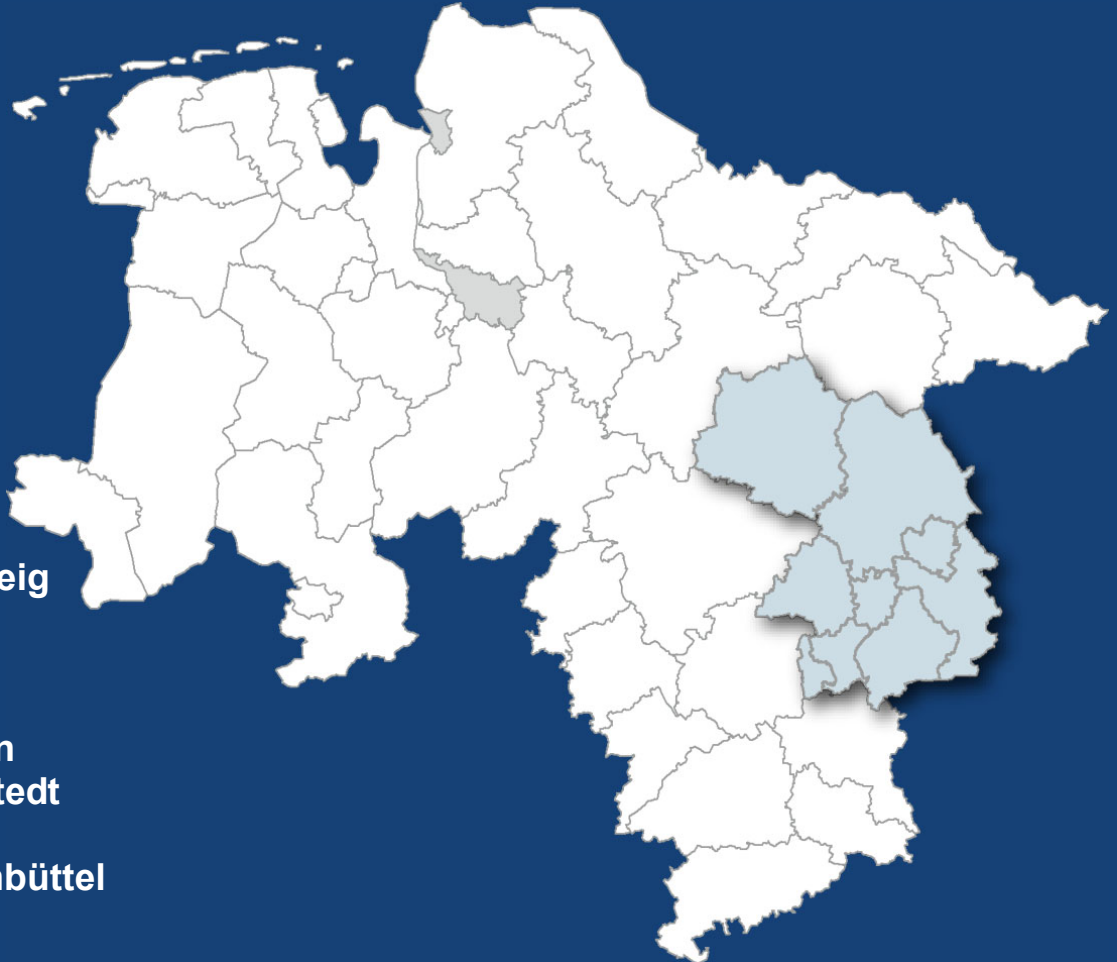




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg**



**Stadt Braunschweig
Stadt Salzgitter
Stadt Wolfsburg
Landkreis Celle
Landkreis Gifhorn
Landkreis Helmstedt
Landkreis Peine
Landkreis Wolfenbüttel**

Grundstücksmarktbericht 2021



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig - Wolfsburg**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

Grundstücks- marktbericht 2021

Stadt Braunschweig
Landkreis Celle
Landkreis Gifhorn
Landkreis Helmstedt
Landkreis Peine
Stadt Salzgitter
Landkreis Wolfenbüttel
Stadt Wolfsburg



Niedersachsen

Organisation:

Ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zuständig.

Für die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie für die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel ist der

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

zuständig.

Herausgeber: © 2021 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Telefon: 0531 / 23485-331

Telefax: 0531 / 23485-140

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

Internet: www.gag.niedersachsen.de



Als PDF-Datei kann der Grundstücksmarktbericht kostenlos heruntergeladen werden.

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

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

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	11
4	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Anzahl, Geld, Fläche	13
4.2	Art der Erwerbsvorgänge	23
5	Bauland	24
5.1	Allgemeines.....	24
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	25
5.2.1	Preisniveau	26
5.2.2	Preisentwicklung, Indexreihen, Wertverhältnisse	28
5.3	Geschosswohnungsbau.....	34
5.3.1	Preisniveau	34
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen).....	35
5.4	Gewerbliche Bauflächen	37
5.4.1	Preisniveau	37
5.4.2	Preisentwicklung (Indexreihen).....	38
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	38
5.6	Sonstiges Bauland	39
5.7	Erbbaugrundstücke	39
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	40
6.1	Allgemeines.....	40
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	44
6.2.1	Preisniveau	44
6.2.1.1	Ackerland	44
6.2.1.2	Grünland	47
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen).....	49
6.2.2.1	Ackerland	49
6.2.2.2	Grünland	53
6.3	Höfe.....	53
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	54
6.4.1	Preisentwicklung (Indexreihen).....	55
6.4.1.1	Wald.....	55
6.5	Öd-/Unlandflächen	55
7	Übrige unbebaute Flächen	56
7.1	Private Grünflächen, Gartenland	56
7.2	Flächen für private Wege und Gräben.....	57
7.3	Sand- und Kiesabbauflächen	57
7.4	Wasserflächen	57
8	Bodenrichtwerte	58
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	58
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	59
8.2.1	Wohnbauland.....	59
8.2.2	Gewerbliches Bauland	61

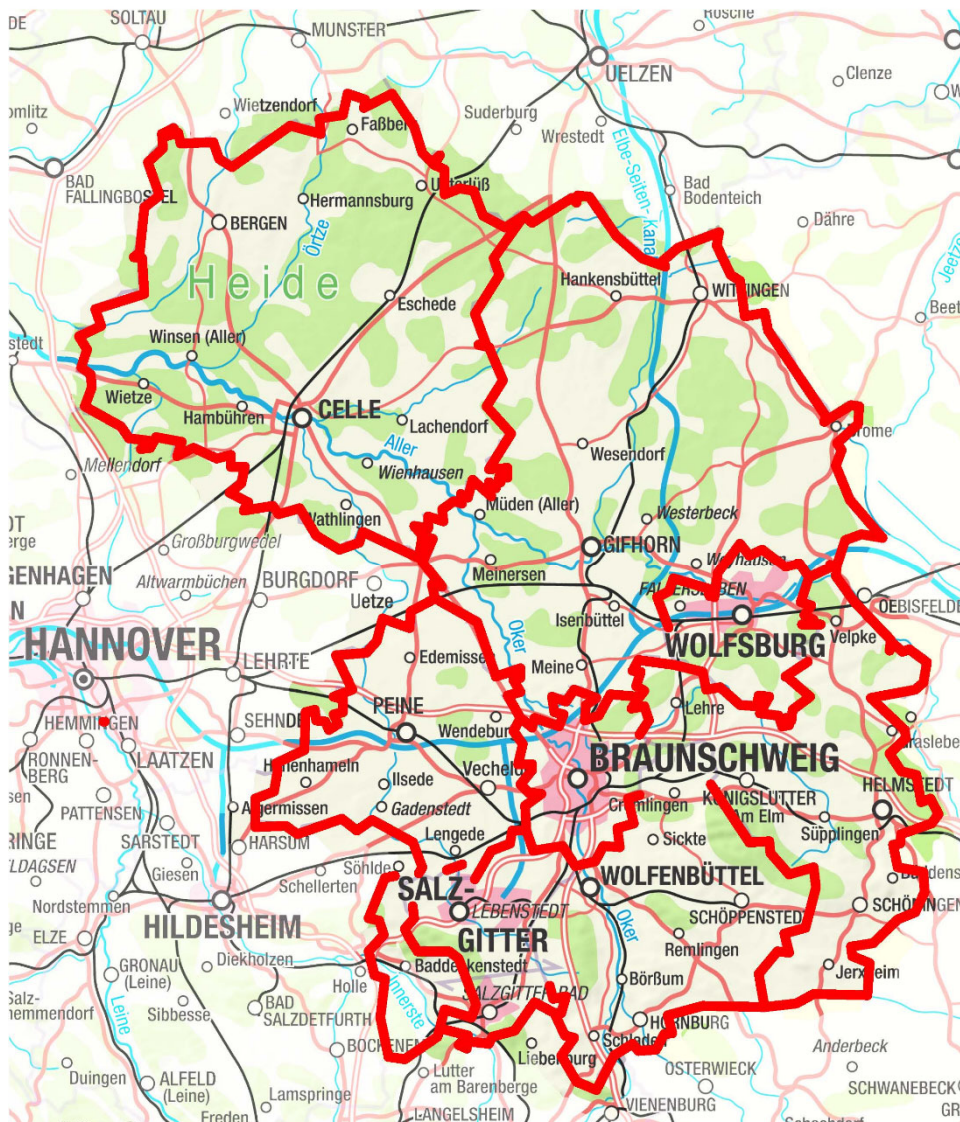
9	Bebaute Grundstücke	63
9.1	Allgemeines.....	64
9.1.1	Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke.....	64
9.1.2	Preisentwicklung Wohnhäuser (individueller Wohnungsbau)	72
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	76
9.2.1	Preisniveau	76
9.2.2	Preisentwicklung.....	80
9.2.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren.....	89
9.2.3.1	Sachwertfaktoren.....	89
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren.....	110
9.2.4	Erbaurechte	129
9.2.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	133
9.2.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	133
9.2.5.2	Rohertragsfaktoren	136
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	137
9.3.1	Preisniveau	137
9.3.2	Preisentwicklung.....	140
9.3.3	Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren.....	149
9.3.3.1	Sachwertfaktoren.....	149
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren.....	167
9.3.4	Erbaurechte	185
9.4	Eigentumswohnungen	189
9.4.1	Preisniveau	190
9.4.2	Preisentwicklung.....	193
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	203
9.4.4	Erbaurechte	214
9.4.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	215
9.4.5.1	Liegenschaftszinssätze.....	215
9.4.5.2	Rohertragsfaktoren	217
9.5	Teileigentum.....	219
9.6	Mehrfamilienhäuser	220
9.6.1	Vertragszahlen.....	220
9.6.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	220
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze.....	222
9.6.2.2	Rohertragsfaktoren.....	227
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	228
9.7.1	Preisniveau	228
9.7.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	228
9.8	Verkaufshallen, -stellen, Lager- und Produktionsgebäude.....	231
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	232
9.10	Zwangsversteigerungen.....	233
10	Mieten, Pachten	234
10.1	Wohnraummieten.....	234
10.2	Geschäfts- und Gewerberaummieten	242
10.3	Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen	243
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	245
12	Weitere Informationen.....	246
	Anhang 1: Umsatzzahlen 2020.....	247
	Anhang 2: Entwicklung des Baulandwertes.....	249
	Anhang 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.....	250
	Anhang 4: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	252

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat den Grundstücksmarktbericht 2021 in seinen Sitzungen vom **06.01.2021 bis 20.01.2021** nach Maßgabe der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) beschlossen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg ist Bestandteil des LGLN, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg. In der nachfolgenden Kartendarstellung ist der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg rot umrandet.

Der Berichtszeitraum ist der 01.11.2019 bis 31.10.2020.



Dieser Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über die Immobilienverkäufe des Jahres 2020 für die Region. Er zeigt durch einen Vergleich der Daten der letzten Jahre in verschiedenen Segmenten des Grundstücksmarktes außerdem die zeitliche Entwicklung auf. Diese kann auch anhand der abgeleiteten Indexreihen verfolgt werden.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2020 gekennzeichnet durch die Coronakrise. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist während des Lockdowns im Frühjahr zunächst stark eingebrochen. Im zweiten und dritten Quartal stieg es jedoch wieder stark an. Der erneute Lockdown im vierten Quartal zog einen erneuten Rückgang des BIP nach sich.

Erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ergeben einen Rückgang des BIP gegenüber dem Vorjahr um 5 %.

Gleichzeitig sank die Zahl der Erwerbstätigen 2020 in Deutschland von 45,1 Millionen im Vorjahr auf 42,3 Millionen.

Auf dem Immobilienmarkt sind die Preise für 2020 weiter gestiegen. Die anhaltend niedrigen Hypothekenzinsen und die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien sind für die Entwicklung verantwortlich.

Im Vergleich zum Vorjahr ist für 2020 eine deutliche Zunahme der Immobilienpreise festzustellen. Das Angebot ist z.T. nicht ausreichend, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Die Bodenpreisindexreihen des individuellen Wohnungsbaus zeigen überwiegend einen steigenden Trend an. Der Markt der Gewerbegrundstücke wird durch das Konkurrenzverhalten der einzelnen Kommunen bei der Ansiedlung von Unternehmen geprägt. Es wird bei der Preisbemessung Entgegenkommen gezeigt. Entsprechend stabil zeigt sich der Markt.

Die Situation am Markt der landwirtschaftlichen Grundstücke zeigt für 2020 einen Anstieg der Verkaufszahlen bei teilweise deutlich steigenden Preisen.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke liegen die Verkaufszahlen auf dem Niveau des Vorjahres. Im individuellen Wohnungsbau, im Geschosswohnungsbau und bei den Eigentumswohnungen sind die Verkaufszahlen leicht rückläufig.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise relativ stabil. Der Trend sinkender Liegenschaftszinssätze und steigender Rotertragsfaktoren hält weiter an. Auf Grund der geringen Fallzahlen in den einzelnen Gebietskörperschaften sind allgemeine Aussagen nur unter Hinzuziehung der Vorjahreswerte zu treffen.

Die Informationen zum Grundstücksmarktbericht der Region sind in den meisten Fällen auf die einzelnen Gebietskörperschaften untergliedert.

Die einzelnen Angaben sollen den Grundstücksmarkt nicht nur für Sachverständige sondern auch für den einzelnen Bürger transparent gestalten und so einen Überblick verschaffen. Bei den dargestellten Ergebnissen handelt es sich immer um mittlere Werte (Mediane). Diese sollten auch im Zusammenhang mit den angefallenen Kauffallzahlen betrachtet werden.

Das einzelne Objekt selbst kann auf Grund von individuellen Besonderheiten erheblich von diesen Werten abweichen.

Um einen überschlägigen Wert für ein konkretes Objekt zu erhalten, kann im Internet unter der Adresse www.gag.niedersachsen.de der kostenpflichtige "Immobilienpreiskalkulator" genutzt werden. Dieser ist für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen verfügbar.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den genannten Zuständigkeitsbereich zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2019 und endet am 31.10.2020.

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

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

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

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Institutionen, um diesen 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 Braunschweig-Wolfsburg des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen. Es umfasst die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg, sowie die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel und stellt von der historischen Entwicklung, aber auch von seiner heutigen Struktur einen sehr unterschiedlichen Raum im östlichen Niedersachsen dar.

Das Berichtsgebiet reicht vom Landkreis Celle und Landkreis Peine im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Hannover über den Landkreis Gifhorn, der in weiten Bereichen den Südbereich der Lüneburger Heide markiert, über die wirtschaftlich starken Großstädte Braunschweig und Wolfsburg und der Industriemetropole Salzgitter bis zu den südöstlich gelegenen Landkreisen Wolfenbüttel und Helmstedt, deren östliche Grenzen an das Bundesland Sachsen-Anhalt stoßen. Die acht Gebietskörperschaften haben zwei historische Wurzeln. So gehörten der Landkreis Celle, große Teile des Landkreises Gifhorn und die Stadt Wolfsburg sowie Teilbereiche der Stadt Salzgitter und der Landkreise Helmstedt und Wolfenbüttel zum Königreich Preußen, vormals Königreich Hannover, während die anderen Bereiche historisch dem Herzogtum Braunschweig zuzurechnen sind.

Die **Stadt Braunschweig** verbindet Tradition mit Hochtechnologie und hervorragender Infrastruktur. Das Spektrum reicht von der Biotechnologie über die Finanzwirtschaft bis hin zur Verkehrstechnik. Die Technische Universität sowie die zahlreichen international renommierten Forschungseinrichtungen sind Grund dafür, dass Braunschweig eine sehr hohe Quote an Unternehmensgründungen in den Hochtechnologie-Branchen aufweist.¹

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.² 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.³

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.

Der **Landkreis Peine** liegt zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Oberzentrum Braunschweig - zwischen Harz und Heide - mit vielfältiger Industrie und konzentriertem Handels- und Dienstleistungsgewerbe. Die reichhaltige Geschichte des Peiner Landes offenbart sich in Schätzen der Vergangenheit, der Gegenwart und der Zukunft. Viele Industriedenkmäler sind Zeitzeugen der ehemaligen Eisenerzindustrie.⁴

Die **Stadt Salzgitter** ist Sitz des Stahlkonzernes Salzgitter AG und Standort für verschiedene Unternehmen der Fahrzeugindustrie. Mit den Städten Braunschweig und Wolfsburg bildet Salzgitter eines der neun Oberzentren des Landes. Salzgitter besteht in seiner jetzigen Form seit 1942 und war eine der wenigen neuen Stadtgründungen in Deutschland in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.⁵

Der **Landkreis Wolfenbüttel** liegt eingebettet zwischen Harz und Heide und nur wenige Kilometer von der benachbarten Großstadt Braunschweig entfernt. Ein ausgeprägtes kulturelles Profil, eine reiche Geschichte und ein hoher Wohn- und Freizeitwert zeichnen den landwirtschaftlich geprägten Landkreis aus, der zu einem großen Teil inmitten der fruchtbaren niedersächsischen Lössbodenzone liegt. Große Wirtschaftszweige im Landkreis Wolfenbüttel sind der Maschinenbau, das Ernährungsgewerbe und die chemische Industrie. Bundesweite Bekanntheit erlangte der Landkreis Wolfenbüttel insbesondere als Standort der Schachanlage Asse, ein ehemaliges Salzbergwerk.⁶

Die **Stadt Wolfsburg** hat zentral zwischen Hannover und Berlin gelegen mit dem Sitz des Automobilkonzerns 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.⁷

¹ siehe www.braunschweig.de

^{2,3,7} siehe www.ihk-lueneburg.de

⁴ siehe www.tourismus-peine.de

⁵ siehe wikipedia.org

⁶ siehe lk-wolfenbuettel.de

Wirtschaft

Für das Bundesland Niedersachsen ist die betrachtete Region im Südosten von wichtiger wirtschaftlicher Bedeutung. Der Schwerpunkt wird durch die Industrieregion Wolfsburg - Braunschweig - Salzgitter mit Ausläufern nach Peine gebildet. Wesentliche Akzente werden durch wichtige Wirtschaftszweige der Fahrzeugindustrie für Straße und Schiene und der Stahlgewinnung gesetzt. Ausgehend von der Technischen Universität Braunschweig und der Ostfalia-Hochschule für angewandte Wissenschaften haben sich im Forschungs- und Wissenschaftsbereich eine ganze Reihe von Forschungsinstitutionen des Bundes in der Region niedergelassen, sodass sich die Region zu einem bedeutenden Technologiestandort und einem Schwerpunkt für Forschung und Wissenschaft herausgebildet hat. Diese Entwicklung hat auch zur Ansiedlung und Gründung verschiedenartiger mittelständischer Unternehmen geführt.

Einkaufsschwerpunkte der Region sind die Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg, eine Funktion, die in etwas geringerer Bedeutung den jeweiligen Kreisstädten in den Landkreisen oder den Stadtteilen Lebenstedt und Bad in Salzgitter zukommt.

Verkehrsanbindung

Die überregionale Straßenanbindung erfolgt in Ost-West-Richtung durch die Autobahn A 2 Hannover-Berlin. Die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sind über die Autobahn A 39 direkt an die Autobahn A 2 und an die Autobahn A 7 angebunden. Im Übrigen wird das Berichtsgebiet durch die Autobahn A 36 (ehemals A 395), gut ausgebaute Bundes-, Landes- und Kreisstraßen flächendeckend erschlossen.

Die Bahnstrecke Hannover-Berlin verläuft durch die Landkreise Gifhorn und Peine sowie durch die Stadt Wolfsburg, mit einem ICE-Haltepunkt in der Stadt Wolfsburg. Die Bahnverbindung Hildesheim-Braunschweig-Berlin verläuft durch die Landkreise Helmstedt und Peine und bindet Braunschweig an das ICE-Netz der Bahn an. 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.

Naherholung

Der Harz als prägendes Mittelgebirge des norddeutschen Raumes ist mit seinen bedeutenden Fremdenverkehrsarten und dem Nationalpark Harz Zentrum für Urlaub und Erholung und aus der Region schnell zu erreichen. Mit dem Naturpark Lüneburger Heide in den Landkreisen Celle und Gifhorn, dem Naturpark Elm-Lappwald in den Landkreisen Helmstedt und Wolfenbüttel sowie dem Salzgitter Höhenzug mit den Lichtenbergen mit dem vorgelagerten Salzgitter-See gibt es weitere bekannte Naherholungsgebiete.

Flächenangaben und Einwohnerzahlen im Zuständigkeitsbereich

Landkreis, Stadt	Wohnbaufläche:	Industrie- und Gewerbefläche:	Verkehrsfläche:	Landwirtschaftsfläche:	Waldfläche:	Gewässerfläche:	Gesamtfläche:	Einwohner:	
	in km ²							in 1.000	je km ²
Stadt Braunschweig	27,5	16,6	25,2	69,8	21,6	4,9	192,7	248,8	1.291
Landkreis Celle	56,6	22,7	72,3	568,9	696,7	22,3	1.550,80	179,4	116
Landkreis Gifhorn	53,1	16,6	70,3	792,2	523,2	22,7	1.567,50	177,2	113
Landkreis Helmstedt	24	8,2	38,1	397,9	160,7	10,9	676,2	91,4	135
Landkreis Peine	33,7	13,4	33,9	366,5	47,4	12,1	536,5	135,6	253
Stadt Salzgitter	16,6	19,2	17,1	111,8	35,5	5,9	224,5	104,1	464
Landkreis Wolfenbüttel	28	8,7	35,6	485,5	131,9	8,2	724,3	119,5	165
Stadt Wolfsburg	20,6	12	18,1	82,6	46,4	5,6	204,6	125,5	613
RD BS-WOB	260,1	117,4	310,6	2875,2	1663,4	92,6	5677,1	1181,5	208
Niedersachsen	2048,6	799,8	2468,1	27728,6	10306,4	1017,5	47709,5	8.006,4	168

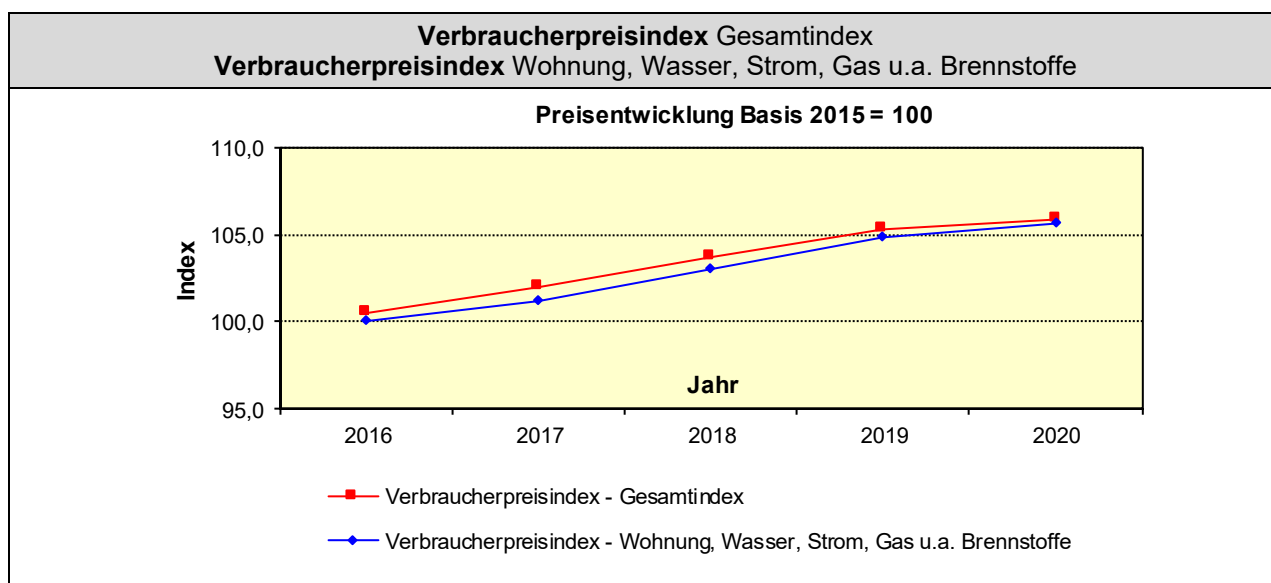
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen www.statistik.niedersachsen.de - Stand 31.12.2018 u. 30.9.2020

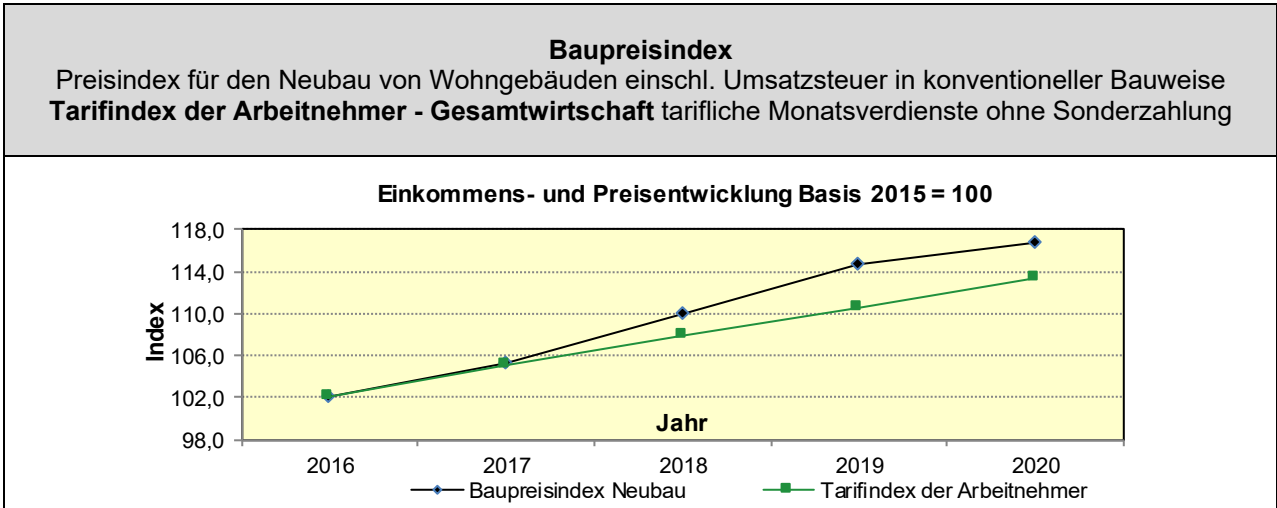
Im Vergleich der Landnutzung zwischen der Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel und dem Land Niedersachsen sind die Flächenanteile bis auf die Wald- und Wasserflächen in etwa gleich.

Die Anteile der Waldflächen in der Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel sind niedriger und die Anteile der Wasserflächen sind höher als im Landesdurchschnitt.

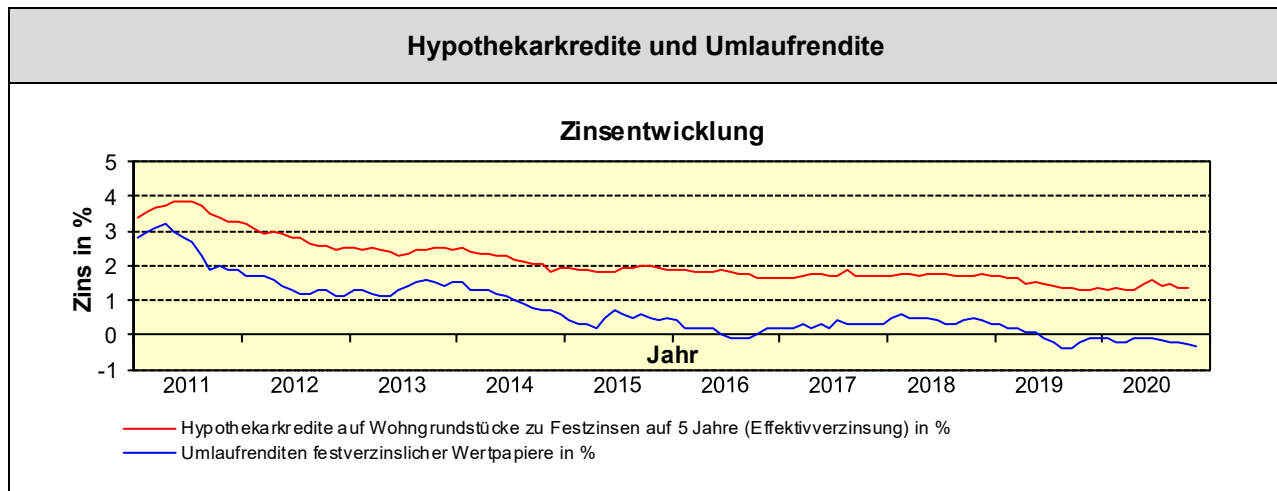
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie der Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier kurz dargestellt. Die Entwicklung einiger ausgewählter Einkommens- und Preisentwicklungen zeigen die Grafiken.





Nach einem Zwischenhoch Mitte 2011 fallen die Hypothekenkredite für Wohngrundstücke bei einer Festlegung auf 5 Jahre. Sie liegen Ende 2020 bei ca. 1,3 %, während die Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere bei ca. - 0,3 % lag.



Quellen: Verbraucherpreisindex, Wohnungskosten, Baupreisindex, Löhne u. Gehälter: Statistisches Bundesamt - www.destatis.de
 Zinsentwicklungen/ Inlandskonzept / Bundesbankberichte - www.bundesbank.de

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Anzahl, Geld, Fläche

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **16.059 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden **3.923 Millionen €** und Grundstücksflächen von insgesamt **5.268 ha** umgesetzt. Die Zahl der Verträge ist um 5 % gefallen, der Geldumsatz um 11% gestiegen und der Flächenumsatz um 13 % gegenüber dem Vorjahr gefallen.

Landkreis, Stadt	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Braunschweig	2.557	-11%	↓	1.126	19%	↑	149	-28%	↓
Landkreis Celle	2.950	4%	↑	509	1%	↑	994	-48%	↓
Landkreis Gifhorn	2.739	3%	↑	555	9%	↑	1.703	-16%	↓
Landkreis Helmstedt	1.340	-4%	↓	206	13%	↑	345	15%	↑
Landkreis Peine	2.189	-8%	↓	405	-4%	↓	898	45%	↑
Stadt Salzgitter	1.238	-9%	↓	228	9%	↑	168	-7%	↓
Landkreis Wolfenbüttel	1.744	-8%	↓	368	18%	↑	811	33%	↑
Stadt Wolfsburg	1.302	-17%	↓	526	8%	↑	200	-15%	↓
Berichtsgebiet	16.059	-5%	↓	3.923	11%	↑	5.268	-13%	↓

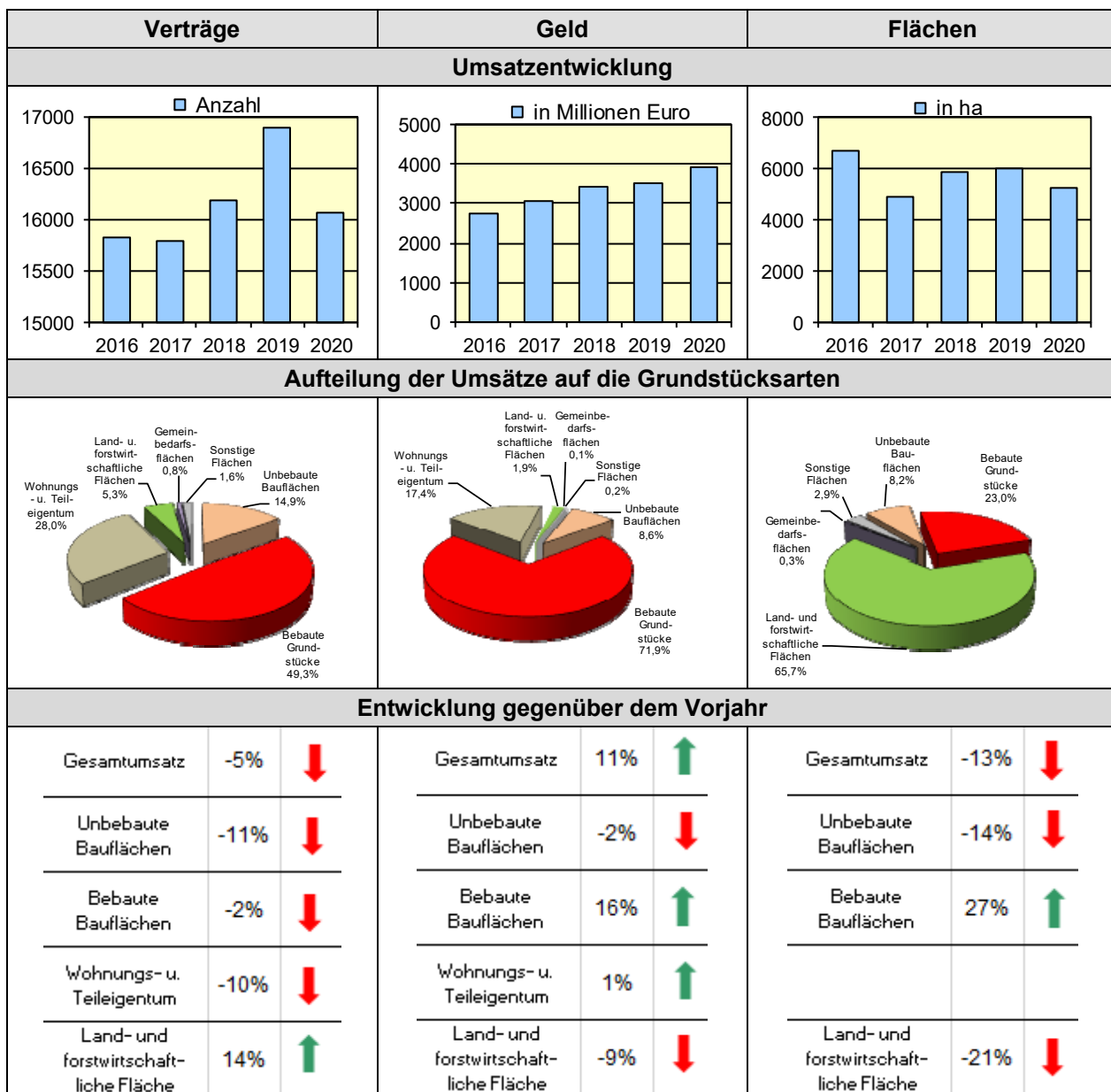
Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **unbebaute Bauf Flächen:** 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 Be- und Entwässerung sowie für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- **Sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauf lächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

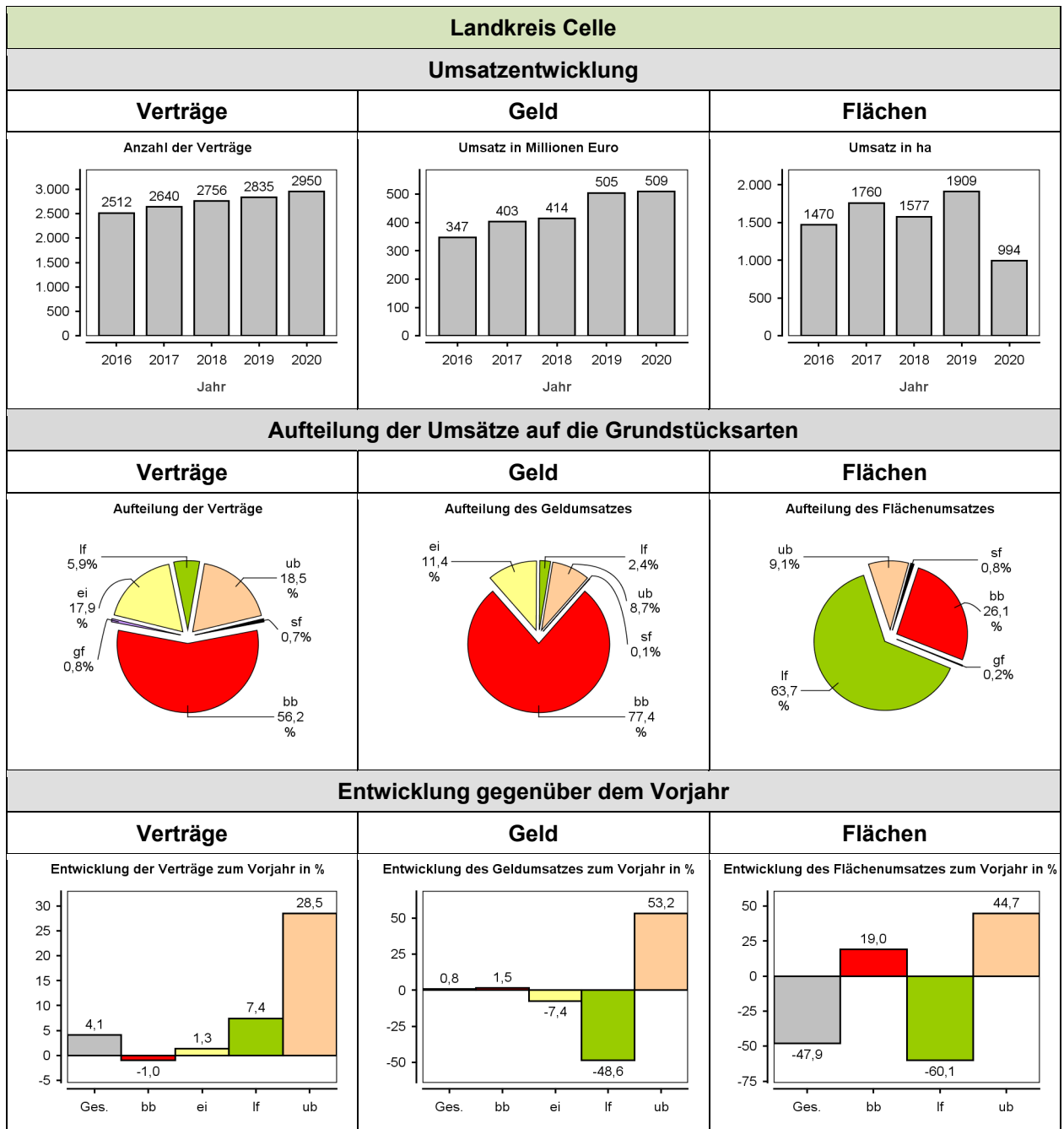
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbständig nutzbaren Flächen auch unselbständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen. (siehe Anhang 1)

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



Stadt Braunschweig																																						
Umsatzentwicklung																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
<p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>2617</td><td>2593</td><td>2635</td><td>2880</td><td>2557</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Anzahl	2617	2593	2635	2880	2557	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>675</td><td>809</td><td>911</td><td>945</td><td>1126</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (Mio. €)	675	809	911	945	1126	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>245</td><td>191</td><td>234</td><td>205</td><td>149</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (ha)	245	191	234	205	149
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																	
Anzahl	2617	2593	2635	2880	2557																																	
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																	
Umsatz (Mio. €)	675	809	911	945	1126																																	
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																	
Umsatz (ha)	245	191	234	205	149																																	
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
<p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>bb</td><td>ub</td><td>gf</td><td>sf</td><td>lf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>58,0</td><td>35,9</td><td>4,3</td><td>0,4</td><td>0,6</td><td>0,9</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	bb	ub	gf	sf	lf	Anteil (%)	58,0	35,9	4,3	0,4	0,6	0,9	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>67,8</td><td>25,8</td><td>6,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	Anteil (%)	67,8	25,8	6,2	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ub</td><td>lf</td><td>gf</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>62,6</td><td>22,5</td><td>11,7</td><td>0,7</td><td>2,5</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ub	lf	gf	sf	Anteil (%)	62,6	22,5	11,7	0,7	2,5		
Grundstücksart	ei	bb	ub	gf	sf	lf																																
Anteil (%)	58,0	35,9	4,3	0,4	0,6	0,9																																
Grundstücksart	bb	ei	ub																																			
Anteil (%)	67,8	25,8	6,2																																			
Grundstücksart	bb	ub	lf	gf	sf																																	
Anteil (%)	62,6	22,5	11,7	0,7	2,5																																	
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
<p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>-11,2</td><td>-5,5</td><td>-7,3</td><td>-55,5</td><td>-55,5</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	-11,2	-5,5	-7,3	-55,5	-55,5	<p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>19,1</td><td>25,8</td><td>7,9</td><td>-83,9</td><td>10,7</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	19,1	25,8	7,9	-83,9	10,7	<p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>-27,5</td><td>-5,5</td><td>-73,2</td><td>7,8</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	-27,5	-5,5	-73,2	7,8		
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																	
Veränderung (%)	-11,2	-5,5	-7,3	-55,5	-55,5																																	
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																	
Veränderung (%)	19,1	25,8	7,9	-83,9	10,7																																	
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																		
Veränderung (%)	-27,5	-5,5	-73,2	7,8																																		



Landkreis Gifhorn																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p>Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>3009</td><td>2777</td><td>2686</td><td>2665</td><td>2739</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Anzahl	3009	2777	2686	2665	2739	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>500</td><td>441</td><td>484</td><td>509</td><td>555</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (Mio. €)	500	441	484	509	555	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>1947</td><td>1276</td><td>1888</td><td>2034</td><td>1703</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (ha)	1947	1276	1888	2034	1703				
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																					
Anzahl	3009	2777	2686	2665	2739																																					
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																					
Umsatz (Mio. €)	500	441	484	509	555																																					
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																					
Umsatz (ha)	1947	1276	1888	2034	1703																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p>Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>bb</td><td>50,7</td></tr> <tr><td>ub</td><td>25,6</td></tr> <tr><td>sf</td><td>3,4</td></tr> <tr><td>ei</td><td>10,4</td></tr> <tr><td>lf</td><td>8,6</td></tr> <tr><td>gf</td><td>1,3</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	50,7	ub	25,6	sf	3,4	ei	10,4	lf	8,6	gf	1,3	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>bb</td><td>73,4</td></tr> <tr><td>ub</td><td>14,0</td></tr> <tr><td>ei</td><td>8,2</td></tr> <tr><td>lf</td><td>3,9</td></tr> <tr><td>sf</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	73,4	ub	14,0	ei	8,2	lf	3,9	sf	0,4	gf	0,1	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>lf</td><td>76,7</td></tr> <tr><td>bb</td><td>12,0</td></tr> <tr><td>ub</td><td>6,6</td></tr> <tr><td>sf</td><td>4,5</td></tr> <tr><td>ei</td><td>0,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	lf	76,7	bb	12,0	ub	6,6	sf	4,5	ei	0,2
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	50,7																																									
ub	25,6																																									
sf	3,4																																									
ei	10,4																																									
lf	8,6																																									
gf	1,3																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	73,4																																									
ub	14,0																																									
ei	8,2																																									
lf	3,9																																									
sf	0,4																																									
gf	0,1																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
lf	76,7																																									
bb	12,0																																									
ub	6,6																																									
sf	4,5																																									
ei	0,2																																									
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
<p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>2,8</td></tr> <tr><td>bb</td><td>4,5</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-15,4</td></tr> <tr><td>lf</td><td>-8,5</td></tr> <tr><td>ub</td><td>16,3</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	2,8	bb	4,5	ei	-15,4	lf	-8,5	ub	16,3	<p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>8,9</td></tr> <tr><td>bb</td><td>10,4</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-4,1</td></tr> <tr><td>lf</td><td>0,2</td></tr> <tr><td>ub</td><td>13,0</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	8,9	bb	10,4	ei	-4,1	lf	0,2	ub	13,0	<p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-16,3</td></tr> <tr><td>bb</td><td>13,9</td></tr> <tr><td>lf</td><td>-21,9</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-13,5</td></tr> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	-16,3	bb	13,9	lf	-21,9	ub	-13,5						
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	2,8																																									
bb	4,5																																									
ei	-15,4																																									
lf	-8,5																																									
ub	16,3																																									
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	8,9																																									
bb	10,4																																									
ei	-4,1																																									
lf	0,2																																									
ub	13,0																																									
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	-16,3																																									
bb	13,9																																									
lf	-21,9																																									
ub	-13,5																																									

Landkreis Helmstedt																																										
Umsatzentwicklung																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
Anzahl der Verträge	Umsatz in Millionen Euro	Umsatz in ha																																								
<table border="1"> <caption>Anzahl der Verträge</caption> <thead> <tr><th>Jahr</th><th>Anzahl</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016</td><td>1229</td></tr> <tr><td>2017</td><td>1344</td></tr> <tr><td>2018</td><td>1589</td></tr> <tr><td>2019</td><td>1400</td></tr> <tr><td>2020</td><td>1340</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	Anzahl	2016	1229	2017	1344	2018	1589	2019	1400	2020	1340	<table border="1"> <caption>Umsatz in Millionen Euro</caption> <thead> <tr><th>Jahr</th><th>Umsatz (Millionen Euro)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016</td><td>149</td></tr> <tr><td>2017</td><td>185</td></tr> <tr><td>2018</td><td>212</td></tr> <tr><td>2019</td><td>182</td></tr> <tr><td>2020</td><td>206</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	Umsatz (Millionen Euro)	2016	149	2017	185	2018	212	2019	182	2020	206	<table border="1"> <caption>Umsatz in ha</caption> <thead> <tr><th>Jahr</th><th>Umsatz (ha)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016</td><td>698</td></tr> <tr><td>2017</td><td>249</td></tr> <tr><td>2018</td><td>438</td></tr> <tr><td>2019</td><td>299</td></tr> <tr><td>2020</td><td>345</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	Umsatz (ha)	2016	698	2017	249	2018	438	2019	299	2020	345				
Jahr	Anzahl																																									
2016	1229																																									
2017	1344																																									
2018	1589																																									
2019	1400																																									
2020	1340																																									
Jahr	Umsatz (Millionen Euro)																																									
2016	149																																									
2017	185																																									
2018	212																																									
2019	182																																									
2020	206																																									
Jahr	Umsatz (ha)																																									
2016	698																																									
2017	249																																									
2018	438																																									
2019	299																																									
2020	345																																									
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
Aufteilung der Verträge	Aufteilung des Geldumsatzes	Aufteilung des Flächenumsatzes																																								
<table border="1"> <caption>Aufteilung der Verträge</caption> <thead> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>bb</td><td>59,7</td></tr> <tr><td>ub</td><td>19,2</td></tr> <tr><td>ei</td><td>11,4</td></tr> <tr><td>lf</td><td>6,9</td></tr> <tr><td>gf</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>sf</td><td>1,3</td></tr> </tbody> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	59,7	ub	19,2	ei	11,4	lf	6,9	gf	1,5	sf	1,3	<table border="1"> <caption>Aufteilung des Geldumsatzes</caption> <thead> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>bb</td><td>76,5</td></tr> <tr><td>ub</td><td>13,1</td></tr> <tr><td>ei</td><td>8,1</td></tr> <tr><td>lf</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>sf</td><td>0,2</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,1</td></tr> </tbody> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	bb	76,5	ub	13,1	ei	8,1	lf	2,0	sf	0,2	gf	0,1	<table border="1"> <caption>Aufteilung des Flächenumsatzes</caption> <thead> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>lf</td><td>42,7</td></tr> <tr><td>bb</td><td>33,0</td></tr> <tr><td>ub</td><td>17,4</td></tr> <tr><td>sf</td><td>6,4</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,4</td></tr> </tbody> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	lf	42,7	bb	33,0	ub	17,4	sf	6,4	gf	0,4
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	59,7																																									
ub	19,2																																									
ei	11,4																																									
lf	6,9																																									
gf	1,5																																									
sf	1,3																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
bb	76,5																																									
ub	13,1																																									
ei	8,1																																									
lf	2,0																																									
sf	0,2																																									
gf	0,1																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
lf	42,7																																									
bb	33,0																																									
ub	17,4																																									
sf	6,4																																									
gf	0,4																																									
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																										
Verträge	Geld	Flächen																																								
Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %	Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %	Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %																																								
<table border="1"> <caption>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</caption> <thead> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Ges.</td><td>-4,3</td></tr> <tr><td>bb</td><td>5,7</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-32,6</td></tr> <tr><td>lf</td><td>43,8</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-21,6</td></tr> </tbody> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	-4,3	bb	5,7	ei	-32,6	lf	43,8	ub	-21,6	<table border="1"> <caption>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</caption> <thead> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Ges.</td><td>13,1</td></tr> <tr><td>bb</td><td>16,3</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-24,7</td></tr> <tr><td>lf</td><td>34,2</td></tr> <tr><td>ub</td><td>29,9</td></tr> </tbody> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	13,1	bb	16,3	ei	-24,7	lf	34,2	ub	29,9	<table border="1"> <caption>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</caption> <thead> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Veränderung (%)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Ges.</td><td>15,4</td></tr> <tr><td>bb</td><td>64,6</td></tr> <tr><td>lf</td><td>9,0</td></tr> <tr><td>ub</td><td>20,7</td></tr> </tbody> </table>	Grundstücksart	Veränderung (%)	Ges.	15,4	bb	64,6	lf	9,0	ub	20,7						
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	-4,3																																									
bb	5,7																																									
ei	-32,6																																									
lf	43,8																																									
ub	-21,6																																									
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	13,1																																									
bb	16,3																																									
ei	-24,7																																									
lf	34,2																																									
ub	29,9																																									
Grundstücksart	Veränderung (%)																																									
Ges.	15,4																																									
bb	64,6																																									
lf	9,0																																									
ub	20,7																																									



Stadt Salzgitter																																						
Umsatzentwicklung																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
Anzahl der Verträge <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1421</td><td>1282</td><td>1317</td><td>1362</td><td>1238</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Anzahl	1421	1282	1317	1362	1238	Umsatz in Millionen Euro <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>212</td><td>201</td><td>173</td><td>209</td><td>228</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (Mio. €)	212	201	173	209	228	Umsatz in ha <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>352</td><td>178</td><td>196</td><td>181</td><td>168</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (ha)	352	178	196	181	168
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																	
Anzahl	1421	1282	1317	1362	1238																																	
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																	
Umsatz (Mio. €)	212	201	173	209	228																																	
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																	
Umsatz (ha)	352	178	196	181	168																																	
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
Aufteilung der Verträge <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>bb</td><td>ub</td><td>sf</td><td>gf</td><td>lf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>45,4</td><td>43,5</td><td>8,1</td><td>0,6</td><td>0,2</td><td>2,1</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	bb	ub	sf	gf	lf	Anteil (%)	45,4	43,5	8,1	0,6	0,2	2,1	Aufteilung des Geldumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>75,2</td><td>17,4</td><td>1,6</td><td>5,3</td><td>0,5</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	lf	ub	sf	Anteil (%)	75,2	17,4	1,6	5,3	0,5	Aufteilung des Flächenumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>lf</td><td>bb</td><td>sf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>47,1</td><td>35,2</td><td>10,8</td><td>6,9</td></tr> </table>	Grundstücksart	lf	bb	sf	ub	Anteil (%)	47,1	35,2	10,8	6,9
Grundstücksart	ei	bb	ub	sf	gf	lf																																
Anteil (%)	45,4	43,5	8,1	0,6	0,2	2,1																																
Grundstücksart	bb	ei	lf	ub	sf																																	
Anteil (%)	75,2	17,4	1,6	5,3	0,5																																	
Grundstücksart	lf	bb	sf	ub																																		
Anteil (%)	47,1	35,2	10,8	6,9																																		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in % <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>-9,1</td><td>-12,2</td><td>-6,5</td><td>-3,7</td><td>-4,8</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	-9,1	-12,2	-6,5	-3,7	-4,8	Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in % <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>9,3</td><td>11,0</td><td>-0,0</td><td>24,6</td><td>8,1</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	9,3	11,0	-0,0	24,6	8,1	Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in % <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>-7,2</td><td>-5,8</td><td>9,0</td><td>-73,9</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	-7,2	-5,8	9,0	-73,9		
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																	
Veränderung (%)	-9,1	-12,2	-6,5	-3,7	-4,8																																	
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																	
Veränderung (%)	9,3	11,0	-0,0	24,6	8,1																																	
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																		
Veränderung (%)	-7,2	-5,8	9,0	-73,9																																		

Landkreis Wolfenbüttel																																								
Umsatzentwicklung																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
<p style="text-align: center;">Anzahl der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1591</td><td>1684</td><td>1568</td><td>1888</td><td>1746</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Anzahl	1591	1684	1568	1888	1746	<p style="text-align: center;">Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>217</td><td>245</td><td>244</td><td>312</td><td>368</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (Mio. Euro)	217	245	244	312	368	<p style="text-align: center;">Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>770</td><td>460</td><td>711</td><td>612</td><td>813</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (ha)	770	460	711	612	813		
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																			
Anzahl	1591	1684	1568	1888	1746																																			
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																			
Umsatz (Mio. Euro)	217	245	244	312	368																																			
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																			
Umsatz (ha)	770	460	711	612	813																																			
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
<p style="text-align: center;">Aufteilung der Verträge</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>48,6</td><td>24,2</td><td>6,6</td><td>17,3</td><td>2,3</td><td>0,9</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	lf	ub	sf	gf	Anteil (%)	48,6	24,2	6,6	17,3	2,3	0,9	<p style="text-align: center;">Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>69,0</td><td>15,6</td><td>4,4</td><td>10,6</td><td>0,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	lf	ub	sf	Anteil (%)	69,0	15,6	4,4	10,6	0,2	<p style="text-align: center;">Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>lf</td><td>bb</td><td>ub</td><td>sf</td><td>gf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>81,9</td><td>11,6</td><td>5,2</td><td>0,6</td><td>0,6</td></tr> </table>	Grundstücksart	lf	bb	ub	sf	gf	Anteil (%)	81,9	11,6	5,2	0,6	0,6
Grundstücksart	bb	ei	lf	ub	sf	gf																																		
Anteil (%)	48,6	24,2	6,6	17,3	2,3	0,9																																		
Grundstücksart	bb	ei	lf	ub	sf																																			
Anteil (%)	69,0	15,6	4,4	10,6	0,2																																			
Grundstücksart	lf	bb	ub	sf	gf																																			
Anteil (%)	81,9	11,6	5,2	0,6	0,6																																			
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																								
Verträge	Geld	Flächen																																						
<p style="text-align: center;">Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>-7,5</td><td>-1,1</td><td>-16,1</td><td>48,7</td><td>-21,1</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	-7,5	-1,1	-16,1	48,7	-21,1	<p style="text-align: center;">Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>17,9</td><td>33,2</td><td>4,0</td><td>36,4</td><td>-26,3</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub	Veränderung (%)	17,9	33,2	4,0	36,4	-26,3	<p style="text-align: center;">Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>lf</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>32,9</td><td>21,7</td><td>40,7</td><td>-16,2</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	lf	ub	Veränderung (%)	32,9	21,7	40,7	-16,2				
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	-7,5	-1,1	-16,1	48,7	-21,1																																			
Kategorie	Ges.	bb	ei	lf	ub																																			
Veränderung (%)	17,9	33,2	4,0	36,4	-26,3																																			
Kategorie	Ges.	bb	lf	ub																																				
Veränderung (%)	32,9	21,7	40,7	-16,2																																				

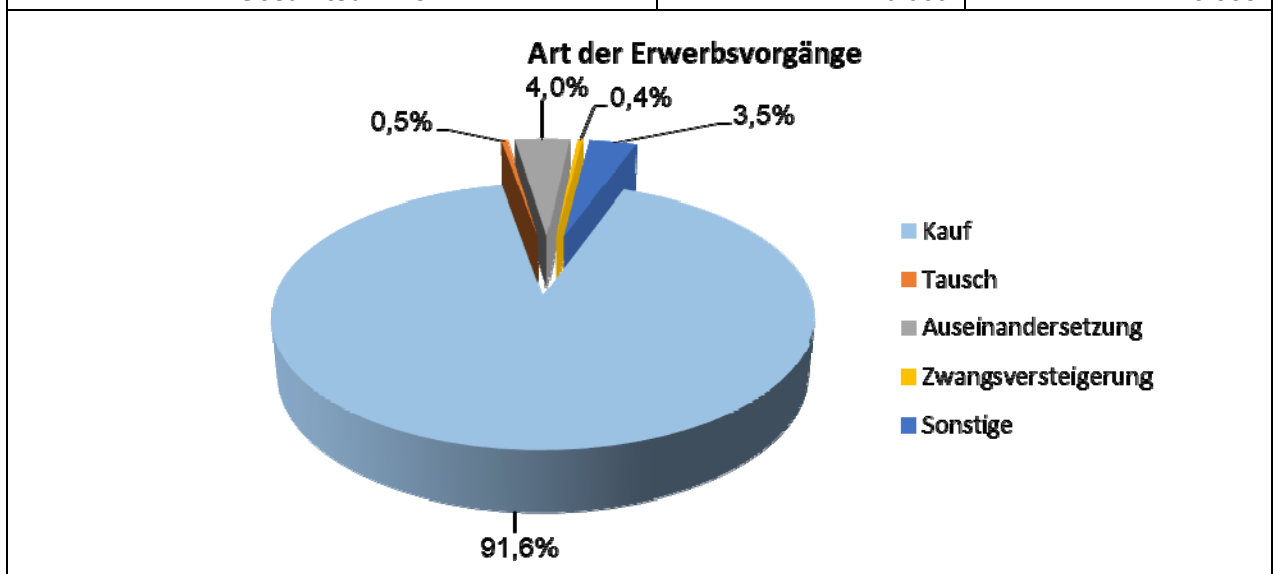
Stadt Wolfsburg																																						
Umsatzentwicklung																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
Anzahl der Verträge <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1459</td><td>1403</td><td>1490</td><td>1562</td><td>1302</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Anzahl	1459	1403	1490	1562	1302	Umsatz in Millionen Euro <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. €)</th><td>349</td><td>487</td><td>611</td><td>486</td><td>526</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (Mio. €)	349	487	611	486	526	Umsatz in ha <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>248</td><td>193</td><td>409</td><td>235</td><td>200</td></tr> </table>	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Umsatz (ha)	248	193	409	235	200
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																	
Anzahl	1459	1403	1490	1562	1302																																	
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																	
Umsatz (Mio. €)	349	487	611	486	526																																	
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020																																	
Umsatz (ha)	248	193	409	235	200																																	
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
Aufteilung der Verträge <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>ei</td><td>bb</td><td>ub</td><td>gf</td><td>If</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>44,2</td><td>44,5</td><td>8,7</td><td>0,2</td><td>1,6</td><td>0,8</td></tr> </table>	Grundstücksart	ei	bb	ub	gf	If	sf	Anteil (%)	44,2	44,5	8,7	0,2	1,6	0,8	Aufteilung des Geldumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>bb</td><td>ei</td><td>ub</td><td>If</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>73,0</td><td>20,7</td><td>5,5</td><td>0,6</td></tr> </table>	Grundstücksart	bb	ei	ub	If	Anteil (%)	73,0	20,7	5,5	0,6	Aufteilung des Flächenumsatzes <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><td>If</td><td>bb</td><td>ub</td><td>sf</td></tr> <tr><th>Anteil (%)</th><td>64,9</td><td>26,4</td><td>8,5</td><td>0,2</td></tr> </table>	Grundstücksart	If	bb	ub	sf	Anteil (%)	64,9	26,4	8,5	0,2		
Grundstücksart	ei	bb	ub	gf	If	sf																																
Anteil (%)	44,2	44,5	8,7	0,2	1,6	0,8																																
Grundstücksart	bb	ei	ub	If																																		
Anteil (%)	73,0	20,7	5,5	0,6																																		
Grundstücksart	If	bb	ub	sf																																		
Anteil (%)	64,9	26,4	8,5	0,2																																		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																						
Verträge	Geld	Flächen																																				
Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in % <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>If</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>-16,6</td><td>-2,7</td><td>-18,4</td><td>-41,7</td><td>-45,4</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub	Veränderung (%)	-16,6	-2,7	-18,4	-41,7	-45,4	Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in % <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>ei</td><td>If</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>8,1</td><td>20,4</td><td>-10,6</td><td>15,6</td><td>-31,4</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub	Veränderung (%)	8,1	20,4	-10,6	15,6	-31,4	Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in % <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><td>Ges.</td><td>bb</td><td>If</td><td>ub</td></tr> <tr><th>Veränderung (%)</th><td>-14,9</td><td>1,0</td><td>18,9</td><td>-76,1</td></tr> </table>	Kategorie	Ges.	bb	If	ub	Veränderung (%)	-14,9	1,0	18,9	-76,1		
Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub																																	
Veränderung (%)	-16,6	-2,7	-18,4	-41,7	-45,4																																	
Kategorie	Ges.	bb	ei	If	ub																																	
Veränderung (%)	8,1	20,4	-10,6	15,6	-31,4																																	
Kategorie	Ges.	bb	If	ub																																		
Veränderung (%)	-14,9	1,0	18,9	-76,1																																		

4.2 Art der Erwerbsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 16.059 Verträge über Immobilien ausgewertet worden. Dies sind 5 % weniger als im Vorjahr. Die Werte aus dem Vorjahr sind ebenfalls angegeben.

Die Verträge teilen sich in folgender Weise auf:

Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Verträge 2020	Verträge 2019
Kauf	14.714	15.610
Tausch	73	78
Auseinandersetzung	642	630
Zwangsversteigerung	63	118
Sonstige	567	422
Gesamtsumme	16.059	16.858



5 Bauland

5.1 Allgemeines

In den nachfolgenden Abschnitten werden Preisniveau und Preisentwicklung der unbebauten Bauflächen dargestellt. In den meisten Fällen beziehen sich die Ausführungen auf baureife Grundstücke, aber es gibt auch Aussagen zu den Vorstufen in der Entwicklung zum baureifen Land.

Bauland entwickelt sich im Allgemeinen in den einzelnen Stufen ausgehend vom Agrarland bis zum baureifen Grundstück. Die rechtliche Entwicklung der einzelnen Planungsschritte findet sich in den jeweiligen Bodenwerten oder Kaufpreisen wieder, aber auch die Lage einer Fläche in Bezug auf die Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung oder von Verkehrswegen ist von Bedeutung.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die nach allen objektiven Gegebenheiten in absehbarer Zeit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln, z.B. bei Düngebeschränkungen in Wasserschutzzonen (siehe hierzu Kapitel 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen). Hiervon sind land- und forstwirtschaftliche Flächen zu unterscheiden, für die über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch eine anderweitige Nutzung absehbar ist.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich zum einen auf Grund der Lage stützen, die vermuten lässt, dass es zu einer Entwicklung kommen wird, zum anderen aber durch eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Von der reinen Erwartung einer zukünftigen, weiteren Entwicklung ausgehend verlaufen die weiteren Steigerungen über konkrete Einzelschritte der Gemeinde mit der Darstellung im Flächennutzungsplan und dem anschließenden Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes in Abhängigkeit zur geschätzten Dauer bis zur Rechtskraft und zum Grad der Erschließungsgewissheit. Die Wertansätze für derartige Flächen können im Einzelnen bis zu 70 % des baureifen, erschließungskostenbeitragspflichtigen Bodenwertes erreichen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist, oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Die Weiterentwicklung des Planungsrechtes bis zu Rechtskraft findet hier ihren Niederschlag. In der höchsten Stufe ist die Erschließung in naher Zeit gesichert. Der Wertansatz geht hier bis zu 90 oder sogar 95% des Wertes für das baureife Land. Unterschieden wird noch nach Brutorohbauland und Nettorohbauland nach Abzug der Gemeinbedarfs- und eventueller Ausgleichsflächen.

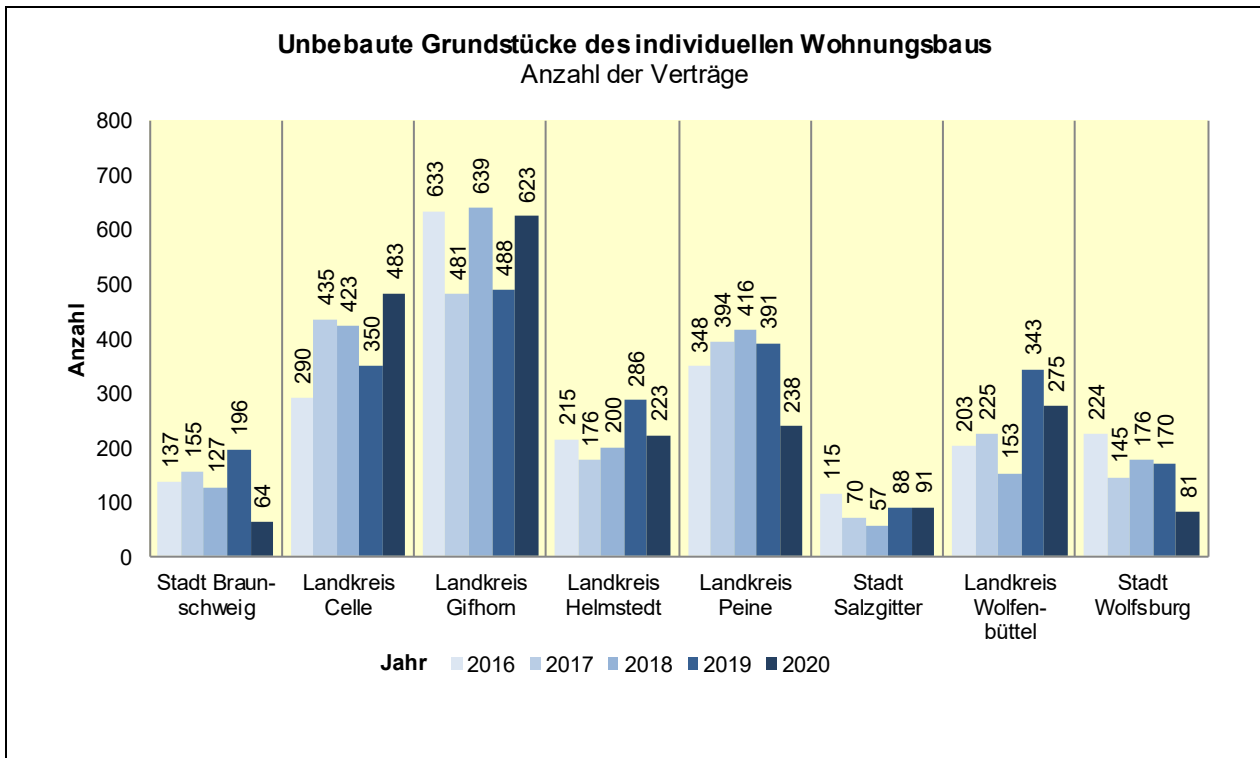
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Zu differenzieren ist in erschließungskostenbeitragspflichtige und erschließungskostenbeitragsfreie Werte. Die Bodenrichtwerte und damit in vielen Fällen auch die Kaufpreise umfassen seit einigen Jahren nicht nur die Beiträge nach dem Baugesetzbuch, sondern auch die Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz.

Die Abstufungen, die in der Literatur beschrieben werden, bauen ebenfalls auf dieser Systematik auf.

5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf die acht Verwaltungsbereiche sind in der folgenden Grafik dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet 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 (ohne Erbbaurecht) ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

Stadt / Gemeinde / Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Stadt Braunschweig	46 (173)	598 (597)	360 (295)
Landkreis Celle	384 (289)	754 (767)	88 (70)
Bergen, Stadt	31 (27)	807 (753)	45 (55)
Celle, Stadt	55 (17)	629 (681)	165 (103)
Eschede, Gemeinde	11 (6)	900 (794)	38 (45)
Faßberg, Gemeinde	11 (11)	725 (814)	45 (45)
Flotwedel, Samtgemeinde	95 (69)	747 (845)	45 (77)
Hambühren, Gemeinde	15 (28)	767 (810)	88 (88)
Lachendorf, Samtgemeinde	53 (25)	774 (765)	58 (37)
Südheide, Gemeinde	15 (14)	1.025 (850)	30 (50)
Wathlingen, Samtgemeinde	62 (48)	662 (581)	160 (115)
Wietze, Gemeinde	14 (14)	811 (1.025)	55 (57)
Winsen (Aller), Gemeinde	22 (30)	973 (812)	65 (62)
Landkreis Gifhorn	476 (360)	740 (817)	117 (85)
Boldecker-Land, Samtgemeinde	66 (42)	664 (675)	205 (150)
Brome, Samtgemeinde	98 (93)	743 (854)	94 (85)
Gifhorn, Stadt	72 (23)	641 (821)	139 (120)
Hankensbüttel, Samtgemeinde	37 (34)	880 (884)	29 (54)
Isenbüttel, Samtgemeinde	41 (17)	720 (671)	117 (130)
Meinersen, Samtgemeinde	37 (24)	855 (965)	95 (95)
Papenteich, Samtgemeinde	56 (25)	682 (755)	214 (145)
Sassenburg, Gemeinde	9 (7)	780 (801)	70 (85)
Wesendorf, Samtgemeinde	38 (74)	989 (842)	70 (54)
Wittingen, Stadt	22 (21)	962 (760)	54 (94)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt / Gemeinde / Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Landkreis Helmstedt	161 (207)	788 (743)	98 (98)
Grasleben, Samtgemeinde	43 (18)	800 (605)	94 (104)
Heeseberg, Samtgemeinde	6 (4)	1.464 (836)	19 (25)
Helmstedt, Stadt	22 (13)	646 (596)	132 (54)
Königslutter am Elm, Stadt	25 (45)	780 (756)	158 (154)
Lehre, Gemeinde	9 (5)	861 (741)	115 (112)
Nord-Elm, Samtgemeinde	25 (31)	788 (784)	80 (51)
Schöningen, Stadt	8 (3)	918 (*)	73 (*)
Velpke, Samtgemeinde	23 (88)	692 (724)	120 (98)
Landkreis Peine	185 (363)	689 (719)	105 (110)
Edemissen, Gemeinde	15 (56)	703 (715)	90 (90)
Hohenhameln, Gemeinde	40 (15)	668 (734)	88 (89)
Ilse, Gemeinde	21 (91)	620 (756)	95 (115)
Lengede, Gemeinde	25 (73)	695 (704)	149 (156)
Peine, Stadt	42 (72)	722 (710)	105 (106)
Vechelde, Gemeinde	36 (16)	693 (638)	150 (160)
Wendeburg, Gemeinde	6 (40)	558 (626)	153 (165)
Stadt Salzgitter	75 (82)	729 (676)	203 (140)
Landkreis Wolfenbüttel	227 (291)	614 (629)	145 (196)
Baddeckenstedt, Samtgemeinde	48 (25)	636 (619)	135 (128)
Cremlingen, Gemeinde	11 (9)	583 (733)	111 (144)
Elm-Asse, Samtgemeinde	48 (47)	605 (617)	80 (89)
Oderwald, Samtgemeinde	17 (28)	614 (626)	105 (85)
Schlade-Werla, Gemeinde	12 (7)	734 (658)	124 (112)
Sicke, Samtgemeinde	67 (8)	613 (766)	275 (140)
Wolfenbüttel, Stadt	24 (167)	580 (630)	234 (229)
Stadt Wolfsburg	40 (99)	598 (528)	188 (190)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.2.2 Preisentwicklung, Indexreihen, Wertverhältnisse

Bodenpreisindizes für Bauland

Die Darstellung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt einer Region in einer Indexreihe bietet die Möglichkeit, diese über eine längere Zeit und auch mit denen anderer Regionen bzw. mit den Indexreihen anderer Bereiche (z.B. Lebenshaltungskosten) zu vergleichen. Um eine statistisch gesicherte Indexreihe berechnen zu können, ist eine ausreichende Anzahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich.

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

Die Entwicklung der Grundstückspreise verlief nicht in allen Teilen des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses dauerhaft gleichförmig. Daher war es erforderlich, eine Untergliederung nach örtlichen Teilmärkten vorzunehmen. Ob dies dauerhaft Bestand hat, wird die Entwicklung der nächsten Jahre zeigen. Es ist zu beachten, dass Indexreihen einen Durchschnittswert der jeweils definierten Lage darstellen. Sie sind in der Regel nicht auf andere Lagen übertragbar. Die Bodenpreisindizes der letzten Jahre können sich bei Fortschreibung der wesentlichen Daten für das laufende Jahr infolge Einbeziehung des neuen Kaufpreismaterials in die statistische Auswertung ändern!

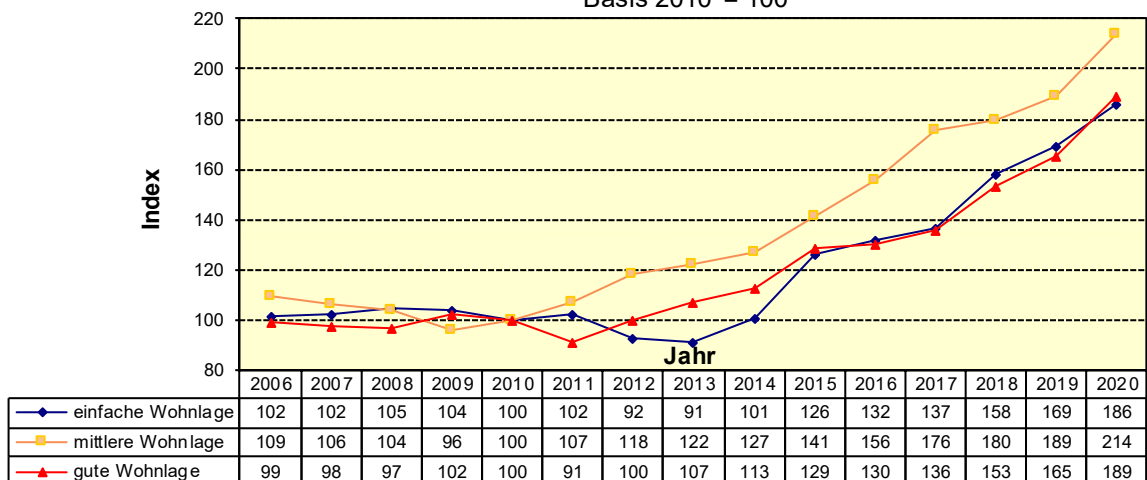
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die Reihen sind bezogen auf das **Basisjahr 2010** mit dem **Index 100** für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils **zum 01.07. des jeweiligen Jahres** ermittelt worden und beziehen sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Im Berichtsjahr wurden für den individuellen Wohnungsbau die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen für folgende örtliche Teilmärkte erstellt.

Stadt Braunschweig

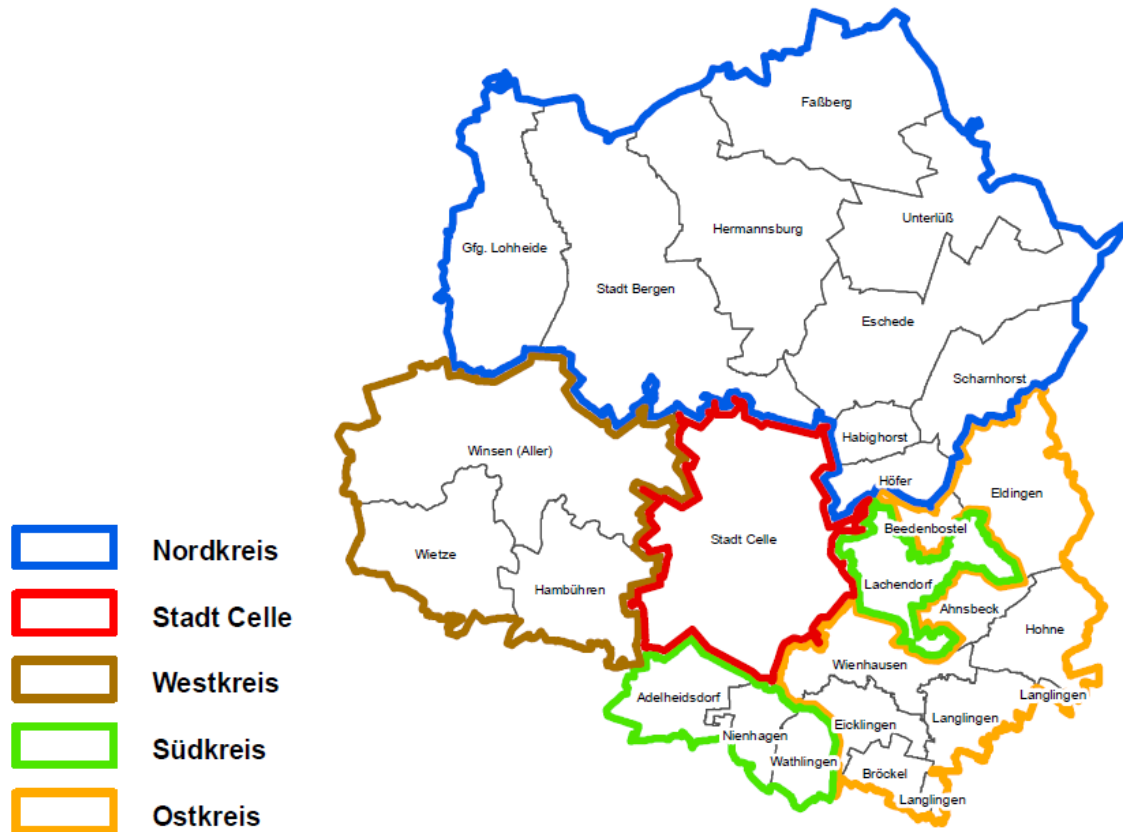
In der **Stadt Braunschweig** werden 3 Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet in Abhängigkeit von der Lagewertigkeit. Seit die Stadt Braunschweig selbst verstärkt als Anbieterin auf dem Markt tätig ist, hat sich die Preissituation entspannt. Das Preisniveau ist unverändert hoch im Verhältnis zum Umland. In allen Wohnlagen steigen die Indexwerte an.

**Bodenpreisindexreihe Stadt Braunschweig
individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)
Basis 2010 = 100**

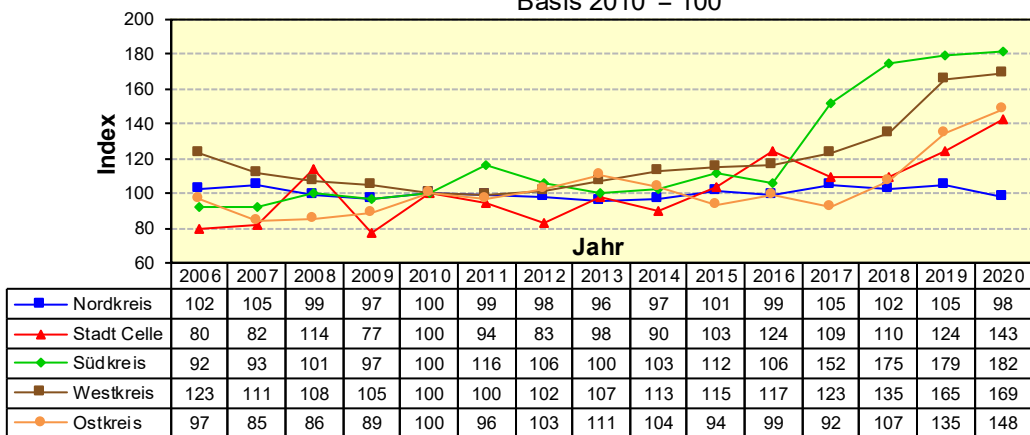


Landkreis Celle

Im Landkreis Celle 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 für die in der Abbildung dargestellten Teilbereiche des Landkreises Celle veröffentlicht.

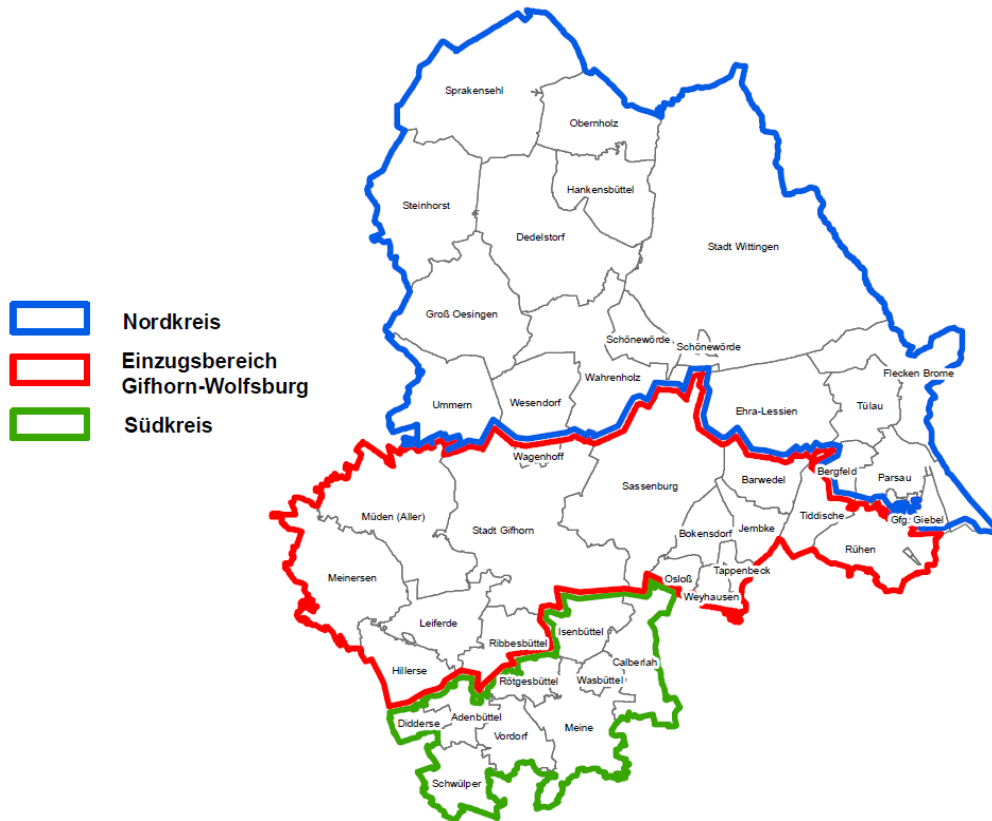


Bodenpreisindexreihen Landkreis Celle
individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)
Basis 2010 = 100

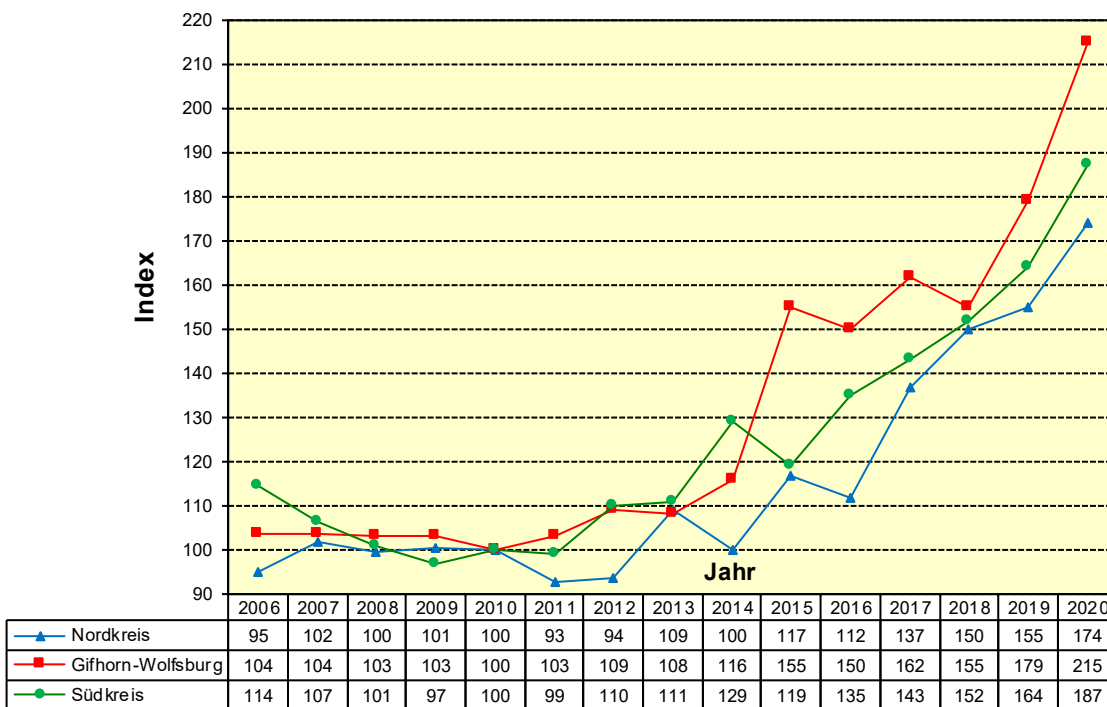


Landkreis Gifhorn

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.

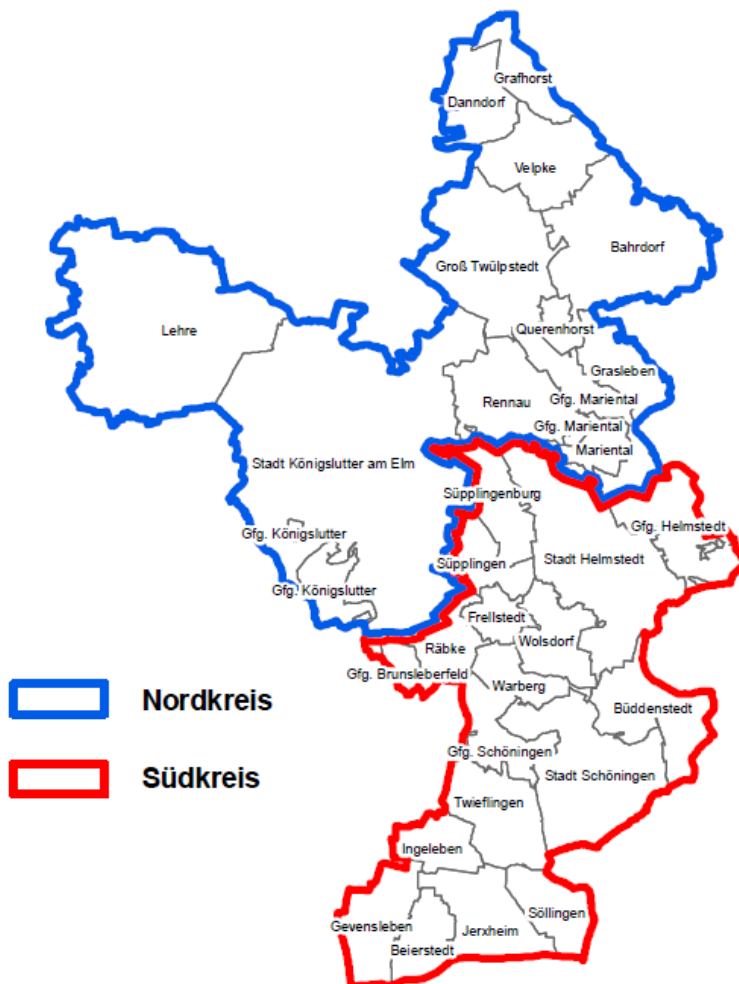


Bodenpreisindexreihen Landkreis Gifhorn
individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) Basis 2010 = 100

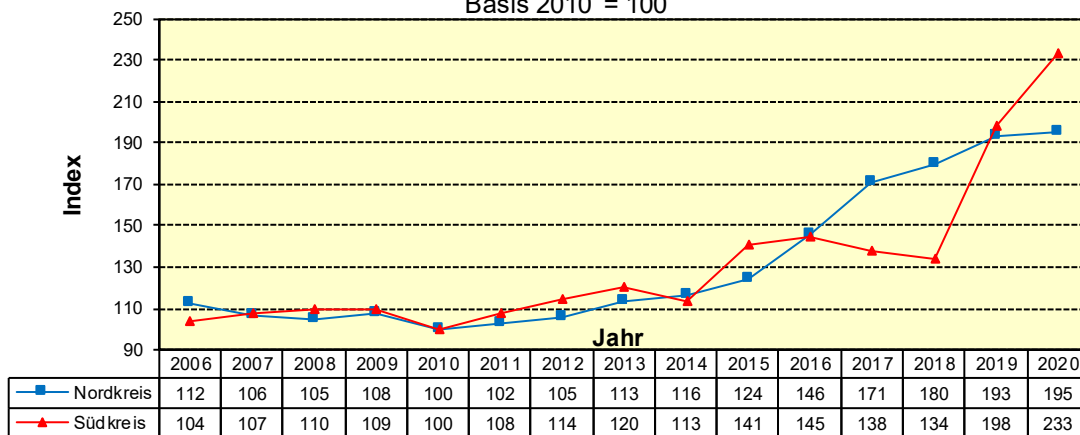


Landkreis Helmstedt

Die empirische Untersuchung der Kaufpreise von Baugrundstücken hat gezeigt, dass signifikant unterschiedliche Preisentwicklungen in den in der Abbildung dargestellten Teilbereichen zu verzeichnen sind.



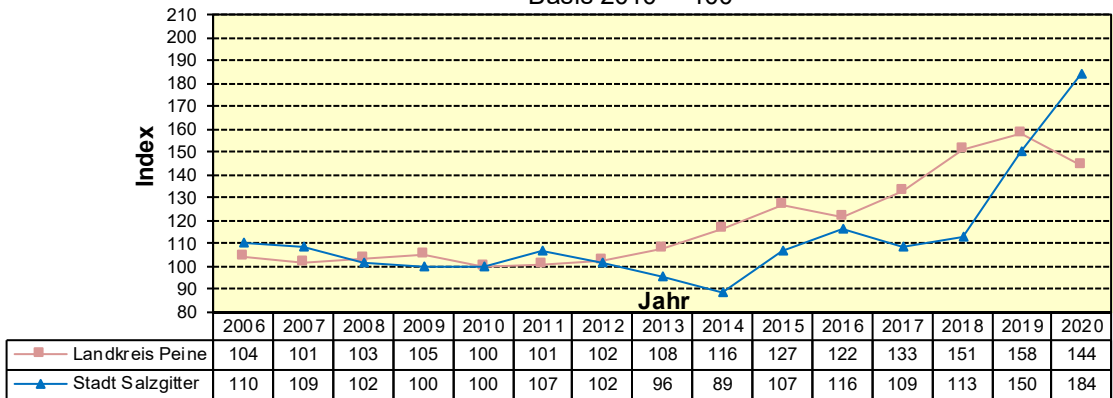
Bodenpreisindexreihe Landkreis Helmstedt
 individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)
 Basis 2010 = 100



Landkreis Peine	Stadt Salzgitter
------------------------	-------------------------

Im **Landkreis Peine** und der **Stadt Salzgitter** wurde jeweils nur eine Indexreihe für individuelles Wohnbauland bestimmt.

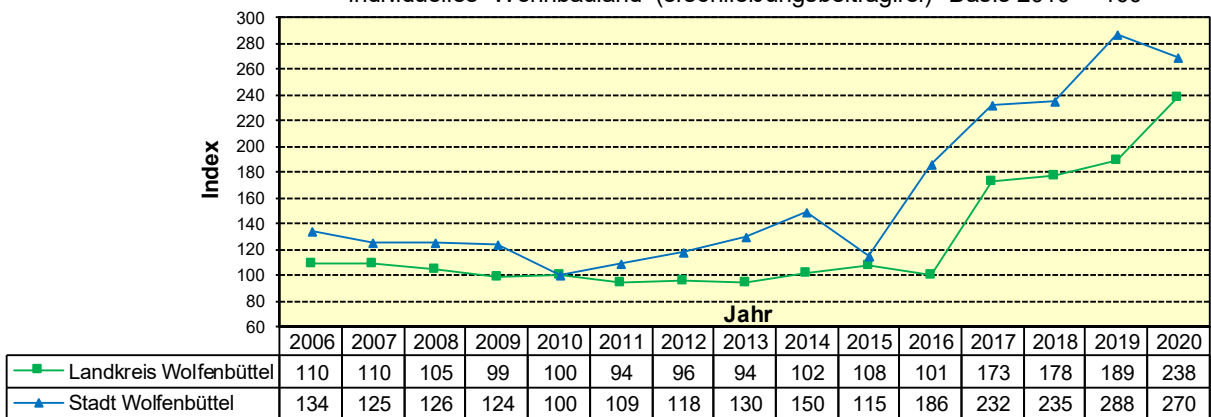
Bodenpreisindexreihen Landkreise Peine und Stadt Salzgitter
individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragfrei)
Basis 2010 = 100



Landkreis Wolfenbüttel	Stadt Wolfenbüttel mit Ortslagen Cremlingen, Hötzum, Schandelah, Sickte und Weddel
-------------------------------	--

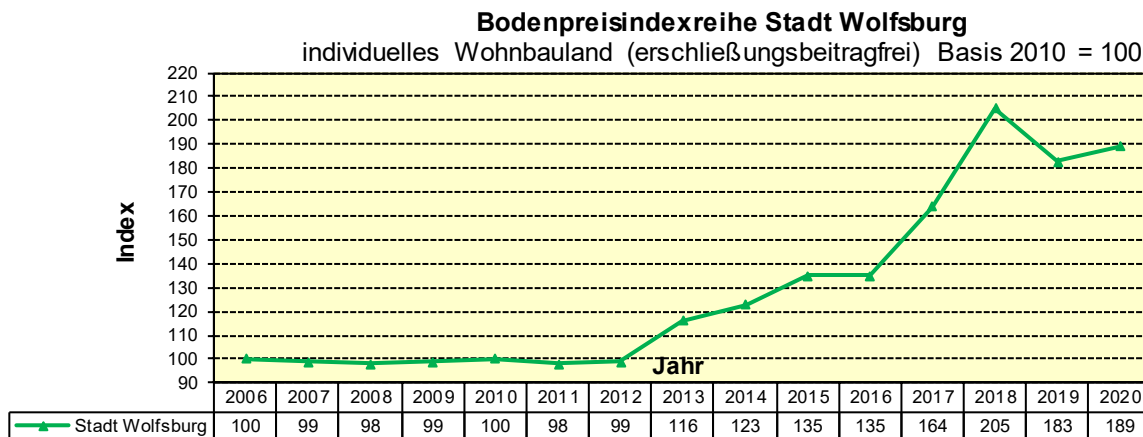
Im **Landkreis Wolfenbüttel** und der **Stadt Wolfenbüttel** einschl. **Ortslagen Cremlingen, Hötzum, Schandelah, Sickte** und **Weddel** wurde jeweils eine Indexreihe für individuelles Wohnbauland bestimmt.

Bodenpreisindexreihen Landkreis Wolfenbüttel und Stadt Wolfenbüttel
mit Ortslagen Cremlingen, Hötzum, Schandelah, Sickte und Weddel
individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragfrei) Basis 2010 = 100



Stadt Wolfsburg

In der Stadt Wolfsburg werden Baugrundstücke fast ausschließlich von der Stadt Wolfsburg und von Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften veräußert.



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück z.B. in der Stadt Wolfsburg liegt 2016 bei 150 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2014 gewesen?

Index im Jahr 2016: 135
Index im Jahr 2014: 123
Bodenwert 2014: $150 \text{ €/m}^2 \times 123 / 135 = \text{rd. } 137 \text{ €/m}^2$

Wertverhältnisse

In verschiedenen Bodenrichtwertkarten sind Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (W) und Dorfgebiete (MD) ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte für das Dorfgebiet beziehen sich in der Regel auf Grundstücke mit alter Bausubstanz innerhalb der alten Ortslagen. In einigen Ortschaften ist nur einer der beiden Bodenrichtwerte ausgewiesen.

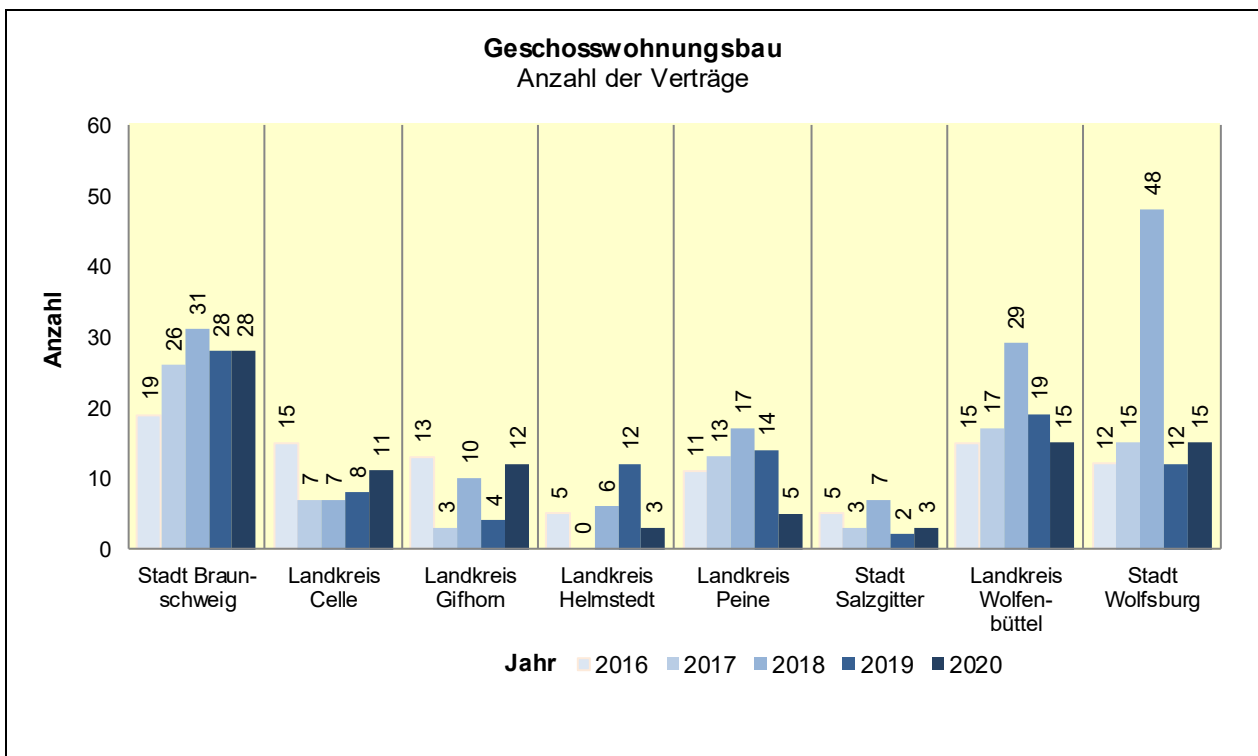
Nach Untersuchungen im Berichtsgebiet liegen die folgenden Wertverhältnisse vor:

Stadt Braunschweig	W : MD	rund	100 : 75
Landkreis Peine			
Landkreis Wolfenbüttel			
Landkreis Celle	W : MD	rund	100 : 66
Landkreis Gifhorn			
Landkreis Helmstedt			
Stadt Braunschweig	W : MI	rund	100 : 85
Landkreis Peine			
Landkreis Wolfenbüttel			
Landkreis Gifhorn	W : GE	rund	100 : 30
	W : GB *	rund	100 : 40
	MD : GB *	rund	100 : 60

* Baufläche für Gemeinbedarf

5.3 Geschosswohnungsbau

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg wurden im Berichtsjahr insgesamt 92 (Vorjahr: 99) Verträge über den Eigentumsübergang an Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen.



5.3.1 Preisniveau

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

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

Landkreis, Stadt	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis [€/m ²]
Stadt Braunschweig	28 (28)	2.500 (1.179)	444 (461)
Landkreis Celle	11 (8)	2.091 (2.500)	113 (105)
Landkreis Gifhorn	12 (4)	3.417 (2.000)	73 (63)
Landkreis Helmstedt	3 (12)	*) (583)	*) (129)
Landkreis Peine	5 (14)	1.000 (3.500)	100 (155)
Stadt Salzgitter	3 (2)	*) (*)	*) (*)
Landkreis Wolfenbüttel	15 (19)	1.933 (3.210)	293 (172)
Stadt Wolfsburg	15 (12)	1.933 (2.667)	338 (134)

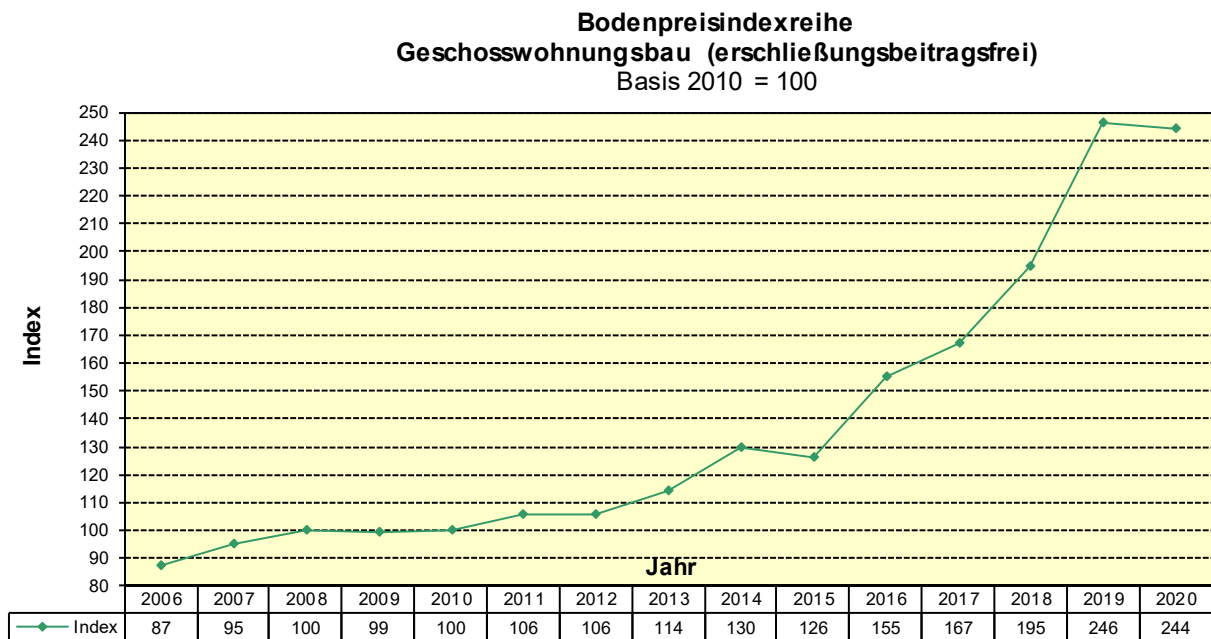
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

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

Stadt Braunschweig

Die Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbauand für die **Stadt Braunschweig** ist bezogen auf das Basisjahr 2010, mit dem Index 100, für einen regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt ermittelt worden, für den eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihe ist zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und bezieht sich auf baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück liegt 2008 bei 190 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2006 gewesen?

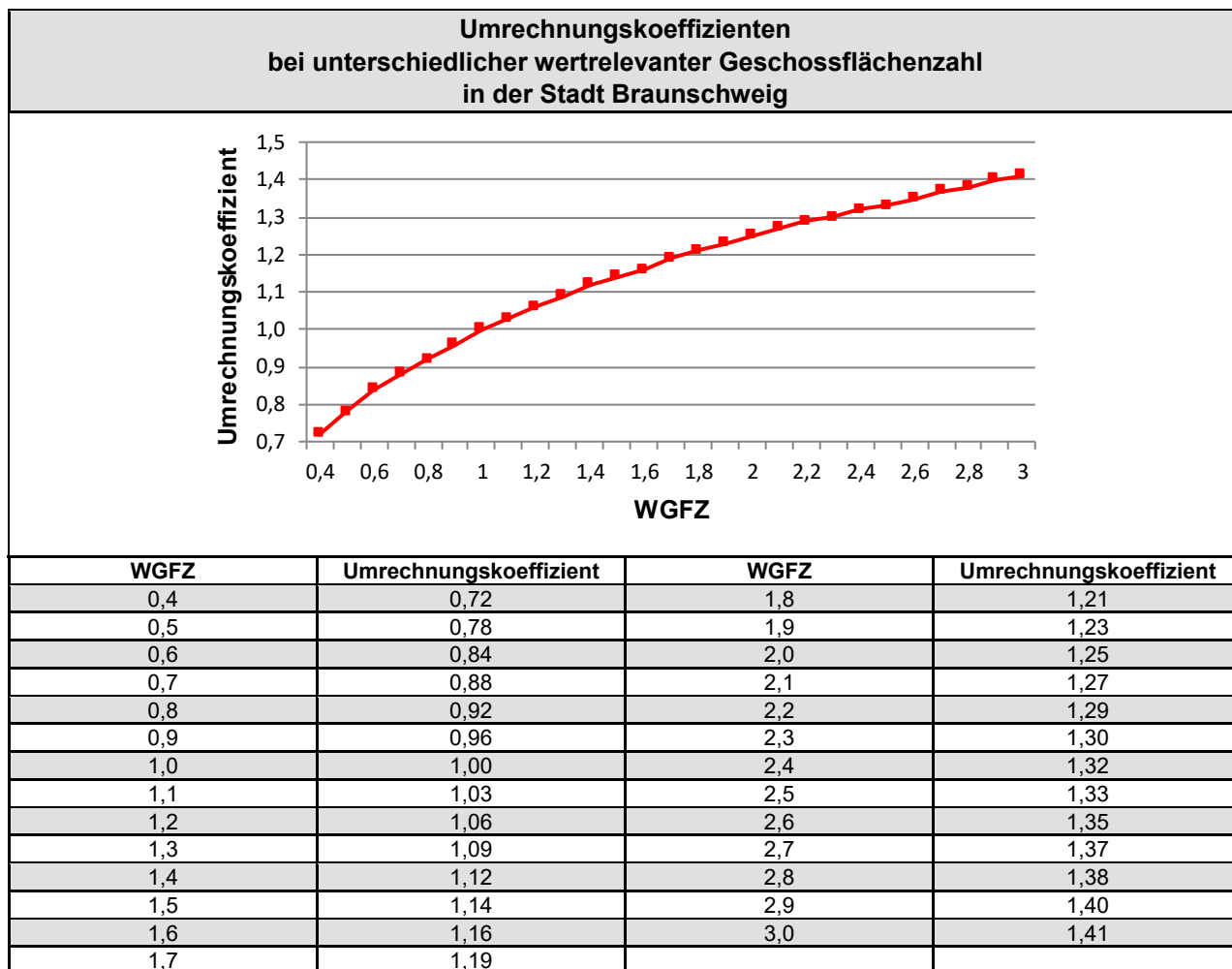
Index im Jahr 2008: 100
Index im Jahr 2006: 87

Bodenwert 2006: 190 €/m² x 87 / 100 = **rd. 165 €/m²**

Die geringe Anzahl von Kauffällen auf diesem Sektor des Grundstücksmarktes erschwert eine Aussage zur Entwicklung. Seit einer Reihe von Jahren werden Grundstücke nur im Hinblick auf den Bau von Eigentumswohnungen gehandelt. Ein hoher Wert für das Grundstück verteilt sich so auf mehrere Wohnungen mit relativ geringen Anteilen am Wohnungspreis.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der wertrelevanten Geschossflächenzahl bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden. Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels Regressionsanalyse aus 150 Kaufpreisen in der **Stadt Braunschweig** für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke aus dem Zeitraum 1989 bis 2001 ermittelt. Verkäufe von Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen blieben unberücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind anwendbar bei wertrelevanten Geschossflächenzahlen von 0,4 bis 3,0.



Anwendungsbeispiel:

WGfZ des Baugrundstücks: 2,0

Bodenrichtwert: $\frac{200}{\text{WGfZ} 1,6}$

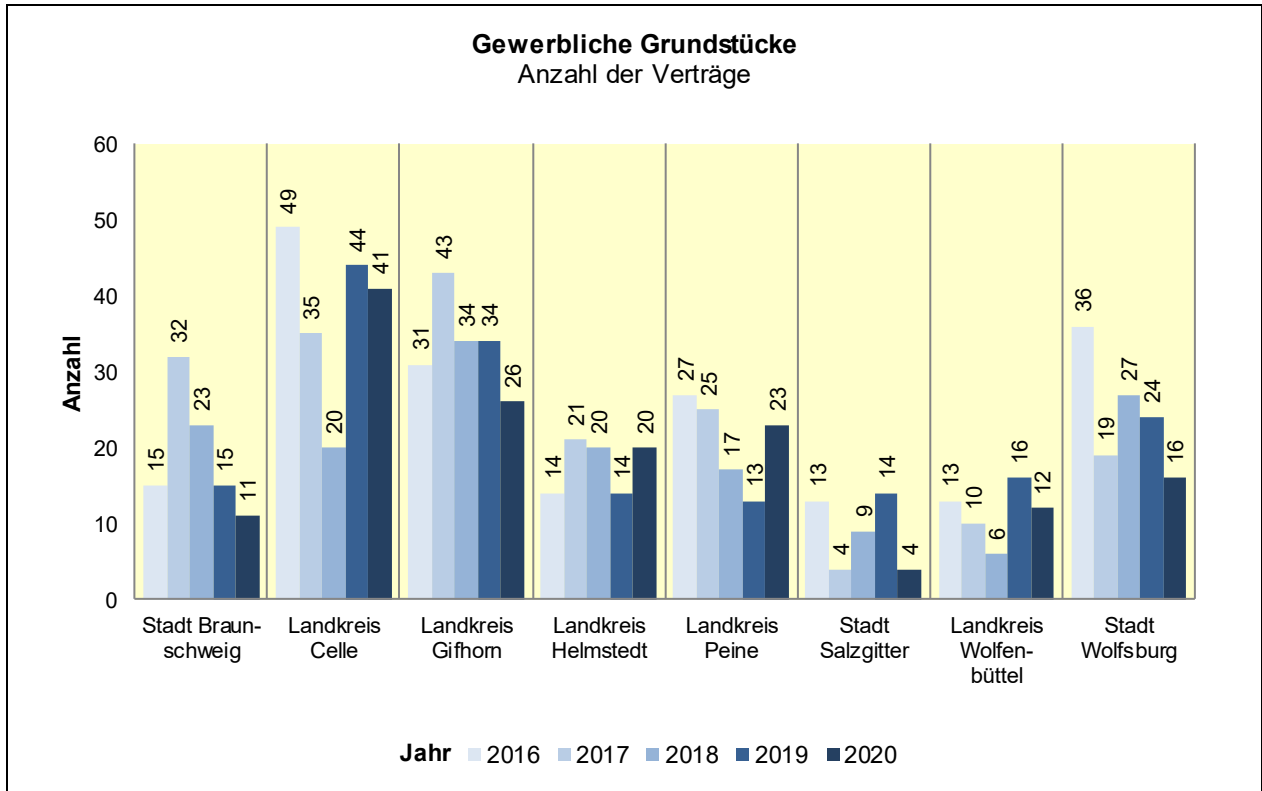
Umrechnungskoeffizienten: WGfZ 2,0 = 1,25
WGfZ 1,6 = 1,16

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

Bodenwert: rd. 216 €/m²

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg wurden im Berichtsjahr insgesamt 155 (Vorjahr: 175) Verträge über den Eigentumsübergang an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Wert um 11 % gefallen. Die Entwicklung in den einzelnen Verwaltungsbezirken ist jedoch sehr uneinheitlich. Insgesamt wurde in der Region ein Flächenumsatz bei gewerblichen Baugrundstücken von rund 103 (Vorjahr: 143) ha erzielt.



5.4.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind keine durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise einbezogen worden. Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung.

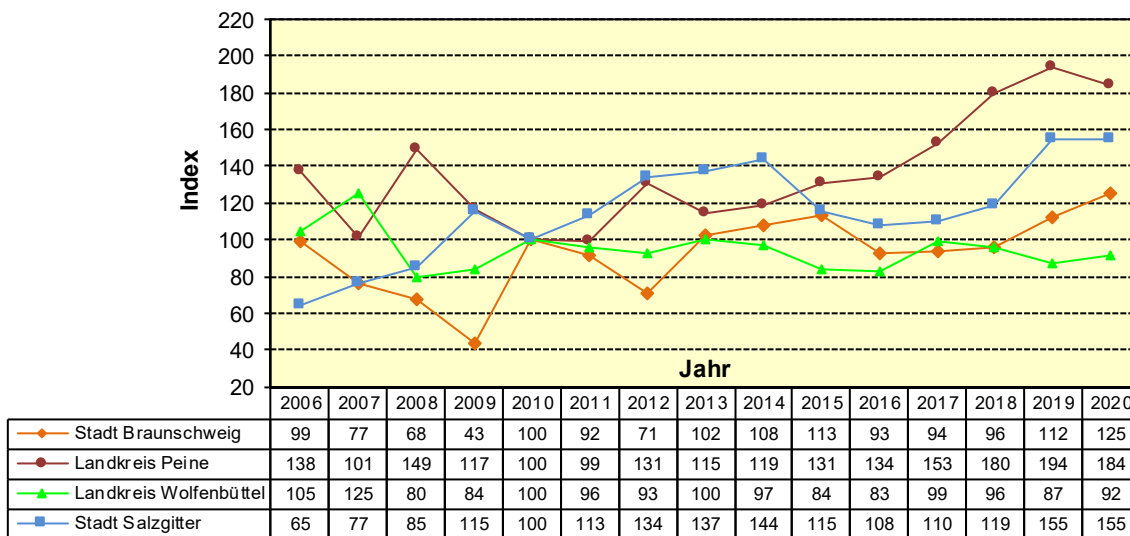
Landkreis, Stadt	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis [€/m ²]
Stadt Braunschweig	11 (15)	7.636 (5.800)	69 (36)
Landkreis Celle	41 (44)	4.073 (3.477)	25 (20)
Landkreis Gifhorn	26 (34)	2.923 (6.000)	38 (62)
Landkreis Helmstedt	20 (14)	16.150 (14.429)	26 (9)
Landkreis Peine	23 (13)	9.696 (4.846)	58 (22)
Stadt Salzgitter	4 (14)	1.090 (3.032)	27 (10)
Landkreis Wolfenbüttel	12 (16)	6.667 (7.750)	21 (23)
Stadt Wolfsburg	16 (24)	2.063 (8.875)	94 (22)

5.4.2 Preisentwicklung (Indexreihen)

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke für Industrie und Gewerbe in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Bodenpreisindexreihen Städte Braunschweig und Salzgitter, Landkreise Peine und Wolfenbüttel
 Industrie- und Gewerbebauland (erschließungsbeitragsfrei)
 Basis 2010 = 100



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück z. B. in Braunschweig liegt 2015 bei 120 €/m².
 Wie wäre der Preis im Jahre 2013 gewesen?

Index im Jahr 2015: 113
 Index im Jahr 2013: 102
 Bodenwert 2015: 120 €/m² x 102 / 113 = **rd. 108 €/m²**

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

In den Grundstücksmarktberichten sind sehr viele Aussagen zum Marktgeschehen enthalten. Sie beziehen sich aber im Allgemeinen auf Teilmärkte, zu denen eine große Anzahl von Angaben vorliegt. In den bisher behandelten Abschnitten sind fast immer die Fallzahlen angegeben. Mit ihnen soll auch auf die Sicherheit eines Wertes hingewiesen werden. Eine umfangreiche Stichprobe ist gegen die einzelne Besonderheit oder Abweichung unempfindlich.

Wenige Fälle - auch auf das Jahr bezogen - werden auf dem Grundstücksmarkt in den Entwicklungsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland gehandelt. In diesen Fällen traten entweder Gebietskörperschaften oder in letzter Zeit verstärkt Baugesellschaften als Käufer auf.

In der Wertermittlungsliteratur sind Ausführungen zu Werten für die beiden Qualitätsstufen enthalten. Es handelt sich in jedem Fall um Angaben von Bandbreiten in Prozentsätzen des baureifen Landes. Dieser Sachverhalt ist auch logisch, da verschiedene Einflüsse in diesen Entwicklungsstufen unterschiedlich stark zusammengefasst sind.

Eine Veröffentlichung zur Entwicklung des Baulandwertes ist im Anhang 2 dargestellt.
(T. Gerardy, R. Möckel, H. Troff, B. Bischoff (Hrsg.) Praxis der Grundstücksbewertung)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 sind die einzelnen Entwicklungsstufen definiert:

Bauerwartungsland

sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Beim Bauerwartungsland ist in der Einstufung eine starke Spekulationshaltung zu berücksichtigen. Sie wird von der Einschätzung geleitet, dass die entsprechende Fläche sich früher oder später in die nächste Stufe weiterentwickelt durch entsprechende Maßnahmen.

In der Literatur ist als Wert für Bauerwartungsland die Spanne von 15 % - 70 % des Wertes von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land angegeben.

Rohbauland

sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Beim Rohbauland wirken auf eine Wertfindung die konkreten Zeitvorstellungen zur Vornahme der Erschließung ein; aber auch die Frage, ob die Flächen als Brutto- oder Nettorohbauland anzusehen sind. Das Brutorohbauland umfasst noch die Flächen, die zukünftig öffentlichen Zwecken dienen.

Für Rohbauland reicht die Bandbreite von 35 % - 95 %. Einzelheiten zur Definition und Höhe können nachgelesen werden, z. B. in Gerardy/Möckel „Praxis der Grundstücksbewertung“ im Teil 3, Abschnitt 3.1.

5.6 Sonstiges Bauland

Kaufverträge über Bauland für Geschäftsgrundstücke in der **Innenstadt von Braunschweig** fallen nur vereinzelt an. Im Wesentlichen handelt es sich um Verkäufe bebauter Grundstücke mit Abbruch der Gebäude und anschließender Neubebauung. Eine Auswertung kann in vielen Fällen auch erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn die Realisierung des Vorhabens geklärt ist. Preise selbst können wegen der geringen Zahl nicht veröffentlicht werden. Im Großen und Ganzen werden aber die Bodenrichtwerte bestätigt.

5.7 Erbbaugrundstücke

Erbbaurechte werden in den **Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg** und in den **Landkreisen Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel** nur in sehr begrenzter Anzahl ausgegeben, sodass diese Ergebnisse lediglich im Einzelfall zu Zwecken der Wertermittlung untersucht werden.

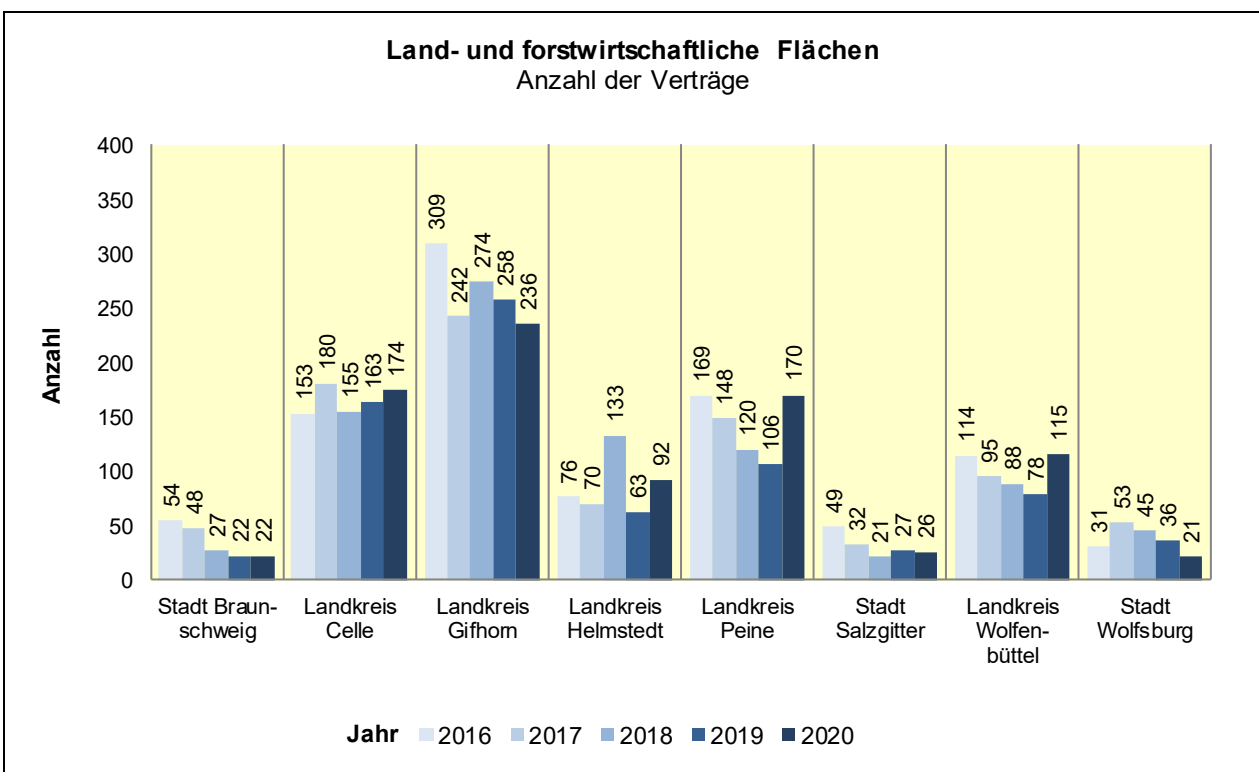
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 sein. 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.

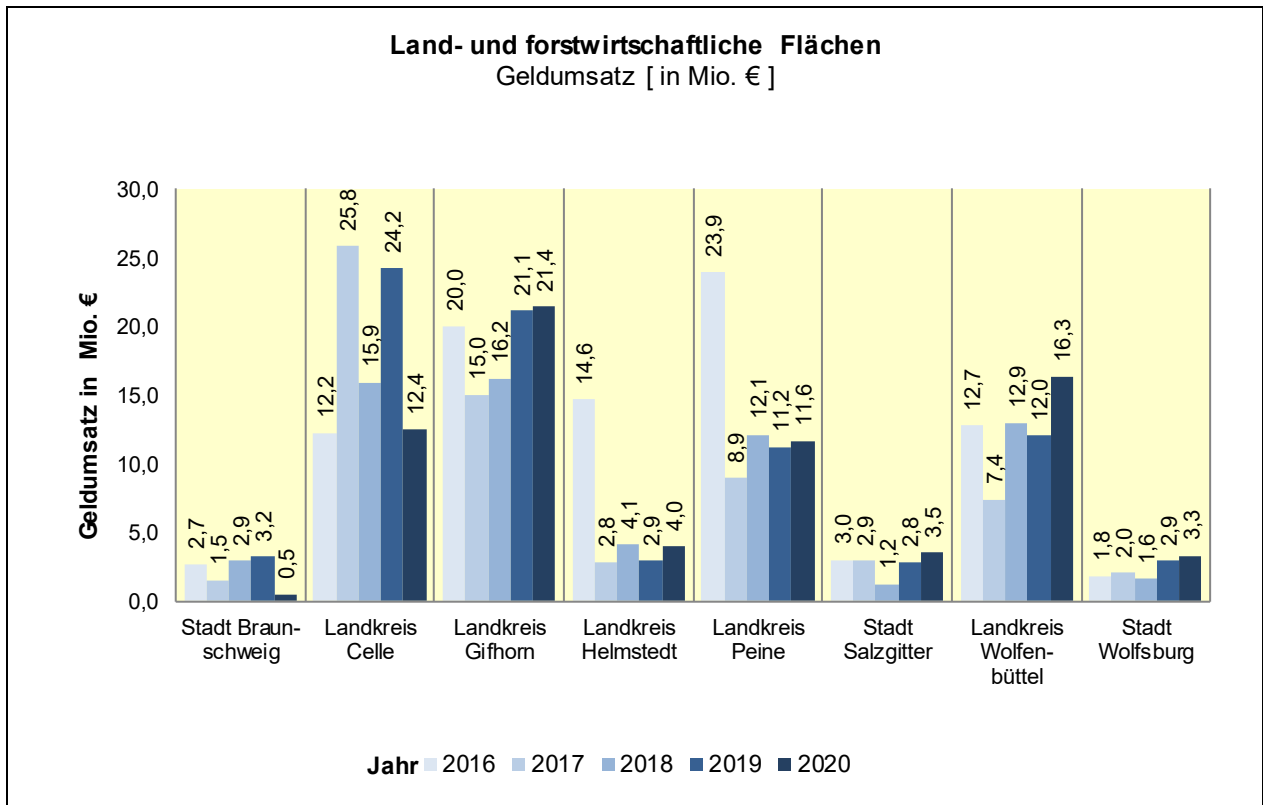
6.1 Allgemeines

Mit 5,3 % aller Verkaufsfälle nimmt der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen einen kleinen Anteil am Gesamtgrundstücksmarkt ein.

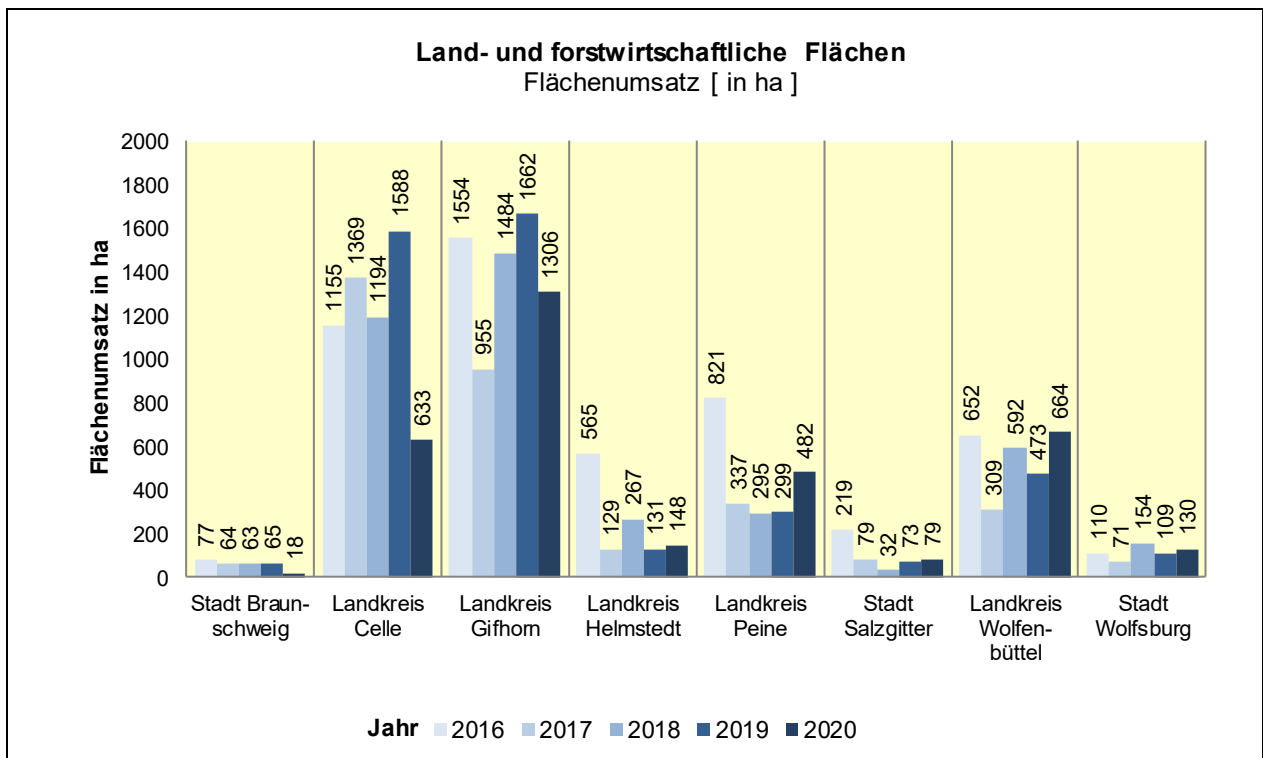
Im Vergleich zum Vorjahr war die Anzahl der Verträge in den einzelnen Gebietskörperschaften gleichbleibend oder ansteigend. Ausnahmen stellen der Landkreis Gifhorn und die Städte Salzgitter und Wolfsburg dar.



Die Gesamtanzahl der Verträge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Berichtsjahr um 14 % gestiegen.



Der Geldumsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Berichtsjahr um 9 % gefallen.

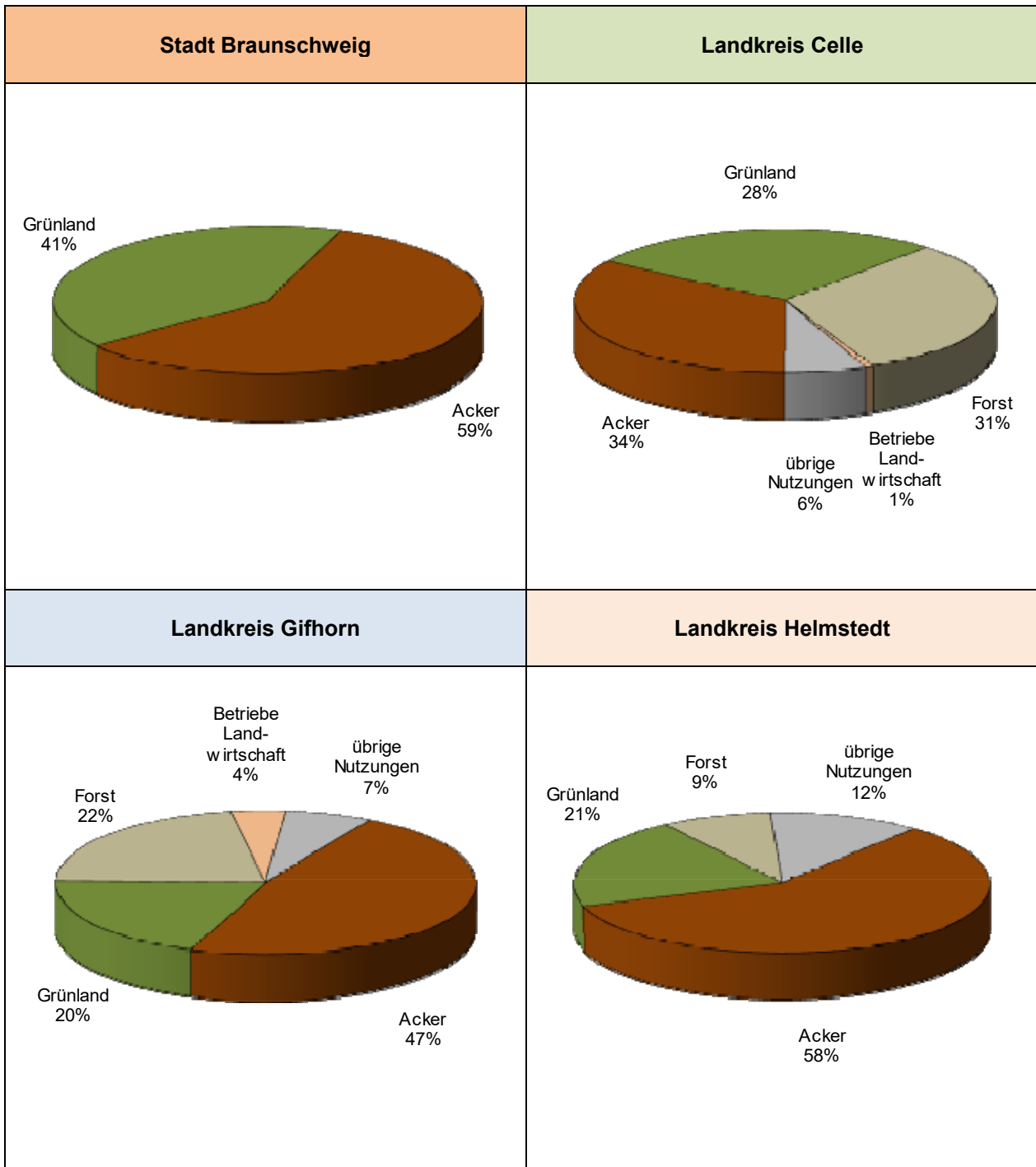


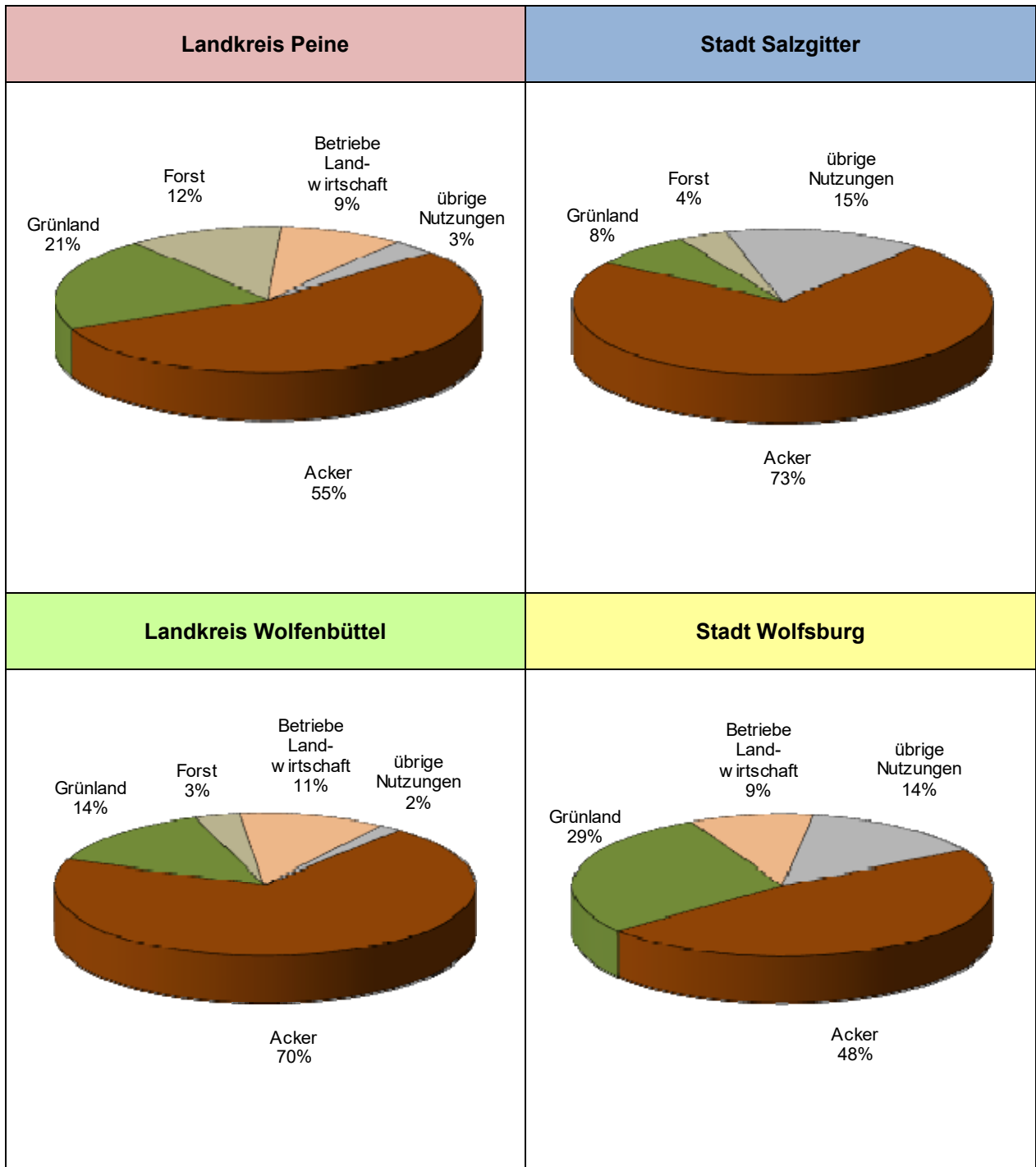
Der Flächenumsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Berichtsjahr um 21 % gefallen.

Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen unterteilen sich in die Grundstücksarten

- Acker
- Grünland
- Forstwirtschaft
- Landwirtschaftliche Betriebe
- und übrige Nutzungen (Dauer-, Sonderkulturen usw.)

Die Flächenumsätze für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen verteilen sich auf die vorgenannten Grundstücksarten im Berichtszeitraum wie folgt:





6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter **2.500 m²** nicht berücksichtigt worden.

Die folgenden Übersichten stellen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Diese Angaben beruhen auf den mittleren Werten (Mediane) der ausgewerteten Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden.

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

6.2.1.1 Ackerland

Die Kaufpreise für Ackerland sind im Berichtszeitraum wie folgt erzielt worden:

Stadt Braunschweig				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	5 (4)	0,95 (1,40)	4,10 (3,35)	4,00-4,60 (2,20-4,70)
41 – 60	2 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
gesamt	7 (5)	0,95 (1,60)	4,10 (4,70)	

Landkreis Celle				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	23 (23)	3,85 (3,25)	3,20 (3,00)	1,85-4,40 (1,00-3,80)
41 – 60	8 (4)	2,80 (1,50)	2,95 (3,35)	2,10-5,65 (3,00-3,95)
gesamt	31 (27)	2,90 (2,35)	3,10 (3,00)	

Landkreis Gifhorn				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	39 (45)	2,80 (2,70)	2,70 (2,50)	1,20-6,00 (0,80-4,00)
41 – 60	15 (15)	2,00 (2,65)	3,60 (3,10)	2,40-5,80 (2,50-5,00)
61 – 80	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
gesamt	55 (60)	2,50 (2,65)	3,00 (2,80)	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Helmstedt				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	7 (5)	1,30 (0,80)	2,50 (2,50)	0,75-3,50 (1,00-2,90)
41 – 60	14 (10)	1,80 (0,95)	2,40 (2,35)	1,30-6,50 (1,35-3,50)
61 – 80	8 (4)	0,75 (1,90)	4,00 (3,75)	2,00-6,25 (3,55-4,10)
> 80	5 (5)	0,80 (0,60)	4,50 (3,25)	3,50-4,60 (2,25-3,90)
gesamt	34 (24)	1,05 (0,90)	3,00 (2,50)	

Landkreis Peine				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	12 (6)	1,30 (0,65)	2,90 (3,60)	1,50-5,05 (1,80-6,00)
41 – 60	15 (16)	1,00 (1,25)	3,80 (2,95)	2,00-6,50 (1,30-6,25)
61 – 80	7 (5)	0,85 (0,45)	6,00 (6,00)	1,00-7,05 (3,10-7,25)
> 80	9 (8)	1,11 (2,00)	7,00 (5,55)	3,50-7,50 (4,00-9,20)
gesamt	46 (35)	1,10 (1,05)	4,20 (4,00)	

Stadt Salzgitter				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
41 – 60	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
61 – 80	3 (1)	* (*)	* (*)	* (*)
> 80	4 (5)	0,85 (2,70)	4,65 (5,80)	0,65-6,25 (4,45-6,75)
gesamt	8 (6)	2,75 (2,65)	5,00 (5,65)	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Wolfenbüttel				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)
41 – 60	12 (3)	0,90 (*)	* (*)	2,25-5,25 (*)
61 – 80	20 (11)	0,65 (1,40)	4,00 (4,00)	2,60-5,90 (2,40-4,70)
> 80	13 (3)	0,80 (*)	4,00 (*)	1,85-5,80 (*)
gesamt	45 (18)	0,75 (0,75)	4,00 (3,90)	

Stadt Wolfsburg				
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	3 (5)	* (1,35)	* (4,00)	* (1,00-4,80)
41 – 60	4 (1)	1,20 (*)	4,60 (*)	4,00-5,40 (*)
61 – 80	1 (0)	* (-)	* (-)	* (-)
gesamt	8 (6)	1,20 (1,12)	4,25 (4,00)	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.2.1.2 Grünland

Bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen für Grünland werden besondere Grundstückszuschnitte oder Geländestrukturen nicht unterschieden. Bei Grünlandflächen ist i.d.R. jedoch die Lage für den Nutzer von größerer Bedeutung als die Bonität der Fläche. Ausgewertet wurden Flächen größer 2.500 m².

Teilweise ist eine tabellarische Darstellung in Gruppen verschiedener Grünlandzahlen wegen der geringen Anzahl von Kauffällen nicht sinnvoll.

Die Kaufpreise für Grünland sind im Berichtszeitraum wie folgt erzielt worden:

Stadt Braunschweig				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
Für die Stadt Braunschweig liegen im Berichtsjahr nur 3 (Vorjahr: 2) Kauffälle vor, sodass eine Auswertung nicht möglich ist.				

Landkreis Celle				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	9 (8)	1,70 (2,45)	1,90 (1,20)	1,25-2,95 (0,90-2,20)
41 – 60	4 (5)	4,15 (0,80)	1,95 (1,50)	1,15-2,50 (0,65-4,95)
gesamt	13 (13)	3,07 (1,65)	1,90 (1,25)	

Landkreis Gifhorn				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	9 (16)	1,70 (1,45)	1,10 (1,30)	0,40-2,05 (0,60-2,15)
41 – 60	1 (5)	* (1,05)	* (1,70)	* (0,95-2,10)
gesamt	10 (21)	1,65 (1,20)	1,30 (1,30)	

Landkreis Helmstedt				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	3 (6)	* (1,40)	* (1,00)	0,95-1,50 (0,70-1,30)
41 – 60	5 (4)	0,70 (0,85)	2,00 (1,25)	1,45-2,50 (0,70-1,55)
gesamt	8 (10)	1,00 (1,30)	1,65 (1,00)	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Peine				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	10 (8)	0,55 (0,70)	1,15 (0,70)	0,10-2,50 (0,20-2,75)
41 – 60	0 (5)	- (0,75)	- (1,90)	- (1,00-3,65)
gesamt	10 (13)	0,55 (0,75)	1,15 (1,30)	

Stadt Salzgitter				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
Für die Stadt Salzgitter liegen im Berichts- und Vorjahr keine Kauffälle vor, sodass eine Auswertung nicht möglich ist.				

Landkreis Wolfenbüttel				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
41 – 60	1 (2)	* (*)	* (*)	* (*)
61 – 80	1 (5)	* (0,55)	* (2,50)	* (0,70-3,90)
gesamt	2 (7)	* (0,55)	* (2,00)	

Stadt Wolfsburg				
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Median	Spanne
1 – 40	4 (4)	1,00 (1,30)	1,65 (2,90)	0,95-2,45 (1,15-6,00)
41 – 60	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)
gesamt	4 (6)	1,00 (1,30)	1,65 (3,25)	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten (Indexreihen)

Mit den Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung der Märkte dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die Reihen sind bezogen auf das **Basisjahr 2010 mit dem Index 100** für die regional und sachlich abgegrenzten Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihe ist **zum 01.07. des jeweiligen Jahres** ermittelt worden.

Die Bodenpreisindizes sind aus Verträgen über **mehr als einen Morgen** (2.500 m²) Fläche abgeleitet worden. Die Indizes der letzten Jahre können sich bei Fortschreibung der wesentlichen Daten für das laufende Jahr infolge Einbeziehung des neuesten Kaufpreismaterials in die statistische Auswertung ändern.

6.2.2.1 Ackerland

Veröffentlicht werden Bodenpreisindexreihen für die Städte Braunschweig, Salzgitter und die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel. Für die Stadt Wolfsburg konnte auf Grund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen keine Indexreihe für Ackerland ermittelt werden.

Die Indexreihen für die **Landkreise Celle** und **Gifhorn** beziehen sich auf Ackerland mit einer Ackerzahl = 35 und einer Flächengröße von 1 ha.

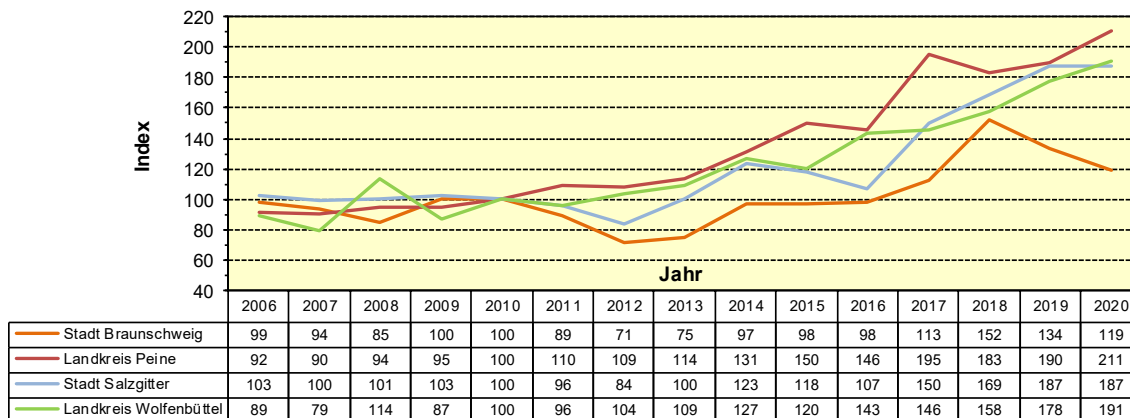
Die Kaufpreise für Ackerflächen im Stadtgebiet von **Braunschweig** und **Wolfsburg**, den **Landkreisen Helmstedt, Peine** und **Wolfenbüttel** lassen keine Abhängigkeit von der Ackerzahl erkennen. Sie werden von anderen Einflussgrößen bestimmt. Dieses wurde durch optimierte Regressionsanalysen bestätigt.

Die Indexreihe für die **Stadt Salzgitter** bezieht sich auf Ackerland mit einer Ackerzahl = 80.

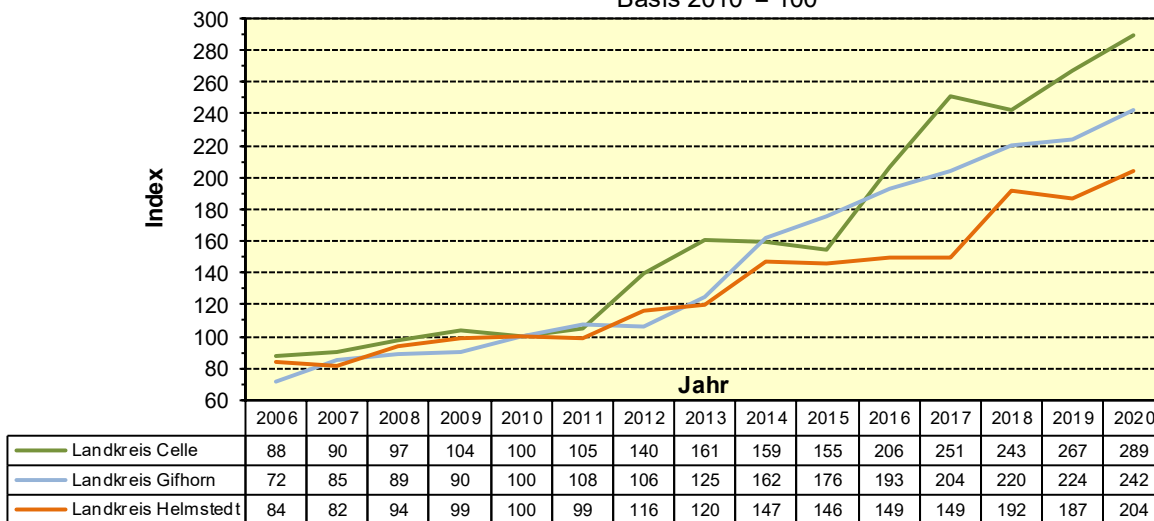
Die Indexreihe für den **Landkreis Wolfenbüttel** bezieht sich auf Ackerland mit einer Ackerzahl = 100.

Entsprechende Umrechnungskoeffizienten sind auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

**Bodenpreisindexreihen Städte Braunschweig, Salzgitter,
Landkreise Peine und Wolfenbüttel**
Ackerland
Basis 2010 = 100



Bodenpreisindexreihen Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt
 Ackerland
 Basis 2010 = 100



Anwendungsbeispiel:

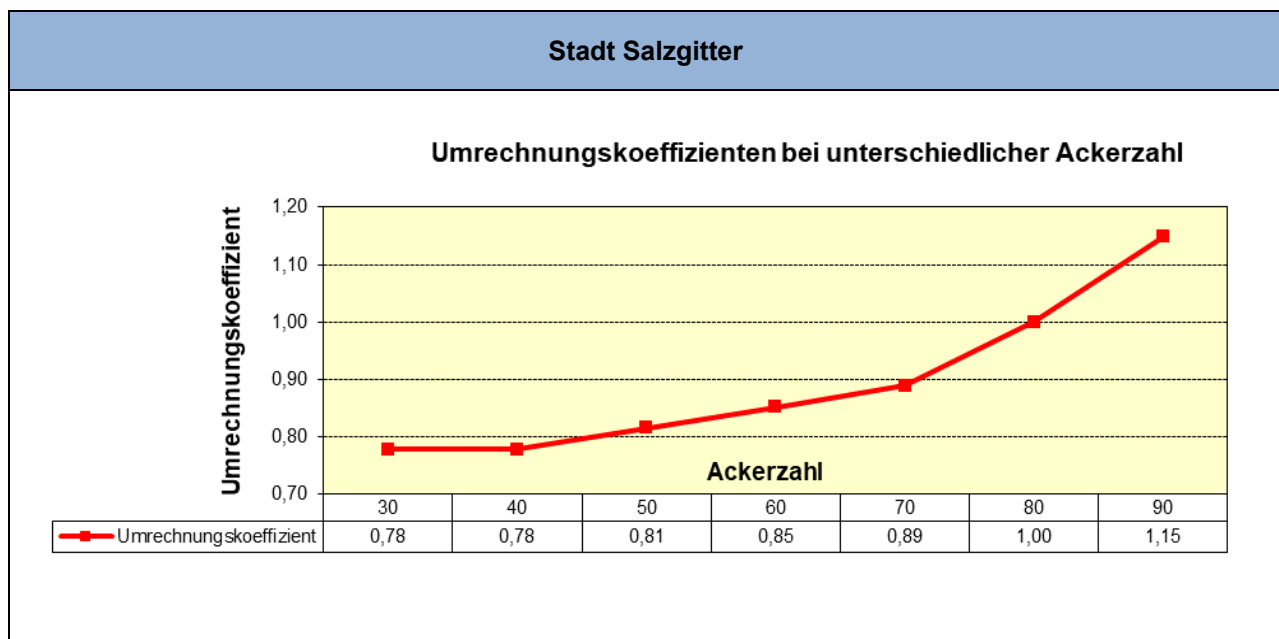
Der Bodenpreis für ein Ackergrundstück z.B. im Landkreis Wolfenbüttel liegt 2017 bei 2,30 €/m².
 Wie wäre der Preis im Jahre 2015 gewesen?

Index im Jahr 2017: 146
 Index im Jahr 2015: 120
 Bodenpreis im Jahr 2015: $2,30 \text{ €/m}^2 \times 120 / 146 = \text{rd. } 1,90 \text{ €/m}^2$

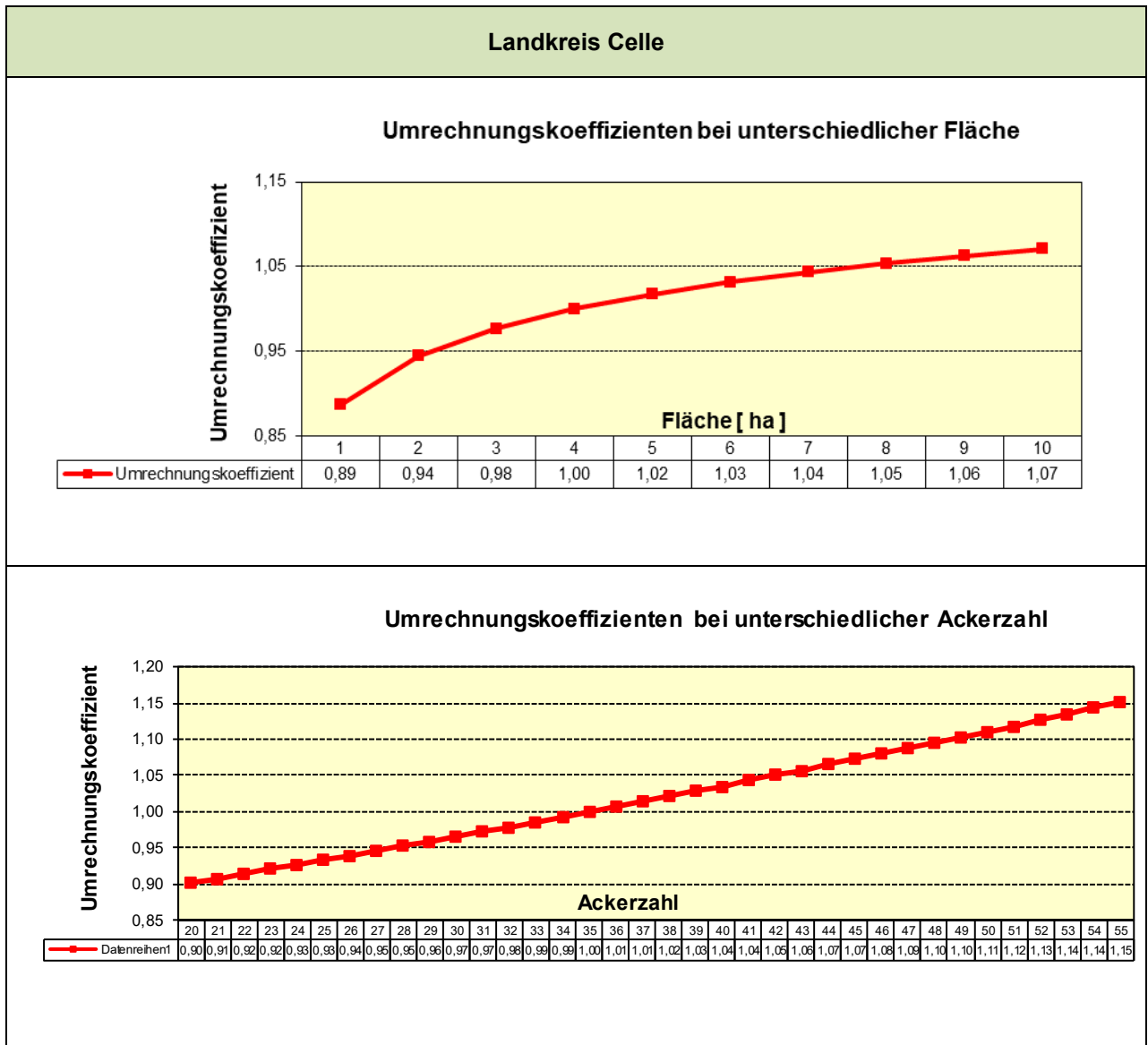
Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Ackerzahl bzw. von der Flächen-
 gröÙe können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

In der **Stadt Salzgitter** sind die Bodenpunkte des Ackerlandes zu berücksichtigen. Eine Analyse der
 Kaufpreise hat ergeben, dass die Abhängigkeit von der Bodenwertzahl einen Auf- bzw. Abschlag auf den
 Bodenrichtwert rechtfertigt. Der Einfluss der Ackerzahl wirkt sich auf den Preis nicht gleichmäßig aus.

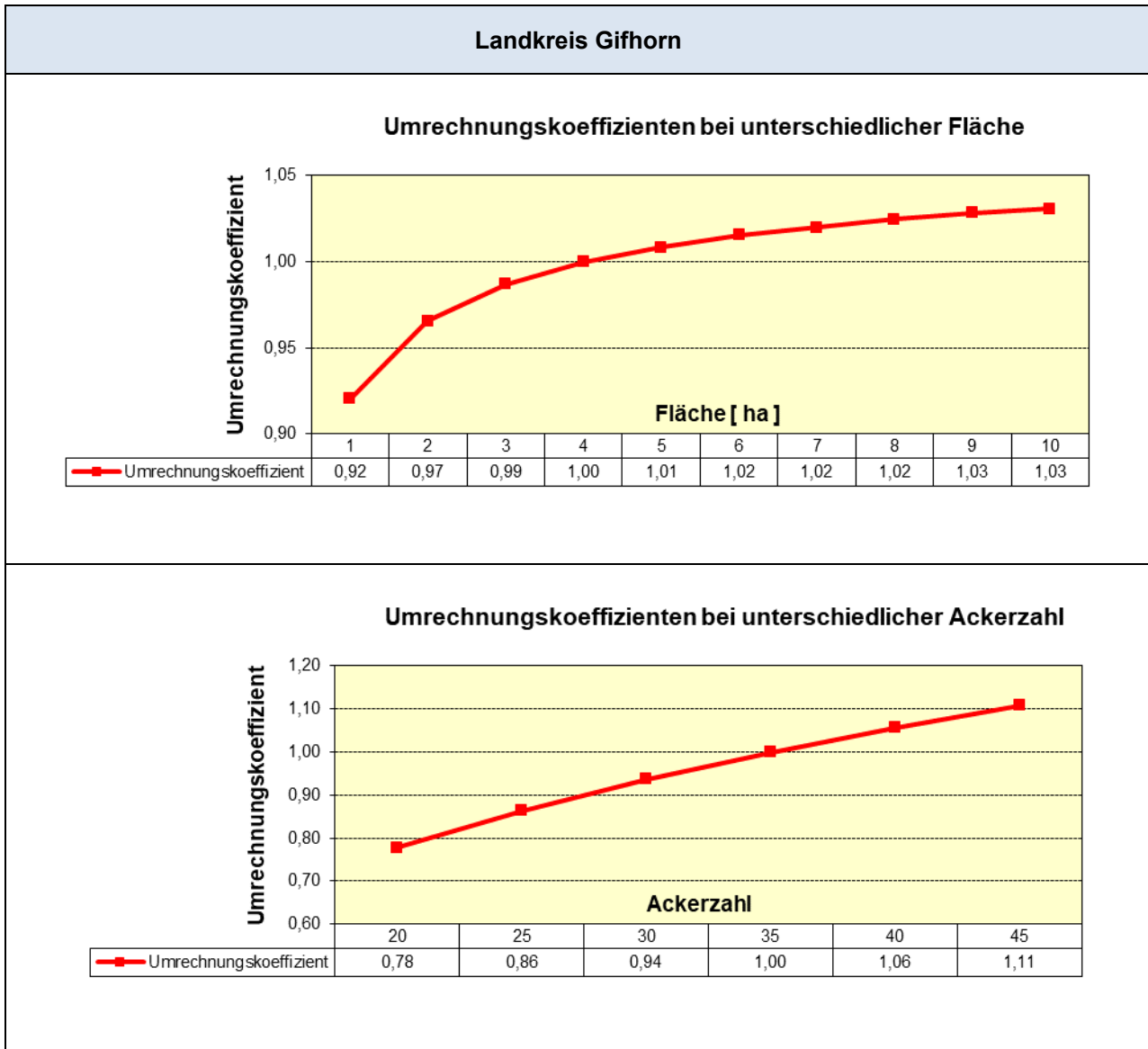
Die analysierte Stichprobe umfasst den Zeitraum von 1985 bis 2011.



Im **Landkreis Celle** sind die Flächengröße und die Bodenpunkte des Ackerlandes zu berücksichtigen.



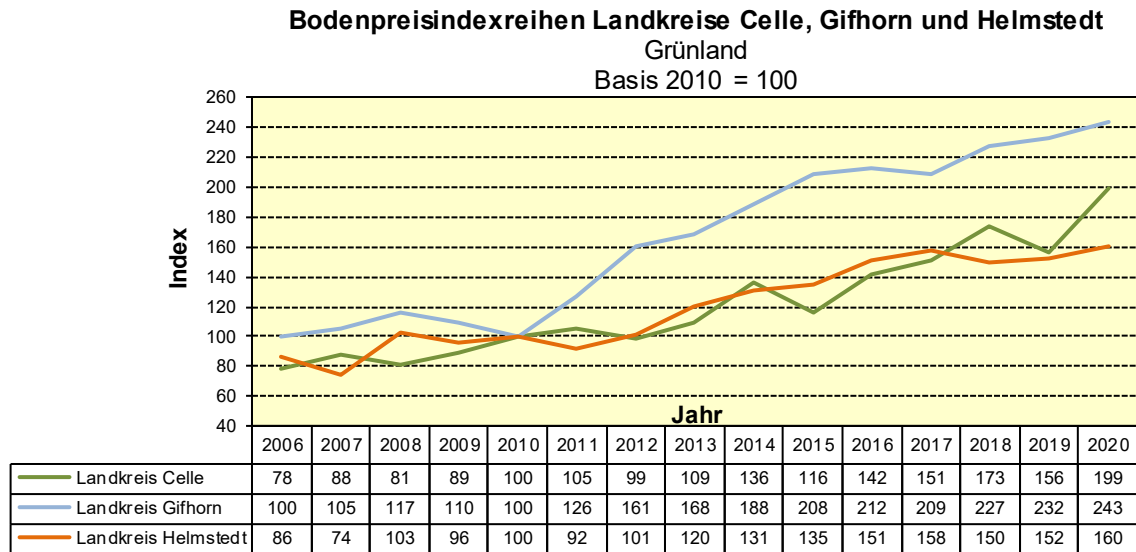
Im **Landkreis Gifhorn** sind die Flächengröße und die Bodenpunkte des Ackerlandes zu berücksichtigen.



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

6.2.2.2 Grünland

Veröffentlicht werden Bodenpreisindexreihen für die Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt.



Für die anderen Bereiche wurden auf Grund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen keine Indexreihen für Grünland ermittelt.

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.

Bei den registrierten Verträgen der letzten 5 Jahre wurde eine Mindestgröße von 1.000 m² zu Grunde gelegt. Nachstehende Tabelle zeigt das durchschnittliche Preisniveau für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand**.

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauf- fälle Anzahl	Objekt	Durch- schnittliche Flächen- größe [ha]	Kaufpreise [€/m ²]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	5	5	Laub-, Misch- u. Nadelwald	1,5	0,25-2,50	2,20
Landkreis Celle	5	103	Laub-, Misch- u. Nadelwald	3,6	0,20-3,50	1,30
Landkreis Gifhorn	5	99	Laub-, Misch- u. Nadelwald	2,5	0,20-2,30	1,10
Landkreis Helmstedt	5	16	Laub-, Misch- u. Nadelwald	0,7	0,40-2,40	1,30
Landkreis Peine	5	31	Laub-, Misch- u. Nadelwald	0,3	0,40-5,00	1,00
Stadt Salzgitter	5	3	Laub-, Misch- u. Nadelwald	*	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	5	3	Laub-, Misch- u. Nadelwald	*	*	*
Stadt Wolfsburg	5	7	Laub-, Misch- u. Nadelwald	1,0	0,60-2,40	0,90

* keine ausreichende Anzahl vorhanden

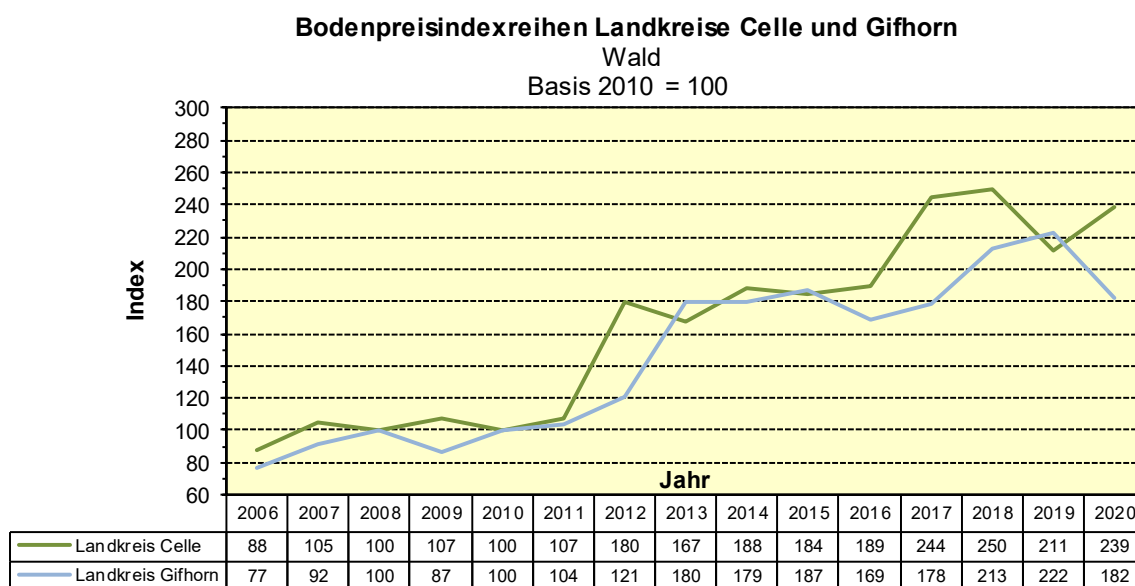
6.4.1 Preisentwicklung (Indexreihen)

Mit den Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung der Märkte dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die Reihen sind bezogen auf das **Basisjahr 2010 mit dem Index 100** für die regional und sachlich abgegrenzten Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihe ist **zum 01.07. des jeweiligen Jahres** ermittelt worden.

Die Indizes der letzten Jahre können sich bei Fortschreibung der wesentlichen Daten für das laufende Jahr infolge Einbeziehung des neuesten Kaufpreismaterials in die statistische Auswertung ändern.

Für die Ermittlung der Indexreihen wurde eine Mindestflächengröße von 5.000 m² zu Grunde gelegt.

6.4.1.1 Wald



6.5 Öd-/Unlandflächen

Für Heide, Moor, Öd- und Unlandflächen wurden nur Flächen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² ausgewertet.

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauffälle Anzahl	Objekt	Kaufpreise [€/m ²]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	5	1	Öd-/Unland	*	*
Landkreis Celle	5	4	Heide / Moor / Ödland / Unland	0,30-1,20	1,00
Landkreis Gifhorn	5	8	Heide / Moor / Ödland / Unland	0,20-1,00	0,50
Landkreis Helmstedt	5	7	Öd-/Unland	0,10-3,50	0,60
Landkreis Peine	5	9	Öd-/Unland	0,10-2,10	1,10
Stadt Salzgitter	5	0	Öd-/Unland	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	5	1	Öd-/Unland	*	*
Stadt Wolfsburg	5	1	Öd-/Unland	*	*

* keine ausreichende Anzahl vorhanden

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Private Grünflächen, Gartenland

Registriert wurden selbstständig nutzbare, private Grünflächen, Hausgärten, Grabeland und Dauerkleingärten. Diese befinden sich in Nachbarschaft zu Wohngrundstücken oder auch als Teil von ihnen, ohne planungsrechtlich Bauland zu sein. Ausreißer- bzw. Extremwerte sind nicht enthalten.

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauf-fälle Anzahl	Objekt	Kaufpreis Min./Max. [€/m ²]	Median [€/m ²]	Verhältnis zum angrenzenden Bodenwert Wohnbau-land
Stadt Braunschweig	5	42	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	4,00-56,50	15,90	0,18
Landkreis Celle	5	6	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	2,50-11,30	5,60	0,08
Landkreis Gifhorn	5	40	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,20-30,00	7,50	0,21
Landkreis Helmstedt	5	30	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,30-17,00	6,50	0,17
Landkreis Peine	5	58	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,70-33,00	9,70	0,14
Stadt Salzgitter	5	17	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	0,50-27,80	4,50	0,09
Landkreis Wolfenbüttel	5	22	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	2,95-24,00	7,80	0,21
Stadt Wolfsburg	5	12	Private Grünanlage, Hausgarten, Grabeland, Dauerkleingarten	1,00-34,00	6,60	0,20

7.2 Flächen für private Wege und Gräben

Die Kaufpreise für private Wege und Gräben sind im Berichtszeitraum wie folgt erzielt worden:

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauffälle Anzahl	Objekt	Kaufpreise [€/m ²]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	10	20	priv.Wege/Gräben	0,50-5,20	0,50
Landkreis Celle	10	3	priv.Wege/Gräben	*	*
Landkreis Gifhorn	10	5	priv.Wege/Gräben	0,10-3,00	0,60
Landkreis Helmstedt	10	6	priv.Wege/Gräben	0,20-5,00	1,00
Landkreis Peine	10	3	priv.Wege/Gräben	*	*
Stadt Salzgitter	10	0	priv.Wege/Gräben	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	10	13	priv.Wege/Gräben	1,00-10,80	2,00
Stadt Wolfsburg	10	1	priv.Wege/Gräben	*	*

7.3 Sand- und Kiesabbauflächen

Es wurden nur Flächen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² ausgewertet.

Die Kaufpreise für Sand- und Kiesabbauflächen sind im Berichtszeitraum wie folgt erzielt worden:

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauffälle Anzahl	Objekt	Kaufpreise [€/m ²]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	10	0	Sand/Kies	*	*
Landkreis Celle	10	2	Sand/Kies	*	*
Landkreis Gifhorn	10	4	Sand/Kies	0,40-5,00	2,25
Landkreis Helmstedt	10	7	Sand/Kies	0,60-15,50	4,40
Landkreis Peine	10	2	Sand/Kies	*	*
Stadt Salzgitter	10	2	Sand/Kies	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	10	0	Sand/Kies	*	*
Stadt Wolfsburg	10	0	Sand/Kies	*	*

7.4 Wasserflächen

Es wurden nur Flächen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² ausgewertet.

Die Kaufpreise für Gewässerflächen sind im Berichtszeitraum wie folgt erzielt worden:

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauffälle Anzahl	Objekt	Kaufpreise [€/m ²]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	10	3	Gewässerflächen	*	*
Landkreis Celle	10	22	Gewässerflächen	0,30-9,10	2,10
Landkreis Gifhorn	10	34	Gewässerflächen	0,20-15,70	4,30
Landkreis Helmstedt	10	9	Gewässerflächen	0,90-7,00	3,00
Landkreis Peine	10	22	Gewässerflächen	0,20-13,50	1,90
Stadt Salzgitter	10	2	Gewässerflächen	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	10	1	Gewässerflächen	*	*
Stadt Wolfsburg	10	10	Gewässerfl./Freizeit	0,60-15,90	2,80

* keine ausreichende Anzahl vorhanden

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Neben den Bodenrichtwerten für Bauland hat der Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Forstwirtschaft ermittelt und ggf. die zugrundeliegende Acker-/Grünlandzahl bei Bedarf angegeben.

Die Einflussfaktoren für die Preisbildung bei landwirtschaftlich genutztem Grund und Boden findet man im landwirtschaftlichen wie auch im außerlandwirtschaftlichen Bereich (z.B. Rübenquote, räumliche Lage).

In den Richtwerten sind auch die Informationen der Finanzämter und der Genehmigungsbehörden nach dem Grundstücksverkehrsgesetz sowie der Kreislandwirte berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand und auf forstwirtschaftlich nutzbare Waldflächen ohne Bestand.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Digitalen Topographischen Karte 1:50.000, der Amtlichen Karte 1:5.000 sowie der Amtlichen Präsentation 1:2500 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte erfolgt durch die kostenfreie Bereitstellung im **Internet** unter folgender Adresse:

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

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 Städten und Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

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

Die **Bodenrichtwerte für Bauland** sind vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 31.12.2020** beschlossen worden.

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis / Stadt Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
				Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
in 1.000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Stadt Braunschweig									
Braunschweig	248,8	O	Größte Stadt in Südostniedersachsen	660	280	200	670	300	200
Landkreis Celle									
Bergen	13,0	G	Kleinstadt	45	45	30		45	
Celle	71,0	O	Kreisstadt	200	140	90	220	165	120
Eschede	4,0	G	Einheitsgemeindesitz u. Landgemeinde		50				
Faßberg	7,0	G	Landgemeinde		38				
Flotwedel/ Wienhausen	11,0	G	Samtgemeindesitz u. Landgemeinde	105	100				
Hambühren	10,0	G	Landgemeinde	100	85				
Lachendorf	6,0	G	Samtgemeindesitz u. Landgemeinde	85	65				
Südheide	12,0	G	Landgemeinde	80	70	60			
Wathlingen	6,0	G	Samtgemeindesitz u. Landgemeinde	120	90				
Wietze	8,0	G	Landgemeinde	90	75				
Winsen (Aller)	13,0	G	Landgemeinde	90	75				

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis / Stadt Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			Individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute	mittlere	mäßige	gute	mittlere	mäßige
				Lage	Lage	Lage	Lage	Lage	Lage
in 1.000			€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	
Landkreis Gifhorn									
Barwedel	1,0	G	Landgemeinde	165	100	60			
Brome	3,0	G	Samtgemeindesitz u. Landgemeinde	85	65	32			
Calberlah	5,0	G	Landgemeinde		140	95			
Dannenbüttel	2,0	G	Landgemeinde	165	115	80			
Gifhorn	42,0	M	Kreisstadt	230	180	105	210	190	
Hankensbüttel	4,0	G	Luftkurort u. Samtgemeindesitz	60	43	35			
Isenbüttel	6,0	G	Samtgemeindesitz u. Landgemeinde	200	160	110			
Leiferde	4,0	G	Landgemeinde		125	85			
Meine	8,0	G	Samtgemeindesitz u. Landgemeinde		185	135			
Meinersen	8,0	G	Samtgemeindesitz u. Landgemeinde		125	85			
Rühen	5,0	G	Landgemeinde	130	110	85			
Wahrenholz	4,0	G	Landgemeinde	70	50	14			
Walle	1,0	G	Großstadtnähe	250	180				
Wesendorf	5,0	G	Samtgemeindesitz u. Landgemeinde		70				
Wittingen	12,0	G	Kleinstadt	95	55	45			
Landkreis Helmstedt									
Büddenstedt	1,7	G	ländlicher Ort		35				
Grasleben	2,5	G	ländlicher Ort u. Samtgemeindesitz	110	70				
Helmstedt	25,8	M	Kreisstadt	105	70	65	105	85	50
Jerxheim	1,2	G	ländlicher Ort u. Samtgemeindesitz		40				
Königslutter am Elm	9,0	G	Kleinstadt	110	90	70		90	
Lehre	4,2	G	Großstadtnähe u. Gemeindesitz	210	185				
Räbke	0,7		ländlicher Ort mit Naherholung		50				
Schöningen	11,2	G	Kleinstadt	50	40			60	
Süpplingen	1,8	G	ländlicher Ort u. Samtgemeindesitz		50				
Velpke	3,6	G	Großstadtnähe u. Samtgemeindesitz		120				
Landkreis Peine									
Peine	50	M	Kreisstadt	165	90	75			
Vechelde	6	G	Nähe Großstadt		175				
Plockhorst	1	G	Ländlicher Ort		80				
Stadt Salzgitter									
Flachstöckheim	1	-	ländlicher Ort		80				
Gebhardshagen	7	G	Wohnen	105	75	55		75	
Lebenstedt	45	M	Wohnen	155	110	65	125	105	75
Landkreis Wolfenbüttel									
Baddeckenstedt	2,9	G	ländlicher Ort		55				
Börßum	2,2	G	ländlicher Ort		70				
Cremlingen	12,9	G	Großstadtnähe		180				
Remlingen	1,9	G	ländlicher Ort		60				
Schladen-Werla	8,9	G	stark alternde Kommune	65	50	35			
Schöppenstedt	5,5	G	Kleinstadt		90				
Sickte	5,7	G	Großstadtnähe		170			170	
Wolfenbüttel	53,5	M	Kreisstadt	300	220	130	300	220	130
Stadt Wolfsburg									
Wolfsburg	125,5	O	kreisfreie Stadt	270	200	160	310	250	190

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis / Stadt Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner in 1.000	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Stadt Braunschweig										
Braunschweig	248,8	7.000	1.300	550	105	38	25	510	240	160
Landkreis Celle										
Bergen	13,0	90	55	45		20				
Celle	71	760	430	260	40	30	20		95	
Eschede	4		50			15				
Faßberg						10				
Hambühren	10		100			20				
Lachendorf	6		70			25				
SG Wathlingen	15		70		25	15				
Südheide	12	90	80			15	8			
Wietze	8	90	75			16				
Winsen (Aller)	13	110	75			20				
Landkreis Gifhorn										
Brome	3		55	40		15				
Gifhorn	42	400	300	160	60	35	15		90	
Hankensbüttel	4		50			20	15			
Isenbüttel	6		110			40				
Meine	8		125			30 *				
Meinersen	8		100			25				
Walle (Gemeinde Schwülper)	1				38					
Wesendorf	5		70			15 *				
Wittingen	12	75	55	40		15 *	10 *			
Landkreis Helmstedt										
Barmke	0,6				28 *					
Emmerstedt	2,2				20					
Flechtorf	3,1				50					
Helmstedt	25,8	270	199	135	25	15				
Königslutter am Elm	9,0	180	120	80	30 *	25				
Ochsendorf	0,5				13 *					
Schöningen	11,3	110	80	60		20	10			
Velpke	3,6					25				
Wendhausen	1,6				35					

* ohne Erschließungskosten

Landkreis / Stadt Gemeinde / Gemeindeteil		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Ein- wohner		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
in 1.000		€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Peine										
Peine	50	540	340	180	50	34		155	65	50
Mehrum	1					25				
Wahle	1	135								
Stadt Salzgitter										
Lebenstedt	45	260	210	180	50	25			30	
Salzgitter-Bad	21	230	175	85	18	10			25	
Landkreis Wolfenbüttel										
Cremlingen	12,9					30				
Schöppenstedt	5,5					15				
Semmenstedt	0,7					15				
Wolfenbüttel	53,5	640	360	240		30				
Stadt Wolfsburg										
Stadt Wolfsburg	125,5	1200	400	200	100	70 *	40 *	370	235	

* ohne Erschließungskosten

9 Bebaute Grundstücke

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

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

Die nachfolgend ausgewiesenen **Durchschnittswerte** ergeben sich unmittelbar **durch Medianbildung aller Kaufverträge**. Die Gebäude, die im Berichtszeitraum zum Verkauf gelangen, bilden dabei hinsichtlich der Ausstattung, des jeweiligen Baujahres und anderer wertbeeinflussender Merkmale Jahr für Jahr eine eher „zufällige Auswahl“, die darüber hinaus auch regional verschieden ist.

Die hieraus erstellten Statistiken können daher nicht für Preisvergleiche herangezogen werden. Es können damit allenfalls Tendenzen aufgezeigt werden. Durchschnittswerte werden nicht selten auch in überregionalen Statistiken für Aussagen über regionale „Preisunterschiede“ herangezogen. Hiervor ist aus den oben genannten Gründen ausdrücklich zu warnen!

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

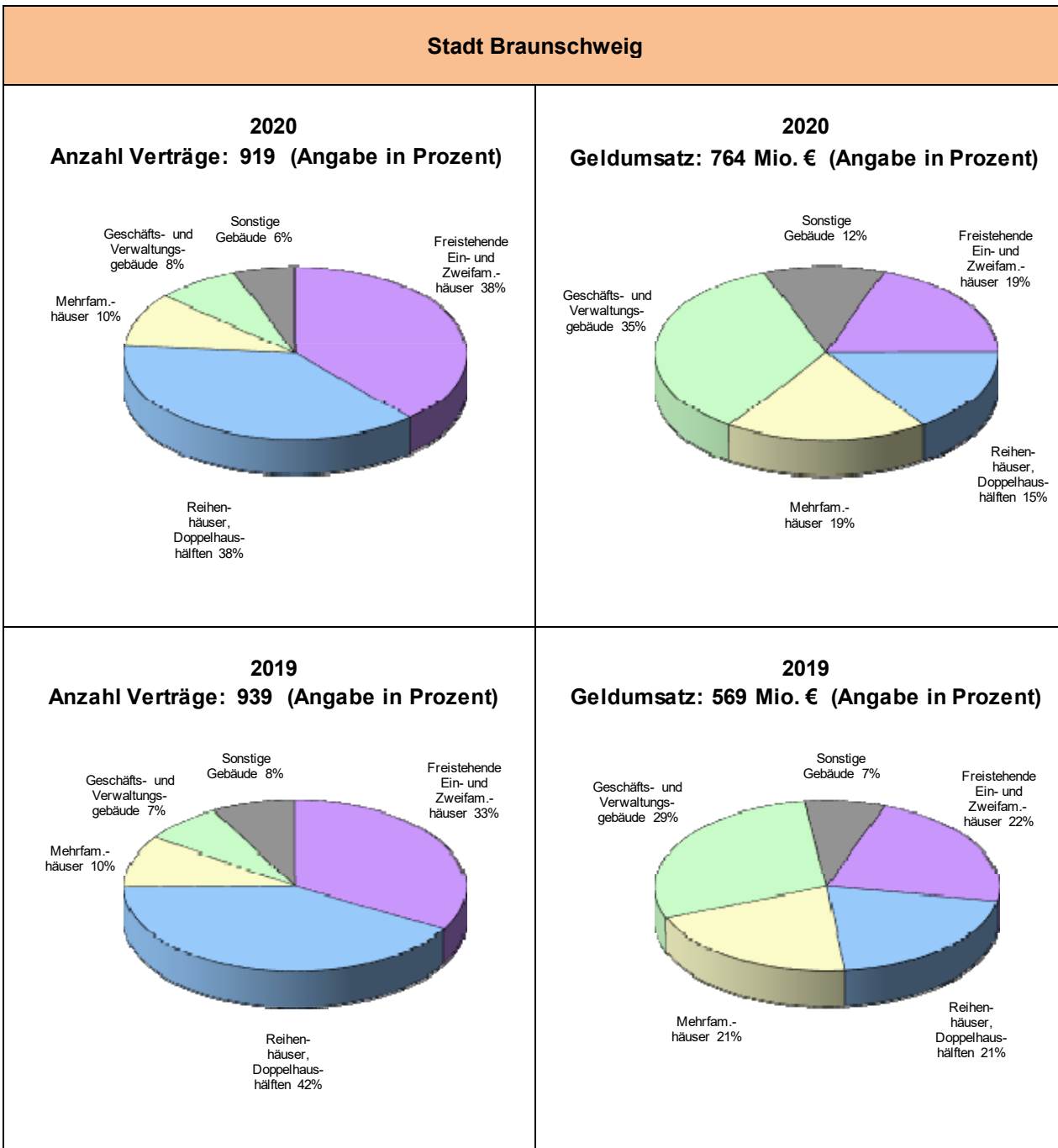
Der Gutachterausschuss hat daraus für bebaute Grundstücksflächen mittlere **Vergleichs- und Sachwertfaktoren** abgeleitet. Dabei handelt es sich um Preisangaben bezogen auf bestimmte wertbeeinflussende Merkmalseigenschaften.

9.1 Allgemeines

9.1.1 Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke

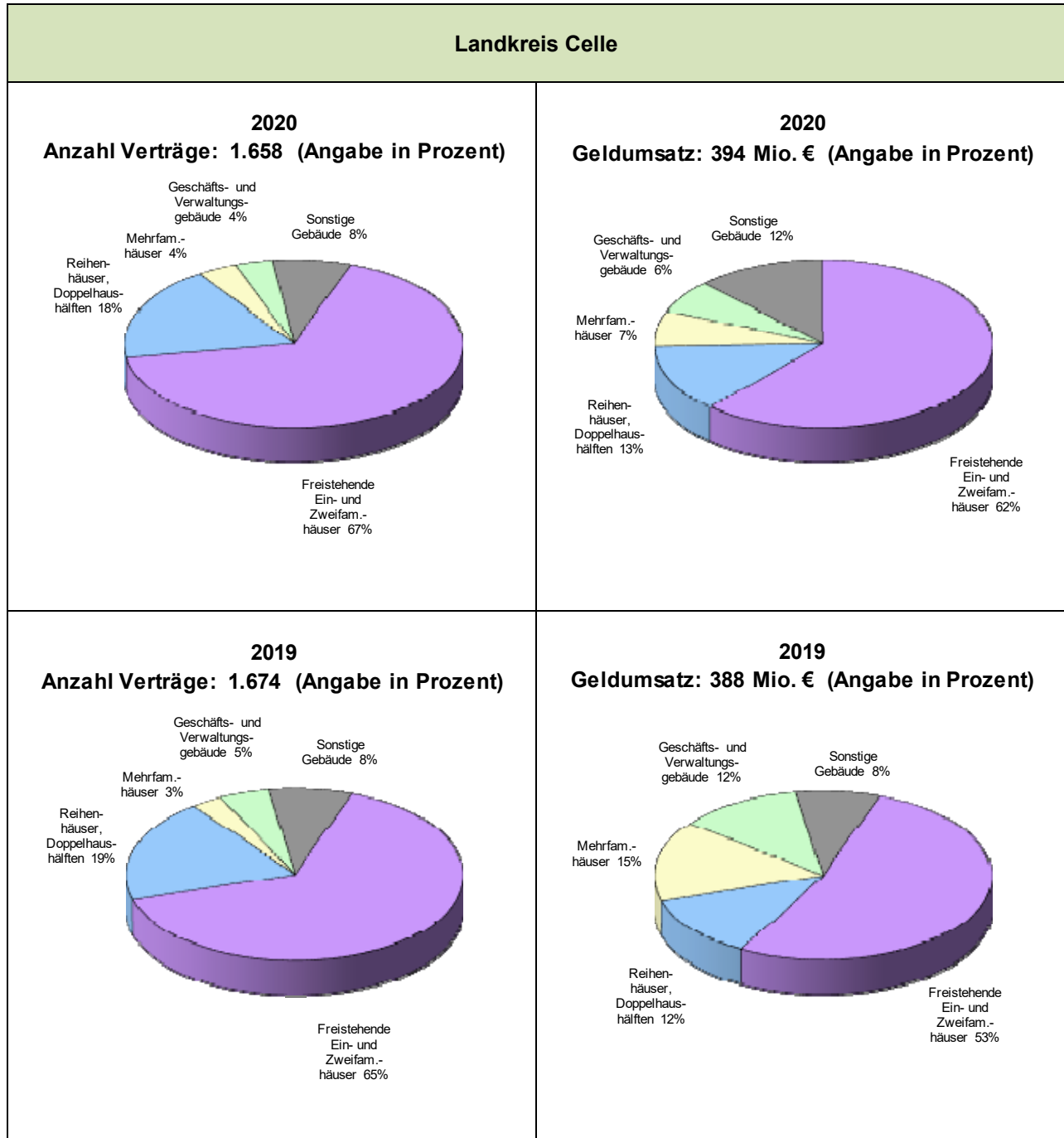
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Braunschweig** liegen bei 36 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich der Stadt Braunschweig.

Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 68 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



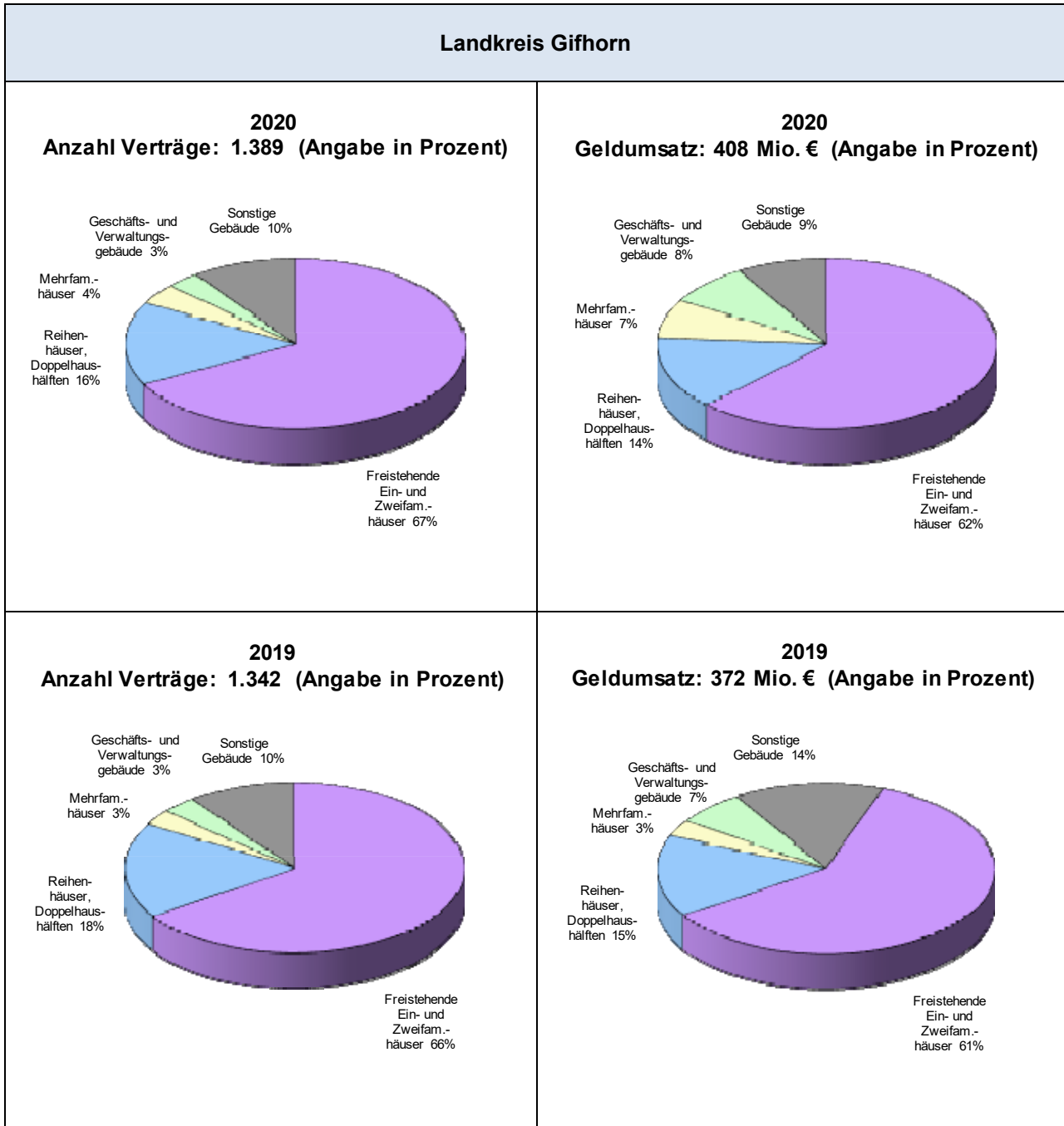
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Celle** liegen bei 56 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich des Landkreises Celle.

Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 77 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



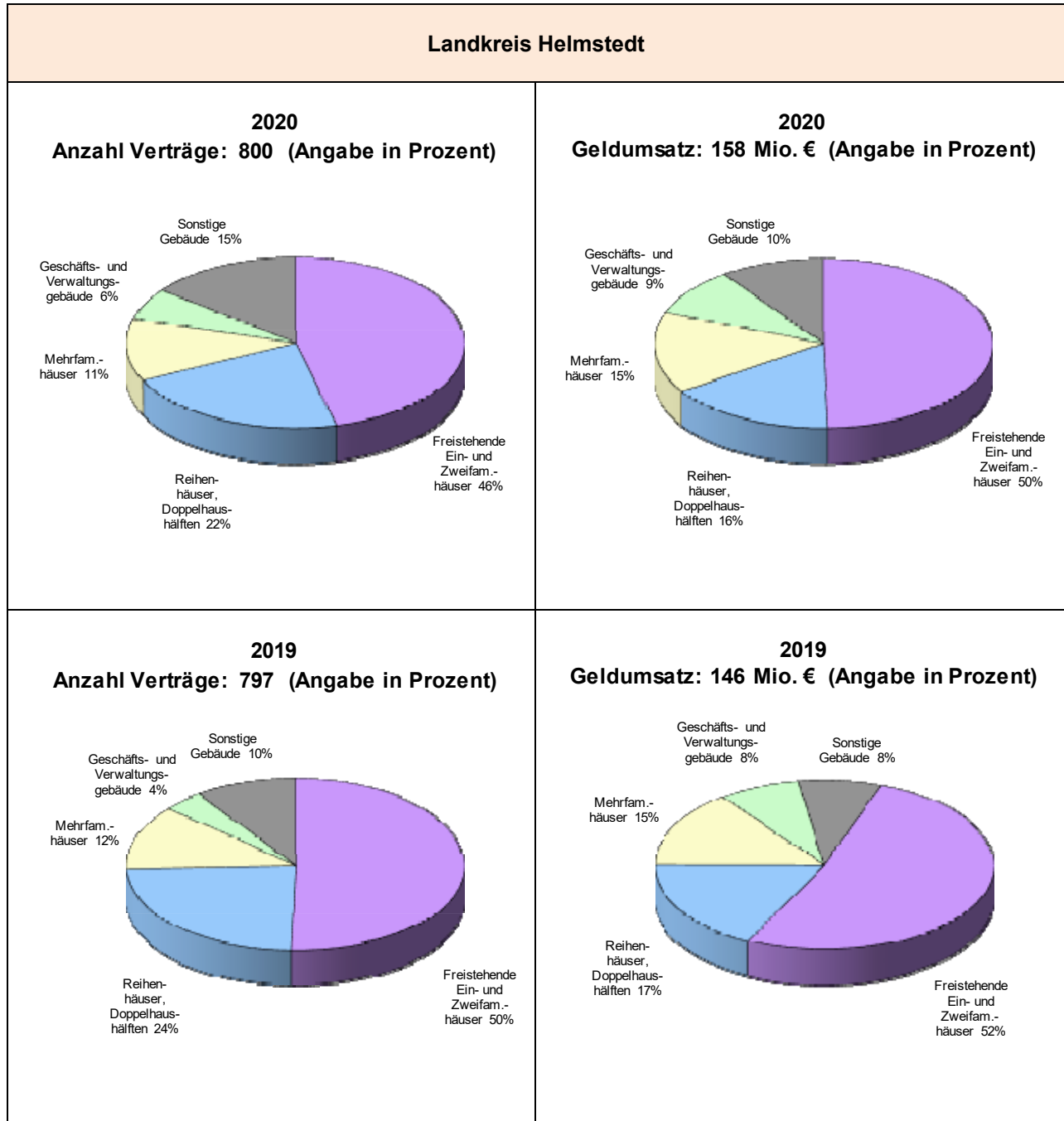
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Gifhorn** liegen bei 51 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich des Landkreises Gifhorn.

Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 73 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



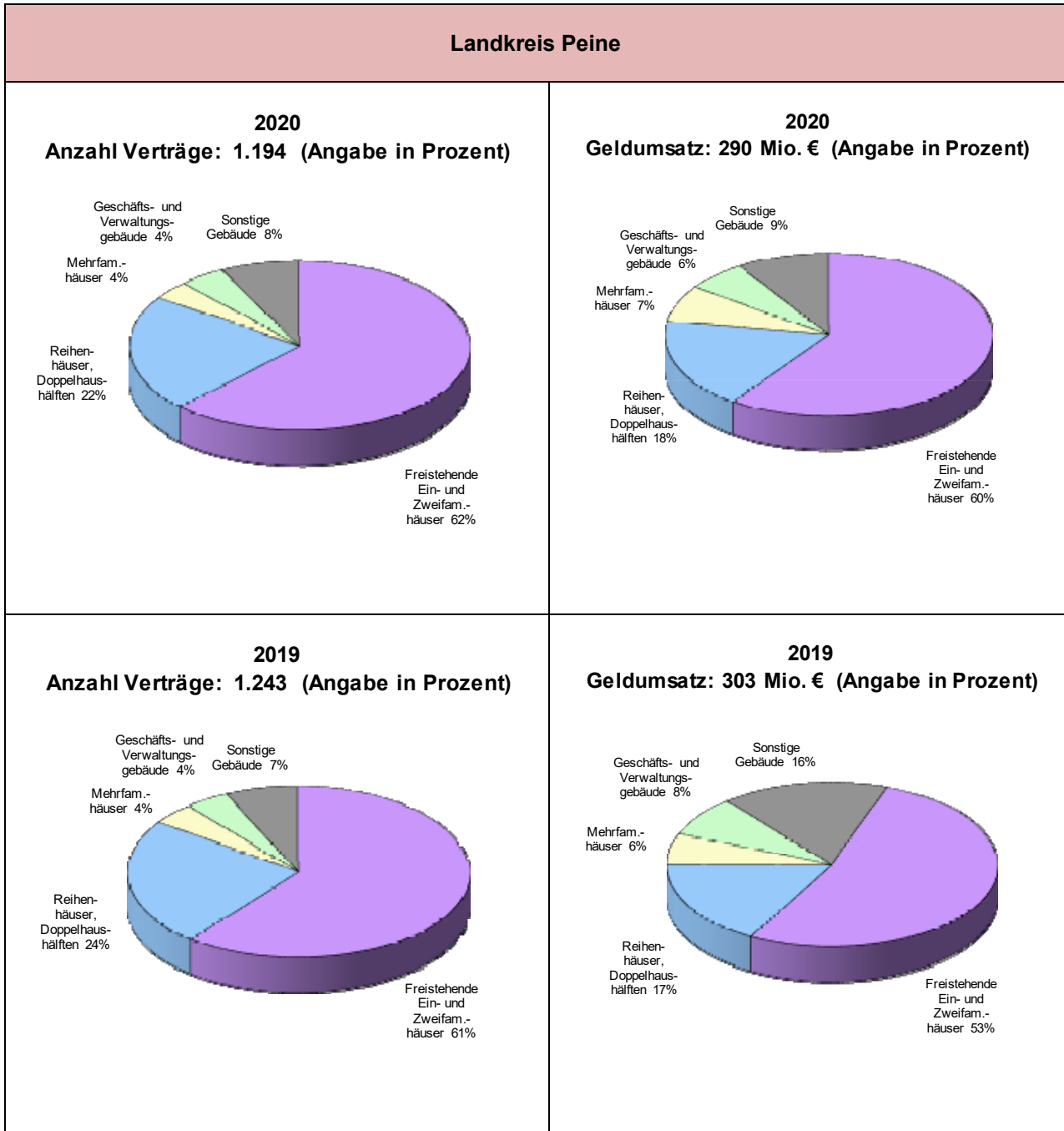
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Helmstedt** liegen bei 60 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich des Landkreises Helmstedt.

Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 77 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



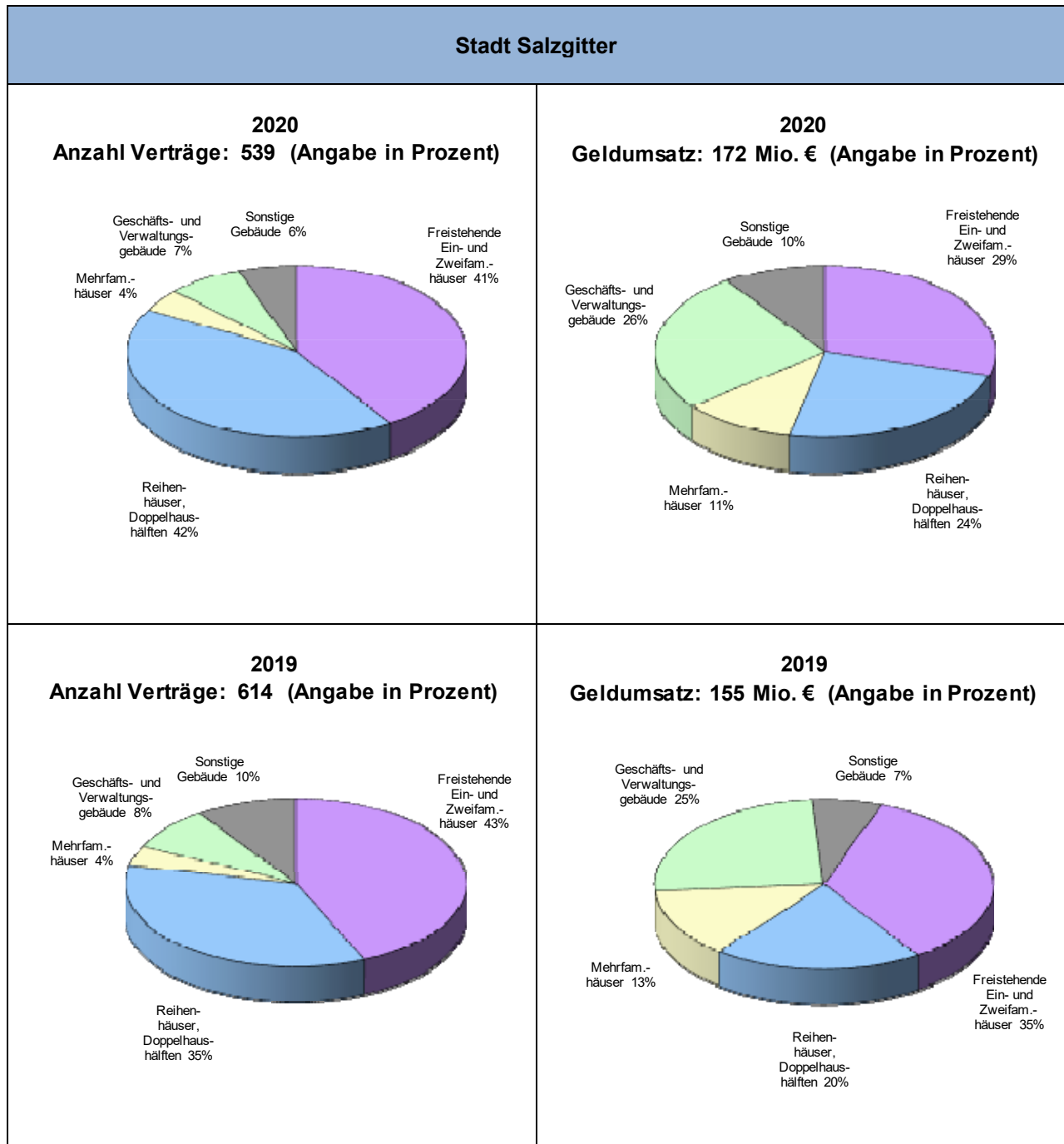
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Peine** liegen bei 55 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich des Landkreises Peine.

Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 72 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



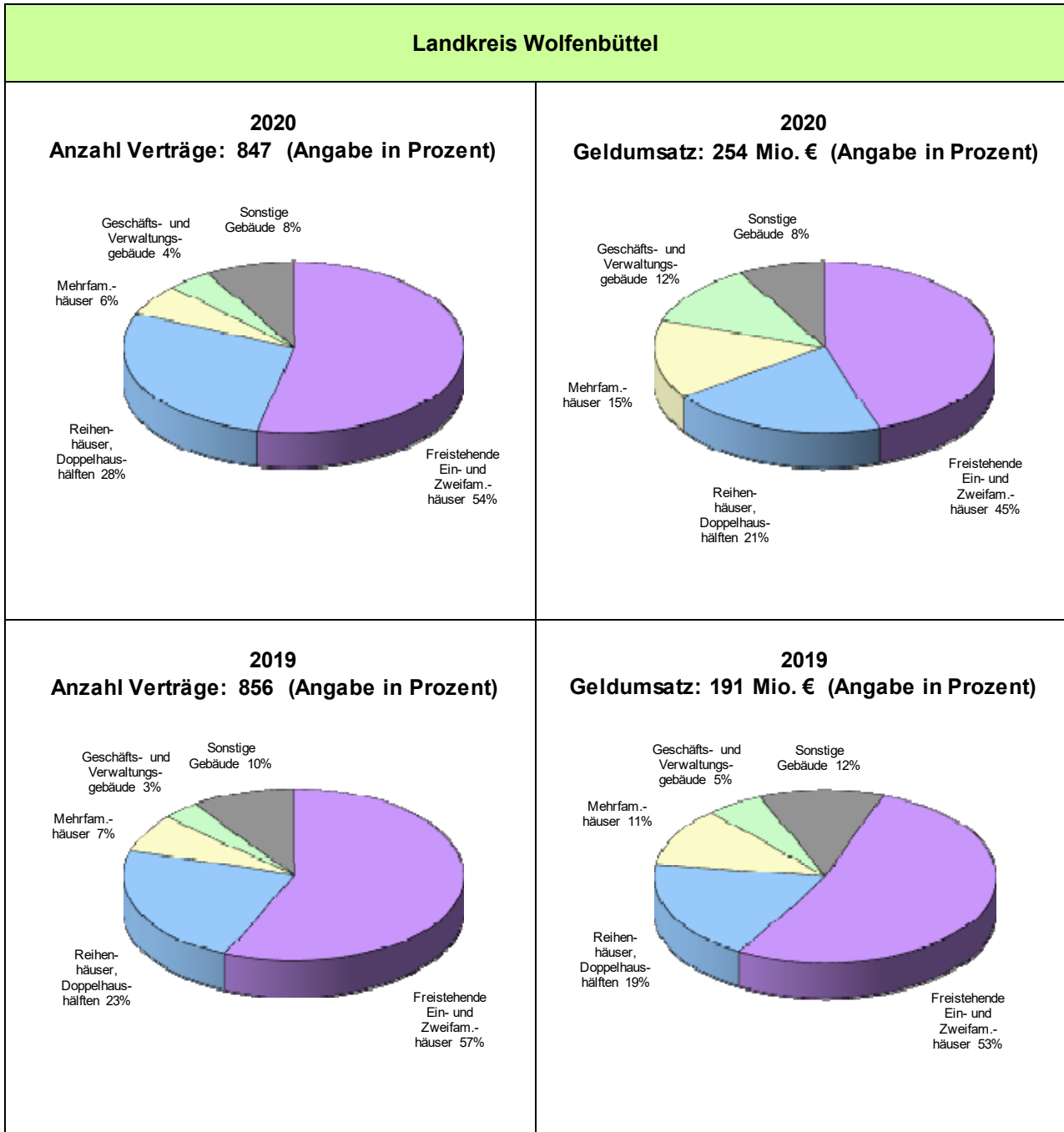
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Salzgitter** liegen bei 44 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich der Stadt Salzgitter.

Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 75 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



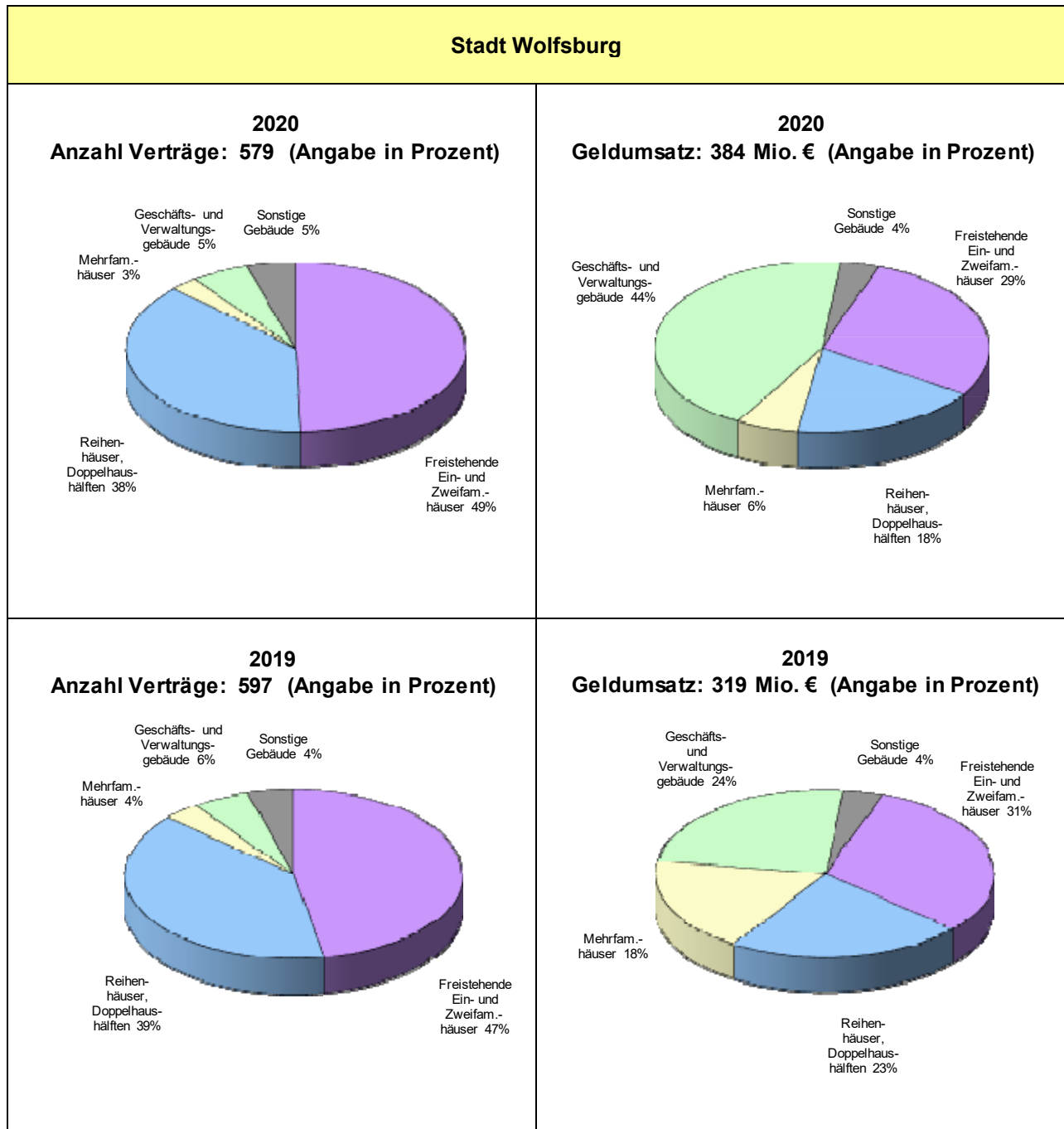
Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) im **Landkreis Wolfenbüttel** liegen bei 49 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich des Landkreises Wolfenbüttel.

Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 69 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:



Die Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) in der **Stadt Wolfsburg** liegen bei 44 % der Gesamtumsatzzahlen für den Bereich der Stadt Wolfsburg.

Der Anteil am Gesamtmarkt im Geldumsatz beträgt 73 %. Die bebauten Grundstücke teilen sich in folgender Weise auf:

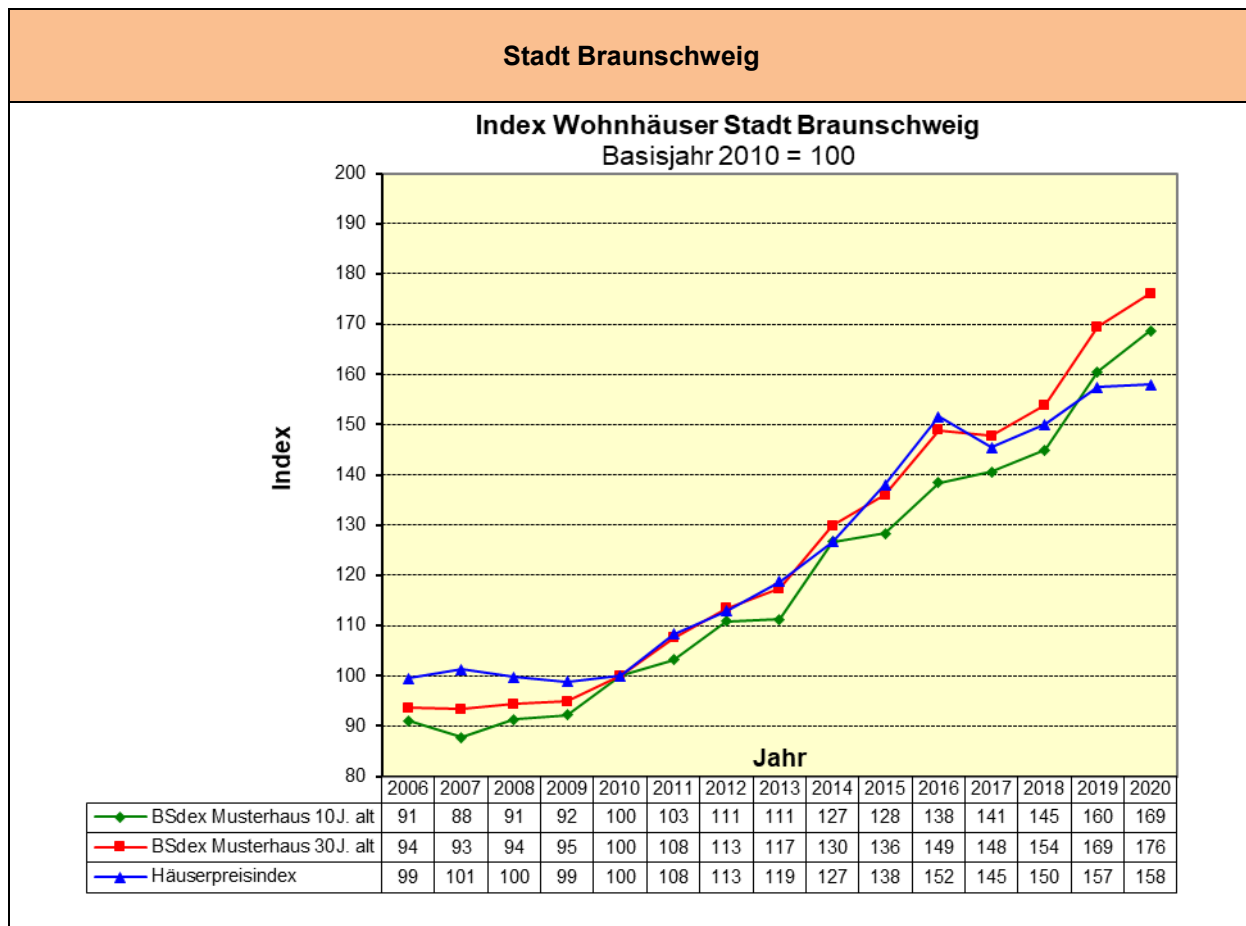


9.1.2 Preisentwicklung Wohnhäuser (individueller Wohnungsbau)

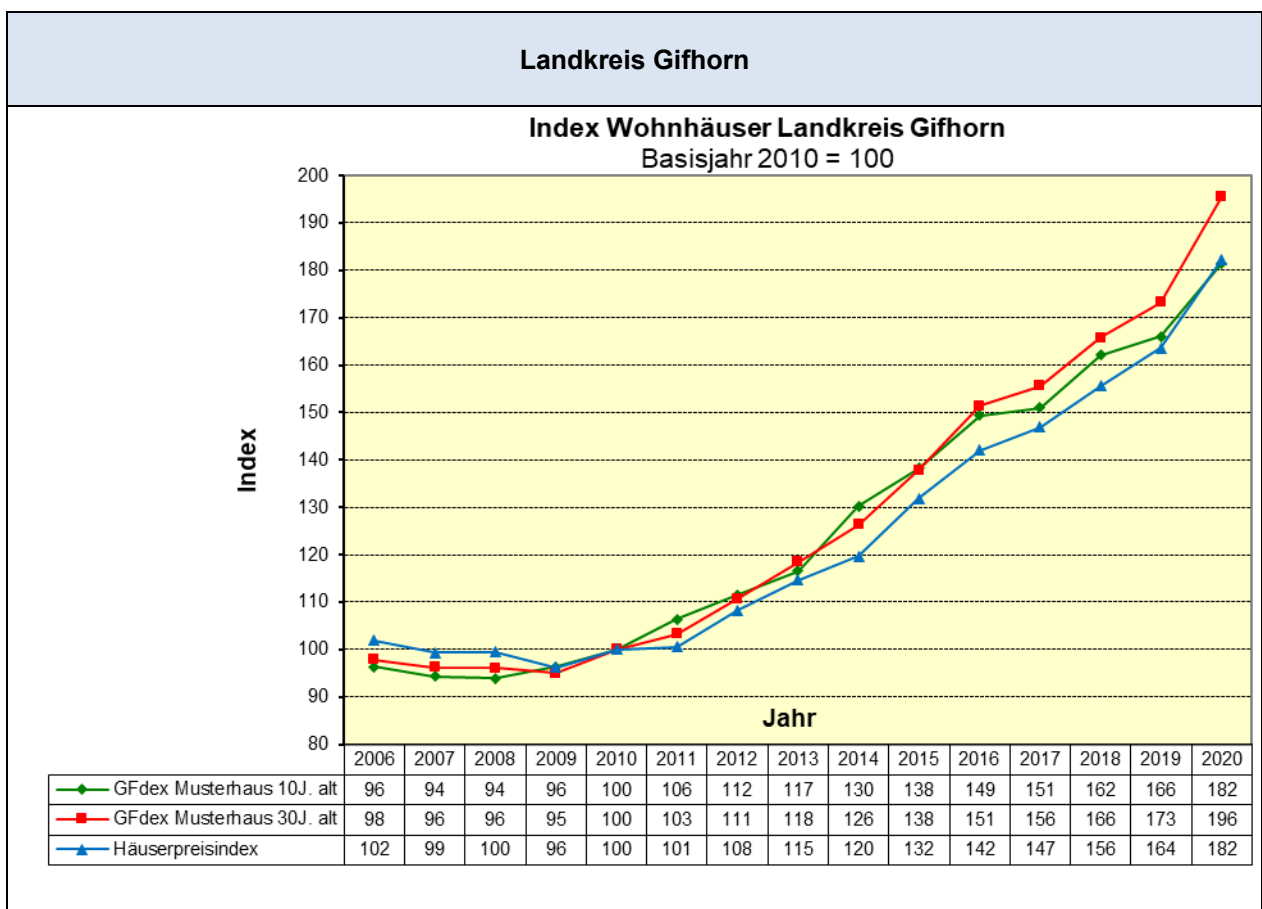
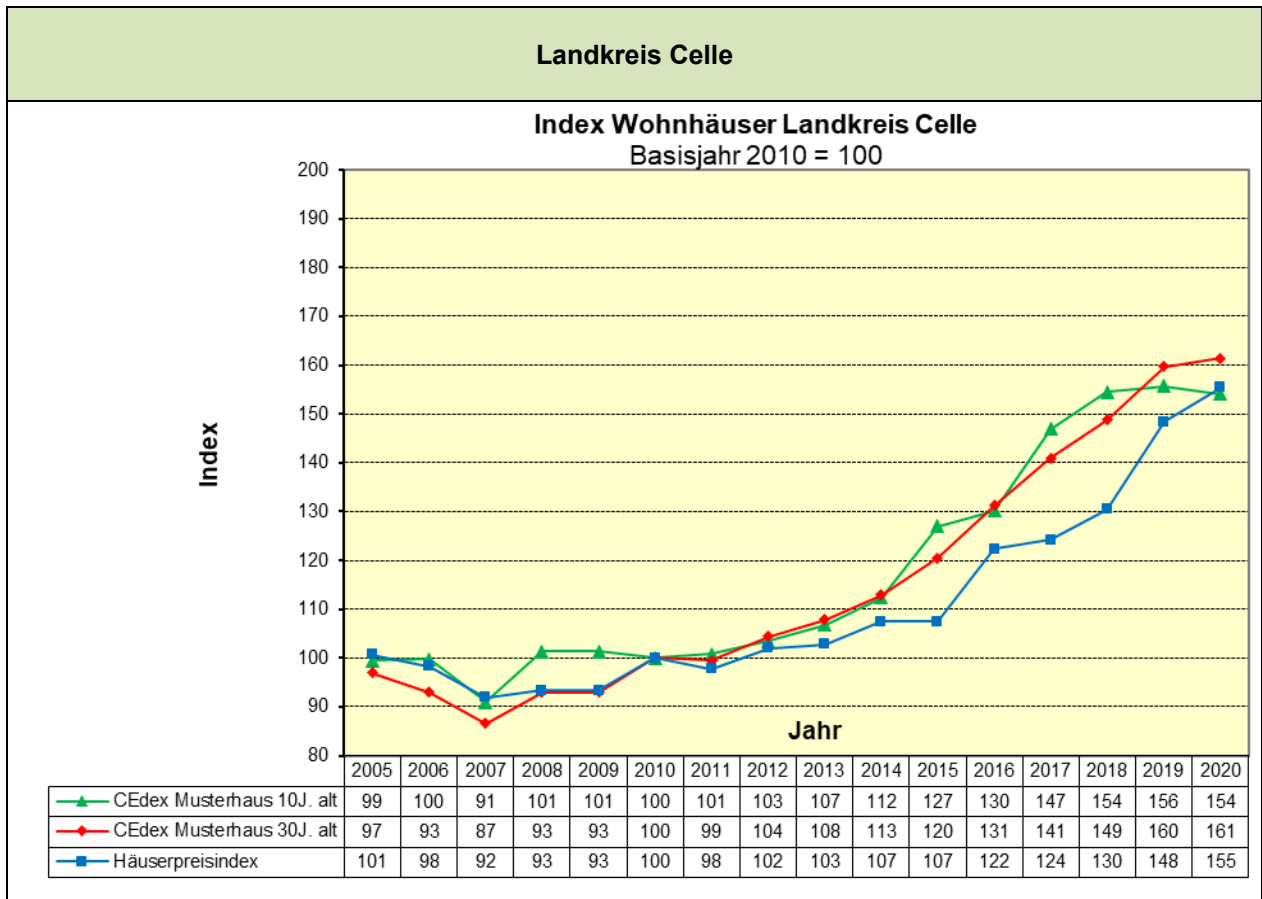
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden oft durch Indexreihen dargestellt. Sie beschreiben die Preisentwicklung zutreffend, wenn sie sich auf gleichartige Teilmärkte beziehen. Zur Beurteilung des Gesamtmarktes in Niedersachsen hat der Obere Gutachterausschuss eine Untersuchung zur Entwicklung eines Niedersächsischen Immobilienpreisindexes (NIDEX) für Einfamilienhäuser auf der Grundlage der Automatisierten Kaufpreissammlung durchgeführt.

Die Kaufpreise für Wohnhäuser wurden in einer Regressionsanalyse mit den Einflussfaktoren Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und der Zielgröße Kaufpreis in einer doppelt logarithmischen Funktionsform untersucht. In die Untersuchung wurden alle Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr ab 1945 einbezogen. Auf Basis der Regressionsergebnisse wurden Indexreihen für ein 10 Jahre bzw. 30 Jahre altes Wohnhaus mit den Merkmalen: 130 m² Wohnfläche, 550 m² Grundstücksfläche, Bodenrichtwert 150 €/m² in Anlehnung an den NIDEX berechnet. Eine weitere Indexreihe wurde nach dem hedonischen Verfahren und der doppelten Imputation, wie bei der Berechnung des Destatis-Häuserpreisindex, abgeleitet. Hedonische Verfahren sind besondere statistische Methoden zur Qualitätsbereinigung. Sie berechnen mit Hilfe der Regressionsanalyse den Einfluss dieser Qualitätsmerkmale auf den Preis. Dadurch können diejenigen Preisänderungen, die nur auf qualitativen Veränderungen bestimmter Eigenschaften beruhen, von den reinen Preisänderungen rechnerisch getrennt und eliminiert werden.¹

Für den Landkreis Helmstedt wurde keine Indexreihe abgeleitet.

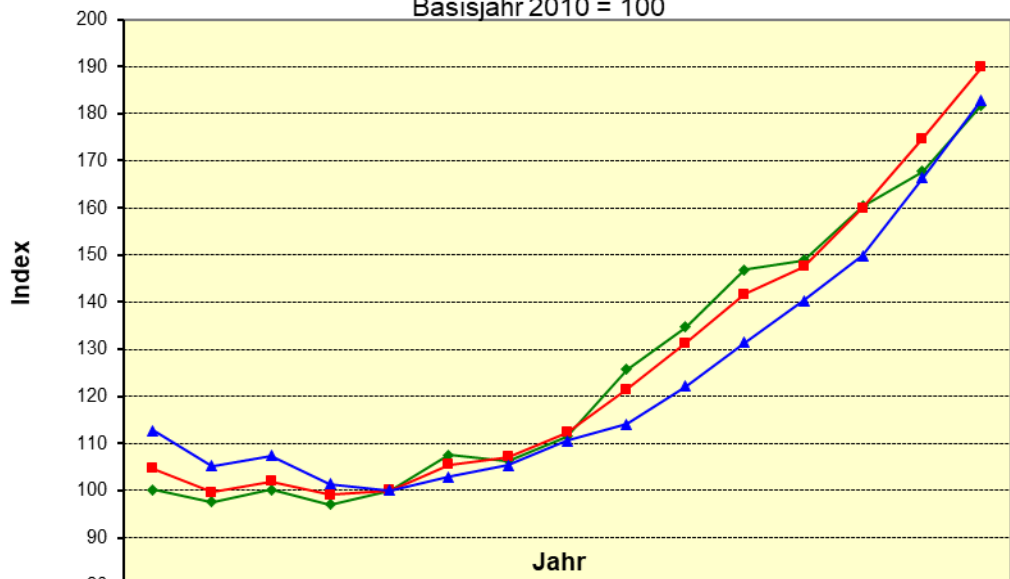


¹ Behrmann, Timm; Kathe, Alfons: Zur Anwendung hedonischer Methoden beim Häuserpreisindex. In: Wirtschaft und Statistik 5/2004. Statistisches Bundesamt.



Landkreis Peine

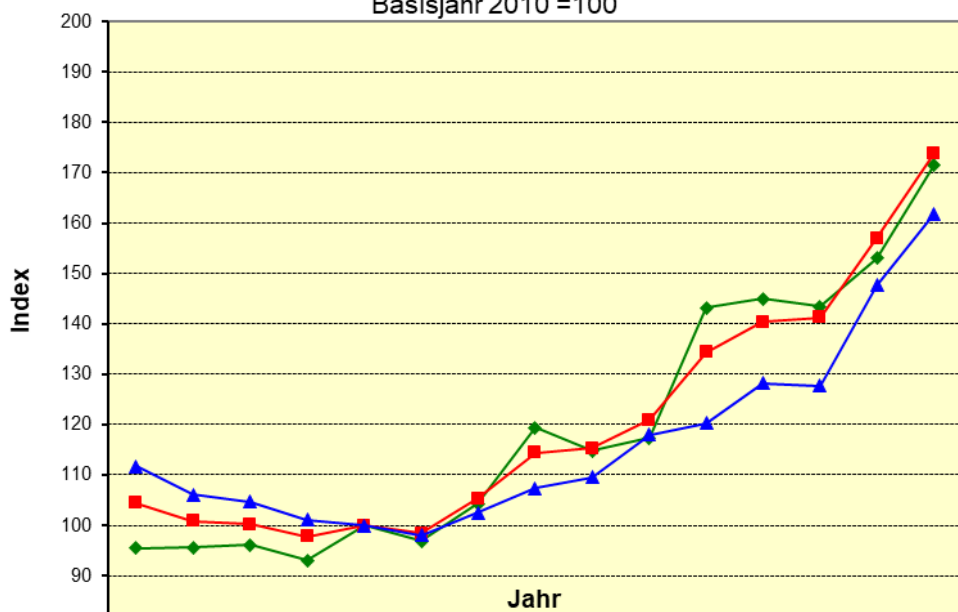
Index Wohnhäuser Landkreis Peine
Basisjahr 2010 = 100



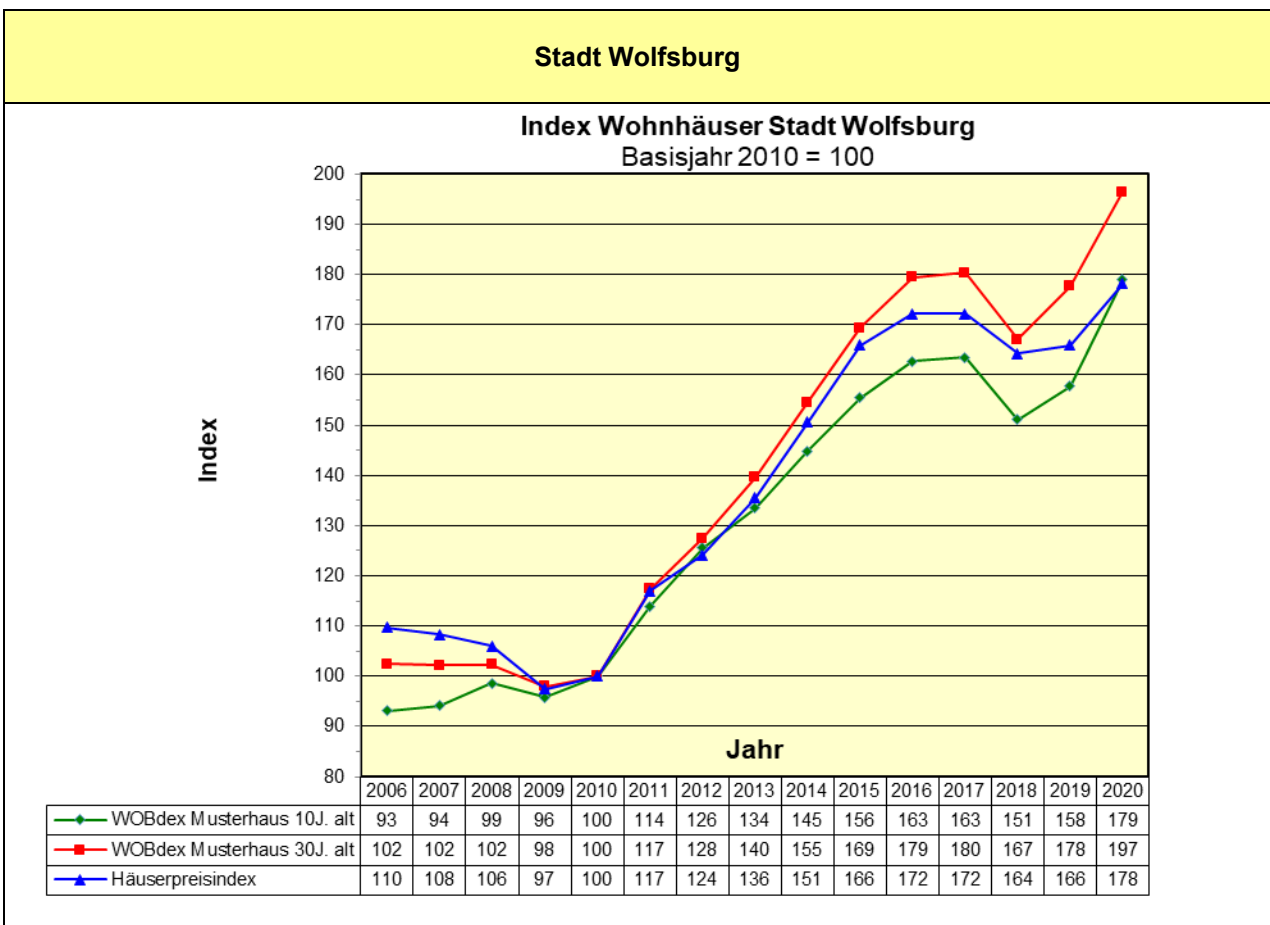
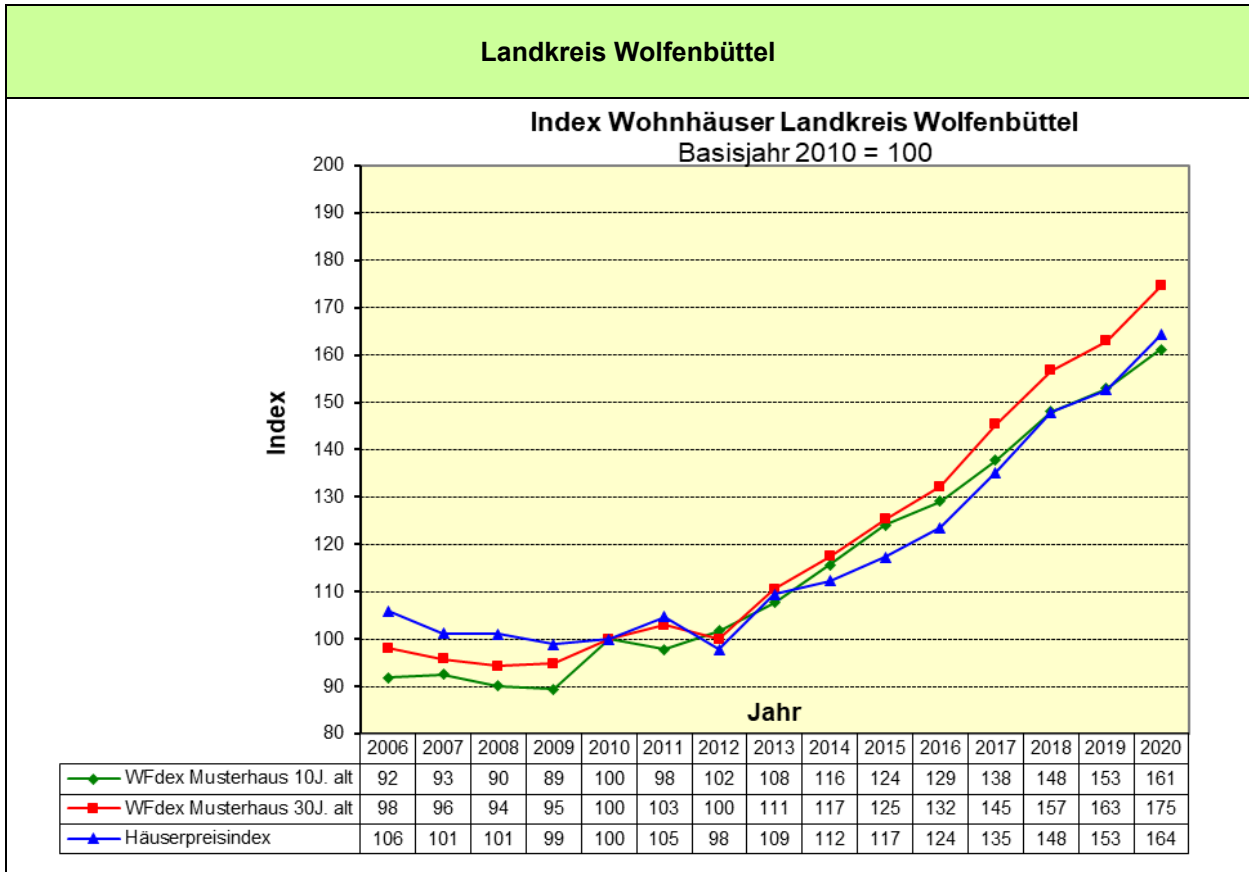
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PEdex Musterhaus 10J. alt	100	98	100	97	100	108	106	111	126	135	147	149	160	168	182
PEdex Musterhaus 30J. alt	105	100	102	99	100	106	107	112	121	131	142	148	160	175	190
Häuserpreisindex	113	105	107	101	100	103	105	111	114	122	131	140	150	166	183

Stadt Salzgitter

Index Wohnhäuser Stadt Salzgitter
Basisjahr 2010 = 100

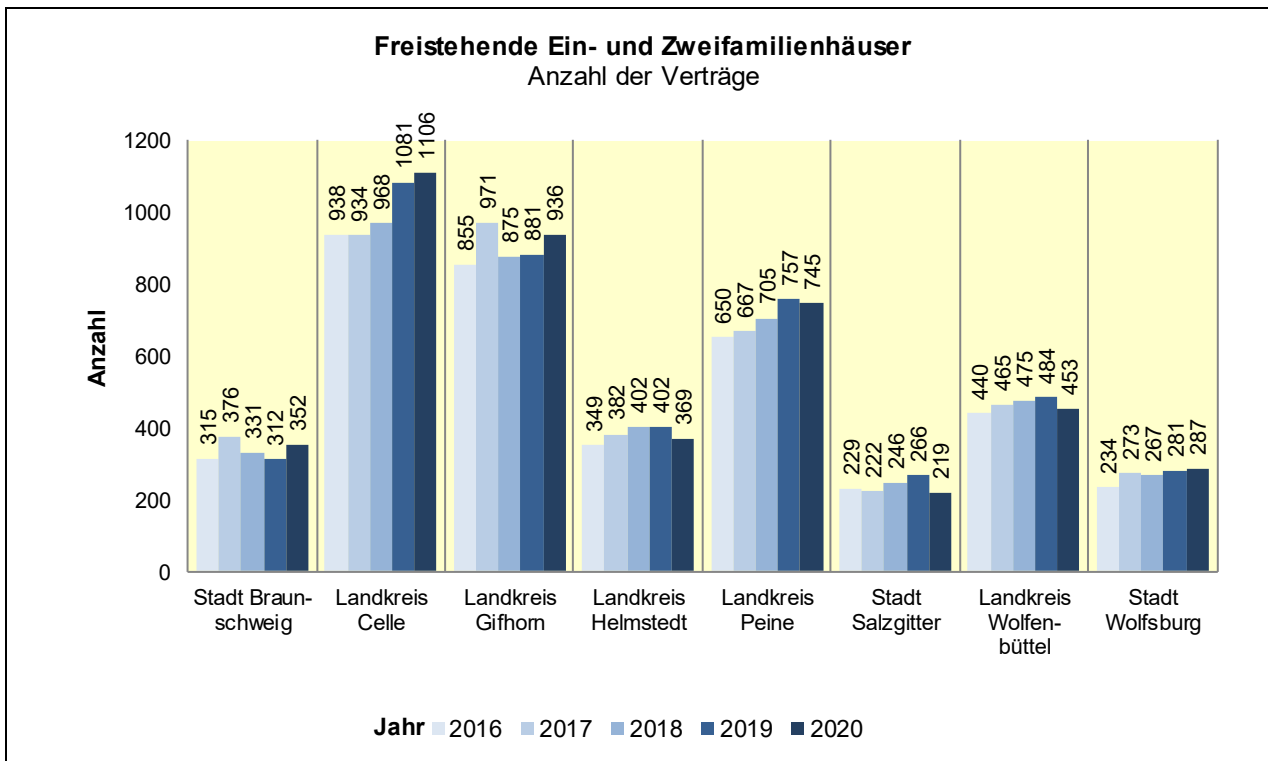


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SZdex Musterhaus 10J. alt	96	96	96	93	100	97	104	119	115	117	143	145	143	153	172
SZdex Musterhaus 30J. alt	104	101	100	98	100	98	105	114	115	121	134	140	141	157	174
Häuserpreisindex	112	106	105	101	100	98	103	107	110	118	120	128	128	148	162



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Von allen Teilmärkten haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit rd. 1,17 Mrd. (1,04 Mrd.) Gesamtvolumen die größte Bedeutung. Die Verkaufszahlen der letzten fünf Jahre sind für die Gebietskörperschaften in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



9.2.1 Preisniveau

Für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** verschiedener Altersgruppen sind **2020** die folgenden mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **mittleren Kaufpreise** und **Wohnflächenpreise** beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2020
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Landkreisen**

Stadt Braunschweig					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	40 (41)	1936 (1936)	177 (148)	2.811 (2.194)	388.000 (340.000)
Baujahr 1950 bis 1977	130 (102)	1964 (1965)	141 (142)	2.713 (2.451)	380.000 (360.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (15)	1979 (1979)	153 (190)	3.125 (2.474)	472.000 (450.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	31 (35)	2004 (2004)	161 (161)	3.519 (3.194)	570.000 (505.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	8 (2)	2020 (*)	176 (*)	4.209 (*)	755.000 (*)

Landkreis Celle					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	133 (110)	1928 (1928)	145 (148)	1.271 (1.163)	170.000 (154.000)
Baujahr 1950 bis 1977	449 (390)	1964 (1965)	125 (121)	1.538 (1.337)	192.000 (160.000)
Baujahr 1978 bis 1990	84 (65)	1981 (1980)	146 (155)	1.786 (1.474)	248.000 (220.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	160 (159)	2002 (2000)	139 (146)	2.204 (1.864)	310.000 (275.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	19 (6)	2019 (2019)	134 (149)	2.187 (2.535)	300.000 (294.000)

Landkreis Gifhorn					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	33 (24)	1928 (1906)	148 (160)	1.290 (883)	220.000 (158.000)
Baujahr 1950 bis 1977	129 (236)	1964 (1964)	140 (144)	1.800 (1.585)	250.000 (240.000)
Baujahr 1978 bis 1990	64 (88)	1983 (1983)	132 (148)	2.030 (1.860)	268.000 (278.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	89 (151)	1999 (2000)	145 (160)	2.481 (2.278)	358.000 (360.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	16 (13)	2019 (2018)	152 (147)	2.591 (2.397)	389.000 (390.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Helmstedt					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	27 (18)	1927 (1922)	149 (128)	1.250 (755)	155.000 (92.000)
Baujahr 1950 bis 1977	118 (118)	1962 (1964)	130 (132)	1.246 (1.195)	168.000 (156.000)
Baujahr 1978 bis 1990	34 (28)	1980 (1980)	148 (126)	1.765 (1.533)	268.000 (219.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	43 (41)	2000 (2002)	140 (145)	2.338 (2.262)	339.000 (325.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	16 (8)	2020 (2019)	157 (152)	2.308 (2.222)	351.000 (341.000)

Landkreis Peine					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	57 (68)	1915 (1913)	161 (161)	1.039 (1.036)	175.000 (170.000)
Baujahr 1950 bis 1977	122 (149)	1963 (1965)	136 (132)	1.636 (1.476)	228.000 (190.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (37)	1980 (1982)	148 (140)	2.039 (1.748)	305.000 (255.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	72 (85)	2000 (2002)	141 (134)	2.628 (2.349)	355.000 (315.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	12 (3)	2019 (*)	160 (*)	2.790 (*)	422.000 (*)

Stadt Salzgitter					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	28 (22)	1900 (1938)	160 (130)	1.183 (1.037)	158.000 (160.000)
Baujahr 1950 bis 1977	65 (94)	1962 (1962)	145 (136)	1.657 (1.432)	230.000 (204.000)
Baujahr 1978 bis 1990	20 (21)	1982 (1979)	158 (150)	1.936 (1.767)	300.000 (259.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	26 (28)	2002 (2000)	148 (164)	2.136 (2.174)	355.000 (332.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

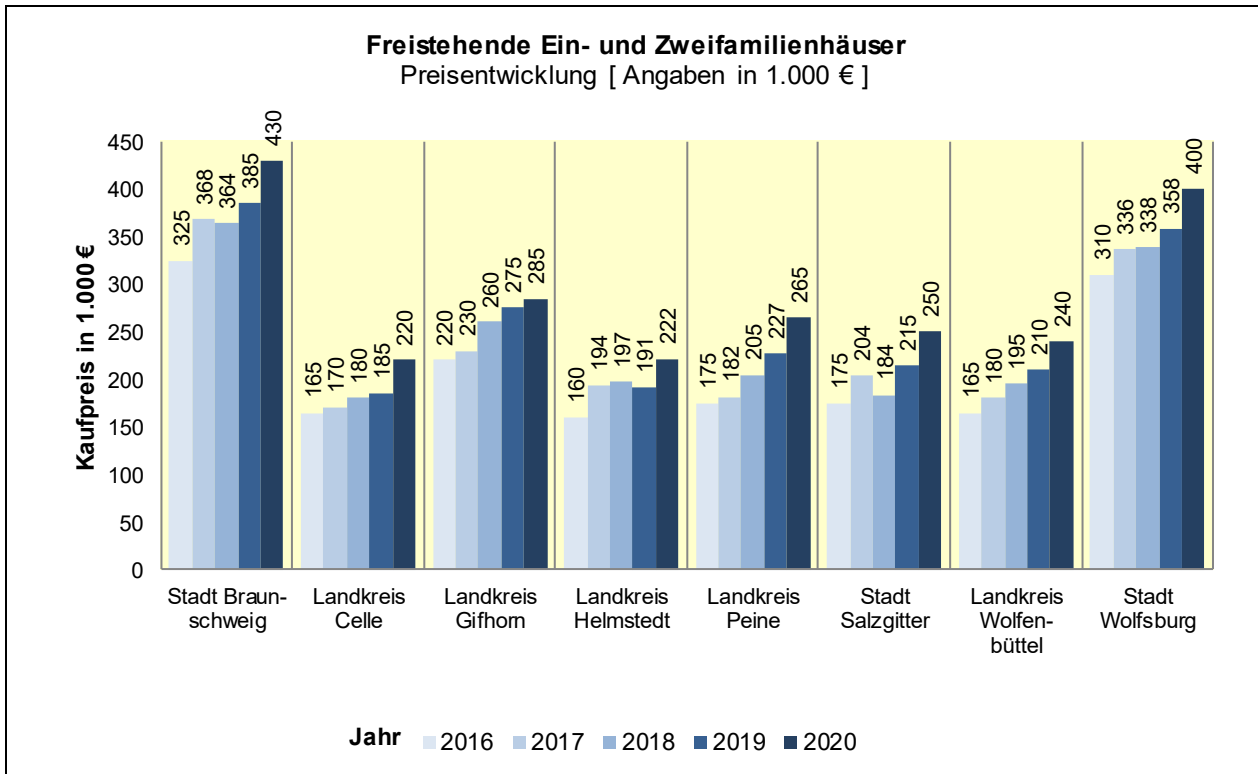
Landkreis Wolfenbüttel					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	80 (79)	1900 (1900)	153 (144)	915 (578)	136.000 (82.000)
Baujahr 1950 bis 1977	149 (135)	1965 (1967)	131 (135)	1.667 (1.371)	230.000 (200.000)
Baujahr 1978 bis 1990	34 (39)	1980 (1980)	160 (170)	1.865 (1.696)	280.000 (265.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	50 (80)	2000 (1999)	156 (150)	2.454 (1.805)	362.000 (280.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	11 (9)	2020 (2019)	115 (113)	3.117 (2.816)	356.000 (315.000)

Stadt Wolfsburg					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	9 (6)	1900 (1895)	166 (138)	1.510 (1.397)	270.000 (195.000)
Baujahr 1950 bis 1977	83 (95)	1965 (1968)	143 (133)	2.328 (2.188)	330.000 (300.000)
Baujahr 1978 bis 1990	25 (23)	1981 (1982)	163 (165)	2.512 (2.326)	430.000 (402.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	55 (35)	2003 (2006)	157 (158)	3.171 (3.038)	499.000 (470.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	2 (8)	* (2019)	* (194)	* (3.327)	* (689.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

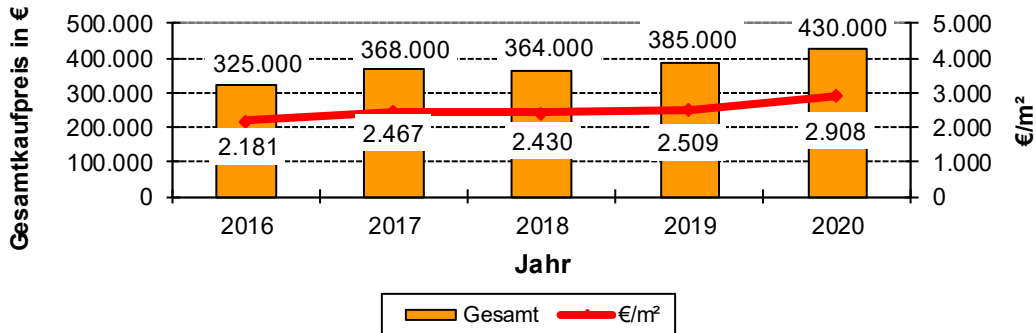
9.2.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dargestellt.

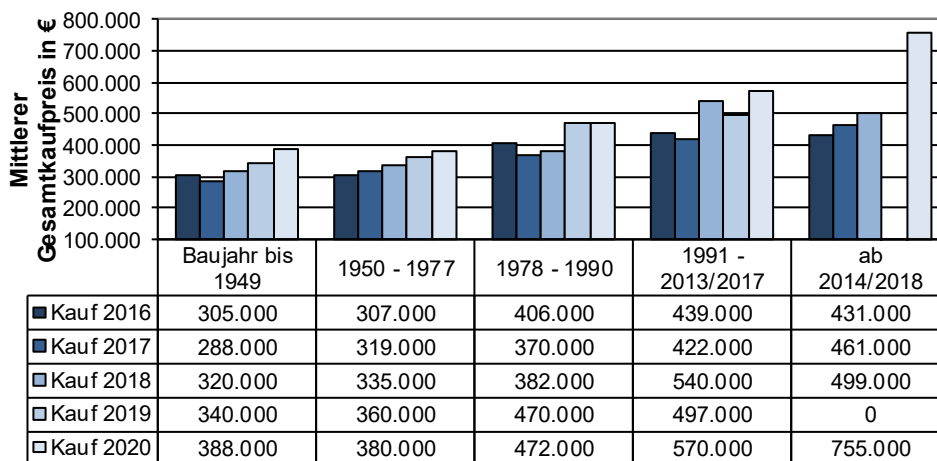


Stadt Braunschweig

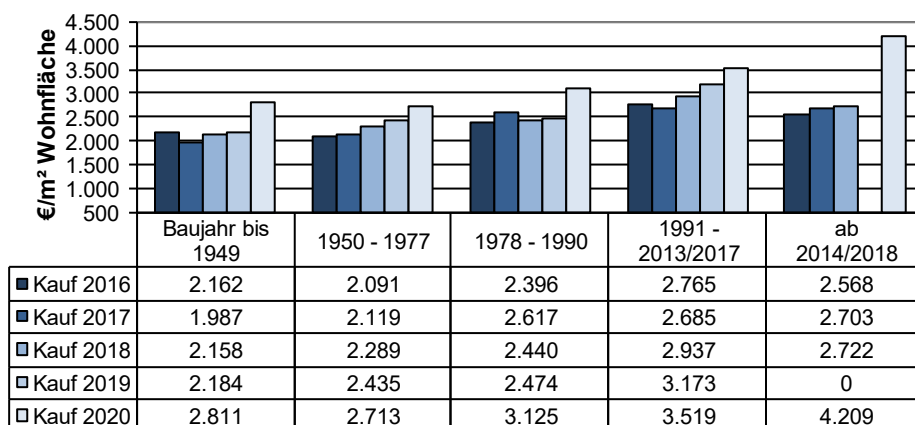
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen



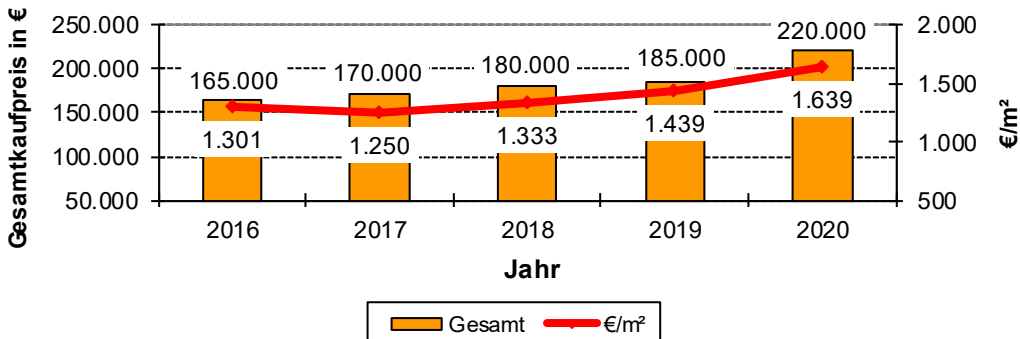
Aufteilung nach Baujahrsklassen



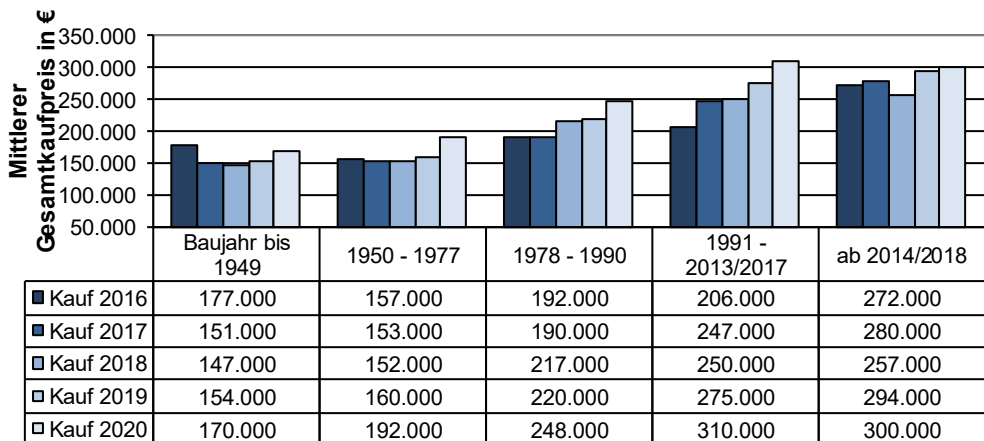
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Celle

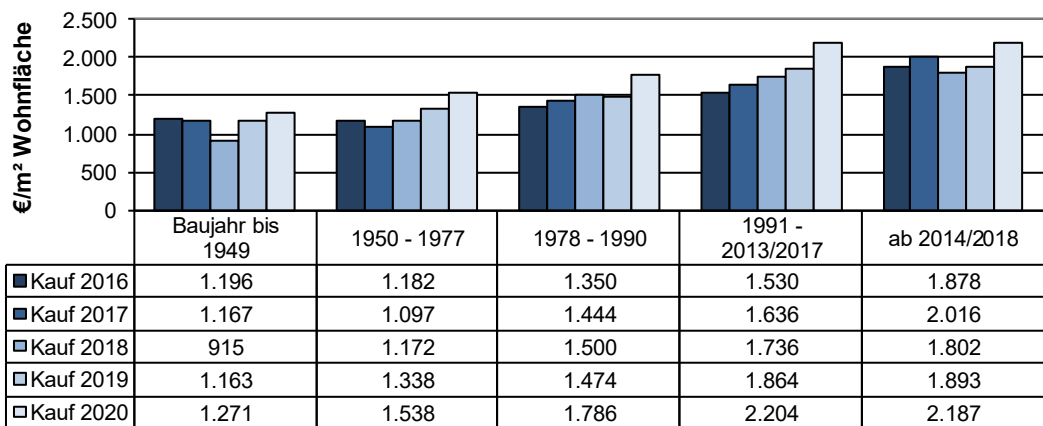
**Preisentwicklung freistehender
Ein- und Zweifamilienhäuser**



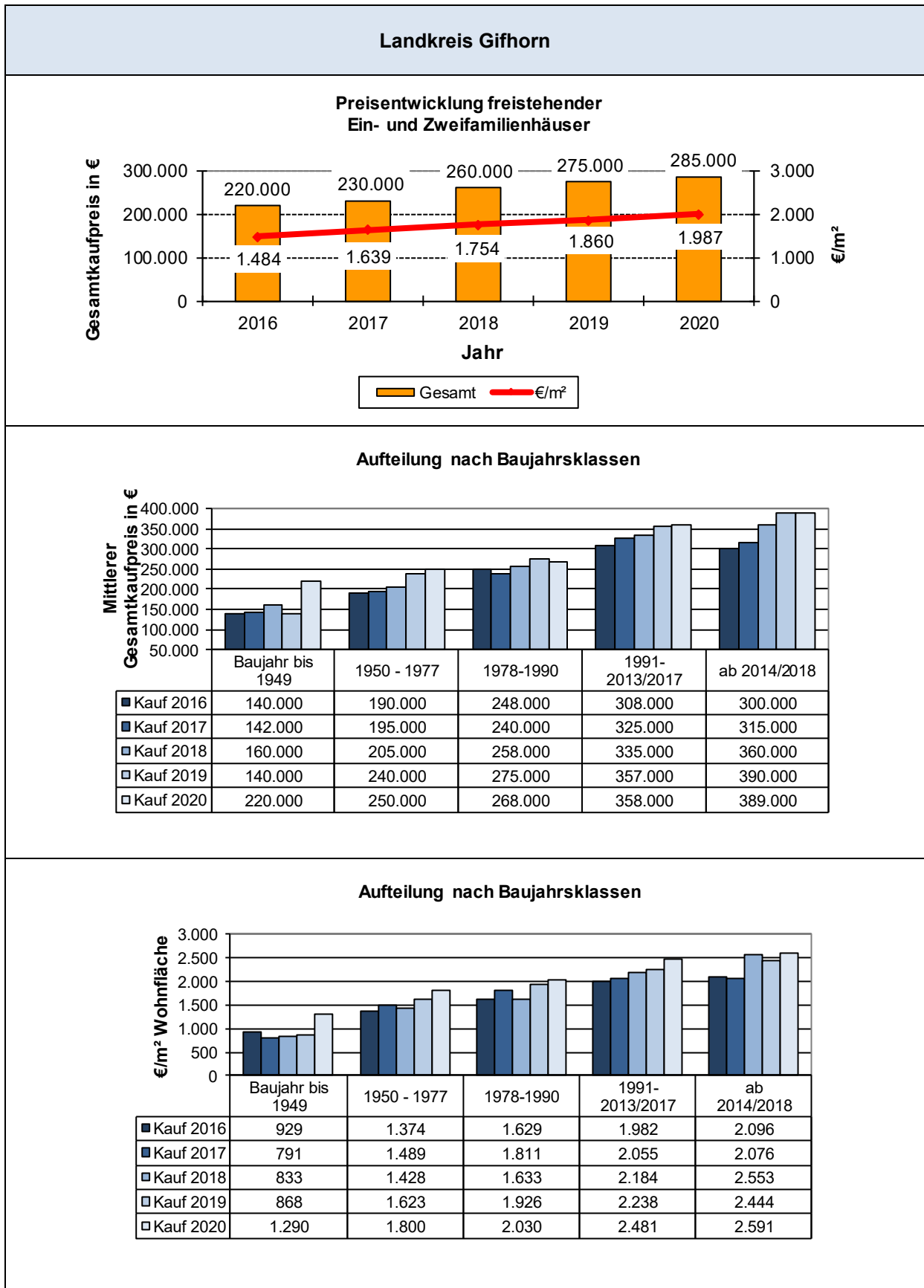
Aufteilung nach Baujahrsklassen



Aufteilung nach Baujahrsklassen



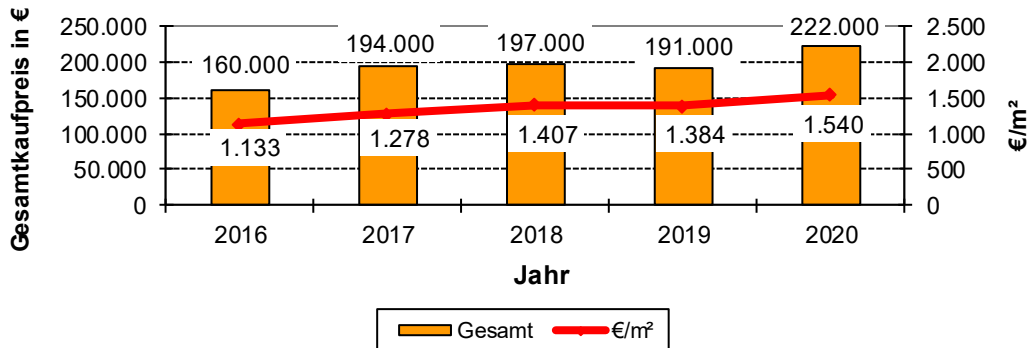
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.



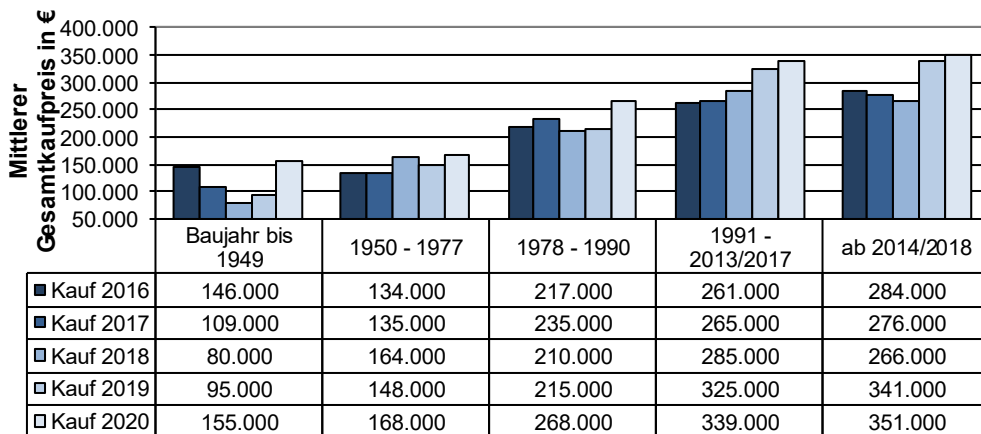
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Helmstedt

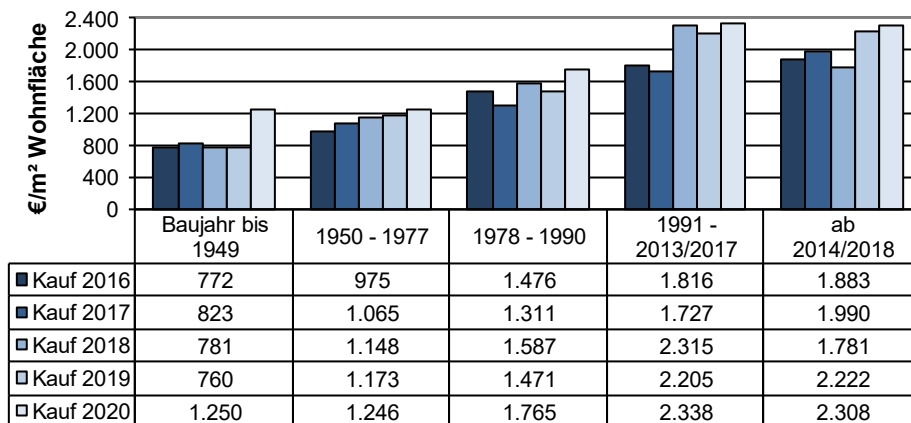
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen



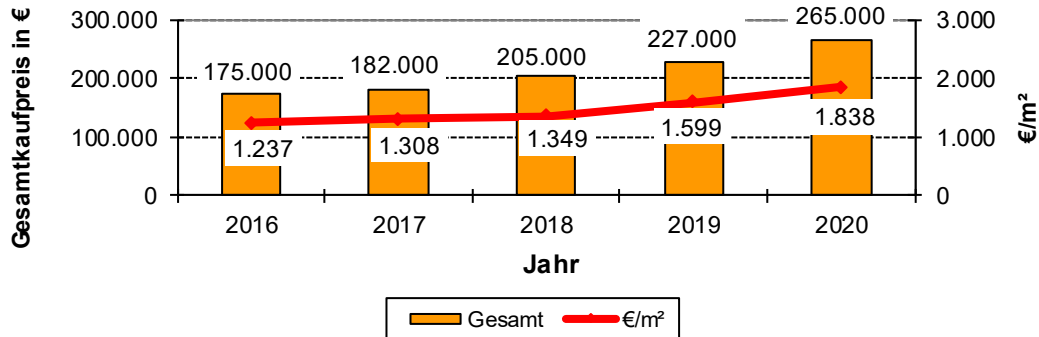
Aufteilung nach Baujahrsklassen



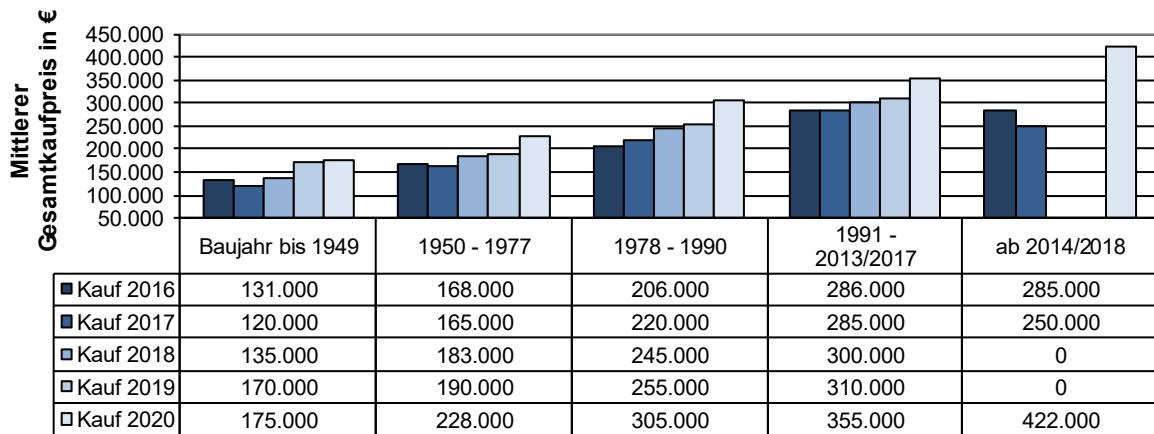
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Peine

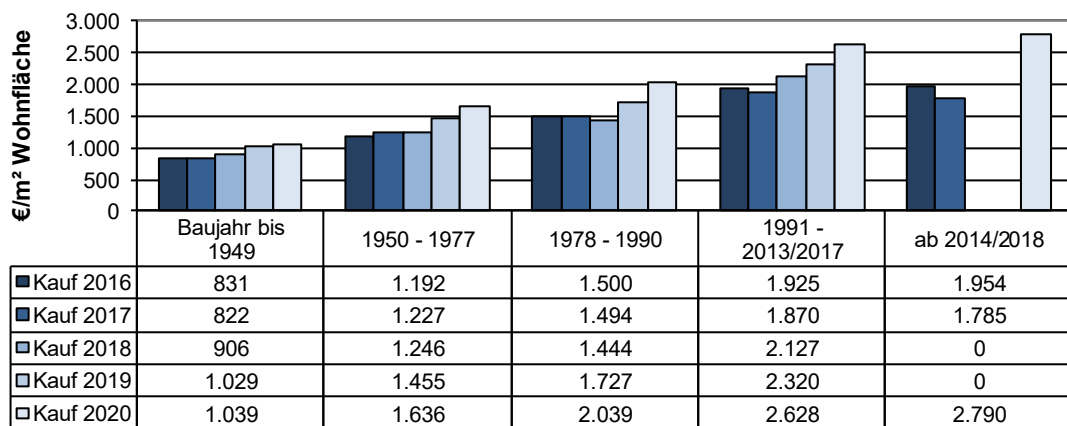
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen



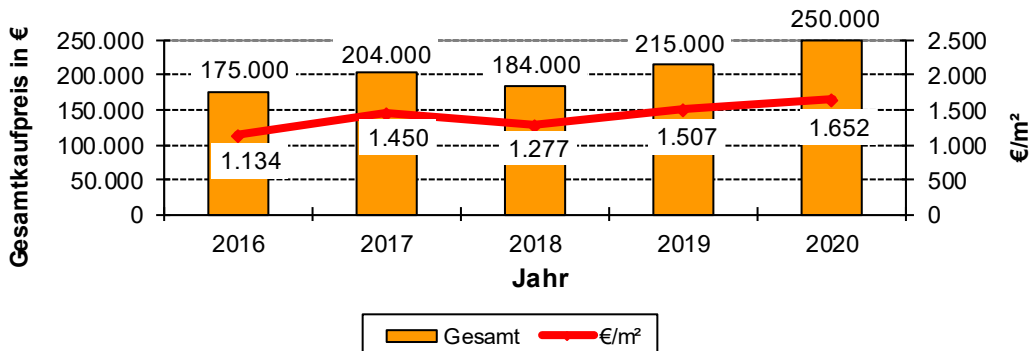
Aufteilung nach Baujahrsklassen



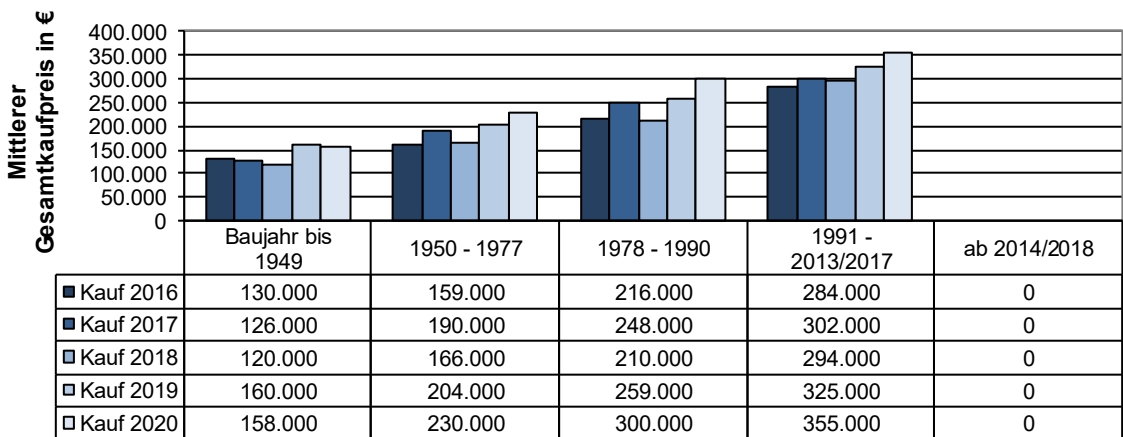
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Salzgitter

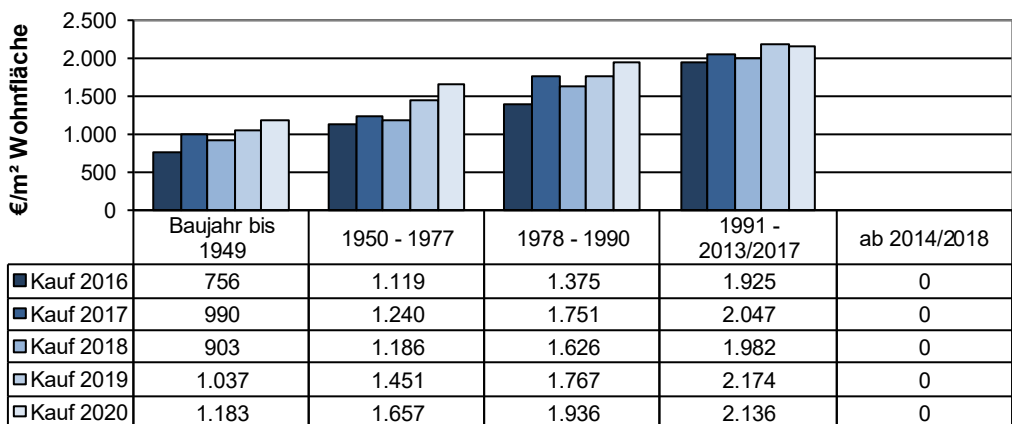
Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Aufteilung nach Baujahrsklassen

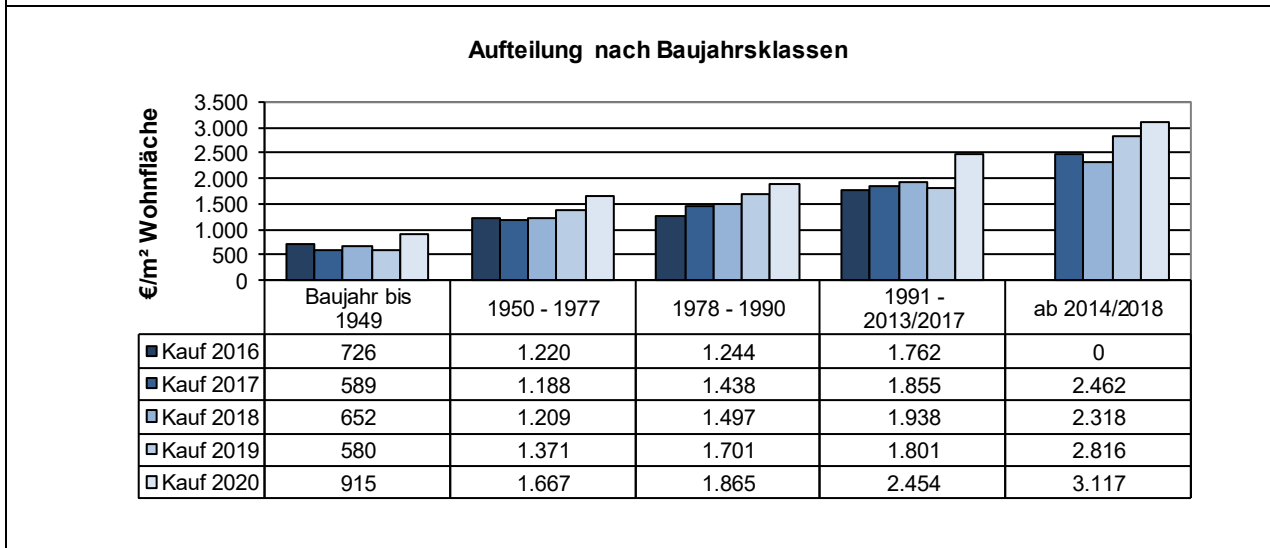
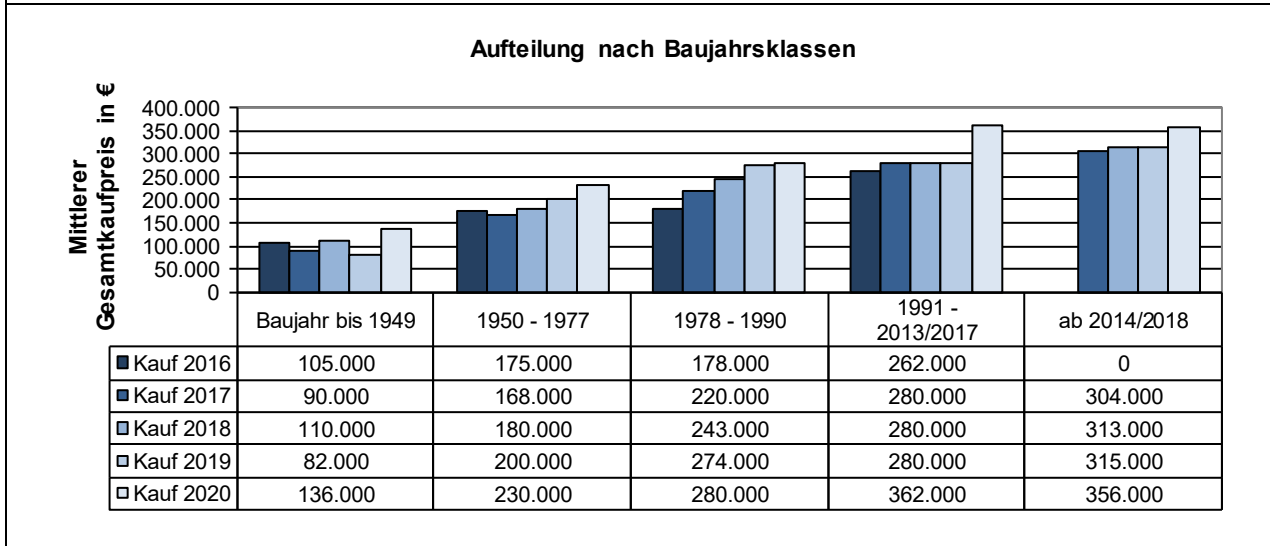
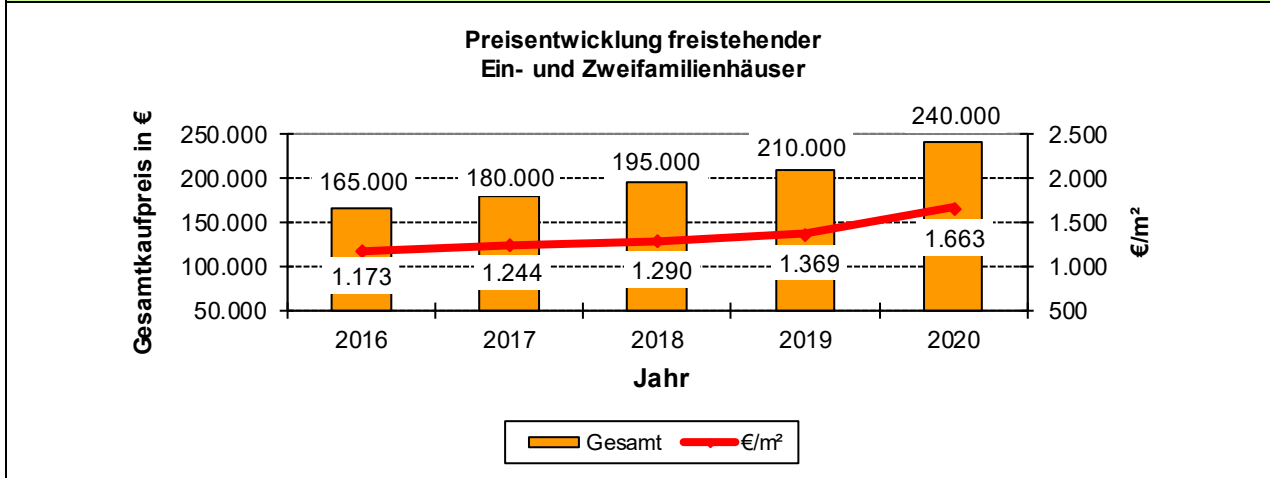


Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

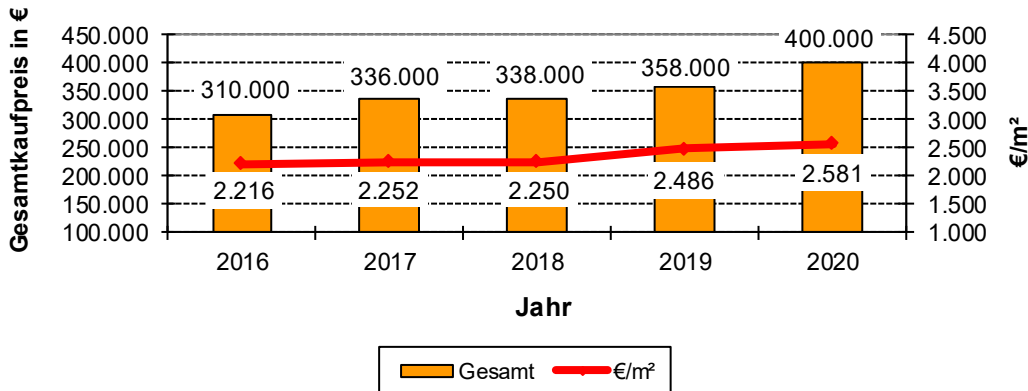
Landkreis Wolfenbüttel



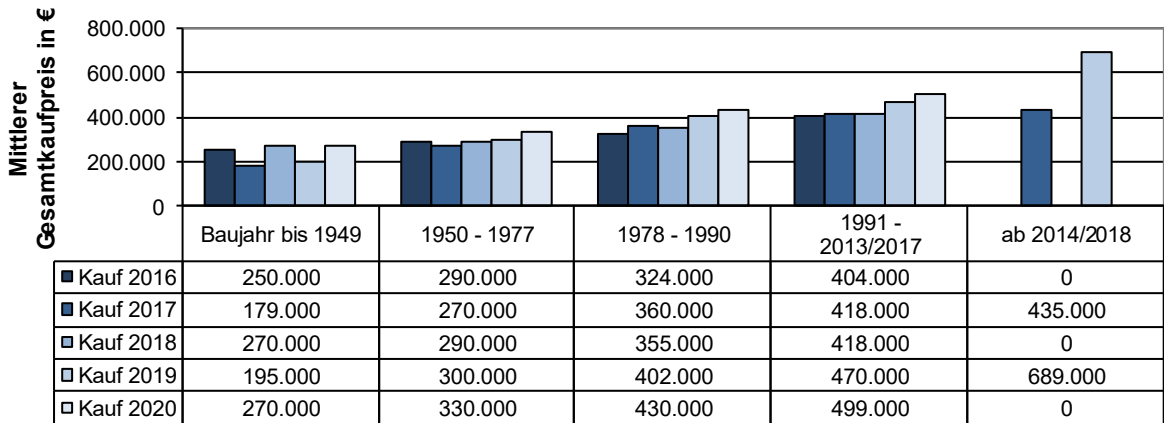
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Wolfsburg

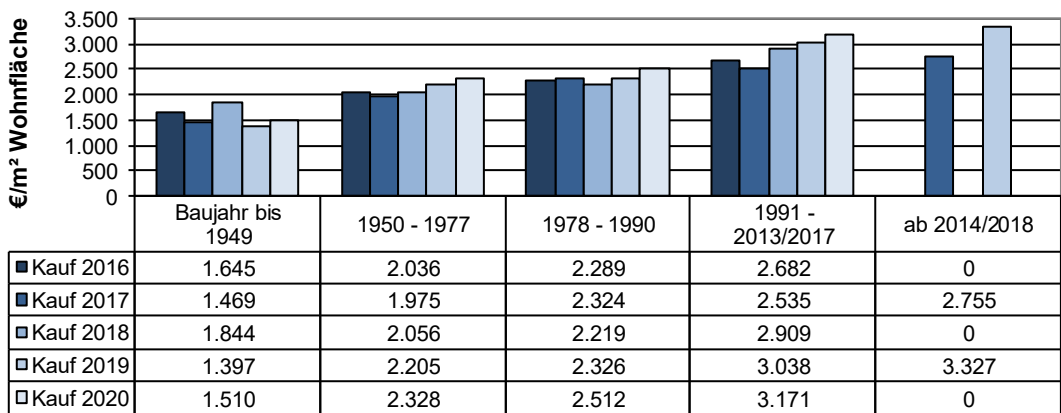
**Preisentwicklung freistehender
Ein- und Zweifamilienhäuser**



Aufteilung nach Baujahrsklassen



Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

9.2.3 Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren

9.2.3.1 Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt 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.

In der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäude-Geometrien 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, sodass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 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 niedersächsischen Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz 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, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden 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 der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 5.000 € bis 15.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:
<p>1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert erzielen. • Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen erzielen. • Von der Restnutzungsdauer des Objektes: Neuere oder modernisierte Objekte können bei gleichem vorläufigem Sachwert höhere Verkaufspreise als ältere Objekte erzielen. • Von der Wohnfläche des Objektes: Objekte mit größerer Wohnfläche können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit kleinerer Wohnfläche erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert). • Vom Gebäudestandard des Objektes: Objekte mit hoher Standardstufe können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert). <p>2. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nicht zu verwenden. Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht denen in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Bodenrichtwerten direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.</p> <p>3. 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.</p> <p>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 baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlich guter Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.</p>

Stadt Braunschweig

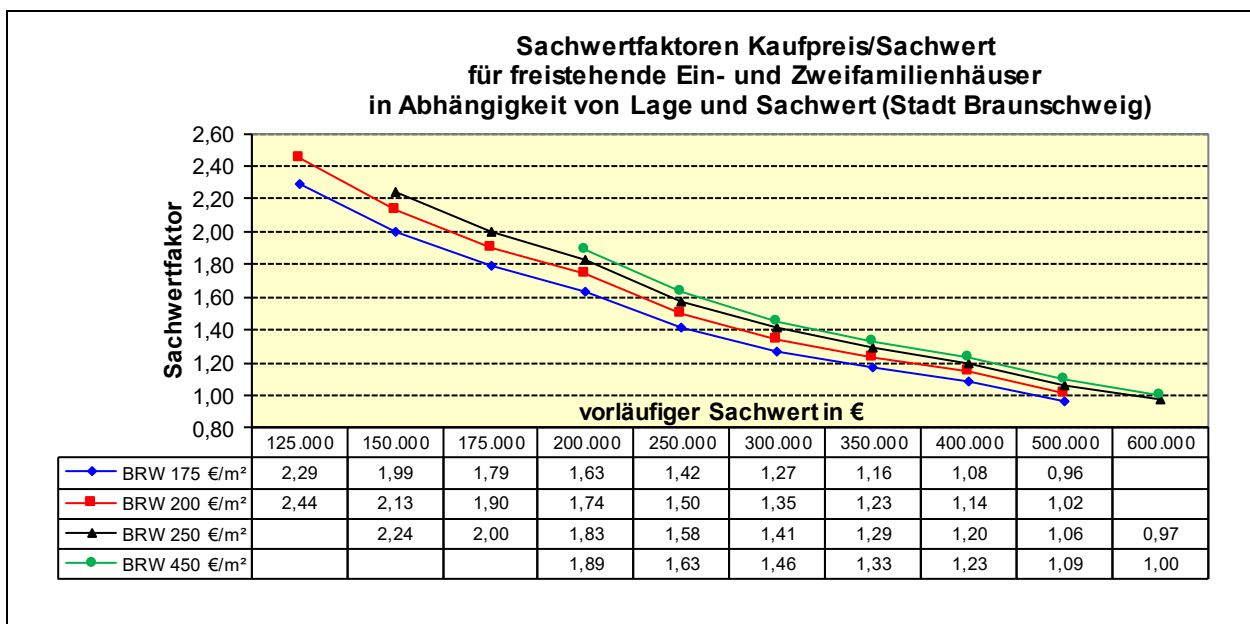
Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe 566 Kauffälle.

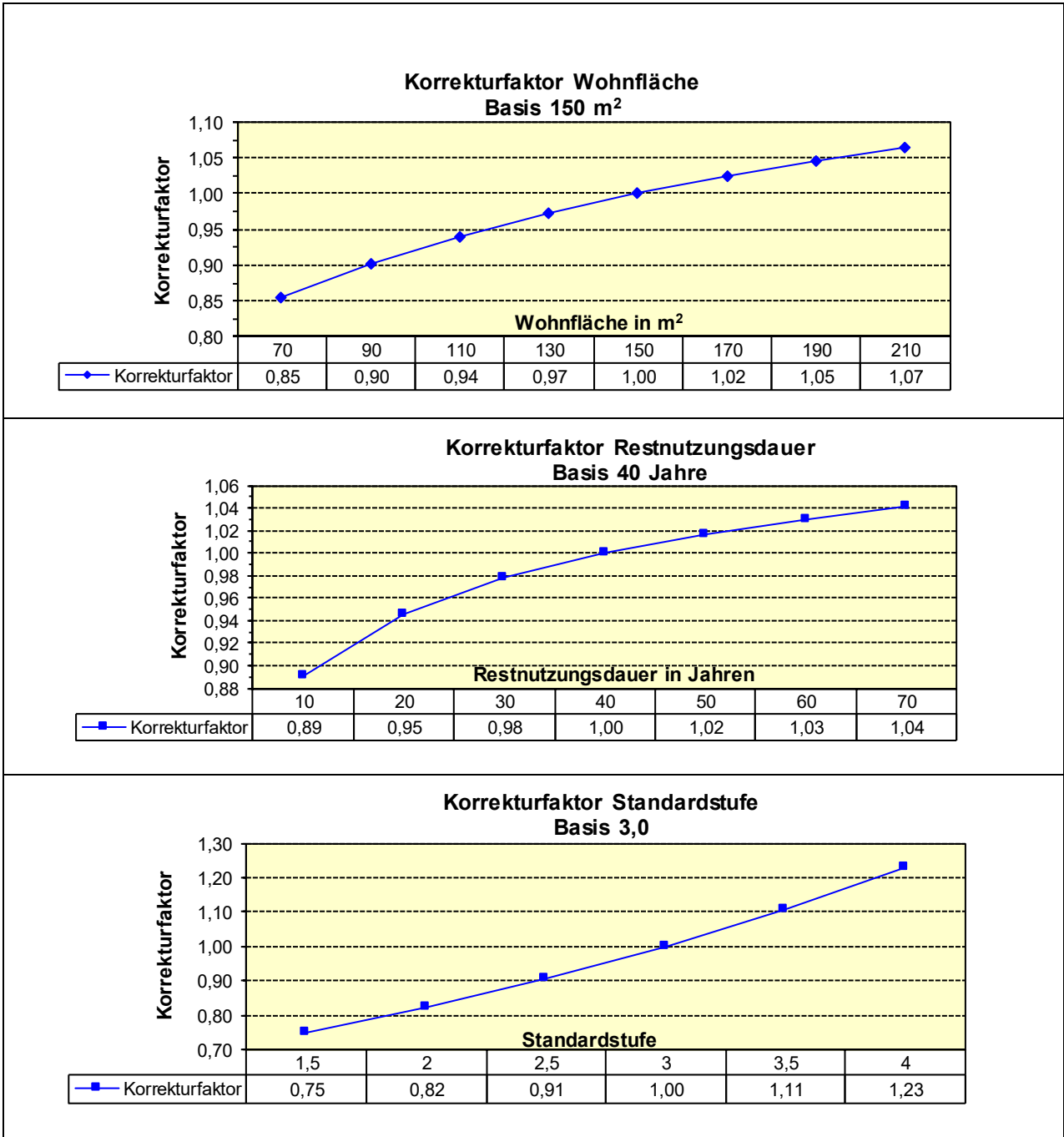
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ² - 390 €/m ²	220 €/m ²
Sachwert 2010	121.000 - 639.000 €	323.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 68 Jahre	33 Jahre
Wohnfläche	70 m ² - 300 m ²	147 m ²
Standardstufe	1,8 - 4,5	3,1

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Celle

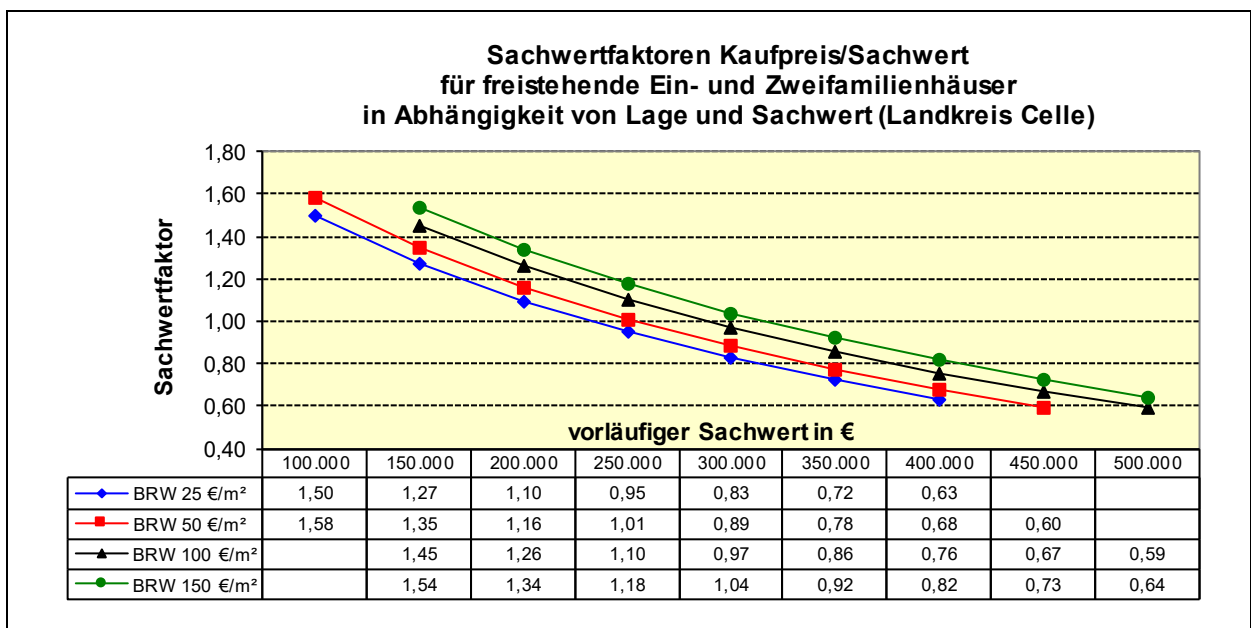
Für den **Landkreis Celle** umfasst die Stichprobe 601 Kauffälle.

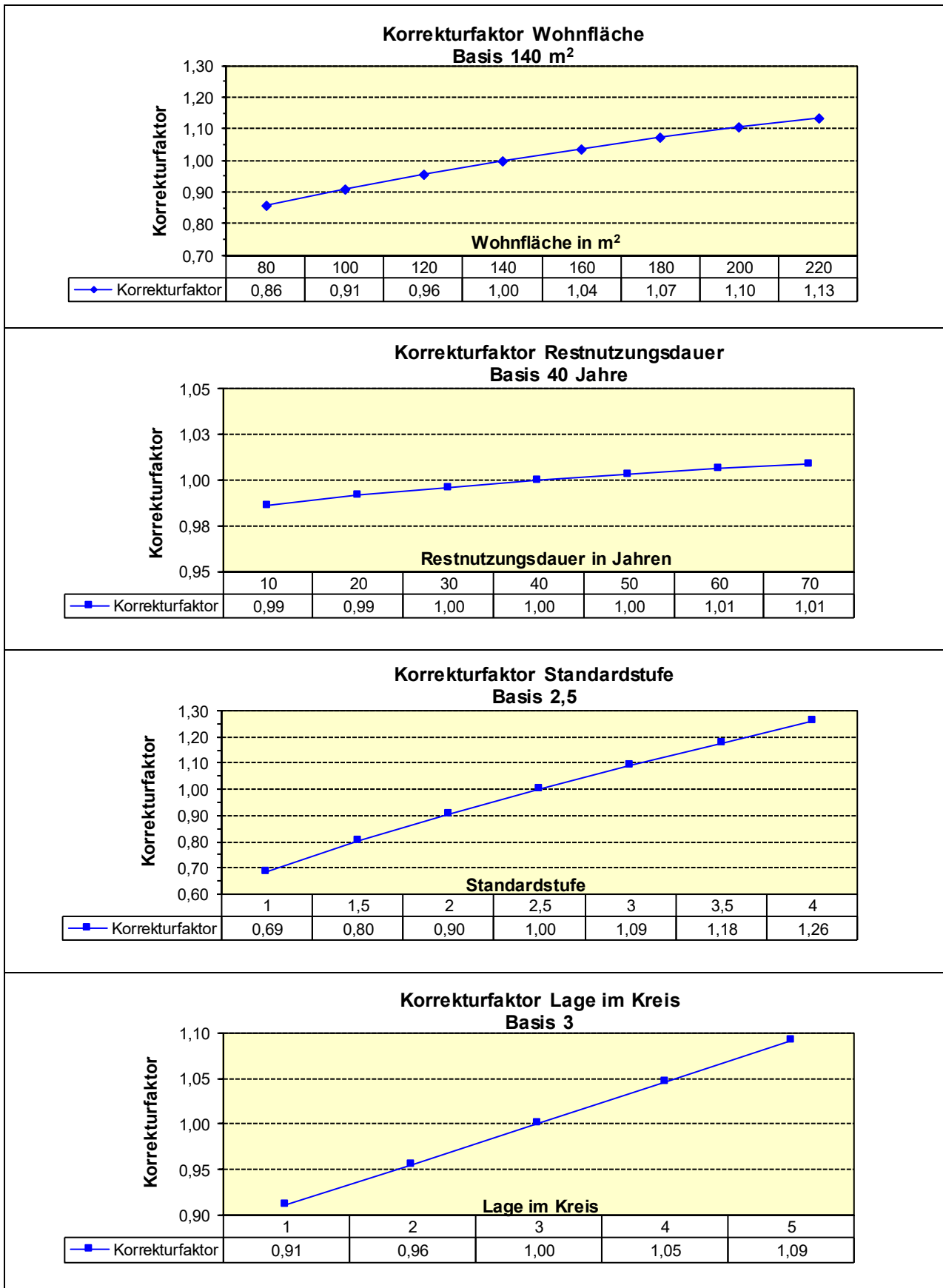
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020		2019
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 155 €/m ²		75 €/m ²
Sachwert 2010	60.000 - 670.000 €		231.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 70 Jahre		36 Jahre
Wohnfläche	45 m ² - 319 m ²		140 m ²
Standardstufe	1,2 - 4,20		2,6
Lage im Kreis	1	Nordkreis	3
	2	Ostkreis	
	3	Westkreis	
	4	Südkreis	
	5	Stadt Celle	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Gifhorn

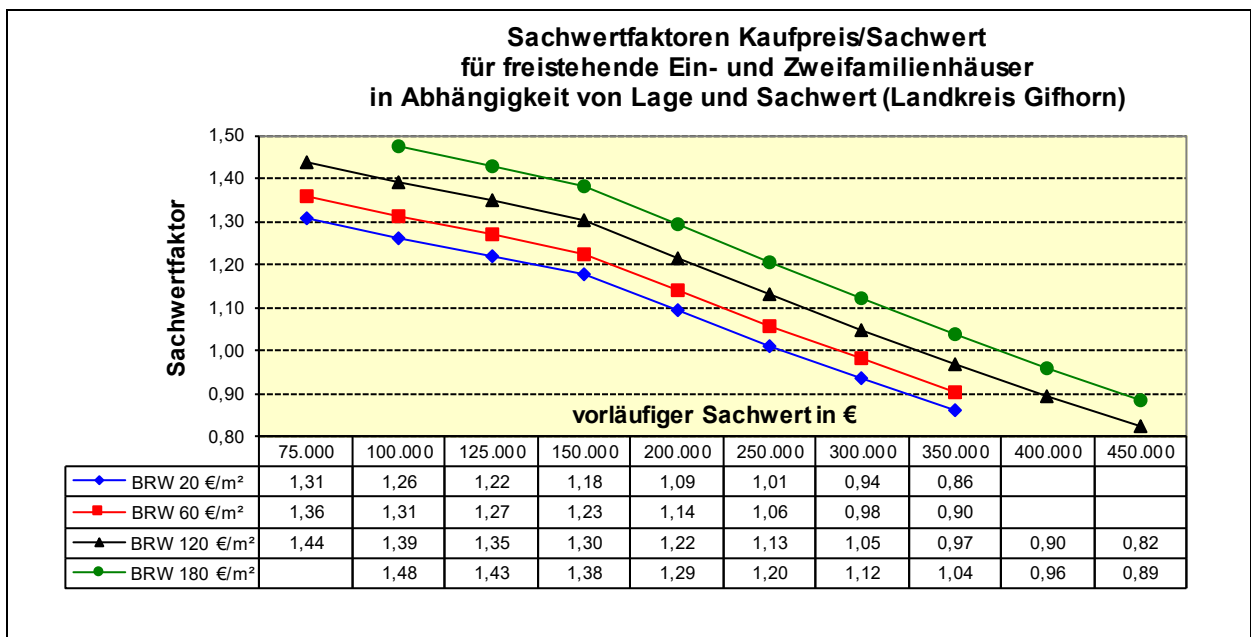
Für den **Landkreis Gifhorn** umfasst die Stichprobe 1.251 Kauffälle.

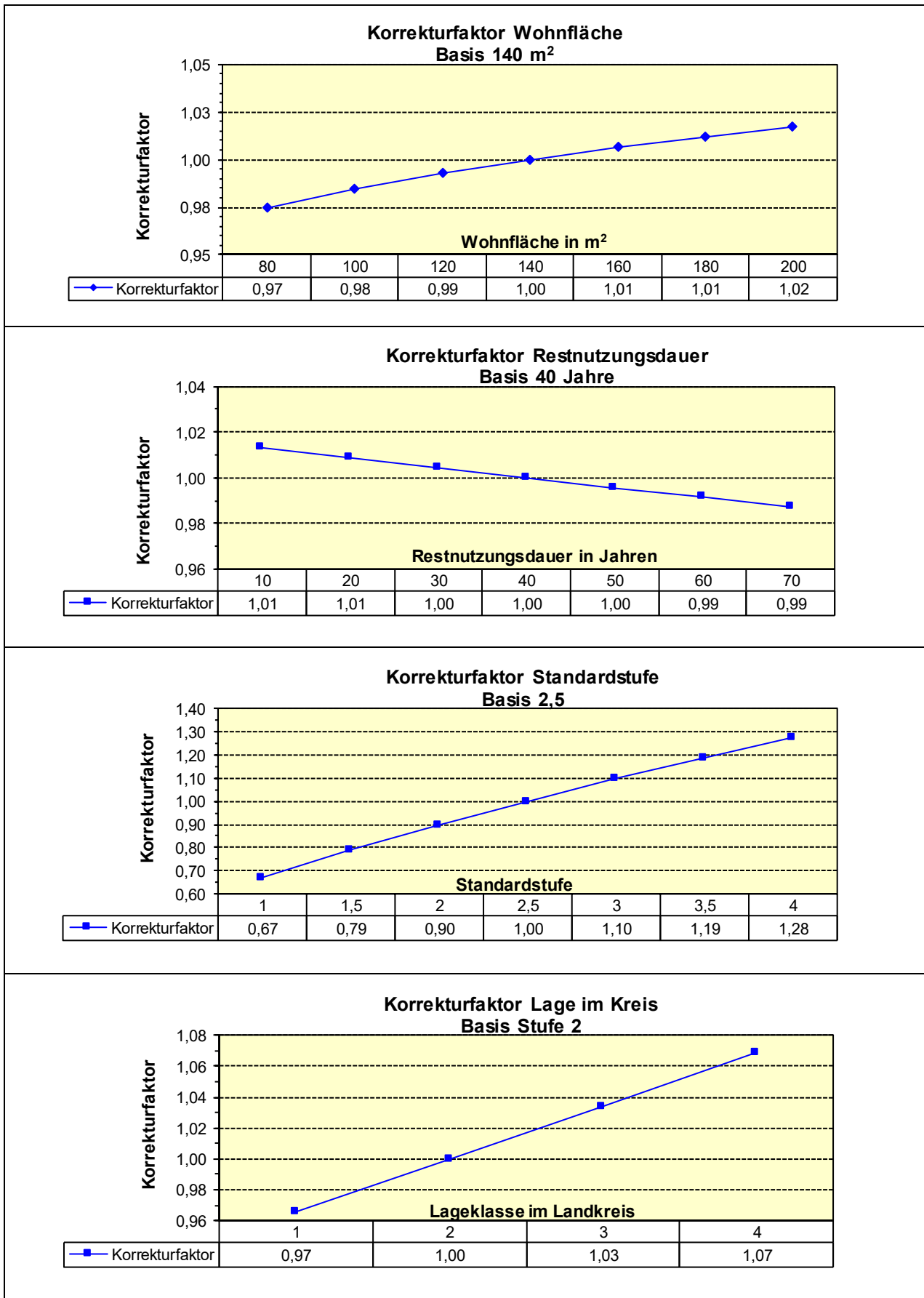
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020		2018
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 220 €/m ²		90 €/m ²
Sachwert 2010	47.000 - 497.000 €		249.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 70 Jahre		38 Jahre
Wohnfläche	45 m ² - 313 m ²		149 m ²
Standardstufe	1,2 - 5		2,6
Lage im Kreis	1	Nordkreis und Müden	2
	2	Einzugsbereich Gifhorn-Wolfsburg ohne Müden	
	3	Südkreis	
	4	Stadt Gifhorn	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Helmstedt

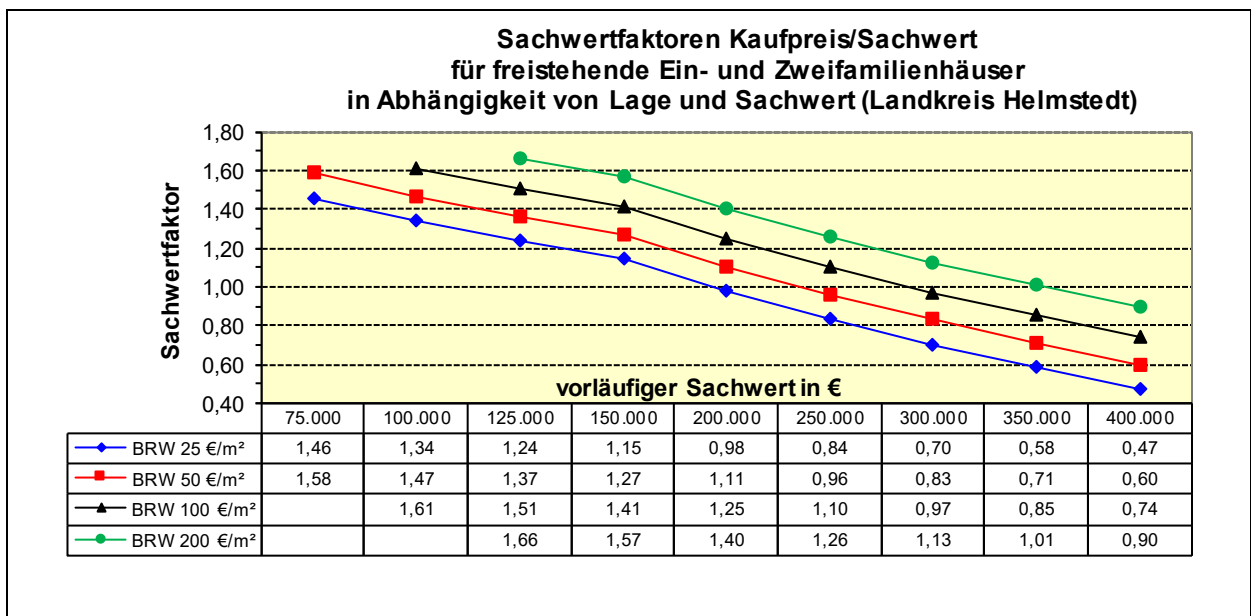
Für den **Landkreis Helmstedt** umfasst die Stichprobe 662 Kauffälle.

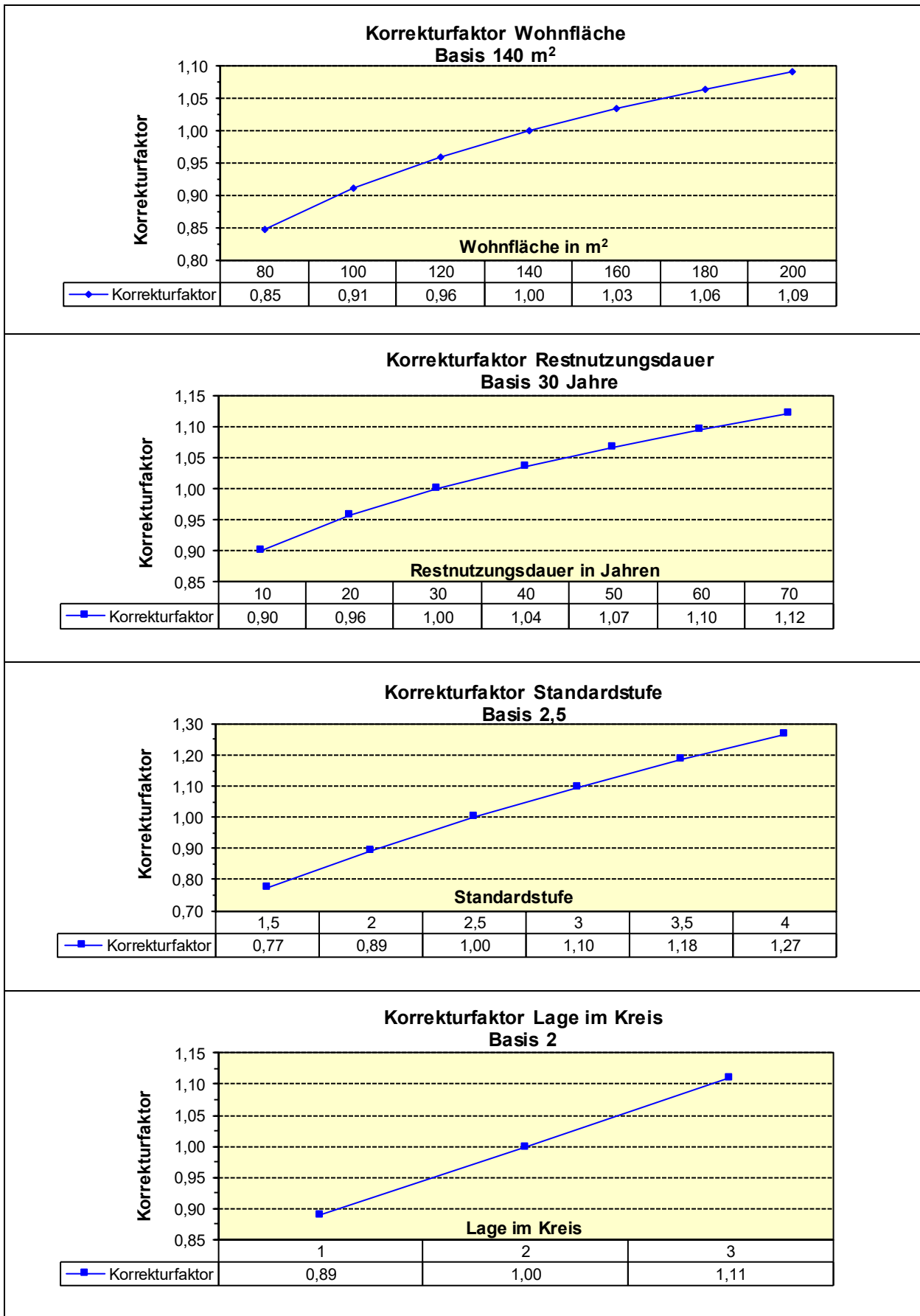
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020		2018
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 185 €/m ²		65 €/m ²
Sachwert 2010	41.000 - 499.000 €		192.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 70 Jahre		33 Jahre
Wohnfläche	54 m ² - 284 m ²		139 m ²
Standardstufe	1,5 - 4,0		2,4
Lage im Kreis	1	Südkreis, Schöningen, Büddenstedt	2
	2	Helmstedt, Königslutter	
	3	Lehre, Velpke	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

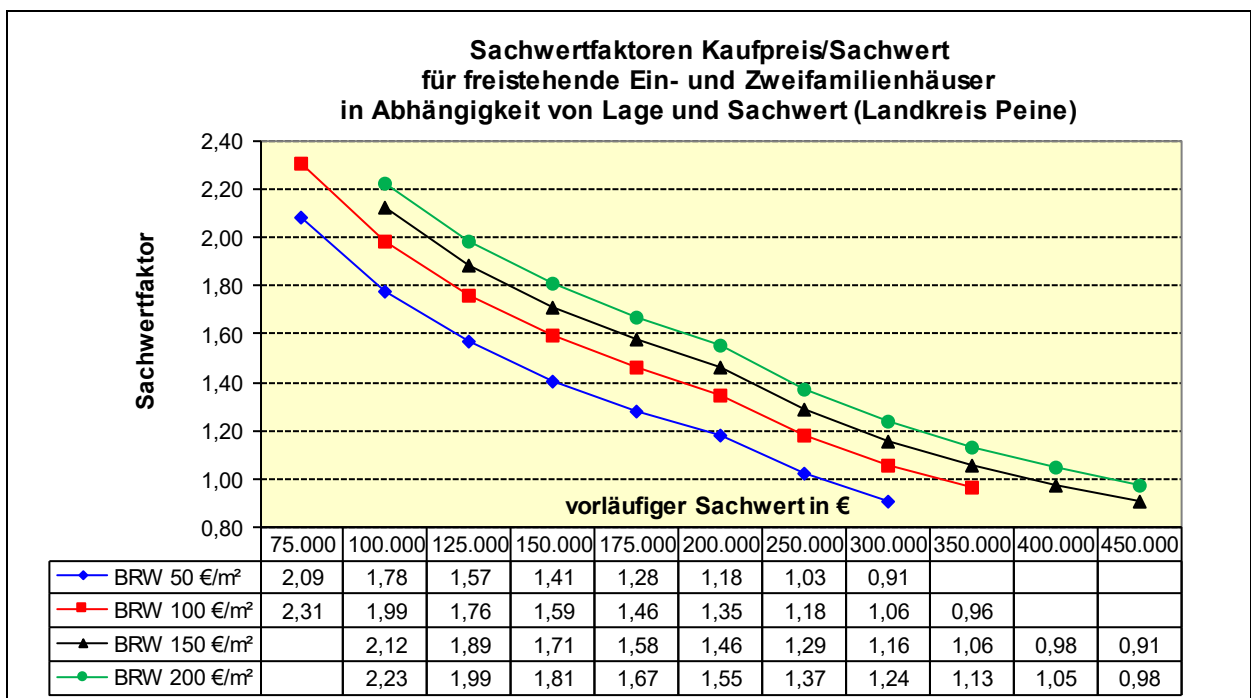
Für den **Landkreis Peine** umfasst die Stichprobe 1.091 Kauffälle.

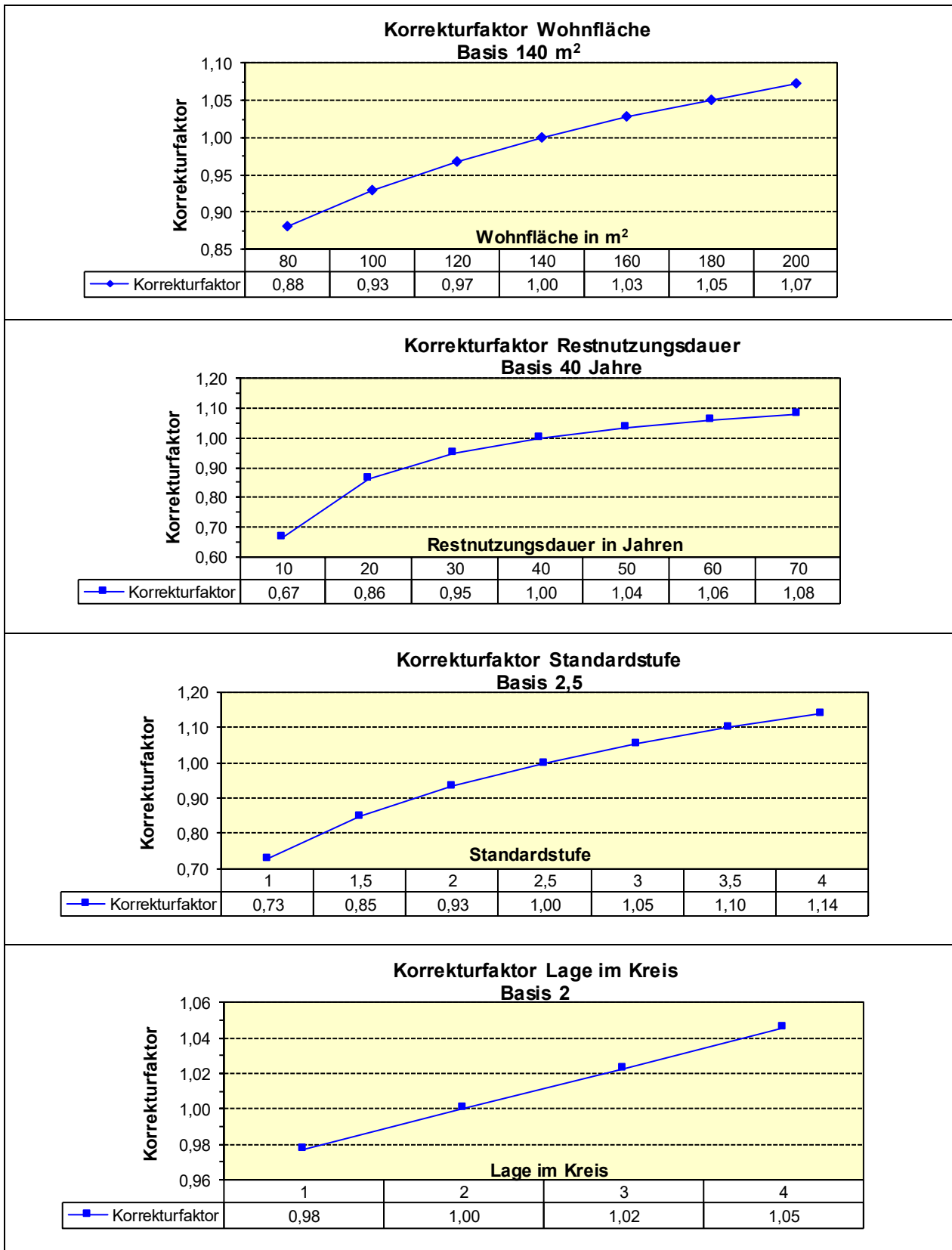
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020		2018
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 200 €/m ²		90 €/m ²
Sachwert 2010	74.000 - 597.000 €		223.000 €
Restnutzungsdauer	13 - 70 Jahre		35 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 230 m ²		142 m ²
Standardstufe	1 - 4,3		2,5
Lage im Kreis	1	Hohenhameln, Lengede und Ilsede	2
	2	Edemissen, Ortsteile Peine	
	3	Vechedde, Wendeburg	
	4	Stadt Peine, OT Vöhrum u. Stederdorf	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Salzgitter

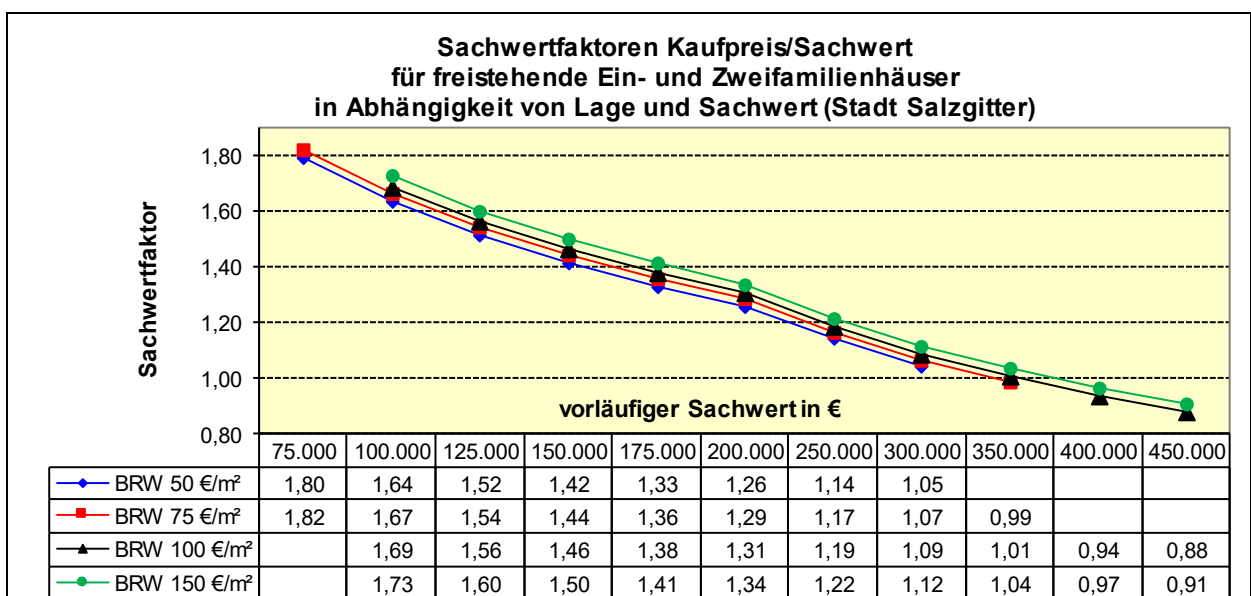
Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe 420 Kauffälle.

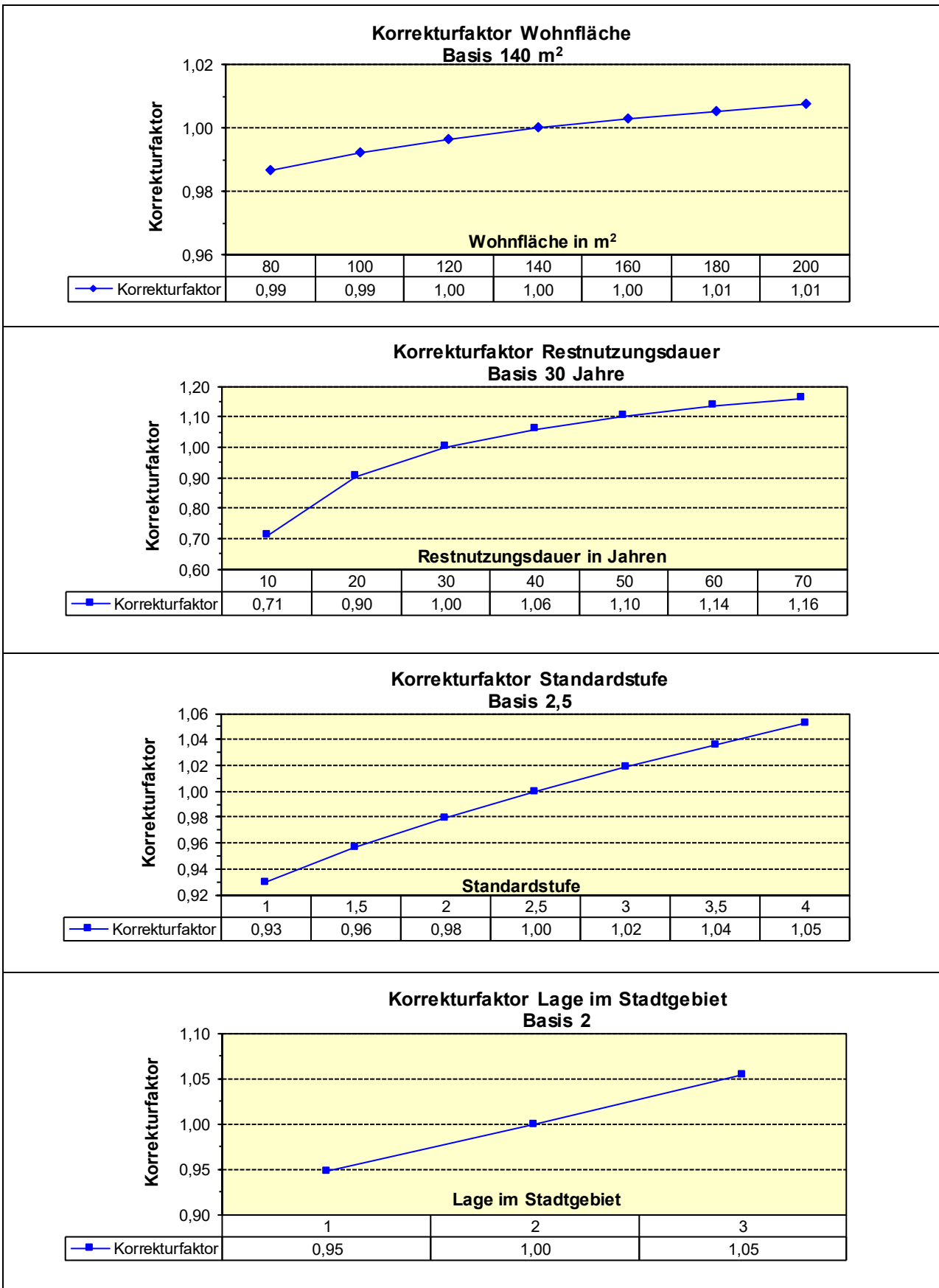
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020		2018
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 185 €/m ²		75 €/m ²
Sachwert 2010	38.000 - 648.000 €		198.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 70 Jahre		31 Jahre
Wohnfläche	66 m ² - 250 m ²		142 m ²
Standardstufe	1 - 4,8		2,3
Lage im Kreis	1	Barum, Beddingen, Beinum, Bleckenstedt, Calbecht, Drütte, Engerode, Groß Mahner, Hallendorf, Heerte, Hohenrode, Immendorf, Lesse, Lobmachersen, Ohlendorf, Osterlinde, Sauingen, Üfingen und Watenstedt	2
	2	Bruchmachersen, Engelnstedt, Flachstökkeim, Lichtenberg, Reppner, Ringelheim und Salder	
	3	Gebhardshagen, Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Thiede	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Stadtgebiet





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Für den **Landkreis Wolfenbüttel** ergeben sich die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser getrennt nach **Stadt Wolfenbüttel einschließlich der Orte Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel und Landkreis Wolfenbüttel**.

Stadt Wolfenbüttel mit Ortslagen Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel

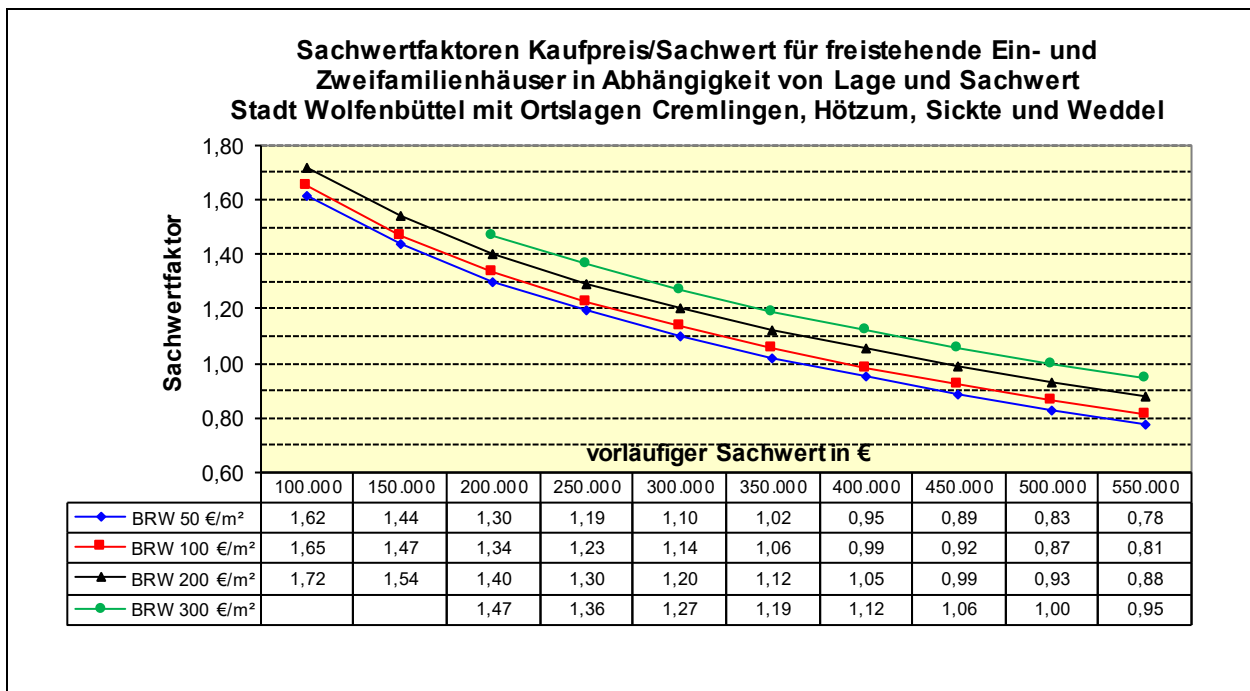
Für das **Stadtgebiet Wolfenbüttel einschließlich der oben genannten Ortslagen** umfasst die Stichprobe 281 Kauffälle.

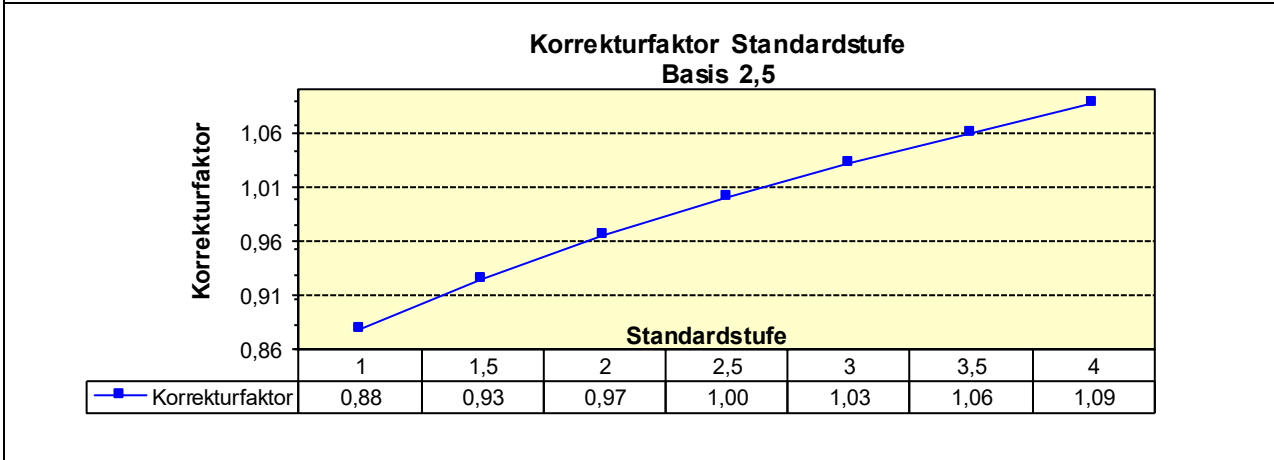
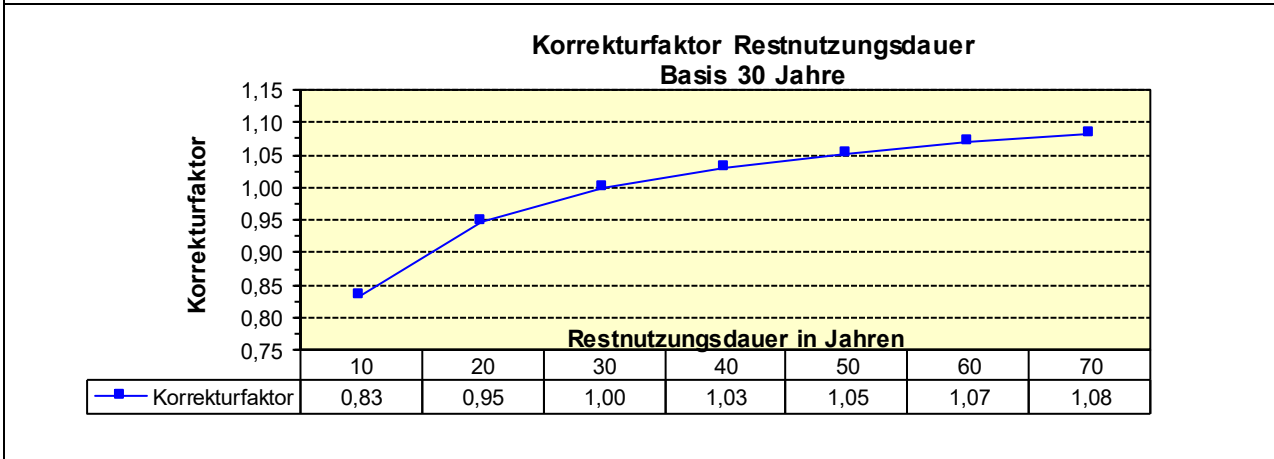
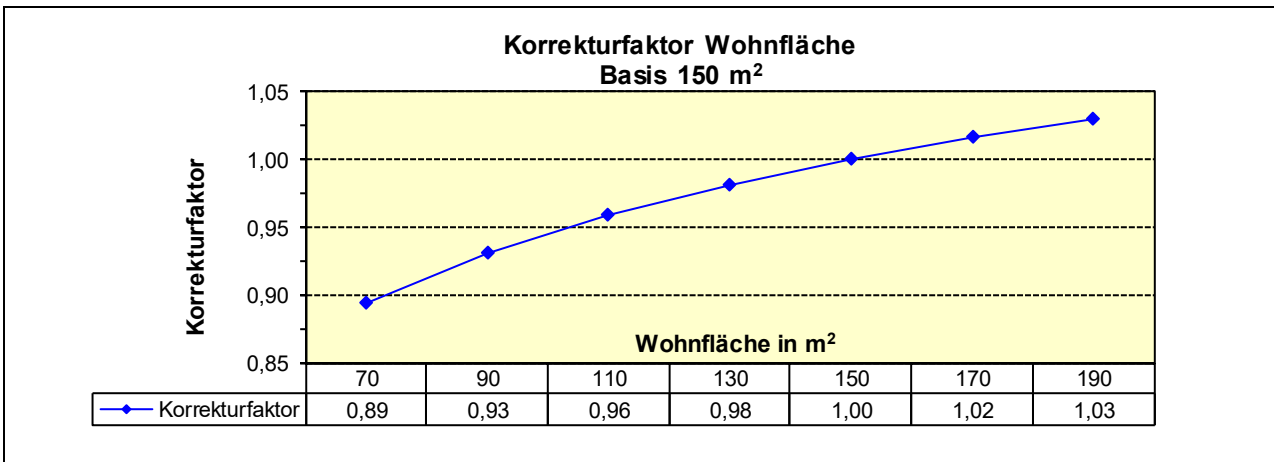
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ² - 300 €/m ²	160 €/m ²
Sachwert 2010	108.000 - 644.000 €	275.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 68 Jahre	33 Jahre
Wohnfläche	74 m ² - 250 m ²	146 m ²
Standardstufe	1 - 4,5	2,6

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Wolfenbüttel

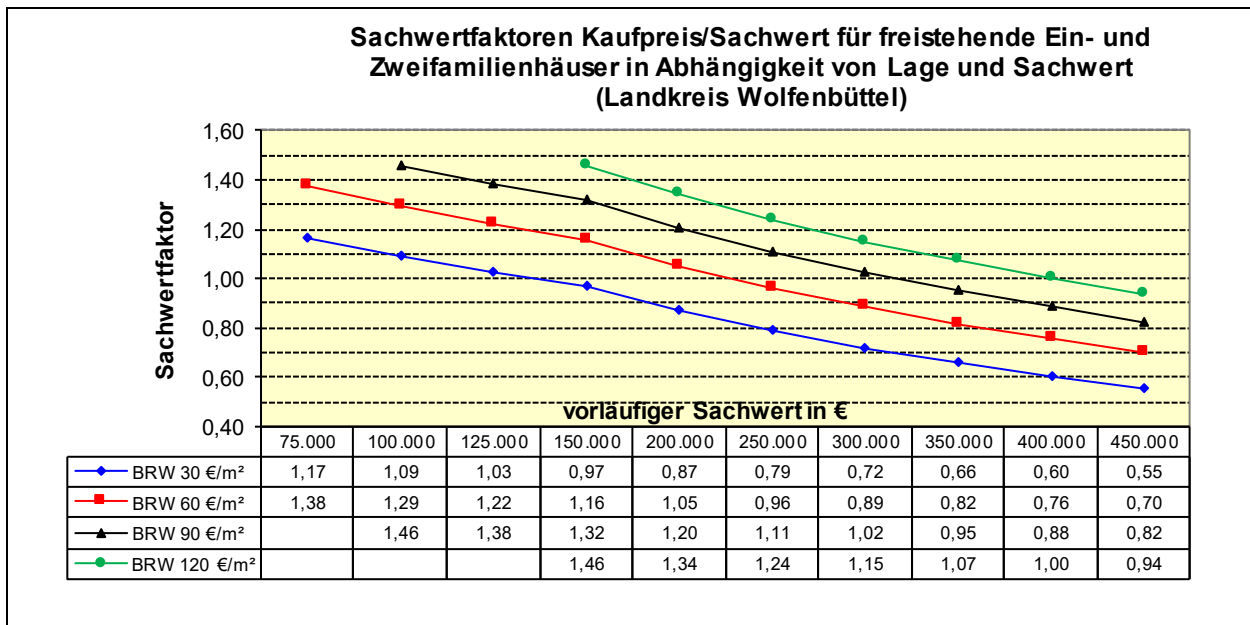
Für das restliche Landkreisgebiet umfasst die Stichprobe 470 Kauffälle.

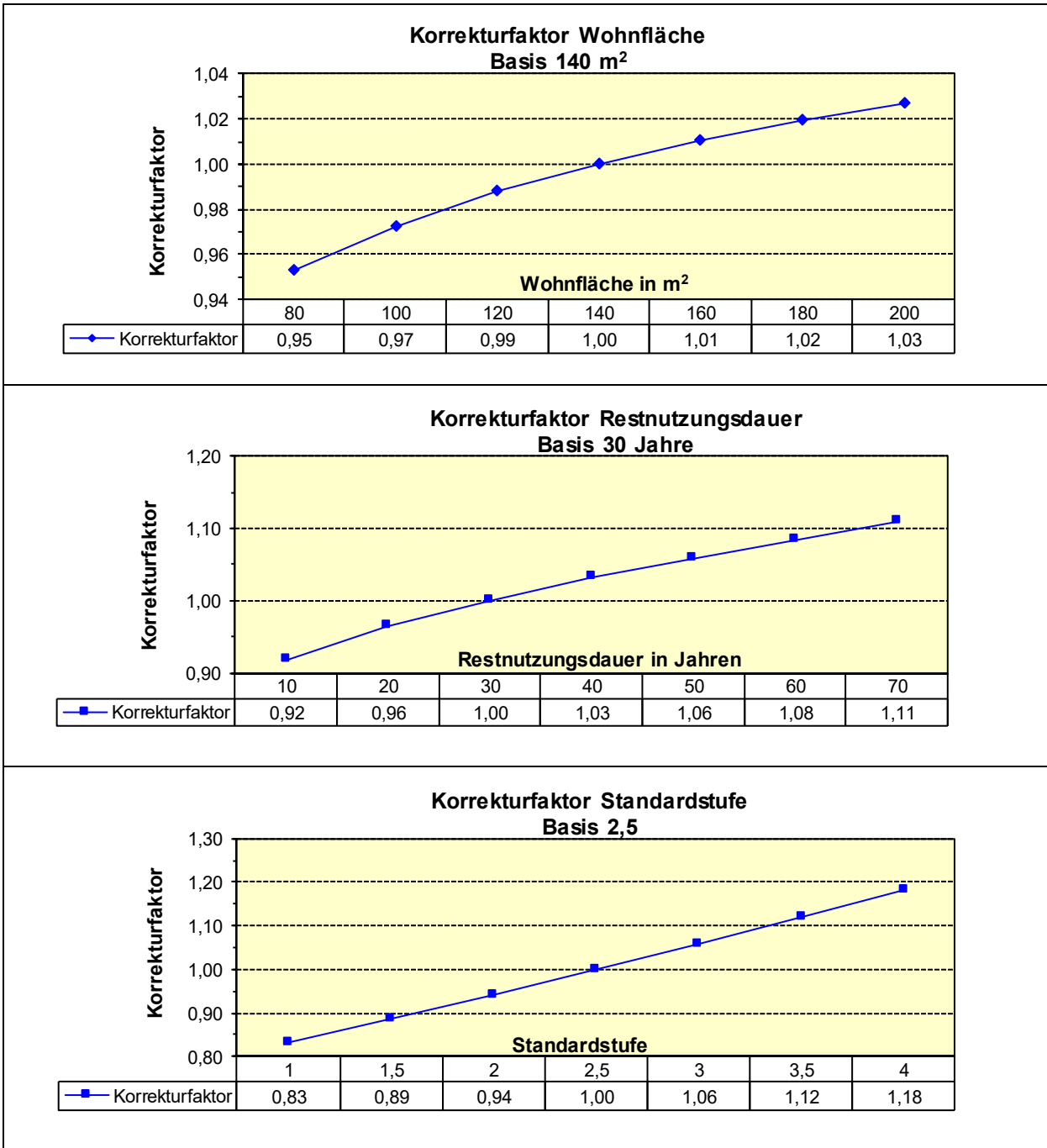
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 140 €/m ²	60 €/m ²
Sachwert 2010	48.000 - 500.000 €	207.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 68 Jahre	33 Jahre
Wohnfläche	79 m ² - 250 m ²	144 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,0	2,5

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Wolfsburg

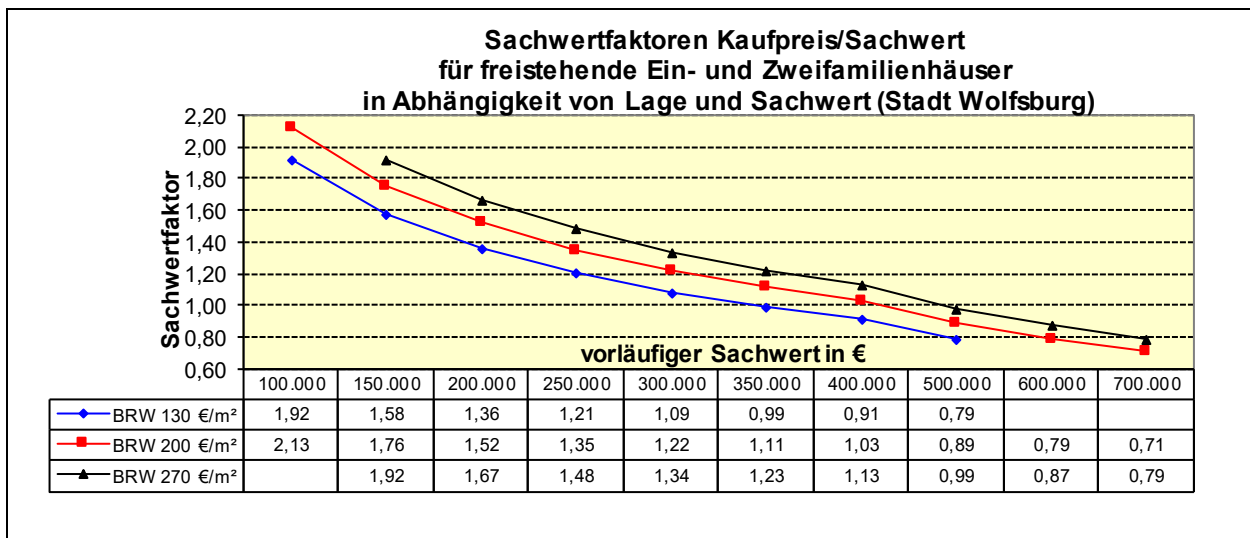
Für die **Stadt Wolfsburg** umfasst die Stichprobe 512 Kauffälle.

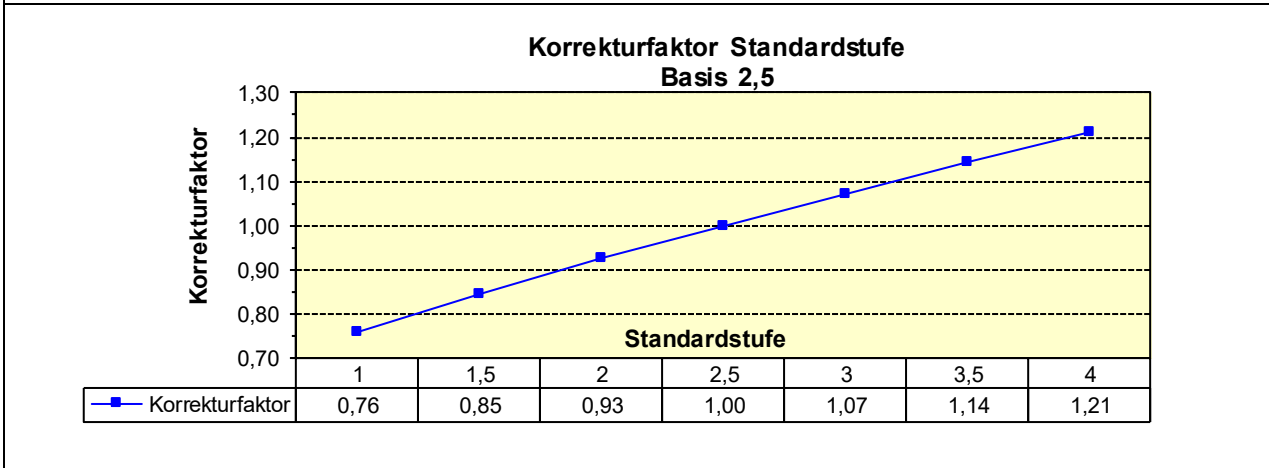
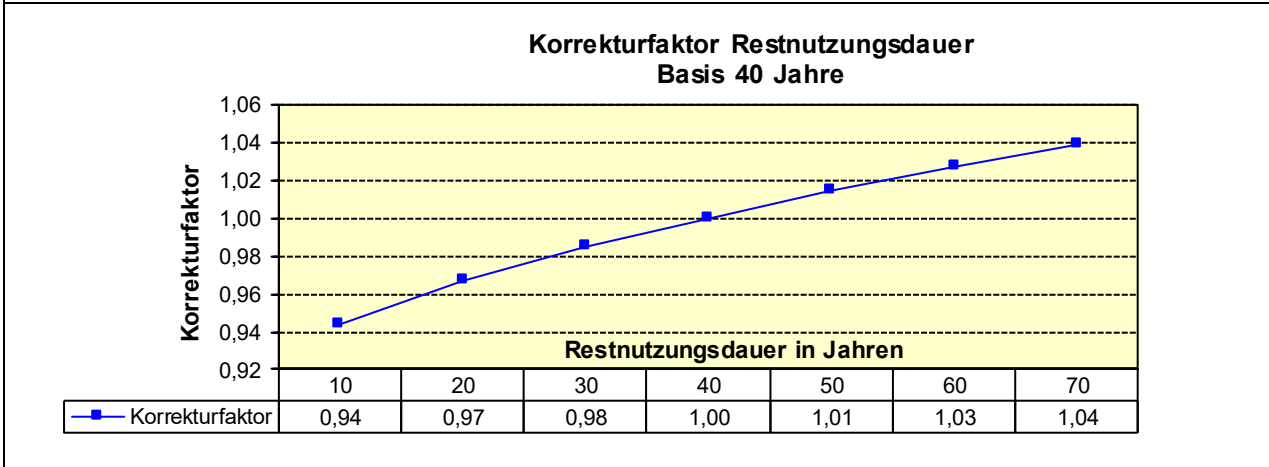
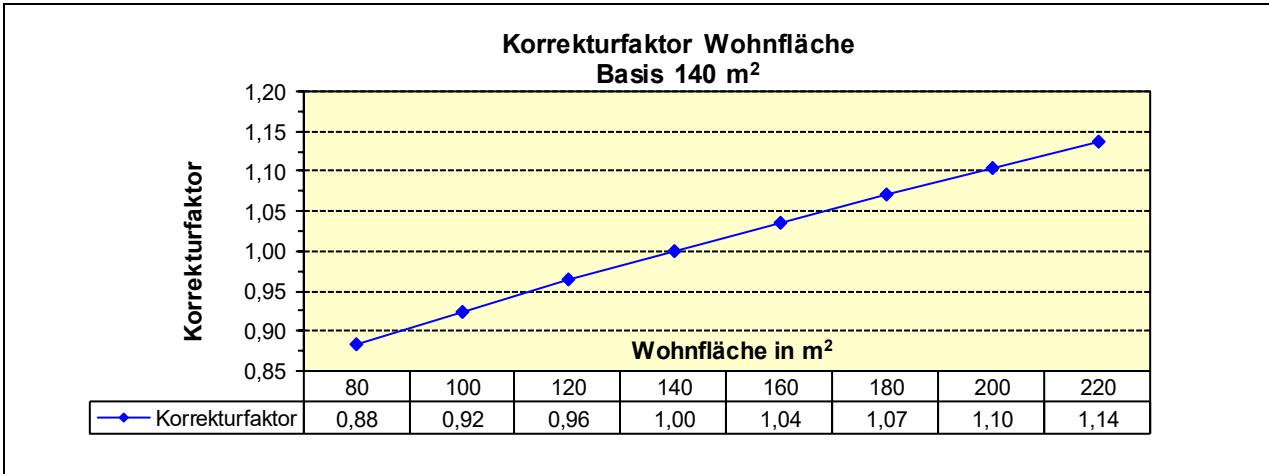
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² - 230 €/m ²	150 €/m ²
Sachwert 2010	113.000 - 706.000 €	309.000 €
Restnutzungsdauer	6 - 70 Jahre	37 Jahre
Wohnfläche	83 m ² - 250 m ²	152 m ²
Standardstufe	1,5 - 4,9	2,8

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel für die Stadt Wolfsburg:

Vorläufiger Sachwert:	250.000 €	Bodenrichtwert:	200 €/m ²
Wohnfläche:	140 m ²	Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Standardstufe:	3		

Sachwertfaktor (Tabelle) 1,35
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche 1,00
(durch Abgreifen aus Diagramm)

Korrekturfaktor Restnutzungsdauer 1,00
(durch Abgreifen aus Diagramm)

Korrekturfaktor für Standardstufe 1,07
(durch Abgreifen aus Diagramm)

Wert des Objektes =

Vorl. Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Restnutzungsdauer x
 Korrekturfaktor Standardstufe

$$250.000 \text{ €} \times 1,35 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,07 = \text{rd. } 361.000 \text{ €}$$

9.2.3.2 Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden auch die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** 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.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren
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.
4. Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht denen in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Wohnlageklassen direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.

modifiziertes Baujahr:
Das modifizierte Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungstichtag abzüglich der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.
Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist: (Modernisierungsgrad 8 Punkte). Bei 50 Jahren Gebäudealter würde die Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt 2015 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das modifizierte Baujahr verschiebt sich daher von 1965 um 13 Jahre auf 1978.
Modifiziertes Baujahr = 2015 - 70 + 33 = 1978

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Die Stichproben lassen sich für die folgenden Gebietskörperschaften wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Braunschweig	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2019	2018
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² - 450 €/m ²	220 €/m ²	150 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1954 - 2017	1981	1985
Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²	146 m ²	151 m ²
Grundstücksgröße	268 m ² - 1.490 m ²	698 m ²	768 m ²
Standardstufe	1,5 - 4,5	3,1	2,8
Garage	0 - 2	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	ohne	ohne	ohne

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2019	2018	2018
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 205 €/m ²	75 €/m ²	90 €/m ²	70 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1958 - 2020	1983	1985	1982
Wohnfläche	51 m ² - 250 m ²	140 m ²	150 m ²	139 m ²
Grundstücksgröße	301 m ² - 1.999 m ²	861 m ²	883 m ²	787 m ²
Standardstufe	1,2 - 5,0	2,6	2,7	2,5
Garage	0 - 2	1	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 5	3	2	2

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018	2018	2018
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 300 €/m ²	95 €/m ²	80 €/m ²	95 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1958 - 2019	1981	1979	1983
Wohnfläche	80 m ² - 250 m ²	143 m ²	145 m ²	145 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.300 m ²	777 m ²	759 m ²	765 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,8	2,4	2,3	2,6
Garage	0 - 4	1	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 4	2	2	2

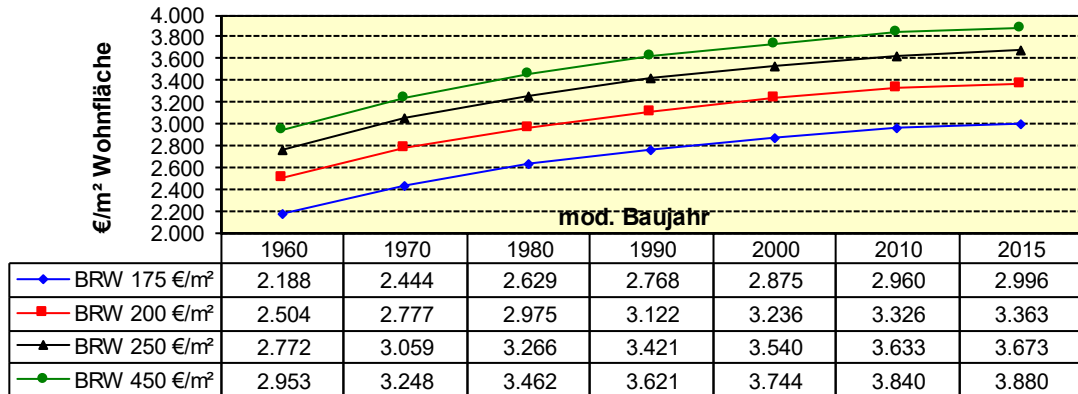
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Landkreis Celle	Ausprägung Landkreis Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt
Anzahl	570	477	1.088	429
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Lage (Bodenrichtwert)	175/200/250/450 €/m ²	25/50/100/150 €/m ²	20/60/120/180 €/m ²	25/50/100/200 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2015	1960 - 2015	1960 - 2015	1950 - 2015
Wohnfläche	140 m ²	140 m ²	140 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²	900 m ²	900 m ²	800 m ²
Standardstufe	3,0	2,5	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	ohne	3	2	2

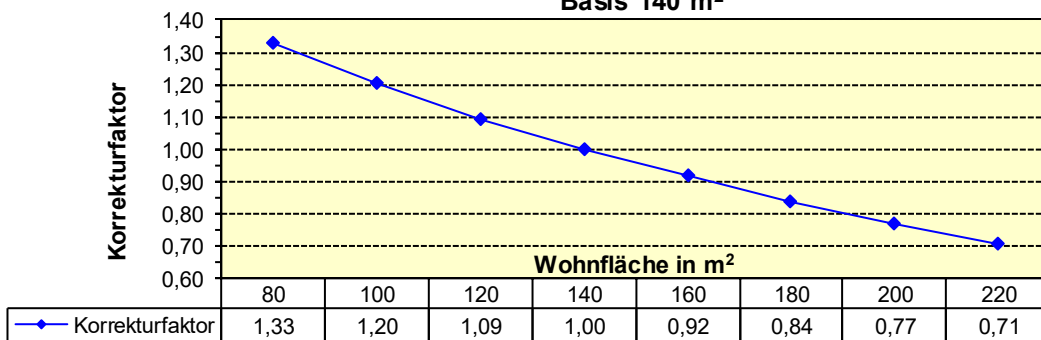
Merkmal	Ausprägung Landkreis Peine	Ausprägung Stadt Salzgitter	Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Anzahl	851	383	691	507
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Lage (Bodenrichtwert)	50/100/150/200 €/m ²	50/75/100/150 €/m ²	50/100/200/300 €/m ²	130/200/270 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2015	1960 - 2015	1960 - 2015	1960 - 2015
Wohnfläche	140 m ²	140 m ²	140 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Standardstufe	2,5	2,5	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	3	2	2	ohne

Stadt Braunschweig

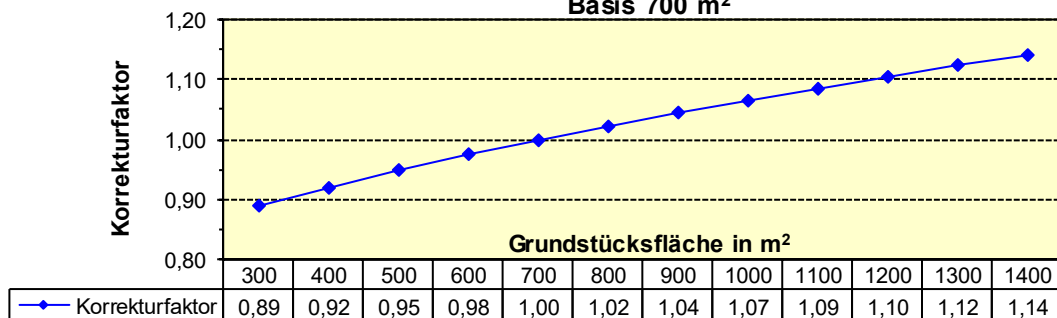
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Braunschweig)

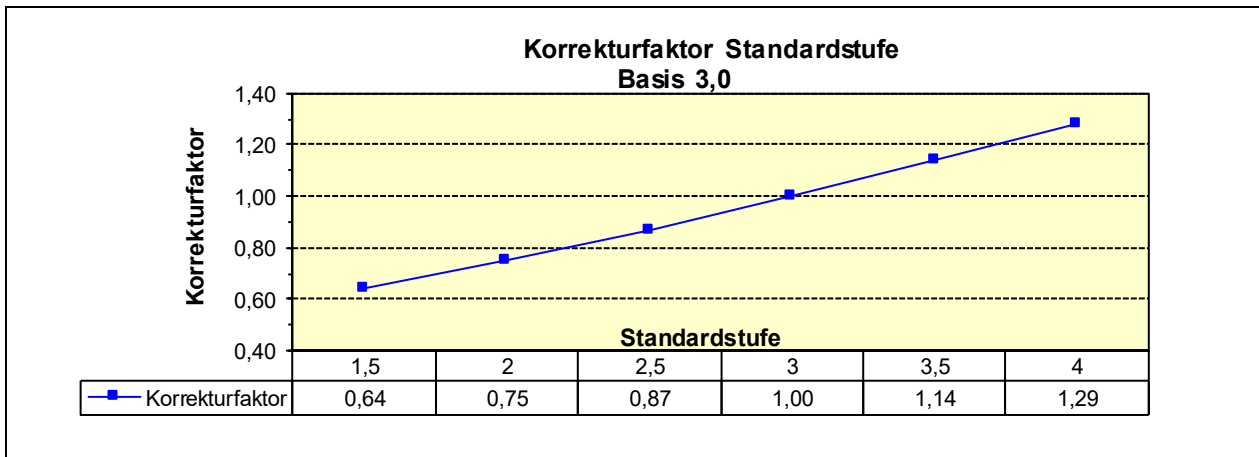


Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 140 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 700 m²

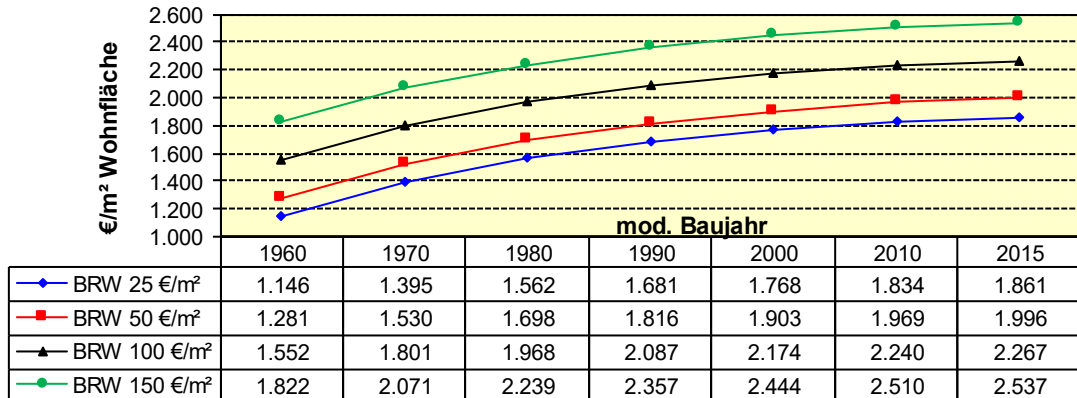




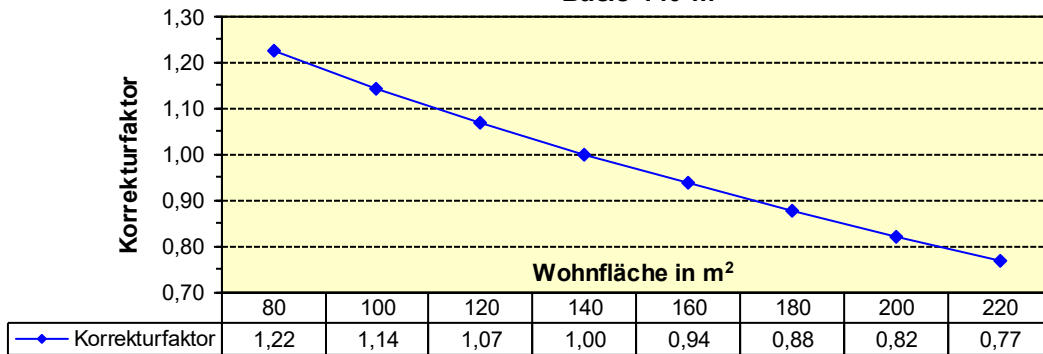
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Celle

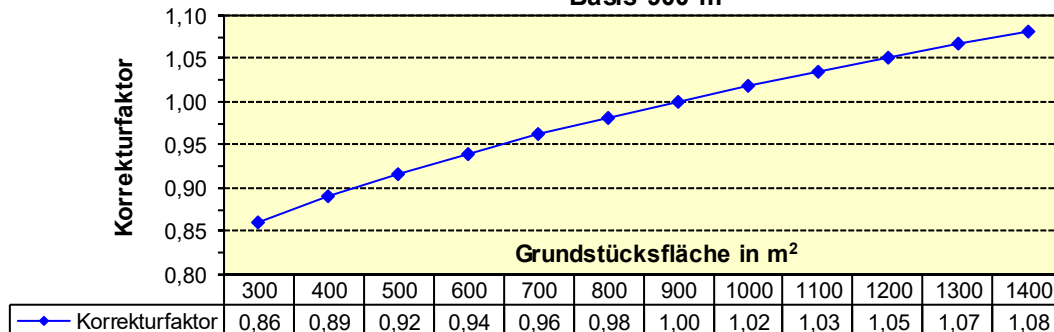
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Celle)

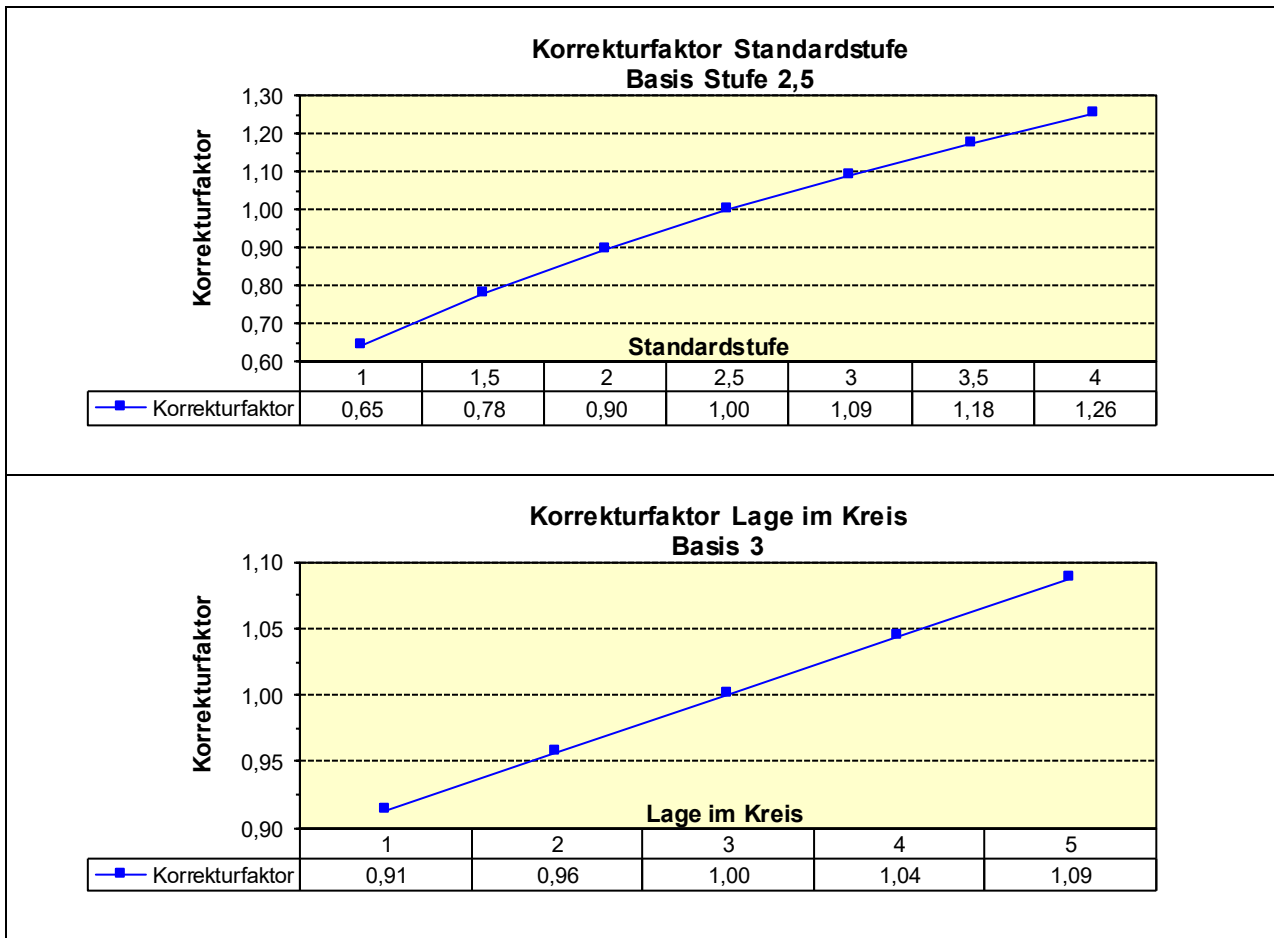


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 140 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 900 m²





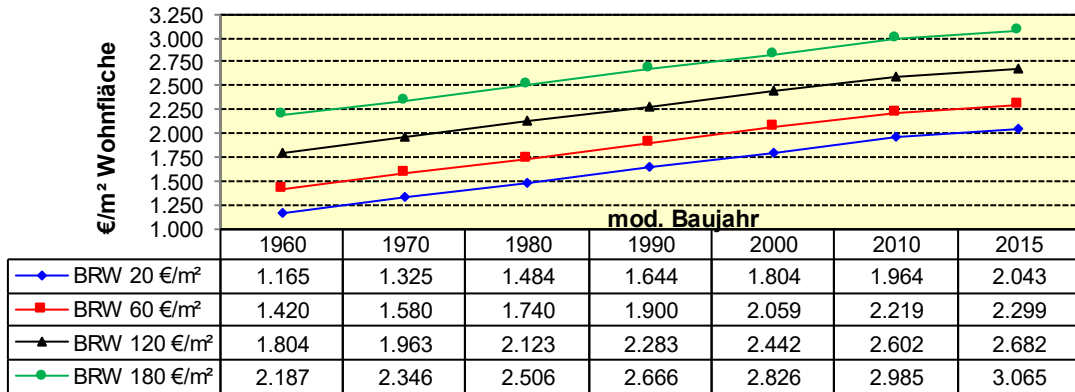
Lagen im Kreis

- 1 Nordkreis
- 2 Ostkreis
- 3 Westkreis
- 4 Südkreis
- 5 Celle Stadt

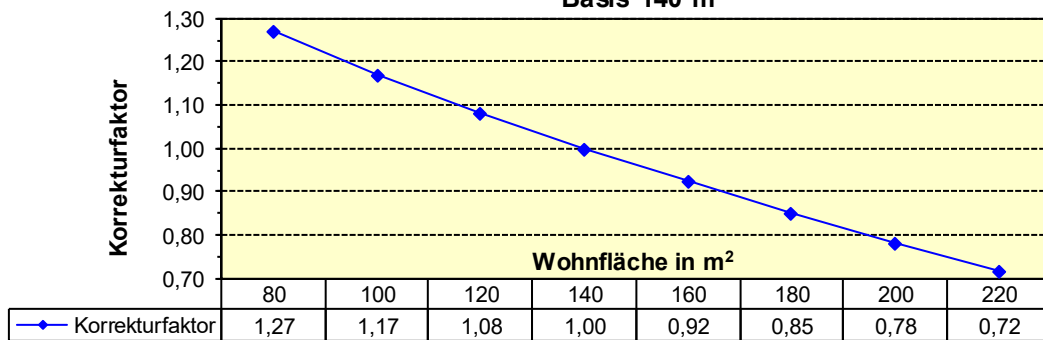
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Gifhorn

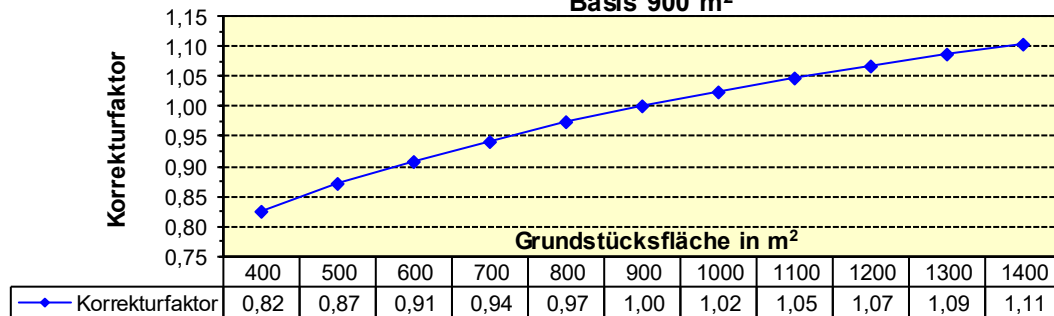
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Landkreis Gifhorn)

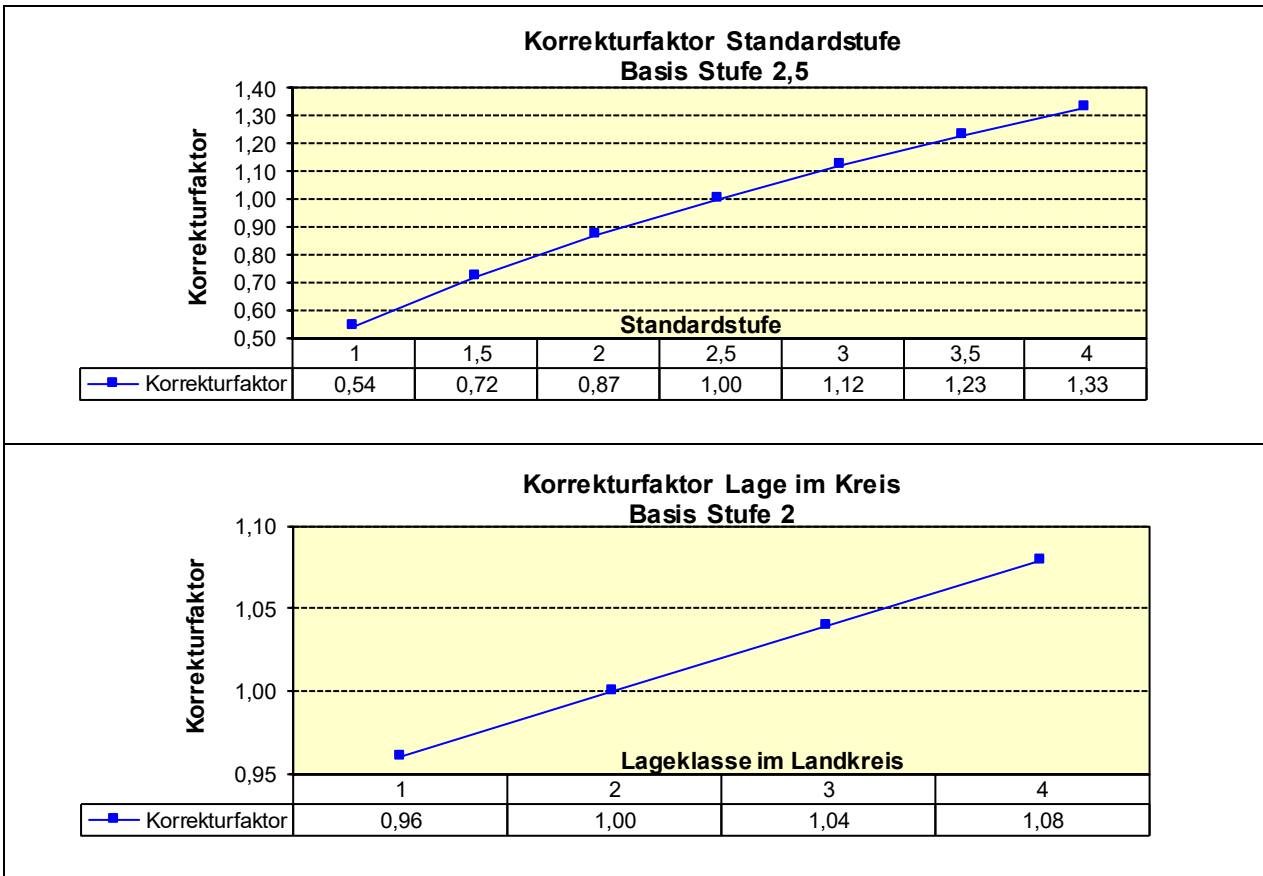


Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 140 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 900 m²





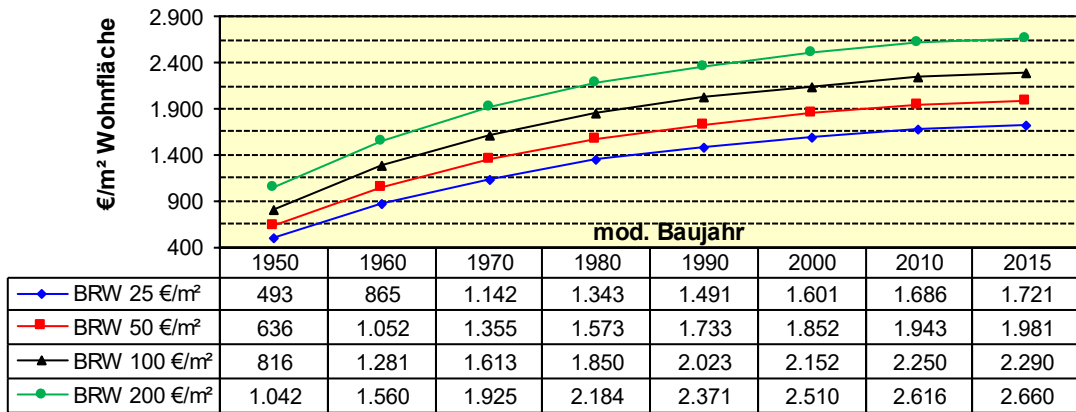
Lagen im Kreis

- 1 Nordkreis und Müden
- 2 Raum Gifhorn-Wolfsburg ohne Müden
- 3 Südkreis
- 4 Stadt Gifhorn

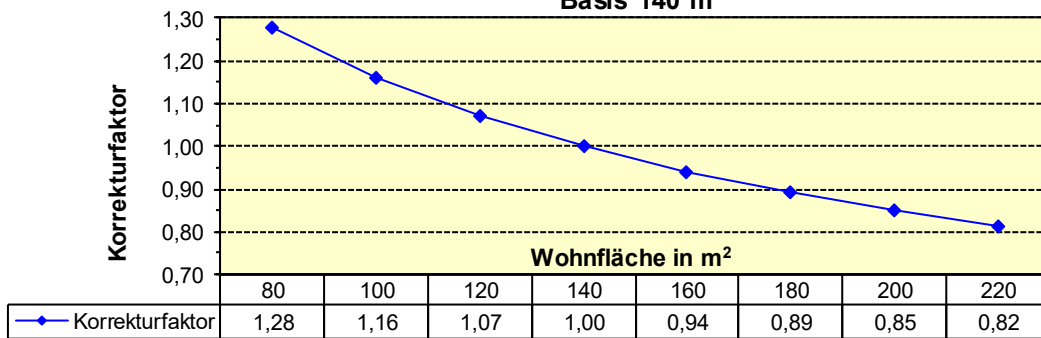
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Helmstedt

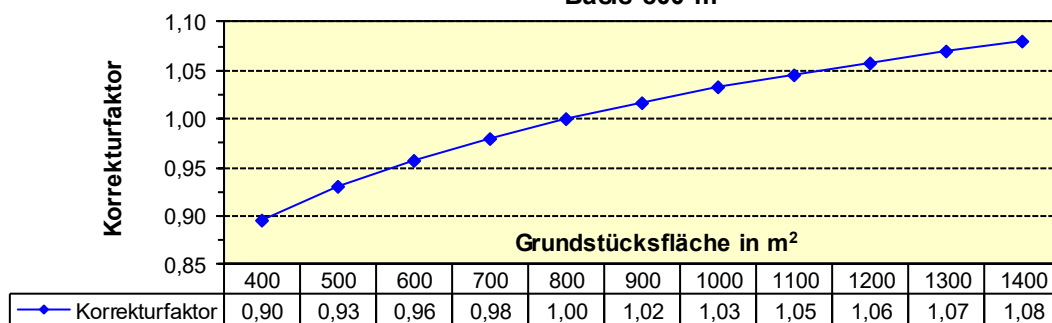
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Helmstedt)

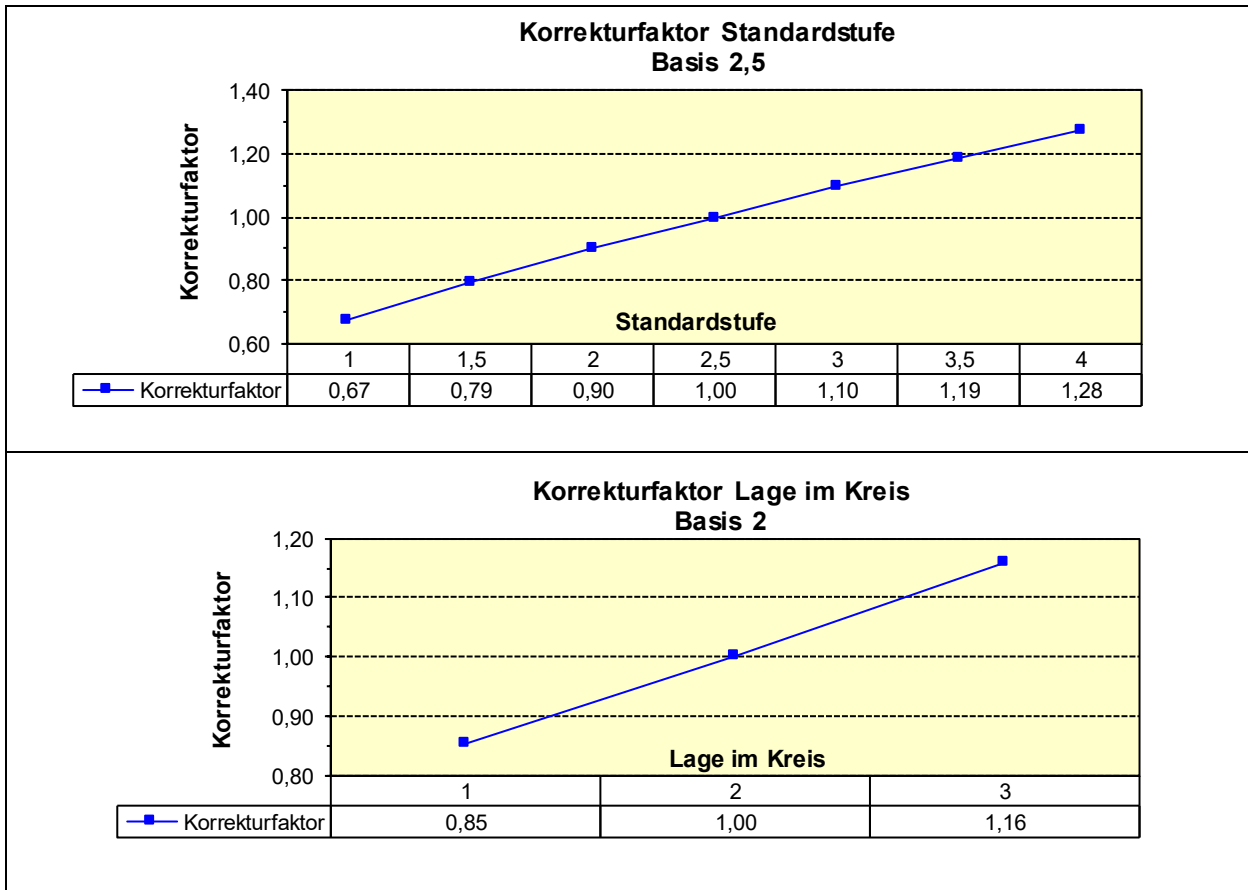


Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 140 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 800 m²





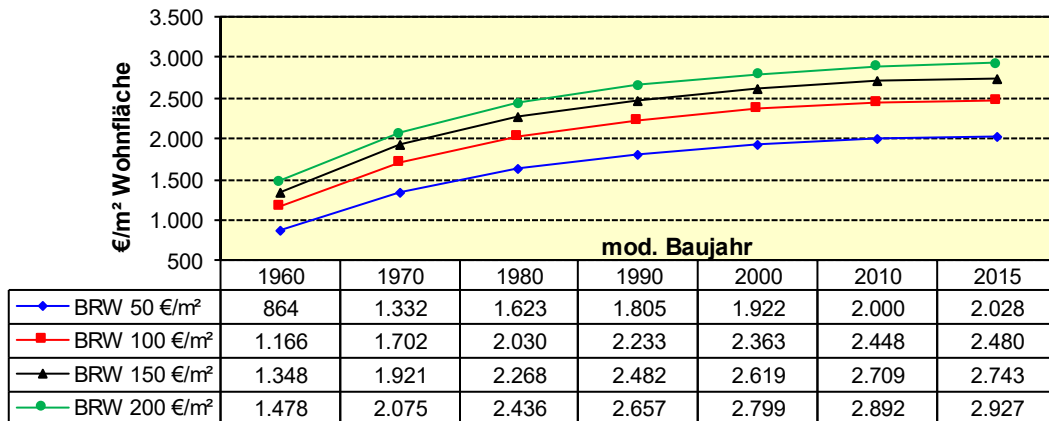
Lagen im Kreis

- 1 Samtgemeinde Heeseberg, Schöningen und Büddenstedt
- 2 Helmstedt, Königsutter, Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Nord-Elm
- 3 Gemeinde Lehre und Samtgemeinde Velpke

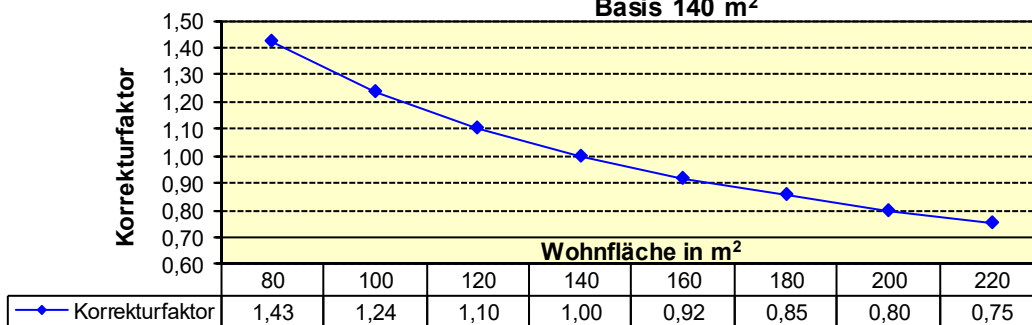
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

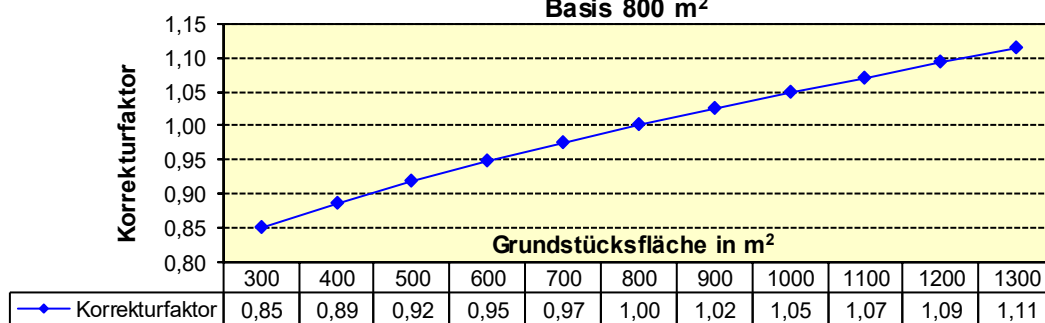
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Peine)

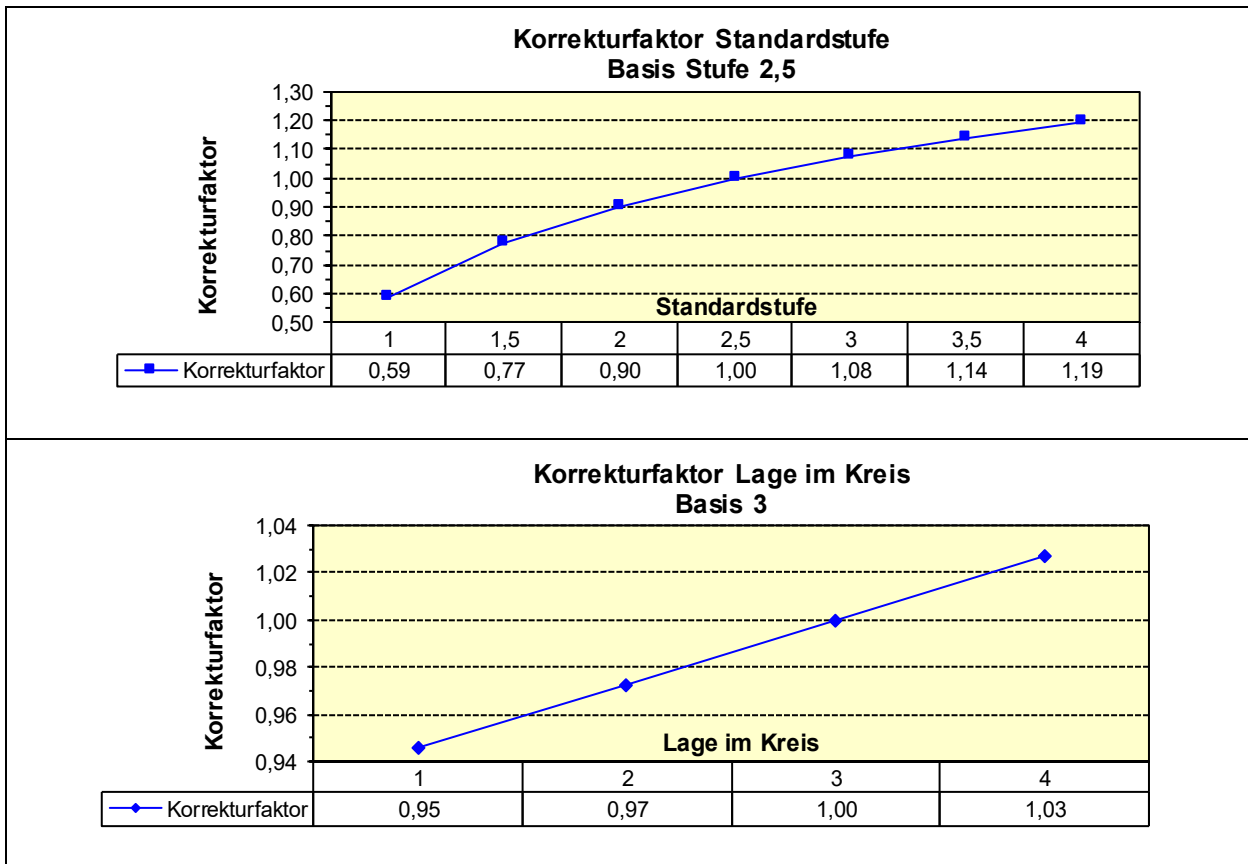


Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 140 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 800 m²





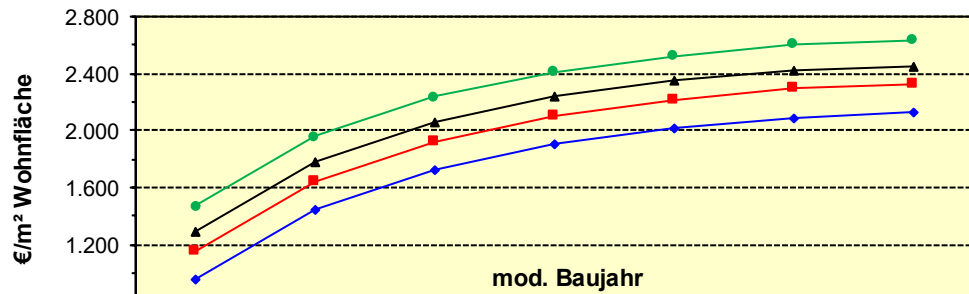
Lagen im Kreis

- 1 Hohenhameln, Lengede und Ilsede
- 2 Edemissen und Ortsteile Peine
- 3 Vechelde und Wendeburg
- 4 Stadt Peine, Ortsteile Vöhrum und Stederdorf

Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

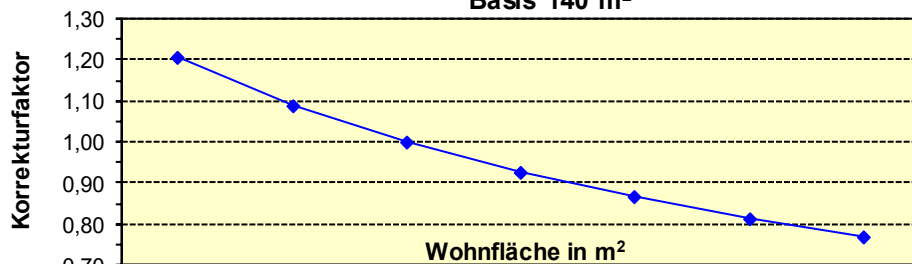
Stadt Salzgitter

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Salzgitter)



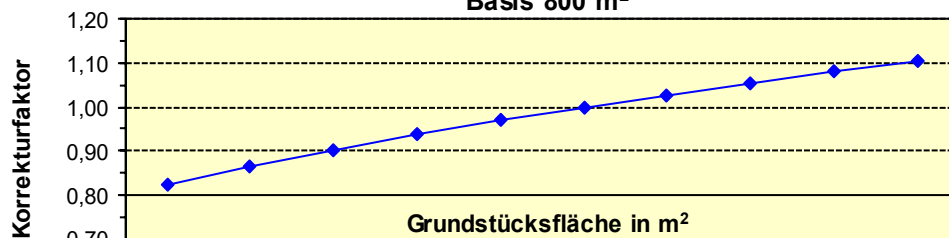
	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2015
BRW 50 €/m²	959	1.447	1.729	1.903	2.016	2.093	2.123
BRW 75 €/m²	1.157	1.646	1.927	2.101	2.214	2.292	2.321
BRW 100 €/m²	1.291	1.779	2.061	2.234	2.348	2.425	2.455
BRW 150 €/m²	1.470	1.958	2.239	2.413	2.527	2.604	2.633

Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 140 m²

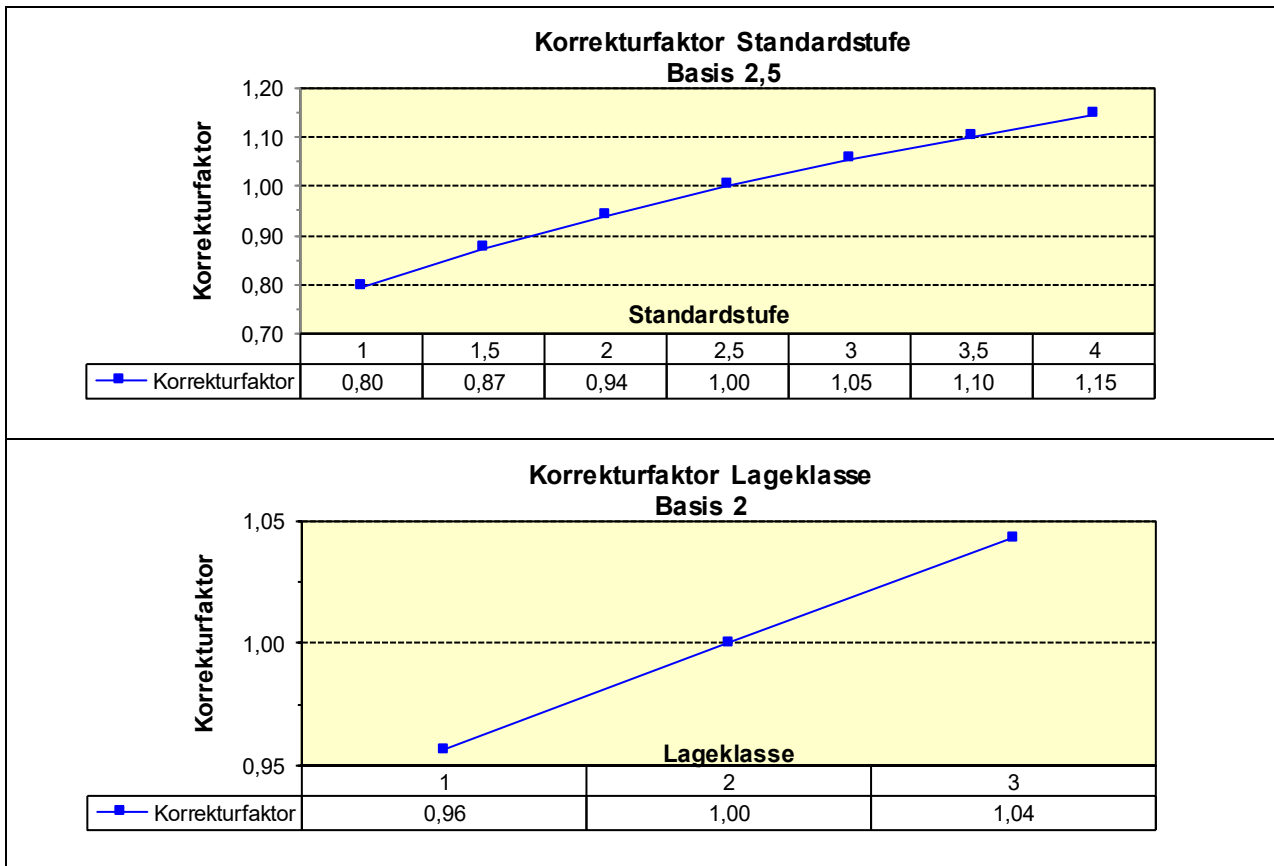


	100	120	140	160	180	200	220
Korrekturfaktor	1,21	1,09	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77

Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 800 m²



	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200
Korrekturfaktor	0,82	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10



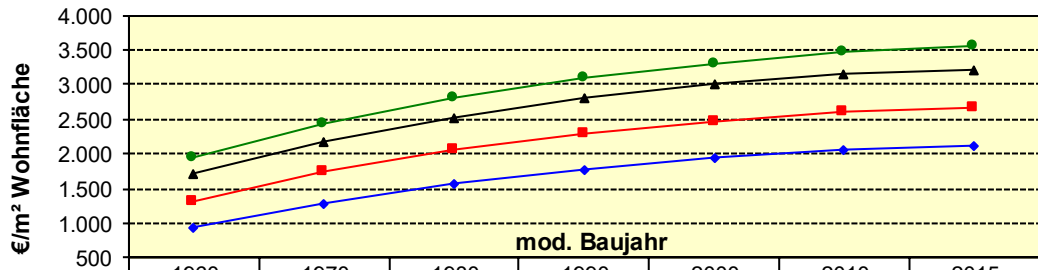
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Lagen im Kreis

- 1 Barum, Beddingen, Beinum, Bleckenstedt, Calbecht, Drütte, Engerode, Groß Mahner, Hallendorf, Heerte, Hohenrode, Immendorf, Lesse, Lobmachersen, Ohlendorf, Osterlinde, Sauingen, Üfingen und Watenstedt
- 2 Bruchmachersen, Engelstedt, Flachstockheim, Lichtenberg, Reppner, Ringelheim und Salder
- 3 Gebhardshagen, Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Thiede

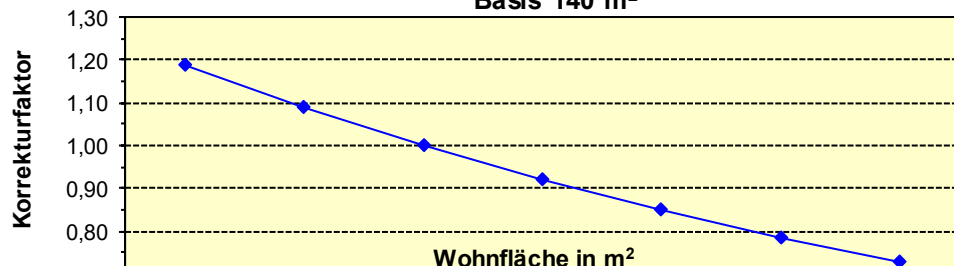
Landkreis Wolfenbüttel

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Wolfenbüttel)



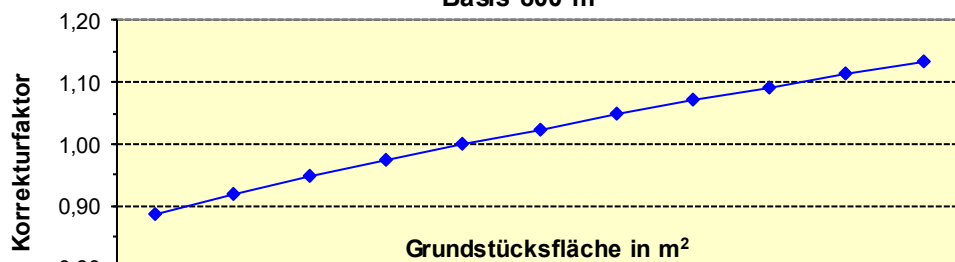
	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2015
BRW 50 €/m ²	940	1.300	1.575	1.785	1.947	2.075	2.129
BRW 100 €/m ²	1.316	1.737	2.052	2.291	2.475	2.619	2.679
BRW 200 €/m ²	1.710	2.185	2.537	2.801	3.004	3.163	3.229
BRW 300 €/m ²	1.943	2.447	2.819	3.098	3.311	3.477	3.546

**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 140 m²**

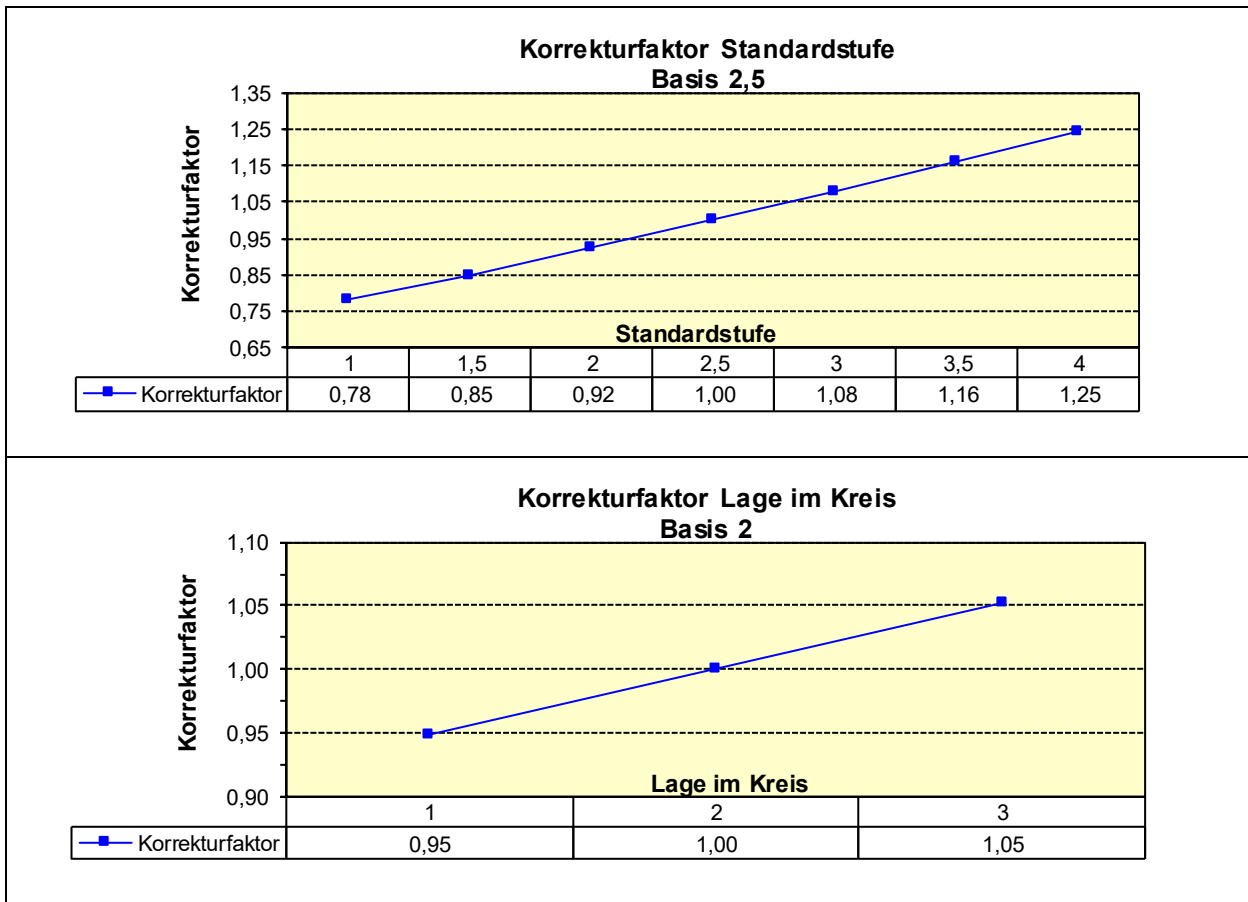


	100	120	140	160	180	200	220
Korrekturfaktor	1,19	1,09	1,00	0,92	0,85	0,78	0,73

**Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 800 m²**



	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400
Korrekturfaktor	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13



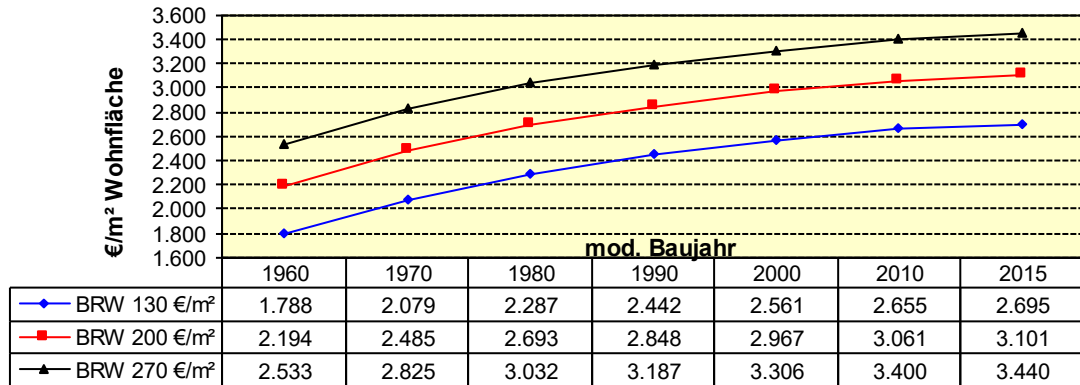
Lagen im Kreis

- 1 restlicher Landkreis Wolfenbüttel
- 2 Randlage Wolfenbüttel, Cremlingen, Hötzum, Schandelah, Sickinge und Weddel
- 3 Stadt Wolfenbüttel

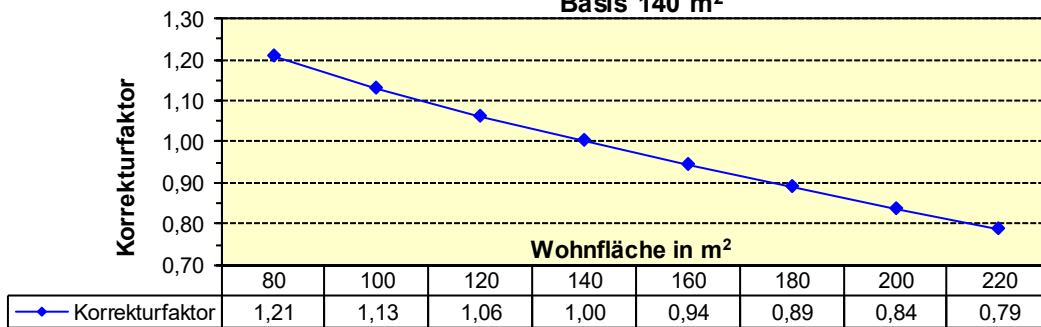
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Wolfsburg

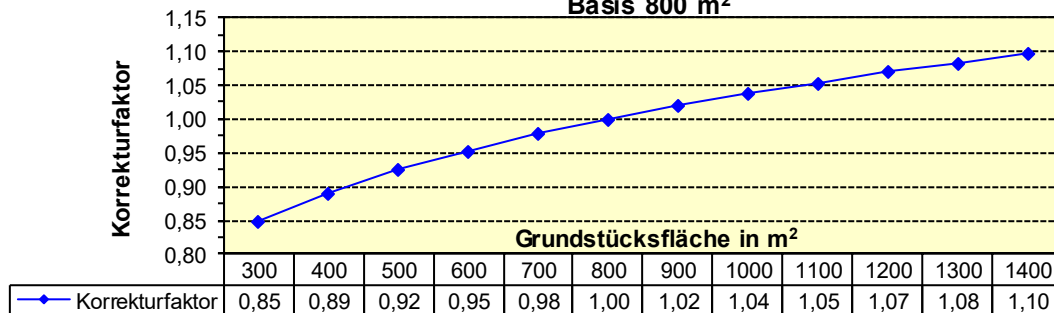
Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Wolfsburg)

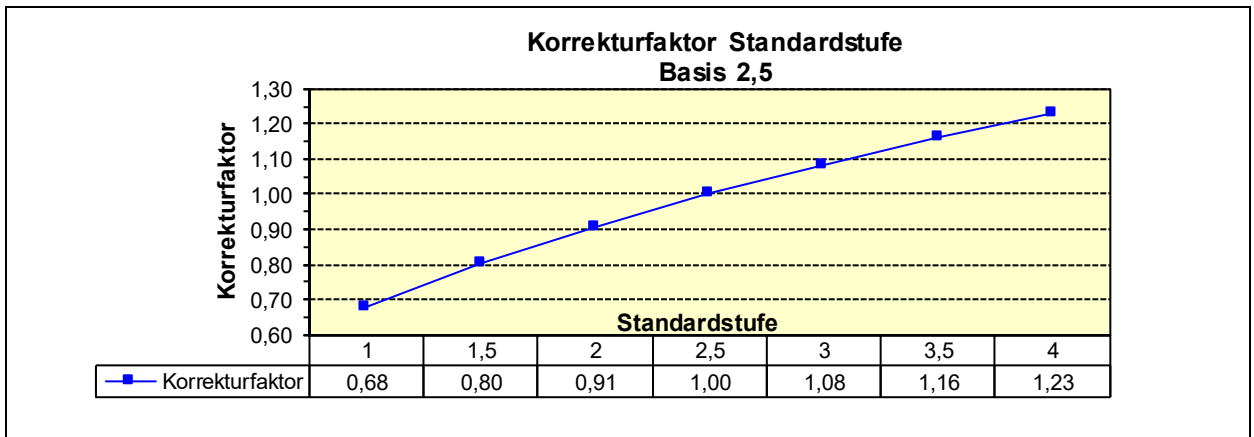


**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 140 m²**



**Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 800 m²**





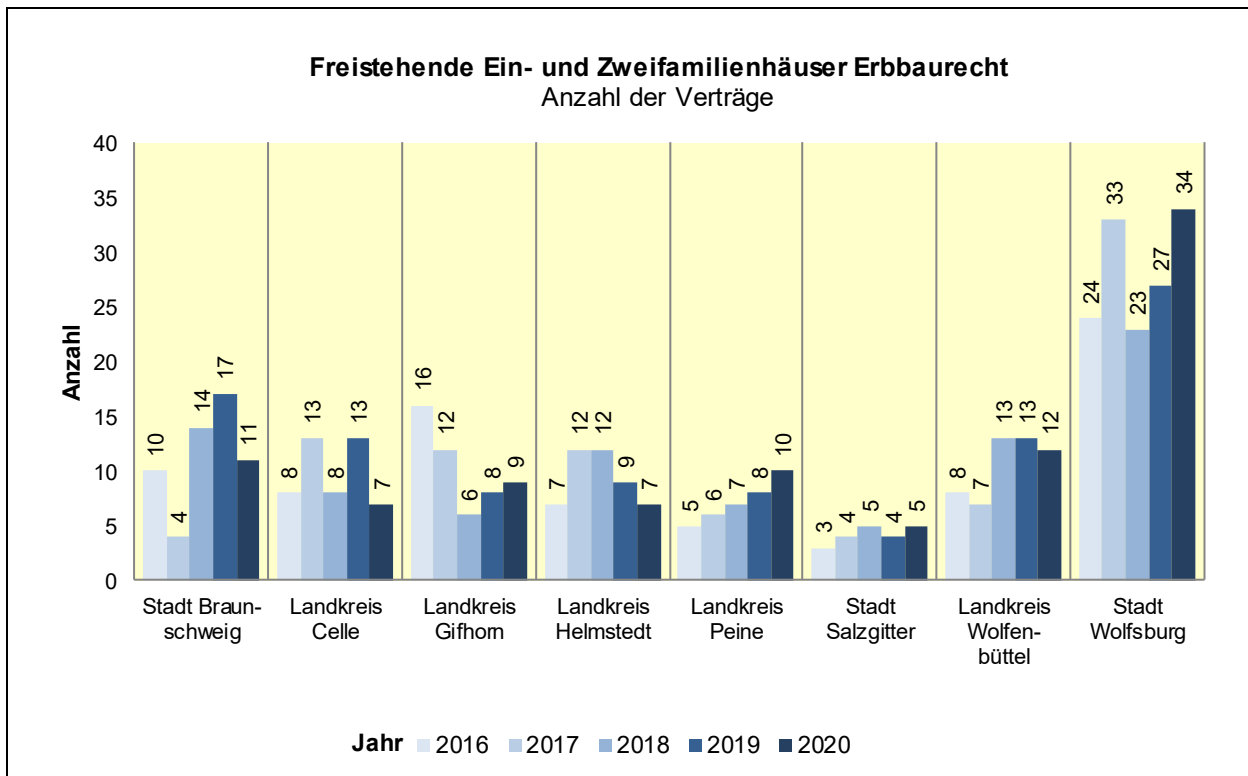
Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel Landkreis Helmstedt:	
Bodenrichtwert: 50 €/m ²	Modifiziertes Baujahr: 1970
Wohnfläche: 180 m ²	Grundstücksfläche: 1.100 m ²
Standardstufe 3	Lage im Landkreis: 3
Vergleichsfaktor (Tabelle) 1.355 €/m ² <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,89
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,05
Korrekturfaktor für Standardstufe <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,10
Korrekturfaktor für Lage im Landkreis <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,16
Vergleichswert= Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstücksgröße x Korrekturfaktor Standardstufe x Korrekturfaktor Lage im Landkreis 1.355 €/m ² x 0,89 x 1,05 x 1,10 x 1,16 = 1.616 €/m ²	
Grundstückswert = Vergleichswert x Wohnfläche 1.616 €/m ² x 180 m ² = rd. 291.000 €	

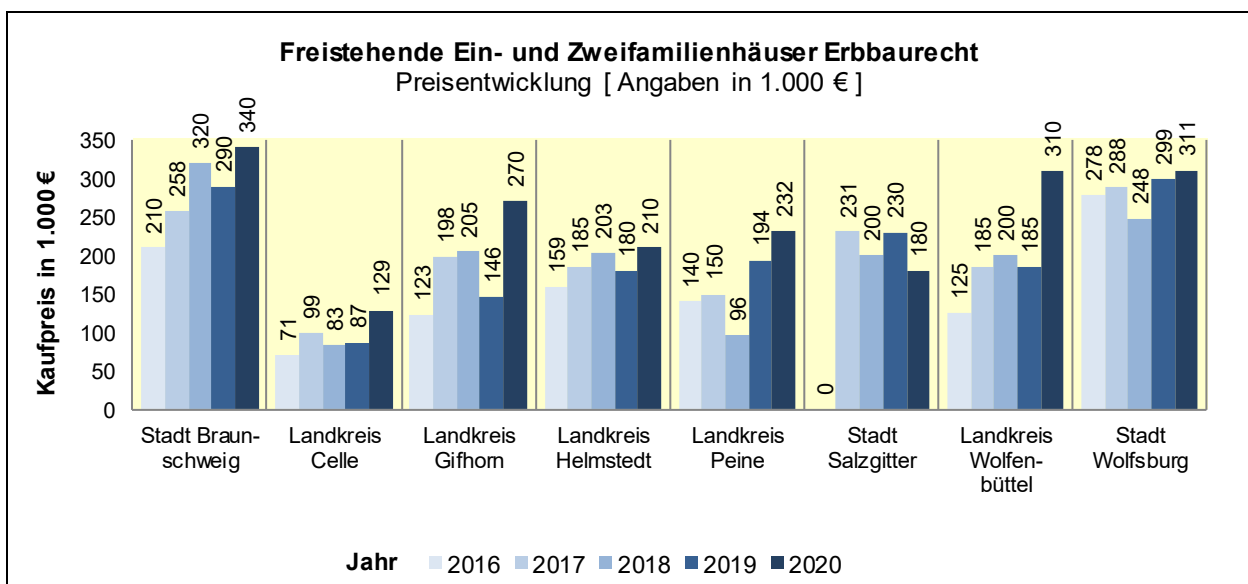
9.2.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurden in der gesamten Region 95 (Vorjahr: 99) Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht registriert.



Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht dargestellt.



Stadt Wolfsburg

In der Stadt Wolfsburg wird ein Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht verkauft. Die nachfolgende Tabelle weist den Anteil an Erbbaurechten bei den Verkäufen von bebauten Objekten in den letzten 5 Jahren nach.

Jahr	Verträge Anzahl	davon Verträge			
		im Eigentum		mit Erbbaurecht	
2016	162	138	85%	24	15%
2017	193	160	83%	33	17%
2018	211	188	89%	23	11%
2019	189	162	86%	27	14 %
2020	210	176	84%	34	16 %

Preisniveau

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.

Die nachfolgende Tabelle für die Erbbaurechtsgrundstücke weist daher nur zwei Altersgruppen aus.

Mittlere Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt Wolfsburg				
Jahr	Verträge Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1946 bis 1970				
2018	13	1959	135	1.709
2019	18	1965	142	1.914
2020	18	1961	123	2.105
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 1971				
2018	9	1980	131	2.220
2019	9	1981	157	2.159
2020	16	1981	150	2.183

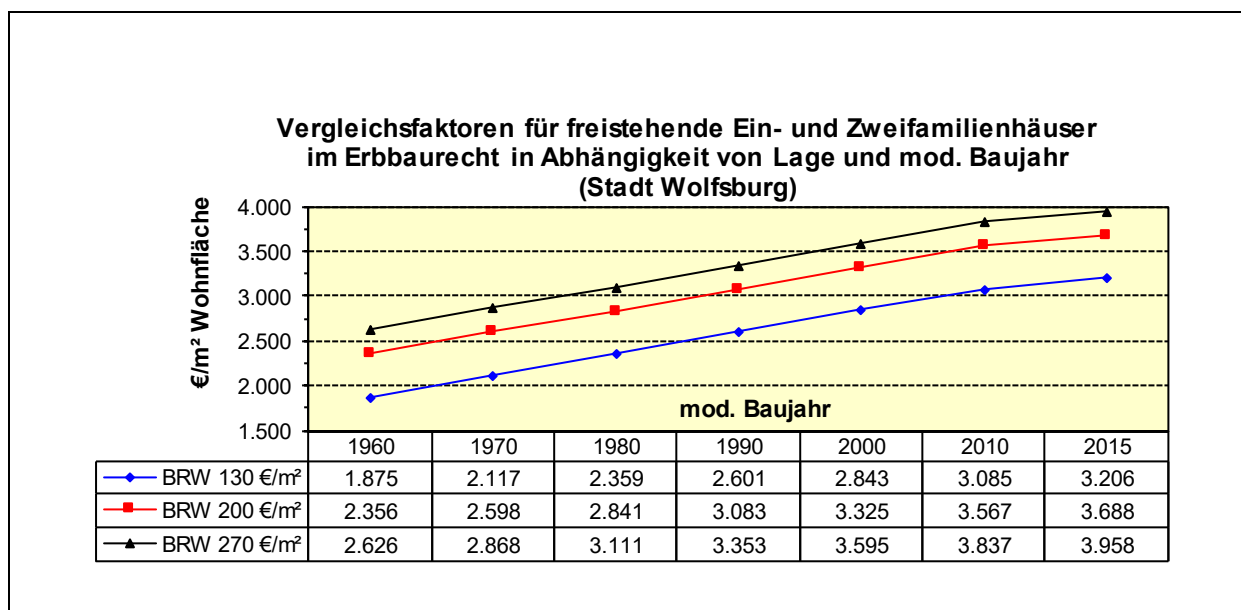
Vergleichsfaktoren Erbbaurecht

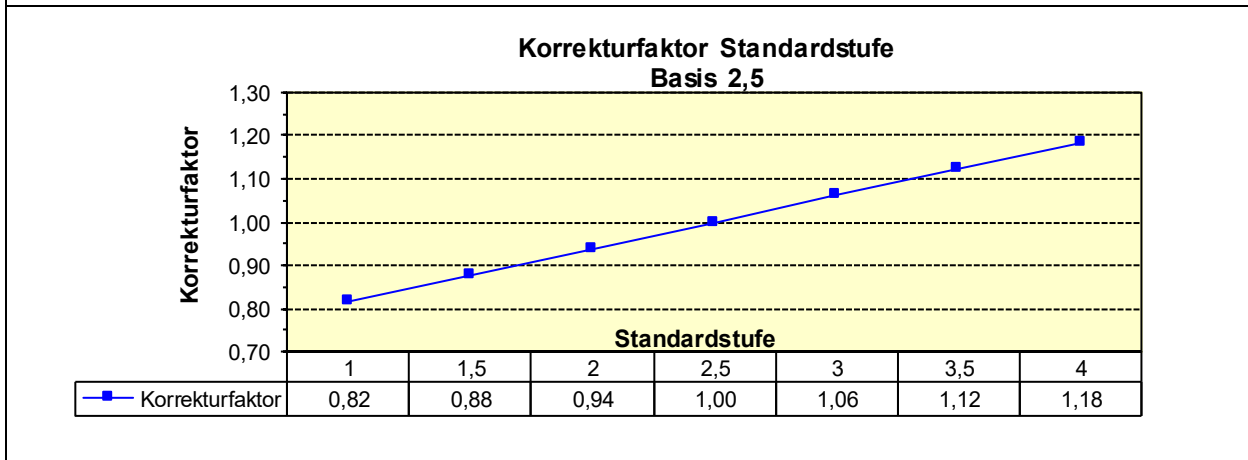
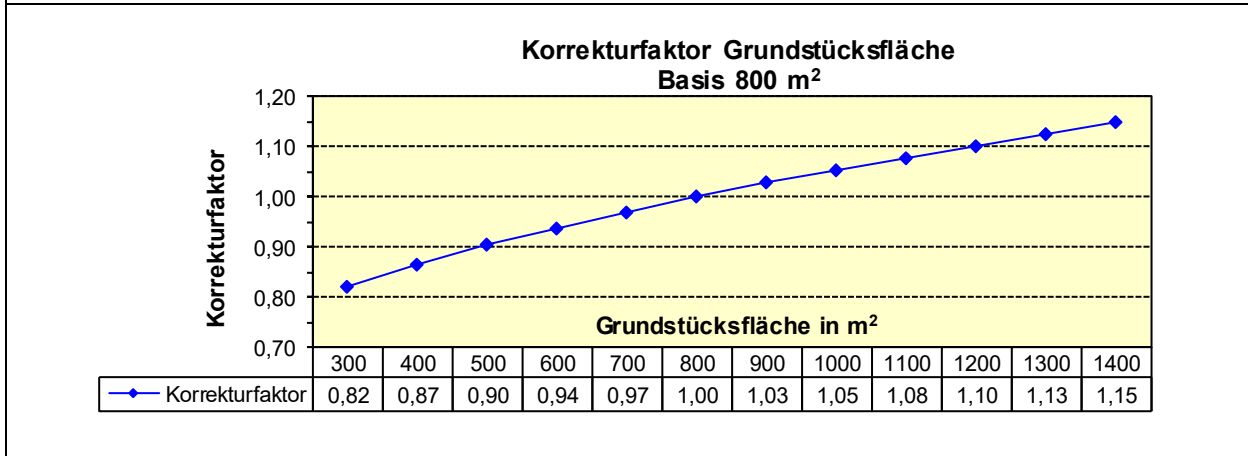
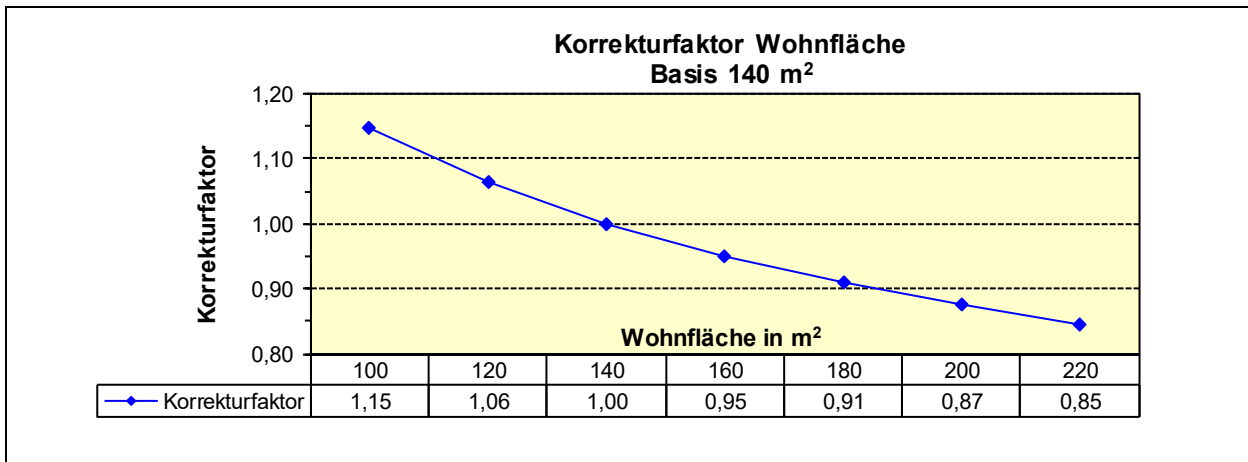
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Merkmal	Bereich	Median Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2014 - 2020	2015
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² - 210 €/m ²	120 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1956 - 1997	1977
Wohnfläche	85 m ² - 220 m ²	139 m ²
Grundstücksgröße	350 m ² - 1.154 m ²	718 m ²
Garage	1 - 2	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	Teilkeller
Standardstufe	1,5 - 3,5	2,4

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

Merkmal	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Lage (Bodenrichtwert)	130/200/270 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2015
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Standardstufe	2,5





9.2.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

9.2.5.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser sind wie folgt:

1. Roherträge
Roherträge sind die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Mieten anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 280 Euro je Wohnung
 - 37 Euro je Garage bzw. Stellplatz
 - b. Instandhaltungskosten
 - 11 Euro je m² Wohn- / Nutzfläche
 - 83 Euro je Garage
 - c. Mietausfallwagnis
 - 2 % vom Jahresrohertrag

Hinweis:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungstichtage sind sie über den jeweiligen Verbraucherpreisindex (jeweils Stand Oktober) zu modifizieren.

www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen

3. Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser ist einheitlich in Niedersachsen mit 70 Jahren anzusetzen.
4. Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Merkmal	Stadt Braunschweig	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Landkreis Helmstedt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	105	17	22
Auswertejahre	2015 - 2020	2015 - 2020	2015 - 2020	2015 - 2020
Durchschnitt	2017	2019	2016	2017
Lage (Bodenrichtwert)	120 - 260 €/m ²	15 - 140 €/m ²	15 - 110 €/m ²	20 - 165 €/m ²
Durchschnitt	175 €/m ²	40 €/m ²	70 €/m ²	50 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	77 m ² - 260 m ²	60 m ² - 246 m ²	100 m ² - 222 m ²	78 m ² - 284 m ²
Durchschnitt	125 m ²	104 m ²	170 m ²	123 m ²
Baujahr	1900 - 2011	1905 - 2011	1915 - 2005	1856 - 2005
Durchschnitt	1965	2010	1988	1960
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	21 - 64 Jahre	11 - 62 Jahre	15 - 60 Jahre	15 - 57 Jahre
Durchschnitt	31 Jahre	61 Jahre	39 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	4,95 - 9,95 €/m ²	2,25 - 9,00 €/m ²	4,00 - 11,10 €/m ²	3,35 - 10,70 €/m ²
Durchschnitt	5,85 €/m ²	6,00 €/m ²	6,00 €/m ²	4,75 €/m ²

Merkmal	Landkreis Peine	Stadt Salzgitter	Landkreis Wolfenbüttel	Stadt Wolfsburg
Anzahl der Erwerbsvorgänge	26	10	32	13
Auswertejahre	2015 - 2020	2015 - 2020	2015 - 2020	2015 - 2020
Durchschnitt	2017	2017	2017	2017
Lage (Bodenrichtwert)	45 - 175 €/m ²	45 - 125 €/m ²	25 - 220 €/m ²	105 - 230 €/m ²
Durchschnitt	80 €/m ²	75 €/m ²	105 €/m ²	160 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	90 m ² - 203 m ²	66 - 240 m ²	50 m ² - 245 m ²	70 - 246 m ²
Durchschnitt	138 m ²	125 m ²	117 m ²	115 m ²
Baujahr	1938 - 2001	1935 - 1997	1949 - 2007	1939 - 2008
Durchschnitt	1972	1973	1965	1965
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 - 53 Jahre	21 - 50 Jahre	13 - 61 Jahre	20 - 62 Jahre
Durchschnitt	29 Jahre	28 Jahre	27 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,05 - 8,85 €/m ²	4,65 - 7,60 €/m ²	3,00 - 10,00 €/m ²	5,25 - 11,20 €/m ²
Durchschnitt	5,30 €/m ²	5,30 €/m ²	5,80 €/m ²	9,15 €/m ²

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze werden im Folgenden anhand des Medians dargestellt.

Stadt / Landkreis	Ein- und Zweifamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	2,9 %	2,6 %	2,5 %
	Vertrauensbereich	2,2 - 3,5	1,9 - 3,3	1,9 - 3,2
Landkreis Celle	Liegenschaftszins	3,7 %	3,6 %	2,4 %
	Vertrauensbereich	3,4 - 4,0	3,3 - 3,9	2,1 - 2,7
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszins	4,4 %	3,5 %	3,4 %
	Vertrauensbereich	3,4 - 5,4	2,7 - 4,3	2,6 - 4,3
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszins	3,9 %	4,0 %	3,5 %
	Vertrauensbereich	2,4 - 5,5	2,6 - 5,5	2,9 - 4,1
Landkreis Peine	Liegenschaftszins	2,7 %	2,5 %	2,7 %
	Vertrauensbereich	2,1 - 3,3	1,7 - 3,2	2,0 - 3,4
Stadt Salzgitter	Liegenschaftszins	1,7 %	1,5 %	2,0 %
	Vertrauensbereich	0,3 - 3,0	0,2 - 2,7	1,0 - 3,0
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	3,3 %	2,3 %	2,2 %
	Vertrauensbereich	2,6 - 3,9	1,7 - 3,0	1,7 - 2,7
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	3,6 %	3,2 %	3,0 %
	Vertrauensbereich	2,7 - 4,4	2,6 - 3,8	2,4 - 3,5

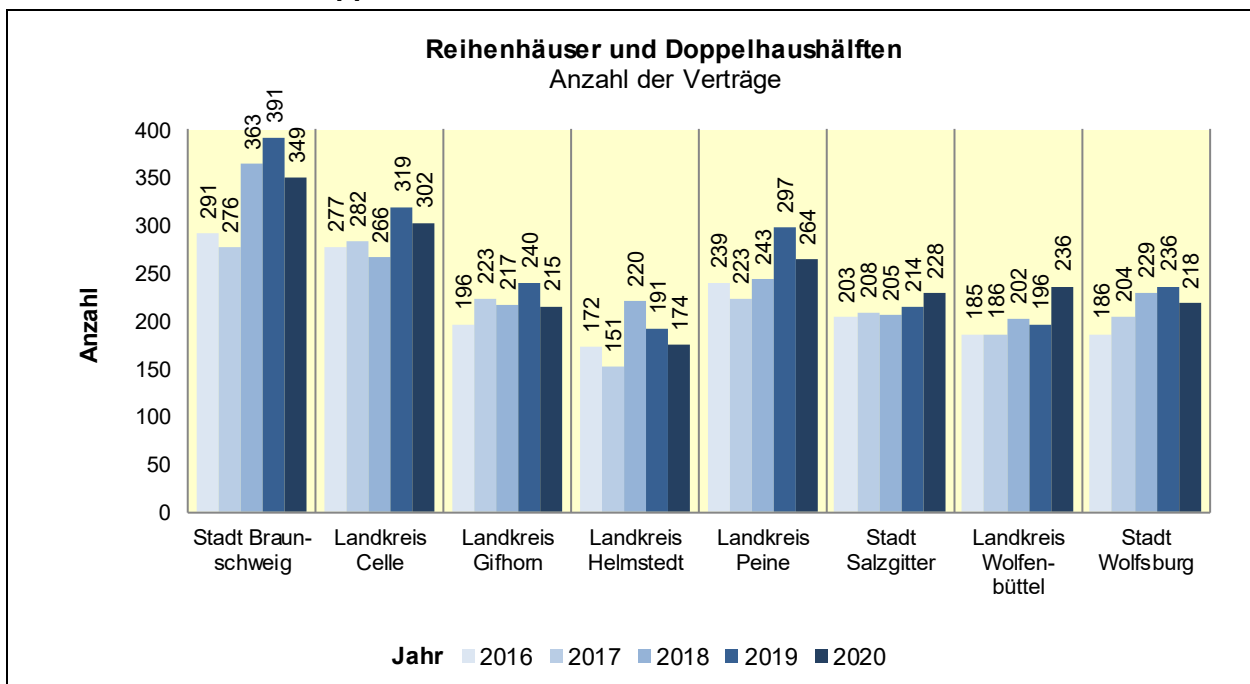
9.2.5.2 Rohertragsfaktoren

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

Die ermittelten Rohertragsfaktoren werden im Folgenden anhand des Medians dargestellt, es handelt sich um die gleichen Stichproben wie zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Stadt / Landkreis	Ein- und Zweifamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Braunschweig	Rohertragsfaktor	23,3	22,4	21,4
	Vertrauensbereich	21,0 - 25,7	20,0 - 24,9	19,2 - 23,7
	Anzahl	13	12	13
Landkreis Celle	Rohertragsfaktor	20,8	20,8	24,9
	Vertrauensbereich	20,2 - 21,3	20,1 - 21,5	24,1 - 25,6
	Anzahl	79	139	105
Landkreis Gifhorn	Rohertragsfaktor	16,2	17,1	17,1
	Vertrauensbereich	13,9 - 18,5	15,0 - 19,3	14,7 - 19,5
	Anzahl	14	19	17
Landkreis Helmstedt	Rohertragsfaktor	13,2	13,2	14,3
	Vertrauensbereich	11,2 - 15,1	10,8 - 15,5	12,7 - 15,8
	Anzahl	25	31	22
Landkreis Peine	Rohertragsfaktor	17,7	20,2	18,7
	Vertrauensbereich	15,8 - 19,5	17,5 - 23,0	16,9 - 20,5
	Anzahl	28	26	26
Stadt Salzgitter	Rohertragsfaktor	16,7	18,0	19,0
	Vertrauensbereich	13,1 - 20,3	14,8 - 21,2	16,6 - 21,5
	Anzahl	7	8	10
Landkreis Wolfenbüttel	Rohertragsfaktor	17,4	18,2	20,9
	Vertrauensbereich	15,9 - 18,9	16,6 - 19,8	18,9 - 22,8
	Anzahl	33	34	32
Stadt Wolfsburg	Rohertragsfaktor	19,5	21,1	21,7
	Vertrauensbereich	17,0 - 22,0	19,0 - 23,3	19,6 - 23,7
	Anzahl	12	12	13

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften



9.3.1 Preisniveau

Für **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** verschiedener Altersgruppen sind **2020** die folgenden mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die **mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2020 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und Landkreisen

Stadt Braunschweig					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	39 (36)	1937 (1936)	105 (118)	2.327 (2.333)	259.000 (257.000)
Baujahr 1950 bis 1977	97 (112)	1964 (1964)	112 (106)	2.541 (2.243)	280.000 (232.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (24)	1980 (1980)	120 (114)	2.675 (2.652)	308.000 (300.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	27 (40)	2004 (2004)	123 (139)	3.008 (2.992)	395.000 (412.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	66 (82)	2020 (2019)	148 (154)	3.140 (2.597)	459.000 (398.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Celle					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	25 (28)	1935 (1935)	116 (102)	938 (1.126)	120.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	147 (151)	1963 (1960)	93 (92)	1.628 (1.437)	145.000 (132.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (16)	1981 (1984)	123 (126)	1.880 (1.406)	248.000 (192.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	49 (65)	2008 (2010)	104 (104)	1.796 (1.803)	200.000 (200.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	14 (4)	2020 (2018)	138 (127)	2.222 (2.047)	261.000 (260.000)

Landkreis Gifhorn					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	11 (10)	1925 (1934)	105 (104)	952 (1.005)	120.000 (110.000)
Baujahr 1950 bis 1977	26 (27)	1966 (1962)	112 (101)	1.982 (1.845)	234.000 (180.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (15)	1986 (1984)	108 (126)	2.121 (2.000)	218.000 (260.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	70 (92)	1998 (1996)	120 (120)	2.395 (2.147)	302.000 (260.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	15 (36)	2020 (2019)	130 (145)	2.608 (2.245)	359.000 (321.000)

Landkreis Helmstedt					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	23 (16)	1923 (1924)	135 (124)	704 (554)	75.000 (92.000)
Baujahr 1950 bis 1977	57 (52)	1960 (1959)	99 (96)	1.098 (943)	126.000 (82.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (1)	1986 (*)	122 (*)	1.583 (*)	224.000 (*)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	19 (13)	2004 (2004)	125 (117)	2.571 (2.536)	315.000 (270.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	4 (22)	2020 (2019)	141 (132)	2.611 (2.178)	358.000 (287.000)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Peine					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	30 (44)	1929 (1921)	118 (116)	1.420 (1.160)	150.000 (145.000)
Baujahr 1950 bis 1977	61 (58)	1960 (1962)	95 (92)	1.481 (1.395)	147.000 (125.000)
Baujahr 1978 bis 1990	14 (17)	1980 (1983)	117 (114)	2.055 (1.806)	237.000 (198.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	35 (37)	1999 (1998)	130 (114)	2.174 (1.951)	289.000 (250.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	12 (20)	2019 (2019)	132 (140)	2.917 (2.183)	368.000 (300.000)

Stadt Salzgitter					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	48 (44)	1940 (1940)	98 (98)	1.467 (1.183)	140.000 (122.000)
Baujahr 1950 bis 1977	78 (71)	1965 (1964)	107 (100)	1.630 (1.365)	180.000 (135.000)
Baujahr 1978 bis 1990	14 (15)	1980 (1979)	136 (140)	1.883 (1.525)	255.000 (219.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	17 (20)	1999 (1997)	122 (117)	2.539 (1.969)	290.000 (248.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	8 (0)	2020 (-)	145 (-)	2.064 (-)	299.000 (-)

Landkreis Wolfenbüttel					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	45 (33)	1897 (1900)	140 (126)	951 (868)	139.000 (100.000)
Baujahr 1950 bis 1977	67 (78)	1964 (1964)	110 (113)	1.923 (1.722)	210.000 (190.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (12)	1980 (1981)	126 (115)	2.190 (2.148)	280.000 (242.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	29 (24)	1999 (1996)	127 (121)	2.325 (2.118)	285.000 (262.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	20 (1)	2020 (*)	137 (*)	2.839 (*)	382.000 (*)

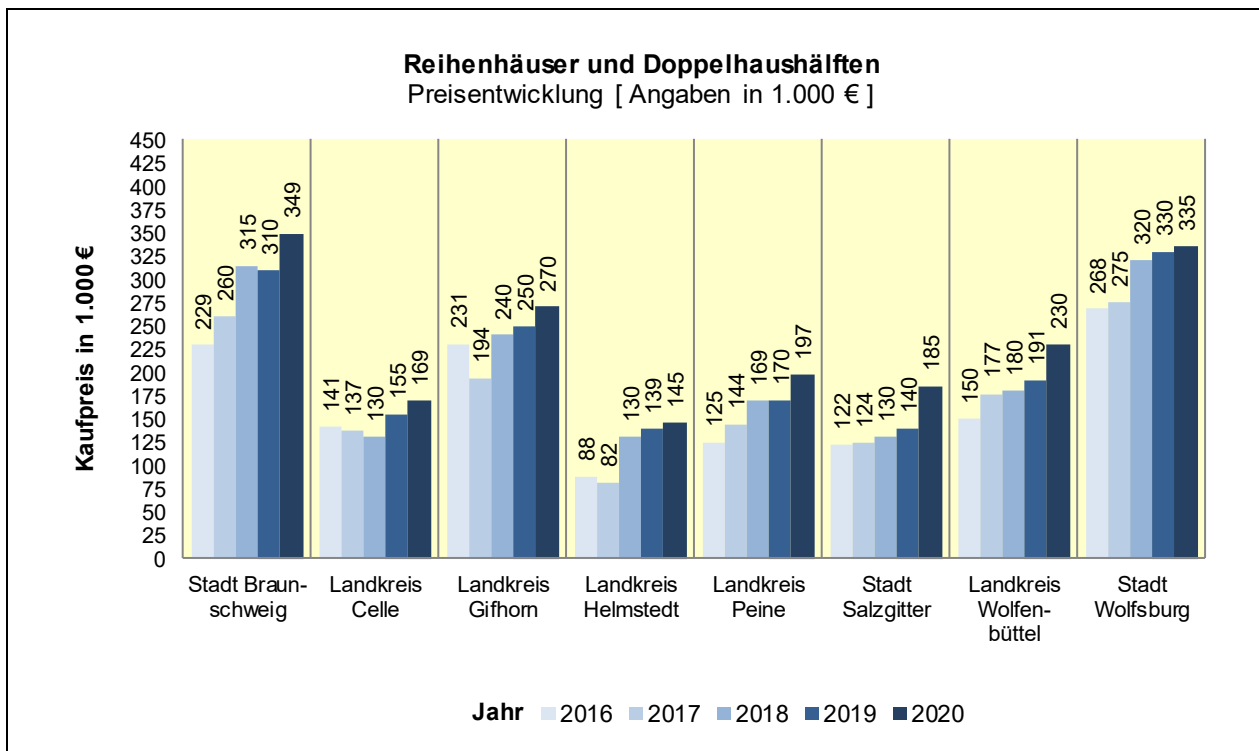
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt Wolfsburg					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	17 (10)	1939 (1939)	119 (111)	2.624 (2.106)	325.000 (250.000)
Baujahr 1950 bis 1977	41 (50)	1962 (1959)	115 (121)	2.477 (2.188)	290.000 (270.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (10)	1985 (1988)	120 (118)	2.679 (2.545)	295.000 (298.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	30 (44)	2004 (2004)	120 (124)	3.230 (2.821)	370.000 (350.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	22 (34)	2020 (2019)	161 (160)	3.503 (3.054)	551.000 (449.000)

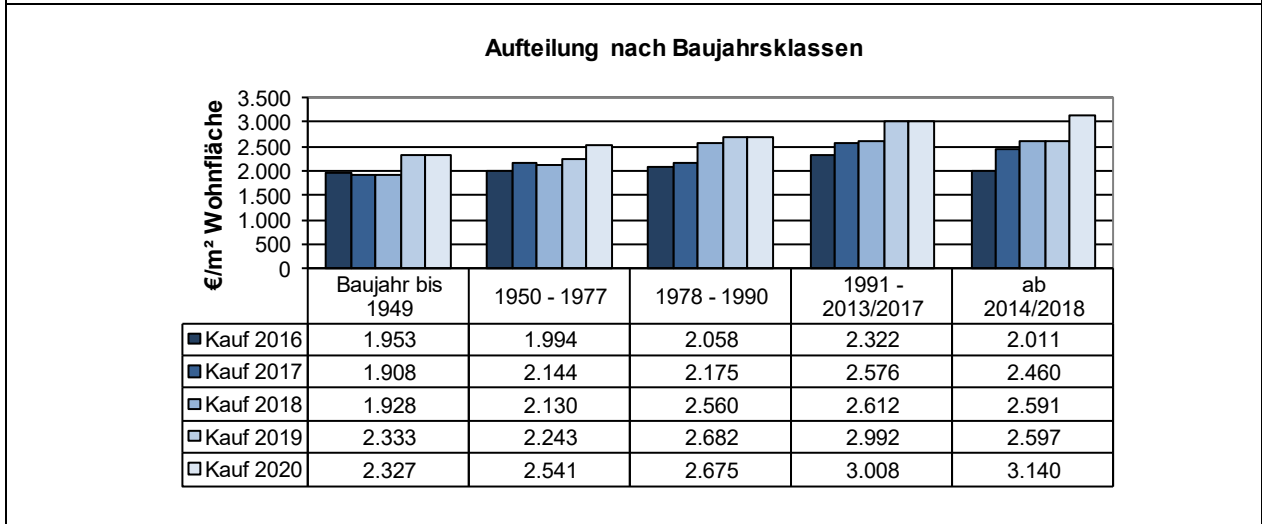
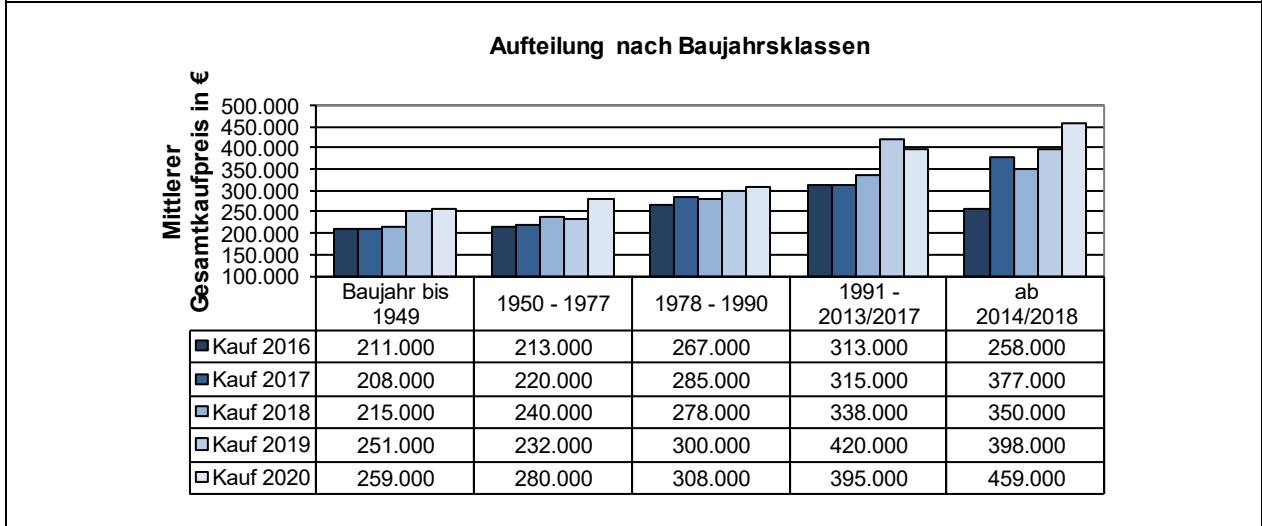
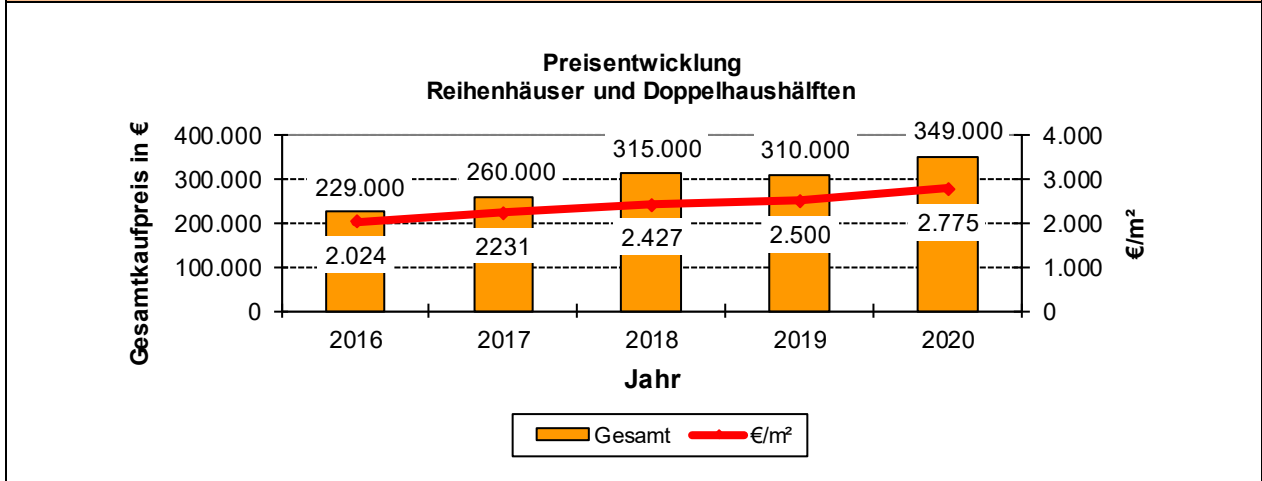
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften dargestellt.



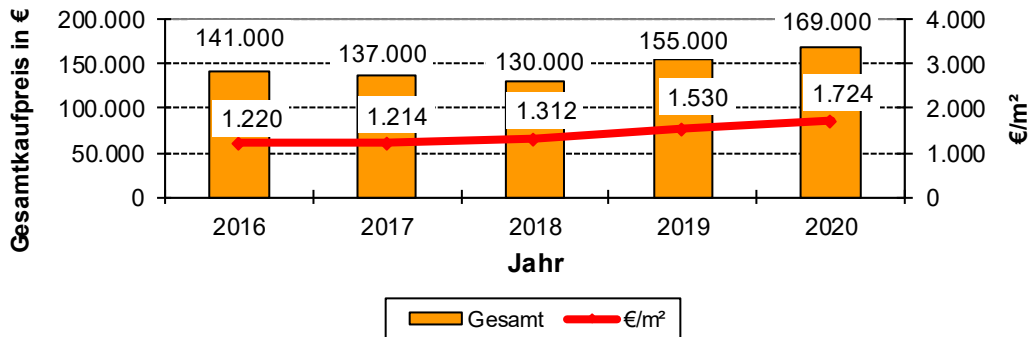
Stadt Braunschweig



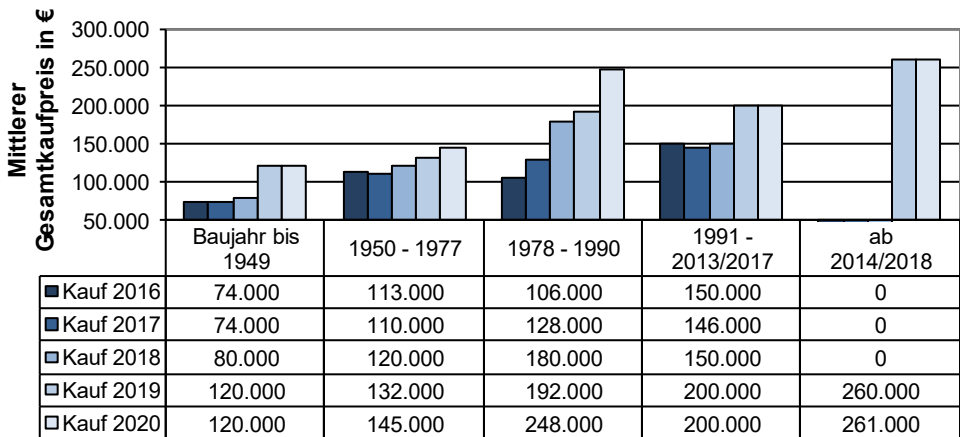
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Celle

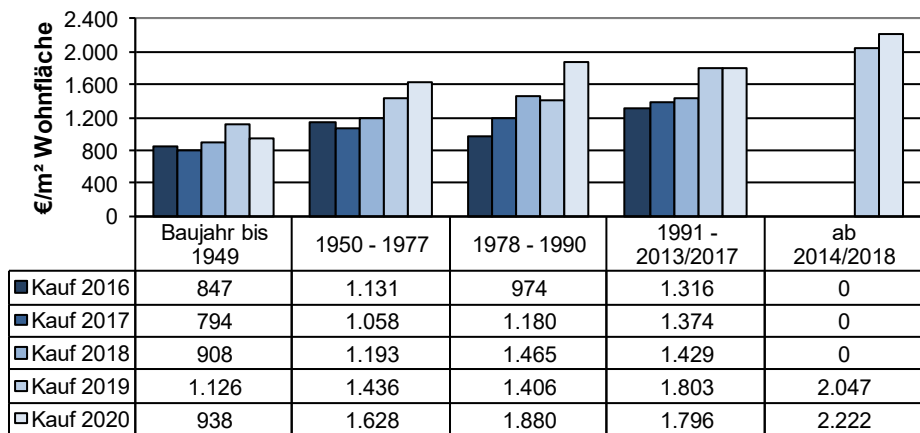
**Preisentwicklung
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



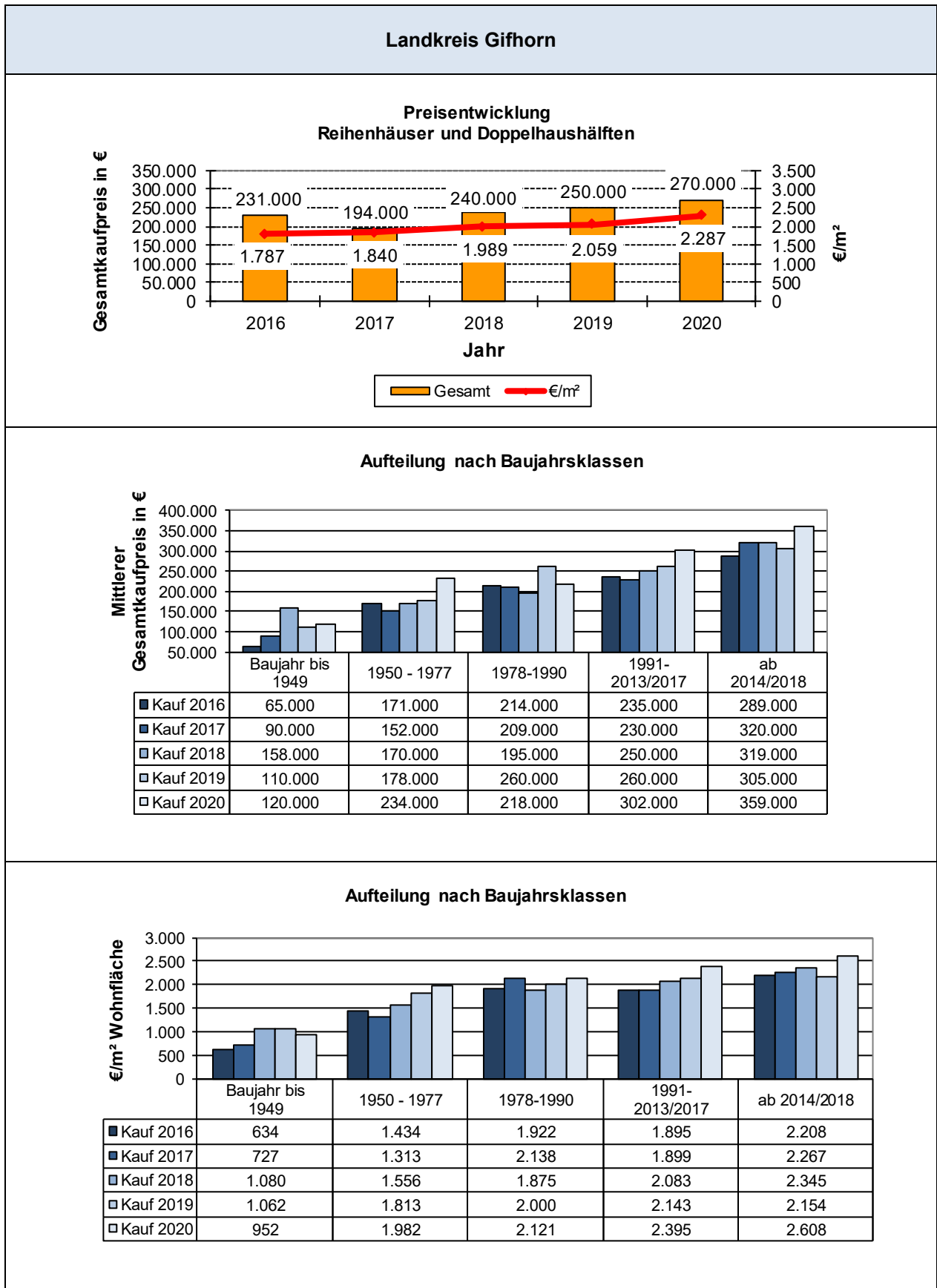
Aufteilung nach Baujahrsklassen



Aufteilung nach Baujahrsklassen

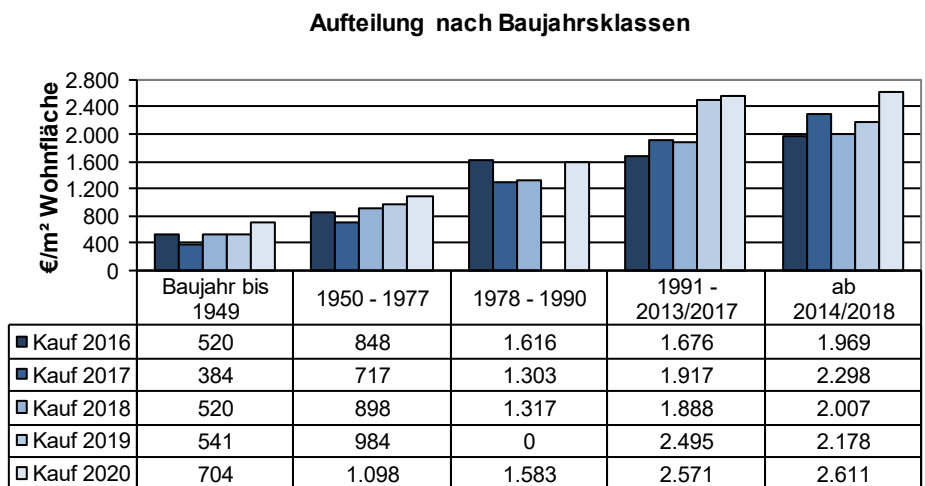
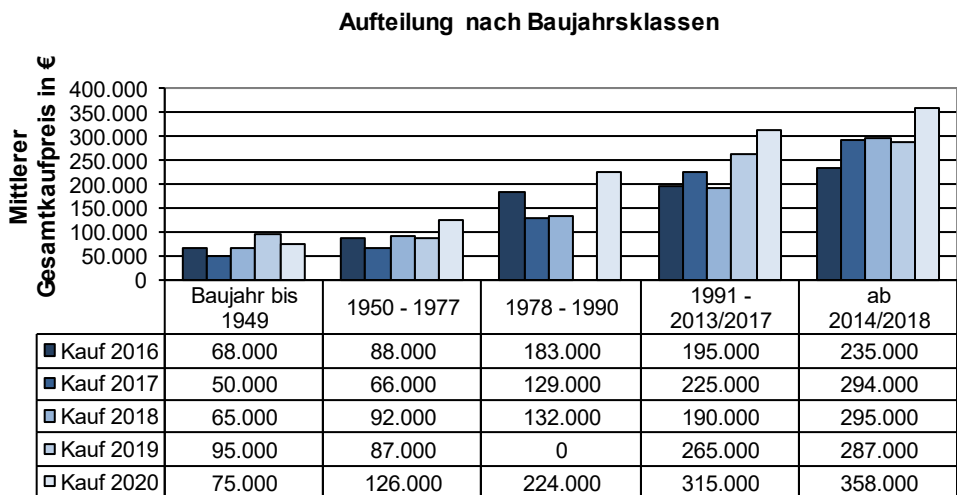
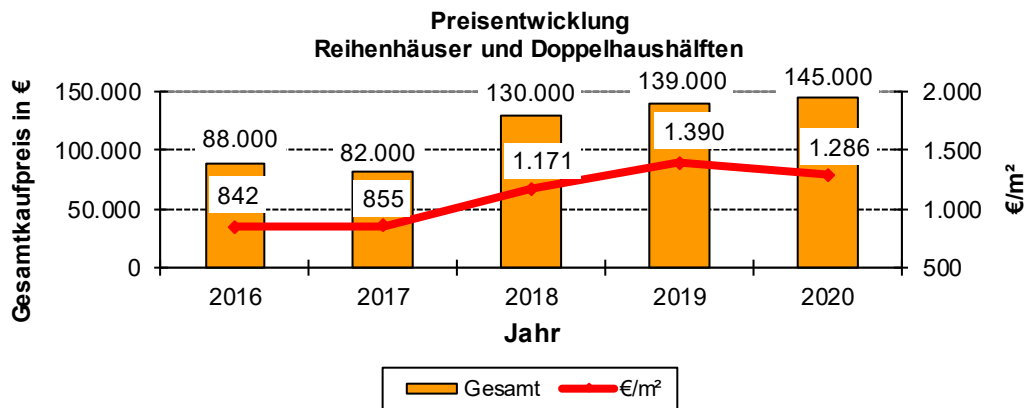


0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

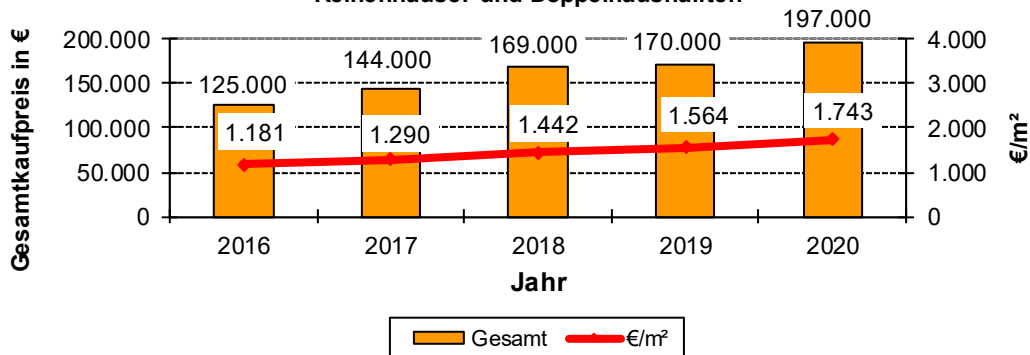
Landkreis Helmstedt



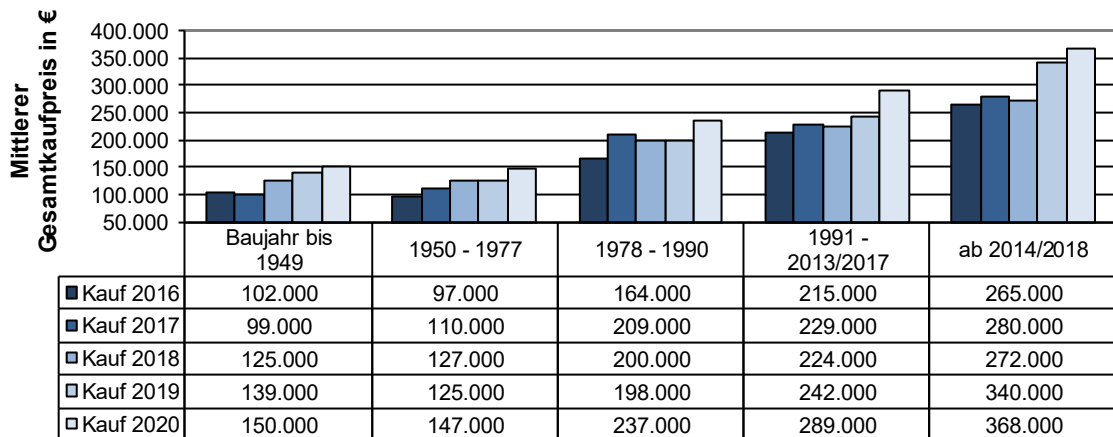
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Peine

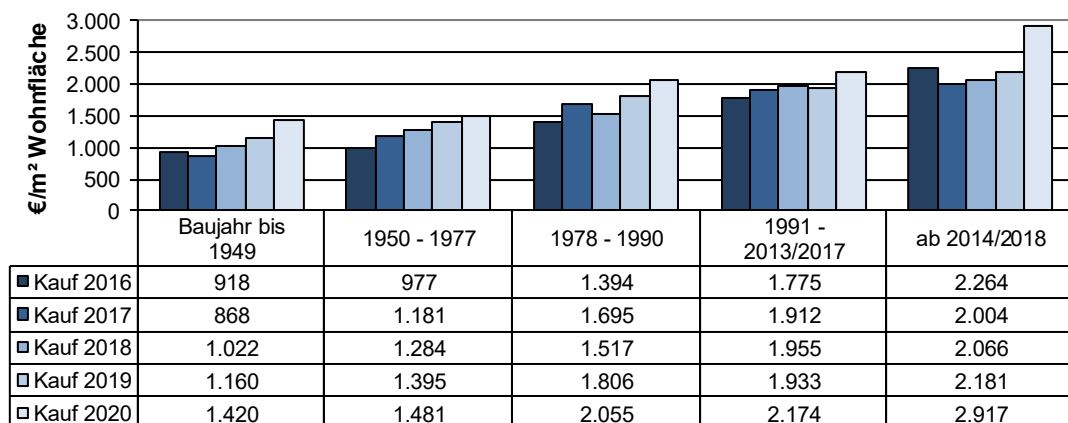
**Preisentwicklung
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



Aufteilung nach Baujahrsklassen



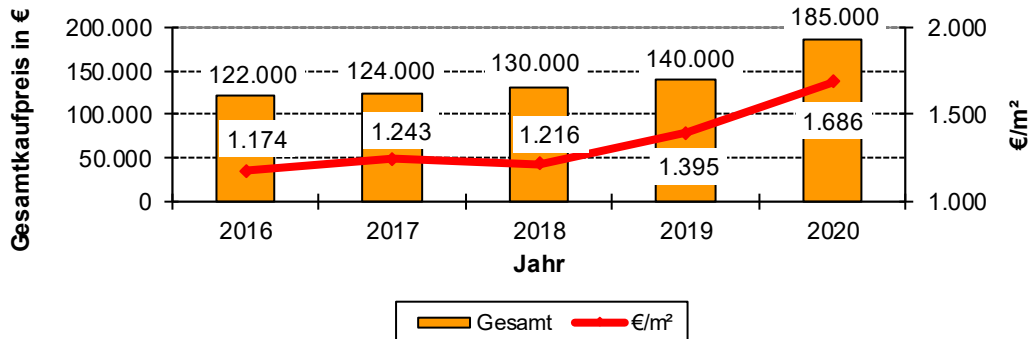
Aufteilung nach Baujahrsklassen



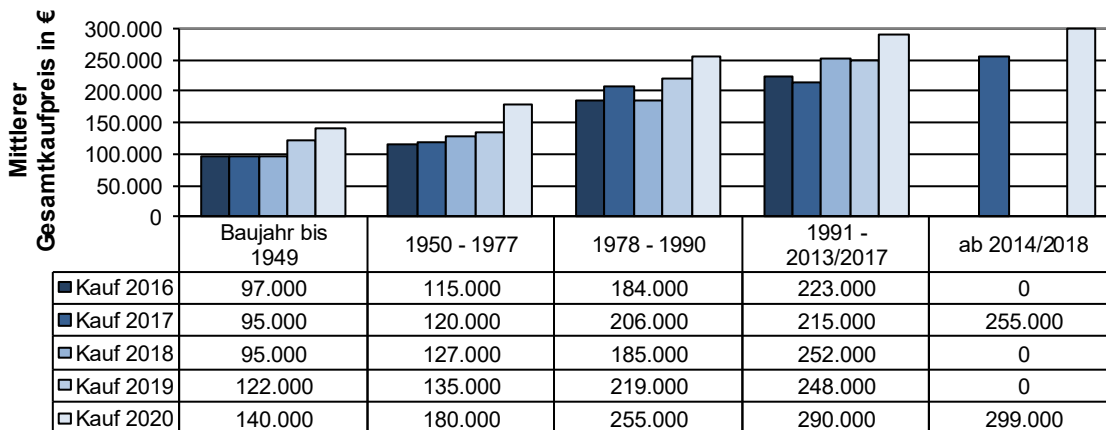
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Salzgitter

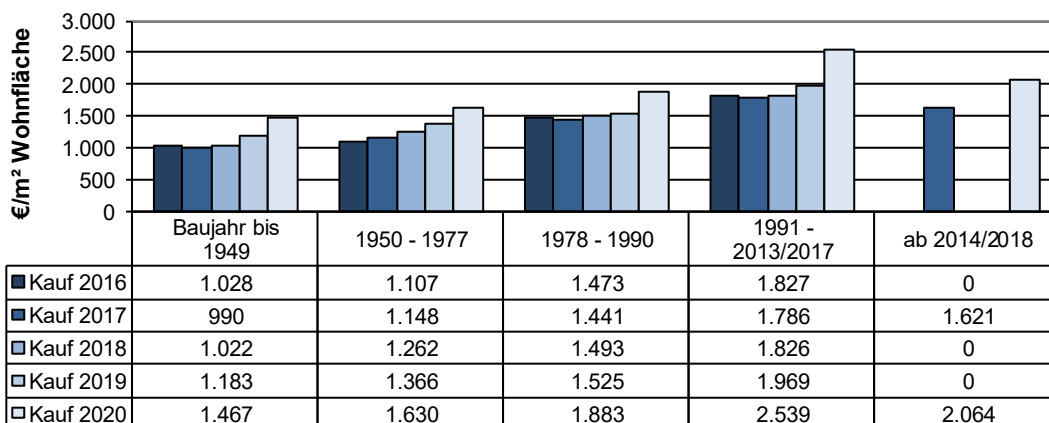
Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Aufteilung nach Baujahrsklassen



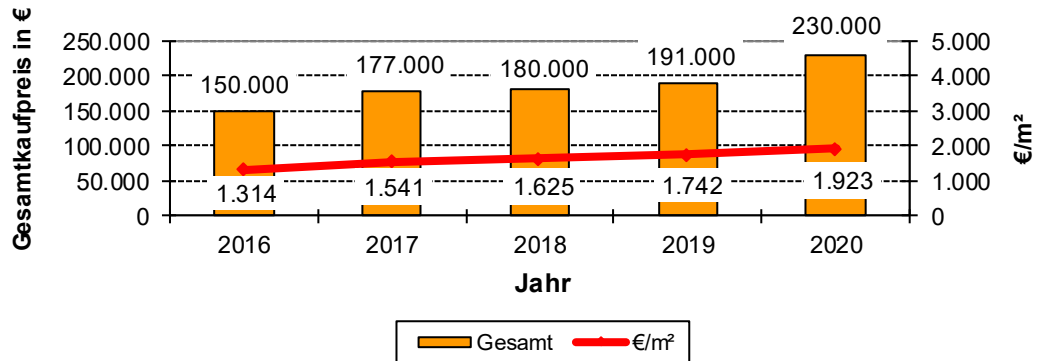
Aufteilung nach Baujahrsklassen



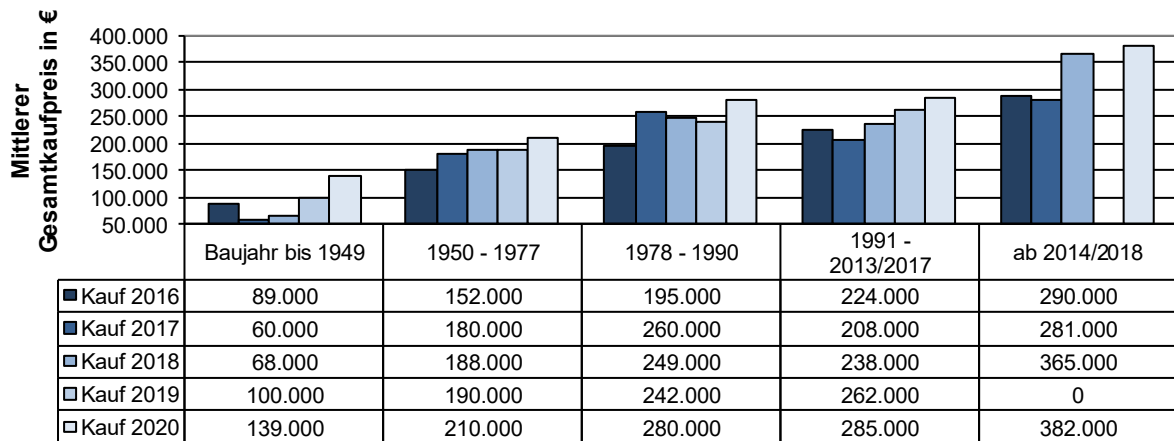
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Wolfenbüttel

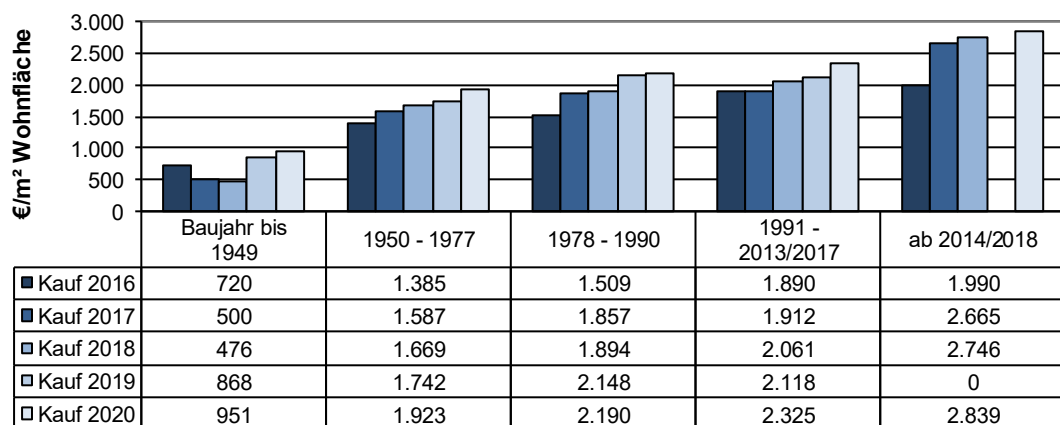
**Preisentwicklung
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



Aufteilung nach Baujahrsklassen



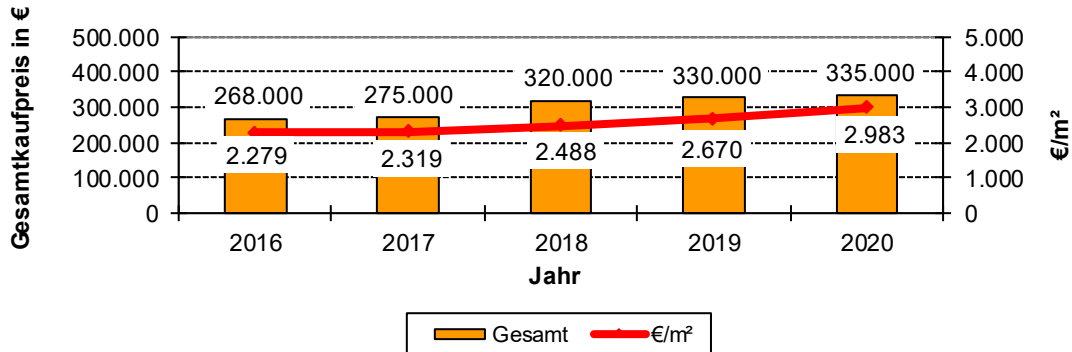
Aufteilung nach Baujahrsklassen



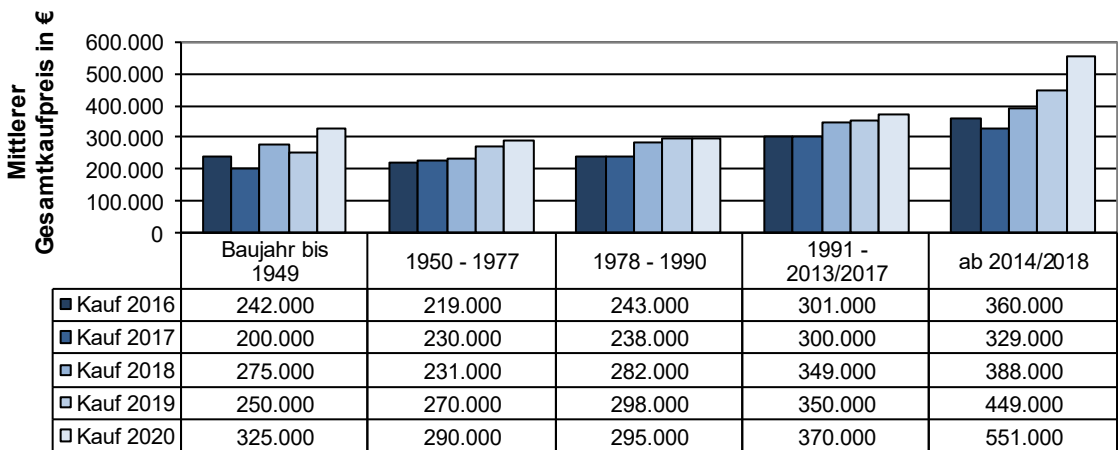
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Wolfsburg

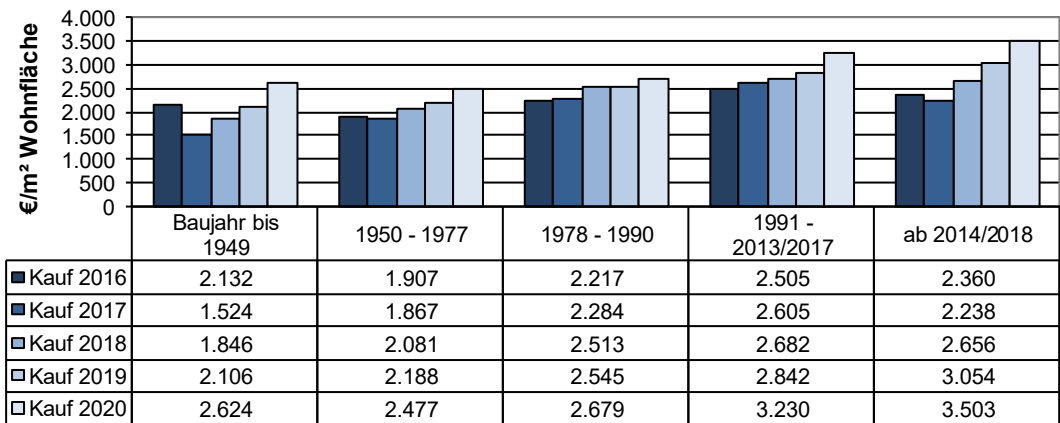
**Preisentwicklung
Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



Aufteilung nach Baujahrsklassen



Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

9.3.3 Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren

9.3.3.1 Sachwertfaktoren

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

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden 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 der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche)
Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage und besondere bauliche Anlagen üblich sind 5.000 € bis 15.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:

- Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert erzielen.
- Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen erzielen.
- Von der Restnutzungsdauer des Objektes:
Neuere oder modernisierte Objekte können bei gleichem vorläufigem Sachwert höhere Verkaufspreise als ältere Objekte erzielen.
- Von der Wohnfläche des Objektes:
Objekte mit größerer Wohnfläche können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit kleinerer Wohnfläche erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
- Vom Gebäudestandard des Objektes:
Objekte mit hoher Standardstufe können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

2. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nicht zu verwenden. Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Reihenhauses, bzw. einer Doppelhaushälfte nicht denen in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Bodenrichtwerten direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.

3. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlich guter Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

Stadt Braunschweig

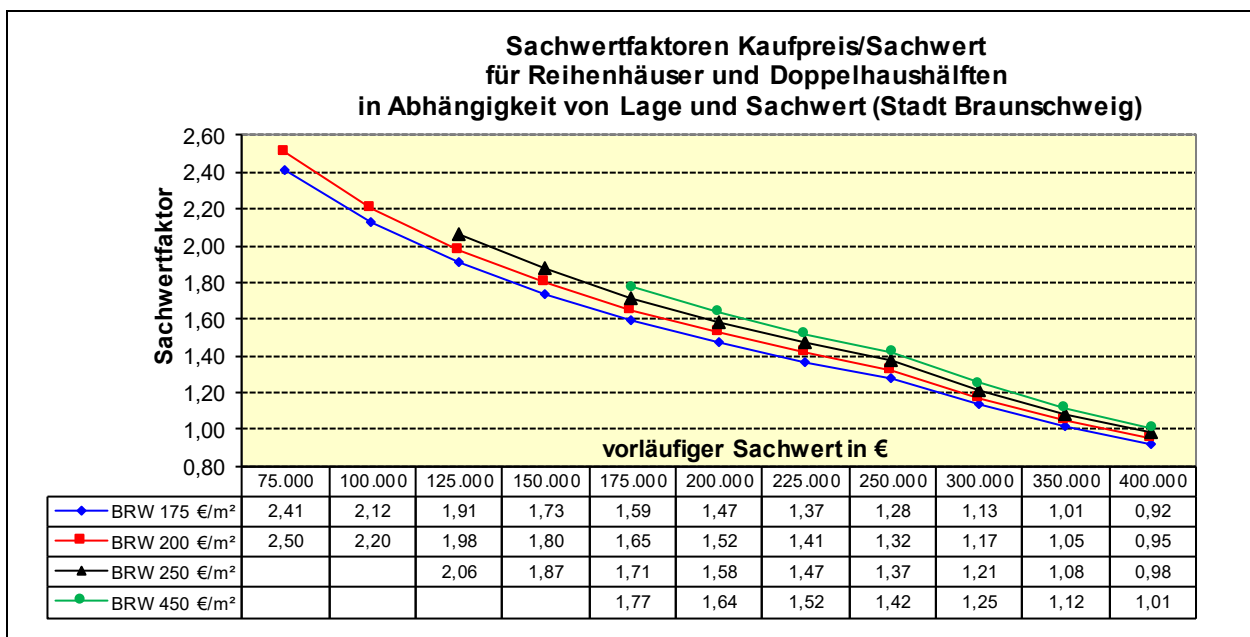
Für die **Stadt Braunschweig** umfasst die Stichprobe 598 Kauffälle.

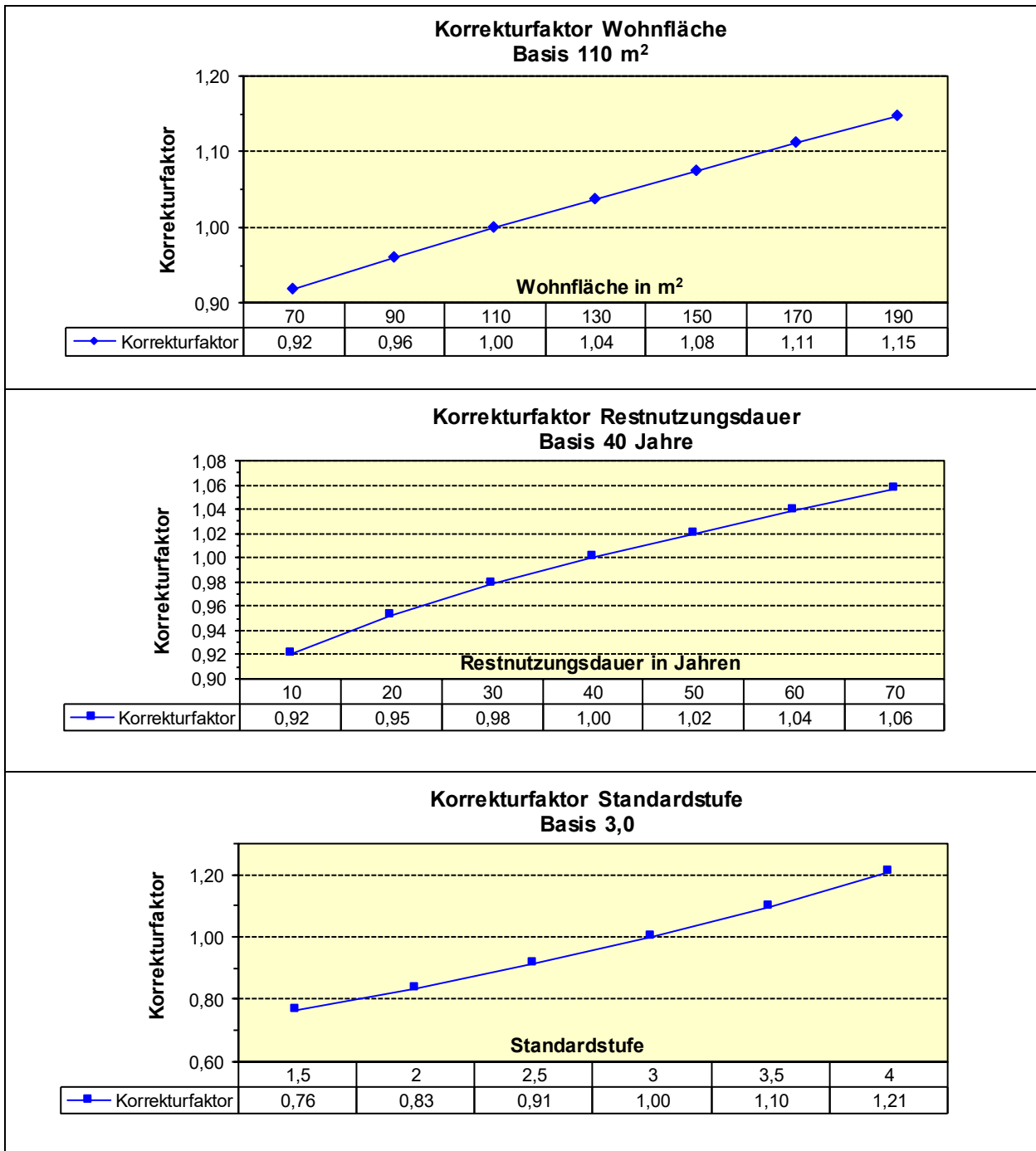
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² - 370 €/m ²	230 €/m ²
Sachwert 2010	45.000 - 417.000 €	190.000 €
Restnutzungsdauer	13 - 67 Jahre	33 Jahre
Wohnfläche	54 m ² - 200 m ²	114 m ²
Standardstufe	1,5 - 4,5	3,0

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Celle

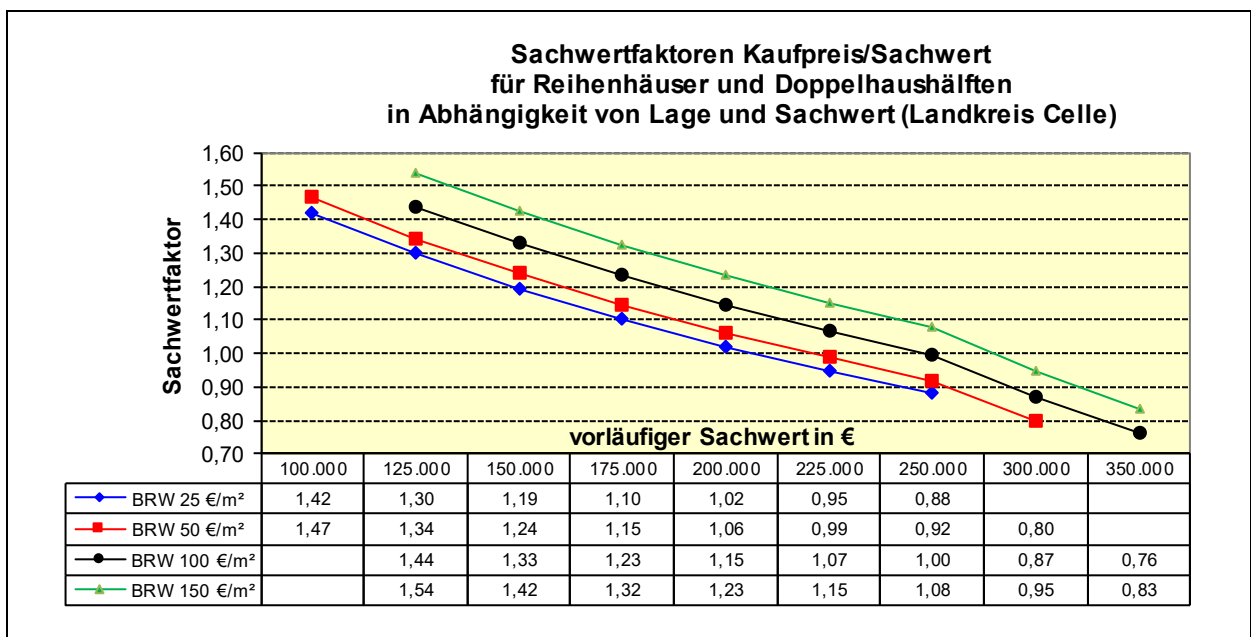
Für den **Landkreis Celle** umfasst die Stichprobe 187 Kauffälle.

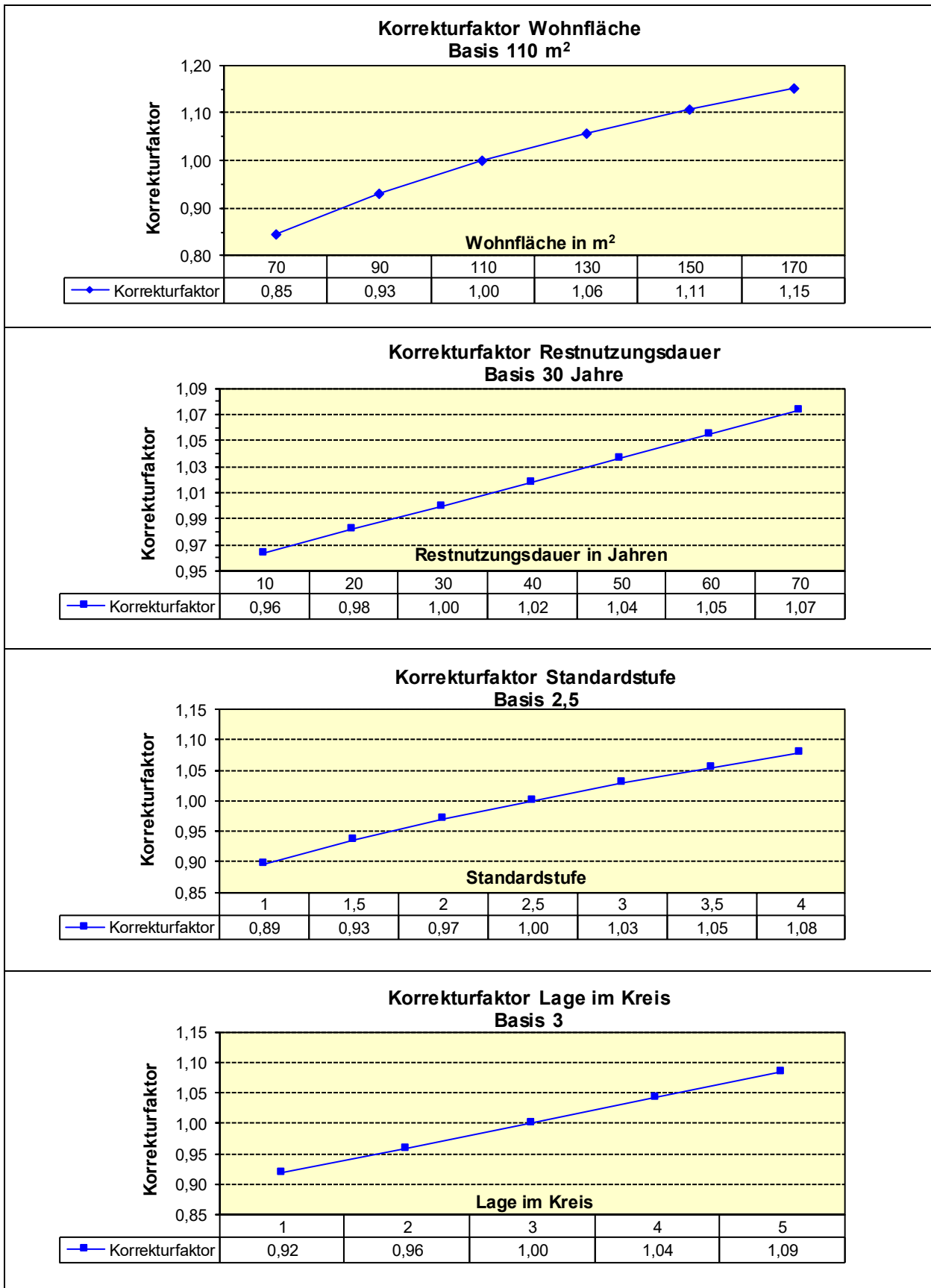
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020		2018
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² - 150 €/m ²		80 €/m ²
Sachwert 2010	49.000 - 387.000 €		154.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 70 Jahre		35 Jahre
Wohnfläche	53 m ² - 240 m ²		109 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,0		2,6
Lage im Kreis	1	Nordkreis	3
	2	Ostkreis	
	3	Westkreis	
	4	Südkreis	
	5	Stadt Celle	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Gifhorn

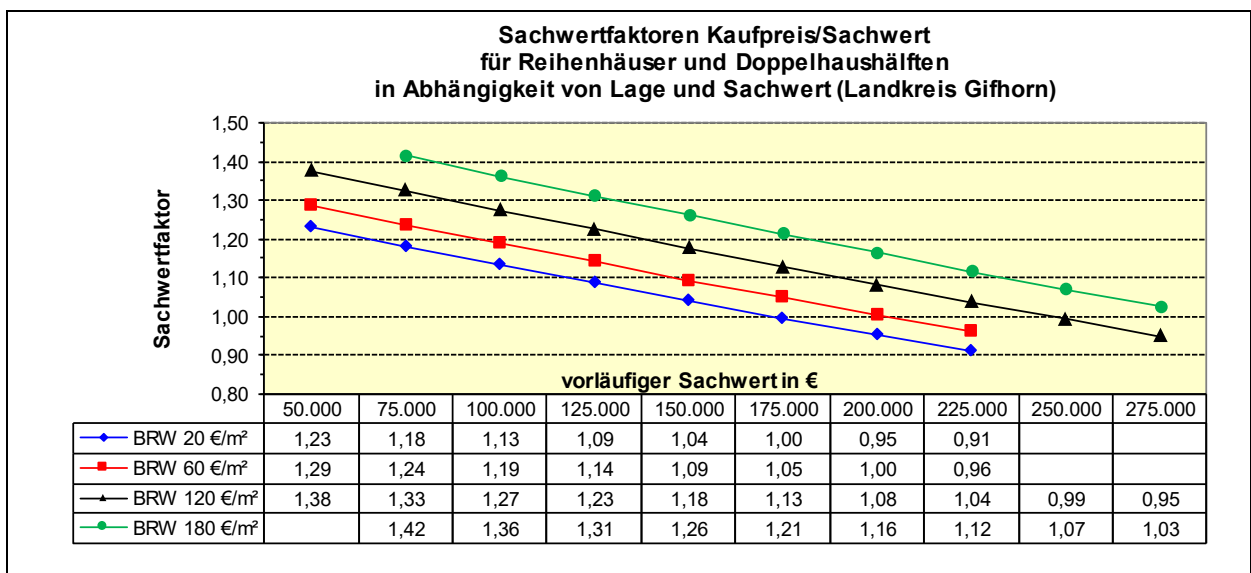
Für den **Landkreis Gifhorn** umfasst die Stichprobe 256 Kauffälle.

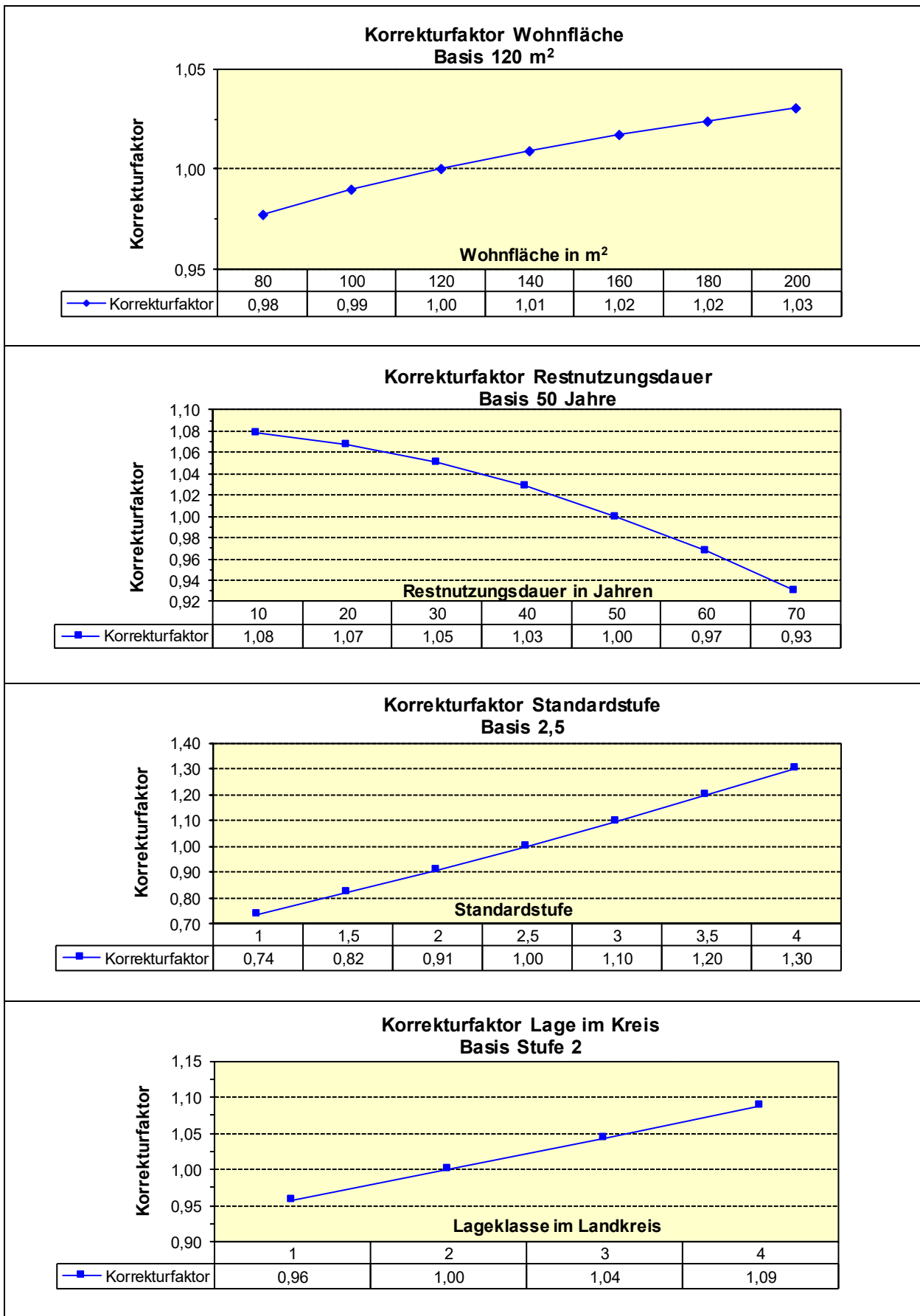
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2020		2018
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 210 €/m ²		95 €/m ²
Sachwert 2010	43.000 - 416.000 €		219.000 €
Restnutzungsdauer	12 - 70 Jahre		48 Jahre
Wohnfläche	73 m ² - 240 m ²		129 m ²
Standardstufe	1,5 - 4,5		3,0
Lage im Kreis	1	Nordkreis und Müden	2
	2	Raum Gifhorn-Wolfsburg ohne Müden	
	3	Südkreis	
	4	Stadt Gifhorn	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Helmstedt

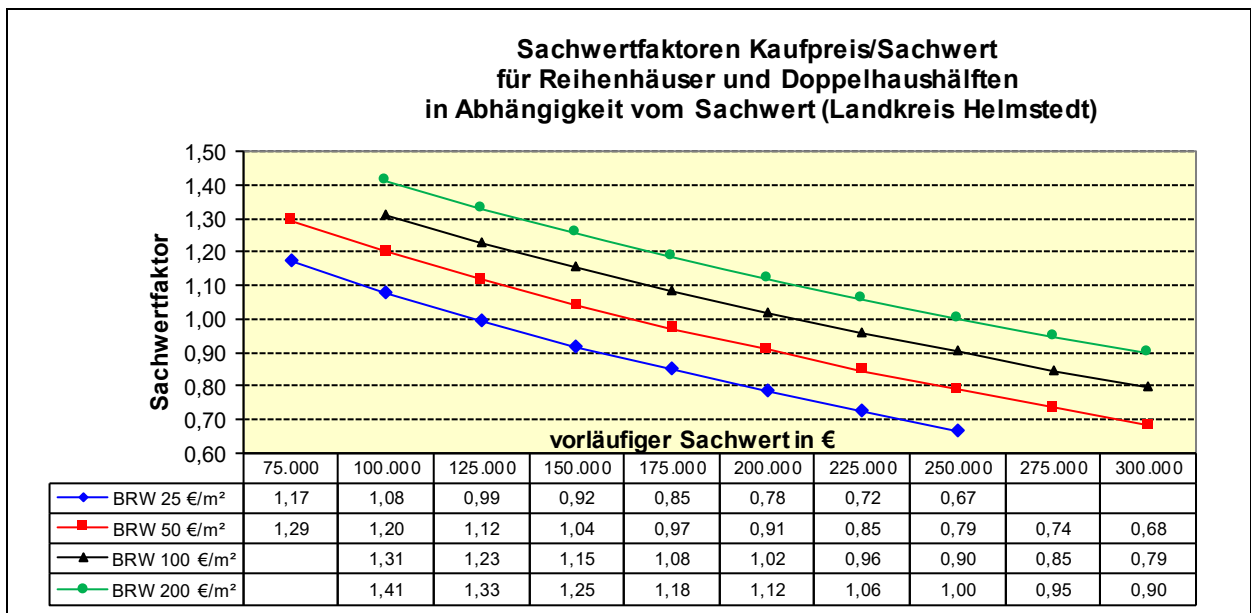
Für den **Landkreis Helmstedt** umfasst die Stichprobe 104 Kauffälle.

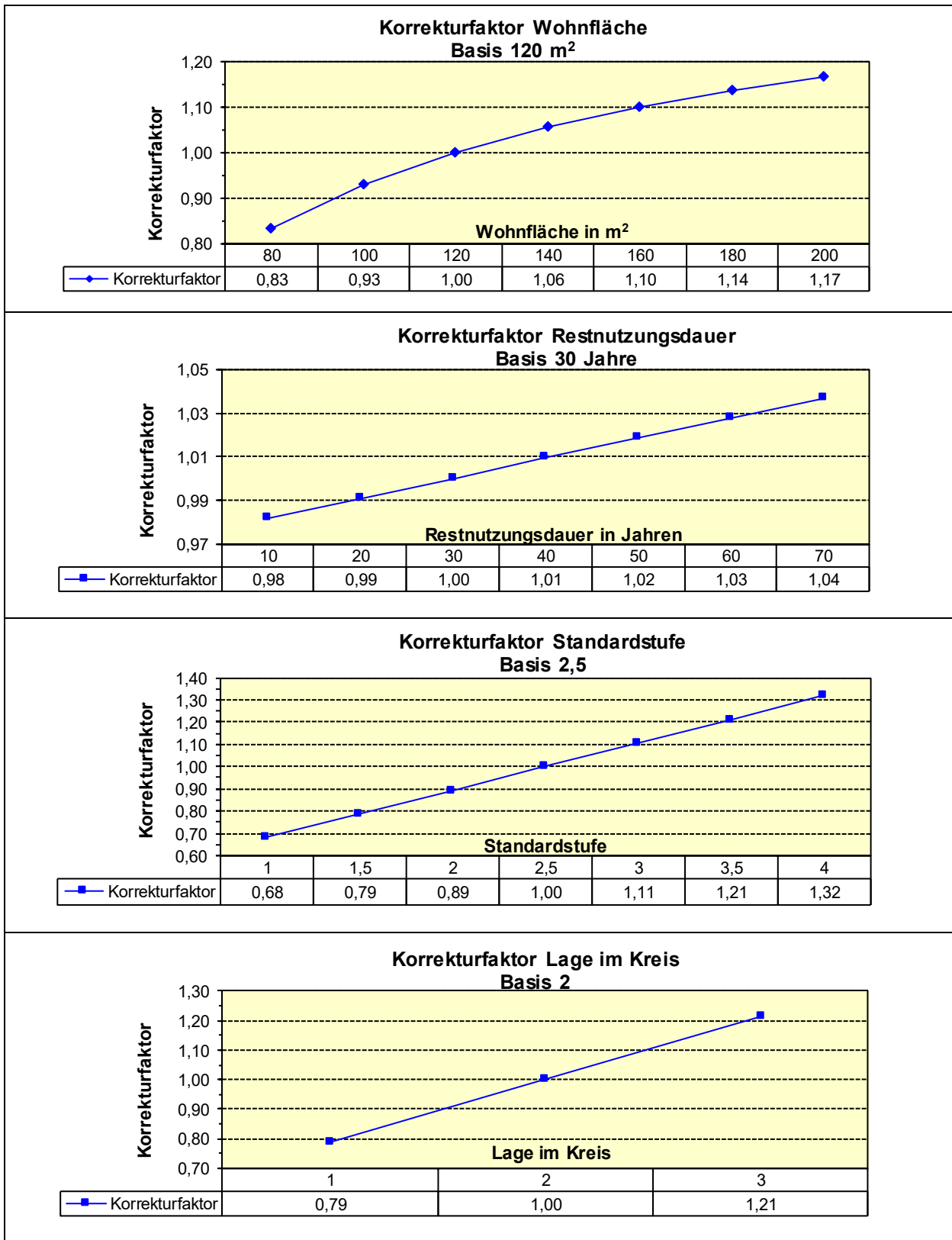
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020		2018
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 185 €/m ²		70 €/m ²
Sachwert 2010	36.000 - 368.000 €		160.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 70 Jahre		38 Jahre
Wohnfläche	77 m ² - 185 m ²		117 m ²
Standardstufe	1,6 - 3,6		2,6
Lage im Kreis	1	Südkreis, Schöningen, Büddenstedt	2
	2	Helmstedt, Königslutter	
	3	Lehre, Velpke	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Peine

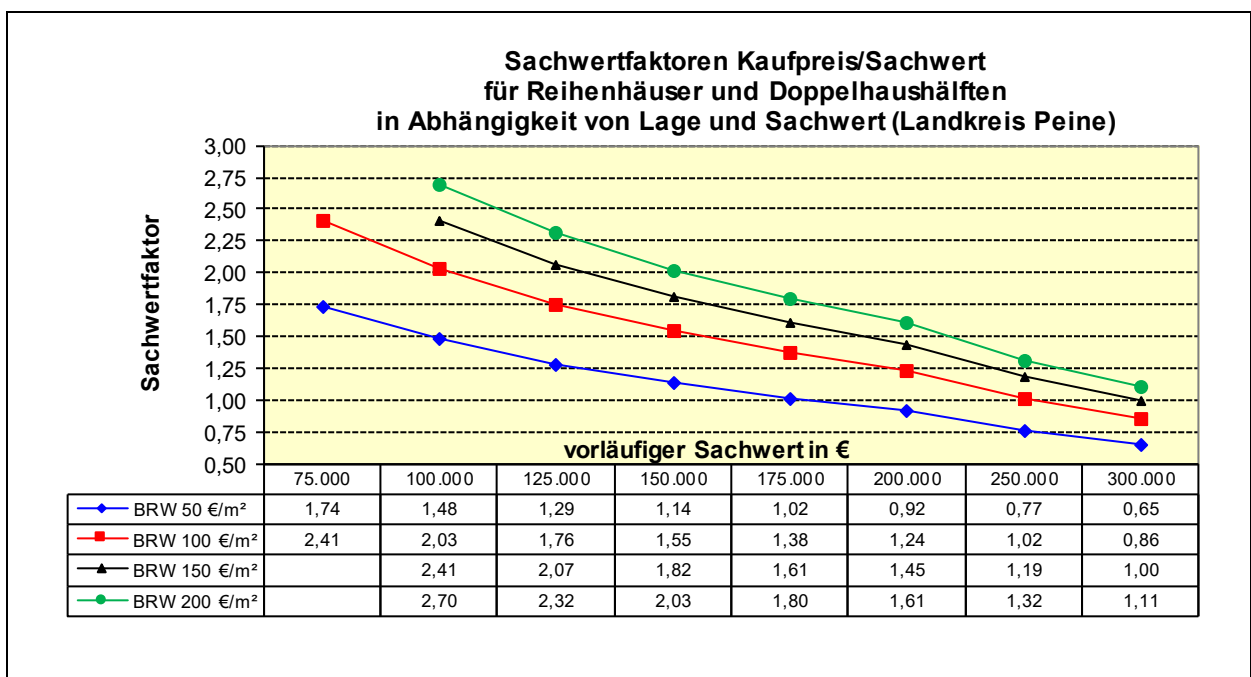
Für den **Landkreis Peine** umfasst die Stichprobe 371 Kauffälle.

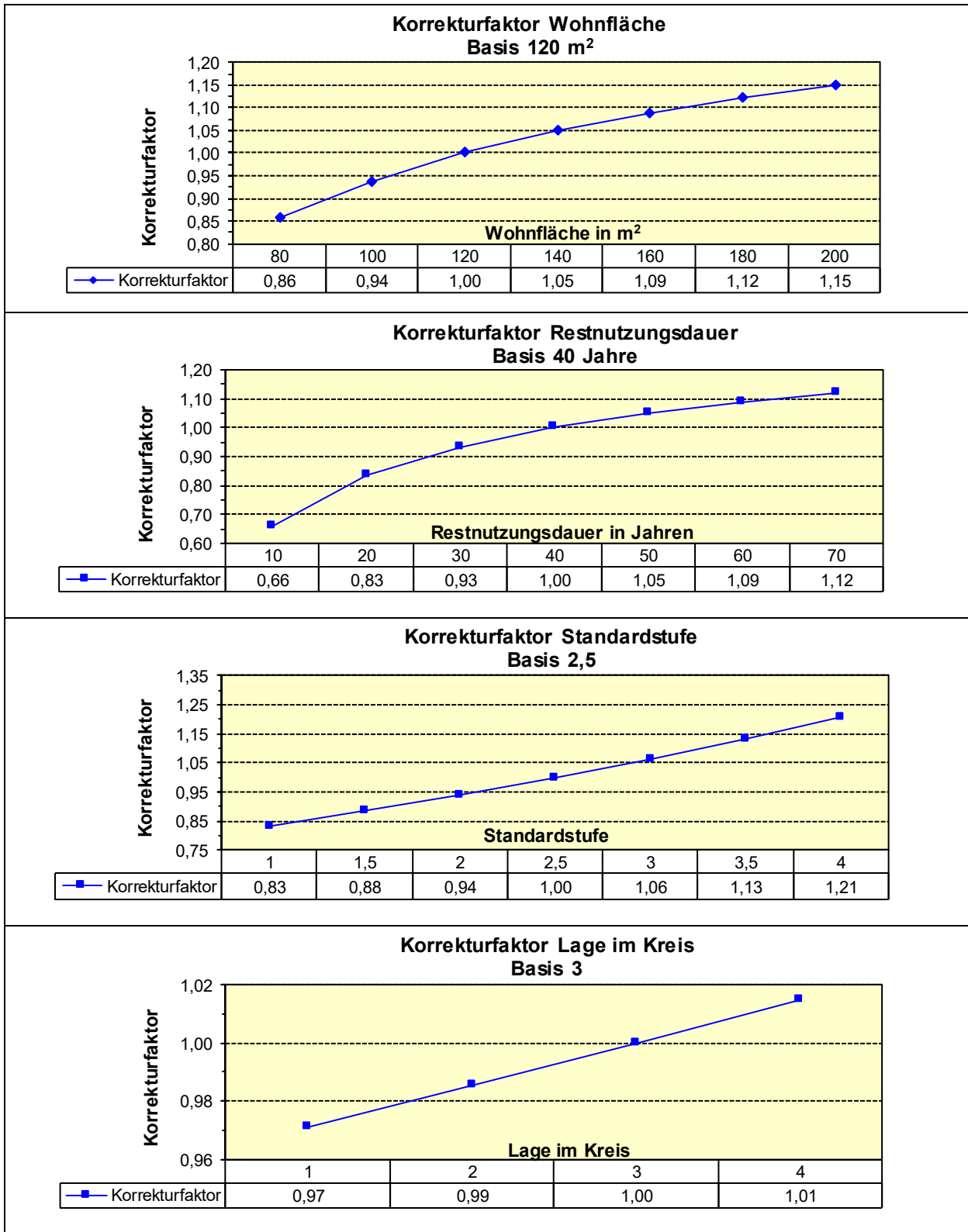
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich		Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020		2018
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² - 175 €/m ²		100 €/m ²
Sachwert 2010	44.000 - 379.000 €		160.000 €
Restnutzungsdauer	16 - 70 Jahre		36 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 225 m ²		119 m ²
Standardstufe	1 - 4		2,5
Lage im Kreis	1	Hohenhameln, Lengede, Ilsede	3
	2	Edemissen, Ortsteile Peine	
	3	Vechede, Wendeburg	
	4	Stadt Peine, OT Vöhrum und Stederdorf	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Kreis





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Salzgitter

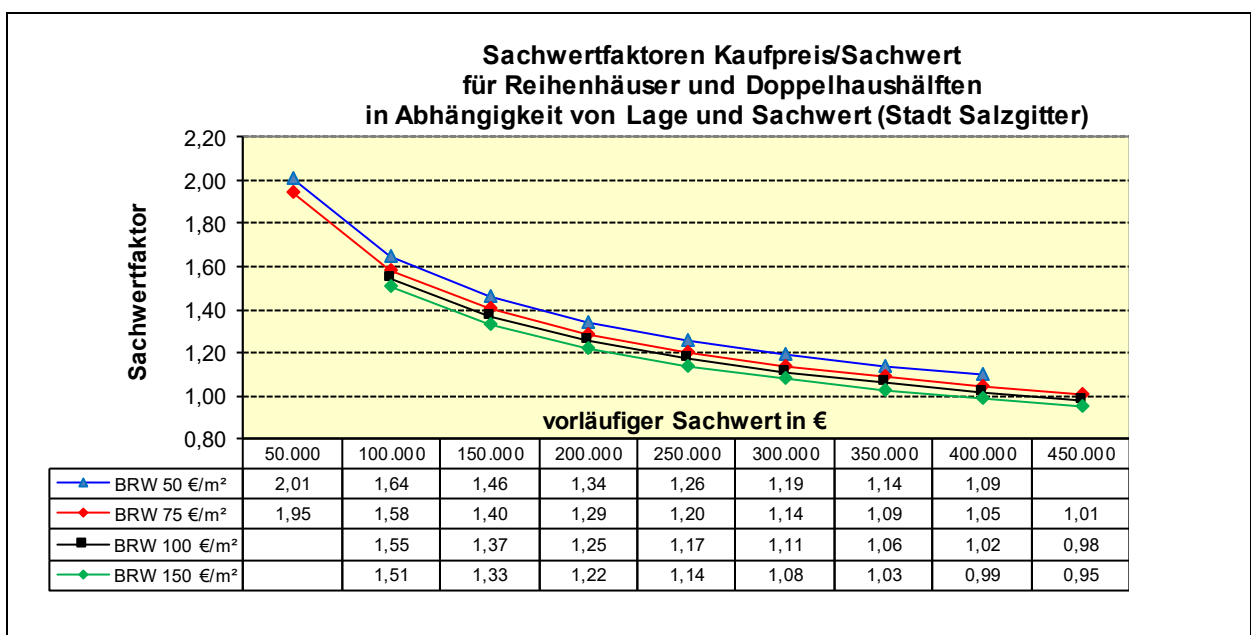
Für die **Stadt Salzgitter** umfasst die Stichprobe 523 Kauffälle.

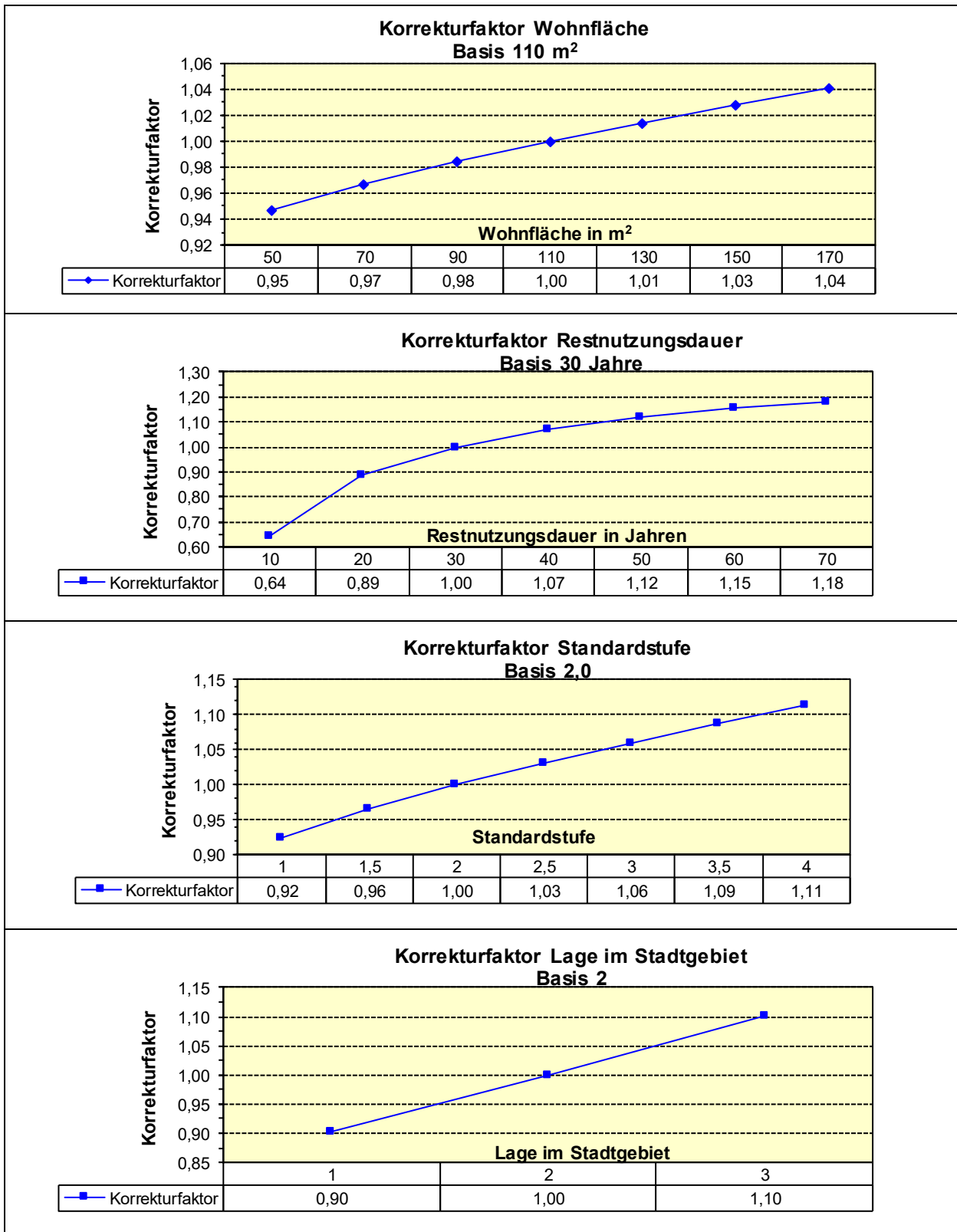
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 150 €/m ²	70 €/m ²
Sachwert 2010	33.000 - 341.000 €	115.000 €
Restnutzungsdauer	12 - 70 Jahre	28 Jahre
Wohnfläche	40 m ² - 199 m ²	108 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,3	2,1
Lage im Stadtgebiet	1 Barum, Beddingen, Beinum, Bleckenstedt, Calbecht, Drütte, Engerode, Groß Mahner, Hallendorf, Heerte, Hohenrode, Immendorf, Lesse, Lobmachersen, Ohlendorf, Osterlinde, Sauingen, Üfingen und Watenstedt	3
	2 Bruchmachersen, Engelstedt, Flachstockheim, Lichtenberg, Reppner, Ringelheim und Salder	
	3 Gebhardshagen, Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Thiede	

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe
- die Lage im Stadtgebiet





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Wolfenbüttel

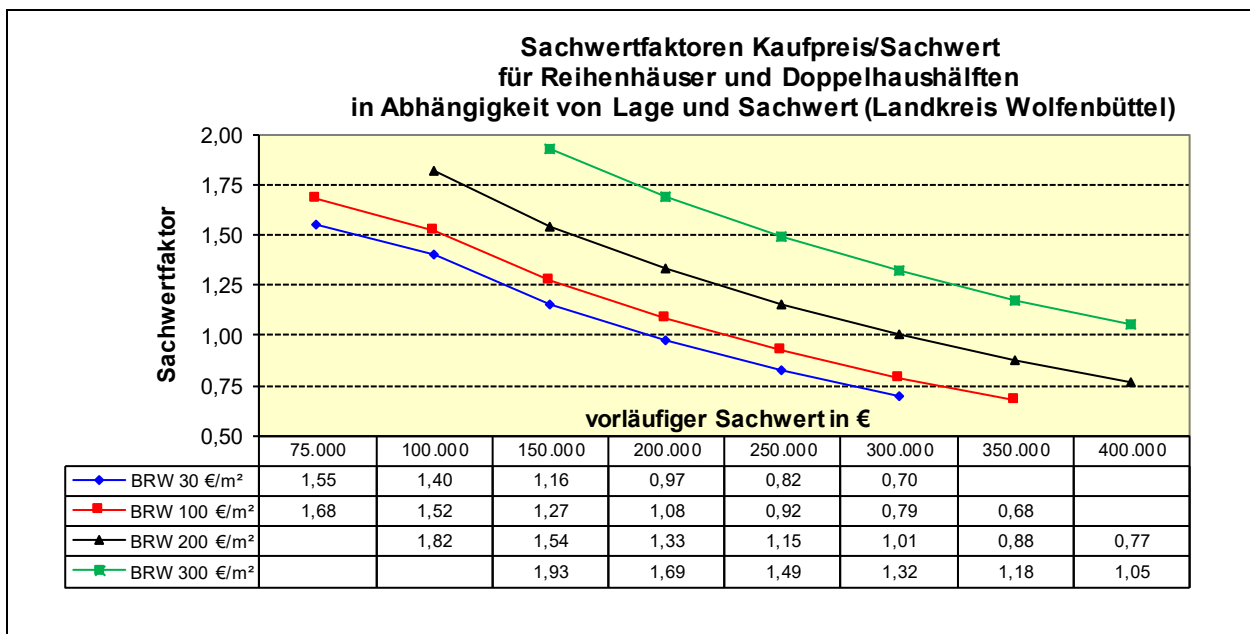
Für den **Landkreis Wolfenbüttel** umfasst die Stichprobe 384 Kauffälle.

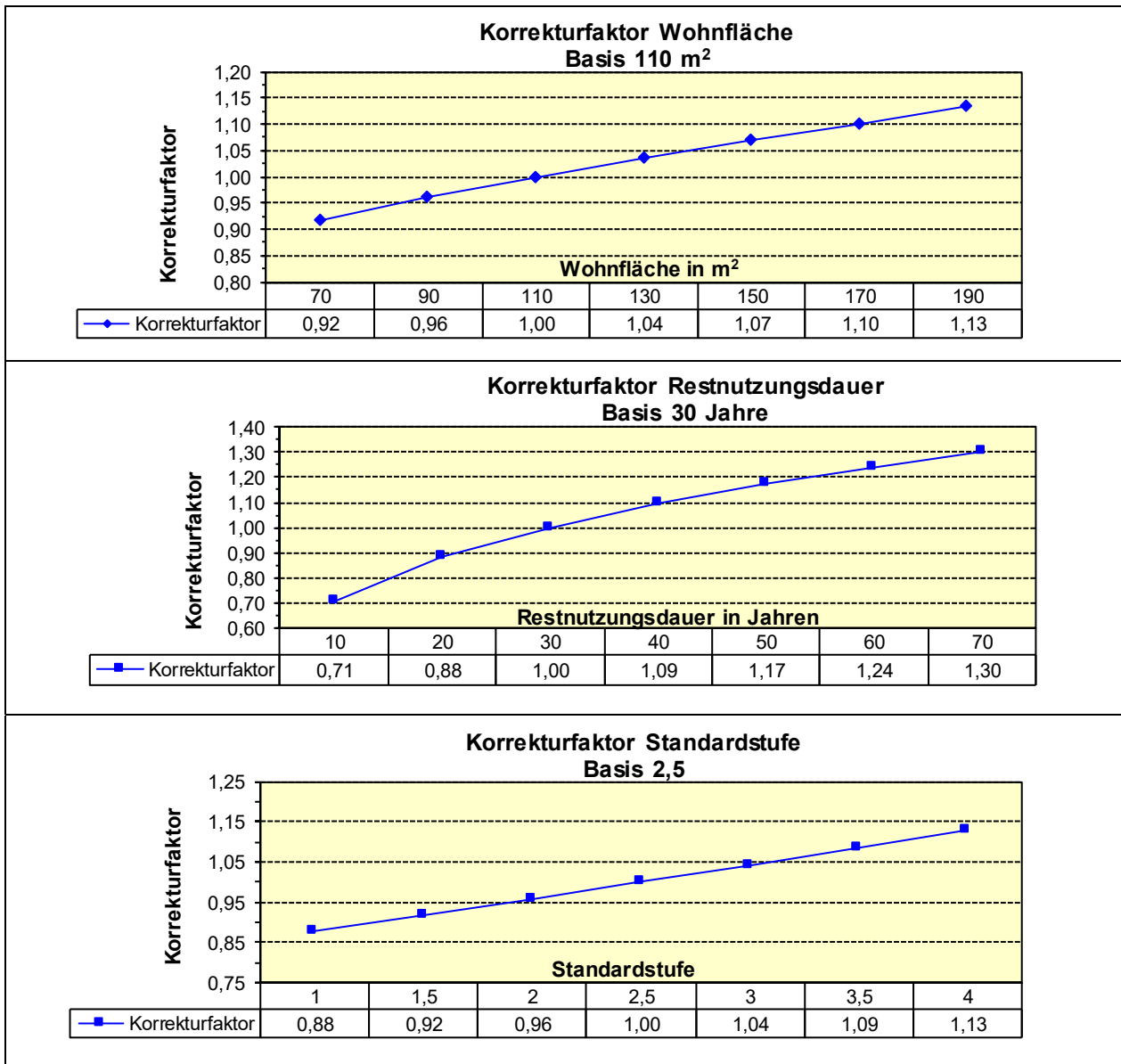
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 250 €/m ²	140 €/m ²
Sachwert 2010	45.000 - 384.000 €	168.000 €
Restnutzungsdauer	11 - 69 Jahre	34 Jahre
Wohnfläche	50 m ² - 192 m ²	115 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,6

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer
- die Standardstufe





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Stadt Wolfsburg

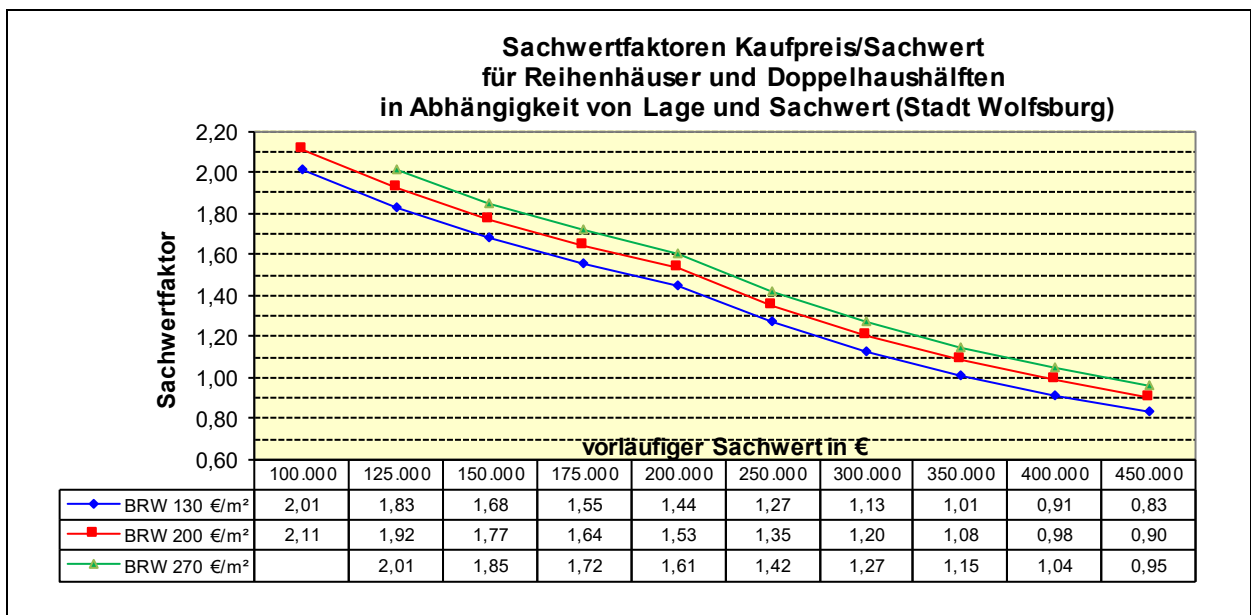
Für die **Stadt Wolfsburg** umfasst die Stichprobe 141 Kauffälle.

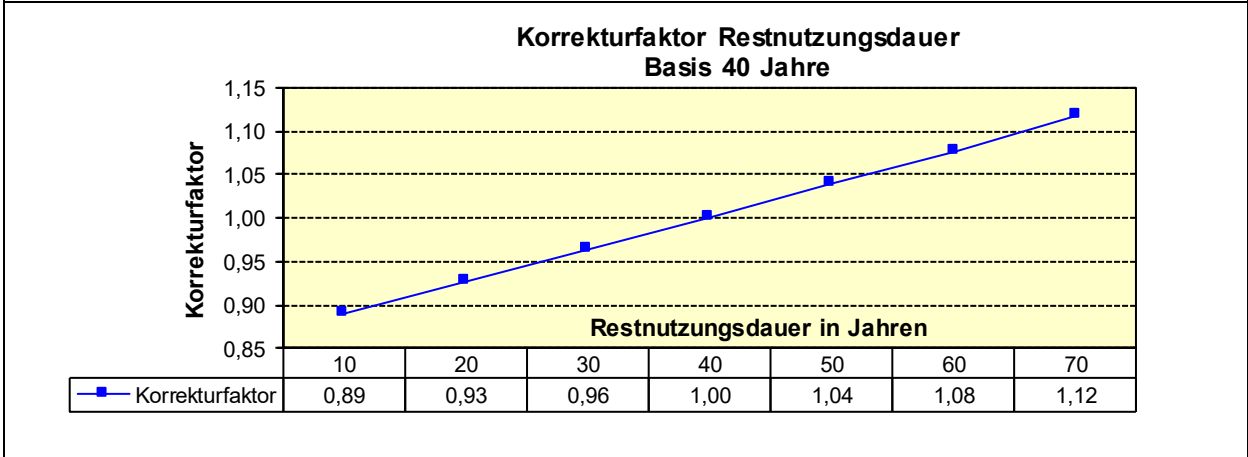
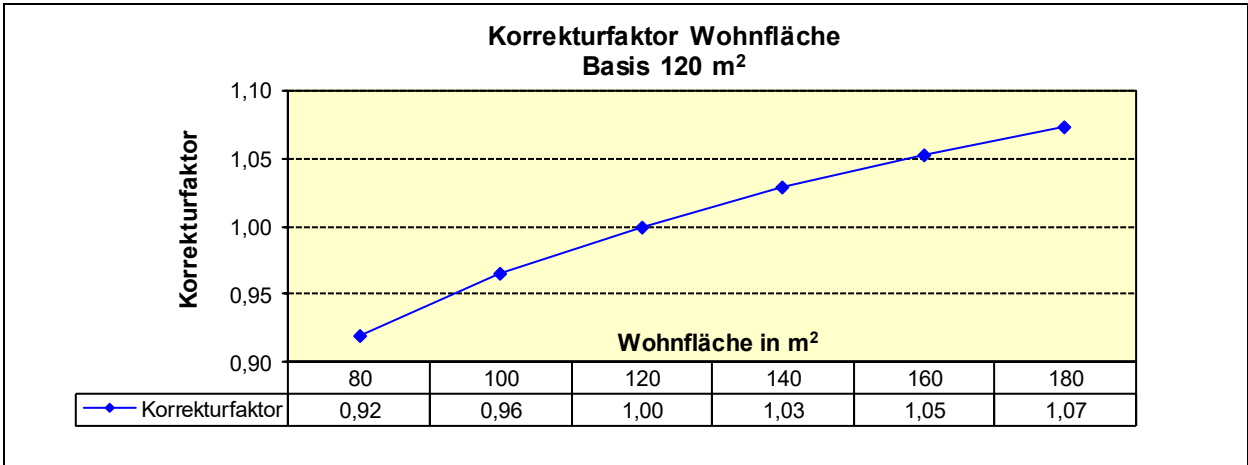
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 250 €/m ²	165 €/m ²
Sachwert 2010	89.000 - 624.000 €	253.000 €
Restnutzungsdauer	14 - 70 Jahre	43 Jahre
Wohnfläche	80 m ² - 220 m ²	131 m ²

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

- der Bodenrichtwert
- das vorläufige Sachwertniveau
- die Wohnfläche
- die Restnutzungsdauer





Anwendungsbeispiel für die Stadt Wolfsburg:			
Vorläufiger Sachwert:	175.000 €	Bodenrichtwert:	200 €/m ²
Wohnfläche:	120 m ²	Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Sachwertfaktor (Tabelle)	1,64		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,00		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Restnutzungsdauer	0,93		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Wert des Objektes=			
Vorl. Sachwert x Sachwertfaktor x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Restnutzungsdauer			
175.000 € x 1,64 x 1,00 x 0,93 = rd. 267.000 €			

9.3.3.2 Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** wurden auch die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** 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.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren
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.
4. Soweit die Objektdaten eines zu bewertenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht denen in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Wohnlageklassen direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.

modifiziertes Baujahr:
Das modifizierte Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.
Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist: (Modernisierungsgrad 8 Punkte). Bei 50 Jahren Gebäudealter würde die Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt 2015 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das wertrelevante Baujahr verschiebt sich daher von 1965 um 13 Jahre auf 1978.
Modifiziertes Baujahr = 2015 - 70 + 33 = 1978

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** wurden aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Die Stichproben lassen sich für die folgenden Gebietskörperschaften wie folgt beschreiben.

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Braunschweig	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018	2018
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 370 €/m ²	230 €/m ²	180 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1958 - 2017	1982	1987
Wohnfläche	67 m ² - 250 m ²	118 m ²	122 m ²
Grundstücksgröße	116 m ² - 1.172 m ²	349 m ²	383 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,3	3,0	2,8
Garage	0 - 2	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Celle	Mittelwert Landkreis Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2019	2018	2018
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 210 €/m ²	80 €/m ²	105 €/m ²	75 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1958 - 2016	1984	1992	1979
Wohnfläche	53 m ² - 200 m ²	102 m ²	119 m ²	104 m ²
Grundstücksgröße	125 m ² - 1.170 m ²	379 m ²	412 m ²	361 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,5	2,6	2,8	2,4
Garage	0 - 2	1	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 5	3	3	2

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018	2018	2019
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 250 €/m ²	95 €/m ²	70 €/m ²	125 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1959 - 2020	1980	1977	1985
Wohnfläche	53 m ² - 199 m ²	105 m ²	109 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	109 m ² - 1.162 m ²	344 m ²	387 m ²	471 m ²
Standardstufe	1,0 - 4,3	2,4	2,1	2,7
Garage	0 - 4	1	1	1
Keller	ohne, Teil- oder Vollkeller	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert	tlw. unterkellert
Lageklassenfaktor	1 - 4	3	2	2

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

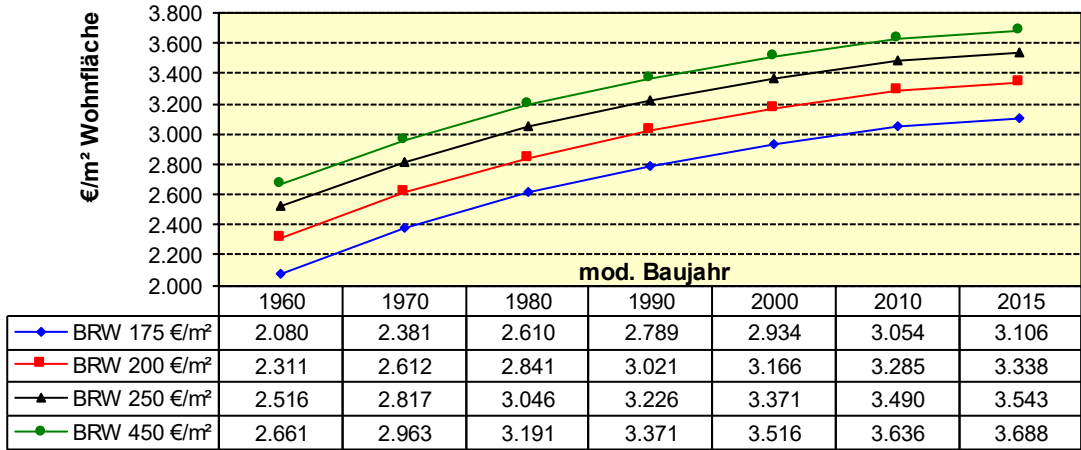
Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Landkreis Celle
Anzahl	665	320
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	31.12.2020
Lage (Bodenrichtwert)	175/200/250/450 €/m ²	25/50/100/150 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2015	1960 - 2015
Wohnfläche	110 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²	400 m ²
Standardstufe	3,0	ohne
Lageklassenfaktor	ohne	3

Merkmal	Ausprägung Landkreis Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt	Ausprägung Landkreis Peine
Anzahl	507	193	360
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Lage (Bodenrichtwert)	60/120/180 €/m ²	25/50/100/200 €/m ²	50/100/150/200 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2015	1960 - 2015	1960 - 2015
Wohnfläche	120 m ²	100 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²	400 m ²	400 m ²
Standardstufe	3	2,5	2,5
Lageklassenfaktor	2	2	3

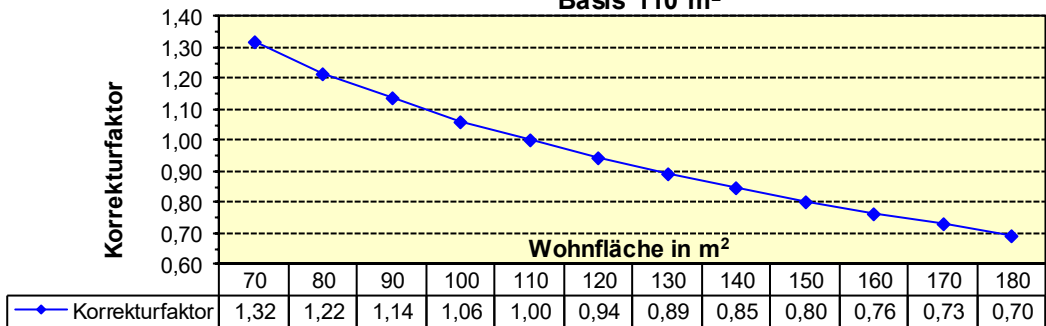
Merkmal	Ausprägung Stadt Salzgitter	Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Anzahl	534	142	349
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Lage (Bodenrichtwert)	50/75/100 €/m ²	30/100/200/300 €/m ²	130/200/270 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2015	1960 - 2015	1960 - 2015
Wohnfläche	110 m ²	110 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²	400 m ²	400 m ²
Standardstufe	2,5	2,5	3,0
Lageklassenfaktor	3	2	ohne

Stadt Braunschweig

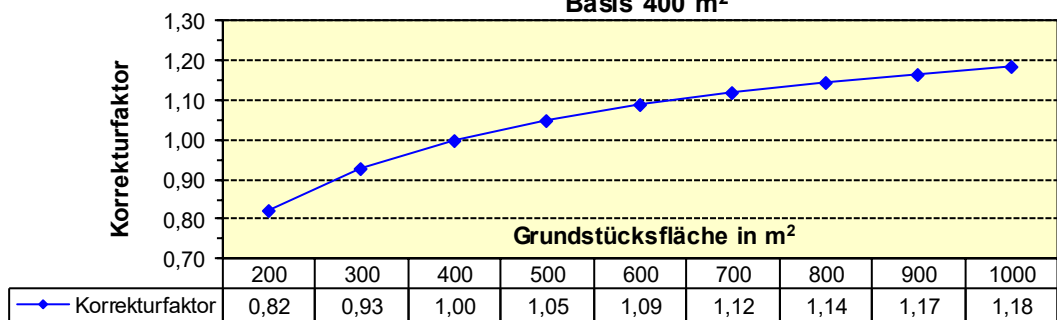
**Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Braunschweig)**

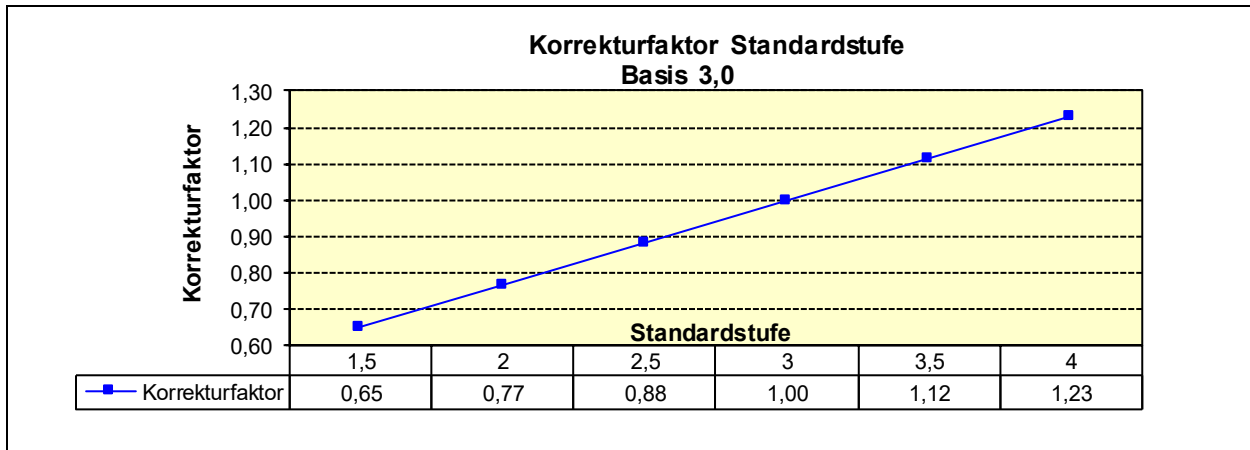


**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 110 m²**

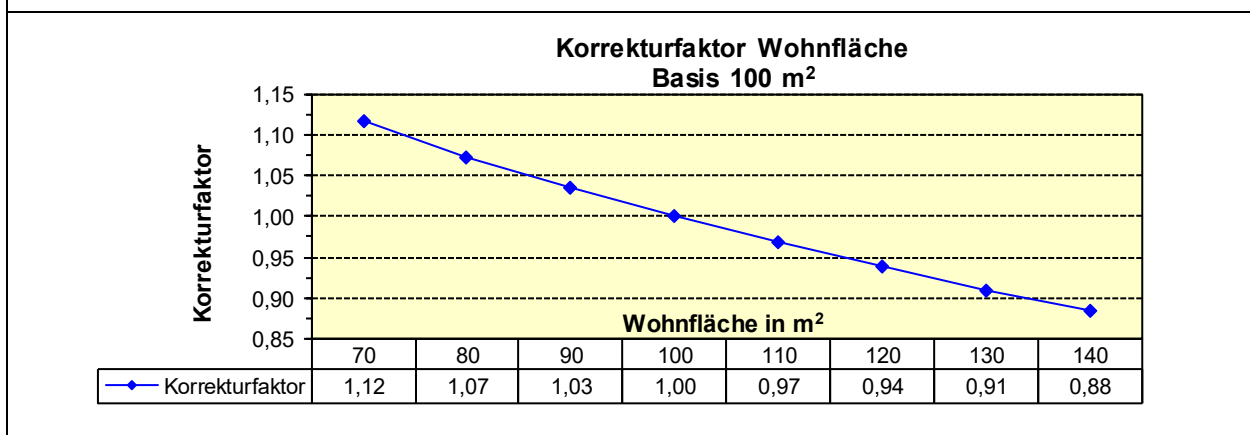
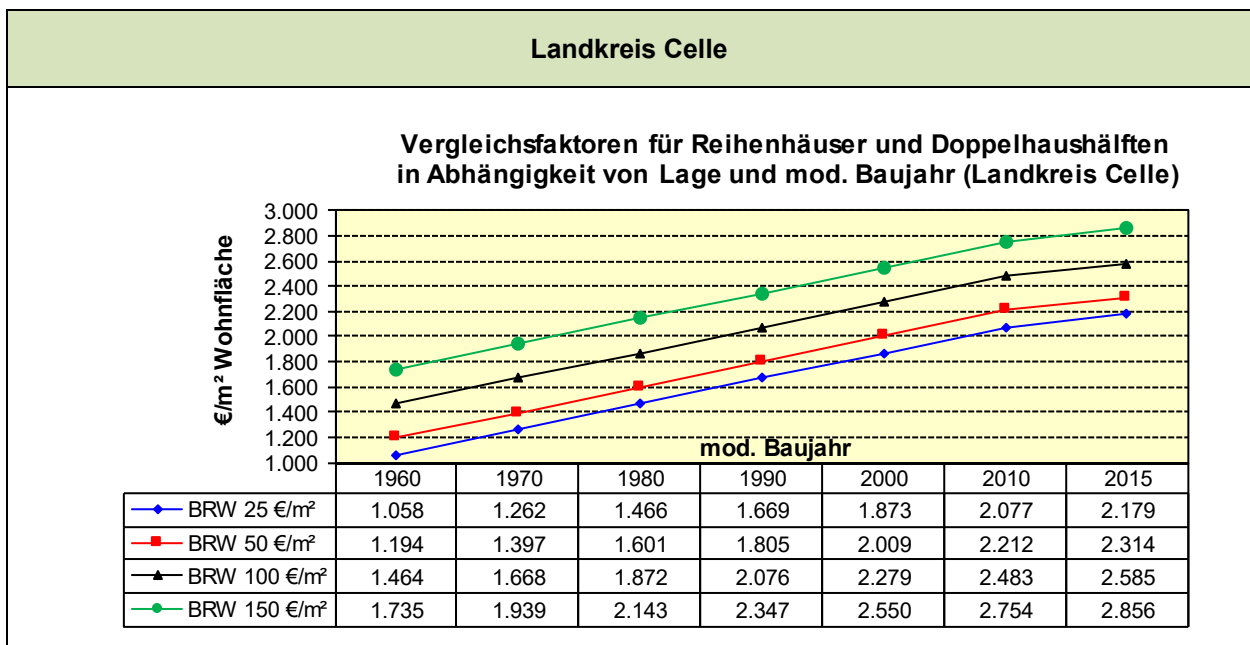


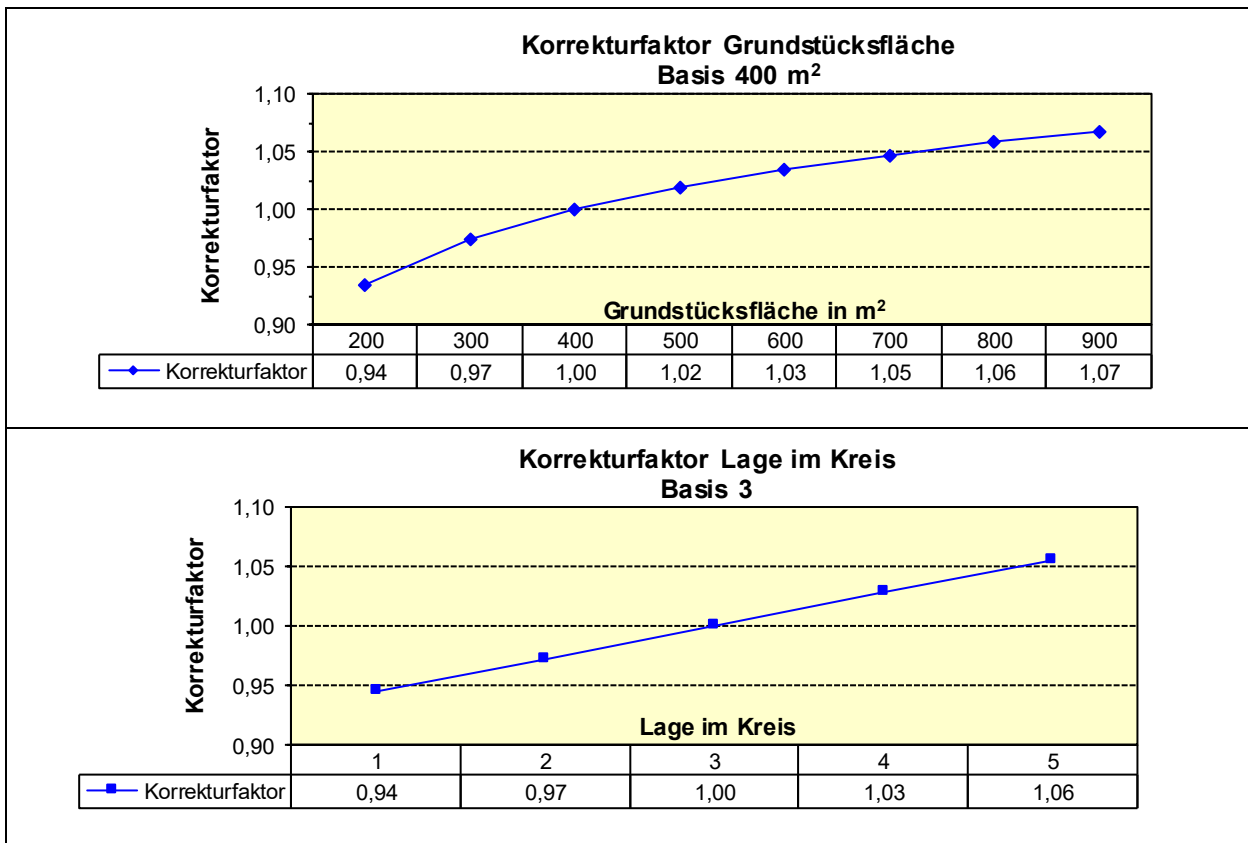
**Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 400 m²**





Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.





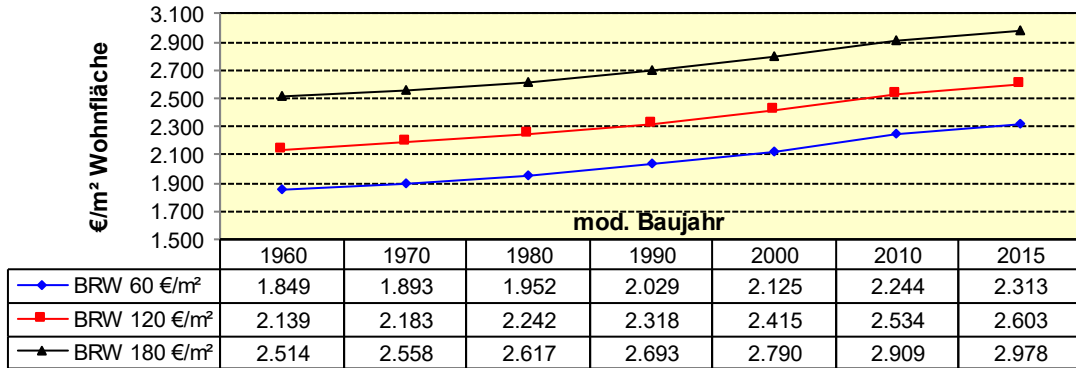
Lagen im Kreis

- 1 Nordkreis
- 2 Ostkreis
- 3 Westkreis
- 4 Südkreis
- 5 Stadt Celle

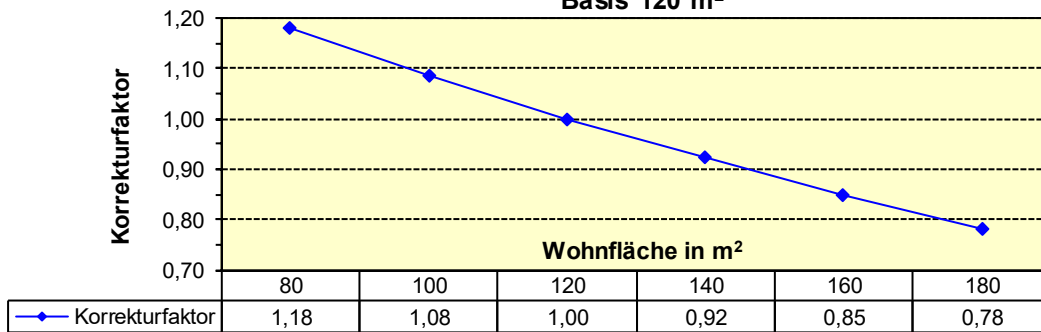
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Gifhorn

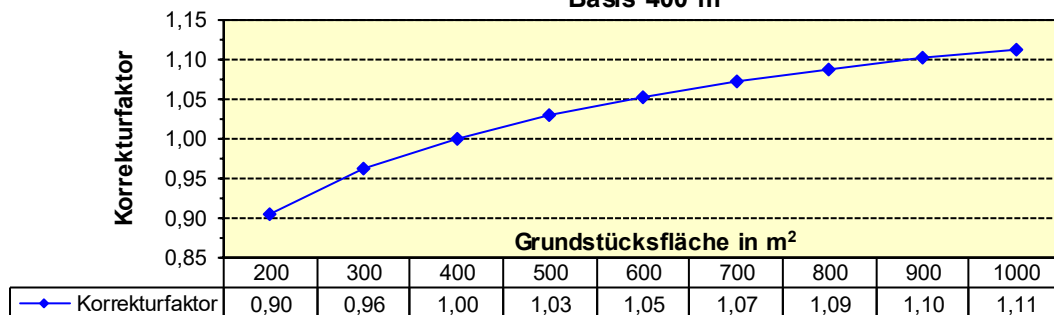
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Landkreis Gifhorn)

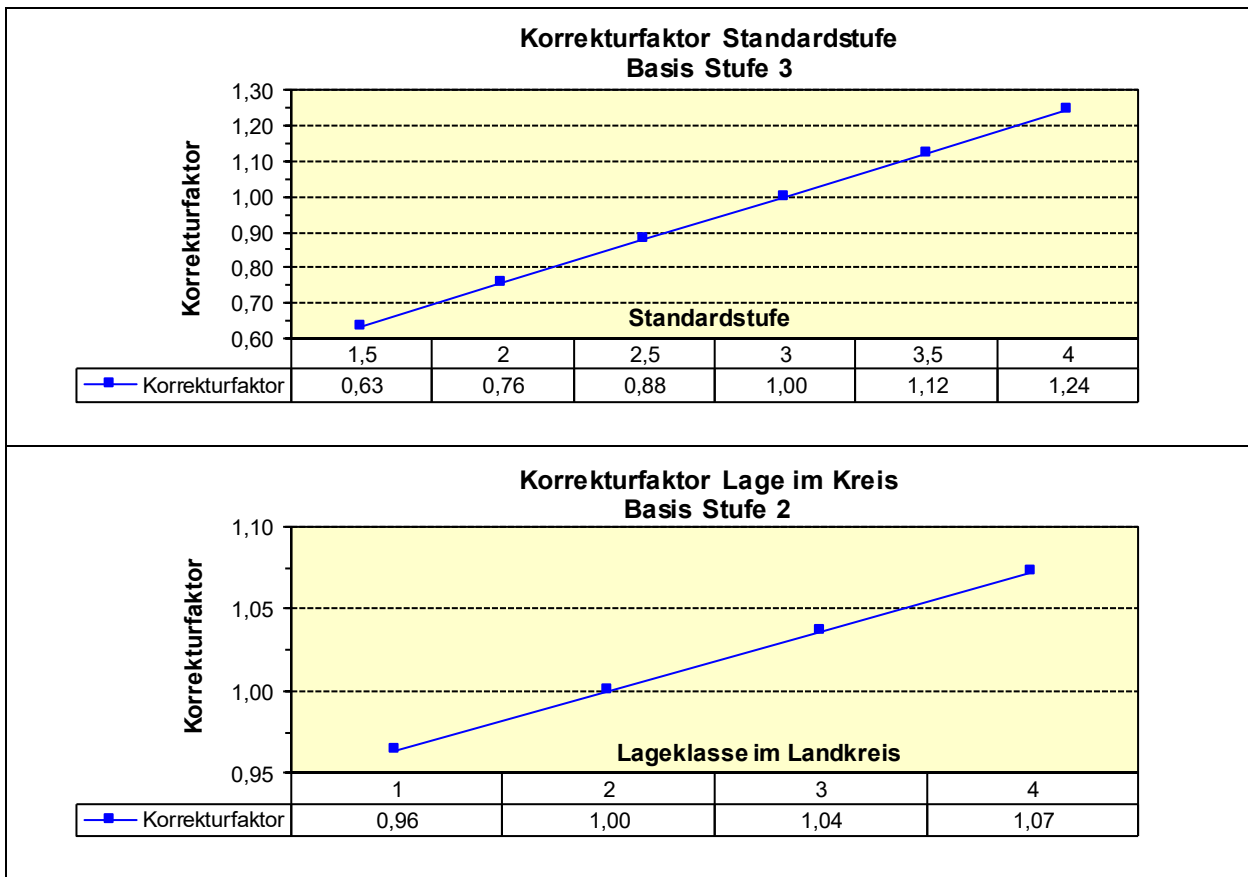


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 120 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²





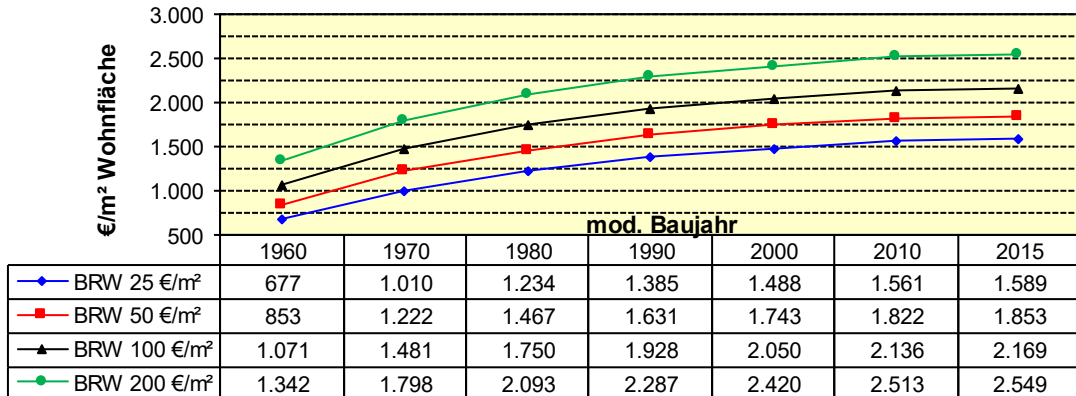
Lagen im Kreis

- 1 Nordkreis und Müden
- 2 Raum Gifhorn-Wolfsburg ohne Müden
- 3 Südkreis
- 4 Stadt Gifhorn

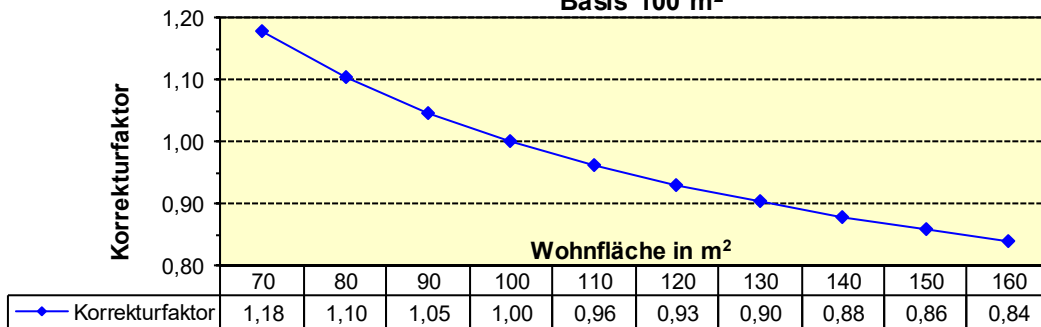
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Helmstedt

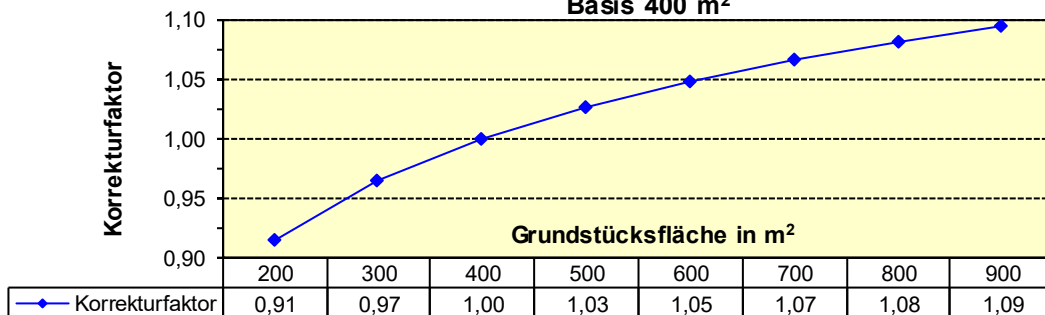
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Helmstedt)

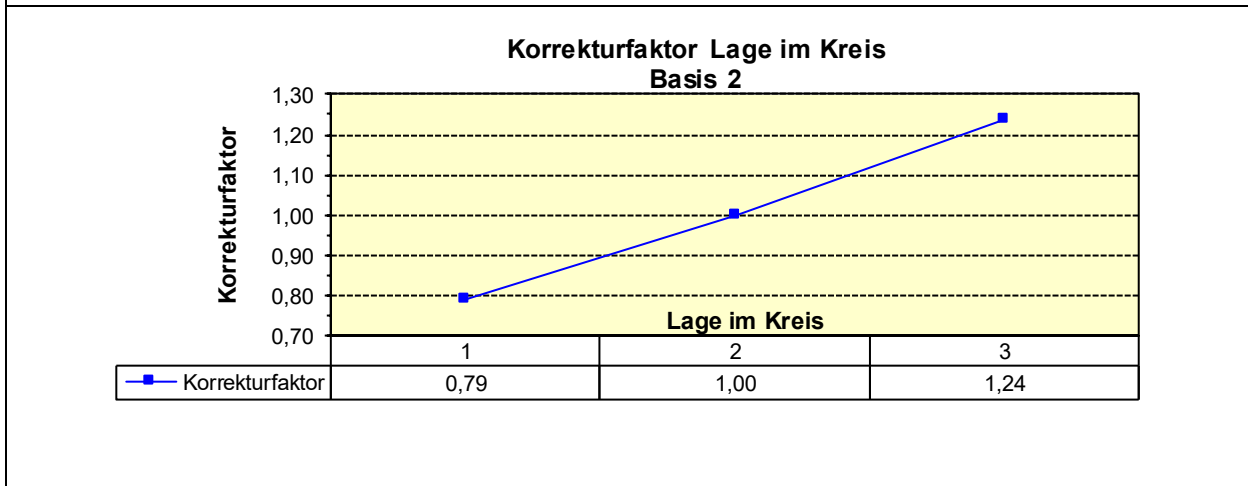
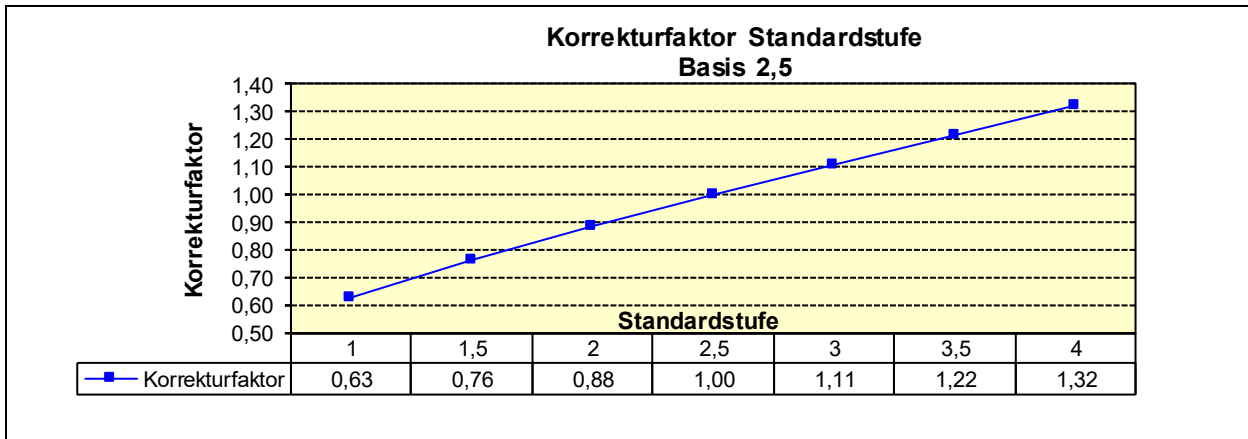


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 100 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²





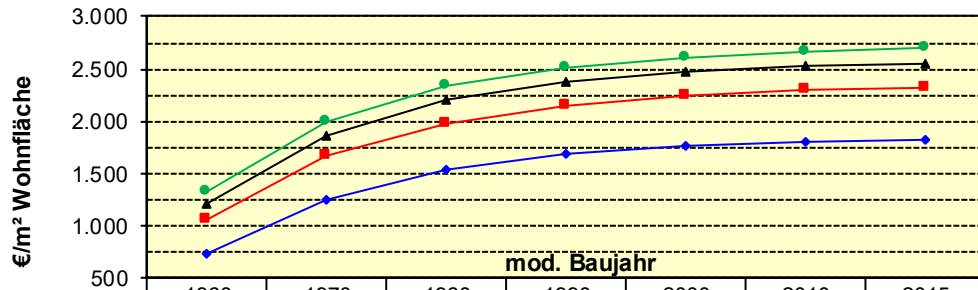
Lagen im Kreis

- 1 Samtgemeinde Heeseberg, Schöningen und Büddenstedt
- 2 Helmstedt, Königslutter, Gemeinde Grasleben, Samtgemeinde Nord-Elm
- 3 Gemeinde Lehre und Samtgemeinde Velpke

Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

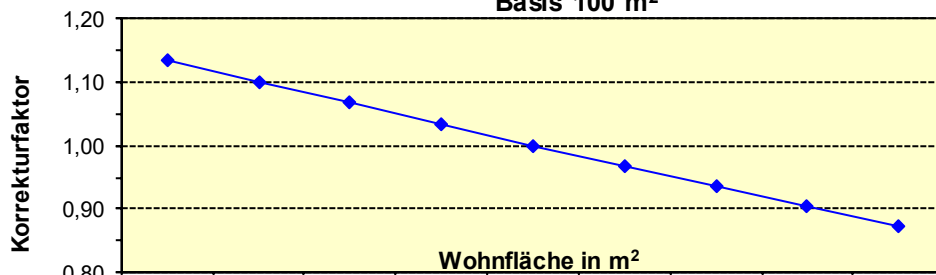
Landkreis Peine

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



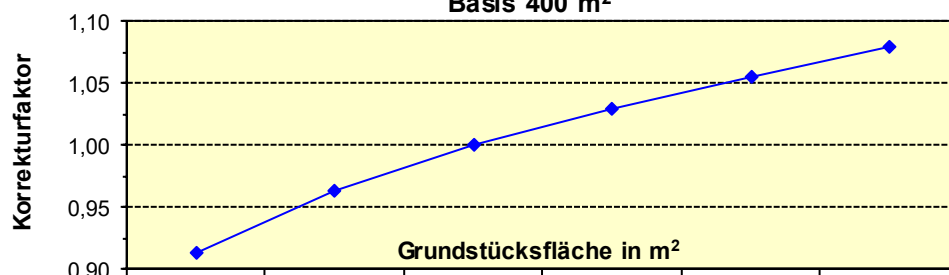
	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2015
BRW 50 €/m²	744	1.261	1.537	1.685	1.768	1.816	1.832
BRW 100 €/m²	1.064	1.668	1.984	2.151	2.245	2.299	2.317
BRW 150 €/m²	1.223	1.866	2.200	2.376	2.474	2.531	2.550
BRW 200 €/m²	1.324	1.990	2.334	2.515	2.616	2.675	2.695

Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 100 m²

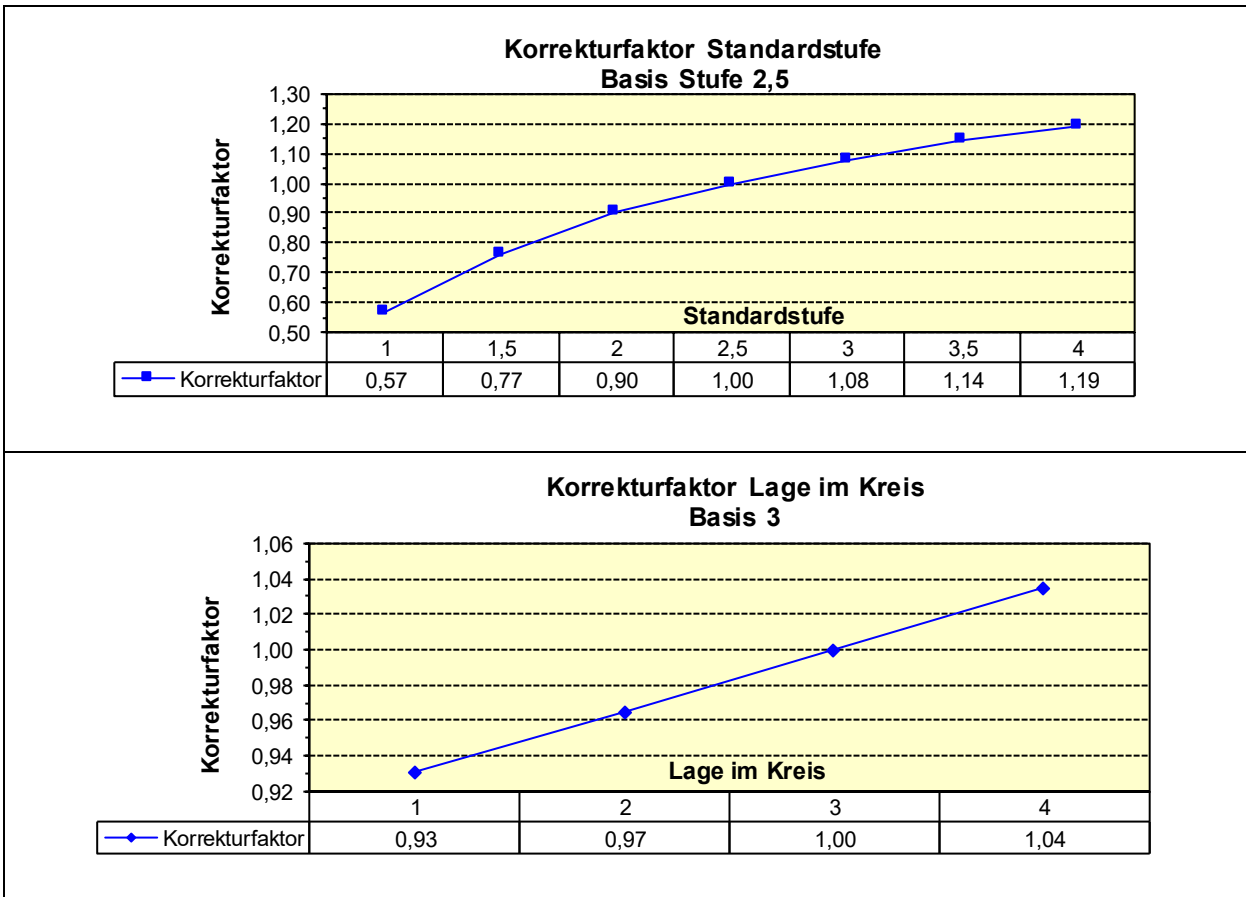


	60	70	80	90	100	110	120	130	140
Korrekturfaktor	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,90	0,87

Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²



	200	300	400	500	600	700
Korrekturfaktor	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08



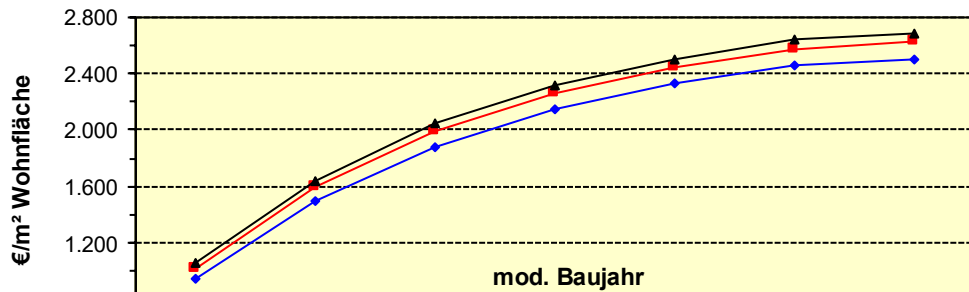
Lagen im Kreis

- 1 Hohenhameln, Lengede, Lahstedt, Ilsede
- 2 Edemissen, Ortsteile Peine
- 3 Vechede, Wendeburg
- 4 Stadt Peine, Ortsteile Vöhrum und Stederdorf

Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

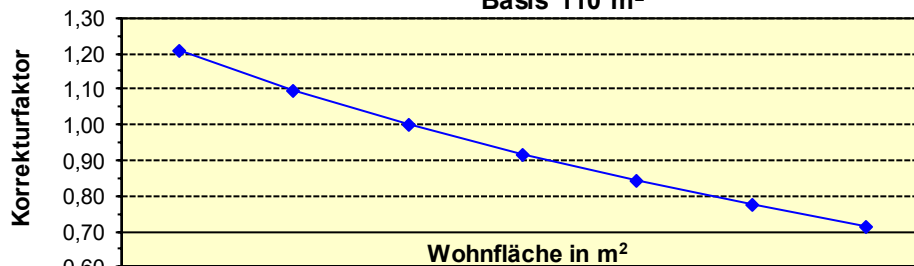
Stadt Salzgitter

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Salzgitter)



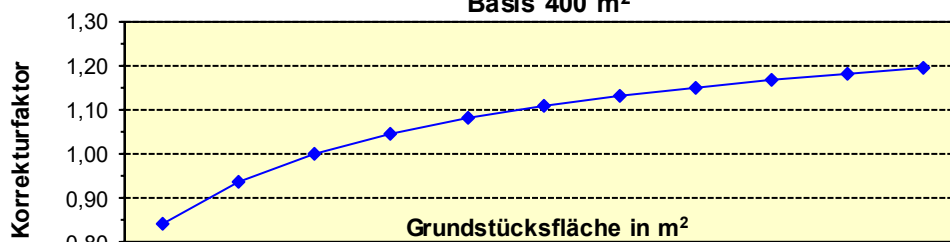
	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2015
—◆— BRW 50 €/m²	946	1.501	1.883	2.145	2.326	2.455	2.506
—■— BRW 75 €/m²	1.019	1.593	1.986	2.255	2.441	2.573	2.625
—▲— BRW 100 €/m²	1.061	1.644	2.044	2.316	2.505	2.639	2.691

**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 110 m²**

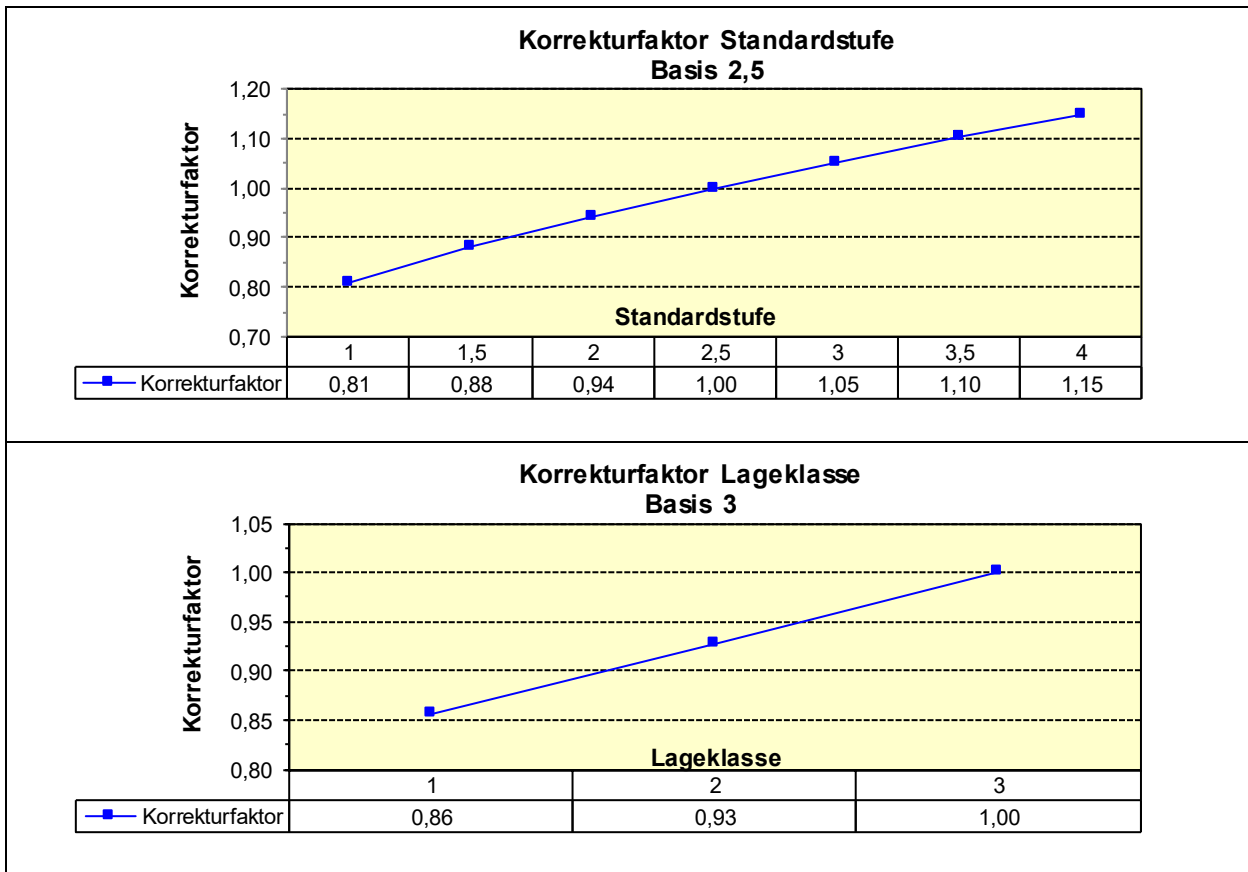


	70	90	110	130	150	170	190
—◆— Korrekturfaktor	1,21	1,10	1,00	0,92	0,84	0,77	0,71

**Korrekturfaktor Grundstücksfläche
Basis 400 m²**



	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200
—◆— Korrekturfaktor	0,84	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,15	1,17	1,18	1,19



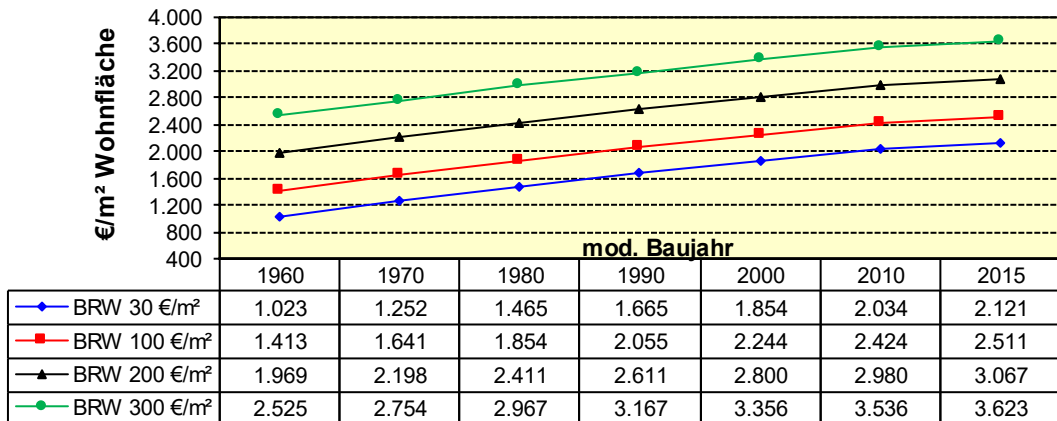
Lage im Kreis:

- 1 Barum, Beddingen, Beinum, Bleckenstedt, Calbecht, Drütte, Engerode, Groß Mahner, Hallendorf, Heerte, Hohenrode, Immendorf, Lesse, Lobmachersen, Ohlendorf, Osterlinde, Sauingen, Üfingen und Watenstedt
- 2 Bruchmachersen, Engelstedt, Flachstökheim, Lichtenberg, Reppner, Ringelheim und Salder
- 3 Gebhardshagen, Lebenstedt, Salzgitter-Bad und Thiede

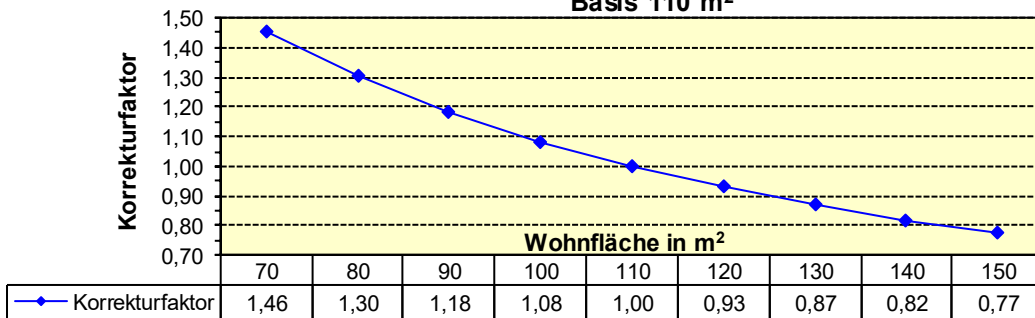
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Wolfenbüttel

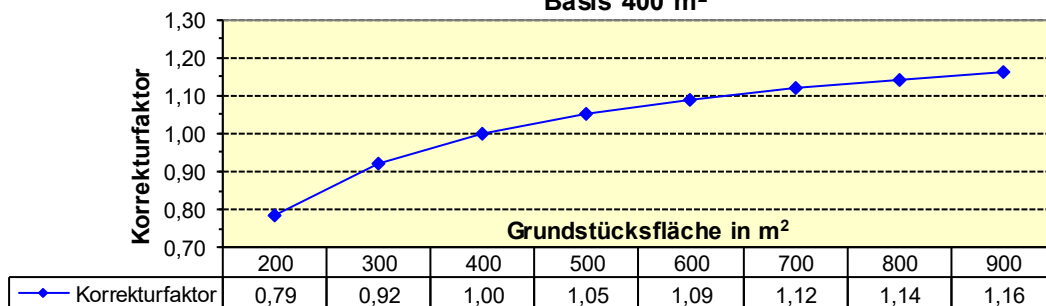
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Landkreis Wolfenbüttel)

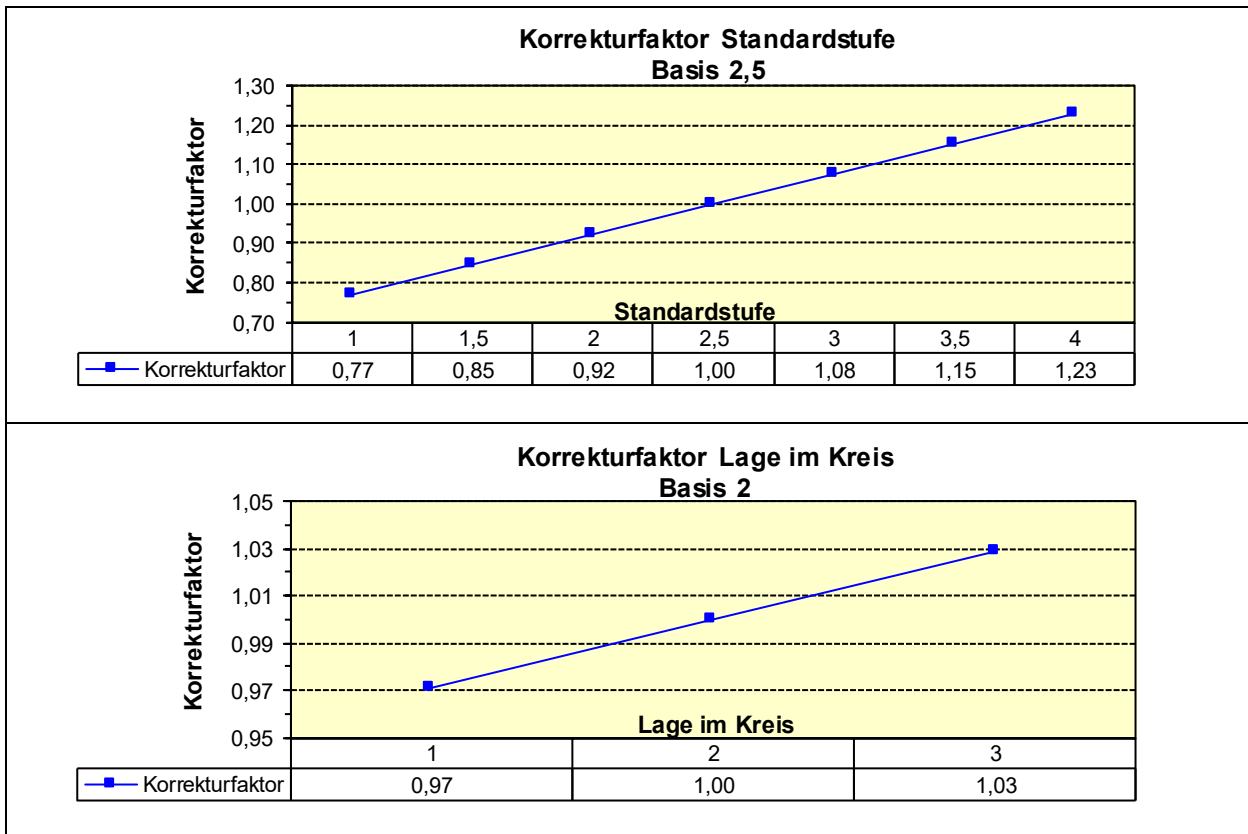


Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 110 m²



Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²





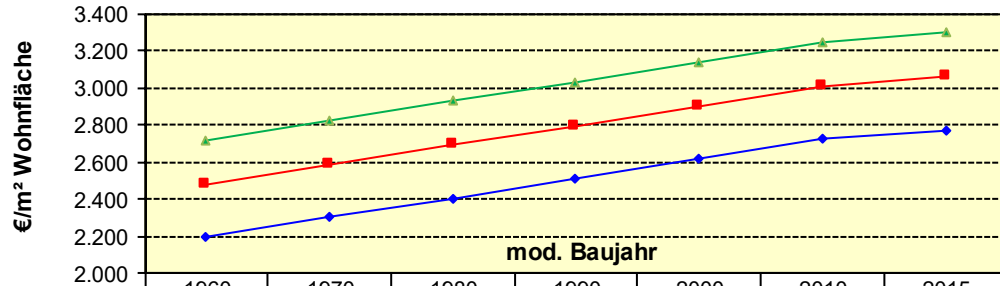
Lagen im Kreis

- 1 restlicher Landkreis Wolfenbüttel
- 2 Randlage Wolfenbüttel, Hötzum, Cremlingen, Schandelah, Sickinge, Weddel
- 3 Stadt Wolfenbüttel

Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

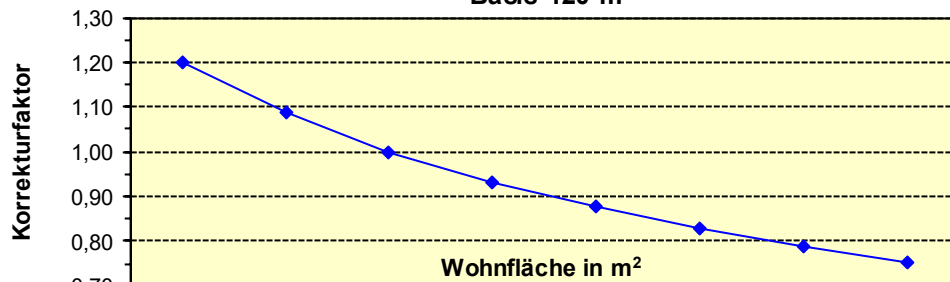
Stadt Wolfsburg

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und mod. Baujahr (Stadt Wolfsburg)



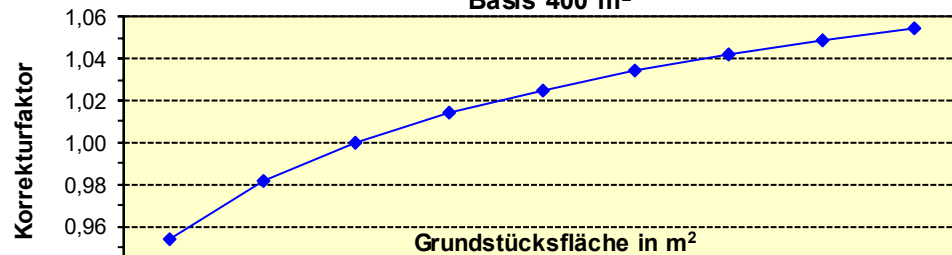
	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2015
—◆— BRW 130 €/m²	2.197	2.302	2.407	2.512	2.617	2.722	2.774
—■— BRW 200 €/m²	2.481	2.586	2.691	2.796	2.901	3.006	3.058
—▲— BRW 270 €/m²	2.718	2.823	2.928	3.033	3.138	3.243	3.295

Korrekturfaktor Wohnfläche Basis 120 m²

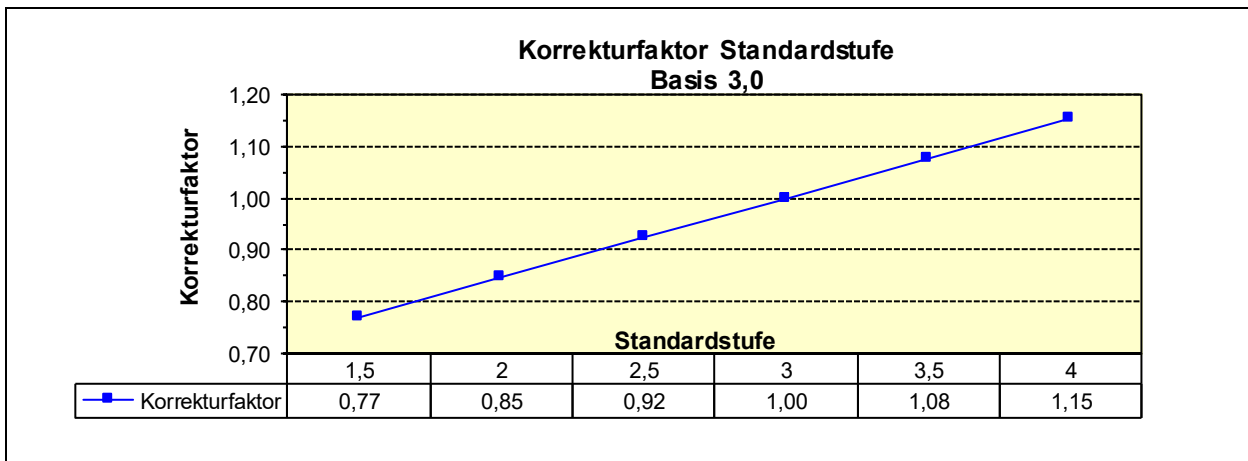


	80	100	120	140	160	180	200	220
—◆— Korrekturfaktor	1,20	1,09	1,00	0,93	0,88	0,83	0,79	0,75

Korrekturfaktor Grundstücksfläche Basis 400 m²



	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
—◆— Korrekturfaktor	0,95	0,98	1,00	1,01	1,03	1,03	1,04	1,05	1,05



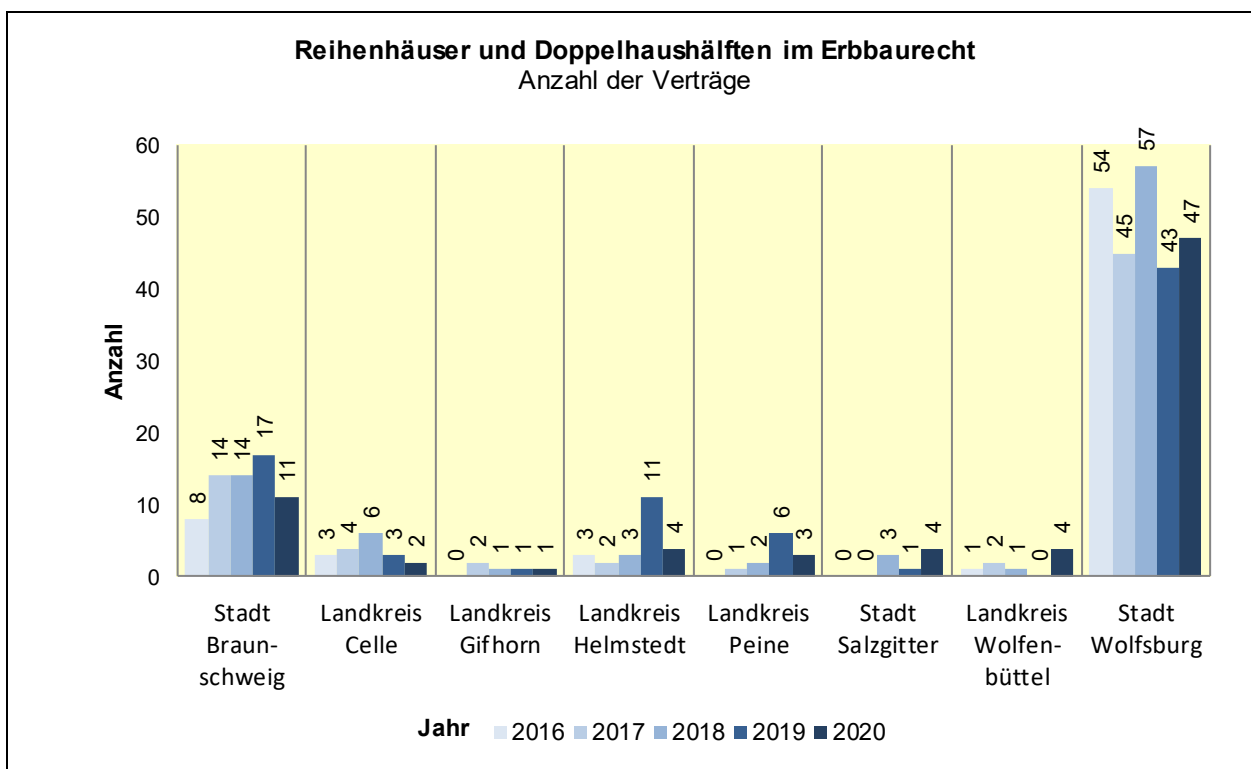
Anwendungsbeispiel:

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

Anwendungsbeispiel für die Stadt Braunschweig:			
Bodenrichtwert:	200 €/m ²	Modifiziertes Baujahr:	1960
Wohnfläche:	90 m ²	Grundstücksgröße:	200 m ²
Standardstufe:	2		
Vergleichsfaktor (Tabelle)		2.311 €/m ²	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für Wohnfläche		1,14	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße		0,82	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Korrekturfaktor für Standardstufe		0,77	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Vergleichswert =			
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor Wohnfläche x Korrekturfaktor Grundstücksgröße x Korrekturfaktor Standardstufe			
$2.311 \text{ €/m}^2 \times 1,14 \times 0,82 \times 0,77 = 1.663 \text{ €/m}^2$			
Grundstückswert =			
Vergleichswert x Wohnfläche		$1.663 \text{ €/m}^2 \times 90 \text{ m}^2 = \text{rd. } 150.000 \text{ €}$	

9.3.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurden in der gesamten Region 76 (Vorjahr: 82) Kaufverträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Erbbaurecht registriert.



Stadt Wolfsburg

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

Jahr	Gesamtzahl Verträge	davon Verträge			
		im Eigentum		mit Erbbaurecht	
2016	161	107	66%	54	34%
2017	160	115	72%	45	28%
2018	199	142	71%	57	29%
2019	197	154	78%	43	22%
2020	169	122	72%	47	28%

Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen im Erbbaurecht sind im Berichtsjahr folgende mittlere 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.

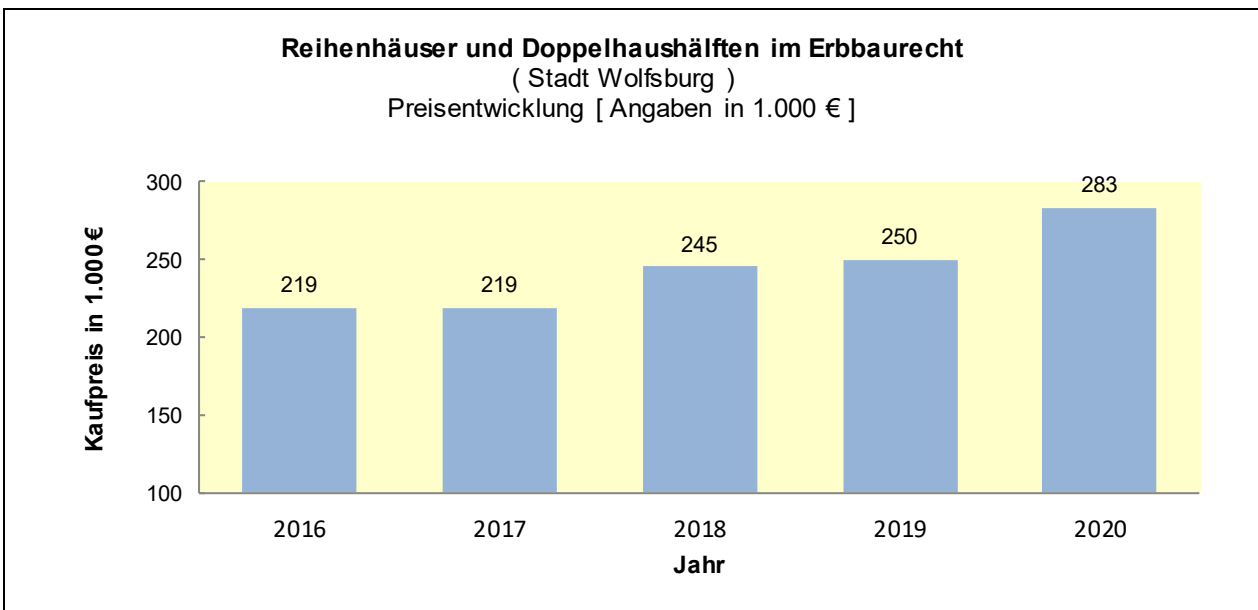
Aus historischen Gründen gibt es kaum bebaute Grundstücke, für die ein Erbbaurecht vor 1946 begründet wurde. Demzufolge wurden in dieser Altersklasse auch keine Verkäufe registriert. Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht können in Abhängigkeit von den gemeldeten Verkäufen in die folgenden Altersgruppen unterteilt werden:

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Erbbaurecht) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Wolfsburg

Stadt Wolfsburg					
verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr 1946 bis 1970	34	1959	122	2.168	273.000
	35	1960	120	1.870	238.000
Baujahr 1971 bis 2019	11	1984	130	2.244	305.000
	8	1989	127	2.347	315.000
Baujahr 2020	0	-	-	-	-
	(0)	-	-	-	-

Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht dargestellt.



Für die anderen Gebietskörperschaften im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen zu Erbbaurechten keine Analysen vor.

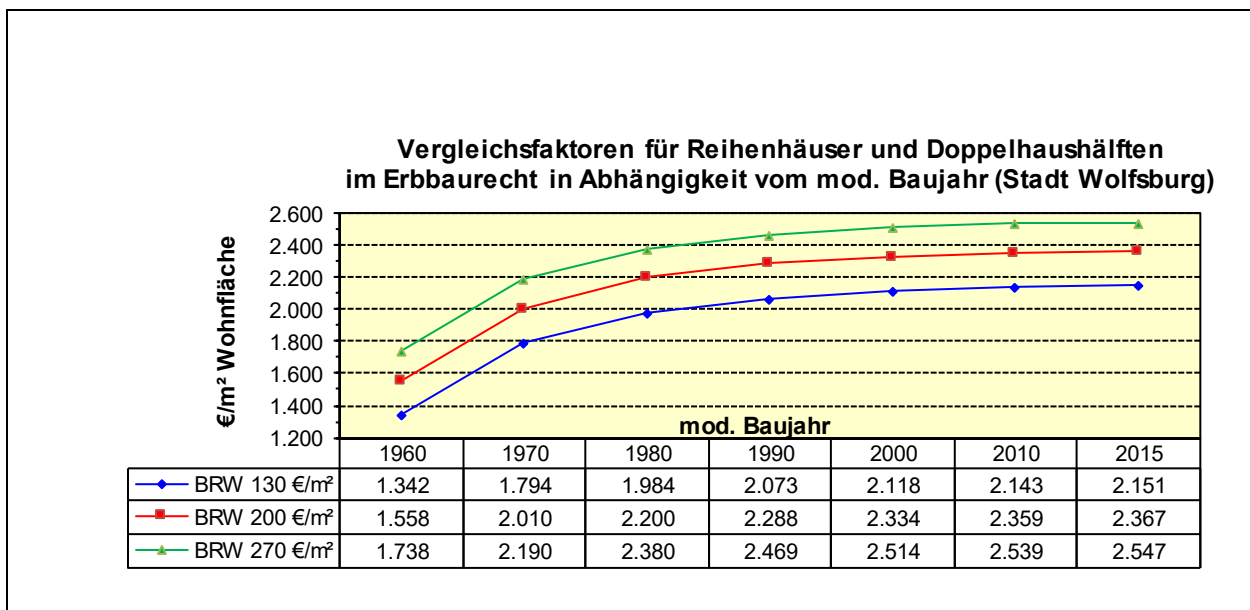
Vergleichsfaktoren Erbbaurecht

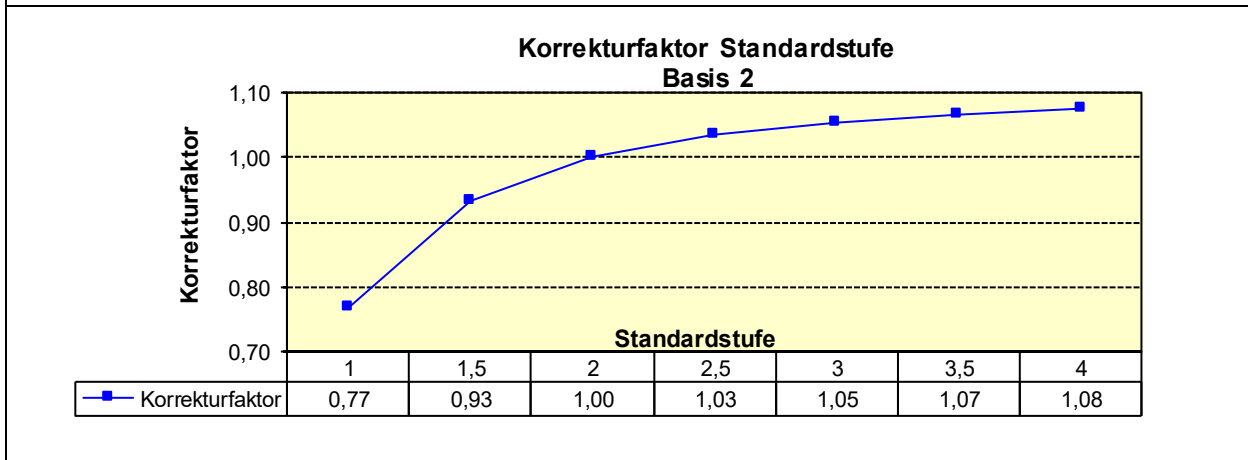
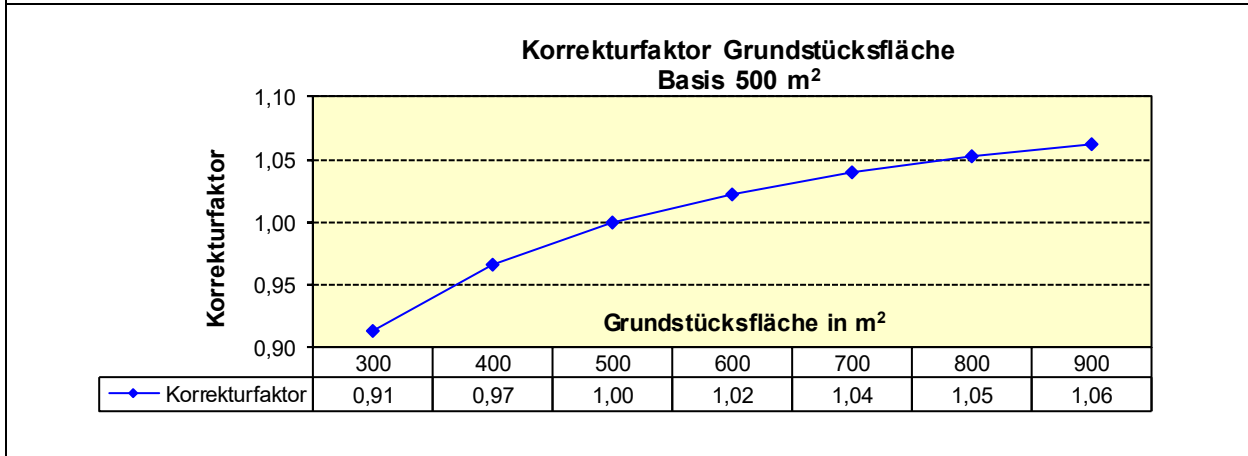
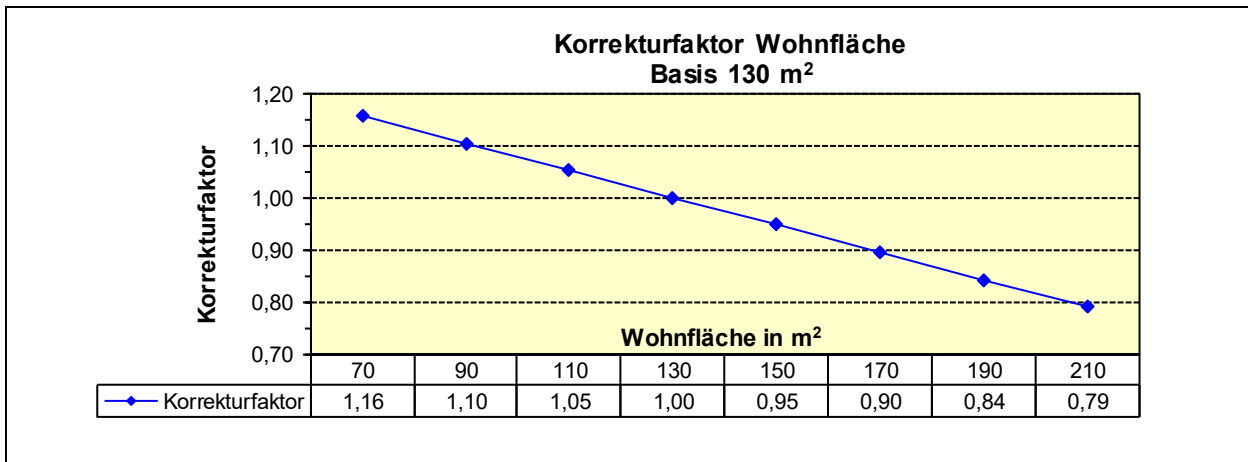
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche)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

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m ² - 240 €/m ²	180 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1956 - 1999	1973
Wohnfläche	60 m ² - 210 m ²	131 m ²
Grundstücksgröße	301 m ² - 941 m ²	477 m ²
Standardstufe	1,5 - 3,5	2,2
Garage	1 - 2	1
Keller	Vollkeller	Vollkeller

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

Merkmal	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Lage (Bodenrichtwert)	130/200/270 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2015
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	500 m ²
Standardstufe	2





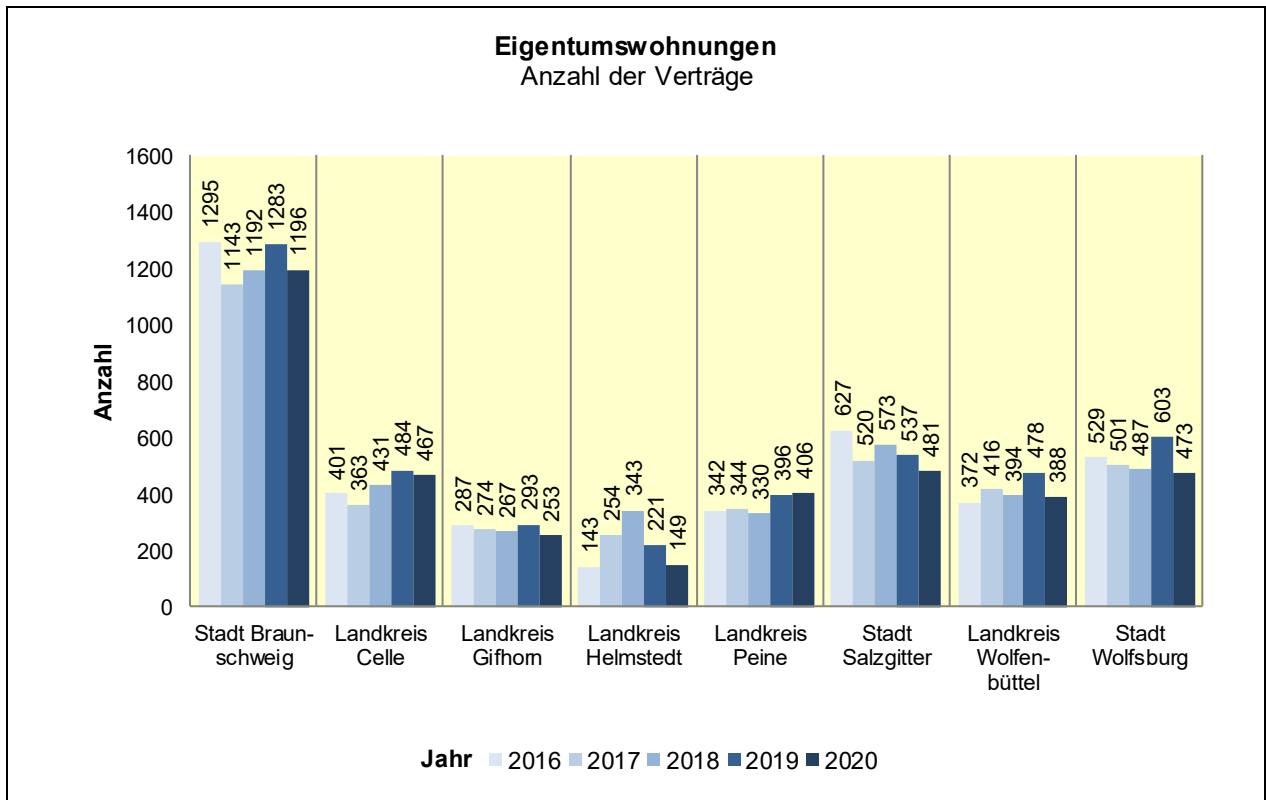
9.4 Eigentumswohnungen

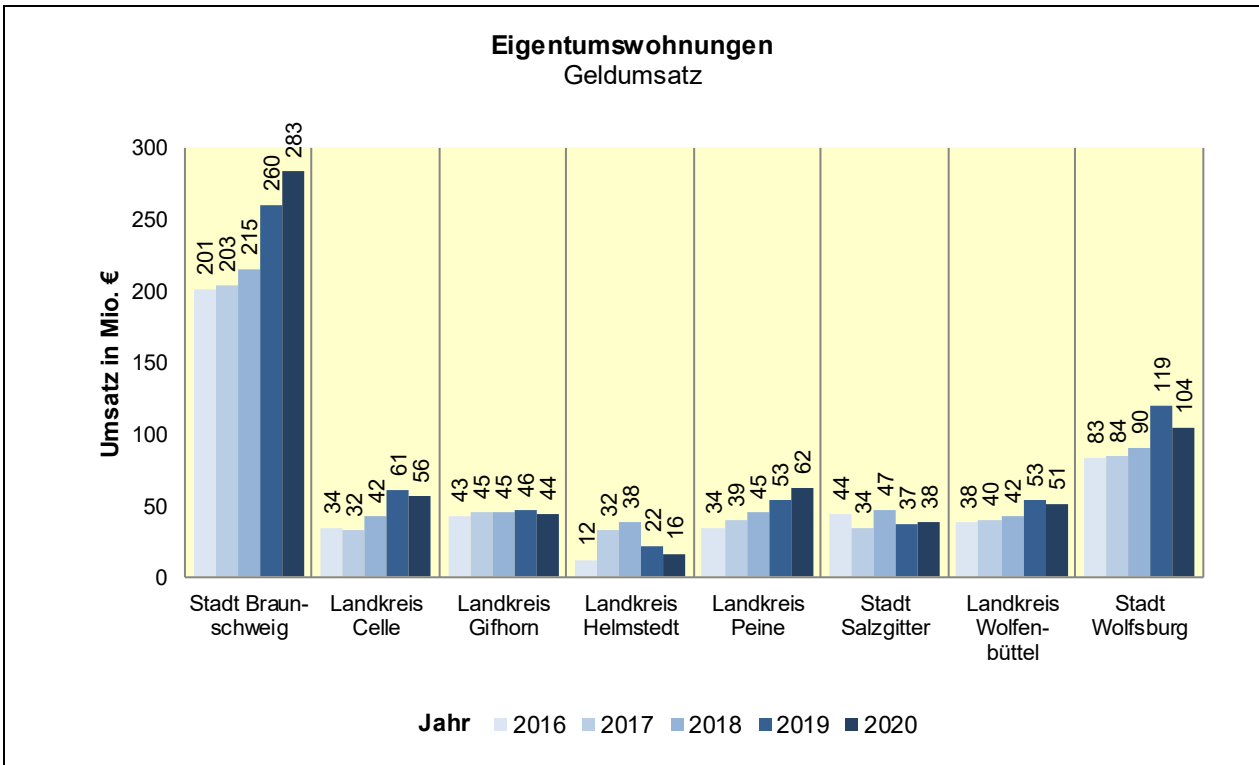
Eigentumswohnungen sind im Berichtsgebiet hauptsächlich in den städtischen Bereichen veräußert worden. Wegen der guten Infrastruktur in den Städten nimmt hier der Marktbereich der Eigentumswohnungen einen relativ hohen Stellenwert ein. So wurden insgesamt 3.813 (Vorjahr: 4.295) Verkäufe von Eigentumswohnungen registriert, das entspricht einem Rückgang um 11 %.

Hinzu kommen noch 688 (Vorjahr: 703) Kaufverträge für Teileigentum, das sind 2 % weniger als im Vorjahr.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen betrug im Berichtsjahr 654 Mio. € (Vorjahr: 651 Mio. €), dieses entspricht einem Anstieg um 0,5 %, beim Teileigentum betrug er 27 Mio. € (Vorjahr: 21 Mio. €), das sind 29 % mehr als im Vorjahr.

Die folgenden Diagramme zeigen die Anzahl der Verträge und den Geldumsatz von Eigentumswohnungen.





9.4.1 Preisniveau

Für **Eigentumswohnungen** sind aus den ausgewerteten Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen oder anderen wertbeeinflussenden Belastungen nicht in die Auswertung eingeflossen. Es sind nur die Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Wohnhäusern mit mindestens 2 Wohnungen oder in Wohn- und Geschäftshäusern berücksichtigt. In den Tabellen sind nur die Daten ausgewiesen, die aufgrund von Datenmenge und -art eine aussagekräftige statistische Angabe erlauben.

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2020 für Eigentumswohnungen in den Städten und Landkreisen

Stadt Braunschweig					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	177 (182)	1903 (1901)	80 (79)	2.549 (2.270)	200.000 (180.000)
Baujahr 1950 bis 1977	336 (395)	1969 (1969)	66 (66)	2.085 (1.889)	130.000 (120.000)
Baujahr 1978 bis 1990	76 (75)	1982 (1982)	70 (70)	2.346 (2.246)	158.000 (150.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	77 (109)	1999 (1997)	83 (73)	2.851 (2.427)	249.000 (163.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	202 (164)	2019 (2018)	104 (100)	3.747 (3.600)	373.000 (346.000)

* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Landkreis Celle					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	11 (12)	1902 (1916)	115 (106)	1.300 (1.530)	130.000 (145.000)
Baujahr 1950 bis 1977	195 (119)	1968 (1970)	56 (67)	1.183 (1.028)	58.000 (65.000)
Baujahr 1978 bis 1990	71 (44)	1982 (1982)	63 (62)	1.373 (1.309)	80.000 (74.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	60 (43)	1996 (1996)	76 (82)	1.585 (1.538)	120.000 (120.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	46 (38)	2020 (2019)	95 (88)	2.815 (2.768)	280.000 (259.000)

Landkreis Gifhorn					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	9 (12)	1900 (1910)	75 (86)	1.778 (919)	116.000 (80.000)
Baujahr 1950 bis 1977	17 (35)	1960 (1972)	70 (75)	1.471 (1.212)	96.000 (80.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (25)	1981 (1985)	97 (75)	2.050 (1.797)	192.000 (124.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	77 (81)	1995 (1995)	71 (77)	2.224 (1.941)	160.000 (149.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	26 (29)	2019 (2019)	106 (100)	2.529 (2.705)	278.000 (252.000)

Landkreis Helmstedt					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	11 (6)	1901 (1921)	83 (75)	1.022 (481)	90.000 (38.000)
Baujahr 1950 bis 1977	45 (73)	1966 (1965)	60 (66)	1.056 (792)	60.000 (53.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (9)	1986 (1979)	84 (86)	1.356 (933)	94.000 (78.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	18 (15)	1999 (1996)	82 (76)	1.698 (1.263)	135.000 (110.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	9 (24)	2019 (2018)	78 (73)	2.988 (3.255)	226.000 (243.000)

* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Landkreis Peine					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	13 (10)	1900 (1900)	77 (100)	1.067 (983)	112.000 (77.000)
Baujahr 1950 bis 1977	96 (79)	1964 (1967)	65 (63)	1.105 (1.029)	75.000 (62.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (15)	1982 (1983)	71 (76)	1.508 (1.674)	93.000 (115.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	55 (56)	1998 (1996)	80 (82)	1.783 (1.645)	145.000 (133.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	99 (65)	2020 (2018)	95 (91)	2.926 (2.604)	260.000 (237.000)

Stadt Salzgitter					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	27 (34)	1938 (1938)	53 (58)	608 (445)	27.000 (24.000)
Baujahr 1950 bis 1977	284 (264)	1962 (1962)	63 (62)	925 (796)	56.000 (50.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (27)	1981 (1982)	75 (82)	1.216 (1.165)	92.000 (95.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	47 (55)	1998 (1996)	87 (79)	1.954 (1.429)	170.000 (120.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	7 (9)	2020 (2019)	93 (106)	3.028 (2.500)	289.000 (258.000)

Landkreis Wolfenbüttel					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	25 (23)	1903 (1908)	83 (85)	678 (1.058)	53.000 (82.000)
Baujahr 1950 bis 1977	141 (168)	1967 (1967)	68 (69)	1.197 (1.212)	78.000 (85.000)
Baujahr 1978 bis 1990	34 (28)	1980 (1981)	86 (75)	1.722 (1.605)	142.000 (120.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	39 (55)	1995 (1996)	84 (84)	1.717 (1.561)	155.000 (124.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	47 (37)	2020 (2019)	101 (101)	3.039 (2.943)	310.000 (310.000)

* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

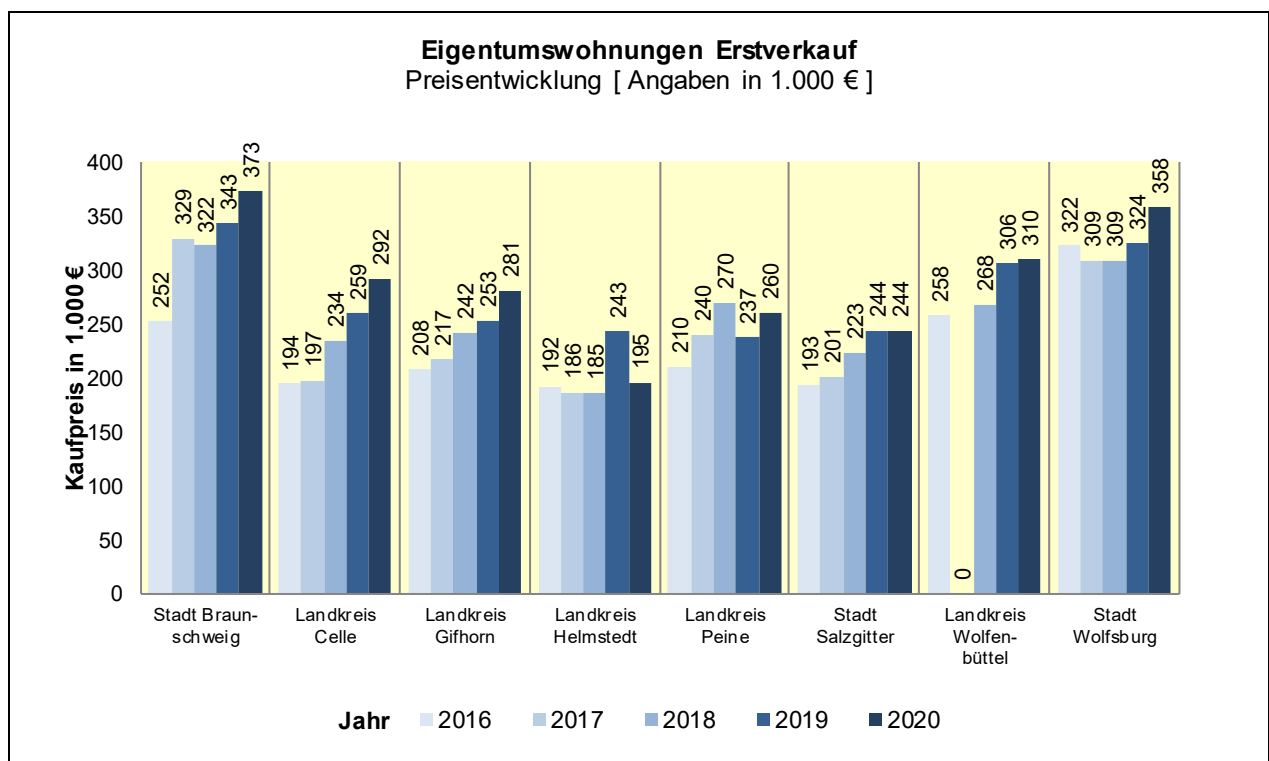
Stadt Wolfsburg					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	6 (19)	1939 (1939)	70 (70)	2.791 (2.467)	212.000 (158.000)
Baujahr 1950 bis 1977	71 (98)	1972 (1972)	80 (77)	1.849 (1.886)	147.000 (139.000)
Baujahr 1978 bis 1990	19 (14)	1988 (1989)	76 (66)	2.293 (2.311)	150.000 (135.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	43 (49)	1999 (2000)	84 (86)	2.824 (2.787)	250.000 (250.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	117 (123)	2020 (2019)	110 (103)	3.443 (3.292)	356.000 (326.000)

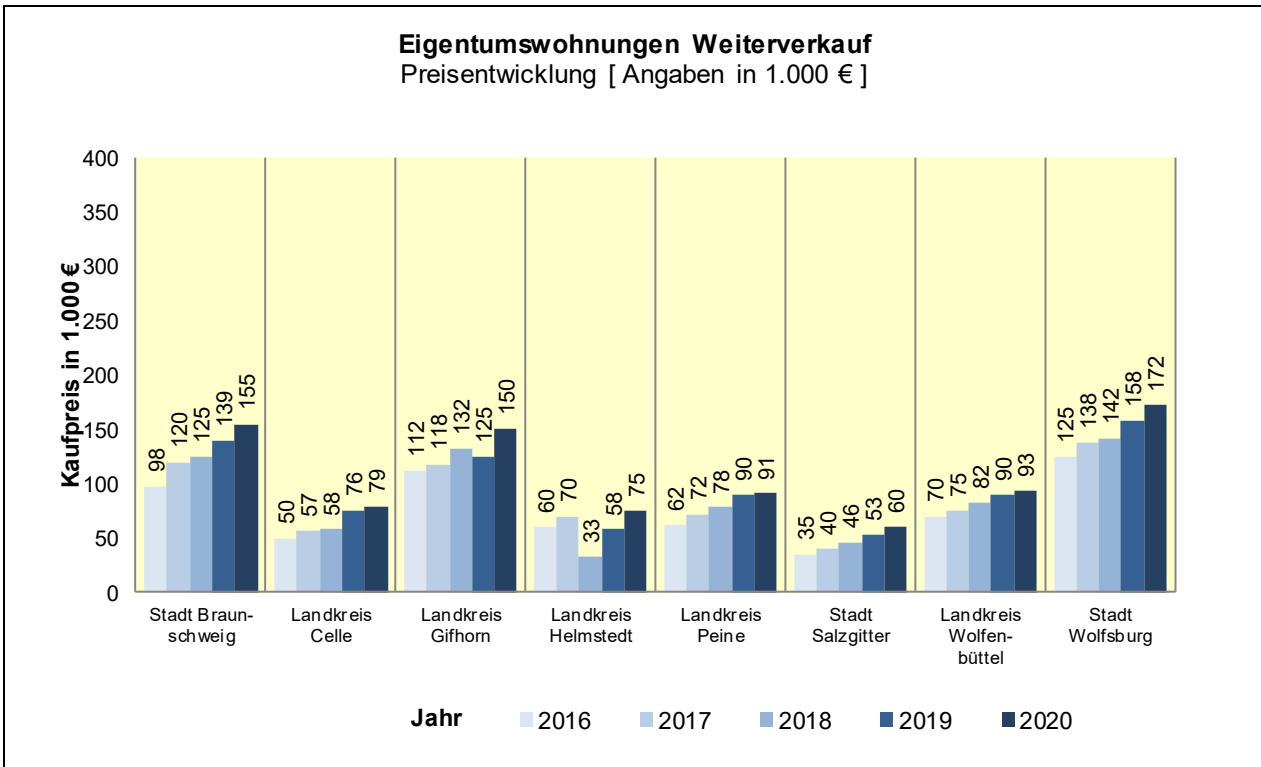
* aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

9.4.2 Preisentwicklung

Im Folgenden wird die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen dargestellt.

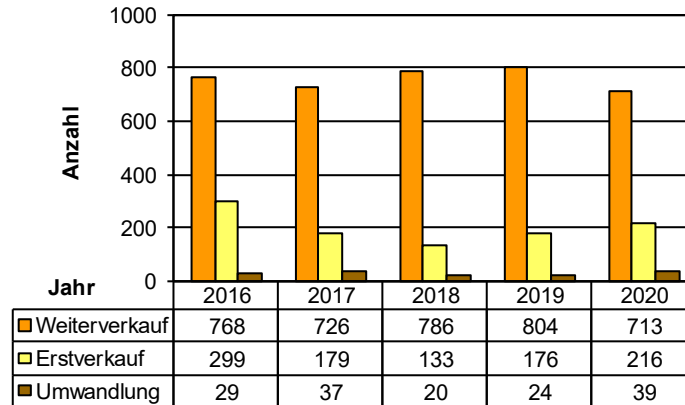
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche, zum einen unterteilt in Erst-, Weiterverkäufe und Umwandlungen und zum anderen aufgegliedert in die einzelnen Baujahresklassen. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen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



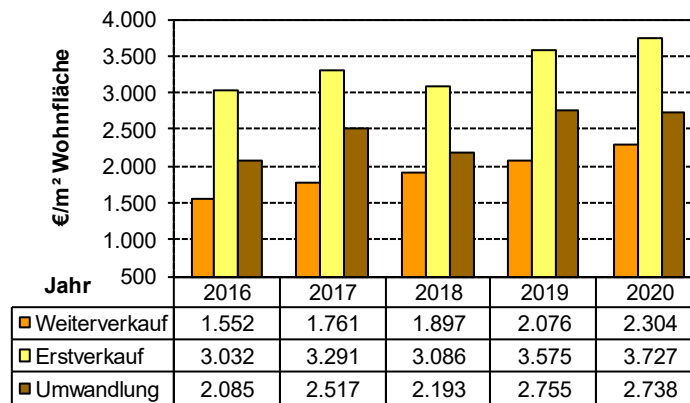


Stadt Braunschweig

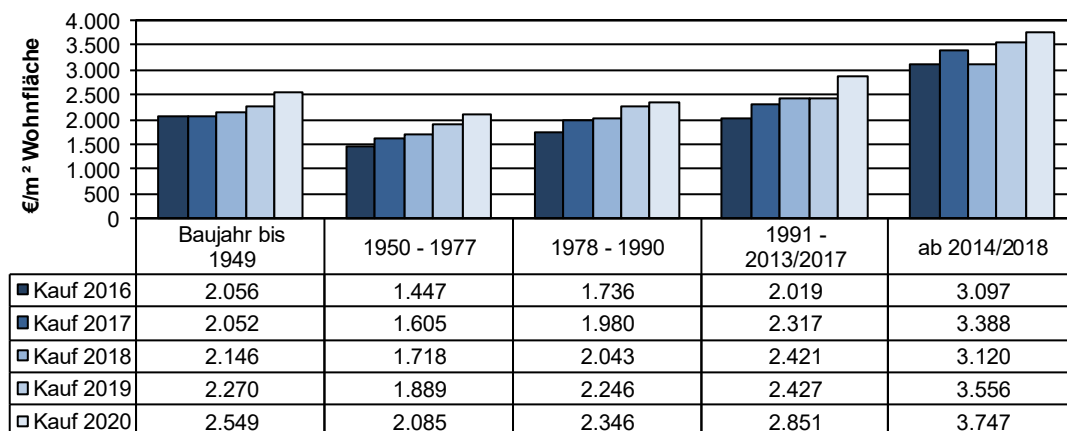
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



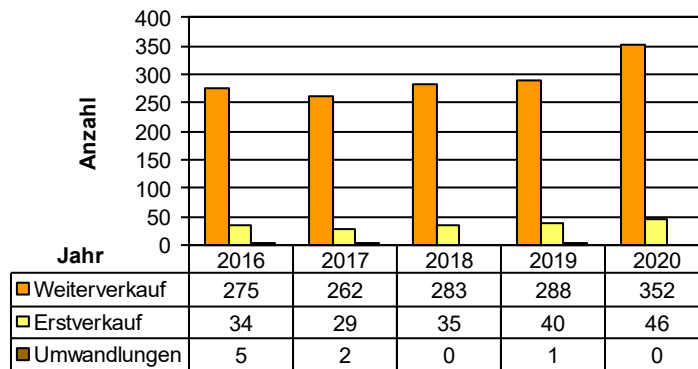
Aufteilung nach Baujahrsklassen



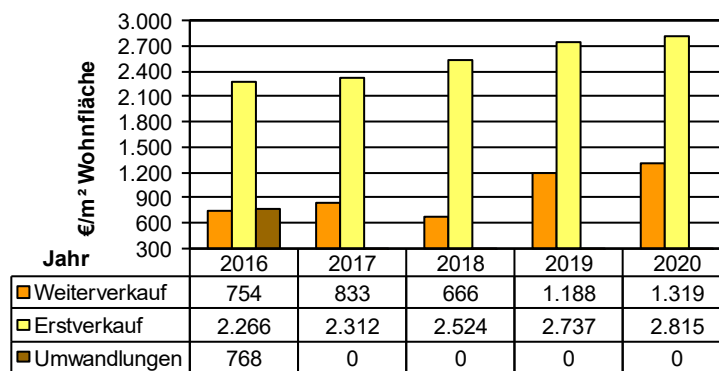
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Celle

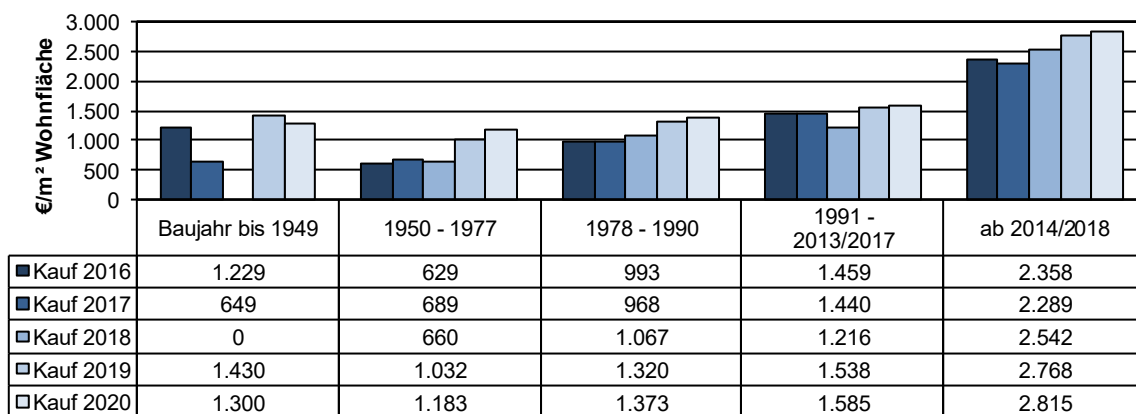
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



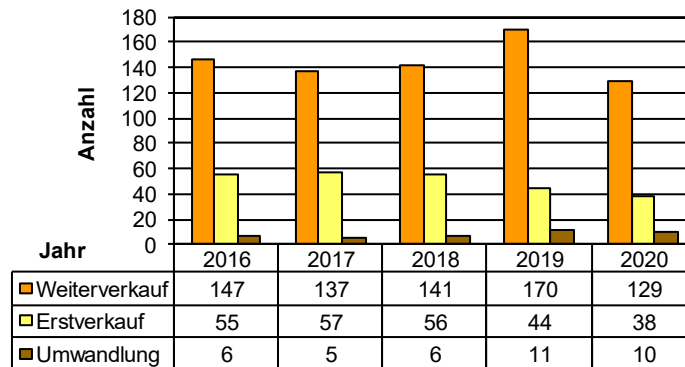
Aufteilung nach Baujahrsklassen



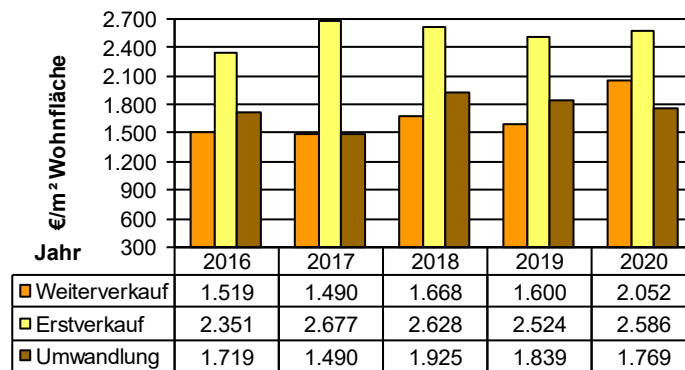
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Gifhorn

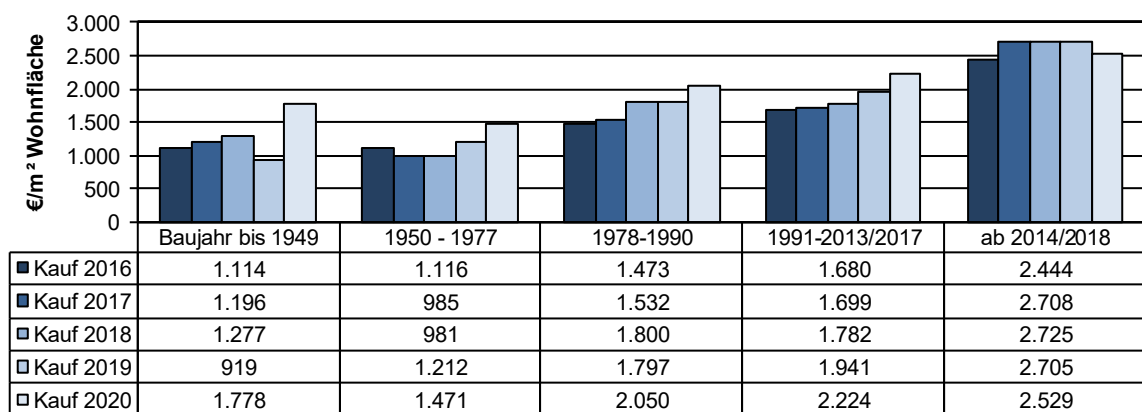
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



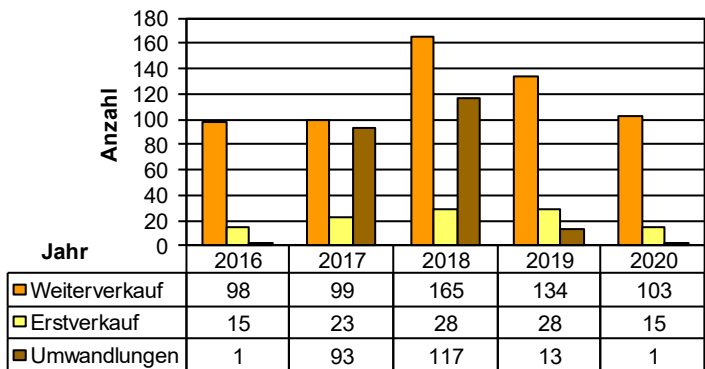
Aufteilung nach Baujahrsklassen



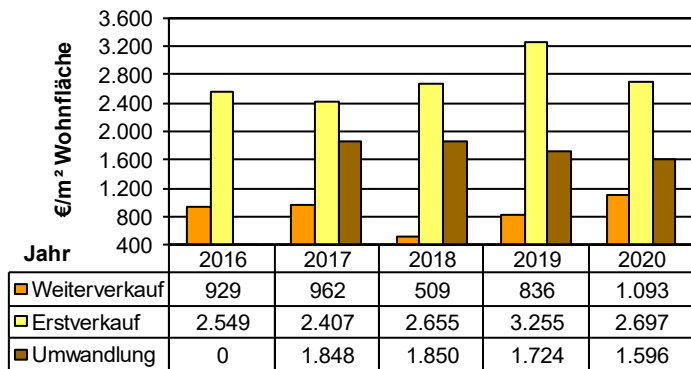
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Helmstedt

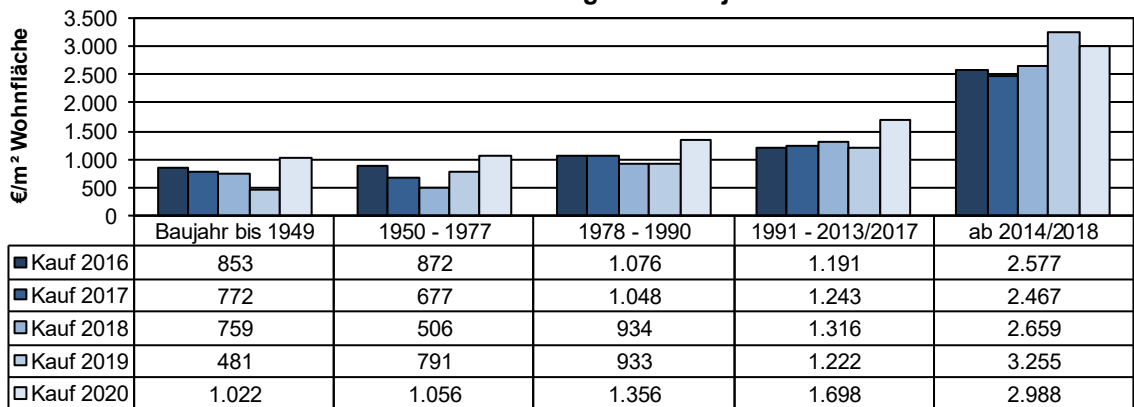
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



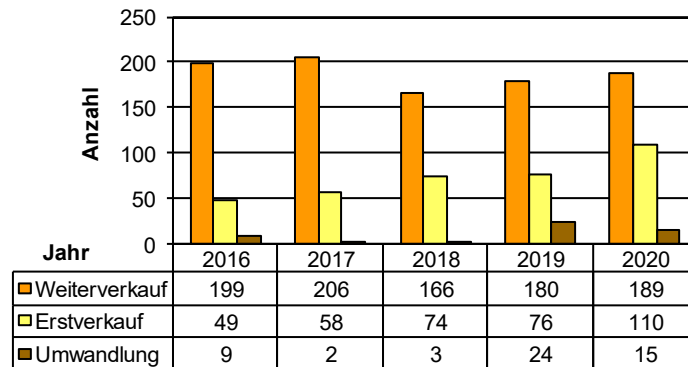
Aufteilung nach Baujahrsklassen



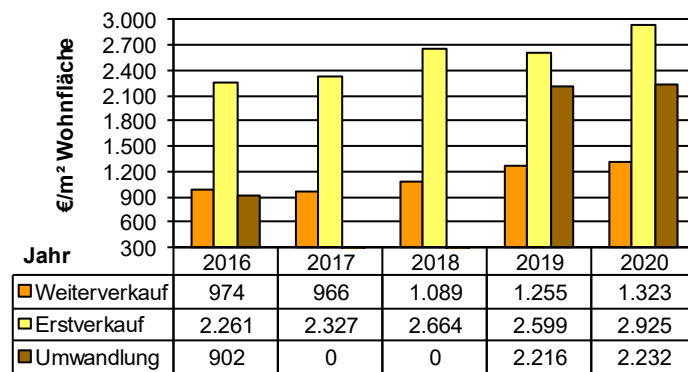
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Peine

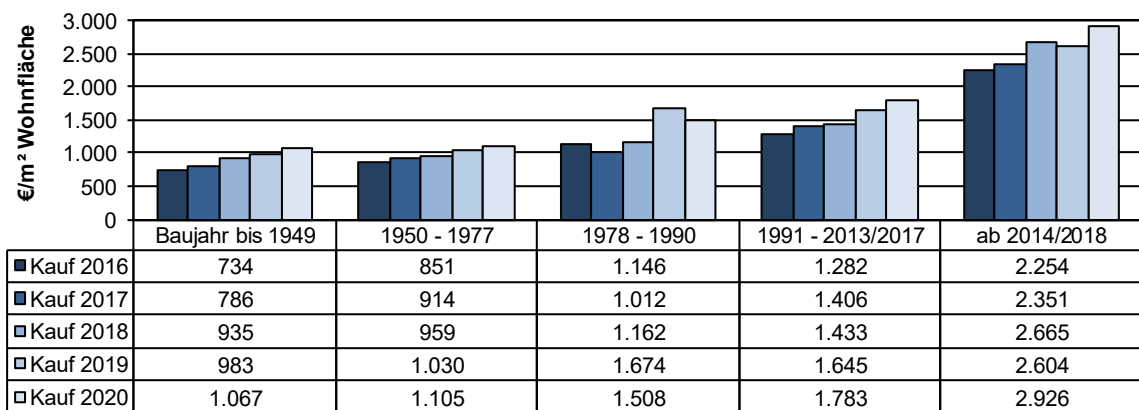
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



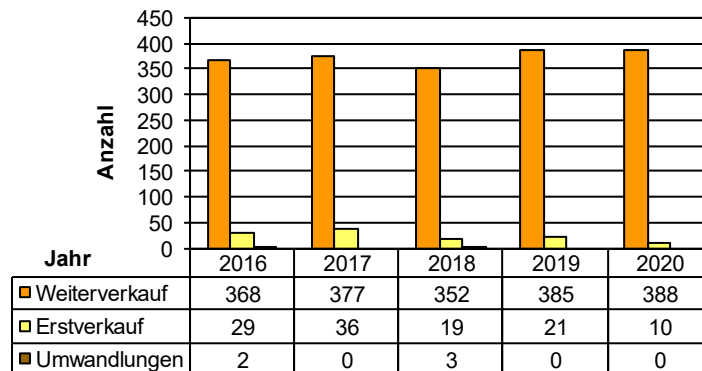
Aufteilung nach Baujahrsklassen



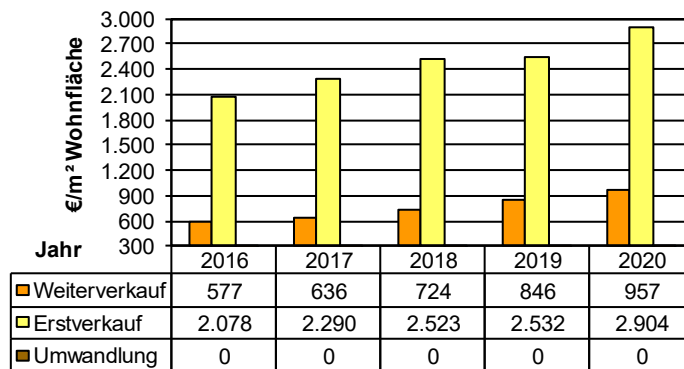
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Salzgitter

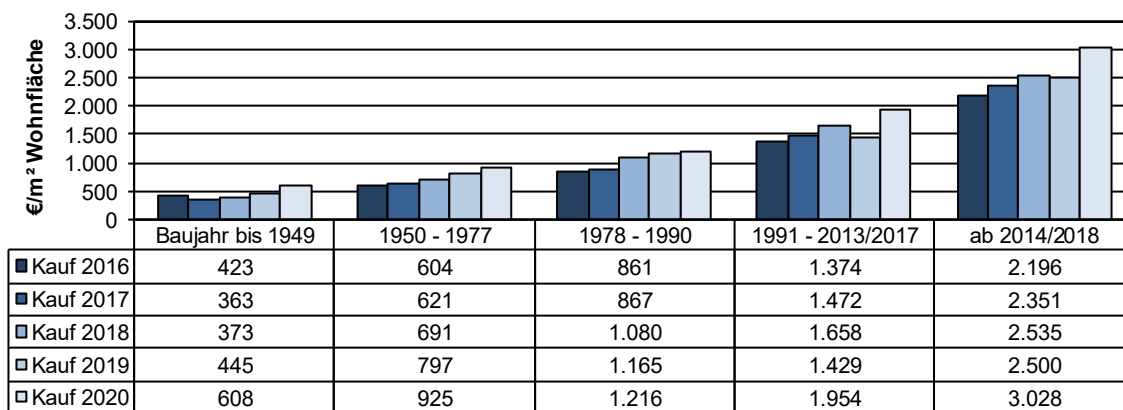
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



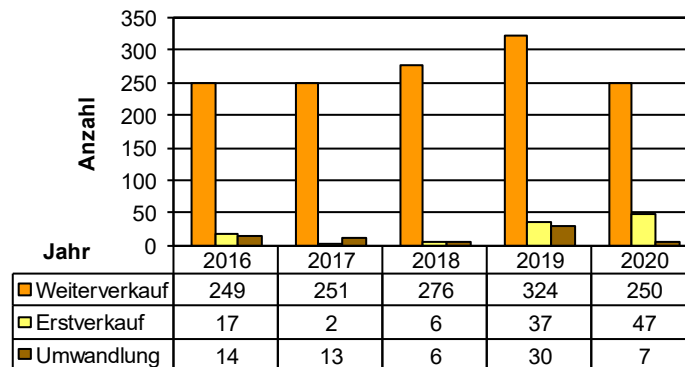
Aufteilung nach Baujahrsklassen



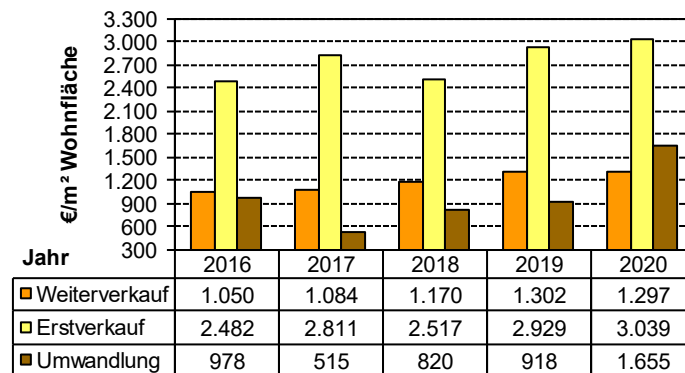
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Landkreis Wolfenbüttel

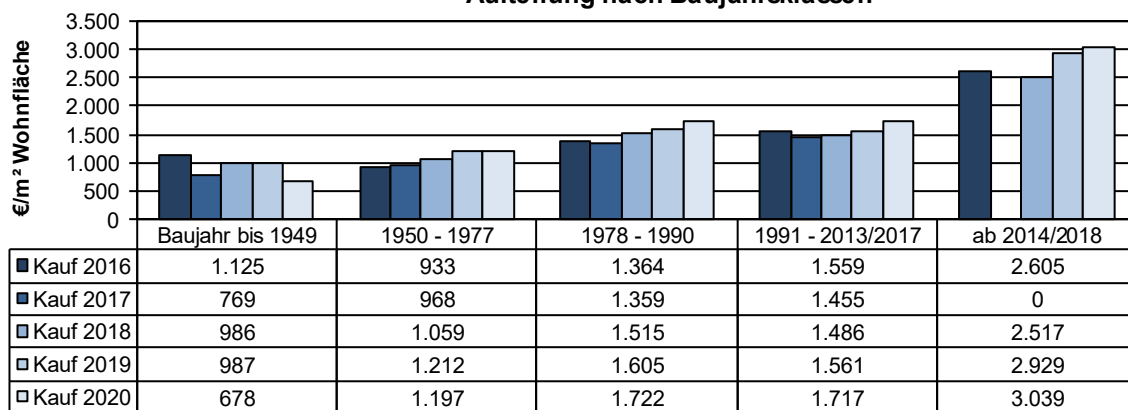
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



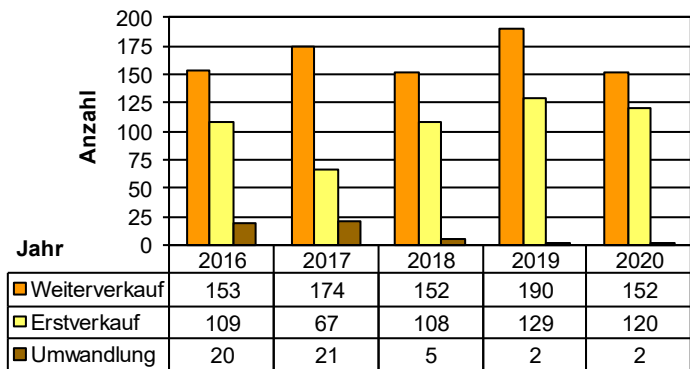
Aufteilung nach Baujahrsklassen



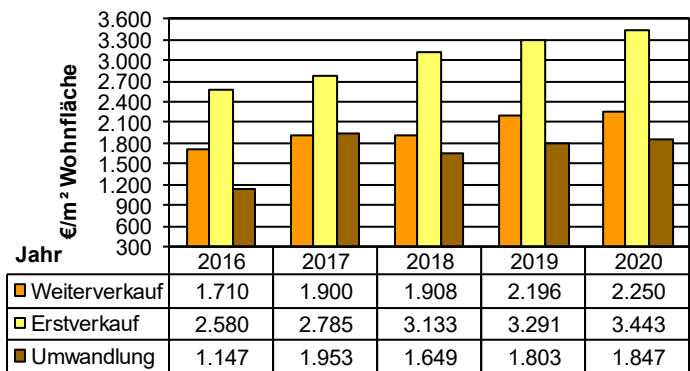
0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

Stadt Wolfsburg

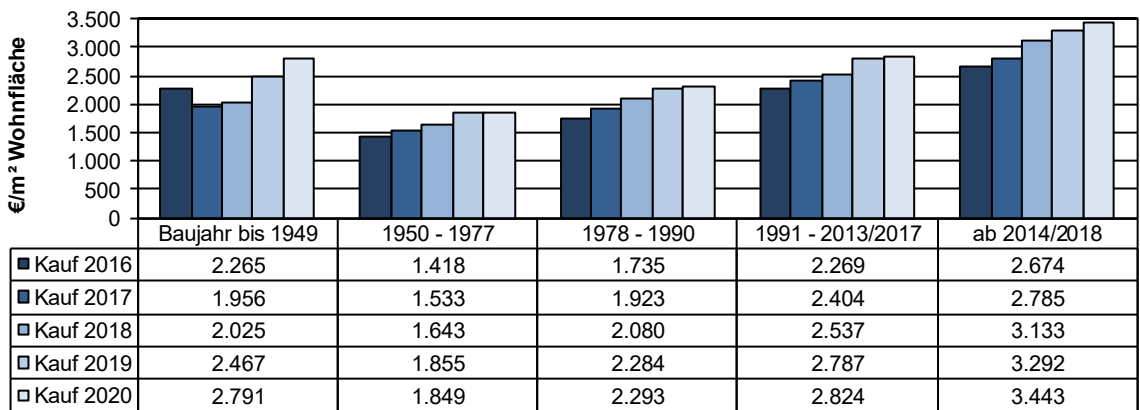
Anzahl der Verkäufe



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



Aufteilung nach Baujahrsklassen



0 = Auf Grund der geringen Datenmenge ist keine Auswertung möglich.

9.4.3 Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von **Eigentumswohnungen** wurden die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** 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.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren	
Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.	
Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie zusätzlich aufgeführt.	
Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.	
Die Wohnlageklassen werden durch die Höhe des Bodenrichtwertes dargestellt (z. B. entspricht ein hoher Bodenrichtwert einer guten Wohnlage).	
Soweit die Objektdaten einer zu bewertenden Eigentumswohnung nicht den in der Tabelle enthaltenen Baujahren oder Wohnlageklassen direkt entsprechen, ist zwischen den benachbarten Vergleichswerten zu interpolieren.	

Die Stichproben zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren lassen sich für die folgenden Gebietskörperschaften wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Braunschweig	Mittelwert Stadt Wolfsburg
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2019	2019
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² - 650 €/m ²	245 €/m ²	180 €/m ²
Baujahr	1900 - 2017	1957	1980
Wohnfläche	30 m ² - 228 m ²	76 m ²	81 m ²

Merkmal	Bereich	Mittelwert Stadt Celle	Mittelwert Stadt Gifhorn	Mittelwert Landkreis Helmstedt
Kaufzeitpunkt	2016- 2020	2019	2019	2019
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 225 €/m ²	125 €/m ²	155 €/m ²	80 €/m ²
Baujahr	1900 - 2018	1973	1983	1969
Wohnfläche	30 m ² - 180 m ²	65 m ²	74 m ²	70 m ²

Merkmal	Bereich	Mittelwert Landkreis Peine	Mittelwert Stadt Salzgitter	Mittelwert Landkreis Wolfenbüttel
Kaufzeitpunkt	2016 - 2020	2019	2019	2019
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 300 €/m ²	100 €/m ²	85 €/m ²	150 €/m ²
Baujahr	1900 - 2016	1975	1967	1972
Wohnfläche	40 m ² - 223 m ²	72m ²	67 m ²	78 m ²

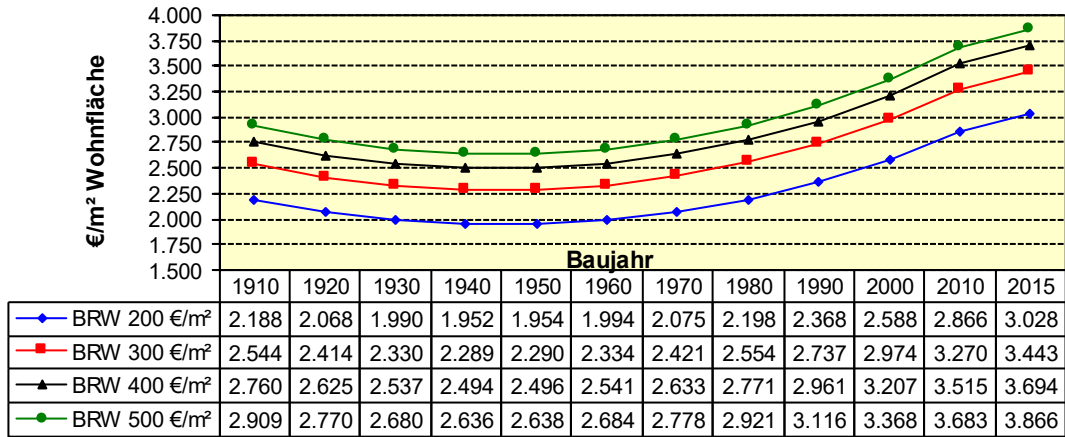
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische weiterveräußerte Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung Stadt Braunschweig	Ausprägung Stadt Celle	Ausprägung Stadt Gifhorn	Ausprägung Landkreis Helmstedt
Anzahl	2118	629	237	335
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Lage (Bodenrichtwert)	200/300/400/500 €/m ²	50/120/200 €/m ²	Stadt Gifhorn 120/200 €/m ²	25/50/100 €/m ²
Baujahr	1910 - 2015	1910 - 2015	1950 - 2015	1920 - 2015
Wohnfläche	80 m ²	70 m ²	80 m ²	80 m ²
Miteigentumsanteil	500/10.000	500/10.000	500/10.000	1.000/10.000
Lage im Kreis	-	-	-	-

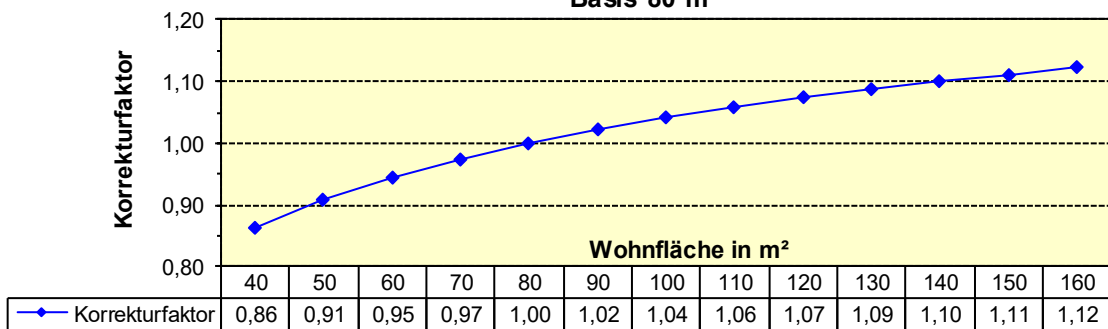
Merkmal	Ausprägung Landkreis Peine	Ausprägung Stadt Salzgitter	Ausprägung Landkreis Wolfenbüttel	Ausprägung Stadt Wolfsburg
Anzahl	585	1.043	621	387
Kaufzeitpunkt	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Lage (Bodenrichtwert)	50/100/150/200 €/m ²	50/100/150 €/m ²	30/100/200/300 €/m ²	170/230/300 €/m ²
Baujahr	1930 - 2015	1940 - 2015	1930 - 2015	1940 - 2015
Wohnfläche	80 m ²	70 m ²	80 m ²	80 m ²
Miteigentumsanteil	1.000/10.000	-	900/10.000	1.000/10.000
Lage im Kreis	-	-	2	-

Stadt Braunschweig

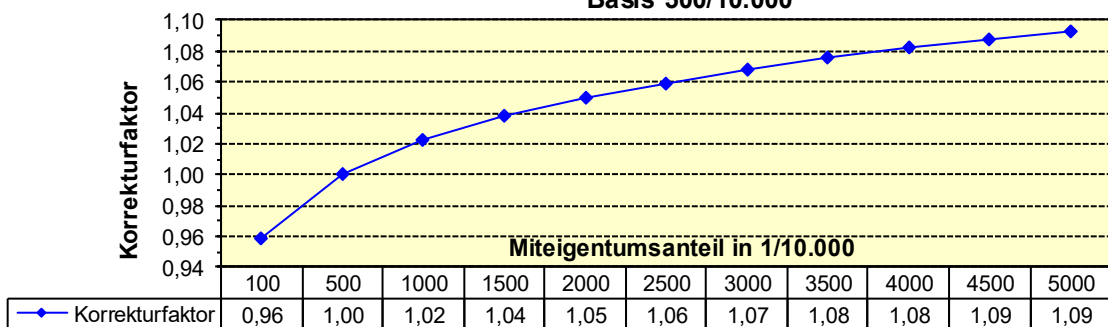
**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Stadt Braunschweig)**



**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 80 m²**



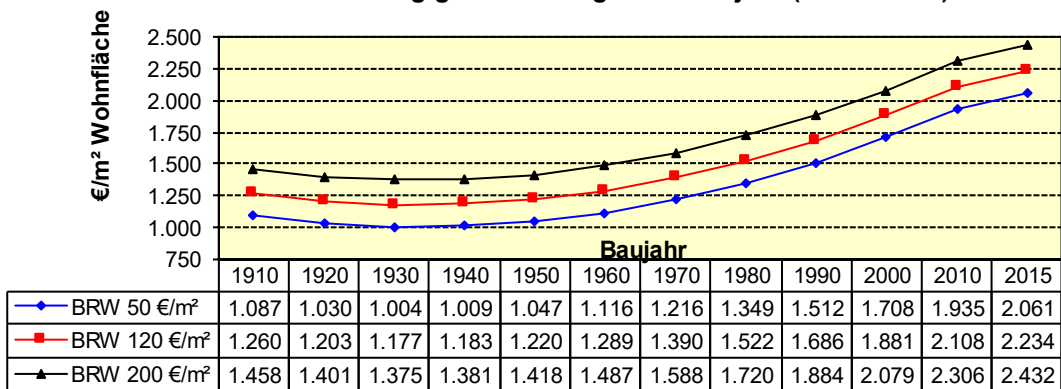
**Korrekturfaktor Miteigentumsanteil
Basis 500/10.000**



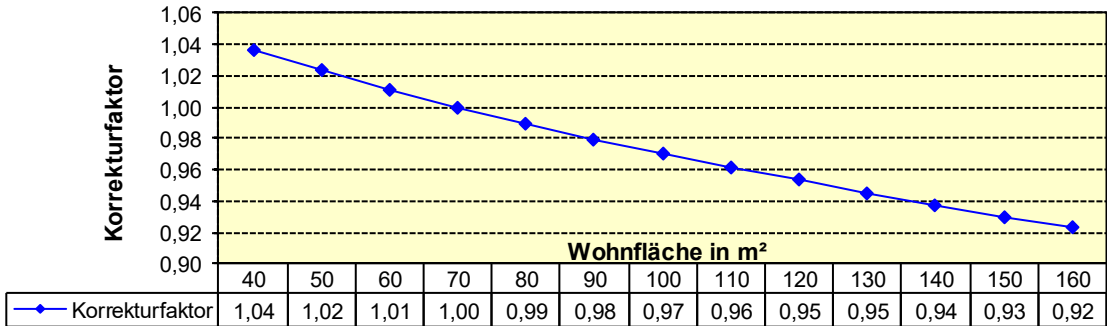
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Celle

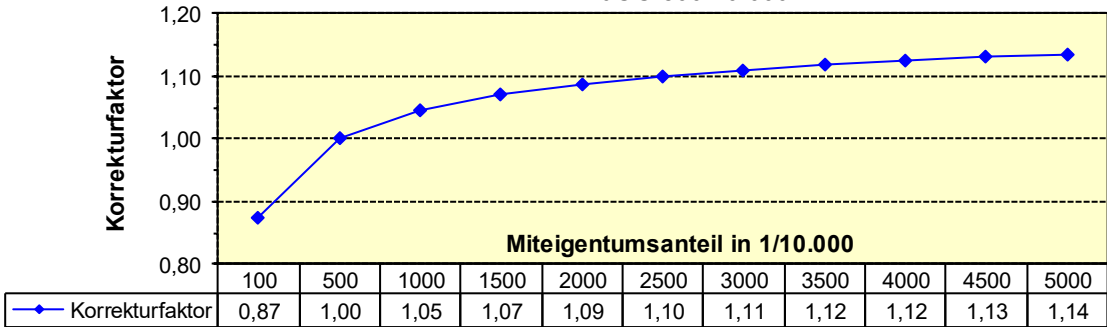
**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Stadt Celle)**



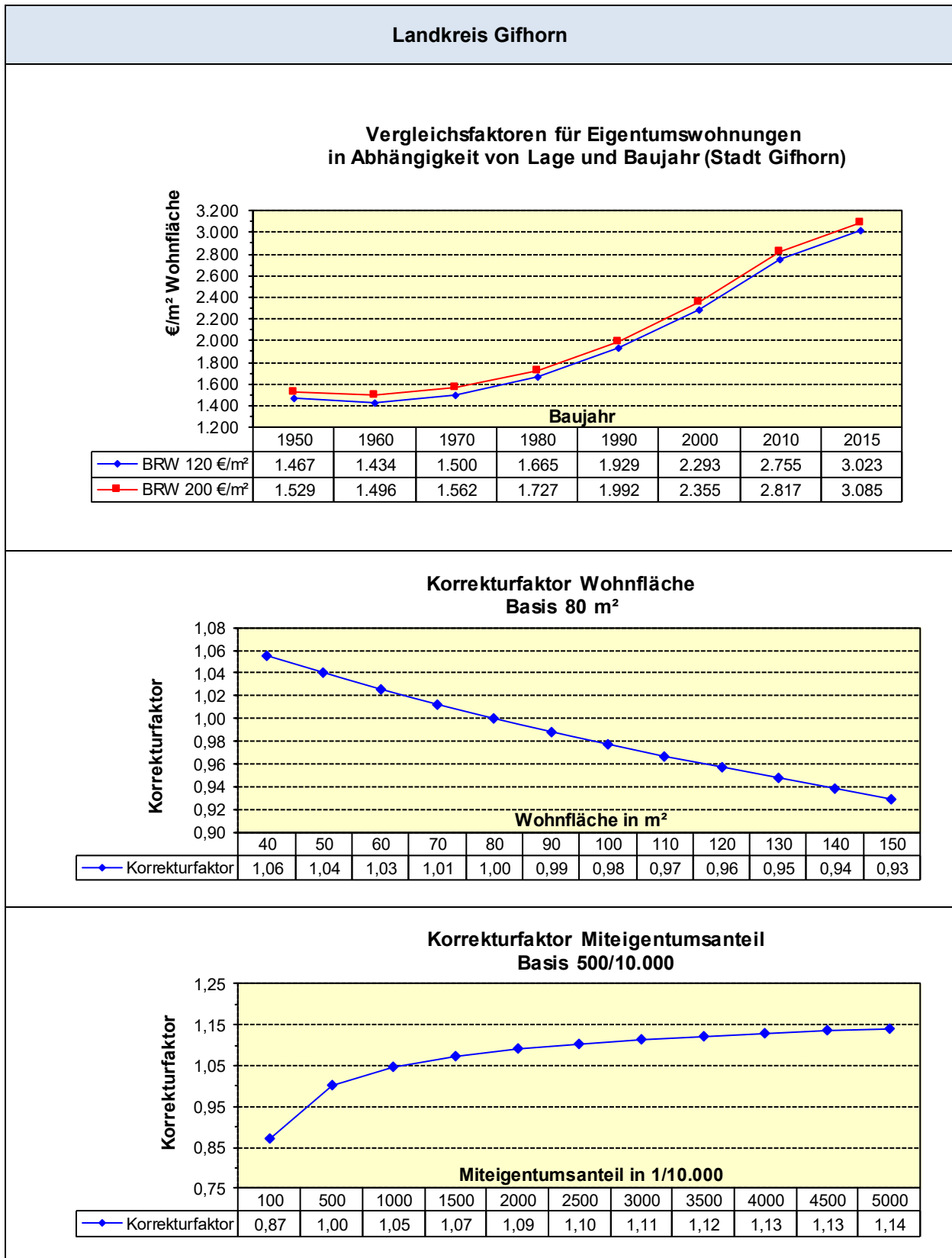
**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 70 m²**



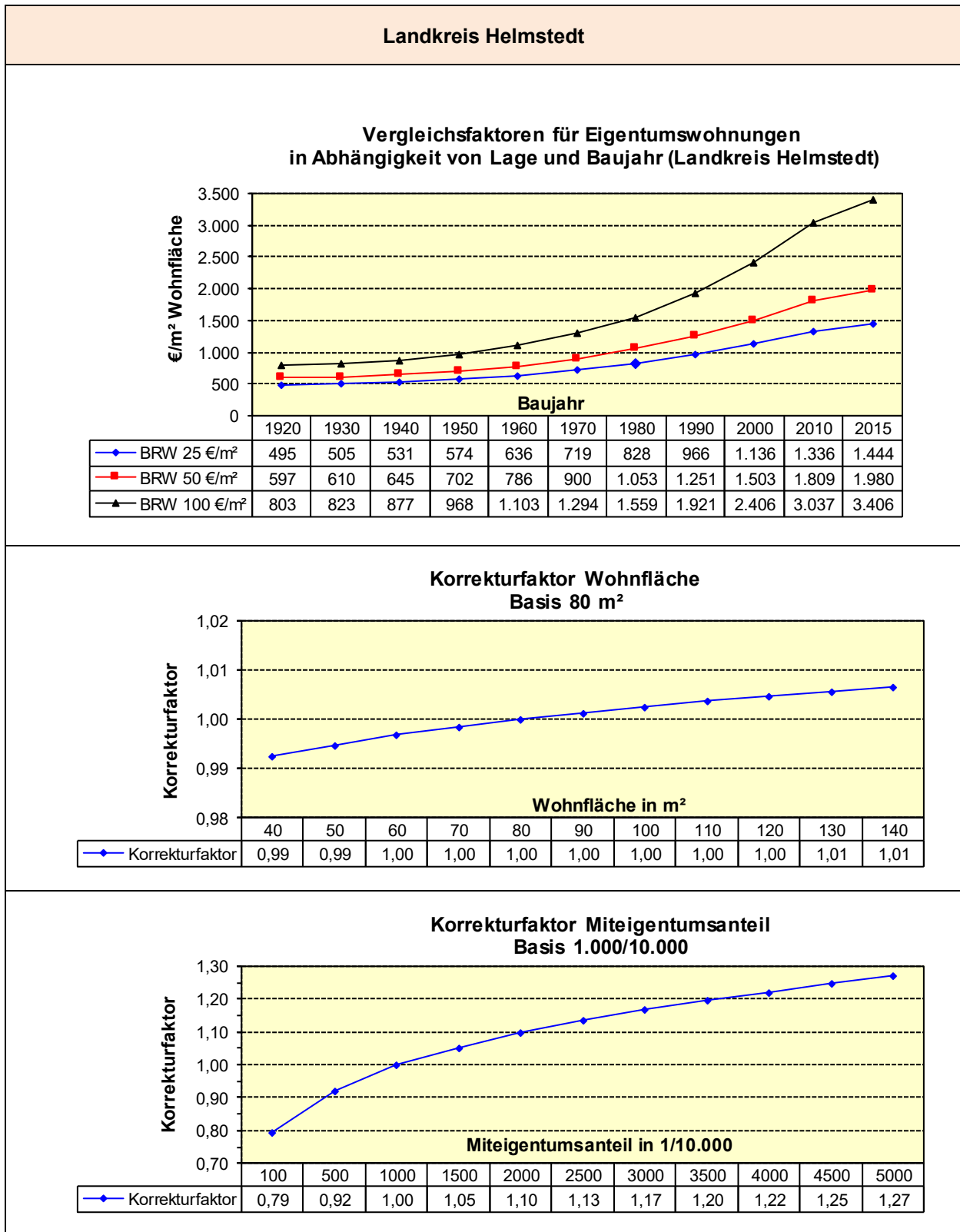
**Korrekturfaktor Miteigentumsanteil
Basis 500/10.000**



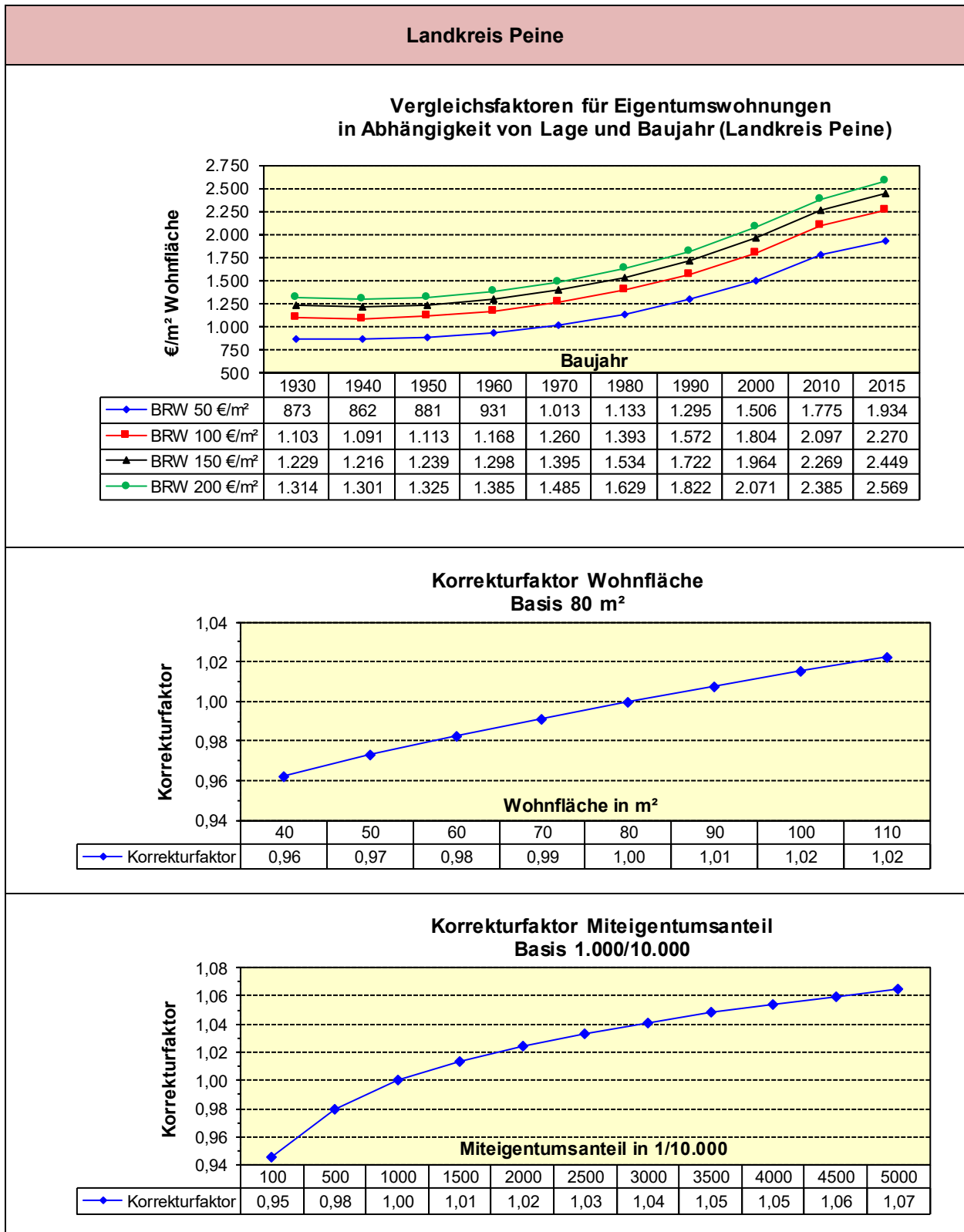
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.



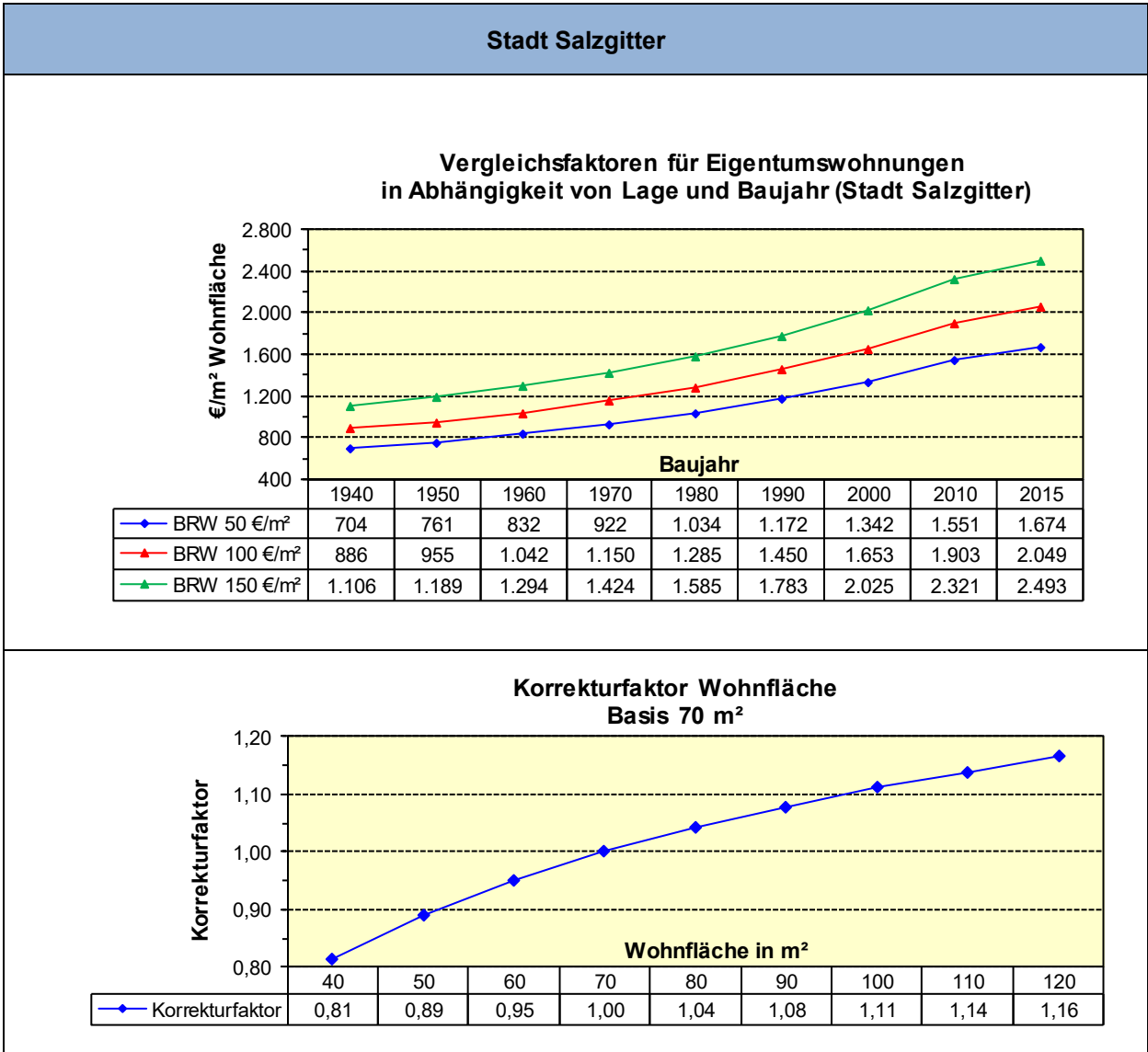
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.



Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.



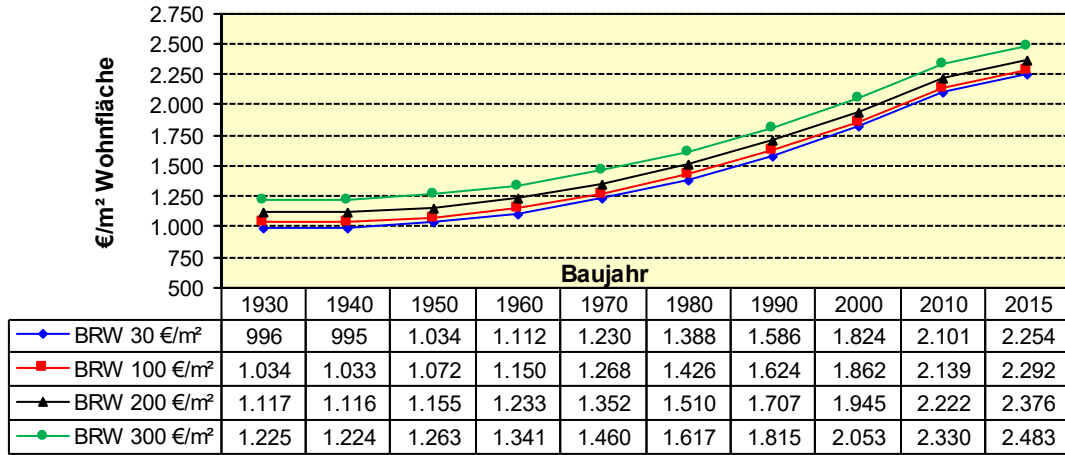
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.



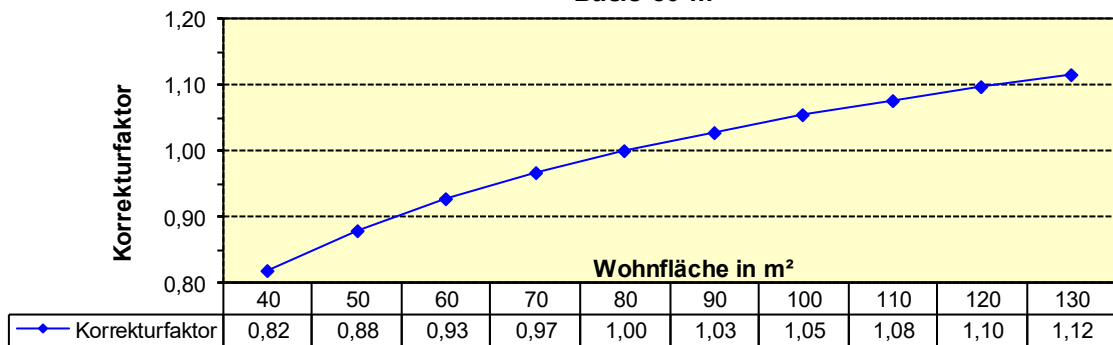
Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.

Landkreis Wolfenbüttel

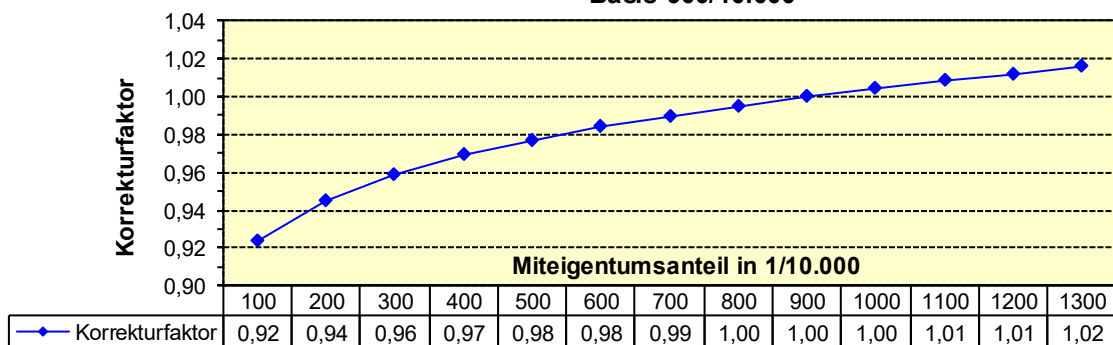
**Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (Landkreis Wolfenbüttel)**

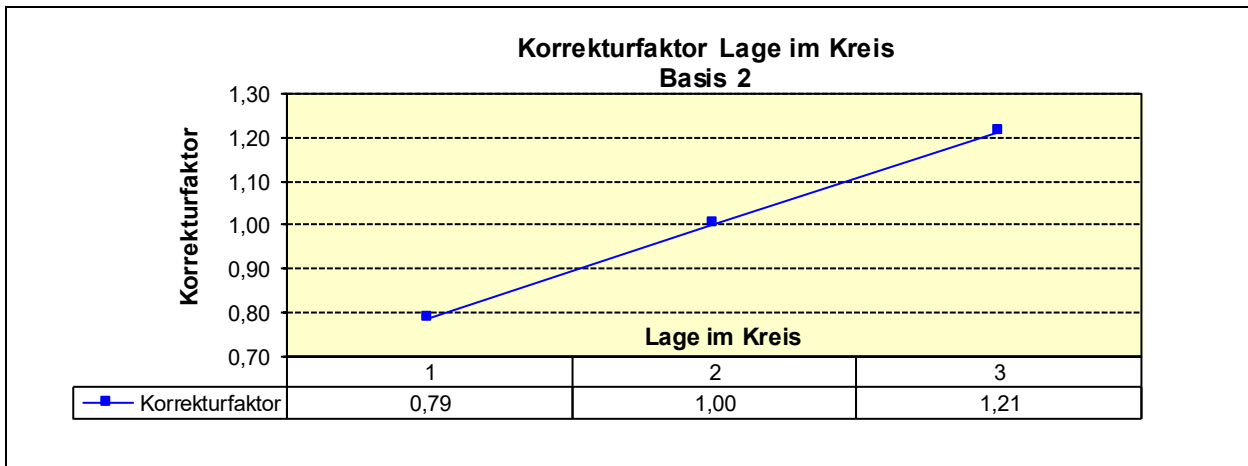


**Korrekturfaktor Wohnfläche
Basis 80 m²**



**Korrekturfaktor Miteigentumsanteil
Basis 900/10.000**

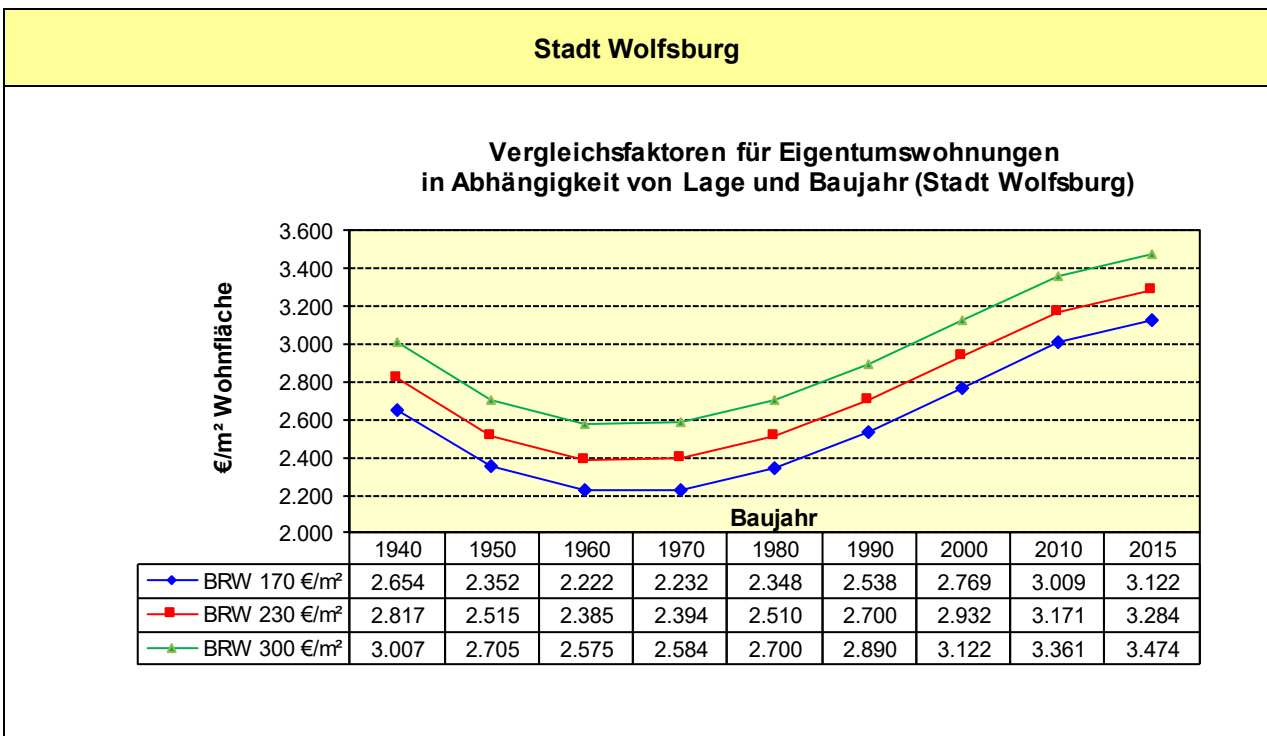


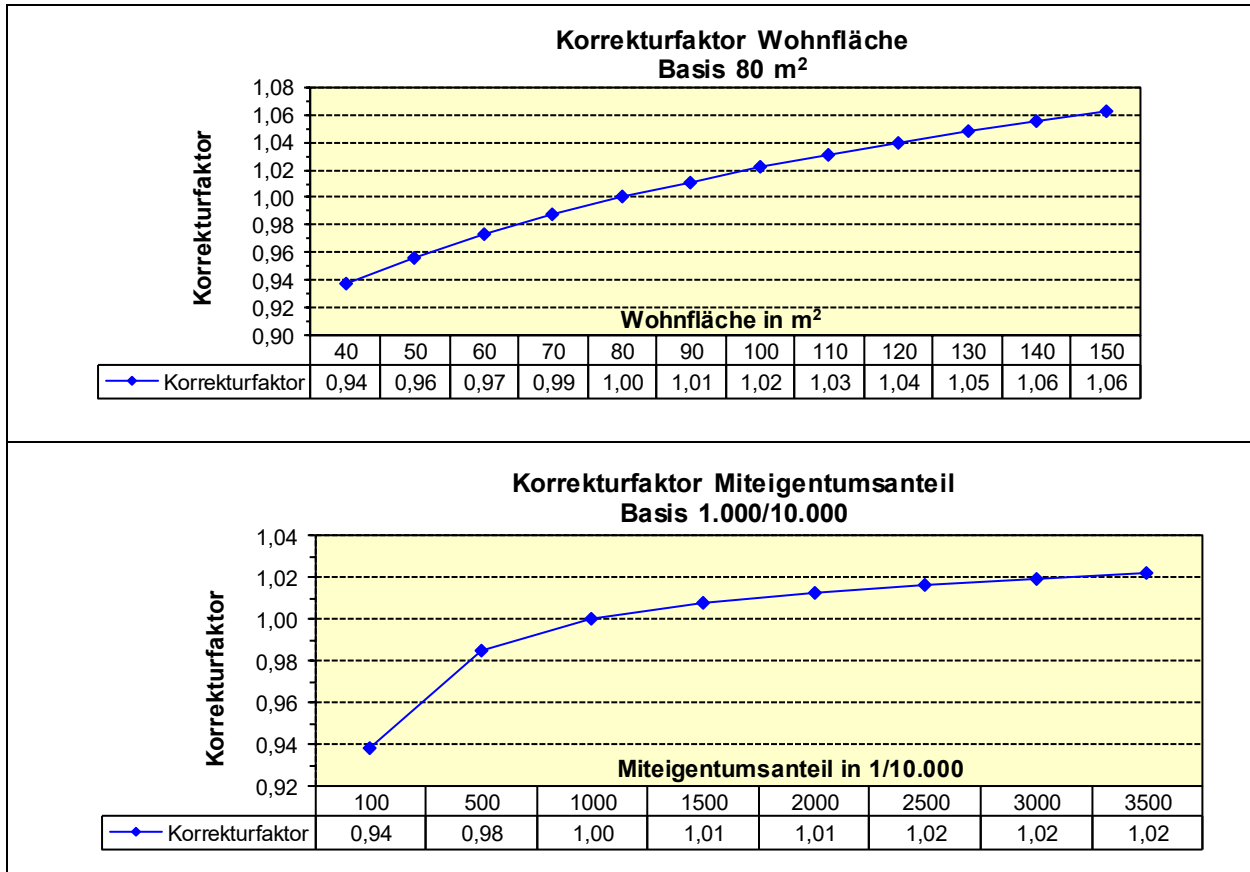


Lagen im Kreis

- 1 restlicher Landkreis Wolfenbüttel
- 2 Randlage Wolfenbüttel, Cremlingen, Hötzum, Schandelah, Sickinge, Weddel
- 3 Stadt Wolfenbüttel

Anwendungsbeispiel am Ende des Kapitels.





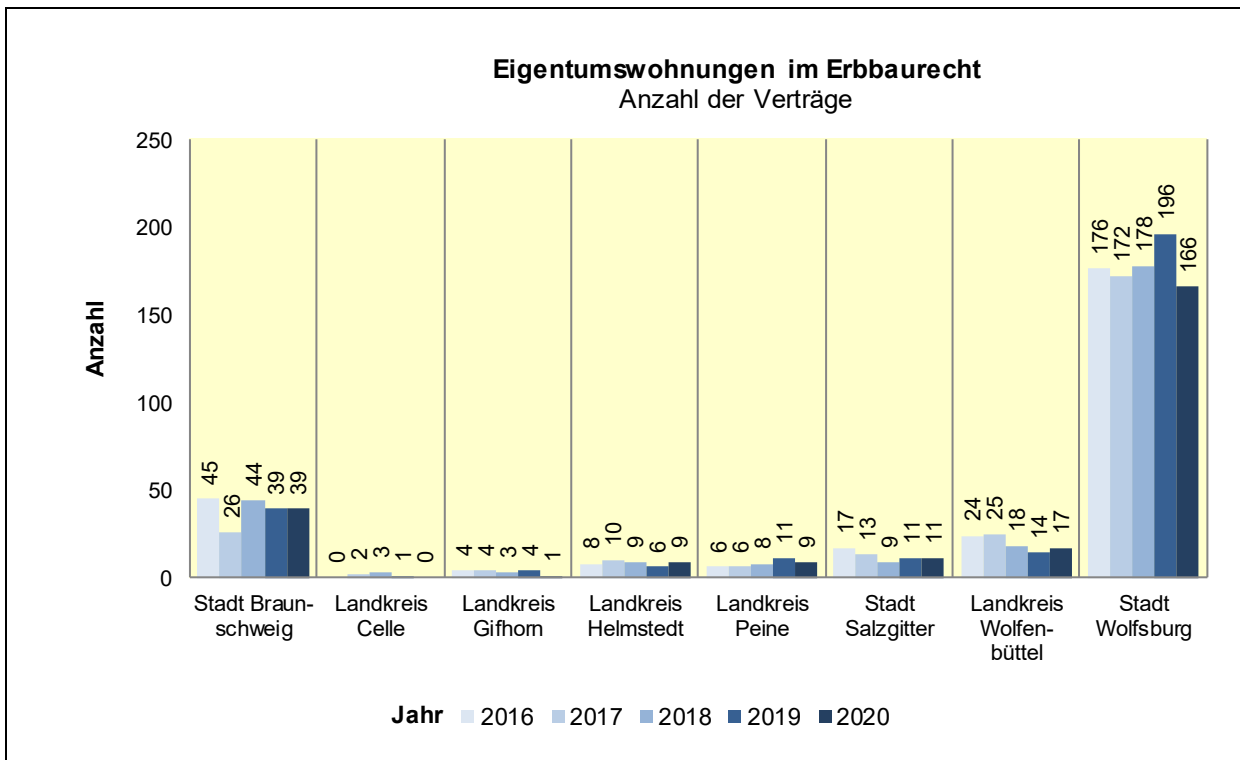
Anwendungsbeispiel:

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

Anwendungsbeispiel für die Stadt Braunschweig:	
Bodenrichtwert:	300 €/m ²
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	90 m ²
Miteigentumsanteil:	1.500/10.000
Vergleichsfaktor (Tabelle)	2.334 €/m ²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,02
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Korrekturfaktor für Miteigentumsanteil	1,04
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichswert =	
Vergleichsfaktor x Korrekturfaktor	2.334 €/m ² x 1,02 x 1,04 = 2.476 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung =	
Vergleichswert x Wohnfläche	2.476 €/m ² x 90 m ² = rd. 223.000 €

9.4.4 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Gebiet 252 (Vorjahr: 282) Kaufverträge von Eigentumswohnungen im Erbbaurecht registriert. Das entspricht einem Rückgang um 11 %.



Preisniveau

Für **Eigentumswohnungen in der Stadt Wolfsburg** sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Baujahresklassen mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

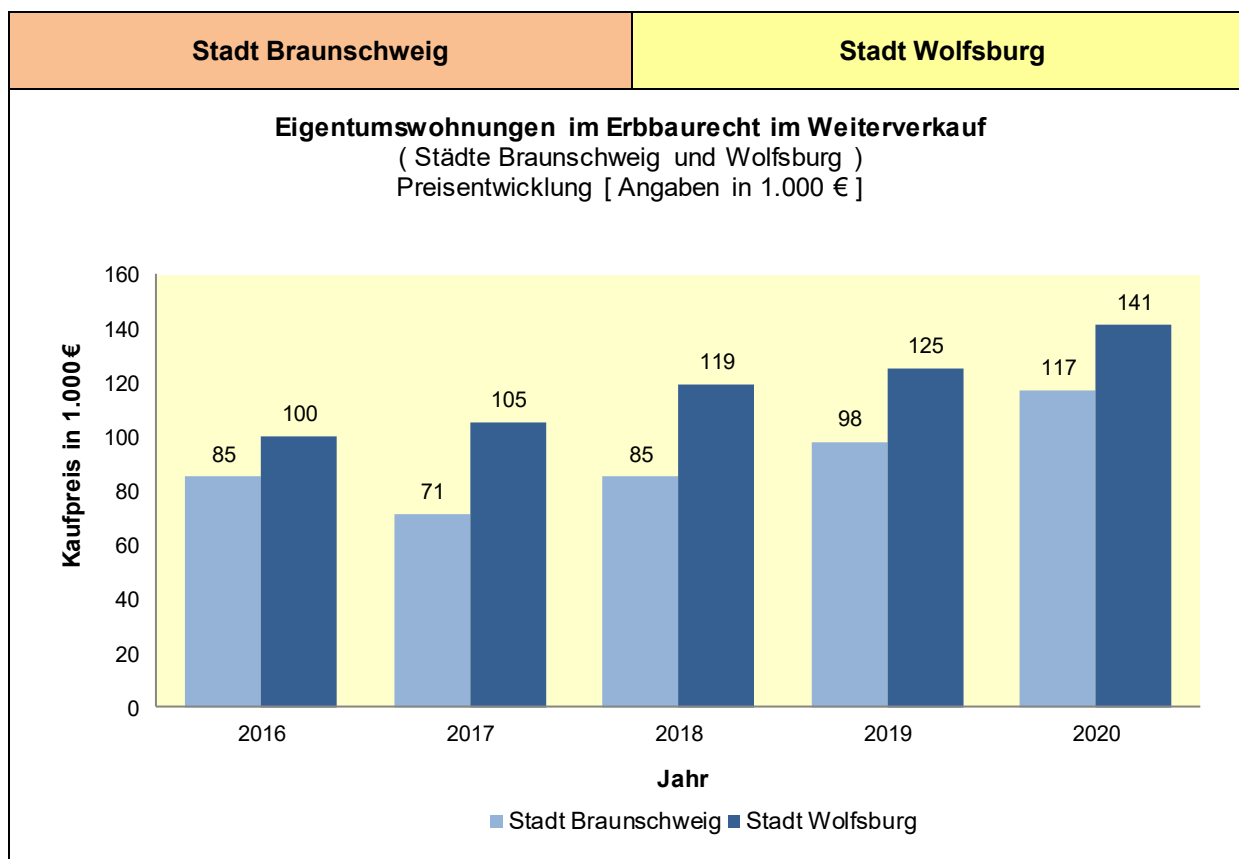
Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Die **mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise** beinhalten **nicht** den anteiligen Bodenwert (**Erbbau**) im Unterschied zu den Tabellen unter 9.4.1. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2020
für Eigentumswohnungen im Erbbaurecht in der Stadt Wolfsburg**

Stadt Wolfsburg					
Verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr 1946 bis 1969	108 (122)	1960 (1960)	66 (65)	2.163 (1.933)	136.000 (125.000)
Baujahr 1970 bis 2013	56 (73)	1974 (1971)	76 (77)	2.089 (1.711)	160.000 (135.000)
Baujahr ab 2014	0 (0)	- -	- -	- -	- -

Preisentwicklung



Für die anderen Bereiche des Gutachterausschusses wurden keine Daten ermittelt.

9.4.5 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

9.4.5.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen sind wie folgt:

1. **Roherträge**
Roherträge sind die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Mieten anzupassen.
2. **Bewirtschaftungskosten**
 - a. Verwaltungskosten:
 - 335 Euro je Eigentumswohnung
 - 37 Euro je Garage bzw. Stellplatz
 - b. Instandhaltungskosten
 - 11 Euro je m² Wohn- / Nutzfläche
 - 83 Euro je Garage
 - c. Mietausfallwagnis
 - 2 % vom Jahresrohertrag

Hinweis:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie über den jeweiligen Verbraucherpreisindex (jeweils Stand Oktober) zu modifizieren.

www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen

3. **Gesamtnutzungsdauer**
Die Gesamtnutzungsdauer für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.
4. **Restnutzungsdauer**
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Merkmal	Stadt Braunschweig	Stadt Wolfenbüttel	Stadt Wolfsburg
Anzahl der Erwerbsvorgänge	64	114	42
Auswertejahre	2015 – 2020	2015 - 2020	2015 - 2020
Durchschnitt	2016	2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	125 - 390 €/m ²	80 - 300 €/m ²	115 - 230 €/m ²
Durchschnitt	200 €/m ²	160 €/m ²	155 €/m ²
Größe der Wohnung / Wohnfläche	21 m ² -123 m ²	28 m ² - 208 m ²	49 m ² -150 m ²
Durchschnitt	55 m ²	66 m ²	73 m ²
Baujahr	1894 - 2015	1600 - 1997	1939 - 2013
Durchschnitt	1935	1967	1988
monatliche Nettokaltmiete:	2,85 - 11,00 €/m ²	4,00 - 8,95 €/m ²	4,40 - 14,30 €/m ²
Durchschnitt	6,50 €/m ²	6,10 €/m ²	6,60 €/m ²

Die Ermittlung der folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze erfolgte über den Median.

Stadt / Landkreis	Eigentums- wohnungen	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	2,5 %	1,7 %	1,8 %
	Vertrauensbereich	2,1 - 2,9	1,0 - 2,4	1,2 - 2,3
	Spanne	0,0 - 8,8	-11,6 - 8,8	-5,1 - 8,8
Stadt Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	2,9 %	2,5 %	2,2 %
	Vertrauensbereich	2,4 - 3,3	2,2 - 2,8	2,0 - 2,5
	Spanne	0,3 - 13,4	-1,4 - 13,4	-1,4 - 8,3
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	3,5 %	3,5 %	3,1 %
	Vertrauensbereich	3,0 - 4,1	2,8 - 4,2	2,5 - 3,7
	Spanne	0,5 - 9,6	-1,6 - 14,6	-1,6 - 9,6

9.4.5.2 Rohertragsfaktoren

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

Stadt Braunschweig

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

Merkmal	Bereich	Median
Auswertejahre	2015 - 2020	2016
Lage (Bodenrichtwert)	125 €/m ² - 390 €/m ²	200 €/m ²
Restnutzungsdauer	11 - 67 Jahre	22 Jahre
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	21 - 123 m ²	55 m ²
monatliche Nettokaltmiete	2,85 - 11,00 €/m ²	6,50 €/m ²

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

Stadt / Landkreis	Eigentumswohnungen	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Braunschweig	Rohertragsfaktor	14,8	15,1	14,8
	Vertrauensbereich	13,7 - 15,9	14,1 - 16,2	13,5 - 16,0
	Anzahl	63	85	64
	Spanne	0,1 - 29,6	0,1 - 29,6	7,8 - 29,6

Stadt Wolfenbüttel

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich der **Stadt Wolfenbüttel** liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Median
Auswertjahre	2015 - 2020	2018
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 300 €/m ²	160 €/m ²
Baujahr	1600 - 1997	1967
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	28 - 208 m ²	66 m ²
monatliche Nettokaltmiete	4,00 - 8,95 €/m ²	6,10 €/m ²

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

Stadt / Landkreis	Eigentumswohnungen	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Wolfenbüttel	Rohertragsfaktor	14,4	15,0	15,8
	Vertrauensbereich	13,6 - 15,2	14,3 - 15,7	15,1 - 16,5
	Anzahl	76	116	114
	Spanne	6,2 - 24,0	6,2 - 25,7	7,4 - 27,7

Stadt Wolfsburg

Der Kaufpreisanalyse für den Bereich der **Stadt Wolfsburg** liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Median
Auswertjahre	2015 - 2020	2017
Lage (Bodenrichtwert)	115 €/m ² - 230 €/m ²	155 €/m ²
Baujahr	1939 - 2013	1988
Größe der Wohnung (Wohnfläche)	49 - 150 m ²	73 m ²
monatliche Nettokaltmiete	4,40 - 14,30 €/m ²	6,60 €/m ²

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

Stadt / Landkreis	Eigentumswohnungen	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Wolfsburg	Rohertragsfaktor	19,2	19,2	20,0
	Vertrauensbereich	17,9 - 20,5	17,8 - 20,6	18,6 - 21,4
	Anzahl	40	45	42
	Spanne	9,4 - 32,2	6,2 - 32,6	9,4 - 32,6

9.5 Teileigentum

Ausgewertet wurden **PKW-Einstellplätze**, **Garagen** und **Einstellplätze in Tiefgaragen** im Teileigentum. Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Teileigentum begründet werden, wie z.B. von Wohnungen getrennte Garagenplätze. Bei der Auswertung sind Kauffälle der letzten 3 Jahre mit Kaufpreisen von über 1.000 € berücksichtigt worden.

Landkreis / Stadt	Objekt (Anzahl)	Kaufpreise [in €]	Median [in €]
Stadt Braunschweig	PKW-Einstellplatz (43)	4.100 - 15.000	7.700
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (148)	3.500 - 25.000	8.500
	Garage (79)	1.500 - 20.000	10.000
	Garage (Neubau) (3)	*	*
	Einstellplatz Tiefgarage (152)	4.200 - 25.000	19.000
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (253)	9.900 - 27.000	23.000
Landkreis Celle	PKW-Einstellplatz (2)	*	*
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (0)	-	-
	Garage (21)	3.000 - 12.500	5.000
	Garage (Neubau) (0)	-	-
	Einstellplatz Tiefgarage (47)	1.500 - 20.000	5.500
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (42)	8.750 - 30.000	20.000
Landkreis Gifhorn	PKW-Einstellplatz (11)	9.500 - 16.900	10.000
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (32)	5.000 - 16.000	7.000
	Garage (19)	5.900 - 25.000	11.000
	Garage (Neubau) (19)	12.500 - 25.000	18.500
	Einstellplatz Tiefgarage (30)	8.500 - 30.000	22.000
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (10)	10.000 - 30.000	20.000
Landkreis Helmstedt	PKW-Einstellplatz (0)	-	-
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (0)	-	-
	Garage (10)	2.000 - 7.000	5.000
	Garage (Neubau) (0)	-	-
	Einstellplatz Tiefgarage (0)	-	-
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (0)	-	-
Landkreis Peine	PKW-Einstellplatz (80)	4.000 - 14.500	7.000
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (106)	2.000 - 10.000	5.000
	Garage (10)	5.000 - 10.000	8.900
	Garage (Neubau) (6)	10.000 - 10.000	10.000
	Einstellplatz Tiefgarage (6)	4.000 - 15.000	15.000
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (29)	15.000 - 20.000	15.000
Stadt Salzgitter	PKW-Einstellplatz (27)	1.500 - 8.000	4.000
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (5)	5.500 - 5.500	5.500
	Garage (90)	3.000 - 15.900	10.000
	Garage (Neubau) (0)	-	-
	Einstellplatz Tiefgarage (27)	5.500 - 15.000	9.800
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (0)	-	-
Landkreis Wolfenbüttel	PKW-Einstellplatz (2)	*	*
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (0)	-	-
	Garage (57)	4.000 - 15.000	6.400
	Garage (Neubau) (0)	-	-
	Einstellplatz Tiefgarage (18)	5.000 - 20.000	9.300
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (8)	17.500 - 17.500	17.500
Stadt Wolfsburg	PKW-Einstellplatz (4)	5.000 - 12.500	8.800
	PKW-Einstellplatz (Neubau) (47)	7.500 - 26.500	20.500
	Garage (3)	*	*
	Garage (Neubau) (0)	-	-
	Einstellplatz Tiefgarage (19)	2.000 - 18.000	5.000
	Einstellplatz Tiefgarage (Neubau) (125)	11.000 - 29.000	21.000

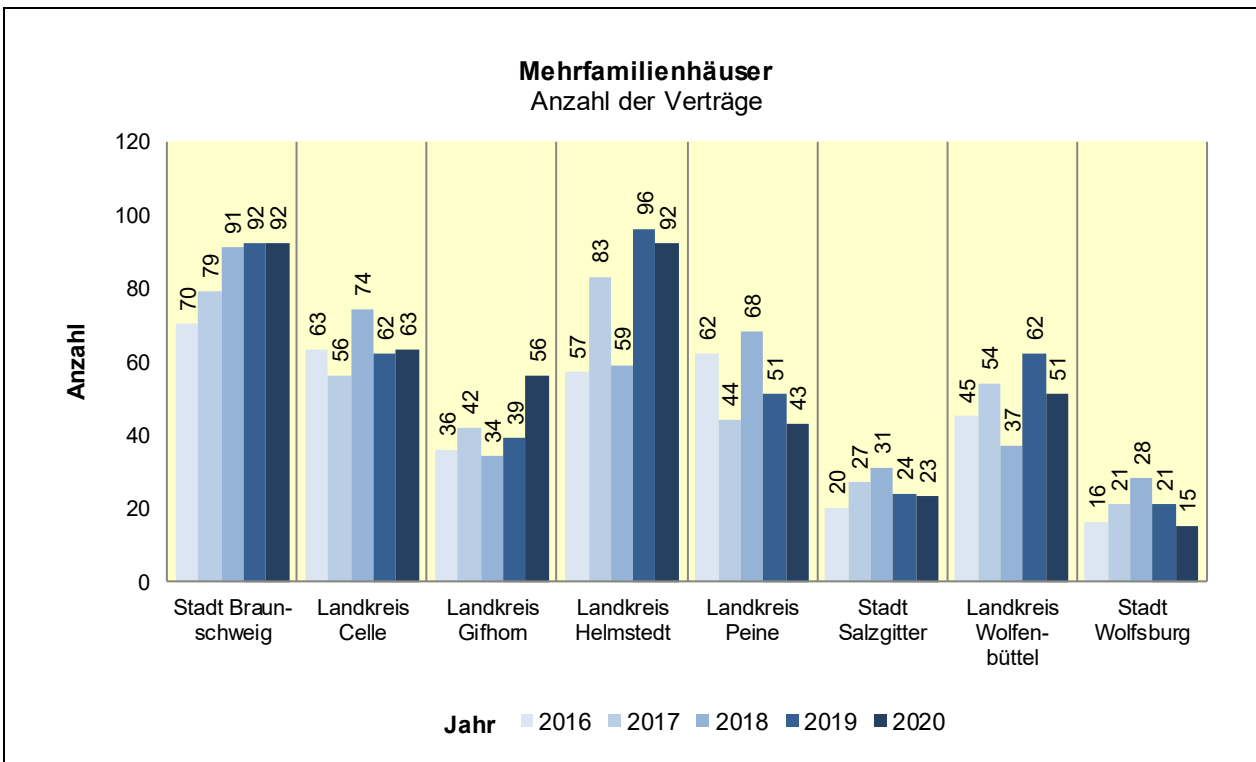
* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Vertragszahlen

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 2020 sind im Berichtsgebiet 435 (Vorjahr: 447) Mehrfamilienhäuser verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 3 % gesunken. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser nur einen geringen Prozentsatz von 5 % dar.



9.6.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

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

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

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfenbüttel mit Erwerbsvorgängen aus den untersuchten Jahren mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. und bei dem keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem

Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser sind wie folgt:

1. Roherträge
Roherträge sind die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Mieten anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 280 Euro je Wohnung
 - 37 Euro je Garage bzw. Stellplatz
 - b. Instandhaltungskosten
 - 11 Euro je m² Wohn-/ Nutzfläche
 - 83 Euro je Garage
 - c. Mietausfallwagnis
 - 2 % vom Jahresrohertrag

Hinweis:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie über den jeweiligen Verbraucherpreisindex (jeweils Stand Oktober) zu modifizieren.

www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen

3. Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist in Niedersachsen einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.
4. Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

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

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

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

9.6.2.1 Liegenschaftszinssätze

Stadt Braunschweig

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2016 - 2020	2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	126	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 560 €/m ²	220 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	167 m ² - 4.248 m ²	548 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 70 Jahre	29 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,90 €/m ² - 14,00 €/m ²	6,70 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 56	8

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze werden im Folgenden anhand des Medians dargestellt.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins Baujahr <1945	3,0 %	2,1 %	1,2 %
	Vertrauensbereich	2,6 - 3,3	1,6 - 2,5	0,9 - 1,6
	Anzahl	63	84	88

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins Baujahr >=1945	2,8 %	2,4 %	2,1 %
	Vertrauensbereich	2,4 - 3,2	2,0 - 2,8	1,7 - 2,4
	Anzahl	28	37	38

Landkreis Celle

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Celle** liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2016 - 2020	2019
Anzahl der Erwerbsvorgänge	17	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 150 €/m ²	80 €/m ²
Wohnfläche	181 m ² - 6.462 m ²	334 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre - 66 Jahre	27 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	4,10 €/m ² - 6,50 €/m ²	5,50 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 72	4

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze werden im Folgenden anhand des Medians dargestellt.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Landkreis Celle	Liegenschaftszinssatz	3,8 %	3,3 %	3,3 %
	Vertrauensbereich	2,9 - 4,7	2,6 - 4,1	2,8 - 3,8
	Anzahl	17	21	17

Landkreis Gifhorn

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Gifhorn** liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2016 - 2020	2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	50	
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 185 €/m ²	85 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	178 m ² - 1.606 m ²	329 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 59 Jahre	29 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,50 €/m ² - 8,00 €/m ²	5,25 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 24	4

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze werden im Folgenden anhand des Medians dargestellt.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszinssatz	3,9 %	3,8 %	3,5 %
	Vertrauensbereich	3,5 - 4,3	3,3 - 4,4	3,0 - 3,9
	Anzahl	25	38	50

Landkreis Helmstedt

Der Analyse für den Bereich des **Landkreises Helmstedt** liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2016 - 2020	2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	27	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 95 €/m ²	50 €/m ²
Wohnfläche	175 m ² - 900 m ²	376 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 48 Jahre	21 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,80 €/m ² - 5,80 €/m ²	4,40 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 20	5

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze werden im Folgenden anhand des Medians dargestellt.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszinssatz	5,7 %	5,0 %	4,5 %
	Vertrauensbereich	4,8 - 6,7	3,8 - 6,2	3,5 - 5,5
	Anzahl	39	45	27

Landkreis Peine

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2016 - 2020	2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	30	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 170 €/m ²	80 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	160 m ² - 672 m ²	336 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 46 Jahre	21 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,60 €/m ² - 7,50 €/m ²	5,45 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 8	5

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze werden im Folgenden anhand des Medians dargestellt.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Landkreis Peine	Liegenschaftszinssatz	4,2 %	3,8 %	3,9 %
	Vertrauensbereich	3,8 - 4,7	3,1 - 4,5	3,4 - 4,4
	Anzahl	47	49	30

Stadt Salzgitter

Der Analyse für den Bereich des **Stadt Salzgitter** liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2016 - 2020	2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 105 €/m ²	70 €/m ²
Wohnfläche	270 m ² - 1.520 m ²	565 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 41 Jahre	22 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	4,50 €/m ² - 5,55 €/m ²	4,95 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 18	7

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze werden im Folgenden anhand des Medians dargestellt.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Salzgitter	Liegenschaftszinssatz	4,7 %	4,0 %	3,0 %
	Vertrauensbereich	3,7 - 5,7	3,0 - 4,9	1,7 - 4,3
	Anzahl	22	21	12

Landkreis Wolfenbüttel

Die Analyse für den Bereich des **Landkreises Wolfenbüttel** wird getrennt für die **Stadt Wolfenbüttel, einschließlich der Orte Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel** und dem **restlichen Landkreis Wolfenbüttel** durchgeführt.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2016 - 2020	2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	64	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 250 €/m ²	140 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤ 20%)	165 m ² - 6.071 m ²	369 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 47 Jahre	25 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,70 €/m ² - 8,70 €/m ²	5,35 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 77	6

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze werden im Folgenden anhand des Medians dargestellt.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Wolfenbüttel mit den Ortslagen Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel	Liegenschaftszins	4,7 %	3,3 %	2,9 %
	Vertrauensbereich	3,5 - 5,8	2,1 - 4,5	2,5 - 3,3
	Anzahl	42	43	40
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	5,2 %	5,1 %	4,3 %
	Vertrauensbereich	2,5 - 8,0	2,9 - 7,3	3,6 - 4,9
	Anzahl	20	25	23

Stadt Wolfsburg

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

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertejahre	2016 - 2020	2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	40	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 300 €/m ²	160 €/m ²
Wohnfläche + Nutzfläche	151 m ² - 8.642 m ²	392 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 70 Jahre	24 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,30 €/m ² - 12,00 €/m ²	6,10 €/m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 151	6

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze werden im Folgenden anhand des Medians dargestellt.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftzinssatz	3,5 %	3,0 %	2,9 %
	Vertrauensbereich	3,1 - 3,9	2,5 - 3,5	2,5 - 3,3
	Anzahl	24	27	36

9.6.2.2 Rohertragsfaktoren

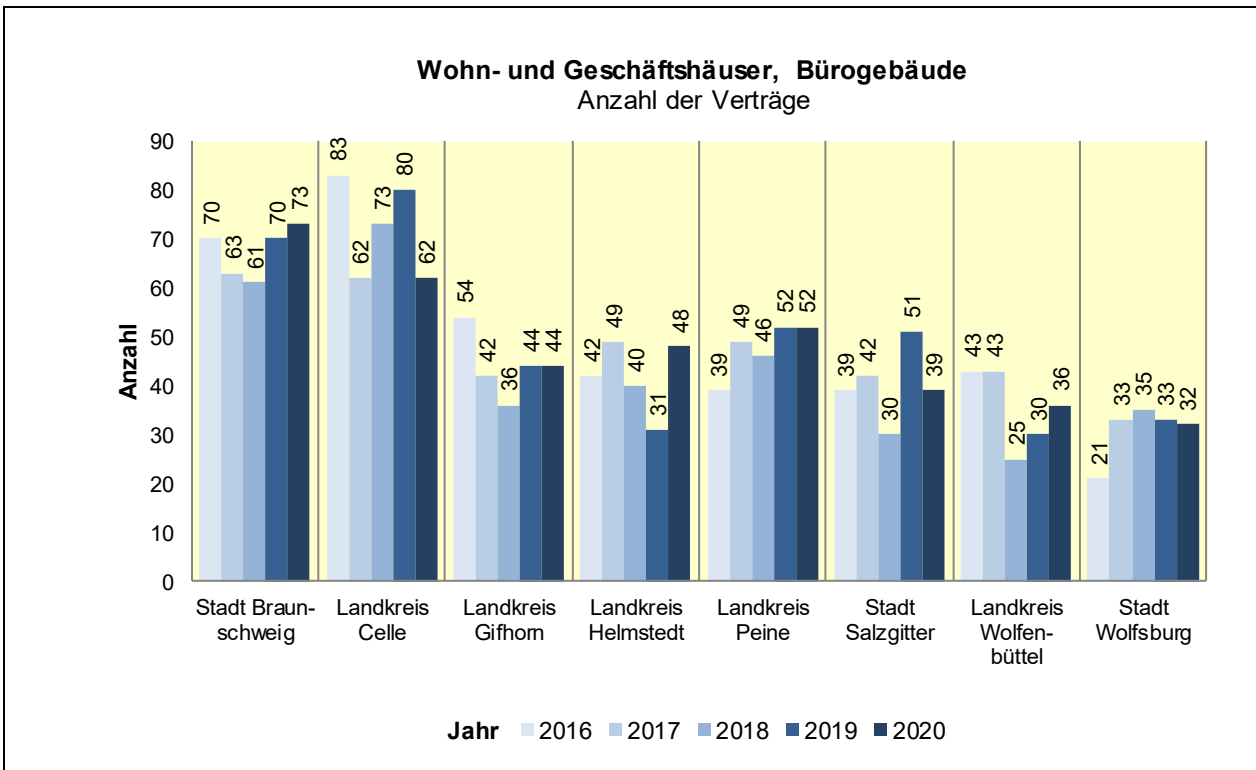
Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten,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

Die Ermittlung der Rohertragsfaktoren erfolgte im Berichtsjahr über den Median mit den gleichen Stichproben wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den vorherigen Seiten.

Stadt / Landkreis	Mehrfamilienhäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Braunschweig	Rohertragsfaktor Baujahr <1945	16,9	20,0	21,3
	Vertrauensbereich	15,7 - 18,0	18,9 - 21,1	20,3 - 22,3
	Anzahl	63	84	88
	Rohertragsfaktor Baujahr >=1945	17,2	18,5	19,0
	Vertrauensbereich	16,1 - 18,4	17,4 - 19,7	17,9 - 20,1
	Anzahl	28	37	38
Landkreis Celle	Rohertragsfaktor	13,6	14,3	15,7
	Vertrauensbereich	12,4 - 14,9	13,3 - 15,2	14,6 - 16,7
	Anzahl	17	21	17
Landkreis Gifhorn	Rohertragsfaktor	14,3	14,4	15,5
	Vertrauensbereich	13,0 - 15,6	13,0 - 15,8	14,5 - 16,5
	Anzahl	25	38	50
Landkreis Helmstedt	Rohertragsfaktor	8,9	9,5	10,4
	Vertrauensbereich	7,9 - 9,9	8,2 - 10,8	9,4 - 11,5
	Anzahl	39	45	27
Landkreis Peine	Rohertragsfaktor	11,9	12,2	12,3
	Vertrauensbereich	11,1 - 12,7	11,2 - 13,1	11,6 - 13,0
	Anzahl	47	49	30
Stadt Salzgitter	Rohertragsfaktor	10,3	11,4	14,2
	Vertrauensbereich	9,2 - 11,3	10,2 - 12,7	12,4 - 16,1
	Anzahl	22	21	12
Stadt Wolfenbüttel mit den Ortslagen Cremlingen, Hötzum, Sickte und Weddel	Rohertragsfaktor	12,3	14,7	16,2
	Vertrauensbereich	11,3 - 13,3	13,5 - 16,0	15,3 - 17,1
	Anzahl	42	43	40
Landkreis Wolfenbüttel	Rohertragsfaktor	10,3	10,4	12,0
	Vertrauensbereich	8,8 - 11,7	9,1 - 11,6	11,0 - 13,0
	Anzahl	20	25	23
Stadt Wolfsburg	Rohertragsfaktor	15,0	16,0	18,3
	Vertrauensbereich	13,6 - 16,4	14,6 - 17,3	17,0 - 19,5
	Anzahl	24	27	36

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Im Jahr 2020 sind im Berichtsgebiet 386 (Vorjahr: 391) Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude verkauft worden. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % gefallen. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Anzahl der Verkäufe der Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude nur einen geringfügigen Prozentsatz von 5 % dar.



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 und Rothertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der durch den Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz unter Zugrundelegung der bei der Ableitung verwendeten Parameter einzusetzen. Die Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser, sowie Bürogebäude sind wie folgt:

1. Rotherträge
Rotherträge sind die tatsächlich erzielten Erträge. Sie sind auf Marktüblichkeit zu überprüfen und bei Abweichungen auf die marktüblich erzielbaren Mieten anzupassen.
2. Bewirtschaftungskosten
 - a. Verwaltungskosten:
 - 3 % des marktüblich erzielbaren Rothertrages
 - b. Instandhaltungskosten (Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung)
 - 100% von 11 Euro für Büros, Praxen und Geschäfte
 - 50 % von 11 Euro für SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen
 - 30 % von 11 Euro für Lager-, Logistik- und Produktionshallen
 - c. Mietausfallwagnis
 - 4 % vom Jahresrohertrag

Hinweis:

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie über den jeweiligen Verbraucherpreisindex (jeweils Stand Oktober) zu modifizieren.

www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen

3. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshäuser ist in Niedersachsen einheitlich mit 70 Jahren anzusetzen.

4. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung von Modernisierungen angesetzt.

Merkmal	Stadt Braunschweig	Landkreis Celle	Landkreis Gifhorn	Landkreis Helmstedt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	92	12	18	14
Auswertejahre	2015 - 2020	2015 - 2020	2015 - 2020	2015 - 2020
Durchschnitt	2017	2019	2018	2018
Lage (Bodenrichtwert)	30 - 7.000	10 - 130	20 - 370	20 - 160
Durchschnitt	240	68	115	50
Wohn- u. Nutzfläche	106 - 31.772	139 - 2.070	160 - 1.600	120 - 2.188
Durchschnitt	919	356	453	657
Baujahr	1650 - 2020	1956 - 2016	1850 - 2007	1820 - 2016
Durchschnitt	1957	1995	1959	1962
monatliche Nettokaltmiete:	3,56 - 26,90	3,20 - 10,20	2,75 - 13,60	1,85 - 10,00
Durchschnitt	7,00	6,00	5,40	4,75

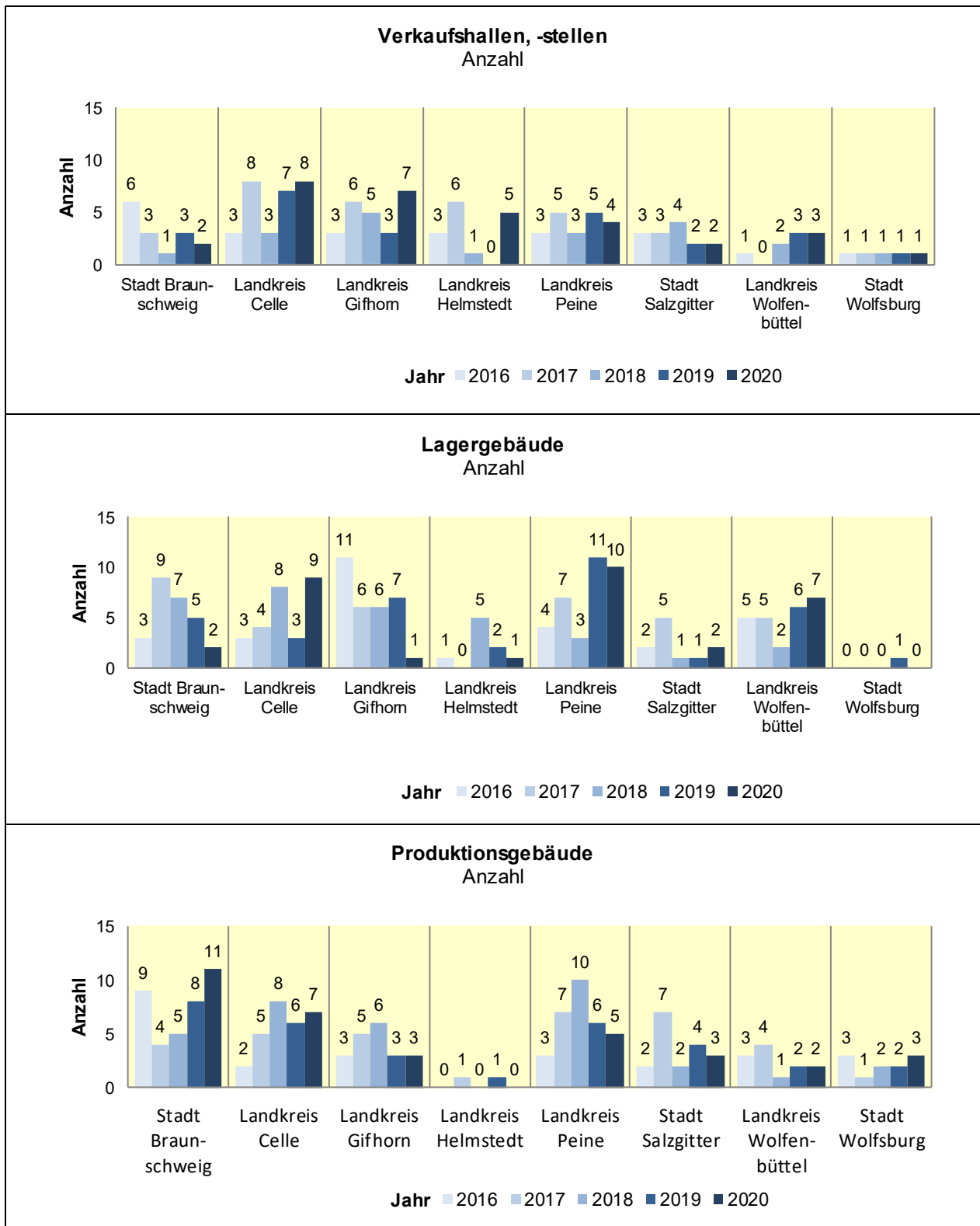
Merkmal	Landkreis Peine	Stadt Salzgitter	Landkreis Wolfenbüttel	Stadt Wolfsburg
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	23	14	18
Auswertejahre	2015 2020	2015 - 2020	2015 - 2020	2016 - 2020
Durchschnitt	2018	2017	2018	2018
Lage (Bodenrichtwert)	55 - 390	45 - 210	15 - 455	70 - 1.200
Durchschnitt	155	95	155	210
Wohn- u. Nutzfläche	150 - 1.360	169 - 3.772	192 - 7.650	265 - 18.400
Durchschnitt	379	623	422	1.709
Baujahr	1708 - 2000	1760 - 1990	1650 - 2007	1900 - 2003
Durchschnitt	1902	1959	1920	1975
monatliche Nettokaltmiete:	2,65 - 11,35	3,85 - 7,40	1,55 - 11,00	4,40 - 14,15
Durchschnitt	8,85	5,55	6,45	6,40

Für Bürogebäude und Wohn- und Geschäftshäuser sind folgende Liegenschaftszinsen und Rohertragsfaktoren über den Median ermittelt worden:

Stadt / Landkreis	Bürogebäude / Wohn- und Geschäftshäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	4,6	4,1	3,6
	Vertrauensbereich	4,2 - 5,1	3,6 - 4,5	3,2 - 4,1
Landkreis Celle	Liegenschaftszins	5,3 %	6,1 %	4,1
	Vertrauensbereich	0,5 - 10,1	-1,0 - 13,3	3,0 - 5,2
Landkreis Gifhorn	Liegenschaftszins	4,5	5,3	5,5
	Vertrauensbereich	3,3 - 5,8	4,2 - 6,4	4,6 - 6,4
Landkreis Helmstedt	Liegenschaftszins	5,1	3,4	3,7
	Vertrauensbereich	2,0 - 8,1	0,8 - 6,0	1,7 - 5,7
Landkreis Peine	Liegenschaftszins	5,6	5,3	5,3
	Vertrauensbereich	4,8 - 6,4	3,8 - 6,7	4,0 - 6,5
Stadt Salzgitter	Liegenschaftszins	6,0	5,7	5,2
	Vertrauensbereich	4,7 - 7,2	4,3 - 7,1	4,3 - 6,2
Landkreis Wolfenbüttel	Liegenschaftszins	4,7	4,1	3,9
	Vertrauensbereich	3,9 - 5,4	3,4 - 4,8	3,2 - 4,6
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	6,3	5,7	4,2
	Vertrauensbereich	5,4 - 7,3	4,6 - 6,8	3,3 - 5,1

Stadt / Landkreis	Bürogebäude / Wohn- und Geschäftshäuser	2018 Median	2019 Median	2020 Median
Stadt Braunschweig	Rohertragsfaktoren	13,7	14,4	15,4
	Vertrauensbereich	13,0 - 14,4	13,6 - 15,1	14,6 - 16,2
Landkreis Celle	Rohertragsfaktoren	10,8	11,5	14,9
	Vertrauensbereich	4,9 - 16,8	5,7 - 17,4	12,2 - 17,6
Landkreis Gifhorn	Rohertragsfaktoren	13,5	11,8	11,7
	Vertrauensbereich	11,1 - 15,9	9,8 - 13,7	10,2 - 13,2
Landkreis Helmstedt	Rohertragsfaktoren	10,8	11,8	12,1
	Vertrauensbereich	8,5 - 13,2	9,4 - 14,2	9,6 - 14,6
Landkreis Peine	Rohertragsfaktoren	11,2	11,1	11,4
	Vertrauensbereich	9,8 - 12,6	6,4 - 15,8	9,9 - 12,9
Stadt Salzgitter	Rohertragsfaktoren	9,5	9,9	11,0
	Vertrauensbereich	8,5 - 10,5	9,0 - 10,8	10,2 - 11,8
Landkreis Wolfenbüttel	Rohertragsfaktoren	11,1	11,0	12,1
	Vertrauensbereich	10,1 - 12,2	10,0 - 12,0	10,6 - 13,6
Stadt Wolfsburg	Rohertragsfaktoren	11,9	12,1	13,4
	Vertrauensbereich	10,8 - 12,9	11,0 - 13,2	12,0 - 14,8

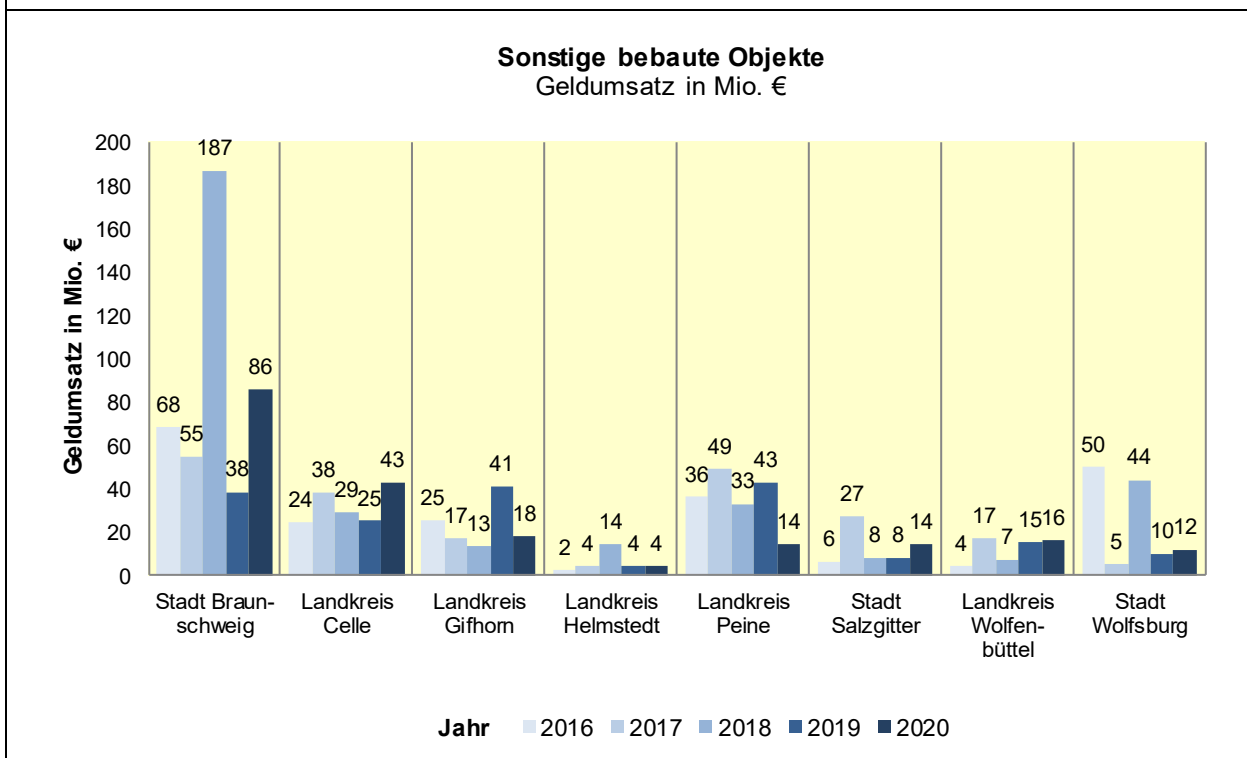
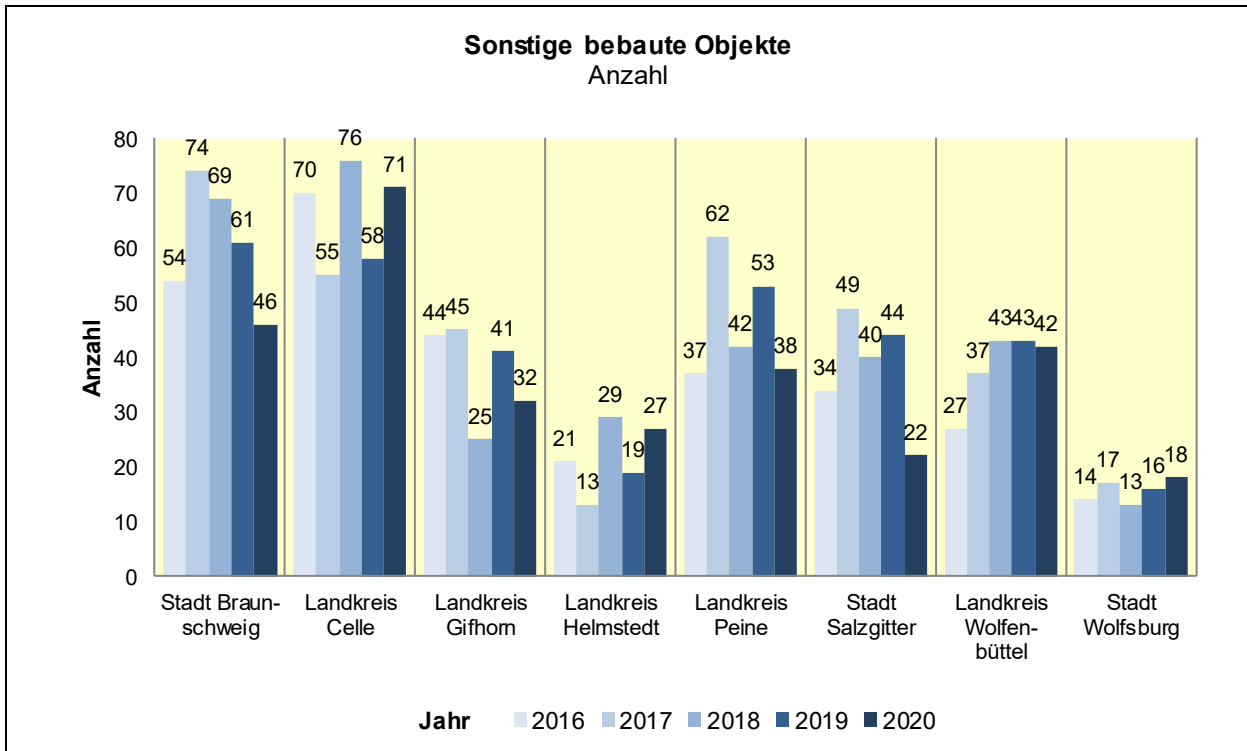
9.8 Verkaufshallen, -stellen, Lager- und Produktionsgebäude



Der Markt ist sehr vielfältig und die Qualitätsunterschiede in der Bauausführung, entsprechend der Nutzung sind sehr groß. Deshalb wird hier auf eine Aussage über das Preisniveau verzichtet.

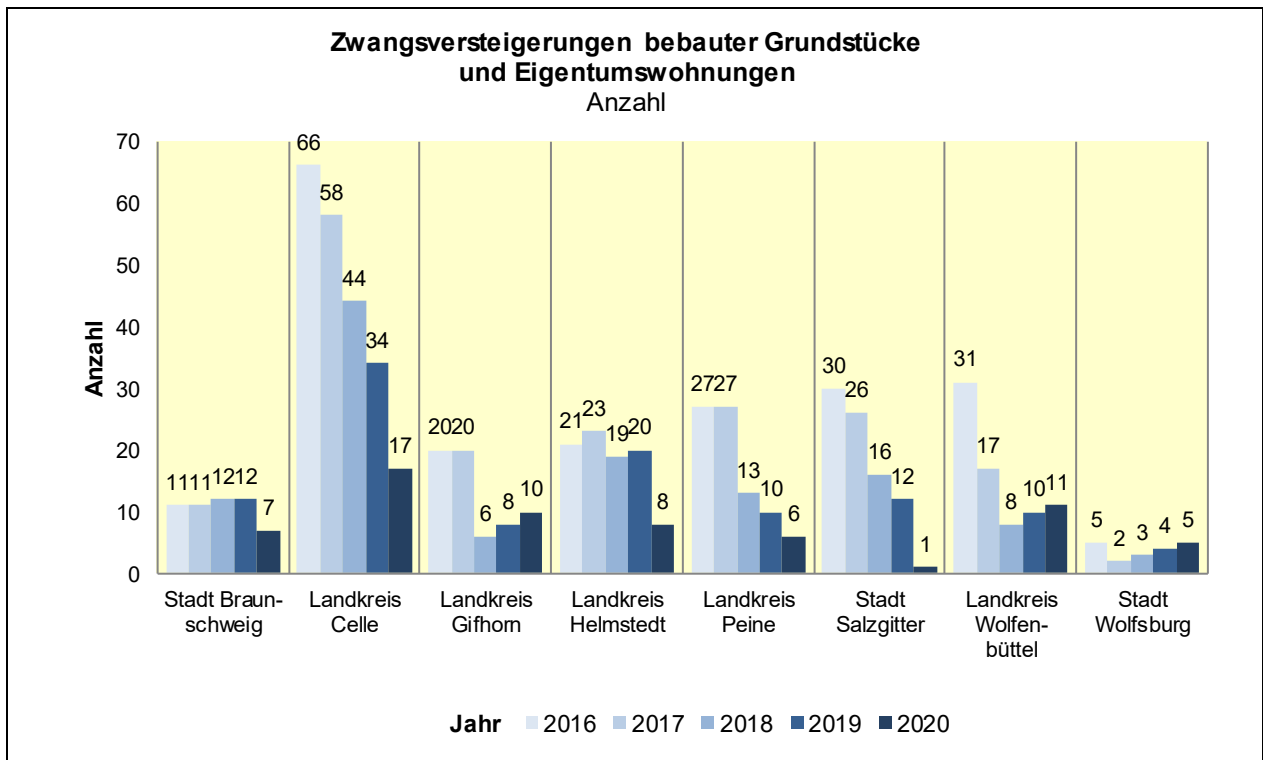
9.9 Sonstige bebaute Objekte

Registriert wurden im Berichtsjahr Kaufverträge über Altenpflegeheime, Seniorenresidenzen, Hotels, Gaststätten, Krankenhäuser, Gebäude für Kultur, Kunst, Gewerbe, Garagen, Tankstellen u.a.



9.10 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der dem Gutachterausschuss gemeldeten Zwangsversteigerungen gibt einen Hinweis auf die wirtschaftliche Lage im Berichtsgebiet.



Mit insgesamt 65 (Vorjahr: 110) Fällen haben die Zwangsversteigerungen nur einen geringen Anteil an den Eigentumsübergängen bei den bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen. Damit sind die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr um 41 % gefallen.

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 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von:

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

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen 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.

Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:

bis 1960:	tlw. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche
von 1961 bis 1971:	in der Regel mit Sammelheizung und Bad oder Dusche
von 1972 bis 1990:	in der Regel einschließlich Isolierverglasung
von 1991 bis 2000:	wie vor, jedoch mit Wärmedämmung nach Standard bis 2000
ab 2001:	wie vor, jedoch mit aktueller Wärmedämmung Standard nach heutiger EnEV,
ab 2008:	regenerative Energien

Anmerkungen:

Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o. a. Standardausstattungsmerkmale wird in der Mietübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Baujahr

Als Baujahr ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit maßgebend. Grundsanierte Objekte sind in den Mietwerten entsprechend Sanierungszustand und Sanierungsjahr berücksichtigt. Bauliche Veränderungen an und in älteren Gebäuden sind in der Auswertung bereits berücksichtigt.

Wohnungsgröße

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

Ausstattung

Wohnungen mit den einfachsten Ausstattungsmerkmalen besitzen einfache Fenster, Einzelöfen sowie Bad und WC, dem Baujahr entsprechend kommen Zentralheizung, Isolierverglasung und Wärmedämmung hinzu. Durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind innerhalb der Mietspannen zu berücksichtigen.

Wohnlage

In den Tabellen werden die Wertverhältnisse für einfache, mittlere und gute Wohnlage bei unterschiedlichen Baujahren und abweichenden Ausstattungen dargestellt. Die Einstufung der Wohnlage ist unter Würdigung des Wohnumfeldes des zu bewertenden Objektes vorzunehmen.

Beispielsweise seien als Lageklassifikationen genannt:

„Einfache Wohnlage“:

Wohnungen in allgemeinen Wohngebieten oder in Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Wohnungen in Randlagen mit schwächerer Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Wohnungen in nicht durchgrüntem ungepflegten Wohngebieten mit überdurchschnittlicher Immissionsbelastung auf Grund benachbarter Lage zu störenden Industrie- und Gewerbebetrieben oder stark beeinträchtigenden Verkehrslagen.

„Mittlere Wohnlage“:

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

„Gute Wohnlage“:

Wohnungen in reinen Wohngebieten mit ruhigen und durchgrüntem Lagen, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ausreichendem Angebot für den Einkauf sowie gepflegtem Straßenbild. Zur guten Wohnlage gehören auch Wohnungen in ruhigen und durchgrüntem Lagen nahe Hauptzentren, ggf. auch Villenviertel.

Stadt Braunschweig

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt für den Bereich der Stadt Braunschweig keine eigenen Mietpreisübersichten. Es wird an dieser Stelle auf den „Mietspiegel von Braunschweig 2020“ der Stadt Braunschweig (Stand März 2020)² verwiesen.

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. Die Spannen beziehen sich auf Angaben von Wohnbaugesellschaften.

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,80 bis 4,20	3,50 bis 4,20	4,10 bis 5,20	4,10 bis 5,20
mittel	5,00 bis 5,80	5,00 bis 5,80	5,00 bis 5,80	5,00 bis 5,80
gut	5,50 bis 7,00	5,50 bis 6,80	5,50 bis 6,80	5,50 bis 6,80

² www.braunschweig.de

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2019				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,50 bis 5,00	4,50 bis 4,90	4,50 bis 5,00	4,50 bis 5,00
mittel	5,00 bis 5,30	5,00 bis 5,80	5,30 bis 5,80	5,00 bis 5,50
gut	5,30 bis 7,00	5,30 bis 6,80	6,00 bis 6,80	5,30 bis 6,80

Landkreis Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich der Stadt Gifhorn Bestandsmieten / Neuvermietung				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,10 bis 5,80	4,10 bis 6,00	3,50 bis 5,00	3,50 bis 4,50
mittel	4,80 bis 6,40	3,60 bis 6,50	4,00 bis 6,50	4,30 bis 8,70
gut	6,00 bis 13,00	6,00 bis 9,00	5,80 bis 9,00	5,00 bis 9,00
Neuvermietung	7,00 bis 13,00	7,00 bis 10,50	7,00 bis 10,50	*

* keine Daten ermittelt

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

Die starke Nachfrage nach Wohnraum hat sich im vergangenen Geschäftsjahr beruhigt. Für das nächste Geschäftsjahr ist ein ähnlicher Trend zu vermuten.

Es fehlt preiswerter Sozialwohnungsbau in der Stadt Gifhorn. Hier bleibt ein Nachfrageüberhang bestehen.

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich Nordkreis Gifhorn Wittingen, Hankensbüttel, Brome und Wesendorf				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	4,00 bis 5,00	3,00 bis 4,50	3,00 bis 4,50	3,00 bis 4,00
mittel	4,50 bis 6,00	4,00 bis 5,00	3,50 bis 5,00	3,50 bis 4,50
gut	5,00 bis 7,00	4,50 bis 6,00	4,00 bis 5,50	4,00 bis 5,50
Neuvermietung	6,00 bis 10,00	5,00 bis 8,00	4,50 bis 6,50	4,50 bis 6,50

In der Stadt Wittingen: in gehobener Ausstattung auch bis zu 10 €/m² bei 40 bis 60 m² Wohnfläche.

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich Südkreis Gifhorn Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg und Boldecker Land					
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)				
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	*	*	4,30 bis 5,00	4,00 bis 4,80	3,70 bis 4,00
mittel	3,40 bis 10,40	3,10 bis 5,10	4,00 bis 8,50	3,40 bis 8,70	4,50 bis 5,30
gut	*	5,00 bis 7,00	5,00 bis 7,00	4,50 bis 6,50	4,50 bis 6,50
Neuvermietung	6,00 bis 10,50	6,50 bis 10,50	6,00 bis 10,00	5,50 bis 10,00	6,00 bis 10,00

* keine Daten ermittelt

Die obigen Angaben wurden aus bestehenden Mietverhältnissen der letzten drei Jahre (ohne Erstbezug) abgeleitet. Es handelt sich dabei um Mietspannen. In Abhängigkeit von der Wohnanlage können die Mietpreise differieren.

Landkreis Helmstedt

Die Wohnraummieten und die erhöhte Nachfrage nach Wohnungen im nördlichen Bereich des Landkreises Helmstedt (Einzugsbereich von Wolfsburg und Braunschweig) und in den Städten Helmstedt und Königslutter sind weiter gestiegen. Hingegen ist die Nachfrage nach Wohnungen im südlichen Bereich des Landkreises stagnierend und Mietwohnungen stehen hier tlw. 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 Spannen für den gesamten Landkreis genannt werden.

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,00 bis 6,60	2,10 bis 6,50	2,20 bis 6,00	2,00 bis 6,20
mittel	4,30 bis 6,60	2,50 bis 6,70	2,50 bis 6,70	3,40 bis 6,00
gut	6,50 bis 7,60	4,60 bis 8,40	3,50 bis 8,50	4,20 bis 8,50

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2019				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,00 bis 6,20	3,50 bis 6,50	4,40 bis 6,60	3,00 bis 6,00
mittel	4,30 bis 6,20	3,90 bis 6,70	4,40 bis 6,70	3,50 bis 6,00
gut	6,60 bis 7,60	4,90 bis 8,40	4,90 bis 8,50	4,50 bis 8,50

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 Abschlägen 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	Wohnfläche (m ²)				
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
Stadt Helmstedt	3,70 bis 7,00	3,30 bis 7,00	3,50 bis 7,00	3,00 bis 7,00	3,00 bis 6,50
Stadt Königslutter	3,50 bis 6,50	3,70 bis 8,00	4,00 bis 7,00	3,50 bis 7,50	3,50 bis 7,50
Stadt Schöningen	3,50 bis 5,50	3,30 bis 6,00	3,50 bis 6,50	3,00 bis 6,00	3,00 bis 6,00
Gemeinde Lehre	4,00 bis 10,00	4,50 bis 10,00	4,00 bis 9,00	4,00 bis 8,00	4,00 bis 8,50
Gemeinde Velpke	7,00 bis 7,50	4,50 bis 8,00	4,00 bis 8,00	3,50 bis 8,00	3,50 bis 8,00
Gemeinde Grasleben	*	3,50 bis 6,00	3,50 bis 5,50	3,50 bis 5,00	3,30 bis 5,00

* keine Daten ermittelt

Bei Erstvermietungen (Neubau) werden 2- bis 3,- €/m² Wohnfläche mehr erzielt.

Landkreis Peine

Für den Landkreis Peine wird auf den „Mietspiegel“ 2017/2018 (verlängert bis zum 30.04.2021) verwiesen, der gemeinsam vom „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein für Stadt und Kreis Peine e.V.“ und dem „Mieterverein Peine und Umgebung e.V.“ erstellt wird.

Stadt Salzgitter

Aus bekannten Mietverhältnissen der letzten fünf Jahre und aus Angaben von Wohnbaugesellschaften wurde für die Stadt Salzgitter folgende Mieltabelle ermittelt:

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,20 bis 4,90	3,00 bis 4,60	4,00 bis 4,70	3,30 bis 4,70
mittel	4,10 bis 6,40	4,10 bis 6,10	4,10 bis 5,60	3,60 bis 5,60
gut	5,60 bis 7,10	5,40 bis 7,00	4,10 bis 6,20	5,10 bis 6,10

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2017				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,90 bis 5,10	4,60 bis 4,80	4,60 bis 4,80	4,30 bis 4,70
mittel	4,50 bis 6,40	4,50 bis 6,10	4,20 bis 5,60	4,10 bis 5,70
gut	5,80 bis 7,00	5,80 bis 7,00	5,20 bis 6,20	5,20 bis 6,10

Landkreis Wolfenbüttel

Für die Gemeinden und Städte des Landkreises Wolfenbüttel liegen keine Mietspiegel vor.

Das größte Angebot an Mietwohnungen ist in der Stadt Wolfenbüttel gegeben. Im übrigen Landkreisgebiet ist überwiegend individueller Wohnungsbau vorhanden. Um zu repräsentativen Ergebnissen zu gelangen wurde daher der Mietwohnungsbau in der Stadt Wolfenbüttel untersucht. Hierbei hat sich herausgestellt, dass das Baujahr und die Lage der Wohnung den Mietpreis beeinflussen.

Bei der Auswertung sind Neuabschlüsse und geänderte Bestandsmieten etwa im gleichen Verhältnis berücksichtigt worden. In der folgenden Tabelle ist als Zielgröße die ortsübliche Miete zum Stichtag 07/2020 in Form der monatlichen Nettokaltmiete mit der Einheit „€ pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Geschosswohnungsbau dargestellt. Die Werte geben die Mittelwerte der Auswertung und die Bandbreite der zu erwartenden Abweichungen an und gelten für nicht preisgebundenen Wohnraum. Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten sowie Entwässerung sind in den dargestellten Werten nicht enthalten.

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

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

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

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

Nettokaltmiete in €/m ²				
Wohnlage	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1971	1972 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
einfach	4,80 2,50 bis 6,80	5,70 3,30 bis 7,50	6,00 3,40 bis 7,20	7,50 5,00 bis 9,50
mittel	5,40 2,60 bis 7,00	6,20 4,90 bis 6,80	7,30 5,70 bis 7,80	8,20 5,80 bis 10,50
gut	5,80 3,50 bis 7,00	6,20 4,70 bis 7,20	7,60 5,80 bis 7,90	8,80 7,50 bis 12,30

Stadt Wolfsburg

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Auswertung von Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern für die Stadt Wolfsburg vorgestellt. Die Spannen beziehen sich auf Angaben von Wohnbaugesellschaften.

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,00 bis 10,00	4,20 bis 12,50	3,10 bis 9,40	2,30 bis 8,00
mittel	4,90 bis 11,90	4,40 bis 9,20	4,50 bis 9,80	4,00 bis 10,50
gut	5,90 bis 12,30	4,80 bis 13,70	4,70 bis 13,90	5,10 bis 13,10

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2019				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,00 bis 10,00	5,00 bis 10,20	5,00 bis 7,50	5,00 bis 8,00
mittel	4,90 bis 9,30	5,20 bis 8,80	4,90 bis 9,80	5,10 bis 9,90
gut	6,70 bis 12,30	5,60 bis 13,70	5,60 bis 13,90	5,60 bis 13,10

10.2 Geschäfts- und Gewerberaummieten

Die Auswertung der Kaufpreissammlung ergab die nachfolgenden Mieten. Die Nettokaltmieten für Büro-, Geschäfts- und Gewerbermieten werden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ebenfalls jährlich von den Maklerverbänden und der Industrie- und Handelskammer publiziert.

Für die Stadt Braunschweig gibt der „Büromarktbericht Braunschweig“, herausgegeben von der „Altmep-pen Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH“ einen sehr guten Überblick über Büro- und Geschäftsraum-mieten.

Stadt / Landkreis	Lage / Ortsteil / Bodenwert [€/m ²]	Art der Miete	Bereich Nettokaltmiete [€/m ² NF]
Stadt Braunschweig		Büromieten	6,50 - 13,00
	Innenstadt	Geschäftsräume	12,00 - 110,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	6,50 - 11,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	4,00 - 7,00
Landkreis Celle		Büromieten	5,00 - 15,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	6,00 - 15,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	5,00 - 10,00
Landkreis Gifhorn (Die Geschäftsmieten beziehen sich auf die folgende Objektdefinition: Lage im Ortszentrum, Erdgeschoss, Größe 40 bis 100 m ² , Ausstattung und Unterhaltungszustand normal, Geschäftsräume ohne Nebenflächen.)		Büromieten	6,00 - 10,00
	Gifhorn (Fußgängerzone) 155 bis 395	Geschäftsräume	8,00 - 25,00
	Wittingen (Fußgängerzone) 35 - 70	Geschäftsräume	4,00 - 9,00
	Brome 40 - 55	Geschäftsräume	4,00 - 7,50
	Hankensbü. 30 - 45	Geschäftsräume	4,00 - 8,00
	Isenbüttel 80 - 100	Geschäftsräume	6,00 - 10,00
	Meine 95 - 105	Geschäftsräume	6,00 - 10,00
	Meinersen 60 - 80	Geschäftsräume	6,00 - 10,00
	Wesendorf 35 - 60	Geschäftsräume	5,00 - 9,00
Landkreis Helmstedt		Büromieten	2,00 - 7,00
	Innenstadt	Geschäftsräume	6,00 - 10,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	5,00 - 8,00
Landkreis Peine		Büromieten	4,00 - 10,00
	Innenstadt	Geschäftsräume	6,00 - 20,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	4,00 - 10,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	2,00 - 10,00
Stadt Salzgitter		Büromieten	3,50 - 8,00
	Innenstadt	Geschäftsräume	10,00 - 32,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	7,50 - 10,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	3,50 - 7,50
Landkreis Wolfenbüttel		Büromieten	5,00 - 7,50
	Innenstadt	Geschäftsräume	bis 10,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	4,00 - 6,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	2,50 - 5,00
Stadt Wolfsburg		Büromieten	7,50 - 16,00
	Innenstadt	Geschäftsräume	bis 45,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	6,00 - 20,00

10.3 Pachtzinsübersichten für landwirtschaftliche Flächen

Verträge über Pachten brauchen im Gegensatz zu Grundstücksübergabeverträgen den Gutachterausschüssen nicht eingereicht zu werden. In den letzten Jahren sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Verträge über Pachten eingegangen.

Nach Angaben der Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Bezirksstelle Braunschweig ergeben sich folgende Pachtpreise in €/ha ohne Lieferrechte:

Landkreis Celle

Die Pachtzinsen beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

- normale Feldlage
- Fläche größer als 1,0 ha
- Pachtzins in €/ha ohne Lieferrechte
- Pachtdauer 1 bis 20 Jahre
- Auswertejahrgänge 2016 - 2020

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
Landkreis Celle	370 €/ha (185 €/ha bis 700 €/ha)	165 €/ha (100 €/ha bis 250 €/ha)
	Bei Neuverpachtungen können derzeit auch deutlich höhere Pachtzinsen erzielt werden.	

Landkreis Gifhorn

Die Pachtzinsen beziehen sich auf folgende Objektdefinition:

- normale Feldlage
- Fläche größer als 1,0 ha
- Pachtzins in €/ha ohne Lieferrechte
- Pachtdauer 1 bis 15 Jahre
- Auswertejahrgänge 2015 - 2019

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
Landkreis Gifhorn	350 €/ha (140 €/ha bis 700 €/ha)	210 €/ha (80 €/ha bis 400 €/ha)
	Bei Neuverpachtungen können derzeit auch deutlich höhere Pachtzinsen (bis zu 700 €/ha) erzielt werden.	

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

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen			
Stadt / Landkreis	Ackerland (Ackerzahlen)		Grünland
Landkreis Helmstedt	30 bis 60	60 bis 100	100 bis 200 €/ha
	230 bis 380 €/ha	480 bis 600 €/ha	
	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 (ImmoWertV) und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

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

In Niedersachsen ist seit dem 01.07.2014 ein Gutachterausschuss jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) gebildet worden. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den örtlich zuständigen Regionaldirektionen eingerichtet. Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle in dem LGLN, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

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

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

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

Ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen und des Oberen Gutachterausschusses mit **Anschriften, Fax- und Telefonnummern** sowie **E-Mail-Adressen** befindet sich im **Anhang 4** dieses Berichtes.

12 Weitere Informationen

Zu den weiteren Aufgaben eines Gutachterausschusses gehören neben der Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichts die schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse und im konkreten Einzelfall (§ 195 Abs. 3 BauGB). Die Daten aus der Kaufpreissammlung werden immer in anonymisierter Form abgegeben, d.h. eine Identifizierung einzelner Grundstücke ist für den Antragsteller nicht möglich. Personenbezogene Daten werden nicht gespeichert.

Die Gebühr für eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung richtet sich nach der jeweils gültigen Gebührenordnung für Gutachterausschüsse (GOGut). Sie ist nach Grundstücksart und der Anzahl der Kauffälle gestaffelt.

Anhang 1: Umsatzzahlen 2020

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2020 insgesamt 16.059 Kaufverträge des Berichtsjahres ausgewertet. Dieses ist rd. 5 % weniger als im Vorjahr.

Anzahl Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region 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 Braunschweig	2.557	-11%	352	8%	349	-13%	92	-2%	793	-4%	73	-5%	53	-28%
Landkreis Celle	2.950	4%	1.106	2%	302	-5%	63	2%	1.471	1%	62	-22%	125	-5%
Landkreis Gifhorn	2.739	3%	936	6%	215	-7%	56	60%	1.207	5%	44	-4%	138	1%
Landkreis Helmstedt	1.340	-4%	369	0%	174	-4%	92	-2%	635	-2%	48	50%	117	48%
Landkreis Peine	2.189	-8%	745	0%	264	-12%	43	-19%	1.052	-5%	52	-4%	90	3%
Stadt Salzgitter	1.238	-9%	219	-18%	228	7%	23	-4%	470	-7%	39	-24%	30	-49%
Landkreis Wolfenbüttel	1.744	-8%	453	-7%	236	20%	51	-15%	740	0%	36	16%	71	-16%
Stadt Wolfsburg	1.302	-17%	287	3%	218	-8%	15	-25%	520	-3%	32	-3%	27	4%
Berichtsgebiet	16.059	-5%	4.467	0%	1.986	-5%	435	-3%	6.888	-2%	386	-1%	651	-4%

Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemeindarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Braunschweig	1.196	-7%	287	-9%	92	-59%	11	-27%	6	50%	22	0%	9	-18%	15	-48%
Landkreis Celle	467	-3%	61	61%	494	38%	41	-7%	10	-52%	174	7%	25	-11%	20	-23%
Landkreis Gifhorn	253	-11%	33	-38%	635	29%	26	-24%	39	-47%	236	-9%	36	-18%	92	-2%
Landkreis Helmstedt	149	-33%	4	-20%	226	-27%	20	43%	11	267%	92	44%	20	82%	18	38%
Landkreis Peine	406	2%	84	-28%	243	-45%	23	21%	5	-17%	170	33%	20	-5%	44	175%
Stadt Salzgitter	481	-10%	81	27%	94	4%	6	-60%	0	0%	26	-4%	3	-40%	8	-20%
Landkreis Wolfenbüttel	388	-19%	35	35%	290	-21%	12	-25%	0	-100%	115	47%	16	-38%	41	2%
Stadt Wolfsburg	473	-21%	103	-1%	96	-47%	16	-33%	1	0%	21	-42%	2	-83%	11	83%
Berichtsgebiet	3.813	-11%	688	-2%	2.170	-10%	155	-11%	72	-35%	856	14%	131	-17%	249	10%

Der Geldumsatz für die registrierten Grundstücksverträge beträgt 3.923 Millionen €. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 11 % gestiegen.

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region 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 Braunschweig	1126	19%	147,9	12%	117,6	-3%	146,6	22%	412,1	11%	263,9	37%	88,1	112%
Landkreis Celle	509	1%	242,5	19%	50,4	6%	26,8	-54%	319,6	3%	25,2	-46%	48,8	55%
Landkreis Gifhorn	555	9%	254,4	13%	55,5	2%	29,7	171%	339,6	17%	32,8	-5%	35,1	-21%
Landkreis Helmstedt	206	13%	78,1	10%	25,3	1%	24,0	49%	127,4	13%	14,6	31%	15,6	31%
Landkreis Peine	405	-4%	173,8	11%	50,9	-4%	20,7	10%	245,3	7%	17,8	-27%	26,5	-47%
Stadt Salzgitter	228	9%	50,5	-7%	41,2	33%	18,5	-9%	110,2	4%	44,6	14%	16,9	66%
Landkreis Wolfenbüttel	368	18%	113,6	13%	52,8	47%	36,7	77%	203,1	29%	30,0	181%	20,7	-9%
Stadt Wolfsburg	526	8%	109,6	12%	69,7	-4%	23,3	-61%	202,5	-12%	167,3	116%	14,0	18%
Berichtsgebiet	3.923	11%	1.170	12%	463	6%	326	-1%	1.960	8%	596	50%	266	13%

Stadt / Gemeinde Region Stadt, Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbau-land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland		Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%						
Stadt Braunschweig	282,7	8%	8,2	3%	57,2	-5%	5,8	87%	6,9	k.A.	0,5	-84%	0,5	48%	0,4	-75%
Landkreis Celle	56,5	-7%	1,6	-8%	39,1	58%	4,2	40%	0,8	-27%	12,4	-49%	0,2	-19%	0,3	-66%
Landkreis Gifhorn	44,4	-4%	0,9	-10%	72,9	37%	2,9	-77%	2,1	-32%	21,4	0%	0,4	-53%	2,4	17%
Landkreis Helmstedt	15,5	-28%	1,2	98%	18,6	-2%	8,4	366%	0	14%	4,0	34%	0,1	-2%	0,5	-1%
Landkreis Peine	62,2	17%	1,5	-22%	23,4	-49%	12,9	452%	1	-30%	11,6	-17%	0,2	-73%	2,6	133%
Stadt Salzgitter	37,5	0%	2,3	-8%	12,0	61%	0,1	-98%	0	0%	3,5	25%	0	-95%	1,1	525%
Landkreis Wolfenbüttel	51,0	-5%	6,4	308%	37,2	-24%	1,7	-41%	0	-100%	16,3	36%	0,9	-26%	0,6	56%
Stadt Wolfsburg	103,9	-12%	5,1	40%	26,0	-31%	3,1	-33%	0,1	942%	3,3	16%	0,0	-99%	0,2	20%
Berichtsgebiet	654	0%	27	30%	286	-2%	39	18%	11	82%	73	-9%	2,3	-38%	8	62%

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 13 % auf 5.268 ha gefallen.

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region Stadt Landkreis	Flächenumsatz Insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt		ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%				
Stadt Braunschweig	149	-28%	28	1%	13	-8%	8	-1%	49	-2%	19	-24%	25	7%
Landkreis Celle	994	-48%	155	27%	13	-5%	11	-40%	179	16%	12	-36%	69	51%
Landkreis Gifhorn	1.703	-16%	101	2%	10	4%	10	125%	122	7%	19	86%	63	15%
Landkreis Helmstedt	345	15%	32	-2%	7	-8%	10	36%	50	3%	8	71%	56	253%
Landkreis Peine	898	45%	65	-3%	12	-16%	12	191%	89	5%	172	k.A.	75	7%
Stadt Salzgitter	168	-7%	22	-4%	10	13%	4	-62%	35	-15%	8	-18%	16	35%
Landkreis Wolfenbüttel	811	33%	39	-3%	12	31%	7	39%	59	7%	9	168%	26	36%
Stadt Wolfsburg	200	-15%	23	-4%	9	-7%	1	-56%	33	-9%	13	77%	6	-23%
Berichtsgebiet	5.268	-13%	465	-1%	86	-1%	63	-2%	616	0%	260	202%	336	35%

Stadt / Gemeinde Region Stadt Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbau-land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Stadt Braunschweig	22	2%	8	-4%	3	457%	17	-73%	1	-47%	4	-57%
Landkreis Celle	68	52%	17	9%	6	118%	633	-60%	2	-60%	8	-77%
Landkreis Gifhorn	101	0%	8	-63%	4	-53%	1.306	-22%	4	-70%	77	87%
Landkreis Helmstedt	27	-8%	32	60%	1	557%	148	9%	2	74%	22	-50%
Landkreis Peine	34	-39%	22	173%	5	185%	482	34%	2	-87%	16	50%
Stadt Salzgitter	7	15%	5	-87%	0	0%	79	9%	0	-69%	18	k.A.
Landkreis Wolfenbüttel	34	-7%	8	-35%	0	-100%	664	40%	5	26%	5	-14%
Stadt Wolfsburg	14	-73%	3	-85%	0	k.A.	129	19%	0	-98	0	-71%
Berichtsgebiet	307	-10%	103	-27%	19	19%	3.458	-21%	16	-63%	150	6%

k.A. = keine Angaben

Anhang 2: Entwicklung des Baulandwertes

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 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, S. 3.1.3/19. In: Gerardy u.a. (Praxis der Grundstücksbewertung, 108. Ausgabe 12/2014)

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 3: Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Nachname	Vorname	Berufsbezeichnung	Ort
<u>Vorsitzende</u>			
Weber-Suilmann	Andrea	Vermessungsdirektorin	Braunschweig
<u>Stellvertretende Vorsitzende</u>			
Drangmeister	Bettina	Vermessungsdirektorin	Gifhorn
Janietz	Ulrike	Vermessungsrätin	Salzgitter
Retat	Alessa	Vermessungsrätin	Wolfsburg
Stegemann, Dr.	Volker	Ltd. Vermessungsdirektor	Braunschweig
Stronk	Matthias	Vermessungsobererrat	Celle
<u>Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter</u>			
Albrecht	Peter	Baudirektor	Ehra-Lessien
Backhausen	Dirk	Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI), Bachelor of Arts	Wolfsburg
Behrens	Janina	Architektin	Wolfsburg
Beutner	Stefan	Bausachverständiger	Braunschweig
Bötel	Gorden	Agrarökonom, zertif. Immobiliensachverständiger	Wolfenbüttel
Brylczak	Ivonne	Bauingenieurin, ö.b.u.v. Sachverständige	Braunschweig
Burmeister	Reinhard	Bauingenieur	Wittingen
Eimer-Kobbe	Karin	Dipl.-Betriebswirtin, Immobilienmaklerin	Gifhorn
Friese	Helmut	Bankbetriebswirt	Helmstedt
Fruet	Katrin	Immobilienmaklerin	Wolfsburg
Gartung	Jürgen	Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger	Schwülper
Gödde	Karl-Heinz	Architekt	Gifhorn
Gode	Andreas	Immobilienmakler	Celle
Gruber	Ernst	Bankdirektor	Wolfenbüttel
Haarke	Sascha	Immobilienökonom (EBS)	Hermannsburg
Hahn	Florian	Baudirektor	Peine
Hankel	Hartmut	Immobilienmakler	Schöningen
Heidbrede	Ulrich	Bauingenieur, ö.b.u.v. Sachverständiger	Braunschweig
Heidmann	Ulrike	Architektin	Helmstedt
Hettmer	Frank	Immobilienfachwirt	Wolfsburg
Hiller	Sebastian	Bausachverständiger	Braunschweig
Hluchnik	Jörg	Bauingenieur	Hohenhameln
Höfer	Jörg	Betriebswirt, Immobilienwirt	Braunschweig
Höhlein	Rainer	Architekt, vereidigter Sachverständiger	Nienhagen
Jacob	Wolfgang	Immobilienmakler	Wolfsburg
Keck	Florian	Bauingenieur	Wolfsburg
Kettner	Andreas	Immobilienmakler	Helmstedt
Kowollik	Christoph	Immobilienkaufmann	Wolfenbüttel
Krumwiede	Axel	Bauingenieur, vereid. Sachverständiger (IHK)	Celle
Kruse	Ingrid	Immobilienwirtin	Braunschweig
Küster	Steffen	Architekt	Uetze-Dedenhausen
Lässig	Silke	Dipl.-Ing. Architektur	Wolfsburg
Langelüddecke	Günter	Bauingenieur	Braunschweig
Lechelt	Stephan	Bauingenieur, ö.b.u.v. Sachverständiger	Braunschweig
Lipp	Hartmut	Architekt	Braunschweig
Löher	Christoph	Leiter Planungsabteilung	Wolfenbüttel
Lohmann	Carsten	Agraringenieur	Winsen /Aller OT Thören
Lüben	Janine	Architektin	Peine
Matthes	Jörg	Bauingenieur, ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)	Braunschweig
Meinecke	Ernst-Dieter	Agraringenieur	Barwedel
Meißner, Dr.	Jürgen	Physiker, ö.b.u.v. Sachverständiger	Celle
Melahn	Thomas	Architekt	Salzgitter

Nachname	Vorname	Berufsbezeichnung	Ort
Metzing	Thorsten	Sparkassenbetriebswirt	Peine
Mitzinger	Peter	Architekt, vereidigter Gebäudeschätzer	Höfer
Müller	Heinrich	Immobilienmakler	Müden
Nolte	Frank	Bauingenieur	Hildesheim
Oberenzer	Katrin	Immobilienwirtin	Braunschweig
Oldenburg-Tietjen	Jens	Immobilienwirt, Dipl. Sachverständiger (DIA)	Wittingen
Opitz	Frank	Vermessungsingenieur	Braunschweig
Otte	Heinrich	Landwirtschaftsleiter	Wolfsburg
Pape	Heinrich	Landwirt	Braunschweig
Petrak	Thomas	Bauingenieur	Wolfsburg
Pieper	Hanna	Landwirtin	Wahrenholz
Reese	Christoph	Landw. Amtsrat a. D.	Peine
Rösing	Claudia	Architektin, Baudirektorin	Hannover
Roskopf	Dirk	Immobilien-Ökonom, Geschäftsführer	Braunschweig
Schmerschneider	Herbert	Architekt, Bauingenieur	Wolfsburg
Schmidt	Joachim	Architekt, Bauingenieur	Peine
Schrödter	Axel	Immobilienmakler	Celle
Schucht	Wolfgang	Ltd. Baudirektor	Celle
Schüller	Bettina	Bausachverständige	Braunschweig
Siegert	Reinhard	Ltd. Baudirektor	Helmstedt
Stennert	Wolfgang	Vermessungsdirektor a.D.	Braunschweig
Strohdach	Ulrich	Wirtschaftsingenieur für das Bauwesen	Braunschweig
Täger-Farny	Wolfgang	Landwirtschaftsmeister	Volkmarsdorf
Telge	Christian	Betriebswirt Agrarwirtschaft	Braunschweig
Teuber	Carola	Dipl.-Sachverständige (DIA)	Hannover
Tönnies	Karl-Heinrich	Landwirt	Wolfenbüttel
Triebe	Andreas	Architekt	Salzgitter-Bad
Wagner	Andreas	Beratungsringleiter	Edemissen
Waldmann	Bernd	Ltd. Baudirektor	Salzgitter
Wiblishauser	Brigitte	Architektin	Braunschweig
Wolter	Maic	Immobilienwirt, Dipl. Sachverständiger (DIA)	Braunschweig

Anhang 4: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund		
LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-585
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de		
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg	
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel		
LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 23485-331 Fax.: 0531 23485-140
E-Mail: gag-bs-wob@lgl.niedersachsen.de		
3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover	
Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg		
LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover	Dorfstr. 19 30519 Hannover	Tel.: 0511 30245-0
E-Mail: gag-hm-h@lgl.niedersachsen.de		
4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg	
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165
E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de		
5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim	
Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim		
LGLN Regionaldirektion Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-0
E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de		

6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg	
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch		
LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527
	E-Mail: gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de	
7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen	
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0
	E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de	
8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf	
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-0
	E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de	
9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden	
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden		
LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-500
	E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de	
10	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen	
Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen		
LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633
	E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de	



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nie-
dersachsen**
Regionaldirektion Braunschweig- Wolfsburg

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereiche:	Städte Braunschweig und Salzgitter, Landkreise Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel	
	Wilhelmstraße 3	Telefon: 0531 23485-331
	38100 Braunschweig	Telefax: 0531 23485-140
Bereich:	Stadt Wolfsburg	
	Siegfried-Ehlers-Straße 2	Telefon: 05361 2663-0
	38440 Wolfsburg	Telefax: 05361 2663-40
Bereich:	Landkreis Celle	
	Wasastraße 10	Telefon: 05141 2747-01
	29229 Celle	Telefax: 05141 2747-50
Bereich:	Landkreis Gifhorn	
	Am Schlossgarten 6	Telefon: 05371 72489-99
	38518 Gifhorn	Telefax: 05371 72489-63

E-Mail: gag-bs-wob@lgn.niedersachsen.de

Internet: www.gag.niedersachsen.de