

Zuständig für: **Stadt Wolfsburg**
Landkreis Celle
Landkreis Gifhorn
Landkreis Helmstedt



Grundstücks- marktbericht 2008



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Wolfsburg**

Geschäftsstelle bei der Behörde für
Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften Wolfsburg

Grundstücks- marktbericht 2008

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2008 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg

Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Wolfsburg

Katasteramt Wolfsburg
Heßlinger Str. 27
38440 Wolfsburg
Tel.: 05361 / 2663-0

neue Adresse ab 01.05. 2008:
Siegfried-Ehlers-Str. 2, 38440 Wolfsburg
Fax: 05361 / 2663-40

Katasteramt Celle
Mühlenstr. 4
29221 Celle
Tel.: 05141 / 2747-01

Fax: 05141 / 2747-50

Katasteramt Gifhorn
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn
Tel.: 05371 / 897-0

Fax: 05371 / 897-238

Katasteramt Helmstedt
Emmerstedter Str. 21
38350 Helmstedt
Tel.: 05351 / 393-0

Fax: 05351 / 393-160

E-Mail: gag@gll-wob.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Gebühr: 50,00 €
Nr. 6.1 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GO Gut) vom 22. April 1997 (Nds. GVBl. S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.07.2005 (Nds. GVBl Nr. 16/2005)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
4	Übersicht über die Umsätze	10
5	Bauland.....	15
5.1	Allgemeines.....	15
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	16
5.2.1	Preisniveau	16
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	18
5.3	Geschosswohnungsbau.....	24
5.3.1	Preisniveau	24
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	24
5.4	Gewerbliche Bauflächen	24
5.4.1	Preisniveau	25
5.4.2	Preisentwicklung.....	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	25
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	27
6.1	Allgemeines.....	27
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	28
6.2.1	Preisniveau	28
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	32
6.3	Höfe.....	34
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	35
7	Übrige unbebaute Flächen.....	35
8	Bodenrichtwerte	36
8.1	Gesetzlicher Auftrag	36
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	37
8.2.1	Wohnbauland.....	38
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	39
9	Bebaute Grundstücke	40
9.1	Allgemeines.....	40
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	40
9.2.1	Preisniveau	41
9.2.2	Preisentwicklung.....	43
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	43
9.2.4	Erbaurechte	52
9.2.5	Liegenschaftszinssätze.....	54
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	55
9.3.1	Preisniveau	55
9.3.2	Preisentwicklung.....	58
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	58
9.3.4	Erbaurechte	66
9.4	Wohnungseigentum	68
9.4.1	Preisniveau	68
9.4.2	Preisentwicklung.....	71

9.4.3	Vergleichsfaktoren	71
9.4.4	Erbbaurechte	76
9.5	Teileigentum.....	77
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	77
9.6.1	Preisniveau	78
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktor.....	79
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	82
9.7.1	Preisniveau	82
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	82
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude.....	85
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	86
9.10	Zwangsversteigerungen.....	86
10	Mieten, Pachten	87
10.1	Wohnraummieten.....	87
10.2	Ladenmieten.....	91
10.3	Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen	92
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	94
	Anhang 1: Umsatzzahlen 2007.....	95
	Anhang 2 : Bodenrichtwertpräsentation im Internet.....	96
	Anhang 3: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	99
	Anhang 4: Anschriften der Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften	102

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 2007 insgesamt **6.596 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge hat damit gegenüber dem Vorjahr um **3,9 % abgenommen**. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **7.391 ha** (Vorjahr: 4.816 ha, + 53,5 %) für **996 Millionen €** (Vorjahr: 785 Mio. €, + 26,9 %) umgesetzt.

Die Anzahl der im Jahr 2007 verkauften **Flächen für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsgebiet von 1.483 um rund 29 % gegenüber dem Vorjahr auf 1.058 gesunken. In der Stadt Wolfsburg war der stärkste Rückgang der Verkäufe mit ca. 43 % zu verzeichnen. Im Landkreis Celle fielen die Verkäufe um 21 %, im Landkreis Gifhorn um 19 % und im Landkreis Helmstedt um 34 %. Die Preise dieser Flächen weisen je nach Lage in den Landkreisen Celle, Gifhorn und Helmstedt einen leicht fallenden Trend auf. In der Stadt Wolfsburg zeigen sich insgesamt stabile Grundstückspreise.

Bei den **Gewerbebauflächen** wurden im Berichtsjahr 2007 insgesamt 103 Kaufverträge abgeschlossen. Dies entspricht einem Rückgang der Verkaufszahlen zum Vorjahr um 4,6 %. Das Preisniveau der Gewerbeflächen weist überwiegend eine fallende Tendenz aus.

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** hat die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 10,6 % auf jetzt 848 Verträge zugenommen. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 56 % auf 6.379 ha gestiegen. Der Geldumsatz ist um ca. 94 % von ca. 27 Mio. € auf ca. 52,5 Mio. € gestiegen. 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 ca. 12 % gefallen, der Grünlandpreis ist um durchschnittlich 23 % gestiegen. Im Landkreis Gifhorn sind die Preise für Ackerland um ca. 10 % gestiegen und für Grünland weitgehend stabil geblieben. Im Landkreis Helmstedt sind die Preise für Ackerland leicht um 4 % gestiegen, die Grünlandpreise um durchschnittlich 13 % gefallen.

In der gesamten Region sind die Verkaufszahlen von **Ein- und Zweifamilienhäusern** leicht gestiegen. So wurden im Jahr 2007 in der Stadt Wolfsburg 224, im Landkreis Celle 771, im Landkreis Gifhorn 693 und im Landkreis Helmstedt 357 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr stellt das einen Anstieg der Verkaufszahlen um ca. 10 % dar. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen in der Stadt Wolfsburg bei 192.000 € (im Erbbaurecht: 165.000 €), im Landkreis Gifhorn bei 142.000 €, im Landkreis Celle bei 130.000 € und im Landkreis Helmstedt bei 123.000 €.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Verkaufszahlen für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** für den Berichtsbereich von 663 auf 699 und damit um 5,4 % gestiegen. So wurden in der Stadt Wolfsburg 165, im Landkreis Celle 207, im Landkreis Gifhorn 182 und im Landkreis Helmstedt 145 Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug in der Stadt Wolfsburg 153.000 € (im Erbbaurecht 133.000 €), im Landkreis Gifhorn 139.000 €, im Landkreis Celle 103.000 € und im Landkreis Helmstedt 94.000 €.

Bei den **Eigentumswohnungen** wurden insgesamt 1.125 Verkäufe registriert, das sind ca. 31 % weniger als im Vorjahr. Während die Verkaufszahlen in der Stadt Wolfsburg um 38 % fielen, konnte im Landkreis Helmstedt ein Anstieg um 17 % verzeichnet werden. Im Landkreis Gifhorn gingen die Verkaufszahlen dagegen um 30 % und im Landkreis Celle um 35 % zurück. Die durchschnittlichen Verkaufspreise betragen in der Stadt Wolfsburg 85.000 € (im Erbbaurecht 64.000 €), im Landkreis Celle 67.000 €, im Landkreis Gifhorn 81.000 € und im Landkreis Helmstedt 59.000 €.

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 01.11.2006 und endet am 31.10.2007.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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.



Das Berichtsgebiet reicht vom Landkreis Celle im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Hannover über den Landkreis Gifhorn, der in weiten Bereichen den Südbereich der Lüneburger Heide markiert über die erst in den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts gegründete Industriemetropole Stadt Wolfsburg bis zum südöstlich gelegenen Landkreis Helmstedt, dessen östliche Grenze an das Bundesland Sachsen-Anhalt stößt. Die geschichtlichen Wurzeln liegen für die 4 Gebietseinheiten in unterschiedlichen historischen Landesgrenzen. So gehörten der Landkreis Celle, große Teile des Landkreises Gifhorn und der Stadt Wolfsburg, sowie Teilbereiche des Landkreises Helmstedt zum Fürstentum Lüneburg. Die anderen Bereiche gehörten historisch zum Herzogtum Braunschweig.

Wirtschaft

Zentral zwischen Hannover und Berlin gelegen hat die Stadt Wolfsburg mit dem Sitz des Automobilkonzern Volkswagen AG eine zentrale Bedeutung für die Region. Die Stadt Wolfsburg bietet zudem hervorragende logistische Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven für ansiedlungswillige Unternehmen. Neben den wirtschaftsrelevanten Standortfaktoren hat die Stadt auch eine interessante Kulturlandschaft zu bieten. Ausgedehnte Grün- und Waldzonen in der Umgebung, die weit bis in die Stadtbezirke hineinreichen, erfüllen hohe Wohn-, Freizeit- und Naherholungsansprüche.

Der Landkreis Celle ist Sitz zahlreicher innovativer Unternehmen der Spitzentechnologie für den europäischen und weltweiten Markt. Im Wirtschaftsbereich Erdöl- und Erdgasindustrie finden sich hochspezialisierte Zulieferer. Hersteller von Diamantwerkzeugen, Unternehmen der Wassergewinnung und -aufbereitung und Papierhersteller und -veredelungsbetriebe sind ebenfalls bekannte Adressen auf den internationalen Märkten. Die Stadt Celle ist zudem Sitz verschiedener Dienstleistungsunternehmen und Behörden, vor allem aus dem Justizbereich. Der Landkreis verfügt über ein intaktes und landschaftlich reizvolles Umfeld, geprägt von den parkähnlichen Landschaften der Allerniederung im Süden bis zu den typischen Wald- und Heideflächen im Norden.

Der Landkreis Gifhorn erstreckt sich von der südlichen Lüneburger Heide bis an die Städte Braunschweig und Wolfsburg, zu denen enge Wirtschaftsbeziehungen unterhalten werden. Besonders in der Stadt Gifhorn und nördlich der Stadt Wolfsburg, in die täglich der überwiegende Anteil der Erwerbstätigen pendelt, haben sich zahlreiche Zulieferbetriebe für die Automobilindustrie angesiedelt. Neben der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, spielen Forstwirtschaft und Landwirtschaft auch heute noch eine bedeutende Rolle. Der Tourismus hat zunehmend an Bedeutung gewonnen, insbesondere auch durch die überregionale Ausstrahlung des „Internationalen Mühlenmuseums“ in der Stadt Gifhorn und des „Otter-Zentrums“ in Hankensbüttel.

Der Landkreis Helmstedt verfügt wegen seiner ehemaligen, jetzt abgebauten Braunkohlevorkommen über zwei große Wirtschaftsunternehmen (E.ON Avacon, BKB AG (ab April 2008: E.ON Energy from Waste)), die sich aus diesem Bereich entwickelt haben. Der Süden des Landkreises ist überwiegend landwirtschaftlich ausgerichtet. Die Höfe in diesem Bereich zeichnen sich durch eine sehr gute Betriebs- und Produktionsstruktur und die Flächen 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.

Verkehrsanbindung

Die überregionale Straßenanbindung erfolgt in Ost-West-Richtung durch die Autobahn A2 Hannover-Berlin. Die Stadt Wolfsburg ist über die A 39 direkt an die A2 angebunden. Im Übrigen wird das Berichtsgebiet durch gut ausgebaute Bundes-, Landes- und Kreisstraßen flächendeckend erschlossen.

Die Bahnstrecke Hannover-Berlin verläuft durch den Landkreis Gifhorn und die Stadt Wolfsburg, mit einem ICE-Haltepunkt in der Stadt Wolfsburg. Die Bahnverbindung Braunschweig-Berlin verläuft durch den Landkreis Helmstedt und die Bahnstrecke Hannover-Hamburg verläuft durch den Landkreis Celle. Damit ist das Berichtsgebiet gut an das bundesdeutsche Bahnnetz angeschlossen.

Die Bundeswasserstraßen „Mittellandkanal“ in West-Ost-Richtung und der „Elbe-Seiten-Kanal“ in Nord-Süd-Richtung bindet große Teile des Berichtsgebietes sehr effektiv in das deutsche Wasserstraßennetz ein.

Flächenverteilung

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

	Gesamtfläche km ²	Bauflächen (bebaut und unbebaut) %	Landwirt- schaftsflächen %	Waldflächen %	Wasser- flächen %	sonstige Flächen %
Stadt Wolfsburg	204	17	44	23	3	13
Landkreis Celle	1545	6	38	45	2	9
Landkreis Gifhorn	1563	6	53	32	2	7
Landkreis Helmstedt	673	8	60	25	1	6

Quelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Wolfsburg

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 6596 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 ca. 5 % gefallen. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 7.391 ha für 996 Millionen Euro umgesetzt.

Gebietseinheit	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Wolfsburg	1127	- 16 %	↓	324	+ 17 %	↑	651	+199 %	↑
Landkreis Celle	2208	- 6 %	↓	302	+ 23 %	↑	2987	+ 29 %	↑
Landkreis Gifhorn	2059	- 1 %	↓	242	- 12 %	↓	2918	+ 57 %	↑
Landkreis Helmstedt	1202	+ 1 %	↑	128	+ 24 %	↑	835	+ 86 %	↑
Berichtsgebiet	6596	- 5 %	↓	996	+ 10 %	↑	7391	+ 53 %	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

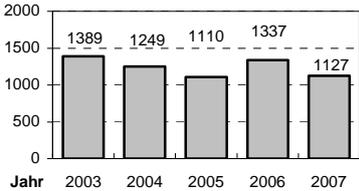
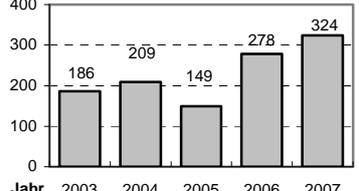
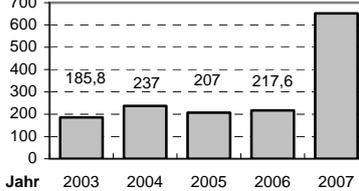
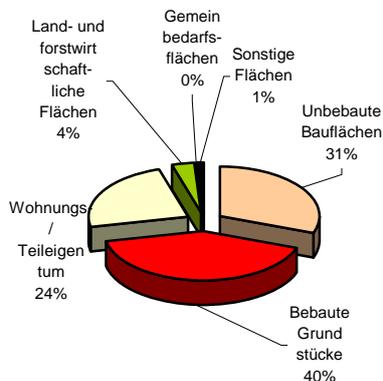
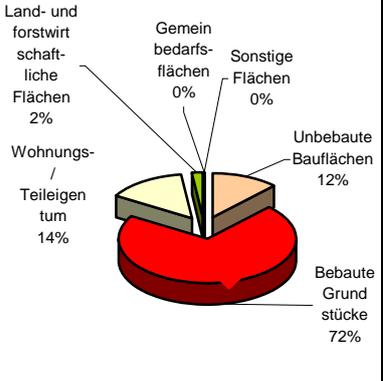
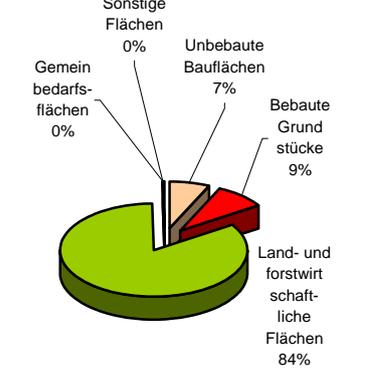
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

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

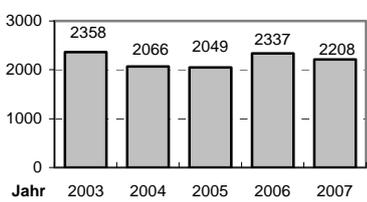
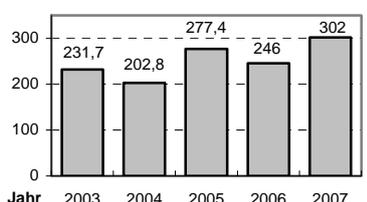
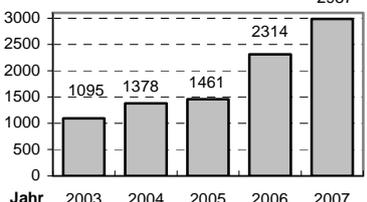
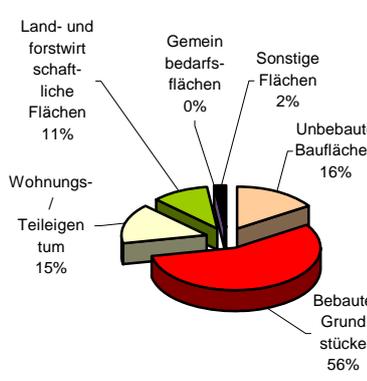
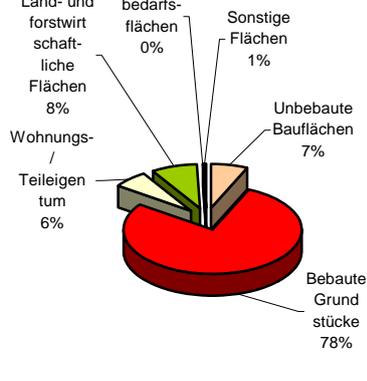
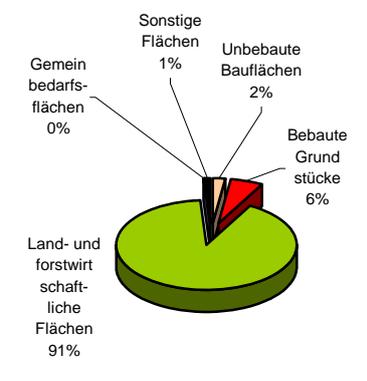
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

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.

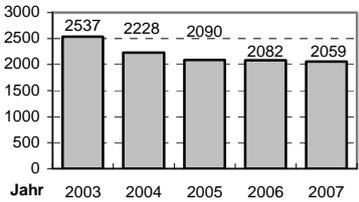
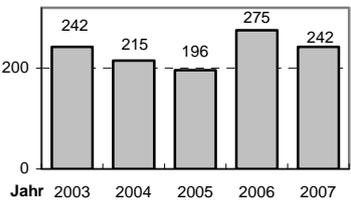
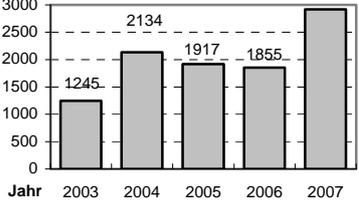
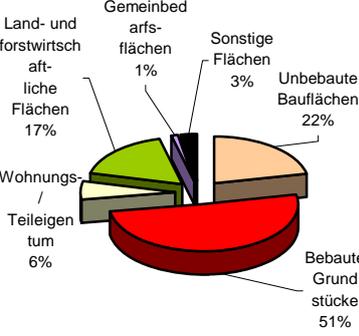
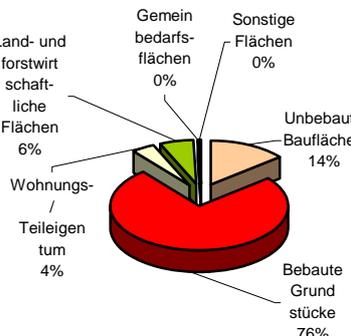
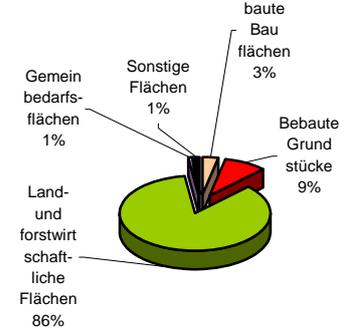
Stadt Wolfsburg

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p>Anzahl</p>  <p>Jahr 2003 2004 2005 2006 2007</p>			<p>in Millionen Euro</p>  <p>Jahr 2003 2004 2005 2006 2007</p>			<p>in ha</p>  <p>Jahr 2003 2004 2005 2006 2007</p>		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 15,6 %	↓	Gesamtumsatz	+ 16,6 %	↑	Gesamtumsatz	+ 199,3 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 30,9 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 29,8 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 36,3 %	↓
Bebaute Grundstücke	+ 37,8 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 26,1 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 31,9 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	- 37,9 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 32,4 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 8,1 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 323,4 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 545,9 %	↑

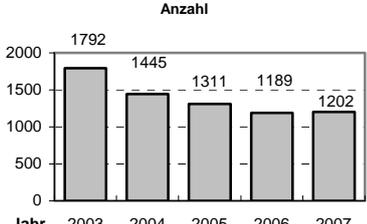
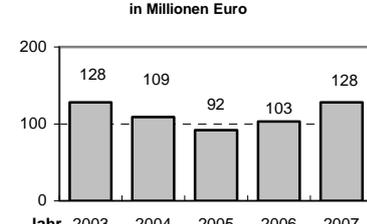
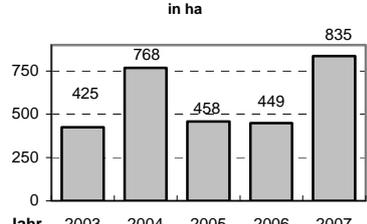
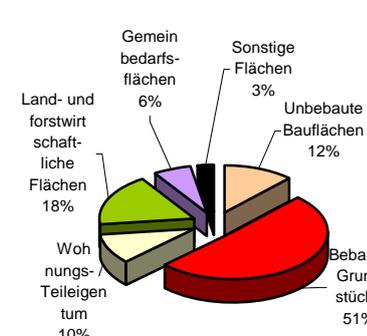
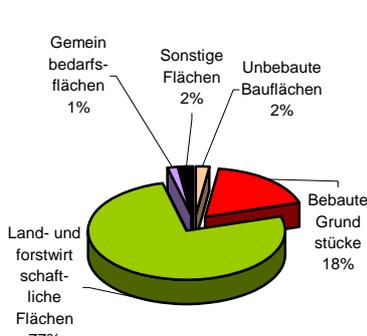
Landkreis Celle

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
								
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 5,5 %	↓	Gesamtumsatz	+ 22,7 %	↑	Gesamtumsatz	+ 29,1 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 21,3 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 11,1 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 3,2 %	↓
Bebaute Grundstücke	+ 13,3 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 28,0 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 5,8 %	↑
Wohnungs-/Teileigentum	- 33,4 %	↓	Wohnungs-/Teileigentum	- 24,5 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 6,7 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 93,4 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 32,2 %	↑

Landkreis Gifhorn

Verträge		Geld		Flächen				
Umsatzentwicklung								
<p>Anzahl</p> 		<p>in Millionen Euro</p> 		<p>in ha</p> 				
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	- 1,1 %	↓	Gesamtumsatz	- 11,9 %	↓	Gesamtumsatz	+ 57,1 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 14,8 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 19,6 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 32,0 %	↑
Bebaute Grundstücke	+ 10,4 %	↑	Bebaute Grundstücke	- 18,4 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 117,1 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	-25,0 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	- 27,2 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 2,6 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 59,4 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 52,2 %	↑

Landkreis Helmstedt

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
<p>Anzahl</p>  <p>Jahr 2003 2004 2005 2006 2007</p>			<p>in Millionen Euro</p>  <p>Jahr 2003 2004 2005 2006 2007</p>			<p>in ha</p>  <p>Jahr 2003 2004 2005 2006 2007</p>		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	+ 1,1 %	↑	Gesamtumsatz	+ 24,5 %	↑	Gesamtumsatz	+ 86,2 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 23,2 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 11,8 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 14,6 %	↑
Bebaute Grundstücke	- 2,2 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 26,4 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 93,4 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 12,8 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 2,6 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 33,8 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 125,4 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 93,5 %	↑

5 Bauland

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 befahrbar 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.

In der gesamten Region sind die Kommunen bemüht, durch unterschiedlichste Maßnahmen die Bereitstellung von Bauland zu fördern oder mindestens im Hinblick auf die Zielsetzung der Gemeinde zu beeinflussen.

Das wichtigste Steuerungselement ist dabei die Bauleitplanung. In den zurückliegenden Jahren haben die Städte und Gemeinden je nach der vorherrschenden Struktur zahlreiche Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen aufgestellt. Bei den Bebauungsplänen handelt es sich dabei überwiegend um die Schaffung neuer, abgeschlossener Baugebiete, während bei den Innenbereichssatzungen die Abrundung und Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche und Ortschaften im Vordergrund steht.

Die Gemeinden nehmen auch in unterschiedlichster Art und Weise direkt Einfluss auf den Grundstücksmarkt. Die stärkste Einflussmöglichkeit ergibt sich beim „Kommunalen Bauland“, wie z.B. in der Stadt Wolfsburg. Dabei werden die Grundstücke zur Vermeidung von Spekulationsgewinnen von den Kommunen direkt an Bauwillige verkauft. Weiterverkäufe zu höheren Preisen werden durch entsprechende Auflagen der Kommunen verhindert.

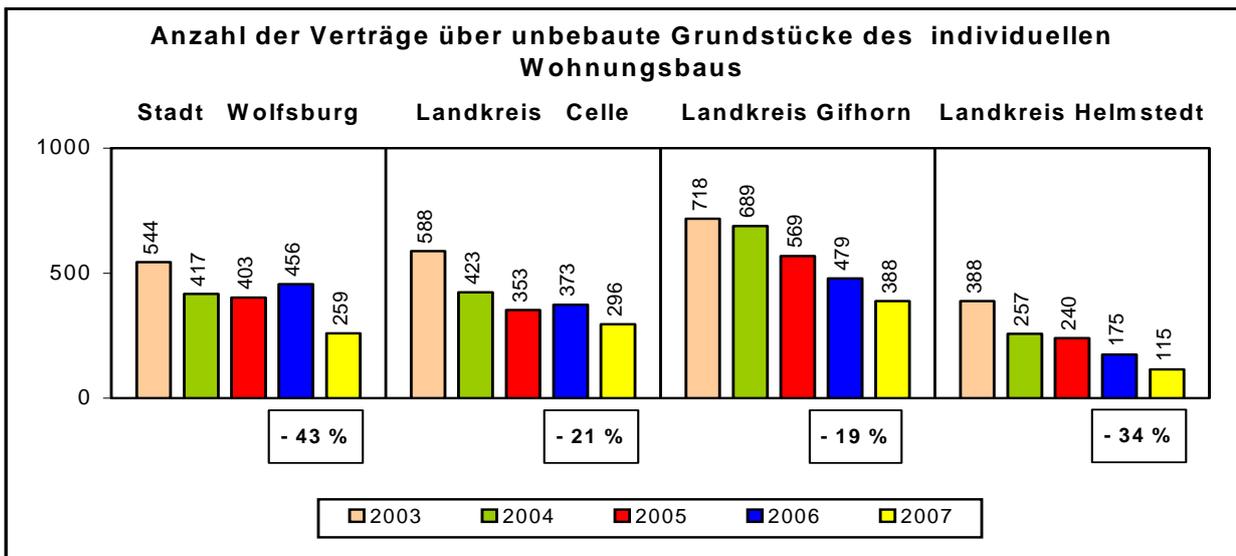
Andere Kommunen sind nicht Eigentümer der Baugebiete und somit nicht Vertragspartner der Erwerber, nehmen jedoch in enger Zusammenarbeit mit den Bauträgersgesellschaften bzw. Investoren ebenfalls Einfluss auf die Kaufpreise. In der Kreisstadt Gifhorn wirkt z.B. die stadt eigene Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft preisbildend, im Landkreis Gifhorn tritt in einigen Kommunen die Tochtergesellschaft eines kreisweiten Geldinstitutes als Grundstücks- und Erschließungsträger auf und ist damit in weiten Bereichen preisprägend. Andere Gemeinde bedienen sich bei der Entwicklung neuer Baugebiete dem Instrument der Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch (Umlegungsverfahren) und können damit Lenkungsmaßnahmen für den örtlichen Grundstücksmarkt erzielen. Das Umlegungsverfahren hat sich dabei als ausgezeichnete Maßnahme für eine schnelle und effiziente Realisierung von Bebauungsplänen erwiesen.

Der Teilmarkt „Bauland“ wird weiter unterteilt in Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, für den Geschosswohnungsbau und für die gewerbliche Nutzung.

5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf die vier Verwaltungsbereiche sind in der folgenden Grafik dargestellt. Im Jahr 2007 hat die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2006 in der Stadt Wolfsburg um 43 %, im Landkreis Celle um 21 %, im Landkreis Gifhorn um 19 % und im Landkreis Helmstedt um 34 % abgenommen. Die genauen Verkaufszahlen sind der Grafik zu entnehmen.

Die nachfolgende Tabelle 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.



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. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Stadt Wolfsburg	206 (369)	701 (724)	99 (99)
Landkreis Celle	252 (263)	936 (834)	50 (56)
Celle Stadt und Rand	68 (73)	897 (663)	71 (69)
Lkr. Celle Süd/West	114 (116)	930 (860)	49 (57)
Lkr. Celle Nord/Ost	70 (74)	1000 (962)	33 (40)
Landkreis Gifhorn	268 (304)	870 (812)	70 (93)
Stadt Gifhorn	42 (49)	881 (821)	91 (102)
Wittingen, Stadt	18 (20)	890 (914)	26 (33)
Samtgemeinde Boldecker Land	11 (17)	640 (697)	82 (79)
Samtgemeinde Brome	42 (41)	880 (781)	58 (60)
Samtgemeinde Hankensbüttel	16 (4)	1310 (986)	24 (27)
Samtgemeinde Isenbüttel	25 (28)	760 (713)	106 (93)
Samtgemeinde Meinersen	22 (37)	910 (820)	59 (69)
Samtgemeinde Papenteich	66 (58)	730 (743)	96 (117)
Gemeinde Sassenburg	17 (41)	1060 (831)	58 (73)
Samtgemeinde Wesendorf	9 (9)	1110 (1442)	37 (41)
Landkreis Helmstedt	54 (114)	662 (727)	72 (73)
Stadt Helmstedt	5 (4)	568 (1.095)	77 (73)
Stadt Königslutter	9 (19)	784 (674)	70 (75)
Stadt Schöningen	3 (7)	752 (705)	49 (60)
Gemeinde Lehre	11 (29)	575 (695)	95 (92)
Samtgemeinde Velpke	18 (30)	676 (670)	74 (81)
Gemeinde Büddenstedt	0 (2)	- (*)	- (*)
Samtgemeinde Grasleben	6 (11)	542 (670)	52 (50)
Samtgemeinde Nord- Elm	2 (7)	*) (894)	*) (41)
Samtgemeinde Heeseberg	2 (5)	*) (1.085)	*) (19)

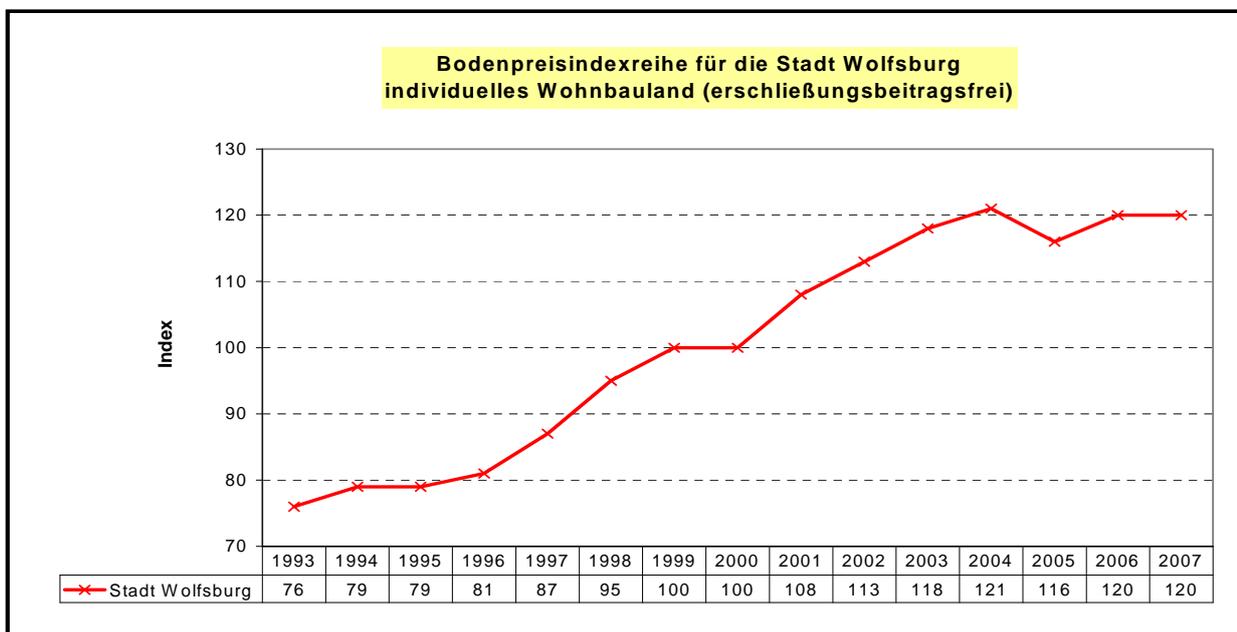
*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baunutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Sie sind mittels Regressionsberechnungen bzw. gleitender Mittelbildung jeweils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Vor- und des Folgejahres ermittelt worden. Daher sind die Angaben für das Jahr 2007 vorläufige Werte.

Stadt Wolfsburg



Anwendungsbeispiel siehe Seite 21

Landkreis Celle

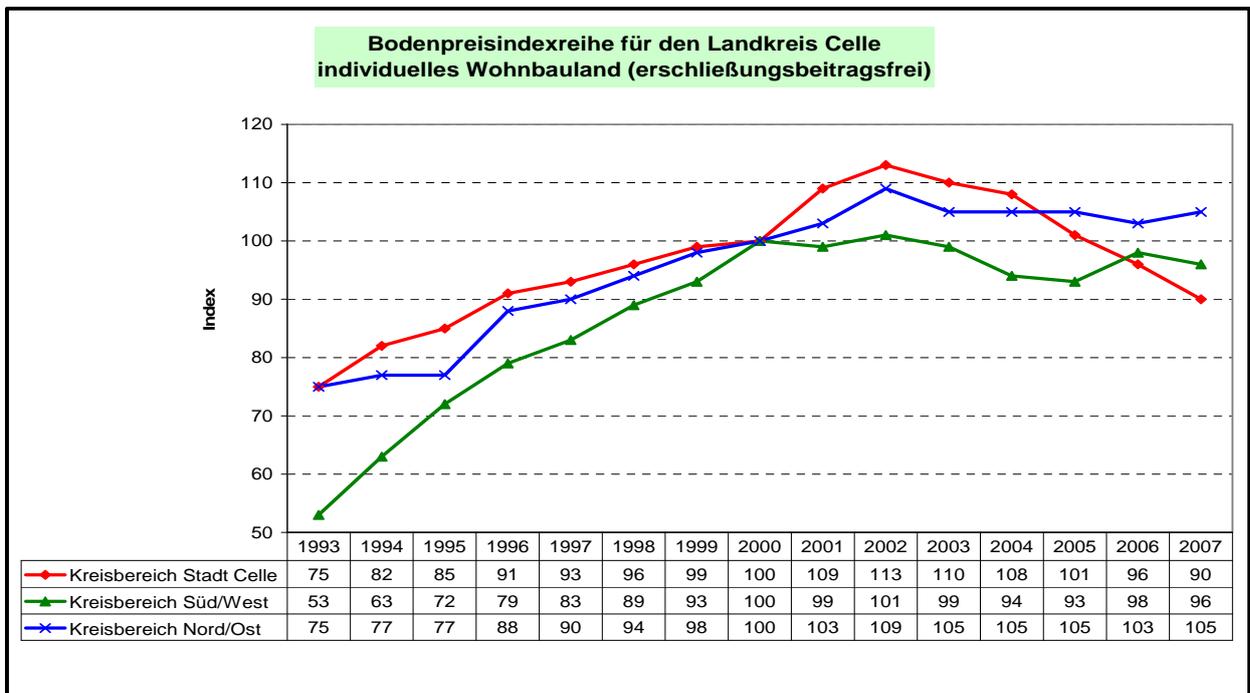
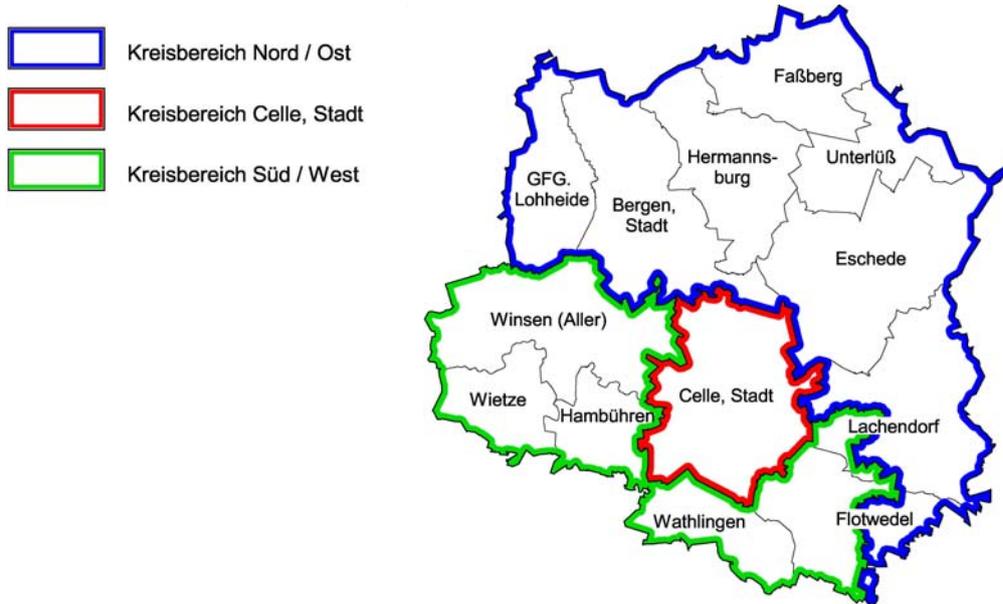
In vielen Fällen muss wegen der bestehenden Grundstücksmarktsituation zwischen der Stadt Celle und den übrigen Gemeinden des Landkreises unterschieden werden. Als Behörden- und Einkaufszentrum zeigt Celle eine Grundstücksstruktur und eine hohe Bebauungsdichte, die es in dieser Form in den anderen Gemeinden 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. Innerhalb einzelner Bereiche können sich örtliche Abweichungen ergeben.

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 Nord / Ost: Bergen (Sülze, Eversen), Hermannsburg, Faßberg (Müden, Schmarbeck, Poitzen), Unterlüß, Eschede, Samtgemeinde Lachendorf (Beedenbostel, Hohne, Ahnsbeck, Eldingen), Samtgemeinde Flotwedel (Langlingen)

Kreisbereich Süd / West: Samtgemeinde Wathlingen (Wathlingen, Nienhagen, Adelheidsdorf) Samtgemeinde Flotwedel (Wienhausen, Eicklingen, Bröckel), Winsen, Wietze, Hambühren, Gemeinde Lachendorf



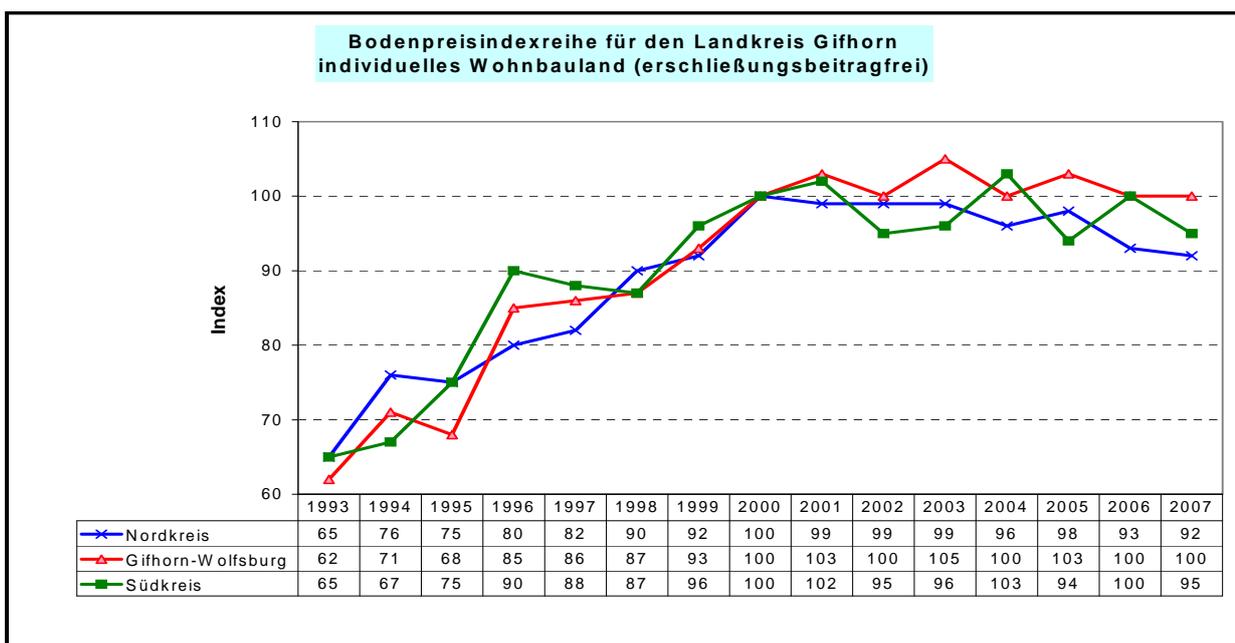
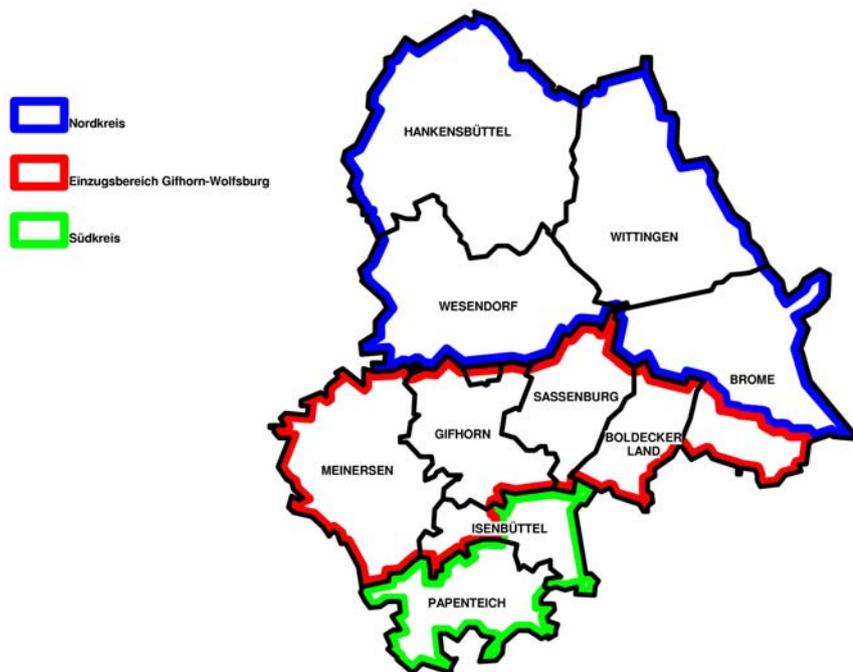
Anwendungsbeispiel siehe Seite 21

Landkreis Gifhorn

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

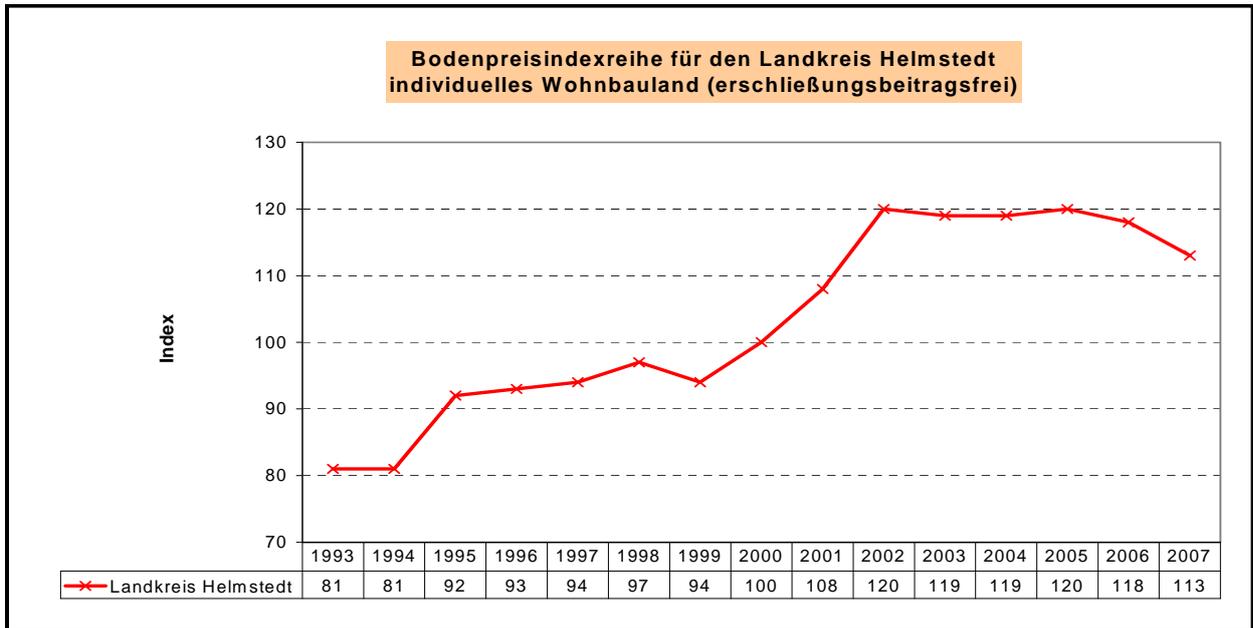
- Nordkreis
- Einzugsbereich Gifhorn/Wolfsburg (inkl. Stadt Gifhorn)
- Südkreis (Samtgemeinden Papenteich und Isenbüttel (ohne Gemeinde Ribbesbüttel))

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.



Anwendungsbeispiel siehe Seite 21

Landkreis Helmstedt



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Stadt B liegt 2006 bei 60 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

Index im Jahr 2007: 113
Index im Jahr 1997: 94

Bodenpreis im Jahr 1997 = 60 €/m² x 94/113 = **50 €/m²**

Umrechnungskoeffizienten

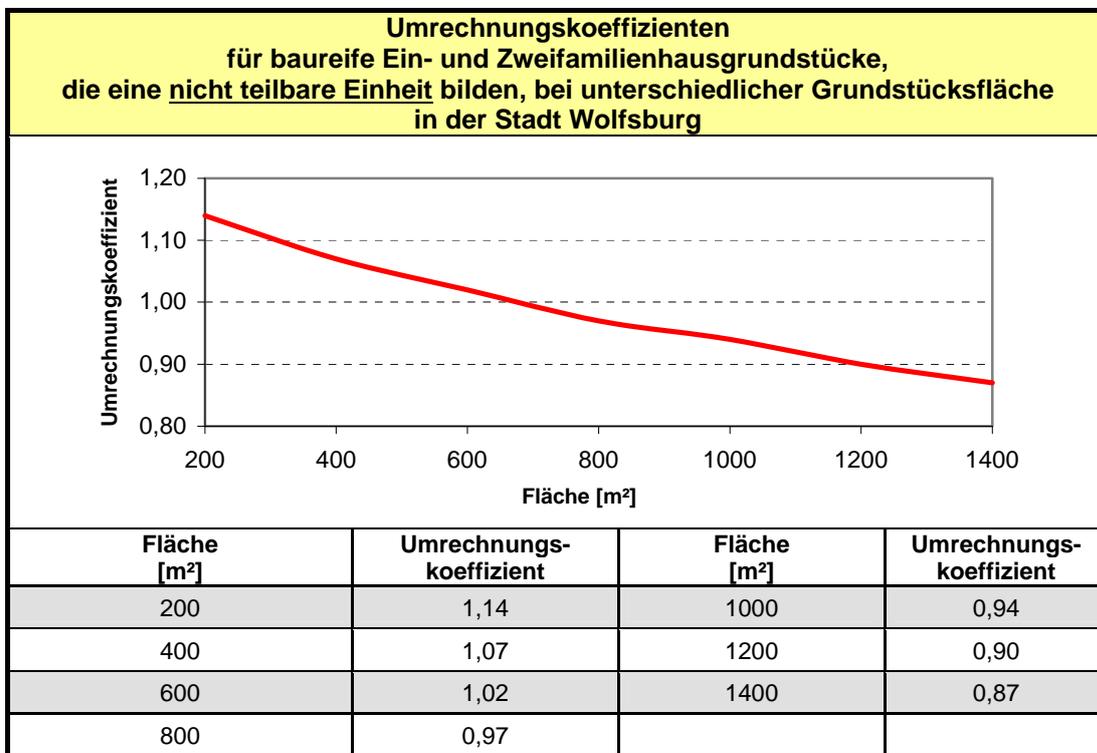
Umrechnungskoeffizienten für große bzw. kleine Baugrundstücke

Stadt Wolfsburg

In der Stadt Wolfsburg werden Baugrundstücke fast ausschließlich von der Stadt Wolfsburg und Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften veräußert. Hierbei ist keine Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße festzustellen.

Aufgrund von Kauffällen von **privaten Verkäufern** wurden die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 195 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke aus dem Zeitraum 01.11.1995 bis 31.10.2006 ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 200 m² bis 1.400 m².



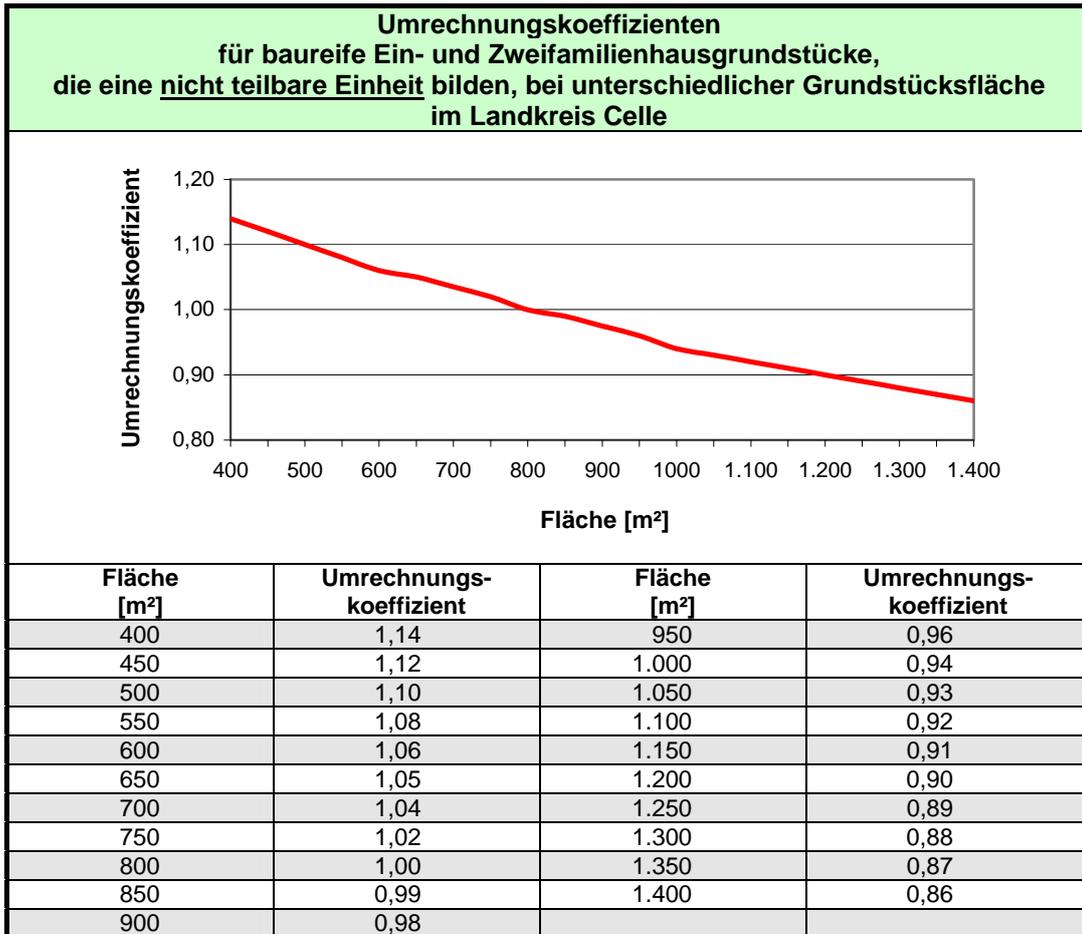
Anwendungsbeispiel siehe nächste Seite

Landkreis Celle

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 337 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke aus dem Zeitraum 01.11.1999 bis 31.10.2002 ermittelt. Koeffizientenreihen werden in der Regel etwa alle 5 Jahre überprüft bzw. neu abgeleitet.

Aufgrund von Kauffällen von **privaten Verkäufern** wurden die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei Grundstücksgrößen von 400 m² bis 1.400 m².



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 500 m²

Bodenrichtwert: $\frac{125}{W 800}$ (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 800 m²)

Umrechnungskoeffizient: 800 m² = 1,00, 500 m² = 1,10

Umrechnung: 125 €/m² x 1,10 : 1,00 = 137,50 €/m²

Bodenwert: rd. 138 €/m²

Landkreis Gifhorn

Untersuchungen zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten im Landkreis Gifhorn haben keine signifikanten Abhängigkeiten des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße ergeben.

Landkreis Helmstedt

Im Landkreis Helmstedt werden Baugrundstücke fast ausschließlich von Gemeinden und Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften veräußert. Hierbei ist keine Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße festzustellen. Aufgrund der vorhandenen Datengrundlage konnten keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden.

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Im ganzen Berichtsgebiet 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.

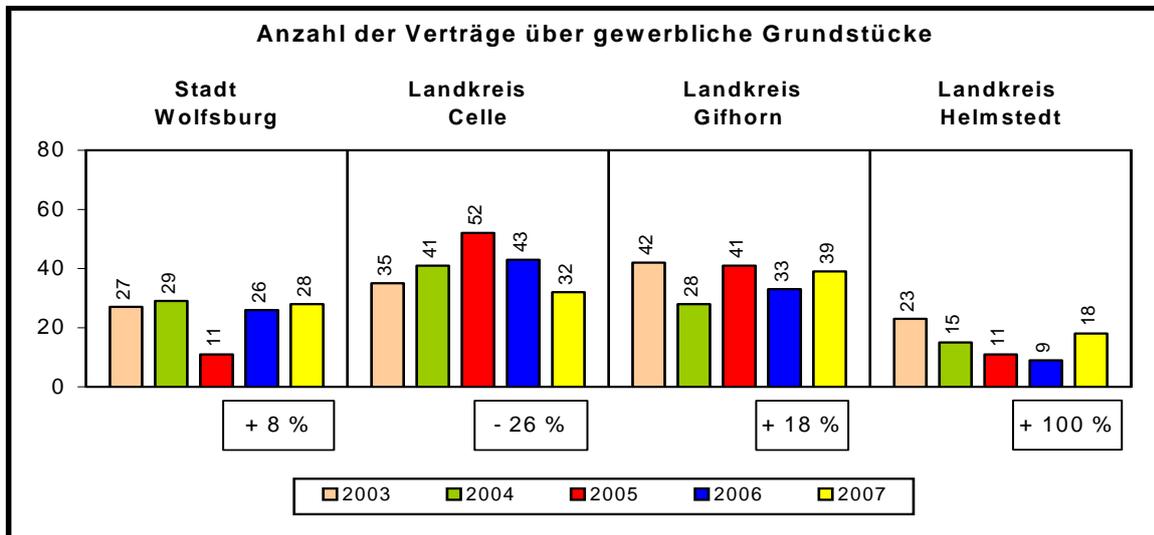
Auf Grund der fehlenden Umsatzzahlen ist eine Aussage zum genauen Preisniveau für selbständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus aus aktuellen Kaufpreisen nicht möglich. Das Preisniveau derartiger Bauflächen in den verschiedenen Städten und Gemeinden ist jedoch anhand der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus in Abschnitt 8.2.1 ersichtlich.

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Auf Grund der niedrigen Umsatzzahlen sind statistisch gesicherte Aussagen zur Preisentwicklung nicht möglich. Die Ableitung einer Bodenpreisindexreihe für diese Grundstücksart war daher nicht möglich.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Wolfsburg wurden im Berichtsjahr 2007 insgesamt 117 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg von 5,4 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 62 ha erzielt. Der Geldumsatz betrug 18 Mio. €.



5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen selbständig nutzbare vorwiegend nicht kundenorientierte Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Stadt/Gebiet Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/ m ²]
Stadt Wolfsburg	10 (5)	2500 (15600)	94 (112)
Landkreis Celle	6 (21)	2950 (3400)	19 (24)
Landkreis Gifhorn	22 (17)	4420 (3750)	31 (29)
Landkreis Helmstedt	5 (5)	5500 (5500)	11 (22)

5.4.2 Preisentwicklung

Gewerbe- und Industrieflächen werden überwiegend von den Kommunen angeboten, die mit niedrigen Preisen einen Anreiz zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe (Arbeitsplätze) bieten wollen.

Von Ausnahmen abgesehen haben sich die Preise in den letzten Jahren nicht wesentlich geändert. Der Gutachterausschuss hat daher auf die Ableitung einer Bodenpreisindexreihe verzichtet.

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 Wasserschutz-zonen.
- **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
Bauerwartungsland		
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
Rohbauland		
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
Baureifes Land		
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.

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

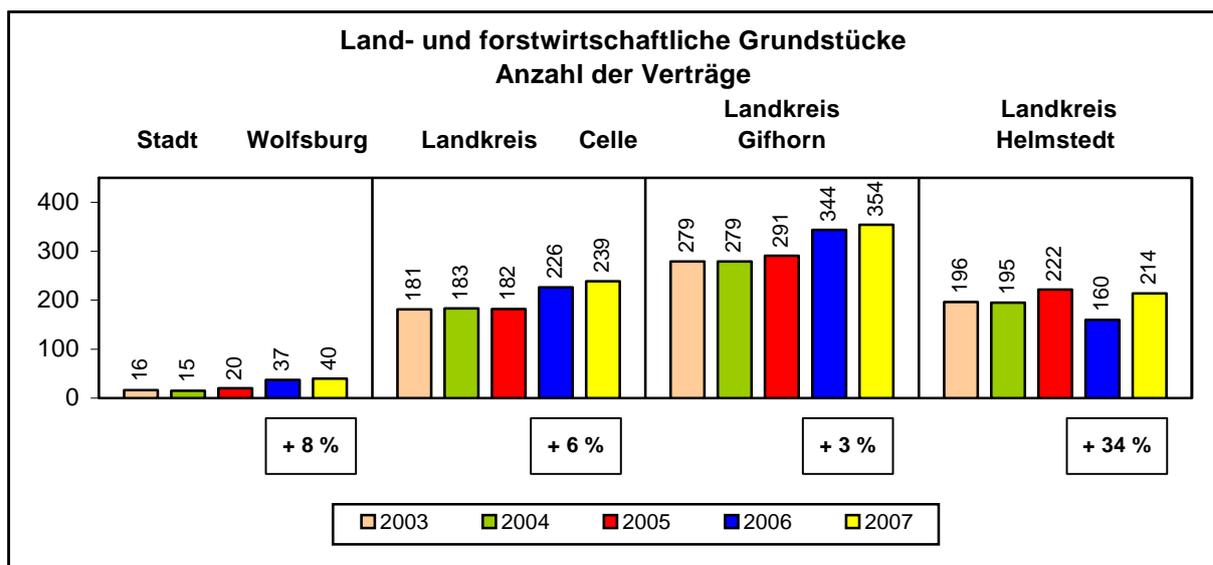
6.1 Allgemeines

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.

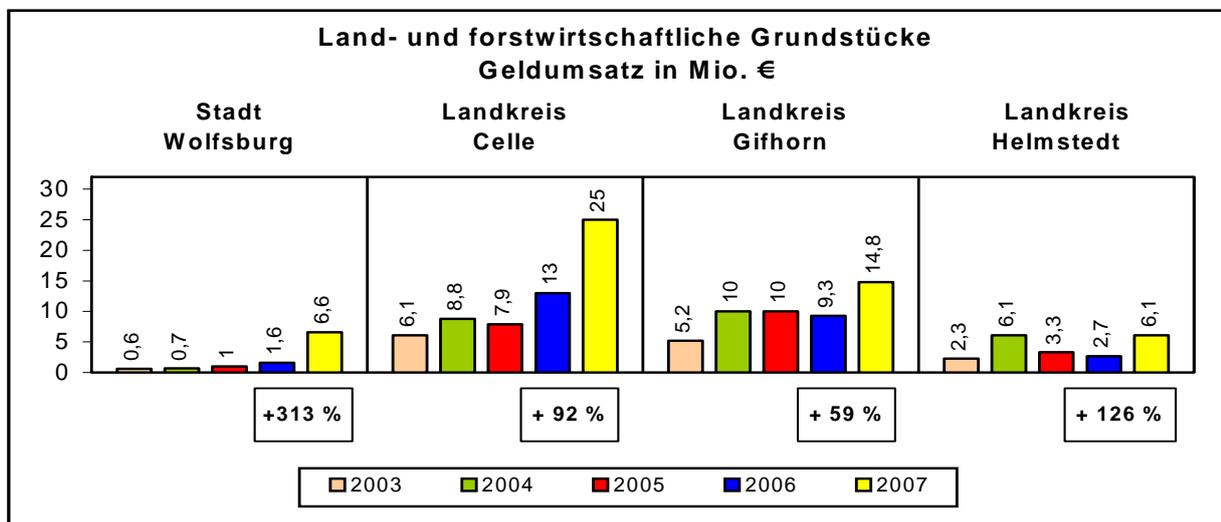
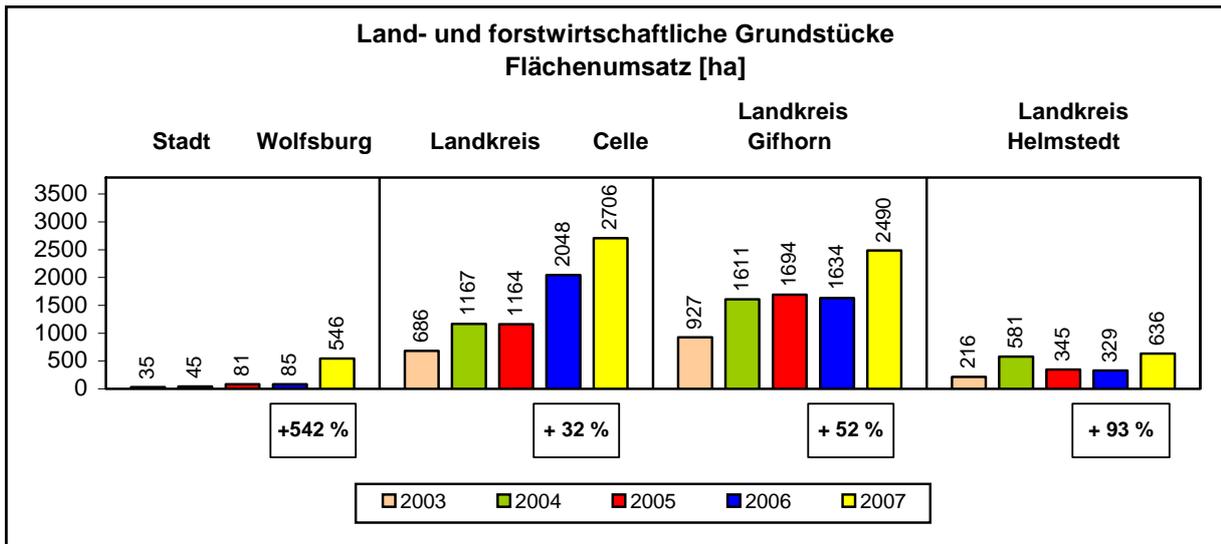
Nach Umsetzung der europäischen Agrarreform in Deutschland (Reform der Gemeinsamen Agrar-Politik, kurz: „GAP-Reform“) seit dem Jahr 2005 ist ein geändertes Marktverhalten infolge neu definierter Prämienrechte zu erwarten. Die Auswirkungen der GAP-Reform auf den Grundstücksmarkt sind dem Gutachterausschuss wegen der kurzen Wirkungsdauer lediglich ansatzweise bekannt, da sich die Folgen der „GAP-Reform“ auf dem Grundstücksmarkt noch nicht eindeutig abbilden.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe (848) gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region um 10,6 % gestiegen. In den verschiedenen Bereichen sind jedoch unterschiedliche Anstiegsquoten sichtbar.

Die in den nachfolgenden 3 Tabellen abgebildeten Umsatzzahlen beinhalten auch Flächenverkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke mit zukünftig abweichender Nutzung (z.B. für Fahrradwege etc.).



Der landwirtschaftliche Flächenumsatz (6.378 ha) in dem Berichtsgebiet stieg sehr stark um rund 57 % gegenüber dem Vorjahr an. Allerdings sind auch hierbei in den verschiedenen Bereichen unterschiedliche Tendenzen zu erkennen. In der Stadt Wolfsburg war der Anstieg mit ca. 550 % überproportional hoch, die Landkreise verzeichneten mit einem Anstieg zwischen 32 % und 93 % aber auch noch hohe Zuwachsraten. Der Flächenumsatz der letzten Jahre und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind im folgenden Diagramm dargestellt.



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

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 m² 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.

Stadt Wolfsburg

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 €/m² und 2,20 €/m²

Grünland zwischen 0,50 €/m² und 0,90 €/m²

Landkreis Celle

Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,91 €/ m² gegenüber dem Vorjahr um rd. 12 % gefallen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,1 ha.

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

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/ m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	34 (17)	3,7 (4,1)	0,86 (0,98)	0,52 – 2,00 (0,62 – 1,85)
41 – 60	12 (8)	1,5 (3,5)	1,07 (1,18)	0,80 – 1,50 (0,62 – 1,62)
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)
über 80				

Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,68 €/ m² gegenüber dem Vorjahr um 23 % gestiegen. 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 ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	7 (18)	1,2 (1,5)	0,68 (0,55)	0,35 - 0,90 (0,38 – 0,81)
41 – 60	2 (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Gifhorn

Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,96 €/ m² gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 4,0 ha.

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

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/ m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	82 (72)	4,4 (3,9)	0,89 (0,83)	0,13 - 2,40 (0,33 - 2,50)
41 – 60	29 (31)	3,1 (2,8)	1,15 (0,97)	0,56 - 2,94 (0,49 - 2,00)
61 - 80	1 (--)	*) (--)	*) (--)	*) (--)
über 80				

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,57 €/m² gegenüber dem Vorjahr um ca. 1 % gefallen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,7 ha.

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

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/ m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	54 (55)	3,9 (2,5)	0,54 (0,57)	0,15 - 1,50 (0,22 – 2,00)
41 – 60	9 (8)	2,2 (2,0)	0,74 (0,61)	0,41 - 1,24 (0,24 - 1,00)
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

Landkreis Helmstedt

Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 1,16 €/m² gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 % 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 ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	13 (15)	1,7 (1,8)	0,76 (0,92)	0,58 - 1,06 (0,60 - 1,22)
41 – 60	15 (27)	2,3 (1,9)	0,95 (1,02)	0,70 - 1,16 (0,58 - 1,54)
61 - 80	11 (5)	1,7 (3,0)	1,45 (1,48)	0,93 - 2,00 (1,00 - 2,00)
über 80	10 (7)	1,9 (3,6)	1,69 (1,64)	1,04 - 2,15 (0,90 - 2,18)

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 2006 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:

Nordkreis	für Böden mit der Ackerzahl 45	v. 0,80 €/m ² bis 1,10 €/m ²
Bereich Lehre	für Böden mit der Ackerzahl 45	v. 1,10 €/m ² bis 1,30 €/m ²
nördlicher Bereich des Südkreises	für Böden mit der Ackerzahl 60	v. 1,15 €/m ² bis 1,40 €/m ²
südlicher Bereich des Südkreises	für Böden mit der Ackerzahl 80	v. 1,70 €/m ² bis 1,90 €/m ²

Grünlandnutzung

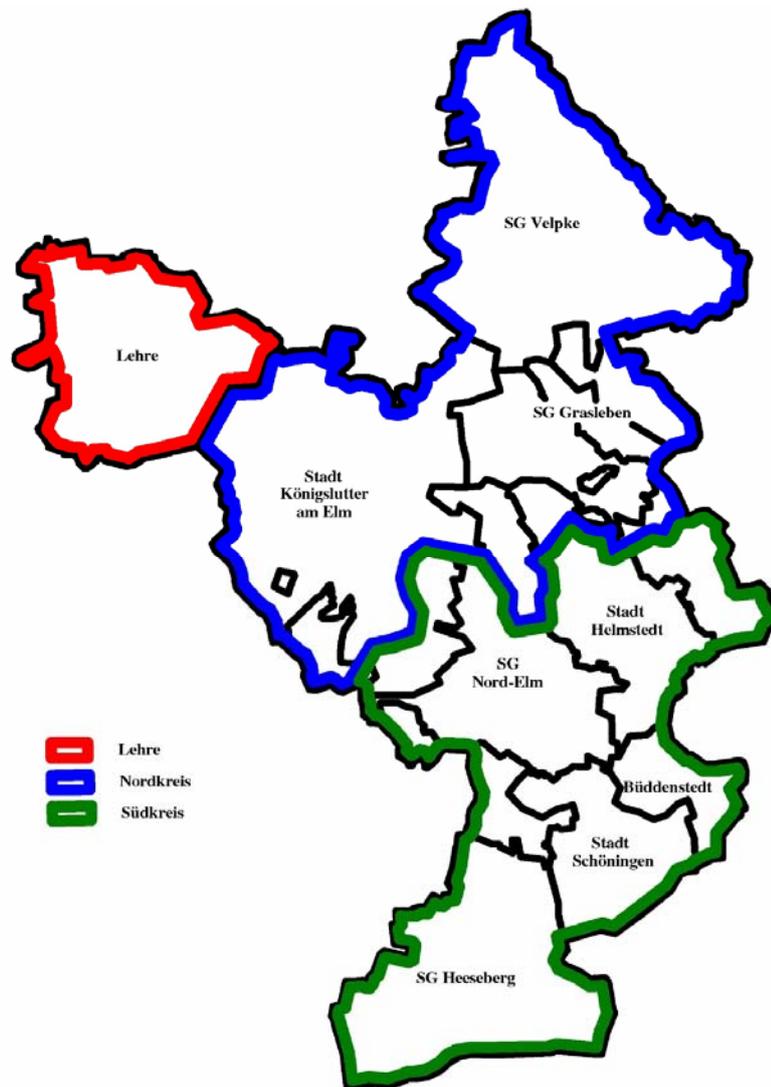
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,63 €/m² (Vorjahr 0,68 €/m²) gegenüber dem Vorjahr um 7 % gefallen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 0,8 ha (Vorjahr 1,0 ha).

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

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	17 (13)	0,8 (1,0)	0,62 (0,62)	0,46 - 1,00 (0,41 - 0,92)
41 - 60	8 (5)	0,7 (1,0)	0,64 (0,83)	0,48 - 1,08 (0,10 - 1,50)
61 - 80	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

Hinsichtlich der Preisgestaltung von Grünlandflächen kann der Landkreis Helmstedt in die Bereiche Lehre, Nordkreis und Südkreis (Abgrenzung siehe Grafik) unterteilt werden. Im Berichtsjahr 2006 ergaben sich aus den eingegangenen Kaufpreisen folgende Bodenrichtwertspannen für Grünland in den Bereichen:

Bereich Lehre	für Böden mit der Grünlandzahl 40	0,75 €/m ²
Nordkreis	für Böden mit der Grünlandzahl 40	v. 0,60 €/m ² bis 0,80 €/m ²
nördlicher Bereich des Südkreises	für Böden mit der Grünlandzahl 40	v. 0,65 €/m ² bis 0,80 €/m ²



6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

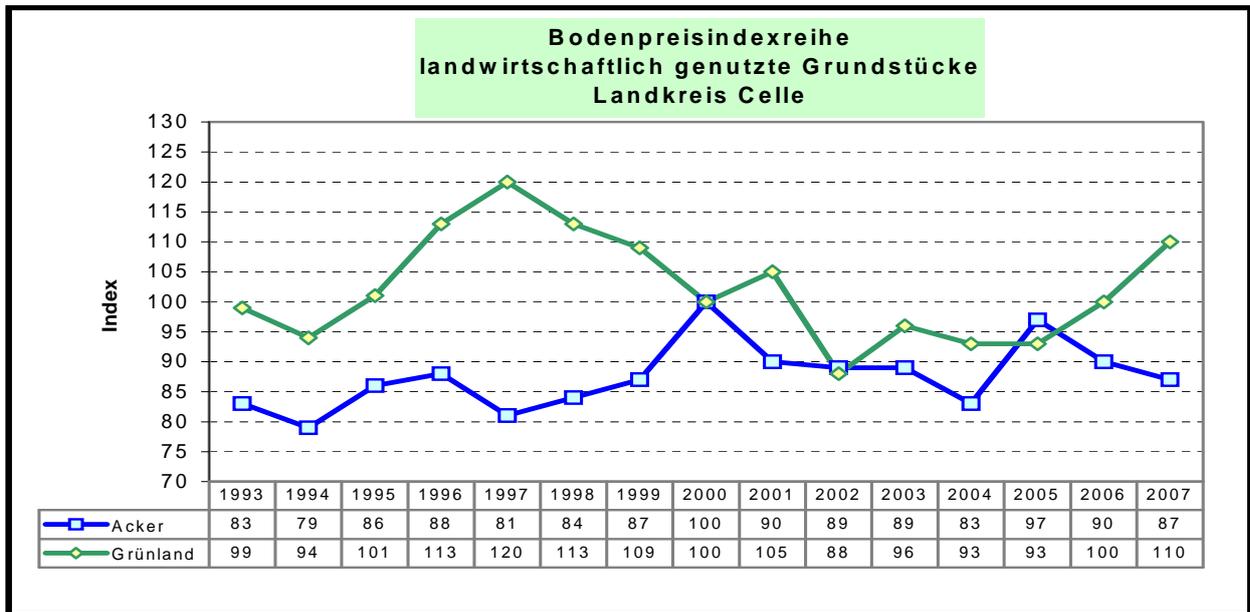
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in der gesamten Region näher untersucht.

Die folgenden Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des jeweiligen Jahres. Sie sind mittels Regressionsberechnungen bzw. gleitender Mittelbildung jeweils unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Vor- und des Folgejahres ermittelt worden. Daher sind die Angaben für das Jahr 2007 vorläufige Werte.

Stadt Wolfsburg

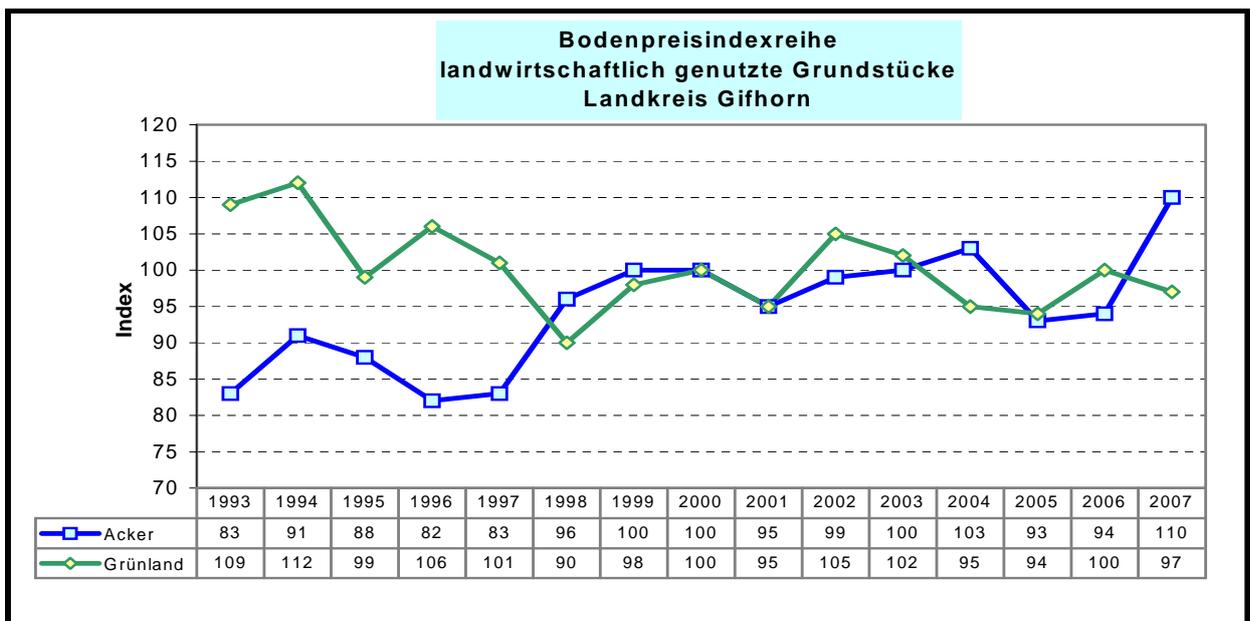
Für den Bereich der Stadt Wolfsburg liegen für selbstständige landwirtschaftliche Flächen nur wenige Kauffälle vor. Allgemein gültige Aussagen über das Preisniveau können an Hand der Bodenrichtwerte getroffen werden.

Landkreis Celle



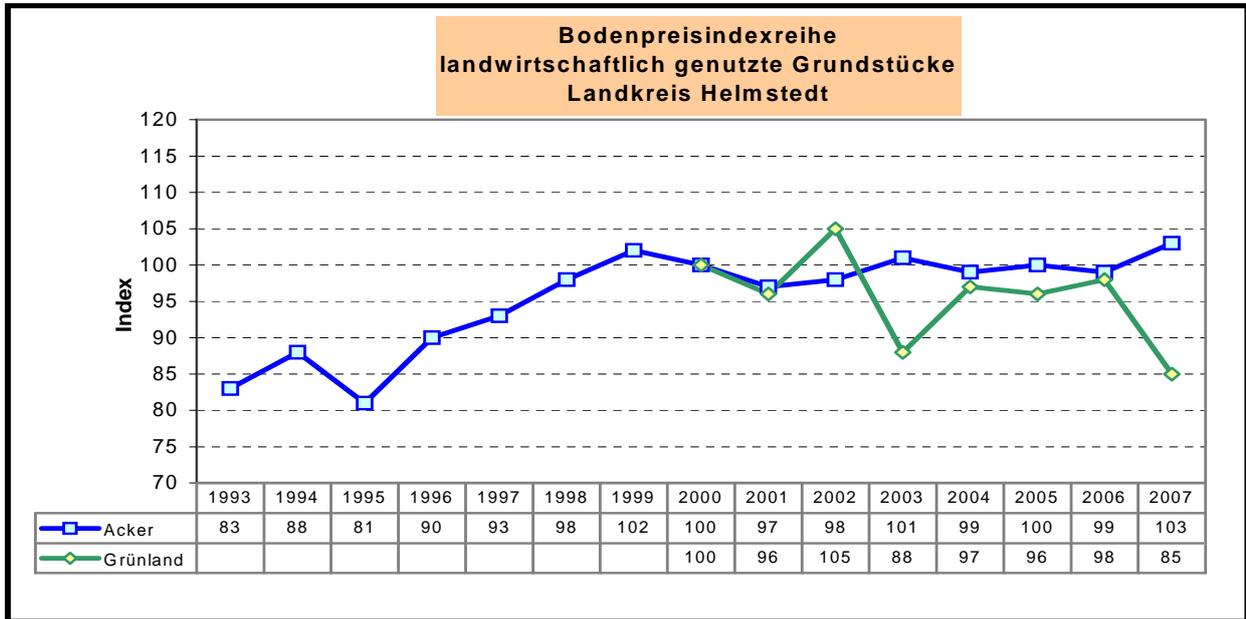
Anwendungsbeispiel siehe nächste Seite

Landkreis Gifhorn



Anwendungsbeispiel siehe nächste Seite

Landkreis Helmstedt



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

Anwendungsbeispiel

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche liegt im Jahre 2007 bei 1,30 €/ m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2007: 103
Index im Jahr 1994: 88

$$\text{Bodenpreis im Jahr 1994} = 1,30 \text{ €/ m}^2 \times \frac{88}{103} = 1,11 \text{ €/ m}^2$$

6.3 Höfe

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

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

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.

Stadt Wolfsburg

Für den Bereich der Stadt Wolfsburg liegen für forstwirtschaftliche Verkäufe nur wenige Kauffälle vor, sodass sowohl aus datenschutzrechtlichen Gründen als auch aus statistischer Sichtweise keine Aussagen gemacht werden können.

Landkreis Celle

Die gezahlten Kaufpreise im Jahr 2007 lagen bei forstwirtschaftlichen Verkäufen zwischen 0,29 €/m² und 0,94 €/m². Der Mittelwert aller selbstständigen forstwirtschaftlichen Grundstücke des Jahres 2007 beträgt mit Bestand 0,59 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 8,1 ha. Der Mittelwert ist damit um 7,3 % gestiegen.

Landkreis Gifhorn

Die gezahlten Kaufpreise im Jahr 2007 lagen bei forstwirtschaftlichen Verkäufen zwischen 0,17 €/m² und 1,13 €/m². Der Mittelwert aller selbstständigen forstwirtschaftlichen Grundstücke des Jahres 2007 beträgt mit Bestand 0,50 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 10,9 ha. Der Mittelwert ist damit um 2 % gestiegen.

Landkreis Helmstedt

Die gezahlten Kaufpreise im Jahr 2007 lagen bei forstwirtschaftlichen Verkäufen zwischen 0,25 €/m² und 1,00 €/m². Der Mittelwert aller selbstständigen forstwirtschaftlichen Grundstücke des Jahres 2007 beträgt mit Bestand 0,82 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 3,0 ha. Der Mittelwert ist damit um 116 % gestiegen.

7 Übrige unbebaute Flächen

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.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwertangaben, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

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 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage einer Übersichtskarte 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, fernmündlich, schriftlich** oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **Datenträger** erteilt werden.

Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM

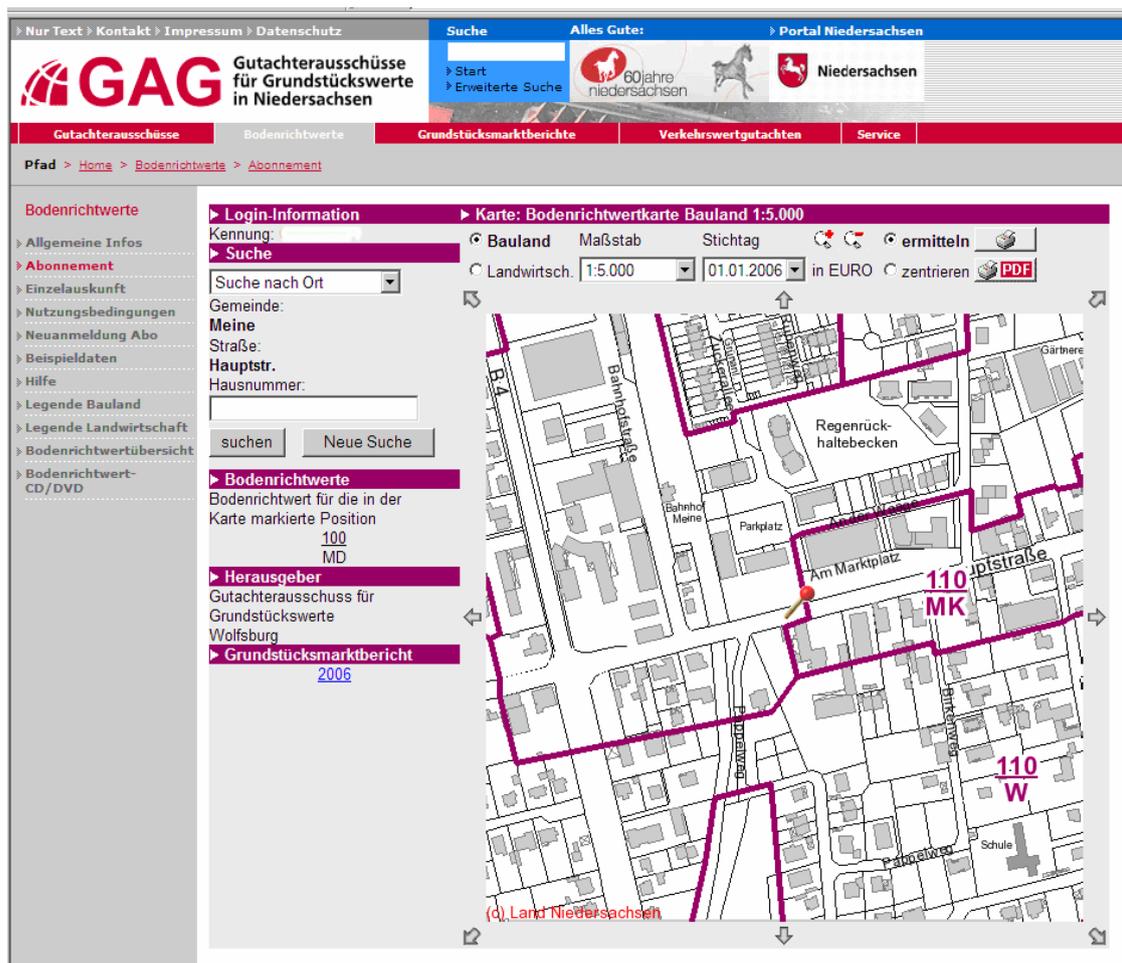
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben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

Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet mittels Jahresabonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Orte 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.

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1000	Zentral- lität	Bedeutung	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stadt Wolfsburg									
Stadt Wolfsburg	122	O	Kreisfreie Stadt	175	120	80	190	130	115
Landkreis Celle									
Celle	71	O	Kreisstadt	170	100	65	190	145	100
Bergen	13	G	Kleinstadt	55	40	40	52	45	
Eschede	4	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	56	45	38	50	42	
Faßberg	7	G	Landgemeinde		35				
Flotwedel/Brückel	2	G	Landgemeinde		38				
Hambühren	10	G	Landgemeinde	65			75		
Hermannsburg	8	G	Landgemeinde	90	75	55	85		
Lachendorf	6	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	55	45		70		
Unterlüß	4	G	Landgemeinde	38	35	28	42		
Wathlingen	6	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	65	58	35	80		
Wietze	8	G	Landgemeinde	80	55		70		
Winsen (Aller)	13	G	Landgemeinde	58	52		80	65	
Landkreis Gifhorn									
Gifhorn	42	M	Kreisstadt	160	125	70	150	120	
Barwedel	1	G	Landgemeinde		65	40			
Brome	3	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	50	45	36			
Calberlah	5	G	Landgemeinde		85	75			
Dannenbüttel	2	g	Landgemeinde		80	50			
Hankensbüttel	4	G	Luftkurort und Samtgemeindesitz		45	35			
Isenbüttel	6	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		110	60			
Leiferde	4	G	Landgemeinde		85	50			
Meine	8	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		115				
Meinersen	8	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		75				
Rühen	5	G	Landgemeinde		80	55			
Walle	1	G	Großstadtnähe		115				
Wahrenholz	4	G	Landgemeinde		55	35			
Wesendorf	5	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		60				
Wittingen	5	G	Kleinstadt	50	40	30			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentral- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Helmstedt									
Helmstedt	25,2	M	Kreisstadt	95	55	45	95	65	50
Königslutter am Elm	9	G	Kleinstadt	85	60	50		70	
Schöningen	11,2	G	Kleinstadt	60	45			60	
Lehre	4,3	G	Großstadtnähe und Gemeindegemeinschaft		110				
Velpke	3,5	G	Großstadtnähe und Gemeindegemeinschaft	90	80				
Grasleben	2,5	G	Samtgemeindegemeinschaft	55	45				
Süpplingen	1,8	G	Samtgemeindegemeinschaft	50	40				
Büddenstedt	1,7	G	Ländlicher Ort und Gemeindegemeinschaft		40				
Jerxheim	1,2	G	Samtgemeindegemeinschaft		23				
Räbke	0,7		Ländlicher Ort mit Naherholung		33				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Landkreis 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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Wolfsburg										
Stadt Wolfsburg	122	1600	600	220	70*	45*	30*	280	165	100
Landkreis Celle										
Celle	71	760	540	200	45	25	18			
Bergen	13	80	55	42	25	20	18			
Hambühren	10				23	17	13			
Wathlingen, SG	15				22	13	11			
Landkreis Gifhorn										
Gifhorn	42	380	280	150	40	30	15		90	
Isenbüttel	6		110			22				
Meine	8		110			21*				
Meinersen	8		85			20				
Wesendorf	5		60			18				
Hankensbüttel	4		50			25	15			
Brome	3		50			8*				
Wittingen	12		70			13*	10*			
Walle (Gemeinde Schwülper)	1				38					
Landkreis Helmstedt										
Helmstedt	25,5	300	225	150	25	19			85	
Königslutter am Elm	9	190	160	85	35	20				
Schöningen	11,2	150	90	70		20	10			
Wendhausen	1,5				35					
Flechtorf	2,7				20					
Emmerstedt	2,3				15					
Ochsendorf	0,5				13*					

* = ohne Erschließungskosten

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

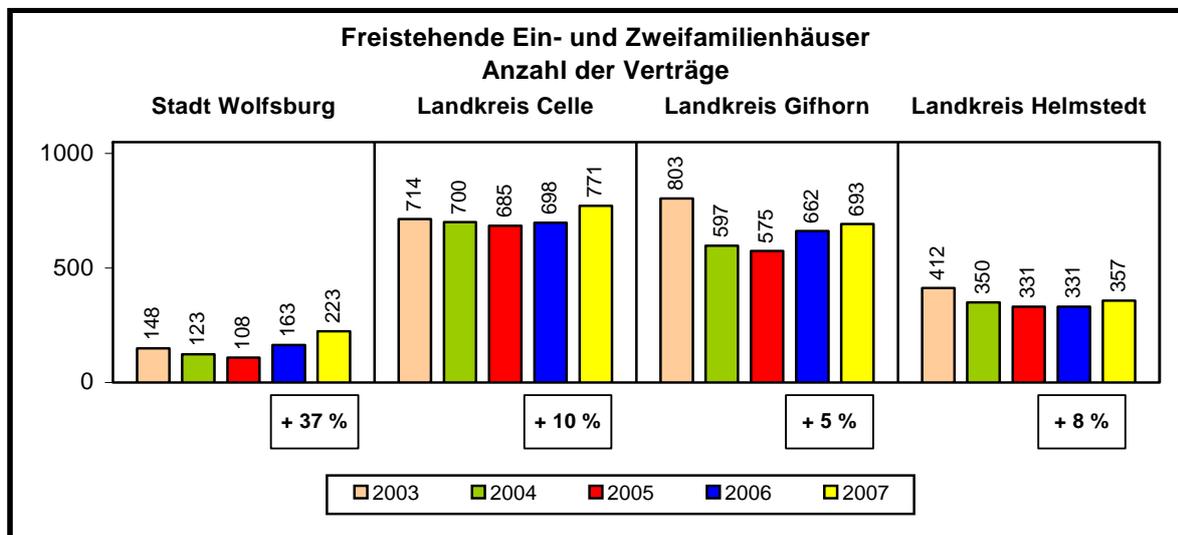
Der Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke lässt sich in weitere Teilmärkte unterteilen. Die bedeutendsten Teilmärkte sind dabei die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, die Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie die Eigentumswohnungen.

Von insgesamt 6.594 in den vier Verwaltungsbereichen registrierten Kauffällen entfielen 4.227 (64 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 3.550 Kauffälle den drei o. g. Teilmärkten zuzuordnen. Das sind 54 % aller Kauffälle und 84 % der Verkäufe von bebauten Objekten. Alle übrigen bebauten Objekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Beherbergungsgebäude, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 16 % an den Verkäufen von bebauten Grundstücken.

Den o. g. 3.550 Kauffällen, die auf die drei Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen entfielen, stehen 1.058 Verkäufe von Flächen für den individuellen Wohnungsbau gegenüber. Diese Zahlen machen deutlich, dass bei der Begründung von Eigentum zum Zwecke des Wohnens der Kauf von gebrauchten bzw. schlüsselfertigen neu gebauten Gebäuden nach wie vor einen deutlichen Vorsprung vor dem privaten Neubau hat. Dabei ist die Differenz im Grunde noch größer, denn bei den registrierten Bauplätzen sind auch diejenigen enthalten, die Wohnungsbauunternehmen erworben haben, um darauf schlüsselfertige Objekte zu errichten.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 261 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 26 % am Gesamtgeldumsatz des Grundstücksmarktes. Die Verkaufszahlen der letzten 5 Jahre sind für die vier Bereiche in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



In der **Stadt Wolfsburg** ist ein relativ großer Anteil der Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht. 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	
2003	148	102	69%	46	31%
2004	123	87	71%	36	29%
2005	108	85	79%	23	21%
2006	163	132	81%	31	19%
2007	224	186	83%	38	17%

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2007 in der Region die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. In den Tabellen sind nur die Daten ausgewiesen, die aufgrund von Datenmenge und –art eine aussagekräftige statistische Angabe erlauben.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Eigentum) 2007 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Wolfsburg

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	durchschn. Wohn- flächenpreis (€/m ²)	durchschn. Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	8 (3)	1841 (1917)	178 (139)	878 (687)	156.000 (95.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	46 (39)	1961 (1961)	154 (131)	1.086 (1.318)	167.000 (172.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	51 (34)	1989 (1985)	155 (160)	1.471 (1.426)	228.000 (213.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	5 (4)	2006 (2006)	170 (118)	1.562 (1.312)	265.000 (154.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Celle

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	28 (23)	1909 (1923)	140 (147)	835 (773)	121.000 (109.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	88 (92)	1962 (1962)	127 (124)	901 (976)	112.000 (121.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	134 (129)	1986 (1986)	145 (144)	1.064 (1.100)	151.000 (153.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	9 (13)	2007 (2005)	121 (130)	1.633 (1.501)	183.000 (192.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Gifhorn**

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	50 (27)	1913 (1917)	162 (162)	735 (780)	111.000 (119.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	151 (114)	1960 (1961)	142 (134)	877 (960)	120.000 (124.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	204 (170)	1988 (1987)	141 (146)	1.212 (1.250)	163.000 (177.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	8 (8)	2004 (2006)	164 (142)	1.577 (1.400)	216.000 (200.000)

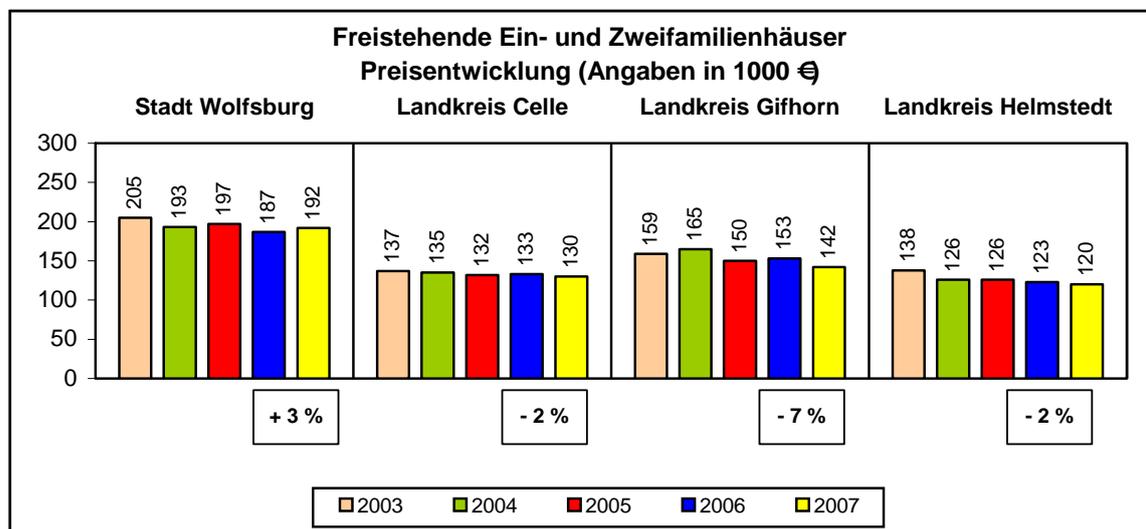
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Helmstedt**

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	24 (38)	1892 (1896)	151 (152)	723 (650)	100.000 (97.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	88 (60)	1960 (1958)	125 (129)	883 (860)	106.000 (110.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	67 (62)	1989 (1987)	138 (140)	1.152 (1.165)	153.000 (158.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.2.2 Preisentwicklung

Betrachtet man die einzelnen Verwaltungsbereiche so ergeben sich Unterschiede in der Preisentwicklung. Die wesentlichen Entwicklungstendenzen lassen sich wie folgt beschreiben:



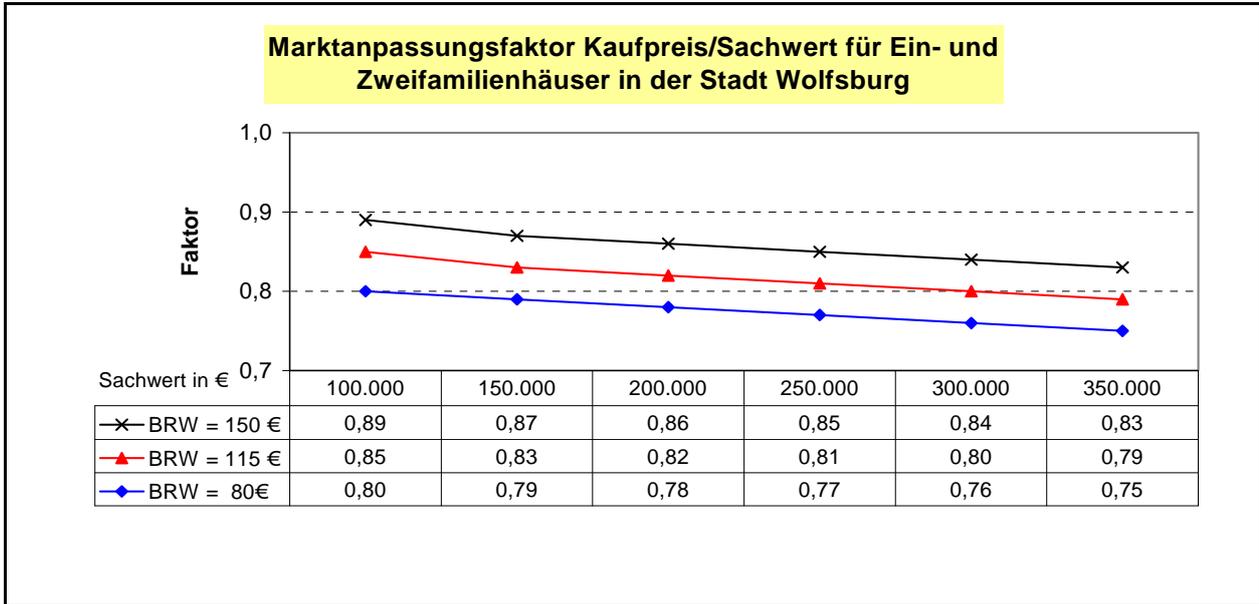
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

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 und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt abgeleitet. Die Marktanpassungsfaktoren geben das Verhältnis von Kaufpreis und Sachwert zueinander an.

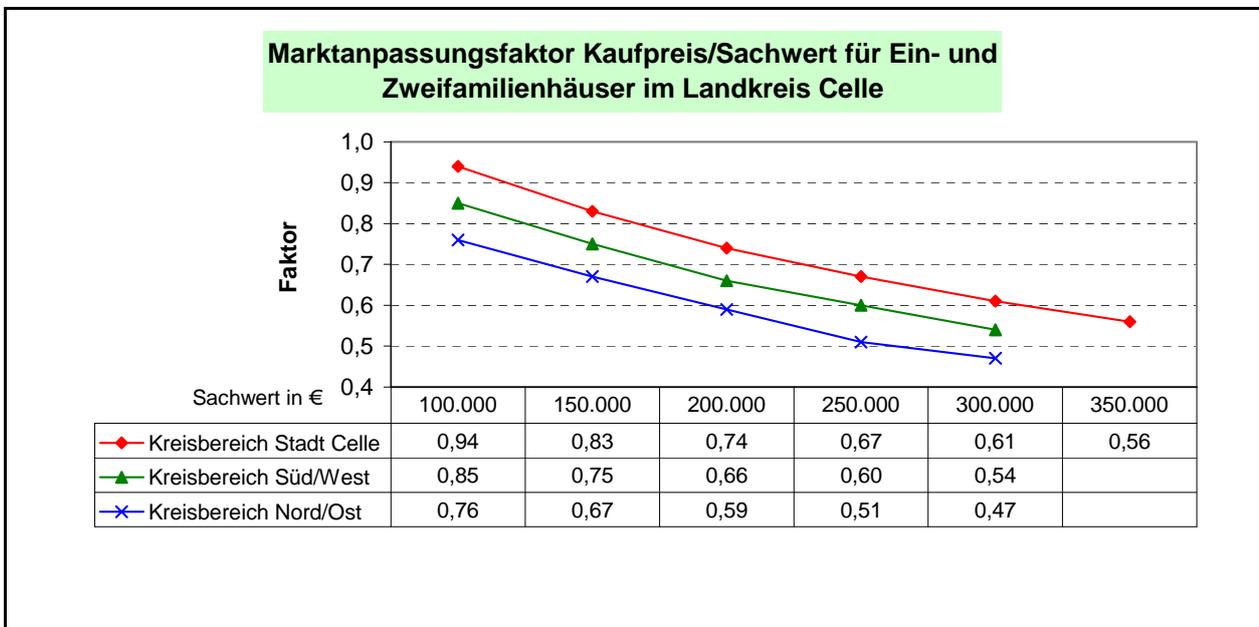
Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,92 (Wolfsburg), 0,90 (Celle), 0,86 (Gifhorn), 0,89 (Helmstedt) - 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

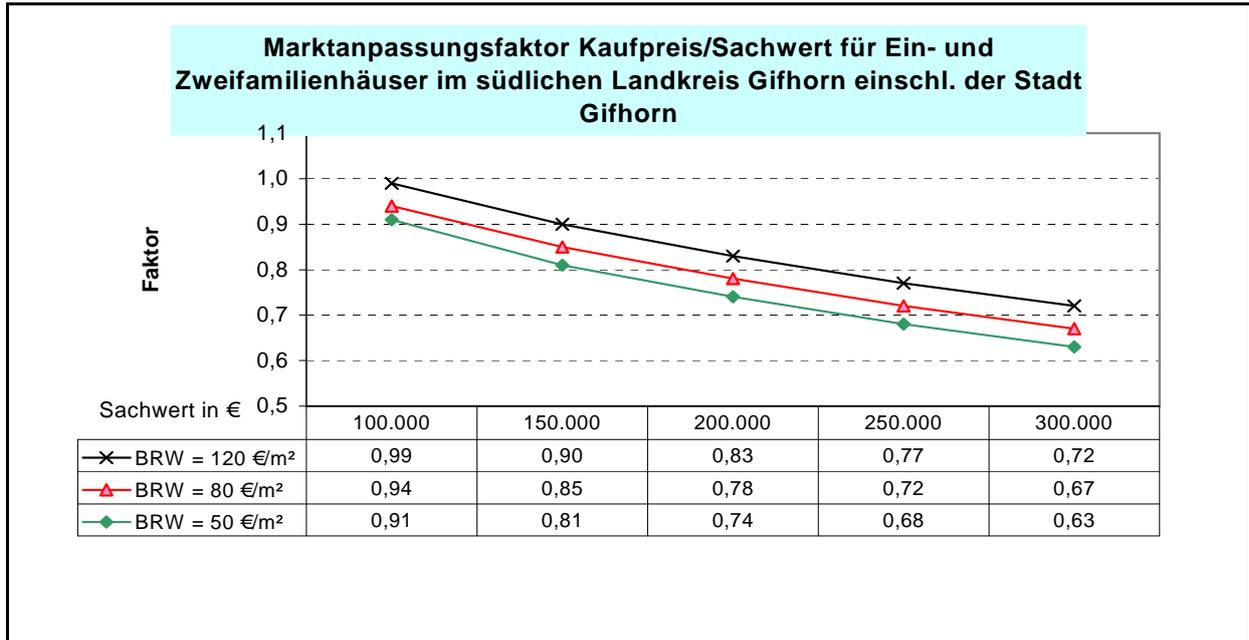
Marktanpassungsfaktoren



Anwendungsbeispiel siehe Seite 46

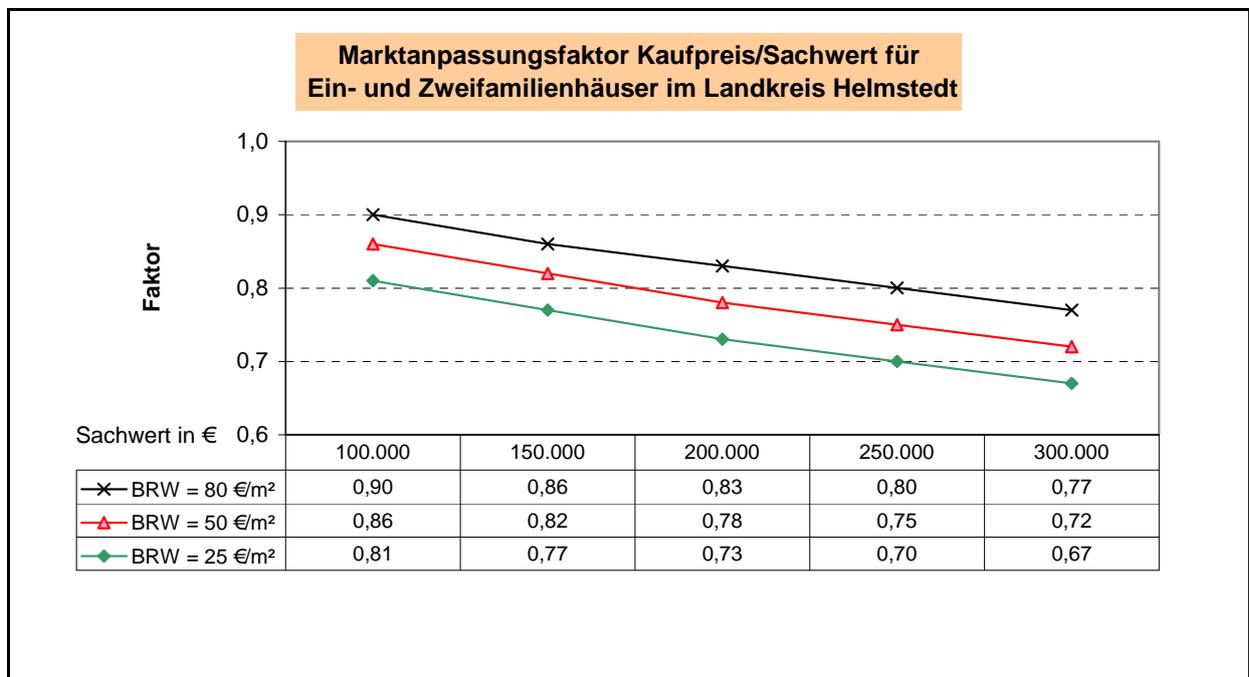


Anwendungsbeispiel siehe Seite 46



Anwendungsbeispiel siehe Seite 46

Für den nördlichen Landkreis Gifhorn liegen nicht genügend Kauffälle vor, um statistisch abgesicherte Marktanpassungsfaktoren zu berechnen.



Anwendungsbeispiel siehe Seite 46

Hinweise zur Anwendung

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

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus im Landkreis Helmstedt, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 50 € liegt und einen Sachwert von 275.000 € hat?

Wegen des Bodenrichtwerts von 50 € ist der gesuchte Faktor an der für diesen Bodenrichtwert dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,8.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 275.000 € x 0,8 = 220.000 €

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. Den Analysen lagen gebietstypische Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2001-2007	2005	2005	2005	2005
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 180 €/m ²	107	60	74	55
Baujahr	1950 - 2004	1975	1975	1980	1975
Wohnfläche	50 m ² - 220 m ²	146	130	143	135
Grundstücksgröße	300 m ² - 2000 m ²	767	848	895	766

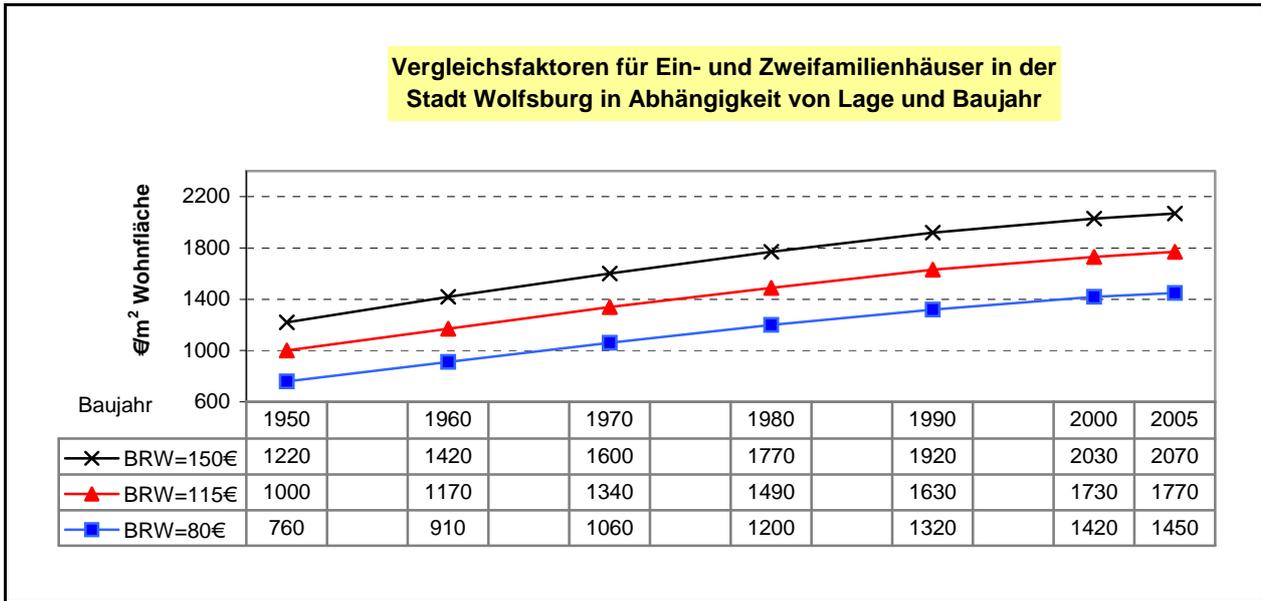
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Lkrs. Helmstedt
Kaufzeitpunkt	30.06.2007	30.06.2007	30.06.2007	30.06.2007
Lage (Bodenrichtwert)	80/115/150 €/m ²	Celle Stadt, Südwest, Nordost	30/50/80/120 €/m ²	25/50/80 €/m ²
Baujahr	1950 – 2005	1950 – 2005	1950 – 2005	1950 – 2005
Wohnfläche	145 m ²	130 m ²	140 m ²	135 m ²
Grundstücksgröße	770 m ²	850 m ²	900 m ²	770 m ²
Ausstattung	mittel	mittel	mittel	mittel
Garage	vorhanden (eine)	vorhanden (eine)	vorhanden (eine)	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ja	tlws. unterkellert	nein	nein
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)	>25 Grad (kein Flachdach)	>25 Grad (kein Flachdach)	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	massiv (keine Fertighäuser)	massiv (keine Fertighäuser)	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung

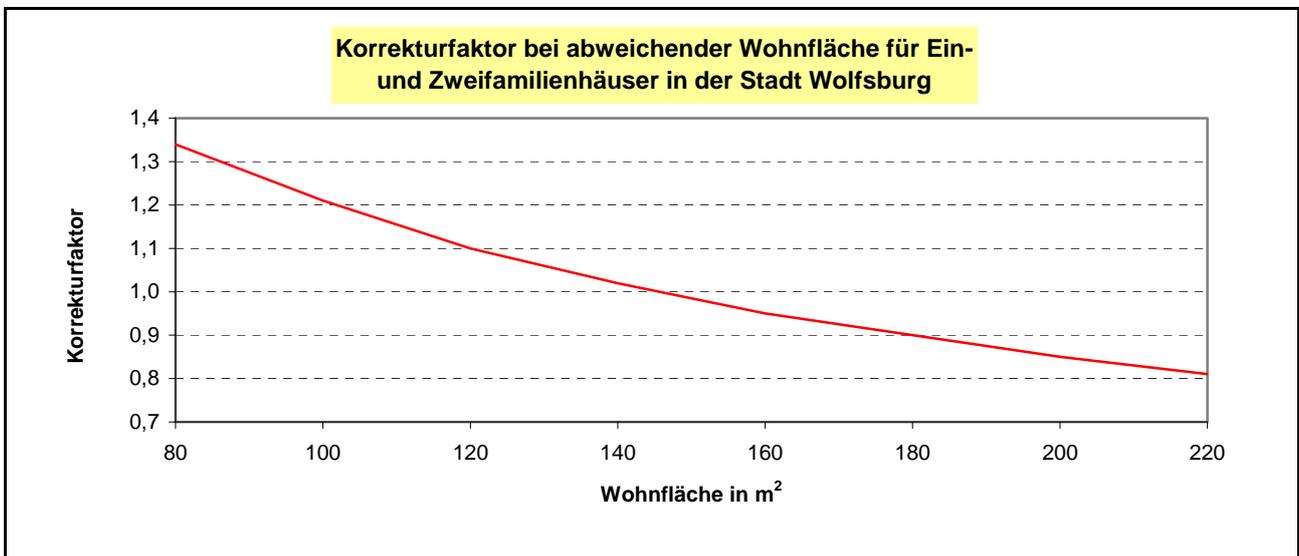
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Zu- oder Abschläge vorzunehmen.
Für die Vergleichsfaktoren der Ein- und Zweifamilienhäuser sind Korrekturfaktoren bei einer Abweichung vom durchschnittlichen Bodenrichtwert bzw. von der durchschnittlichen Wohnfläche nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
4. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen.

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



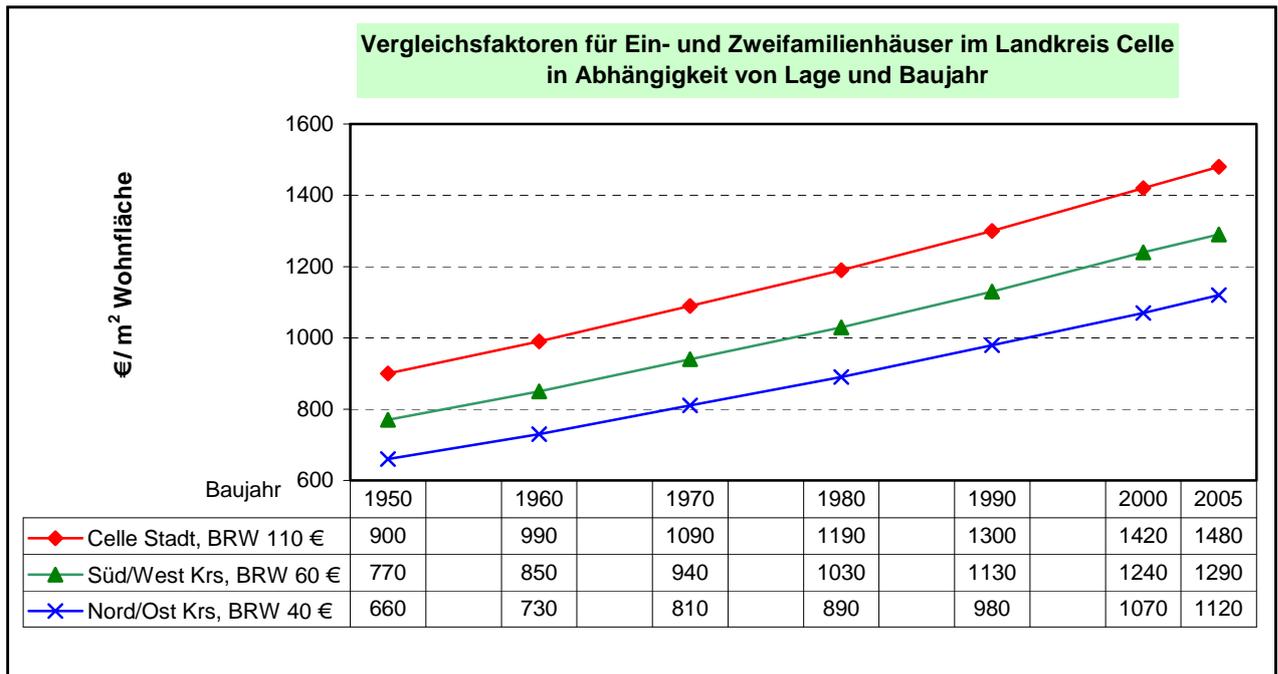
Für Gebäude ohne Unterkellerung können wg. der geringen Anzahl von Kauffällen keine Angaben gemacht werden.

Abhängigkeit von der Wohnfläche

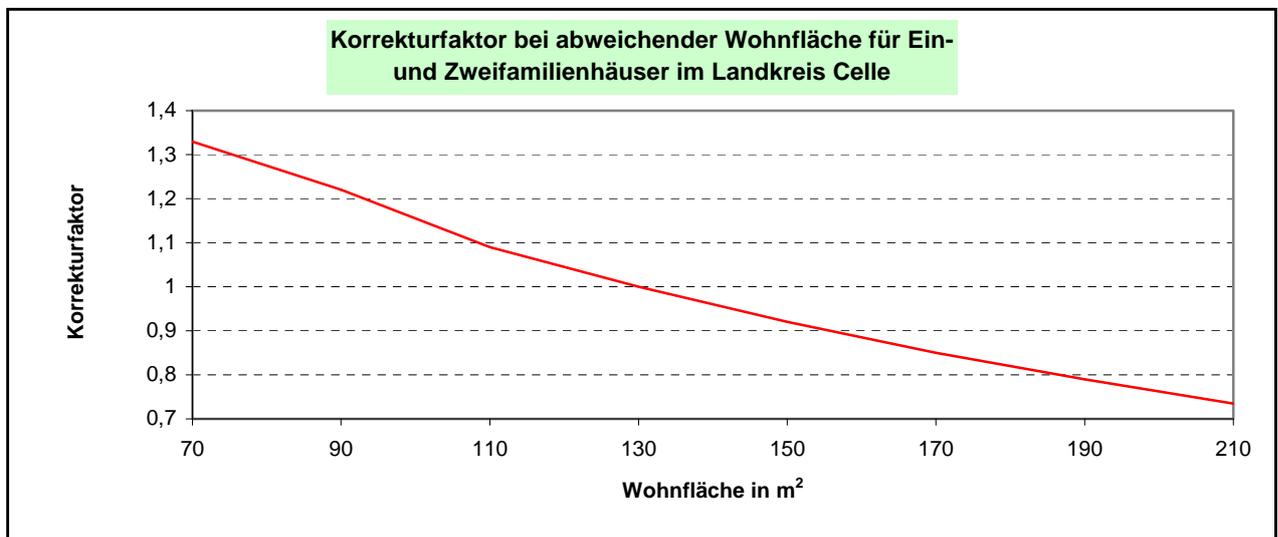


Anwendungsbeispiel siehe Seite 52

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

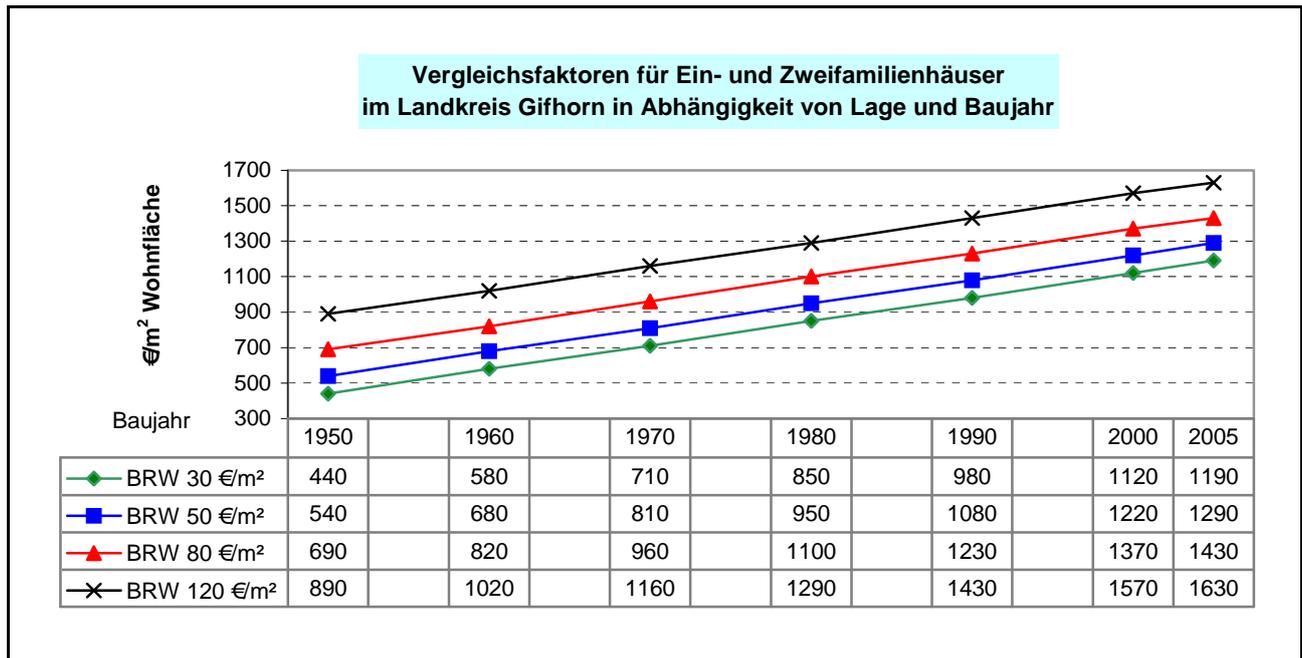


Abhängigkeit von der Wohnfläche



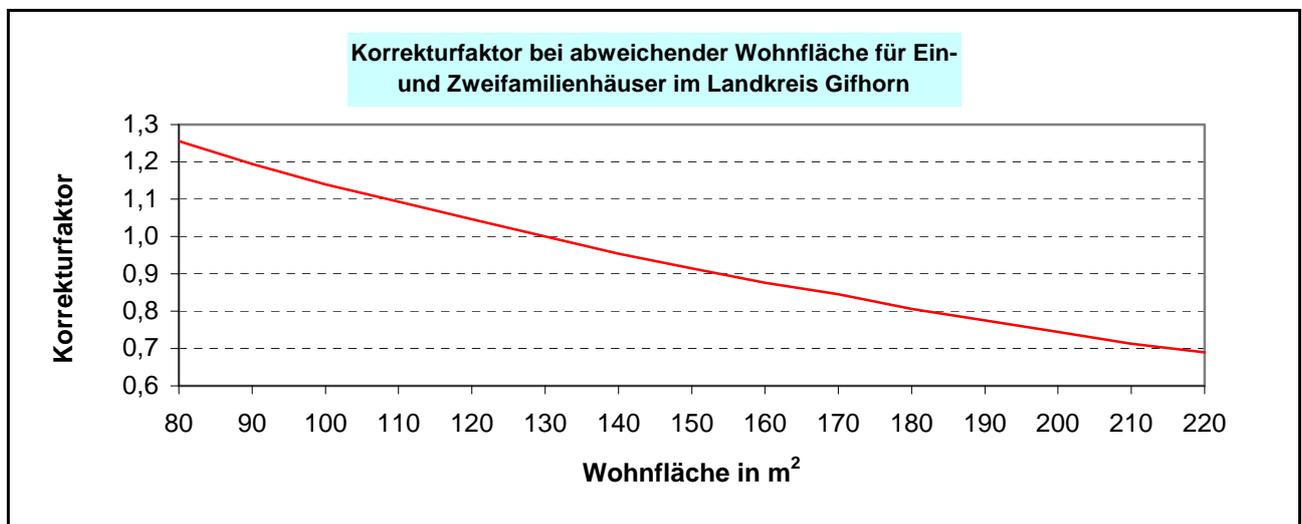
Anwendungsbeispiel siehe Seite 52

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



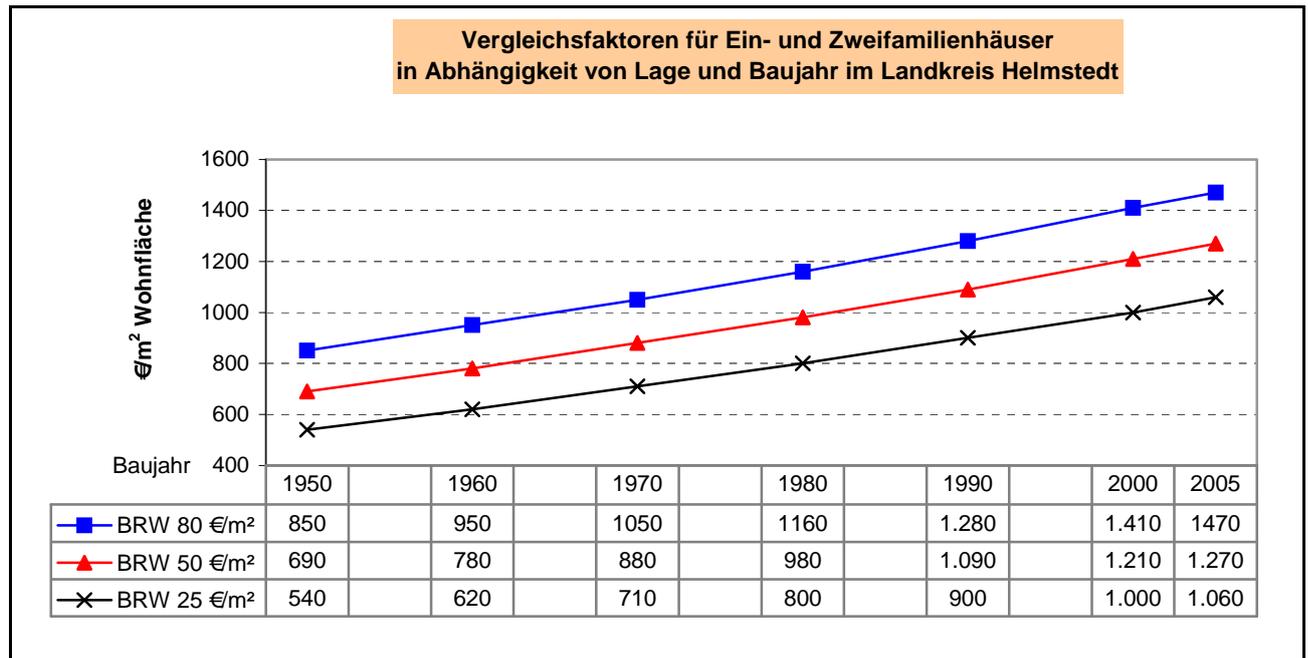
Eine Unterkellerung führt in Abhängigkeit der genannten Einflussgrößen zu einer Erhöhung des Grundstückswertes um ca. 10 %.

Abhängigkeit von der Wohnfläche



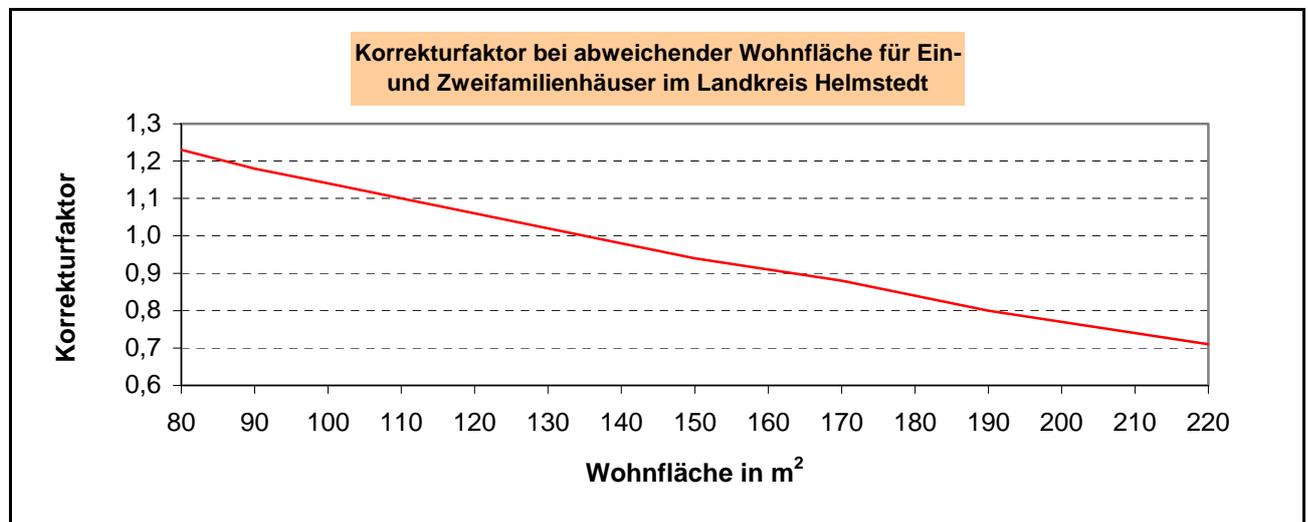
Anwendungsbeispiel siehe Seite 52

Basiswerte 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



Anwendungsbeispiel siehe Seite 52

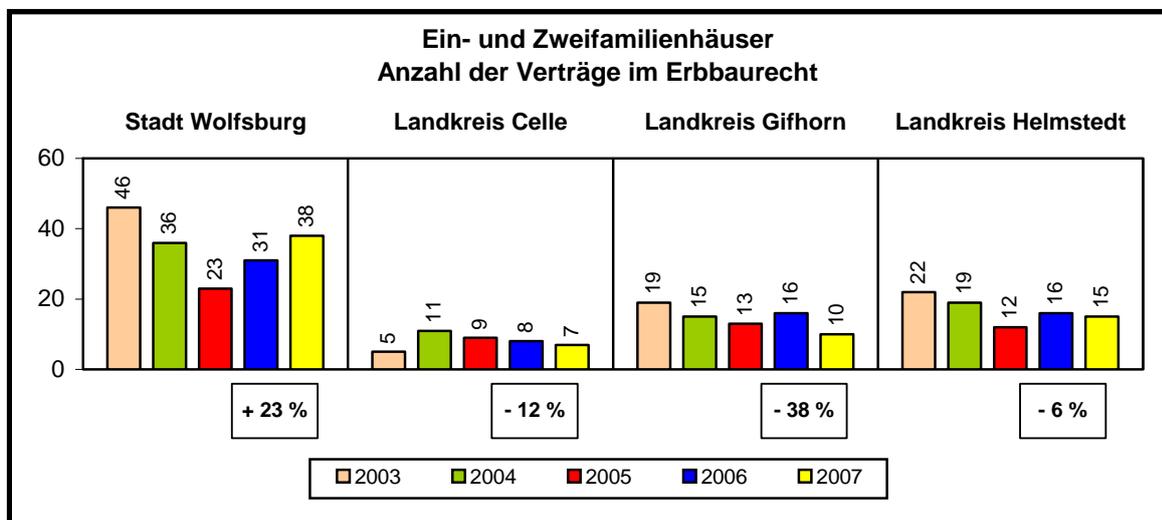
Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:			
Bodenrichtwert:	50 €/m ²	Wohnfläche:	185 m ²
Baujahr:	1970		
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)		960 €/m ²	
Korrekturfaktor für Wohnfläche (durch Abgreifen aus Diagramm)		0,90	
Vergleichsfaktor =			
Basiswert x Korrekturfaktor		960 €/m ² x 0,90 = 864 €/m ²	
Grundstückswert =			
Wohnfläche x Vergleichsfaktor		185 m ² x 864 €/m ² =	rund 160.000 €

9.2.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2007 wurden in der gesamten Region 70 Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert.



Preisniveau Erbbaurecht in der Stadt Wolfsburg

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.

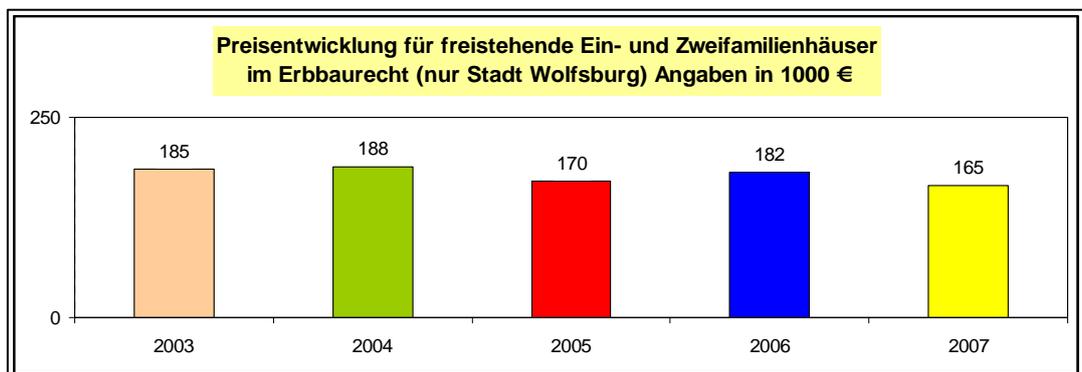
Aus historischen Gründen gibt es kaum bebaute Grundstücke, für die ein Erbbaurecht vor 1949 begründet wurde. Demzufolge wurden in dieser Altersklasse auch keine Verkäufe registriert. Da zurzeit keine Baugrundstücke im Erbbaurecht vergeben werden, konnten somit auch keine Verkäufe von Neubauten registriert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

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) 2007 für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Wolfsburg

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	13 (13)	1956 (1959)	136 (130)	1.120 (1.177)	152.000 (156.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	13 (10)	1982 (1983)	152 (194)	1.170 (1.179)	177.000 (215.000)

Preisentwicklung



9.2.5 Liegenschaftszinssätze

Der nachfolgend angegebene Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen des Berichtsjahres aus dem Landkreis Gifhorn. Die Definitionen zum Liegenschaftszins und zum Rohertragsfaktor und die Eigenschaften der Analysedaten sind dem Kapitel 9.6.2 (Liegenschaftszins und Rohertragsfaktor bei Mehrfamilienhäusern) zu entnehmen.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Gifhorn liegen Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2006 über Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreis Gifhorn
Anzahl der Erwerbsvorgänge	49
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 120 €/m ²
Durchschnitt	60 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	49 m ² - 280 m ²
Durchschnitt	150 m ²
Baujahr	ab 1900
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 57 Jahre
Durchschnitt	44 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	1,30 €/m ² - 10,50 €/m ²
Durchschnitt	3,74 €/m ²

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2000 bis 2006) ergibt sich für den Bereich des Landkreises Gifhorn folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser:

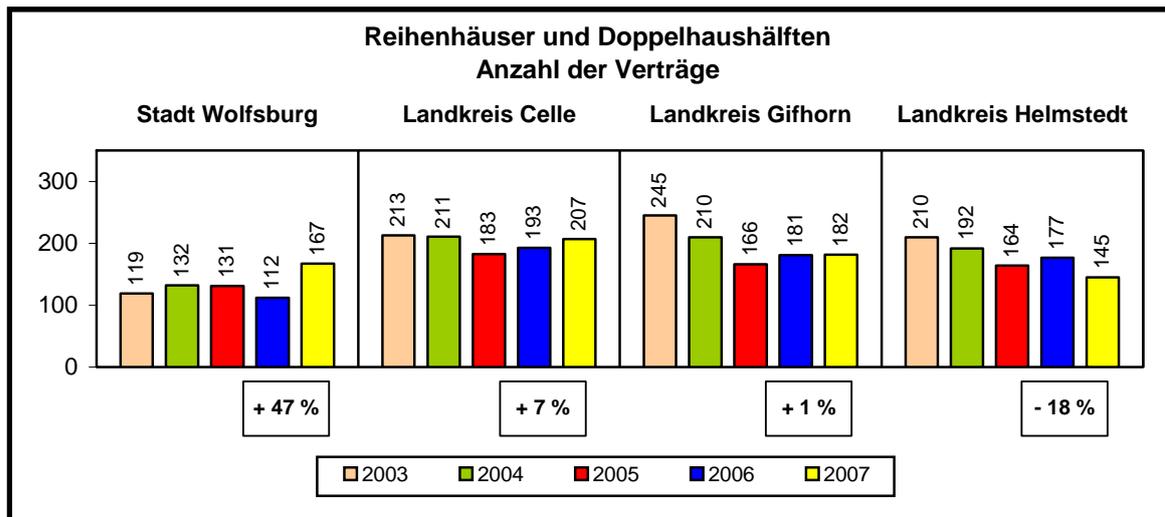
- **Landkreis Gifhorn** **3,2 %**

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2007 wurden in der gesamten Region 701 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums hierbei nicht miterfasst sind. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Plus von rund 5,4 %.

Es wurden im Jahr 2007 Reihenhäuser und Doppelhaushälften für 75,4 Millionen Euro umgesetzt. Dies entspricht 28,8 % des Geldumsatzes der Ein- und Zweifamilienhäuser und 7,6 % aller bebauten Objekte.

Bezogen auf die einzelnen Bereiche ergibt sich für die letzten Jahre folgendes Bild:



In der **Stadt Wolfsburg** ist auch bei den Reihen- und Doppelhaushälften ein hoher Anteil an Erbbaurechtsgrundstücken zu verzeichnen. Ihr Marktanteil ist in nachstehender Tabelle aufgeführt.

Jahr	Gesamtzahl Verträge	davon			
		Eigentum		Erbbaurecht	
2003	119	87	73 %	32	27 %
2004	132	93	70 %	39	30 %
2005	131	91	69 %	40	31 %
2006	112	65	58 %	47	42 %
2007	167	104	62 %	63	38 %

9.3.1 Preisniveau

Eigentum

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2007 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 2007
für Reihen- und Doppelhäuser in der Stadt Wolfsburg**

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	8 (6)	1935 (1939)	107 (105)	1.379 (1.468)	147.000 (154.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	24 (20)	1957 (1958)	118 (115)	1.121 (1.330)	132.000 (144.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	31 (21)	1994 (1994)	123 (123)	1.481 (1.532)	182.000 (184.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	14 (14)	2006 (2005)	119 (115)	1.245 (1.468)	148.000 (167.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007
für Reihen- und Doppelhäuser im Landkreis Celle**

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	11 (10)	1916 (1933)	110 (96)	951 (644)	104.000 (60.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	49 (47)	1962 (1960)	91 (97)	964 (969)	90.000 (94.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	39 (31)	1986 (1986)	120 (107)	1.055 (1.164)	124.000 (125.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	7 (4)	2007 (2006)	111 (120)	1.428 (1.276)	158.000 (150.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007
für Reihen- und Doppelhäuser im Landkreis Gifhorn**

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	12 (4)	1933 (1908)	120 (120)	728 (720)	85.000 75.000
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	19 (18)	1962 (1960)	110 (105)	1.053 (1.170)	106.000 (116.500)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	81 (78)	1995 (1994)	117 (118)	1.205 (1.260)	139.000 (147.500)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	4 (19)	2006 (2005)	126 (133)	1.310 (1.360)	144.000 (179.000)

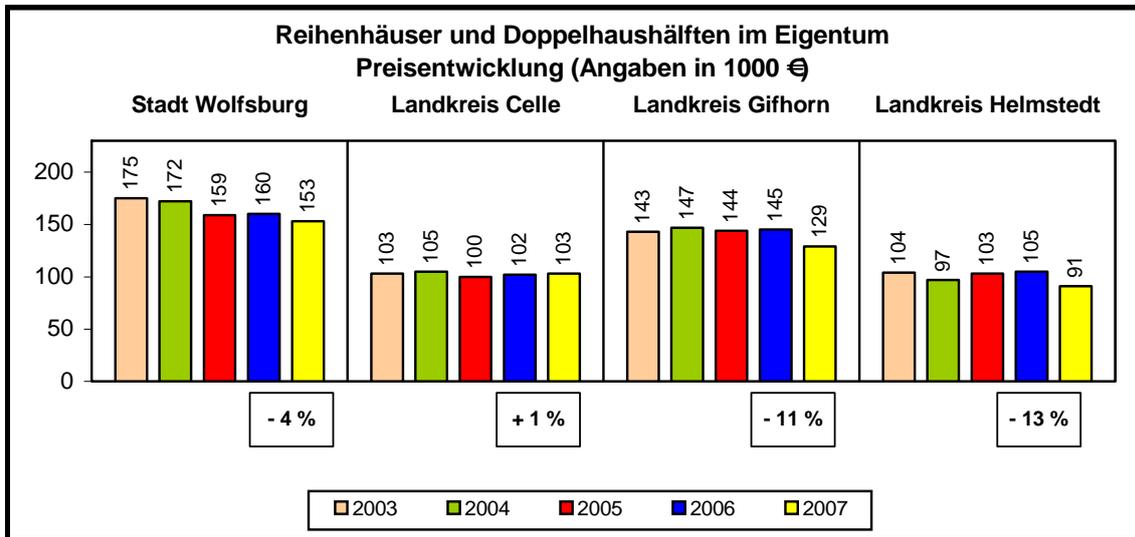
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007
für Reihen- und Doppelhäuser im Landkreis Helmstedt**

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	24 (20)	1890 (1909)	143 (132)	518 (635)	70.000 (80.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	42 (47)	1960 (1957)	101 (101)	872 (800)	80.000 (79.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	16 (15)	1992 (1989)	110 (111)	1.236 (1.215)	137.000 (133.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	13 (17)	2006 (2005)	108 (122)	1.157 (1.290)	139.000 (153.000)

9.3.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist im Jahr 2007 insgesamt als leicht fallend zu beschreiben, lediglich im Landkreis Celle ist das Preisniveau konstant geblieben.

Betrachtet man die einzelnen Verwaltungsbereiche, so ergeben sich Unterschiede in der Preisentwicklung. Die wesentlichen Entwicklungstendenzen lassen sich wie folgt beschreiben:

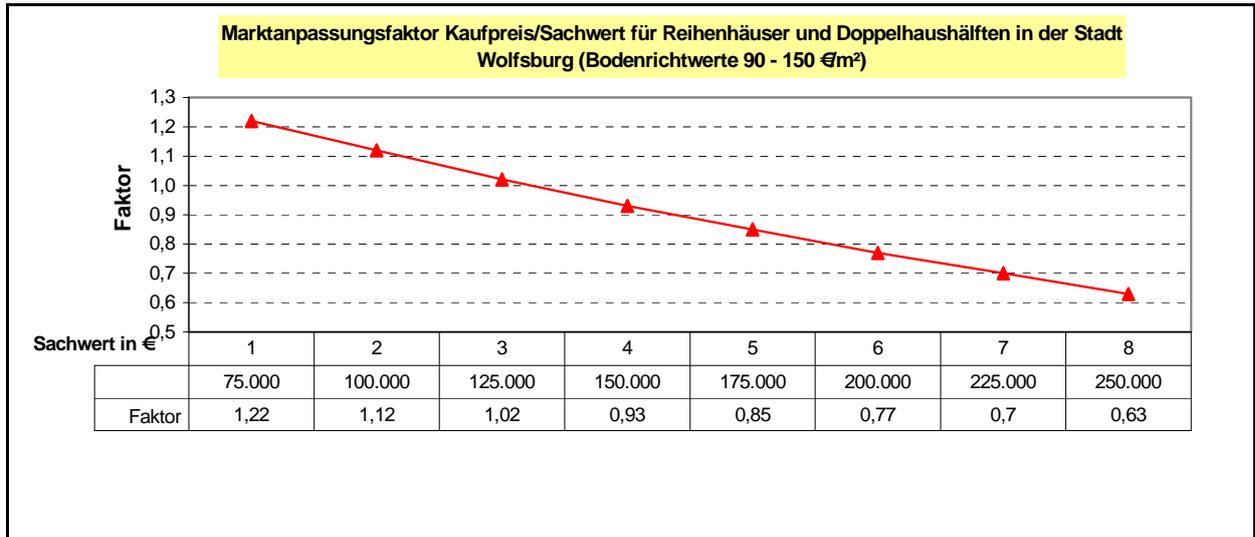


9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Wolfsburg und in den Landkreisen Celle, Gifhorn und Helmstedt wurden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes auf der Grundlage der NHK 2000 ist im Abschnitt 9.2.3 eingehend beschrieben. Bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde entsprechend verfahren.

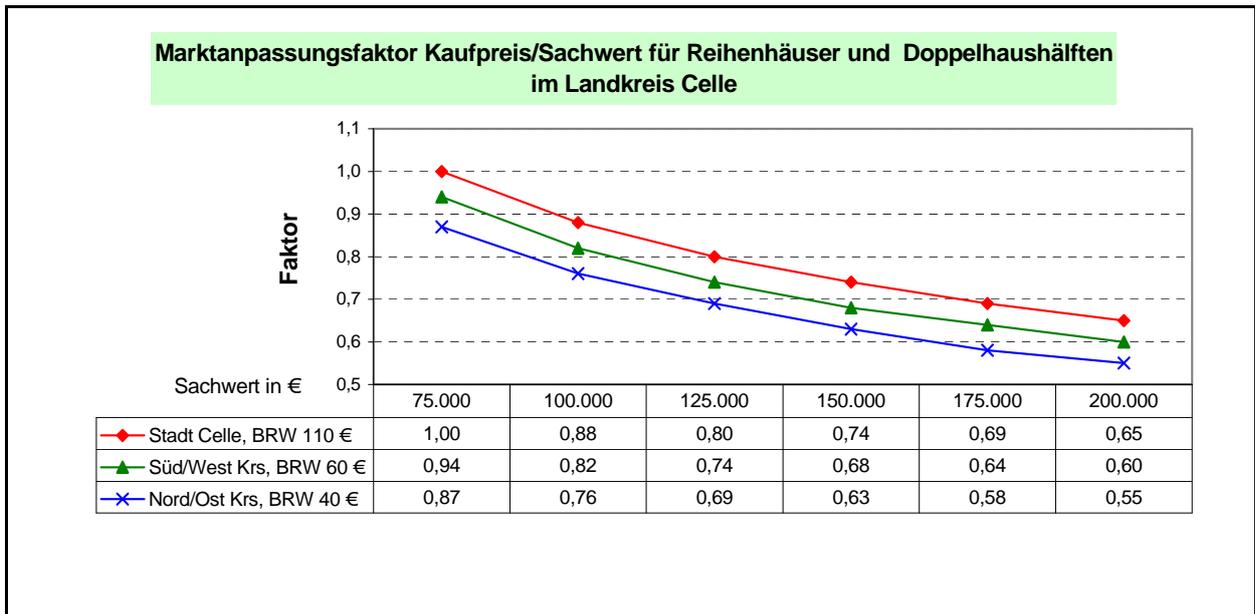
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 1995=100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,92 (Wolfsburg), 0,90 (Celle), 0,86 (Gifhorn), 0,89 (Helmstedt) - 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

Marktanpassung



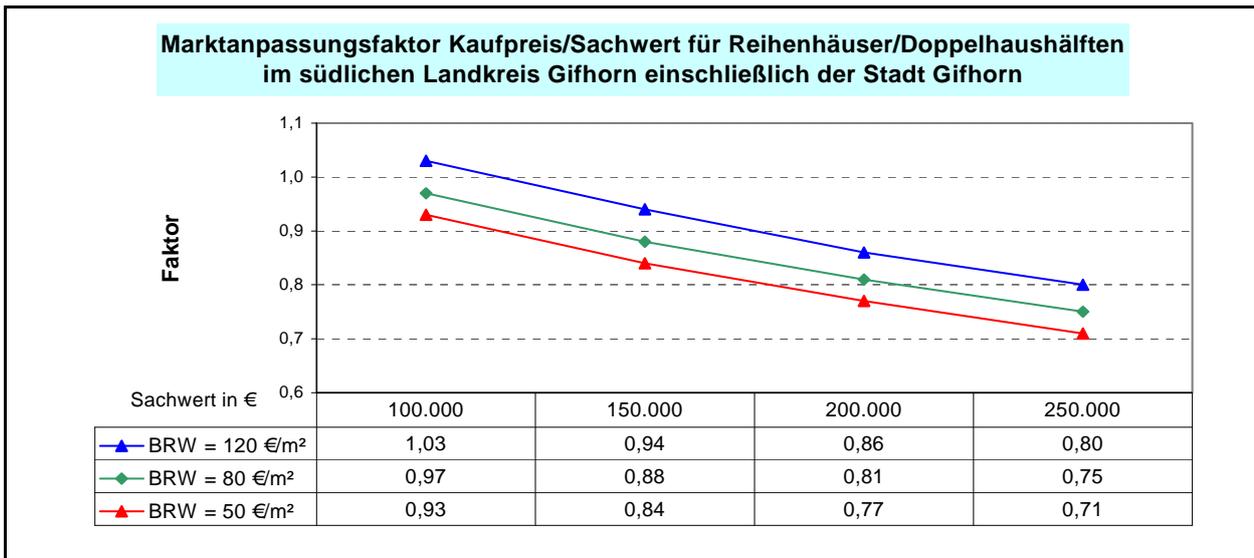
Die Marktanpassungsfaktoren gelten für Gebäude mit Vollkeller.

Anwendungsbeispiel siehe Seite 60

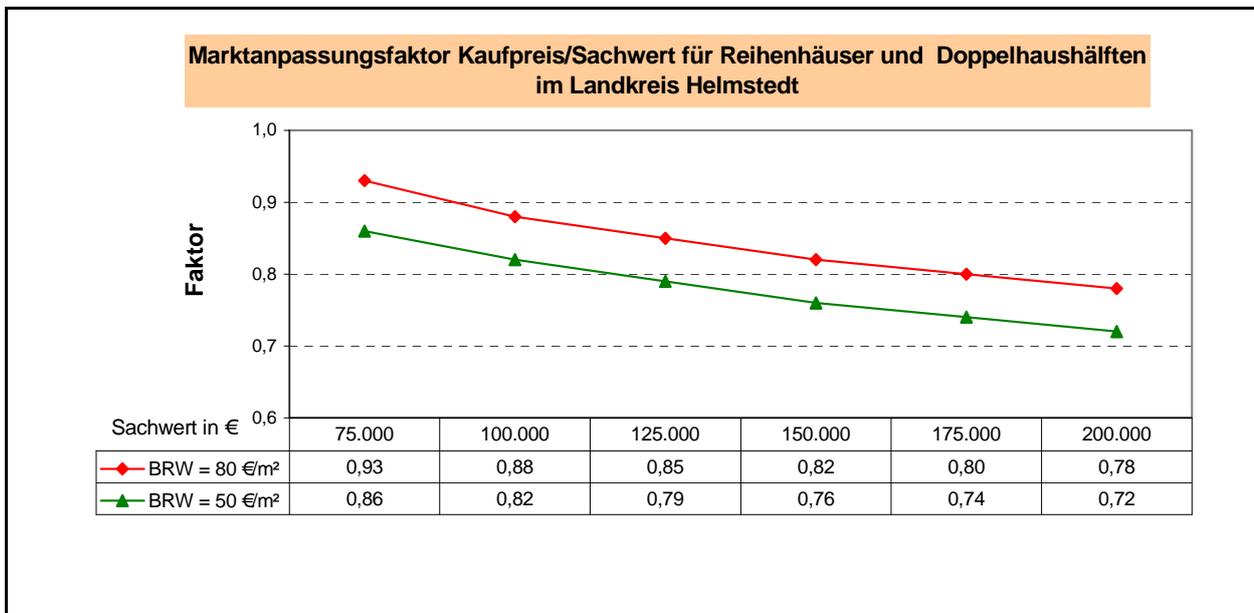


Als nicht signifikant auf den Faktor erwies sich in dieser Analyse das Alter des Gebäudes.

Anwendungsbeispiel siehe Seite 60



Anwendungsbeispiel siehe unten



Hinweise zur Anwendung

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

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhäuser, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 80 € liegt und einen Sachwert von 175.000 € hat?

Der gesuchte Faktor ist an der dargestellten Linie im Diagramm abzulesen.
Der Faktor beträgt 0,80.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 175.000 € x 0,80 = ca. 140.000 €

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. Der Analyse lagen Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2002-2007	2005	2005	2005	2005
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² - 160 €/m ²	118	76	90	63
Baujahr	1950 - 2004	1977	1973	1990	1974
Wohnfläche	50 m ² - 200 m ²	116	101	118	105
Grundstücksgröße	120 m ² - 1250 m ²	401	371	405	378

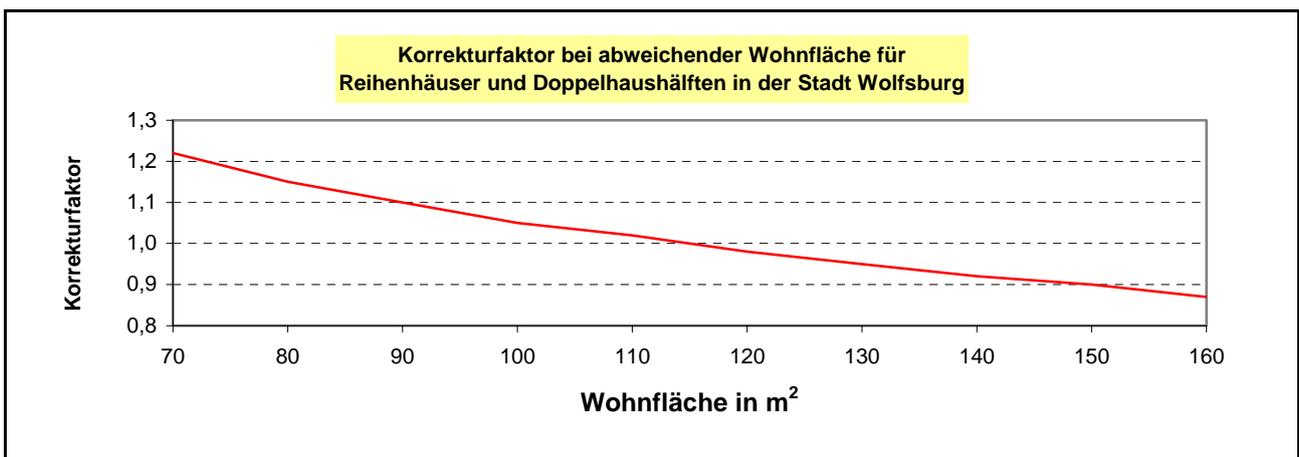
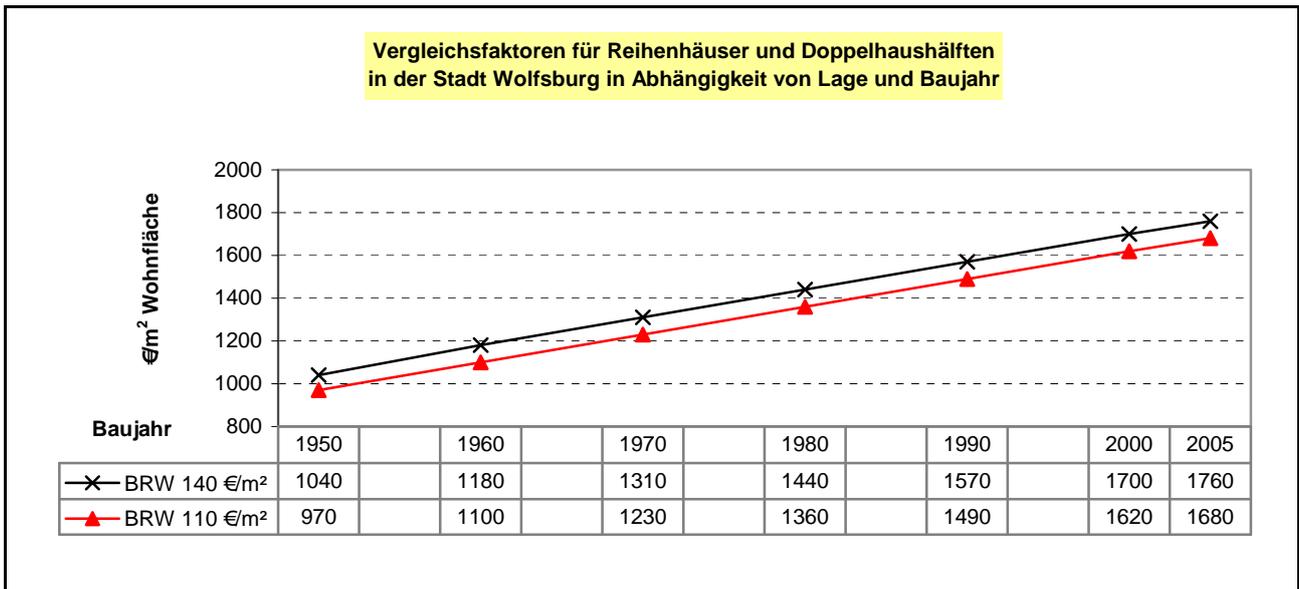
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften (sofern in der Graphik nichts anderes beschrieben ist):

Merkmal	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Lkrs. Helmstedt
Kaufzeitpunkt	30.06.2007	30.06.2007	30.06.2007	30.06.2007
Lage (Bodenrichtwert)	110/140 €/m ²	Celle Stadt, Südwest, Nordost	30/50/80/120 €/m ²	50/80 €/m ²
Baujahr	1950 – 2005	1950 – 2005	1950 – 2005	1950 – 2005
Wohnfläche	115 m ²	100 m ²	120 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²	370 m ²	400 m ²	380 m ²
Ausstattung	mittel	mittel	mittel	mittel
Garage/Stellplatz	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Unterkellerung	ja	tlw. unterkellert	nein	nein
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)	>25 Grad (kein Flachdach)	>25 Grad (kein Flachdach)	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	massiv (keine Fertighäuser)	massiv (keine Fertighäuser)	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Für die Vergleichsfaktoren der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind Korrekturfaktoren bei einer Abweichung vom durchschnittlichen Bodenrichtwert bzw. von der durchschnittlichen Wohnflächengröße nachstehend aufgeführt. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen.

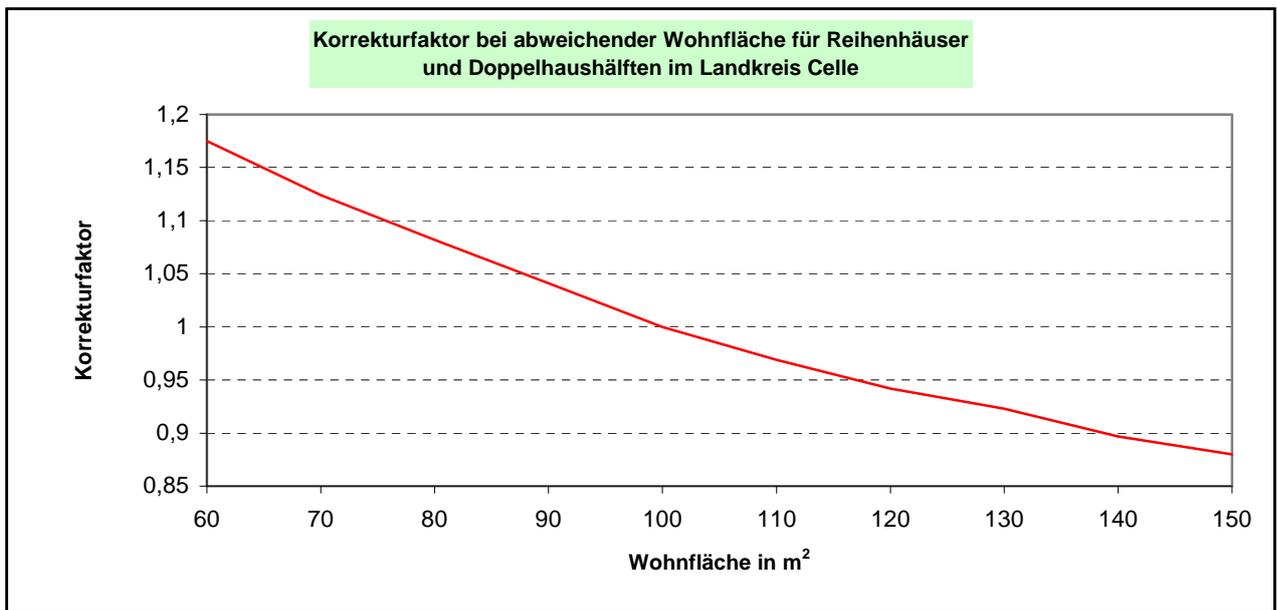
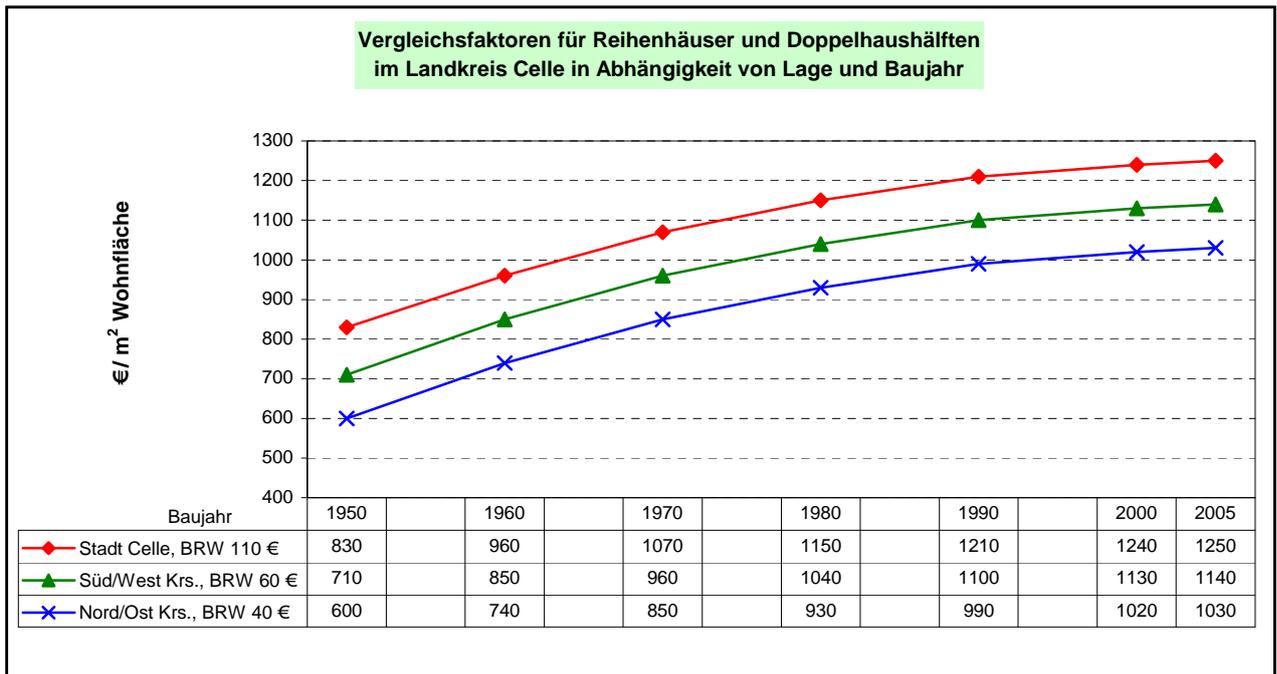
Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf das Beispiel in Abschnitt 9.2.3 verwiesen.

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



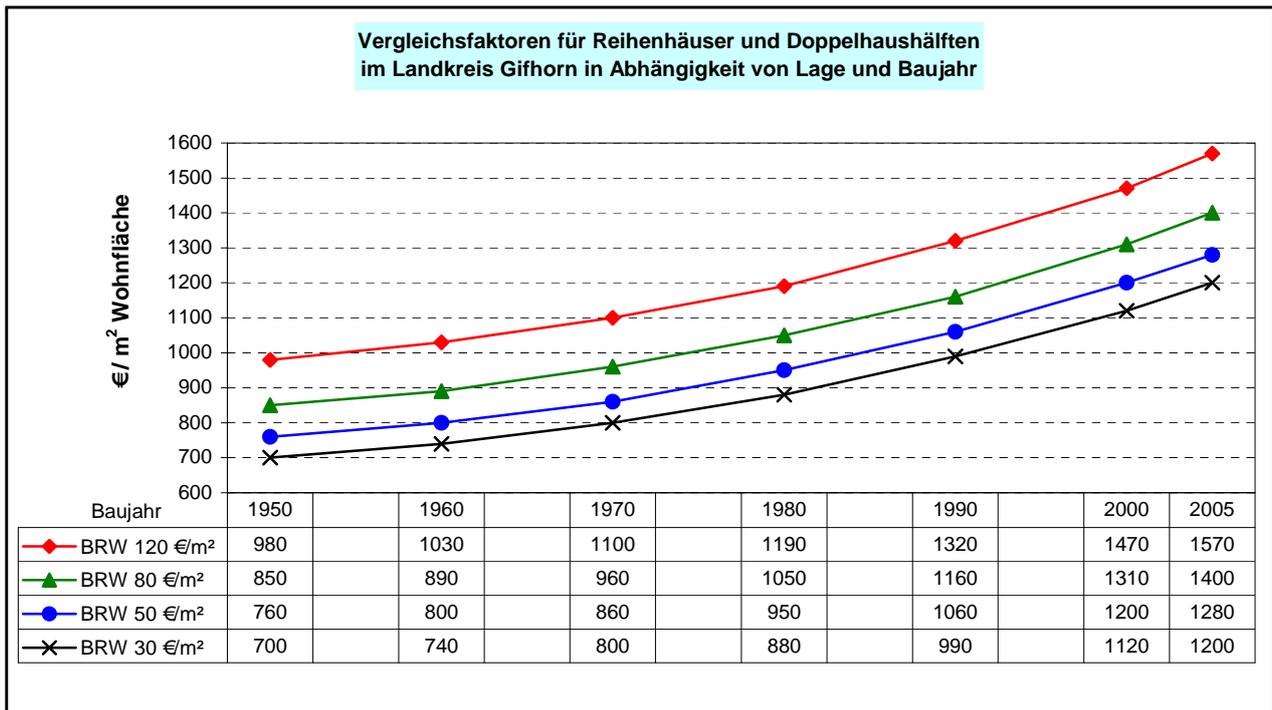
Anwendungsbeispiel siehe Seite 65

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

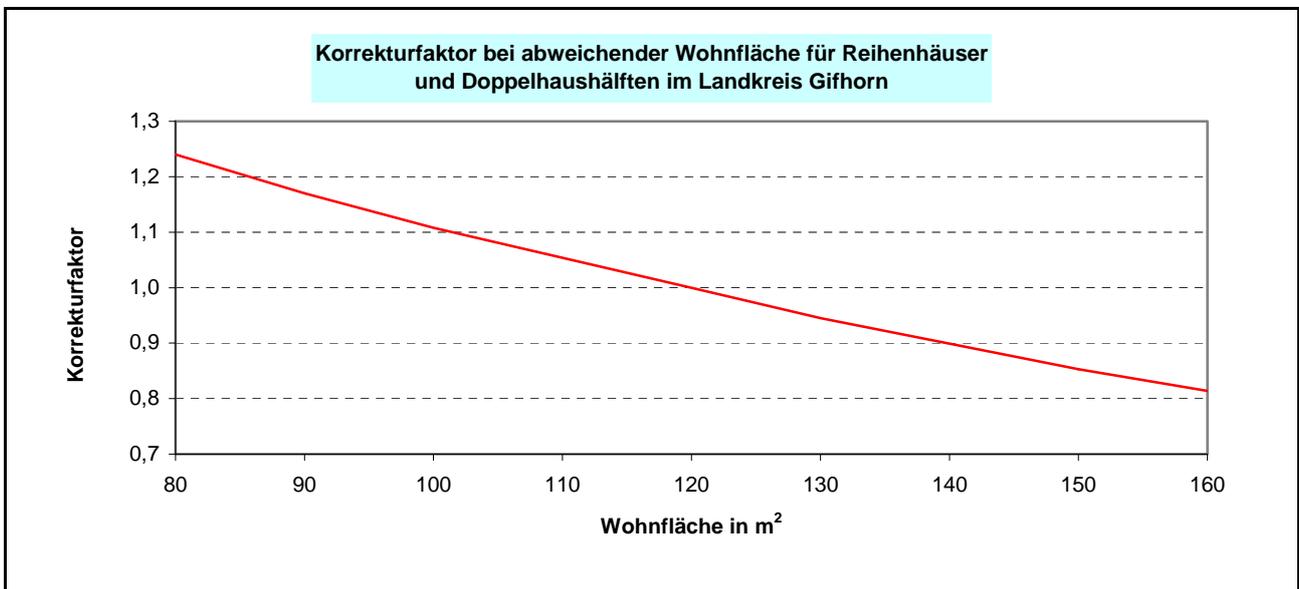


Anwendungsbeispiel siehe Seite 65

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

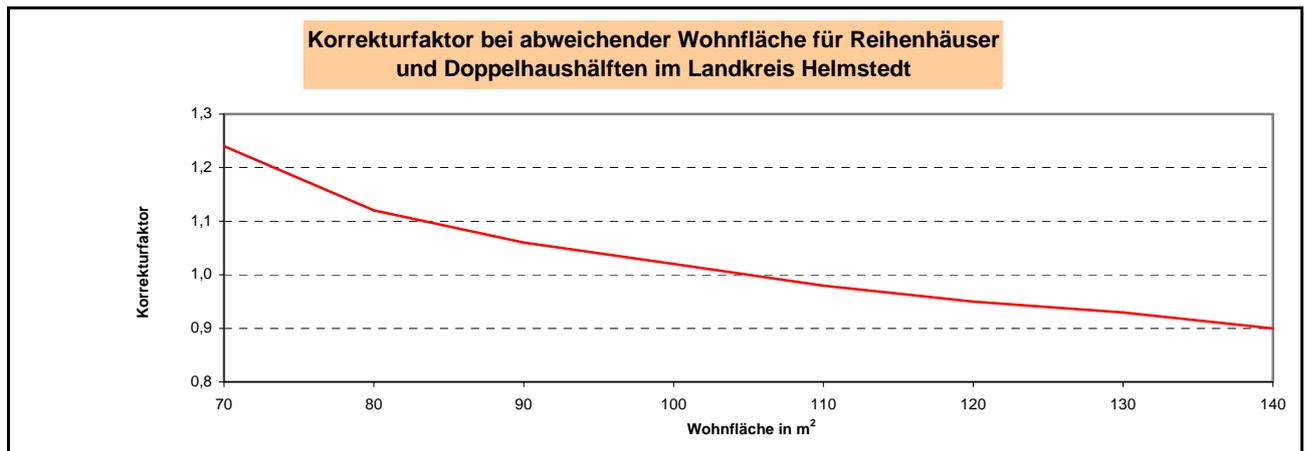
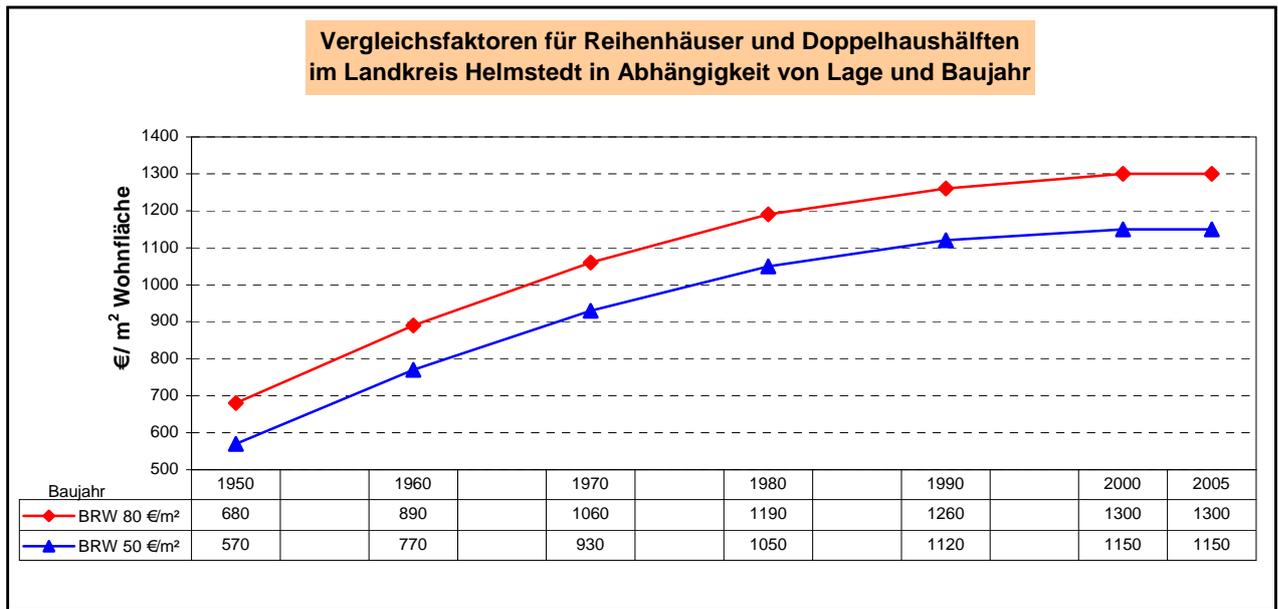


Eine Unterkellerung führt in Abhängigkeit der genannten Einflussgrößen zu einer Erhöhung des Vergleichsfaktors um ca. 10 %.



Anwendungsbeispiel siehe Seite 65

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



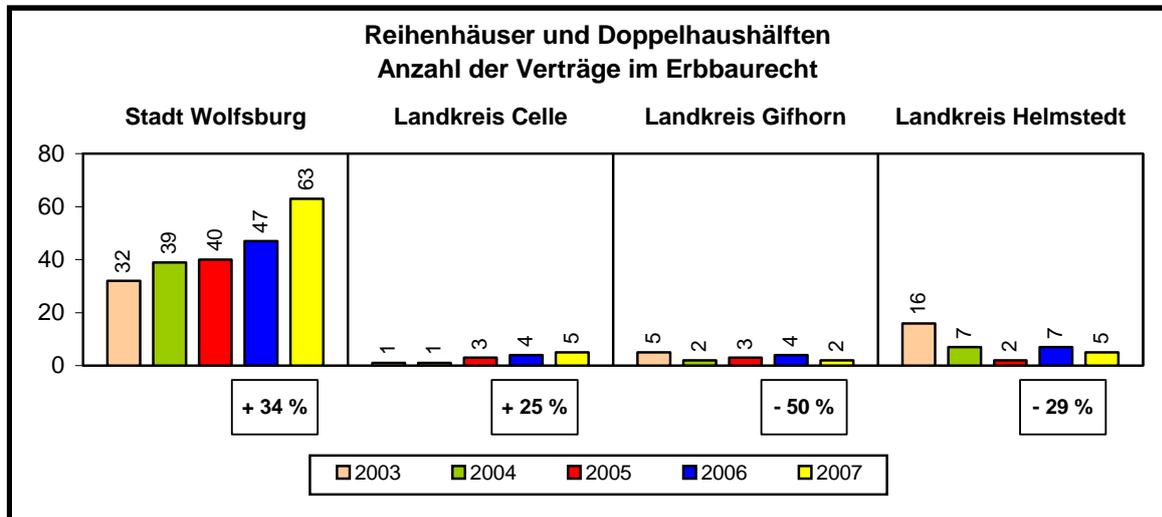
Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 80 €/m²	Wohnfläche: 120 m²
Baujahr: 1970	
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm)	910 €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,93
Vergleichsfaktor = Basiswert x Korrekturfaktor	910 €/m² x 0,93 = 846 €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m² x 846 €/m² = rund 100.000 €

9.3.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2007 wurden in der gesamten Region 75 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Erbbaurecht registriert.



Preisniveau (Stadt Wolfsburg: 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.

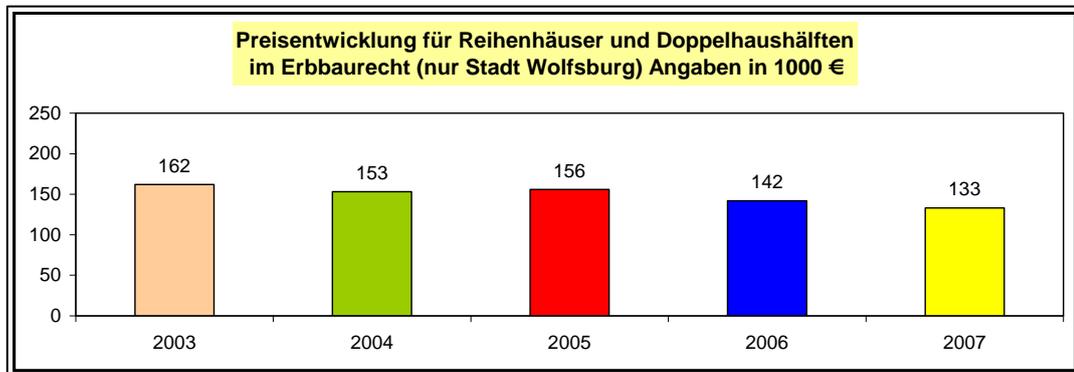
Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht können in Abhängigkeit von den gemeldeten Verkäufen nur in drei Altersgruppen unterteilt werden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) 2007 für Reihen- und Doppelhäuser in der Stadt Wolfsburg

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	32 (36)	1955 (1957)	110 (121)	1.114 (1.142)	123.000 (130.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	14 (4)	1991 (1988)	125 (116)	1.352 (1.432)	169.000 (163.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	0 (0)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

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

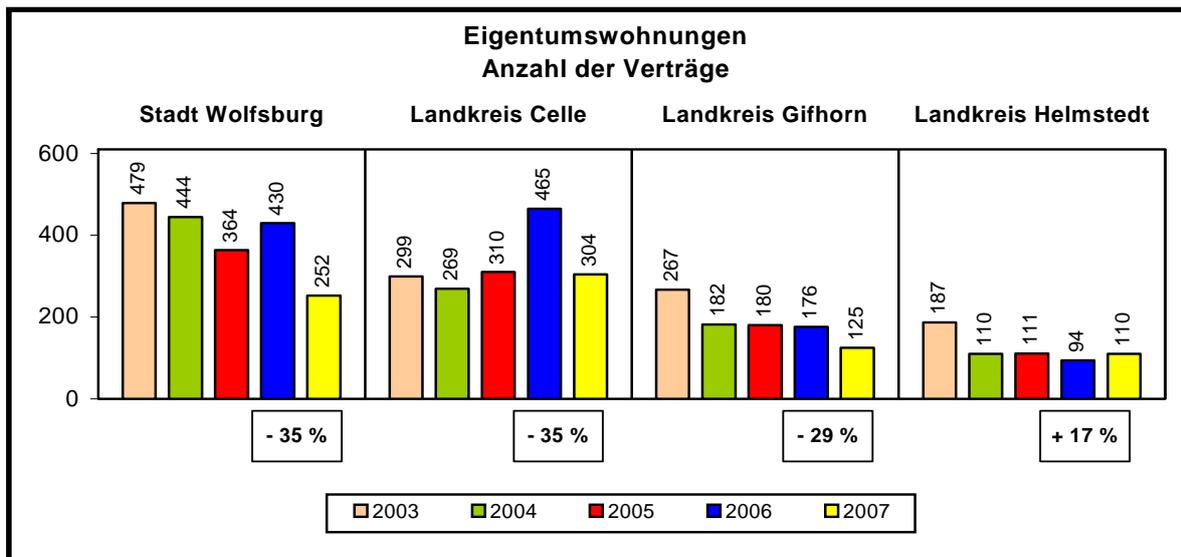
Preisentwicklung



9.4 Wohnungseigentum

Eigentumswohnungen sind im Berichtsgebiet hauptsächlich in den städtischen Bereichen zu finden. Wegen der guten Infrastruktur in den Städten nimmt hier der Marktbereich der Eigentumswohnungen einen relativ hohen Stellenwert ein. So wurden insgesamt 836 Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum registriert, was aber, außer im LK Helmstedt, einen stark fallenden Markt darstellt.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2007 insgesamt 82 Mio. €. Dieses entspricht einem Anteil von ca. 10 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke. In der Stadt Wolfsburg betrug der Umsatz 46,6 Mio. €, im Landkreis Celle 19,4 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 10,0 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 6,4 Mio. €.



Stadt Wolfsburg: In der nachfolgenden Tabelle wird 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	
2003	479	255	53 %	224	47 %
2004	444	242	55 %	202	45 %
2005	364	236	62 %	138	38 %
2006	430	262	61 %	168	39 %
2007	252	139	55 %	113	45 %

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 Wohnungseigentum in der Stadt Wolfsburg (Eigentum)

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	durchschn. Wohnflächenpreis [€/m²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	11 (11)	1935 (1929)	72 (70)	1.123 (1.138)	81.000 (80.000)
Baujahr 1949 bis 1970	25 (41)	1963 (1961)	73 (71)	929 (987)	68.000 (70.000)
Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	39 (105)	1989 (1985)	89 (83)	1.256 (1.038)	112.000 (86.000)
Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	16 (26)	2007 (2005)	93 (86)	1.654 (1.732)	154.000 (149.000)

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.

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

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

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Celle

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	durchschn. Wohnflächenpreis [€/m²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	3 (8)	1912 (1895)	78 (87)	850 (734)	66.000 (64.000)
Baujahr 1949 bis 1970	32 (30)	1965 (1965)	74 (77)	742 (783)	55.000 (60.000)
Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	55 (64)	1984 (1985)	78 (79)	931 (1.034)	73.000 (82.000)
Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	3 (2)	2006 (*)	92 (*)	893 (*)	82.000 (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Gifhorn

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	6 (7)	1920 (1902)	140 (120)	780 (718)	109.000 (86.000)
Baujahr 1949 bis 1970	11 (13)	1964 (1962)	72 (77)	915 (998)	66.000 (76.000)
Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	55 (72)	1990 (1989)	73 (73)	1.105 (1.091)	81.000 (80.000)
Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	5 (2)	2007 (*)	80 (*)	1.130 (*)	90.000 (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Helmstedt

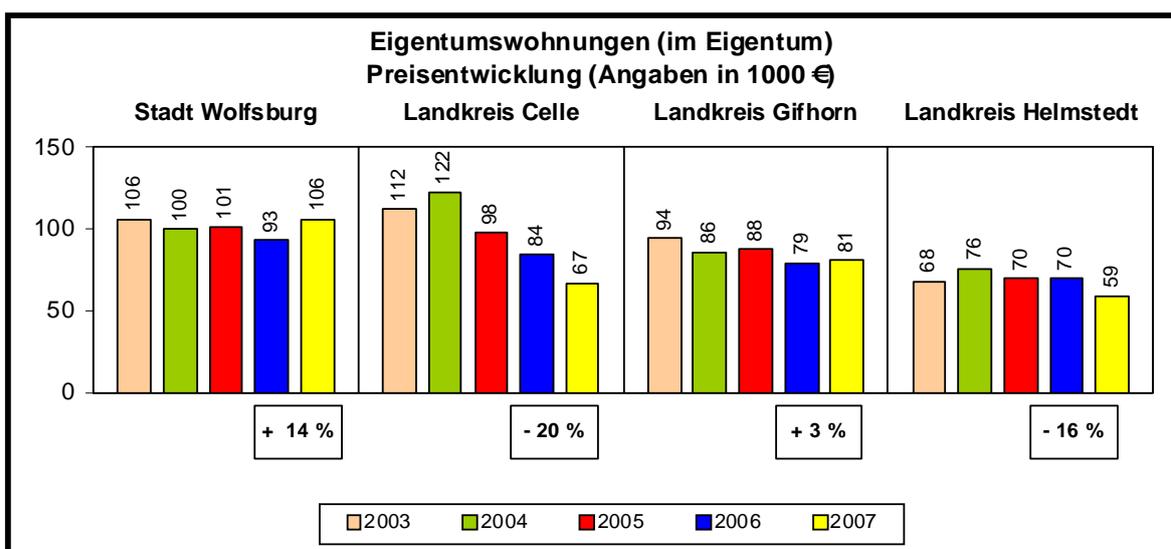
verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	durchschn. Wohn- flächenpreis [€/m²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	2 (4)	*) (1878)	*) (145)	*) (791)	*) (115.000)
Baujahr 1949 bis 1970	28 (22)	1963 (1963)	67 (75)	592 (746)	40.000 (56.000)
Baujahr 1971 bis 2004 (Vorjahr 1971 – 2003)	25 (19)	1986 (1979)	77 (86)	958 (924)	74.000 (80.000)
Baujahr ab 2005 (Vorjahr 2004 – 2006)	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Eigentumswohnungen ist im Jahr 2007 in den Landkreisen Celle und Helmstedt relativ stark gesunken. Im Landkreis Gifhorn konnte ein stabiles Preisniveau festgestellt werden, in der Stadt Wolfsburg kam es zu einer relativ starken Steigerung.

Betrachtet man die einzelnen Verwaltungsbereiche so ergeben sich Unterschiede in der Preisentwicklung. Die wesentlichen Entwicklungstendenzen lassen sich wie folgt beschreiben:



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.

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2002-2007	2005	2005	2005	2005
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 200 €/m ²	132	117	126	69
Baujahr	1938 - 2004	1973	1977	1988	1973
Wohnfläche	30 m ² - 130 m ²	81	70	73	75

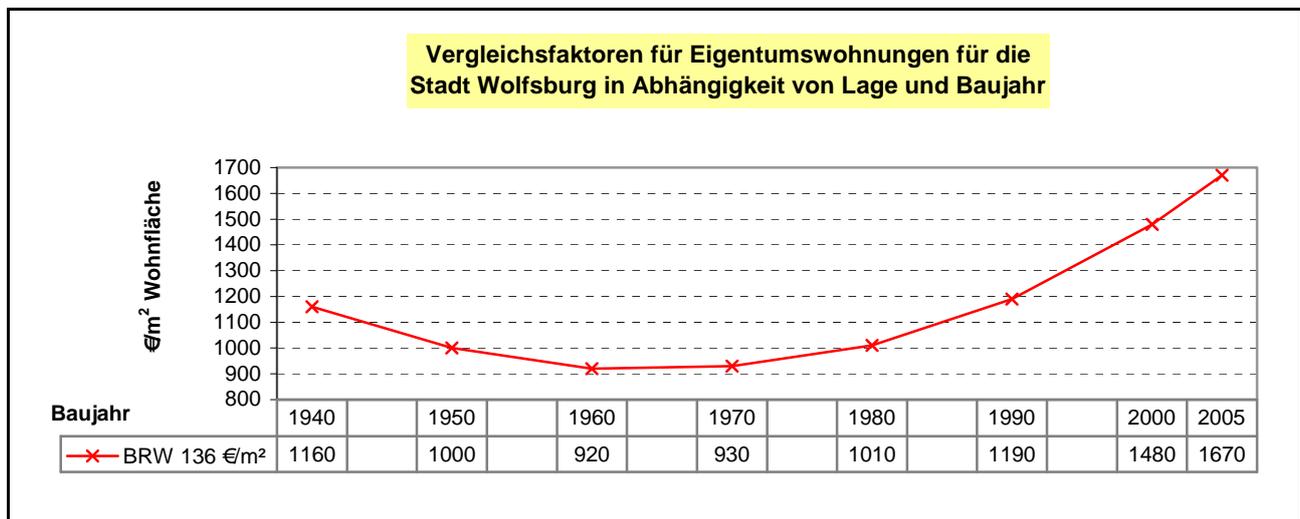
Die Kaufpreise beinhalten einen Keller- oder Abstellraum und einen Einstellplatz, bei normaler Bauunterhaltung und normaler Ausstattung. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Lkrs. Helmstedt
Kaufzeitpunkt	30.06.2007	30.06.2007	30.06.2007	30.06.2007
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m ²	70/110/150/190 €/m ²	125 €/m ²	50/80/110 €/m ²
Baujahr	1940 – 2005	1960 – 2005	1960 – 2005	1950 – 2005
Wohnfläche	80 m ²	70 m ²	75 m ²	75 m ²
Ausstattung	mittel	mittel	mittel	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 für die Stadt Wolfsburg (in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit vom Baujahr)

Die Höhe der gezahlten Vergleichswerte €/m² Wohnfläche ist abhängig vom Baujahr. Der Verlauf der Vergleichswerte wird in unten stehender Grafik dargestellt.



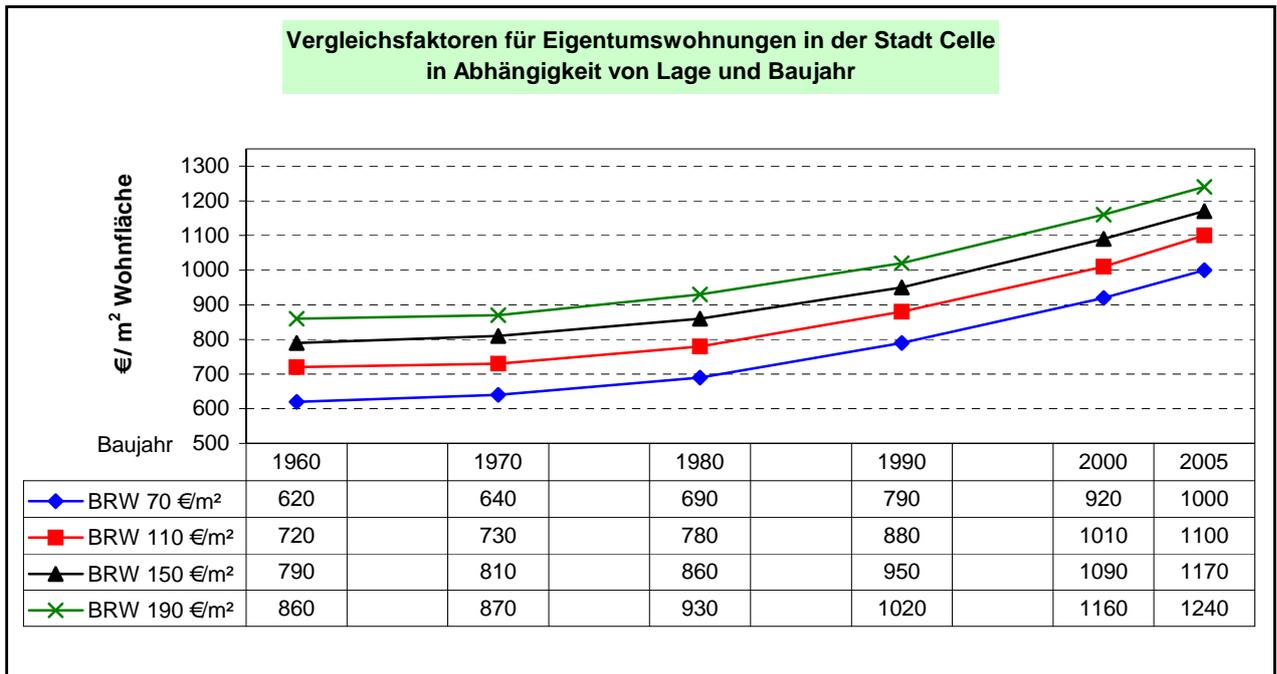
Anwendungsbeispiel siehe Seite 75

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 1960 oder 1970. Sie repräsentieren aber keinen Durchschnittswert für ganz Wolfsburg.

Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte nicht nachgewiesen werden.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) in Abhängigkeit von der Lage und dem Alter im Landkreis Celle

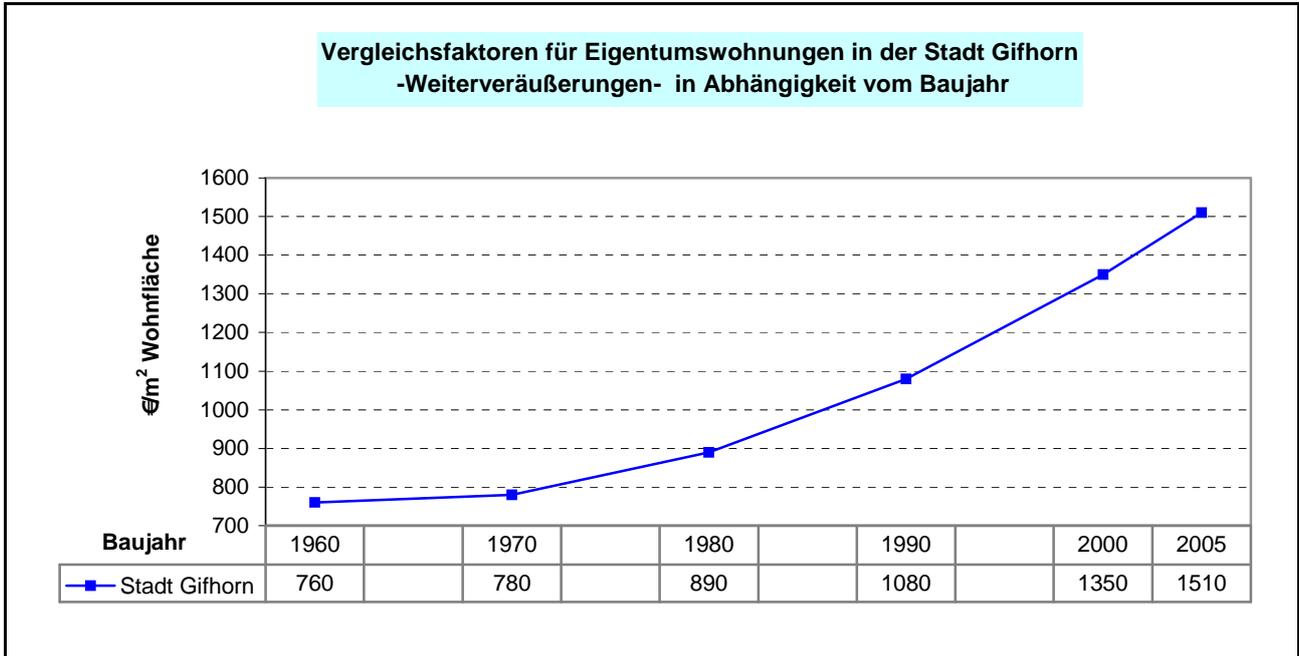


Anwendungsbeispiel siehe Seite 75

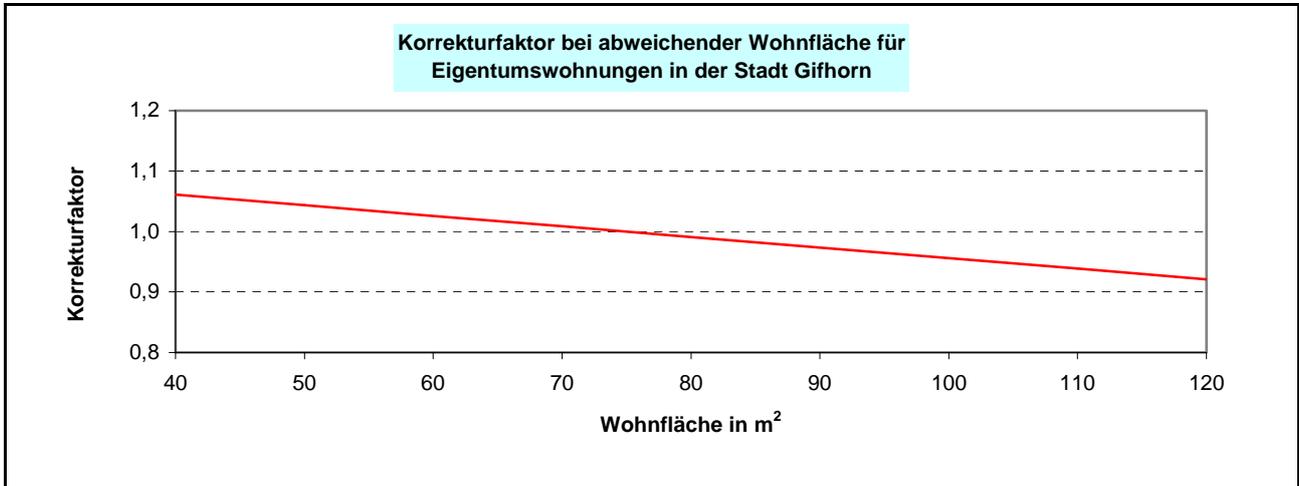
Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte nicht nachgewiesen werden.

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit vom Baujahr für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) in der Stadt Gifhorn

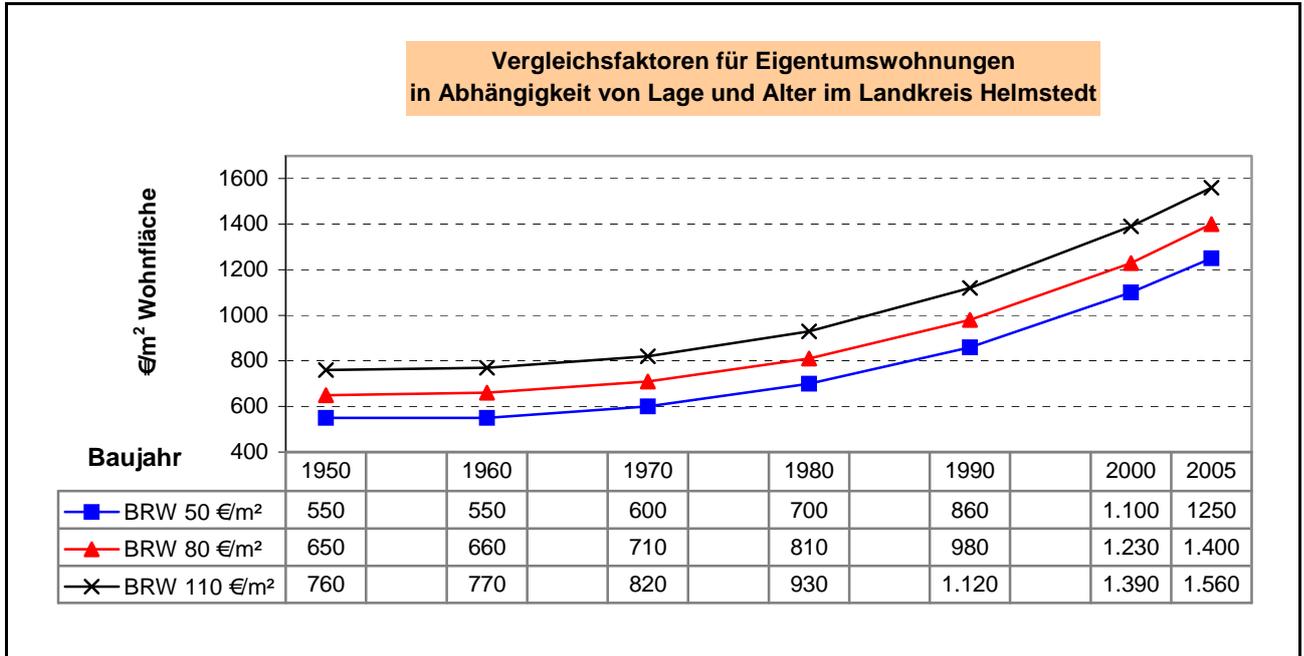


Abhängigkeit von der Wohnfläche



Anwendungsbeispiel siehe Seite 75

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) in Abhängigkeit von der Lage und dem Alter im Landkreis Helmstedt



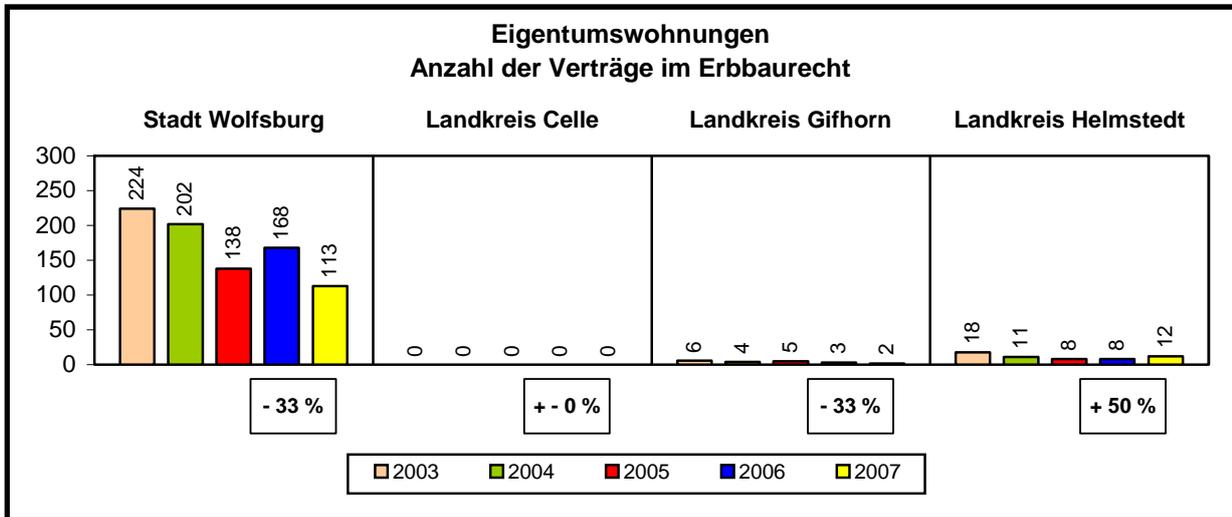
Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte nicht nachgewiesen werden.

Anwendungsbeispiel:	
Wohnanlage:	mittlere Größe
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	80 m²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	930 €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Vergleichsfaktor =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	80 m² x 910 €/m² = rund 74.000,-- €

9.4.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2007 wurden in der gesamten Region 127 Kaufverträge von Eigentumswohnungen im Erbbaurecht registriert.



Preisniveau Erbbaurecht in der Stadt Wolfsburg

Für Wohnungseigentum 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.

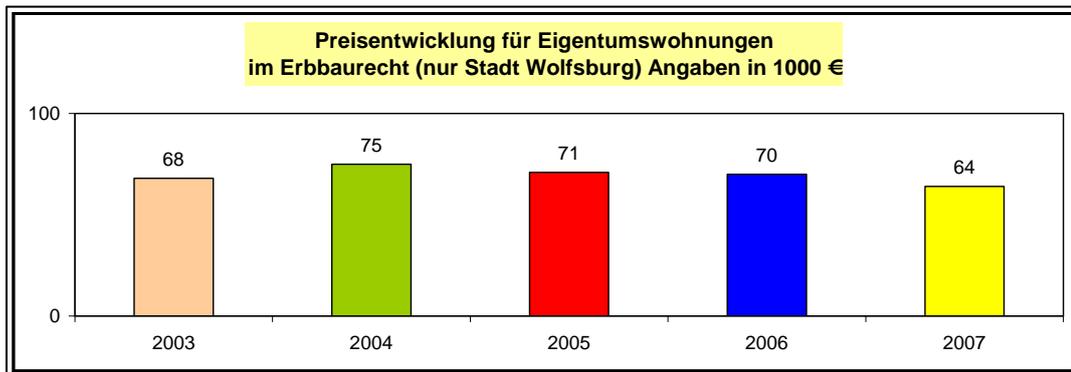
Aus historischen Gründen gibt es kaum bebaute Wohnungseigentum, für die ein Erbbaurecht vor 1949 begründet wurde. Demzufolge wurden in dieser Altersklasse auch keine Verkäufe registriert.

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Wolfsburg (Erbbaurecht)

verkaufte Objekte 2007 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohnflächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Baujahr 1949 bis 1970	63 (87)	1961 (1960)	60 (63)	881 (952)	53.000 (60.000)
Baujahr 1971 bis 2004	21 (35)	1980 (1982)	74 (81)	983 (1.031)	73.000 (84.000)
Baujahr ab 2005	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Preisentwicklung



9.5 Teileigentum

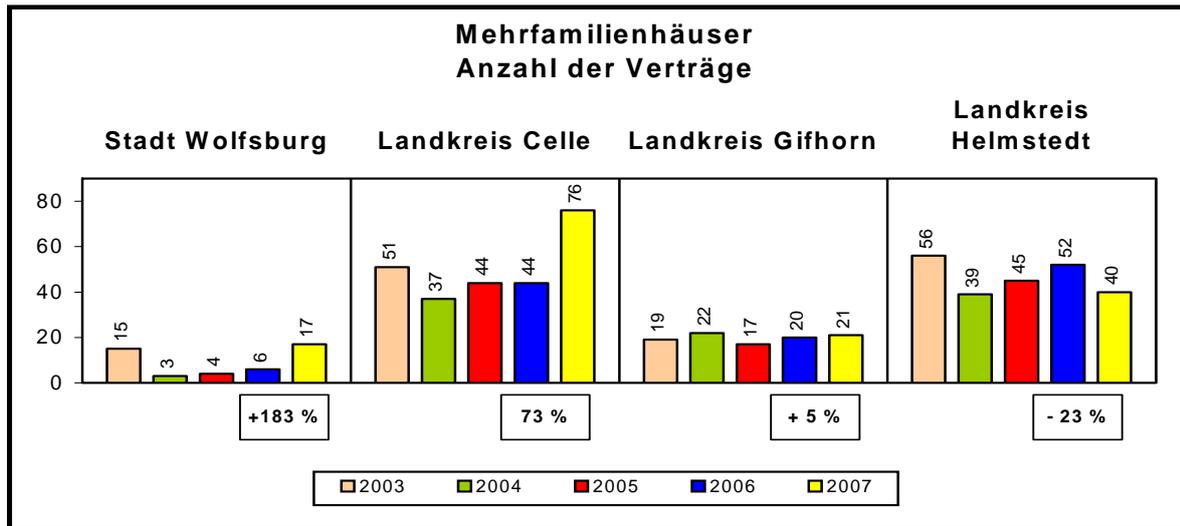
Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Wolfsburg 25, im Landkreis Celle 33, im Landkreis Gifhorn 7 und im Landkreis Helmstedt 13 Verkäufe von Teileigentum registriert worden. Eine Aussage zum Preisniveau ist wegen der geringen Anzahl, der unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden nur relativ 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.

Im Jahr 2007 sind im Berichtsgebiet 154 Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 26 % gestiegen, wobei die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbereichen unterschiedlich verläuft. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringen Prozentsatz (ca. 4,6 %) dar.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug in der Stadt Wolfsburg 12,3 Mio. €, im Landkreis Celle 33 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 5,4 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 4,8 Mio. €. Dieses sind jedoch nur ca. 7,3 % vom Gesamtgeldumsatz aller bebauten Grundstücke.



9.6.1 Preisniveau

Eine Aussage zum Preisniveau ist wegen der teilweise geringen Anzahl, der unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktor

Mehrfamilienhäuser dienen den Eigentümern nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher sind die Werte dieser Objekte u.a. von den zu erzielenden Mieteinnahmen 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.

Der angegebene Liegenschaftszinssatz und der Rothertragsfaktor ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen des Berichtsjahres 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 ländlichen Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle aus dem Jahr 2007 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	145	157
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 190 €/m ²	56 €/m ² - 420 €/m ²
Durchschnitt	80 €/m ²	200 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	153 m ² - 992 m ²	160 m ² - 948 m ²
Durchschnitt	395 m ²	465 m ²
Baujahr	1900 - 2001	1900 - 1994
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 92 Jahre	30 Jahre - 73 Jahre
Durchschnitt	47 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,28 €/m ² - 6,70 €/m ²	2,05 €/m ² - 7,83 €/m ²
Durchschnitt	4,43 €/m ²	5,17 €/m ²

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.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den ländlichen Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

6,8 %

und für die Großstädte und Großstadtrandlagen des Landes Niedersachsen ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

5,7 %

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

Der ermittelte Liegenschaftszinssatz entspricht dem in der Literatur veröffentlichten Wert (z.B. Wertermittlungsrichtlinien, Teil I, 3.5.4). Hier werden für Mietwohngrundstücke 5% angegeben. Dabei ist entscheidend, wie hoch der gewerbliche Mietanteil ist und in welcher Lage sich das Objekt befindet.

Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

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 ländlichen Bereich des Landes Niedersachsen der folgende durchschnittliche Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser:

10,8

und für die Großstädte und Großstadtrandlagen

12,4

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg hat für die Landkreise Celle und Gifhorn eigene Auswertungen für die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser durchgeführt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen Celle und Gifhorn

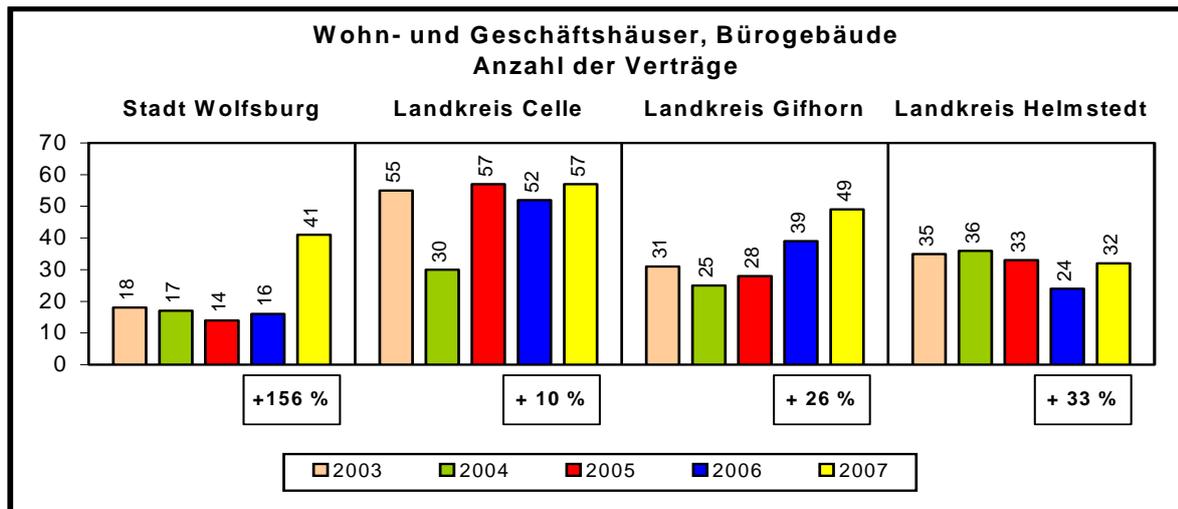
	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn
Auswertejahre	2003 - 2007	2000 - 2007
Anzahl der Erwerbsvorgänge	10	21
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² - 112 €/m ²	15 €/m ² - 150 €/m ²
Durchschnitt	81 €/m ²	80 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	248 m ² - 1.910 m ²	224 m ² - 900 m ²
Durchschnitt	681 m ²	449 m ²
Baujahr	1950 - 1975	1900 - 2002
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre - 60 Jahre	20 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	43 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	4,06 €/m ² - 5,42 €/m ²	2,42 €/m ² - 5,63 €/m ²
Durchschnitt	4,61 €/m ²	4,52 €/m ²
Liegenschaftszinssätze	6,8 %	6,65 %

Nach den Erfahrungen und Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Wolfsburg ist es sachgerecht, die ermittelten Liegenschaftszinssätze für die Landkreise Celle und Gifhorn anzuwenden.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Im Jahr 2007 sind im Berichtsgebiet 179 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 37 % gestiegen, wobei die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbereichen unterschiedlich verläuft. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 5 %) dar.

Der Geldumsatz für Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude betrug in der Stadt Wolfsburg 116,5 Mio. €, im Landkreis Celle 65,2 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 50,7 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 14,5 Mio. €. Dieses sind ca. 33 % vom Gesamtgeldumsatz aller bebauten Grundstücke.



9.7.1 Preisniveau

Eine Aussage zum Preisniveau ist wegen der unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Bei Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern stehen im Erwerbs- bzw. Veräußerungsfall Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. auch von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Die nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen des Berichtsjahres aus dem Land Niedersachsen. Die Definitionen zum Liegenschaftszins und zum Rohertragsfaktor und die Eigenschaften der Analysedaten sind dem Kapitel 9.6.2 (Liegenschaftszins und Rohertragsfaktor bei Mehrfamilienhäusern) zu entnehmen.

Wohn- und Geschäftshäuser

Der Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2007 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	61	65
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 390 €/m ²	50 €/m ² - 770 €/m ²
Durchschnitt	110 €/m ²	240 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	100 m ² - 909 m ²	203 m ² - 1028 m ²
Durchschnitt	400 m ²	510 m ²
Baujahr	1900 - 1994	1900 - 1992
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 72 Jahre	30 Jahre - 77 Jahre
Durchschnitt	42 Jahre	44 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,03 €/m ² - 9,50 €/m ²	3,39 €/m ² - 9,08 €/m ²
Durchschnitt	4,93 €/m ²	5,56 €/m ²
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	20 % - 78 %	20 % - 78 %
Durchschnitt	45 %	37 %

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2005 bis 2007) ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser:

- **Ländlicher Raum** **7,4 %**
- **Großstädten und Großstadtrandlagen** **6,6 %**

Rohetragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2005 bis 2007) ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittlichen Rohetragsfaktoren:

- **Ländlicher Raum** **10,0**
- **Großstädten und Großstadtrandlagen** **11,3**

Warenhäuser und Verkaufshallen

Der Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2007 über Warenhäuser und Verkaufshallen mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	39
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 230 €/m ²
Durchschnitt	70 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	802 m ² - 2000 m ²
Durchschnitt	1200 m ²
Baujahr	1966 - 2007
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	27 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	4,95 €/m ² - 13,79 €/m ²
Durchschnitt	9,84 €/m ²
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	100 %

Liegenschaftszinssätze für Warenhäuser und Verkaufshallen

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2005 bis 2007) ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Warenhäuser und Verkaufshallen:

- **6,1 %**

Rohertragsfaktor für Warenhäuser und Verkaufshallen

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2005 bis 2007) ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgender durchschnittlicher Rohertragsfaktor:

- **12,5**

Bürogebäude

Der Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen liegen Kauffälle aus dem Zeitraum 01.11.2004 bis 31.10.2007 über Büro- und Verwaltungsgebäude mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	29
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 750 €/m ²
Durchschnitt	230 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	119 m ² - 2741 m ²
Durchschnitt	950 m ²
Baujahr	1910 - 1998
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	52 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,83 €/m ² - 15,00 €/m ²
Durchschnitt	6,82 €/m ²
Anteil der gewerbl. Nutzfläche	96 % - 100 %
Durchschnitt	100 %

Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2005 bis 2007) ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude:

- **7,2 %**

Rohrertragsfaktor für Bürogebäude

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2005 bis 2007) ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen die folgenden durchschnittlichen Rohrertragsfaktoren:

- **11,3**

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Wolfsburg 5, im Landkreis Celle 48, im Landkreis Gifhorn 28 und im Landkreis Helmstedt 14 Lagergebäude bzw. Produktionsgebäude (Gewerbe- und Industrieobjekte) umgesetzt worden.

Eine Aussage zum Preisniveau ist wegen der unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

Der Geldumsatz für Lagergebäude und Produktionsgebäude betrug in der Stadt Wolfsburg 27,9 Mio. €, im Landkreis Celle 10 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 3,1 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 5,2 Mio. €.

9.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Wolfsburg 9, im Landkreis Celle 83, im Landkreis Gifhorn 77 und im Landkreis Helmstedt 25 sonstige bebaute Objekte verkauft worden.

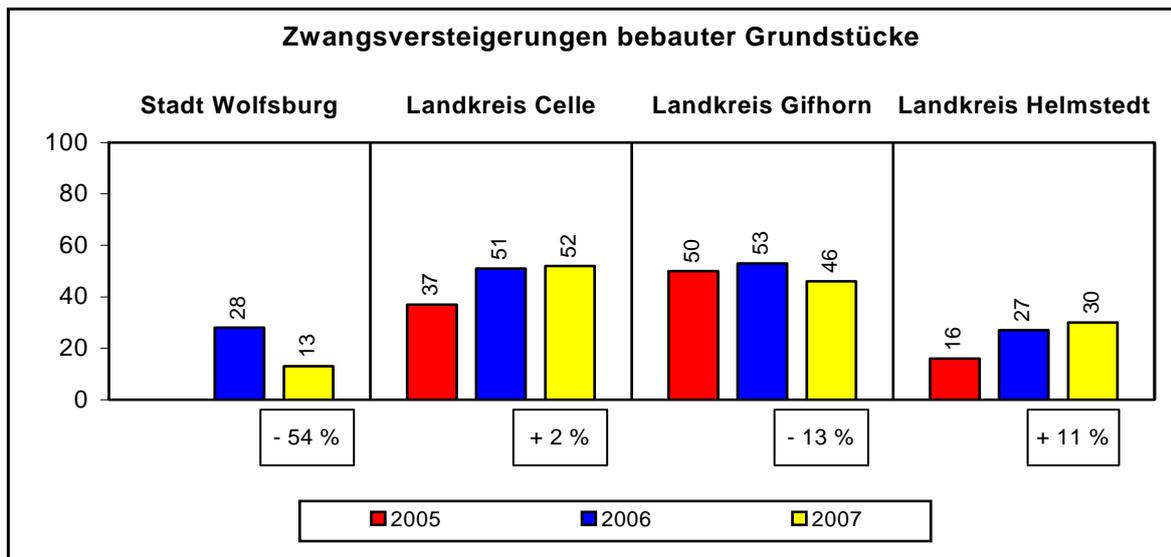
Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe sonstiger bebauter Objekte nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 5,8 %) dar.

Der Geldumsatz für sonstige bebaute Objekte betrug in der Stadt Wolfsburg 19,4 Mio. €, im Landkreis Celle 15,3 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 9,4 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 26,6 Mio. €.

In den o.g. Zahlen der sonstigen bebauten Objekte sind auch Verkäufe von Wochenendhäusern enthalten. In der Stadt Wolfsburg wurden allerdings keine Wochenendhäuser verkauft. Im Landkreis Celle wurden 52 Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von 2,3 Mio. € getätigt, im Landkreis Gifhorn 34 Verkäufe für ca. 2,7 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 12 Verkäufe für ca. 0,5 Mio. €.

9.10 Zwangsversteigerungen

Auch die Anzahl der dem Gutachterausschuss gemeldeten Zwangsversteigerungen gibt einen Hinweis auf die Situation in diesem Teilmarkt.



Mit ca. 4,2 % haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken. Während die Anzahl der Zwangsversteigerungen im Landkreis Celle und im Landkreis Helmstedt leicht zunahm, gingen die Zahlen in der Stadt Wolfsburg deutlich und im Landkreis Gifhorn leicht zurück.

10 Mieten, Pachten

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 der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

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

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

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

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschläge zu versehen.

10.1 Wohnraummieten

Stadt Wolfsburg

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Auswertung von Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern für die Stadt Wolfsburg vorgestellt.

Nettokaltmiete in €/ m ² für den Bereich der Stadt Wolfsburg				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	1949 bis 1971	mittlerer Mietpreis 1949 bis 1971	1972 bis 2001	mittlerer Mietpreis 1972 bis 2001
bis 40	4,8 bis 8,0	6,2	--	--
41 – 60	2,9 bis 6,9	4,9	2,6 bis 8,1	6,4
61 – 80	3,5 bis 6,7	4,9	4,5 bis 9,4	5,5
81 - 100	3,5 bis 5,3	4,2	3,7 bis 6,4	5,2
> 100	--	--	3,9 bis 6,0	4,9

Landkreis Celle

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 2007 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 ² für den Bereich der Stadt Celle				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	5,0 bis 5,8	4,9 bis 6,1	5,3 bis 5,4	6,5 bis 7,1
41 – 60	4,1 bis 5,3	3,2 bis 6,1	4,1 bis 5,9	5,9 bis 7,2
61 – 80	3,4 bis 5,6	4,3 bis 5,9	4,0 bis 5,7	5,7 bis 7,3
über 81	3,6 bis 6,2	3,8 bis 6,0	4,1 bis 5,0	5,3 bis 7,4
Nettokaltmiete in €/ m ² für den übrigen Landkreis Celle				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	4,3 bis 6,9		4,6 bis 5,3	
41 – 60	3,2 bis 4,8	4,0 bis 5,3	4,6 bis 5,5	4,7 bis 5,8
61 – 80	2,5 bis 4,8	3,7 bis 5,0	3,5 bis 4,0	3,8 bis 6,0
über 81	2,5 bis 5,2	3,0 bis 5,1	3,9 bis 4,5	4,5 bis 5,2
<p>Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen: bis 1960: tlw. mit Zentralheizung und Bad oder Dusche von 1961 bis 1971: i.d.R. mit Zentralheizung und Bad oder Dusche von 1972 bis 1990: i.d.R. einschließlich Isolierverglasung ab 1991: wie vor, i.d.R. jedoch mit verbesserter Wärmedämmung</p> <p>Anmerkungen: 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>Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind</p>				

Landkreis Gifhorn

Nettokaltmieten in €/m ²									
Bereich	Gemeinde	Baujahre bis 1971				Baujahre 1972 - 2001			
		Wohnungsgrößen in m ²				Wohnungsgrößen in m ²			
		< 60	61-80	81-100	> 100	< 60	61-80	81-100	> 100
Stadt Gifhorn		4,5-6,0	4,3-5,0	4,3-5,2	4,5-5,0	5,0-6,5	5,0-6,0	5,0-6,0	5,0-6,0
Nordkreis	Wittingen, Hankensbüttel, Brome, Wesendorf	3,5-4,5	3,0-4,3	3,0-4,0		4,0-5,0	4,0-5,0	3,8-5,0	3,5-4,5
Süd-kreis	Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg, Boldecker Land		4,3-5,0	4,0-4,8	3,7-4,0	4,5-6,0	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 €/m².

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.

Landkreis Helmstedt

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,- €/m² WFL - 5,- €/m² WFL

Wohnungen in durchschnittlicher Lage mit normaler Ausstattung und normalem Unterhaltungszustand

Mieten: von 3,- €/m² WFL - 4,- €/m² WFL

Wohnungen mit einfacher Ausstattung, schlechter Gliederung und renovierungsbedürftig

Mieten: von 1,75 €/m² WFL - 3,- €/m² WFL

Bei Neuvermietungen orientieren sich die Vermieter jeweils an dem höchsten, für ihren Wohnungstyp ermittelten Mietwert.

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschläge zu versehen.

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Auswertung von Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern für Gemeinden des Landkreises Helmstedt vorgestellt. 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 Tabelle liegen. Auf die Ausstattung und Lage der Wohnungen wird verstärkt Wert gelegt.

Nettokaltmieten in €/m ²					
Bereich	Wohnungsgrößen in m ²				
	bis 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	über 100
Stadt Helmstedt	4,1 - 4,4	3,9 - 4,2	3,7 - 4,1	3,5 - 3,8	3,1 - 3,6
Stadt Königslutter	4,1 - 4,3	3,9 - 4,2	3,7 - 4,0	3,6 - 3,8	3,2 - 3,7
Stadt Schöningen	3,7 - 4,0	3,6 - 3,8	3,4 - 3,6	3,3 - 3,5	3,0 - 3,4
Gemeinde Lehre	4,3 - 4,6	4,1 - 4,5	4,0 - 4,2	3,8 - 4,1	3,4 - 3,9
Gemeinde Grasleben	---	3,8 - 4,0	3,6 - 3,9	3,5 - 3,7	3,3 - 3,6

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 m² Wohnfläche ab.

Bei Erstvermietungen (Neubau) werden 0,50 bis 1,- €/m² WFL mehr erzielt, wobei dieses zunehmend schwieriger wird.

Bis etwa 1,50 €/m² niedriger liegen die Mietforderungen bei Einzelofen-Heizungen.

Aufgrund der stark gestiegenen Nebenkosten lässt sich eine Mietpreissteigerung auf dem Wohnungsmarkt zurzeit nicht durchsetzen.

10.2 Ladenmieten

Ladenmieten liegen derzeit nur für den

Landkreis Gifhorn

vor.

Die Ladenmieten beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

- Lage im Ortszentrum,
- Erdgeschoss
- Größe 40 – 100 m²,
- Ausstattung und Unterhaltungszustand normal,
- Ladenfläche ohne Nebenflächen

Nettokaltmieten in €/m ²		
Gebietskörperschaft	Ladenmiete in €/m ²	Bodenwert in €/m ²
Gifhorn (Fußgängerzone)	10 bis 20	145 bis 380
Wittingen (Fußgängerzone)	4 bis 9	45 bis 75
Brome	4 bis 7,5	36 bis 50
Hankensbüttel	4 bis 8	35 bis 50
Isenbüttel	6 bis 10	95 bis 110
Meine	6 bis 10	100 bis 110
Meinersen	6 bis 10	65 bis 85
Wesendorf	5 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.

10.3 Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen

Landkreis Gifhorn

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 2004, 2005, 2006, 2007

Durchschnittlicher jährlicher Pachtzinsen			
	Ackerland		Grünland
	Ackerzahl <= 40	Ackerzahl 41 - 60	Grünlandzahl <= 40 - 60
Landkreis Gifhorn	175 €/ha	280 €/ha	105 €/ha

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.

Landkreis Helmstedt

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, Bezirksstelle Braunschweig, hat aus den bei ihnen eingegangenen Pachtverträgen für 2007 folgende Ackerlandpachtpreise ermittelt. Pachtpreise in €/ha ohne Lieferrechte:

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen für Ackerlandflächen in €/ha			
Gemeinde	Ackerzahlen		
	bis 30	30 - 60	60 - 100
Bahrdorf	150	280	---
Beierstedt	---	---	450
Büddenstedt	---	---	400
Danndorf	150	250	---
Frellstedt	---	---	400
Gevensleben	---	---	450
Grafhorst	150	250	---
Grasleben	150	250	---
Gr. Twülpstedt	150	300	---
Helmstedt	---	280	400
Ingeleben	---	---	450
Jerxheim	---	300	400
Königslutter	150	280	400
Lehre	150	300	---
Mariental	---	220	---
Querenhorst	---	250	---
Räbke	---	---	450
Rennau	---	280	---
Schöningen	---	---	400
Söllingen	---	---	450
Süpplingen	---	---	430
Süpplingenburg	---	260	400
Twieflingen	---	---	400
Velpke	150	250	---
Warberg	---	---	400
Wolsdorf	---	---	400

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

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

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

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

In Niedersachsen gibt es 14 Gutachterausschüsse, die jeweils für das Gebiet einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) zuständig sind. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen GLL eingerichtet worden. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der GLL Oldenburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- nach Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten,
- nach Antrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- nach Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Antrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Anhang 1: Umsatzzahlen 2007

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt		Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%				
Stadt Wolfsburg	1127	-15	223	+37	167	+18	17	+183	407	+21	41	+156	14	+56
Landkreis Celle	2208	-6	771	+10	207	+7	76	+73	1054	+13	57	+10	131	+20
Landkreis Gifhorn	2059	-1	693	+5	182	+1	21	+5	896	+4	49	+26	105	+119
Landkreis Helmstedt	1202	+1	357	+8	145	-18	40	-23	542	-3	32	+33	39	-9

Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt, Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemeindarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	An- zahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Stadt Wolfsburg	252	-35	15	-40	317	-33	28	+8	0	0	40	+8	5	+67	8	-75
Landkreis Celle	304	-35	33	-20	297	-20	32	-26	18	-22	239	+6	6	0	37	-42
Landkreis Gifhorn	125	-29	7	+700	393	-18	39	+18	12	+33	354	+3	22	+83	57	-28
Landkreis Helmstedt	110	+17	13	-13	122	-30	18	+100	2	+100	214	+34	75	+42	35	-36

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt		Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%				
Stadt Wolfsburg	324	+17	34	+49	21	+25	12	-70	67	-16	117	+16	47	+2250
Landkreis Celle	302	+23	92	+9	20	+9	33	-20	145	+1	65	+162	25	+67
Landkreis Gifhorn	242	-12	91	-2	22	-11	5	-30	118	-6	51	-43	13	+71
Landkreis Helmstedt	128	+24	44	+14	13	-18	5	-52	62	-5	15	+33	32	+222

Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt, Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland		Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%						
Stadt Wolfsburg	25	-24	22	+2600	35	+4	5	-79	0	0	7	+313	0	0	0	-100
Landkreis Celle	18	-26	1	+17	14	-7	2	-57	4	+100	25	+92	0	0	2	+71
Landkreis Gifhorn	10	-31	0	0	26	+2	8	+158	1	+133	15	+59	0	0	1	+71
Landkreis Helmstedt	6	+3	0	0	3	-49	3	+600	0	0	6	+126	0	0	1	-9

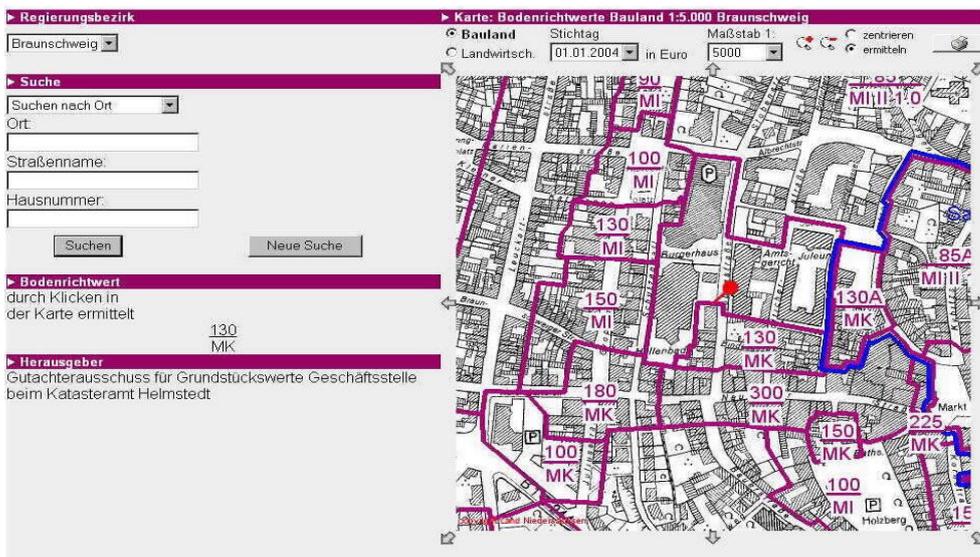
Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt		ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%				
Stadt Wolfsburg	651	+202	19	+73	7	+40	6	-13	32	+40	14	-24	12	+376
Landkreis Celle	2987	+29	97	0	9	-10	22	0	127	-1	15	+48	37	+20
Landkreis Gifhorn	2918	+57	81	+4	9	0	3	-33	93	+2	17	-22	160	+1342
Landkreis Helmstedt	835	+86	80	+138	7	-29	3	-47	90	+84	6	-12	54	+147

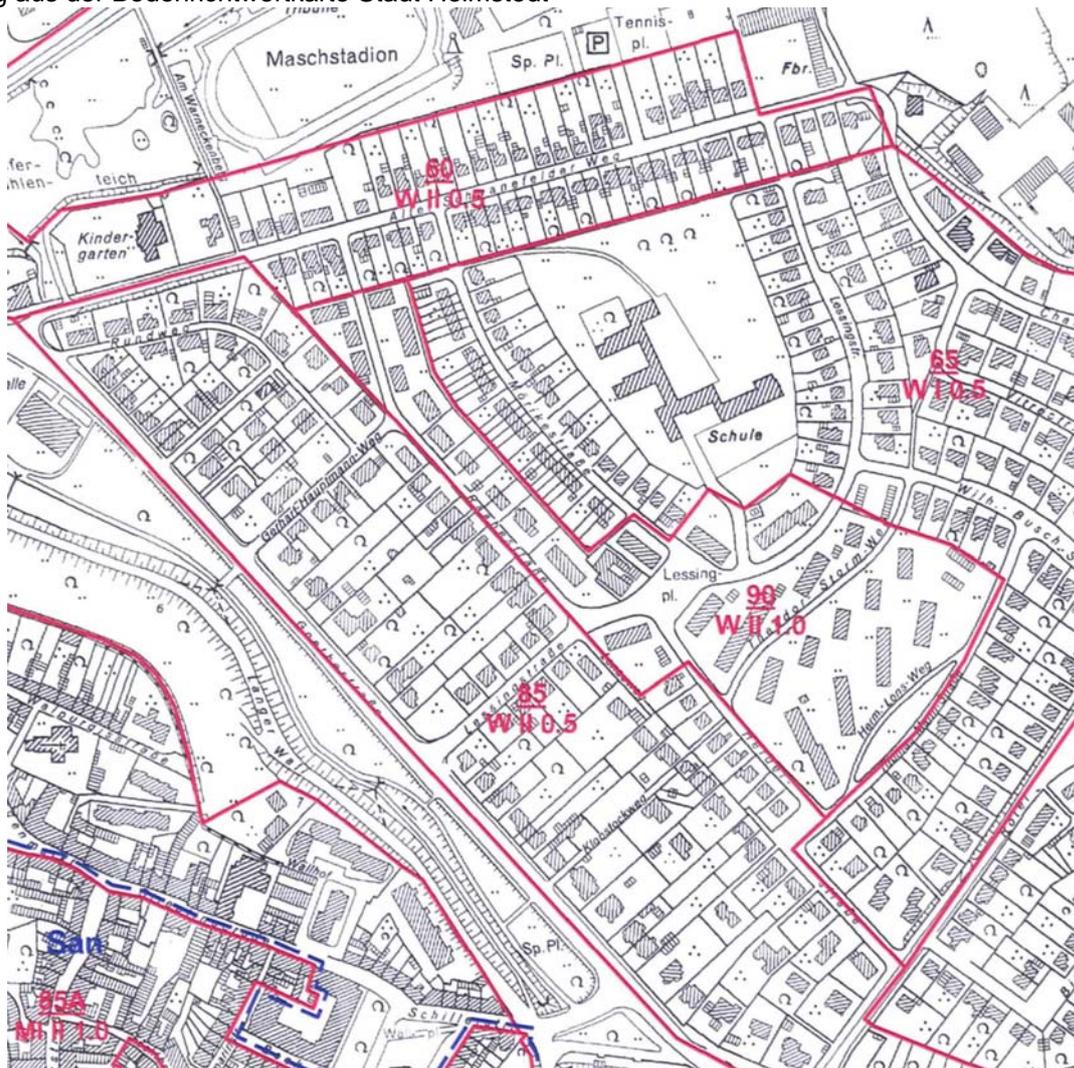
Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Stadt Wolfsburg	36	-8	9	-69	0	0	546	+542	0	0	3	-87
Landkreis Celle	34	+4	11	-33	20	+13	2706	+32	0	0	36	+19
Landkreis Gifhorn	61	+21	31	+75	3	-23	2490	+52	25	+3050	38	+60
Landkreis Helmstedt	8	-42	11	+247	0	0	636	+93	12	+111	20	-6

Anhang 2 : Bodenrichtwertpräsentation im Internet

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/m²
Zustandsmerkmal des Richtwertgrundstücks

angegeben, zum Beispiel:

120 80E 120A 35* 45 25
WA o II 600 W 0,4 MI GE1 6,0* RW 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>W = Wohnbauflächen WS = Kleinsiedlungsgebiet WR = Reines Wohngebiet WA = Allgemeines Wohngebiet WB = Besonderes Wohngebiet</p>	<p>M = Gemischte Bauflächen MD = Dorfgebiet MI = Mischgebiet MK = Kerngebiet</p>
<p>G = Gewerbliche Bauflächen GE = Gewerbegebiet GE1 = Gewerbegebiet (produzierendes Gewerbe) GE2 = Gewerbegebiet (Dienstleistung) GI = Industriegebiet</p>	<p>S = Sonderbauflächen SO1 = Sondergebiet, das der Erholung dient 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 m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche
- Baumassenzahl: z.B. 6,0* = 6 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

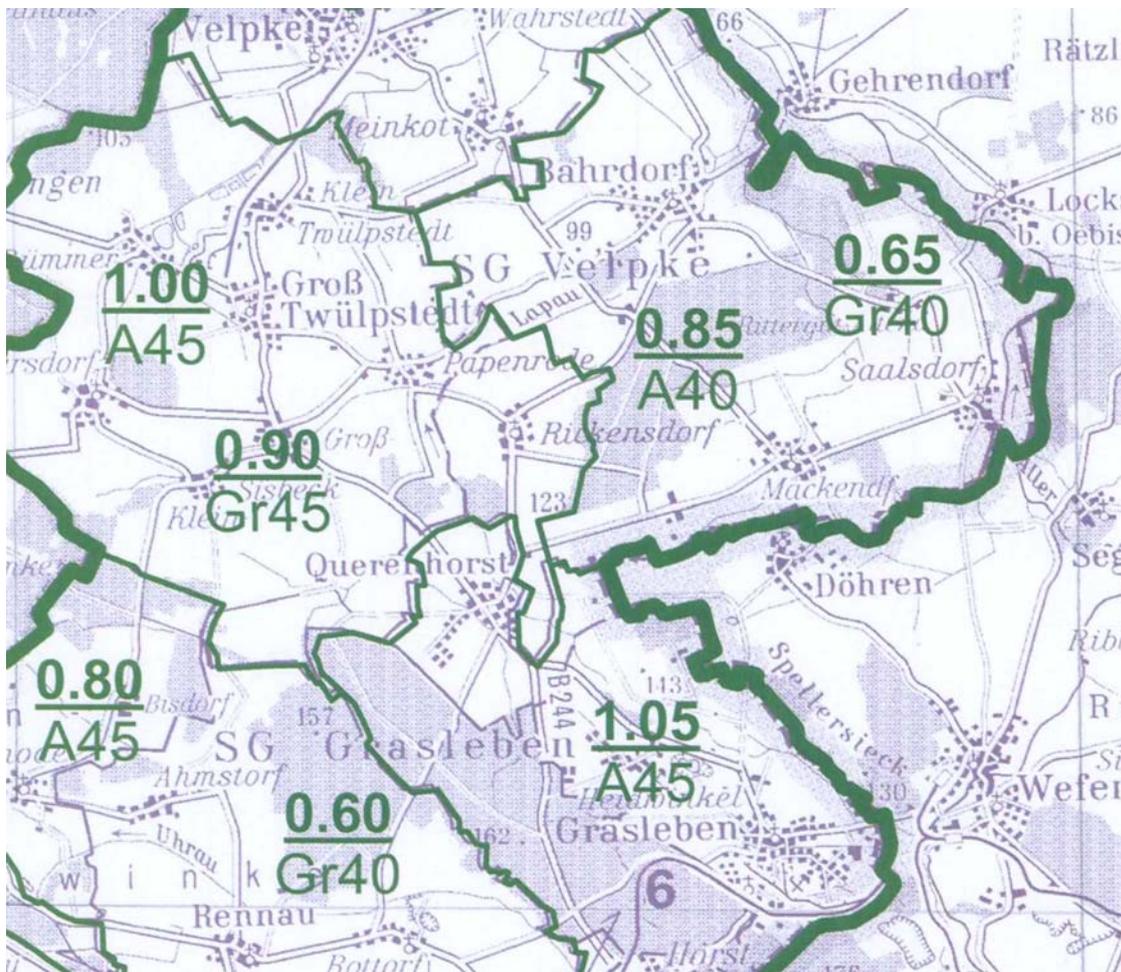
Die Ausmaße des Richtwertgrundstücks werden beschrieben durch:

- Grundstückstiefe (zweistellige Zahl), z.B. 30 = 30 m Grundstückstiefe
- Grundstücksfläche (drei- oder vierstellige Zahl), z.B. 600 = 600 m² 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/m²
Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks

angegeben, zum Beispiel:

1.20 0.60
A 55 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: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

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

2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel bei der		
	gag@gll-bs.niedersachsen.de		
	GLL Braunschweig	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531/484-2170 Fax.: 0531/484-2180

3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta bei der		
	gag@gll-clp.niedersachsen.de		
	GLL Cloppenburg	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg	Tel.: 04471/951-136 Fax.: 04471/951-28136

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

5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover bei der		
	gag@gll-h.niedersachsen.de		
	GLL Hannover	Ständehausstr. 16 30159 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-460

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

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

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

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

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

11	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade bei der		
	gag@gll-ott.niedersachsen.de		
	GLL Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-42 Fax.: 04791/306-25

12	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser bei der		
	gag@gll-sul.niedersachsen.de		
	GLL Sulingen	Brückenstr. 8 31582 Nienburg	Tel.: 05021/808-147 Fax.: 05021/808-156

13	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden bei der		
	gag@gll-ver.niedersachsen.de		
	GLL Verden	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel.: 04261/74-247 Fax: 04261/74-280
14	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt bei der		
	gag@gll-wob.niedersachsen.de		
	GLL Wolfsburg	Heßlinger Str. 27 38440 Wolfsburg ab 01.05. 2008: Siegfried-Ehlers-Str. 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-40
15	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen bei der		
	oga@gll-ol.niedersachsen.de		
	GLL Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-503

Anhang 4: Anschriften der Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

<p>GLL Aurich Oldersumer Str. 48 26603 Aurich Tel.: 04941 / 176-0 Fax: 04941 / 176-5 96 poststelle@gll-aur.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Braunschweig Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig Tel.: 0531 / 484-0 Fax: 0531 / 484-3320 poststelle@gll-bs.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Cloppenburg Wilke-Steding-Straße 5 49661 Cloppenburg Tel.: 04471 / 951-0 Fax: 04471 / 951-299 poststelle@gll-clp.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Hameln Falkestraße 11 31785 Hameln Tel.: 05151 / 795-0 Fax: 05151 / 795-160 poststelle@gll-hm.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Hannover Ständehausstraße 16 30159 Hannover Tel.: 0511 / 3669-1 Fax: 0511 / 3669-360 kundenservice@gll-h.niedersachsen.de</p>
<p>GLL Lüneburg Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg Tel.: 04131 / 8545-111 Fax: 04131 / 8545-199 /-197 info@gll-lq.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Meppen Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen Tel.: 05931 / 159-0 Fax: 05931 / 159-101 poststelle@gll-mep.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Northeim Bahnhofstraße 15 37154 Northeim Tel.: 05551 / 965-0 Fax: 05551 / 965-200 poststelle@gll-nom.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg Tel.: 0441 / 220-7000 Fax: 0441 / 220-7045 poststelle@gll-ol.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Osnabrück Mercatorstraße 4 u. 6 49080 Osnabrück Tel.: 0541 / 503-100 Fax: 0541 / 503-101 poststelle@gll-os.niedersachsen.de</p>
<p>GLL Otterndorf Am Großen Specken 7 21762 Otterndorf Tel.: 04751 / 90201 Fax: 04751 / 90242 poststelle@gll-ott.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Sulingen Galtener Straße 16 27232 Sulingen Tel.: 04271 / 801-0 Fax: 04271 / 801-112 poststelle@gll-su.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Verden Eitzer Straße 34 27283 Verden Tel.: 04231 / 808-110 Fax: 04231 / 808-100 poststelle@gll-ver.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Wolfsburg Heßlinger Straße 27 38440 Wolfsburg Tel.: 05361 / 2663-0 Fax: 05361 / 2663-40 poststelle@gll-wob.niedersachsen.de</p>	<p>ab 01.05.2008 Siegfried-Ehlers-Str. 2 38440 Wolfsburg</p>



Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereich: Stadt Wolfsburg, Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Wolfsburg

Siegfried-Ehlers-Straße 2

38440 Wolfsburg

Tel.: 05361 2663-0

Fax: 05361 2663-40

E-Mail: gag@gll-wob.niedersachsen.de

Internet:

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