

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Wolfsburg**

Geschäftsstelle beim Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg

Grundstücks- marktbericht 2014

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2014 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 / 2663-40

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.....	62
9.3.1	Preisniveau	63

9.3.2	Preisentwicklung	65
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	65
9.3.4	Erbbaurechte.....	75
9.4	Wohnungseigentum	77
9.4.1	Preisniveau	77
9.4.2	Preisentwicklung	80
9.4.3	Vergleichsfaktoren	80
9.4.4	Erbbaurechte.....	85
9.5	Teileigentum.....	86
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	86
9.6.1	Preisniveau	87
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	87
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufshallen (Discounter) und Bürogebäude	92
9.7.1	Preisniveau	92
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	92
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	95
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	95
9.10	Zwangsversteigerungen	96
10	Mieten, Pachten	97
10.1	Wohnraummieten.....	97
10.2	Ladenmieten.....	101
10.3	Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen	102
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	104
Anhang 1:	Umsatzzahlen 2012.....	105
Anhang 2:	Bodenrichtwertpräsentation im Internet.....	106
Anhang 3:	Entwicklung des Baulandwertes, Gerardy (Praxis der Grundstückswertermittlung)	110
Anhang 4:	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Wolfsburg.....	111
Anhang 5:	Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	112
Anhang 6:	Anschriften der Regionaldirektionen des LGLN	115

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 2013 insgesamt **7.703 Vertragsvorgänge** im Grundstücksverkehr registriert. Die Zahl der Vorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr erneut um **1,2 %** gestiegen. Mit insgesamt **3.066 veräußerten Hektar (ha)** (Vorjahr: 3.947 ha) wurde im Berichtsjahr **22 %** weniger Fläche als im Jahr 2012 umgesetzt. Der Geldumsatz hat dagegen mit **997 Millionen €** (Vorjahr: 905 Mio. €) um **10 %** zugenommen.

Die Anzahl der im Jahr 2013 verkauften **Flächen für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsgebiet von 1.267 auf 1.352 Vertragsvorgänge gestiegen, das ist eine Zunahme um ca. 7 %. In der Stadt Wolfsburg nahm die Anzahl der Verkäufe dagegen überdurchschnittlich um 26 % auf 134 Vertragsvorgänge ab. Im Landkreis Celle konnte ein weitgehend konstanter Markt mit 345 Vertragsvorgängen verzeichnet werden, im Landkreis Gifhorn ein Anstieg um 8 % auf 611 Vertragsvorgänge. Im Landkreis Helmstedt ist ein überdurchschnittlicher Anstieg um 56 % auf jetzt 262 Vertragsvorgänge zu beobachten. Die Preise dieser Flächen sind im Landkreis Helmstedt je nach Lage von insgesamt stabil über leicht steigend bis stark steigend zu bezeichnen.

Bei den **Gewerbebauflächen** wurden im Berichtsjahr 2013 insgesamt 107 Kaufverträge abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang der Verkaufszahlen um 14 %.

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 5,6 % auf jetzt 578 Verträge gesunken. Der Flächenumsatz ist von 2.992 ha um 32 % auf 2.028 ha gefallen. Der Geldumsatz ist dagegen nur um 18 % auf 24,2 Mio. € gefallen. 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. 13 % und der Grünlandpreis um 3,5 % gestiegen. Im Landkreis Gifhorn sind die Preise beim Ackerland um 15 % und bei Grünland um 7 % gestiegen. Im Landkreis Helmstedt sind die Preise für Ackerland um 3 % gestiegen und bei Grünland stabil geblieben.

In der gesamten Region sind die Verkaufszahlen von **Ein- und Zweifamilienhäusern** von 2348 auf 2305 um ca. 2 % gefallen. So wurden im Jahr 2013 in der Stadt Wolfsburg 227, im Landkreis Celle 861, im Landkreis Gifhorn 838 und im Landkreis Helmstedt 379 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen in der Stadt Wolfsburg bei 238.000 € (im Erbbaurecht: 209.000 €), im Landkreis Gifhorn bei 174.000 €, im Landkreis Celle bei 167.000 € und im Landkreis Helmstedt bei 135.000 €. Damit sind diese Preise insgesamt weiterhin steigend.

Im Vergleich zum Vorjahr haben die Verkaufszahlen für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** für den Berichtsbereich von 744 auf 767 (+ 3 %) leicht zugenommen. So wurden in der Stadt Wolfsburg 164, im Landkreis Celle 230, im Landkreis Gifhorn 209 und im Landkreis Helmstedt 164 Reihenhäuser und Doppelhaushälften veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug in der Stadt Wolfsburg 201.000 € (im Erbbaurecht 162.000 €), im Landkreis Gifhorn 148.000 €, im Landkreis Celle 91.000 € und im Landkreis Helmstedt 77.000 €. Hier haben sich die Durchschnittswerte unterschiedlich entwickelt. Während sie in der Stadt Wolfsburg um 14 % (Erbbaurecht ebenfalls + 14 %), im Landkreis Gifhorn um 2 % und im Landkreis Helmstedt um 13 % gestiegen sind, sanken die Werte im Landkreis Celle leicht um 2 %.

Im Bereich der **Eigentumswohnungen** konnte mit insgesamt 1.316 (2012 : 1.198) Verkäufen im Berichtsjahr ein Anstieg der Verkaufszahlen um ca. 10 % registriert werden. Während in der Stadt Wolfsburg, den Landkreisen Gifhorn und Helmstedt 13 %, 34 % bzw. 4 % mehr Eigentumswohnungen verkauft wurden, ist die Anzahl der verkauften Wohnungen im Landkreis Celle um 9 % gefallen. Die durchschnittlichen Verkaufspreise betragen in der Stadt Wolfsburg 110.000 € (im Erbbaurecht 68.000 €), im Landkreis Celle 76.000 €, im Landkreis Gifhorn 103.000 € und im Landkreis Helmstedt 55.000 €. Zu verzeichnen waren steigende Preise in der Stadt Wolfsburg, im Landkreis Celle und im Landkreis Helmstedt, während im Landkreis Gifhorn ein leichter Preisrückgang (- 2%) 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 01.11.2012 und endet am 31.10.2013.

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.

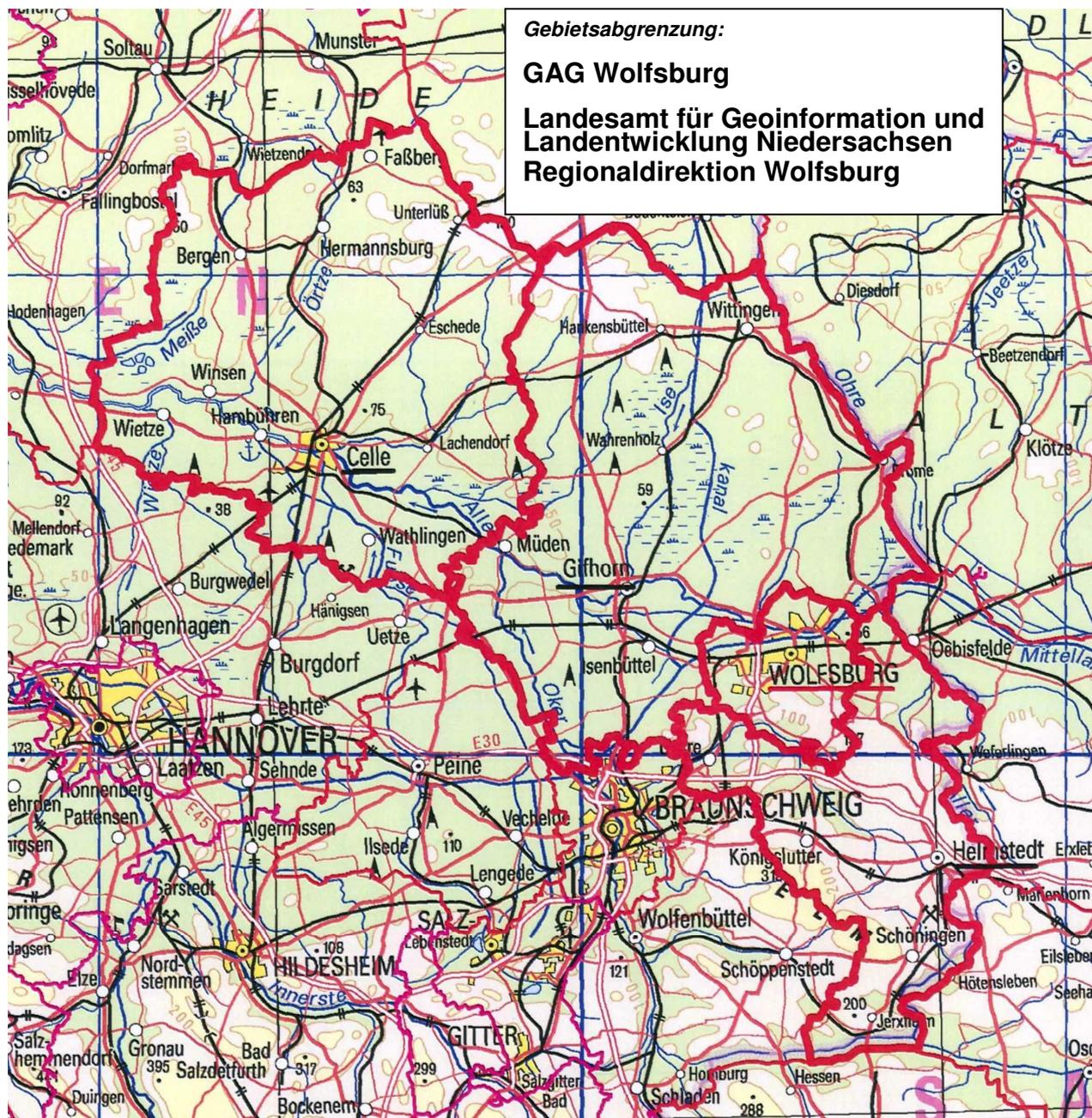
Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. 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 ist aufgrund seiner historischen Entwicklung im Bereich des Braunkohleabbaus ein Energiestandort an dem verschiedene Unternehmen der Energiebranche beheimatet sind. 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 A 2 Hannover-Berlin. Die Stadt Wolfsburg ist über die A 39 direkt an die A 2 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 Gesamtflächen 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 7.703 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. 1 % gestiegen. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 3.066 ha (- 22 % gegenüber 2012) für 997 Millionen Euro (+ 10 % gegenüber 2012) umgesetzt.

Gebietseinheit	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Wolfsburg	1311	- 4 %	↓	271	+ 4 %	↑	110	- 26 %	↓
Landkreis Celle	2335	- 10 %	↓	277	+ 1 %	↑	1384	- 1 %	↓
Landkreis Gifhorn	2725	+ 11 %	↑	327	+ 20 %	↑	1087	- 36 %	↓
Landkreis Helmstedt	1332	+ 7 %	↑	122	+ 21 %	↑	485	- 32 %	↓
Berichtsgebiet	7703	+ 1 %	↑	997	+ 10 %	↑	3066	- 22 %	↓

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

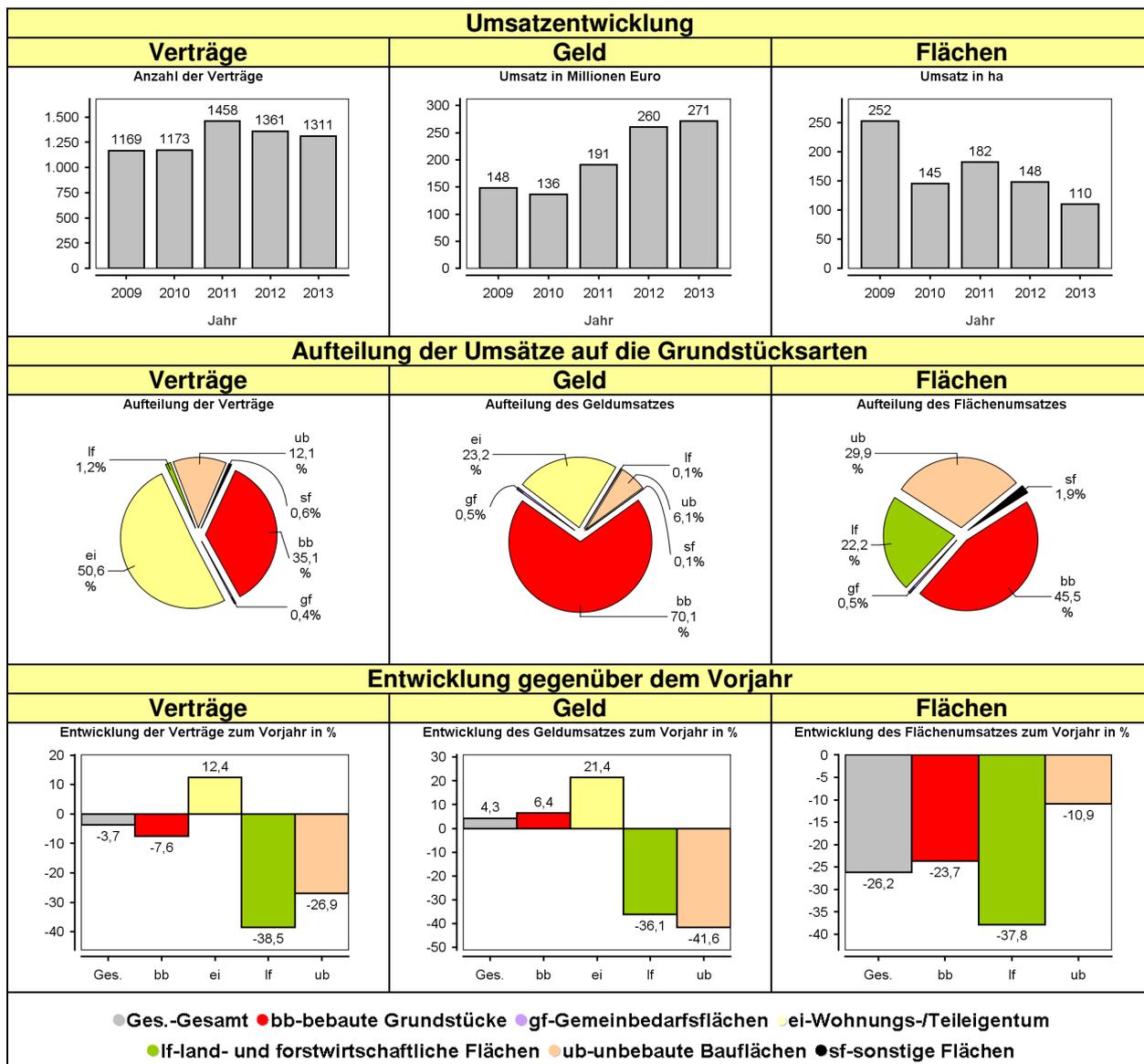
- **unbebaute Baufflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

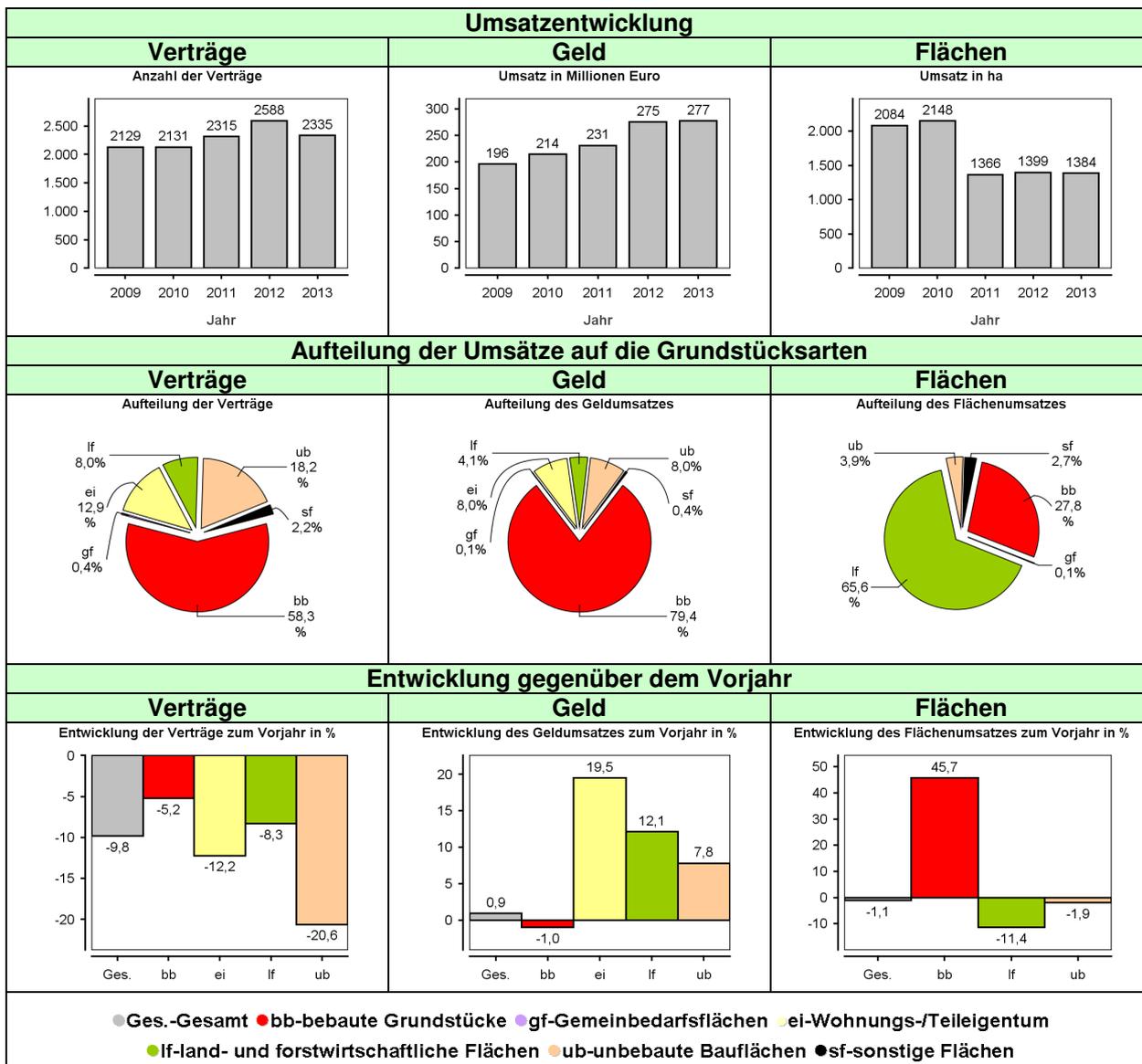
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

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.

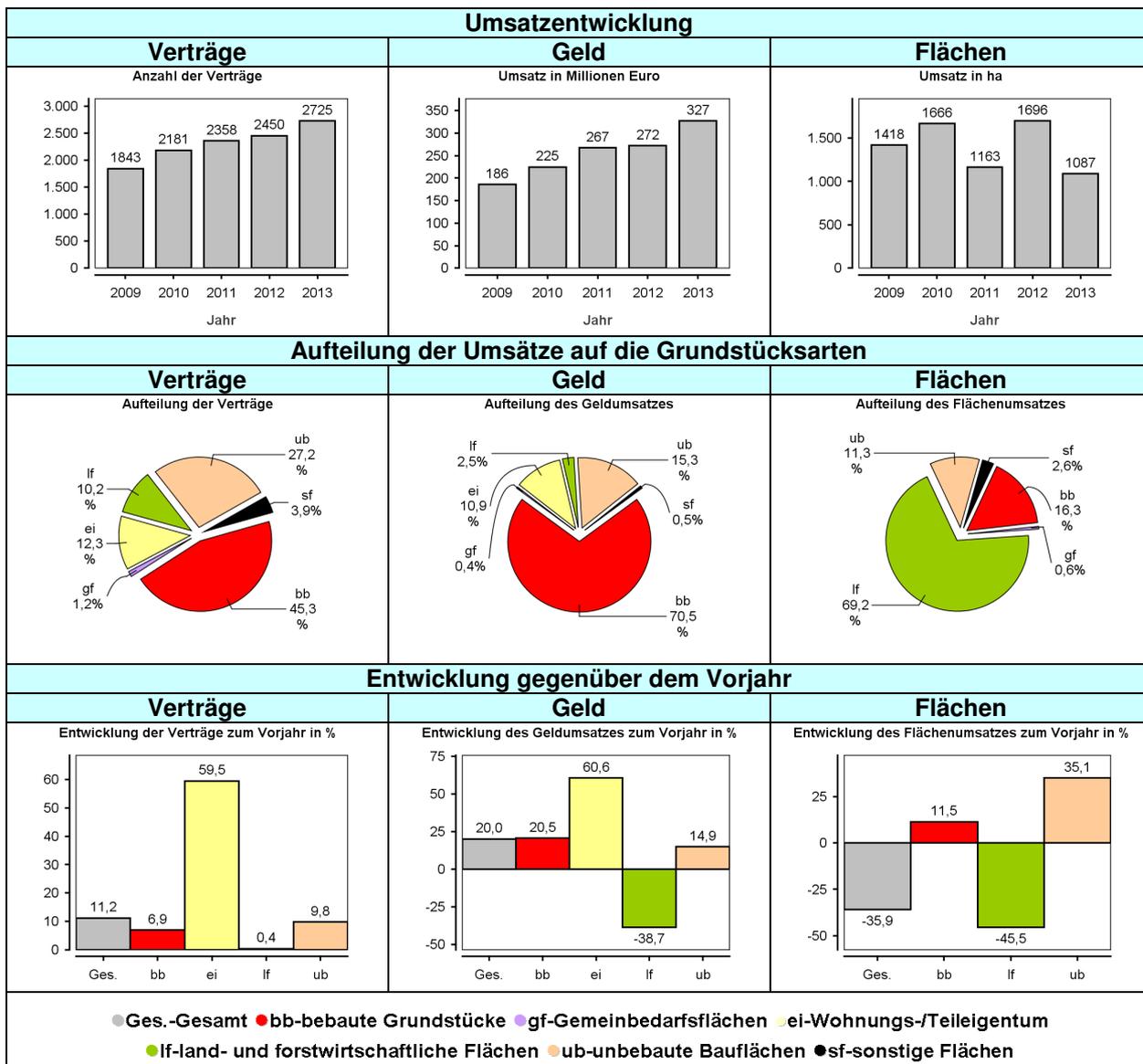
Stadt Wolfsburg



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 befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummer 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind.
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

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

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

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

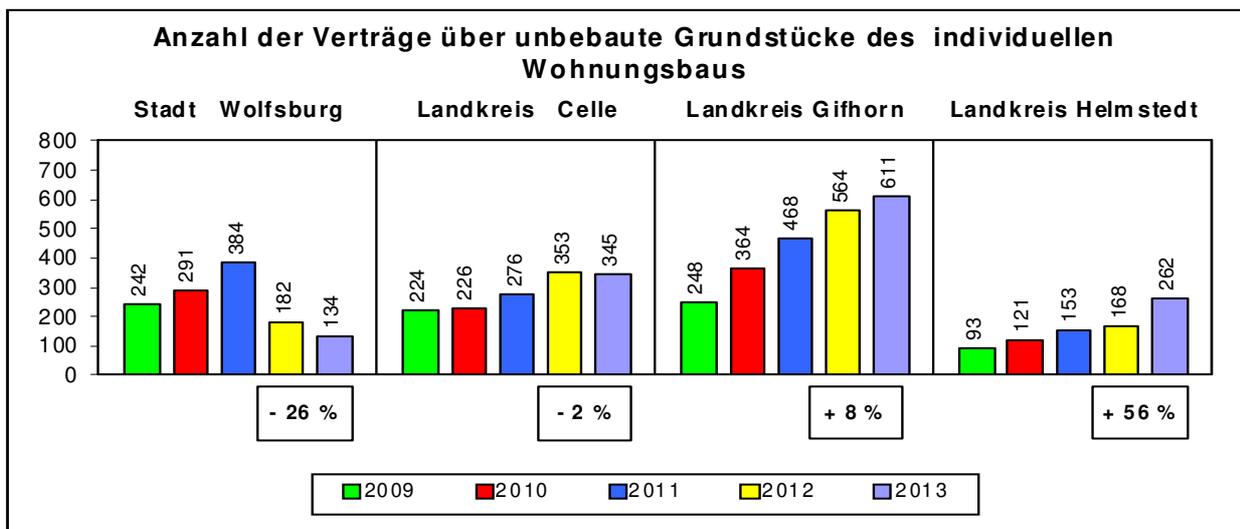
Andere Kommunen sind nicht Eigentümer der Baugebiete und somit nicht Vertragspartner der Erwerber, nehmen jedoch in enger Zusammenarbeit mit den Bauträgersgesellschaften bzw. Investoren ebenfalls Einfluss auf die Kaufpreise. In der Kreisstadt Gifhorn wirkt z.B. die stadteneigene Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft 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 2013 ist die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gegenüber 2012 im Landkreis Gifhorn leicht und im Landkreis Helmstedt stark steigend. Dagegen in der Stadt Wolfsburg stark fallend und im Landkreis Celle leicht fallend. In der Stadt Wolfsburg fielen die Vertragszahlen um 26 %, im Landkreis Celle um 2 %. Im Landkreis Gifhorn stiegen die Zahlen um 8 % und im Landkreis Helmstedt um 56 %. 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.

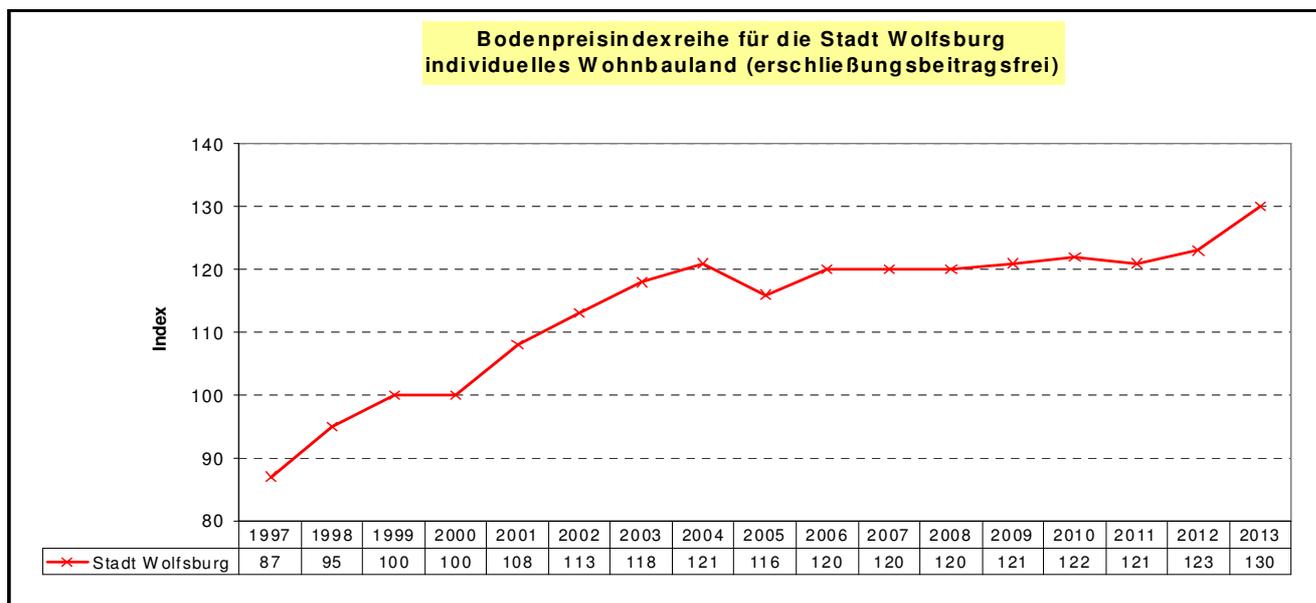
Stadt/Gebiet Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€ / m ²]
Stadt Wolfsburg	82 (129)	796 (843)	106 (101)
Landkreis Celle	167 (215)	934 (888)	56 (56)
Landkreis Gifhorn	480 (440)	874 (918)	81 (84)
Landkreis Helmstedt	193 (119)	763 (723)	90 (71)

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 2013 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.

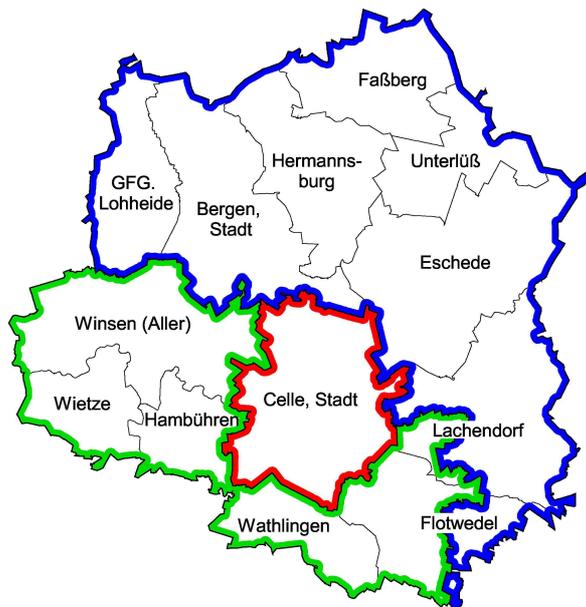
Zu Celle gehören auch die Ortsteile Westercelle, Altencelle, Altenhagen, Bostel, Boye, Garßen, Groß Hehlen, Hustedt, Lachtehausen und Scheuen.

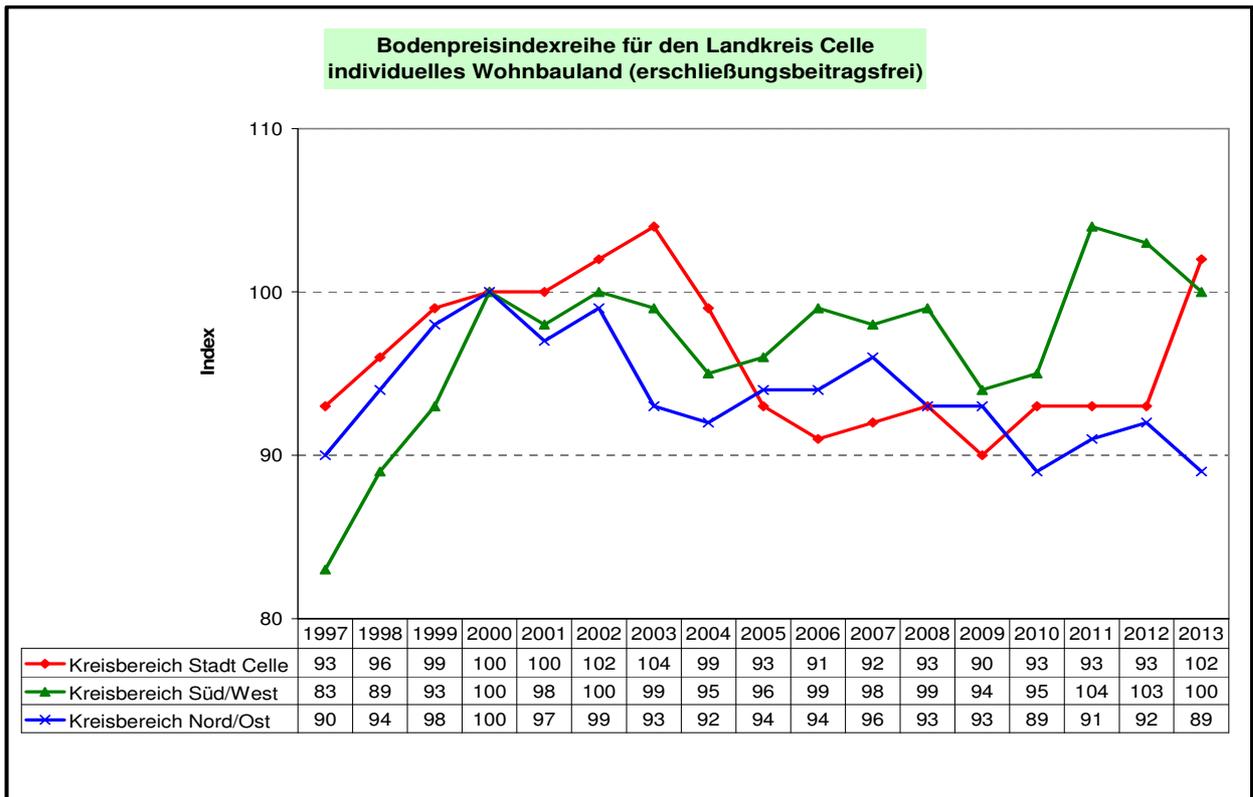
In einigen Darstellungen wird der Landkreis in weitere Bereiche untergliedert. Diese umfassen die folgenden Orte:

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

-  Kreisbereich Nord / Ost
-  Kreisbereich Celle, Stadt
-  Kreisbereich Süd / West





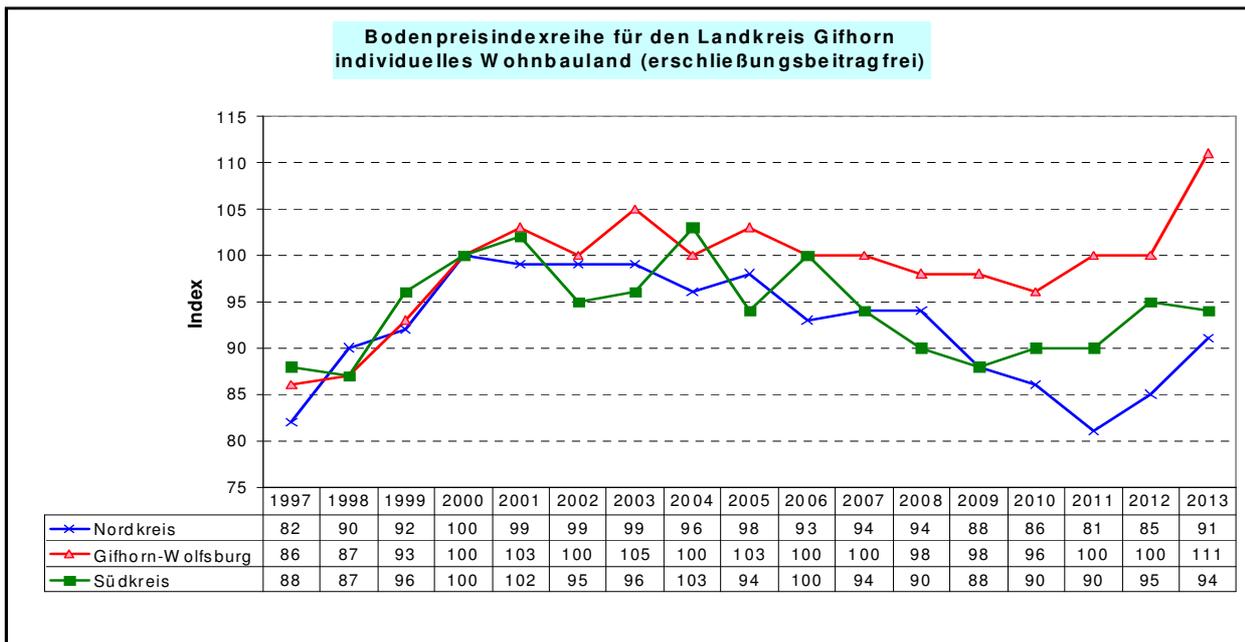
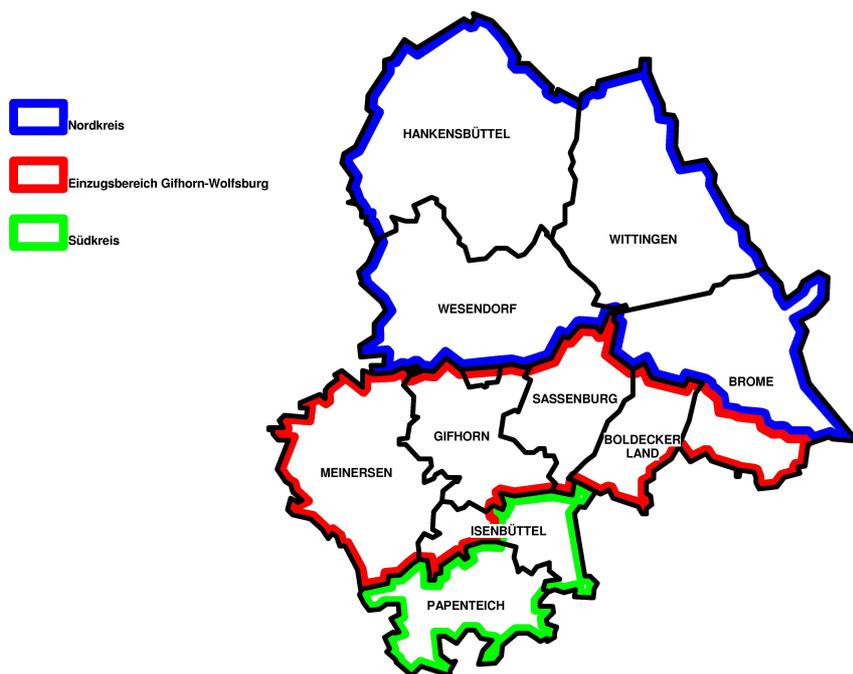
Anwendungsbeispiel siehe Seite 21

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:

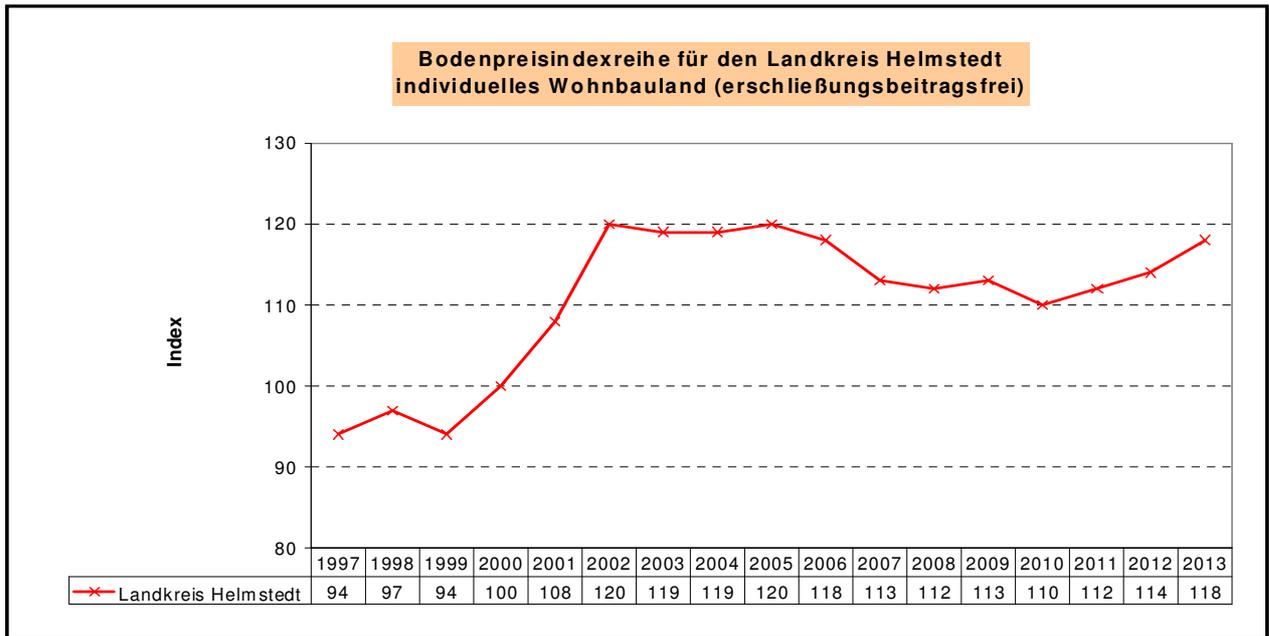
- Nordkreis
- Einzugsbereich Gifhorn/Wolfsburg (inkl. Stadt Gifhorn)
- Südkreis (Samtgemeinden Papenteich und Isenbüttel (ohne Gemeinde Ribbesbüttel))

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.

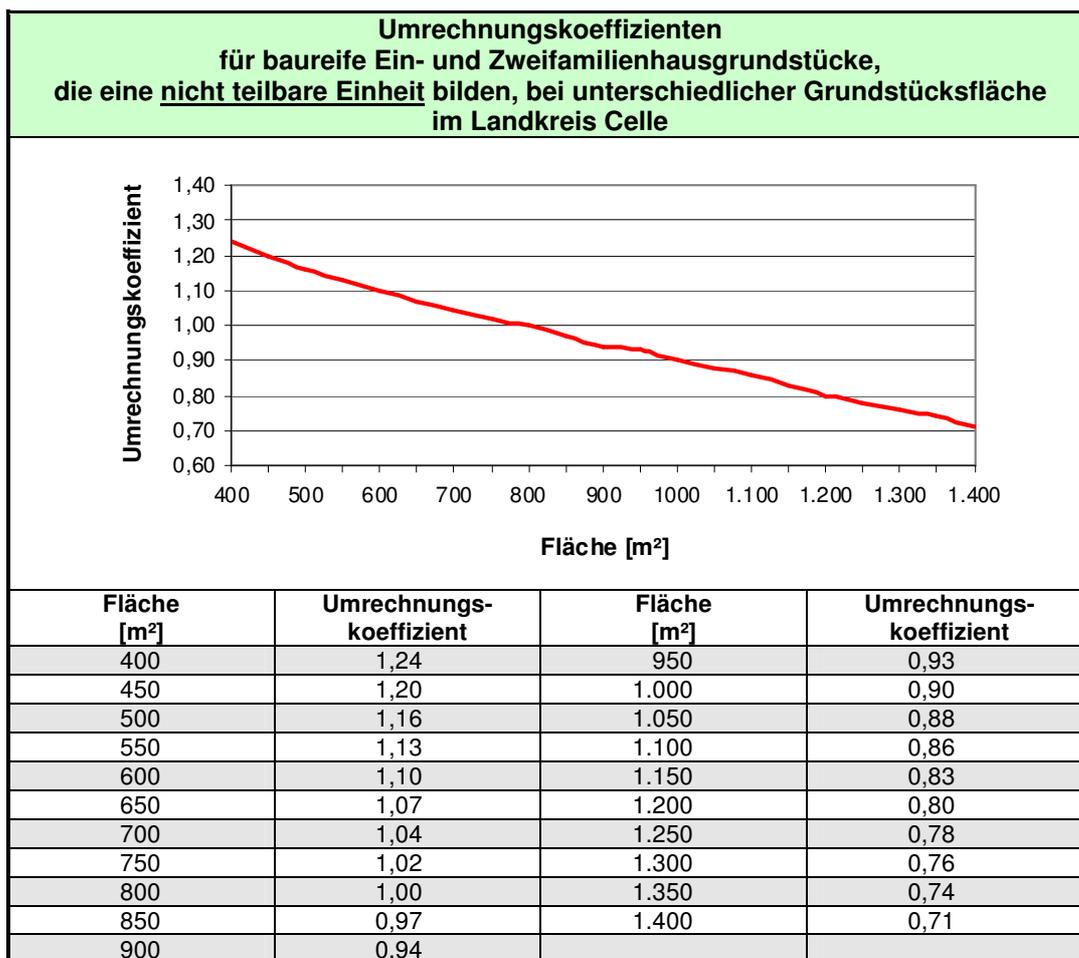
Der Gutachterausschuss hat für die Stadt Wolfsburg keine eigenen Untersuchungen zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Für die Umrechnung wird auf die landesweiten Umrechnungskoeffizienten verwiesen. (siehe Seite 23)

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.



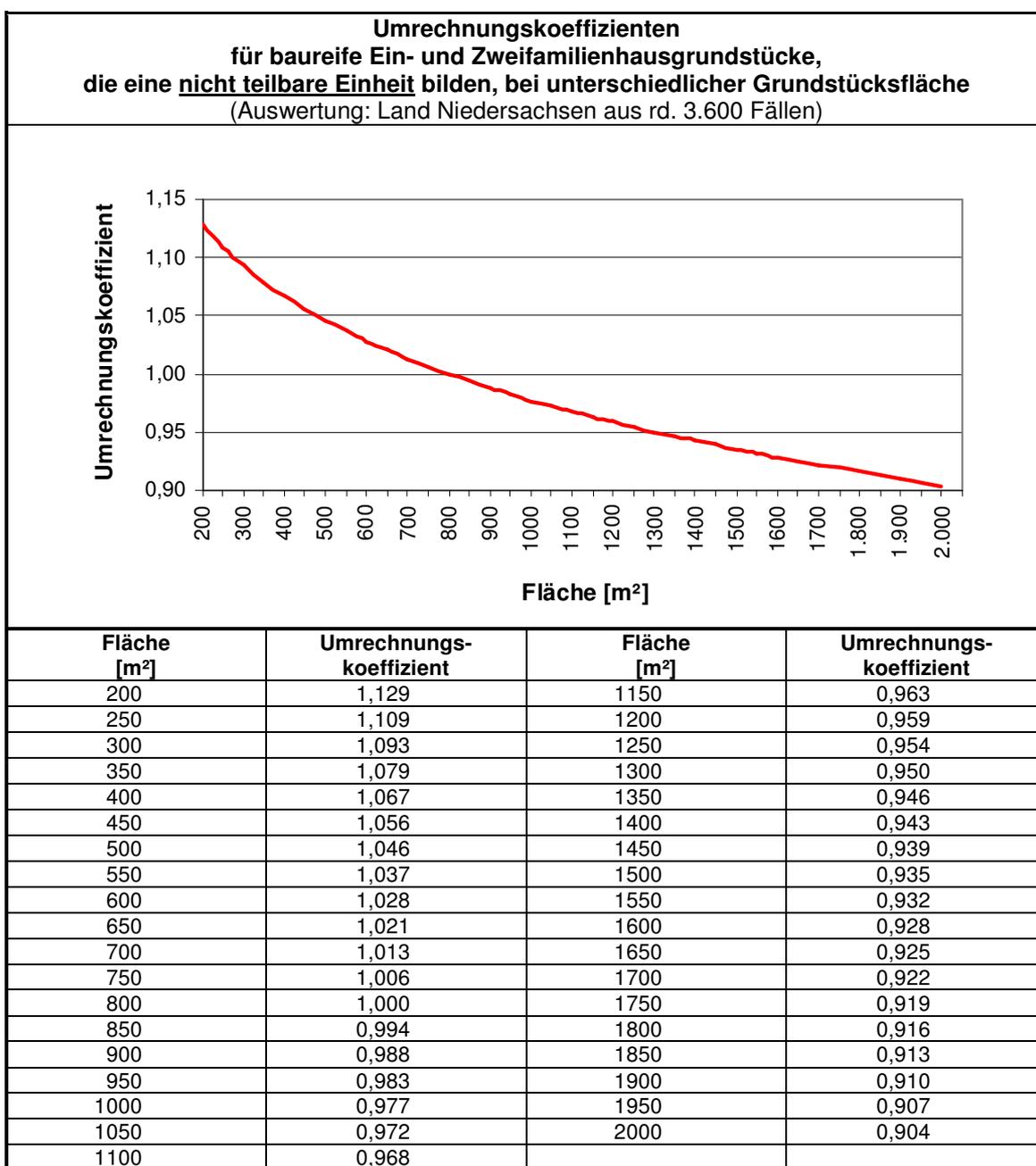
Anwendungsbeispiel siehe Seite 24

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 2013 insgesamt 35 Verträge über den Eigentumsübergang an Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Die Entwicklung in den einzelnen Regionen ist jedoch sehr uneinheitlich. So wurden in der Stadt Wolfsburg 5, im Landkreis Celle 22, im Landkreis Gifhorn 3 und im Landkreis Helmstedt 5 Verkäufe registriert. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz beim Geschosswohnungsbau von rund 4,4 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.

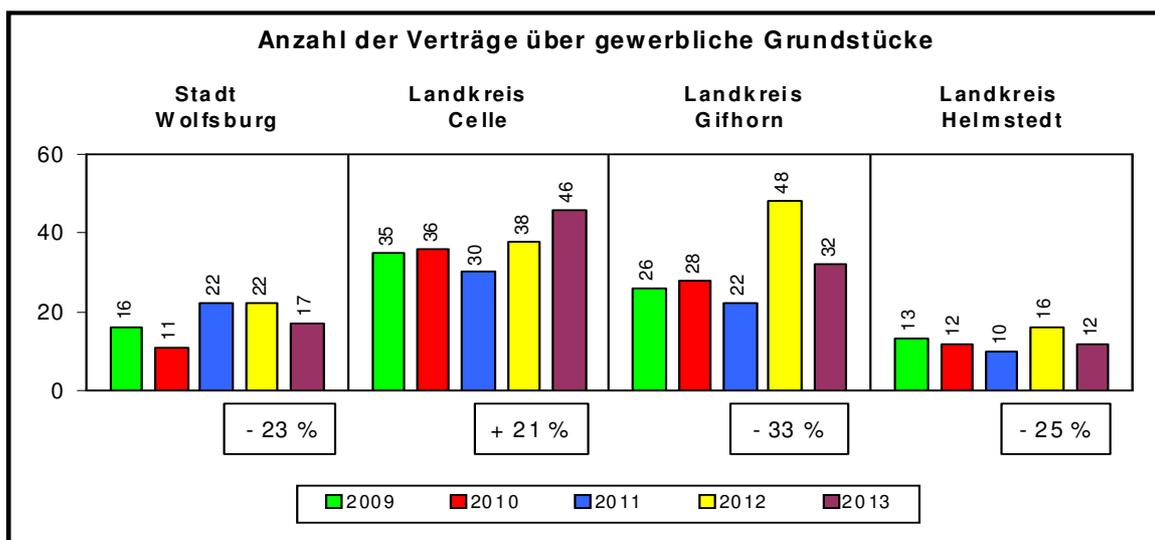
Auf Grund der fehlenden Umsatzzahlen ist eine Aussage zum genauen Preisniveau für selbständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus aus aktuellen Kaufpreisen nicht möglich. Das Preisniveau derartiger Bauflächen in den verschiedenen Städten und Gemeinden ist jedoch anhand der Bodenrichtwerte 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 2013 insgesamt 107 Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um 14 %. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 59 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	15 (7)	8800 (10700)	30 (35)
Landkreis Celle	43 (25)	3500 (5000)	16 (22)
Landkreis Gifhorn	30 (30)	4600 (5200)	26 (24)
Landkreis Helmstedt	12 (9)	14300 (4100)	18 (17)

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.

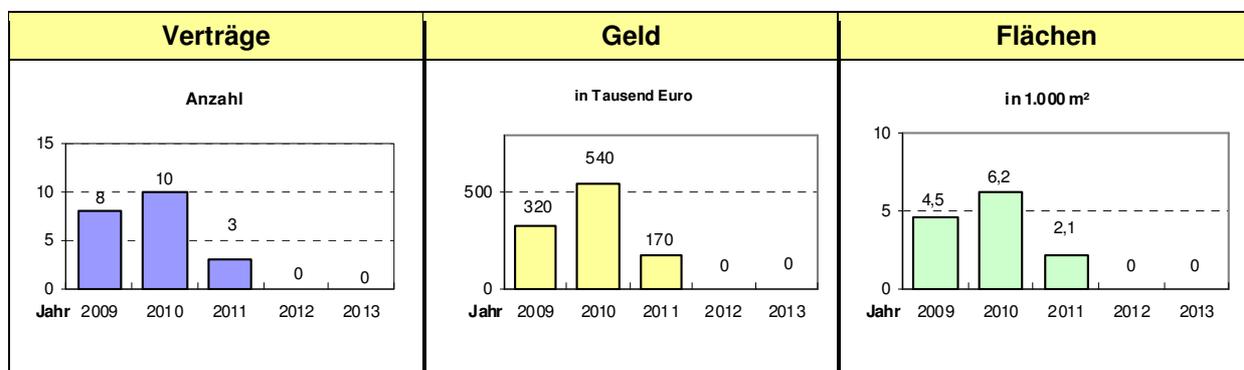
5.6 Sonstiges Bauland

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 – unbebaute 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.

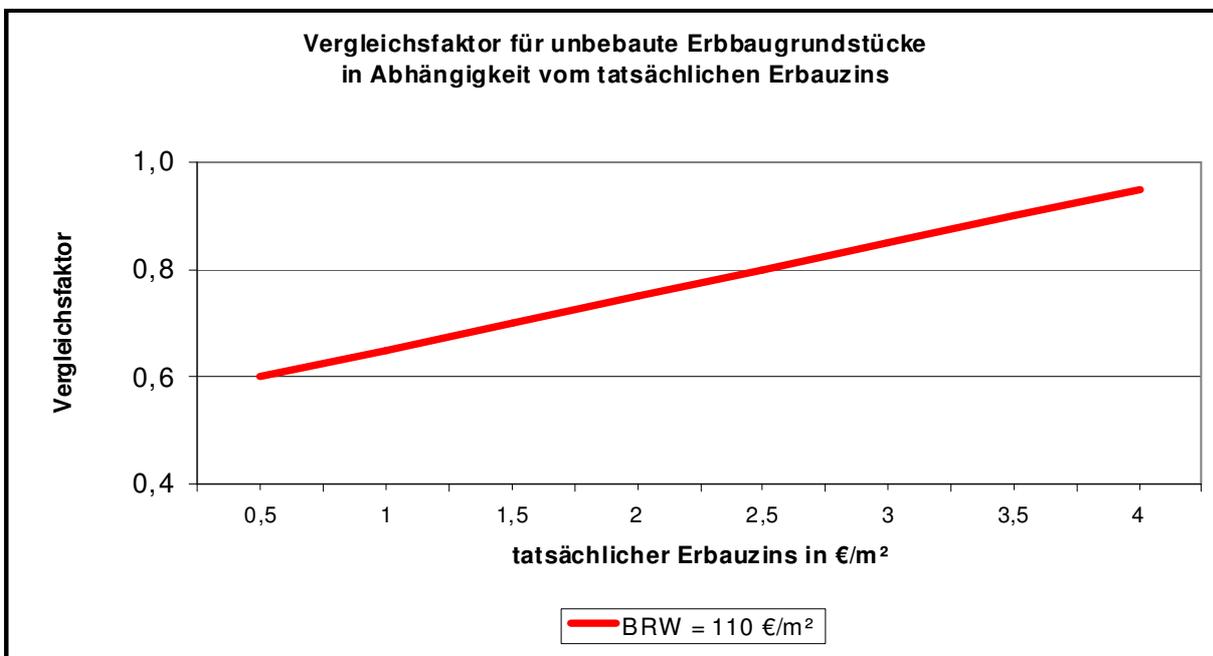
Zur Ermittlung des Vergleichsfaktors für die Stadt Wolfsburg wurden Kaufverträge von Erbbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 1998 bis 2010 untersucht. Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf unbebaute Erbbaugrundstücke ohne gewerblichen Hintergrund. Es wurden nur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



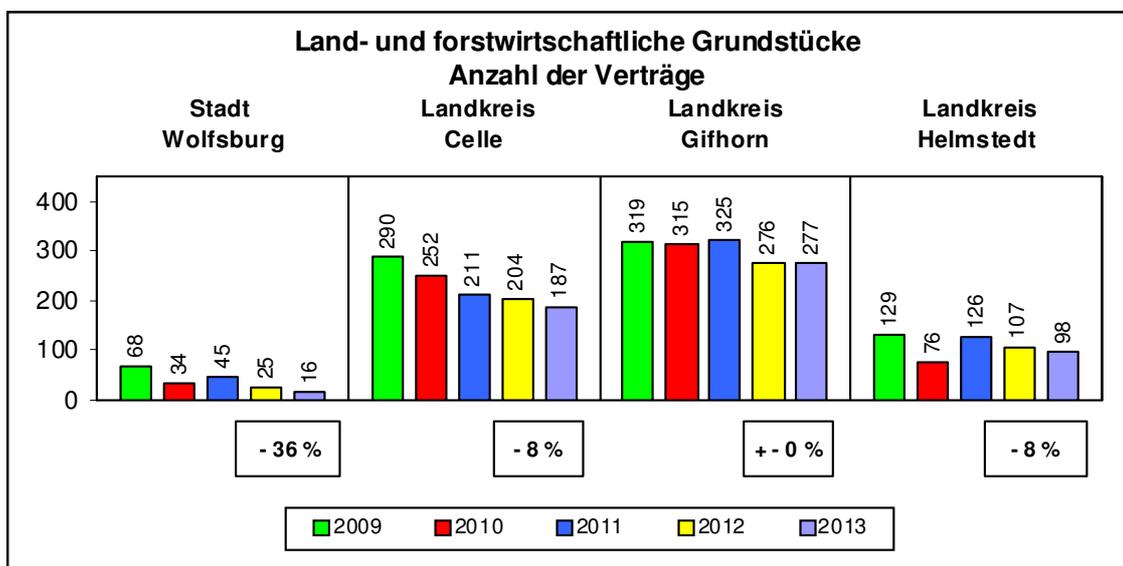
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

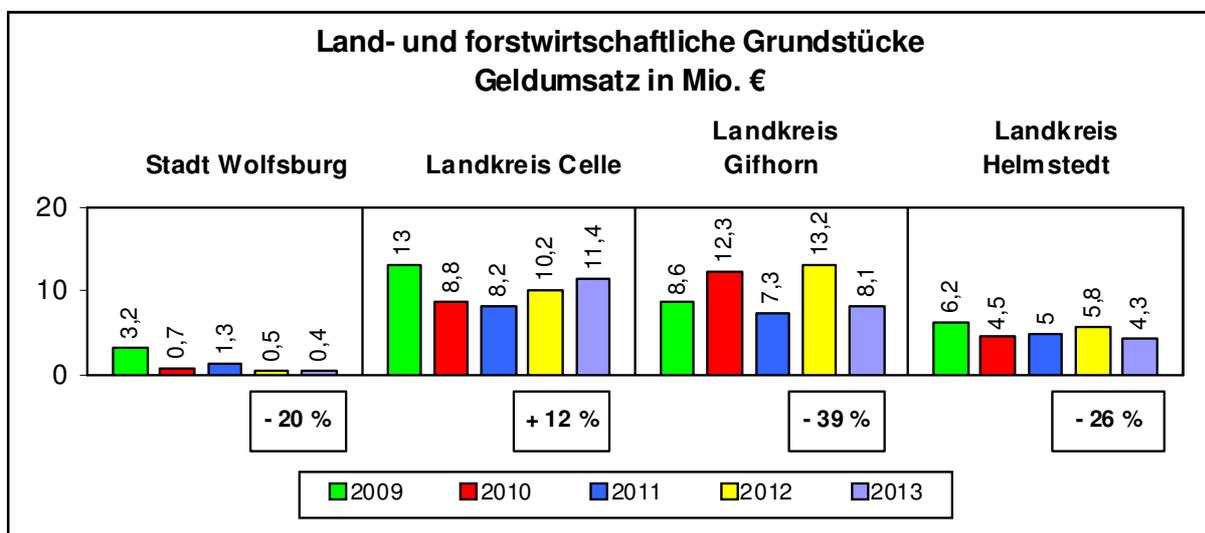
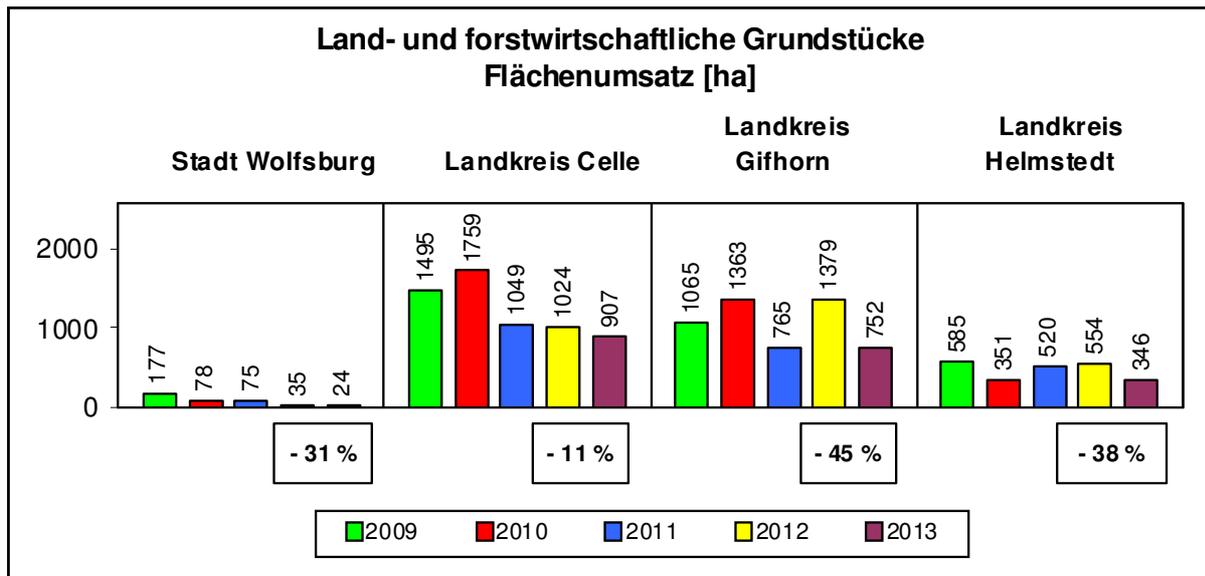
Die Bodenwerte für landwirtschaftliche Flächen sind im Gegensatz zu Baulandwerten nur in sehr geringem Maße abhängig von der Lage. Ausschlaggebendes preisbildendes Argument ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens. Sie wird beschrieben durch die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Ergebnisse 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 2013 die Anzahl der Verkäufe (578) gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region um 5,6 % 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 (2.029 ha) in dem Berichtsgebiet ist um rund 32 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. 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 1,83 €/m² gegenüber dem Vorjahr um 10 % gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,7 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	33 (28)	3,8 (3,7)	1,83 (1,58)	0,99 - 5,00 (0,72 - 3,35)
41 – 60	8 (9)	3,2 (4,1)	1,85 (1,92)	1,26 - 2,48 (1,12 - 3,35)
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)
über 80	--	--	--	--

Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,77 €/m² gegenüber dem Vorjahr um 9 % gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,1 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	6 (7)	3,8 (2,9)	0,70 (0,71)	0,50 - 0,85 (0,43 - 1,10)
41 – 60	4 (--)	2,1 (--)	0,88 (--)	0,71 – 1,00 (--)
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

Landkreis Gifhorn**Ackernutzung**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 1,57 €/m² gegenüber dem Vorjahr um 12 % gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 2,6 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	48 (54)	2,4 (3,7)	1,40 (1,35)	0,70 - 2,66 (0,51 - 3,27)
41 – 60	16 (11)	3,0 (3,5)	2,09 (1,62)	0,83 - 2,70 (1,52 - 2,51)
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

Generell gilt für alle Ackerflächen, dass für berechnungsfähige Flächen höhere Preise erzielt werden als für die übrigen Flächen.

Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 0,81 €/m² gegenüber dem Vorjahr um 9 % gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,4 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	11 (18)	3,6 (3,3)	0,86 (0,66)	0,48 - 1,50 (0,30 - 1,54)
41 – 60	4 (6)	3,0 (2,0)	0,69 (0,98)	0,39 - 0,98 (0,50 - 1,74)
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

Landkreis Helmstedt

Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 1,54 €/m² gegenüber dem Vorjahr um 19 % gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,5 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	6 (10)	1,6 (2,6)	1,31 (1,18)	0,70 - 2,50 (0,70 – 2,17)
41 – 60	10 (14)	4,7 (4,3)	1,62 (1,29)	0,70 - 2,14 (0,90 - 2,12)
61 - 80	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
über 80	3 (1)	2,2 (*)	2,30 (*)	1,90 - 2,50 (*)

*) 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 2013 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 60	1,00 €/m ² bis 1,35 €/m ²
Bereich Lehre	für Böden mit der Ackerzahl 40 bis 50	1,20 €/m ² bis 1,70 €/m ²
nördlicher Bereich des Südkreises	für Böden mit der Ackerzahl 50 bis 75	1,30 €/m ² bis 1,65 €/m ²
südlicher Bereich des Südkreises	für Böden mit der Ackerzahl 80 bis 90	1,75 €/m ² bis 2,05 €/m ²

Grünlandnutzung

Im Jahr 2013 sind nur wenige für die unten angeführte Liste auswertbare Kaufverträge von Grünland zu verzeichnen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 1,19 €/m² (Vorjahr: 0,83 €/m²).

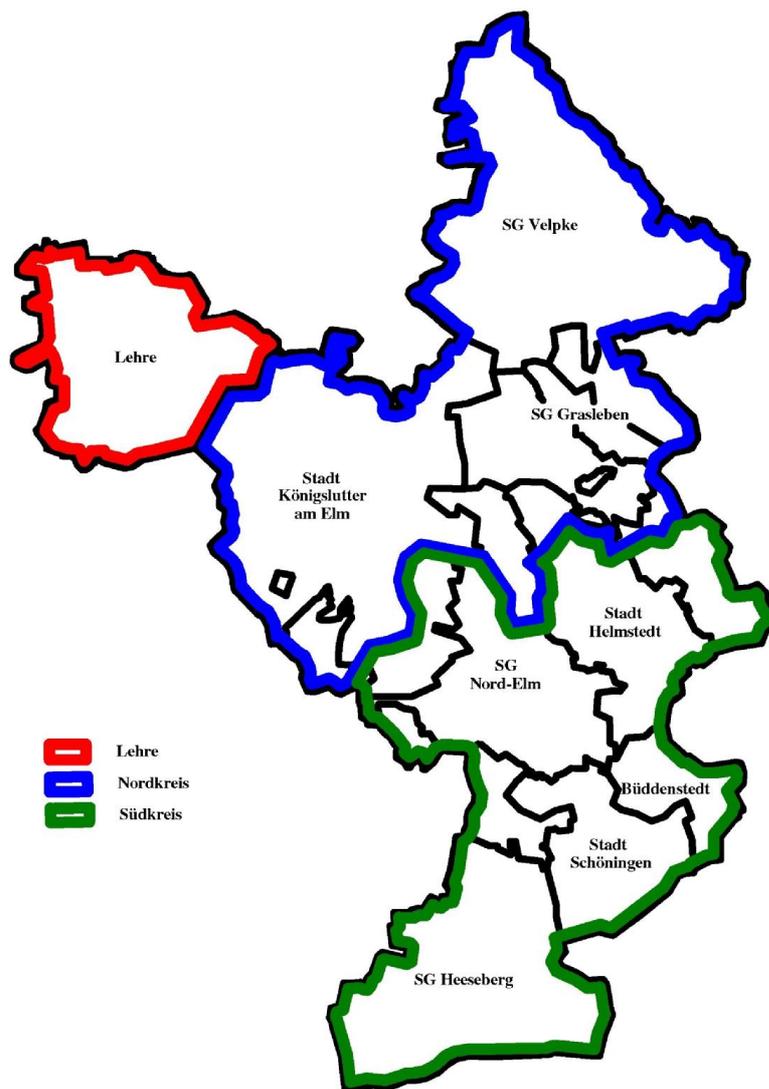
Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar.

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	3 (4)	2,9 (2,8)	1,06 (0,98)	0,70 - 2,00 (0,73 - 1,20)
41 - 60	1 (3)	*) (2,2)	*) (0,57)	*) (0,42 - 0,65)
61 - 80	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

*) 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 2013** 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

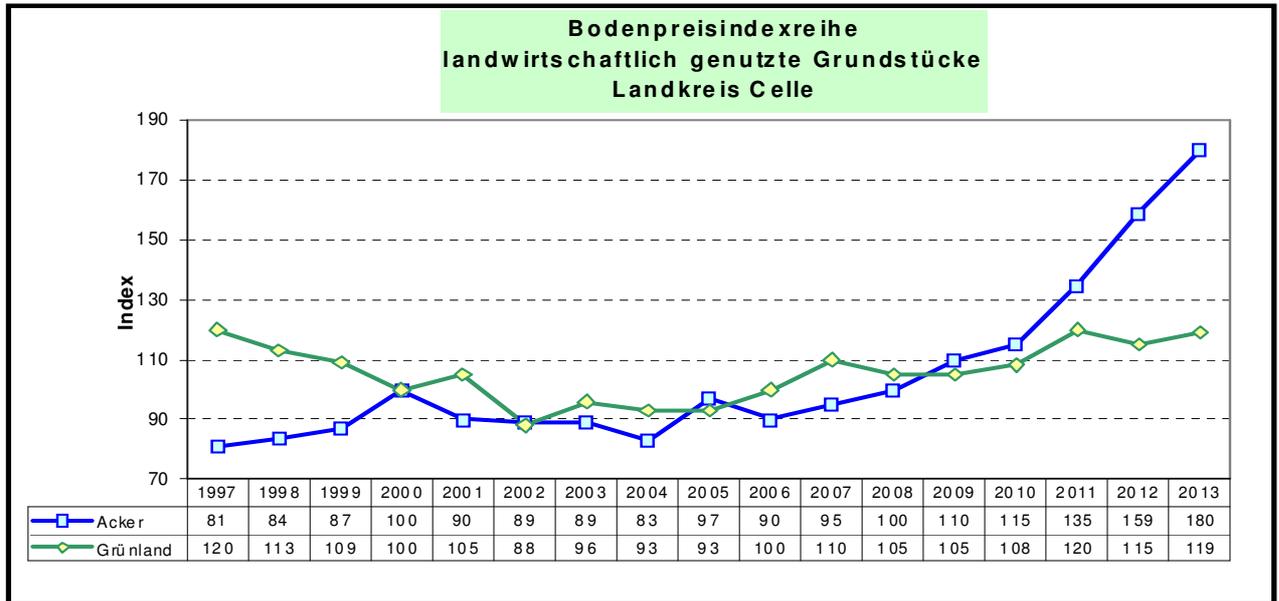
Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen längeren Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Durch eine umfangreiche mengenstatistische Auswertung wurde der Grundstücksmarkt 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 2013 vorläufige Werte.

Stadt Wolfsburg

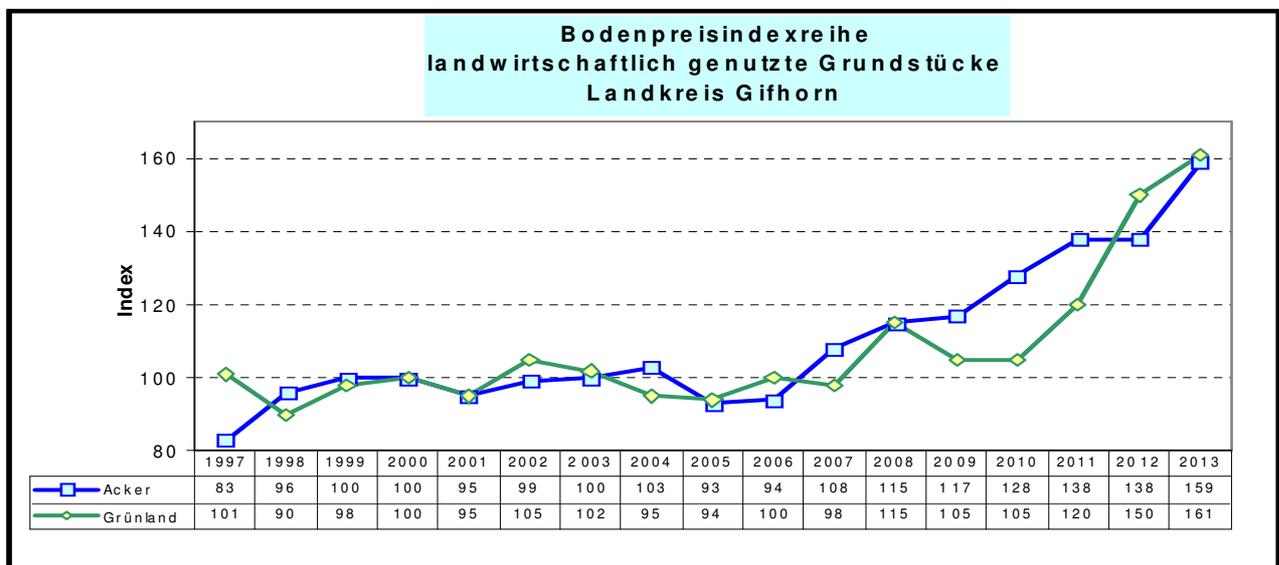
Für den Bereich der Stadt Wolfsburg liegen für selbstständige landwirtschaftliche Flächen nur wenige Kauffälle vor. Allgemein gültige Aussagen über die Preisentwicklung können an Hand der Bodenrichtwerte getroffen werden.

Landkreis Celle



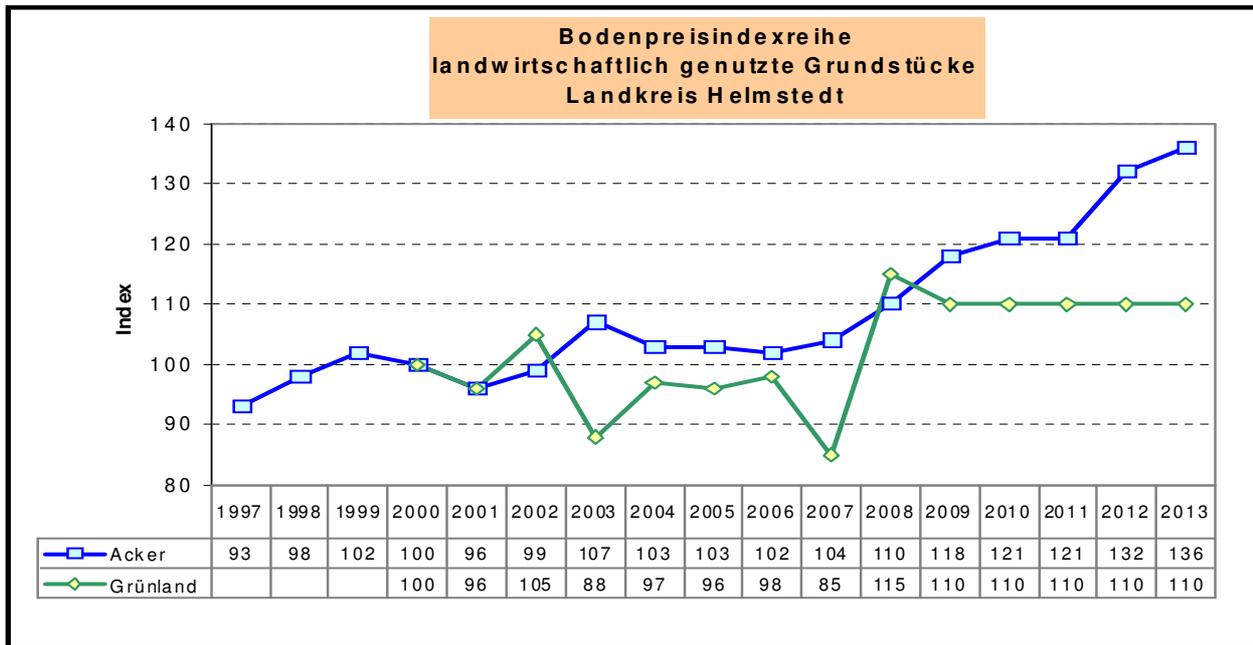
Anwendungsbeispiel siehe nächste Seite

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 2013 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 2013 sind 55 forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand verkauft worden. Der Mittelwert aller selbstständigen forstwirtschaftlichen Grundstücke des Jahres 2013 beträgt mit Bestand 1,04 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 4,1 ha.

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

Landkreis Gifhorn

Im Berichtsjahr 2013 sind 61 forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand verkauft worden. Der Mittelwert aller selbstständigen forstwirtschaftlichen Grundstücke des Jahres 2013 beträgt mit Bestand 0,99 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 2,4 ha.

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

Landkreis Helmstedt

Im Berichtsjahr 2013 sind 7 forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand verkauft worden. Der Mittelwert aller selbstständigen forstwirtschaftlichen Grundstücke des Jahres 2013 beträgt mit Bestand 1,03 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 6,7 ha.

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 2013 lagen bei privaten Grünflächen/Gartenland im Mittel bei 9,60 €/m². Die Kaufpreise schwanken je nach Lage im Randbereich oder innerhalb der Stadtteile zwischen 2,40 €/m² und 29,80 €/m².

Landkreis Celle

Die gezahlten Kaufpreise im Jahr 2013 lagen bei privaten Grünflächen/Gartenland im Mittel bei 6,70 €/m². Die Kaufpreise schwanken je nach Lage im dörflichen Randbereich oder in Stadtrandlage zwischen 1,05 €/m² und 15,00 €/m².

Landkreis Gifhorn

Die gezahlten Kaufpreise im Jahr 2013 lagen bei privaten Grünflächen/Gartenland im Mittel bei 7,80 €/m². Die Kaufpreise schwanken je nach Lage im dörflichen Randbereich oder in Stadtrandlage zwischen 0,35 €/m² und 34,50 €/m².

Landkreis Helmstedt

Die gezahlten Kaufpreise im Jahr 2013 lagen bei privaten Grünflächen/Gartenland im Mittel bei 5,90 €/m². Die Kaufpreise schwanken je nach Lage im dörflichen Randbereich oder in Stadtrandlage zwischen 0,85 €/m² und 23,00 €/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. Below the logos is a navigation bar with a link to 'zurück zum GAG-Portal'. The main content area is divided into several sections:

- Benutzerkennung:** 02VE01916
- NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000** (with a 'Logout' button)
- Startseite** and **Layer** selection options.
- Suche** (Search) section with input fields for 'Ort / PLZ', 'Straße', and 'Haus-Nr.', and buttons for 'Anzeigen' and 'neue Suche'.
- Bodenrichtwerte** section showing the current value: '105 B (0844490) MK WGH'.
- Bodenrichtwert-Legende** (Legend) and **Herausgeber** (Publisher) information.
- Grundstücksmarktbericht** (Real Estate Market Report) section with a '2012' link.

The central map displays a street grid with several parcels highlighted in pink. A red pin is placed on one of the parcels. The map includes various labels such as 'Rathaus', 'Post', 'Kirche', and 'Meine'. At the bottom of the map, there is a copyright notice for 'Land Niedersachsen' and 'Karte ladt'.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Orte werden durch die Merkmale

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

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

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

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner in 1000	Zentral- lität	Bedeutung	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stadt Wolfsburg									
Stadt Wolfsburg	123,0	O	kreisfreie Stadt	180	125	85	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	Einheitsgemeindesitz Landgemeinde	56	45	32		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	55	45		70		
Unterlüß	4,0	G	Landgemeinde	38	35	28	42		
Wathlingen	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	80	58	35	80		
Wietze	8,0	G	Landgemeinde	70	55		70		
Winsen (Aller)	13,0	G	Landgemeinde	55	50	45		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	Samtgemeindesitz Landgemeinde	50	40	35			
Calberlah	5,0	G	Landgemeinde		80	70			
Dannenbüttel	2,0	G	Landgemeinde		80	50			
Gifhorn	42,0	M	Kreisstadt	155	120	75	140	110	
Hankensbüttel	4,0	G	Luftkurort und Samtgemeindesitz	40	30				
Isenbüttel	6,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde	115	100	85			
Leiferde	4,0	G	Landgemeinde		85	50			
Meine	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		115				
Meinersen	8,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		80				
Rühen	5,0	G	Landgemeinde		75	50			
Wahrenholz	4,0	G	Landgemeinde		55	35			
Walle	1,0	G	Großstadtnähe		115				
Wesendorf	5,0	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		60				
Wittingen	12,0	G	Kleinstadt	50	40	30			
Landkreis Helmstedt									
Büddenstedt	1,7	G	Gemeindesitz Landgemeinde		35				
Grasleben	2,5	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		50				
Helmstedt	22,9	M	Kreisstadt	85	55	45	95	65	50
Jerxheim	1,2	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		25				
Königslutter am Elm	8,9	G	Kleinstadt	85	60	50		70	
Lehre	4,2	G	Großstadtnähe und Gemeindesitz		120	100			
Räbke	0,7		Landgemeinde mit Naherholung		30				
Schöningen	11,2	G	Kleinstadt	50	45			60	
Süplingen	1,8	G	Samtgemeindesitz Landgemeinde		35				
Velpke	3,6	G	Großstadtnähe und Samtgemeindesitz	90	70				

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in									
Landkreis	Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner in 1000	zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
			gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stadt Wolfsburg											
Stadt Wolfsburg		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	340 - 610	230 - 330	35	28	18			
Hambühren		10,0				23	17	15			
Eschede		4,0					16	13			
Hermannsburg		8,0					14	5*			
Unterlüß		4,0					13				
Wietze		8,0					16				
Winsen		13,0					17				
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	45	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

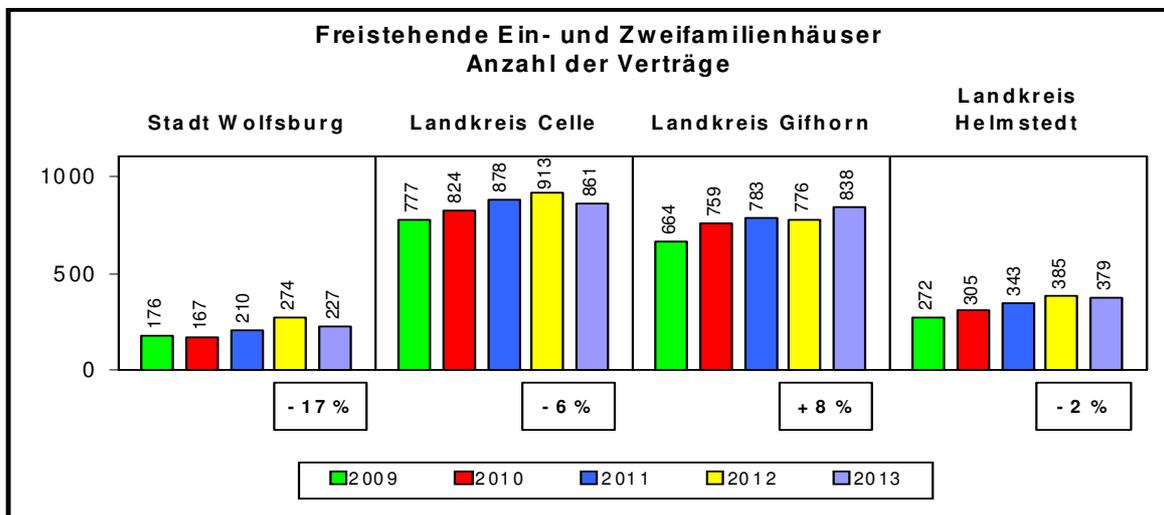
Der Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke lässt sich in weitere Teilmärkte unterteilen. Die bedeutendsten Teilmärkte sind dabei die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, die Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie die Eigentumswohnungen.

Von insgesamt 7.704 in den vier Verwaltungsbereichen registrierten Kauffällen entfielen 5.256 (68 %) auf bebaute Grundstücke. Davon sind 4.530 (4390) Kauffälle den drei o. g. Teilmärkten zuzuordnen. Das sind 59 % 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. 4.530 Kauffällen, die auf die drei Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen entfielen, stehen 1.352 Verkäufe von Flächen für den individuellen Wohnungsbau gegenüber. Diese Zahlen machen deutlich, dass bei der Begründung von Eigentum zum Zwecke des Wohnens der Kauf von gebrauchten bzw. schlüsselfertigen neu gebauten Gebäuden nach wie vor einen deutlichen Vorsprung vor dem privaten Neubau hat. Dabei ist die Differenz im Grunde noch größer, denn bei den registrierten Bauplätzen sind auch diejenigen enthalten, die Wohnungsbauunternehmen erworben haben, um darauf schlüsselfertige Objekte zu errichten.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtvolumen von rund 343 Mio. € die größte Bedeutung. Dieses entspricht einem Anteil von 34 % 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	
2009	176	146	83 %	30	17 %
2010	167	139	83 %	28	17 %
2011	210	182	87 %	28	13 %
2012	274	244	89 %	30	11 %
2013	227	193	85 %	34	15 %

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2013 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) 2013 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Wolfsburg

verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	6 (9)	1915 (1894)	151 (189)	1.374 (777)	213.000 (143.000)
Baujahr 1946 bis 1969	63 (51)	1961 (1960)	133 (132)	1.538 (1.362)	200.000 (177.000)
Baujahr 1970 bis 1984	26 (27)	1975 (1974)	149 (161)	1.576 (1.566)	233.000 (247.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (13)	1994 (1992)	158 (137)	1.795 (1.868)	278.000 (253.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	24 (29)	2006 (2003)	146 (154)	2.252 (1.839)	325.000 (278.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	3 (8)	2012 (2012)	147 (159)	2.024 (1.564)	303.000 (250.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Celle

verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	13 (21)	1899 (1912)	141 (157)	1.044 (926)	149.000 (139.000)
Baujahr 1946 bis 1969	27 (67)	1961 (1961)	132 (150)	1.086 (1.035)	137.000 (150.000)
Baujahr 1970 bis 1984	21 (77)	1976 (1976)	137 (156)	1.076 (992)	144.000 (151.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (51)	1994 (1994)	139 (155)	1.298 (1.243)	177.000 (190.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	18 (23)	2003 (2002)	142 (159)	1.326 (1.396)	186.000 (205.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	9 (5)	2013 (2011)	146 (123)	1.937 (2.035)	283.000 (254.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Gifhorn**

verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	19 (26)	1908 (1918)	180 (168)	738 (646)	127.000 (109.000)
Baujahr 1946 bis 1969	87 (125)	1960 (1960)	131 (132)	1.128 (906)	143.000 (116.000)
Baujahr 1970 bis 1984	64 (94)	1977 (1976)	143 (148)	1.266 (1.122)	174.000 (159.000)
Baujahr 1985 bis 1999	62 (104)	1993 (1993)	153 (157)	1.452 (1.322)	216.000 (203.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	15 (48)	2004 (2003)	161 (152)	1.541 (1.460)	246.000 (222.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (*)	(*)	(*)	(*)	(*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

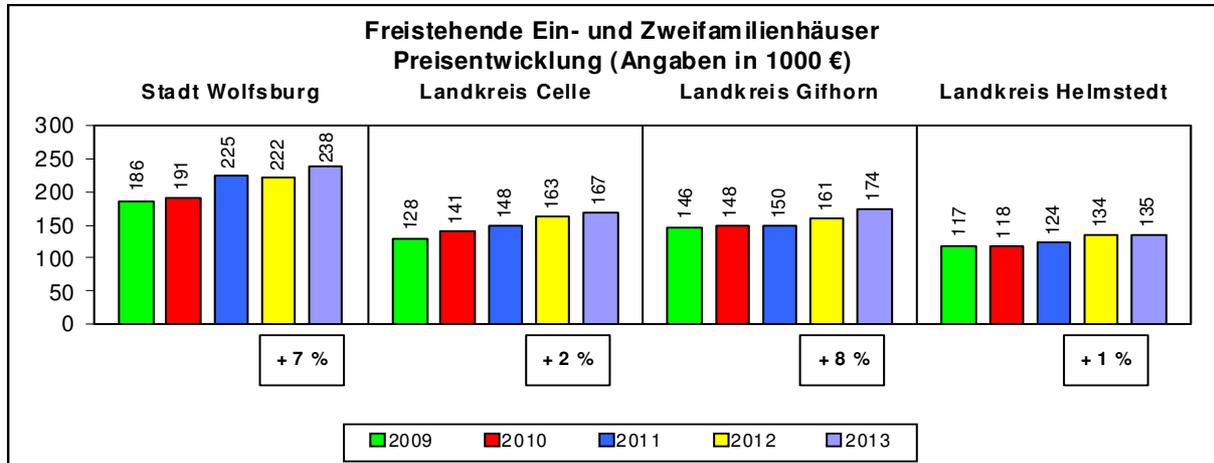
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Helmstedt**

verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	28 (19)	1901 (1902)	156 (189)	524 (535)	81.000 (99.000)
Baujahr 1946 bis 1969	86 (90)	1960 (1960)	131 (123)	836 (793)	106.000 (99.000)
Baujahr 1970 bis 1984	48 (51)	1977 (1977)	137 (147)	1.027 (958)	142.000 (139.000)
Baujahr 1985 bis 1999	29 (34)	1994 (1993)	156 (149)	1.442 (1.370)	215.000 (201.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	17 (15)	2002 (2003)	128 (148)	1.509 (1.473)	194.000 (210.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (*)	(*)	(*)	(*)	(*)

*) 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.

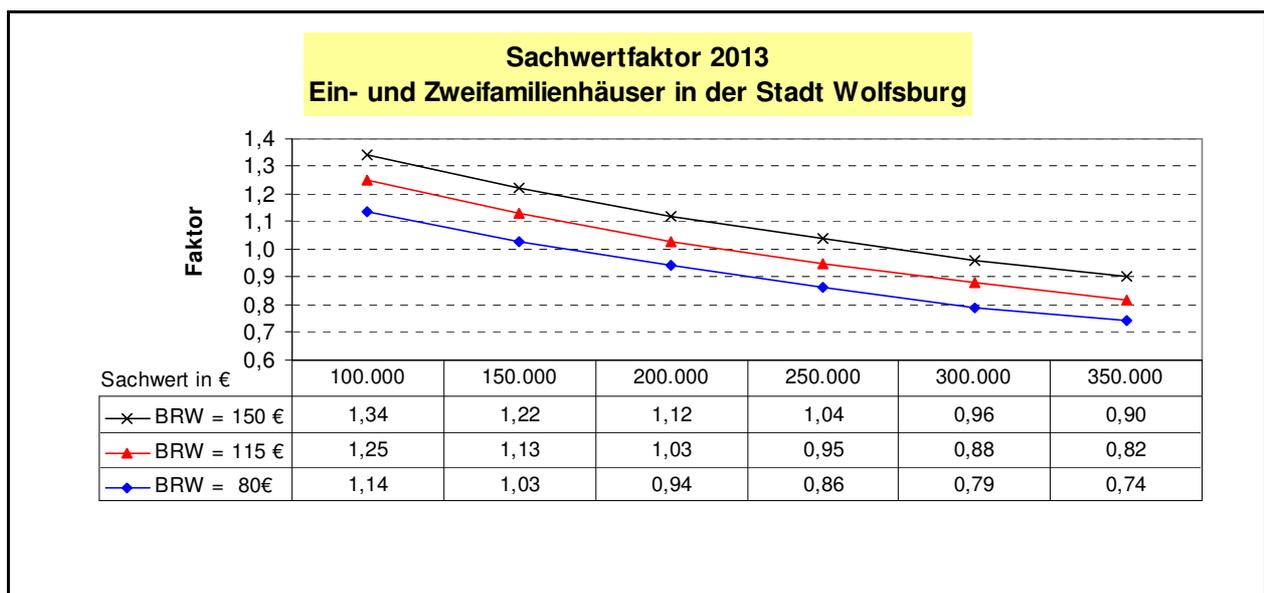
Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

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

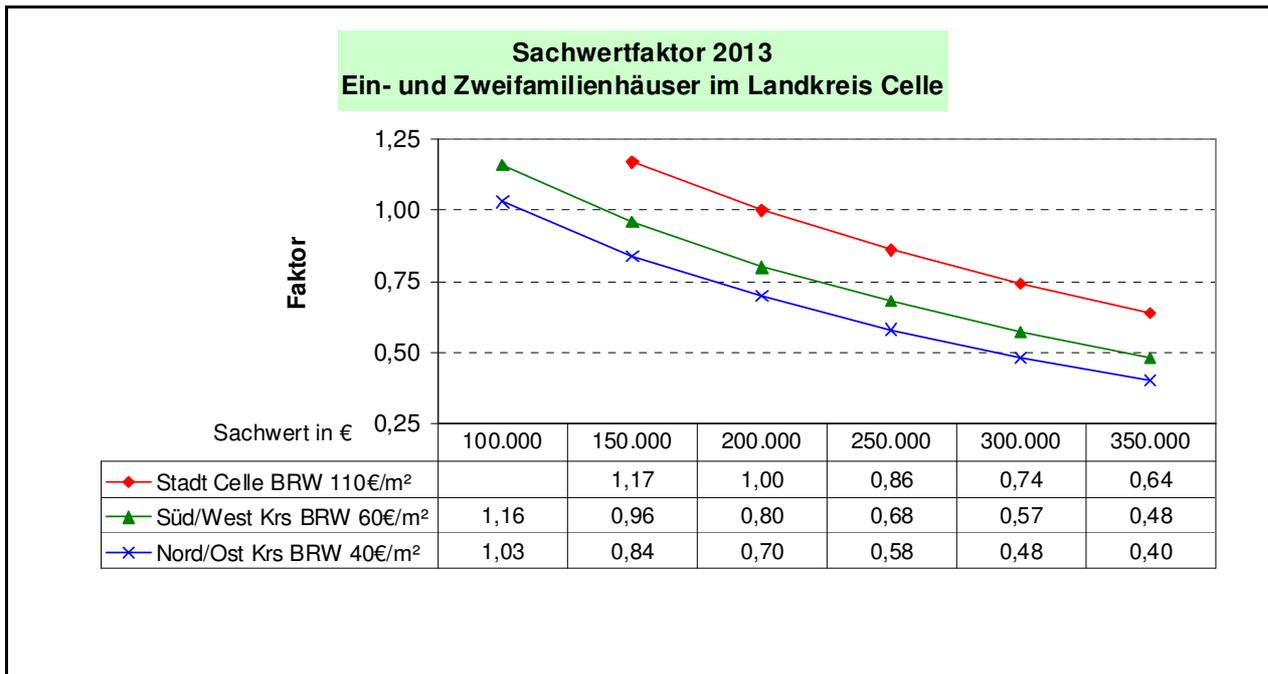
Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

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.

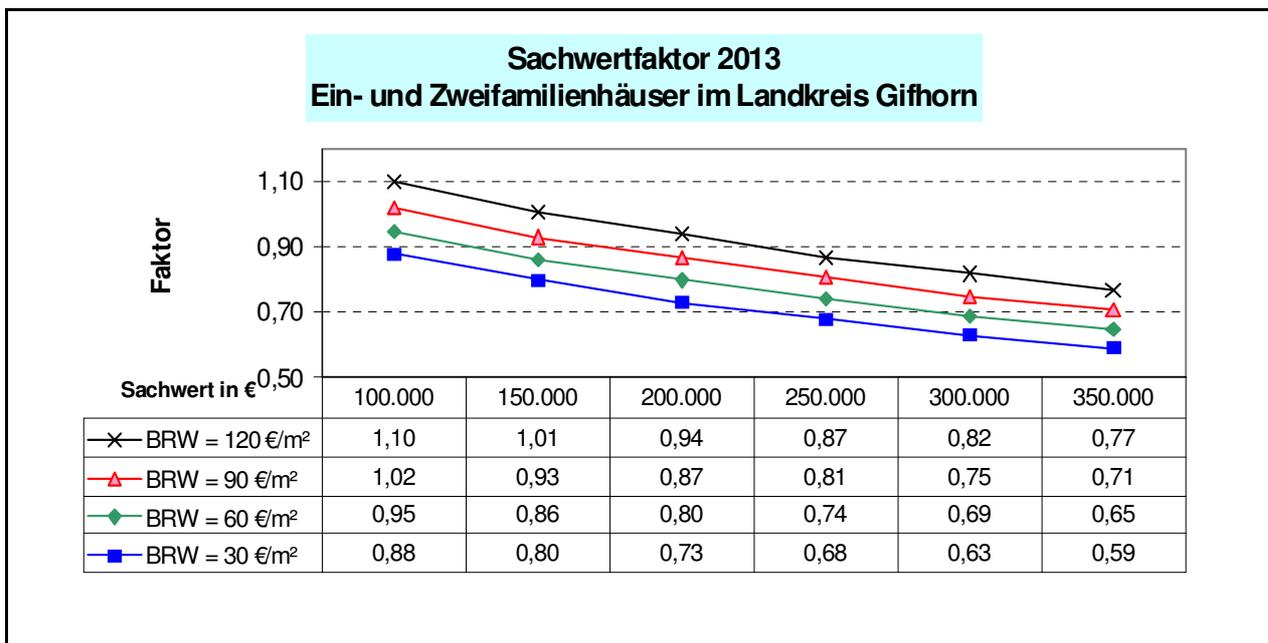
Sachwertfaktoren



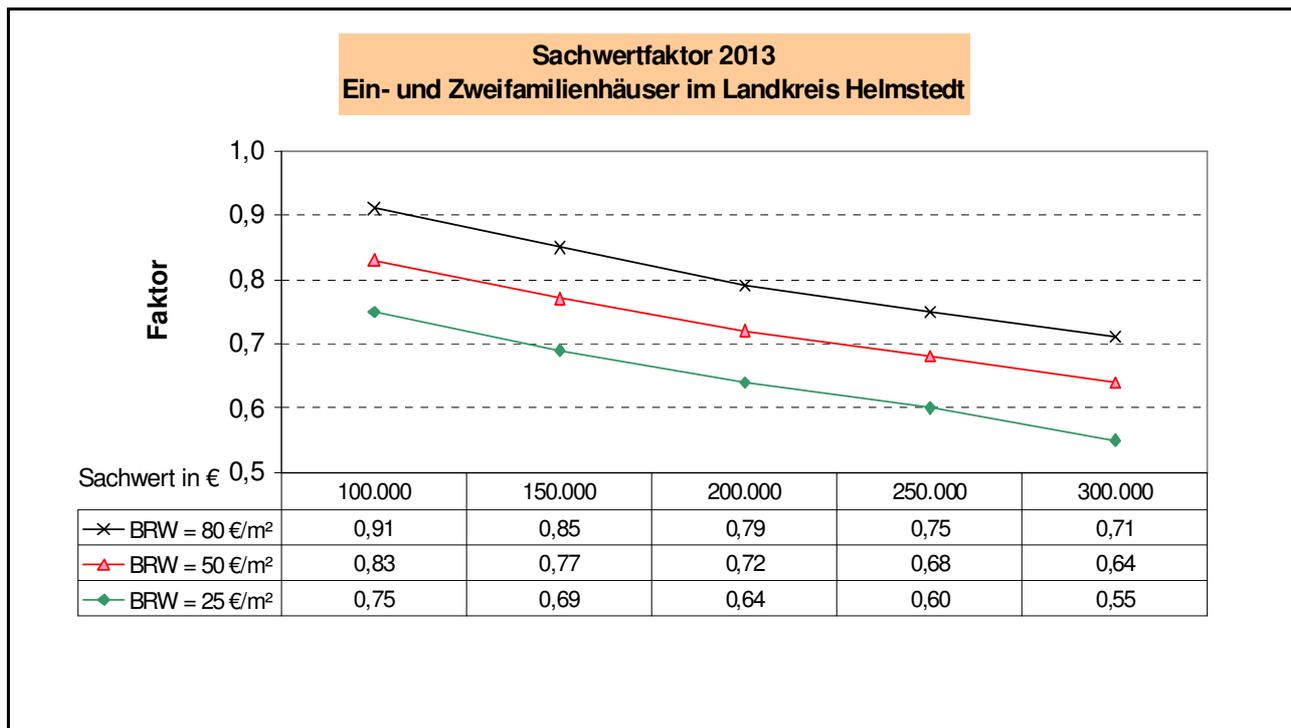
Anwendungsbeispiel siehe Seite 50



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 0,68.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 250.000 € x 0,68 = rund 170.000 €.

Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Den Analysen lagen gebietstypische Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen zu Grunde:

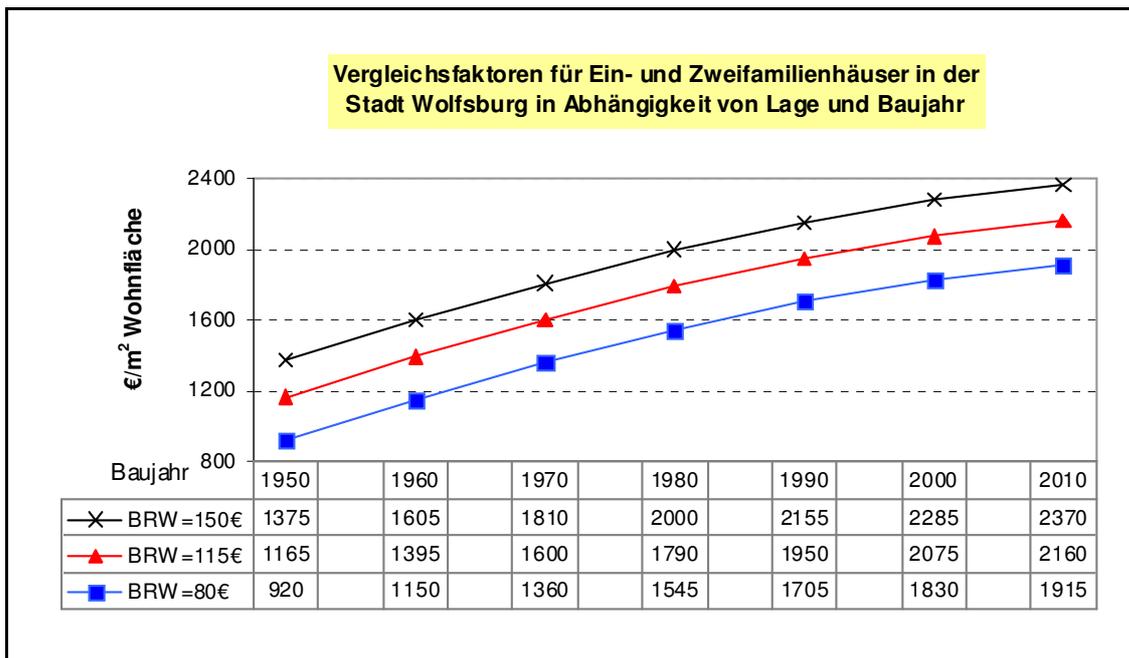
Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2008 - 2013	2011	2011	2011	2011
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 180 €/m ²	108	63	79	56
Baujahr	1950 - 2011	1975	1978	1980	1976
Wohnfläche	60 m ² - 240 m ²	142	135	142	133
Grundstücksgröße	300 m ² - 2000 m ²	762	851	878	802

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	30.06.2013	30.06.2013	30.06.2013	30.06.2013
Lage (Bodenrichtwert)	80/115/150 €/m ²	Stadt Celle, Südwest, Nordost	30/60/90/120 €/m ²	25/50/80 €/m ²
Baujahr	1950 – 2011	1950 – 2011	1950 – 2011	1950 – 2011
Wohnfläche	142 m ²	135 m ²	142 m ²	133 m ²
Grundstücksgröße	762 m ²	851 m ²	878 m ²	802 m ²
Ausstattung	mittel	mittel	mittel	mittel
Garage	vorhanden (eine)	vorhanden (eine)	vorhanden (eine)	vorhanden (eine)
Unterkellerung	überwiegend unterkellert	tlw. unterkellert	nein	überwiegend 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)

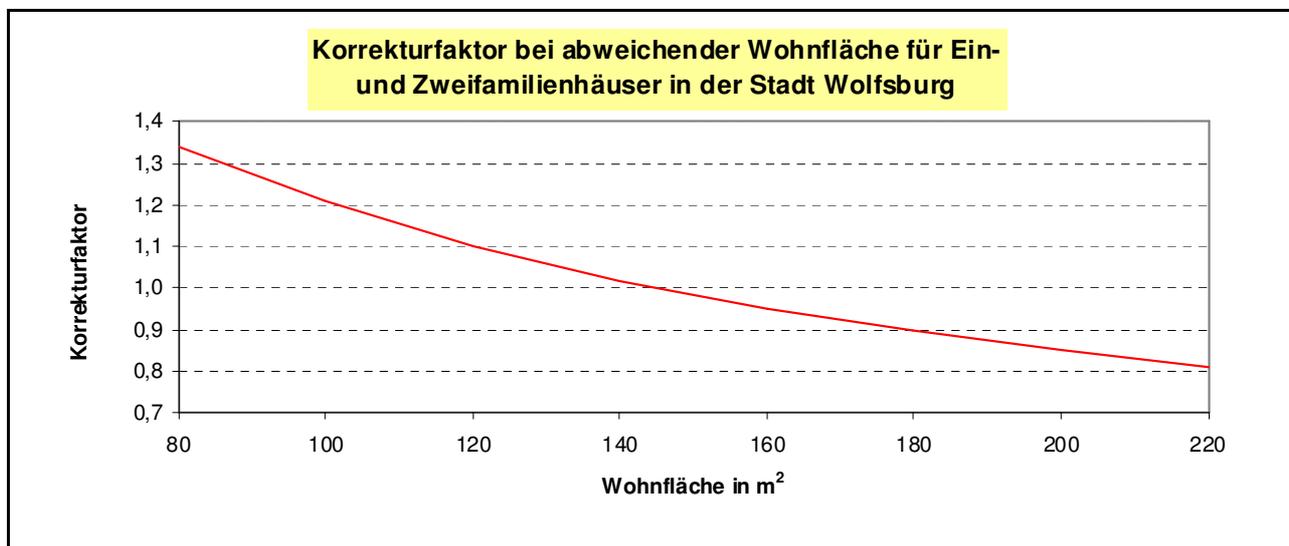
Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. 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



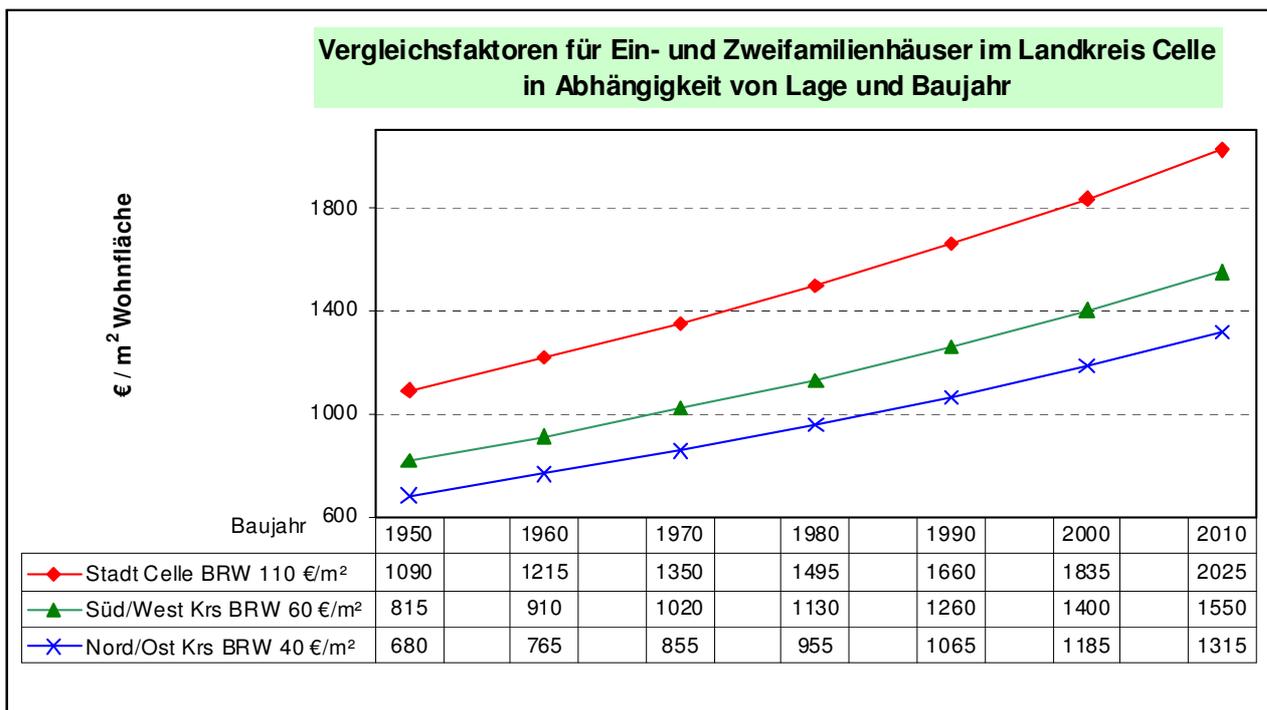
Für Gebäude ohne Unterkellerung können wg. der geringen Anzahl von Kauffällen keine Angaben gemacht werden.

Abhängigkeit von der Wohnfläche

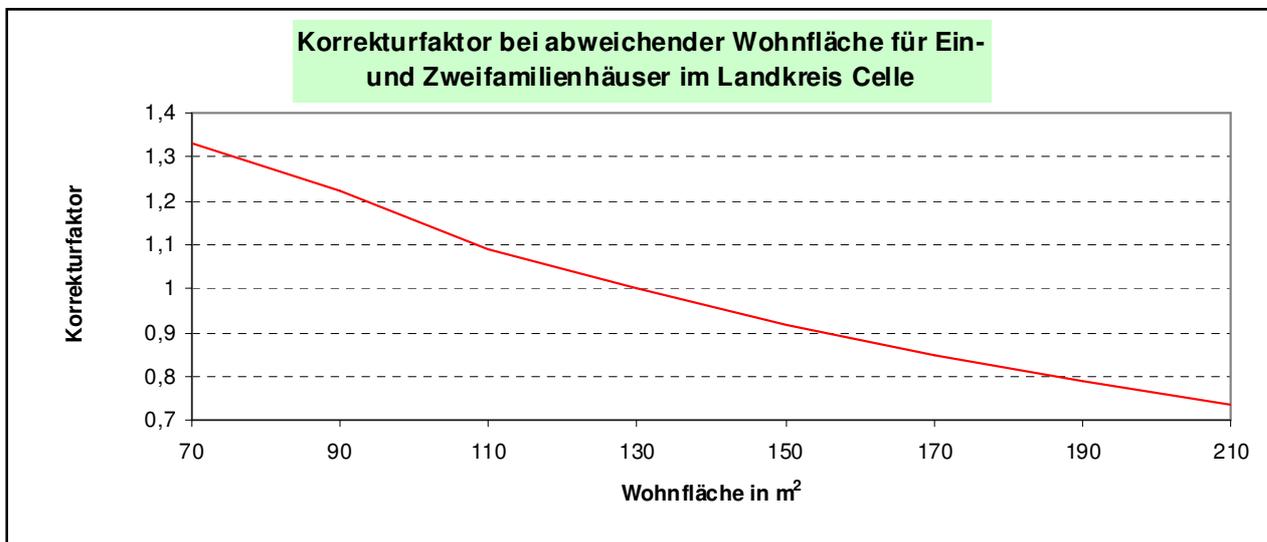


Anwendungsbeispiel siehe Seite 56

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

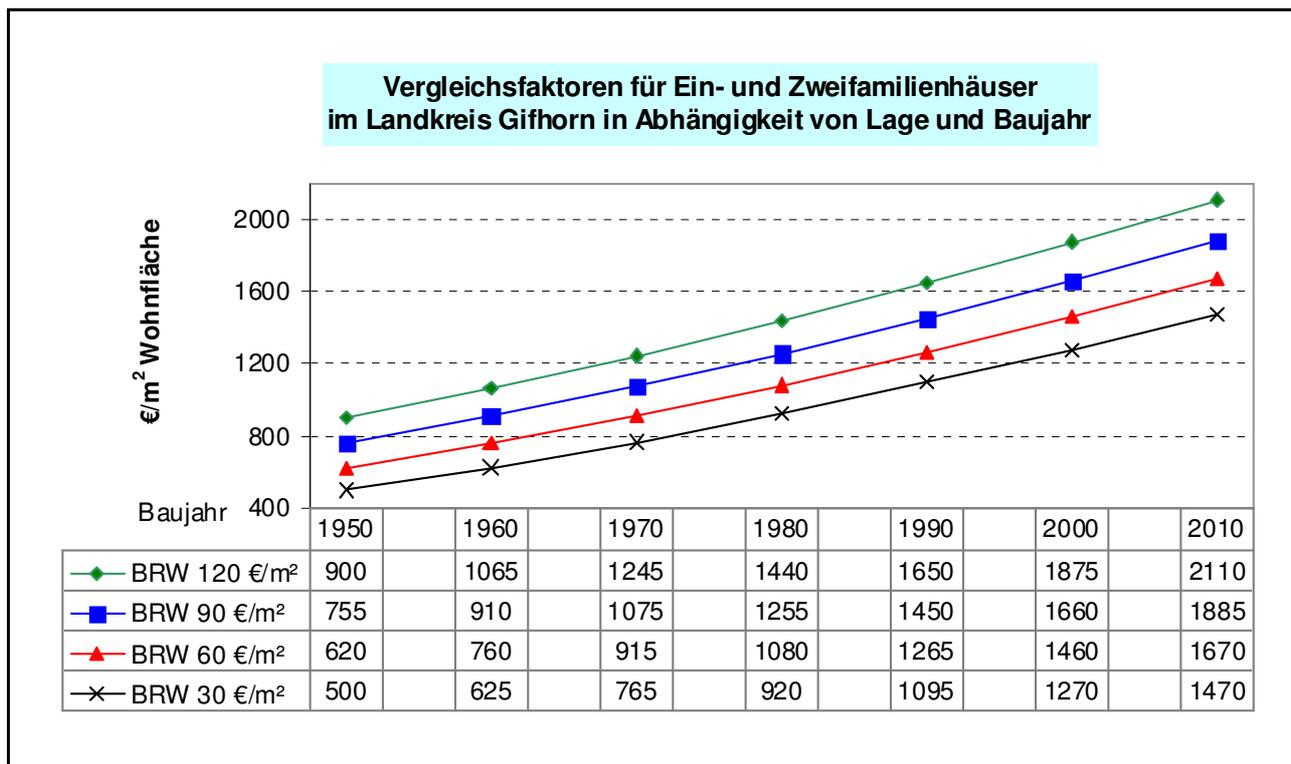


Abhängigkeit von der Wohnfläche



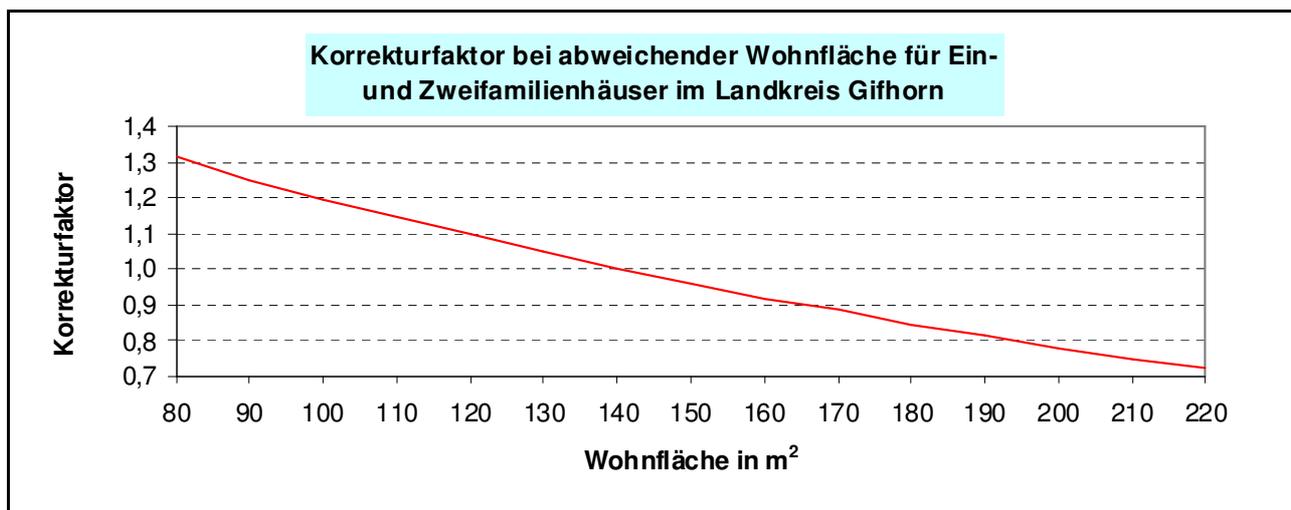
Anwendungsbeispiel siehe Seite 56

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



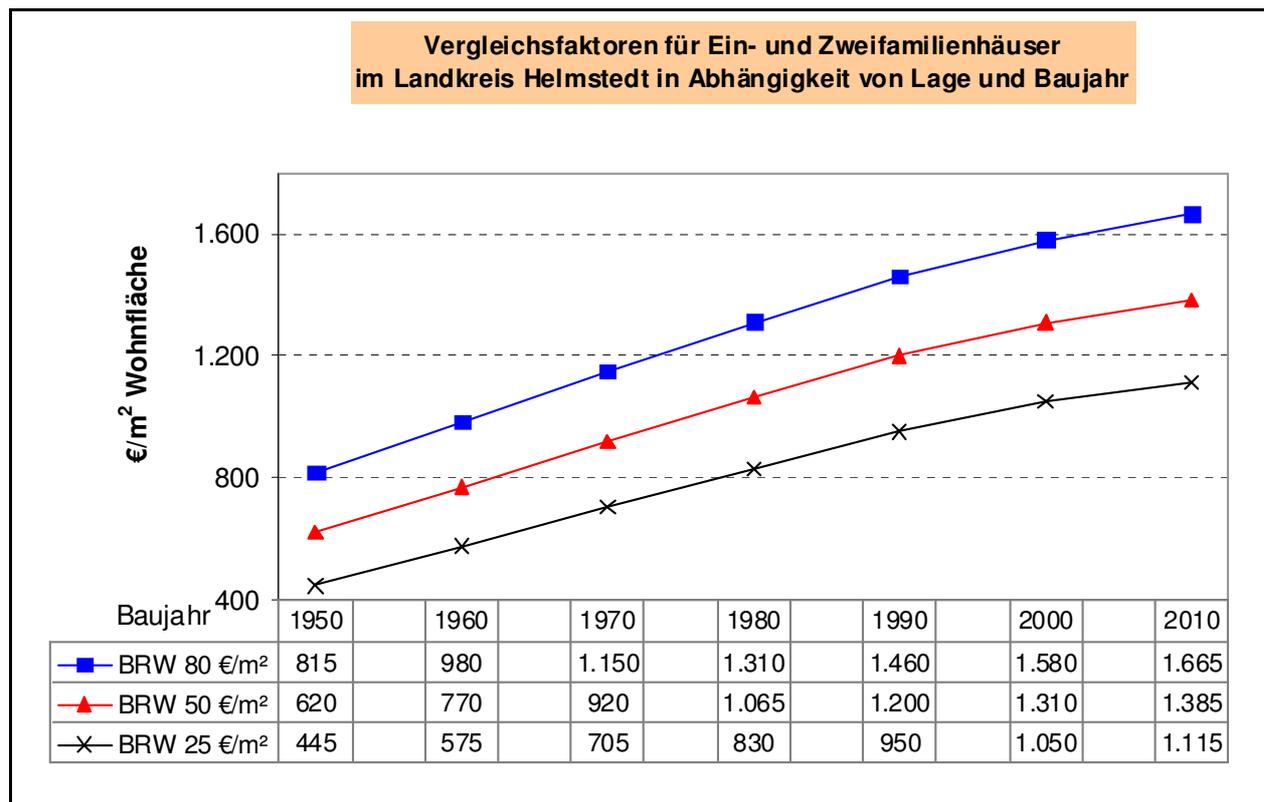
Eine Unterkellerung führt in Abhängigkeit der genannten Einflussgrößen zu einer Erhöhung des Grundstückswertes um ca. 5 bis 10 %.

Abhängigkeit von der Wohnfläche

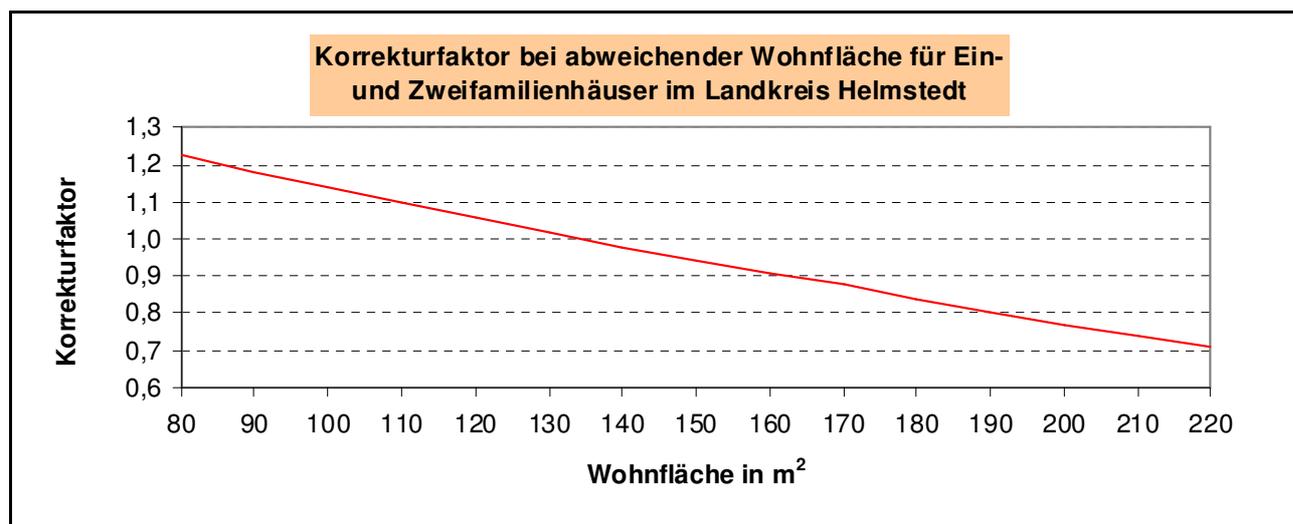


Anwendungsbeispiel siehe Seite 56

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Anwendungsbeispiel siehe Seite 56

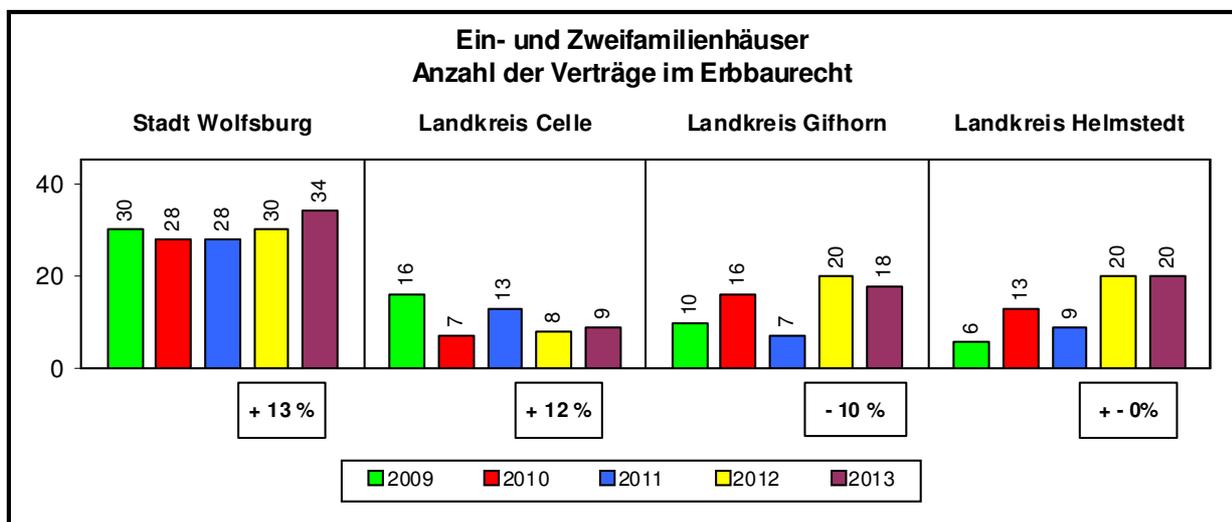
Anwendungsbeispiel

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 2013 wurden in der gesamten Region 81 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.

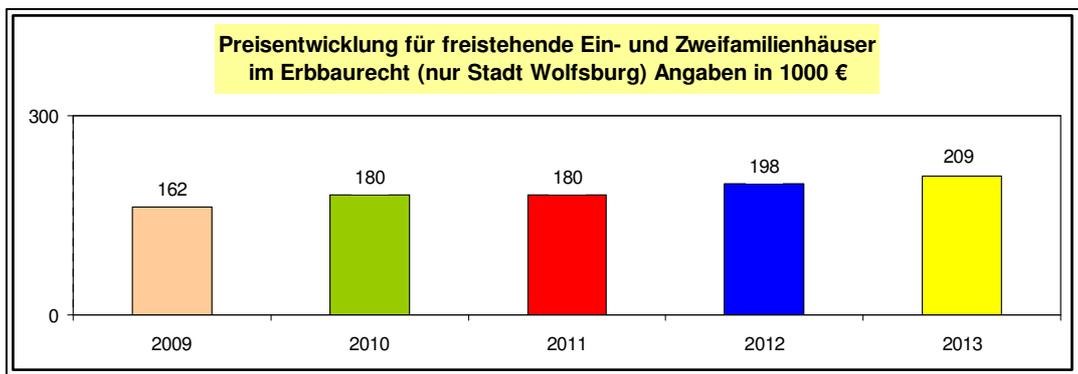
Aus historischen Gründen gibt es kaum bebaute Grundstücke, für die ein Erbbaurecht vor 1949 begründet wurde. Demzufolge wurden in dieser Altersklasse auch keine Verkäufe registriert. Da zurzeit keine Baugrundstücke im Erbbaurecht vergeben werden, konnten somit auch keine Verkäufe von Neubauten registriert 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 2013**

verkaufte Objekte 2013 <small>(in Klammern Daten des Vorjahres)</small>	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohnflächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	13 (9)	1960 (1961)	142 (136)	1.480 (1.480)	203.000 (200.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2010 <small>(Vorjahr 1971 – 2009)</small>	18 (9)	1983 (1982)	140 (148)	1.580 (1.350)	214.000 (196.000)

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:

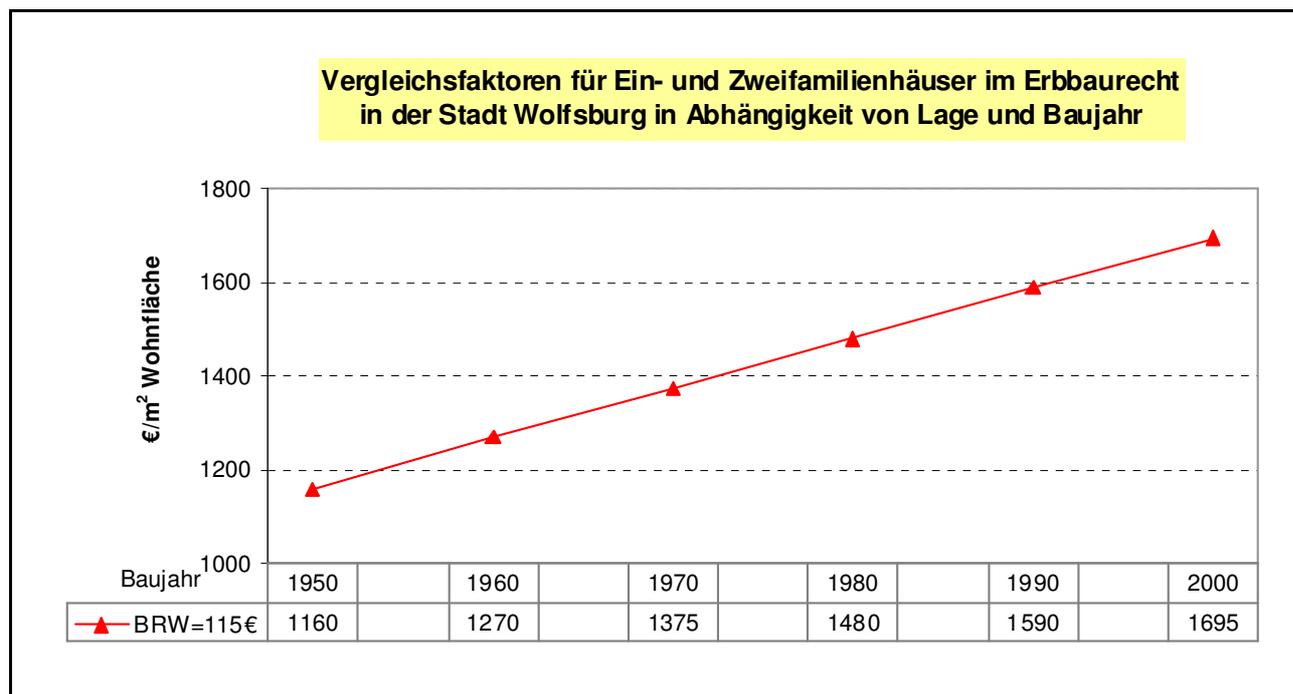
Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2008 - 2013	2011
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 180 €/m ²	116
Baujahr	1950 - 2000	1973
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	145
Grundstücksgröße	300 m ² - 1300 m ²	768

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

Merkmal	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	30.06.2013
Lage (Bodenrichtwert)	116 €/m ²
Baujahr	1950 – 2000
Wohnfläche	145 m ²
Grundstücksgröße	768 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	unterkellert
Dachneigung	>25 Grad (kein Flachdach)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

Hinweise zur Anwendung
<p>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind 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.</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.</p> <p>4. Die wesentlichen Einflussgrößen sind den nachfolgend dargestellten Diagrammen zu entnehmen.</p>

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 Erbaurecht (Stadt Wolfsburg)

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbaurecht 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 Erbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbaurechts/Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks.

Der **Umrechnungsfaktor** für **Erbaurechte** 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

Landkreis Celle

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Celle liegen Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2013 über Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreis Celle
Anzahl der Erwerbsvorgänge	62
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 120 €/m ²
Durchschnitt	58 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	65 m ² - 300 m ²
Durchschnitt	128 m ²
Baujahr	1936 - 2004
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	55 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,90 €/m ² - 6,00 €/m ²
Durchschnitt	4,93 €/m ²

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2005 bis 2013) ergibt sich für den Bereich des Landkreises Celle folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser:

- **Landkreis Celle** **4,0 %**

Landkreis Gifhorn

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Gifhorn liegen Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2013 über Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Landkreis Gifhorn
Anzahl der Erwerbsvorgänge	56
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 135 €/m ²
Durchschnitt	62 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	65 m ² - 350 m ²
Durchschnitt	163 m ²
Baujahr	ab 1900
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,90 €/m ² - 6,00 €/m ²
Durchschnitt	3,56 €/m ²

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2000 bis 2013) ergibt sich für den Bereich des Landkreises Gifhorn folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser:

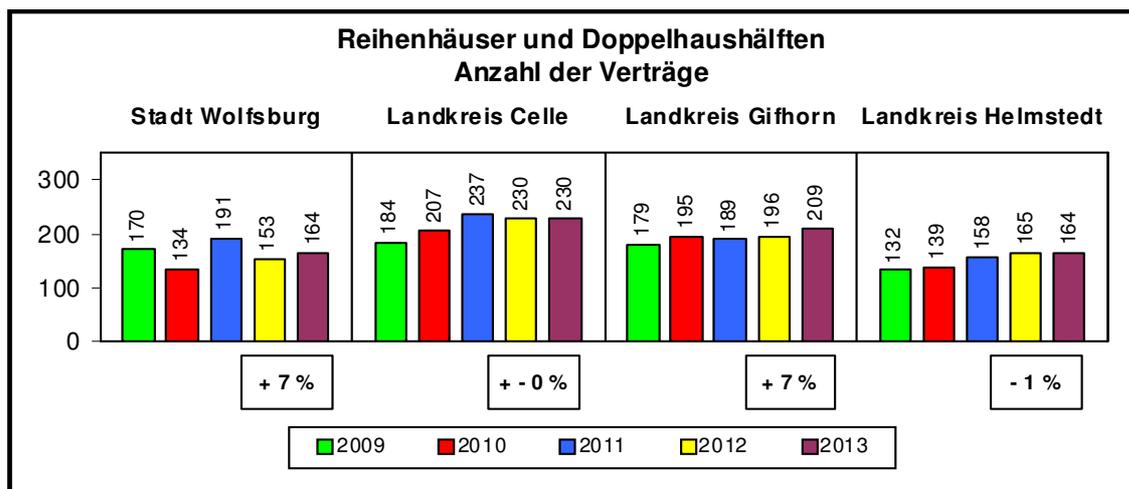
- **Landkreis Gifhorn** **3,6 %**

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum 2013 wurden in der gesamten Region 767 Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert, wobei Objekte in der Eigentumsform des Wohnungseigentums hierbei nicht miterfasst sind. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Plus von 3 %.

Es wurden im Jahr 2013 Reihenhäuser und Doppelhaushälften für 94 Millionen Euro umgesetzt. Dies entspricht 12,9 % 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	
2009	170	114	67 %	56	33 %
2010	134	83	62 %	51	38 %
2011	191	127	66 %	64	34 %
2012	153	111	73 %	42	27 %
2013	164	111	68 %	53	32 %

9.3.1 Preisniveau

Eigentum

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2013 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 2013
für Reihen- und Doppelhäuser in der Stadt Wolfsburg**

verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	9 (7)	1918 (1939)	129 (100)	1.957 (1.962)	226.000 (194.000)
Baujahr 1946 bis 1969	33 (24)	1958 (1959)	113 (117)	1.391 (1.276)	155.000 (145.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (6)	1971 (1977)	109 (128)	1.602 (1.231)	171.000 (150.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (18)	1992 (1993)	101 (114)	2.158 (1.823)	218.000 (205.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	15 (16)	2003 (2004)	119 (123)	2.171 (1.827)	256.000 (222.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	13 (8)	2013 (2012)	134 (143)	1.756 (1.941)	235.000 (283.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für Reihen- und Doppelhäuser im Landkreis Celle**

verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	(*) (3)	(*) (1931)	(*) (120)	(*) (810)	(*) (95.000)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (46)	1956 (1959)	97 (95)	926 (945)	90.000 (89.000)
Baujahr 1970 bis 1984	6 (17)	1973 (1976)	111 (99)	929 (981)	105.000 (97.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (14)	1994 (1993)	108 (114)	1.082 (1.079)	117.000 (123.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	4 (6)	2006 (2004)	150 (136)	1.198 (1.215)	178.000 (163.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (*)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für Reihen- und Doppelhäuser im Landkreis Gifhorn**

verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	5 (8)	1938 (1926)	87 (144)	954 (642)	85.000 (96.000)
Baujahr 1946 bis 1969	16 (27)	1961 (1961)	110 (110)	950 (1.000)	103.000 (111.000)
Baujahr 1970 bis 1984	17 (15)	1977 (1977)	126 (132)	1.271 (1.369)	157.000 (172.000)
Baujahr 1985 bis 1999	43 (55)	1994 (1994)	116 (118)	1.371 (1.298)	156.000 (152.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	24 (24)	2002 (2004)	124 (120)	1.472 (1.480)	182.000 (179.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	5 (4)	2012 (2012)	125 (126)	1.498 (1.466)	185.000 (183.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013
für Reihen- und Doppelhäuser im Landkreis Helmstedt**

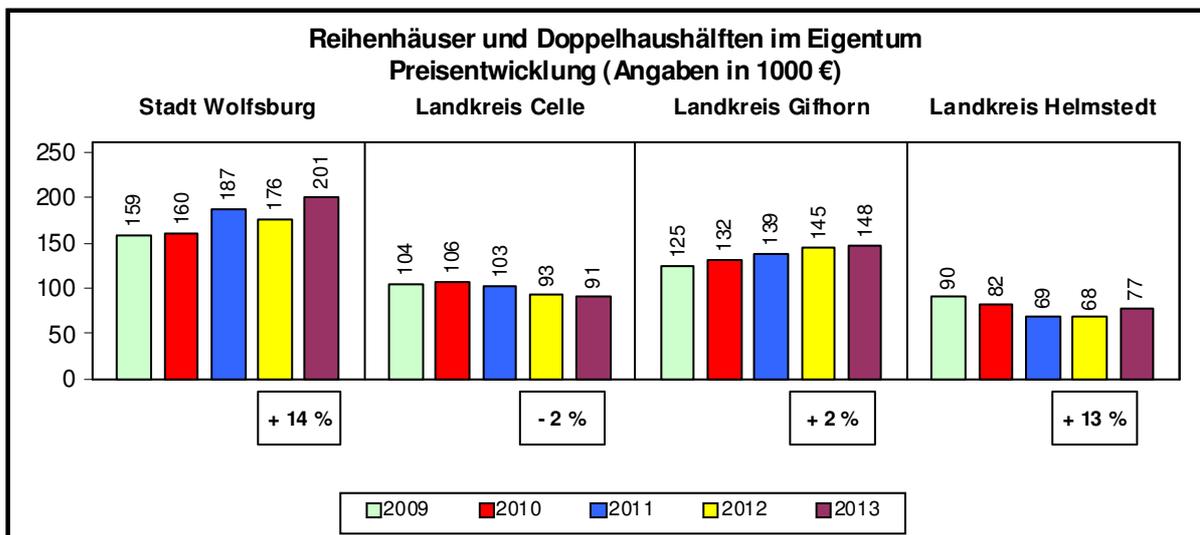
verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	20 (24)	1899 (1902)	138 (138)	354 (424)	49.000 (57.000)
Baujahr 1946 bis 1969	50 (49)	1959 (1959)	101 (98)	665 (633)	66.000 (63.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (10)	1976 (1976)	115 (113)	1.055 (1.064)	115.000 (120.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (12)	1990 (1993)	113 (122)	1.092 (1.125)	123.000 (133.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	7 (4)	2003 (2003)	120 (127)	1.565 (1.541)	185.000 (197.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	3 (0)	2013	140	1.494	210.000

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist im Jahr 2013 insgesamt als uneinheitlich zu beschreiben. Während die Preise in der Stadt Wolfsburg, sowie im Landkreis Gifhorn und im Landkreis Helmstedt steigen, war im Landkreis Celle ein leicht 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. Wertermittlungsstichtag. 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.

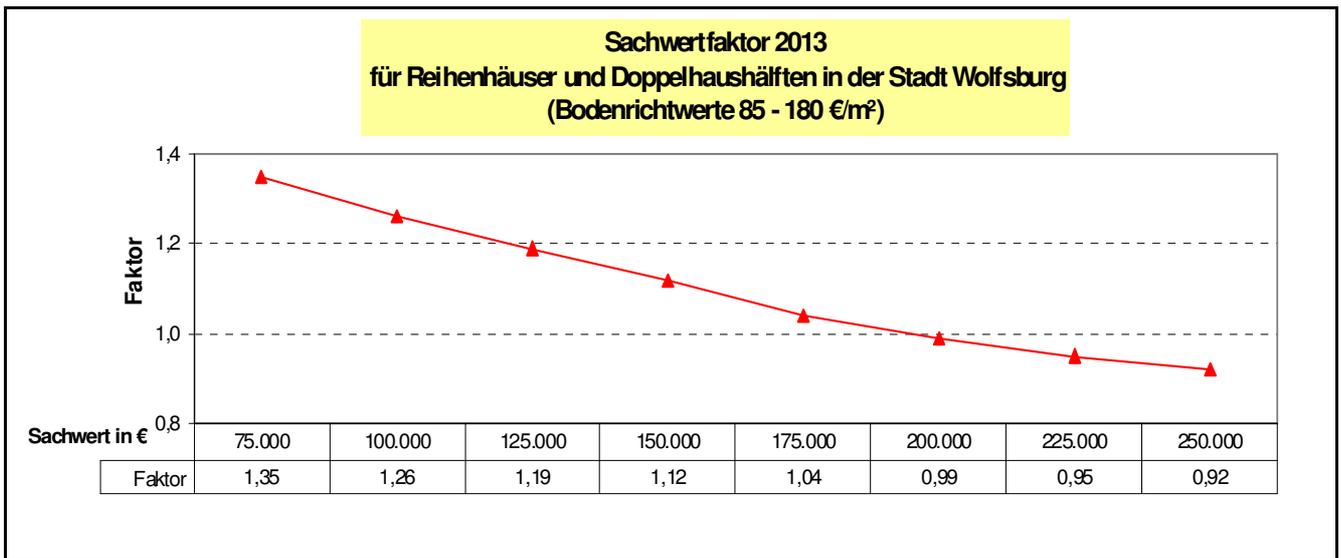
Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

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

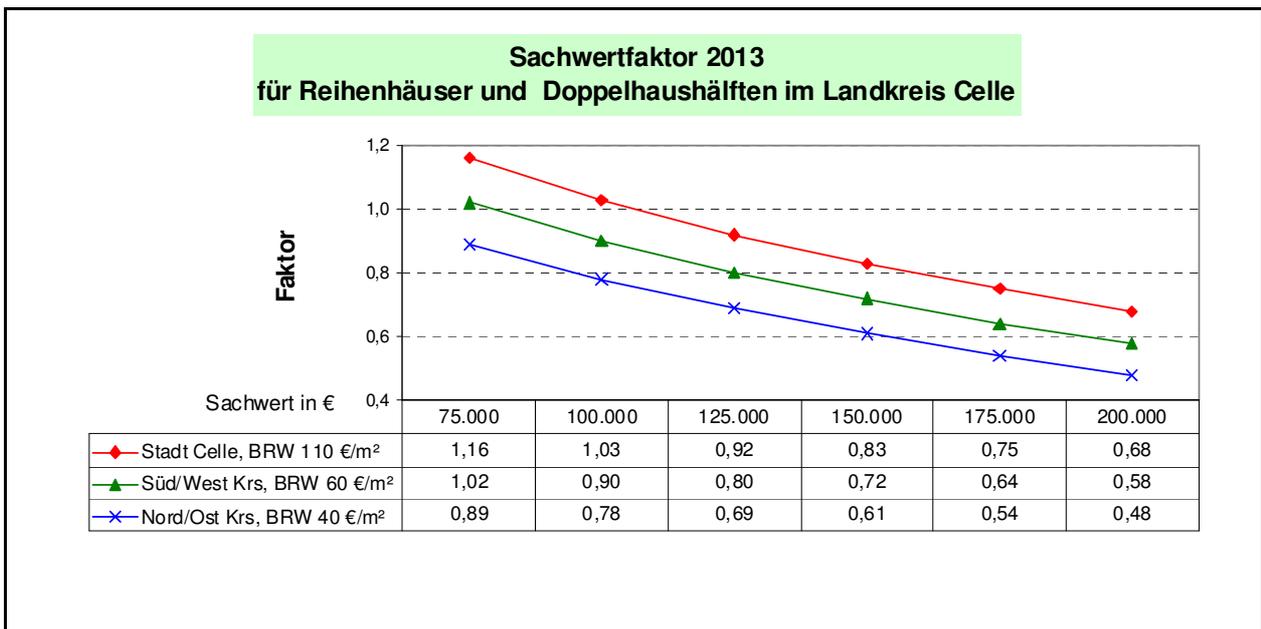
Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

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.

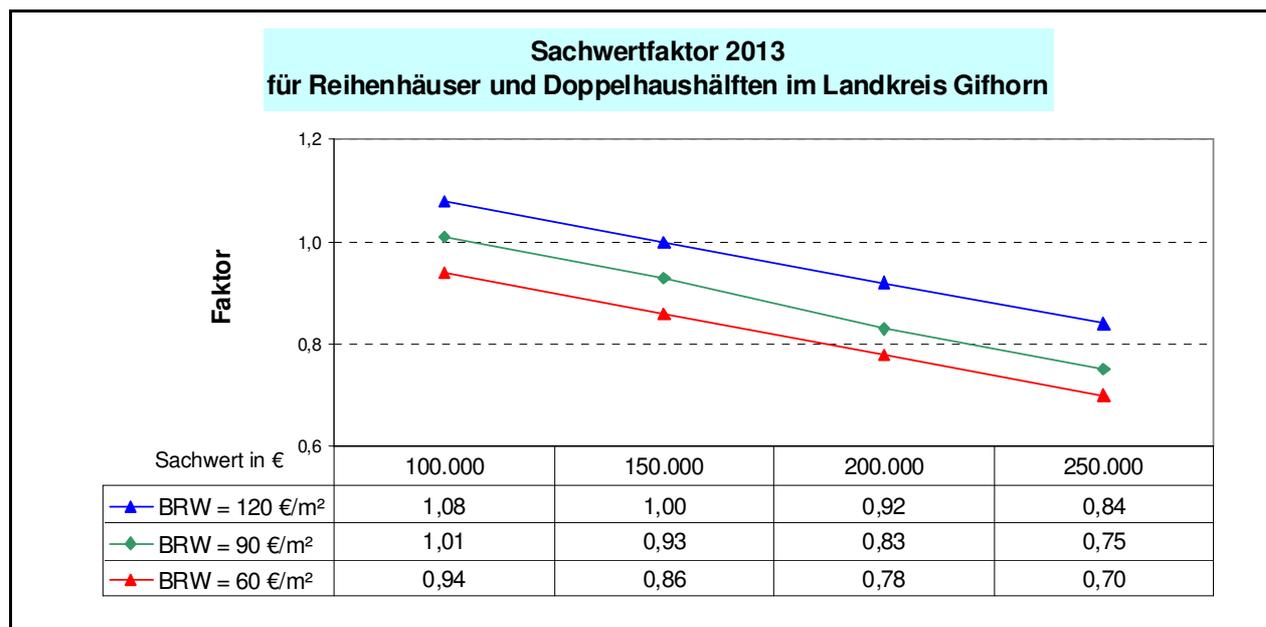
Sachwertfaktoren



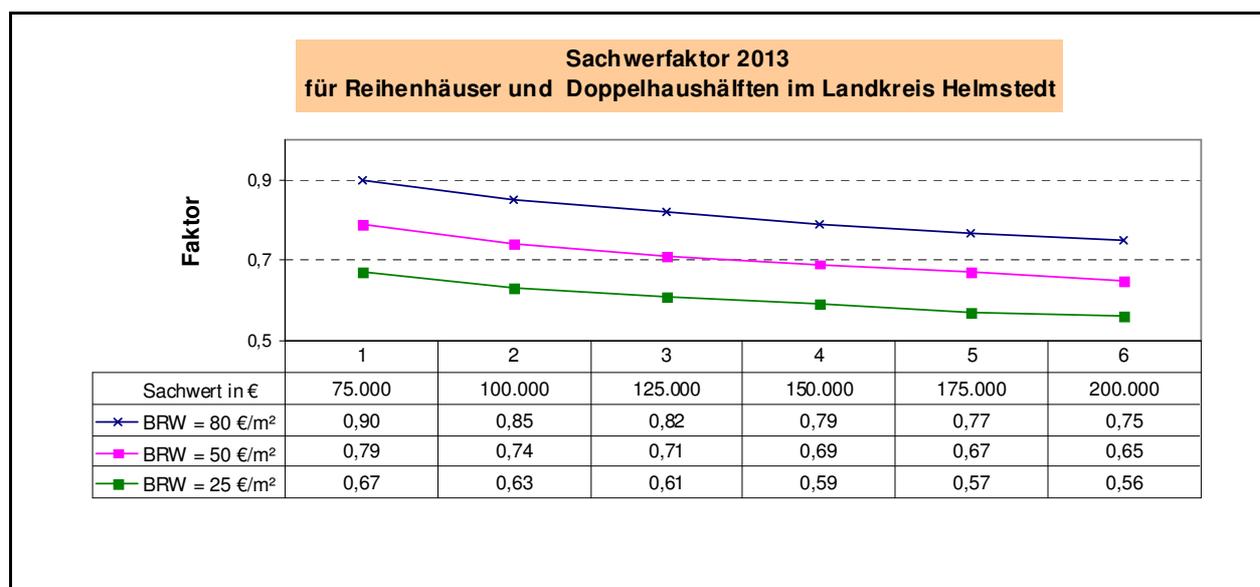
Anwendungsbeispiel siehe Seite 69



Anwendungsbeispiel siehe Seite 69



Anwendungsbeispiel siehe unten



Hinweise zur Anwendung

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

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhäuser im Landkreis Helmstedt, das in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 50 € 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 0,67 = ca. 117.000 €

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	2008-2013	2011	2011	2011	2011
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 180 €/m ²	118	71	94	64
Baujahr	1950 - 2011	1984	1973	1992	1969
Wohnfläche	50 m ² - 200 m ²	118	105	117	103
Grundstücksgröße	120 m ² - 1250 m ²	394	392	405	380

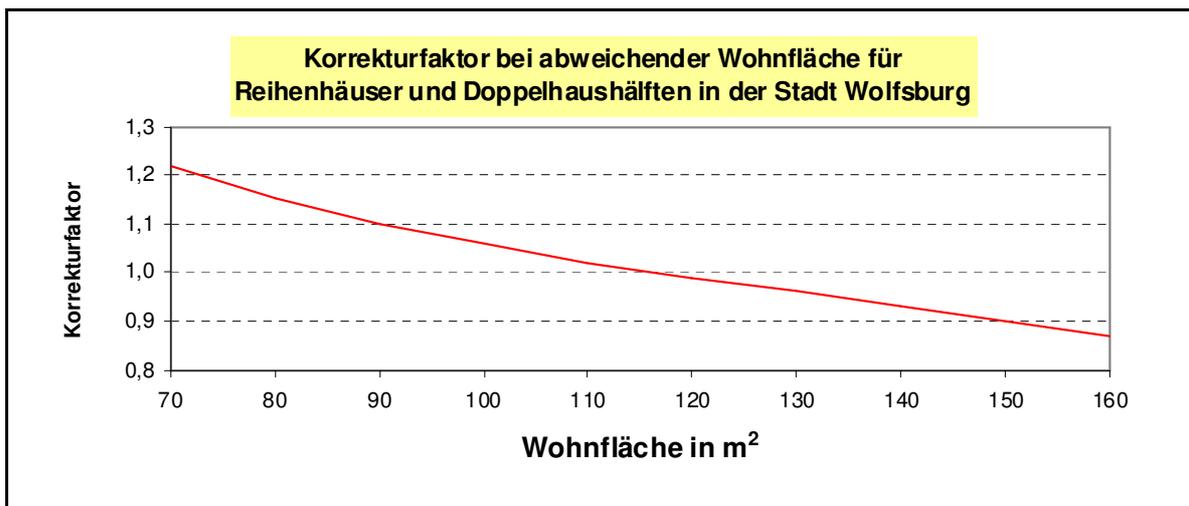
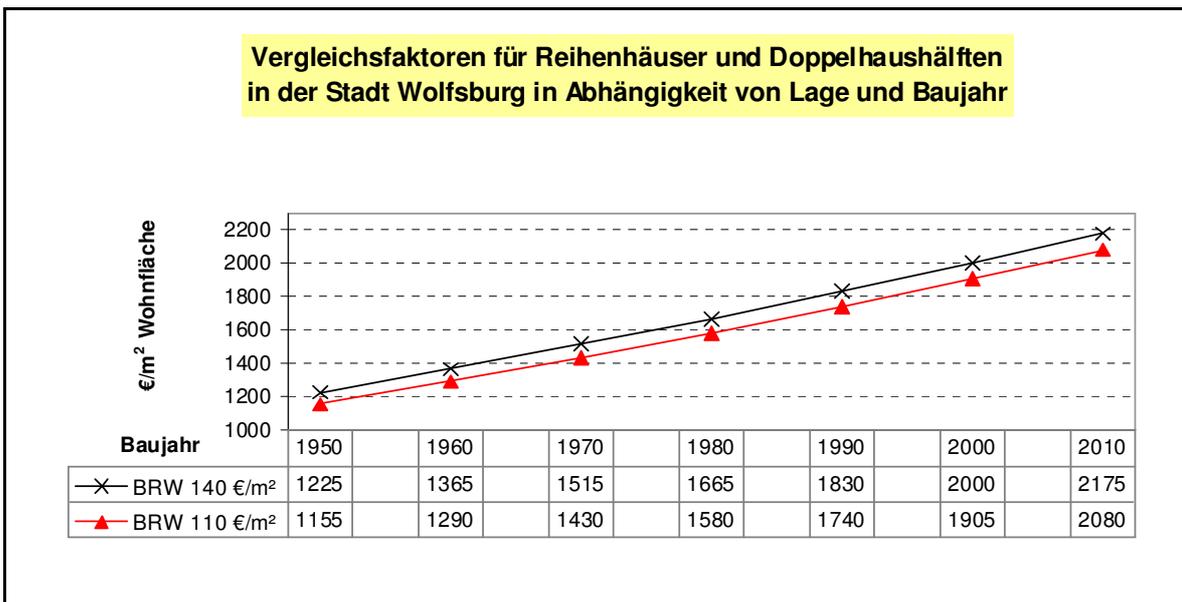
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser bzw. auf eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften (sofern in der Graphik nichts anderes beschrieben ist):

Merkmal	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Lkrs. Helmstedt
Kaufzeitpunkt	30.06.2013	30.06.2013	30.06.2013	30.06.2013
Lage (Bodenrichtwert)	110/140 €/m ²	Stadt Celle, Südwest, Nordost	30/60/90/120 €/m ²	50/80 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1950 – 2012	1950 – 2012	1950 – 2012
Wohnfläche	118 m ²	105m ²	117 m ²	103 m ²
Grundstücksgröße	394 m ²	392 m ²	405 m ²	380 m ²
Ausstattung	mittel	mittel	mittel	mittel
Garage/Stellplatz	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Unterkellerung	überwiegend unterkellert	überwiegend unterkellert	nein	überwiegend 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.

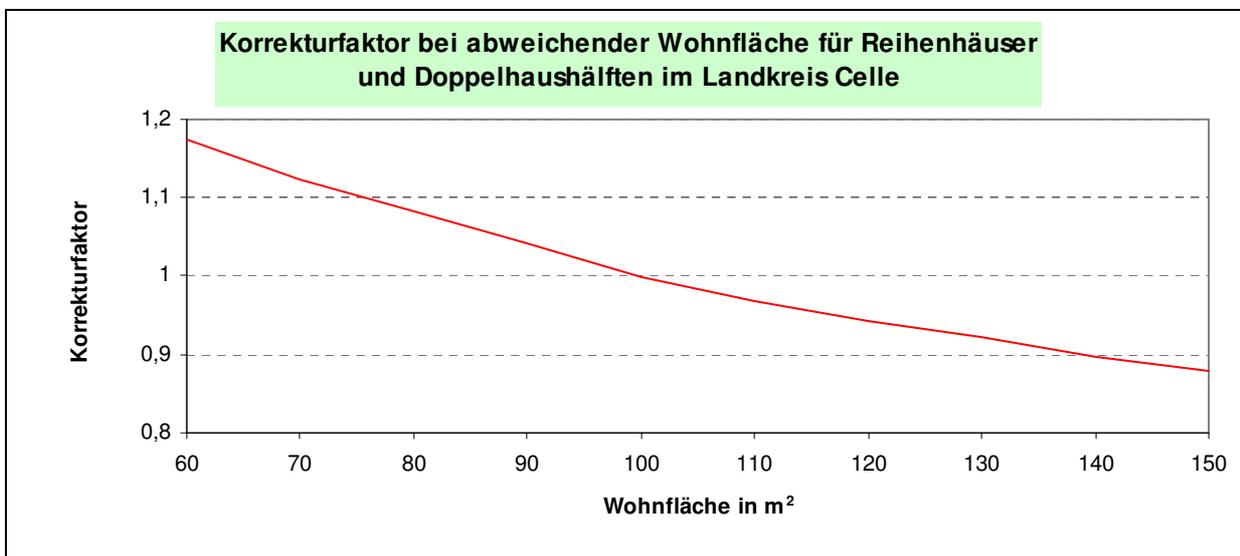
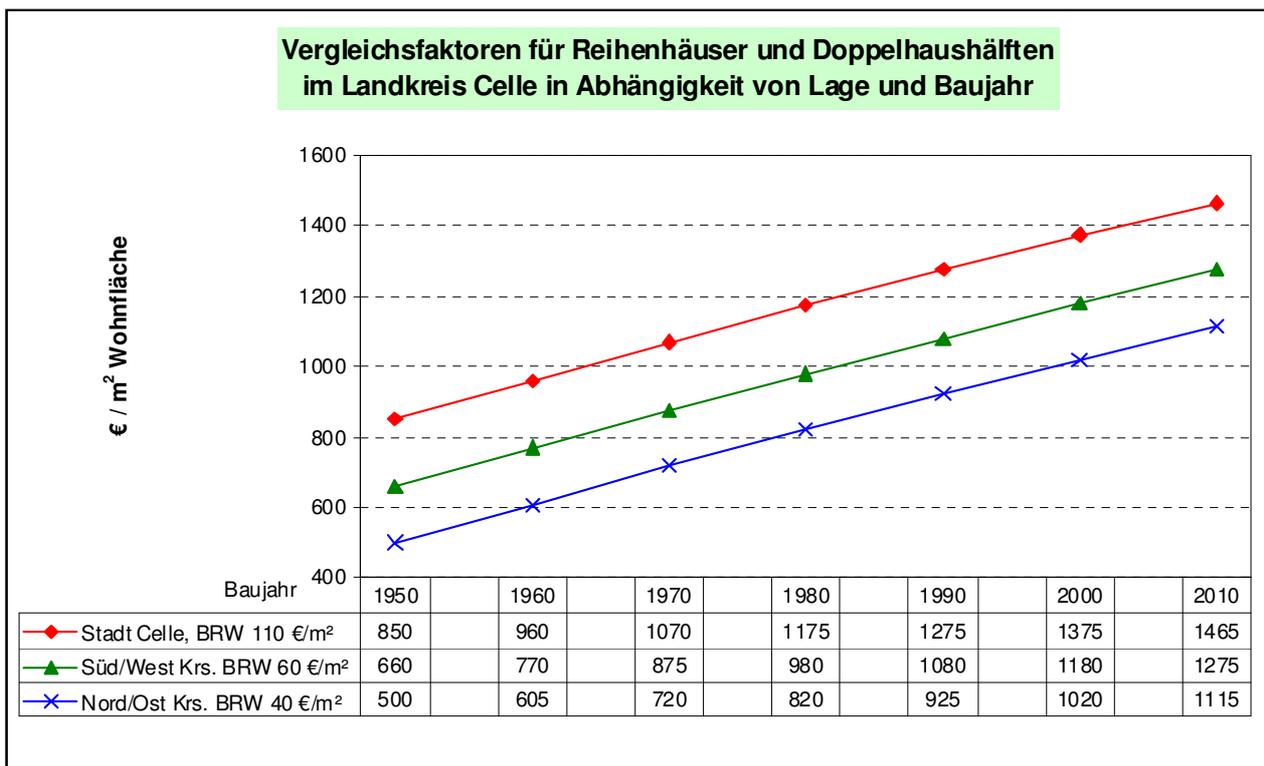
Bezüglich eines Beispiels einer Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf das Beispiel in Abschnitt 9.2.3 verwiesen.

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



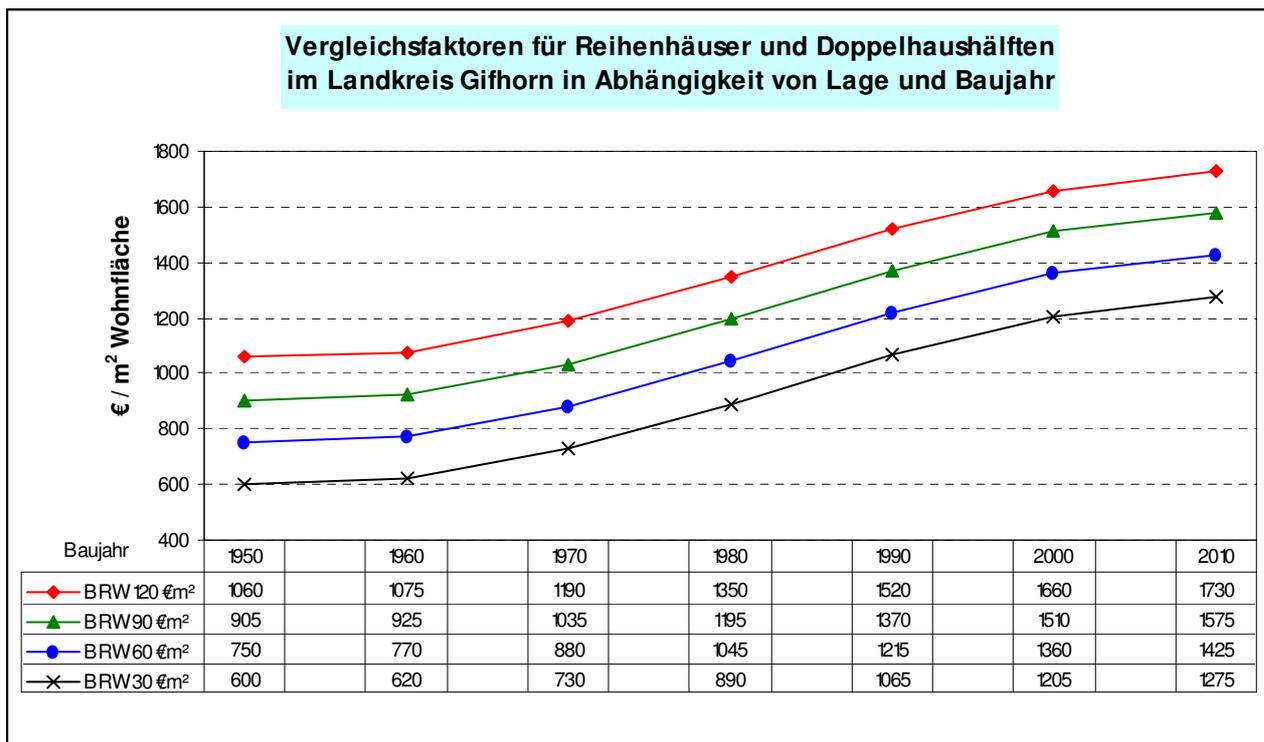
Anwendungsbeispiel siehe Seite 74

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

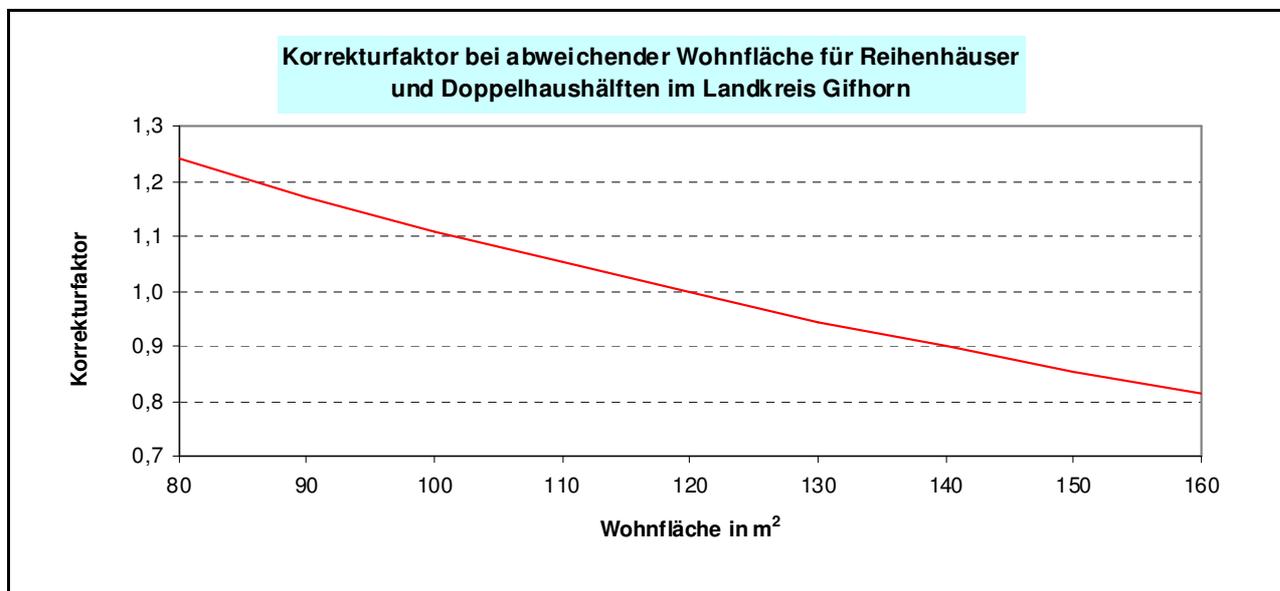


Anwendungsbeispiel siehe Seite 74

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr

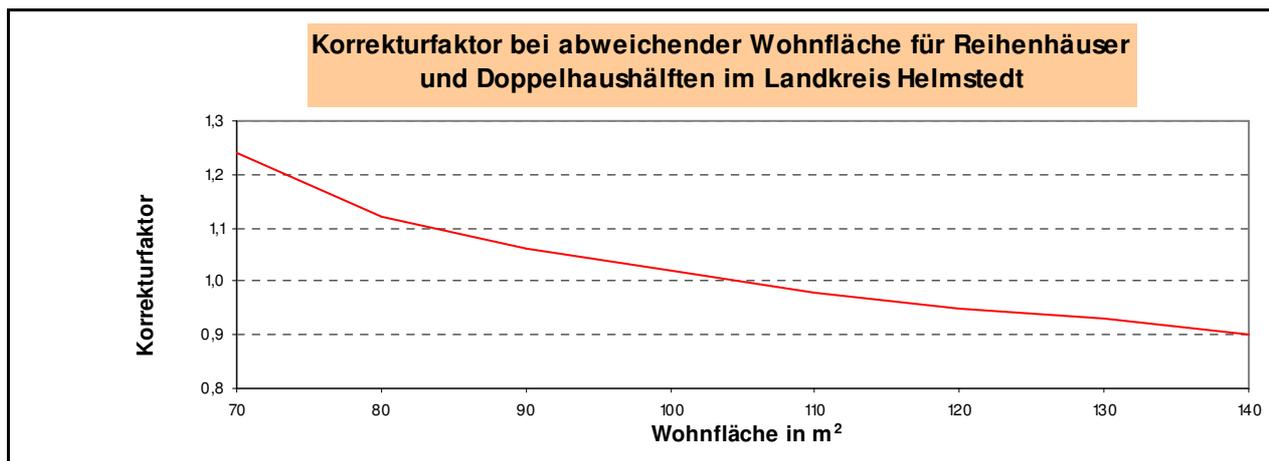
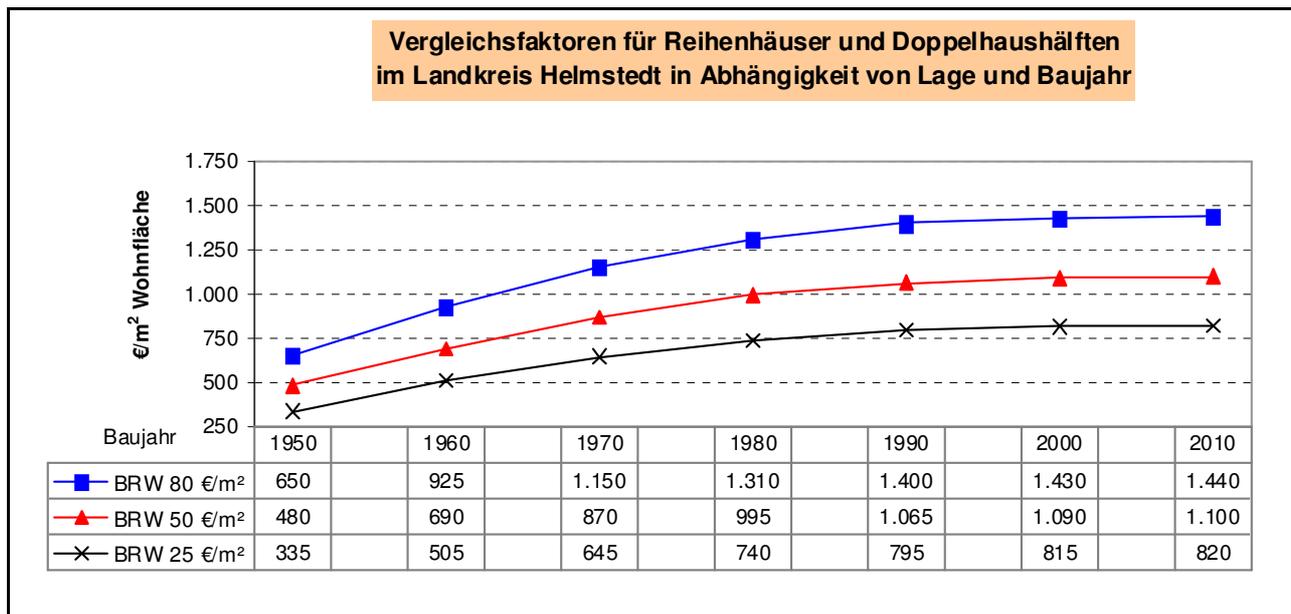


Eine Unterkellerung führt in Abhängigkeit der genannten Einflussgrößen zu einer Erhöhung des Vergleichsfaktors um ca. 10 %.



Anwendungsbeispiel siehe Seite 74

Basiswerte in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



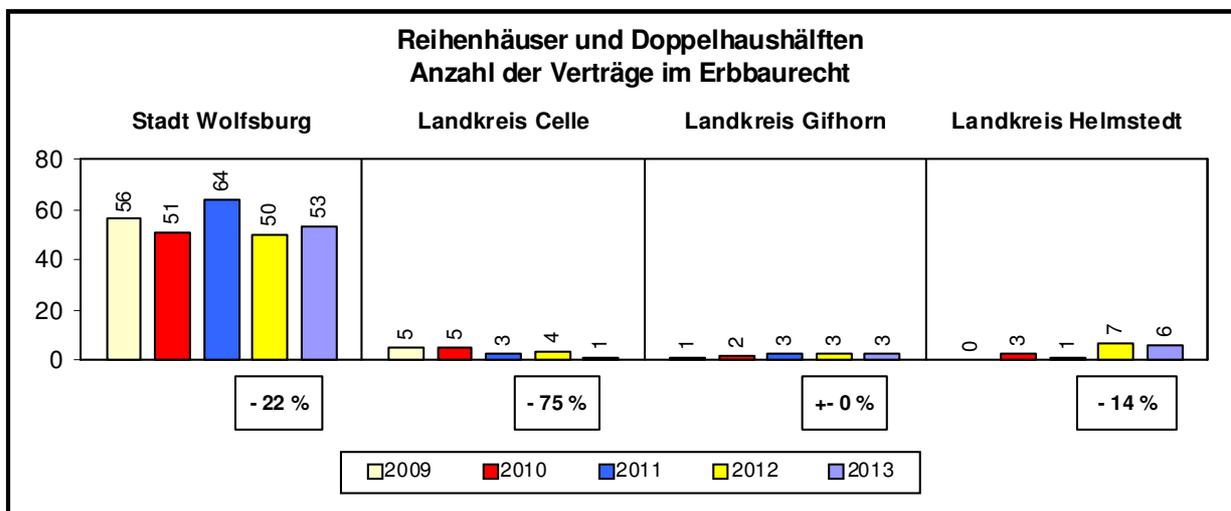
Anwendungsbeispiel

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	1150 €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,95
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichsfaktor =	
Basiswert x Korrekturfaktor	1150 €/m² x 0,95 = 1092 €/m²
Grundstückswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m² x 1092 €/m² = rund 131.000 €

9.3.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2013 wurden in der gesamten Region 63 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.

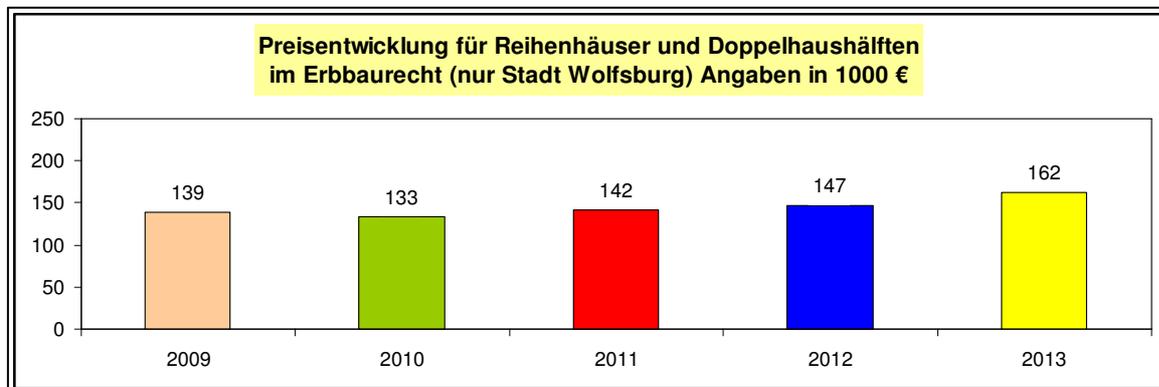
Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht können in Abhängigkeit von den gemeldeten Verkäufen nur in drei Altersgruppen unterteilt werden.

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

verkaufte Objekte 2013 (in Klammern: Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	durchschn. Wohnflächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	37 (30)	1959 (1958)	122 (119)	1.270 (1.238)	155.000 (140.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2009 (Vorjahr 1971 – 2008)	7 (8)	1988 (1985)	125 (125)	1.608 (1.349)	201.000 (169.000)
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)

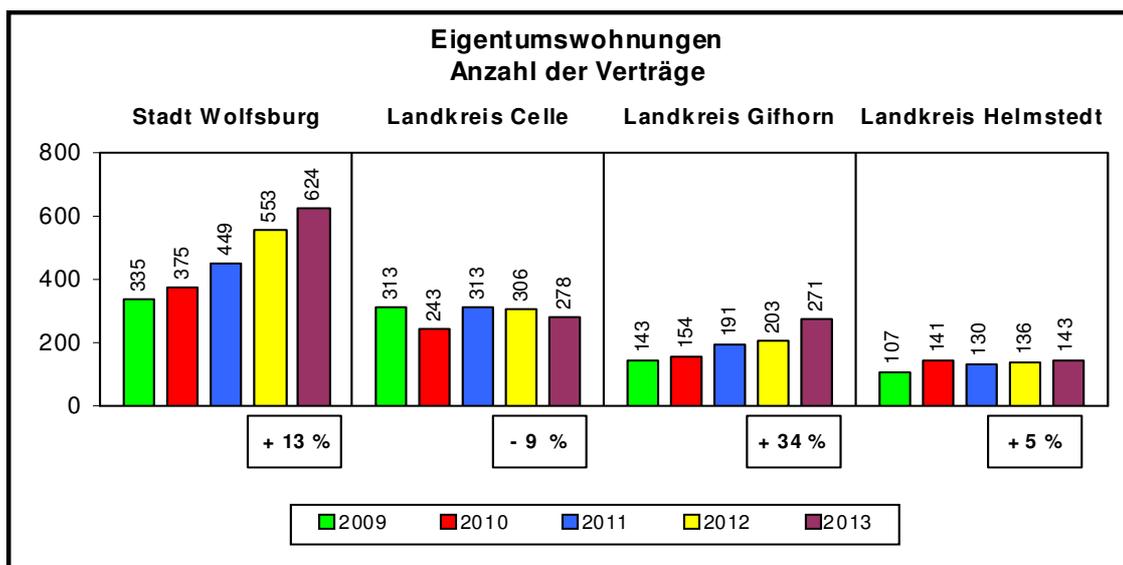
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Hierzu wird zunächst ein Vergleichswert für das unbelastete Grundstück (Eigentumsgrundstück) berechnet. Dies erfolgt mit einem speziellen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse). 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 1.454 Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum registriert, das entspricht einem Anstieg von 15 %. Davon waren 1.316 Eigentumswohnungen.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug 2013 insgesamt 118,2 Mio. €. Dieses entspricht einem Anteil von ca. 16 % des Gesamtgeldumsatzes aller bebauten Grundstücke. In der Stadt Wolfsburg betrug der Umsatz 61 Mio. €, im Landkreis Celle 22 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 28 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 8 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	
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 %
2013	624	386	62 %	238	38 %

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)

verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	16 (9)	1926 (1933)	80 (82)	1.527 (1.117)	115.000 (95.000)
Baujahr 1946 bis 1969	40 (46)	1962 (1961)	66 (69)	1.051 (983)	70.000 (70.000)
Baujahr 1970 bis 1984	87 (94)	1973 (1973)	79 (77)	914 (825)	72.000 (64.000)
Baujahr 1985 bis 1999	49 (69)	1993 (1992)	66 (69)	1.279 (1.297)	87.000 (91.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	17 (15)	2004 (2004)	96 (98)	1.972 (1.833)	191.000 (182.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	13 (22)	2013 (2012)	116 (139)	2.680 (2.166)	311.000 (309.000)

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Celle

verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	17 (10)	1914 (1902)	83 (79)	1.389 (913)	131.000 (79.000)
Baujahr 1946 bis 1969	50 (66)	1963 (1963)	68 (63)	702 (555)	50.000 (36.000)
Baujahr 1970 bis 1984	84 (125)	1975 (1975)	69 (67)	811 (784)	59.000 (53.000)
Baujahr 1985 bis 1999	22 (38)	1992 (1994)	81 (76)	1.078 (926)	91.000 (72.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	4 (8)	2002 (2002)	86 (83)	1.332 (1.347)	104.000 (110.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	12 (4)	2012 (2012)	78 (66)	2.185 (2.187)	195.000 (151.000)

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Gifhorn

verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	6 (5)	1904 (1907)	78 (98)	822 (958)	68.000 (92.000)
Baujahr 1946 bis 1969	6 (9)	1959 (1961)	74 (81)	1.034 (1.045)	73.000 (85.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (17)	1978 (1977)	75 (75)	920 (934)	71.000 (70.000)
Baujahr 1985 bis 1999	54 (63)	1993 (1993)	84 (80)	1.345 (1.166)	112.000 (94.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	1 (10)	*) (2002)	*) (80)	*) (1.392)	*) (115.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	18 (14)	2013 (2011)	109 (113)	2.008 (1.795)	217.000 (203.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Landkreis Helmstedt

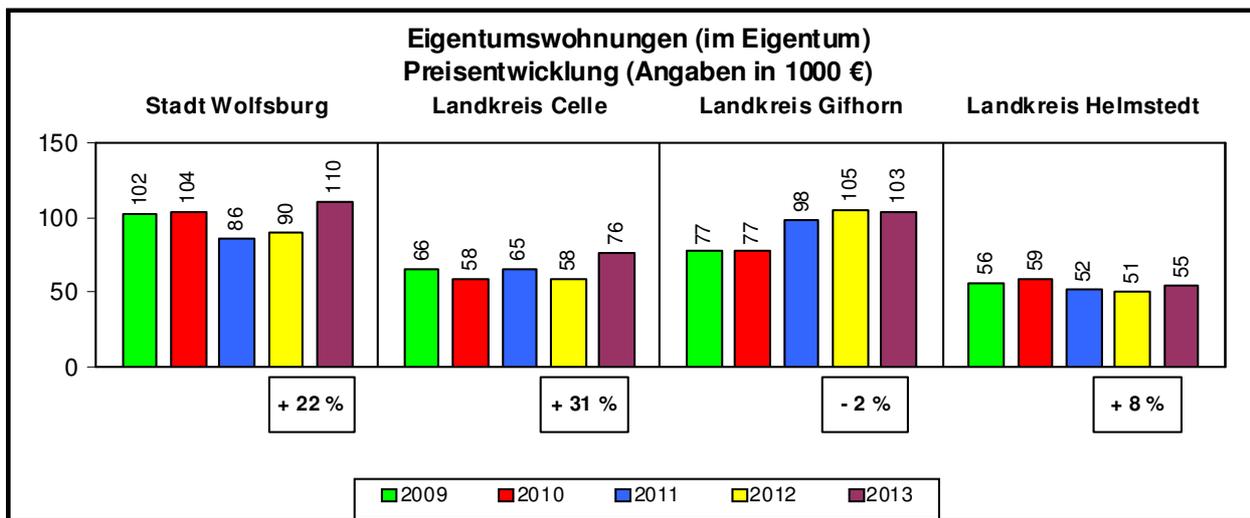
verkaufte Objekte 2013 (in Klammern Daten des Vorjahres)	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	7 (10)	1899 (1900)	69 (92)	758 (596)	46.000 (54.000)
Baujahr 1946 bis 1969	24 (31)	1962 (1962)	65 (62)	390 (471)	27.000 (29.000)
Baujahr 1970 bis 1984	18 (25)	1974 (1974)	74 (80)	661 (672)	51.000 (54.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (7)	1993 (1994)	83 (72)	1.167 (1.094)	102.000 (78.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	2 (4)	*) (2001)	*) (91)	*) (1.102)	*) (101.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

Das Preisniveau der Eigentumswohnungen ist im Jahr 2013 in der Stadt Wolfsburg um 22 %, im Landkreis Celle um 31 % und im Landkreis Helmstedt um 8 % gestiegen, dagegen fiel das Preisniveau im Landkreis Gifhorn 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	2008-2013	2011	2011	2011	2011
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 200 €/m ²	134	109	130	75
Baujahr	1938 - 2012	1948	1977	1985	1978
Wohnfläche	30 m ² - 130 m ²	75	69	75	76

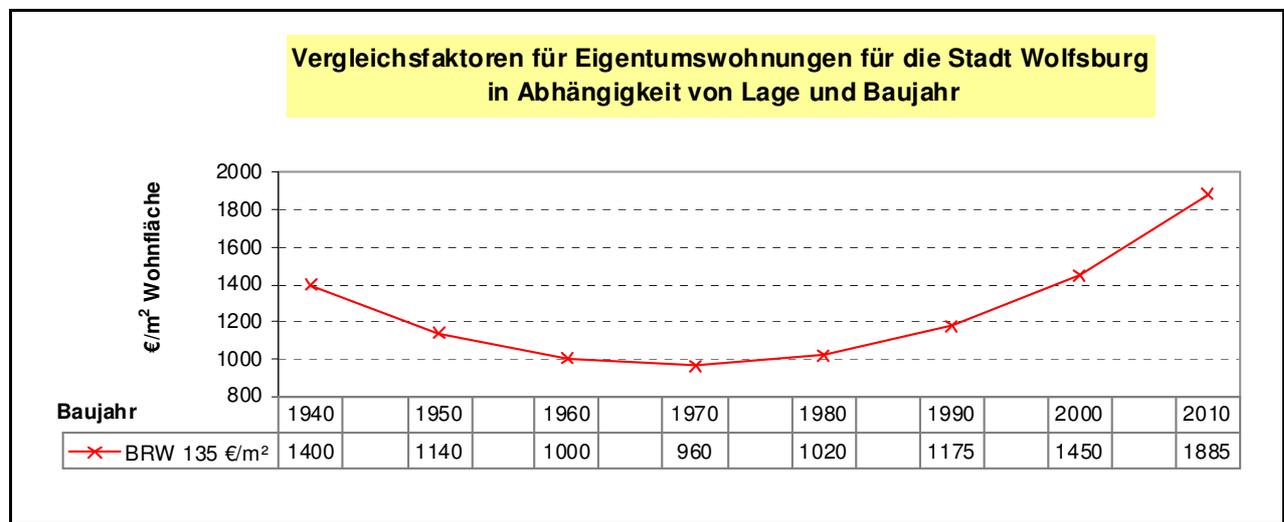
Die Kaufpreise beinhalten einen Keller- oder Abstellraum und einen Einstellplatz, bei normaler Bauunterhaltung und normaler Ausstattung. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung	Ausprägung
	Stadt Wolfsburg	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Lkrs. Helmstedt
Kaufzeitpunkt	30.06.2013	30.06.2013	30.06.2013	30.06.2013
Lage (Bodenrichtwert)	134 €/m ²	100/150/200 €/m ²	130 €/m ²	50/80/110 €/m ²
Baujahr	1938 - 2011	1960 - 2011	1960 - 2011	1950 - 2011
Wohnfläche	75 m ²	69 m ²	75 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.



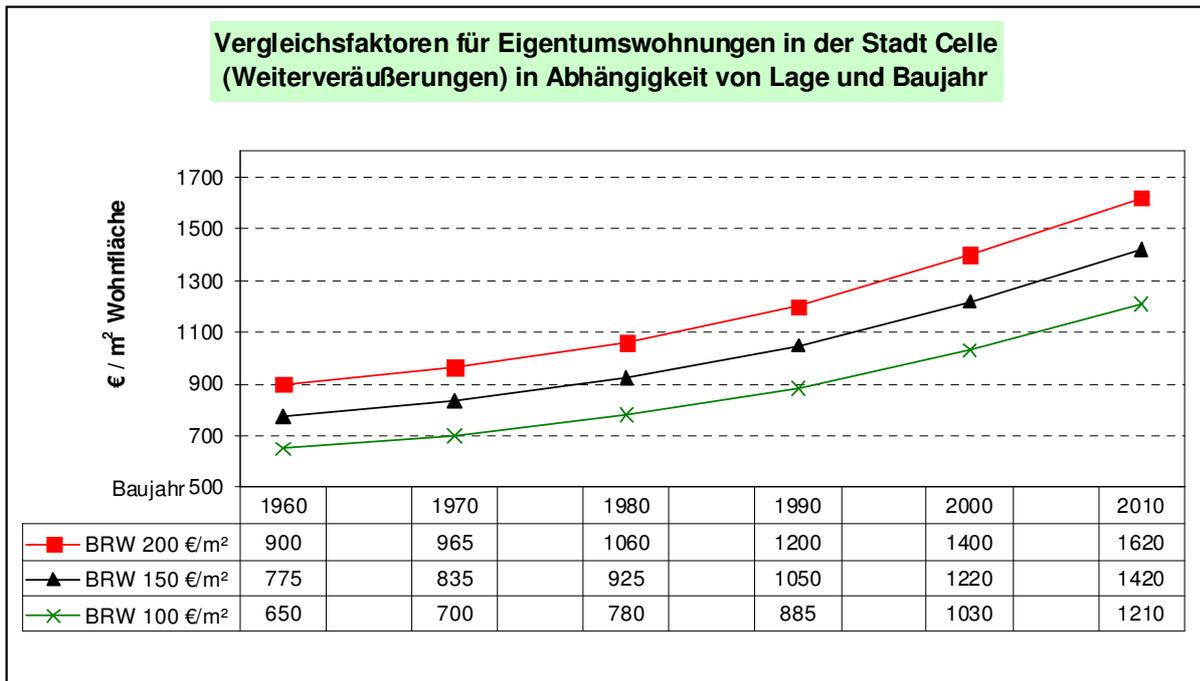
Anwendungsbeispiel siehe Seite 84

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

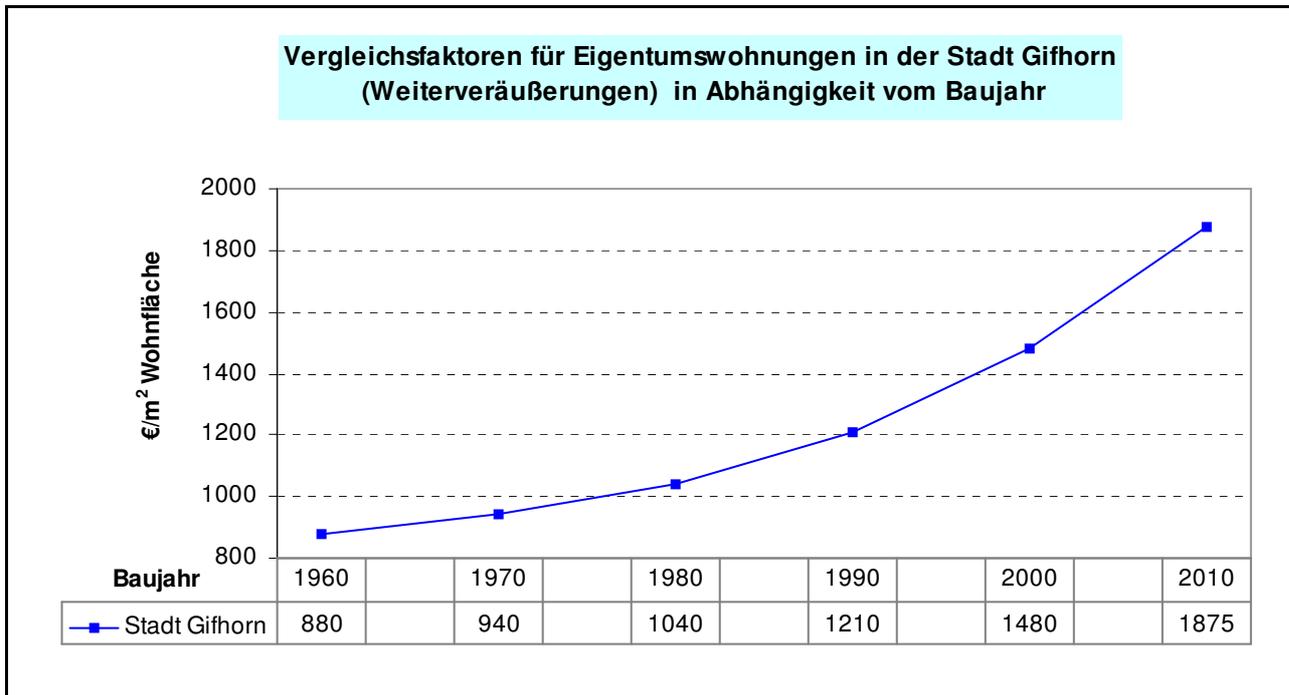


Anwendungsbeispiel siehe Seite 84

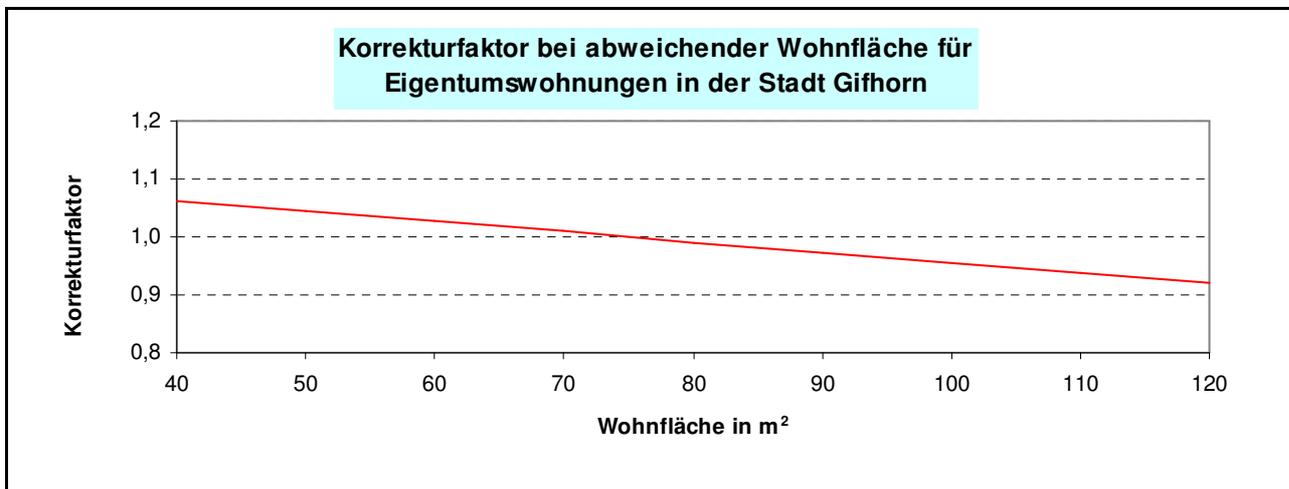
Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Abhängigkeit von der Wohnfläche konnte nicht nachgewiesen werden.

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

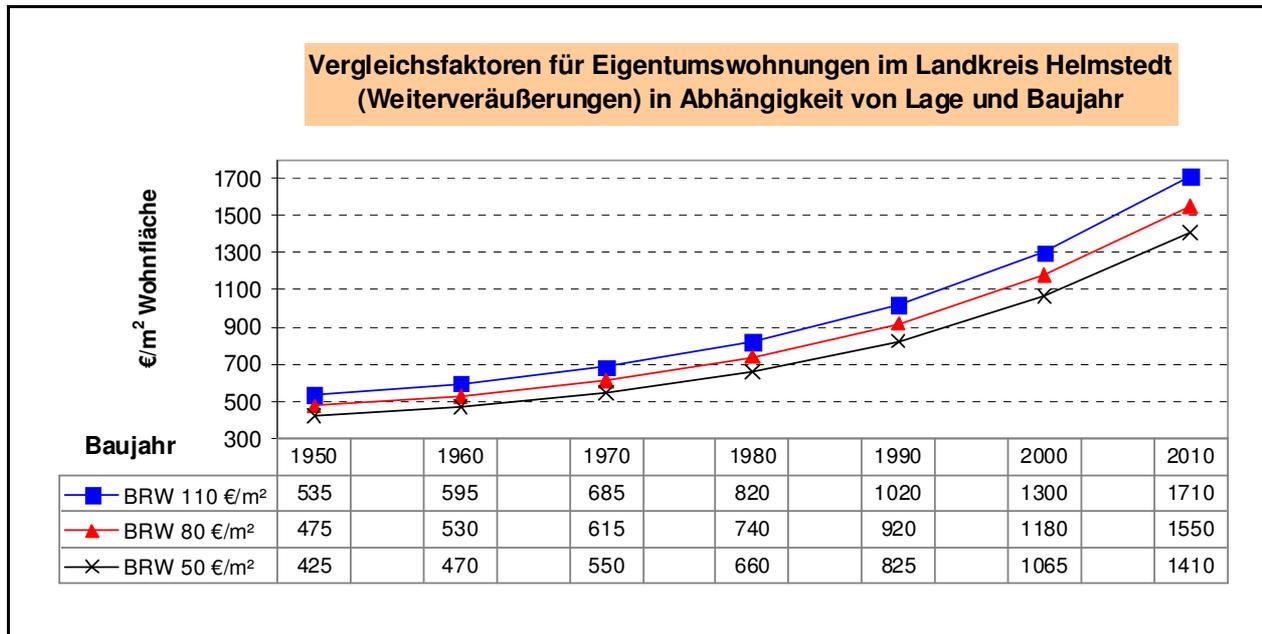


Abhängigkeit von der Wohnfläche



Anwendungsbeispiel siehe Seite 84

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



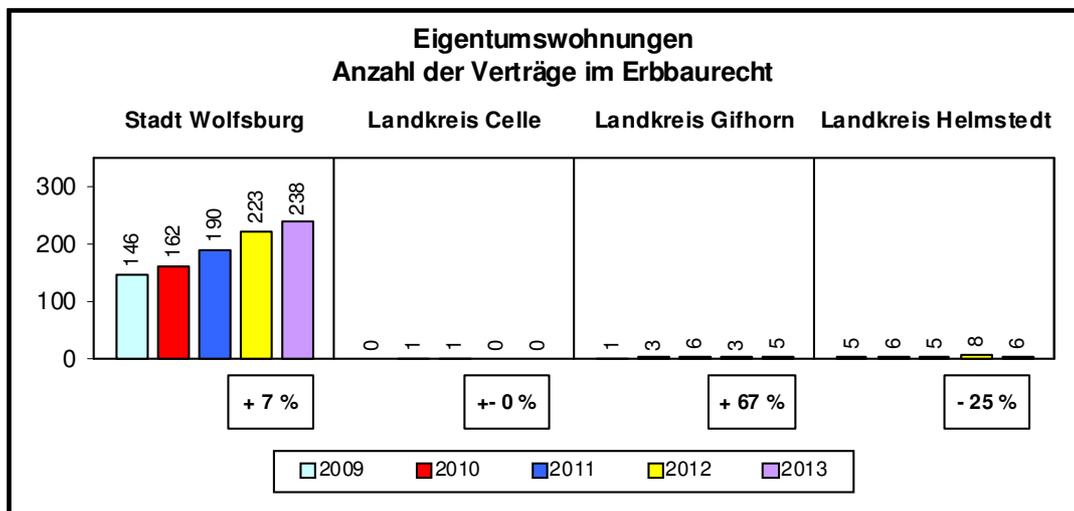
Abhängigkeit von der Wohnfläche

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 249 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.

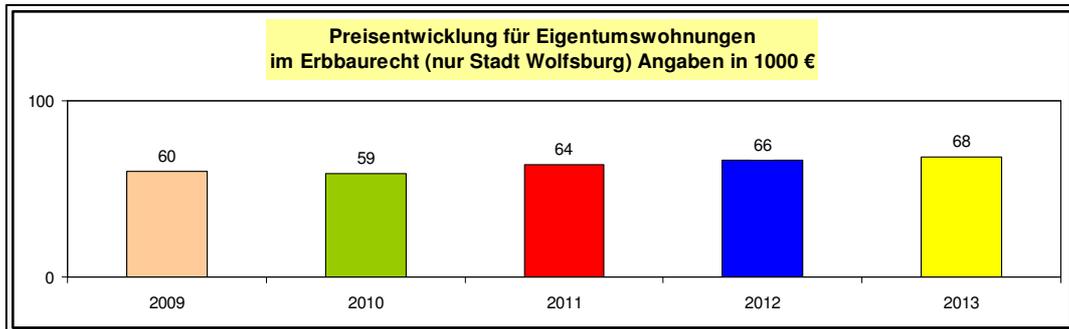
In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

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. Wohn- flächenpreis [€/m ²]	durchschn. Kaufpreis [€]
Baujahr 1949 bis 1970	167 (143)	1960 (1960)	64 (66)	961 (925)	62.000 (62.000)
Baujahr 1971 bis 2010 (Vorjahr 1971 – 2009)	71 (62)	1980 (1982)	75 (74)	1.080 (997)	82.000 (75.000)
Baujahr ab 2011 (Vorjahr ab 2010)	0 (0)	- -	- -	- -	- -

Preisentwicklung



9.5 Teileigentum

Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Wolfsburg 40, im Landkreis Celle 23, im Landkreis Gifhorn 64 und im Landkreis Helmstedt 11 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:

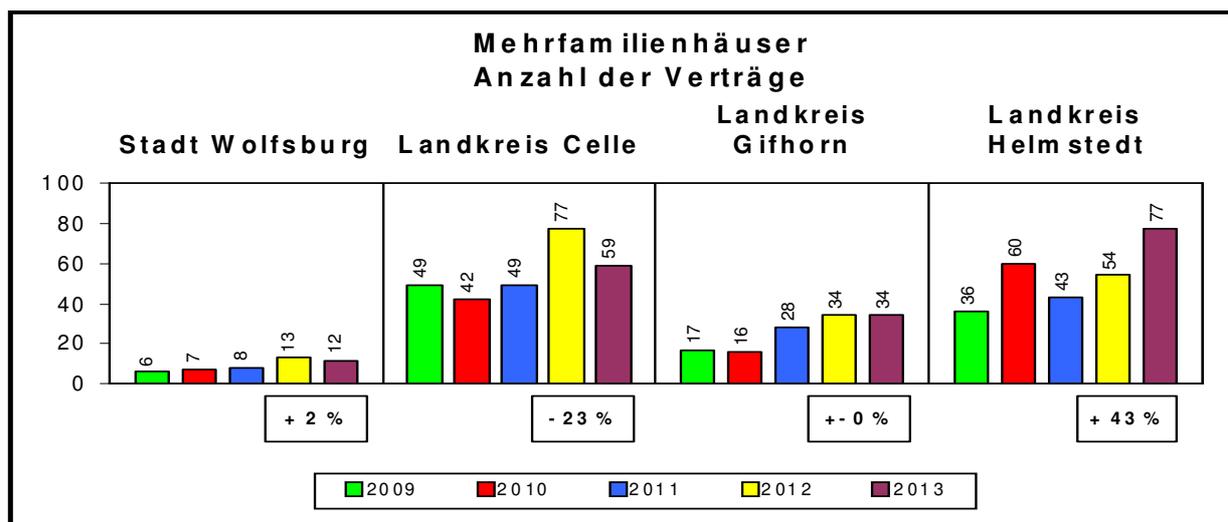
Gebietseinheit	Tiefgarage in €	PKW-Stellplatz in €	Garage in €
Stadt Wolfsburg	3.500 (2012: 5.000)	2.500	8.000 (2012: 10.000)
Landkreis Celle	9.000 (2012: 6.000)	k.A.	k.A.
Landkreis Gifhorn	k.A.	3.000 (2012: 2.000)	7.000 Neubau: 9.000 (2012: 5.000)
Landkreis Helmstedt	k.A.	k.A.	4.000 (2012: 4.000)

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 2013 sind im Berichtsgebiet 182 Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr nur moderat um 2 % gestiegen. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringen Prozentsatz (ca. 3,4 %) dar.

Der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser betrug in der Stadt Wolfsburg 15 Mio. €, im Landkreis Celle 20 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 13 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 8 Mio. €. Dieses sind ca. 8 % 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 dem Eigentümer in der Regel nicht zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte insbesondere von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben in den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer versendet werden.

Liegenschaftszinssatz

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

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2012 und 2013 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- 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.

Der Auswertung liegen 696 Kauffälle (375 Land und 321 Stadt) aus den Jahren 2012 und 2013 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	696
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 460 €/m ²
Durchschnitt	138 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m ² - 10,00 €/m ²
Durchschnitt	5,11 €/m ²

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2013 bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m²
- Restnutzungsdauer 40 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

- **Land Niedersachsen 5,9 %**

Der Einfluss der Kaufzeit (Jahr) 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	0,96
	6	1,00
	8	1,02
	10	1,04
	12	1,06
	14	1,07
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,12
	100 €/m²	1,00
	150 €/m ²	0,91
	200 €/m ²	0,84
	250 €/m ²	0,77
	300 €/m ²	0,71
Restnutzungsdauer (Jahre)	20	1,08
	30	1,03
	40	1,00
	50	0,98
	60	0,96
	70	0,94
	80	0,93

Mit Hilfe der Korrekturfaktoren und der durchschnittlichen Einflussgrößen der Stichprobe lassen sich die Liegenschaftzinssätze eines typischen Mehrfamilienhauses für den ländlichen Raum und für die Großstadt/Großstadtrandlage wie folgt ermitteln:

	Ländlicher Raum	Großstadt/Großstadtrandlage
Lage (Bodenrichtwert):	70 €/m ²	200 €/m ²
Anzahl der Wohnungen:	5	7
Restnutzungsdauer:	40	40
Korrekturfaktor Lage	1,07	0,84
Korrekturfaktor Anzahl Wohnungen	0,98	1,01
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	1	1

Liegenschaftzinssatz =	Liegenschaftzinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	
	5,9 x 1,07 x 0,98 x 1,0	5,9 x 0,84 x 1,01 x 1,0
	6,2 %	5,0 %

Die landesweiten Liegenschaftzinssätze kommen nur zur Anwendung, wenn die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte keine örtlichen Liegenschaftzinssätze in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlichen.

Rohertragsfaktor

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

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

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 insgesamt 696 Kauffälle (375 Land und 321 Stadt) aus den Jahren 2012 und 2013 von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen der Stichproben zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	375	321
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 300 €/m ²	30 €/m ² - 460 €/m ²
Durchschnitt	78 €/m ²	208 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15	3 - 15
Durchschnitt	5	7
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre - 80 Jahre	15 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m ² - 8,85 €/m ²	2,79 €/m ² - 10,00 €/m ²
Durchschnitt	4,70 €/m ²	5,58 €/m ²

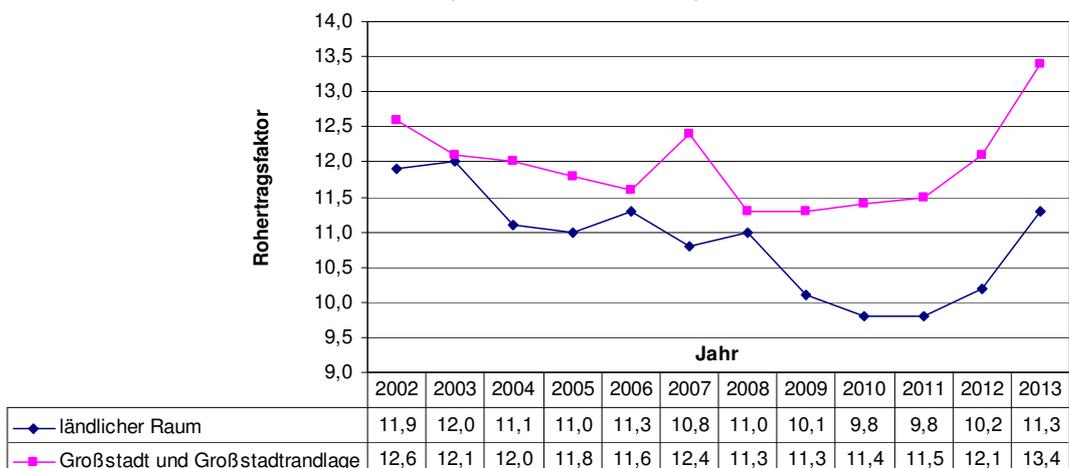
Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

Ländlicher Raum **11,3**

Großstädte und Großstadtrandlagen **13,4**

Die Entwicklung der Mittelwerte der Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen wird durch das nachfolgende Diagramm dargestellt.

**Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen
(arithmetisches Mittel)**



Die landesweiten Rohertagsfaktoren kommen nur zur Anwendung, wenn die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte keine örtlichen Rohertagsfaktoren in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlichen.

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.

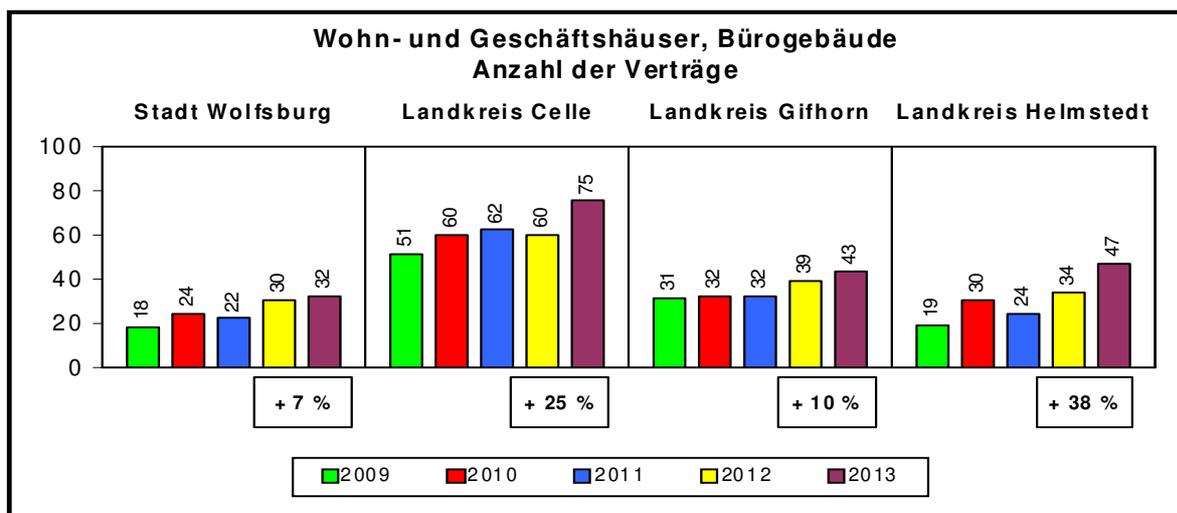
	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn
Auswertejahre	2005 - 2010	2005 - 2010
Anzahl der Erwerbsvorgänge	19	24
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 170 €/m ²	25 €/m ² - 180 €/m ²
Durchschnitt	85 €/m ²	90 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	190 m ² - 875 m ²	135 m ² - 1100 m ²
Durchschnitt	400 m ²	460 m ²
Baujahr	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 2013 sind im Berichtsgebiet 197 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 21 % gestiegen. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude nur einen geringfügigen Prozentsatz (ca. 3,7 %) dar.

Der Geldumsatz für Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude betrug in der Stadt Wolfsburg 55 Mio. €, im Landkreis Celle 49 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 18 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 15 Mio. €. Dieses sind ca. 19,9 % 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, Rotertragsfaktoren

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Verkaufshallen

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

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Die in diesem Kapitel angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2011 bis 2013 bzw. 2010 bis 2013 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert

Liegenschaftszinssatz für Verkaufshallen (Discounter)

Der Auswertung lagen 36 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2010 bis 2013 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² - 185 €/m ²
Durchschnitt	66 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	837 m ² - 1.937 m ²
Durchschnitt	1213 m ²
Baujahr	1965 - 2012
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 50 Jahre
Durchschnitt	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,48 €/m ² - 12,92 €/m ²
Durchschnitt	8,04 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %

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

Verkaufshallen (Discounter) 7,5 %

Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude

Der Auswertung lagen 42 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2011 bis 2013 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	42
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 2.300 €/m ²
Durchschnitt	531 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	100 m ² - 5.295 m ²
Durchschnitt	1.364 m ²
Baujahr	1905 - 2013
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	42 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m ² - 18,00 €/m ²
Durchschnitt	7,63 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	80 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

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

Bürogebäude 7,0 %

Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, und Verkaufshallen

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

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

Rohertragsfaktoren für:

Wohn- und Geschäftshäuser	10,1
Verkaufshallen (Discounter)	11,7
Bürogebäude	11,5

Die Analyse erfolgte mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Die Mehrheit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben auf der Grundlage eigener und der Auswertung des Oberen Gutachterausschusses durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Wolfsburg 4, im Landkreis Celle 8, im Landkreis Gifhorn 25 und im Landkreis Helmstedt 8 Lagergebäude bzw. Produktionsgebäude (Gewerbe- und Industrieobjekte) umgesetzt worden. Das sind 0,9 % 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 16,7 Mio. €, im Landkreis Celle 5,2 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 9,6 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 0,6 Mio. €.

9.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Berichtszeitraum sind in der Stadt Wolfsburg 21, im Landkreis Celle 129, im Landkreis Gifhorn 84 und im Landkreis Helmstedt 70 sonstige bebaute Objekte verkauft worden.

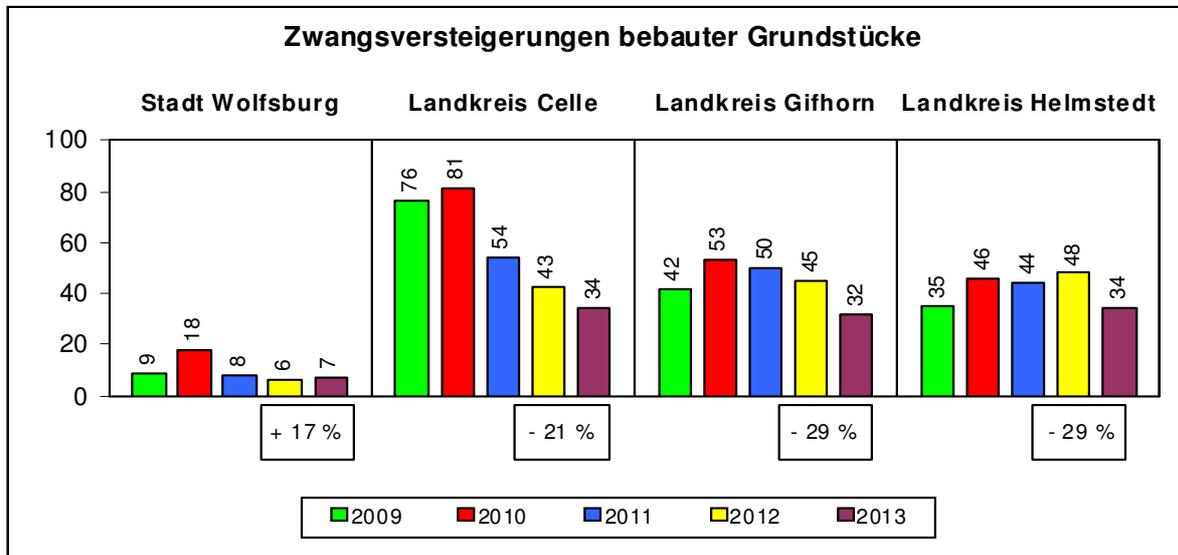
Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe sonstiger bebauter Objekte nur einen relativ geringfügigen Prozentsatz (ca. 5,8 %) dar.

Der Geldumsatz für sonstige bebaute Objekte betrug in der Stadt Wolfsburg 23,7 Mio. €, im Landkreis Celle 16,9 Mio. €, im Landkreis Gifhorn 19,0 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 5,7 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 40 Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von 2,2 Mio. € getätigt, im Landkreis Gifhorn 30 Verkäufe für ca. 2,2 Mio. € und im Landkreis Helmstedt 3 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 100 Fällen, das entspricht ca. 1,9 %, haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken. Es ist tendenziell eine relativ starke Abnahme der Zwangsversteigerungen im 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 6,9	4,6 bis 9,6	5,0 bis 5,7	5,0 bis 5,8	die Miete ist vom Niveau der Ausstattung abhängig, die Mietpreise liegen bei rund 10 €/m ² und können auch darüber liegen
41 – 60	3,9 bis 6,5	4,3 bis 8,4	3,9 bis 6,6	4,7 bis 7,0	
61 – 80	3,2 bis 6,3	4,4 bis 7,9	3,4 bis 6,5	4,2 bis 6,6	
81 - 100	4,2 bis 6,0	5,2 bis 8,7	3,7 bis 6,3	4,1 bis 6,6	
> 100	3,5 bis 5,7	4,6 bis 9,6	3,4 bis 5,6	4,0 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>Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen: bis 1960: tlw. mit Zentralheizung und Bad oder Dusche von 1961 bis 1971: i.d.R. mit Zentralheizung und Bad oder Dusche von 1972 bis 1990: i.d.R. einschließlich Isolierverglasung ab 1991: wie vor, i.d.R. jedoch mit verbesserter Wärmedämmung</p> <p>Anmerkungen: Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o.a. Standardausstattungsmerkmale wird durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmten Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Dabei gilt: 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	3,5 - 4,5	3,5 - 5,5	3,5 - 5,0	bis 4,5
mittlerer Wohnwert	4,0 - 6,5	4,5 - 6,8	4,5 - 6,8	bis 6,5
guter Wohnwert	6,5 - 8,2	6,5 - 7,8	6,5 - 7,8	bis 7,5
sehr guter Wohnwert	8,0 - 9,5	ab 8,0	ab 7,8	ab 7,8

Für Wohnungen in Spitzenlagen und -ausstattung werden in der Stadt Gifhorn auch bis zu 13,00 €/m² gezahlt.

Die Wohnraummieten sind im vergangenen Geschäftsjahr durch die starke Nachfrage weiterhin angestiegen. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Monaten fortsetzen. Nachgefragt bleiben Wohnungen in guten Wohnanlagen mit hohem Energieeinsparungspotential. Vielfach konnte die Nachfrage nicht befriedigt 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 – 80	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

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 - 5,75 €/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 2,- €/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	4,0 - 5,0	3,7 - 4,8	3,5 - 4,5	3,5 - 4,0	3,0 - 3,7
Stadt Königslutter	4,1 - 4,5	3,9 - 4,5	3,7 - 4,3	3,6 - 3,8	3,2 - 3,7
Stadt Schöningen	3,7 - 4,1	3,5 - 4,3	3,4 - 4,0	3,3 - 3,5	3,0 - 3,4
Gemeinde Lehre	4,0 - 5,5	4,0 - 5,5	4,0 - 5,5	3,8 - 5,0	3,5 - 5,0
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.

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 30	155 bis 395
Wittingen (Fußgängerzone)	4 bis 9	35 bis 70
Brome	4 bis 7,5	40 bis 55
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 2009, 2010, 2011, 2012, 2013

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
	Ackerland	Grünland
Landkreis Celle	325 €/ha (160 €/ha bis 440 €/ha)	145 €/ha (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 2009, 2010, 2011, 2012, 2013

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
	Ackerland	Grünland
Landkreis Gifhorn	325 €/ha (140 €/ha bis 600 €/ha)	115 €/ha (100 €/ha - 160 €/ha)
	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			
	Ackerland		Grünland
	Ackerzahlen		
	30 - 60	60 - 100	
	220 - 360 €/ha	480 - 600 €/ha	100 - 200 €/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 Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Antrag

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

Anhang 1: Umsatzzahlen 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	1311	-4	227	-17	164	+7	12	-8	403	-9	32	+7	25	-7
Landkreis Celle	2335	-10	861	-6	230	-1	59	-23	1150	-6	75	+23	137	-11
Landkreis Gifhorn	2725	+11	838	+8	209	+7	34	+0	1081	+7	43	+8	110	+4
Landkreis Helmstedt	1332	+7	379	-1	164	-2	77	+43	620	+2	47	+38	78	-24

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	624	+10	40	+54	139	-28	17	-23	2	+100	16	-38	5	-29	8	-67
Landkreis Celle	278	-11	23	-26	367	-23	46	+21	12	-45	187	-8	9	-25	51	-11
Landkreis Gifhorn	271	+33	64	+814	614	+6	32	-33	94	+92	277	+0	33	+38	106	-5
Landkreis Helmstedt	143	+5	11	+83	267	+54	12	-25	3	-25	98	-8	5	-64	48	-2

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	271	+4	50	-12	29	+7	15	+351	94	+7	56	-2	40	+17
Landkreis Celle	277	+1	108	-4	+21	-3	20	-34	150	-9	49	+36	22	+2
Landkreis Gifhorn	327	+20	139	+14	31	+9	13	+55	184	+16	18	+10	29	+77
Landkreis Helmstedt	122	+20	46	+5	13	+8	8	-2	67	+4	15	+303	6	-44

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	61	+18	2	+277	11	-27	4	-46	1	-77	0	-36	1	+163	0	-52
Landkreis Celle	22	+20	0	-38	19	+13	3	-13	1	-23	11	+12	0	+361	1	-67
Landkreis Gifhorn	28	+29	8	+1009	42	+10	4	+2	4	+150	8	-39	1	+111	2	-2
Landkreis Helmstedt	8	+16	1	+6755	16	+119	3	+236	0	-56	4	-26	0	-26	0	-65

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	110	-27	20	-18	7	+9	3	+81	29	-7	8	-7	12	-51
Landkreis Celle	1384	-1	93	-2	11	+2	20	-56	124	-18	17	+16	243	+150
Landkreis Gifhorn	1087	-36	88	+13	10	+8	6	+17	104	+13	10	+7	64	+10
Landkreis Helmstedt	485	-32	33	-12	8	-13	7	-14	48	-12	7	+33	26	-18

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	16	-5	13	-27	4	+75	24	-38	1	-70	2	-72
Landkreis Celle	36	-4	15	-4	3	+46	907	-11	1	+195	37	-33
Landkreis Gifhorn	102	+56	14	-40	8	+141	752	-45	6	-19	28	-52
Landkreis Helmstedt	29	+102	17	-31	0	-36	346	-38	0	-87	11	-45

Anhang 2: Bodenrichtwertpräsentation im Internet

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot displays the web interface for the soil value presentation. At the top left is the logo for GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen). To the right is the logo for Niedersachsen. Below the logos is a navigation bar with a link to 'zurück zum GAG-Portal' and a 'Logout' button.

The main interface is divided into several sections:

- Benutzerkennung:** 02VE01916
- HDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland:** 1 : 5 000
- Teilmarkt:** Bauland
- Stichtag:** 31.12.2011
- Maßstab:** 1 : 5 000

On the left side, there are several interactive elements:

- Layer:** A list of layers with checkboxes: 'Luftbilder' (unchecked), 'AP 1:12.500' (checked), 'Bauland' (checked), and 'Verfahrensgebiete' (checked).
- Suche:** Search filters for 'Ort', 'Gemeinde', and 'Flurstück'. The 'Ort' dropdown is set to 'Meine', 'Straße' to 'Hauptstraße', and 'Haus-Nr.' to '0023'. There are 'Anzeigen' and 'neue Suche' buttons.
- Bodenrichtwerte:** A section showing the soil value for the marked position: '105 B (0844490) MK WGH'.
- Bodenrichtwert-Legende:** A link to the legend.
- Herausgeber:** 'Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg'.
- Grundstücksmarktbericht:** A link to the market report, dated '2012'.

The central map shows a street grid with several parcels highlighted in pink. A red pin is placed on one of the parcels. The map includes various labels such as 'Lagerplatz', 'Seniorenheim', 'Post', 'Kampweg', and 'Meine'. A 'Karte ladt...' watermark is visible at the bottom of the map area.

At the bottom of the page, there is a footer: 'BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 1.0-rev.342 vom 14.11.2012 00:01'.

Beispiel einer Bodenrichtwertkarte für Bauland

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 BauNVO)
SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
GB	Baufläche für Gemeinbedarf

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 kostenersatzungsbetragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

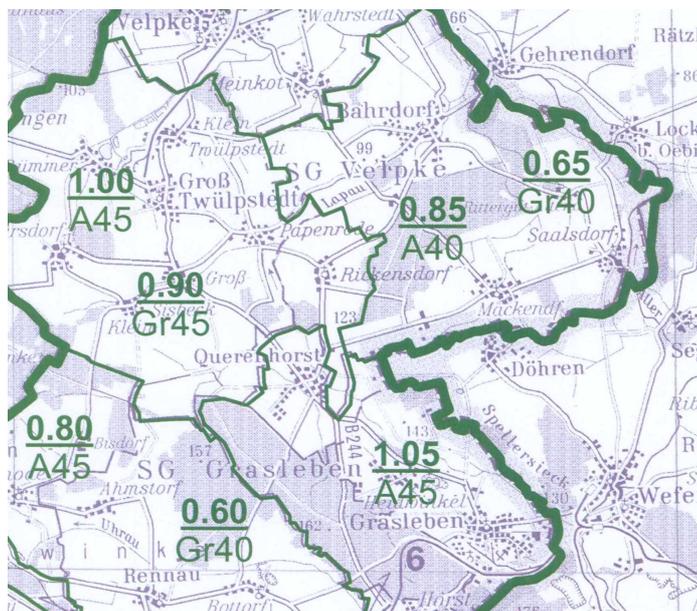
Maß der baulichen Nutzung

II	Geschosszahl (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	Erwerbsgartenanbaufläche
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>Vorsitzende:</u>		
Weber-Suilmann, Andrea	Dipl.-Ing.in/Vermessungsoberärztin	Wolfsburg
<u>stellv. Vorsitzende:</u>		
Christ, Andreas	Dipl.-Ing./Ltd. Vermessungsdirektor	Wolfsburg
Drangmeister, Bettina	Dipl.-Ing.in/Vermessungsdirektorin	Gifhorn
Stronk, Matthias	Dipl.-Ing/Vermessungsoberarzt	Celle
<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
Rösing, Claudia	Baudirektorin	Celle
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.: 05361/2663-40
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

Anhang 6: Anschriften der Regionaldirektionen des LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

<p>RD Aurich Oldersumer Str. 48 26603 Aurich Tel.: 04941 / 176-0 Fax: 04941 / 176-5 96 poststelle-gag-aur@lgl.niedersachsen.de</p>	<p>RD Braunschweig Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig Tel.: 0531 / 484-0 Fax: 0531 / 484-3320 poststelle-gag-bs@lgl.niedersachsen.de</p>	<p>RD Cloppenburg Wilke-Steding-Straße 5 49661 Cloppenburg Tel.: 04471 / 951-0 Fax: 04471 / 951-299 poststelle-gag-clp@lgl.niedersachsen.de</p>	<p>RD Hameln Falkestraße 11 31785 Hameln Tel.: 05151 / 795-0 Fax: 05151 / 795-160 poststelle-gag-hm@lgl.niedersachsen.de</p>	<p>RD Hannover Constantinstraße 40 30177 Hannover Tel.: 0511 / 3669-1 Fax: 0511 / 3669-360 poststelle-gag-h@lgl.niedersachsen.de</p>
<p>RD Lüneburg Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg Tel.: 04131 / 8545-111 Fax: 04131 / 8545-199 / -197 poststelle-gag-lg@lgl.niedersachsen.de</p>	<p>RD Meppen Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen Tel.: 05931 / 159-0 Fax: 05931 / 159-101 poststelle-gag-mep@lgl.niedersachsen.de</p>	<p>RD Northeim Bahnhofstraße 15 37154 Northeim Tel.: 05551 / 965-0 Fax: 05551 / 965-200 poststelle-gag-nom@lgl.niedersachsen.de</p>	<p>RD Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg Tel.: 0441 / 220-7000 Fax: 0441 / 220-7045 poststelle-gag-ol@lgl.niedersachsen.de</p>	<p>RD Osnabrück Mercatorstraße 4 u. 6 49080 Osnabrück Tel.: 0541 / 503-100 Fax: 0541 / 503-101 poststelle-gag-os@lgl.niedersachsen.de</p>
<p>RD Otterndorf Am Großen Specken 7 21762 Otterndorf Tel.: 04751 / 90201 Fax: 04751 / 90242 poststelle-gag-ott@lgl.niedersachsen.de</p>	<p>RD Sulingen Galtener Straße 16 27232 Sulingen Tel.: 04271 / 801-0 Fax: 04271 / 801-112 poststelle-gag-sul@lgl.niedersachsen.de</p>	<p>RD Verden Eitzer Straße 34 27283 Verden Tel.: 04231 / 808-110 Fax: 04231 / 808-100 poststelle-gag-ver@lgl.niedersachsen.de</p>	<p>RD Wolfsburg Siegfried-Ehlers-Str. 2 38440 Wolfsburg Tel.: 05361 / 2663-0 Fax: 05361 / 2663-40 poststelle-gag-wob@lgl.niedersachsen.de</p>	

