

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	11
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	12
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	13
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	13
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	16
3.2.1	Indikatoren für die wirtschaftliche Entwicklung	16
3.2.2	Bevölkerung.....	17
4	Übersicht über die Umsätze	22
4.1	Anzahl, Geld, Fläche	22
4.1.1	Stadt Göttingen.....	23
4.1.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen).....	24
4.1.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	25
4.1.4	Landkreis Goslar	26
4.1.5	Landkreis Holzminden	27
4.1.6	Landkreis Northeim	28
4.2	Art des Erwerbs	29
5	Bauland.....	30
5.1	Allgemeines	30
5.2	Umsatzentwicklung.....	30
5.2.1	Stadt Göttingen.....	31
5.2.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen).....	31
5.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	31
5.2.4	Landkreis Goslar	32
5.2.5	Landkreis Holzminden	32
5.2.6	Landkreis Northeim	32
5.3	Individueller Wohnungsbau	33
5.3.1	Preisniveau.....	33
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	37
5.4	Geschosswohnungsbau	40
5.4.1	Preisniveau.....	40
5.4.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	41
5.5	Gewerbliche Bauflächen.....	43
5.5.1	Preisniveau.....	43
5.5.2	Preisentwicklung.....	43
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	44
5.7	Sonstiges Bauland.....	45
5.7.1	Sonderbauflächen	45
5.7.2	Bauland im Außenbereich	45
5.8	Erbbaurechte	46
5.8.1	Erstbegründungen	46
5.8.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	46

6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
6.1	Allgemeines	47
6.2	Umsatzentwicklung	47
6.2.1	Stadt Göttingen	48
6.2.2	Landkreis Göttingen (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen)	49
6.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	50
6.2.4	Landkreis Goslar	51
6.2.5	Landkreis Holzminden	52
6.2.6	Landkreis Northeim	53
6.3	Landwirtschaftliche Flächen	54
6.3.1	Preisniveau - Ackernutzung	54
6.3.1.1	Stadt Göttingen	55
6.3.1.2	Landkreis Göttingen (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen)	55
6.3.1.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	55
6.3.1.4	Landkreis Goslar	56
6.3.1.5	Landkreis Holzminden	56
6.3.1.6	Landkreis Northeim	57
6.3.2	Preisniveau - Grünlandnutzung	58
6.3.2.1	Stadt Göttingen	59
6.3.2.2	Landkreis Göttingen (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen)	59
6.3.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	59
6.3.2.4	Landkreis Goslar	60
6.3.2.5	Landkreis Holzminden	60
6.3.2.6	Landkreis Northeim	61
6.3.3	Preisentwicklung	62
6.3.3.1	Preisentwicklung - Ackerland	63
6.3.3.2	Preisentwicklung - Grünland	63
6.3.4	Umrechnungskoeffizienten - Ackerland	64
6.3.4.1	Landkreis Göttingen (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen)	65
6.3.4.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	66
6.3.4.3	Landkreis Goslar	67
6.3.4.4	Landkreis Holzminden	68
6.3.4.5	Landkreis Northeim	69
6.4	Höfe	70
6.5	Forstwirtschaftliche Flächen	70
7	Übrige unbebaute Grundstücke	72
7.1	Gartenland	72
7.1.1	Private Grünflächen, Gartenland im Landkreis Goslar	73
7.2	Hutung/Streuwiese/Geringstland	74
7.3	Unland	74
7.4	Wege	74
7.5	Gräben	74
7.6	Abbauland	75
7.7	Wasserflächen (Teiche)	75
8	Bodenrichtwerte	76
8.1	Gesetzlicher Auftrag	76
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	79
8.2.1	Wohnbauland	80
8.2.2	Gewerbliches Bauland	82
8.3	Bodenrichtwertkarten für Bauland	84
8.4	Bodenrichtwertkarten für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	86

9	Bebaute Grundstücke	88
9.1	Allgemeines	88
9.2	Umsatzentwicklung.....	90
9.2.1	Stadt Göttingen.....	90
9.2.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen).....	91
9.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	92
9.2.4	Landkreis Goslar	93
9.2.5	Landkreis Holzminden	94
9.2.6	Landkreis Northeim	95
9.3	Untersuchung des Marktgeschehens / Lagebereiche	96
9.3.1	Lagebereiche im Bereich des Altkreises Göttingen (Ortschaften / Gemarkungen).....	97
9.3.2	Lagebereiche im Bereich des Altkreises Osterode a. Harz (Ortschaften / Gemarkungen)	98
9.3.3	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Goslar (Ortschaften / Gemarkungen).....	99
9.3.4	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Holzminden (Ortschaften / Gemarkungen).....	99
9.3.5	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Northeim (Ortschaften / Gemarkungen).....	100
9.4	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	101
9.4.1	Preisniveau.....	101
9.4.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	105
9.4.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	106
9.4.4	Sachwertfaktoren.....	106
9.4.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	110
9.4.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	112
9.4.4.3	Landkreis Göttingen – Altkreis Osterode am Harz.....	116
9.4.4.4	Landkreis Goslar.....	117
9.4.4.5	Landkreis Holzminden	119
9.4.4.6	Landkreis Northeim.....	120
9.4.5	Vergleichsfaktoren	122
9.4.5.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	124
9.4.5.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	128
9.4.5.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	132
9.4.5.4	Landkreis Goslar.....	136
9.4.5.5	Landkreis Holzminden	140
9.4.5.6	Landkreis Northeim.....	144
9.4.6	Erbbaurechte	148
9.5	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	150
9.5.1	Preisniveau.....	150
9.5.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	154
9.5.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	155
9.5.4	Sachwertfaktoren.....	155
9.5.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	160
9.5.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	162
9.5.4.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	164
9.5.4.4	Landkreis Goslar.....	165
9.5.4.5	Landkreis Holzminden	166
9.5.4.6	Landkreis Northeim.....	167
9.5.5	Vergleichsfaktoren	168
9.5.5.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	170
9.5.5.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	172
9.5.5.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	174
9.5.5.4	Landkreis Goslar.....	176
9.5.5.5	Landkreis Holzminden	178
9.5.5.6	Landkreis Northeim.....	180
9.5.6	Erbbaurechte	182

9.6	Wohnungseigentum	184
9.6.1	Umsatzentwicklung	184
9.6.1.1	Stadt Göttingen	184
9.6.1.2	Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen	184
9.6.1.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz	184
9.6.1.4	Landkreis Goslar	185
9.6.1.5	Landkreis Holzminden	185
9.6.1.6	Landkreis Northeim	185
9.6.2	Preisniveau	186
9.6.3	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	190
9.6.4	Vergleichsfaktoren.....	191
9.6.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	192
9.6.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	196
9.6.4.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz	198
9.6.4.4	Landkreis Goslar	199
9.6.4.5	Landkreis Holzminden	200
9.6.4.6	Landkreis Northeim	201
9.6.5	Erbbaurechte.....	202
9.7	Ferienwohnungseigentum	203
9.7.1	Landkreis Goslar	203
9.7.1.1	Umsatzentwicklung	203
9.7.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung.....	203
9.7.1.3	Vergleichsfaktoren.....	204
9.8	Teileigentum	206
9.9	Mehrfamilienhäuser	207
9.9.1	Preisniveau	208
9.9.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	209
9.9.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	210
9.9.3.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	212
9.9.3.2	Landkreis Göttingen, Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	213
9.9.3.3	Landkreis Göttingen, Altkreis Osterode am Harz	214
9.9.3.4	Landkreis Goslar	215
9.9.3.5	Landkreis Holzminden	216
9.9.3.6	Landkreis Northeim	217
9.9.4	Vergleichsfaktoren.....	218
9.9.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf	219
9.9.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden und Rosdorf	220
9.9.4.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz	221
9.9.4.4	Landkreis Goslar	222
9.9.4.5	Landkreis Holzminden	223
9.9.4.6	Landkreis Northeim	224
9.10	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	225
9.10.1	Umsatzentwicklung, Preisniveau, Preisentwicklung.....	225
9.10.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	225
9.10.2.1	Wohn- und Geschäftshäuser - Innenstadt Göttingen	226
9.10.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser - Land Niedersachsen	227
9.10.2.3	Bürogebäude - Land Niedersachsen.....	228

10 Mieten, Pachten	229
10.1 Wohnungsmieten.....	229
10.1.1 Mehrfamilienhäuser	230
10.1.1.1 Stadt Göttingen.....	231
10.1.1.2 Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen	233
10.1.1.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	234
10.1.1.4 Landkreis Goslar.....	235
10.1.1.5 Landkreis Holzminden	236
10.1.1.6 Landkreis Northeim.....	237
10.1.2 Einfamilienhäuser	239
10.1.2.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	239
10.1.2.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	239
10.1.2.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	239
10.1.2.4 Landkreis Goslar.....	240
10.1.2.5 Landkreis Holzminden	240
10.1.2.6 Landkreis Northeim.....	241
10.2 Geschäftsraummieten.....	242
10.2.1 Stadt Göttingen.....	242
10.2.2 Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen	243
10.2.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz	244
10.2.4 Landkreis Goslar	245
10.2.5 Landkreis Holzminden	247
10.2.6 Landkreis Northeim	248
10.3 Mieten für gewerbliche Räume.....	249
10.4 Pacht für landwirtschaftliche Flächen	250
10.4.1 Ackerland.....	250
10.4.2 Grünland.....	251
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	252
Anhang 1: Umsatzzahlen.....	253
Anhang 2: Anschriften von Gutachterausschüssen.....	255