

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



Grundstücks- marktbericht 2013



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Wolfsburg**

Geschäftsstelle beim Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg

Grundstücks- marktbericht 2013

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2013 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg



Geschäftsstelle: Landsamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Regionaldirektion Wolfsburg

Regionaldirektion Wolfsburg
Siegfried-Ehlers-Str. 2
38440 Wolfsburg
Tel.: 05361 / 2663-0 Fax: 05361 / 2663-60

Dienstort Celle
Mühlenstr. 4
29221 Celle
Tel.: 05141 / 2747-01 Fax: 05141 / 2747-50

Dienstort Gifhorn
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn
Tel.: 05371 / 897-0 Fax: 05371 / 897-238

Dienstort Helmstedt
Emmerstedter Str. 21
38350 Helmstedt
Tel.: 05351 / 393-0 Fax: 05351 / 393-160

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

Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Gebühr: 50,00 €
Nr. 6.1 der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GOGut) vom 26. 09.2008 (Nds. GVBl. S. 306).

**Vervielfältigung
und
Verbreitung:**

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereit gestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch die GAG angebotenen Informationen entsteht.

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	9
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.....	17
5.3	Geschosswohnungsbau.....	25
5.3.1	Preisniveau	25
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	25
5.4	Gewerbliche Bauflächen	25
5.4.1	Preisniveau	26
5.4.2	Preisentwicklung.....	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	26
5.6	Sonstiges Bauland	26
5.7	Erbbaurechte.....	27
5.7.1	Verkauf von Erbbaugrundstücken in der Stadt Wolfsburg	27
5.7.2	Vergleichsfaktoren unbebauter Erbbaugrundstücke in der Stadt Wolfsburg	27
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	29
6.1	Allgemeines.....	29
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	30
6.2.1	Preisniveau	30
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	34
6.3	Höfe.....	36
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	37
7	Übrige unbebaute Flächen	37
7.1	Private Grünflächen, Gartenland	37
8	Bodenrichtwerte	38
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	38
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	40
8.2.1	Wohnbauland.....	40
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	42
9	Bebaute Grundstücke.....	43
9.1	Allgemeines.....	43
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	43
9.2.1	Preisniveau	44
9.2.2	Preisentwicklung.....	46
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	46
9.2.4	Erbbaurechte	56
9.2.5	Liegenschaftszinssätze.....	60
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	60
9.3.1	Preisniveau	62

9.3.2	Preisentwicklung	64
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	64
9.3.4	Erbbaurechte.....	74
9.4	Wohnungseigentum	76
9.4.1	Preisniveau	76
9.4.2	Preisentwicklung	79
9.4.3	Vergleichsfaktoren	79
9.4.4	Erbbaurechte.....	84
9.5	Teileigentum.....	85
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	85
9.6.1	Preisniveau	86
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	86
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen (Discounter) und Bürogebäude	91
9.7.1	Preisniveau	91
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	91
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	94
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	95
9.10	Zwangsversteigerungen	95
10	Mieten, Pachten	96
10.1	Wohnraummieten.....	96
10.2	Ladenmieten.....	100
10.3	Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen	101
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	103
Anhang 1:	Umsatzzahlen 2012.....	104
Anhang 2:	Bodenrichtwertpräsentation im Internet.....	105
Anhang 3:	Entwicklung des Baulandwertes, Gerardy (Praxis der Grundstückswertermittlung)	109
Anhang 4:	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Wolfsburg.....	110
Anhang 5:	Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	111
Anhang 6:	Anschriften der Regionaldirektionen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen	114

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 2012 insgesamt **7.609 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr erneut um rund **4,5 %** gestiegen. Mit insgesamt **3.947 veräußerten Hektar (ha)** (Vorjahr: 3.430 ha) wurde im Berichtsjahr **15 %** mehr Fläche als im Jahr 2011 umgesetzt. Ebenso hat der Geldumsatz mit **905 Millionen €** (Vorjahr: 789 Mio. €) um **15 %** zugenommen.

Die Anzahl der im Jahr 2012 verkauften **Flächen für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsgebiet von 1.294 auf 1.267 Vertragsvorgänge gefallen, das ist eine Abnahme um ca. 2 %. In der Stadt Wolfsburg nahm die Anzahl der Verkäufe überdurchschnittlich um 53 % auf 182 Vertragsvorgänge ab. Im Landkreis Celle konnte ein Anstieg um 28 % auf 353 Vertragsvorgänge verzeichnet werden, im Landkreis Gifhorn ein Anstieg um 21 % auf 564 Vertragsvorgänge und im Landkreis Helmstedt ein Anstieg um 10 % auf 168 Vertragsvorgänge. Die Preise dieser Flächen sind je nach Lage als insgesamt stabil zu bezeichnen.

Bei den **Gewerbebauflächen** wurden im Berichtsjahr 2012 insgesamt 124 Kaufverträge abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung der Verkaufszahlen um 48 %.

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 13 % auf jetzt 612 Verträge gesunken. Dagegen wurden mit 2.993 ha rund 24 % mehr Fläche verkauft als im Vorjahr. Ebenso gestiegen ist der Geldumsatz um 34 % auf 29,5 Mio. €. 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 weiter um ca. 11 % gestiegen, wohingegen der Grünlandpreis stabil geblieben ist. Im Landkreis Gifhorn sind die Preise bei Ackerland stabil geblieben und bei Grünland um 8 % gestiegen. Im Landkreis Helmstedt sind die Preise für Ackerland um 7 % gestiegen und bei Grünland stabil geblieben.

In der gesamten Region sind die Verkaufszahlen von **Ein- und Zweifamilienhäusern** von 2214 auf 2348 um ca. 6 % gestiegen. So wurden im Jahr 2012 in der Stadt Wolfsburg 274, im Landkreis Celle 913, im Landkreis Gifhorn 776 und im Landkreis Helmstedt 385 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen in der Stadt Wolfsburg bei 222.000 € (im Erbbaurecht: 198.000 €), im Landkreis Gifhorn bei 161.000 €, im Landkreis Celle bei 163.000 € und im Landkreis Helmstedt bei 134.000 €. Damit sind diese Preise insgesamt weiterhin steigend.

Im Vergleich zum Vorjahr haben die Verkaufszahlen für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** für den Berichtsbereich von 755 auf 744 (- 1,5 %) leicht abgenommen. So wurden in der Stadt Wolfsburg 153, im Landkreis Celle 230, im Landkreis Gifhorn 196 und im Landkreis Helmstedt 165 Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug in der Stadt Wolfsburg 176.000 € (im Erbbaurecht 142.000 €), im Landkreis Gifhorn 145.000 €, im Landkreis Celle 93.000 € und im Landkreis Helmstedt 69.000 €. Hier haben sich die Durchschnittswerte unterschiedlich entwickelt. Während sie im Landkreis Gifhorn um 4 % gestiegen sind, sanken die Werte in der Stadt Wolfsburg um 6 % (Erbbaurecht +4 %) und im Landkreis Celle um durchschnittlich 10 %. Dagegen waren die Durchschnittswerte im Landkreis Helmstedt stabil.

Im Bereich der **Eigentumswohnungen** konnte mit insgesamt 1.198 (2011: 1.083) Verkäufen im Berichtsjahr ein Anstieg der Verkaufszahlen um ca. 11 % registriert werden. Während in der Stadt Wolfsburg, den Landkreisen Gifhorn und Helmstedt 23 %, 6 % bzw. 5 % mehr Eigentumswohnungen verkauft wurden, ist die Anzahl der verkauften Wohnungen im Landkreis Celle leicht um 2 % gefallen. Die durchschnittlichen Verkaufspreise betragen in der Stadt Wolfsburg 90.000 € (im Erbbaurecht 66.000 €), im Landkreis Celle 58.000 €, im Landkreis Gifhorn 105.000 € und im Landkreis Helmstedt 51.000 €. Zu verzeichnen waren steigende Preise in der Stadt Wolfsburg und im Landkreis Gifhorn, während in den Landkreisen Celle und Helmstedt ein Preisrückgang zu verzeichnen war.

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 01.11.2011 und endet am 31.10.2012.

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

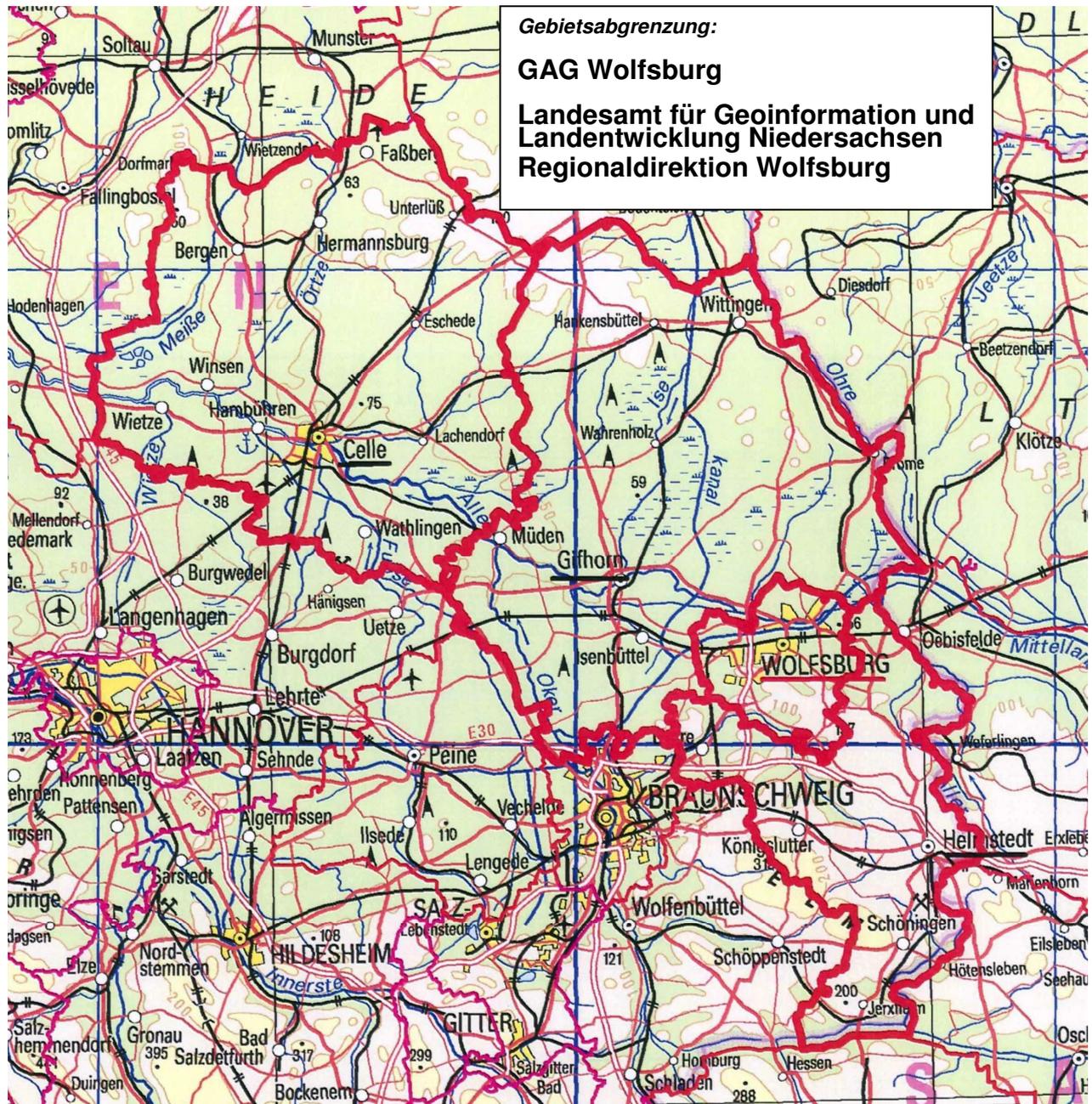
Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. 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 Regionaldirektion Wolfsburg des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen. 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 Königreich Preußen, vormals Königreich Hannover. 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 ein großes Energieversorgungsunternehmen, das sich aus diesem Bereich entwickelt hat. Der Süden des Landkreises ist überwiegend landwirtschaftlich ausgerichtet. Die Höfe in diesem Bereich zeichnen sich durch sehr gute Betriebs- und Produktionsstrukturen und die Flächen durch 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 sehr 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 Gesamtlächen auf die einzelnen Nutzungsarten deutlich:

	Gesamtfläche km ²	Bauflächen (bebaut und unbebaut) %	Landwirt- schaftsflächen %	Waldflächen %	Wasser- flächen %	sonstige Flächen %
Stadt Wolfsburg	204	18	42	24	3	13
Landkreis Celle	1545	6	38	45	2	9
Landkreis Gifhorn	1563	6	52	33	2	7
Landkreis Helmstedt	677	8	60	24	1	7

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

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

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

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 7.609 Vorgänge über 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 % gestiegen. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 3.947 ha (+ 15 % gegenüber 2011) für 905 Millionen Euro (+ 15 % gegenüber 2011) umgesetzt.

Gebietseinheit	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Wolfsburg	1344	- 8 %	↓	258	+ 35 %	↑	145	- 21 %	↓
Landkreis Celle	2577	+ 11 %	↑	274	+ 19 %	↑	1398	+ 2 %	↑
Landkreis Gifhorn	2443	+ 4 %	↑	272	- 2 %	↓	1695	+ 45 %	↑
Landkreis Helmstedt	1245	+ 7 %	↑	101	+ 7 %	↑	709	- 2 %	↓
Berichtsgebiet	7609	+ 5 %	↑	905	+ 15 %	↑	3947	+ 15 %	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

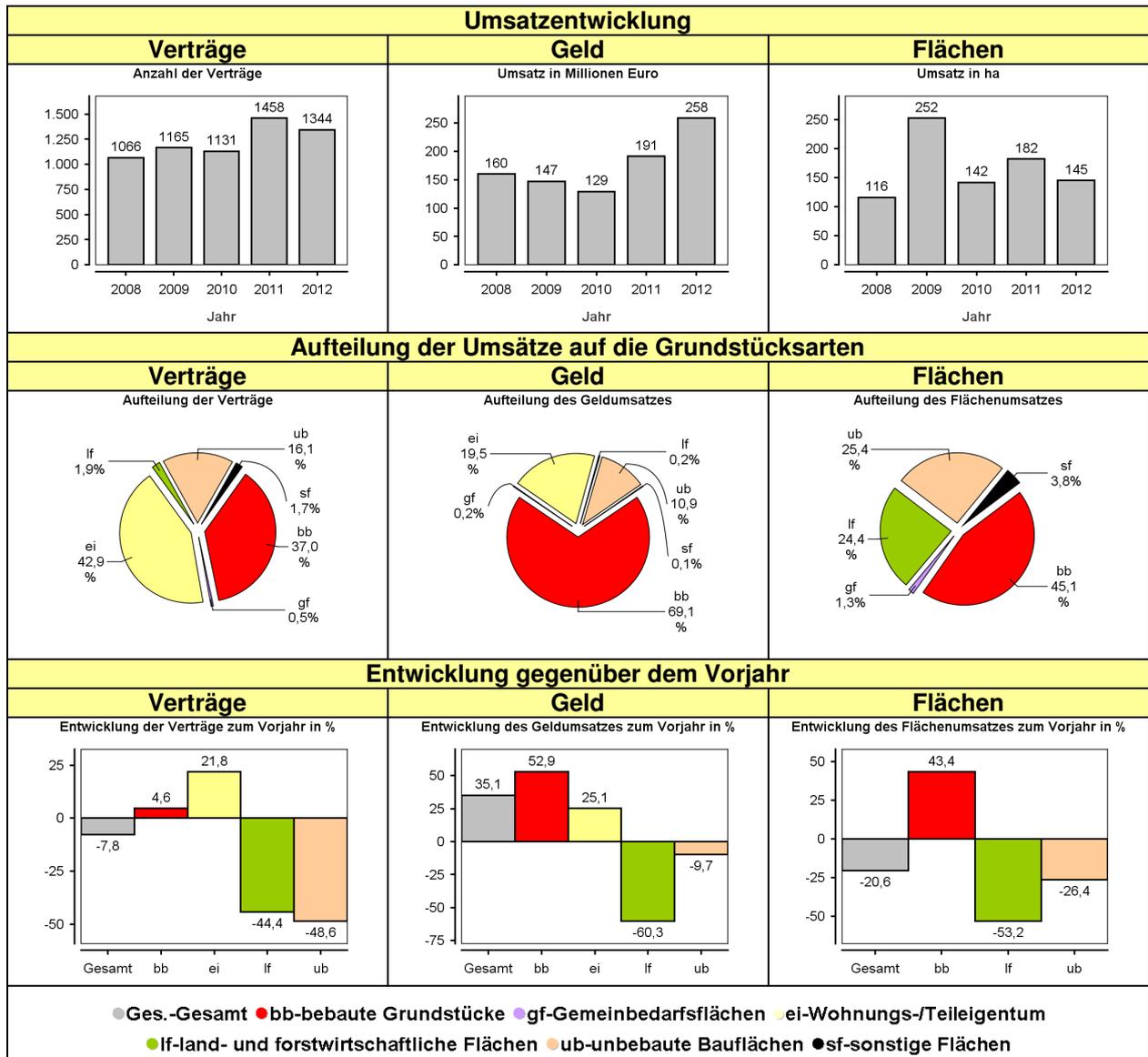
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

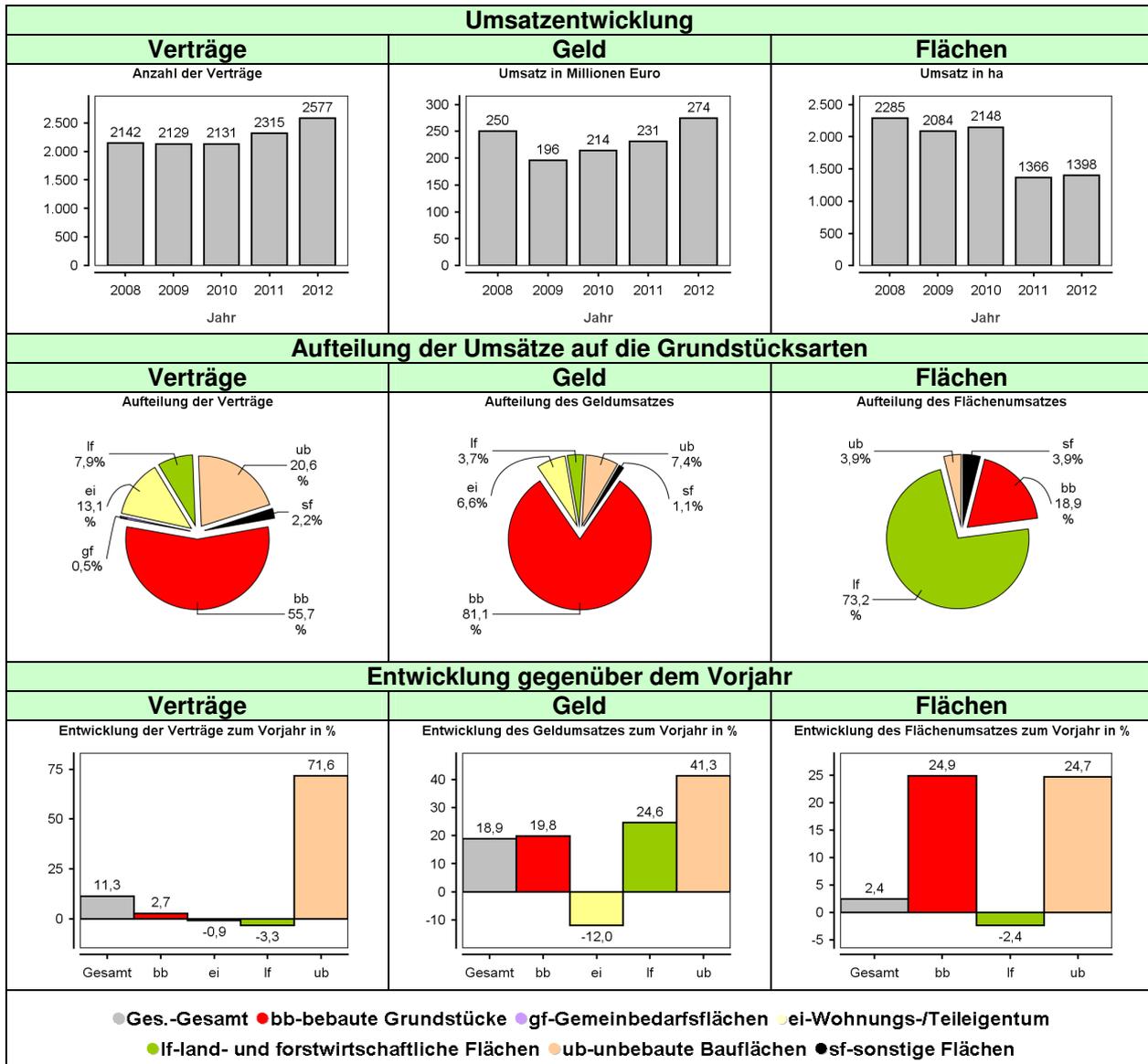
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

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.

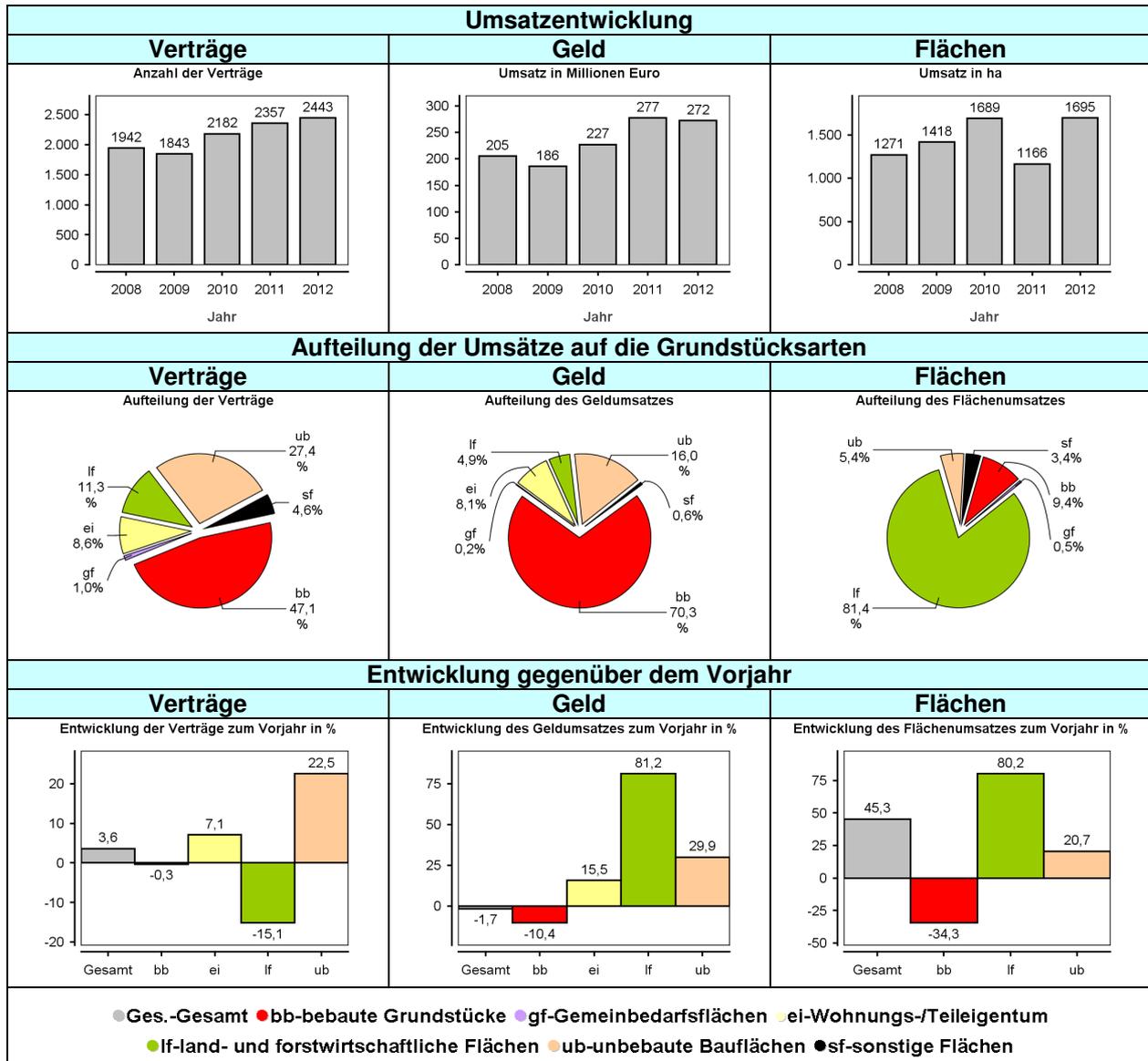
Stadt Wolfsburg



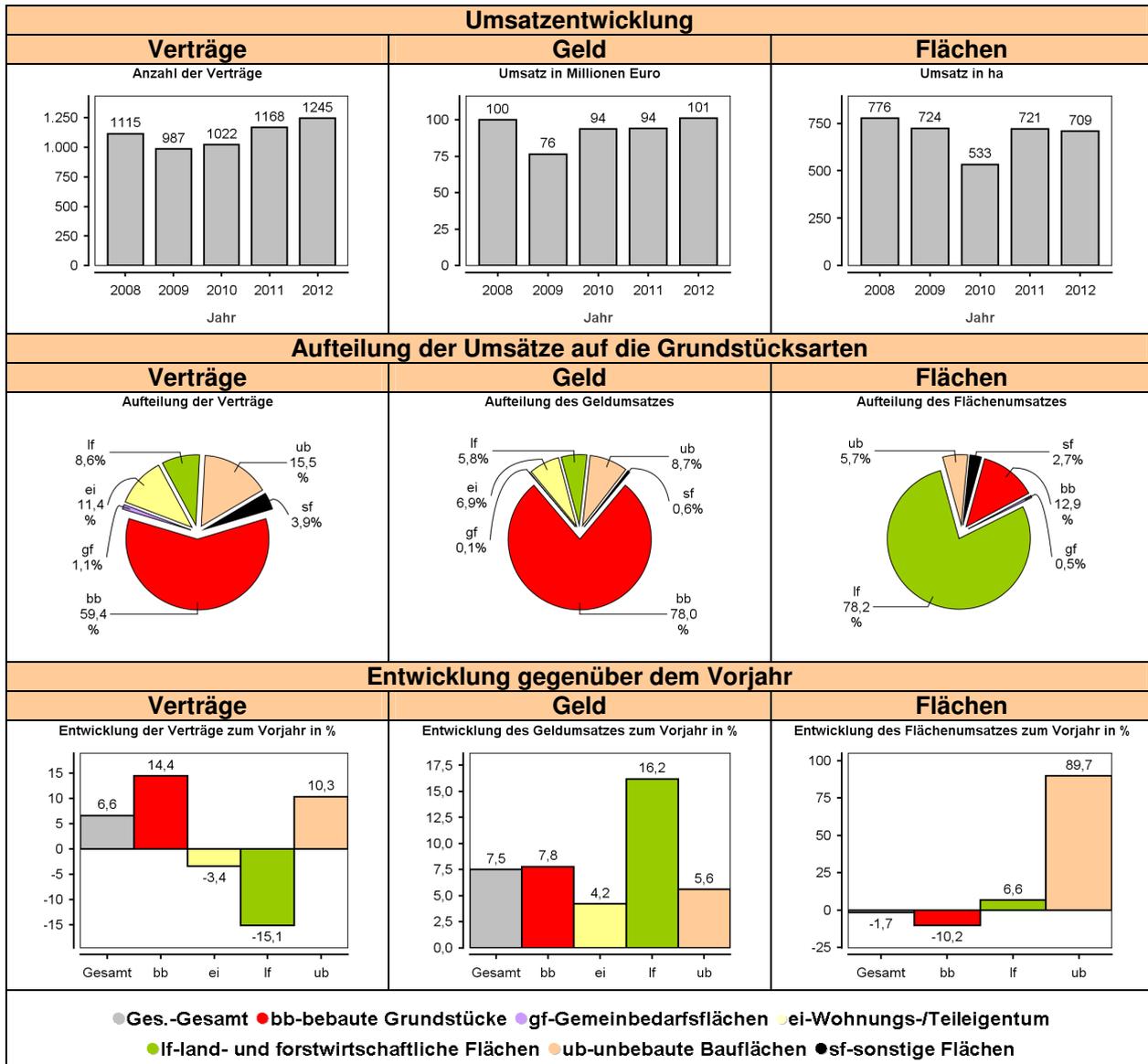
Landkreis Celle



Landkreis Gifhorn



Landkreis Helmstedt



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.

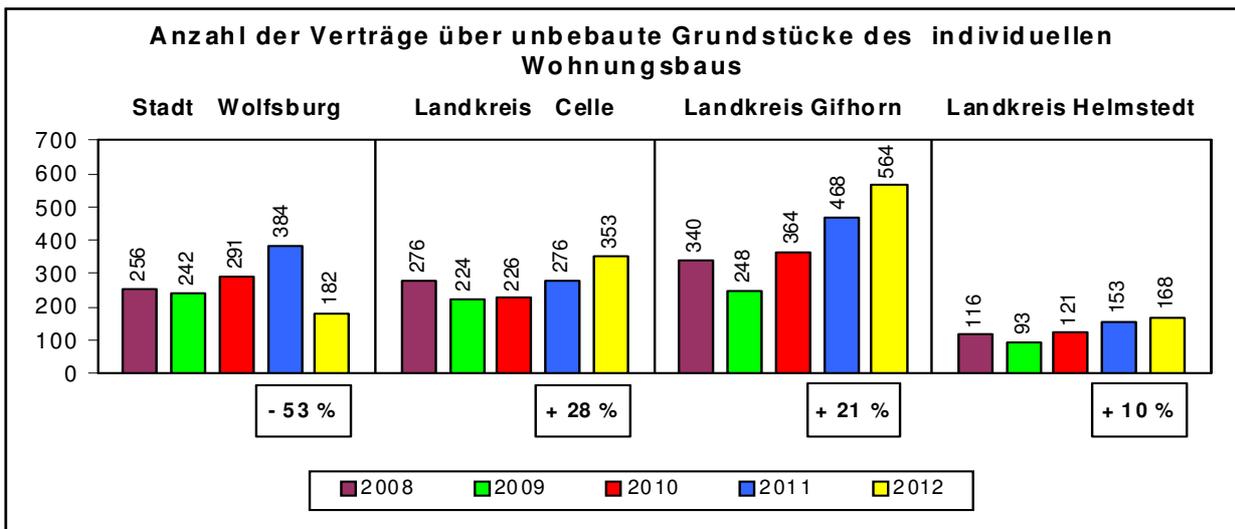
Andere Kommunen sind nicht Eigentümer der Baugebiete und somit nicht Vertragspartner der Erwerber, nehmen jedoch in enger Zusammenarbeit mit den Bauträgergesellschaften bzw. Investoren ebenfalls Einfluss auf die Kaufpreise. In der Kreisstadt Gifhorn wirkt z.B. die stadteneigene Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft 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 2012 ist die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2011 in den 3 Landkreisen steigend, in der Stadt Wolfsburg stark fallend. In der Stadt Wolfsburg fielen die Vertragszahlen um 53 %, im Landkreis Gifhorn stiegen die Zahlen um 21 %, im Landkreis Celle um 28 % und im Landkreis Helmstedt um 10 %. 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.

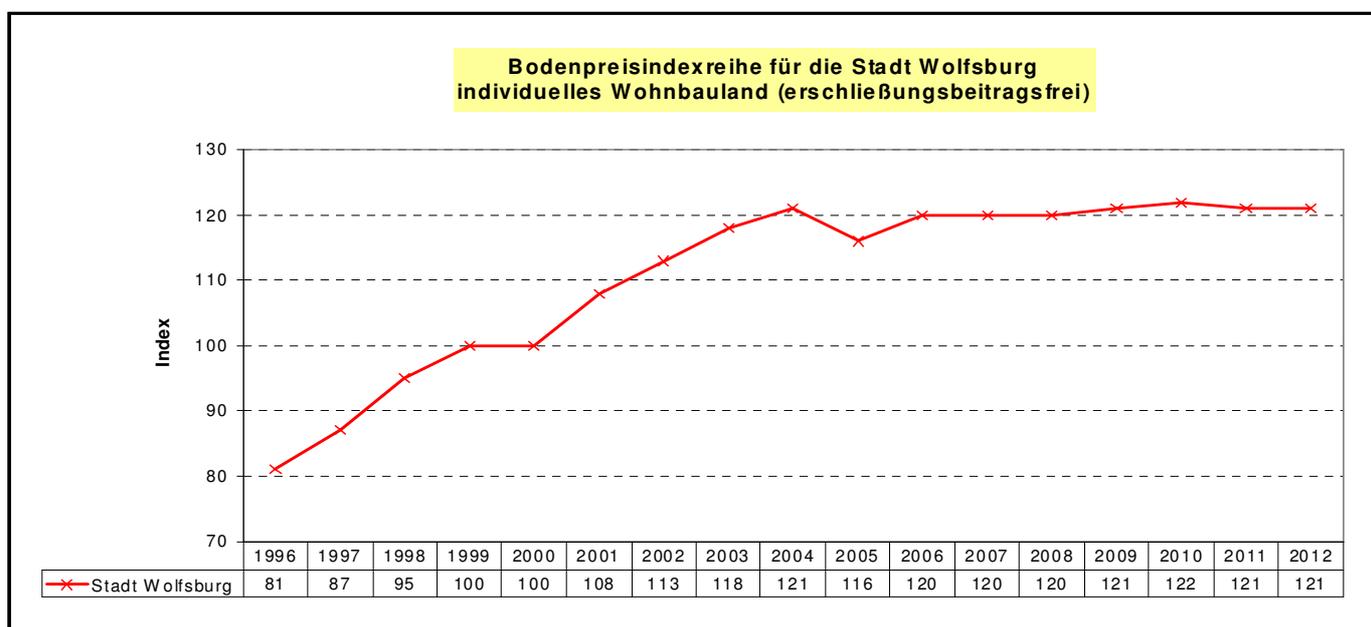
Stadt/Gebiet Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€ / m ²]
Stadt Wolfsburg	135 (311)	844 (704)	100 (100)
Landkreis Celle	215 (171)	888 (1028)	56 (60)
Landkreis Gifhorn	454 (365)	918 (837)	84 (72)
Landkreis Helmstedt	134 (120)	723 (730)	71 (70)

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 2012 vorläufige Werte.

Stadt Wolfsburg



Anwendungsbeispiel siehe Seite 21

Landkreis Celle

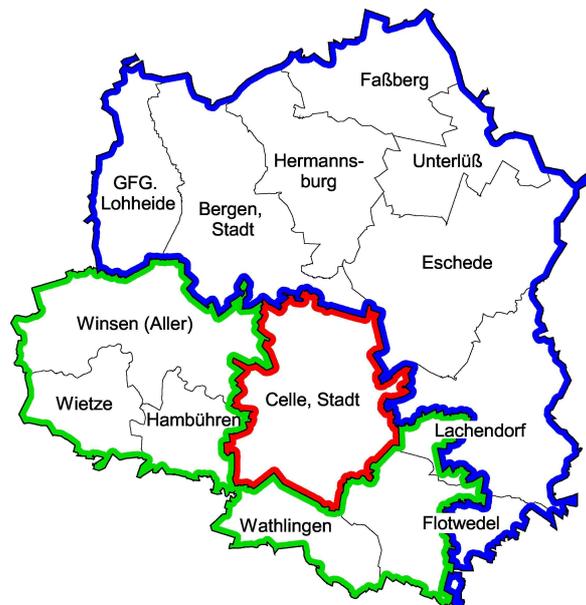
In vielen Fällen muss wegen der bestehenden Grundstücksmarktsituation zwischen der Stadt Celle und den übrigen Gemeinden des Landkreises unterschieden werden. Als Behörden- und Einkaufszentrum zeigt Celle eine Grundstücksstruktur und eine hohe Bebauungsdichte, die es in dieser Form in den anderen Gemeinden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

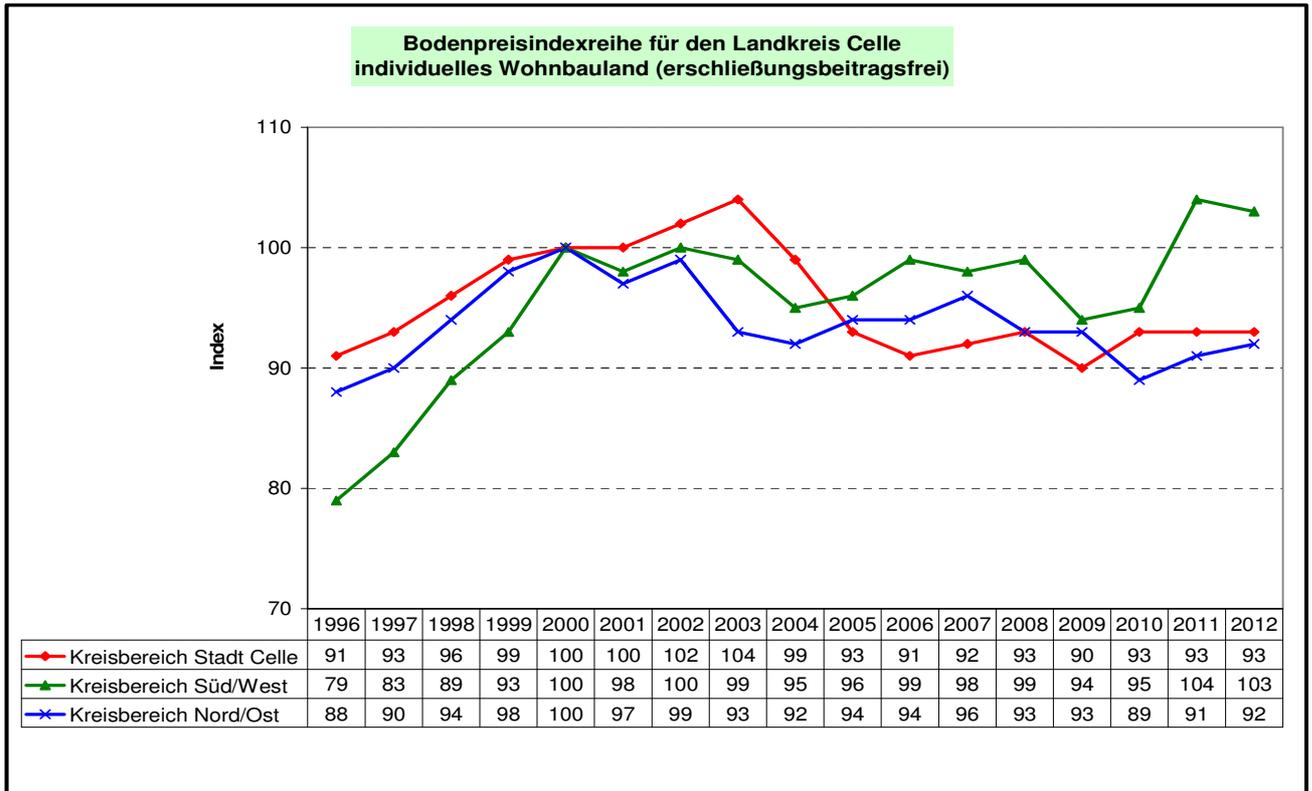
Zu Celle gehören auch die Ortsteile Westercelle, Altencelle, Altenhagen, Bostel, Boye, Garßen, Groß Hehlen, Hustedt, Lachtehausen und Scheuen.

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, Ahsbeck, Eldingen), Samtgemeinde Flotwedel (Langlingen)

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





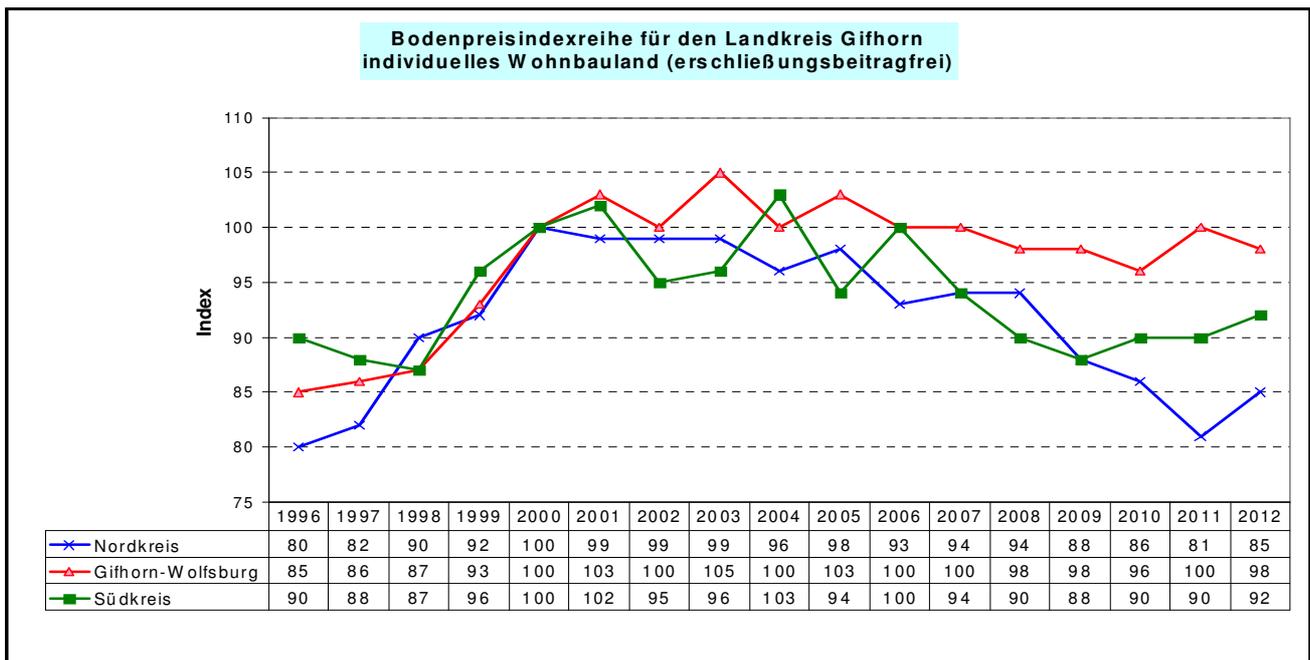
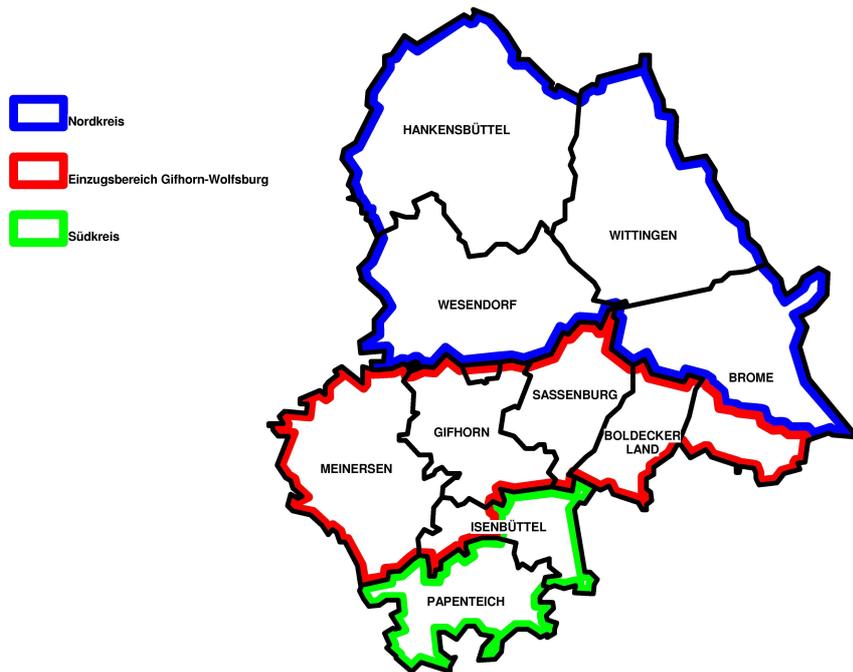
Anwendungsbeispiel siehe Seite 21

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:

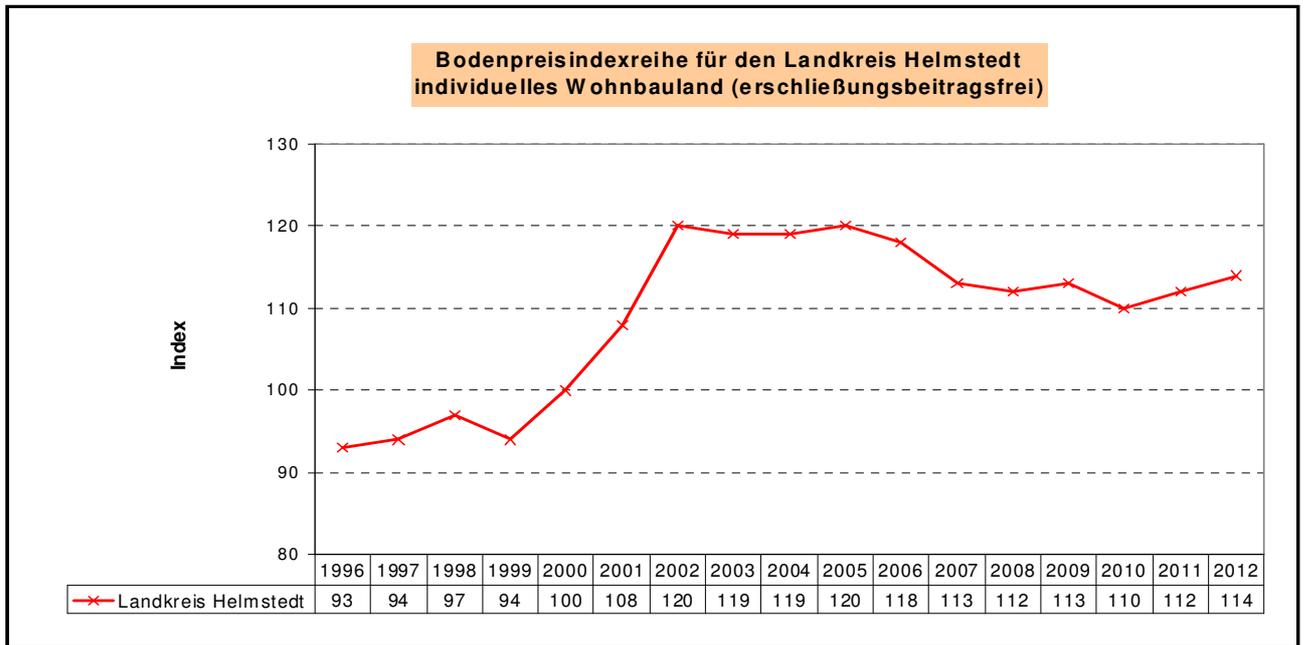
- Nordkreis
- Einzugsbereich Gifhorn/Wolfsburg (inkl. Stadt Gifhorn)
- Südkreis (Samtgemeinden Papenteich und Isenbüttel (ohne Gemeinde Ribbesbüttel))

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 nächste Seite

Landkreis Helmstedt



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Stadt Helmstedt liegt 2007 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 von Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften veräußert.

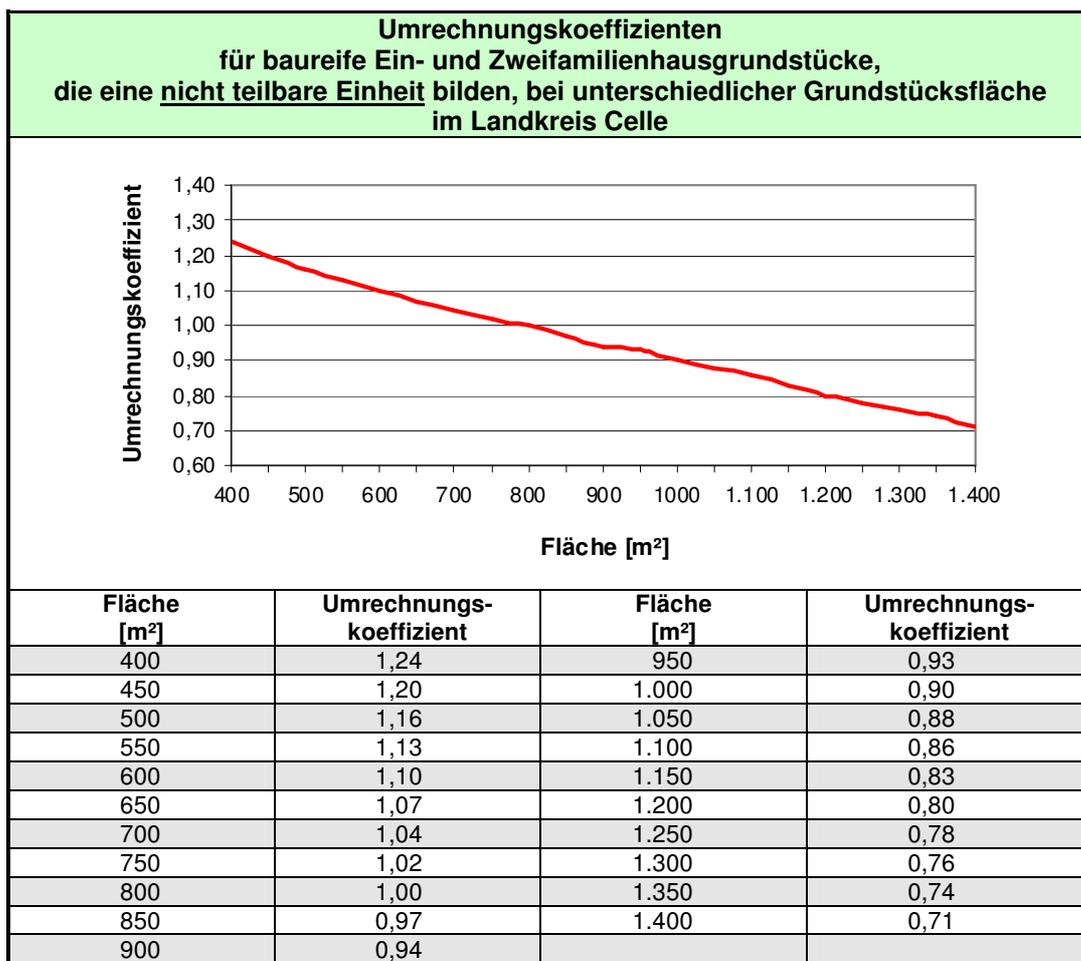
Der Gutachterausschuss hat für die Stadt Wolfsburg keine eigenen Untersuchungen zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Für die Umrechnung wird auf die landesweiten Umrechnungskoeffizienten verwiesen. (siehe Seite 23)

Landkreis Celle

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 840 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke aus dem Zeitraum 01.11.2001 bis 31.10.2008 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.



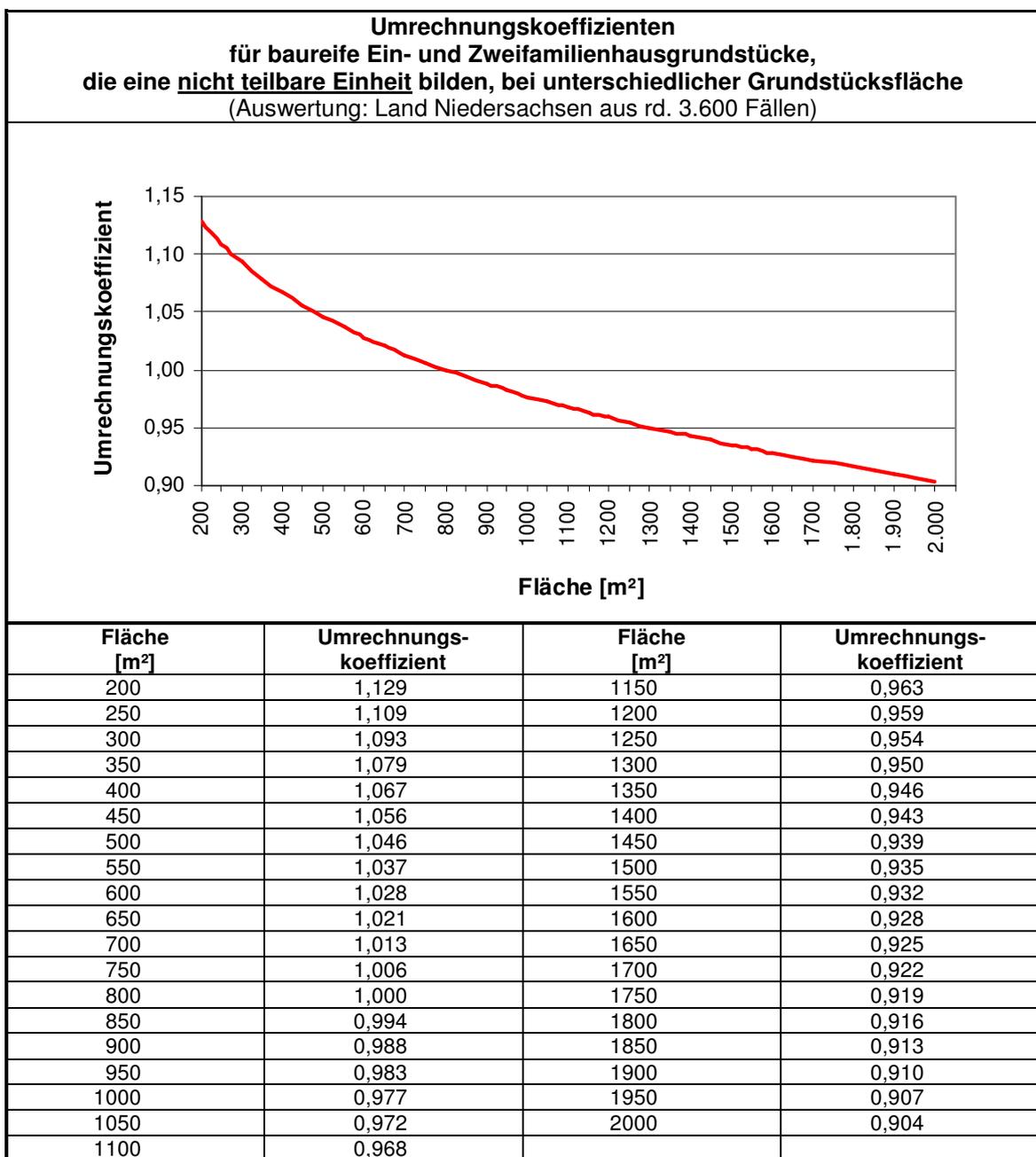
Anwendungsbeispiel siehe Seite 24

Landkreis Gifhorn

Der Gutachterausschuss hat für den Landkreis Gifhorn keine eigenen Untersuchungen zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Für die Umrechnung wird auf die landesweiten Umrechnungskoeffizienten verwiesen. (siehe unten)

Landkreis Helmstedt

Im Landkreis Helmstedt werden Baugrundstücke fast ausschließlich von Gemeinden und von Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften veräußert. Der Gutachterausschuss hat für den Landkreis Helmstedt keine eigenen Untersuchungen zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Für die Umrechnung wird auf die landesweiten Umrechnungskoeffizienten verwiesen. (siehe Seite unten)



Anwendungsbeispiel:	
Größe des Baugrundstücks:	600 m ²
Bodenrichtwert:	$\frac{125}{W 800}$ (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks = 800 m ²)
Umrechnungskoeffizient:	800 m ² = 1,00, 600 m ² = 1,028
Umrechnung:	125 €/m ² x 1,028 : 1,00 = 128,50 €/m ²
Bodenwert:	rd. 128 €/m²

5.3 Geschosswohnungsbau

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Wolfsburg wurden im Berichtsjahr 2012 insgesamt 10 Verträge (2011: 10) über den Eigentumsübergang an Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Die Entwicklung in den einzelnen Regionen ist jedoch sehr uneinheitlich. Im Landkreis Celle wurden im Berichtsjahr keine Verkäufe registriert. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz beim Geschosswohnungsbau von rund 2,4 ha (2011: 2,4 ha) erzielt.

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.

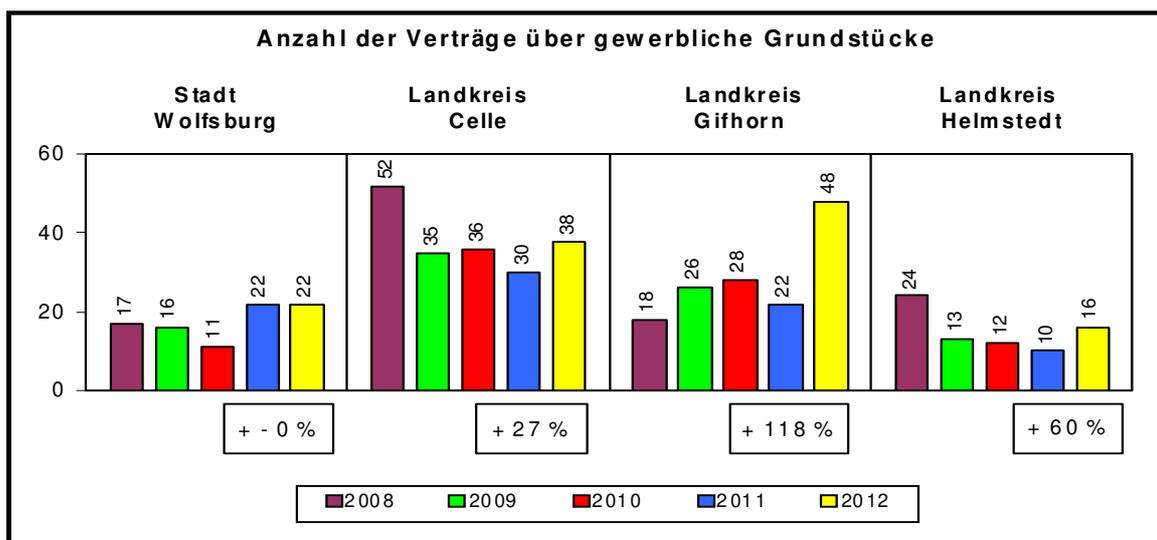
Auf Grund der fehlenden Umsatzzahlen ist eine Aussage zum genauen Preisniveau für selbständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus aus aktuellen Kaufpreisen nicht möglich. Das Preisniveau derartiger Bauflächen in den verschiedenen Städten und Gemeinden ist jedoch anhand der Bodenrichtwerte 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 2012 insgesamt 124 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Steigerung um 48 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 81 ha erzielt.



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	7 (17)	10700 (12500)	35 (26)
Landkreis Celle	25 (30)	5000 (4470)	22 (16)
Landkreis Gifhorn	30 (20)	5200 (7150)	24 (21)
Landkreis Helmstedt	9 (10)	4100 (1500)	17 (27)

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.

Die Preisentwicklung ist uneinheitlich und hängt stark von den individuellen Bedingungen der lokalen Verhältnisse ab. Der Gutachterausschuss hat daher auf die Ableitung einer Bodenpreisindexreihe verzichtet.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) besteht nach § 5 Abs. 2 bundeseinheitlich folgende Begriffsbestimmung für Bauerwartungsland:

„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“

Nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV besteht für Rohbauland folgende Begriffsbestimmung:

„**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 und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

Mangels geeigneter Kaufpreise konnte für das Berichtsgebiet eine allgemein gültige Aussage für das Preisniveau von Bauerwartungsland und Rohbauland nicht ermittelt werden.

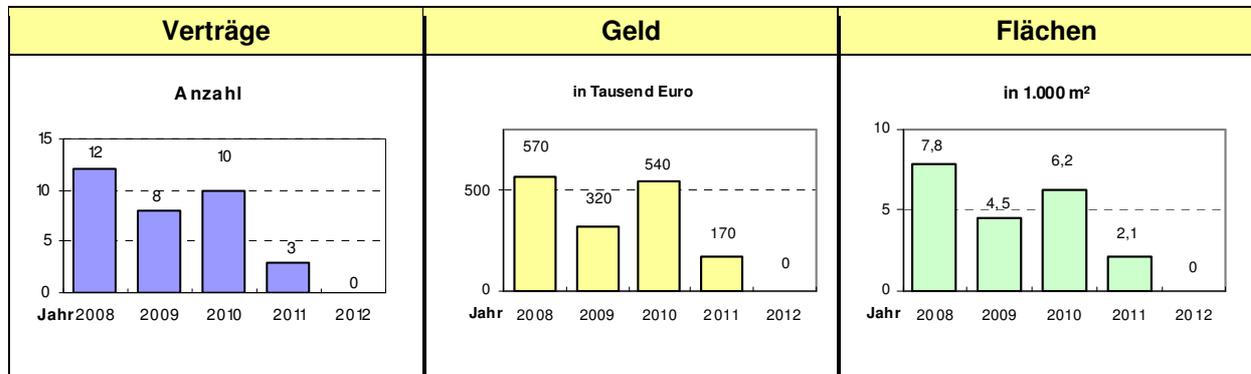
5.6 Sonstiges Bauland

Es liegen im Berichtsgebiet keine ausreichende Anzahl von auswertbaren Kaufverträgen für diese Grundstücksart vor.

5.7 Erbbaurechte

5.7.1 Verkauf von Erbbaugrundstücken in der Stadt Wolfsburg

Umsätze – Erbbaugrundstücke (Wohnen)



5.7.2 Vergleichsfaktoren unbebauter Erbbaugrundstücke in der Stadt Wolfsburg

Zur Ermittlung der Bodenwertanteile des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts werden in der Wertermittlungsliteratur verschiedene Verfahren beschrieben:

- direkte Vergleichswertverfahren,
- indirekte Vergleichswertverfahren und
- finanzmathematische Verfahren.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Marktuntersuchung aus Kaufpreisen für Erbbaugrundstücke Umrechnungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Erbbaugrundstücken ermittelt. Diese Erbbaurechtsfaktoren entsprechen den Anforderungen nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis eines Erbbaugrundstücks dem Bodenwert eines nicht mit einem Erbbaurecht belasteten gleichartigen Grundstücks gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Faktor (*Kaufpreis/Bodenwert unbelastet*) beeinflussen.

Zur Ermittlung des Vergleichsfaktors für die Stadt Wolfsburg wurden Kaufverträge von Erbbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 1998 bis 2010 untersucht. Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf unbebaute Erbbaugrundstücke ohne gewerblichen Hintergrund.

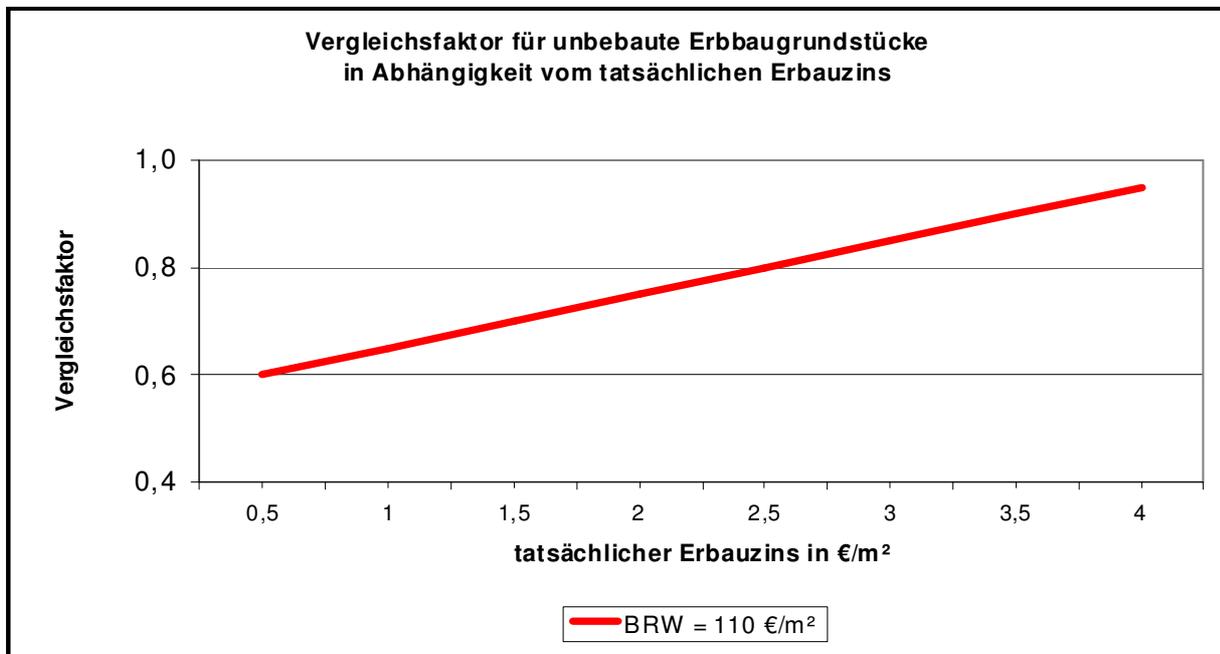
Es wurden nur Liegenschaften berücksichtigt, bei denen keine besonderen wertbeeinflussende Umstände vorlagen.

Für sachverständige Anwendungen der Vergleichsfaktoren werden in der nachstehenden Tabelle einige Kennzahlen zu den Stichproben angegeben.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1998 - 2010	
Grundstücksgröße	164 - 1490 m ²	619 m ²
Lagewert (Bodenrichtwert)	67,20 €/m ² - 163,70 €/m ²	113,30 €/m ²
tatsächlicher Erbbauzins	0,02 €/m ² - 5,10 €/m ²	1,52 €/m ²
unbelasteter, unbebauter und erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	10.820 € - 128.590 €	53.690 €

Der Stichprobenumfang für die Stadt Wolfsburg beträgt 175 Kauffälle. Die Merkmale Lagewert und tatsächlicher Erbbauzins haben Einfluss auf den Vergleichsfaktor.

Die Höhe des Vergleichsfaktors für unbebaute Erbbaugrundstücke ist entscheidend von der Höhe der erzielbaren Erbbauzinsen abhängig. Üblicherweise bildet die Rendite einen wichtigen Parameter für die Höhe des Vergleichsfaktors. Diese Abhängigkeit ließ sich auf dem Grundstücksmarkt Wolfsburg statistisch nicht nachweisen. Daher wird der Vergleichsfaktor in Abhängigkeit zum tatsächlich erzielbaren absoluten Erbbauzins abgebildet.



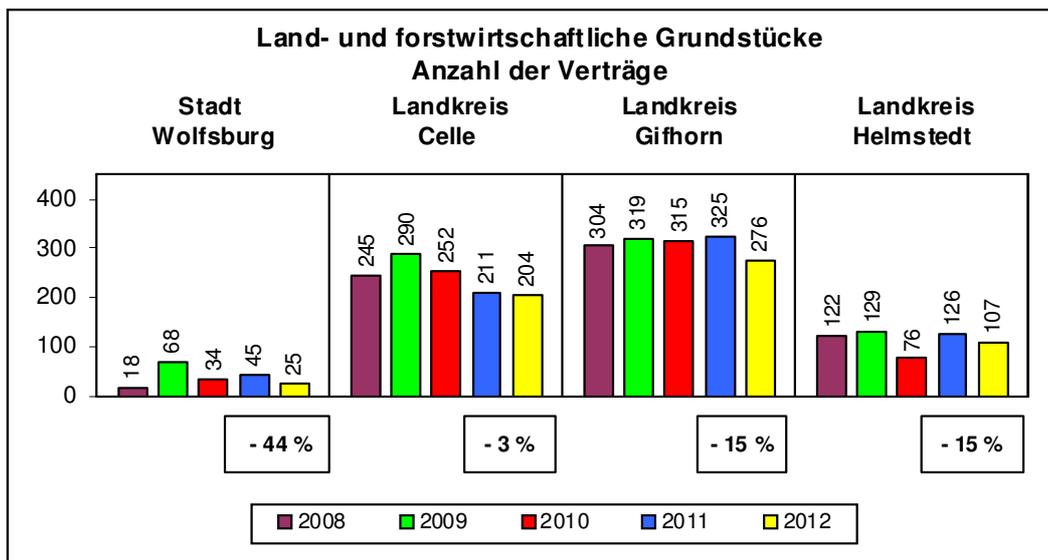
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

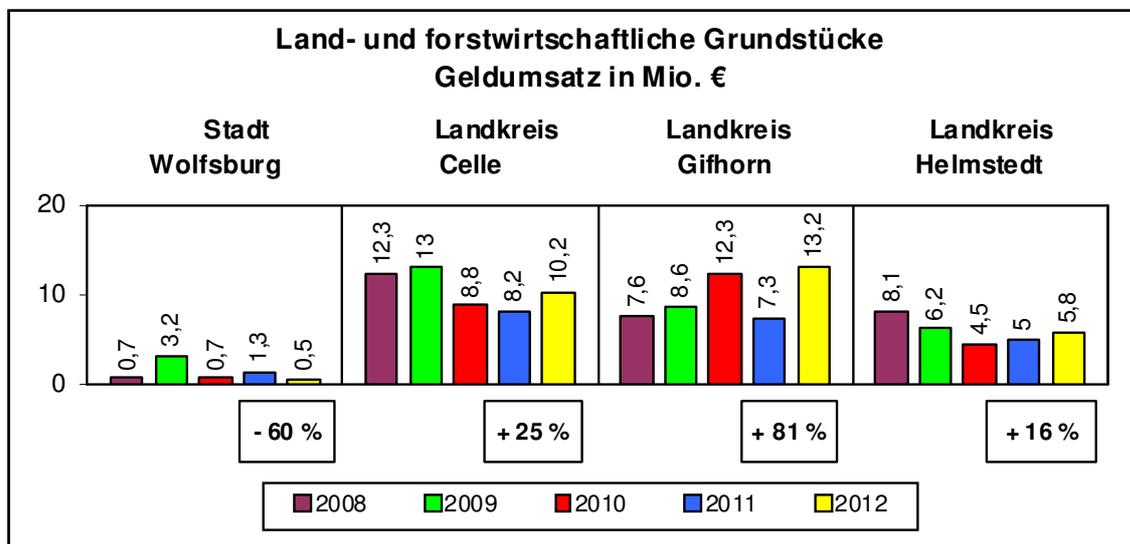
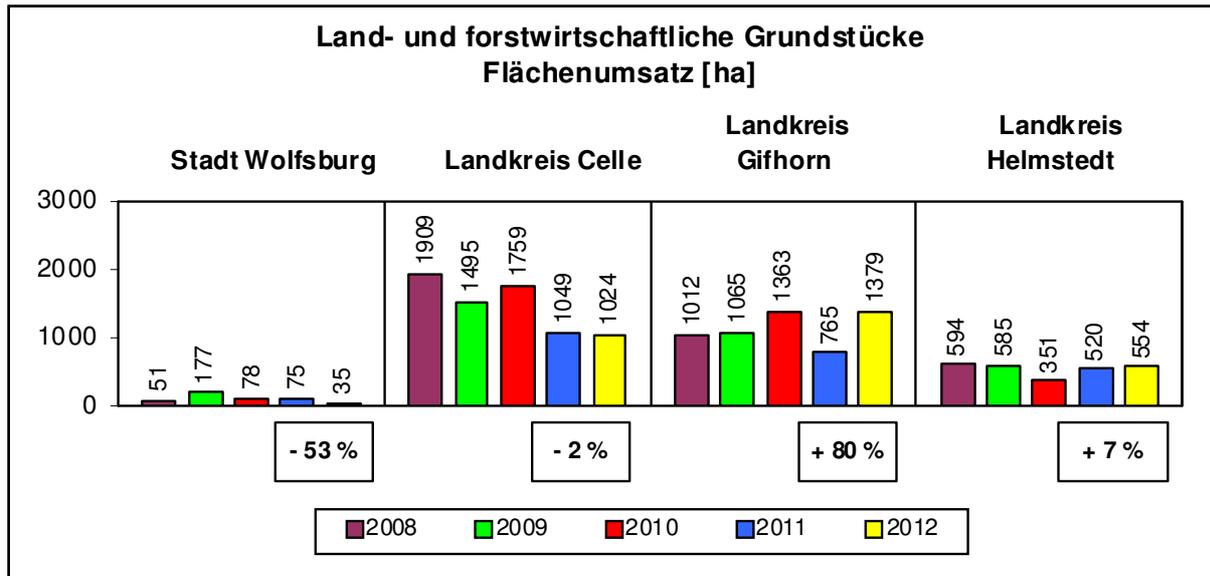
Die Bodenwerte für landwirtschaftliche Flächen sind im Gegensatz zu Baulandwerten nur in sehr geringem Maße abhängig von der Lage. Ausschlaggebendes preisbildendes Argument ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens. Sie wird beschrieben durch die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Ergebnisse der Bodenschätzung und quantifiziert durch die Acker- bzw. Grünlandzahl. Weiterhin können 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.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist im Jahr 2012 die Anzahl der Verkäufe (612) gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region um 13,4 % gesunken. In den verschiedenen Bereichen sind jedoch unterschiedliche Quoten 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 (2.992 ha) in dem Berichtsgebiet ist um rund 24 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz 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 1,66 €/m² gegenüber dem Vorjahr um 28 % gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,8 ha.

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

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€ / m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	28 (28)	3,7 (4,7)	1,58 (1,26)	0,72 – 3,35 (0,67 – 2,33)
41 – 60	9 (7)	4,1 (2,6)	1,92 (1,47)	1,12 – 3,35 (0,99 – 2,65)
61 - 80	-- (2)	-- (*)	-- (*)	-- (*)
über 80	--	--	--	--

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,71 €/m² gegenüber dem Vorjahr um 21 % gefallen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 2,9 ha.

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

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€ / m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	7 (14)	2,9 (3,2)	0,71 (0,90)	0,43 - 1,10 (0,24 - 1,38)
41 – 60	-- (3)	-- (1,4)	-- (0,83)	-- 0,70 – 0,93
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

Landkreis Gifhorn

Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 1,40 €/m² gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben (+1 %). Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,6 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	54 (47)	3,7 (4,4)	1,35 (1,26)	0,51 – 3,27 (0,56 – 2,60)
41 – 60	11 (15)	3,5 (2,7)	1,62 (1,69)	0,83 – 2,70 (0,87 – 3,00)
61 - 80	-- (2)	-- (*)	-- (*)	-- (*)
über 80	--	--	--	--

Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,74 €/m² gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben (- 1 %). Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,0 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	18 (22)	3,3 (2,0)	0,66 (0,71)	0,30 - 1,54 (0,30 - 1,10)
41 – 60	6 (8)	2,0 (2,2)	0,98 (0,87)	0,50 – 1,74 (0,46 – 1,57)
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

Landkreis Helmstedt

Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 1,29 €/m² gegenüber dem Vorjahr um 11 % gefallen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,4 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	10 (9)	2,6 (5,1)	1,18 (1,02)	0,70 – 2,17 (0,80 - 1,66)
41 – 60	14 (14)	4,3 (7,0)	1,29 (1,30)	0,90 - 2,12 (0,82 – 2,48)
61 - 80	2 (6)	* (4,4)	* (1,95)	* (1,11 – 3,03)
über 80	1 (6)	* (1,5)	* (1,94)	* (1,57 – 2,20)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 2012 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 40 bis 45	0,90 €/m ² bis 1,25 €/m ²
Bereich Lehre	für Böden mit der Ackerzahl 40 bis 50	1,15 €/m ² bis 1,40 €/m ²
nördlicher Bereich des Südkreises	für Böden mit der Ackerzahl 50 bis 75	1,20 €/m ² bis 1,60 €/m ²
südlicher Bereich des Südkreises	für Böden mit der Ackerzahl 80 bis 90	1,60 €/m ² bis 2,00 €/m ²

Grünlandnutzung

Im Jahr 2012 sind nur wenige für die unten angeführte Liste auswertbare Kaufverträge von Grünland zu verzeichnen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 0,89 €/m² (Vorjahr: 0,86 €/m²).

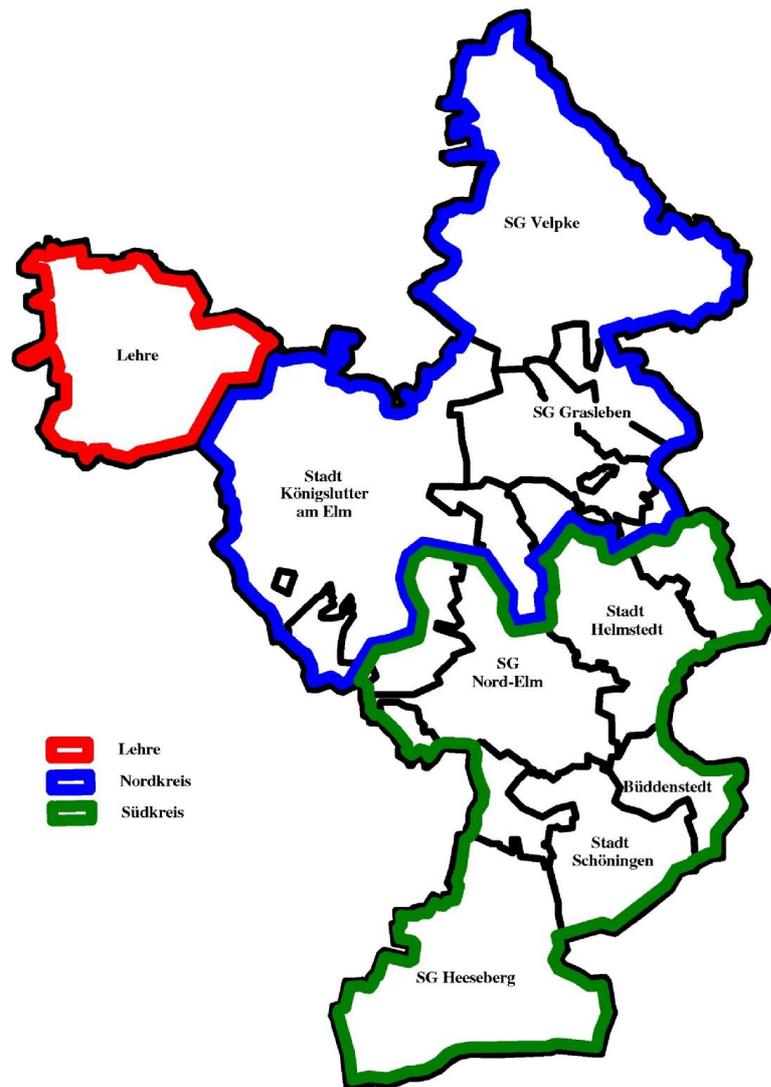
Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar.

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	4 (3)	2,8 (2,6)	0,98 (0,73)	0,73 – 1,20 (0,50 – 1,08)
41 - 60	1 (3)	*) (1,0)	*) (0,98)	*) (0,95 – 1,00)
61 - 80	1 (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Hinsichtlich der Preisgestaltung von Grünlandflächen kann der Landkreis Helmstedt in die Bereiche Lehre, Nordkreis und Südkreis (Abgrenzung siehe Grafik) unterteilt werden. Im **Berichtsjahr 2012** ergaben sich aus den eingegangenen Kaufpreisen folgende Bodenrichtwertspannen für Grünland in den Bereichen:

Bereich Lehre	für Böden mit der Grünlandzahl 40 bis 45	0,75 €/m ² bis 0,90 €/m ²
Nordkreis	für Böden mit der Grünlandzahl 40 bis 45	0,65 €/m ² bis 0,90 €/m ²
nördlicher Bereich des Südkreises	für Böden mit der Grünlandzahl 40 bis 60	0,70 €/m ² bis 1,00 €/m ²



6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

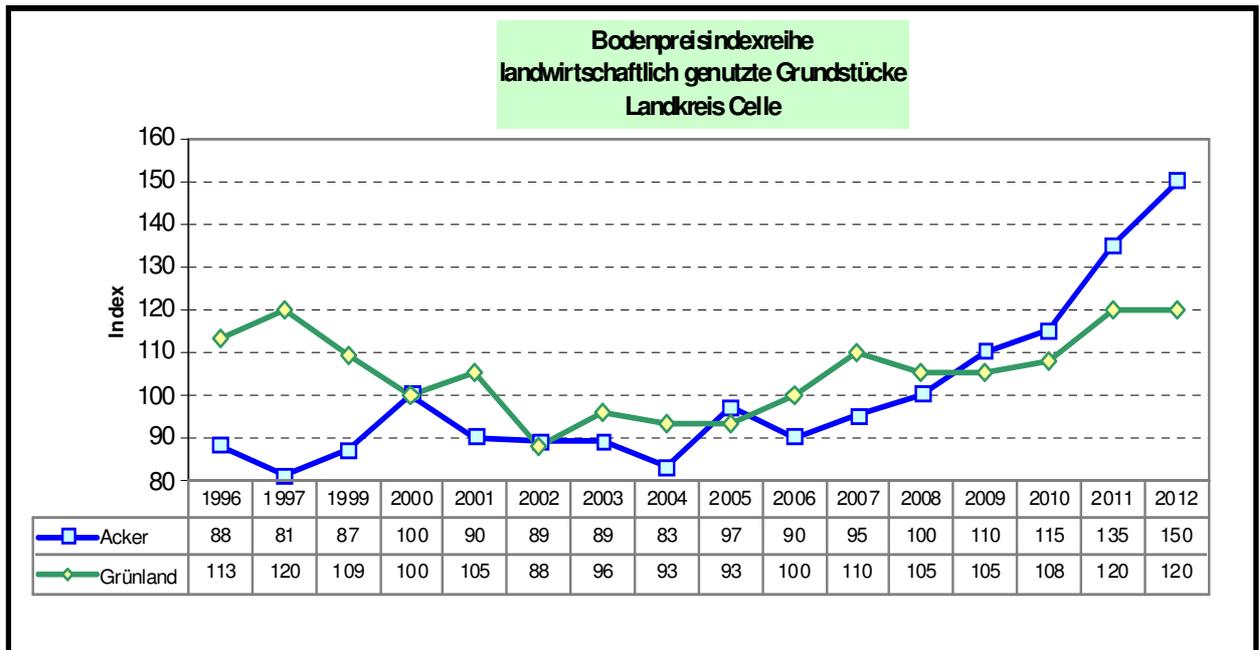
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt 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 2012 vorläufige Werte.

Stadt Wolfsburg

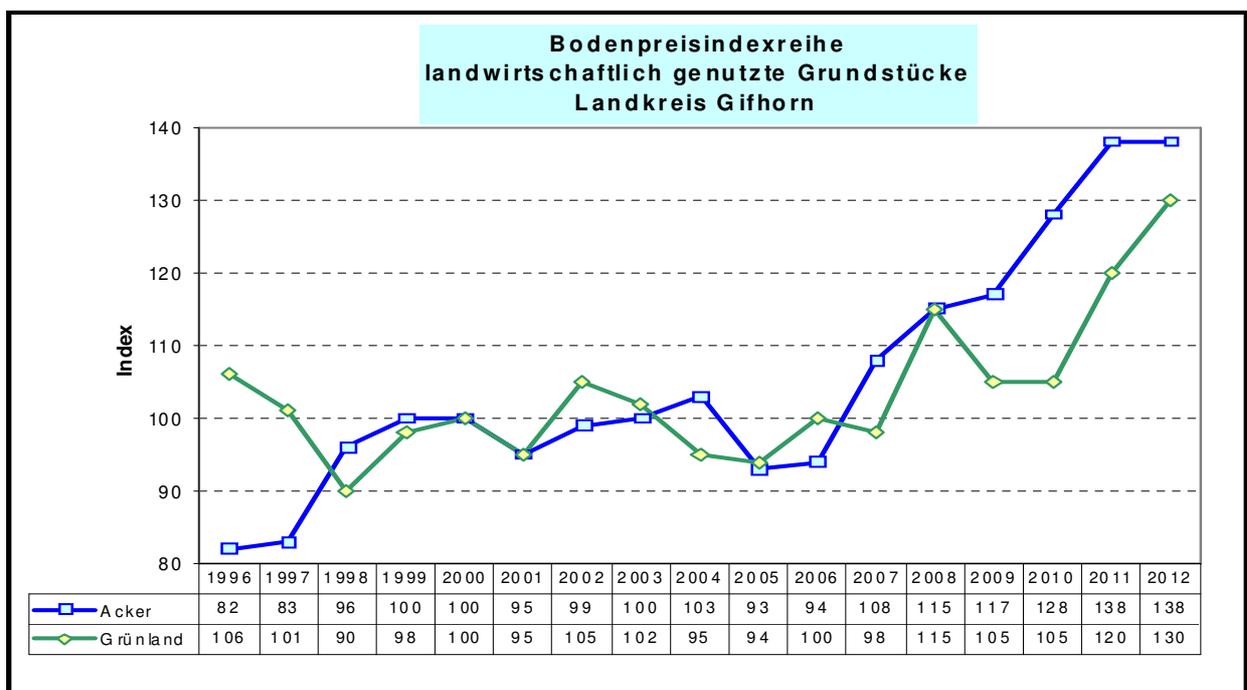
Für den Bereich der Stadt Wolfsburg liegen für selbstständige landwirtschaftliche Flächen nur wenige Kauffälle vor. Allgemein gültige Aussagen über die Preisentwicklung können an Hand der Bodenrichtwerte getroffen werden.

Landkreis Celle



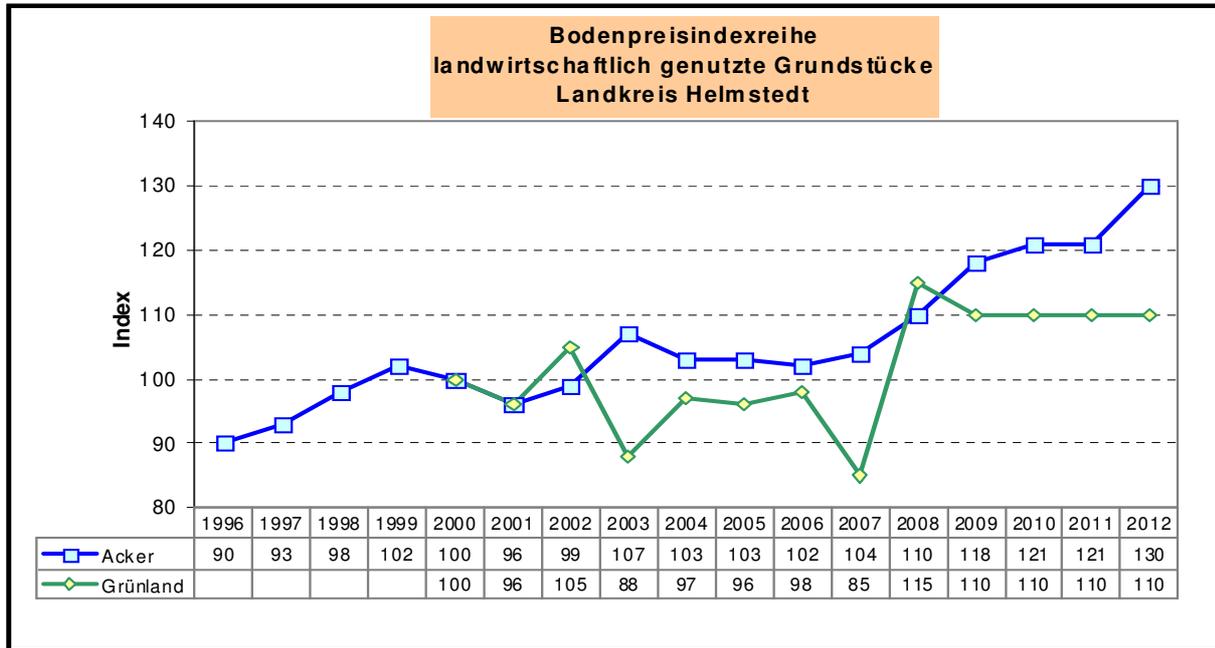
Anwendungsbeispiel siehe nächste Seite

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 1998 gewesen? (Musterbeispiel aus Bodenpreisindexreihe Landkreis Helmstedt)

Index im Jahr 2007: 104
Index im Jahr 1998: 98

$$\text{Bodenpreis im Jahr 1998} = 1,30 \text{ € / m}^2 \times \frac{98}{104} = 1,22 \text{ € / m}^2$$

6.3 Höfe

Im Berichtsjahr wurde nur eine 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 2012 für forstwirtschaftliche Verkäufe nur wenige Kauffälle vor, so dass sowohl aus datenschutzrechtlichen Gründen als auch aus statistischer Sichtweise keine Aussagen gemacht werden können.

Nach einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses liegen die Grundstückspreise für Waldböden ohne Bewuchs bei 0,45 €/m².

Landkreis Celle

Im Berichtsjahr 2012 sind 75 forstwirtschaftliche Flächen verkauft worden. Der Mittelwert aller selbstständigen forstwirtschaftlichen Grundstücke des Jahres 2012 beträgt mit Bestand 0,77 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 7,7 ha. Der Mittelwert ist damit um ca. 22 % gestiegen.

Nach einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses liegen die Grundstückspreise für Waldböden ohne Bewuchs bei 0,25 €/m².

Landkreis Gifhorn

Im Berichtsjahr 2012 sind 63 forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand verkauft worden. Der Mittelwert aller selbstständigen forstwirtschaftlichen Grundstücke des Jahres 2012 beträgt mit Bestand 0,81 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 8,0 ha. Der Mittelwert ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 31 % gestiegen.

Nach einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses liegen die Grundstückspreise für Waldböden ohne Bewuchs bei 0,30 €/m².

Landkreis Helmstedt

Im Berichtsjahr 2012 sind 17 forstwirtschaftliche Flächen verkauft worden. Der Mittelwert aller selbstständigen forstwirtschaftlichen Grundstücke des Jahres 2012 beträgt mit Bestand 0,98 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 12,5 ha. Der Mittelwert ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 36 % gestiegen.

Nach einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses liegen die Grundstückspreise für Waldböden ohne Bewuchs bei 0,30 €/m².

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.

7.1 Private Grünflächen, Gartenland

Stadt Wolfsburg

Die gezahlten Kaufpreise im Jahr 2012 lagen bei privaten Grünflächen/Gartenland im Mittel bei 16,30 €/m². Die Kaufpreise schwanken je nach Lage im Randbereich oder innerhalb der Stadtteile zwischen 4,20 €/m² und 33,30 €/m².

Landkreis Celle

Die gezahlten Kaufpreise im Jahr 2012 lagen bei privaten Grünflächen/Gartenland im Mittel bei 9,80 €/m². Die Kaufpreise schwanken je nach Lage im dörflichen Randbereich oder in Stadtrandlage zwischen 0,75 €/m² und 34,00 €/m².

Landkreis Gifhorn

Die gezahlten Kaufpreise im Jahr 2012 lagen bei privaten Grünflächen/Gartenland im Mittel bei 11,40 €/m². Die Kaufpreise schwanken je nach Lage im dörflichen Randbereich oder in Stadtrandlage zwischen 0,15 €/m² und 25,00 €/m².

Landkreis Helmstedt

Die gezahlten Kaufpreise im Jahr 2012 lagen bei privaten Grünflächen/Gartenland im Mittel bei 11,50 €/m². Die Kaufpreise schwanken je nach Lage im dörflichen Randbereich oder in Stadtrandlage zwischen 0,20 €/m² und 45,00 €/m².

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres (31.12.2011) 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 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:

The screenshot shows the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen) website interface. At the top, there are logos for GAG and the state of Niedersachsen. The main content area features a map of Wolfsburg with various colored overlays representing different soil value zones. A red pin is placed on a specific plot, which is highlighted with a red border. To the left of the map, there is a search and filter panel. The search panel includes fields for 'Ort / PLZ', 'Straße', and 'Haus-Nr.', with 'Meine', 'Hauptstraße', and '0023' entered respectively. Below the search panel, there is a section for 'Bodenrichtwerte' showing the value '105 B (0844490) MK WVGH'. The map itself shows various streets and landmarks, with soil value zones labeled with codes like '95 MD', '105 MK', and '105 W'. The bottom of the page contains technical information: 'BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 1.0-rev.342 vom 14.11.2012 00:01'.

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 Kostenerstattungsbeiträge 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	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Wolfsburg									
Stadt Wolfsburg	123,0	O	kreisfreie Stadt	175	120	80	190	130	115
Landkreis Celle									
Bergen	13,0	G	Kleinstadt	55	42	38		45	
Celle	71,0	O	Kreisstadt	170	100	65	190	145	100
Eschede	4,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	56	45	38		42	
Faßberg	7,0	G	Landgemeinde		33				
Flotwedel/Wienhausen	11,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	85	75				
Hambühren	10,0	G	Landgemeinde	80	60		75		
Hermannsburg	8,0	G	Landgemeinde	75	60	50	85		
Lachendorf	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	60	45		70		
Unterlüß	4,0	G	Landgemeinde	38	35	28	42		
Wathlingen	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	60	58	35	80		
Wietze	8,0	G	Landgemeinde	80	55		70		
Winsen (Aller)	13,0	G	Landgemeinde	55	50	45	80	65	

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- woh- ner	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 Gifhorn									
Barwedel	1,0	G	Landgemeinde		65	40			
Brome	3,0	G	Samtgemeindegemeinde	50	40	35			
Calberlah	5,0	G	Landgemeinde		80	70			
Dannenbüttel	2,0	G	Landgemeinde		80	50			
Gifhorn	42,0	M	Kreisstadt	150	115	70	140	110	
Hankensbüttel	4,0	G	Luftkurort und Samtgemeindegemeinde	40	30				
Isenbüttel	6,0	G	Samtgemeindegemeinde	115	100	85			
Leiferde	4,0	G	Landgemeinde		80	50			
Meine	8,0	G	Samtgemeindegemeinde		115				
Meinersen	8,0	G	Samtgemeindegemeinde		70				
Rühen	5,0	G	Landgemeinde		70	50			
Wahrenholz	4,0	G	Landgemeinde		55	35			
Walle	1,0	G	Großstadtnähe		115				
Wesendorf	5,0	G	Samtgemeindegemeinde		60				
Wittingen	12,0	G	Kleinstadt	50	40	30			
Landkreis Helmstedt									
Büddenstedt	1,7	G	ländlicher Ort und Gemeindegemeinde		35				
Grasleben	2,5	G	Samtgemeindegemeinde	50	40				
Helmstedt	22,9	M	Kreisstadt	85	55	45	95	65	50
Jerxheim	1,2	G	Samtgemeindegemeinde		20				
Königsutter am Elm	8,9	G	Kleinstadt	85	60	50		70	
Lehre	4,2	G	Großstadtnähe und Gemeindegemeinde		110				
Räbke	0,7		ländlicher Ort mit Naherholung		30				
Schöningen	11,2	G	Kleinstadt	50	45			60	
Süplingen	1,8	G	Samtgemeindegemeinde		35				
Velpke	3,6	G	Großstadtnähe und Gemeindegemeinde	90	70				

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	123,0	1600	600	220	100	45 *	30 *	280	165	100
Landkreis Celle											
	Bergen	13,0	80	55	42	25	20	18			
	Celle	71,0	760	420 - 520	260	45	30	13			
	Hambühren	10,0				23	17	15			
	Lachendorf	6,0				20	13				
	SG Wathlingen	15,0				22	15	13			
Landkreis Gifhorn											
	Brome	3,0		53			8 *				
	Gifhorn	42,0	395	295	155	40	30	15		90	
	Hankensbüttel	4,0		45			20	15			
	Isenbüttel	6,0		100			22				
	Meine	8,0		105			21 *				
	Meinersen	8,0		80			20				
	Walle (Gemeinde Schwülper)	1,0				30					
	Wesendorf	5,0		60							
	Wittingen	12,0	70	55	35		13 *	10 *			
Landkreis Helmstedt											
	Emmerstedt	2,2				15					
	Flechtorf	3,1				35					
	Helmstedt	22,9	270	200	135	25	19				
	Königslutter am Elm	8,8	200	120	100	30	20				
	Ochsendorf	0,5				13 *					
	Schöningen	11,2	130	80	60		20	10			
	Velpke	3,6				23					
	Wendhausen	1,6				35					

* = ohne Erschließungskosten

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

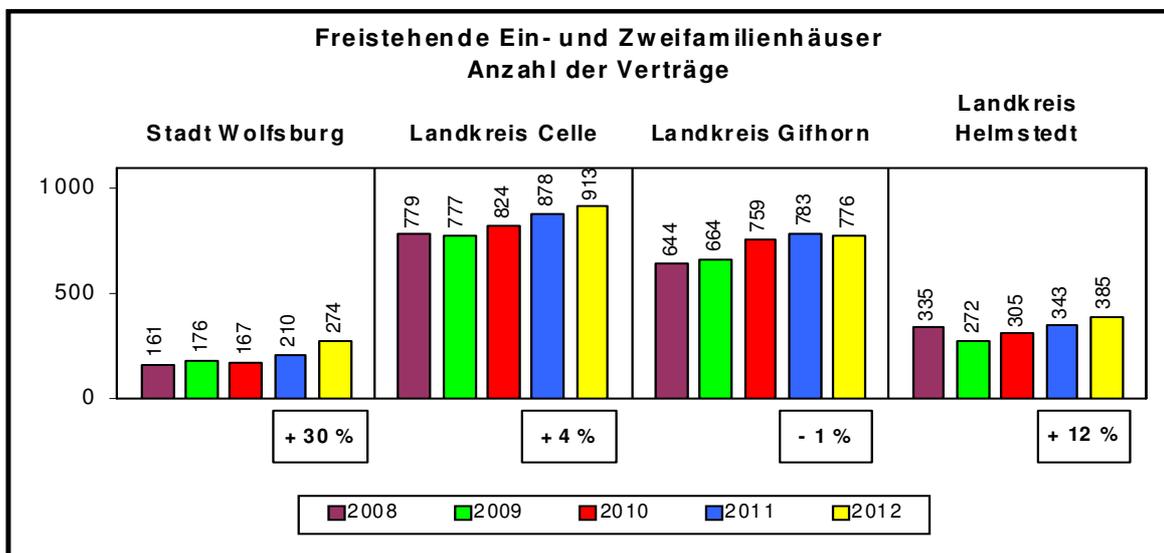
Der Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke lässt sich in weitere Teilmärkte unterteilen. Die bedeutendsten Teilmärkte sind dabei die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, die Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie die Eigentumswohnungen.

Von insgesamt 7.609 in den vier Verwaltungsbereichen registrierten Kauffällen entfielen 5.089 (67 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 4.357 Kauffälle den drei o. g. Teilmärkten zuzuordnen. Das sind 57 % aller Kauffälle und 86 % der Verkäufe von bebauten Objekten. Alle übrigen bebauten Objekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe, Beherbergungsgebäude, Bürogebäude usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 14 % an den Verkäufen von bebauten Grundstücken.

Den o. g. 4.357 Kauffällen, die auf die drei Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen entfielen, stehen 1.267 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 Wohnungsbaunternehmen 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 335 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 37 % 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	
2008	161	133	83 %	28	17 %
2009	176	146	83 %	30	17 %
2010	167	139	83 %	28	17 %
2011	210	182	87 %	28	13 %
2012	274	244	89 %	30	11 %

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2012 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) 2012 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Wolfsburg

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	9 (8)	1894 (1895)	189 (222)	777 (826)	143.000 (179.000)
Baujahr 1946 bis 1969	49 (43)	1960 (1960)	130 (145)	1.375 (1.270)	176.000 (179.000)
Baujahr 1970 bis 1984	27 (19)	1974 (1976)	161 (171)	1.566 (1.303)	247.000 (210.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (15)	1992 (1994)	137 (130)	1.868 (1.720)	253.000 (221.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	29 (27)	2003 (2003)	154 (157)	1.839 (1.803)	278.000 (277.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	*) (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Celle

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	19 (22)	1924 (1920)	154 (182)	913 (868)	138.000 (158.000)
Baujahr 1946 bis 1969	59 (77)	1960 (1961)	145 (123)	1.039 (1.012)	145.000 (122.000)
Baujahr 1970 bis 1984	69 (90)	1976 (1976)	160 (145)	966 (970)	151.000 (136.000)
Baujahr 1985 bis 1999	46 (70)	1994 (1994)	155 (151)	1.246 (1.133)	190.000 (169.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	20 (22)	2002 (2003)	141 (162)	1.447 (1.243)	198.000 (199.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	5 (4)	2011 (2010)	123 (134)	2.035 (1.578)	254.000 (208.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Gifhorn**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	26 (56)	1918 (1910)	168 (178)	646 (656)	109.000 (112.000)
Baujahr 1946 bis 1969	122 (121)	1960 (1961)	132 (135)	902 (897)	116.000 (119.000)
Baujahr 1970 bis 1984	94 (86)	1976 (1977)	148 (142)	1.122 (1.087)	159.000 (150.000)
Baujahr 1985 bis 1999	104 (68)	1993 (1993)	157 (165)	1.322 (1.248)	203.000 (200.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	46 (44)	2003 (2003)	153 (150)	1.450 (1.380)	221.000 (205.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	1 (4)	*) (2010)	*) (133)	*) (1.396)	*) (185.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

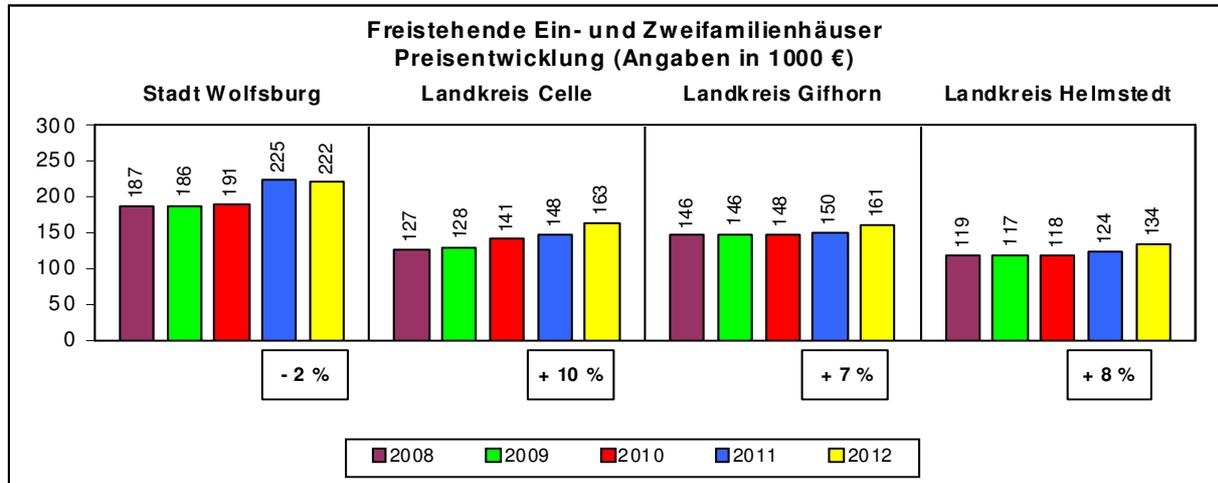
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Helmstedt**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	18 (28)	1808 (1902)	190 (146)	567 (562)	103.000 (73.000)
Baujahr 1946 bis 1969	85 (63)	1960 (1958)	123 (128)	790 (804)	98.000 (102.000)
Baujahr 1970 bis 1984	49 (30)	1977 (1977)	147 (155)	962 (858)	140.000 (127.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (25)	1994 (1993)	150 (138)	1.369 (1.309)	201.000 (178.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	15 (22)	2003 (2002)	148 (137)	1.473 (1.285)	210.000 (175.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	1 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) 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 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

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

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

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

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen

Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

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

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt.

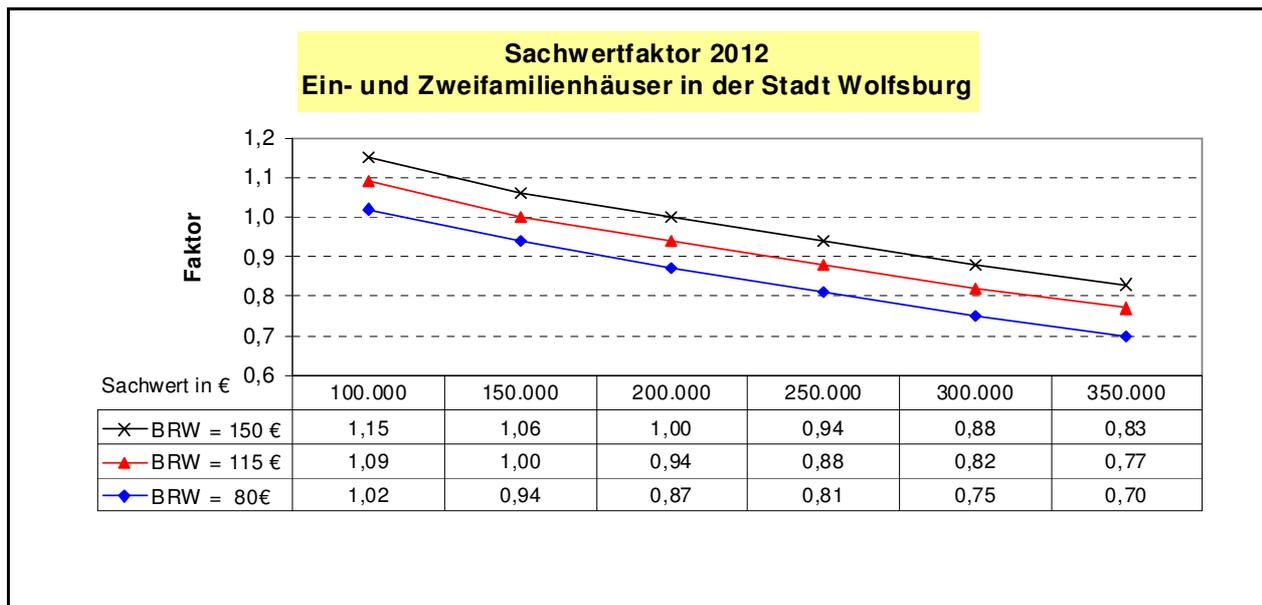
Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

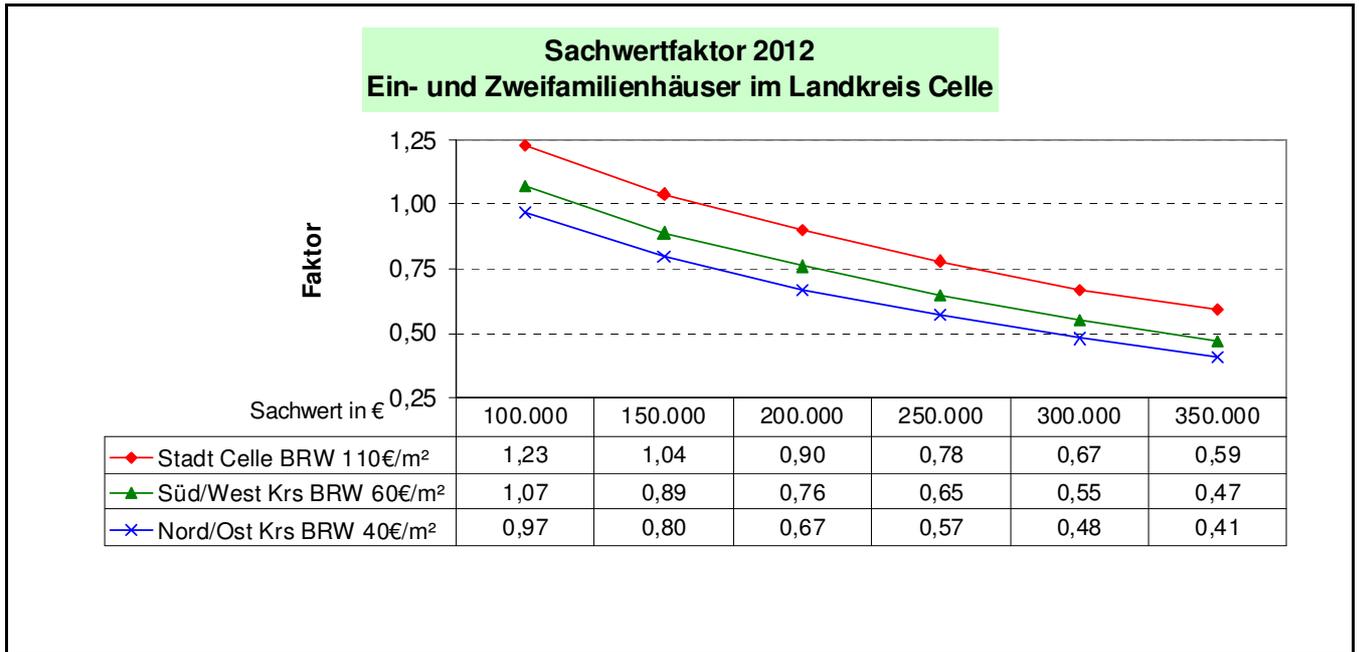
Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes:
Neue Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
 - Vom Gebäudestandard des Objektes:
Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

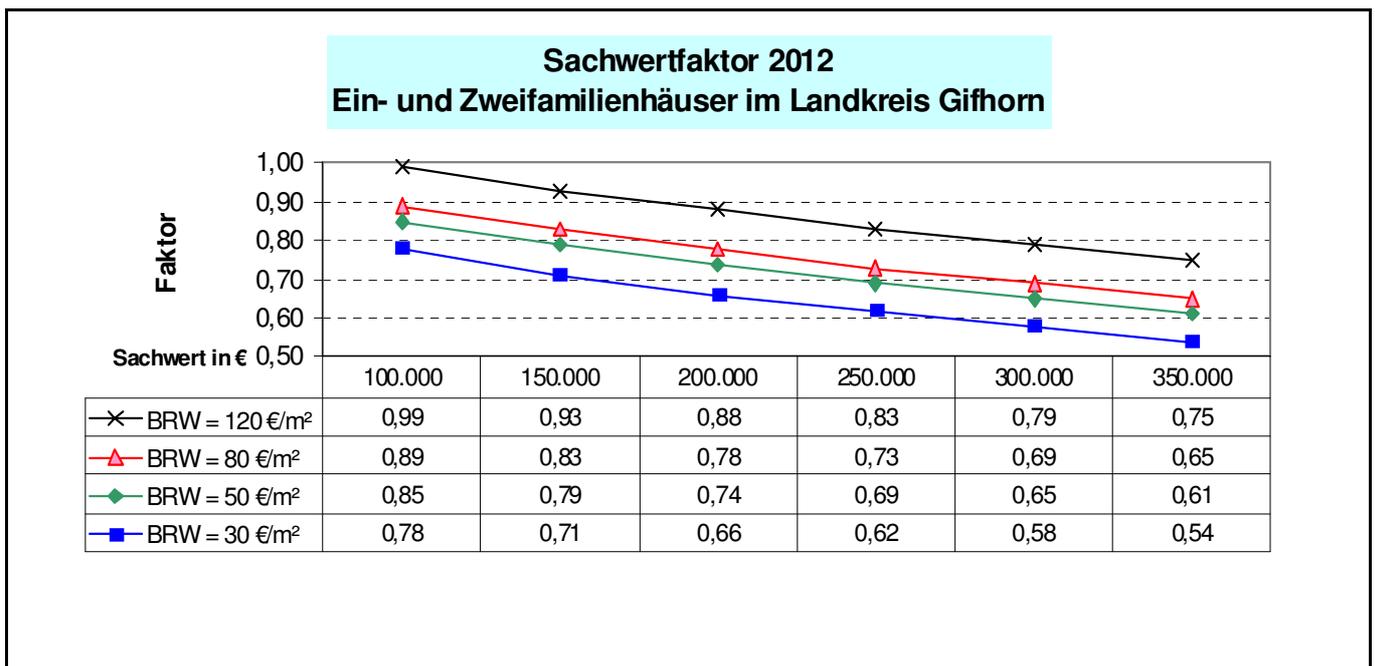
Sachwertfaktoren



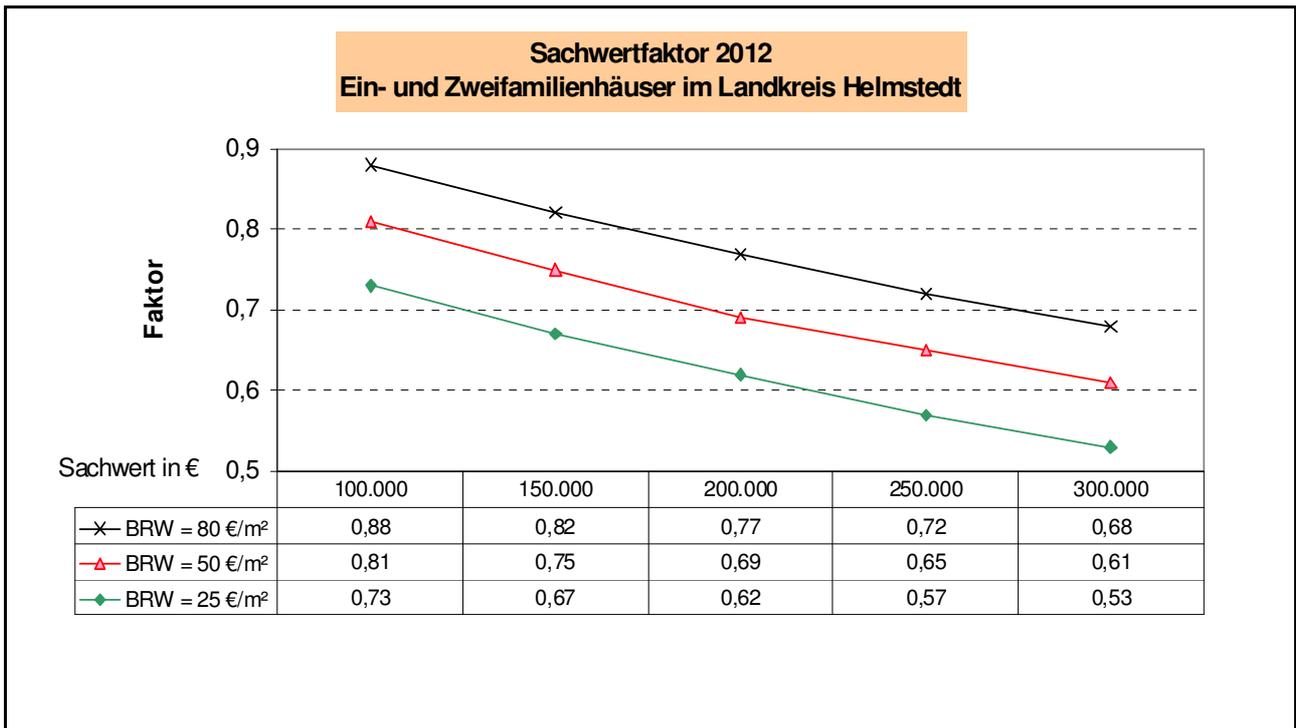
Anwendungsbeispiel siehe Seite 50



Anwendungsbeispiel siehe Seite 50



Anwendungsbeispiel siehe Seite 50



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 Markt Anpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein Einfamilienhaus im Landkreis Helmstedt, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 50 € liegt und einen Sachwert von 250.000 € hat?

Wegen des Bodenrichtwerts von 50 € ist der gesuchte Faktor an der für diesen Bodenrichtwert dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,65.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: $250.000 \text{ €} \times 0,65 = \text{rund } 162.000 \text{ €}$.

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:

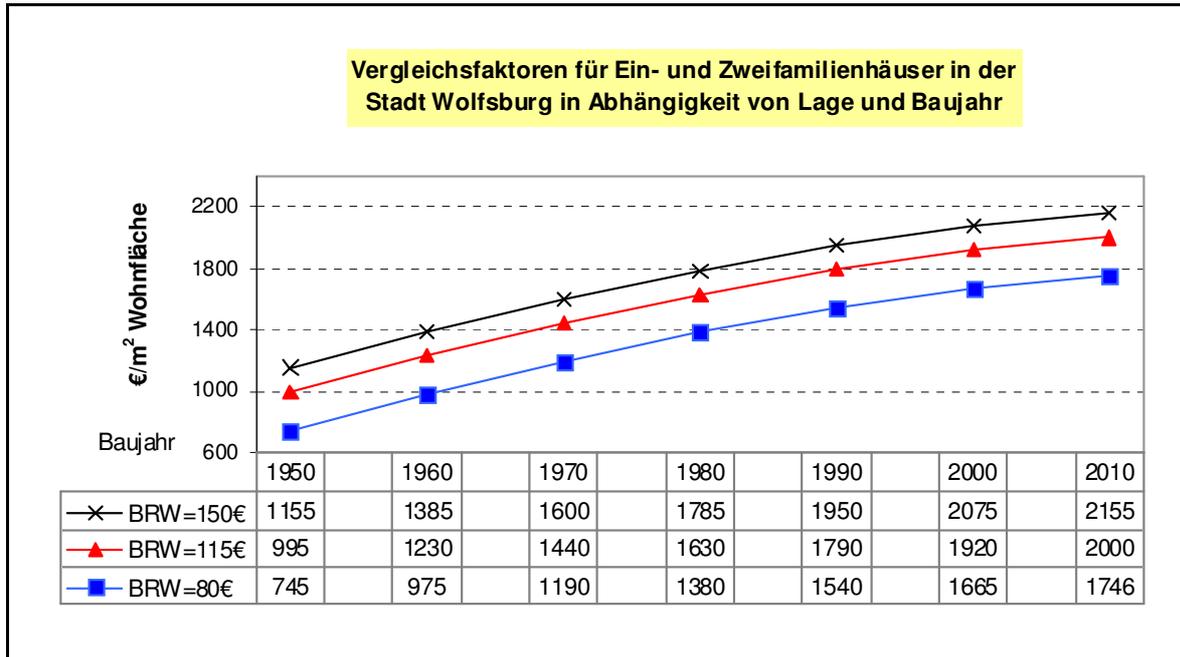
Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010	2010	2010	2010
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 180 €/m ²	108	64	71	57
Baujahr	1950 - 2010	1978	1980	1980	1977
Wohnfläche	60 m ² - 240 m ²	144	134	143	134
Grundstücksgröße	300 m ² - 2000 m ²	758	858	879	782

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	30.06.2012	30.06.2012	30.06.2012	30.06.2012
Lage (Bodenrichtwert)	80/115/150 €/m ²	Stadt Celle, Südwest, Nordost	30/50/80/120 €/m ²	25/50/80 €/m ²
Baujahr	1950 – 2011	1950 – 2011	1950 – 2011	1950 – 2011
Wohnfläche	144 m ²	134 m ²	143 m ²	134 m ²
Grundstücksgröße	758 m ²	858 m ²	879 m ²	782 m ²
Ausstattung	mittel	mittel	mittel	mittel
Garage	vorhanden (eine)	vorhanden (eine)	vorhanden (eine)	vorhanden (eine)
Unterkellerung	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert	nein	tlw. unterkellert
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)

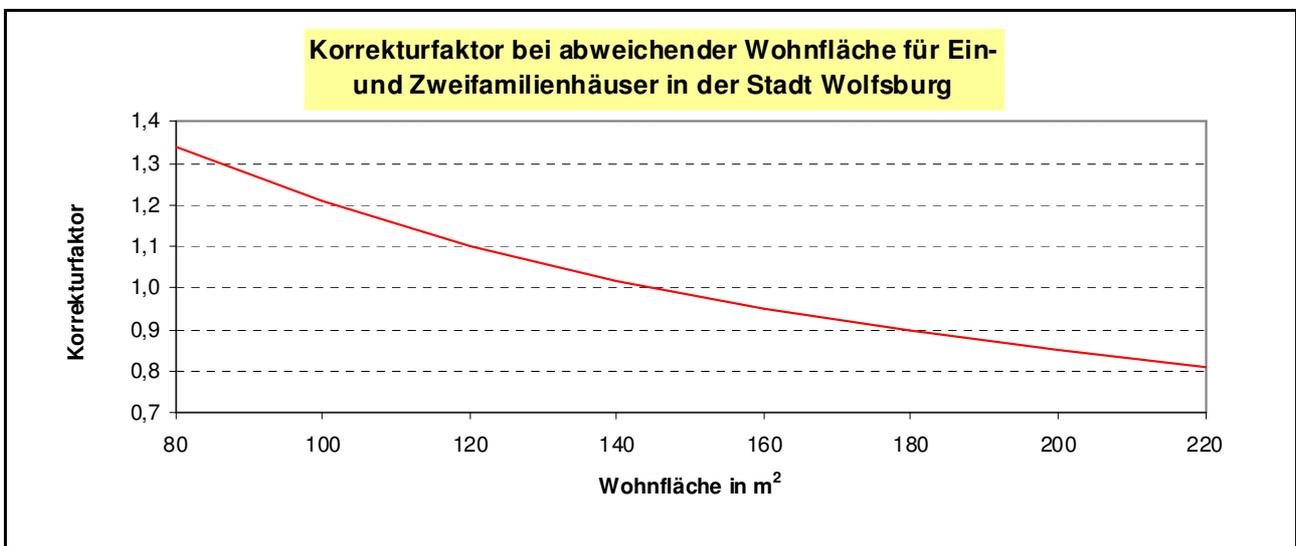
Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Für die Vergleichsfaktoren der Ein- und Zweifamilienhäuser sind Korrekturfaktoren bei einer Abweichung vom durchschnittlichen Bodenrichtwert bzw. von der durchschnittlichen Wohnfläche 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.

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



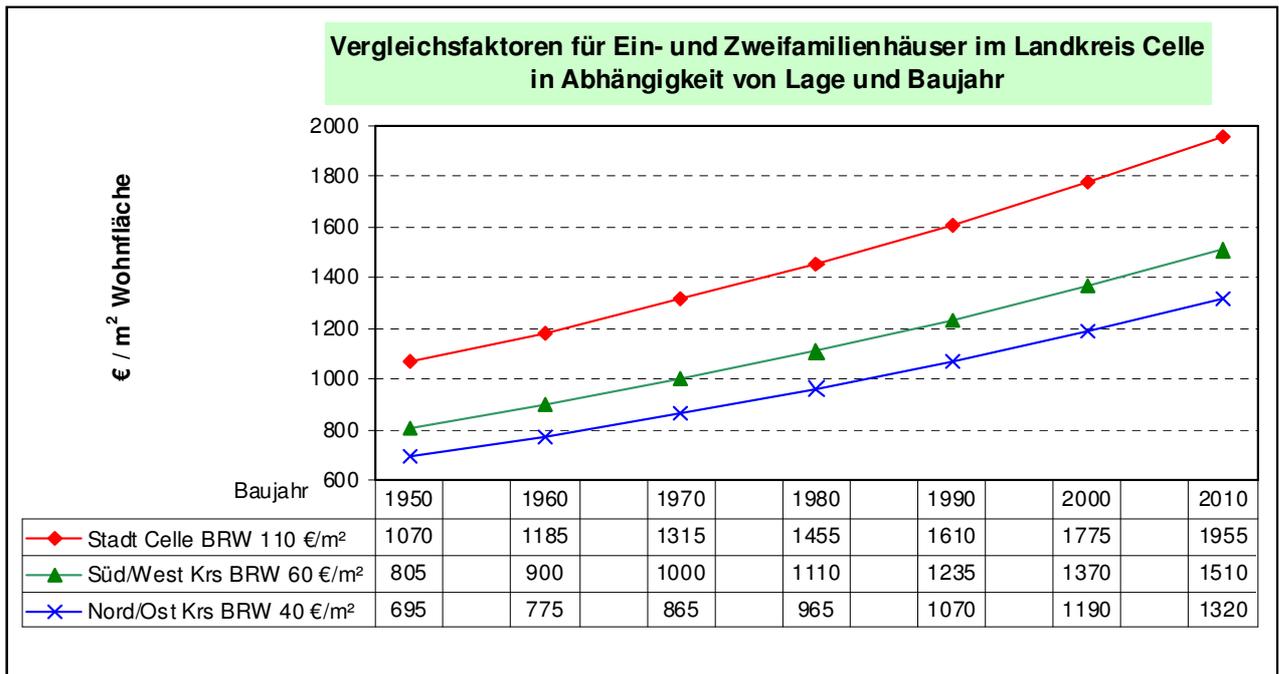
Für Gebäude ohne Unterkellerung können wg. der geringen Anzahl von Kauffällen keine Angaben gemacht werden.

Abhängigkeit von der Wohnfläche

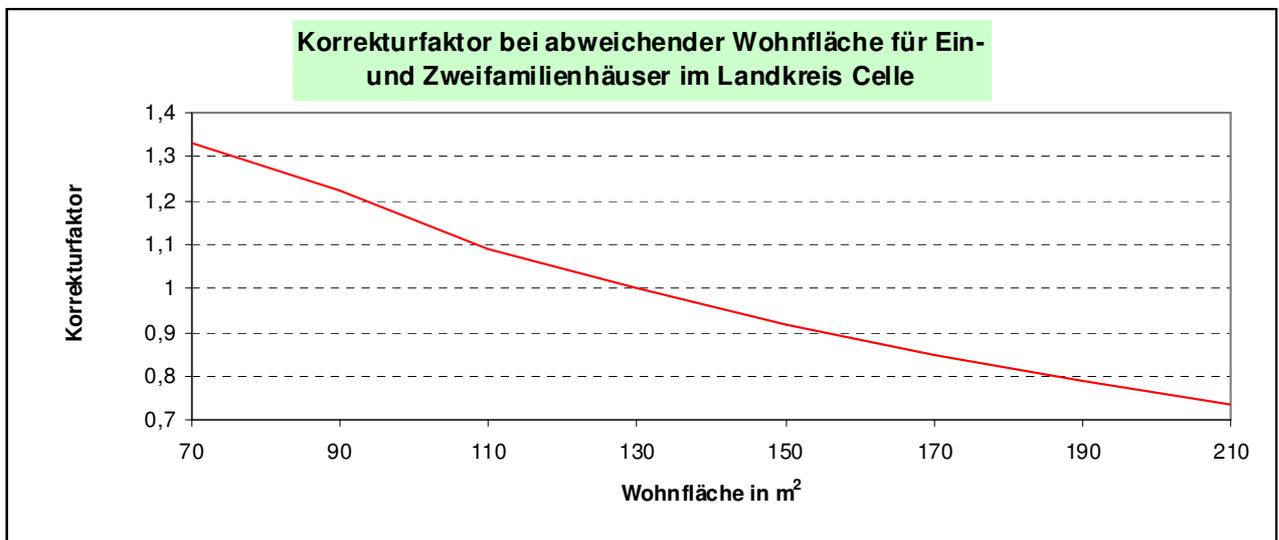


Anwendungsbeispiel siehe Seite 56

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

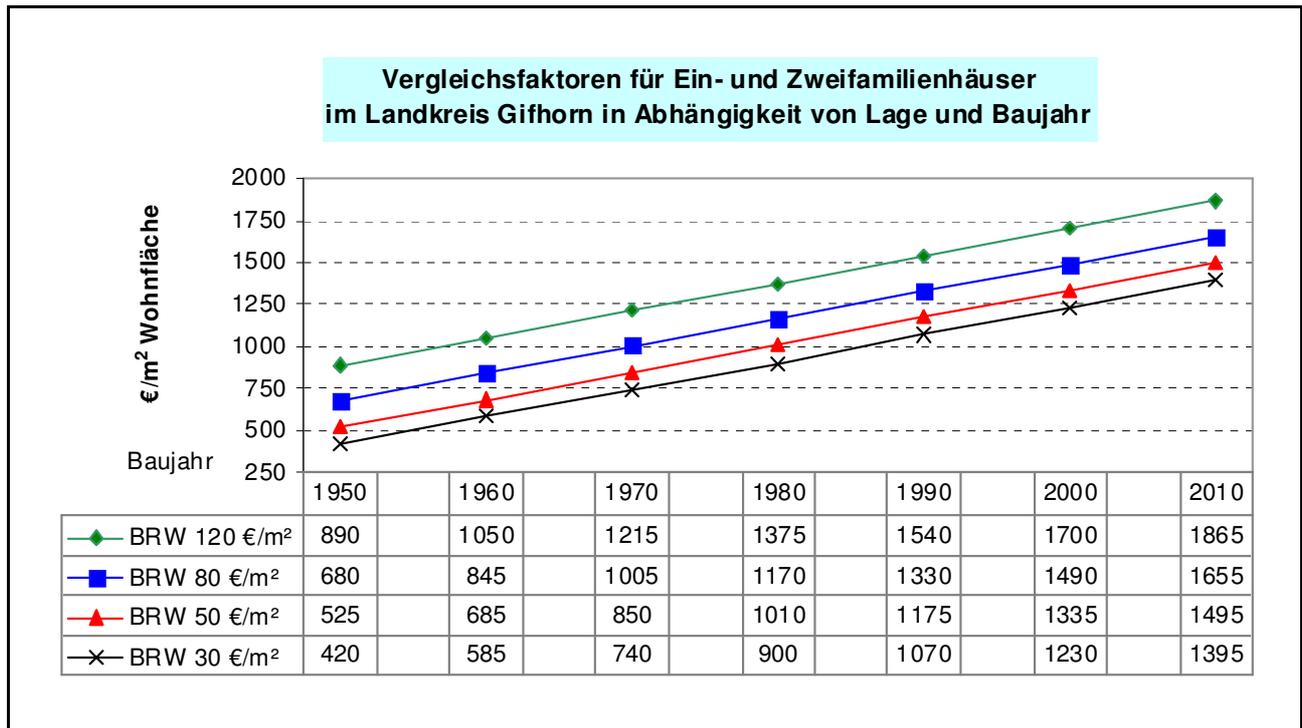


Abhängigkeit von der Wohnfläche



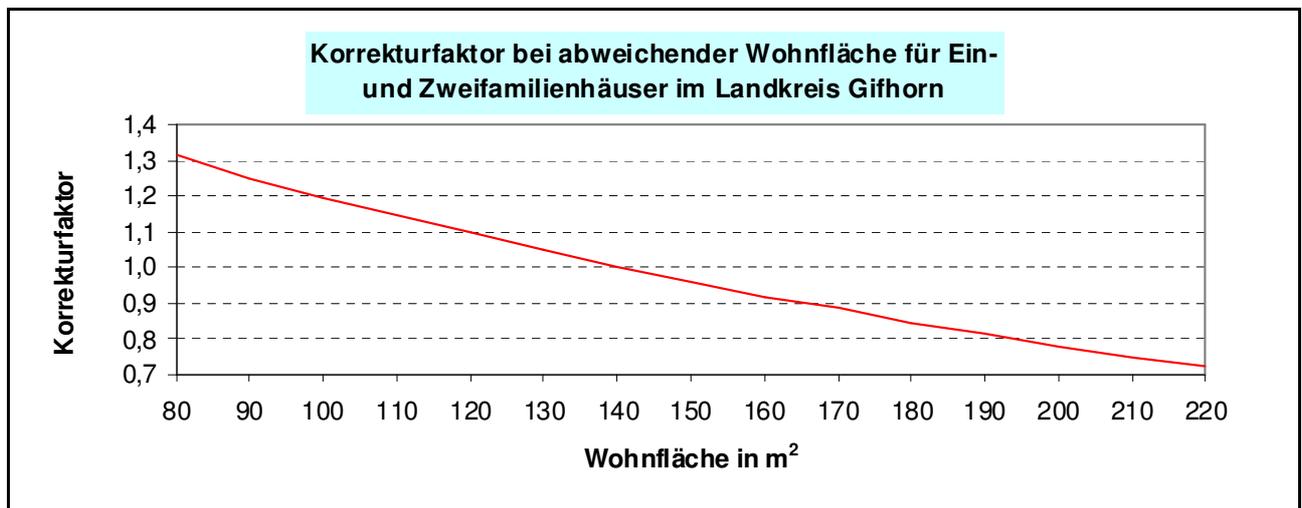
Anwendungsbeispiel siehe Seite 56

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



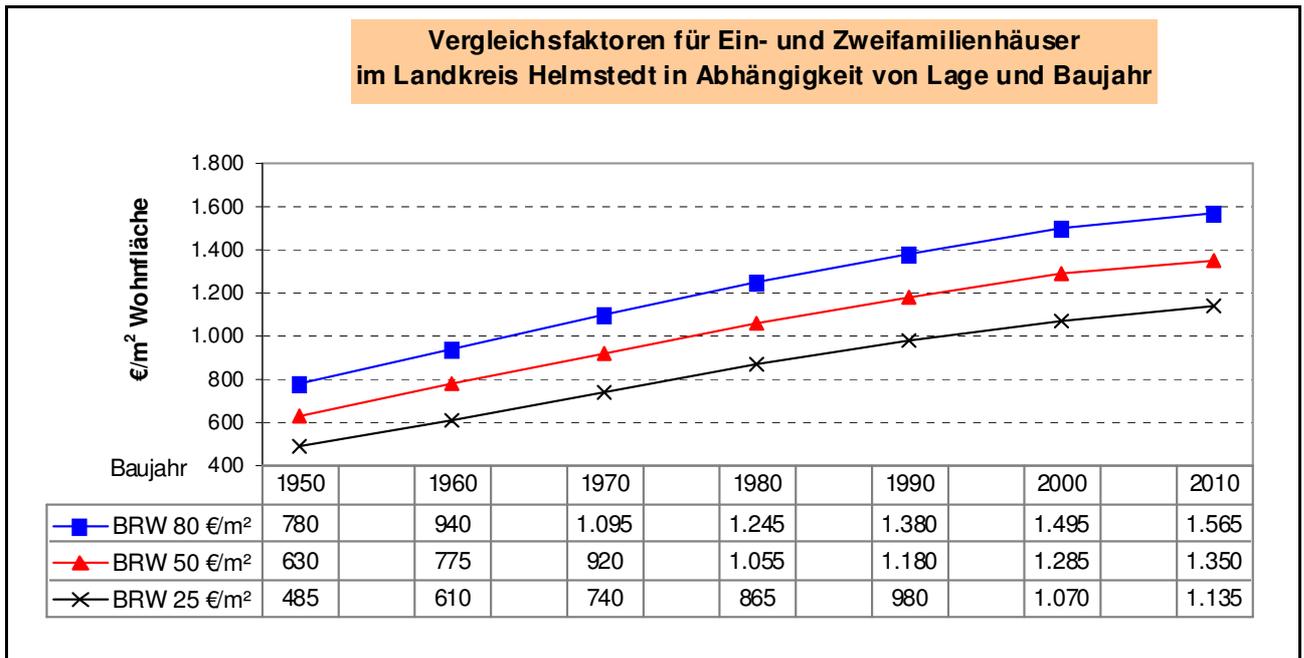
Eine Unterkellerung führt in Abhängigkeit der genannten Einflussgrößen zu einer Erhöhung des Grundstückswertes um ca. 5 bis 10 %.

Abhängigkeit von der Wohnfläche

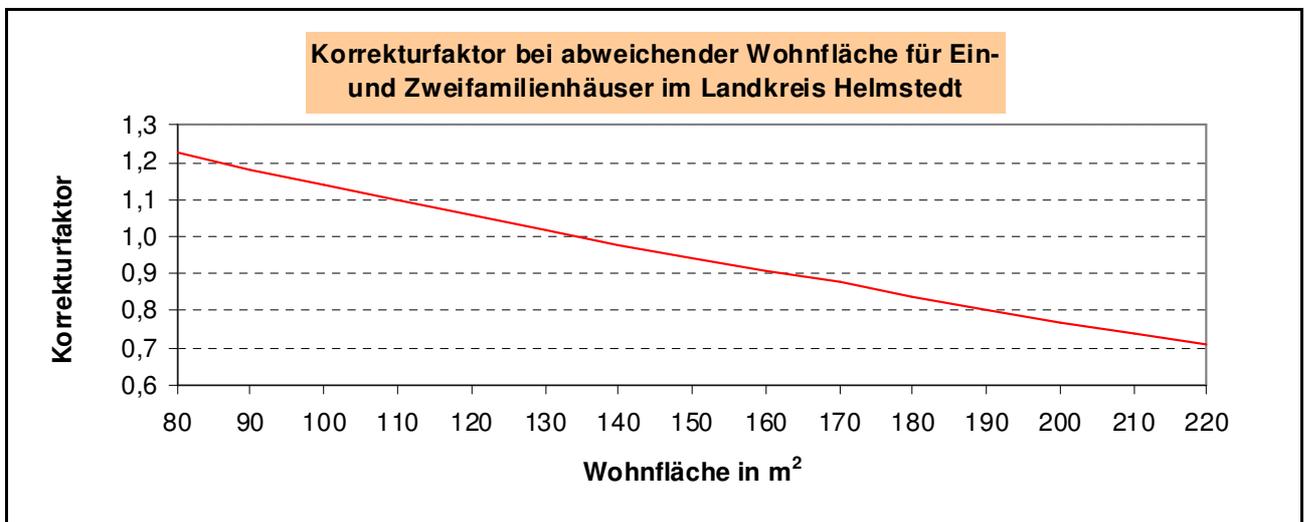


Anwendungsbeispiel siehe Seite 56

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Anwendungsbeispiel siehe Seite 56

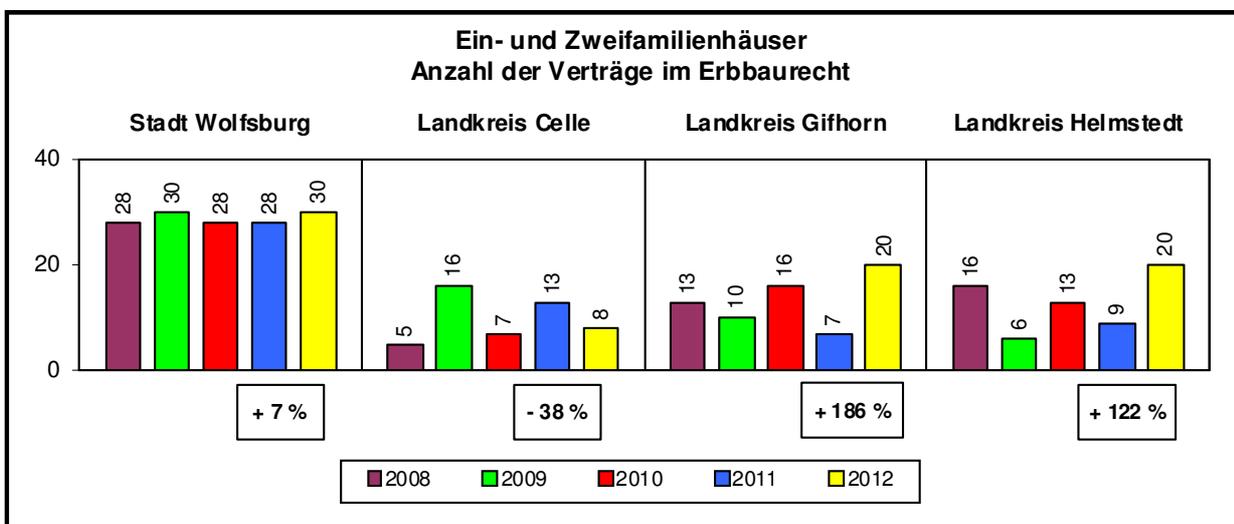
Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:			
Bodenrichtwert:	50 €/m ²	Wohnfläche:	185 m ²
Baujahr:	1970		
Basiswert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		920 €/m ²	
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		0,82	
Vergleichsfaktor =			
Basiswert x Korrekturfaktor		920 €/m ² x 0,82 = 755 €/m ²	
Grundstückswert =			
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	185 m ² x 755 €/m ² = rund 140.000 €		

9.2.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2012 wurden in der gesamten Region 78 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.

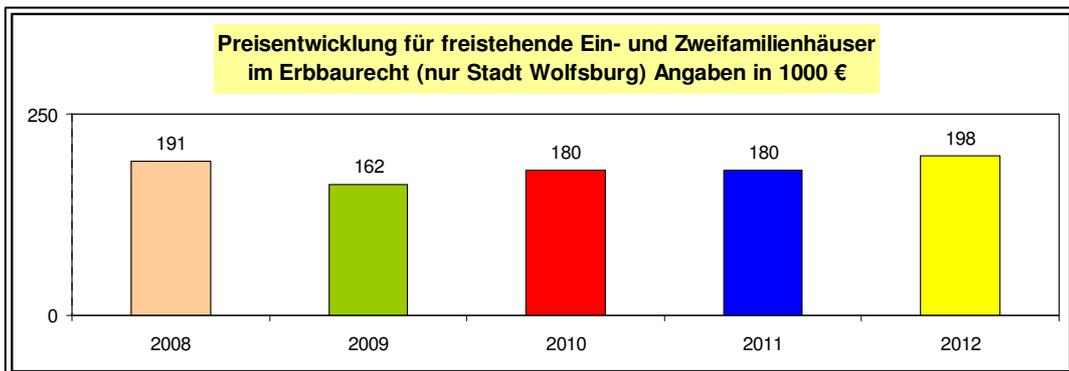
Aus historischen Gründen gibt es kaum bebaute Grundstücke, für die ein Erbbaurecht vor 1949 begründet wurde. Demzufolge wurden in dieser Altersklasse auch keine Verkäufe registriert. Da zurzeit keine Baugrundstücke im Erbbaurecht vergeben werden, konnten somit auch keine Verkäufe von Neubauten registriert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

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

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

verkaufte Objekte 2010 (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	9 (8)	1961 (1960)	136 (135)	1.480 (1.280)	200.000 (169.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2009 (Vorjahr 1971 – 2008)	9 (8)	1982 (1987)	148 (164)	1.350 (1.240)	196.000 (191.000)

Preisentwicklung



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
Kaufzeitpunkt	2007 - 2012	2010
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 180 €/m ²	116
Baujahr	1950 - 2010	1975
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	146
Grundstücksgröße	300 m ² - 1300 m ²	804

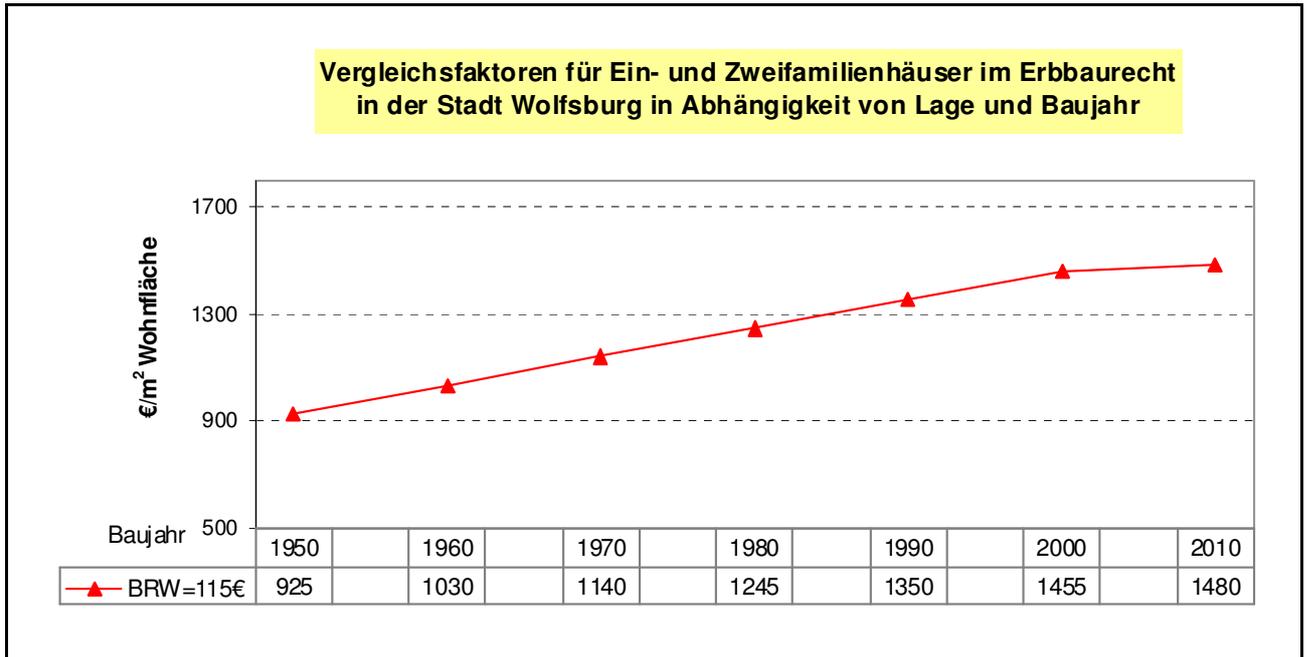
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	30.06.2012
Lage (Bodenrichtwert)	116 €/m ²
Baujahr	1950 – 2011
Wohnfläche	146 m ²
Grundstücksgröße	804 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	tlw. unterkellert
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung

- 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 Ein- und Zweifamilienhäuser sind Korrekturfaktoren bei einer Abweichung vom durchschnittlichen Bodenrichtwert bzw. von der durchschnittlichen Wohnfläche 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.

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



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

Anwendungsbeispiel siehe Seite 56

Umrechnungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht (Stadt Wolfsburg)

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Hierzu wird zunächst ein Vergleichswert für das unbelastete Grundstück (Eigentumsgrundstück) berechnet. Dies erfolgt mit einem speziellen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse). Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts/Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks.

Der **Umrechnungsfaktor für Erbbaurechte** für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Wolfsburg beträgt **0,85**.

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 2010 über Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreis Gifhorn
Anzahl der Erwerbsvorgänge	49
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 135 €/m ²
Durchschnitt	64 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	65 m ² - 300 m ²
Durchschnitt	150 m ²
Baujahr	ab 1900
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	1,20 €/m ² - 10,00 €/m ²
Durchschnitt	3,83 €/m ²

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2000 bis 2010) ergibt sich für den Bereich des Landkreises Gifhorn folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser:

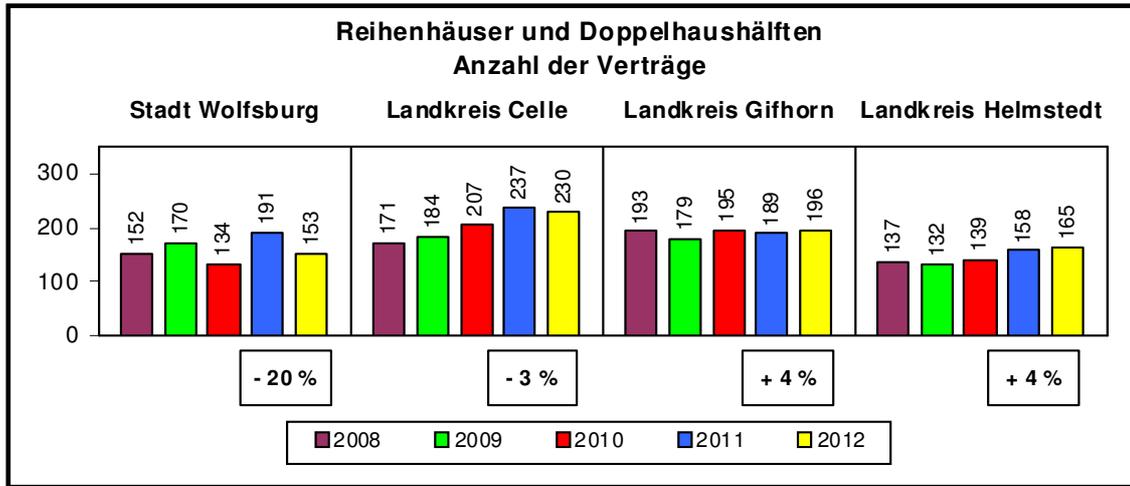
- **Landkreis Gifhorn** **3,25 %**

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2012 wurden in der gesamten Region 744 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums hierbei nicht miterfasst sind. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Minus von 4 %.

Es wurden im Jahr 2012 Reihenhäuser und Doppelhaushälften für 88 Millionen Euro umgesetzt. Dies entspricht 13,1 % des Geldumsatzes 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	
2008	152	97	64 %	55	36 %
2009	170	114	67 %	56	33 %
2010	134	83	62 %	51	38 %
2011	191	127	66 %	64	34 %
2012	153	111	73 %	42	27 %

9.3.1 Preisniveau

Eigentum

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2012 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 2012 für Reihen- und Doppelhäuser in der Stadt Wolfsburg

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	7 (6)	1939 (1925)	100 (134)	1.962 (1.174)	194.000 (167.000)
Baujahr 1946 bis 1969	24 (32)	1959 (1958)	117 (113)	1.276 (1.185)	145.000 (132.000)
Baujahr 1970 bis 1984	6 (7)	1977 (1980)	128 (130)	1.231 (1.308)	150.000 (167.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (14)	1993 (1994)	114 (126)	1.823 (1.614)	205.000 (204.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	16 (15)	2004 (2003)	123 (123)	1.827 (1.629)	222.000 (198.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	8 (23)	2012 (2010)	143 (142)	1.941 (1.764)	283.000 (256.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Reihen- und Doppelhäuser im Landkreis Celle

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	3 (4)	*) (1926)	*) (112)	*) (824)	*) (91.000)
Baujahr 1946 bis 1969	47 (50)	1960 (1961)	95 (103)	945 (903)	89.000 (92.000)
Baujahr 1970 bis 1984	16 (33)	1976 (1975)	97 (108)	1.003 (1.001)	98.000 (107.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (15)	1993 (1993)	113 (123)	1.077 (1.074)	122.000 (131.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	6 (3)	2004 (*)	136 (*)	1.212 (*)	163.000 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	1 (0)	*)	*)	*)	*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Reihen- und Doppelhäuser im Landkreis Gifhorn

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	8 (6)	1926 (1922)	144 (150)	642 (640)	96.000 (90.000)
Baujahr 1946 bis 1969	26 (17)	1961 (1959)	108 (105)	1.037 (908)	113.000 (95.000)
Baujahr 1970 bis 1984	14 (8)	1977 (1976)	132 (133)	1.381 (1.096)	173.000 (143.000)
Baujahr 1985 bis 1999	54 (79)	1994 (1994)	117 (119)	1.308 (1.239)	152.000 (146.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	25 (21)	2004 (2002)	121 (128)	1.481 (1.295)	181.000 (166.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	4 (1)	2012 (*)	126 (*)	1.466 (*)	183.000 (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Reihen- und Doppelhäuser im Landkreis Helmstedt

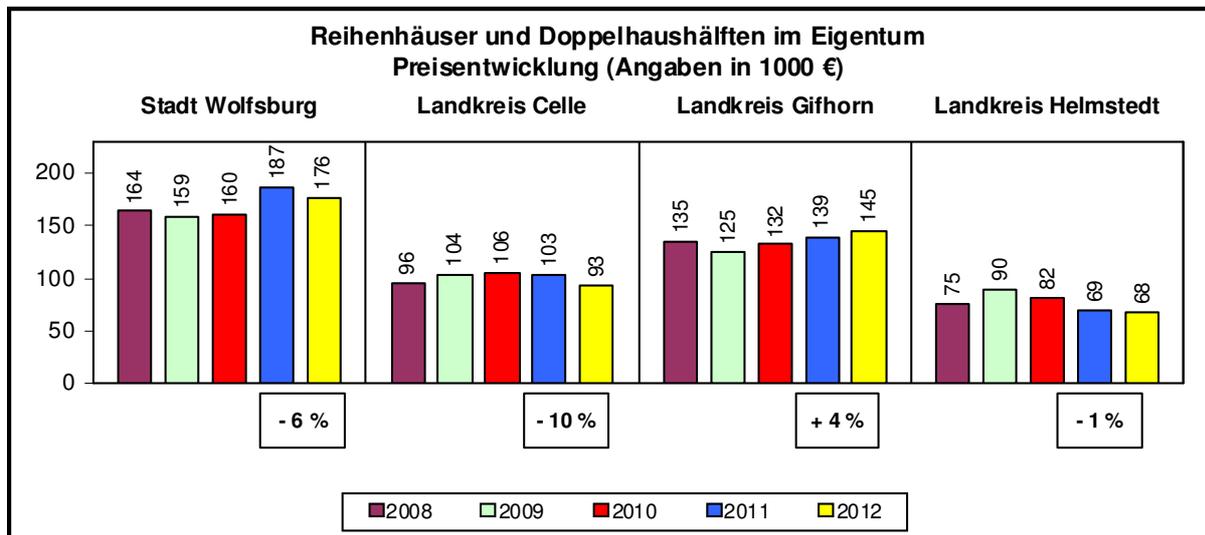
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	23 (25)	1905 (1892)	138 (140)	433 (398)	58.000 (57.000)
Baujahr 1946 bis 1969	47 (44)	1959 (1957)	97 (102)	616 (644)	60.000 (64.000)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (2)	1975 (*)	103 (*)	1.080 (*)	112.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (5)	1993 (1995)	124 (112)	1.116 (1.253)	133.000 (136.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	4 (4)	2003 (2002)	121 (106)	1.638 (1.032)	197.000 (116.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	0 (0)				

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist im Jahr 2012 insgesamt als uneinheitlich zu beschreiben. Während die Preise im Landkreis Gifhorn leicht steigen, waren in der Stadt Wolfsburg und in den Landkreisen Celle und Helmstedt ein fallendes Preisniveau zu beobachten.

Die wesentlichen Entwicklungstendenzen lassen sich wie folgt beschreiben:



9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt.

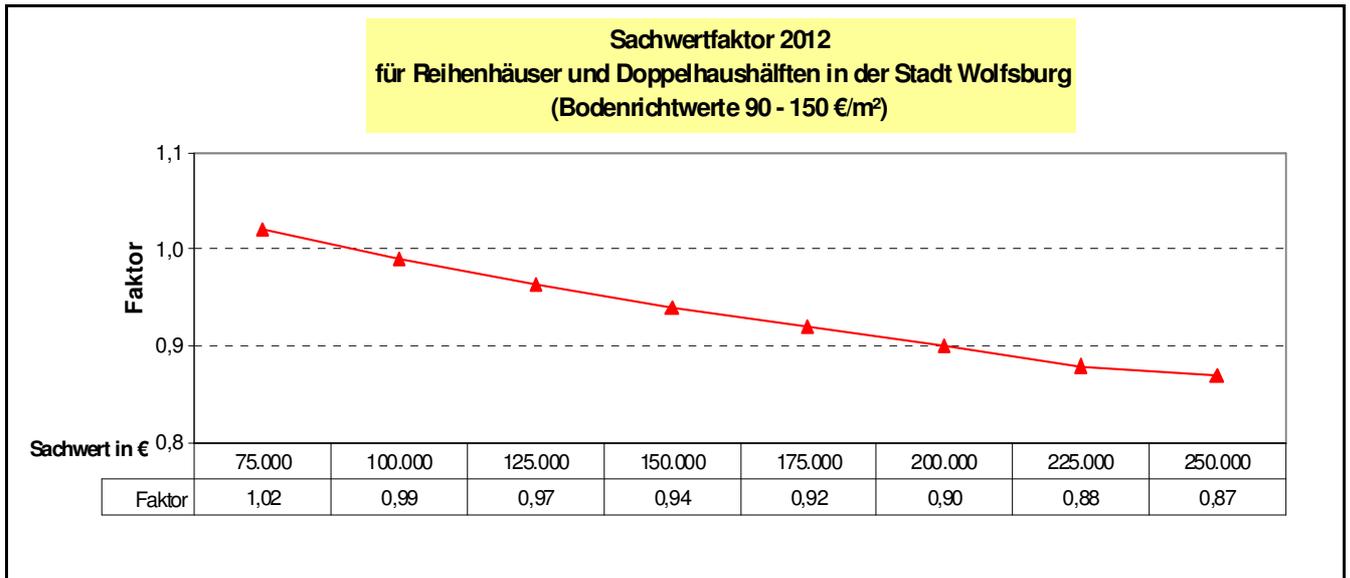
Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

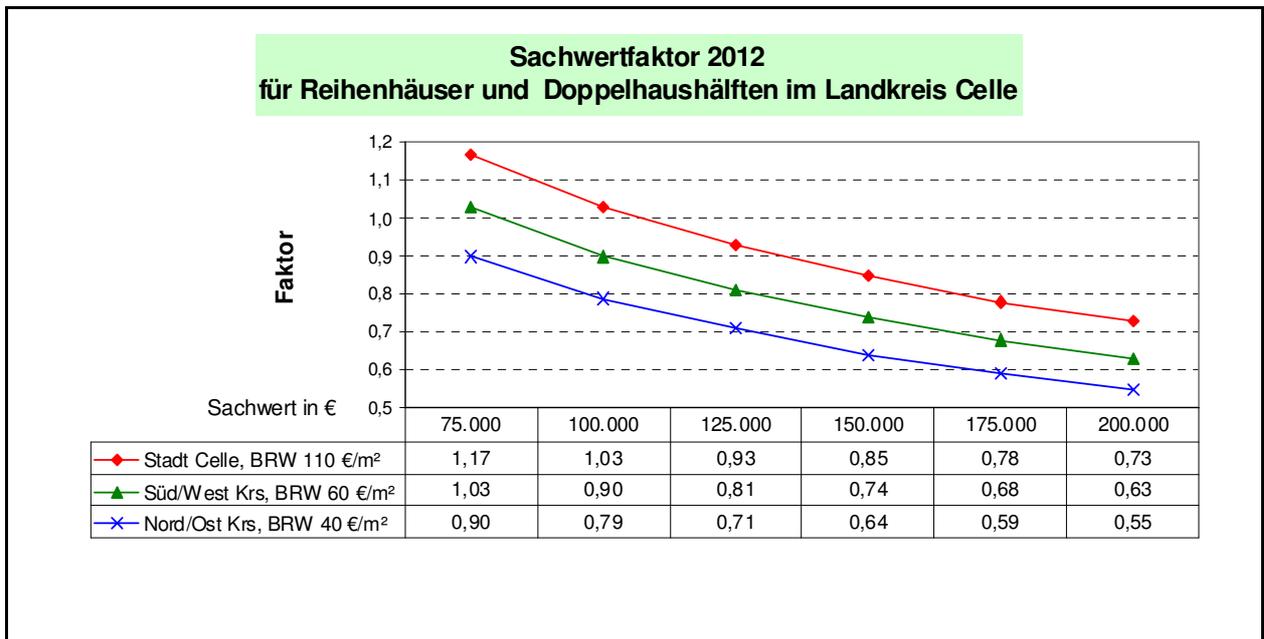
Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes:
Neue Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
 - Vom Gebäudestandard des Objektes:
Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

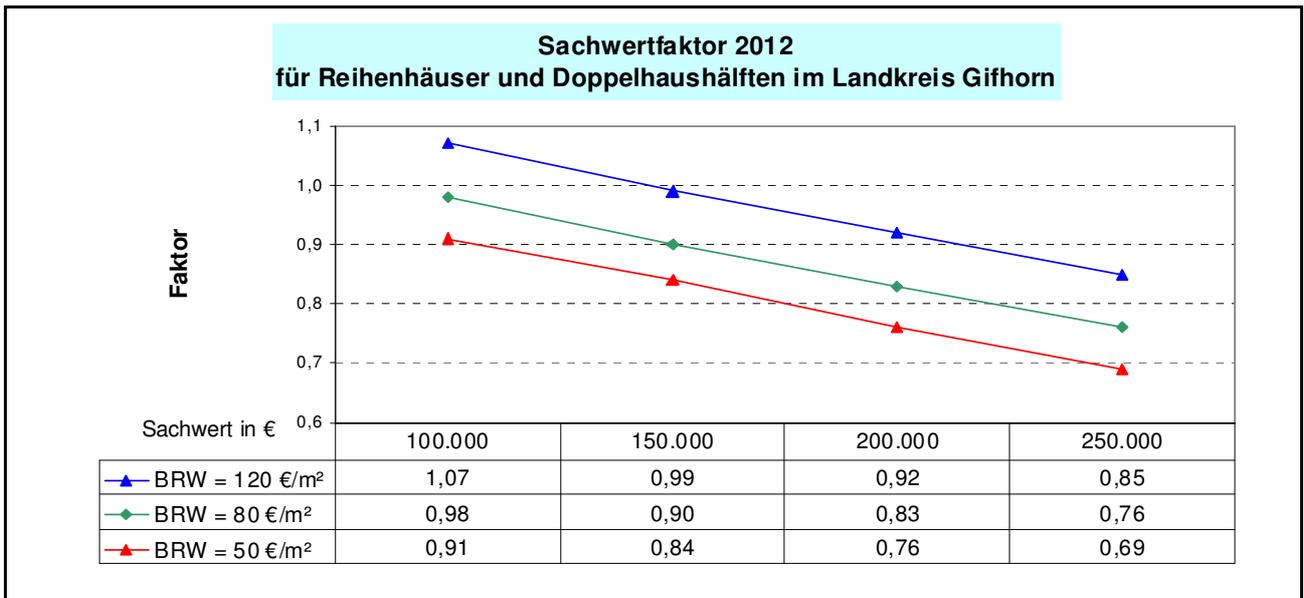
Sachwertfaktoren



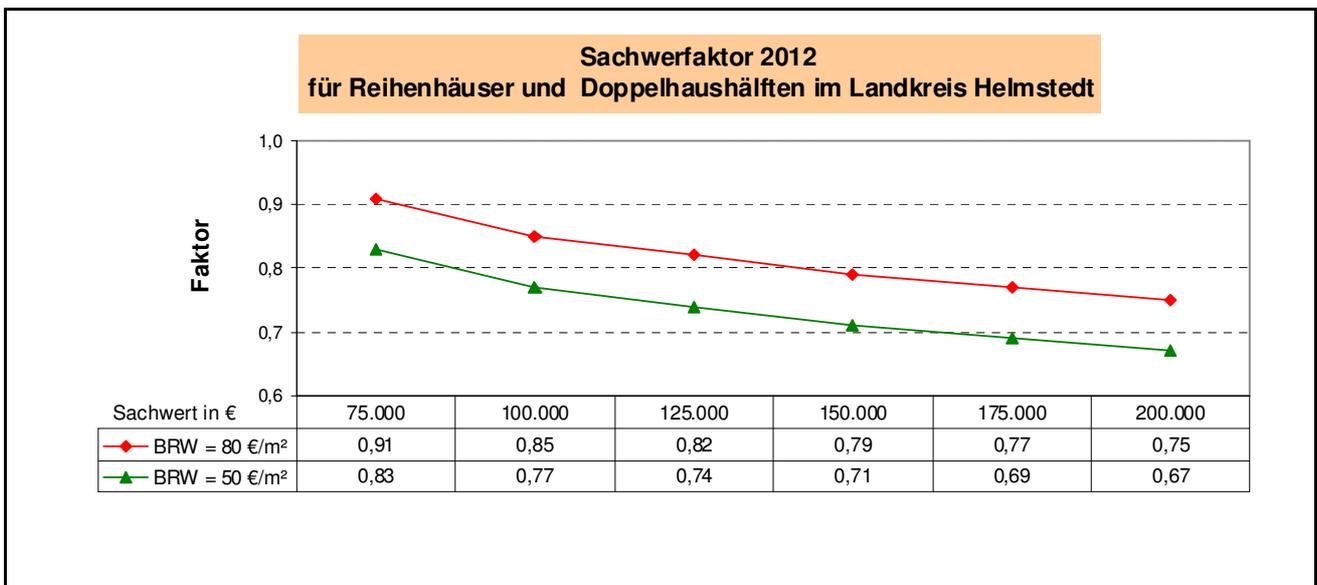
Anwendungsbeispiel siehe Seite 68



Anwendungsbeispiel siehe Seite 68



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 Reihenhaus im Landkreis Helmstedt, 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 0,67.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 175.000 € x 0,77 = ca. 135.000 €

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	2007-2012	2010	2010	2010	2010
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 165 €/m ²	120	73	85	64
Baujahr	1950 - 2011	1985	1975	1992	1969
Wohnfläche	50 m ² - 200 m ²	119	104	117	103
Grundstücksgröße	120 m ² - 1250 m ²	393	385	406	380

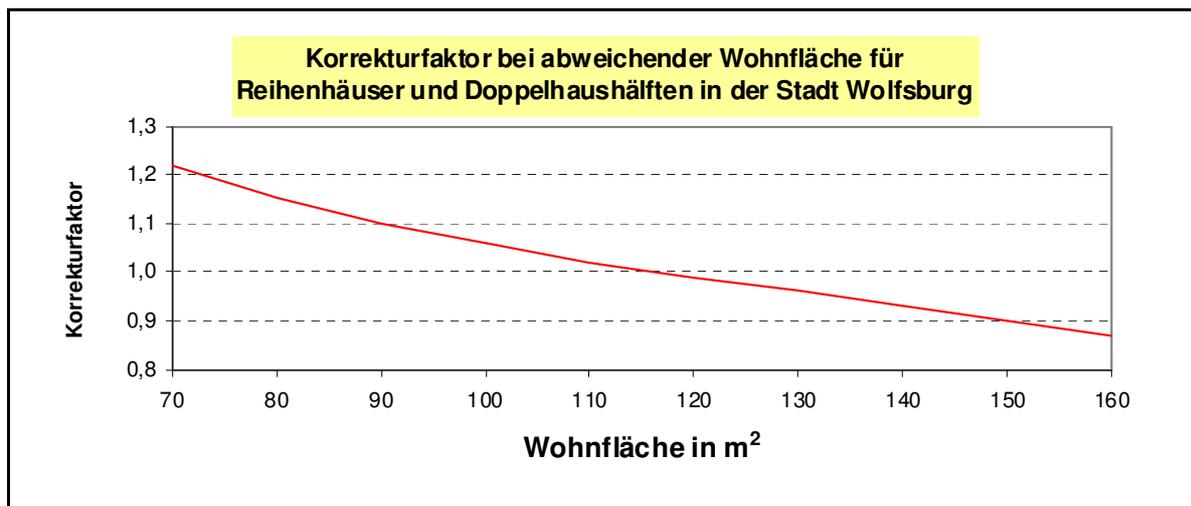
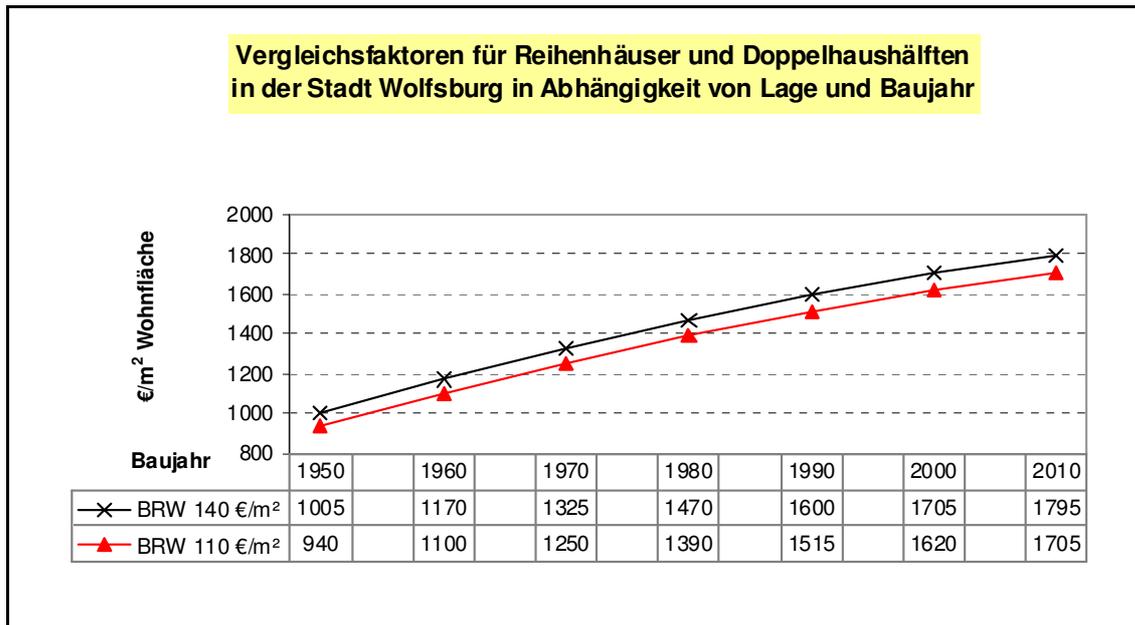
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften (sofern in der Graphik nichts anderes beschrieben ist):

Merkmal	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Lkrs. Helmstedt
Kaufzeitpunkt	30.06.2012	30.06.2012	30.06.2012	30.06.2012
Lage (Bodenrichtwert)	110/140 €/m ²	Stadt Celle, Südwest, Nordost	30/50/80/120 €/m ²	50/80 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1950 – 2012	1950 – 2012	1950 – 2012
Wohnfläche	119 m ²	104m ²	117 m ²	103 m ²
Grundstücksgröße	393 m ²	385 m ²	406 m ²	380 m ²
Ausstattung	mittel	mittel	mittel	mittel
Garage/Stellplatz	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Unterkellerung	nein	tlw. unterkellert	nein	tlw. unterkellert
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.

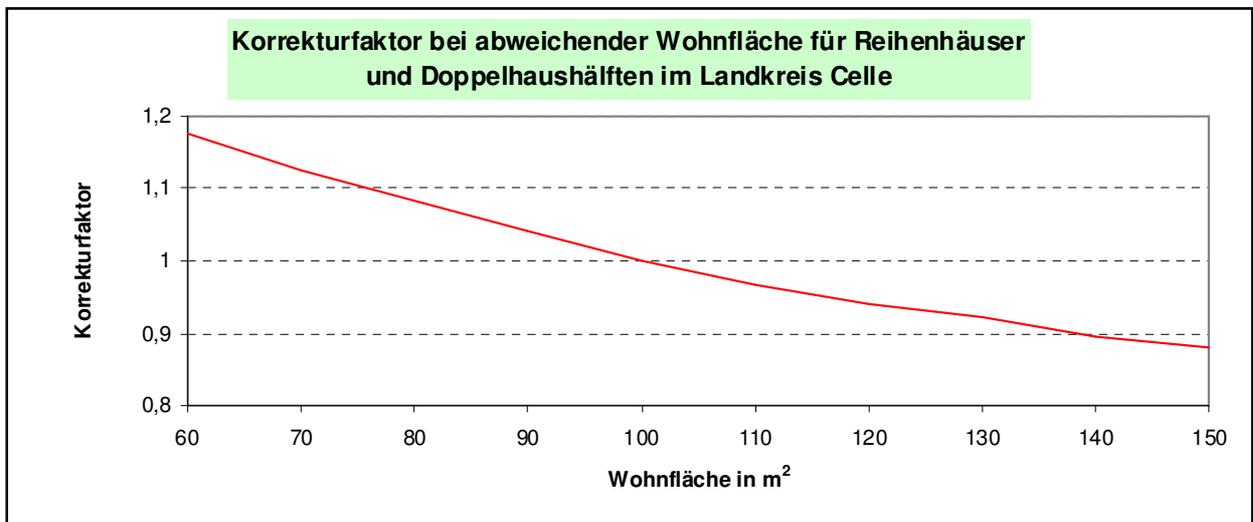
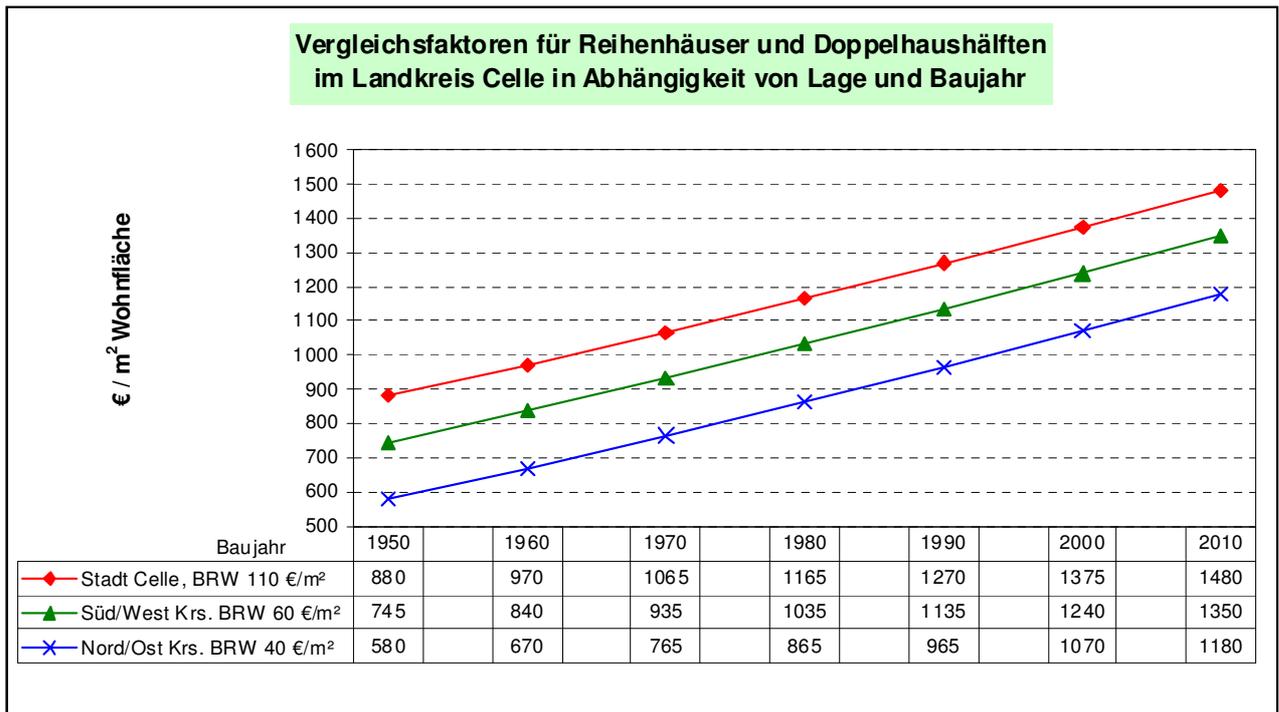
Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf das Beispiel in Abschnitt 9.2.3 verwiesen.

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



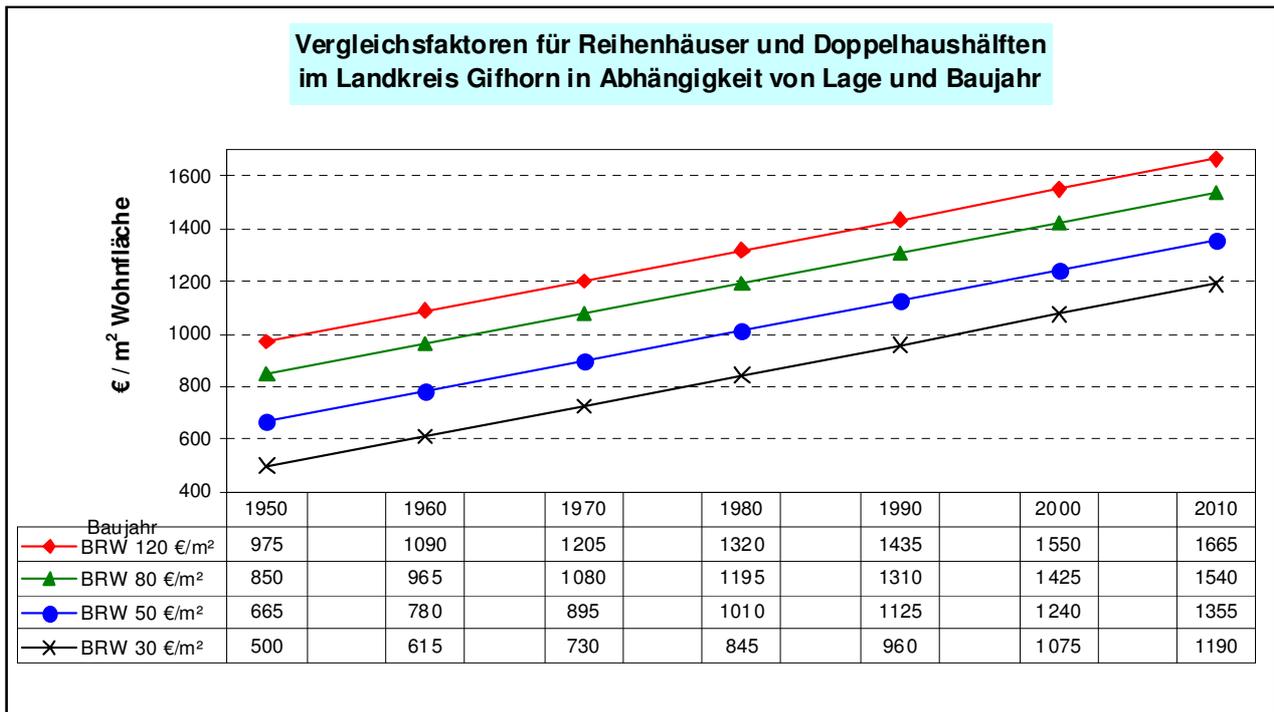
Anwendungsbeispiel siehe Seite 73

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

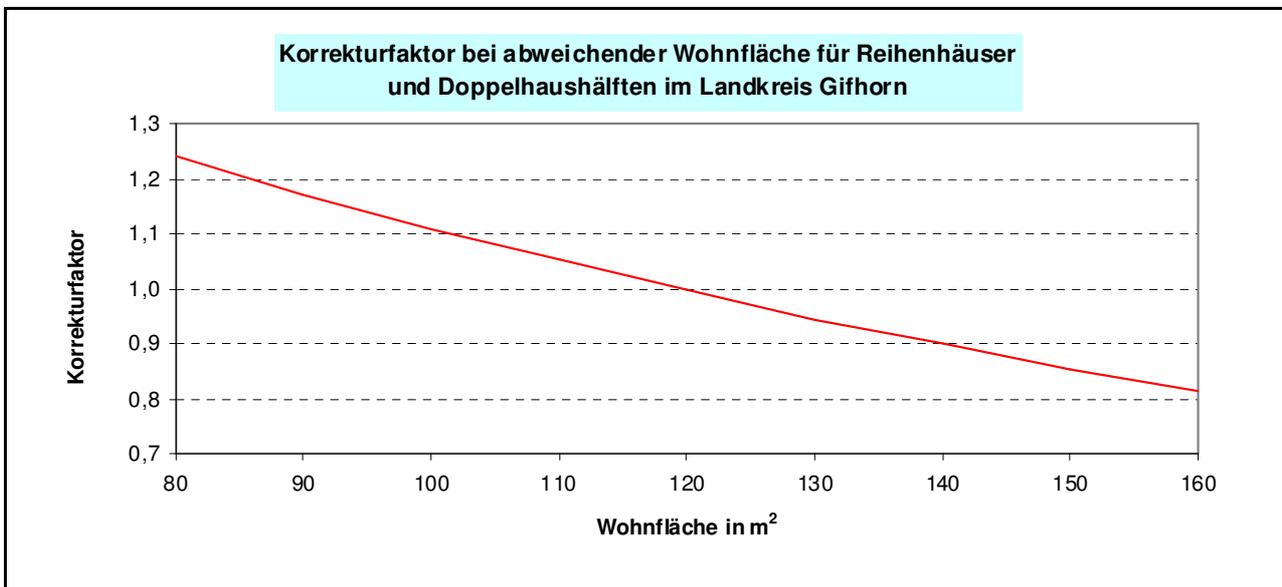


Anwendungsbeispiel siehe Seite 73

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

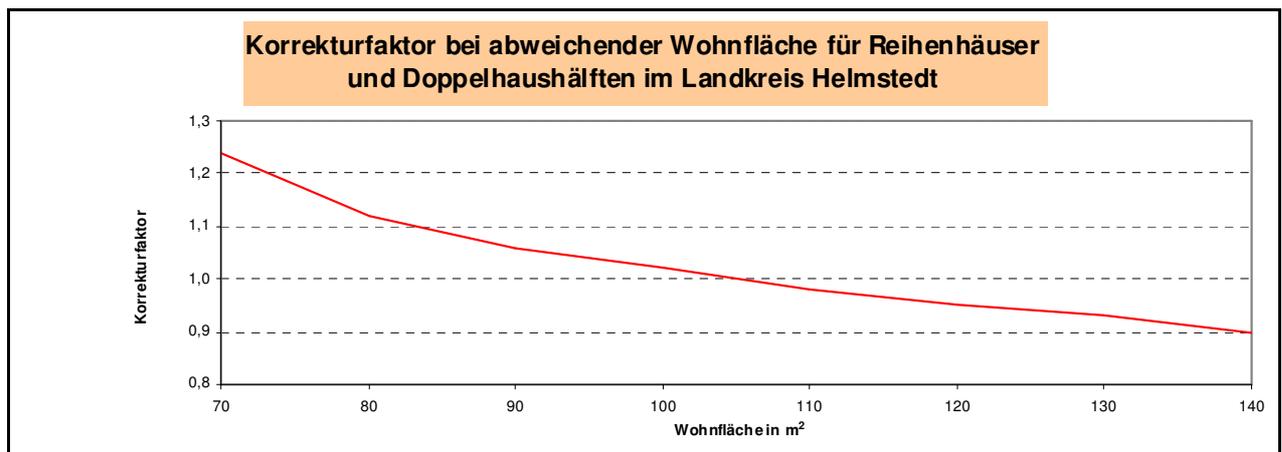
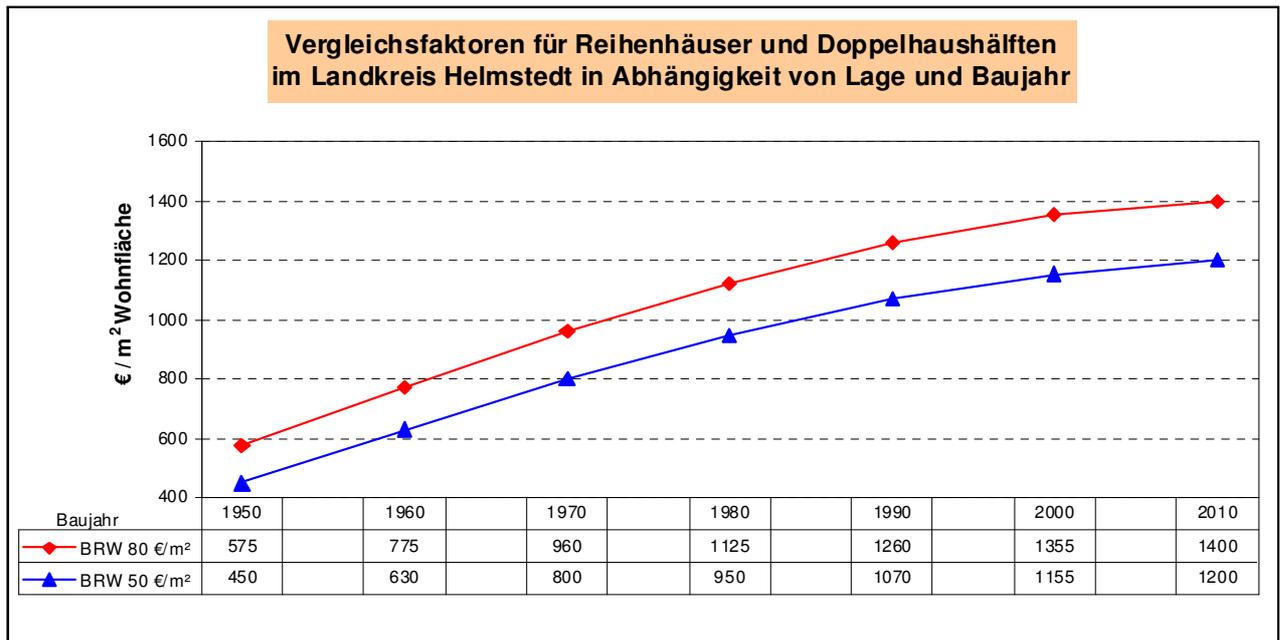


Eine Unterkellerung führt in Abhängigkeit der genannten Einflussgrößen zu einer Erhöhung des Vergleichsfaktors um ca. 10 %.



Anwendungsbeispiel siehe Seite 73

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



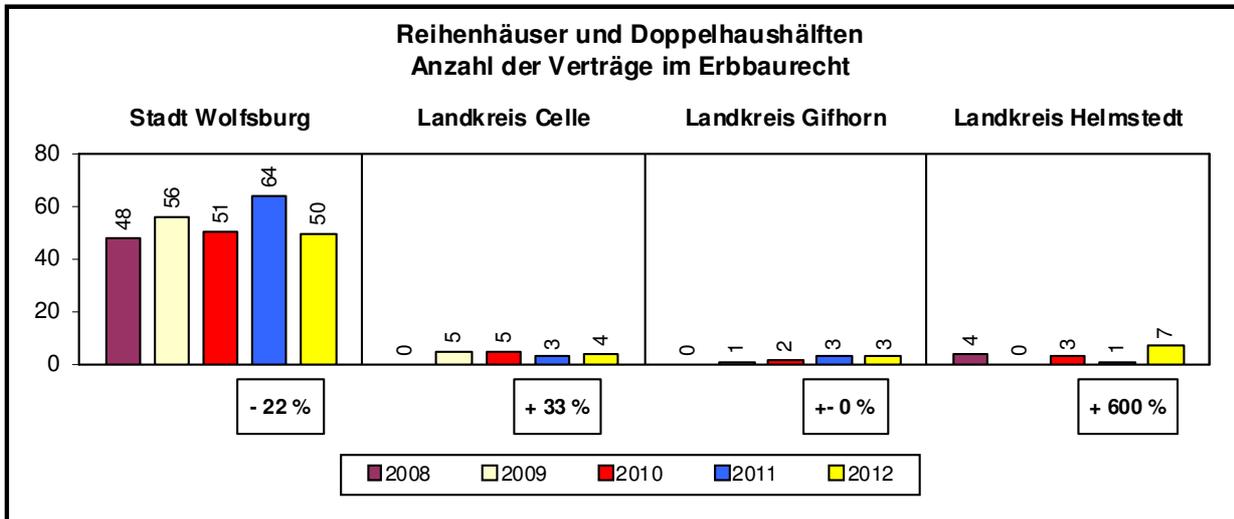
Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 80 €/m²	Wohnfläche: 120 m²
Baujahr: 1970	
Basiswert (durch Abgreifen aus Diagramm)	960 €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,95
Vergleichsfaktor =	
Basiswert x Korrekturfaktor	960 €/m² x 0,95 = 912 €/m²
Grundstückswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m² x 912 €/m² = rund 109.000 €

9.3.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2012 wurden in der gesamten Region 64 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.

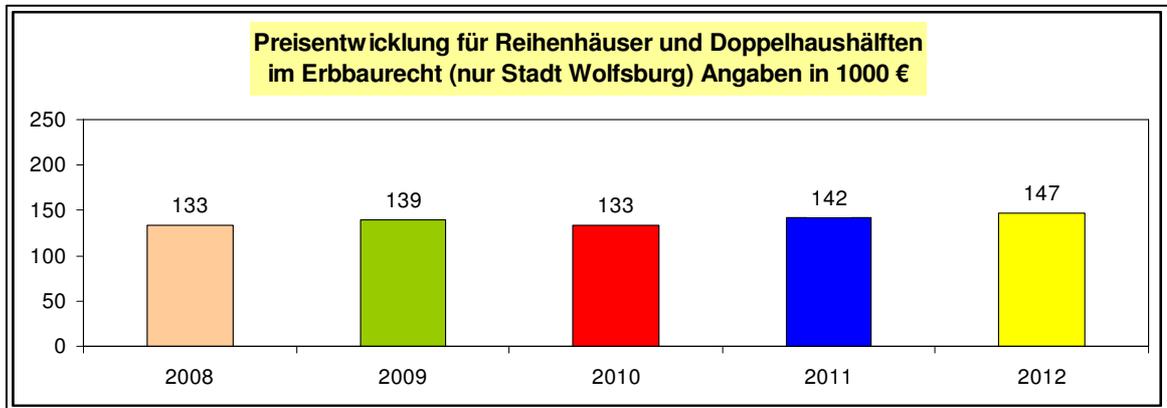
Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht können in Abhängigkeit von den gemeldeten Verkäufen nur in drei Altersgruppen unterteilt werden.

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

verkaufte Objekte 2011 (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	30 (37)	1958 (1959)	119 (125)	1.238 (1.091)	140.000 (134.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2009 (Vorjahr 1971 – 2008)	8 (8)	1985 (1990)	125 (138)	1.349 (1.364)	169.000 (182.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2010 (Vorjahr ab 2009)	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



Umrechnungsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht (Stadt Wolfsburg)

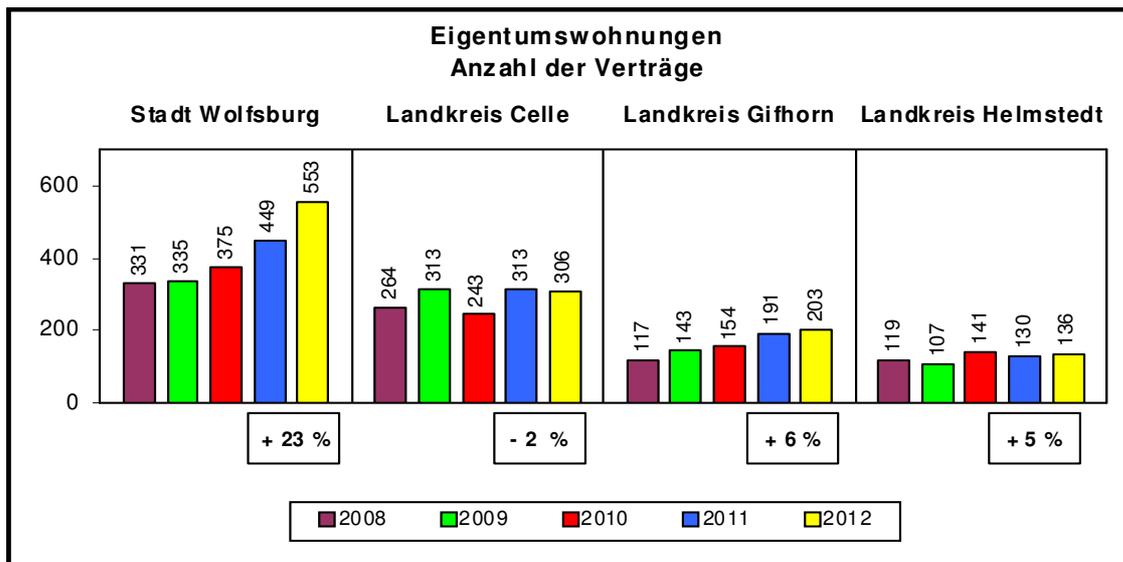
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Hierzu wird zunächst ein Vergleichswert für das unbelastete Grundstück (Eigentumsgrundstück) berechnet. Dies erfolgt mit einem speziellen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse). Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts/Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks.

Der **Umrechnungsfaktor** für **Erbbaurechte** für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Wolfsburg beträgt **0,94**.

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 1.265 Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum registriert, das entspricht einem Anstieg von 10 %. Davon waren 1.198 Eigentumswohnungen.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2012 insgesamt 96,1 Mio. €. Dieses entspricht einem Anteil von ca. 12,5 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke. In der Stadt Wolfsburg betrug der Umsatz 49,8 Mio. €, im Landkreis Celle 17,9 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 21,4 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 7,0 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 Eigentumswohnungen	davon Verträge			
		Eigentum		Erbbaurecht	
2007	252	142	56 %	110	44 %
2008	331	204	62 %	127	38 %
2009	335	189	56 %	146	44 %
2010	375	213	57 %	162	43 %
2011	449	259	58 %	190	42 %
2012	553	330	60 %	223	40 %

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.

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

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Wolfsburg (Eigentum)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	9 (14)	1933 (1934)	82 (75)	1.117 (1.261)	95.000 (97.000)
Baujahr 1946 bis 1969	58 (45)	1961 (1962)	69 (63)	949 (767)	67.000 (50.000)
Baujahr 1970 bis 1984	91 (58)	1974 (1974)	77 (86)	822 (849)	63.000 (73.000)
Baujahr 1985 bis 1999	72 (38)	1992 (1992)	69 (72)	1.292 (1.199)	90.000 (90.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	16 (10)	2004 (2004)	96 (109)	1.810 (1.751)	177.000 (188.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	21 (22)	2012 (2011)	140 (126)	2.180 (1.930)	313.000 (241.000)

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Celle

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	10 (12)	1902 (1915)	79 (98)	913 (893)	79.000 (95.000)
Baujahr 1946 bis 1969	69 (37)	1963 (1965)	64 (68)	579 (732)	38.000 (52.000)
Baujahr 1970 bis 1984	126 (95)	1975 (1975)	67 (69)	785 (808)	53.000 (55.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (31)	1994 (1993)	76 (71)	926 (1.029)	72.000 (73.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	9 (10)	2002 (2001)	85 (83)	1.327 (1.367)	110.000 (111.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	4 (5)	2012 (2011)	66 (64)	2.187 (2.031)	151.000 (129.000)

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Gifhorn

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	5 (4)	1907 (1919)	98 (97)	958 (1.112)	92.000 (107.000)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (8)	1961 (1964)	81 (82)	1.045 (1.061)	85.000 (84.000)
Baujahr 1970 bis 1984	16 (26)	1977 (1977)	74 (83)	923 (807)	68.000 (67.000)
Baujahr 1985 bis 1999	64 (63)	1993 (1994)	80 (77)	1.166 (1.081)	94.000 (83.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	10 (2)	2002 (*)	80 (*)	1.392 (*)	115.000 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	14 (15)	2011 (2010)	113 (118)	1.795 (2.148)	203.000 (256.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Helmstedt

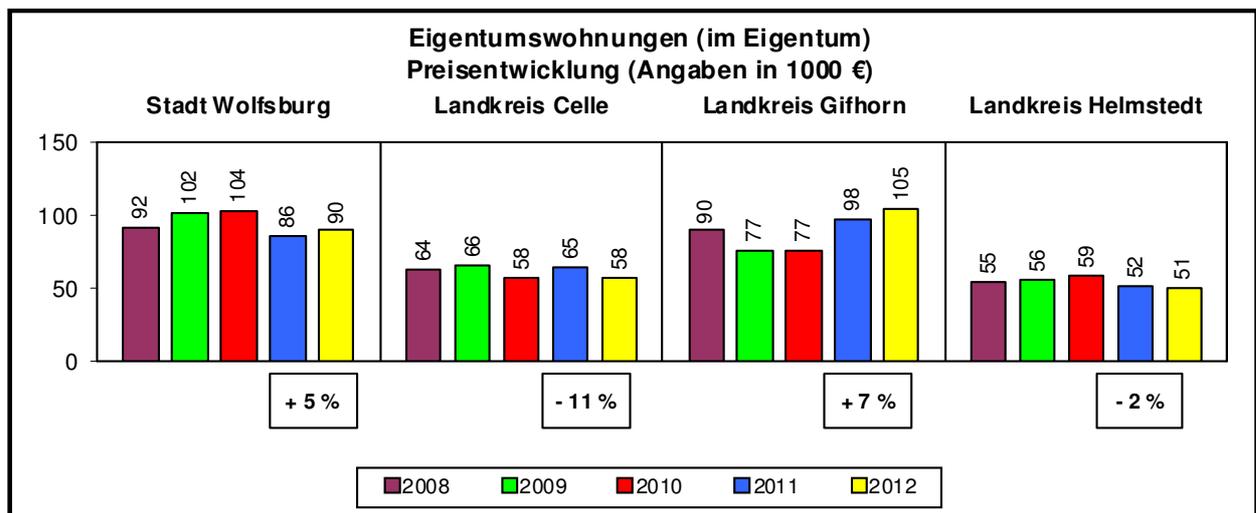
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise von Wohnungseigentum					
verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	10 (4)	1909 (1790)	90 (77)	544 (379)	49.000 (32.000)
Baujahr 1946 bis 1969	31 (30)	1962 (1964)	62 (80)	471 (484)	29.000 (31.000)
Baujahr 1970 bis 1984	25 (27)	1974 (1973)	80 (76)	672 (680)	54.000 (53.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (14)	1994 (1994)	72 (64)	1.094 (972)	78.000 (63.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	3 (5)	*) (2005)	*) (103)	*) (1.349)	*) (140.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Eigentumswohnungen ist im Jahr 2012 in der Stadt Wolfsburg um 5 % und im Landkreis Gifhorn um 7 % gestiegen, dagegen fiel das Preisniveau im Landkreis Celle um 11 % und im Landkreis Helmstedt um 2 %.

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	2006-2012	2010	2010	2010	2010
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 200 €/m ²	115	108	130	74
Baujahr	1938 - 2012	1992	1977	1986	1977
Wohnfläche	30 m ² - 130 m ²	77	70	73	76

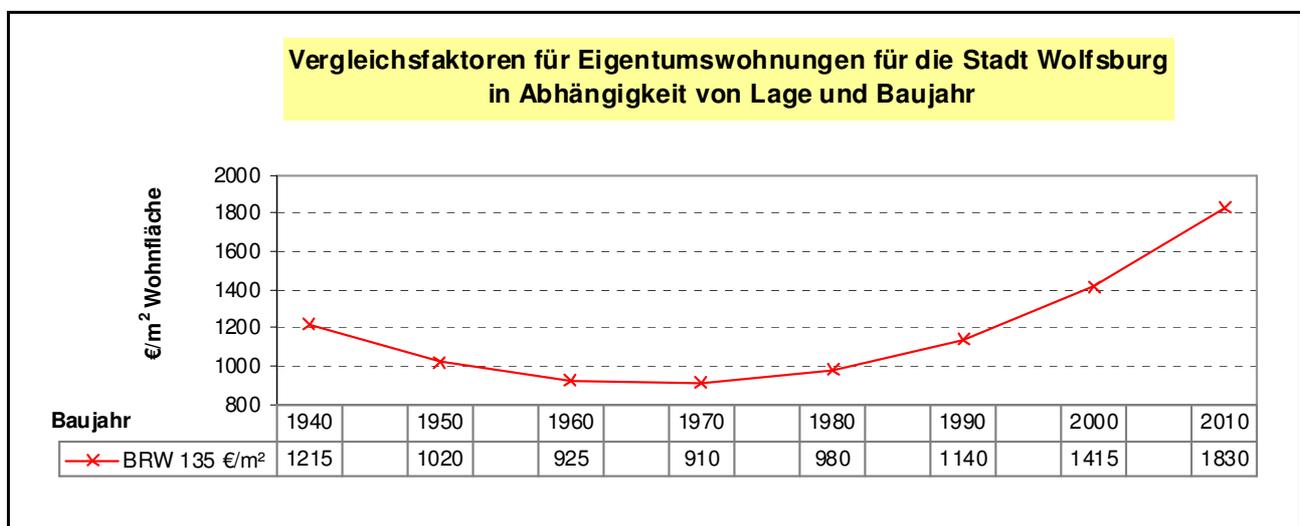
Die Kaufpreise beinhalten einen Keller- oder Abstellraum und einen Einstellplatz, bei normaler Bauunterhaltung und normaler Ausstattung. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Lkrs. Helmstedt
Kaufzeitpunkt	30.06.2012	30.06.2012	30.06.2012	30.06.2012
Lage (Bodenrichtwert)	135 €/m ²	100/150/200 €/m ²	130 €/m ²	50/80/110 €/m ²
Baujahr	1938 – 2012	1960 – 2011	1960 – 2011	1950 – 2011
Wohnfläche	77 m ²	71 m ²	70 m ²	76 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.



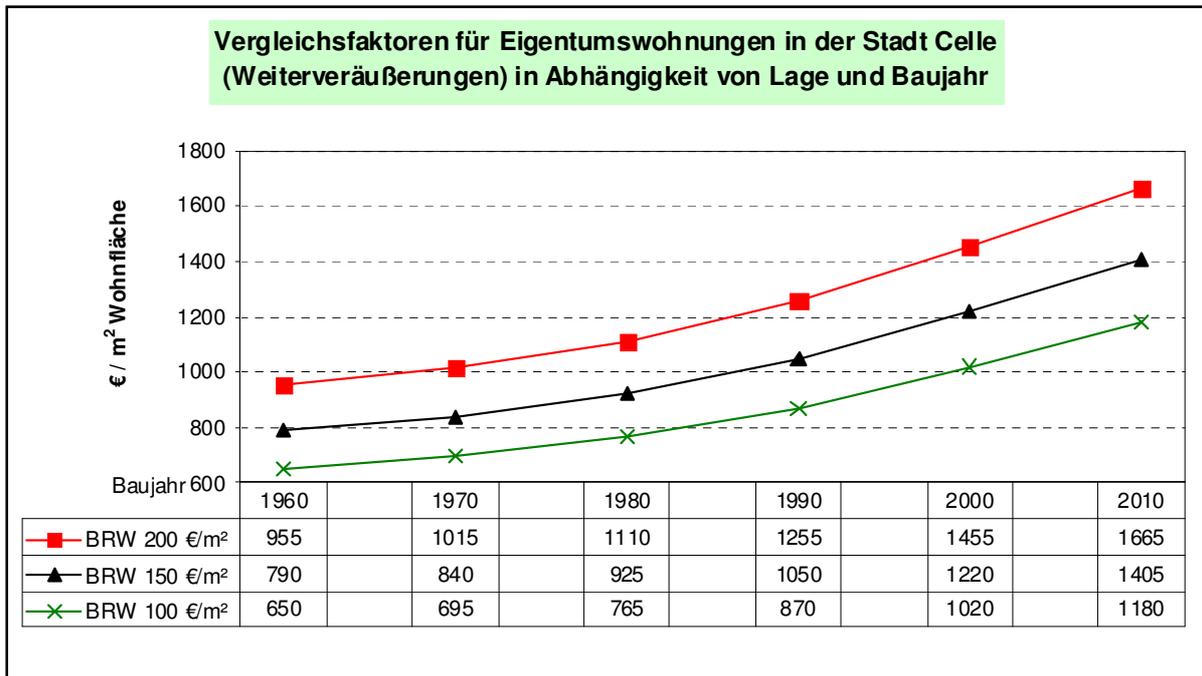
Anwendungsbeispiel siehe Seite 83

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 Baujahr in der Stadt Celle

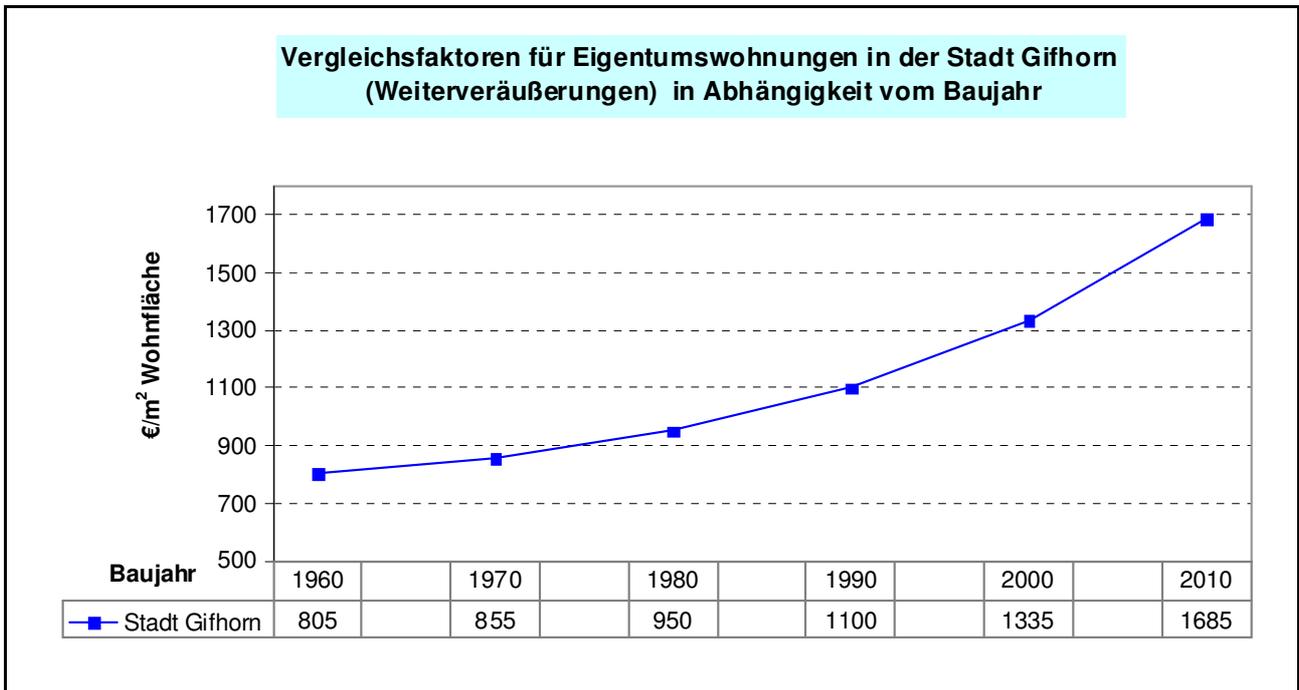


Anwendungsbeispiel siehe Seite 83

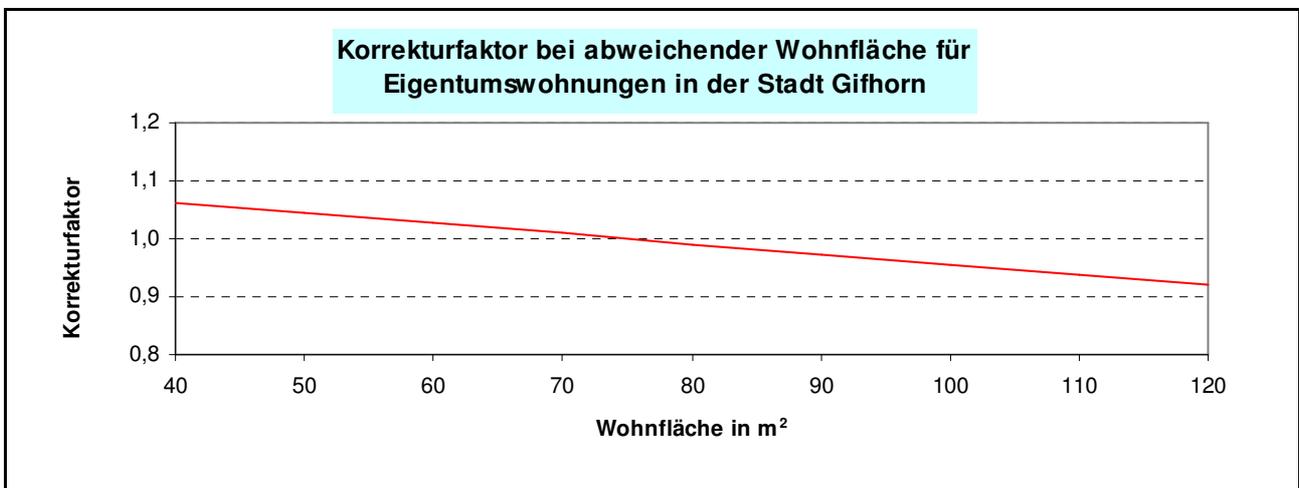
Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte nicht nachgewiesen werden.

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

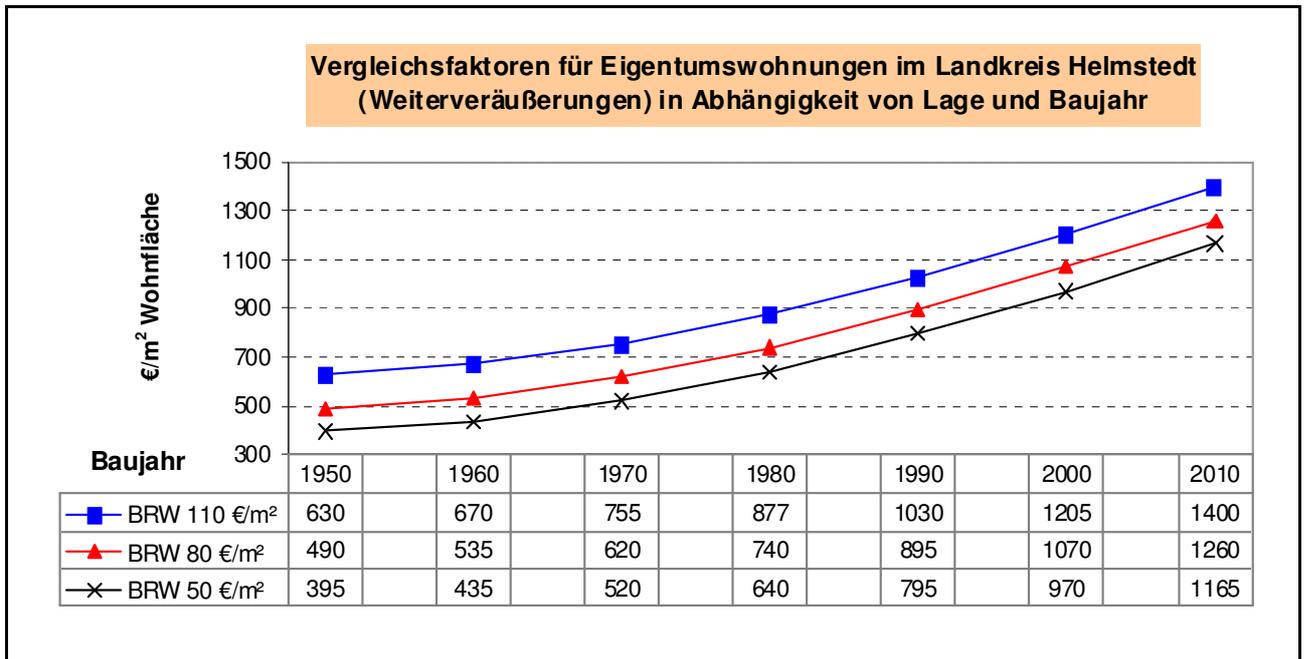


Abhängigkeit von der Wohnfläche



Anwendungsbeispiel siehe Seite 83

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



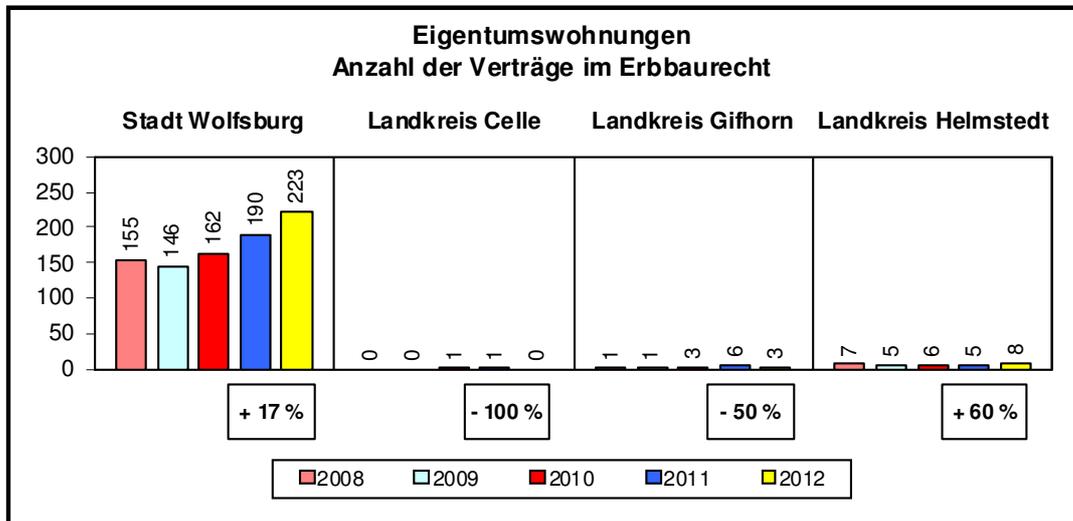
Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte nicht nachgewiesen werden.

Anwendungsbeispiel (Daten siehe Landkreis Helmstedt):			
Wohnanlage:	mittlere Größe	Wohnfläche:	80 m²
Baujahr:	1980	Bodenrichtwert:	80 €/m²
Vergleichsfaktor (Tabelle)		740 €/m²	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Vergleichswert =			
Wohnfläche x Vergleichsfaktor		80 m² x 740 €/m² =	59.000 €

9.4.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2012 wurden in der gesamten Region 234 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.

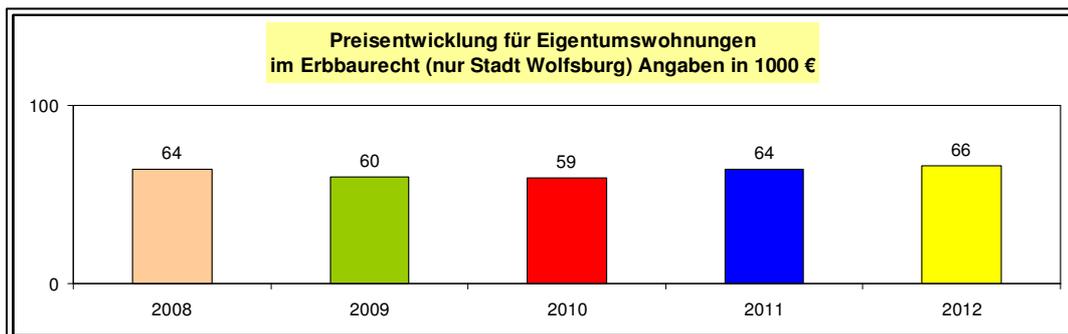
In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Aus historischen Gründen gibt es kaum bebautes 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 2010 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohnflächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Baujahr 1949 bis 1970	143 (132)	1960 (1960)	66 (64)	925 (841)	62.000 (55.000)
Baujahr 1971 bis 2008 (Vorjahr 1971 – 2007)	62 (51)	1982 (1984)	74 (85)	997 (1.042)	75.000 (87.000)
Baujahr ab 2010 (Vorjahr ab 2009)	0 (0)	- -	- -	- -	- -

Preisentwicklung



9.5 Teileigentum

Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Wolfsburg 23, im Landkreis Celle 31, im Landkreis Gifhorn 7 und im Landkreis Helmstedt 6 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.

Ein Teil dieser Gruppe betrifft Garagen und Stellplätze. Jedes Jahr kommen Verträge über derartige Objekte entweder als bebaute Grundstücke oder als Teileigentum auf den Markt. Die Durchschnittspreise ergeben sich zu:

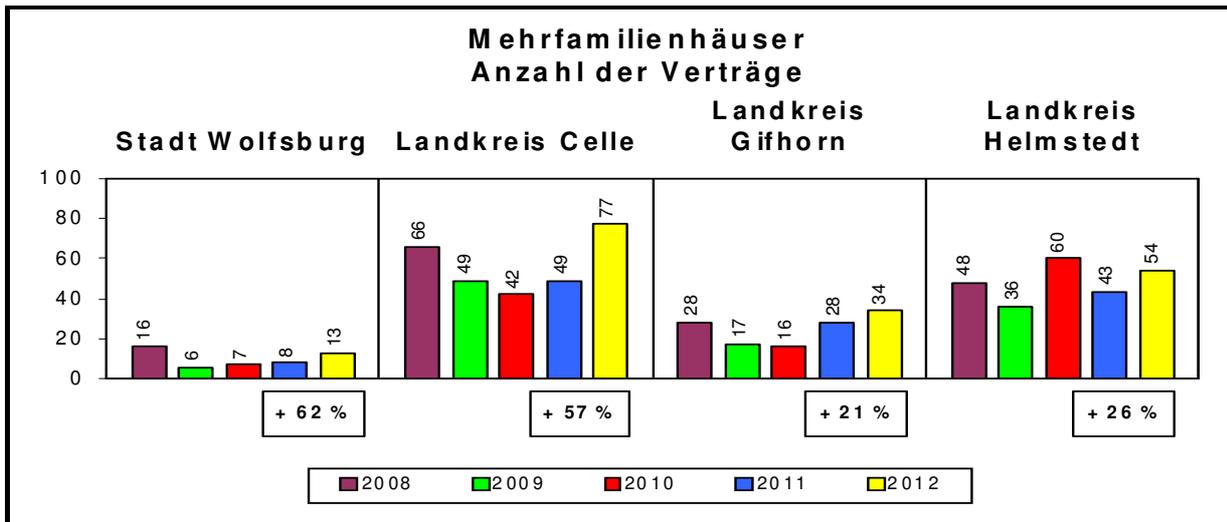
Gebietseinheit	Tiefgarage in €	PKW-Stellplatz in €	Garage in €
Stadt Wolfsburg	5.000	2.500	10.000
Landkreis Celle	6.000	k.A.	3.000
Landkreis Gifhorn	k.A.	2.000	5.000
Landkreis Helmstedt	k.A.	k.A.	4.000

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 2012 sind im Berichtsgebiet 178 Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 39 % gestiegen. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringen Prozentsatz (ca. 3,5 %) dar.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug in der Stadt Wolfsburg 3,3 Mio. €, im Landkreis Celle 30,8 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 8,6 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 8,0 Mio. €. Dieses sind ca. 6,6 % 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, Rohertragsfaktoren

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.

Für die Stadt Wolfsburg und die Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt konnten keine Rohertragsfaktoren abgeleitet werden.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses ergeben sich im Land Niedersachsen folgende Werte:

Der angegebene Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor 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 2010 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Auswertung für Mehrfamilienhäuser mit Kauffällen aus dem Zeitraum 1.11.2010 bis 31.10.2012

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte über die multiple Regressionsanalyse (Bestimmtheitsmaß $B = 0,20$) mit den Einflussgrößen Anzahl der Wohnungen je Gebäude und der Lage (Bodenrichtwert).

Der Auswertung liegen 835 Kauffälle (444 Land und 391 Stadt) aus den Jahren 2011 und 2012 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	835
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 450 €/m ²
Durchschnitt	131 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	5 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,35 €/m ² - 10,00 €/m ²
Durchschnitt	4,97 €/m ²

Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

- **Land Niedersachsen 6,3 %**

Der Einfluss der Kaufzeit hat sich als nicht signifikant ergeben.

Abweichende Merkmale des Objekts vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4	0,95
	6	1,00
	8	1,03
	10	1,06
	12	1,08
	14	1,09
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,16
	100 €/m²	1,00
	150 €/m ²	0,90
	200 €/m ²	0,83
	250 €/m ²	0,78
	300 €/m ²	0,73

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:	
Lage (Bodenrichtwert):	200 €/m ²
Anzahl der Wohnungen:	4
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes	6,3%
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,83
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,95
Liegenschaftszinssatz =	
Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	6,3% x 0,83 x 0,95 = 5,0 %

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.

Rohertragsfaktoren

Die Ermittlung der Rohertragsfaktoren erfolgte über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels mit der gleichen Stichprobe wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Der Auswertung liegen 835 Kauffälle (444 Land und 391 Stadt) aus den Jahren 2011 und 2012 von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	444	391
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 330 €/m ²	48 €/m ² - 450 €/m ²
Durchschnitt	71 €/m ²	200 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	3 - 15
Durchschnitt	5	7
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	5 Jahre - 80 Jahre	15 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	37 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,35 €/m ² - 10,00 €/m ²	2,79 €/m ² - 9,69 €/m ²
Durchschnitt	4,61 €/m ²	5,38 €/m ²

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

Ländlicher Raum	10,2
Großstädten und Großstadtrandlagen	12,1

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen Celle und Gifhorn

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

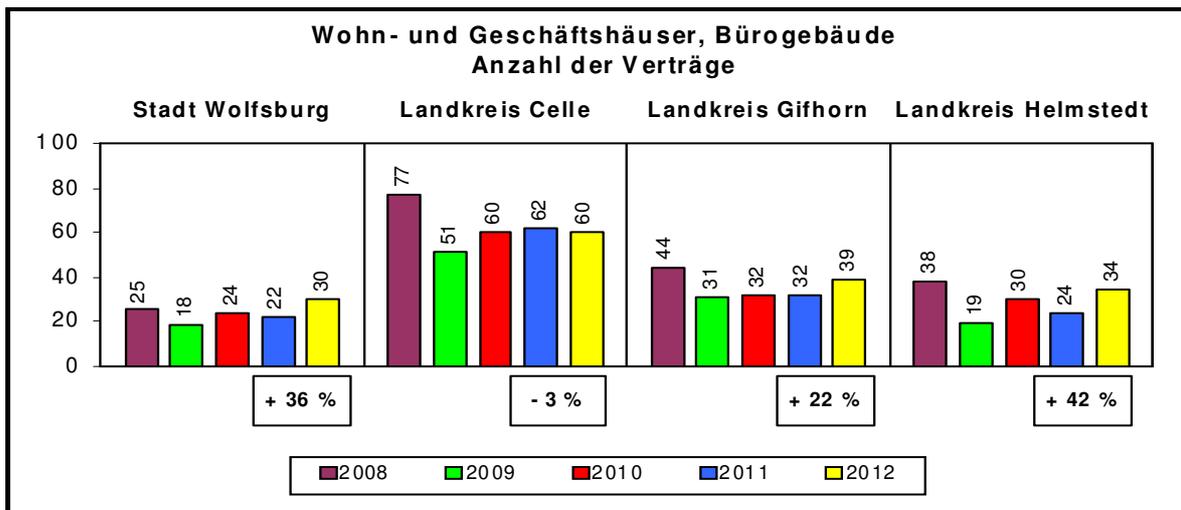
	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn
Auswertejahre	2005 - 2010	2005 - 2010
Anzahl der Erwerbsvorgänge	19	24
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 170 €/m ²	25 €/m ² - 180 €/m ²
Durchschnitt	85 €/m ²	90 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	190 m ² - 875 m ²	135 m ² - 1100 m ²
Durchschnitt	400 m ²	460 m ²
Baujahr	1910 - 2000	1900 - 2000
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 60 Jahre	20 Jahre – 60 Jahre
Durchschnitt	35 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ² – 6,85 €/m ²	2,42 €/m ² – 7,25 €/m ²
Durchschnitt	4,75 €/m ²	4,66 €/m ²
Liegenschaftszinssätze	6,4 %	6,9 %

Nach den Erfahrungen und Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Wolfsburg ist es sachgerecht, die ermittelten Liegenschaftszinssätze für den Landkreis Celle 6,4 % und für den Landkreis Gifhorn 6,9 % anzuwenden.

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen (Discounter) und Bürogebäude

Im Jahr 2012 sind im Berichtsgebiet 163 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 16 % gestiegen. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 3,2 %) dar.

Der Geldumsatz für Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude betrug in der Stadt Wolfsburg 56,4 Mio. €, im Landkreis Celle 35,5 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 16,6 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 3,8 Mio. €. Dieses sind ca. 14,6 % 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.

Für die Stadt Wolfsburg und die Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt konnten keine Rohertragsfaktoren abgeleitet werden.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses ergeben sich für den Bereich des „Ländlichen Raumes“ und für „Großstädte und Großstadtrandlagen“ im Land Niedersachsen folgende Werte:

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.

1) Wohn- und Geschäftshäuser

Auswertung für Wohn- und Geschäftshäuser mit Kauffällen aus dem Zeitraum 1.11.2009:31.10.2012

Ein signifikanter Einfluss der Lage (ländlicher Raum / Großstadt, Großstadtrandlage) auf den Liegenschaftszinssatz konnte nicht festgestellt werden. Die Ermittlung von Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor erfolgte über die Bildung des einfachen arithmetischen Mittels.

Der Auswertung liegen 236 Kauffälle von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	236
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 760 €/m ²
Durchschnitt	168 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	105 m ² - 1200 m ²
Durchschnitt	437 m ²
Baujahr	1900 - 1999
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 77 Jahre
Durchschnitt	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,12 €/m ² - 14,29 €/m ²
Durchschnitt	5,38 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 79 %
Durchschnitt	42 %

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

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

7,4 %

Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser

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

10,1

Für die Abweichungen von den oben genannten Kennzahlen konnten aus der Stichprobe keine signifikanten Einflüsse abgeleitet werden.

2) Verkaufshallen (Discounter)**Auswertung für Verkaufshallen (Discounter) mit Kauffällen aus dem Zeitraum 1.11.2008:31.10.2012**

Der Auswertung lagen 31 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	31
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 270 €/m ²
Durchschnitt	82 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	837 m ² - 1937 m ²
Durchschnitt	1237 m ²
Baujahr	1965 - 2012
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m ² - 16,20 €/m ²
Durchschnitt	9,57 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %

Liegenschaftszinssatz für Verkaufshallen (Discounter)

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

7,0 %

Rohertragsfaktor für Verkaufshallen (Discounter)

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

11,7

3) Bürogebäude

Auswertung für Bürogebäude mit Kauffällen aus dem Zeitraum 1.11.2009:31.10.2012

Der Auswertung lagen 40 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	40
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 850 €/m ²
Durchschnitt	219 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	90 m ² - 4668 m ²
Durchschnitt	1140 m ²
Baujahr	1950 - 2002
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 69 Jahre
Durchschnitt	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m ² - 18,00 €/m ²
Durchschnitt	6,80 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	80 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude

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

7,1 %

Rohertragsfaktor für Bürogebäude:

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

11,5

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Wolfsburg 9, im Landkreis Celle 9, im Landkreis Gifhorn 13 und im Landkreis Helmstedt 20 Lagergebäude bzw. Produktionsgebäude (Gewerbe- und Industrieobjekte) umgesetzt worden. Das sind 1,0 % der Verkäufe bebauter Grundstücke.

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 27,6 Mio. €, im Landkreis Celle 4,4 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 3,0 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 2,5 Mio. €.

9.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Wolfsburg 25, im Landkreis Celle 118, im Landkreis Gifhorn 50 und im Landkreis Helmstedt 25 sonstige bebaute Objekte verkauft worden.

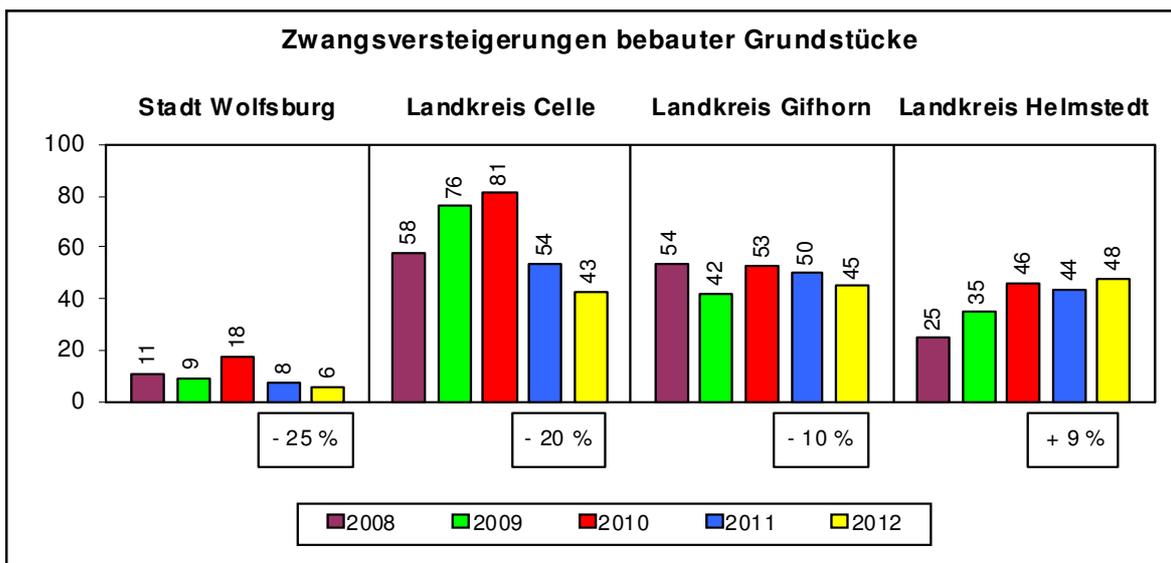
Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe sonstiger bebauter Objekte nur einen relativ geringfügigen Prozentsatz (ca. 4,3 %) dar.

Der Geldumsatz für sonstige bebaute Objekte betrug in der Stadt Wolfsburg 6,5 Mio. €, im Landkreis Celle 11,6 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 7,3 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 4,1 Mio. €.

In den o.g. Zahlen der sonstigen bebauten Objekte sind auch Verkäufe von Wochenendhäusern enthalten. In der Stadt Wolfsburg wurden 3 Wochenendhäuser für 0,2 Mio. € verkauft. Im Landkreis Celle wurden 52 Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von 2,3 Mio. € getätigt, im Landkreis Gifhorn 33 Verkäufe für ca. 4,9 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 4 Verkäufe für ca. 0,1 Mio. €.

9.10 Zwangsversteigerungen

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



Mit insgesamt 142 Fällen, das entspricht ca. 2,8 %, haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken. Es ist insgesamt eine Abnahme der Zwangsversteigerungen im gesamten Berichtsgebiet zu verzeichnen.

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle in den folgenden Tabellen angegebenen Mieten keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) darstellen oder diesen ersetzen.

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 und Modernisierungsgrad				
	1949 bis 1971 <i>unmodernisiert</i>	1949 bis 1971 <i>modernisiert nach 1990</i>	1972 bis 1999 <i>unmodernisiert</i>	1972 bis 1999 <i>modernisiert nach 1990</i>	ab 2000
bis 40	4,4 bis 8,6	4,5 bis 7,5	5,0 bis 5,5	5,2 bis 6,5	die Miete ist vom Niveau der Ausstattung abhängig, die Mietpreise liegen bei 4,0 bis 9,4 €/m ²
41 – 60	3,6 bis 5,9	4,6 bis 6,8	4,0 bis 6,5	5,1 bis 7,4	
61 – 80	3,1 bis 6,6	3,7 bis 6,6	3,1 bis 6,5	5,0 bis 6,7	
81 - 100	3,5 bis 6,6	4,6 bis 7,2	3,9 bis 6,3	4,1 bis 6,1	
> 100	3,5 bis 6,1	4,4 bis 9,0	3,7 bis 6,0	4,4 bis 6,3	

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Mieten handelt es sich um Bestandsmieten. Bei Neuverträgen können durchaus auch höhere Mieten erzielt werden. Es können sich durchaus auch Abweichungen durch die Wohnlage bzw. Ausstattungen ergeben.

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.

Nettokaltmiete in € / m² für den Bereich der Stadt Celle				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	3,5 bis 4,5	3,5 bis 5,2	3,5 bis 5,2	4,5 bis 7,5
41 – 60	3,5 bis 5,6	4,0 bis 6,4	4,2 bis 6,4	6,1 bis 7,2
61 – 80	3,5 bis 5,0	4,0 bis 5,5	4,6 bis 6,5	5,7 bis 6,7
über 81	3,5 bis 5,0	3,8 bis 5,5	4,1 bis 6,5	5,5 bis 7,1
Nettokaltmiete in € / m² 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 6,2	
41 – 60	3,8 bis 5,4	4,0 bis 5,4	4,6 bis 5,5	
61 – 80	3,3 bis 4,8	3,7 bis 5,0	3,5 bis 6,5	3,9 bis 6,0
über 81	2,6 bis 4,8	3,0 bis 5,1	4,0 bis 6,5	4,5 bis 5,2
<p><u>Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:</u> 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><u>Anmerkungen:</u> 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. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind</p>				

Landkreis Gifhorn

Nettokaltmiete in € / m² für den Bereich der Stadt Gifhorn				
Wohnungsgrößen in m²				
Ausstattung	< 60	61-85	86-110	> 110
einfacher Wohnwert	2,7-4,5	2,7-4,5	3,0-4,2	bis 4,2
mittlerer Wohnwert	4,0-6,5	3,8-6,0	3,5-6,0	bis 5,5
guter Wohnwert	6,5-8,0	6,0-7,0	6,0-7,0	bis 7,0
sehr guter Wohnwert	8,0-9,5	ab 7,0	ab 7,0	ab 7,0

Für Wohnungen im Erstbezug sind in der Stadt Gifhorn in guter Wohnlage auch höhere Mieten erzielbar, bis zu 12,00 €/m².

In der Stadt Gifhorn konnte die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen nicht immer bedient werden.

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.

Nettokaltmiete in € / m² für den Bereich des Nordkreises Wittingen, Hankensbüttel, Brome, Wesendorf				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1971	1972 bis 2001	2002 bis 2012 (Bestandsmieten)	2002 – 2012 (Neuvermietung)
< 60	3,5 bis 4,5	4,0 bis 5,0	4,5 bis 6,0	5,0 bis 7,0
61 – 80	3,0 bis 4,3	4,0 bis 5,0	4,5 bis 6,0	5,0 bis 7,0
81 – 100	3,0 bis 4,0	3,8 bis 5,0	4,5 bis 6,0	4,5 bis 6,5
> 100		3,5 bis 4,5	4,0 bis 6,0	4,5 bis 6,5
Nettokaltmiete in € / m² für den Bereich des Südkreises Gifhorn Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg, Boldecker Land				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1971	1972 bis 2001	2002 bis 2012 (Bestandsmieten)	2002 – 2012 (Neuvermietung)
< 60		4,5 bis 6,0	5,0 bis 7,0	5,5 bis 7,5
61 – 60	4,3 bis 5,0	4,5 bis 5,5	5,0 bis 7,0	5,5 bis 7,0
81 – 100	4,0 bis 4,8	4,5 bis 5,3	4,5 bis 6,5	5,0 bis 7,0
> 100	3,7 bis 4,0	4,5 bis 5,3	4,5 bis 6,5	5,0 bis 6,8

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

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 Mietpreisanpassung auf dem Wohnungsmarkt zurzeit nur geringfügig 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 25	155 bis 395
Wittingen (Fußgängerzone)	4 bis 9	35 bis 70
Brome	4 bis 7,5	38 bis 53
Hankensbüttel	4 bis 8	30 bis 45
Isenbüttel	6 bis 10	80 bis 100
Meine	6 bis 10	95 bis 105
Meinersen	6 bis 10	60 bis 80
Wesendorf	5 bis 9	35 bis 60

Die durchschnittlichen Ladenmieten in der Fußgängerzone von Gifhorn bewegen sich auf konstantem Niveau. 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 Celle

Die Pachtzinsen beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

- normale Feldlage
- Fläche größer als 1,0 ha
- Pachtzins in €/ha ohne Lieferrechte
- Pachtdauer 1 - 20 Jahre
- Auswertejahrgänge 2008, 2009, 2010, 2011, 2012

Durchschnittlicher jährlicher Pachtzinsen		
	Ackerland	Grünland
Landkreis Celle	260 €/ha (170 €/ha bis 440 €/ha)	145 €/m ² (100 €/ha bis 200 €/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.

Landkreis Gifhorn

Die Pachtzinsen beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

- normale Feldlage
- Fläche größer als 1,0 ha
- Pachtzins in €/ha ohne Lieferrechte
- Pachtdauer 1 - 15 Jahre
- Auswertejahrgänge 2008, 2009, 2010, 2011, 2012

Durchschnittlicher jährlicher Pachtzinsen		
	Ackerland	Grünland
Landkreis Gifhorn	300 €/m ² (150 €/ha bis 450 €/ha)	115 €/m ² (100 €/m ² - 160 €/m ²)
	bei Neuverpachtungen können derzeit auch deutlich höhere Pachtzinsen (bis zu 650 €/ha) erzielt werden	

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 insgesamt gestiegen.

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.

Pachtpreise in €/ha ohne Lieferrechte:

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen für Ackerlandflächen		
	Ackerzahlen	
	30 - 60	60 - 100
	220 – 360 €/ha	480 – 580 €/ha
Landkreis Helmstedt	bei Neuverpachtungen können derzeit auch deutlich höhere Pachtzinsen erzielt werden	

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

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

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zuständig sind. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen Regionaldirektionen eingerichtet worden. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Oldenburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- nach 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 Oberegutachten 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 Oberegutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Anhang 1: Umsatzzahlen 2012

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	1344	-8	274	+29	153	-22	13	+62	440	+5	30	+30	27	-21
Landkreis Celle	2577	+11	913	+4	230	-3	77	+54	1220	+5	60	-3	156	-8
Landkreis Gifhorn	2443	+4	776	-1	196	+2	34	+21	1006	+0	39	+22	106	-10
Landkreis Helmstedt	1245	+7	385	+12	165	+5	54	+26	604	+11	34	+48	102	+28

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	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Stadt Wolfsburg	553	+23	23	+5	193	-51	22	+0	1	-86	25	-44	7	-73	23	+21
Landkreis Celle	306	-2	31	+15	472	+71	38	+23	22	+633	204	-3	12	+33	56	+19
Landkreis Gifhorn	203	+6	7	+40	573	+21	48	+118	49	-4	276	-15	24	-40	112	+18
Landkreis Helmstedt	136	+5	6	-65	173	+10	16	+60	4	-50	107	-15	14	-66	49	+53

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	258	+35	57	+32	27	-16	3	-7	87	+11	56	+157	35	+116
Landkreis Celle	274	+19	113	+11	21	+0	31	+112	165	+20	36	+32	22	+4
Landkreis Gifhorn	272	-2	121	+9	28	+8	9	+60	158	+11	17	-52	16	-54
Landkreis Helmstedt	101	+7	44	+19	11	+22	8	+122	64	+27	4	-35	11	-34

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	50	+30	1	-68	15	-38	7	+23	6	+1300	0,5	-60	0,5	-41	0,2	-75
Landkreis Celle	18	-12	0,3	-20	17	+38	3	+33	0,6	k.A.	10	+25	0,1	-57	3	+88
Landkreis Gifhorn	21	+15	0,7	+53	38	+35	3	-2	2	+15	13	+81	0,6	-48	1,5	-33
Landkreis Helmstedt	7	+5	0	-76	7	-6	1	+132	0,4	k.A.	6	+16	0,1	-14	0,6	-31

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	145	-21	24	+34	7	-17	1	+61	32	+20	9	+41	25	+89
Landkreis Celle	1398	+2	95	-4	10	+0	46	+416	151	+29	15	-20	97	+30
Landkreis Gifhorn	1695	+45	78	-7	9	-4	5	-3	92	-6	9	-28	58	-56
Landkreis Helmstedt	709	-2	37	+9	9	-29	8	-52	54	-7	5	+89	32	-22

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	17	-41	18	-17	2	k.A.	35	-53	2	-54	5	-23
Landkreis Celle	37	+27	16	+14	2	+72	1024	-2	0	-93	55	-5
Landkreis Gifhorn	65	+15	22	+53	3	-17	1380	+80	8	-25	58	-21
Landkreis Helmstedt	15	-26	25	+2400	1	+481	554	+7	4	-81	19	-68

Anhang 2: Bodenrichtwertpräsentation im Internet

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



**Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte
in Niedersachsen**



Niedersachsen

[zurück zum GAG-Portal](#)

Benutzerkennung: 02VE01916

NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000 Logout

Startseite

Layer

Layer

Luftbilder

AP 1 : 2 500

Bauland

Verkehrsgebiete

Suche

Ort	Gemeinde	Flurstück
Ort / PLZ:	Meine	
Straße:	Hauptstraße	
Haus-Nr.:	0023	

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für die in der Karte **per Nadel** markierte Position

105 B (0844490)
MK WGH

[Bodenrichtwert-Legende](#)

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg

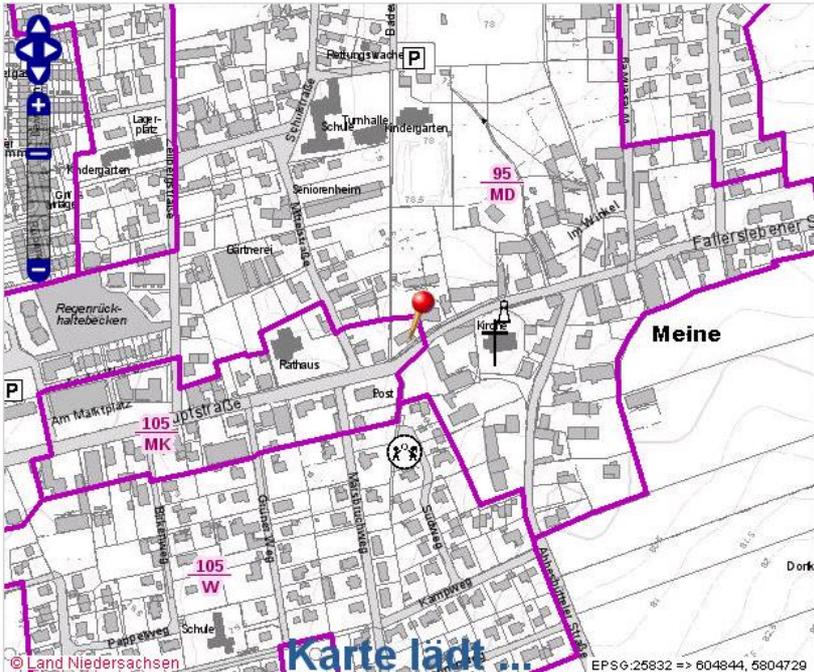
Grundstücksmarktbericht

2012

Teilmarkt: Bauland
Stichtag: 31.12.2011
Maßstab: 1 : 5 000

Werkzeuge:



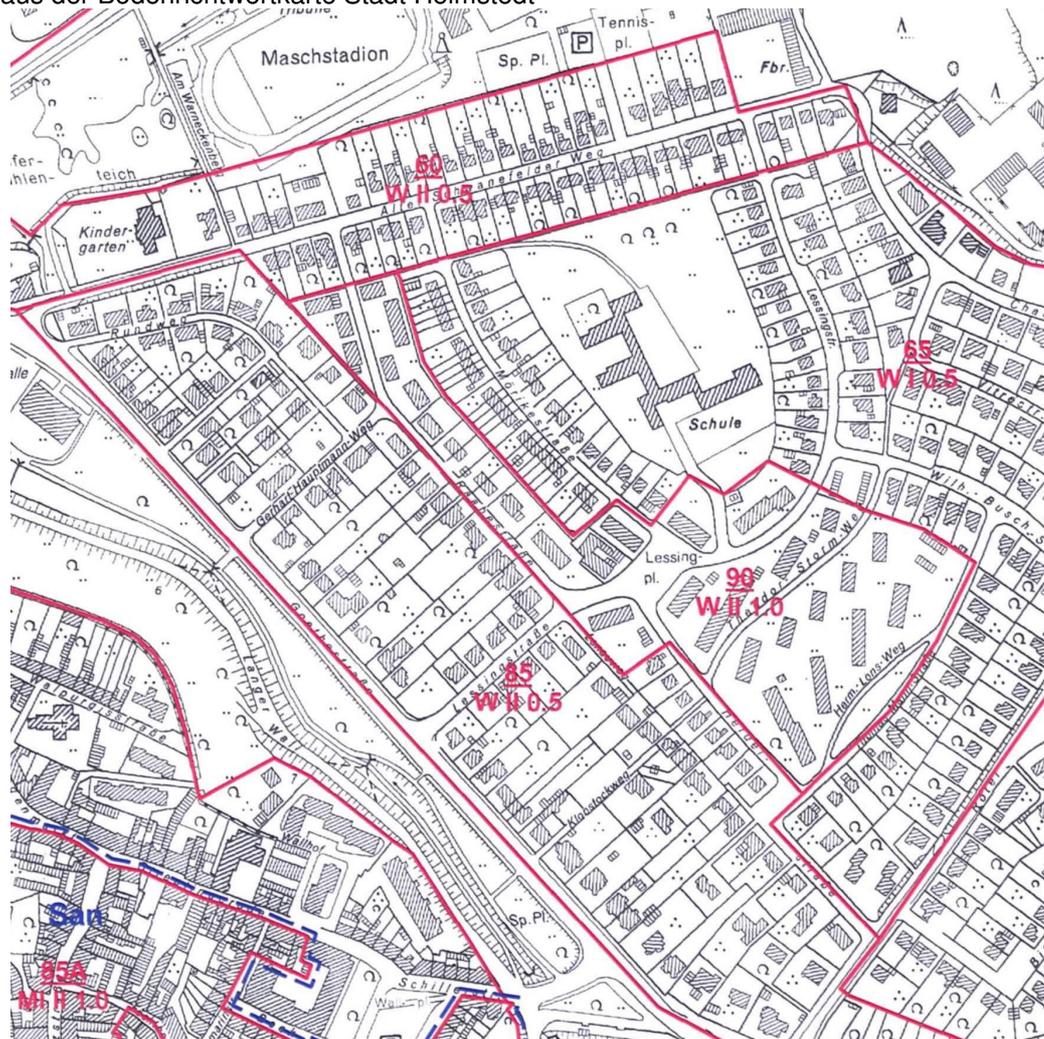



EPSG:25832 => 604844, 5804729

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

Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für Bauland

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stadt Helmstedt



Bodenrichtwerte für Bauflächen

95 B ebf (1255)

WA EFH WGFZ0,3 b25 f750

Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs-oder Entwicklungs	Bei-trags-situation	Zonen-nummer
95	B	-	ebf	(1255)

WA		EFH	WGFZ 0,3				b25 f750			weitere Merkmale
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflä	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	
Maß der baulichen Nutzung										

Bodenrichtwert

...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter
Entwicklungszustand	
B	baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland
Art der Nutzung	
W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet

Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
PL	Produktion und Logistik
WO	Wochenendhäuser
FEH	Ferienhäuser
FZT	Freizeit und Touristik
LAD	Läden (eingeschossig)

WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
S	Sonderbaufläche
SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauN-VO)
SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
GB	Baufläche für Gemeinbedarf

EKZ	Einkaufszentren
MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
BI	Bildungseinrichtungen
MED	Gesundheitseinrichtungen
HAF	Hafen
GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
MIL	Militär
LP	landwirtschaftliche Produktion
ASB	Außenbereich

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Bauweise oder Anbauart

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
eh	Einzelhäuser
ed	Einzel- und Doppelhäuser
dh	Doppelhaushälften
rh	Reihenhäuser
rm	Reihenmittelhäuser
re	Reihenendhäuser

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

<i>keine Angabe</i>	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Maß der baulichen Nutzung

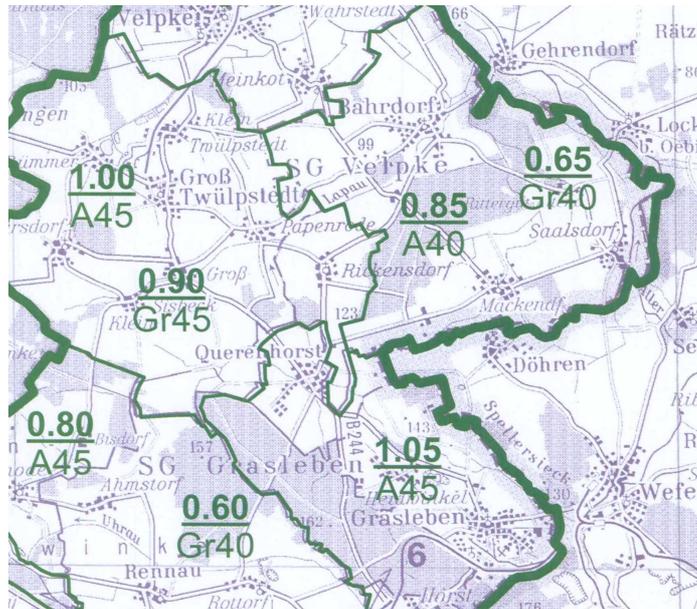
II	Geschlosszahl (römische Ziffer)
WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl
GRZ...	Grundflächenzahl

BMZ... Baumassenzahl

Angaben zum Grundstück

t...	Grundstückstiefe in Metern
b...	Grundstücksbreite in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen
 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Helmstedt



Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

1,50 LF (0023)		Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer					
A 55 f5000					1,50	LF	(0023)		
A		55		f5000					
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale		
Bewertung der Bodenschätzung									

Bodenrichtwert	
...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter
Entwicklungszustand	
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	
LW	landwirtschaftliche Fläche
A	Acker
GR	Grünland
EGA	Erwerbsgartenbaufläche
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen
WG	Weingarten
KUP	Kurzumtriebsplantagen/ Agroforst
UN	Unland, Geringstland, Bergweide, Moor
F	forstwirtschaftliche Fläche

Ergänzung zur Art der Nutzung	
OG	Obstanbaufläche
GEM	Gemüseanbaufläche
BLU	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche
BMS	Baumschulfläche
SPA	Spargelanbaufläche
HPF	Hopfenanbaufläche
TAB	Tabakanbaufläche
FL	Weingarten in Flachlage
HL	Weingarten in Hanglage
STL	Weingarten in Steillage

Bewertung der Bodenschätzung	
...	Ackerzahl
...	Grünlandzahl

Angaben zum Grundstück	
t...	Grundstückstiefe in Metern
b...	Grundstücksbreite in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

Anhang 3: Entwicklung des Baulandwertes, Gerardy (Praxis der Grundstückswertermittlung)

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.

Anhang 4: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Wolfsburg

<i>Name</i>	<i>Berufs-/Dienstbezeichnung</i>	<i>Dienst-/bzw. Wohnort</i>
<u>stellvertretende Vorsitzende:</u>		
Weber-Suilmann, Andrea	Dipl.-Ing.in/Vermessungsrätin	Wolfsburg
Christ, Andreas	Dipl.-Ing./Vermessungsdirektor	Wolfsburg
Drangmeister, Bettina	Dipl.-Ing.in/Vermessungsoberrätin	Gifhorn/ Helmstedt
<u>ehrenamtliche Mitglieder:</u>		
Backhausen, Dirk	dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt, Bachelor of Arts	Wolfsburg
Becker, Rudolf	Architekt, Baudirektor i.R.	Celle
Eimer-Kobbe, Karin	Dipl.-Betriebswirtin (FH), Immobilienmaklerin	Gifhorn
Friese, Helmut	Dipl.-Bankbetriebswirt	Helmstedt
Gartung, Jürgen	Dipl.-Ing. Architekt, Ö.b.v. Sachverständiger	Schwülper
Gefeller, Anja	Dipl.-Bauingenieurin (FH)	Wesendorf
Gode, Andreas	Immobilienmakler	Celle
Gödde, Karl-Heinz	Dipl.-Ing. Architekt	Gifhorn
Hankel, Hartmut	Immobilienkaufmann	Schöningen
Heidmann, Ulrike	Architektin	Helmstedt
Höhlein, Rainer	Dipl.-Ing. Architekt	Nienhagen
Husslik, Hartmut	Sparkassenbetriebswirt	Celle
Jacob, Wolfgang	Immobilienmakler	Wolfsburg
Klinger, Uwe	Dipl.-Ing., Architekt und Bauingenieur	Bahrdorf
Komp, Degenhard	Landwirt	Dobbeln
Krumwiede, Axel	Dipl.-Ing., ö.b. Sachverständiger (IHK)	Celle
Lohmann, Carsten	Dipl.-Ing. (FH) agrar	Winsen/Aller
Meinecke, Ernst-Dieter	Dipl.-Ing. agrar	Barwedel
Mitzinger, Peter	Architekt, Dipl.-Ing., vereidigter Gebäudeschätzer	Höfer
Müller, Bernd	Dipl.-Ing., ö.b.u.v. Sachverständiger	Hambühren
Müller, Heinrich	Immobilienmakler	Müden/Aller
Oldenburg-Tietjen, Jens	Immobilienwirt, Dipl.-Sachverständiger (DIA)	Wittingen
Petrak, Thomas	Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen	Wolfsburg
Pieper, Heinrich	Landwirtschaftsmeister	Wahrenholz
Rumpel, Elke	Dipl.-Ing.-päd'in., Bausachverständige	Wolfenbüttel
Schmerschneider, Herbert	Dipl.-Ing., Architekt und Bauingenieur	Wolfsburg
Schrödter, Axel	Dipl.-Ing. (FH), Immobilienmakler	Celle
Schucht, Wolfgang	Ltd. Baudirektor	Celle
Siegert, Reinhard	Ltd. Baudirektor	Helmstedt
Stüvel, Meinert	Landwirtschaftsmeister	Wolfsburg
Täger-Farny, Wolfgang	Landwirt	Volkmarsdorf
Veth, Friederike	Steueramtsrätin	Celle

Anhang 5: 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		
	poststelle-gag-aur@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-bs@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-clp@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-hm@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-h@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD Hannover	Constantinstraße 40 30177 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		
	poststelle-gag-lg@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-mep@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-nom@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-ol@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-os@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-ott@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-sul@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-ver@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD 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		
	poststelle-gag-wob@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD Wolfsburg	Siegfried-Ehlers-Str. 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-60
15	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen bei der		
	poststelle-gag-ol@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN RD Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-503

Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereich: Stadt Wolfsburg, Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Regionaldirektion Wolfsburg

Siegfried-Ehlers-Str. 2

38440 Wolfsburg

Tel.: 05361 2663-0

Fax: 05361 2663-60

E-Mail: poststelle-gag-wob@lgin.niedersachsen.de

Internet:

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