Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Zusätzliche regionale Auswertungen
Stand: 13.02.2025

1 Transaktionszahlen 2

2 Bodenwerte 3

3 Mittlere Kaufpreise 4

4 Indexreihen 5

4.1 Modellbeschreibungen für Indexreihen für unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus 5

4.1.1 Celle 5

4.1.2 Gifhorn 8

4.1.3 Helmstedt 10

4.1.4 Peine 12

4.1.5 Salzgitter 14

4.1.6 Wolfenbüttel 16

4.1.7 Städte Braunschweig und Wolfsburg 18

4.2 Modellbeschreibung für Indexreihen für Ackerland 20

4.3 Modellbeschreibung für Indexreihen für Grünland 22

5 Umrechnungskoeffizienten 24

6 Vergleichsfaktoren 25

7 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 26

7.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser 26

7.2 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 28

7.3 Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 30

7.4 Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen 32

8 Sachwertfaktoren 34

9 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten 35

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien 37

11 Mieten und Pachten 38

1 Transaktionszahlen

Zu diesem Thema gibt es keine zusätzlichen regionalen Auswertungen des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg.

2 Bodenwerte

Wertverhältnisse

In verschiedenen Bodenrichtwertkarten sind Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (W), Dorfgebiete (MD), Gewerbegebiete (GE) und Bauflächen für Gemeinbedarf (GB) ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte für Dorfgebiete (MD) beziehen sich in der Regel auf Grundstücke mit alter Bausubstanz innerhalb der alten Ortslagen. In einigen Ortschaften ist nur einer dieser Bodenrichtwerte ausgewiesen.

Nach Untersuchungen im Berichtsgebiet liegen die folgenden Wertverhältnisse vor:

Landkreis Celle	**W**	**:**	**MD ***	**rund**	**100**	**:**	**66**
Landkreis Gifhorn							
Landkreis Gifhorn	**W**	**:**	**GE ***	**rund**	**100**	**:**	**30**
	W	**:**	**GB** *	**rund**	**100**	**:**	**40**
	MD	**:**	**GB** *	**rund**	**100**	**:**	**60**

* MD = Dorfgebiet, GE = Gewerbegebiet, 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	3	*	*
Landkreis Celle	3	*	*
Landkreis Gifhorn	6	830	100
Landkreis Helmstedt	4	500	200
Landkreis Peine	15	933	240
Stadt Salzgitter	3	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	3	*	*
Stadt Wolfsburg	9	670	270

* 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	Grundstücksfläche [m²]	Kaufpreise [€/m²]	Median [€/m²]
Stadt Braunschweig	10	88	private Wege und Gräben	17 - 8.802	0,25 - 15,00	2,45
Landkreis Celle						
Landkreis Gifhorn						
Landkreis Helmstedt						
Landkreis Peine						
Stadt Salzgitter						
Landkreis Wolfen-						
Stadt Wolfsburg						

4 Indexreihen

Zu diesem Thema gibt es keine zusätzlichen regionalen Auswertungen des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg. Im Folgenden werden die Modellbeschreibungen zu den in den Dashboards veröffentlichten Indexreihen dargestellt. Link zu der Übersicht der Dashboards: https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/grundstucksmarktdaten-197115.html

4.1 Modellbeschreibungen für Indexreihen für unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

4.1.1 Celle

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)

Ergebnis	**119**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	21,69 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	5
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nein
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Celle als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Kreishauptstadt ist Oberzentrum
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.10.2024
o Lage	Landkreis Celle
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	11.01.2010 - 21.10.2024
o Grundstücksfläche	205 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	3094
Anzahl Ausreißer	126
mittlerer Wert aller Kauffälle	79,37 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	77,07 €/m²

Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [€/m²]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert |An| [€/m²]	Prüfgröße
4	509		24.11.2017	45,83	2,67	23,51	0,00
5	712		25.10.2016	65,98	0,54	22,64	0,00
6	669		25.07.2016	107,68	-7,29	19,21	-0,01
7	691		07.06.2018	56,22	2,20	24,56	0,00
8	513		29.09.2018	109,62	3,16	17,9	0,01

4.1.2 Gifhorn

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)

Ergebnis	**95**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	33,27 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nein
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Gifhorn als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Kreishauptstadt ist Mittelzentrum *südlicher Landkreis grenzt an Großstädte Braunschweig und Wolfsburg
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	

Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.10.2024
o Lage	Landkreis Gifhorn
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	06.01.2010 - 23.10.2024
o Grundstücksfläche	202 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4603
Anzahl Ausreißer	179
mittlerer Wert aller Kauffälle	105,96 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	117,92 €/m²

Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [€/m²]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert |An| [€/m²]	Prüfgröße
1	577		14.12.2015	142,39	0,44	29,14	0,00
2	1087		29.01.2016	147,31	-0,40	31,51	-0,00
3	1609		11.09.2016	114,15	5,61	32,46	0,00
4	1330		04.03.2018	67,83	-6,65	37,48	-0,00

4.1.3 Helmstedt

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)

Ergebnis	**120**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	24,21 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise
Anzahl der Lageklassen	3
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Helmstedt als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Kreisstadt Helmstedt ist Mittelzentrum *nördlich und westlich des Landkreises grenzen die Großstädte Braunschweig und Wolfsburg
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	keine

Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	>= 01.01.2010
o Lage	Landkreis Helmstedt
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	11.01.2010 - 17.09.2024
o Grundstücksfläche	173 m² - 1.487 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1644
Anzahl Ausreißer	124
mittlerer Wert aller Kauffälle	95,53 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	95,42 €/m²

Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [€/m²]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert |An| [€/m²]	Prüfgröße
1	238	0	22.11.2017	53,02	-14,27	24,73	-0,03
2	283	0	27.05.2017	87,81	-9,18	25,76	-0,02
3	1123	0	12.10.2015	107,18	5,34	23,71	0,01

4.1.4 Peine

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)

Ergebnis	**108**
Basisjahr	2020=100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	24,54€/m²
Stichtag	**01.07.2024**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	3
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Peine als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Stadt Peine ist Mittelzentrum *südöstlicher Landkreis grenzt an Braunschweig / westlicher Landkreis an Region Hannover
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	

o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	>= 01.01.2010
o Lage	Landkreis Peine
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	11.01.2010 - 16.10.2024
o Grundstücksfläche	100 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	602
Anzahl Ausreißer	2120
mittlerer Wert aller Kauffälle	99,36 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	107,32 €/m²

Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [€/m²]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert |An| [€/m²]	Prüfgröße
1	190		30.03.2018	94,99	-0,16	1,00	0,00
2	185		22.10.2017	77,47	0,21	1,72	0,00
3	227		06.04.2016	120,87	-0,09	1,19	0,00

4.1.5 Salzgitter

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)

Ergebnis	**97**
Basisjahr	2020=100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	18,08 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	3
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Stadt Salzgitter als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *kreisfrei Stadt Salzgitter ist Oberzentrum *nördliche Stadtteile grenzen an Großstadt Braunschweig

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	>= 01.01.2010
o Lage	Stadt Salzgitter
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	15.01.2010 - 23.10.2024
o Grundstücksfläche	106 m² - 1.492 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	674
Anzahl Ausreißer	128
mittlerer Wert aller Kauffälle	91,31 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	92,11 €/m²

Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [€/m²]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert |An| [€/m²]	Prüfgröße
1	71		11.06.2015	47,34	7,07	24,6	0,03
2	140		30.08.2015	82,79	5,76	20,4	0,02
3	463		01.08.2016	142,57	-2,82	16,38	-0,01

4.1.6 Wolfenbüttel

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)

Ergebnis	**111**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	51,02 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise
Anzahl der Lageklassen	3
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Wolfenbüttel als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Stadt Wolfenbüttel ist Mittelzentrum *nördlich des Landkreises grenzt die Großstadt Braunschweig
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	keine

Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	>= 01.01.2010
o Lage	Landkreis Wolfenbüttel
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	07.01.2010 - 14.11.2024
o Grundstücksfläche	100 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2102
Anzahl Ausreißer	157
mittlerer Wert aller Kauffälle	143,91 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	144,14 €/m²

Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [€/m²]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert |An| [€/m²]	Prüfgröße
1	838		20.04.2018	80,93	-16,05	72,07	-0,01
2	657		06.12.2016	177,62	-5,63	30,31	-0,01
3	607		26.10.2015	210,93	28,25	44,36	0,02

4.1.7 Städte Braunschweig und Wolfsburg

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)

Ergebnis	**132**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	35,22€/m²
Stichtag	**01.07.2024**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise
Anzahl der Lageklassen	2
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	nein
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Stadt Wolfsburg und Stadt Braunschweig als Datengrundlage *Städtisch * Oberzentren
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	keine

Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.10.2024
o Lage	Stadt Wolfsburg und Stadt Braunschweig
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	11.01.2010-08.10.2024
o Grundstücksfläche	146 m² - 1.495 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2604
Anzahl Ausreißer	249
mittlerer Wert aller Kauffälle	140,00 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	165

Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [€/m²]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert |An| [€/m²]	Prüfgröße
1	1347		24.10.2014	118,04	7,81	37,25	0,00
2	1257		03.09.2014	191,30	-8,37	33,04	-0,01

4.2 Modellbeschreibung für Indexreihen für Ackerland

Die Folgende Modellbeschreibung bezieht sich auf den gesamten Bereich der Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg (Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine, Wolfenbüttel und Städte Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg).

Indexreihen (landwirtschaftliche Grundstücke - Ackerland)

Ergebnis	**110**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	1,05 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	regionsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	8
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Ackerzahl - Grundstücksfläche
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke der Landwirtschaft - Ackerland
o räumlicher Anwendungsbereich	Datengrundlage: *Landkreis Celle *Landkreis Gifhorn *Landkreis Helmstedt *Landkreis Peine *Stadt Salzgitter *Landkreis Wolfenbüttel *Stadt Braunschweig *Stadt Wolfsburg

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
o Umrechnungskoeffizient Ackerzahl	*entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.10.2024
o Lage	*Landkreis Celle *Landkreis Gifhorn *Landkreis Helmstedt *Landkreis Peine *Stadt Salzgitter *Landkreis Wolfenbüttel *Stadt Braunschweig *Stadt Wolfsburg
o Grundstücksart	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke - Ackerland
o Grundstücksfläche	>= 0,5 ha
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	ohne
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	07.01.2010 - 29.10.2024
o Grundstücksfläche	0,5 ha - 127,2 ha
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	3042
Anzahl Ausreißer	123
mittlerer Wert aller Kauffälle	2,88 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	3,09 €/m²

Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [€/m²]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertig-keit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert |An| [€/m²]	Prüfgröße
1	144		26.08.2017	4,09	-0,20	0,87	-0,02
2	346		09.06.2017	3,19	-0,12	1,20	-0,00
3	150		12.04.2016	3,92	0,25	1,01	0,02
4	700		15.08.2016	3,68	0,08	1,02	0,00
5	311		02.02.2016	2,12	0,01	1,15	0,00
6	90		26.06.2017	3,16	-0,15	1,2	-0,01
7	849		07.10.2016	2,24	-0,03	1,01	-0,00
8	452		11.09.2016	2,28	0,04	1,04	0,00

4.3 Modellbeschreibung für Indexreihen für Grünland

Die Folgende Modellbeschreibung bezieht sich auf den gesamten Bereich der Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg (Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine, Wolfenbüttel und Städte Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg).

Indexreihen (landwirtschaftliche Grundstücke - Grünland)

Ergebnis	**108**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,58 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**

Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	regionsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	8
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke der Landwirtschaft - Grünland
o räumlicher Anwendungsbereich	Datengrundlage: *Landkreis Celle *Landkreis Gifhorn *Landkreis Helmstedt *Landkreis Peine *Stadt Salzgitter *Landkreis Wolfenbüttel *Stadt Braunschweig *Stadt Wolfsburg

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	keine
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.10.2024
o Lage	*Stadt Braunschweig *Landkreis Celle *Landkreis Gifhorn *Landkreis Helmstedt *Landkreis Peine *Stadt Salzgitter *Landkreis Wolfenbüttel *Stadt Wolfsburg
o Grundstücksart	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke - Grünland
o Grundstücksfläche	>= 0,25 ha
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	ohne
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	08.01.2010 - 29.10.2024
o Grundstücksfläche	0,25 ha - 22,2 ha
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	991
Anzahl Ausreißer	84
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,26 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,46 €/m²

Beschreibung der Lageklassen

Lageklasse	Anzahl Kauffälle	obere Grenze Lagewertigkeit [€/m²]	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert |An| [€/m²]	Prüfgröße
1	67		17.09.2018	1,91	-0,14	0,56	-0,03
2	161		24.05.2016	0,93	0,02	0,60	0,00
3	15		11.10.2017	2,02	-0,38	0,64	-0,16
4	131		08.02.2017	1,47	0,04	0,72	0,00
5	84		17.06.2017	1,27	0,05	0,53	0,01
6	56		10.04.2018	1,75	-0,11	0,69	-0,02
7	313		31.12.2016	1,05	0,02	0,55	0,00
8	164		17.04.2017	1,30	0,00	0,52	0,00

5 Umrechnungskoeffizienten

Agrarland in direkter Ortsrandlage

Ackerland in direkter Ortsrandlage im Verhältnis zum Bodenrichtwert:

Landkreis, Stadt	**Zeit-raum** in Jahren	**Kauf-fälle** Anzahl	**Objekt**	**Durch-schnittliche Flächen-größe** [ha]	**Kaufpreise** [€/m²]	**Koeffizien-ten (Median)**
Landkreis Celle	10	109	Agrarland in direkter Ortsrand-lage	1,0	0,40-6,50	1,2
Landkreis Gifhorn	10	128	Agrarland in direkter Ortsrand-lage	1,0	0,65-5,80	1,4
Landkreis Helm-stedt	10	36	Agrarland in direkter Ortsrand-lage	0,6	0,65-6,00	1,3

6 Vergleichsfaktoren

Zu diesem Thema gibt es keine zusätzlichen regionalen Auswertungen des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg.

7 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

7.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser RD BS-WOB gesammt

Ergebnis (Median)	**1,9%**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,2%
10. Perzentil	0,4%
90. Perzentil	4,3%
Stichtag	**01.01.2025**

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Der Liegenschaftszinssatz wurde aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssatz als Medianwert ermittelt.
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke *Restnutzungsdauer 15 - 70 Jahre *max. 2 Wohneinheiten *jährlicher Reinertrag 6.000 € - 40.000 € *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	**Gesamtbereich RD-BS-WOB:** Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine, Wolfenbüttel und Städte Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.

	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.	
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge	
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV	
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV	
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft	

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**	**Median**
o Kaufdatum	01.01.2023 - 31.10.2024	13.01.2024
o Lage	Gesamtbereich RD-BS-WOB	
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Ein-oder Zweifamilienhaus	
o Grundstücksfläche	130 m² - 2.254 m²	623
o Wohnfläche	86 m² - 335 m²	130 m²
o Modifiziertes Baujahr	1968 - 2019	1980
o Selbstständigkeit	ja	
o weitere Merkmale		
Anzahl Kauffälle	54	

7.2 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen RD BS-WOB gesamt

Ergebnis (Median)	**1,9%**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	1,9%
10. Perzentil	-0,4%
90. Perzentil	4,5%
Stichtag	**01.01.2025**

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Der Liegenschaftszinssatz wurde aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssatz als Medianwert ermittelt.
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigentumswohnungen *Restnutzungsdauer 15 - 70 Jahre *jährlicher Reinertrag 2.400 € - 25.000 € *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	**Gesamtbereich RD-BS-WOB:** Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine, Wolfenbüttel und Städte Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizenten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. *Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.

o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge	
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV	
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV	
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft	

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**	**Median**
o Kaufdatum	01.01.2023 - 31.10.2024	19.12.2023
o Lage	Gesamtbereich RD-BS-WOB	
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
o Wohnfläche	19 m² - 181 m²	65 m²
o Modifiziertes Baujahr	1963 - 2013	1978
o Selbstständigkeit	ja	
o weitere Merkmale		
Anzahl Kauffälle	200	

7.3 Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser RD BS-WOB gesamt

Ergebnis (Median)	**20,3**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	21,7
10. Perzentil	0,3
90. Perzentil	33,0
Stichtag	**01.01.2025**

Methodik	
Wer hat die Rohertragsfaktoren ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurden die Rohertragsfaktoren ermittelt?	Der Rohertragsfaktor wurde aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelrohertragsfaktoren als Medianwert ermittelt.
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke *Restnutzungsdauer 15 - 70 Jahre *max. 2 Wohneinheiten *jährlicher Reinertrag 6.000 € - 40.000 € *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	**Gesamtbereich RD-BS-WOB:** Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine, Wolfenbüttel und Städte Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. *Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV

o Modernisierungen o Wohnfläche	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV *aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft	
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**	**Median**
o Kaufdatum	01.01.2023 - 31.10.2024	13.01.2024
o Lage	Gesamtbereich RD-BS-WOB	
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Ein-oder Zweifamilienhaus	
o Grundstücksfläche	130 m² - 2.254 m²	623
o Wohnfläche	86 m² - 335 m²	130 m²
o Modifiziertes Baujahr	1968 - 2019	1980
o Selbstständigkeit	ja	
o weitere Merkmale		
Anzahl Kauffälle	54	

7.4 Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Rohertragsfaktoren für Eigentsumswohungen RD BS-WOB gesamt

Ergebnis (Median)	**18,1**
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	19,1
10. Perzentil	14,0
90. Perzentil	26,7
Stichtag	**01.01.2025**

Methodik	
Wer hat die Rohertragsfaktoren ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
Wie wurden die Rohertragsfaktoren ermittelt?	Der Rohertragsfaktor wurde aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelrohertragsfaktoren als Medianwert ermittelt.
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigentumswohnungen *Restnutzungsdauer 15 - 70 Jahre *jährlicher Reinertrag 2.400 € - 25.000 € *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. *ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	**Gesamtbereich RD-BS-WOB:** Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine, Wolfenbüttel und Städte Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizenten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. *Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV

o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV	
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft	

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**	**Median**
o Kaufdatum	01.01.2023 - 31.10.2024	19.12.2023
o Lage	Gesamtbereich RD-BS-WOB	
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
o Wohnfläche	19 m² - 181 m²	65 m²
o Modifiziertes Baujahr	1963 - 2013	1978
o Selbstständigkeit	ja	
o weitere Merkmale		
Anzahl Kauffälle	200	

8 Sachwertfaktoren

Zu diesem Thema gibt es keine zusätzlichen regionalen Auswertungen des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg.

9 Erbbaurechts- und 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 freistehendende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihen- und Doppelhäuser der Jahre 2021 bis 2024 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 0,01 bis 5,10 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 Gebäudemerkmalen können aus den geringen Stichproben nicht abgeleitet werden.

Erbbaurechtskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kaufpreisen der Jahre 2021 – 2024 GAG Braunschweig – Wolfsburg

Kreisfreie Stadt oder Landkreis	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m² Median (Spanne)	Baujahr Median (Spanne)	Wohnfläche in m² Median (Spanne)	Wohnflächenpreis in €/m² Median (Spanne)	Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren Median (Spanne)	**Erbbaurechtskoeffizienten Median (Spanne)**
Braunschweig, Stadt	28	310 (220 - 700)	1966 (1935 - 2003)	140 (103 - 251)	2.432 (1.426 - 4.272)	39 (29 - 79)	**0,79 (0,47 - 1,12)**
Wolfsburg, Stadt	58	210 (140 - 250)	1970 (1950 - 2009)	146 (77 - 283)	2.222 (1.071 - 3.874)	42 (26 - 84)	**0,91 (0,46 - 1,39)**

Gifhorn, Landkreis	42	72 (10-95)	1970 (1952 - 1999)	125 (58 - 250)	1.800 (700 - 3.270)	48 (9 - 79)	**0,84 (0,48 - 1,21)**
Helmstedt, Landkreis	47	100 (35-160)	1980 (1933 - 2013)	133 (70 - 267)	1.714 (333 - 4.571)	53 (17 - 97)	**0,73 (0,34 - 1,48)**
Wolfenbüttel, Landkreis	30	128 (30 - 220)	1980 (1954 - 2004)	129 (90 - 250)	1.944 (556 - 3.703)	57 (31 - 79)	**0,81 (0,39 - 1,05)**
Celle, Landkreis	25	70 (10 - 150)	1972 (1939 - 2003)	115 (49 - 200)	1.321 (412 - 3.417)	31 (8 - 80)	**0,77 (0,32 - 1,26)**
Peine, Landkreis	20	115 (70 - 190)	1999 (1956 - 2004)	120 (104 - 160)	1.750 (516 – 2.848)	45 (3 - 78)	**0,72 (0,36 - 1,06)**

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): 0,79

Umrechnung: 500.000 € x 0,79 = 395.000 €

Der gesuchte Wert beträgt 395.000 €.

Erbbaurechtskoeffizient für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus Kaufpreisen der Jahre 2021 – 2024 GAG Braunschweig – Wolfsburg

Kreisfreie Stadt/ Landkreis	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m² Median (Spanne)	Baujahr Median (Spanne)	Wohnfläche in m² Median (Spanne)	Wohnflächenpreis in €/m² Median (Spanne)	Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren Median (Spanne)	**Erbbaurechtskoeffizient Median (Spanne)**
Wolfsburg, Stadt	144	230 (170 - 270)	1961 (1950 - 2000)	122 (56 - 214)	2.234 (909 - 3.883)	36 (26 - 79)	**0,92 (0,36 - 1,44)**

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

Zu diesem Thema gibt es keine zusätzlichen regionalen Auswertungen des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg.

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. 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 durchgrünten 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 durchgrünten 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 durchgrünten 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

[1] www.braunschweig.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt für den Bereich des Landkreises Celle keine eigenen Mietpreisübersichten. Es wird an dieser Stelle auf den „qualifizierten Mietspiegel der Stadt Celle“ verwiesen, der am 10.12.2024 veröffentlich wurde.

Dieser Mietspiegel ist nur für die Stadt Celle anzuwenden.

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 8,80
gut	6,50 bis 11,00	6,50 bis 8,50	6,00 bis 8,50	6,00 bis 8,50
Neuvermie-tung	7,00 bis 12,00	7,00 bis 10,00	7,00 bis 10,00	*

* keine Daten ermittelt

Für Wohnungen in Spitzenlagen und -ausstattung werden in der Stadt Gifhorn auch bis zu 12,00 €/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** (m²)			
	≤ 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 6,00	4,00 bis 5,50	4,50 bis 5,00
mittel	*	4,00 bis 6,50	4,50 bis 8,50	4,00 bis 9,00	4,80 bis 6,50
gut	*	5,50 bis 8,50	6,00 bis 8,50	5,00 bis 8,00	5,00 bis 8,50
Neuvermietung	*	7,00 bis 11,00	6,50 bis 10,50	6,50 bis 10,50	6,50 bis 10,50

* 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 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 6,30	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 €/m² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2021				
baulicher Zustand	**Wohnfläche** (m²)			
	≤ 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 €/m²				
Bereich	**Wohnfläche** (m²)			
	≤ 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt für den Bereich des Landkreises Peine keine eigenen Mietpreisübersichten. Es wird an dieser Stelle auf den „qualifizierten Mietspiegel der Stadt Peine“ verwiesen, der am 01.03.2024 veröffentlicht wurde.

Dieser Mietspiegel ist nur für die Stadt Peine anzuwenden.

Stadt Salzgitter

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt für den Bereich der Stadt Salzgitter keine eigenen Mietpreisübersichten. Es wird an dieser Stelle auf den „einfachen Mietspiegel der Stadt Salzgitter“ (Stand Juni 2023)[2] verwiesen.

[2] www.salzgitter.de

Landkreis Wolfenbüttel

Der Gutachterausschuss verweist auf den Qualifizierten Mietspiegel für Wolfenbüttel.

Dieser Mietspiegel ist nur für die Stadt Wolfenbüttel anzuwenden.

Stadt Wolfsburg

Der Gutachterausschuss verweist auf den Qualifizierten Mietspiegel für Wolfsburg.

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 2020 - 2024

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	**Ackerland**	**Grünland**
Landkreis Celle	360 €/ha (150 €/ha bis 700 €/ha)	180 €/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 2022 – 2024

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	**Ackerland**	**Grünland**
Landkreis Gifhorn	450 €/ha (130 €/ha bis 950 €/ha)	240 €/ha (105 €/ha bis 420 €/ha)

Generell gilt für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen, dass für beregnungsfähige Flächen mehr Pacht gezahlt wird als für die übrigen Flächen. Im Durchschnitt werden 50 €/ha mehr gezahlt. In Gebieten innerhalb der Abwasserversorgungsgebiete 100 €/ha.