

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Zusätzliche regionale Auswertungen Stand: 13.02.2023

1	Transaktionszahlen	2
2	Bodenwerte	3
3	Mittlere Kaufpreise	4
4	Sachwertfaktoren.....	6
5	Vergleichsfaktoren	7
6	Liegenschaftszinssätze	8
7	Indexreihen	10
8	Umrechnungskoeffizienten	11
9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten.....	12
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien.....	14
11	Mieten und Pachten	15

1 Transaktionszahlen

2 Bodenwerte

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 (ED)* : W (RH)*	rund	100	:	110
Stadt Wolfsburg					
Stadt Braunschweig	W : MD	rund	100	:	75
Landkreis Peine					
Landkreis Wolfenbüttel					
Landkreis Celle	W : MD	rund	100	:	66
Landkreis Gifhorn					
Landkreis Helmstedt					
Stadt Braunschweig					
Landkreis Peine	W : MI	rund	100	:	85
Landkreis Wolfenbüttel					
Landkreis Gifhorn					
	W : GE	rund	100	:	30
	W : GB *	rund	100	:	40
	MD : GB *	rund	100	:	60

* ED= Einzel-und Doppelhaushälften, RH= Reihenhäuser, GB=Baufläche für Gemeinbedarf

3 Mittlere Kaufpreise

Geschosswohnungsbau

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.

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

Landkreis, Stadt	Anzahl	Grundstücksgröße Median [m ²]	Kaufpreis Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	9	1.176	395
Landkreis Celle	8	1.811	141
Landkreis Gifhorn	9	1.300	45
Landkreis Helmstedt	3	*	*
Landkreis Peine	2	*	*
Stadt Salzgitter	3	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	5	1.228	418
Stadt Wolfsburg	4	1.094	389

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Flächen für private Wege und Gräben

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

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauffälle Anzahl	Objekt	Grund- stücks- fläche [m ²]	Kaufpreise [€/m ²]	Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	10	98	private Wege und Gräben	30 - 8.802	0,20 - 15,00	1,25
Landkreis Celle						
Landkreis Gifhorn						
Landkreis Helmstedt						
Landkreis Peine						
Stadt Salzgitter						
Landkreis Wolfenbüttel						
Stadt Wolfsburg						

4 Sachwertfaktoren

5 Vergleichsfaktoren

6 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV von 2010). 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. 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:

- 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

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 Wertermittlungstichtage sind sie über den jeweiligen Verbraucherpreisindex (jeweils Stand Oktober) zu modifizieren.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-lange-reihen-pdf-5611103.htm>

3. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshäuser ist in Niedersachsen einheitlich mit 70 Jahren (nach ImmoWertV von 2010) anzusetzen.

4. Restnutzungsdauer

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

Stichprobenumfang

Merkmal	Stadt Braunschweig	Stadt Wolfsburg
Anzahl der Erwerbs- vorgänge	68	19
Auswertejahre Durchschnitt	2017 – 2022 2020	2018 – 2022 2020
Lage (Bodenrichtwert) Durchschnitt	130 - 7.000 320	140 – 1.200 220
Wohn- u. Nutzfläche Durchschnitt	203 – 23.071 735	240 – 16.540 1.288
Baujahr Durchschnitt	1877 - 2020 1955	1750 - 2021 1961
monatliche Nettokalt- miete: Durchschnitt	3,95 - 50,75 7,60	4,40 – 14,15 8,50

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

Stadt / Landkreis	Bürogebäude / Wohn- und Geschäftshäuser	2020 Median	2021 Median	2022 Median
Stadt Braunschweig	Liegenschaftszins	3,6	2,4	1,7
	Spanne	-4,1 – 10,6	-4,1 – 9,2	-0,9 – 5,0
Stadt Wolfsburg	Liegenschaftszins	4,2	3,7	3,2
	Spanne	1,2 – 9,1	-1,3 – 9,1	-1,3 – 4,3

Stadt / Landkreis	Bürogebäude / Wohn- und Geschäftshäuser	2020 Median	2021 Median	2022 Median
Stadt Braunschweig	Rohertragsfaktoren	14,4	15,4	20,1
	Spanne	7,1 – 30,5	9,2 – 36,1	13,4 – 27,2
Stadt Wolfsburg	Rohertragsfaktoren	12,1	13,4	15,7
	Spanne	8,7 – 21,3	8,7 – 36,0	10,7 – 36,0

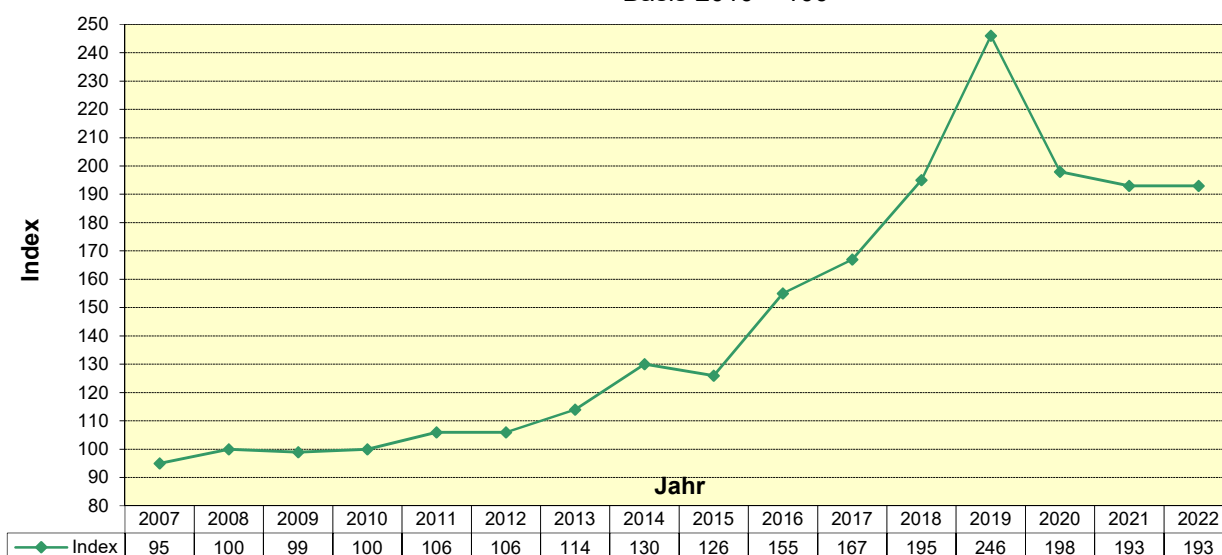
7 Indexreihen

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 Geschosswohnungsbau 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.

**Bodenpreisindexreihe
Geschosswohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei)
Basis 2010 = 100**



8 Umrechnungskoeffizienten

Agrarland in direkter Ortsrandlage

Ackerland und Grünland in direkter Ortsrandlage im Verhältnis zum Bodenrichtwert:

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauf- fälle Anzahl	Objekt	Durch- schnittliche Flächen- größe [ha]	Kaufpreise [€/m ²]	Koeffizienten (Median)
Landkreis Celle	10	138	Agrarland in direkter Orts- randlage	0,9	0,40-15,00	1,5
Landkreis Gifhorn	10	296	Agrarland in direkter Orts- randlage	0,9	0,25-15,00	1,5
Landkreis Helmstedt	10	54	Agrarland in direkter Orts- randlage	0,7	0,60-4,60	1,3

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

Modellbeschreibung

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Reihen- und Doppelhausgrundstücke, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einem im Normaleigentum stehenden Wohngrundstück gewöhnlich niedrigere Kaufpreise. Aus vorliegenden geeigneten Kauffällen über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihen- und Doppelhäuser der Jahre 2021 bis 2022 wurde das Verhältnis des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Vergleichswert des bebauten Grundstücks im Normaleigentum ermittelt. Als Ergebnis wurde der Erbbaurechtskoeffizient als Median (mittlerer Wert) dieser Verhältniszahlen bestimmt. Die ausgewerteten Kauffälle weisen Erbbauzinssätze im Bereich von 0,04 bis 3,40 Prozent auf. In die Untersuchung sind nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eingeflossen, bei denen die wesentlichen Daten zum Gebäude (u.a. das Baujahr und die Wohnfläche) bekannt geworden sind.

Abhängigkeiten der Koeffizienten von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäude-merkmalen können aus den geringen Stichproben nicht abgeleitet werden.

Erbbaurechtskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Erbbaurechtskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kaufpreisen der Jahre 2021 – 2022 GAG Braunschweig - Wolfsburg							
Landkreis, Stadt	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ² Median (Spanne)	Baujahr Median (Spanne)	Wohnfläche in m ² Median (Spanne)	Wohnflächenpreis in €/m ² Median (Spanne)	Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren Median (Spanne)	Erbbaurechtskoeffizient Median (Spanne)
Stadt Braunschweig	19	280 (220 - 450)	1965 (1953 - 2003)	140 (103 - 213)	2.442 (1.522 - 4.272)	38 (30 - 80)	0,80 (0,55 - 1,12)
Landkreis Celle	14	85 (30 - 150)	1973 (1953 - 2003)	106 (49 - 197)	1.598 (777 - 3.417)	32 (14 - 81)	0,77 (0,45 - 1,26)
Landkreis Gifhorn	24	70 (10-86)	1973 (1952 - 1993)	134 (58 - 220)	1.910 (1.160 - 2.930)	49 (9 - 67)	0,86 (0,51 - 1,06)
Landkreis Wolfenbüttel	16	135 (30 - 220)	1989 (1954 - 2003)	139 (100 - 250)	2.110 (1.308 - 3.190)	58 (37 - 80)	0,84 (0,53 - 1,05)
Stadt Wolfsburg	34	215 (150 - 250)	1972 (1950 - 1995)	147 (90 - 283)	2.277 (1.071 - 3.704)	44 (26 - 65)	0,91 (0,46 - 1,35)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Braunschweig

Der Wert für ein freistehendes Einfamilienhaus im Normaleigentum in der Stadt Braunschweig liegt bei 500.000 €. Wie hoch wäre der Wert für ein vergleichbares Erbbaurecht?

Erbbaurechtskoeffizient (siehe Tabelle): 0,80

Umrechnung: $500.000 \text{ €} \times 0,80 = 400.000 \text{ €}$

Der gesuchte Wert beträgt 400.000 €.

Erbbaurechtskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Erbbaurechtskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus Kaufpreisen der Jahre 2021 – 2022 GAG Braunschweig - Wolfsburg							
Landkreis, Stadt		Bodenrichtwert in €/m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Wohnflächenpreis in €/m ²	Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren	Erbbaurechtskoeffizient
	Anzahl	Median (Spanne)	Median (Spanne)	Median (Spanne)	Median (Spanne)	Median (Spanne)	Median (Spanne)
Stadt Wolfsburg	77	230 (170 - 270)	1960 (1950 - 2000)	123 (56 - 210)	2.476 (1.281 - 3.883)	37 (25 - 79)	1,00 (0,55 - 1,44)

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

11 Mieten und 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 § 16 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.

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. ausgebauten **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 2022“ der Stadt Braunschweig (Stand Juni 2022)¹ verwiesen.

Für die Stadt Braunschweig gibt der „Büromarktbericht Braunschweig“, herausgegeben von der „Altmeppen Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH“ einen sehr guten Überblick über Büroraummieten.

Landkreis Celle

Aufgrund mangelnder Mieten in der Kaufpreissammlung kann hier keine Aussage zum Mietniveau getroffen werden.

¹ www.braunschweig.de

Landkreis Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich der Stadt Gifhorn
 Bestandsmieten / Neuvermietung

baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 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 8,80
gut	6,50 bis 12,00	6,50 bis 9,00	6,00 bis 8,50	6,00 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.

Es fehlt weiterhin preiswerter Sozialwohnungsbau in der Stadt Gifhorn, hier besonders 4-5 Zimmer Wohnungen. Der Nachfrageüberhang bleibt bestehen.

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich Nordkreis Gifhorn
 Wittingen, Hankensbüttel, Brome und Wesendorf

baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	4,00 bis 6,00	4,00 bis 6,00	4,00 bis 5,00	3,50 bis 4,50
mittel	5,00 bis 7,00	4,50 bis 6,50	4,50 bis 6,50	4,00 bis 5,00
gut	5,00 bis 6,50	5,50 bis 6,50	5,00 bis 6,00	4,50 bis 6,00
Neuvermietung	6,00 bis 10,00	6,00 bis 10,00	6,00 bis 8,00	5,00 bis 7,50

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

Es besteht eine höhere Nachfrage nach Wohnungen im nördlichen Bereich des Landkreises Helmstedt (Einzugsbereich von Wolfsburg und Braunschweig) und in den Städten Helmstedt und Königslutter.

Gefragt sind Wohnungen mit guter Ausstattung (Zentralheizung, Balkon). Bei Stadtwohnungen wird auch ein Stellplatz 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 €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,00 bis 6,30	2,10 bis 6,00	2,20 bis 6,00	3,30 bis 5,90
mittel	4,00 bis 6,60	3,60 bis 6,80	2,70 bis 6,60	3,50 bis 6,00
gut	6,30 bis 7,50	4,60 bis 8,50	4,30 bis 10,00	4,30 bis 9,70

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2021				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,50 bis 6,30	4,00 bis 6,00	4,20 bis 6,00	4,90 bis 5,90
mittel	4,00 bis 6,60	4,00 bis 6,80	3,90 bis 6,60	3,70 bis 6,00
gut	6,30 bis 7,50	5,10 bis 8,60	5,00 bis 10,00	4,60 bis 9,70

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 höher bzw. niedriger.

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 und Neubauwohnungen 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	> 80
Stadt Helmstedt**	3,00 bis 8,00	3,00 bis 7,50	3,00 bis 7,50	3,00 bis 7,50
Stadt Königslutter	4,00 bis 7,00	3,70 bis 8,50	3,70 bis 8,50	4,00 bis 8,00
Stadt Schöningen	4,00 bis 6,00	3,70 bis 6,50	3,80 bis 6,70	4,00 bis 7,00
Gemeinde Lehre	5,00 bis 10,50	5,00 bis 10,00	5,00 bis 9,50	4,00 bis 9,00
Gemeinde Velpke	*	5,00 bis 8,40	4,50 bis 8,50	4,00 bis 8,50
Gemeinde Grasleben	*	4,00 bis 6,50	4,00 bis 6,00	3,50 bis 5,50

* keine Daten ermittelt

** zzgl. der Ortsteile Offleben, Büddenstedt, Reinsdorf und Hohnsleben

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

Landkreis Peine

Bis zum 30.04.2020 galt ein Mietspiegel, der gemeinsam vom „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Stadt und Kreis Peine e.V.“ und dem „Mieterverein Peine und Umgebung e.V.“ erstellt wurde.

Aufgrund mangelnder Mieten in der Kaufpreissammlung kann hier keine Aussage zum Mietniveau getroffen werden.

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	4,70 bis 5,10	4,00 bis 5,20	4,50 bis 5,00	4,00 bis 5,00
mittel	4,80 bis 6,60	4,70 bis 6,60	4,60 bis 6,20	4,70 bis 6,10
gut	5,90 bis 7,20	5,80 bis 7,20	4,90 bis 6,50	5,60 bis 6,40

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2021				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,10 bis 5,30	4,80 bis 5,20	5,00 bis 5,30	5,00 bis 5,20
mittel	5,10 bis 6,70	4,90 bis 6,60	5,10 bis 6,40	5,20 bis 6,60
gut	6,20 bis 7,20	6,20 bis 7,20	5,50 bis 6,70	5,80 bis 6,80

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. Daher wurde der Mietwohnungsbau in der Stadt Wolfenbüttel untersucht. Hierbei hat sich herausgestellt, dass das Baujahr und die Lage der Wohnung den Mietpreis beeinflussen. 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.

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Auswertung von Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern für Stadt Wolfenbüttel vorgestellt. Es handelt sich dabei um Spannen für Mittelwerte. Im Rahmen der Neuvermietung oder Erstvermietung (Neubau) können diese Mieten abweichen.

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	5,20 3,00 bis 6,80	5,90 4,60 bis 7,50	6,20 4,60 bis 7,40	7,50 5,10 bis 9,30
mittel	5,80 2,30 bis 7,10	6,60 4,90 bis 9,50	7,50 6,00 bis 8,50	8,40 6,50 bis 12,00
gut	6,00 3,60 bis 7,60	6,40 4,70 bis 7,40	7,80 5,80 bis 9,70	9,00 7,50 bis 11,70

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	3,70 bis 12,50	3,10 bis 10,00	2,30 bis 8,70
mittel	4,70 bis 11,90	4,70 bis 10,60	3,00 bis 10,40	4,00 bis 10,70
gut	6,10 bis 12,30	5,00 bis 13,80	4,80 bis 14,70	5,40 bis 14,40

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2021				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,00 bis 10,00	5,10 bis 10,00	3,30 bis 8,70	4,50 bis 7,40
mittel	4,70 bis 11,90	4,80 bis 10,10	4,70 bis 10,40	4,70 bis 10,70
gut	6,10 bis 12,30	6,10 bis 13,80	5,80 bis 14,70	5,80 bis 14,40

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 15 Jahre
- Auswertejahrgänge 2019 - 2022

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
Landkreis Celle	380 €/ha (150 €/ha bis 750 €/ha)	190 €/ha (50 €/ha bis 300 €/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 2019 – 2022

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
Landkreis Gifhorn	400 €/ha (180 €/ha bis 770 €/ha)	250 €/ha (130 €/ha bis 400 €/ha)

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 250 €/ha
	250 bis 400 €/ha	500 bis 700 €/ha	
	Bei Neuverpachtungen können derzeit auch deutlich höhere Pachtzinsen erzielt werden.		