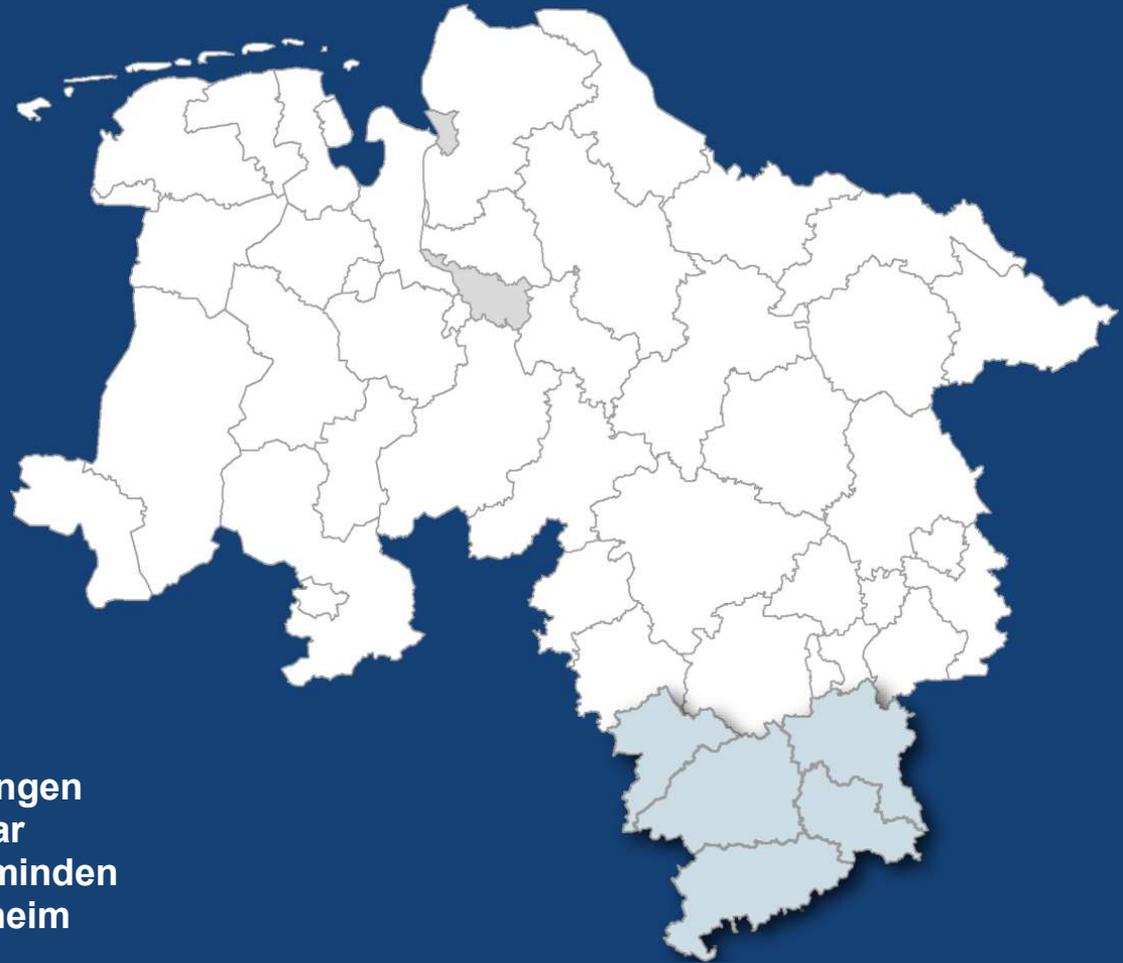




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim**



**Stadt Göttingen
Landkreis Göttingen
Landkreis Goslar
Landkreis Holzminden
Landkreis Northeim**

Grundstücksmarktdaten 2022

- zusätzliche regionale Auswertungen -



Niedersachsen

Inhalte/Themen der zusätzlichen regionalen Auswertungen

| | |
|--|-----------|
| Bauland | 3 |
| Erbbaurechte – Erstbegründungen | 5 |
| Übrige unbebaute Grundstücke | 6 |
| Bebaute Grundstücke | 9 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser – Erbbaurechte | 10 |
| Reihenhäuser und Doppelhaushälften – Erbbaurechte | 12 |
| Reihenhäuser und Doppelhaushälften – Vergleichsfaktoren (LK HOL) | 14 |
| Wohnungseigentum | 15 |
| Ferienwohnungseigentum – Landkreis Goslar | 18 |
| Mehrfamilienhäuser – Preisentwicklung, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren | 21 |
| Mieten, Pachten | 30 |

Bauland

Bauerwartungsland und Rohbauland

Ein Grundstück durchläuft von der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung bis zum Bauland unterschiedliche Entwicklungsstufen. Der Wert eines Grundstücks hängt davon ab, welcher Entwicklungsstufe das zu bewertende Grundstück angehört, d. h. welcher planungsrechtliche Zustand bei dem Grundstück zugrunde gelegt werden kann.

Die charakteristischen Merkmale der Entwicklungsstufen des Baulandes sind in § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert: Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land.

Die aufgeführten Wertrahmen können nur als Anhalt dienen, der Einzelfall kann nicht schematisch gehandhabt werden. Die folgenden Angaben sind demnach immer unter Abwägung aller Umstände des Wertermittlungsobjekts zu betrachten.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Die Bauerwartung kann sich insbesondere auf eine Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde (Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans) oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets (Ausweitung der Bebauung wird erwartet) gründen.

In der Literatur ist die Wertigkeit für Bauerwartungsland in Bezug auf den Wert von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land als Spanne von 25 % bis 50 % (Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Ross/Brachmann) bzw. 15 % bis 70 % (Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy/Möckel/Troff) angegeben. Regionale Untersuchungen werden gegebenenfalls auch mit einem Bezug zur Wertigkeit von erschließungsbeitragsfreiem Bauland (angrenzender/vergleichbarer Bodenrichtwert) durchgeführt.

Rohbauland

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

Auf eine Wertfindung wirken die konkreten Zeitvorstellungen zur Realisierung der Erschließung und auch, ob gegebenenfalls noch Flächen, die zukünftig öffentlichen Nutzungen dienen, enthalten sind (Brutto- oder Nettorohbauland).

Für Rohbauland sind in der Literatur Spannen von 35 % bis 95 % des Wertes von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land zu finden.

Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Entwicklung von Bauland - regionale Situation

In letzter Zeit werden oftmals zukünftige Bauflächen vorab von gewerblichen oder kommunalen Erschließungs- und Entwicklungsträgern erworben, bevor im Parallelverfahren die vorbereitenden und rechtsverbindlichen Bauleitpläne auf den Weg gebracht werden. Eine spezielle Analyse der so entwickelten Baugebiete lässt Abhängigkeiten der Ankaufspreise für zu entwickelnde Flächen vom zu erwartenden Erschließungsaufwand und der jeweiligen Vermarktungsdauer erkennen.

Eine Auswertung entsprechender Kaufpreise für Brutorohbauland führt zu einem Wertverhältnis von durchschnittlich 20 % bis 30 % des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes vergleichbarer Bodenrichtwerte benachbarter Bereiche.

Maßgeblichen Einfluss haben hierbei das jeweilige Bodenwertniveau, die Art und die daraus resultierende Höhe des Erschließungsaufwandes, der Aufwand für die im Bebauungsplan (B-Plan) festgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der zeitliche Rahmen. Im Regelfall wird für die Entwicklung bis zur Baureife ein Zeitraum von drei Jahren nicht überschritten.

Aufgrund der aktuellen demographischen Entwicklungen und der geänderten politischen Vorgaben haben sich die Voraussetzungen zur Entwicklung neuer Baugebiete im ländlichen Bereich geändert. Auch für Flächen, die im Flächennutzungsplan (F-Plan) bereits als Bauland ausgewiesen sind, wird oftmals eine weitere Entwicklung zu Bauland nicht mehr verfolgt.

Erbbaurechte

Erstbegründungen

Diese Rechtsform, mit der ursprünglich die Bildung von Eigentum erleichtert werden sollte, hat in der Region derzeit eine untergeordnete Bedeutung. Die Erbbaurechtsverträge dienen dabei überwiegend der Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der Erbbauzins beträgt rd. 2 % bis 5 % vom Bodenwert bei einer Laufzeit zwischen 50 und 99 Jahren. Die Erschließungskosten sind i. d. R. vom Erbbaurechtsnehmer zu zahlen. Als wichtigste Erbbaurechtsgeber sind kirchliche Einrichtungen zu nennen.

Im Berichtsjahr 2021 sind im Landkreis Goslar 9, im Landkreis Holzminden 0, im Landkreis Northeim 1 und im Bereich des Altkreises Göttingen 0 Erstbegründungen nachgewiesen. Im Vorjahr waren es im Altkreis Göttingen 3 Erstbegründungen, im Landkreis Goslar 6, im Landkreis Holzminden 7 und im Landkreis Northeim 1.

Seit dem 01.01.2011 wurden in der Stadt Göttingen 6 und im Bereich des Altkreises Göttingen 2 Erbbaurechtsverträge (Neuabschlüsse, keine Vertragserneuerungen nach Ablauf) abgeschlossen. Die Anzahl der Neuverträge/Erstbegründungen im entsprechenden Zehnjahreszeitraum beträgt im Landkreis Goslar 46, im Landkreis Holzminden 1 und im Landkreis Northeim 3. Im Bereich des Altkreises Osterode am Harz wurden bereits länger als 10 Jahre keine Neuverträge mehr registriert.

Verkauf von Erbbaugrundstücken

Die nachfolgende Tabelle stellt das mittlere Preisniveau [€/m²] des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück) in Bezug auf den Bodenrichtwert [€/m²] für Bauland (Eigentumsgrundstück) zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks an den Berechtigten/Erbbaurechtsnehmer (Eigentümer des Erbbaurechts) dar.

Nachrichtlich werden die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge und die absoluten Kaufpreise aufgeführt. Abhängigkeiten der Kaufpreise in Bezug auf die Restlaufzeit oder den zu zahlenden Erbbauzins wurden nicht weiter untersucht.

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Quadratmeterpreise der letzten 5 Jahre als Medianwert (ohne Berücksichtigung von individuellen Lageunterschieden) dargestellt. Es wurden im Berichtsgebiet insgesamt 41 Kauffälle registriert.

| Verkauf von Erbbaugrundstücken | | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|-------------|---|----------------------------------|-------------------|
| Bereich (Stadt/Landkreis) | Anzahl im Zeitraum 2017 - 2021 | Vergleichsfaktor $\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Baulandrichtwert}}$ | | Restlaufzeit des Erbbaurechts- vertrags [Jahre] | Kaufpreis [€/m ²] | |
| | | mittlerer Wert | Spanne | | mittlerer Wert/ Spanne | mittlerer Wert |
| Stadt Göttingen | 11 | 0,45 | 0,25 - 0,90 | 54 39 - 75 | 102 | 55 - 190 |
| Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim | 30 | 0,62 | 0,32 - 1,06 | 52 4 - 77 | 39 | 4 - 75 |

Übrige unbebaute Grundstücke

Gartenland

Für einen Überblick über das Preisniveau für Gartenland (Grundstücksgrößen 200 m² bis 2.000 m²) sind die Kauffälle der letzten 10 Jahre ausgewertet worden. Die daraus resultierenden Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen (z. B.: Größe und Lage) der einzelnen Verkaufsobjekte. Die zeitliche Entwicklung des Preisniveaus ist regional unterschiedlich und bleibt unberücksichtigt. In der folgenden Übersicht sind die Mittelwerte für Gartenland aus dem Zeitraum von 2012 bis 2021 zusammengefasst.

| Bereich | Anzahl (2012 - 2021) | mittlere Größe [m ²] | mittlerer Preis [€/m ²] |
|---|-------------------------|-------------------------------------|--|
| Stadt Göttingen | 76 | 820 | 11,50 |
| Altkreis Göttingen | | | 7,60 |
| Kleinstädte und Randlagen | | | 5,10 |
| Dörfer | 131 | 620 | 4,00 |
| Altkreis Osterode am Harz | | | 2,70 |
| Städte Bad Lauterberg, Herzberg und Osterode | | | 2,30 |
| Landkreis Goslar | 138 | rd. 700 | 6,10 |
| Stadt Goslar | | | 4,90 |
| Kleinstädte und Randlagen | | | 4,80 |
| Dörfer | 128 | 820 | 3,30 |
| Landkreis Holzminden | | | 2,90 |
| Stadt Holzminden | | | 2,30 |
| Landkreis Northeim | 446 | 720 | 5,40 |
| Städte Bad Gandersheim, Einbeck und Northeim | | | 4,20 |
| Kleinstädte und Randlagen | | | 3,30 |
| Dörfer | | | |

Im Bereich Goslar wurde die Abhängigkeit von der Flächengröße untersucht: Für rd. 300 m² große Flächen werden im Mittel ca. 20 % höhere Preise und für rd. 1.100 m² große Flächen ca. 18 % niedrigere Preise als für die mittlere Fläche von rd. 700 m² gezahlt.

Zum Hausgrundstück zugehörige Flächen (Hinterland), die als Garten (bzw. private Grünfläche) genutzt werden, sind in dieser Kategorie nicht erfasst.

Bei übergroßen Baugrundstücken kommen tlw. entsprechende Umrechnungskoeffizienten zur Anwendung; die bei Abruf der betreffenden Bodenrichtwerte angegeben werden (siehe BORIS.NI).

Die Kaufpreise für Gartengrundstücke bzw. vergleichbare private Grünflächen (kein Bauland) liegen je nach Region und Bodenrichtwertniveau bei 8 % bis 20 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland.

Hutung/Streuwiese/Geringstland

Hutungen sind Viehweiden mit Baumbestand, Gehölzgruppen, Hochstauden und Rasenflächen im Wechsel. Streuwiesen bzw. Feucht-/Nasswiesen sind Wiesen mit geringem Futterwert. Geringstland sind Flächen geringster Ertragsfähigkeit, für die nach dem Bodenschätzungsgesetz keine Wertzahlen festzustellen sind.

Aus der Kaufpreissammlung wurden die in den vergangenen 10 Jahren (2012 bis 2021) registrierten Verkaufspreise untersucht. Es wird das mittlere Preisniveau angegeben.

Für den Landkreis Göttingen erfolgt eine Unterteilung in die strukturmäßig unterschiedlichen Teilbereiche: im Bereich des Altkreises Göttingen wird als mittlerer Wert für entsprechende Flächen 0,50 €/m² gezahlt, im Altkreis Osterode am Harz ist als mittlerer Wert 0,36 €/m² nachgewiesen. Im Landkreis Goslar ist als mittlerer Wert 0,55 €/m² nachgewiesen, im Landkreis Northeim liegt der mittlere Wert bei 0,58 €/m² und im Landkreis Holzminden bei 0,32 €/m².

Eine relative Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau der Nachbarschaft konnte nicht festgestellt werden. Die Vergleichspreise liegen in der Regel unter dem Bodenrichtwert für Grünland.

Unland

Als Unland werden Flächen klassifiziert, die wegen ihrer Art nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt sind und auch nicht durch Kultivierungsmaßnahmen einer solchen Nutzung zugeführt werden können (z. B. Felsen). Sie werfen auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag ab.

Aus der Kaufpreissammlung wurden die in den vergangenen 10 Jahren (2012 bis 2021) registrierten Verkaufspreise untersucht. Aufgrund der geringen Anzahl wird das mittlere Preisniveau im gesamten Zuständigkeitsbereich angegeben. Danach liegt der mittlere Wert bei 0,50 €/m².

Die Vergleichspreise liegen in der Regel unter dem Wertniveau für Hutung, Streuwiese und Geringstland.

Wege

Aus der Kaufpreissammlung wurden die in den vergangenen 10 Jahren (2012 bis 2021) registrierten Verkaufspreise untersucht. Aus der Untersuchung geht hervor, dass im gesamten Zuständigkeitsbereich Wegeflächen im landwirtschaftlich strukturierten Außenbereich zu Preisen zwischen 0,25 €/m² und 4,20 €/m² gehandelt werden, je nach Lage, Art und Bedeutung des Weges und ob eine Widmung als öffentliche Fläche oder Unterhaltungslasten bestehen.

Aufgrund der geringen Anzahl wird das mittlere Preisniveau im gesamten Zuständigkeitsbereich angegeben. Im gesamten Zuständigkeitsbereich werden bei Inanspruchnahme bzw. Übernahme von Wegeflächen als mittlerer Wert 0,55 €/m² gezahlt.

Gräben

Gräben innerhalb landwirtschaftlich genutzter Bereiche sind für die Bewirtschaftung der Flächen bzw. für die Vorflut in einem Gebiet notwendig, sie dienen der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dem Eigentümer obliegt die Unterhaltungslast, ohne dass wirtschaftliche Erträge aus diesen Grundstücken gezogen werden können. Eine Veräußerung als eigenständiges Objekt (Grundstück) ist die Ausnahme.

Aus der Kaufpreissammlung wurden die in den vergangenen 10 Jahren (2012 bis 2021) registrierten Verkaufspreise untersucht. Aufgrund der geringen Anzahl wird das mittlere Preisniveau im gesamten Zuständigkeitsbereich angegeben. Aus der Untersuchung geht hervor, dass im gesamten Zuständigkeitsbereich in Entschädigungsfällen (Inanspruchnahme für öffentliche Maßnahmen) als mittlerer Wert 0,45 €/m² vereinbart werden.

Abbauland

Abbauland sind Grundstücksflächen, bei denen der wirtschaftliche Nutzen durch den Abbau von Bodenschätzen erzielt wird. In den vergangenen 10 Jahren (2012 – 2021) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 32 Grundstücke mit Abbauland veräußert. Der Wert des Abbaugutes ist in den nachfolgenden Angaben zum mittleren Preis enthalten.

| Abbauflächen inklusive Wert des Abbaugutes | | | |
|---|-------------------------|--|---|
| Abbaugut | Anzahl (2012 - 2021) | Spanne Min. - Max. [€/m ²] | mittlerer Preis [€/m ²] |
| Kies | 11 | 6,32 – 23,00 | rd. 12,00 |
| Kreide | 13 | 1,01 – 32,14 | rd. 3,00 |
| Sand | 1 | *) | *) |
| Steine (Steinbruch) | 7 | 0,03 – 19,00 | rd. 4,00 |
| Mergel, Schlick, Ton, Torf | 0 | *) | *) |

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Wasserflächen (Teiche)

In den vergangenen 10 Jahren (2012 bis 2021) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 99 Grundstücke mit Wasserflächen verkauft. Die ermittelten Vergleichspreise (Gesamtkaufpreis/Fläche) für Grundstücke mit Teichen und Grundstücksgrößen ab 1.000 m² liegen zwischen 0,07 €/m² und 14,00 €/m², der mittlere Preis beträgt 2,28 €/m².

Die relativ großen Spannen ergeben sich durch Abweichungen der einzelnen Grundstücke bezüglich des Zustands der Anlage, Außenanlagen, Wasserversorgung und wasser-/planungsrechtliche Genehmigung.

| Wasserflächen (Teiche) | | | | |
|--|-------------------------|--|---|---|
| Stadt / Landkreis | Anzahl (2012 - 2021) | Spanne Min. – Max. [€/m ²] | mittlerer Preis [€/m ²] | mittlerer Bodenrichtwert für Ackerland [€/m ²] |
| Altkreis Göttingen (einschl. Stadt Göttingen) | 17 | 0,07 – 14,00 | 3,73 | 1,60 |
| Altkreis Osterode am Harz | 14 | 0,31– 6,22 | 1,99 | 0,90 |
| Landkreis Goslar | 16 | 0,11– 5,47 | 1,69 | 2,80 |
| Landkreis Holzminden | 14 | 0,42 – 5,05 | 2,04 | 2,00 |
| Landkreis Northeim | 38 | 0,37 – 11,75 | 2,08 | 2,00 |

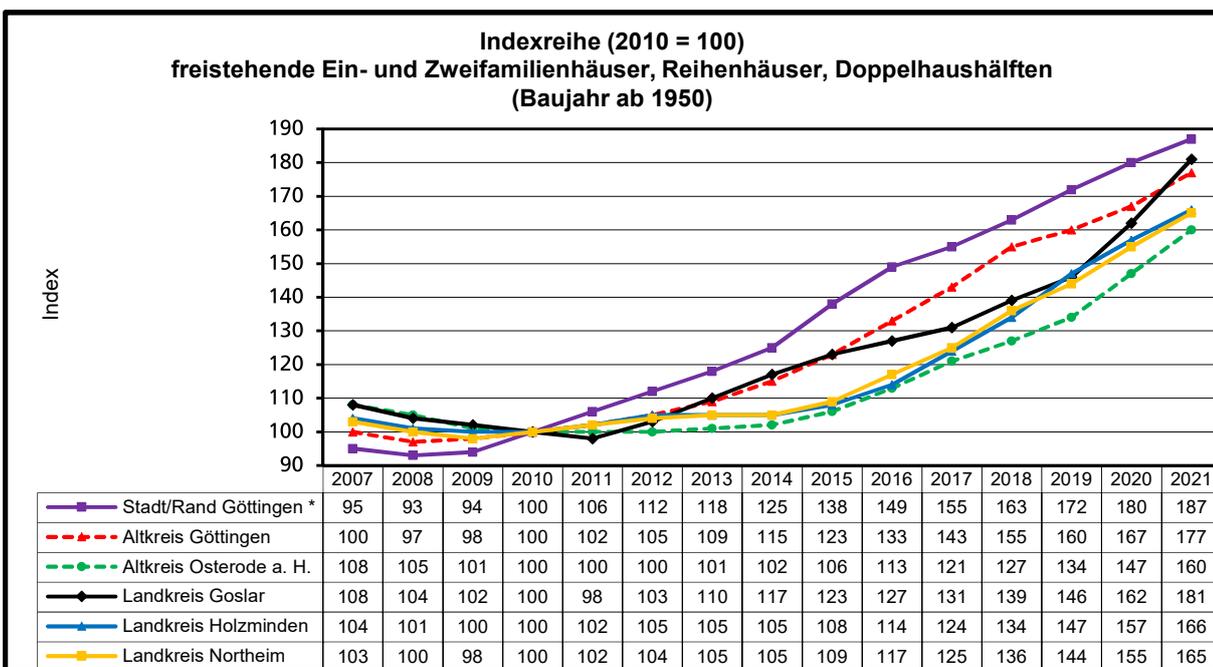
Bebaute Grundstücke

Preisentwicklung

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen (siehe Anwendungsbeispiel).

Die Preisentwicklung wird nach dem hedonischen Verfahren und Anwendung der doppelten Imputation abgeleitet (die Methode wird auch vom Statistischen Bundesamt - Destatis - zur Berechnung von Preisindizes von Gütern angewendet). Die preisbestimmenden Merkmale eines bebauten Grundstücks, z. B. das Alter des Gebäudes, die Größe der Wohnung und die Lagequalität, werden mittels statistischer Regressionsmodelle mit den beobachteten Preisen periodenweise in Verbindung gebracht. Der Vorteil besteht darin, dass für die Indexwerte dadurch lediglich die reine Preisveränderung, nicht aber die Veränderung der Qualität der Immobilie berücksichtigt wird.

Die regionalen Indexreihen für Eigenheime ab Baujahr 1950 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) sind bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index = 100 für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexwerte sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen. Für die Baujahrsgruppe bis 1949 werden keine Indexwerte veröffentlicht.



*) Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Anwendungsbeispiel:

Der Wert eines Grundstücks in der Stadt Bad Sachsa (Altkreis Osterode am Harz), bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr 1970), liegt im Jahr 2019 bei 130.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2009 gewesen?

Index im Jahr 2019: 134

Index im Jahr 2009: 101

Umrechnung: $130.000 \text{ €} \times \frac{101}{134} = 97.985 \text{ €}$

Der gesuchte Grundstückswert im Jahr 2009 beträgt rd. 98.000 €.

Ein- und Zweifamilienhäuser – Erbbaurechte

Neben in Eigentum befindlichen Immobilien werden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser auch als Erbbaurechte gehandelt. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, in der Regel gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Für den Eigentümer des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet.

Für die Ermittlung der Erbbaurechtskoeffizienten wurde das Verhältnis des Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Kaufpreis für ein vergleichbares bebautes Grundstück im Eigentum ermittelt.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages (Höhe des Erbbauzinses, Anpassungsklausel, Laufzeit und Heimfallregelung) wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Erbbaurechtskoeffizienten haben. Der Einfluss dieser Umstände wurde bislang aufgrund der geringen Anzahl in den einzelnen Bereichen nicht untersucht.

Stadt Göttingen und Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)

Die Bereiche Stadt Göttingen und Altkreis Göttingen wurden gemeinsam ausgewertet, für eine getrennte Auswertung reichte das vorhandene Datenmaterial nicht aus. Aus insgesamt 39 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

| Erbbaurechte | | |
|---|--|----------------------|
| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
| Kaufzeitpunkt | 2014 - 2021 | 2017 |
| Baujahr | 1950 - 2012 | 1981 |
| Wohnfläche | 90 m ² - 210 m ² | 140 m ² |
| Grundstücksgröße | 341 m ² - 1.480 m ² | 788 m ² |
| Restlaufzeit | 33 Jahre - 83 Jahre | 48 Jahre |
| Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf | | |
| Bodenrichtwert | 92 €/m ² - 280 €/m ² | 240 €/m ² |
| Erbbaurechtskoeffizient | | 0,93 |
| Altkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf | | |
| Bodenrichtwert | 34 €/m ² - 84 €/m ² | 42 €/m ² |
| Erbbaurechtskoeffizient | | 0,85 |

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Im Bereich des Altkreises Osterode am Harz ist die Anzahl auswertbarer Daten für Untersuchungen zur Ableitung eines Erbbaurechtskoeffizienten zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Würdigung der wertrelevanten Merkmale (Bodenrichtwert und Restlaufzeit) grundsätzlich übertragbar.

Landkreis Goslar

Aus 46 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

| Erbbaurechte | | |
|--------------------------------|---|---------------------|
| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
| Kaufzeitpunkt | 2017 - 2021 | 2019 |
| Baujahr | 1952 - 2.002 | 1979 |
| Wohnfläche | 90 m ² - 220 m ² | 144 m ² |
| Grundstücksgröße | 497 m ² - 1.096 m ² | 742 m ² |
| Bodenrichtwert | 33 €/m ² - 92 €/m ² | 62 €/m ² |
| Restlaufzeit | 23 Jahre - 53 Jahre | 36 Jahre |
| Erbbaurechtskoeffizient | | 0,81 |

Landkreis Holzminden

Aus 19 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

| Erbbaurechte | | |
|--------------------------------|---|---------------------|
| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
| Kaufzeitpunkt | 2017 - 2021 | 2020 |
| Baujahr | 1953 - 1984 | 1967 |
| Wohnfläche | 82 m ² - 248 m ² | 130 m ² |
| Grundstücksgröße | 387 m ² - 1.532 m ² | 707 m ² |
| Bodenrichtwert | 38 €/m ² - 97 €/m ² | 50 €/m ² |
| Restlaufzeit | 33 Jahre - 79 Jahre | 45 Jahre |
| Erbbaurechtskoeffizient | | 0,87 |

Landkreis Northeim

Aus 43 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

| Erbbaurechte | | |
|--------------------------------|--|---------------------|
| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
| Kaufzeitpunkt | 2017 - 2021 | 2019 |
| Baujahr | 1954 - 19976 | 1971 |
| Wohnfläche | 86 m ² - 250 m ² | 156 m ² |
| Grundstücksgröße | 528 m ² - 1.282 m ² | 817 m ² |
| Bodenrichtwert | 46 €/m ² - 115 €/m ² | 83 €/m ² |
| Restlaufzeit | 15 Jahre - 46 Jahre | 27 Jahre |
| Erbbaurechtskoeffizient | | 0,85 |

Reihenhäuser und Doppelhaushälften – Erbbaurechte

Neben in Eigentum befindlichen Immobilien werden Reihenhäuser und Doppelhaushälften auch als Erbbaurechte gehandelt. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, in der Regel gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Für den Eigentümer des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet.

Für die Ermittlung der Erbbaurechtskoeffizienten wurde das Verhältnis des Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Kaufpreis für ein vergleichbares bebautes Grundstück im Eigentum ermittelt.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages (Höhe des Erbbauzinses, Anpassungsklausel, Laufzeit und Heimfallregelung) wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Erbbaurechtskoeffizienten haben. Der Einfluss dieser Umstände wurde bislang aufgrund der geringen Anzahl in den einzelnen Bereichen nicht untersucht.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Die Untersuchung umfasst 34 veräußerte Erbbaurechte.

| Erbbaurechte | | |
|--------------------------------|---|----------------------|
| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
| Kaufzeitpunkt | 2017 - 2021 | 2020 |
| Baujahr | 1962 - 2003 | 1988 |
| Wohnfläche | 91 m ² - 164 m ² | 122 m ² |
| Grundstückgröße | 150 m ² - 479 m ² | 240 m ² |
| Bodenrichtwert | 160 €/m ² - 370 €/m ² | 300 €/m ² |
| Restlaufzeit | 18 Jahre - 78 Jahre | 50 Jahre |
| Erbbaurechtskoeffizient | | 0,92 |

Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Im Bereich des Altkreises Göttingen ist die Anzahl der auswertbaren Daten für die Ermittlung eines Erbbaurechtskoeffizienten zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale, wie z. B. Bodenrichtwert und Restlaufzeit, grundsätzlich übertragbar.

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Auch im Bereich des Altkreises Osterode am Harz ist die Anzahl auswertbarer Daten für Untersuchungen zur Ableitung eines Erbbaurechtskoeffizienten zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Würdigung der wertrelevanten Merkmale (Bodenrichtwert und Restlaufzeit) grundsätzlich übertragbar.

Landkreis Goslar - Stadt Goslar

Die Untersuchung umfasst 46 veräußerte Erbbaurechte.

| Erbbaurechte | | |
|--------------------------------|---|---------------------|
| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
| Kaufzeitpunkt | 2017 - 2021 | 2019 |
| Baujahr | 1956 - 1995 | 1969 |
| Wohnfläche | 71 m ² - 150 m ² | 106 m ² |
| Grundstücksgröße | 140 m ² - 589 m ² | 283 m ² |
| Bodenrichtwert | 32 €/m ² - 82 €/m ² | 45 €/m ² |
| Restlaufzeit | 18 Jahre - 47 Jahre | 29 Jahre |
| Erbbaurechtskoeffizient | | 0,86 |

Landkreis Goslar - übriger Landkreis ohne Stadt Goslar

Im Bereich des übrigen Landkreises Goslar ist die Anzahl der auswertbaren Daten für eine Untersuchung zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale, wie z. B. Bodenrichtwert und Restlaufzeit, grundsätzlich übertragbar.

Landkreis Holzminden

Im Landkreis Holzminden ist die Anzahl der auswertbaren Daten für eine Untersuchung zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale, wie z. B. Bodenrichtwert und Restlaufzeit, grundsätzlich übertragbar.

Landkreis Northeim – Stadt Northeim

Die Untersuchung umfasst 17 veräußerte Erbbaurechte.

| Erbbaurechte | | |
|--------------------------------|--|---------------------|
| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
| Kaufzeitpunkt | 2017 - 2021 | 2019 |
| Baujahr | 1950 - 1996 | 1965 |
| Wohnfläche | 75 m ² - 201 m ² | 130 m ² |
| Grundstücksgröße | 212 m ² - 1.073 m ² | 478 m ² |
| Bodenrichtwert | 53 €/m ² - 110 €/m ² | 71 €/m ² |
| Restlaufzeit | 11 Jahre - 46 Jahre | 24 Jahre |
| Erbbaurechtskoeffizient | | 0,89 |

Landkreis Northeim - übriger Landkreis ohne Stadt Northeim

Im Bereich des übrigen Landkreises Northeim ist die Anzahl der auswertbaren Daten für eine Untersuchung zu gering. Die Ergebnisse aus den anderen Bereichen sind unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale, wie z. B. Bodenrichtwert und Restlaufzeit, grundsätzlich übertragbar.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften – Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949, freistehend und angebaut) im Landkreis Holzminden

Die Vergleichsfaktoren für freistehende und angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 sind unter der Rubrik - Vergleichsfaktoren, Ein- und Zweifamilienhäuser im Dashboard - dargestellt.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 77 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
|------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2015 - 2021 | 2017 |
| Baujahr | 1950 - 1999 | 1965 |
| Wohnfläche | 55 m ² - 230 m ² | 113 m ² |
| Grundstücksgröße | 138 m ² - 922 m ² | 346m ² |
| Bodenrichtwert | 26 €/m ² - 110 €/m ² | 80 €/m ² |

Im Untersuchungszeitraum ist nur eine sehr geringe Anzahl von Kaufpreisen in der Kaufpreissammlung nachgewiesen. Um eine Einschätzung zum Preisniveau vornehmen zu können, sind die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dargestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit den beschriebenen Eigenschaften (mittlerer Wert = Medianwert), die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise wurde bei der Ermittlung des Vergleichsfaktors berücksichtigt.

| | |
|---------------------|--|
| Kaufzeitpunkt | 01.01.2022 |
| Baujahr | Bezugsgrößen je nach Lage: siehe Tabelle |
| Wohnfläche | |
| Grundstücksgröße | |
| Bodenrichtwert | |
| Modernisierungsgrad | 4 Punkte |
| Stellung des Hauses | Mittelhaus/Endhaus |
| Bauweise | massiv |
| Unterkellerung | voll |
| Garage | vorhanden (eine) |

Die Vergleichsfaktoren sind entsprechend der Lage mit den jeweiligen Bezugsgrößen der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950) im Landkreis Holzminden | | | | | |
|---|-------------------|---------------------------------------|--|--|--|
| Lage/Gemeinde | mittleres Baujahr | mittlere Wohnfläche [m ²] | mittlere Grundstücksfläche [m ²] | mittlerer Bodenrichtwert [€/m ²] | Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche |
| Stadt Holzminden | 1965 | 107 | 310 | 86 | 910 |
| übrige Lagen im Landkreis Holzminden | 1970 | 120 | 390 | 44 | 720 |

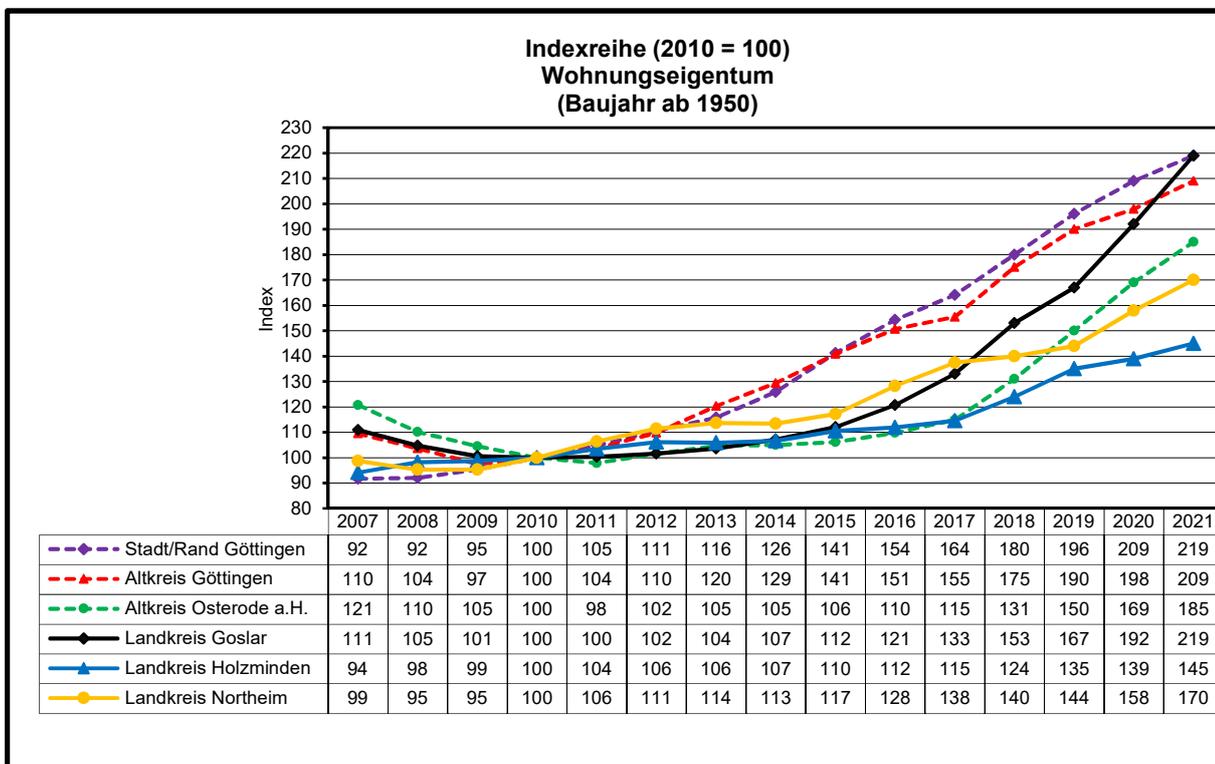
Wohnungseigentum

Preisentwicklung

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen (siehe Anwendungsbeispiel).

Die Preisentwicklung wird nach dem hedonischen Verfahren und Anwendung der doppelten Imputation abgeleitet (die Methode wird auch vom Statistischen Bundesamt - Destatis - zur Berechnung von Preisindizes von Gütern angewendet). Die preisbestimmenden Merkmale eines bebauten Grundstücks, z. B. das Alter des Gebäudes, die Größe der Wohnung und die Lagequalität, werden mittels statistischer Regressionsmodelle mit den beobachteten Preisen periodenweise in Verbindung gebracht. Der Vorteil besteht darin, dass für die Indexwerte dadurch lediglich die reine Preisveränderung, nicht aber die Veränderung der Qualität der Immobilie berücksichtigt wird.

Die hier veröffentlichten Indexreihen gelten für Wohnungseigentum in verschiedenen Lagen. Sie sind, bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index = 100, für Bereiche ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexwerte sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden.



Anwendungsbeispiel:

Der Wert für Wohnungseigentum (Baujahr 1970) im Landkreis Holzminden liegt im Jahr 2019 bei 40.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2009 gewesen?

Index im Jahr 2019: 135

Index im Jahr 2009: 99

Umrechnung: $40.000 \text{ €} \times \frac{99}{135} = 29.333 \text{ €}$

Der gesuchte Wert des Wohnungseigentums im Jahr 2009 beträgt rd. 29.000 €.

Vergleichsfaktoren in Gebäuden mit Baujahr bis 1949, nur Stadtgebiet Göttingen (Weiterverkauf)

In der Stadt Göttingen ist auch der Teilmarkt für Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr bis 1949, die modernisiert und in Wohnungseigentum aufgeteilt wurden, untersucht worden. Bezeichnend ist, dass dieser Teilmarkt nur in bestimmten Lagen auftritt. Im Wesentlichen ist es die Lage innerhalb Göttingens, die entscheidenden Einfluss auf den Wert hat.

Die Stichprobe der umgewandelten älteren Objekte, die später weiterverkauft wurden, umfasst 68 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal Bereich | mittlerer | Wert |
|--------------------|--|-------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2017 - 2021 | 2019 |
| Baujahr | bis 1949 | --- |
| Wohnfläche | 43 m ² - 149 m ² | 80 m ² |

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

| | |
|-------------------------|--|
| Kaufzeitpunkt | 01.01.2022 |
| Baujahr | ohne speziellen Einfluss, der Wert ist überwiegend durch die Lage geprägt |
| Ausstattung | mittel |
| Garage / PKW-Stellplatz | nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Garage: 9.500 € / PKW-Stellplatz: 6.000 € |

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Baujahr bis 1949) | | | | |
|--|-------------------|---------------------------------------|--|--|
| (Daten des Vorjahreszeitraums in Klammern) | | | | |
| Lage | mittleres Baujahr | mittlere Wohnfläche [m ²] | mittlerer Bodenrichtwert [€/m ²] | mittlerer Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche |
| Innenstadt -Randlage- | 1908 (1830) | 66 (55) | 440 (340) | 2.940 (2.430) |
| Ostviertel | 1909 (1908) | 73 (92) | 590 (460) | 3.600 (3.220) |
| an Ostviertel angrenzend | (*) | | | |
| Südstadt, Geismar, Weende | 1930 (1920) | 87 (87) | 390 (320) | 3.080 (2.770) |
| Weststadt, Grone und übrige Lagen | (*) (1901) | (*) (69) | (*) (300) | (*) (2.450) |

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Durch Vervielfachen des Vergleichsfaktors mit der Wohnfläche erhält man den Vergleichswert.

Die Anwendung des mittleren Vergleichsfaktors ist im Einzelfall nicht ohne kritische Würdigung der Abweichungen von der mittleren Wohnfläche oder den sonstiger objektspezifischer Zustandsmerkmale möglich.

Vergleichsfaktoren im Altkreis Göttingen (Mittel- und Grundzentren, ohne Bovenden und Rosdorf)

Ein Markt für Wohnungseigentum existiert im Wesentlichen nur in den größeren Städten und Gemeinden, in den dörflichen Lagen ist Wohnungseigentum nur selten anzutreffen. Im Landkreis Göttingen (Altkreis) sind differenzierte Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen nur für die Stadt Hann. Münden ermittelt worden und im Dashboard veröffentlicht. Eine Orientierung bezüglich des Wertniveaus in weiteren Gemeinden kann die nachfolgende Tabelle anhand von mittleren Kaufpreisen (€/m²-Wohnfläche) der letzten 5 Jahre geben:

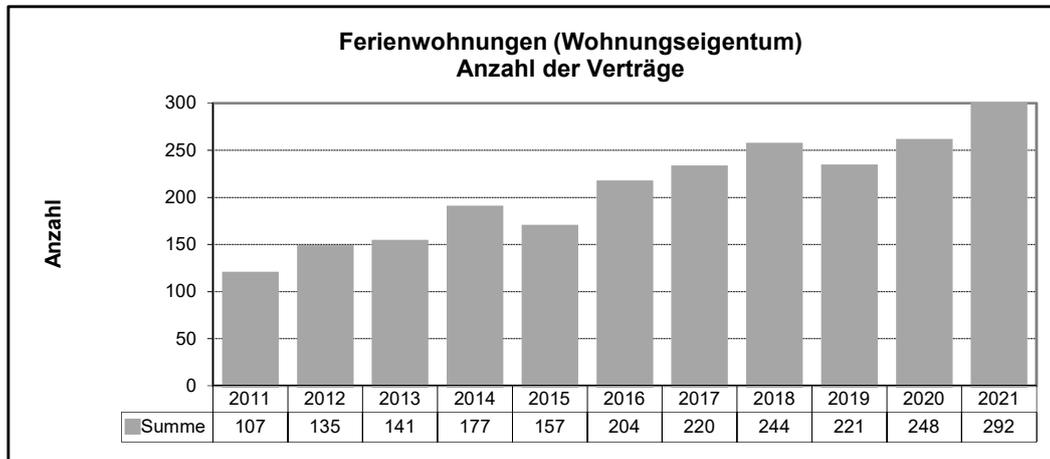
| Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Baujahr ab 1950) | | | |
|--|---|-------------------|------------------------|
| Lage | mittlere Wohnfläche | mittleres Baujahr | mittlerer Kaufpreis |
| Adelebsen | 79 m ² | 1993 | 1.290 €/m ² |
| Dransfeld | 61 m ² | 1993 | 1.430 €/m ² |
| Duderstadt | 76 m ² | 1995 | 1.460 €/m ² |
| Hann. Münden | siehe veröffentlichte Vergleichsfaktoren innerhalb des Dashboards | | |
| übrige Gemeinden | *) | | |

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Ferienwohnungseigentum – Landkreis Goslar

Bedingt durch die Erholungs- und Freizeitfunktion des Harzes und dem damit verbundenen Fremdenverkehrsaufkommen sind in mehreren Gemeinden des Landkreises Goslar Wohnanlagen mit speziell als Ferienwohnung konzipierten Eigentumswohnungen entstanden.

Umsatzentwicklung



Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisgefüge dieser Anlagen unterscheidet sich erheblich von dem konventioneller Eigentumswohnungen.

Für diese besonderen Ferienwohnanlagen sind mittlere Wohnflächenpreise aus den Kaufverträgen des letzten Jahres ermittelt worden. In die Auswertung sind keine durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise einbezogen worden.

Die mittleren Wohnflächenpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte (z. B. Lage innerhalb der Wohnanlage, Wohnfläche, Ausstattung).

Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

| Wohnanlage | Anzahl | mittlere Wohnfläche [m ²] | mittlerer Wohn- flächenpreis [€/m ²] |
|--|-------------|---|--|
| Bad Harzburg (Kurhausstraße 18) | 40 (21) | 58 (60) | 1.055 (885) |
| Hohegeiß (Panoramic) | 95 (46) | 49 (49) | 520 (355) |
| Altenau (Ferienpark Glockenberg) | 88 (104) | 42 (42) | 925 (660) |
| Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg) | 69 (77) | 46 (44) | 830 (580) |

Vergleichsfaktoren

Bad Harzburg (Kurhausstraße 18)

Für die Wohnanlage „Kurhausstraße 18“, Baujahr 1972, wurden die Kauffälle des Zeitraums Januar 2017 bis Dezember 2021 ausgewertet. Die Wohnungen haben überwiegend Wohnflächen von rd. 50 m² (99 Kauffälle) oder rd. 85 m² (32 Kauffälle).

Der Wertanteil für Inventar (soweit vorhanden) ist im Kaufpreis enthalten und beträgt im Mittel rd. 2.850 € je Wohnung. In ca. 67 % der ausgewerteten Verträge sind explizit Angaben zum Inventar enthalten.

Bei 18 % der Kaufverträge ist ein Nutzungsrecht an einem Tiefgarageneinstellplatz mitverkauft worden (angegebener mittlerer Kaufpreis 5.050 €).

Die Vergleichswerte (mittlerer Wohnflächenpreis in €/m²-Wohnfläche - ohne Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung) für eine Wohnung (einschließlich Inventar) betragen:

| Wohnanlage „Kurhausstraße 18“ | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Wohnflächen | mittlerer Wohnflächenpreis |
| 50 m ² | 865 €/m ² |
| 85 m ² | 845 €/m ² |

Weitere Untersuchungen zu den Vergleichsfaktoren wurden nicht durchgeführt.

Hohegeiß (Panoramic)

Die Ferienparkanlage „Am Kurpark (Panoramic)“ wurde 1973 erbaut. Es wurden 286 Kauffälle (Januar 2017 bis Dezember 2021) untersucht.

Die Untersuchung bezieht sich auf Wohnungsgrößen zwischen 48 m² und 53 m² in einer mittleren Lage innerhalb der Ferienparkanlage.

Der Wertanteil für Inventar (soweit vorhanden) ist im Kaufpreis enthalten und beträgt im Mittel rd. 3.200 € je Wohnung. Dieser Betrag wurde aus den Angaben in 139 Kaufverträgen (ca. 49 % aller angefallenen Verträge) mit Preisangaben zum Inventar abgeleitet.

Zu allen Wohnungen gehört grundsätzlich das Nutzungsrecht an den Kfz-Einstellplätzen.

Die Vergleichswerte für Wohnungen einschließlich Inventar und Kfz-Einstellplatz (mittlerer Wohnflächenpreis in €/m²-Wohnfläche - ohne Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung) betragen:

| Wohnanlage „Am Kurpark (Panoramic)“ | |
|---|----------------------------|
| Wohnflächen | mittlerer Wohnflächenpreis |
| 48 m ² bis 53 m ² | 415 €/m ² |

Weitere Untersuchungen zu den Vergleichsfaktoren wurden nicht durchgeführt.

Altenau (Ferienpark Glockenberg)

Für den Ferienpark „Glockenberg“, Baujahr 1970, wurden aus 431 Verkäufen (Januar 2017 bis Dezember 2021) Vergleichswerte abgeleitet. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 25 m² und 55 m² und beziehen sich auf mittlere Qualitätslagen.

Der Wertanteil für Inventar (soweit vorhanden) ist im Kaufpreis enthalten und beträgt im Mittel rd. 3.150 € je Wohnung (ca. 68 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars).

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Ferienwohnung, er wurde im Berichtsjahr 2021 mit im Mittel rd. 3.900 €/Platz gehandelt.

Die Vergleichswerte für Wohnungen einschließlich Inventar (die zeitliche Entwicklung wurde berücksichtigt, die mittleren Wohnflächenpreise in €/m²-Wohnfläche beziehen sich auf den 01.01.2022) betragen:

| Ferienpark „Glockenberg“ - Wohnblock A bis G | | |
|---|-----------------------------------|----------------------|
| Wohnflächen | mittlerer Wohnflächenpreis | |
| | EG – 2. OG | ab 3. OG |
| 25 m ² bis 35 m ² | 800 €/m ² | 855 €/m ² |
| 41 m ² bis 43 m ² | 775 €/m ² | 830 €/m ² |
| 50 m ² bis 55 m ² | 750 €/m ² | 810 €/m ² |

| Ferienpark „Glockenberg“ - Wohnblock H bis HH | | |
|--|-----------------------------------|----------------------|
| Wohnflächen | mittlerer Wohnflächenpreis | |
| | EG – 2. OG | ab 3. OG |
| 25 m ² bis 35 m ² | 825 €/m ² | 885 €/m ² |
| 41 m ² bis 43 m ² | 800 €/m ² | 860 €/m ² |
| 50 m ² bis 55 m ² | 780 €/m ² | 835 €/m ² |

Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)

Im Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“, Baujahr 1971, wurden 336 Kauffälle mit Vertragsdatum Januar 2017 bis Dezember 2021 untersucht. Die Wohnungsgrößen liegen überwiegend zwischen 34 m² und 64 m² bei einer mittleren Wohnfläche von 46 m².

Der Wertanteil für Inventar (ca. 80 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars) beträgt rd. 1.950 € je Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Stellplätze wurden im Jahr 2021 mit im Mittel rd. 1.500 €/Platz gehandelt.

Die Wohnfläche und die Lage innerhalb der Anlage (Geschoss) haben sich als wertrelevant herausgestellt. Die Vergleichswerte für Wohnungen einschließlich Inventar (mittlerer Wohnflächenpreis in €/m²-Wohnfläche – ohne Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung) betragen:

| Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“ | | | |
|---|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Wohnflächen | mittlerer Wohnflächenpreis | | |
| | EG + 1. OG | 2. + 3. OG | ab 4. OG |
| ca. 38 m ² | 580 €/m ² | 600 €/m ² | 620 €/m ² |
| ca. 48 m ² | 570 €/m ² | 600 €/m ² | 610 €/m ² |
| 58 m ² und 64 m ² | 560 €/m ² | 590 €/m ² | 610 €/m ² |

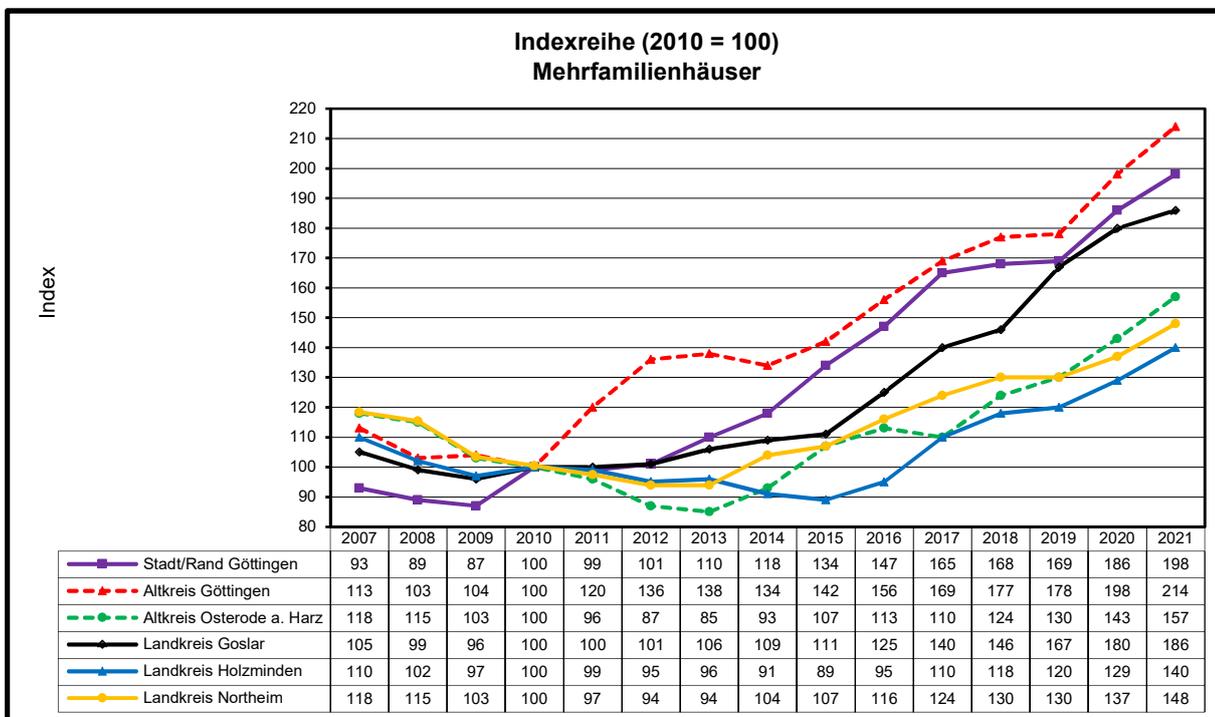
Mehrfamilienhäuser

Preisentwicklung

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen (siehe Anwendungsbeispiel).

Die hier veröffentlichten Indexreihen sind für Bereiche ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Sie gelten für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen (einschließlich den Orten Bovenden, Eddighausen und Rosdorf) und für Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen. In den Landkreisen sind Mehrfamilienhäuser im Wesentlichen in den Mittelzentren zu finden. Die Indexwerte sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.

Der Trend der Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser ist bis 2009 überwiegend rückläufig. Nach 2013 sind fast überall steigende Preise zu beobachten. Der Indexanstieg beinhaltet allerdings nicht nur die Preisänderung, sondern auch veränderte Qualitätsmerkmale der Objekte.



Anwendungsbeispiel:

Der Wert für ein Mehrfamilienhaus im Landkreis Goslar liegt im Jahr 2017 bei 160.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2009 gewesen?

Index im Jahr 2017 140

Index im Jahr 2009: 96

Umrechnung: $160.000 \text{ €} \times \frac{96}{140} = 109.714 \text{ €}$

Der gesuchte Wert des Mehrfamilienhauses im Jahr 2009 beträgt rd. 110.000 €.

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

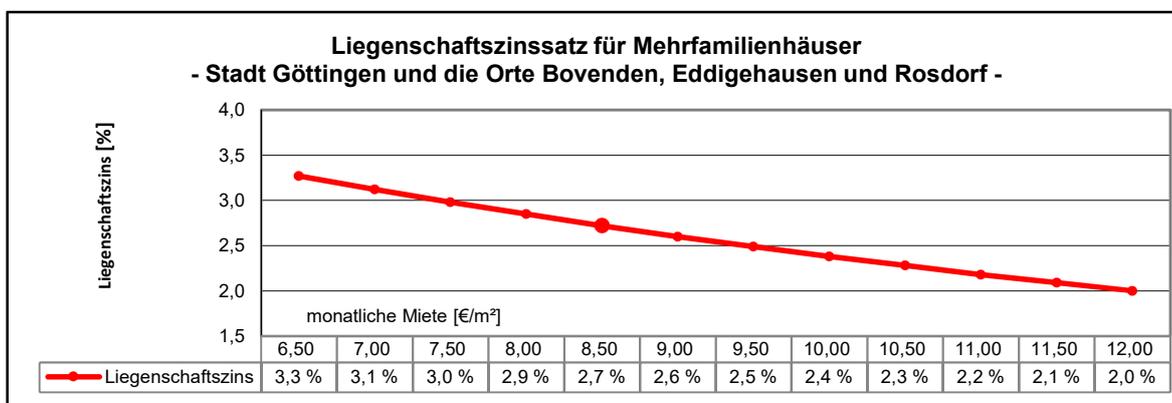
Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser | |
|---|--|
| Kaufzeitpunkt | 2017 - 2021 |
| mittlerer Wert | 2019 |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge | 125 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 130 €/m ² - 500 €/m ² |
| mittlerer Wert | 340 €/m ² |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude | 3 - 15 |
| mittlerer Wert | 4 |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes | 20 Jahre - 58 Jahre |
| mittlerer Wert | 30 Jahre |
| Monatliche Nettokaltmiete | 6,26 €/m ² - 12,25 €/m ² |
| mittlerer Wert | 8,50 €/m ² |
| Liegenschaftszinssatz | 1,8 % - 4,7 % |
| mittlerer Wert (2017 - 2021) | 3,2 % |
| Liegenschaftszinssatz 2021 | 2,8 % |
| Rohertragsfaktor | 11,6 – 27,0 |
| mittlerer Wert (2017 - 2021) | 17,2 |
| Rohertragsfaktor 2021 | 18,7 |

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Zeitpunkt 01.01.2022.



Anmerkung: Die Unterschiede im Mietniveau ergeben sich grundsätzlich in Abhängigkeit von der Lage (höheres Bodenrichtwertniveau = höheres Mietniveau).

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Kaufpreise von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern werden in starkem Maße von den Ertragsverhältnissen beeinflusst. Dementsprechend wird bei der Wertermittlung im Allgemeinen das Ertragswertverfahren angewendet.

Die hierfür notwendigen Liegenschaftszinssätze für die einzelnen Regionen sind im Dashboard dargestellt. In den zusätzlichen regionalen Auswertungen sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze für die Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf zu finden.

Der Vergleichsfaktor „Grundstückswert / Jahresrohertrag“ (Rohertragsfaktor) ist ebenfalls im vorherigen Abschnitt vorgestellt worden.

Darüber hinaus ist auch für Mehrfamilienhäuser als geeigneter Vergleichsfaktor der

Grundstückswert / Wohnfläche

ermittelt worden.

Mit einem auf die Wohnfläche bezogenen Vergleichsfaktor kann überschlägig ein Wert kalkuliert werden, ohne Angaben zu den tatsächlichen Erträgen zu haben.

Dabei wird von durchschnittlichen Ertragsverhältnissen (mittleren Mieten) der entsprechenden Objekte ausgegangen. Die Untersuchungen sind mit den wertwirksamen Einflussmerkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße durchgeführt worden.

Die Kaufpreise sind auch innerhalb der Regionen des Zuständigkeitsbereichs stark lageabhängig. Es wird von baujahrstypischen Zustandsmerkmalen ausgegangen, je nach Baujahr sind üblicherweise zusätzlich zu notwendigen Instandhaltungen bereits verschiedene Erneuerungen vorgenommen worden.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst 137 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
|------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2017 - 2021 | 2019 |
| Baujahr | 1885 - 2014 | 1936 |
| Wohnfläche | 210 m ² - 660 m ² | 340 m ² |
| Grundstücksgröße | 251 m ² - 1.593 m ² | 682 m ² |
| Bodenrichtwert | 80 €/m ² - 590 €/m ² | 350 €/m ² |

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.01.2022 |
| Baujahr | siehe Tabelle (mittlere Werte) |
| Wohnfläche | |
| Grundstücksgröße | |
| Bodenrichtwert | |
| Ausstattung | mittel / teilmodernisiert |

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen und den Orten Bovenden und Rosdorf | | | | | |
|--|---------|---------------------------------|--|---|---|
| Lage | Baujahr | Wohnfläche [m ²] | Grundstücks- fläche [m ²] | Bodenricht- wert [€/m ²] | Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche |
| Göttingen-Ostviertel | 1908 | 395 | 954 | 590 | 2.870 |
| Göttingen, an Ostviertel angrenzend | 1959 | 320 | 780 | 440 | 2.360 |
| Geismar, Weende | 1952 | 330 | 587 | 380 | 2.110 |
| Göttingen-Weststadt | 1909 | 377 | 519 | 440 | 2.200 |
| Grone | 1971 | 238 | 671 | 203 | 1.830 |
| Bovenden, Rosdorf | 1968 | 280 | 780 | 185 | 1.770 |

Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden und Rosdorf

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst insgesamt 117 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
|--------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2013 - 2021 | 2017 |
| Baujahr | 1811 - 2002 | 1958 |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 57 Jahre | 26 Jahre |
| Wohnfläche | 170 m ² - 600 m ² | 310 m ² |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 9 | 4 |
| Grundstücksgröße | 208 m ² - 1.981 m ² | 832 m ² |
| Bodenrichtwert | 30 €/m ² - 160 €/m ² | 80 €/m ² |

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften.

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.01.2022 |
| Restnutzungsdauer | siehe Tabelle (mittlere Werte) |
| Wohnfläche | |
| Grundstücksgröße | |
| Bodenrichtwert | |
| Ausstattung | mittel / teilmodernisiert |

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Altkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden und Rosdorf | | | | | |
|---|--------------------------------|---------------------------------|--|---|---|
| Lage | Restnutzungs- dauer [Jahre] | Wohnfläche [m ²] | Grundstücks- fläche [m ²] | Bodenricht- wert [€/m ²] | Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche |
| Duderstadt | 25 | 302 | 678 | 155 | 1.270 |
| Hann. Münden | 25 | 296 | 763 | 80 | 1.040 |
| übrige Lagen im Altkreis Göttingen | 25 | 325 | 840 | 64 | 980 |

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst 201 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
|--------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2012 - 2021 | 2017 |
| Baujahr | 1800 - 1987 | 1932 |
| Wohnfläche | 160 m ² - 841 m ² | 325 m ² |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 16 | 5 |
| Grundstücksgröße | 201 m ² - 2.260 m ² | 917 m ² |
| Bodenrichtwert | 16 €/m ² - 100 €/m ² | 44 €/m ² |

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.01.2022 |
| Baujahr | siehe Tabelle (mittlere Werte) |
| Wohnfläche | |
| Grundstücksgröße | |
| Bodenrichtwert | |
| Ausstattung | mittel / teilmodernisiert |

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz | | | | | |
|---|---------|---------------------------------|--|---|---|
| Lage | Baujahr | Wohnfläche [m ²] | Grundstücks- fläche [m ²] | Bodenricht- wert [€/m ²] | Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche |
| Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz, Osterode am Harz | 1924 | 323 | 867 | 50 | 710 |
| Bad Grund, Bad Sachsa, Walkenried | 1944 | 334 | 1.017 | 35 | 620 |

Landkreis Goslar

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst 269 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
|--------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2012 - 2021 | 2017 |
| Baujahr | 1800 - 2000 | 1933 |
| Wohnfläche | 200 m ² - 765 m ² | 344 m ² |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 26 | 6 |
| Grundstücksgröße | 240 m ² - 2.441 m ² | 924 m ² |
| Bodenrichtwert | 16 €/m ² - 150 €/m ² | 49 €/m ² |

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.01.2022 |
| Baujahr | siehe Tabelle (mittlere Werte) |
| Wohnfläche | |
| Grundstücksgröße | |
| Bodenrichtwert | |
| Ausstattung | mittel / teilmodernisiert |

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Goslar | | | | | |
|--|---------|---------------------------------|--|---|---|
| Lage | Baujahr | Wohnfläche [m ²] | Grundstücks- fläche [m ²] | Bodenricht- wert [€/m ²] | Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche |
| Goslar, Grauhof | 1911 | 370 | 821 | 92 | 1.110 |
| Kleinstädte, Randlagen | 1935 | 403 | 1.025 | 47 | 840 |
| Dörfer | 1932 | 412 | 1.316 | 41 | 770 |

Landkreis Holzminden

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst 94 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
|--------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2012 - 2021 | 2017 |
| Baujahr | 1870 - 2000 | 1953 |
| Restnutzungsdauer | 10 Jahre - 53 Jahre | 25 Jahre |
| Wohnfläche | 145 m ² - 615 m ² | 301 m ² |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 12 | 4 |
| Grundstücksgröße | 218 m ² - 1.212 m ² | 646 m ² |
| Bodenrichtwert | 15 €/m ² - 130 €/m ² | 82 €/m ² |

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.01.2022 |
| Restnutzungsdauer | siehe Tabelle (typische Werte) |
| Wohnfläche | |
| Grundstücksgröße | |
| Bodenrichtwert | |
| Ausstattung | mittel / teilmodernisiert |

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Holzminden | | | | | |
|--|--------------------------------|---------------------------------|--|---|---|
| Lage | Restnutzungs- dauer [Jahre] | Wohnfläche [m ²] | Grundstücks- fläche [m ²] | Bodenricht- wert [€/m ²] | Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche |
| Stadt Holzminden | 25 | 298 | 587 | 96 | 670 |
| Kleinstädte, Randlagen | 25 | 314 | 760 | 53 | 590 |
| Dörfer | *) | | | | |

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Landkreis Northeim

Die Vergleichsfaktoren wurden aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen mit abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

Die Stichprobe umfasst 297 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal | Bereich | mittlerer Wert |
|--------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2012 - 2021 | 2017 |
| Baujahr | 1800 - 1998 | 1937 |
| Wohnfläche | 170 m ² - 715 m ² | 323 m ² |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 39 | 5 |
| Grundstücksgröße | 200 m ² - 2.500 m ² | 896 m ² |
| Bodenrichtwert | 14 €/m ² - 115 €/m ² | 49 €/m ² |

Die nachfolgend dargestellten und ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.01.2022 |
| Baujahr | siehe Tabelle (mittlere Werte) |
| Wohnfläche | |
| Grundstücksgröße | |
| Bodenrichtwert | |
| Ausstattung | mittel / teilmodernisiert |

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Northeim | | | | | |
|--|---------|---------------------------------|--|---|---|
| Lage | Baujahr | Wohnfläche [m ²] | Grundstücks- fläche [m ²] | Bodenricht- wert [€/m ²] | Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche |
| Northeim, Einbeck, Nörten-Hardenberg | 1933 | 331 | 712 | 70 | 960 |
| Kleinstädte, Randlagen | 1936 | 330 | 876 | 47 | 810 |
| Dörfer | 1938 | 330 | 1.099 | 32 | 680 |

Mieten, Pachten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt.

Mieten

Dem Gutachterausschuss liegen Angaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Um die Anzahl der Vergleichsmieten zu erhöhen, werden auch von anderen Stellen zur Verfügung gestellte Mieten und weitere Recherchen (z. B. Angebotsmieten) in die Auswertung einbezogen. Zusätzlich sind ergänzende Angaben und Einschätzungen der Sachverständigen des örtlichen Gutachterausschusses eingeflossen.

Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer in der Regel die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von folgenden Merkmalen:

- Lage des Objektes (Wohnlage, ggf. Lage im Objekt, sonstige Lageeinflüsse)

- Art des Objekts (Gebäudetyp, Wohnungstyp)

- Größe (Wohnfläche bzw. Nutzfläche)

- Ausstattung (Gebäude und Wohnung)

- Beschaffenheit (z. B. Bauweise und Zuschnitt nach Baualtersklassen, Qualität und Zustand)

Je nach Ausstattung und Wohnlage sind die Mieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

Pachten

Dem Gutachterausschuss liegen Angaben aus der Kaufpreissammlung oder aus der Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Pachten vor. Die nachstehenden Pachten sind im Wesentlichen durch ergänzende Angaben und Einschätzungen der landwirtschaftlichen Sachverständigen zusammengestellt.

Wohnungsmieten

Im Grundstücksmarktbericht werden im Wesentlichen Mieten aus Mietbefragungen berücksichtigt, es handelt sich dementsprechend um Bestandsmieten mit unterschiedlichem Vertragsdatum. Diese Mieten sind als **marktüblich** anzusehen.

- ♦ Nach ImmoWertV sind bei der Wertermittlung **marktüblich erzielbare Erträge** zugrunde zu legen, die Definition entspricht grundsätzlich der ortsüblichen Vergleichsmiete nach BGB.
- ♦ Die **ortsübliche Vergleichsmiete** (§ 558 Abs. 2 BGB) wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, von Erhöhungen nach § 560 (Veränderung von Betriebskosten) abgesehen.
- ♦ Der nachhaltige Ertrag (Begriff aus der Wertermittlungsrichtlinie - WertR) ist mit dem nun geltenden Begriff des marktüblichen erzielbaren Ertrags (ImmoWertV) grundsätzlich vergleichbar.
- ♦ **Marktmiete:** Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage erzielt werden kann. Bei der Marktmiete handelt es sich um eine aktuell (stichtagsbezogen) erzielbare durchschnittliche Miete.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Mietübersichten um keine amtlichen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 ff BGB handelt.

Mehrfamilienhäuser

Die untersuchten Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit mindestens 37 m² Wohnfläche. Untersucht wurden sogenannte **Nettokaltmieten** (d. h. Mieten, die keine Anteile an Betriebskosten und weiteren Nebenkosten enthalten). Diese regelmäßig anfallenden Kosten sind in den folgenden Mietwerten dementsprechend nicht enthalten.

Alle Angaben beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf Wohnungen in mittlerer Wohnlage, mit Sammelheizung, Bad und WC. Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale oder Besonderheiten bezüglich der Mikrolage müssen durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Kellerräume, Dachböden, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht durchgängig vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei durchgreifenden (z. B. energetischen) Maßnahmen ist eine Einordnung außerhalb der Baualtersklasse des Gebäudes vorzunehmen.

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung modernisiert wurde. Auch nachträglich ausgebauten Wohnungen (z. B. im Dachgeschoss) werden entsprechend dem Baujahr, in dem sie bezugsfertig geworden sind, eingeordnet.

Die Einordnung in die Baualtersklasse sowie Zu-/Abschläge aufgrund der mietpreisbildenden Kriterien wie z. B. die Ausstattung/Beschaffenheit und die Lagebesonderheiten sind sachverständig einzuschätzen und entsprechend zu würdigen.

Kosten für Garagen/Einstellplätze sind nicht Bestandteil der nachfolgend zusammengestellten Mietwerte.

Stadt Göttingen

Für das Berichtsjahr reicht die Anzahl der ausgewerteten Mieten nicht aus, um daraus eine statistisch gesicherte Mietpreisentwicklung für die unterschiedlichen Lagen in der Stadt Göttingen abzuleiten. Die Angaben in der Mietübersicht stützen sich tlw. auf in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses registrierten Mieten sowie auch auf ergänzende Angaben und Einschätzungen des Gutachterausschusses.

Die allgemein publizierten Tendenzen zu höheren Mieten bei Neuvermietungen anhand von Angebotsmieten (tatsächliche Vereinbarung der Miethöhe ist letztlich unbekannt) sind regional noch nicht belegt bzw. wirken sich noch nicht aus. Dementsprechend sind die hier veröffentlichten Mieten für die Prüfung der Marktüblichkeit zum Vergleich geeignet. Für die Anwendung in Mieterhöhungsverfahren sind sie nicht vorgesehen.

Bei den angegebenen Nettokaltmieten handelt es sich um Mittelwerte, die einer marktüblichen Schwankungsbreite unterliegen. Die tatsächlichen Mieten können demnach erheblich von den Mittelwerten abweichen.

Die Vergleichsmieten sind nach Wohnlagen, einer dem Standard (Modernisierung) entsprechenden Baualtersklasse und der Wohnungsgröße aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Einstufung der Wohnlage erfolgt von einfach bis gehoben. Im Einzelfall sind bei der Zuordnung auch Abweichungen innerhalb von Wohnquartieren zu berücksichtigen.

| Mietübersicht für die Stadt Göttingen | | | | |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| Nettokaltmiete in €/m² | | | | |
| Wohnfläche | Baualtersklasse | | | |
| m² | bis 1949 | 1950 bis 1980 | 1981 bis 1995 | ab 1996 |
| gehobene Wohnlage | | | | |
| 40 - 60 | 11,10 *) | 10,90 | 11,10 | im Mittel 12,00 |
| 61 - 80 | 10,70 *) | 10,50 | 10,70 | |
| 81 - 100 | 10,90 *) | 10,70 | 10,90 | |
| über 100 | 10,90 *) | 10,70 | 10,90 | |
| gute bis mittlere Wohnlage | | | | |
| 40 - 60 | 10,10 *) | 9,90 | 10,10 | 11,50 |
| 61 - 80 | 9,70 *) | 9,50 | 9,70 | 10,90 |
| 81 - 100 | 9,90 *) | 9,70 | 9,90 | 11,10 |
| über 100 | 9,90 *) | 9,70 | 9,90 | 11,10 |
| einfache Wohnlage | | | | |
| 40 - 60 | 8,10 | 8,10 | 8,60 | 9,80 |
| 61 - 80 | 7,50 | 7,50 | 8,20 | 9,30 |
| 81 - 100 | 7,60 | 7,60 | 8,30 | 9,40 |
| über 100 | 7,60 | 7,60 | 8,30 | 9,40 |

*) Sanierter Altbau in bevorzugten Lagen

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen ist eine Einordnung außerhalb der Baualtersklasse des Gebäudes vorzunehmen.

Landkreis Göttingen - Altkreis

Für das Berichtsjahr reicht die Anzahl ausgewerteten Mieten nicht aus, um daraus eine statistisch gesicherte Mietpreisentwicklung für die unterschiedlichen Lagen im Landkreis Göttingen (Altkreis) abzuleiten. Die Angaben in der Mietübersicht stützen sich tlw. auf in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses registrierte Mieten sowie auch auf eigene Erfahrungen des Gutachterausschusses.

Die allgemein publizierten Tendenzen zu höheren Mieten bei Neuvermietungen anhand von Angebotsmieten (tatsächliche Vereinbarung der Miethöhe ist letztlich unbekannt) sind regional noch nicht belegt bzw. wirken sich noch nicht aus. Dementsprechend sind die hier veröffentlichten Mieten für die Prüfung der Marktüblichkeit zum Vergleich geeignet. Für die Anwendung in Mieterhöhungsverfahren sind sie nicht vorgesehen.

Bei den angegebenen Nettokaltmieten handelt es sich um Mittelwerte, die einer marktüblichen Schwankungsbreite unterliegen. Die tatsächlichen Mieten können demnach erheblich von den Mittelwerten abweichen.

| Mietübersicht für den Altkreis Göttingen | | | | |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Nettokaltmiete in €/m² | | | | |
| Wohnfläche | Baualtersklasse | | | |
| m² | bis 1949 | 1950 bis 1980 | 1981 bis 1995 | ab 1996 |
| Bovenden, Rosdorf | | | | |
| 40 - 60 | 7,60 | 8,10 | 8,30 | 8,60 |
| 61 - 80 | 7,50 | 7,80 | 8,00 | 8,30 |
| 81 - 100 | 7,50 | 7,60 | 8,00 | 8,30 |
| über 100 | 7,50 | 7,60 | 8,00 | 8,30 |
| Diemarden, Dransfeld, Duderstadt, Eddigehausen, Friedland, Groß Schneen, Klein Lengden, Reinhausen | | | | |
| 40 - 60 | 6,80 | 7,20 | 7,40 | 7,70 |
| 61 - 80 | 6,50 | 6,90 | 7,10 | 7,40 |
| 81 - 100 | 6,50 | 6,80 | 7,10 | 7,40 |
| über 100 | 6,50 | 6,80 | 7,10 | 7,40 |
| Adelebsen, Ebergötzen, Gieboldehausen, Gimte, Hann. Münden, Hedemünden, Landwehrhagen, sonstiger Raum Göttingen (bis ca. 10 km von Göttingen) | | | | |
| 40 - 60 | 6,00 | 6,40 | 6,60 | 6,90 |
| 61 - 80 | 5,80 | 6,10 | 6,40 | 6,60 |
| 81 - 100 | 5,80 | 5,90 | 6,40 | 6,60 |
| über 100 | 5,80 | 5,90 | 6,40 | 6,60 |
| übrige Dörfer im Landkreis Göttingen | | | | |
| 40 - 60 | 5,60 | 5,80 | 6,20 | 6,50 |
| 61 - 80 | 5,40 | 5,60 | 5,90 | 6,20 |
| 81 - 100 | 5,40 | 5,60 | 5,90 | 6,20 |
| über 100 | 5,40 | 5,60 | 5,90 | 6,20 |

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen ist eine Einordnung außerhalb der Baualtersklasse des Gebäudes vorzunehmen.

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Die Angaben in der Mietübersicht (Durchschnittsmieten/Mietspannen) sind anhand eigener Erhebungen (z. B. Fragebögen zu den Kaufverträgen) und statistischen Untersuchungen, zusätzlichen Erhebungen bei Hausverwaltungen und Maklern sowie einer sachverständigen Einschätzung der Mietpreisentwicklung zusammengestellt worden. Vereinzelt sind Mieten außerhalb der angegebenen Spannen nachgewiesen. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 707 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

| Merkmal | Spanne | Mittlerer Wert |
|-----------------------|--|-------------------|
| Untersuchungszeitraum | 2015 - 2021 | 2018 |
| Wohnfläche | 27 m ² - 150 m ² | 69 m ² |
| Baujahr | 1836 - 2019 | 1954 |

| Mietübersicht für den Altkreis Osterode am Harz | | | | |
|--|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Nettokaltmiete in €/m ² (Mittlere Miete/Mietspanne) | | | | |
| Wohnfläche | Baualtersklasse (Ausstattungsmerkmale) | | | |
| m ² | bis 1949 | 1950 bis 1980 | 1981 bis 1999 | ab 2000 |
| mittlere bis gute Ausstattung | | | | |
| Städte Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz und Osterode am Harz | | | | |
| 40 - 60 | 5,30 5,00 – 5,70 | 5,50 5,30 – 5,80 | 5,70 5,40 – 5,90 | 5,80 5,60 – 6,00 |
| 61 - 80 | 4,90 4,60 – 5,20 | 5,10 4,90 – 5,30 | 5,30 5,20 – 5,50 | 5,40 5,30 – 5,70 |
| 81 - 100 | 4,70 4,50 – 5,00 | 4,90 4,80 – 5,10 | 5,00 4,80 – 5,20 | 5,10 4,90 – 5,20 |
| über 100 | 4,40 4,20 – 4,60 | 4,60 4,50 – 4,80 | 4,80 4,60 – 4,90 | 4,90 4,80 – 5,10 |
| Städte Bad Grund, Bad Sachsa und größere Ortschaften | | | | |
| 40 - 60 | 5,00 4,70 – 5,30 | 5,20 4,90 – 5,50 | 5,30 5,10 – 5,60 | 5,40 5,20 – 5,70 |
| 61 - 80 | 4,60 4,40 – 4,90 | 4,80 4,50 – 5,00 | 4,90 4,70 – 5,10 | 5,00 4,80 – 5,20 |
| 81 - 100 | 4,30 4,00 – 4,50 | 4,50 4,30 – 4,70 | 4,60 4,50 – 4,80 | 4,70 4,60 – 4,90 |
| über 100 | 4,10 3,80 – 4,30 | 4,30 4,10 – 4,50 | 4,40 4,30 – 4,60 | 4,50 4,40 – 4,60 |
| Kleinere Ortschaften | | | | |
| * | | | | |

*) keine Angaben / aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen ist eine Einordnung außerhalb der Baualtersklasse des Gebäudes vorzunehmen.

Die angegebenen Nettokaltmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf. Die tatsächlichen Mieten können demnach erheblich von den Mittelwerten abweichen und auch außerhalb der angegebenen Mietspannen liegen.

Landkreis Goslar

Die nachstehenden Mietangaben für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr ab 1946 beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich des Landkreises Goslar. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 1.208 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

| Merkmal | Spanne | mittlerer Wert |
|-----------------------|--|-------------------|
| Untersuchungszeitraum | 2018- 2021 | 2020 |
| Baujahr | 1946 - 2019 | 1969 |
| Wohnfläche | 16 m ² - 197 m ² | 58 m ² |

| Mietübersicht für den Landkreis Goslar (Baujahre ab 1946) | | | | |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Nettokaltmiete in €/m² (Mittlere Miete/Mietspanne) | | | | |
| Wohnfläche | Baualtersklasse | | | |
| | 1946 bis 1960 | 1961 bis 1971 | 1972 bis 1990 | ab 1991 |
| m² | | | | |
| Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Seesen | | | | |
| 40 - 60 | 5,60 3,95 – 7,50 | 5,75 3,95 – 9,20 | 5,90 4,15 – 9,00 | 7,30 4,00 – 8,90 |
| 61 - 80 | 5,60 3,60 – 6,90 | 5,40 3,55 – 7,55 | 5,15 3,80 – 8,85 | 6,20 4,75 – 8,75 |
| 81 - 100 | *) | 5,55 4,60 – 5,95 | 4,55 3,45 – 5,55 | 6,65 4,30 – 10,00 |
| über 100 | 5,65 5,45 – 5,90 | *) | 5,30 4,00 – 8,85 | 5,25 3,25 – 9,35 |
| Kleinstädte/Grundzentren Langelsheim, Liebenburg, Vienenburg | | | | |
| 40 - 60 | 5,55 3,35 – 7,30 | 4,90 2,65 – 6,45 | 5,65 4,70 – 6,75 | *) |
| 61 - 80 | 5,30 4,25 – 6,70 | 5,00 3,20 – 7,10 | 4,75 3,40 – 5,40 | |
| 81 - 100 | 5,15 3,45 – 6,50 | *) | 4,70 4,05 – 5,95 | |
| über 100 | *) | *) | *) | |
| Fremdenverkehrsorte Stadt Braunlage, Altenau, Buntenbock, Hahnenklee-Bockswiese, Lautenthal, Wolfshagen, Schulenberg | | | | |
| 40 - 60 | *) | 4,55 3,35 – 6,40 | 4,80 3,60 – 6,65 | *) |
| 61 - 80 | | 4,30 3,40 – 5,40 | 4,60 3,95 – 5,65 | |
| über 80 | | 3,70 3,00 – 4,65 | *) | |
| Dörfer | | | | |
| *) | | | | |

*) keine Angaben / aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen ist eine Einordnung außerhalb der Baualtersklasse des Gebäudes vorzunehmen.

Die angegebenen Nettokaltmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf. Die tatsächlichen Mieten können demnach erheblich von den Mittelwerten abweichen und auch außerhalb der angegebenen Mietspannen liegen.

Landkreis Holzminden

Die nachstehenden Mietangaben (Durchschnittsmieten/Mietspannen) sind anhand eigener Erhebungen sowie nach Angaben von Maklerverbänden zusammengestellt worden.

Eine Veränderung der marktüblichen Mieten gegenüber dem Vorjahr wurde bislang nicht festgestellt.

| Mietübersicht für den Landkreis Holzminden | | | |
|--|---|----------------------|----------------|
| Nettokaltmiete in €/m² (Mittlere Miete/Mietspanne) | | | |
| Wohnfläche | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklasse (mittlere Ausstattung) | | |
| m² | 1950 bis 1984 | 1985 bis 2009 | ab 2010 |
| Holzminden | | | |
| bis 60 | 5,00 4,00 – 6,50 | 5,00 4,50 – 8,00 | 7,50 – 12,00 |
| 61 - 80 | 4,75 3,75 – 6,00 | | |
| über 80 | 4,25 3,00 – 5,50 | | |
| Bevern, Boffzen und Bodenwerder | | | |
| bis 60 | 4,75 3,50 – 5,00 | 4,25 3,50 – 6,50 | *) |
| 61 - 80 | 4,50 3,00 – 4,80 | | |
| über 80 | 4,25 3,00 – 4,50 | | |
| Eschershausen, Stadtoldendorf, Grünenplan und Delligsen | | | |
| bis 60 | 4,50 3,00 – 4,70 | 4,25 3,50 – 6,00 | *) |
| 61 - 80 | 4,00 2,80 – 4,40 | | |
| über 80 | 3,80 2,60 – 4,20 | | |
| Neuhaus, Silberborn und Fürstenberg | | | |
| bis 60 | 4,30 3,00 – 5,00 | 4,25 3,50 – 6,00 | *) |
| 61 - 80 | 3,80 2,75 – 4,20 | | |
| über 80 | 3,50 2,70 – 4,00 | | |

*) keine Angaben / aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen ist eine Einordnung außerhalb der Baualtersklasse des Gebäudes vorzunehmen.

Die angegebenen Nettokaltmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf. Die tatsächlichen Mieten können demnach erheblich von den Mittelwerten abweichen und auch außerhalb der angegebenen Mietspannen liegen.

Das Mietpreisniveau für **Garagen** beträgt in der Stadt Holzminden (ohne Innenstadt) ca. 40 € und für die größeren Orte ca. 30 €.

Landkreis Northeim

Baujahre bis 1945

Die nachstehenden Mietangaben für Wohngebäude mit Baujahr bis 1945 beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich des Landkreises Northeim. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 469 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

| Merkmal | Spanne | Mittlerer Wert |
|-----------------------|--|-------------------|
| Untersuchungszeitraum | 2015 - 2021 | 2018 |
| Ausstattung | einfach, mittel, gut | |
| Wohnfläche | 28 m ² - 200 m ² | 81 m ² |
| Baujahr | 1800 - 1945 | 1904 |

| Mietübersicht für den Landkreis Northeim (Baujahre bis 1945) | | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Nettokaltmiete in €/m² (Mittlere Miete/Mietspanne) | | | |
| Wohnfläche | Ausstattung | | |
| m² | einfach | mittel | gut |
| Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim und der Flecken Nörten-Hardenberg | | | |
| 40 - 60 | 4,20 3,60 – 4,90 | 5,30 4,70 – 6,00 | 6,40 5,80 – 6,80 |
| 61 - 80 | 3,90 3,30 – 4,60 | 5,00 4,40 – 5,70 | 6,10 5,50 – 6,50 |
| 81 - 100 | 3,60 3,00 – 4,20 | 4,70 4,10 – 5,30 | 5,80 5,20 – 6,20 |
| über 100 | 3,40 2,80 – 4,00 | 4,50 3,90 – 5,00 | 5,60 5,00 – 6,00 |
| Kleinstädte und Randlagen | | | |
| 40 - 60 | 3,80 3,10 – 4,50 | 4,70 4,10 – 5,40 | 5,70 5,10 – 6,40 |
| 61 - 80 | 3,40 2,80 – 4,10 | 4,40 3,80 – 5,10 | 5,40 4,80 – 6,10 |
| 81 - 100 | 3,20 2,60 – 3,80 | 4,20 3,60 – 4,80 | 5,20 4,60 – 5,80 |
| über 100 | 3,00 2,40 – 3,60 | 4,00 3,40 – 4,60 | 5,00 4,40 – 5,60 |
| Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim | | | |
| 40 - 60 | 3,40 2,70 – 4,10 | 4,40 3,70 – 5,10 | 5,40 4,70 – 6,10 |
| 61 - 80 | 3,00 2,40 – 3,70 | 4,00 3,40 – 4,70 | 5,00 4,40 – 5,70 |
| 81 - 100 | 2,80 2,20 – 3,40 | 3,80 3,20 – 4,40 | 4,80 4,20 – 5,40 |
| über 100 | 2,60 2,00 – 3,20 | 3,60 3,00 – 4,20 | 4,60 4,00 – 5,20 |

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen ist eine Einordnung außerhalb der Baualtersklasse des Gebäudes vorzunehmen.

Die angegebenen Nettokaltmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf. Die tatsächlichen Mieten können demnach erheblich von den Mittelwerten abweichen und auch außerhalb der angegebenen Mietspannen liegen.

Baujahre ab 1946

Die nachstehenden Mietangaben für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr ab 1946 beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich des Landkreises Northeim. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 495 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

| Merkmal | Spanne | Mittlerer Wert |
|-----------------------|--|-------------------|
| Untersuchungszeitraum | 2015 - 2021 | 2018 |
| Baujahr | 1949 - 2014 | 1970 |
| Wohnfläche | 21 m ² - 161 m ² | 75 m ² |

| Mietübersicht für den Landkreis Northeim (Baujahre ab 1946) | | | | |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Nettokaltmiete in €/m² (Mittlere Miete/Mietspanne) | | | | |
| Wohnfläche | Baualtersklasse | | | |
| | 1946 bis 1969 | 1970 bis 1984 | 1985 bis 1999 | ab 2000 |
| m² | | | | |
| Städte Northeim, Einbeck, Bad Gandersheim und der Flecken Nörten-Hardenberg | | | | |
| 40 - 60 | 5,20 5,00 – 5,40 | 5,30 5,20 – 5,40 | 5,40 5,20 – 5,50 | 5,50 5,30 – 5,50 |
| 61 - 80 | 5,00 4,80 – 5,20 | 5,10 4,90 – 5,20 | 5,20 5,00 – 5,30 | 5,30 5,10 – 5,40 |
| 81 - 100 | 4,80 4,60 – 5,00 | 4,90 4,80 – 5,00 | 5,00 4,90 – 5,10 | 5,20 5,10 – 5,30 |
| über 100 | 4,60 4,40 – 4,70 | 4,80 4,60 – 4,90 | 4,90 4,70 – 5,00 | 5,00 4,90 – 5,10 |
| Kleinstädte und Randlagen | | | | |
| 40 - 60 | 4,90 4,70 – 5,10 | 5,00 4,90 – 5,20 | 5,10 5,00 – 5,30 | 5,20 5,10 – 5,40 |
| 61 - 80 | 4,70 4,50 – 4,90 | 4,80 4,70 – 5,00 | 4,90 4,80 – 5,10 | 5,00 4,90 – 5,10 |
| 81 - 100 | 4,50 4,30 – 4,70 | 4,60 4,40 – 4,70 | 4,80 4,60 – 4,90 | 4,90 4,70 – 5,00 |
| über 100 | 4,40 4,20 – 4,50 | 4,50 4,30 – 4,60 | 4,60 4,50 – 4,70 | 4,70 4,60 – 4,80 |
| Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim | | | | |
| 40 - 60 | 4,60 4,40 – 4,70 | 4,70 4,50 – 4,90 | 4,80 4,60 – 5,00 | 5,00 4,90 – 5,10 |
| 61 - 80 | 4,40 4,20 – 4,50 | 4,50 4,30 – 4,60 | 4,60 4,50 – 4,70 | 4,80 4,70 – 4,90 |
| 81 - 100 | 4,20 4,00 – 4,30 | 4,40 4,20 – 4,40 | 4,50 4,30 – 4,60 | 4,60 4,50 – 4,70 |
| über 100 | 4,10 3,90 – 4,20 | 4,20 4,00 – 4,30 | 4,30 4,10 – 4,40 | 4,40 4,20 – 4,50 |

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen ist eine Einordnung außerhalb der Baualtersklasse des Gebäudes vorzunehmen.

Die angegebenen Nettokaltmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf. Die tatsächlichen Mieten können demnach erheblich von den Mittelwerten abweichen und auch außerhalb der angegebenen Mietspannen liegen.

Einfamilienhäuser

Die untersuchten Mieten beziehen sich auf Einfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage. Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale (einschließlich Modernisierungsgrad und energetischem Zustand) oder der Lage müssen durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Im Allgemeinen werden für Einfamilienhäuser mit geringer Wohnfläche höhere Mieten und für ältere Baujahre geringere Mieten erzielt. Von Bedeutung ist hierbei auch die innerörtliche Lage. In ländlichen Bereichen ist je nach Lage zu den Grund-/Mittelzentren überwiegend ein niedrigeres Mietniveau nachgewiesen.

Untersucht wurden sogenannte Nettokaltmieten (d. h. Mieten, die keine Anteile an Betriebskosten und weiteren Nebenkosten enthalten). Diese regelmäßig anfallenden Kosten sind in den folgenden Mietwerten dementsprechend nicht enthalten.

Die ermittelten Durchschnittsmieten (Daten aus einem Zeitraum von fünf Jahren) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

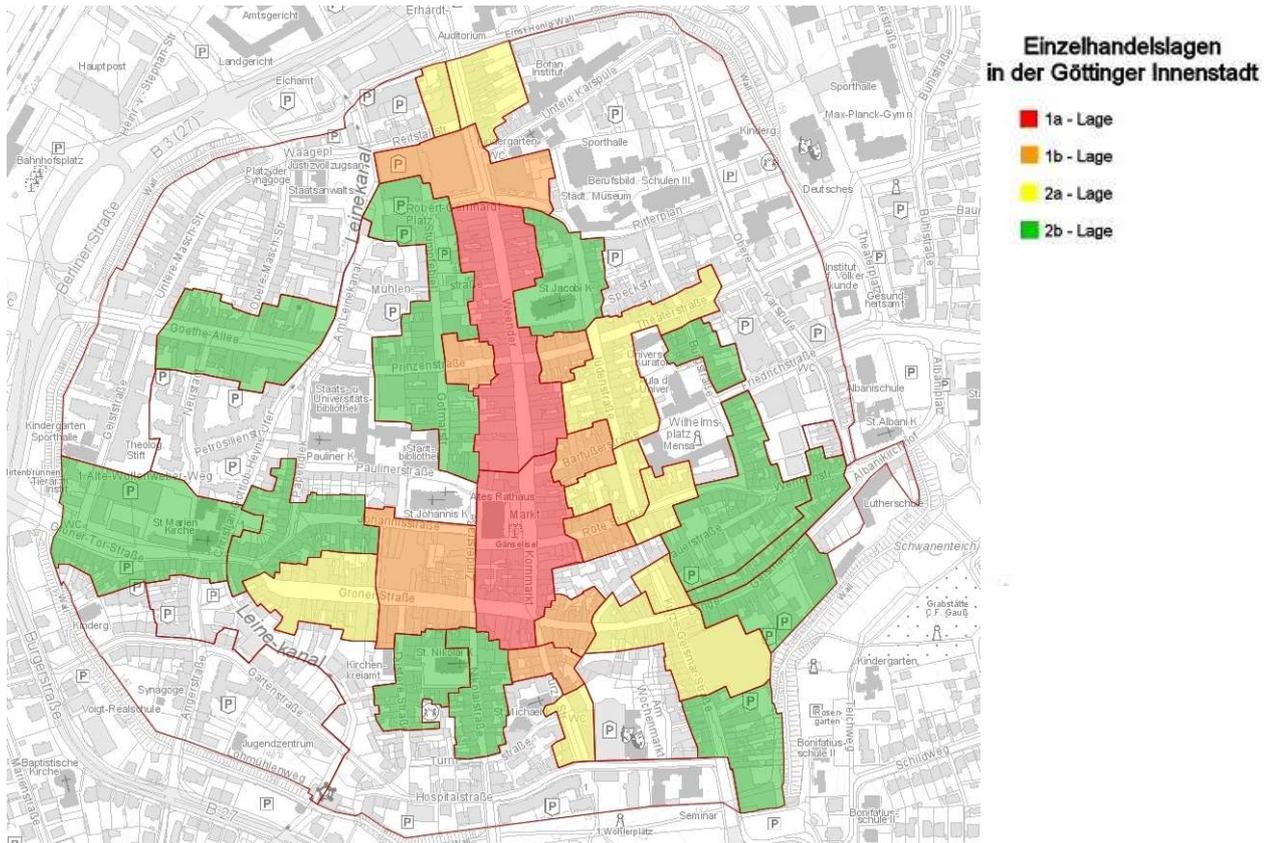
| Mietübersicht für Einfamilienhäuser | | | |
|--|---------------------|-------------------|---|
| Lage | mittlere Wohnfläche | mittleres Baujahr | mittlere Nettokaltmiete €/m ² Wohnfläche |
| Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf | 140 m ² | 1964 | 8,20 |
| Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf | *) | | |
| Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz | 102 m ² | 1961 | 4,60 |
| Landkreis Goslar | 95 m ² | 1967 | 6,10 |
| Landkreis Holzminden | *) | | |
| Landkreis Northeim | 130 m ² | 1978 | 4,60 |

*) keine Angaben / aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Geschäftsraummieten

Stadt Göttingen

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten für die Göttinger Innenstadt beruhen auf Einzelangaben von Eigentümern (Kaufverträge, Verkehrswertgutachten), durchgeführten Mieterhebungen und Angaben von Maklern. Die angegebenen Mieten (Spannen) spiegeln das aktuelle Niveau wider. Die Mieten beziehen sich auf Geschäftseinheiten im Erdgeschoss mit maximal einer Stufe im Eingangsbereich und 70 % der Front als Schaufensterfläche. Zugrunde gelegt werden eine moderne, leicht variable Innenausstattung und normale Deckenhöhe. Veränderungen gegenüber den Eigenschaften des typischen Geschäftes wirken sich in der Regel auf die Miethöhe aus.



| Geschäftsraummieten in der Stadt Göttingen | | | | | | |
|---|--|------------|--|-----------------------|--|-----------------------|
| Standort | Größe | | Einzelhandelslage | | | |
| | | | 1a | 1b | 2a | 2b |
| Göttingen Innenstadt | ca. 100 m ² | Minimum | 40,- €/m ² | 12,- €/m ² | 8,- €/m ² | 6,- €/m ² |
| | | Mittelwert | 60,- €/m ² | 28,- €/m ² | 16,- €/m ² | 15,- €/m ² |
| | | Maximum | 75,- €/m ² | 36,- €/m ² | 28,- €/m ² | 24,- €/m ² |
| Standort | Größe | | Innenstadt, außerhalb der Einzelhandelslagen | | außerhalb der Kernstadt, Stadtteile | |
| Göttingen weitere Lagen (keine Einkaufszentren) | 50 m ² bis 150 m ² | von/bis | 8,- €/m ² bis 15,- €/m ² | | 5,- €/m ² bis 15,- €/m ² | |
| | größer 150 m ² | von/bis | 7,- €/m ² bis 15,- €/m ² | | 5,- €/m ² bis 12,- €/m ² | |

Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummietsen beruhen auf Angaben zu Einzelobjekten und im kleineren Rahmen durchgeführten Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mietsen sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen. Mietsen für Büroflächen werden nicht gesondert ausgewiesen, da diese sich erfahrungsgemäß an den Wohnraummietsen orientieren.

| Geschäftsraummietsen im Altkreis Göttingen | | | |
|---|--|--------------------------|---|
| Standort | Lage | Aus- stattung | Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mietspanne |
| Duderstadt Innenstadt | Marktstraße | mittel | 10,00 bis 20,00 |
| | Jüdenstraße Apothekenstraße | mittel | 5,00 bis 10,00 |
| Duderstadt | außerhalb der Innenstadt | mittel | 5,00 bis 6,00 |
| Hann. Münden Innenstadt | Lange Straße Mitte Markt Ziegelstraße | mittel | 5,00 bis 13,00 |
| | Lange Straße Nord Lange Straße Süd | mittel | 5,00 bis 7,00 |
| Hann. Münden | außerhalb der Innenstadt | mittel | 4,00 bis 5,00 |

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummietsen beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführten Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mietsen sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

| Geschäftsraummietsen im Altkreis Osterode am Harz | | | |
|--|---------------------------------------|---|---|
| Standort | Lage | Größe | Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mietspanne |
| Osterode am Harz Innenstadt | Kornmarkt | ca. 100 m ² | 4,00 bis 9,00 |
| | Übrige Fußgängerzone | 60 m ² bis 100 m ² | 3,50 bis 7,00 |
| Bad Lauterberg im Harz Innenstadt | Hauptstraße oberer Bereich | 150 m ² bis 200 m ² | 11,00 bis 18,00 |
| | Hauptstraße unterer Bereich | 100 m ² bis 250 m ² | 7,00 bis 14,00 |
| | Ritscherstraße | 60 m ² bis 100 m ² | 6,00 bis 12,00 |

Landkreis Goslar

Die Nettokaltmieten für Büroräume und Geschäftsräume im Landkreis Goslar liegen nach Angaben von Maklerverbänden, der Industrie- und Handelskammer sowie nach eigenen Erhebungen innerhalb der nachfolgend angegebenen Spannen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mieten sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

| Geschäftsraummieter im Landkreis Goslar | | |
|--|----------------------------|---|
| Standort | Art des Mietobjekts | Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mietspanne |
| Bad Harzburg, Goslar | Büroräume | 5,00 bis 11,00 |
| Bad Harzburg, Goslar (ohne Innenstadt) mit Grauhof | Geschäftsräume | 4,00 bis 18,00 |
| Stadt Goslar Innenstadt | Geschäftsräume | 4,00 bis 25,00 |
| Braunlage, Langelsheim, Seesen | Geschäftsräume | 4,00 bis 15,00 |
| Außenbezirke der Städte | Geschäftsräume | 3,50 bis 5,50 |

Landkreis Holzminden

Die nachstehenden Nettokaltmieten (Spannen) für Geschäftsräume im Bereich der Innenstadt von Holzminden sind anhand eigener Erhebungen sowie nach Angaben von Maklerverbänden zusammengestellt. Weitere Angaben zur Differenzierung nach Größe und Ausstattung liegen nicht vor. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mieten sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

| Geschäftsraummieter im Landkreis Holzminden | | |
|--|---|---|
| Standort | Lage | Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mietspanne |
| Holzminden Innenstadt | Obere Straße - Ost (zwischen Oberbachstraße und Haarmannplatz) Oberbachstraße | 7,00 bis 22,00 |
| | Obere Straße - Mitte und West (zwischen Oberbachstraße und Uferstraße) | 6,00 bis 18,00 |
| | Mittlere Straße Markt | 5,00 bis 10,00 |

Landkreis Northeim

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummiets beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführte Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Miets sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

| Geschäftsraummiets im Landkreis Northeim | | | | |
|---|--|------------------------|--------------------|---|
| Standort | Lage | Größe | Ausstattung | Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mietspanne |
| Northeim Innenstadt | City-Center | ca. 100 m ² | mittel | 12,00 bis 18,00 |
| | Alte Poststraße Breite Straße, Am Markt | ca. 100 m ² | mittel | 9,00 bis 11,50 |
| | Am Münster Mühlenstraße, Neustadt | ca. 100 m ² | mittel | 4,00 bis 6,00 |
| Northeim | außerhalb der Innenstadt | ca. 100 m ² | mittel | 3,50 bis 5,50 |
| Einbeck Innenstadt | Marktplatz Marktstraße | ca. 100 m ² | mittel | 7,00 bis 13,50 |
| | Altendorfer Str. Hallenplan, Lange Brücke Tiedexer Str. | ca. 100 m ² | mittel | 6,00 bis 10,00 |
| | Benser Straße Hullerser Straße | ca. 100 m ² | mittel | 4,00 bis 6,50 |
| Einbeck | außerhalb der Innenstadt | ca. 100 m ² | mittel | 3,50 bis 5,50 |

Mieten für gewerbliche Räume

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über gewerblich genutzte Räume (Lager-, Produktions- und Werkstatt Räume).

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Werte der letzten Jahre (ohne Berücksichtigung von Lage- oder Qualitätsunterschieden) dargestellt. Aufgrund der (geringen) Anzahl können diese mittleren Werte nur als grobe Orientierung dienen.

| Mieten für gewerbliche Räume | | | | |
|--|--------------------------|-------------------|---------------------|---|
| Lage | Mittlerer Bodenrichtwert | Mittleres Baujahr | Mittlere Nutzfläche | Nettokaltmiete €/m ² Nutzfläche Mittlere Miete |
| Stadt Göttingen, Bovenden, Rosdorf | 65 €/m ² | 1967 | 550 m ² | 3,70 |
| Landkreis Göttingen (einschließlich Altkreis Osterode am Harz) | 43 €/m ² | 1890 | 180 m ² | 2,70 |
| Landkreis Goslar | 32 €/m ² | 1940 | 260 m ² | 2,50 |
| Landkreis Holzminden | *) | | | |
| Landkreis Northeim | 35 €/m ² | 1960 | 485 m ² | 2,70 |

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Die angegebenen mittleren Nettokaltmieten unterliegen tlw. erheblichen Schwankungen und können daher stark variieren. So liegen die Mieten von einfachen unbeheizten Lagerräumen wesentlich niedriger als die Mieten beheizbarer Produktions- und Werkstatt Räume.

Pacht für landwirtschaftliche Flächen

In der Landwirtschaft kommen traditionell Pachtverträge zur Anwendung (in der Regel Landpacht).

Anders als beim Mietvertrag kann ein Pachtvertrag als gegenseitiger Vertrag nicht nur über Sachen, sondern zusätzlich auch über Rechte geschlossen werden. Ferner wird nicht nur der Gebrauch der Sachen beziehungsweise Rechte gestattet, mit dem Pachtvertrag ist auch die Ziehung der Früchte aus der Sache möglich. So kann im Pachtvertrag als Gegenleistung nicht nur (wie im Mietvertrag) ein fester monatlicher Betrag vereinbart werden, sondern auch Zahlungen in Abhängigkeit von Umsatz oder Ertrag.

Das in Verträgen immer noch gängige Wort „Pachtzins“ wurde im BGB bei der letzten Novellierung durch das Wort „Pacht“ ersetzt. Landwirtschaftliche Sachverständige bezeichnen das regelmäßige Entgelt für eine gepachtete Sache häufig als „Pachtpreis“.

Ackerland

Die zusammengestellten Pachten für Ackerland in den Landkreisen Göttingen (Altkreise Göttingen und Osterode am Harz), Goslar und Northeim beruhen auf Einzelangaben sowie im kleineren Rahmen durchgeführte Umfragen. Für den Landkreis Holzminden liegen derzeit keine Angaben zu Pachten vor.

Innerhalb der Bereiche gibt es weitere regionale Unterschiede im Pachtniveau.

Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Pachten sind die angegebenen Mittelwerte bzw. die Spannen lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Die tatsächlichen Pachten können stark variieren und sind unter anderem abhängig von Schlaggröße, Topographie, Nutzbarkeit und Erreichbarkeit der jeweiligen Bewirtschaftungseinheit.

| Jahrespachten für Ackerland | | |
|----------------------------------|--|---|
| Bereich | Ackerzahl | Jahrespacht im Mittel / Spanne |
| Altkreis Göttingen | unter 50 | 200 €/ha |
| | 50 bis 70 | 350 €/ha |
| | über 70 | 480 €/ha |
| | Die mittlere Vergleichspacht pro Jahr und Hektar beträgt 6,00 € je Bodenpunkt. | |
| Altkreis Osterode am Harz | 50 bis 70 | 150 €/ha bis 450 €/ha im Mittel 250 €/ha |
| Landkreis Goslar | unter 50 | 75 €/ha bis 350 €/ha |
| | ab 50 | 150 €/ha bis 500 €/ha |
| Landkreis Holzminden | keine Angaben | |
| Landkreis Northeim | unter 50 | 150 €/ha bis 400 €/ha |
| | 50 bis 70 | 350 €/ha bis 600 €/ha |
| | über 70 | 450 €/ha bis 700 €/ha |
| | Raum Einbeck: mittlere Ackerzahl 80 | bis 800 €/ha |

Grünland

Die zusammengestellten Pachten für Grünland in den Landkreisen Göttingen (Altkreise Göttingen und Osterode am Harz), Goslar und Northeim beruhen auf Einzelangaben sowie im kleineren Rahmen durchgeführte Umfragen. Für den Landkreis Holzminden liegen derzeit keine Angaben zu Pachten vor.

Innerhalb der Bereiche gibt es weitere regionale Unterschiede im Pachtniveau.

Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Pachten sind die angegebenen Mittelwerte bzw. die Spannen lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Die tatsächlichen Pachten können stark variieren und sind unter anderem abhängig von Schlaggröße, Topographie, Nutzbarkeit und Erreichbarkeit der jeweiligen Bewirtschaftungseinheit.

| Jahrespachten für Grünland | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------------------|
| Bereich | Nutzung | Jahrespacht im Mittel / Spanne |
| Altkreis Göttingen | Hutung | bis 60 €/ha |
| | Grünland | 180 €/ha |
| | Die mittlere Vergleichspacht pro Jahr und Hektar beträgt 3,70 € je Bodenpunkt | |
| Altkreis Osterode am Harz | Hutung | bis 50 €/ha |
| | Grünland | 50 €/ha bis 220 €/ha |
| Landkreis Goslar | Hutung | bis 50 €/ha |
| | Grünland | 50 €/ha bis 250 €/ha |
| Landkreis Holzminden | keine Angaben | |
| Landkreis Northeim | Hutung | bis 50 €/ha |
| | Grünland | 100 €/ha bis 250 €/ha |