

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Northeim

Zusätzliche regionale Auswertungen

Stand: 07.03.2023

1	Transaktionszahlen	4
2	Bodenwerte	5
2.1	Bauerwartungsland	5
2.2	Rohbauland.....	5
2.3	Baureifes Land.....	5
2.4	Entwicklung von Bauland – regionale Situation.....	6
3	Mittlere Kaufpreise	7
3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	7
3.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	10
3.3	Wohnungseigentum	12
3.4	Gartenland	16
3.5	Hutung/Streuwiese/Geringstland	17
3.6	Unland.....	17
3.7	Wege.....	17
3.8	Gräben	17
3.9	Abbauland.....	18
3.10	Wasserflächen (Teiche).....	18
4	Sachwertfaktoren.....	19
5	Vergleichsfaktoren	20
5.1	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminden (Baujahr ab 1950).....	20
5.2	Korrekturfaktoren – Fertighäuser	20
5.3	Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr bis 1949, nur Stadtgebiet Göttingen	22
5.4	Wohnungseigentum im Altkreis Göttingen, nur Stadtgebiet Hann. Münden	23
5.5	Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden, nur Stadtgebiet Holzminden	25
5.6	Ferienwohnungseigentum im Landkreis Goslar	26
5.7	Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser – Allgemeines	28
5.8	Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf	28

5.9	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Göttingen – Altkreis ohne die Orte Bovenden und Rosdorf ...	30
5.10	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Göttingen – Altkreis Osterode am Harz	31
5.11	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Goslar	32
5.12	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Holzminden.....	33
5.13	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Northeim	34
6	Liegenschaftszinssätze.....	35
6.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser.....	35
6.2	Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen	37
7	Indexreihen für Mehrfamilienhäuser	38
8	Umrechnungskoeffizienten	39
9	Erbbaurechts-/Erbbaugrundstückskoeffizienten	40
9.1	Erstbegründungen von Erbbaurechten.....	40
9.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	40
9.3	Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Göttingen und im Altkreis Göttingen.....	41
9.4	Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz	41
9.5	Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar	41
9.6	Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Holzminden.....	42
9.7	Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim	42
9.8	Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf	43
9.9	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Göttingen	43
9.10	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Osterode am Harz	43
9.11	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Goslar	44
9.12	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminden.....	44
9.13	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Northeim	44
9.14	Wohnungseigentum.....	45
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien.....	46
11	Mieten und Pachten	47
11.1	Wohnungsmieten – Allgemeines	48
11.2	Wohnungsmieten in der Stadt Göttingen.....	49
11.3	Wohnungsmieten im Altkreis Göttingen	50
11.4	Wohnungsmieten im Altkreis Osterode am Harz.....	51
11.5	Wohnungsmieten im Landkreis Goslar.....	52
11.6	Wohnungsmieten im Landkreis Holzminden	53
11.7	Wohnungsmieten im Landkreis Northeim.....	54
11.8	Mietübersicht für Einfamilienhäuser.....	55
11.9	Geschäftsraumieten in der Stadt Göttingen	56
11.10	Geschäftsraumieten im Altkreis Göttingen	58
11.11	Geschäftsraumieten im Altkreis Osterode am Harz	59

11.12 Geschäftsraummieten im Landkreis Goslar	60
11.13 Geschäftsraummieten im Landkreis Holzminden	61
11.14 Geschäftsraummieten im Landkreis Northeim	62
11.15 Mieten für gewerbliche Räume	63
11.16 Pachten für landwirtschaftliche Flächen	64

1 Transaktionszahlen

Keine zusätzlichen regionalen Auswertungen.

2 Bodenwerte

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.

2.1 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 3 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.

2.2 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.

2.3 Baureifes Land

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

2.4 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 Ankaufpreise für zu entwickelnde Flächen vom zu erwartenden Erschließungsaufwand und der jeweiligen Vermarktungsdauer erkennen.

Eine Auswertung entsprechender Kaufpreise für Bruttorohbauland 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.

3 Mittlere Kaufpreise

3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr 2022 in den einzelnen Bereichen die folgenden mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise bezahlt worden.

Die Preisangaben beinhalten über den Wert der baulichen Anlagen hinaus auch den Bodenwert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte nicht einbezogen worden.

Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Als wertbeeinflussende Merkmale für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern haben sich vor allem die Lage, die Wohnfläche sowie das Baujahr des Gebäudes und die Fläche des Grundstücks herausgestellt. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Göttingen					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	13 (17)	1926 (1900)	172 (166)	2.308 (2.315)	436.000 (429.000)
Baujahr 1950 bis 1977	34 (63)	1965 (1962)	158 (160)	3.458 (3.053)	545.000 (500.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (6)	1981 (1984)	161 (179)	3.011 (3.035)	512.000 (598.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	7 (11)	2007 (2005)	138 (198)	3.571 (4.216)	550.000 (780.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	(0) (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	37 (52)	1900 (1900)	160 (160)	913 (680)	150.000 (114.000)
Baujahr 1950 bis 1977	75 (153)	1968 (1966)	158 (153)	1.743 (1.424)	285.000 (235.000)
Baujahr 1978 bis 1990	29 (30)	1982 (1982)	156 (173)	2.152 (1.564)	345.000 (270.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	14 (53)	2000 (2001)	174 (155)	2.442 (2.472)	385.000 (380.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	49 (81)	1902 (1900)	153 (165)	734 (573)	108.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	67 (121)	1965 (1966)	150 (140)	1.046 (949)	160.000 (130.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (16)	1980 (1980)	142 (194)	1.357 (1.087)	202.000 (218.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	17 (29)	1997 (1997)	164 (147)	1.652 (1.533)	260.000 (228.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	0 (2)	*)	*)	*)	*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	65 (69)	1907 (1920)	150 (180)	1.000 (771)	146.000 (145.000)
Baujahr 1950 bis 1977	86 (99)	1966 (1965)	150 (155)	1.501 (1.257)	228.000 (190.000)
Baujahr 1978 bis 1990	24 (13)	1980 (1981)	172 (160)	1.935 (1.694)	310.000 (300.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	19 (22)	2000 (1998)	156 (159)	2.143 (1.955)	350.000 (325.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	3 (1)	2022 (*)	122 (*)	3.373 (*)	412.000 (*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Holzminden					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	31 (39)	1923 (1900)	140 (150)	798 (508)	118.000 (85.000)
Baujahr 1950 bis 1977	76 (63)	1964 (1966)	135 (150)	1.155 (914)	178.000 (135.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (15)	1980 (1980)	165 (160)	1.376 (1.143)	227.000 (175.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	19 (13)	1999 (2000)	180 (150)	1.778 (1.623)	320.000 (265.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	8 (1)	2021 (*)	87 (*)	3.556 (*)	312.000 (*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	93 (128)	1900 (1900)	170 (165)	564 (552)	92.000 (80.000)
Baujahr 1950 bis 1977	115 (151)	1964 (1965)	156 (149)	1.269 (963)	195.000 (159.000)
Baujahr 1978 bis 1990	32 (28)	1980 (1980)	146 (168)	1.599 (1.187)	242.000 (172.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	34 (32)	1999 (1998)	144 (162)	2.287 (1.531)	302.000 (271.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	3 (2)	2021 (*)	169 (*)	2.486 (*)	415.000 (*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Von großer Bedeutung ist die Kategorie der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den städtischen Verdichtungsräumen; in dörflichen Bereichen sind dagegen überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser anzutreffen. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr 01.11.2021 bis 31.10.2022 in den einzelnen Bereichen die folgenden mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise bezahlt worden.

Die Preisangaben beinhalten über den Wert der baulichen Anlagen hinaus auch den Bodenwert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte nicht einbezogen worden.

Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Göttingen					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	5 (14)	1933 (1930)	140 (136)	2.400 (2.650)	320.000 (322.000)
Baujahr 1950 bis 1977	35 (46)	1963 (1965)	110 (121)	3.235 (2.862)	360.000 (340.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (12)	1986 (1979)	146 (125)	3.075 (3.002)	431.000 (389.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	8 (17)	2002 (2002)	111 (133)	3.618 (3.507)	348.000 (470.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	6 (21)	2022 (2021)	164 (172)	4.040 (3.619)	673.000 (597.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	12 (23)	1905 (1900)	125 (110)	1.219 (773)	148.000 (100.000)
Baujahr 1950 bis 1977	19 (24)	1967 (1966)	120 (126)	2.146 (1.832)	258.000 (200.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (7)	1980 (1985)	142 (130)	1.964 (2.198)	232.000 (300.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	3 (8)	2001 (1998)	130 (118)	2.974 (2.595)	399.000 (301.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	0 (4)	(2020)	(138)	(2.421)	(326.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	42 (60)	1903 (1900)	138 (144)	447 (487)	67.000 (68.000)
Baujahr 1950 bis 1977	20 (35)	1954 (1957)	100 (109)	873 (813)	102.000 (95.000)
Baujahr 1978 bis 1990	1 (5)	(1979)	(95)	(1.247)	(118.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	1 (6)	(1994)	(112)	(1.248)	(152.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	0 (0)	*)	*)	*)	*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	32 (33)	1917 (1912)	130 (135)	1.107 (777)	149.000 (95.000)
Baujahr 1950 bis 1977	26 (36)	1964 (1962)	115 (98)	1.109 (1.192)	129.000 (124.000)
Baujahr 1978 bis 1990	2 (1)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	7 (4)	1999 (2000)	133 (132)	1.958 (2.017)	296.000 (262.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	0 (0)	*)	*)	*)	*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminden					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	9 (9)	1923 (1900)	130 (130)	749 (445)	90.000 (66.000)
Baujahr 1950 bis 1977	13 (11)	1960 (1961)	110 (110)	1.094 (745)	145.000 (90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	1 (3)	*) (1983)	*) (130)	*) (1.154)	*) (150.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	5 (2)	1998 (*)	152 (*)	1.822 (*)	277.000 (*)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	0 (0)	*)	*)	*)	*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Northeim					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	54 (76)	1898 (1900)	140 (152)	589 (469)	80.000 (75.000)
Baujahr 1950 bis 1977	24 (36)	1958 (1965)	106 (109)	1.507 (1.188)	154.000 (127.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (8)	1981 (1982)	141 (108)	1.462 (1.136)	220.000 (118.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	9 (6)	2003 (2001)	129 (140)	2.093 (1.938)	271.000 (290.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	0 (4)	(2021)	(132)	(2.900)	(381.000)

3.3 Wohnungseigentum

Für Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr in den einzelnen Bereichen die nachfolgend zusammengestellten mittleren Preise bezahlt worden. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Im Berichtsjahr wurden aktuell 1.649 Verträge ausgewertet.

Vergleichsmaßstab ist der Kaufpreiswert bezogen auf die Wohnfläche [€/m²]. Unter Berücksichtigung der mittleren Wohnungsgröße ergibt sich der entsprechend ermittelte mittlere Preis. Die Preis- bzw. Wertangaben beinhalten den anteiligen Bodenwert.

Mittlere Wohnflächenpreise nach Baujahrsgruppen und für Erstverkäufe

Es wurde eine Unterteilung in fünf Baujahrsgruppen vorgenommen. Bei den Verkäufen von Wohnungseigentum der jüngsten Gruppe mit Baujahren innerhalb der jeweils letzten 3 Jahre handelt es sich im Allgemeinen um Erstverkäufe.

Ein Markt für Wohnungseigentum existiert im Wesentlichen nur in den größeren Städten und Gemeinden, in den dörflichen Lagen ist Wohnungseigentum nur selten anzutreffen.

Die mittleren Wohnflächenpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. So werden Unterschiede aufgrund von Umfang und Zeitpunkt ausgeführter Sanierungen/Renovierungen nicht berücksichtigt.

Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum					
Landkreis, kreisfreie Stadt, Region, lokaler Bereich	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950 bis 1977	Baujahr 1978 bis 1990	Baujahr 1991 bis 2019 (1991 bis 2018)	Baujahr ab 2020 (ab 2019)
	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
Stadt Göttingen	3.478 (3.151)	2.267 (2.200)	2.879 (2.682)	3.365 (3.179)	4.555 (4.462)
Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)	1.158 (894)	1.562 (1.334)	2.095 (1.420)	2.115 (2.069)	3.325 (3.835)
Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	385 (706)	831 (658)	959 (732)	921 (946)	*) (*)
Landkreis Goslar	1.187 (945)	1.074 (1.041)	1.250 (1.250)	1.746 (1.702)	3.636 (3.650)
Landkreis Holzminden	833 (560)	886 (987)	944 (750)	1.315 (1.021)	2.802 (2.911)
Landkreis Northeim	757 (512)	1.071 (905)	1.121 (1.117)	1.489 (1.719)	3.172 (3.094)
Anzahl	120 (105)	858 (711)	334 (271)	163 (165)	174 (138)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in der Stadt Göttingen					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	17 (19)	1911 (1912)	103 (70)	3.478 (3.151)	375.000 (210.000)
Baujahr 1950 bis 1977	189 (156)	1972 (1972)	55 (55)	2.267 (2.200)	106.000 (115.000)
Baujahr 1978 bis 1990	102 (103)	1984 (1984)	34 (31)	2.879 (2.682)	80.000 (65.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	44 (63)	1993 (1993)	34 (30)	3.365 (3.179)	98.000 (102.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	75 (25)	2022 (2021)	101 (70)	4.555 (4.462)	462.000 (343.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Altkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	13 (11)	1928 (1920)	87 (67)	1.158 (894)	93.000 (70.000)
Baujahr 1950 bis 1977	29 (38)	1970 (1970)	64 (69)	1.562 (1.334)	90.000 (86.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (7)	1983 (1983)	60 (89)	2.095 (1.420)	150.000 (108.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	36 (26)	1994 (1995)	72 (80)	2.115 (2.069)	130.000 (147.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	22 (40)	2021 (2021)	96 (89)	3.325 (3.835)	343.000 (313.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Altkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	13 (9)	1880 (1900)	86 (67)	385 (706)	39.000 (62.000)
Baujahr 1950 bis 1977	76 (91)	1970 (1973)	59 (61)	831 (658)	48.000 (37.000)
Baujahr 1978 bis 1990	51 (48)	1980 (1981)	53 (58)	959 (732)	48.000 (42.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	14 (17)	1995 (1995)	56 (74)	921 (946)	64.000 (72.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	2 (0)	*)	*)	*)	*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	58 (38)	1909 (1900)	56 (61)	1.187 (945)	66.000 (57.000)
Baujahr 1950 bis 1977	502 (333)	1971 (1971)	50 (48)	1.074 (1.041)	50.000 (49.000)
Baujahr 1978 bis 1990	129 (73)	1980 (1980)	59 (58)	1.250 (1.250)	75.000 (70.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	41 (25)	1995 (1995)	60 (53)	1.746 (1.702)	110.000 (100.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	10 (7)	2023 (2023)	84 (90)	3.636 (3.650)	288.000 (302.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	3 (2)	1930 (*)	60 (*)	833 (*)	48.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	15 (14)	1971 (1970)	79 (87)	886 (987)	68.000 (82.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (9)	1982 (1981)	72 (60)	944 (750)	76.000 (38.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	6 (9)	1994 (1994)	106 (91)	1.315 (1.021)	126.000 (97.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	21 (8)	2021 (2021)	125 (95)	2.802 (2.911)	350.000 (276.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Northeim					
Verkaufte Objekte 2022 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	16 (26)	1900 (1910)	82 (78)	757 (512)	66.000 (43.000)
Baujahr 1950 bis 1977	47 (79)	1970 (1970)	71 (76)	1.071 (905)	72.000 (74.000)
Baujahr 1978 bis 1990	35 (31)	1981 (1983)	59 (68)	1.121 (1.117)	70.000 (72.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2018)	22 (25)	1995 (1996)	72 (80)	1.489 (1.719)	116.000 (134.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2019)	44 (58)	2022 (2020)	82 (90)	3.172 (3.094)	271.000 (271.000)

3.4 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 2013 bis 2022 zusammengefasst.

Bereich	Anzahl (2013 - 2022)	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]
Stadt Göttingen	57	750	13,00
Altkreis Göttingen Kleinstädte und Randlagen			9,80
Dörfer			7,50
Altkreis Osterode am Harz Städte Bad Lauterberg Herzberg und Osterode	132	600	3,90
Kleinstädte und Randlagen			2,70
Dörfer			2,30
Landkreis Goslar Stadt Goslar	167	rd. 650	6,40
Kleinstädte und Randlagen			4,80
Dörfer			5,00
Landkreis Holzminden Stadt Holzminden	151	820	3,50
Kleinstädte und Randlagen			2,80
Dörfer			2,00
Landkreis Northeim Städte Bad Gandersheim, Einbeck und Northeim	497	730	5,00
Kleinstädte und Randlagen			4,00
Dörfer			3,30

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 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.

3.5 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 (2013 bis 2022) 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.

3.6 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 (2013 bis 2022) 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.

3.7 Wege

Aus der Kaufpreissammlung wurden die in den vergangenen 10 Jahren (2013 bis 2022) 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.

3.8 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) bleibt die Ausnahme.

Aus der Kaufpreissammlung wurden die in den vergangenen 10 Jahren (2013 bis 2022) 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.

3.9 Abbauand

Abbauland sind Grundstücksflächen, bei denen der wirtschaftliche Nutzen durch den Abbau von Bodenschätzen erzielt wird. In den vergangenen 10 Jahren (2013 – 2022) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 58 Grundstücke mit Abbauland veräußert. Der Wert des Abbaugutes ist in den nachfolgenden Angaben zum mittleren Preis enthalten.

Abbaulflächen einschließlich Wert des Abbaugutes			
Abbaugut	Anzahl (2013 - 2022)	Spanne Min. - Max. [€/m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]
Kies	11	6,32 – 23,00	rd. 12,00
Sand	1	*)	*)
Steine (Steinbruch)	46	0,03 – 32,14	rd. 4,00
Kreide, Mergel	0	*)	*)
Schlick, Ton, Torf	0	*)	*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

3.10 Wasserflächen (Teiche)

In den vergangenen 10 Jahren (2013 bis 2022) 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 0,11 €/m² und 14,00 €/m², der mittlere Preis beträgt 2,21 €/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 (2013 - 2022)	Spanne Min. – Max. [€/m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]	mittlerer Bodenrichtwert für Ackerland [€/m ²]
Altkreis Göttingen (einschl. Stadt Göttingen)	15	0,30 – 14,00	2,20	1,70
Altkreis Osterode am Harz	13	0,31– 6,11	1,74	1,20
Landkreis Goslar	17	0,11– 5,47	1,77	2,25
Landkreis Holzminden	14	0,42 – 5,05	2,02	2,00
Landkreis Northeim	43	0,37 – 11,75	2,03	2,05

4 Sachwertfaktoren

Keine zusätzlichen regionalen Auswertungen.

5 Vergleichsfaktoren

5.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminden (Baujahr ab 1950)

In der Kaufpreissammlung ist im Auswertzeitraum 2020 bis 2022 nur eine sehr geringe Anzahl von Kaufpreisen 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). Aufgrund der geringen Anzahl kann die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren nicht berücksichtigt werden.

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]	mittlerer Vergleichsfaktor [€/m ² Wohnfläche]
Stadt Holzminden	1961	116	350	88	1.090
übrige Lagen im Landkreis Holzminden	1962	122	486	44	780

5.2 Korrekturfaktoren – Fertighäuser

Zur Einschätzung des Wertniveaus bei unterschiedlichen Bauweisen – Fertigbauweise und Massivbauweise – werden Korrekturfaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Die nachfolgend dargestellten Korrekturfaktoren wurden aus einer Stichprobe mit 337 Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern in Fertigbauweise im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses hergeleitet. Die angegebenen Korrekturfaktoren beziehen sich auf den Kaufzeitpunkt 01.07.2022. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2022	2019
Baujahr	1950 - 2015	1978
Wohnfläche	63 m ² - 227 m ²	137 m ²
Grundstücksgröße	239 m ² - 1.412 m ²	754 m ²
Bodenrichtwert	20 €/m ² - 115 €/m ²	44 €/m ²

Die Korrekturfaktoren sind entsprechend der Lage aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Korrekturfaktoren für Fertighäuser (Baujahr ab 1950) im Zuständigkeitsbereich					
Lage/Gemeinde	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Korrekturfaktor (normiert)
Altkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen, Bovenden, Rosdorf)	1980	140	800	70	0,89
Altkreis Osterode am Harz	1980	140	800	35	0,91
Landkreis Goslar	1980	140	800	44	0,89
Landkreis Holzminden	1980	140	800	50	0,89
Landkreis Northeim	1980	140	800	45	0,89

Bei Verwendung der Korrekturfaktoren sind Abweichungen gegenüber den Merkmalen des Normobjektes zusätzlich durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

5.3 Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr bis 1949, nur Stadtgebiet Göttingen

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 67 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal Bereich	mittlerer	Wert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Baujahr	bis 1949	---
Wohnfläche	43 m ² - 149 m ²	83 m ²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2022
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 € / Kfz-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 [m²]	mittlerer Bodenrichtwert [€/m²]	mittlerer Vergleichsfaktor €/m² Wohnfläche
Innenstadt -Randlage-	1908 (1908)	66 (66)	460 (440)	3.310 (2.940)
Ostviertel	1908 (1909)	66 (73)	620 (590)	3.770 (3.600)
an Ostviertel angrenzend	(*)			
Südstadt, Geismar, Weende	1913 (1930)	93 (87)	410 (390)	3.520 (3.080)
Weststadt, Grone und übrige Lagen	1900 (*)	64 (*)	350 (*)	2.940 (*)

*) 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.

5.4 Wohnungseigentum im Altkreis Göttingen, nur Stadtgebiet Hann. Münden

Ein Markt für Wohnungseigentum existiert im Wesentlichen nur in den größeren Städten und Gemeinden, in den dörflichen Lagen ist Wohnungseigentum nur selten anzutreffen.

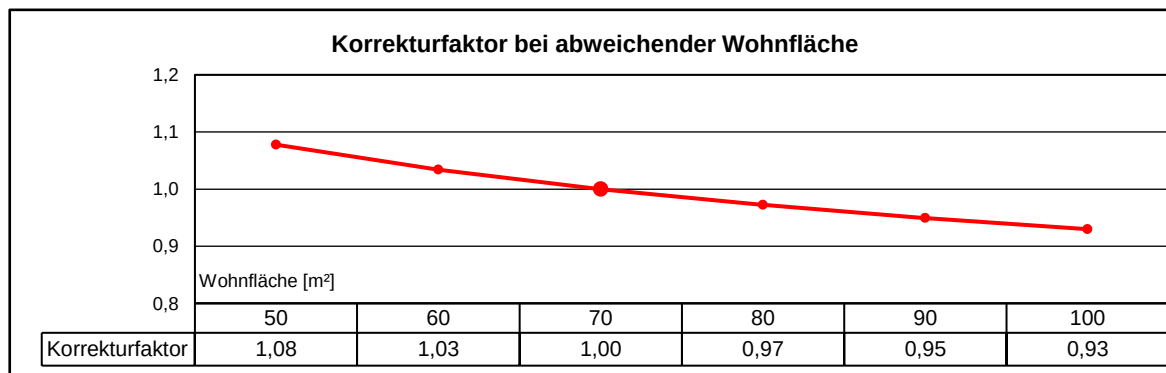
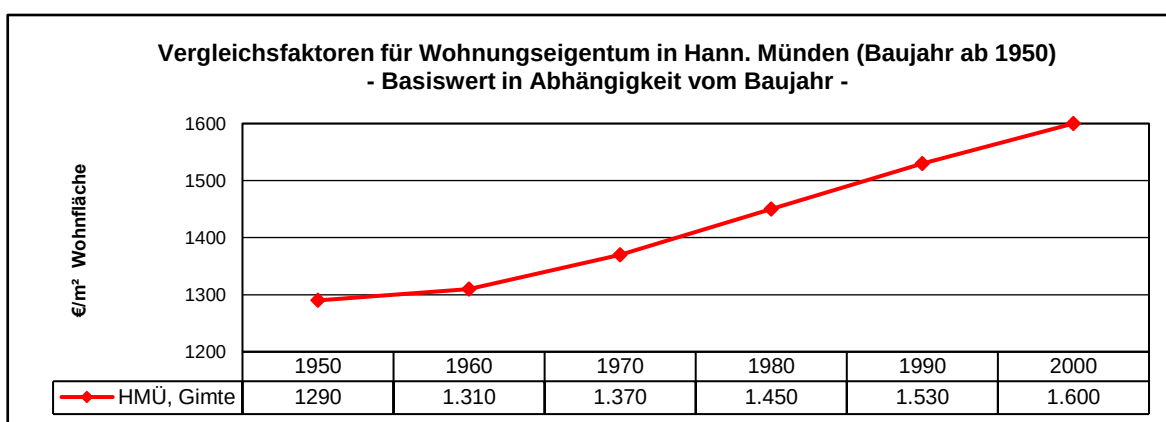
Im Landkreis Göttingen (Altkreis) werden nur für das Stadtgebiet von Hann. Münden (einschließlich Ortsteil Gimte) Vergleichsfaktoren abgeleitet.

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe für das Stadtgebiet von Hann. Münden einschließlich dem direkt angrenzenden Ortsteil Gimte umfasst 135 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2019
Baujahr	1950 - 2006	1973
Wohnfläche	45 m² - 130 m²	74 m²
Bodenrichtwert	46 €/m² - 135 €/m²	105 €/m²

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2022
Baujahr	1980
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	70 m ²
Bodenrichtwert/Lage	die Lage wird durch das Baujahr geprägt
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	Garage nicht vorhanden, Stellplatz vorhanden, ggf. sind folgende Beträge zu berücksichtigen: Stellplatz: 2.500 € / Garage: 8.000 €



Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für das entsprechende Baujahr zu entnehmen, und mit dem Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche zu multiplizieren. Der so angepasste Vergleichsfaktor ist mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren.

5.5 Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden, nur Stadtgebiet Holzminden

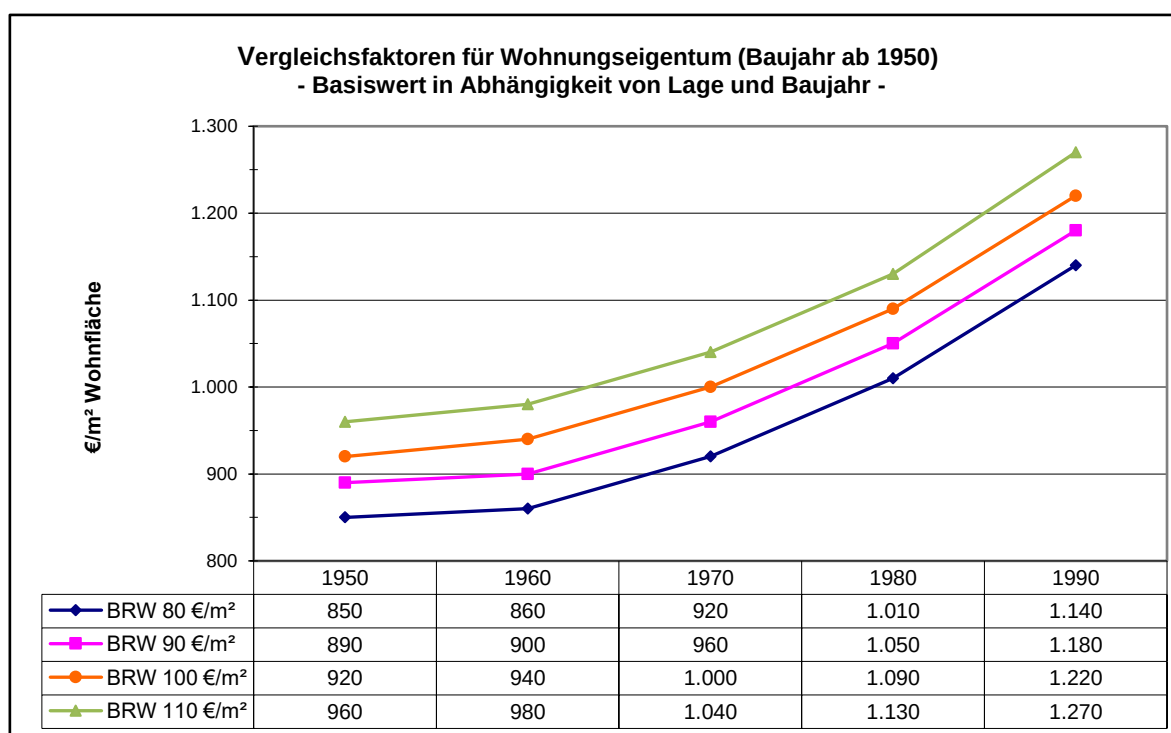
Der Gutachterausschuss ermittelt Vergleichsfaktoren nur für das Stadtgebiet von Holzminden, da der Teilmarkt für Eigentumswohnungen im übrigen Landkreis nur eine untergeordnete Rolle spielt. Lediglich in den zur Stadt Holzminden gehörenden Ortschaften Neuhaus im Solling und Silberborn hat sich ein eigener kleiner Teilmarkt gebildet.

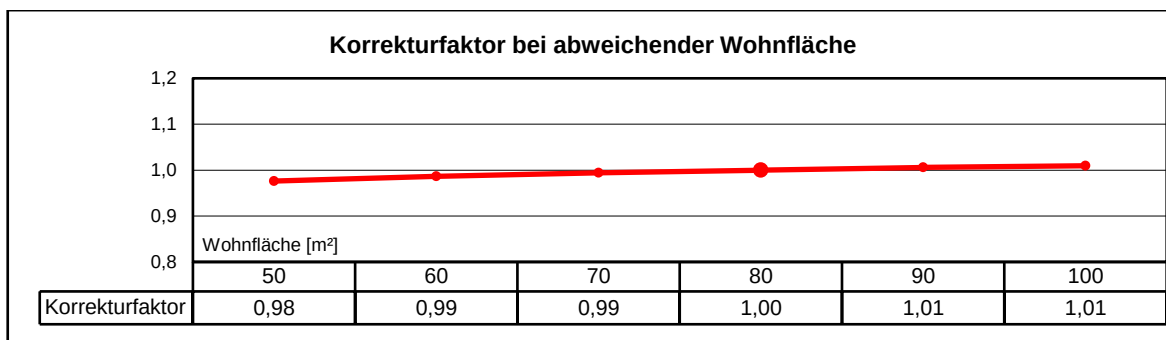
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe für das Stadtgebiet von Holzminden umfasst 112 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Baujahr	1952 - 2000	1975
Wohnfläche	43 m ² - 138 m ²	71 m ²
Bodenrichtwert	74 €/m ² - 145 €/m ²	97 €/m ²

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2022
Baujahr	1980
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	80 m ²
Bodenrichtwert	90 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Stellplatz: 1.500 € / Garage: 6.000 €



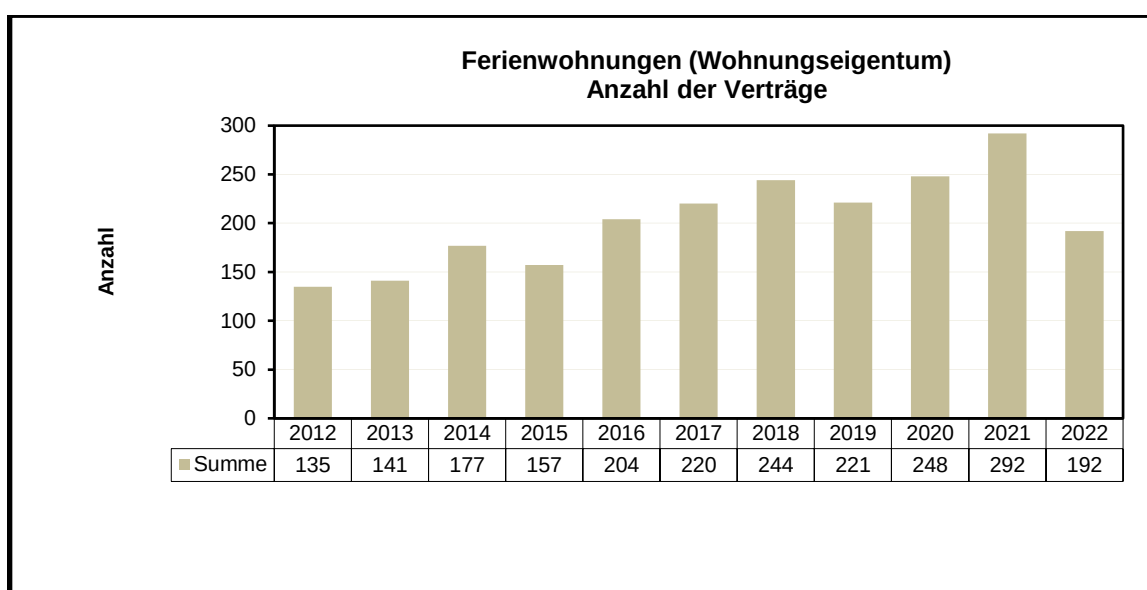


Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für die entsprechende Lage (Bodenrichtwert) und das Baujahr zu entnehmen, und mit dem Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche zu multiplizieren. Der so angepasste Vergleichsfaktor ist mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren.

5.6 Ferienwohnungseigentum im 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



Aufgrund des Berichtszeitraumes 01.11.2021 bis 31.10.2022 ist die Anzahl für das Jahr 2022 als vorläufig anzusehen.

Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisgefüge dieser Anlagen unterscheidet sich erheblich von dem der konventionellen 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).

Bad Harzburg (Kurhausstraße 18)

Für die Wohnanlage „Kurhausstraße 18“, Baujahr 1972, wurden die Kauffälle des Zeitraums 2018 bis 2022 ausgewertet. Die Wohnungen haben überwiegend Wohnflächen von rd. 50 m² (88 Kauffälle) oder rd. 85 m² (32 Kauffälle).

Der Wertanteil für Inventar (soweit vorhanden) ist im Kaufpreis enthalten und beträgt im Mittel rd. 3.670 € je Wohnung. In ca. 76 % der ausgewerteten Verträge sind explizit Angaben zum Inventar enthalten.

Bei 16 % der Kaufverträge ist ein Nutzungsrecht an einem Tiefgarageneinstellplatz mit verkauft worden (angegebener mittlerer Kaufpreis 7.250 €).

Der Vergleichswert für eine Wohnung einschließlich Inventar beträgt 1.230 €/m²-Wohnfläche (mittlerer Wohnflächenpreis, Kaufzeitpunkt 01.07.2022). Eine Abhängigkeit von der Wohnungsgröße ist nicht nachweisbar.

Weitere Untersuchungen zum Vergleichsfaktor wurden nicht durchgeführt.

Hohegeiß (Panoramic)

Die Ferienparkanlage „Am Kurpark (Panoramic)“ wurde 1973 erbaut. Es wurden 266 Kauffälle (Januar 2018 bis Dezember 2022) 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. 3.000 € je Wohnung. Dieser Betrag wurde aus den Angaben in 114 Kaufverträgen (ca. 43 % aller angefallenen Verträge) mit Preisangaben zum Inventar abgeleitet.

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

Der Vergleichswert für eine Wohnung einschließlich Inventar und Kfz-Einstellplatz beträgt 560 €/m²-Wohnfläche (mittlerer Wohnflächenpreis, Kaufzeitpunkt 01.07.2022). Eine Abhängigkeit von der Wohnungsgröße ist nicht nachweisbar.

Weitere Untersuchungen zum Vergleichsfaktor wurden nicht durchgeführt.

Altenau (Ferienpark Glockenberg)

Für den Ferienpark „Glockenberg“, Baujahr 1970, wurden aus 402 Verkäufen (Januar 2018 bis Dezember 2022) 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. 2.900 € je Wohnung (ca. 74 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars).

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Ferienwohnung, er wurde im Berichtsjahr 2022 mit im Mittel rd. 5.850 €/Platz gehandelt.

Der Vergleichswert für eine Wohnung einschließlich Inventar beträgt 860 €/m²-Wohnfläche (mittlerer Wohnflächenpreis, Kaufzeitpunkt 01.07.2022). Eine Abhängigkeit von der Lage innerhalb der Anlage und der Wohnungsgröße ist nicht nachweisbar.

Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)

Im Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“, Baujahr 1971, wurden 334 Kauffälle mit Vertragsdatum Januar 2018 bis Dezember 2022 untersucht. Die Wohnungsgrößen liegen überwiegend zwischen 34 m² und 64 m² bei einer mittleren Wohnfläche von 45 m².

Der Wertanteil für Inventar (ca. 80 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars) beträgt rd. 2.130 € je Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Stellplätze werden im Jahr 2022 mit im Mittel rd. 1.700 €/Platz gehandelt.

Der Vergleichswert für eine Wohnung einschließlich Inventar beträgt 800 €/m²-Wohnfläche (mittlerer Wohnflächenpreis, ohne Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung). Eine Abhängigkeit von der Lage innerhalb der Anlage und der Wohnungsgröße ist nicht nachweisbar.

5.7 Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser – Allgemeines

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, Eddighausen und Rosdorf zu finden.

Als geeigneter Vergleichsfaktor für Mehrfamilienhäuser ist 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.

5.8 Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen, 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 158 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Baujahr	1880 - 2014	1933
Wohnfläche	210 m ² - 688 m ²	335 m ²
Grundstücksgröße	251 m ² - 1.593 m ²	669 m ²
Bodenrichtwert	80 €/m ² - 620 €/m ²	360 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2022
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	3.040
Göttingen, an Ostviertel angrenzend	1959	320	780	440	2.570
Geismar, Weende	1952	330	587	380	2.330
Göttingen-Weststadt	1909	377	519	440	2.420
Grone	1971	238	671	203	2.050
Bovenden, Rosdorf	1968	280	780	185	1.970

5.9 Mehrfamilienhäuser im 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 121 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2022	2019
Baujahr	1811 - 1995	1957
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 49 Jahre	25 Jahre
Wohnfläche	170 m ² - 600 m ²	320 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 9	4
Grundstücksgröße	172 m ² - 1.981 m ²	812 m ²
Bodenrichtwert	32 €/m ² - 170 €/m ²	84 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2022
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	300	680	170	1.330
Hann. Münden	25	300	760	105	1.210
übrige Lagen im Altkreis Göttingen	25	320	840	64	1.110

5.10 Mehrfamilienhäuser im 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 221 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2022	2018
Baujahr	1800 – 1983	1933
Wohnfläche	160 m ² - 841 m ²	327 m ²
Zahl der Wohnungen	3 – 16	5
Grundstücksgröße	201 m ² - 2.260 m ²	901 m ²
Bodenrichtwert	16 €/m ² - 100 €/m ²	45 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2022
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	1910	281	802	44	710
Bad Grund, Bad Sachsa, Walkenried	1957	312	884	40	680

5.11 Mehrfamilienhäuser im 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 279 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2022	2018
Baujahr	1800 – 2001	1934
Wohnfläche	200 m ² - 729 m ²	338 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 26	6
Grundstücksgröße	240 m ² - 2.253 m ²	900 m ²
Bodenrichtwert	15 €/m ² - 160 €/m ²	53 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2022
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	1927	339	758	98	1.150
Kleinstädte, Randlagen	1936	344	937	50	870
Dörfer	1932	332	897	43	780

5.12 Mehrfamilienhäuser im 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 103 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2022	2018
Baujahr	1870 - 2000	1953
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 53 Jahre	25 Jahre
Wohnfläche	145 m ² - 615 m ²	305 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 12	4
Grundstücksgröße	218 m ² - 1.297 m ²	665 m ²
Bodenrichtwert	15 €/m ² - 135 €/m ²	83 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2022
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	330	640	97	730
Kleinstädte, Randlagen	25	330	780	53	610
Dörfer	*)				

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

5.13 Mehrfamilienhäuser im 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 311 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2022	2018
Baujahr	1800 - 1998	1935
Wohnfläche	130 m ² - 727 m ²	323 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 39	5
Grundstücksgröße	200 m ² - 2.500 m ²	873 m ²
Bodenrichtwert	14 €/m ² - 125 €/m ²	51 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2022
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	305	660	71	1.160
Kleinstädte, Randlagen	1940	339	872	48	980
Dörfer	1933	327	1.099	31	790

6 Liegenschaftszinssätze

6.1 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung, vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u. a. von der erzielbaren Mieteinnahme abhängig (Ertragswertobjekt).

Zur Verkehrswertableitung von Immobilien im Ertragswertverfahren werden Liegenschaftszinssätze benötigt, die aus Marktdaten (Kauffällen) abzuleiten sind.

Gemäß § 21 ImmoWertV ist der **Liegenschaftszinssatz** der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins ist weiterhin abhängig vom Alter bzw. der Restnutzungsdauer, Größe und Lage des Wertermittlungsobjekts. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist keine feste Größe, sondern eine dynamische, sich mit der Zeit in Abhängigkeit von den sich wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändernde Größe. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rothertragsfaktor. Der **Rothertragsfaktor** stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag) dar. Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet-/Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweise leerem, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Rothertragsfaktoren benötigt der Gutachterausschuss zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben über die erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die im Folgenden angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen mit Erwerbsvorgängen aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim mit folgenden Eigenschaften:

- ♦ entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ♦ unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ♦ ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. Wertbeeinflussungen
- ♦ mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblichen Mieten (=Nettokaltmiete)
- ♦ abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis gemäß der indizierten Modellwerte gemäß Anlage 3 ImmoWertV
- ♦ mit einer Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) von einheitlich 80 Jahren
- ♦ mit einer modifizierten Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV
- ♦ mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert; sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

Liegenschaftszinssatz

Der ermittelte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den angegebenen typischen/mittleren Eigenschaften. Abweichende Merkmale des Objektes von diesen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes.

Die als mittlerer Wert angegebenen oder mit Hilfe einer Regressionsanalyse ermittelten Liegenschaftszinssätze gelten für ein typisches Objekt, sie werden mit Bezug auf ein mittleres Bodenrichtwertniveau und mittleres Mietniveau bzw. in Abhängigkeit vom signifikanten/primären Lagemerkmal angegeben.

Die Nettokaltmieten sowie die Bodenrichtwerte sind beide lageabhängig; in den besseren Lagen bzw. bei höherem Bodenrichtwert ist auch die Nettokaltmiete höher.

Die grundsätzliche Tendenz von Auswirkungen auf den Liegenschaftszins bei Abweichungen in den Merkmalen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, tatsächlicher Nettokaltmiete und Größe der Wohnanlage auf den Liegenschaftzinssatz für Mehrfamilienhäuser		
Merkmal	Abweichung vom mittleren Wert	Liegenschaftzinssatz
Der Liegenschaftzinssatz ist als Mittelwert angegeben oder für den Bereich der Stadt Göttingen und den Landkreis Göttingen entsprechend der primären Abhängigkeit (Nettokaltmiete als Lagemerkmal) den Grafiken zu entnehmen.		
Lage (Bodenrichtwert) mit einer gebietstypischen Nettokaltmiete	Die Nettokaltmiete ist lageabhängig: in Bereichen mit einem höheren Bodenrichtwertniveau ist im Allgemeinen auch die Nettokaltmiete höher.	
	höher	fällt
	niedriger	steigt
Ergänzend zu den nachfolgend dargestellten <i>Vergleichsgrößen</i> ist bei Einzelbetrachtung des Einflusses der Nettokaltmiete innerhalb der gleichen Lage, d. h. der Bodenrichtwert bleibt unverändert und die objektspezifische Miete weicht wesentlich von der lagetypischen (mittleren) Nettokaltmiete ab, folgende Tendenz zu beobachten.		
tatsächliche durchschnittliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt
Die Größe des Objekts, gemessen an der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude oder ggf. auch in mehreren zusammenhängenden Gebäuden auf dem Grundstück, ist tw. ebenfalls von Einfluss.		
Anzahl der Wohnungen	größer	steigt
	kleiner	fällt

Rohertragsfaktor

Der mittlere Rohertragsfaktor bezieht sich auf Objekte mit den angegebenen mittleren Eigenschaften. Abweichende Merkmale des Objektes von den typischen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Rohertragsfaktors.

Die mit Hilfe einer Regressionsanalyse ermittelten Rohertragsfaktoren gelten für ein typisches Objekt, sie sind bezogen auf ein unterschiedliches Bodenrichtwert- oder Mietniveau angegeben. Die Nettokaltmieten und die Bodenrichtwerte sind lageabhängig; in besseren Lagen bzw. bei höherem Bodenrichtwert ist auch die Nettokaltmiete höher. Abweichungen von typischen Merkmalen wirken in der Regel auf den Rohertragsfaktor gegensätzlich zu den Auswirkungen auf den Liegenschaftszins.

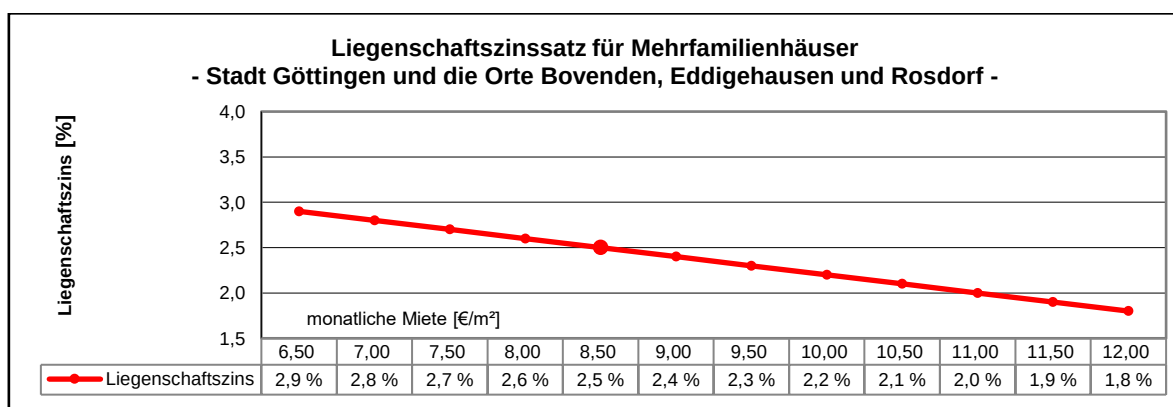
6.2 Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren im Stadtgebiet von Göttingen und den angrenzenden Orten Bovenden und Rosdorf wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022
mittlerer Wert	2020
Anzahl der Erwerbsvorgänge	167
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 620 €/m ²
mittlerer Wert	370 €/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	6,30 €/m ² - 12,58 €/m ²
mittlerer Wert	9,01 €/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,1 % - 4,7 %
mittlerer Wert	2,7 %
Rohertragsfaktor	13,2 – 27,0
mittlerer Wert	18,1

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Zeitpunkt 01.07.2022.



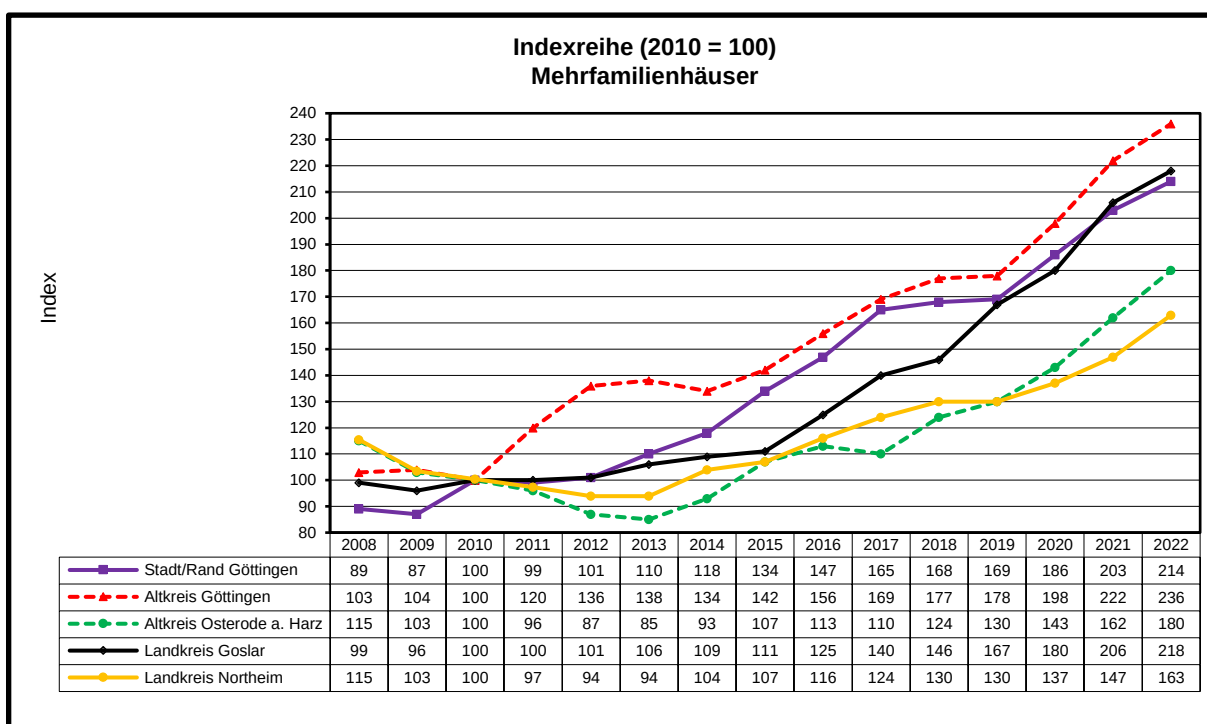
Anmerkung: Die Unterschiede im Mietniveau ergeben sich grundsätzlich in Abhängigkeit von der Lage (höheres Bodenrichtwertniveau = höheres Mietniveau).

7 Indexreihen für Mehrfamilienhäuser

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.



Preisentwicklung im Landkreis Holzminden:

Die Preisentwicklung im Berichtszeitraum wird nicht abgeleitet, da das verfügbare Datenmaterial nicht ausreicht. Zur Abschätzung der allgemeinen Preisentwicklung sind die Indexzahlen aus dem benachbarten Landkreis Northeim zu übertragen.

8 Umrechnungskoeffizienten

Keine zusätzlichen regionalen Auswertungen.

9 Erbbaurechts-/Erbbaugrundstückskoeffizienten

9.1 Erstbegründungen von Erbbaurechten

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 Erbbau-rechtsgeber sind kirchliche Einrichtungen zu nennen.

Im Berichtsjahr 01.11.2021 bis 31.10.2022 sind im Landkreis Goslar 3 Erstbegründungen, im Landkreis Northeim 2 und im Bereich des Altkreises Göttingen sowie des Landkreises Holzminden keine Erstbegründungen nachge-wiesen. Im Vorjahr waren es in im Landkreis Goslar 9, im Landkreis Northeim 1 und im Bereich des Altkreises Göttingen sowie des Landkreises Holzminden keine Erstbegründungen.

Seit dem 01.01.2012 wurden in der Stadt Göttingen 1 und im Bereich des Altkreises Göttingen 2 Erbbaurechts-verträge (Neuabschlüsse, keine Vertragserneuerungen nach Ablauf) abgeschlossen. Die Anzahl der Neuver-träge/Erstbegründungen im entsprechenden Zehnjahreszeitraum beträgt im Landkreis Goslar 58, im Landkreis Holzminden 1 und im Landkreis Northeim 9. Im Bereich des Altkreises Osterode am Harz wurden bereits länger als 10 Jahre keine Neuverträge mehr registriert.

9.2 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. Abhän-gigkeiten 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 25 Kauffälle registriert. Der mittlere Bodenrichtwert in der Stadt Göttingen beträgt 238 €/m² und im übrigen Bereich 58 €/m².

Verkauf von Erbbaugrundstücken						
Bereich (Stadt/Landkreis)	Anzahl im Zeitraum 2018 - 2022	Vergleichsfaktor $\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Baulandrichtwert}}$		Restlaufzeit des Erbbaurechts- vertrags [Jahre]	Kaufpreis [€/m ²]	
		mittlerer Wert	Spanne		mittlerer Wert	Spanne
Stadt Göttingen	4	0,43	0,30 - 0,56	59 42 - 76	101	66 - 140
Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim	21	0,60	0,18 - 1,06	52 5 - 72	35	4 - 75

9.3 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Göttingen und im Altkreis Göttingen

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.

Im Bereich der Stadt Göttingen sowie des Altkreises Göttingen ist das im Berichtszeitraum vorliegende Datenmaterial für Untersuchungen zur Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten zu gering. Erbbaurechtskoeffizienten werden nicht abgeleitet.

9.4 Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz

Im Bereich des Altkreises Osterode am Harz ist das im Berichtszeitraum vorliegende Datenmaterial für Untersuchungen zur Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten zu gering. Erbbaurechtskoeffizienten werden nicht abgeleitet.

9.5 Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar

Aus 57 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Baujahr	1952 – 2.005	1979
Wohnfläche	90 m ² - 220 m ²	144 m ²
Grundstücksgröße	497 m ² - 1.607 m ²	771 m ²
Bodenrichtwert	21 €/m ² - 97 €/m ²	65 €/m ²
Restlaufzeit	21 Jahre - 54 Jahre	36 Jahre
Vergleichsfaktor		0,84

9.6 Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Holzminden

Aus 22 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Baujahr	1952 - 1984	1965
Wohnfläche	82 m ² - 248 m ²	143 m ²
Grundstücksgröße	387 m ² - 1.532 m ²	711 m ²
Bodenrichtwert	18 €/m ² - 100 €/m ²	48 €/m ²
Restlaufzeit	29 Jahre - 79 Jahre	45 Jahre
Erbbaurechtskoeffizient		0,87

9.7 Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim

Aus 38 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Baujahr	1954 - 1997	1971
Wohnfläche	86 m ² - 215 m ²	151 m ²
Grundstücksgröße	586 m ² - 1.282 m ²	816 m ²
Bodenrichtwert	46 €/m ² - 115 €/m ²	83 €/m ²
Restlaufzeit	14 Jahre - 46 Jahre	26 Jahre
Vergleichsfaktor		0,90

9.8 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf

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.

Die Untersuchung umfasst 38 veräußerte Erbbaurechte.

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Baujahr	1962 - 2003	1986
Wohnfläche	83 m ² - 172 m ²	128 m ²
Grundstücksgröße	150 m ² - 479 m ²	230 m ²
Bodenrichtwert	180 €/m ² - 420 €/m ²	340 €/m ²
Restlaufzeit	18 Jahre - 78 Jahre	50 Jahre
Erbbaurechtskoeffizient		0,93

9.9 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Göttingen

Im Bereich des Altkreises Göttingen ist das im Berichtszeitraum vorliegende Datenmaterial für Untersuchungen zur Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten zu gering. Erbbaurechtskoeffizienten werden nicht abgeleitet.

9.10 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Osterode am Harz

Im Bereich des Altkreises Osterode am Harz ist das im Berichtszeitraum vorliegende Datenmaterial für Untersuchungen zur Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten zu gering. Erbbaurechtskoeffizienten werden nicht abgeleitet.

9.11 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Goslar

Die Untersuchung umfasst 44 veräußerte Erbbaurechte aus dem Stadtgebiet von Goslar.

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Baujahr	1958 - 1995	1969
Wohnfläche	71 m ² - 148 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße	140 m ² - 589 m ²	287 m ²
Bodenrichtwert	34 €/m ² - 86 €/m ²	48 €/m ²
Restlaufzeit	18 Jahre - 47 Jahre	28 Jahre
Vergleichsfaktor		0,86

Im Bereich des übrigen Landkreises Goslar ist das im Berichtszeitraum vorliegende Datenmaterial für Untersuchungen zur Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten zu gering. Erbbaurechtskoeffizienten werden für diesen Bereich nicht abgeleitet.

9.12 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminden

Im Bereich des Landkreises Holzminden ist das im Berichtszeitraum vorliegende Datenmaterial für Untersuchungen zur Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten zu gering. Erbbaurechtskoeffizienten werden nicht abgeleitet.

9.13 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Northeim

Die Untersuchung umfasst 17 veräußerte Erbbaurechte aus dem Stadtgebiet von Northeim.

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	2020
Baujahr	1952 - 1996	1968
Wohnfläche	86 m ² - 201 m ²	131 m ²
Grundstücksgröße	212 m ² - 1.275 m ²	499 m ²
Bodenrichtwert	48 €/m ² - 110 €/m ²	73 €/m ²
Restlaufzeit	11 Jahre - 46 Jahre	27 Jahre
Vergleichsfaktor		0,92

Im Bereich des übrigen Landkreises Northeim ist das im Berichtszeitraum vorliegende Datenmaterial für Untersuchungen zur Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten zu gering. Erbbaurechtskoeffizienten werden für diesen Bereich nicht abgeleitet.

9.14 Wohnungseigentum

Neben in Eigentum befindlichen Immobilien werden Eigentumswohnungen 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.

Stadt Göttingen

Zur Ermittlung des Erbbaurechtskoeffizienten wurde das Verhältnis des Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Kaufpreis für eine vergleichbare Eigentumswohnung ermittelt.

Die Untersuchung umfasst insgesamt 63 veräußerte Erbbaurechte.

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2022	2021
Baujahr	1961 - 2014	1979
Wohnfläche	40 m ² - 124 m ²	59 m ²
Bodenrichtwert	185 €/m ² - 420 €/m ²	310 €/m ²
Restlaufzeit	15 Jahre - 76 Jahre	43 Jahre
Erbbaurechtskoeffizient		0,92

Grundsätzlich ist 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 aufgrund der relativ geringen Anzahl nicht untersucht.

Übrige Bereiche

Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kaufverträge ist für die übrigen Bereiche des Berichtsgebietes eine derartige Zusammenstellung nicht erstellt worden.

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

Keine zusätzlichen regionalen Auswertungen.

11 Mieten und Pachten

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

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.

11.1 Wohnungsmieten – Allgemeines

Die untersuchten Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit mindestens 40 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.

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.

Grundsätzlich sind die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen ist wie folgt definiert:

einfach	Doppel- oder isolierverglaste Fenster, Zentral-/Etagenheizung oder Einzelöfen, Bad oder Dusche, instandgehaltenes Altobjekt
mittel	Isolierverglaste Fenster, Zentral-/Etagenheizung, Bad oder Dusche, zeitgemäße Ausstattung, üblich instandgehalten
gehoben	Isolierverglaste Fenster oder Wärmeschutzfenster, Zentral-/Etagenheizung oder Fußbodenheizung, Bad und Dusche, Gäste-WC, zeitgemäße und gehobene Ausstattung, mit Balkon/Terrasse

Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale oder Besonderheiten bezüglich der Mikrolage müssen durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

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

Für das Berichtsjahr reicht die Anzahl der ausgewerteten Mieten in den überwiegenden Regionen des Zuständigkeitsbereichs nicht aus, um daraus eine statistisch gesicherte Mietpreisentwicklung abzuleiten. Die Angaben in den Mietübersichten 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.**

Die Vergleichsmieten sind nach Wohnlagen, Ausstattungsklassen und Wohnungsgrößen den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen. Im Einzelfall sind bei der Zuordnung auch Abweichungen innerhalb von Wohnquartieren zu berücksichtigen.

11.2 Wohnungsmieten in der Stadt Göttingen

Mietübersicht für die Stadt Göttingen			
Nettokaltmiete in €/m²		(Mittlere Miete/Mietspanne)	
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m²	einfach	mittel	gehoben
gehobene Wohnlage			
40 - 80	11,00 8,00 – 12,70	11,00 8,00 – 13,00	11,00 10,70 – 13,20
81 - 120	10,90 6,30 – 12,50	10,90 7,00 – 12,50	11,80 11,20 – 13,20
über 120	10,90 7,90 – 11,70	10,90 8,00 – 12,00	11,00 8,50 – 13,00
gute bis mittlere Wohnlage			
40 - 80	10,00 6,00 – 12,80	10,00 5,10 – 14,20	10,50 6,00 – 13,00
81 - 120	10,00 5,50 – 12,30	10,00 6,50 – 12,30	10,50 7,50 – 12,20
über 120	10,00 7,50 – 11,40	10,00 7,50 – 11,70	10,50 8,60 – 11,50
einfache Wohnlage			
40 - 80	7,80 4,70 – 6,80	7,80 4,90 – 10,50	9,00 7,00 – 10,00
81 - 120	7,60 5,30 – 9,90	7,60 6,10 – 10,50	8,80 7,00 – 10,10
über 120	7,60 5,30 – 9,90	7,60 7,30 – 8,30	8,80 6,50 – 10,50

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.

11.3 Wohnungsmieten im Altkreis Göttingen

Mietübersicht für den Altkreis Göttingen			
Nettokaltmiete in €/m²		(Mittlere Miete/Mietspanne)	
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m²	einfach	mittel	gehoben
Bovenden, Rosdorf			
40 - 80	7,60 5,00 – 10,00	8,10 5,50 – 10,50	8,50 6,00 – 10,50
81 - 120	7,50 5,00 – 10,00	7,80 5,00 – 10,50	8,30 6,00 – 10,50
über 120	7,50 5,00 – 10,00	7,80 5,00 – 10,50	8,30 6,00 – 10,50
Diemarden, Dransfeld, Duderstadt, Eddigehausen, Friedland, Groß Schneen, Klein Lengden, Reinhausen			
40 - 80	6,70 4,00 – 9,00	7,10 4,50 – 9,50	7,50 5,00 – 10,00
81 - 120	6,50 4,00 – 9,00	7,00 4,50 – 9,50	7,40 5,00 – 10,00
über 120	6,50 4,00 – 9,00	7,00 4,50 – 9,50	7,40 5,00 – 10,00
Adelebsen, Ebergötzen, Gieboldehausen, Gimte, Hann. Münden, Hedemünden, Landwehrhagen, sonstiger Raum Göttingen (bis ca. 10 km von Göttingen)			
40 - 80	5,90 3,50 – 8,50	6,40 3,70 – 9,00	6,80 4,80 – 7,50
81 - 120	5,80 3,50 – 8,00	6,20 3,80 – 8,00	6,60 5,80 – 8,80
über 120	5,80 3,50 – 8,00	6,20 3,50 – 8,00	6,60 6,20 – 6,80
übrige Dörfer im Landkreis Göttingen			
40 - 80	5,50 3,50 – 7,50	5,90 4,00 – 8,00	6,40 4,50 – 8,50
81 - 120	5,40 3,50 – 7,50	5,80 4,00 – 8,00	6,20 4,50 – 8,50
über 120	5,40 3,50 – 7,50	5,80 4,00 – 8,00	6,20 4,50 – 8,50

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.

11.4 Wohnungsmieten im Altkreis Osterode am Harz

Mietübersicht für den Altkreis Osterode am Harz			
Nettokaltmiete in €/m² (Mittlere Miete/Mietspanne)			
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m²	einfach	mittel	gehoben
Städte Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz und Osterode am Harz			
40 - 80	5,30 4,50 – 6,00	5,50 4,80 – 6,00	6,00 5,00 – 7,00
81 - 120	4,50 4,30 – 5,50	5,00 4,60 – 6,00	5,50 4,80 – 6,00
über 120	4,50 4,10 – 4,80	5,00 4,40 – 5,50	5,50 4,50 – 6,00
Städte Bad Grund, Bad Sachsa und größere Ortschaften			
40 - 80	4,80 4,40 – 5,30	5,00 4,50 – 5,50	5,20 4,70 – 5,70
81 - 120	4,30 4,00 – 4,50	4,50 4,30 – 4,70	4,70 4,50 – 4,90
über 120	4,10 3,80 – 4,30	4,30 4,10 – 4,50	4,50 4,30 – 4,60
Kleinere Ortschaften			
*)			

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

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.

11.5 Wohnungsmieten im Landkreis Goslar

Mietübersicht für den Landkreis Goslar			
Nettokaltmiete in €/m ² (Mittlere Miete/Mietspanne)			
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m ²	einfach	mittel	gehoben
Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Seesen			
40 - 80	5,60 3,60 – 7,50	5,80 3,60 – 9,20	6,70 4,00 – 8,90
81 - 120	5,60 4,50 – 6,00	5,60 4,50 – 6,50	6,70 4,30 – 10,00
über 120	5,60 4,50 – 6,00	5,60 4,50 – 6,50	6,30 3,30 – 9,40
Kleinstädte/Grundzentren Langelsheim, Liebenburg, Vienenburg			
40 - 80	5,40 3,40 – 7,30	5,60 2,70 – 7,10	*)
81 - 120	5,20 4,00 – 6,50	5,20 4,00 – 6,50	*)
über 120	4,80 4,00 – 6,50	4,80 4,00 – 6,50	*)
Fremdenverkehrsorte Stadt Braunlage, Altenau, Buntenbock, Hahnenklee-Bockswiese, Lautenthal, Wolfshagen, Schulenberg			
40 - 80	4,50 3,40 – 6,40	4,70 3,40 – 6,60	*)
81 - 120	4,30 3,00 – 4,70	4,50 3,50 – 5,50	*)
über 120	3,70 3,00 – 4,70	3,70 3,50 – 5,50	*)
Dörfer			
3,50 – 5,50 (je nach Größe und Baujahr/Ausstattung)			

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

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.

11.6 Wohnungsmieten im Landkreis Holzminden

Mietübersicht für den Landkreis Holzminden			
Nettokaltmiete in €/m²		(Mittlere Miete/Mietspanne)	
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m²	einfach	mittel	gehoben
Holzminden			
bis 60	5,00 4,20 – 6,80	5,00 4,90 – 8,00	7,50 – 12,00
61 - 80	4,75 4,00 – 6,50		
über 80	4,25 3,00 – 5,50		
Bevern, Boffzen und Bodenwerder			
bis 60	4,75 3,80 – 5,00	4,25 3,50 – 6,50	*)
61 - 80	4,50 3,20 – 4,90		
über 80	4,25 3,20 – 4,60		
Eschershausen, Stadtoldendorf, Grünenplan und Delligsen			
bis 60	4,50 3,50 – 4,90	4,25 3,50 – 6,00	*)
61 - 80	4,00 3,00 – 4,80		
über 80	3,80 3,00 – 4,50		
Neuhaus, Silberborn und Fürstenberg			
bis 60	4,30 3,50 – 5,00	4,25 3,50 – 6,00	*)
61 - 80	3,80 3,00 – 4,50		
über 80	3,50 3,00 – 4,20		

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

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) rund 40 € und für die größeren Orte ca. 30 €.

11.7 Wohnungsmieten im Landkreis Northeim

Die nachstehenden Mietangaben für Wohngebäude beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich des Landkreises Northeim. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 544 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	Mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2018 - 2022	2020
Ausstattung	einfach, mittel, gehoben	
Wohnfläche	40 m ² - 180 m ²	83 m ²
Baujahr	1800 - 2014	1935

Mietübersicht für den Landkreis Northeim			
Nettokaltmiete in €/m ² (Mittlere Miete/Mietspanne)			
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m ²	einfach	mittel	gehoben
Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim und der Flecken Nörten-Hardenberg			
40 - 80	4,90 2,90 – 6,90	5,60 3,40 – 7,80	6,40 3,80 – 9,00
81 - 120	4,70 2,80 – 6,60	5,50 3,30 – 7,70	6,20 3,70 – 8,70
über 120	4,60 2,80 – 6,40	5,40 3,20 – 7,60	6,10 3,70 – 8,50
Kleinstädte und Randlagen			
40 - 80	4,40 2,60 – 6,20	5,10 3,10 – 7,10	5,90 3,50 – 8,30
81 - 120	4,30 2,60 – 6,00	5,00 3,00 – 7,00	5,80 3,50 – 8,10
über 120	4,10 2,50 – 5,70	4,90 2,90 – 6,90	5,70 3,40 – 8,00
Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim			
40 - 80	3,90 2,30 – 5,50	4,70 2,80 – 6,60	5,50 3,30 – 7,70
81 - 120	3,80 2,30 – 5,30	4,60 2,80 – 6,40	5,40 3,20 – 7,60
über 120	3,70 2,20 – 5,20	4,50 2,70 – 6,30	5,20 3,10 – 7,30

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.

11.8 Mietübersicht für 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 so genannte 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.

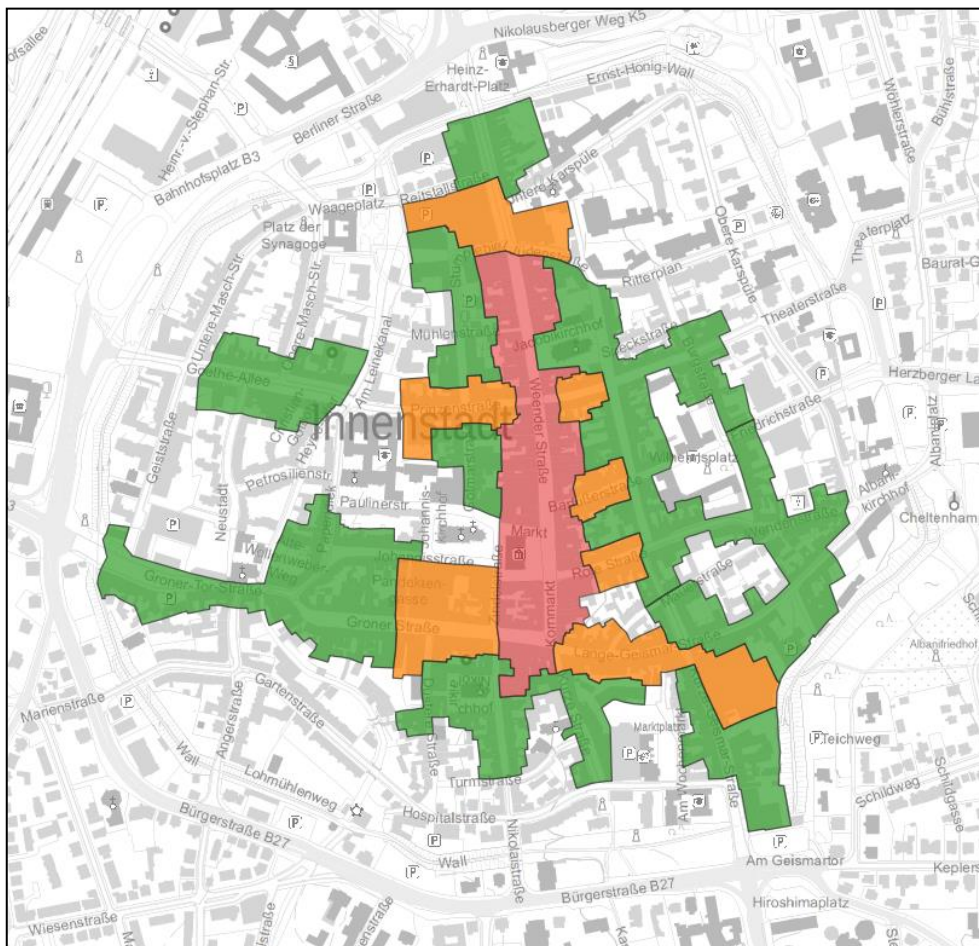
Die ermittelten Durchschnittsmieten (Daten aus einem Zeitraum von fünf Jahren) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Mietübersicht für Einfamilienhäuser			
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Nettokaltmiete €/m² Wohnfläche
Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	140 m²	1957	8,50
Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	*)		
Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz	110 m²	1963	4,70
Landkreis Goslar	80 m²	1967	6,70
Landkreis Holzminden	*)		
Landkreis Northeim	130 m²	1978	4,60

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

11.9 Geschäftsraummieten in der Stadt Göttingen

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten (Einzelhandelsgeschäfte, Büro, Praxis, Gastronomie) 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 über 50 % 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.



Einzelhandelslagen in der Göttinger Innenstadt:

1A-Lage ■ 1B-Lage ■ 1C-Lage ■

Bodenrichtwertniveau:

420 €/m² bis 2.000 €/m²

Größe – Einzelhandelsgeschäfte:

24 m² bis 460 m² Verkaufsfläche

Größe – Büro und Praxis:

32 m² bis 383 m² Nutzfläche

Größe – Gastronomiebetriebe:

40 m² bis 365 m² Nutzfläche

Geschäftsraummieten					
Standort	Größe		Einzelhandelslage		
			1A	1B	1C
Innenstadt	ca. 125 m ²	Minimum	23,- €/m ²	18,- €/m ²	9,- €/m ²
		Mittelwert	52,- €/m ²	29,- €/m ²	17,- €/m ²
		Maximum	82,- €/m ²	49,- €/m ²	30,- €/m ²
Standort	Größe		Innenstadt, außerhalb der Einzelhandelslagen	Außerhalb der Kernstadt, Stadtteile	
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	

Mieten für Büro-/Praxisräume			
Lage	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittlere Nutzfläche	Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche Mittlere Miete bzw. Mietspanne
Stadt Göttingen (Büro, Praxis)	680 €/m ²	134 m ²	10,90 €/m ² (4,10 €/m ² bis 23,40 €/m ²)
Stadt Göttingen (Gastronomie)	740 €/m ²	100 m ²	17,50 €/m ² (7,10 €/m ² bis 61,70 €/m ²)

11.10 Geschäftsraummieten im Altkreis Göttingen

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten beruhen auf Angaben zu Einzelobjekten und im kleineren Rahmen durchgeführte Mietumfragen. 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. Mieten für Büroflächen werden nicht gesondert ausgewiesen, da diese sich erfahrungsgemäß an den Wohnraummieten orientieren.

Geschäftsraummieten im Altkreis Göttingen			
Standort	Lage	Aus- stattung	Nettokaltmiete €/m ² 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

11.11 Geschäftsraummieten im Altkreis Osterode am Harz

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführte Mietumfragen. 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.

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

11.12 Geschäftsraummieten im 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.

Geschäftsraummieten 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

11.13 Geschäftsraummieten im Landkreis Holzminden

Die nachstehenden Nettokaltmieten (mittlere Miete, Spanne) 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.

Geschäftsraummieten 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

11.14 Geschäftsraummieten im Landkreis Northeim

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführte Mietumfragen. 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.

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

11.15 Mieten für gewerbliche Räume

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

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 Werkstatträume.

11.16 Pachten 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 vom 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
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 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