

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig

Zusätzliche regionale Auswertungen
Stand: 16.02.2026

1	Transaktionszahlen	3
2	Bodenwerte	4
3	Mittlere Kaufpreise	5
3.1	Geschosswohnungsbau	5
3.2	Flächen für private Wege und Gräben	5
4	Indexreihen	6
4.1	Modellbeschreibungen für Indexreihen für unbebaute Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	6
4.1.1	Celle	6
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
6.1	Vergleichsfaktoren – Rohertragsfaktoren	25
6.1.1	Rohertragsfaktoren für Eigenheime	25
6.1.2	Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	27
7	Liegenschaftszinssätze	28
7.1	Liegenschaftszinssätze für Eigenheime	28
7.2	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	30
8	Sachwertfaktoren	31
9	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten	32
9.1	Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser	33
9.2	Erbbaurechtskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	34
9.3	Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungseigentum	34
10	Erwerbs- / Veräußerungskategorien	35
11	Mieten und Pachten	36
11.1	Mieten	36
11.1.1	Stadt Braunschweig	38
11.1.2	Landkreis Celle	38

11.1.3	Landkreis Gifhorn.....	38
11.1.4	Landkreis Helmstedt.....	40
11.1.5	Landkreis Peine.....	41
11.1.6	Stadt Salzgitter.....	41
11.1.7	Landkreis Wolfenbüttel	42
11.1.8	Stadt Wolfsburg.....	42
11.2	Pachten	43
11.2.1	Pachtzinsen Landkreis Celle	43
11.2.2	Pachtzinsen Landkreis Gifhorn	43

1 Transaktionszahlen

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

2 Bodenwerte

Wertverhältnisse

Im Bodenrichtwertinformationssystem 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			
Stadt Salzgitter			
Landkreis Wolfenbüttel	W : MD *	rund	100 : 75
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

3.1 Geschosswohnungsbau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des Jahres 2025 für selbständig bebaubare Baugrundstücke ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise erlauben keine Aussage darüber, wie stark die Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte abhängen.

In die Auswertung wurden keine Kaufpreise einbezogen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst waren.

Landkreis, Stadt	Kauffälle [Anzahl]	Grundstücksgröße Median [m ²]	Kaufpreis Median [€/m ²]
Stadt Braunschweig	9	550	280
Landkreis Celle	4	1.500	115
Landkreis Gifhorn	5	18	300
Landkreis Helmstedt	3	*	*
Landkreis Peine	4	500	100
Stadt Salzgitter	1	*	*
Landkreis Wolfenbüttel	6	830	240
Stadt Wolfsburg	12	670	1.125

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

3.2 Flächen für private Wege und Gräben

Die Kaufpreise für private Wege und Gräben im Außenbereich wurden für die gesamte Regionaldirektion Braunschweig im 10-Jahres-Zeitraum wie folgt erzielt:

Kauffälle [Anzahl]	Grundstücksfläche Spanne [m ²]	Kaufpreise [€/m ²]	Median [€/m ²]
94	17 - 8.802	0,25 - 14,00	2,00

4 Indexreihen

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

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/2026/grundstuecksmarktdaten-2026-247266.html>

4.1 Modellbeschreibungen für Indexreihen für unbebaute Baugrundstücke individueller Wohnungsbau

4.1.1 Celle

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	
Ergebnis	150
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	21,69 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
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?	alle Kauffälle einbezogen
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	keine
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	>=01.01.2010
o Lage	Landkreis Celle
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m ² - 1.500 m ²
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 - 21.10.2025
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	3336
Anzahl Ausreißer	33
mittlerer Wert aller Kauffälle	82,90 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	77,07 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertigkeit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Prüfgröße
1	564	09.05.2018	45,83	0,15	2,74	0,00
2	769	18.03.2017	65,98	1,49	2,92	0,00
3	692	02.10.2016	107,68	-0,37	1,01	0,00
4	744	09.09.2018	56,22	-0,40	1,29	0,00
5	567	17.02.2019	109,62	-1,21	2,26	-0,01

4.1.2 Gifhorn

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	
Ergebnis	111
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	33,27 €/m²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
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?	alle Kauffälle einbezogen
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	keine
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.10.2025
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 - 29.10.2025
o Grundstücksfläche	202 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4926
Anzahl Ausreißer	19
mittlerer Wert aller Kauffälle	96,00 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	117,92 €/m²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertig- keit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	600	26.02.2016	142,39	0,47	2,84	0,00
2	1146	22.05.2016	147,31	0,05	1,74	0,00
3	1716	12.11.2016	114,15	0,44	1,79	-0,00
4	1464	16.06.2018	67,83	-0,75	4,91	0,00

4.1.3 Helmstedt

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	
Ergebnis	123
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	24,21 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
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 m ² - 1.500 m ²
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 - 27.10.2025
o Grundstücksfläche	173 m ² - 1.487 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1784
Anzahl Ausreißer	7
mittlerer Wert aller Kauffälle	95,41 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	95,42 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertig- keit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	244	02.01.2018	53,02	-0,11	1,05	0,00
2	309	24.06.2017	87,81	-0,48	0,48	-0,01
3	1231	25.11.2015	107,18	0,14	0,91	0,00

4.1.4 Peine

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	
Ergebnis	130
Basisjahr	2020=100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	24,13€/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
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?	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 Peine als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *Stadt Peine ist Mittelzentrum *südöstlicher Landkreis grenzt an Braunschweig / westlicher Landkreis an Region Hannover
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	keine
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	>= 01.01.2010
o Lage	Landkreis Peine
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m ² - 1.500 m ²
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 - 21.07.2025
o Grundstücksfläche	100 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	690
Anzahl Ausreißer	2100
mittlerer Wert aller Kauffälle	107,51 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	99,36 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertig- keit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	220	02.06.2018	81,37	0,96	5,48	0,00
2	208	02.02.2018	71,40	1,33	2,62	0,01
3	262	24.05.2016	126,30	-1,86	3,81	-0,01

4.1.5 Salzgitter

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	
Ergebnis	110
Basisjahr	2020=100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	18,08 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
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?	alle Kauffälle einbezogen
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	*Stadt Salzgitter als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis *kreisfrei Stadt Salzgitter ist Oberzentrum *nördliche Stadtteile grenzen an Großstadt Braunschweig
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	keine
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	>= 01.01.2010
o Lage	Stadt Salzgitter
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m ² - 1.500 m ²
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 - 29.09.2025
o Grundstücksfläche	106 m ² - 1.492 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	768
Anzahl Ausreißer	59
mittlerer Wert aller Kauffälle	119,91 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	92,11 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertig- keit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	95	23.08.2015	49,51	0,04	0,64	0,00
2	152	30.08.2015	83,26	-0,16	0,16	0,00
3	521	05.12.2016	143,55	0,04	1,43	0,00

4.1.6 Wolfenbüttel

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	
Ergebnis	140
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	51,02 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
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 m ² - 1.500 m ²
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	04.01.2010 - 10.10.2025
o Grundstücksfläche	100 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2260
Anzahl Ausreißer	65
mittlerer Wert aller Kauffälle	148,05 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	144,14 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertig- keit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	952	05.08.2018	80,93	-0,48	7,08	0,00
2	681	10.03.2017	177,62	1,01	4,65	0,00
3	627	12.11.2015	210,93	-0,36	0,51	0,00

4.1.7 Städte Braunschweig und Wolfsburg

Indexreihen (unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus)	
Ergebnis	129
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	35,22€/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
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?	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	*Stadt Wolfsburg und Stadt Braunschweig als Datengrundlage
	*Städtisch
	* Oberzentren
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	keine
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	>= 01.01.2010
o Lage	Stadt Wolfsburg und Stadt Braunschweig
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	100 m ² - 1.500 m ²
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	11.01.2010-01.10.2025
o Grundstücksfläche	109 m ² - 1.495 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2849
Anzahl Ausreißer	80
mittlerer Wert aller Kauffälle	154,67
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	155

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertig- keit [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Mittelwert An [€/m²]	Prüfgröße
1	1504	25.02.2015	118,04	0,04	1,72	0,00
2	1345	13.11.2014	191,30	-0,04	1,19	0,00

4.2 Modellbeschreibung für Indexreihen für Ackerland

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

Indexreihen (landwirtschaftliche Grundstücke - Ackerland)	
Ergebnis	116
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	1,05 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
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 - 31.10.2025
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	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	07.01.2010 - 29.10.2025
o Grundstücksfläche	0,5 ha - 127,2 ha
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	3423
Anzahl Ausreißer	27
mittlerer Wert aller Kauffälle	2,80 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	3,09 €/m ²

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertig- keit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Prüfgröße
1	165	10.03.2018	4,09	-0,13	0,21	-0,02
2	390	05.10.2017	3,19	-0,06	0,13	-0,01
3	154	07.05.2016	3,92	0,07	0,09	0,02
4	775	03.05.2017	3,68	0,03	0,17	0,00
5	344	23.06.2017	2,12	0,01	0,18	0,00
6	99	12.02.2018	3,16	-0,10	0,22	-0,02
7	984	26.07.2017	2,24	0,01	0,15	-0,00
8	512	28.05.2017	2,28	0,01	0,13	0,00

4.3 Modellbeschreibung für Indexreihen für Grünland

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

Indexreihen (landwirtschaftliche Grundstücke - Grünland)	
Ergebnis	122
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,58 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
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 o Kaufdatum o Lage	Spanne 01.01.2010 - 31.10.2025 *Stadt Braunschweig *Landkreis Celle *Landkreis Gifhorn *Landkreis Helmstedt *Landkreis Peine *Stadt Salzgitter *Landkreis Wolfenbüttel *Stadt Wolfsburg	
o Grundstücksart o Grundstücksfläche o Anlass des Eigentumsübergangs o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr o Entwicklungszustand o Selbstständigkeit o Vertragsart	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke - Grünland >= 0,25 ha Kauf nein landwirtschaftliche Fläche ja kein Erbbaurecht	
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum o Grundstücksfläche Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung Anzahl Ausreißer mittlerer Wert aller Kauffälle mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	Spanne 08.01.2010 - 10.10.2025 0,25 ha - 22,2 ha 1165 19 1,19 €/m ² 1,46 €/m ²	

Beschreibung der Lageklassen						
Lageklasse	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufzeitpunkt	Mittelwert Lagewertig- keit [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Mittelwert An [€/m ²]	Prüfgröße
1	85	14.07.2019	1,91	-0,17	0,23	-0,05
2	206	20.03.2017	0,93	0,06	0,11	0,01
3	18	25.10.2017	2,02	-0,13	0,13	-0,11
4	149	06.08.2017	1,47	0,00	0,07	0,00
5	97	11.01.2018	1,27	-0,03	0,13	-0,01
6	70	03.09.2018	1,75	-0,03	0,08	-0,02
7	354	26.07.2017	1,05	0,00	0,07	0,00
8	186	24.12.2017	1,30	0,04	0,15	0,01

5 Umrechnungskoeffizienten

Agrarland in direkter Ortsrandlage im Verhältnis zum Bodenrichtwert:

Landkreis, Stadt	Zeitraum in Jahren	Kauf- fälle Anzahl	Objekt	Durch- schnittliche Flächen- größe [ha]	Kauf- preise [€/m²]	Koeffi- zienten [Median]
Landkreis Celle	10	130	Agrarland in direkter Ortsrand- lage	1,0	0,40-7,00	1,2
Landkreis Gifhorn	10	124	Agrarland in direkter Ortsrand- lage	1,1	0,75-6,00	1,3
Landkreis Helmstedt	10	35	Agrarland in direkter Ortsrand- lage	0,6	1,10-6,00	1,25

6 Vergleichsfaktoren

6.1 Vergleichsfaktoren – Rohertragsfaktoren

Die folgenden Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse mit Erwerbsvorgängen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig.

6.1.1 Rohertragsfaktoren für Eigenheime

Rohertragsfaktoren für Eigenheime RD BS	
Ergebnis (Median)	20,0
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	20,7
10. Perzentil	12,5
90. Perzentil	33,5
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Rohertragsfaktoren ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
Wie wurden die Rohertragsfaktoren ermittelt?	Medianwert
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Liegenschaftszinssätze zwischen -3 % und +6 % und Rohertragsfaktor kleiner als 40
Rahmendaten	
o Datengrundlage	* Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	* vermietete Eigenheimgrundstücke
	* Restnutzungsdauer 13 - 78 Jahre
	* max. 2 Wohneinheiten
	* jährlicher Reinertrag 4.300 € - 33.600 €
	* gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	* ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	* ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	Gesamtbereich RD-BS: 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	* 80 Jahre
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	01.01.2024 - 31.10.2025	06.12.2024
o Lage	Gesamtbereich RD-BS	
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
o Grundstücksfläche	192 m ² - 2.540 m ²	771
o Wohnfläche	30 m ² - 300 m ²	154 m ²
o Modifiziertes Baujahr	1958 - 2022	1977
o Selbstständigkeit	ja	
Anzahl Kauffälle	78	

6.1.2 Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen RD BS gesamt	
Ergebnis (Median)	17,5
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	18,6
10. Perzentil	13,7
90. Perzentil	25,0
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Rohertragsfaktoren ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
Wie wurden die Rohertragsfaktoren ermittelt?	Medianwert
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Liegenschaftszinssätze zwischen -3 % und +6 % und Rohertragsfaktor kleiner als 40
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigentumswohnungen
	*Restnutzungsdauer 12 - 80 Jahre
	*jährlicher Reinertrag 2.400 € - 25.900 €
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisannteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	Gesamtbereich RD-BS: 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	*80 Jahre
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	01.01.2024 - 31.10.2025	16.10.2024
o Lage	Gesamtbereich RD-BS	
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
o Wohnfläche	19 m ² - 395 m ²	66 m ²
o Modifiziertes Baujahr	1962 - 2010	1993
o Selbstständigkeit	ja	
Anzahl Kauffälle	177	

7 Liegenschaftszinssätze

Die folgenden Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse mit Erwerbsvorgängen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig.

7.1 Liegenschaftszinssätze für Eigenheime

Liegenschaftszinssätze Eigenheime RD BS	
Ergebnis (Median)	2,9%
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	3,0%
10. Perzentil	1,1%
90. Perzentil	5,2%
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Medianwert
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Liegenschaftszinssätze zwischen -3 % und +6 % und Roh- ertragsfaktor kleiner als 40
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigenheimgrundstücke
	*Restnutzungsdauer 13 - 78 Jahre
	*max. 2 Wohneinheiten
	*jährlicher Reinertrag 4.300 € - 33.600 €
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	Gesamtbereich RD-BS: Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine, Wolfenbüt- tel 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 Umrechnungskoeffi- zienten
o Gesamtnutzungsdauer	*80 Jahre
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	01.01.2024 - 31.10.2025	06.12.2024
o Lage	Gesamtbereich RD-BS	
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
o Grundstücksfläche	192 m ² - 2.540 m ²	771
o Wohnfläche	30 m ² - 300 m ²	154 m ²
o Modifiziertes Baujahr	1958 - 2022	1977
o Selbstständigkeit	ja	
Anzahl Kauffälle	78	

7.2 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen RD BS	
Ergebnis (Median)	2,7 %
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,5 %
10. Perzentil	0,4 %
90. Perzentil	4,4 %
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Braunschweig
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Medianwert
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Liegenschaftszinssätze zwischen -3 % und +6 % und Roh- ertragsfaktor kleiner als 40
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigentumswohnungen
	*Restnutzungsdauer 12 - 80 Jahre
	*jährlicher Reinertrag 2.400 € - 25.900 €
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisannteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	Gesamtbereich RD-BS: Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine, Wolfenbüt- tel 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 Umrechnungskoeffi- zienten
o Gesamtnutzungsdauer	*80 Jahre
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	01.01.2024 - 31.10.2025	16.10.2024
o Lage	Gesamtbereich RD-BS	
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	
o Wohnfläche	19 m ² - 395 m ²	66 m ²
o Modifiziertes Baujahr	1962 - 2010	1993
o Selbstständigkeit	ja	
Anzahl Kauffälle	177	

8 Sachwertfaktoren

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

9 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Reihen- und Doppelhausgrundstücke und Wohnungseigentumsgrundstücke, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu Wohngrundstücken im Normaleigentum gewöhnlich niedrigere Kaufpreise.

Auf Grundlage geeigneter Kauffälle aus den **Jahren 2022 bis 2025** zu Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern sowie Wohnungseigentum (siehe Auswertungszeitraum in der untenstehenden Tabelle) wurde das Verhältnis des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Vergleichswert eines bebauten Grundstücks im Normaleigentum ermittelt.

Als Ergebnis wurde der Erbbaurechtskoeffizient als Median (mittlerer Wert) der ermittelten Verhältniszahlen bestimmt. Die ausgewerteten Kauffälle weisen Erbbauzinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich von 0,02 bis 5,10 Prozent auf, für Reihen- und Doppelhäuser im Bereich von 0,05 bis 4,20 Prozent und für Wohnungseigentum im Bereich von 0,01 bis 5 Prozent. In die Untersuchung wurden ausschließlich Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs einbezogen, bei denen die wesentlichen Gebäudedaten (u. a. Baujahr und Wohnfläche) bekannt waren. Abhängigkeiten der Koeffizienten von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus den geringen Stichproben nicht abgeleitet werden.

9.1 Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kreisfreie Stadt / Landkreis	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)	Erbbaurechtskoeffizienten Median (Spanne)
Braunschweig, Stadt	25	320 (220 - 700)	1967 (1935 - 2002)	138 (99 - 251)	2.000 (1.426 - 4.100)	39 (29 - 98)	0,73 (0,47 - 1,12)
Celle, Landkreis	21	70 (30 - 175)	1972 (1953 - 2002)	115 (49 - 200)	1.190 (713 - 2.608)	31 (11 - 77)	0,65 (0,42 - 1,24)
Gifhorn, Landkreis	31	190 (35 - 250)	1969 (1953 - 2002)	120 (67 - 250)	1.760 (670 - 3.270)	43 (9 - 80)	0,77 (0,48 - 1,21)
Helmstedt, Landkreis	45	110 (35 - 200)	1978 (1933 - 2013)	129 (82 - 267)	1.480 (333 - 3.144)	51 (17 - 97)	0,71 (0,34 - 1,20)
Peine, Landkreis	17	105 (70 - 190)	1964 (1955 - 2004)	125 (95 - 160)	1.680 (625 - 2.768)	36 (13 - 70)	0,72 (0,40 - 1,06)
Salzgitter, Stadt	7	120 (80 - 190)	1990 (1973 - 2007)	170 (92 - 208)	1.563 (738 - 3.189)	63 (47 - 83)	0,72 (0,49 - 1,17)
Wolfenbüttel, Landkreis	33	130 (30 - 260)	1996 (1954 - 2004)	135 (95 - 250)	2.087 (870 - 3.703)	69 (31 - 78)	0,81 (0,45 - 1,05)
Wolfsburg, Stadt	51	220 (160 - 250)	1970 (1950 - 2009)	140 (77 - 280)	1.929 (914 - 3.874)	39 (23 - 84)	0,88 (0,57 - 1,39)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Braunschweig

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

Erbbaurechtskoeffizient (siehe Tabelle): 0,73

Umrechnung: $500.000 \text{ €} \times 0,73 = 365.000 \text{ €}$

Der gesuchte Wert beträgt 365.000 €.

9.2 Erbbaurechtskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Kreisfreie Stadt / Landkreis	An-Zahl	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)	Erbbaurechtskoeffizienten Median (Spanne)
Wolfsburg, Stadt	111	231 (180 - 250)	1962 (1950 - 2000)	122 (66 - 214)	2.087 (1.027 - 3.391)	37 (25 - 77)	0,90 (0,49 - 1,44)

9.3 Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungseigentum

Kreisfreie Stadt / Landkreis	An-Zahl	Auswertungszeitraum	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)	Erbbaurechtskoeffizienten Median (Spanne)
Braunschweig, Stadt	40	2024 - 2025	260 (230 - 640)	1965 (1951 - 1989)	69 (25 - 107)	1.642 (614 - 3.571)	38 (22 - 82)	0,80 (0,34 - 1,42)
Gifhorn, Landkreis	11	2022 - 2025	140 (75 - 220)	1984 (1983 - 1989)	70 (54 - 116)	1.929 (1.357 - 2.429)	60 (52 - 63)	0,89 (0,76 - 1,39)
Wolfenbüttel, Landkreis	51	2022 - 2025	210 (100 - 260)	1971 (1963 - 2002)	73 (40 - 102)	1.389 (550 - 2.696)	40 (35 - 73)	0,89 (0,47 - 1,41)
Wolfsburg, Stadt	88	2025	220 (150 - 600)	1965 (1954 - 1996)	65 (27 - 126)	1.767 (741 - 2.955)	37 (19 - 63)	0,89 (0,34 - 1,53)

10 Erwerbs- / Veräußerungskategorien

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

11 Mieten und Pachten

11.1 Mieten

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.

Hinweis zu den Wohnraummieten

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

Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:

bis 1960:	tlw. Sammelheizung, tlw. Bad oder Dusche, Einfachverglasung
von 1961 bis 1971:	in der Regel Sammelheizung und Bad oder Dusche, überwiegend Einfachverglasung, geringe Dämmung
von 1972 bis 1990:	in der Regel einschließlich Isolierverglasung, erste Wärmedämmmaßnahmen
von 1991 bis 2000:	wie zuvor, jedoch mit Wärmedämmung nach Standard bis 2000
ab 2001:	wie zuvor, jedoch mit Wärmedämmung nach EnEV 2002/2007, moderne Heiztechnik
ab 2008:	häufig Einsatz regenerativer Energien (Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen), höhere Anforderungen an Dämmung und Anlagentechnik (EnEV 2009)
ab 2014:	nochmals verschärfte energetische Standards (EnEV 2014/2016), 3-fach-Wärmeschutzverglasung weit verbreitet
ab 2021:	Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020/2023) ersetzt EnEV, verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien verpflichtend, Smart-Home- und Effizienztechnologien verbreitet
ab 2024:	Fokus auf klimafreundliche Heizsysteme (Wärmepumpen, Hybridlösungen), strengere Anforderungen an Primärenergiebedarf

Anmerkungen:

Das Merkmal *Beschaffenheit* einschließlich der o. a. Standardausstattungsmerkmale wird in der Mietübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, da die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die in bestimmten Zeitperioden übliche Bauweise geprägt ist.

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 in der Regel Fenster mit Einfachverglasung und überwiegend Sammelheizung sowie Bad und WC. Je nach Baualtersklasse kommen Zentralheizung, Wärmeschutzverglasung und zeitgemäße Wärmedämmung hinzu. Durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind innerhalb der Mietspannen zu berücksichtigen.

11.1.1 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 2025“ der Stadt Braunschweig (Stand 01.04.2025)¹ verwiesen.

Für die Stadt Braunschweig gibt der „Büromarktbericht Braunschweig 2025“, herausgegeben von der „Altmeppen Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH“ einen sehr guten Überblick über Büroraummieten.

11.1.2 Landkreis Celle

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 13.12.2024 veröffentlicht wurde.

Dieser Mietspiegel ist nur für die Stadt Celle anzuwenden.

11.1.3 Landkreis Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m ² (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 11,00	6,50 bis 8,50	6,00 bis 8,50	6,00 bis 8,50
Neuvermietung	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. Die große Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bleibt bestehen.

¹ www.braunschweig.de

Nettokaltmiete in €/m ² (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	5,00 bis 7,00	5,00 bis 7,00	4,50 bis 6,00	4,00 bis 5,00
mittel	5,00 bis 7,50	5,00 bis 7,50	4,50 bis 6,50	4,00 bis 6,00
gut	6,00 bis 8,00	6,00 bis 8,00	5,00 bis 6,00	5,50 bis 7,50
Neuvermietung	7,50 bis 10,00	7,50 bis 10,00	6,00 bis 8,00	6,00 bis 8,00

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) für den Bereich Südkreis Gifhorn Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg und Boldecker Land					
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)				
	≤ 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.

11.1.4 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.

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	3,00 bis 7,50	3,00 bis 7,00	3,00 bis 7,00	3,00 bis 6,80
mittel	4,50 bis 7,80	4,20 bis 7,50	4,00 bis 7,20	3,80 bis 7,00
gut	6,80 bis 8,50	6,20 bis 8,00	5,60 bis 11,00	5,60 bis 10,00

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Neuvermietungen				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	6,50 bis 7,30	5,00 bis 7,00	5,20 bis 7,00	5,90 bis 6,90
mittel	5,00 bis 7,60	5,00 bis 7,80	4,90 bis 7,60	4,70 bis 7,00
gut	7,50 bis 9,00	6,50 bis 10,00	6,50 bis 12,00	6,00 bis 11,00

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 Bereiche für die 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**	4,00 bis 9,00	4,00 bis 8,50	4,00 bis 8,50	4,00 bis 8,50
Stadt Königslutter	5,00 bis 8,00	4,70 bis 9,50	4,70 bis 9,50	5,00 bis 9,00
Stadt Schöningen	5,00 bis 7,00	4,70 bis 7,50	4,80 bis 7,70	5,00 bis 8,00
Gemeinde Lehre	6,00 bis 11,50	6,00 bis 11,00	6,00 bis 10,50	5,00 bis 10,00
Gemeinde Velpke	*	6,00 bis 9,80	5,50 bis 10,30	5,00 bis 9,80
Gemeinde Grasleben	*	5,00 bis 7,50	5,00 bis 7,00	4,50 bis 6,50

* keine Daten ermittelt

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

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

11.1.5 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**“ für die Stadt Peine mit der Gültigkeit vom 01.03.2024 bis 28.02.2026 verwiesen. Eine Aktualisierung ist im Jahr 2026 vorgesehen. Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Peine.

Dieser Mietspiegel ist nur für die Stadt Peine anzuwenden.

11.1.6 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 verwiesen, welcher am 01.06.2025 in Kraft trat.²

² www.salzgitter.de

11.1.7 Landkreis Wolfenbüttel

Der Gutachterausschuss verweist auf den „**qualifizierten Mietspiegel**“ für die Stadt Wolfenbüttel, mit der Gültigkeit vom 01.01.2026 bis 31.12.2027.³

Dieser Mietspiegel ist nur für die Stadt Wolfenbüttel anzuwenden.

11.1.8 Stadt Wolfsburg

Der Gutachterausschuss verweist auf die Fortschreibung des „**qualifizierten Mietspiegels**“ für die Stadt Wolfsburg, welcher am 01.01.2026 in Kraft trat und eine Gültigkeit bis zum 31.12.2027 hat.

³ <https://www.wolfenbuettel.de/Stadtleben/Planen-Bauen-und-Wohnen/Mietspiegel/>

11.2 Pachten

Verträge über Pachten für landwirtschaftliche Flächen brauchen im Gegensatz zu Grundstücksübergabeverträgen den Gutachterausschüssen nicht eingereicht zu werden. In den Auswertejahrgängen (siehe unten) ist der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nur ein Teil der Pachtverträge übermittelt worden.

Auf Grundlage der vorliegenden Pachtverträge ergeben sich folgende Pachtpreise in €/ha ohne Lieferrechte:

11.2.1 Pachtzinsen 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 2022 - 2025

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
Landkreis Celle	400 €/ha (200 €/ha bis 850 €/ha)	180 €/ha (50 €/ha bis 350 €/ha)
	Bei Neuverpachtungen können derzeit auch deutlich höhere Pachtzinsen erzielt werden.	

11.2.2 Pachtzinsen 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 – 2025

Durchschnittliche jährliche Pachtzinsen		
Stadt / Landkreis	Ackerland	Grünland
Landkreis Gifhorn	450 €/ha (128 €/ha bis 956 €/ha)	240 €/ha (76 €/ha bis 420 €/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.