

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

Zusätzliche regionale Auswertungen
Stand: 18.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Transaktionszahlen	4
2	Bodenwerte	4
2.1	Bauerwartungsland	4
2.2	Rohbauland.....	4
2.3	Baureifes Land.....	4
2.4	Entwicklung von Bauland – regionale Situation.....	5
3	Mittlere Kaufpreise	6
3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	6
3.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	9
3.3	Wohnungseigentum	11
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	Indexreihen	19
4.1	Flächen für den individuellen Wohnungsbau.....	19
4.2	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	19
4.3	Eigentumswohnungen	19
4.4	Mehrfamilienhäuser	19
4.5	Landwirtschaftliche Flächen	20
5	Umrechnungskoeffizienten	20

6	Vergleichsfaktoren	21
6.1	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminden (Baujahr ab 1950)	21
6.2	Korrekturfaktoren – Fertighäuser	21
6.3	Bauernhäuser und Resthofstellen	22
6.4	Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr bis 1949, nur Stadtgebiet Göttingen	24
6.5	Wohnungseigentum im Altkreis Göttingen, nur Stadtgebiet Hann. Münden	26
6.6	Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden, nur Stadtgebiet Holzminden	27
6.7	Ferienwohnungseigentum im Landkreis Goslar	28
6.8	Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser – Allgemeines	30
6.9	Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf	30
6.10	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Göttingen – Altkreis ohne die Orte Bovenden und Rosdorf	32
6.11	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Göttingen – Altkreis Osterode am Harz	33
6.12	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Goslar	34
6.13	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Holzminden	35
6.14	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Northeim	36
7	Liegenschaftszinssätze	37
7.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	37
7.2	Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen	39
8	Sachwertfaktoren	40
9	Erbbaurechts-/Erbbaugrundstückskoeffizienten	40
9.1	Erstbegründungen von Erbbaurechten	40
9.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	40
9.3	Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften	41
9.4	Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Göttingen und im Altkreis Göttingen	41
9.5	Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz	41
9.6	Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar	41
9.7	Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Holzminden	42
9.8	Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim	42
9.9	Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf	43
9.10	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Göttingen	43
9.11	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Osterode am Harz	43
9.12	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Goslar	43
9.13	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminden	44
9.14	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Northeim	44
9.15	Erbbaurechte an Wohnungseigentum	44
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien	44

11 Mieten und Pachten	45
11.1 Wohnungsmieten – Allgemeines	46
11.2 Wohnungsmieten in der Stadt Göttingen.....	47
11.3 Wohnungsmieten im Altkreis Göttingen	48
11.4 Wohnungsmieten im Altkreis Osterode am Harz.....	49
11.5 Wohnungsmieten im Landkreis Goslar.....	50
11.6 Wohnungsmieten im Landkreis Holzminden	51
11.7 Wohnungsmieten im Landkreis Northeim.....	52
11.8 Geschäftsraummieter in der Stadt Göttingen	53
11.9 Geschäftsraummieter im Altkreis Göttingen	55
11.10 Geschäftsraummieter im Altkreis Osterode am Harz	56
11.11 Geschäftsraummieter im Landkreis Goslar	57
11.12 Geschäftsraummieter im Landkreis Holzminden	58
11.13 Geschäftsraummieter im Landkreis Northeim	59
11.14 Mieten für gewerbliche Räume	60
11.15 Pachten für landwirtschaftliche Flächen	61

1 Transaktionszahlen

Die für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses erfassten Transaktionen sind in den Grundstücksmarktdaten 2024 (URL: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/grundstuecksmarktdaten-2024-228354.html>) abrufbar.

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 01.11.2022 bis 31.10.2023 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 2023	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis
in Klammern: Daten des Vorjahres			[m ²]	[€/m ²]	[€]
Baujahr bis 1949	13 (13)	1926 (1926)	180 (172)	2.480 (2.308)	345.000 (436.000)
Baujahr 1950 bis 1977	46 (34)	1967 (1965)	140 (158)	3.023 (3.458)	508.000 (545.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (6)	1986 (1981)	156 (161)	3.067 (3.011)	460.000 (512.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	4 (7)	2014 (2007)	161 (138)	3.260 (3.571)	568.000 (550.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	(0) (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2023	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis
in Klammern: Daten des Vorjahres			[m ²]	[€/m ²]	[€]
Baujahr bis 1949	31 (37)	1900 (1900)	158 (160)	956 (913)	151.000 (150.000)
Baujahr 1950 bis 1977	88 (75)	1964 (1968)	155 (158)	1.633 (1.743)	250.000 (285.000)
Baujahr 1978 bis 1990	23 (29)	1981 (1982)	168 (156)	2.088 (2.152)	330.000 (345.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	25 (14)	2000 (2000)	143 (174)	2.535 (2.442)	380.000 (385.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	0 (3)	*) (2021)	*) (147)	*) (2.585)	*) (400.000)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949 (49)	66 (49)	1900 (1902)	153 (153)	568 (734)	98.000 (108.000)
Baujahr 1950 bis 1977 (67)	108 (67)	1965 (1965)	140 (150)	1.211 (1.046)	170.000 (160.000)
Baujahr 1978 bis 1990 (11)	19 (11)	1980 (1980)	140 (142)	1.366 (1.357)	194.000 (202.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019) (17)	20 (17)	2000 (1997)	154 (164)	1.916 (1.652)	306.000 (260.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020) (3)	0 (3)	*) (2022)	*) (125)	*) (2.237)	*) (315.000)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949 (65)	45 (65)	1924 (1907)	145 (150)	887 (1.000)	140.000 (146.000)
Baujahr 1950 bis 1977 (86)	64 (86)	1964 (1966)	152 (150)	1.353 (1.501)	220.000 (228.000)
Baujahr 1978 bis 1990 (24)	18 (24)	1982 (1980)	182 (172)	1.523 (1.935)	289.000 (310.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019) (19)	14 (19)	2000 (2000)	130 (156)	2.422 (2.143)	302.000 (350.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2021) (3)	0 (3)	*) (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 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	29 (31)	1902 (1923)	150 (140)	660 (798)	100.000 (118.000)
Baujahr 1950 bis 1977	73 (76)	1965 (1964)	145 (135)	1.083 (1.155)	155.000 (178.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (15)	1980 (1980)	150 (165)	1.193 (1.376)	195.000 (227.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	11 (19)	2001 (1999)	140 (180)	1.802 (1.778)	270.000 (320.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	0 (8)	*) (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 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	92 (93)	1902 (1900)	170 (170)	741 (564)	122.000 (92.000)
Baujahr 1950 bis 1977	134 (115)	1965 (1964)	154 (156)	1.226 (1.269)	184.000 (195.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (32)	1982 (1980)	156 (146)	1.619 (1.599)	256.000 (242.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	24 (34)	2000 (1999)	154 (144)	2.384 (2.287)	350.000 (302.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	3 (3)	2022 (2021)	149 (169)	2.183 (2.486)	310.000 (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 01.11.2022 bis 31.10.2023 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 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	16 (5)	1923 (1933)	105 (140)	2.142 (2.400)	260.000 (320.000)
Baujahr 1950 bis 1977	32 (35)	1964 (1963)	108 (110)	2.952 (3.235)	325.000 (360.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (4)	1979 (1986)	132 (146)	3.333 (3.075)	400.000 (431.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	14 (8)	2000 (2002)	130 (111)	3.448 (3.618)	436.000 (348.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	1 (6)	*) (2022)	*) (164)	*) (4.040)	*) (673.000)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	22 (12)	1900 (1905)	130 (125)	1.084 (1.219)	130.000 (148.000)
Baujahr 1950 bis 1977	27 (19)	1966 (1967)	110 (120)	1.771 (2.146)	175.000 (258.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (5)	1987 (1980)	123 (142)	2.679 (1.964)	314.000 (232.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	13 (3)	1999 (2001)	121 (130)	2.797 (2.974)	330.000 (399.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	48 (42)	1900 (1903)	128 (138)	686 (447)	83.000 (67.000)
Baujahr 1950 bis 1977	29 (20)	1962 (1954)	106 (100)	1.018 (873)	117.000 (102.000)
Baujahr 1978 bis 1990	2 (1)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	1 (1)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	0 (0)	*)	*)	*)	*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	29 (32)	1910 (1917)	130 (130)	1.000 (1.107)	125.000 (149.000)
Baujahr 1950 bis 1977	22 (26)	1959 (1964)	105 (115)	1.165 (1.109)	128.000 (129.000)
Baujahr 1978 bis 1990	0 (2)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	6 (7)	1999 (1999)	116 (133)	1.525 (1.958)	180.000 (296.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	0 (0)	*)	*)	*)	*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminden					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	5 (9)	1889 (1923)	155 (130)	574 (749)	87.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	6 (13)	1960 (1960)	95 (110)	1.224 (1.094)	124.000 (145.000)
Baujahr 1978 bis 1990	2 (1)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	0 (5)	*) (1998)	*) (152)	*) (1.822)	*) (277.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	0 (0)	*)	*)	*)	*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Northeim					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	67 (54)	1900 (1898)	147 (140)	702 (589)	100.000 (80.000)
Baujahr 1950 bis 1977	37 (24)	1965 (1958)	100 (106)	1.250 (1.507)	125.000 (154.000)
Baujahr 1978 bis 1990	2 (3)	*) (1981)	*) (141)	*) (1.462)	*) (220.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	3 (9)	1998 (2003)	125 (129)	2.118 (2.093)	252.000 (271.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	2 (0)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

3.3 Wohnungseigentum

Für Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr 01.11.2022 bis 31.10.2023 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 1.263 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 2020 (1991 bis 2019)	Baujahr ab 2021 (ab 2020)
	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
Stadt Göttingen	3.500 (3.478)	2.159 (2.267)	2.523 (2.879)	3.006 (3.365)	5.150 (4.555)
Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)	1.362 (1.158)	1.641 (1.562)	1.600 (2.095)	1.896 (2.115)	3.351 (3.325)
Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	700 (385)	830 (831)	1.000 (959)	1.232 (921)	*) (*)
Landkreis Goslar	1.220 (1.187)	1.033 (1.074)	1.242 (1.250)	1.626 (1.746)	3.920 (3.636)
Landkreis Holzminden	*) (833)	939 (886)	879 (944)	1.432 (1.315)	*) (2.802)
Landkreis Northeim	1.084 (757)	995 (1.071)	1.387 (1.121)	2.098 (1.489)	*) (3.172)
Anzahl	92 (120)	718 (858)	252 (334)	179 (163)	22 (174)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in der Stadt Göttingen					
Verkaufte Objekte 2023	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohnflächenpreis	Kaufpreis
in Klammern: Daten des Vorjahres			[m²]	[€/m²]	[€]
Baujahr bis 1949	19 (17)	1908 (1911)	88 (103)	3.500 (3.478)	330.000 (375.000)
Baujahr 1950 bis 1977	171 (189)	1972 (1972)	58 (55)	2.159 (2.267)	113.000 (106.000)
Baujahr 1978 bis 1990	82 (102)	1984 (1984)	34 (34)	2.523 (2.879)	78.000 (80.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	50 (44)	1994 (1993)	58 (34)	3.006 (3.365)	150.000 (98.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	8 (75)	2023 (2022)	76 (101)	5.150 (4.555)	384.000 (462.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Altkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	4 (13)	1922 (1928)	68 (87)	1.362 (1.158)	111.000 (93.000)
Baujahr 1950 bis 1977	36 (29)	1970 (1970)	70 (64)	1.641 (1.562)	106.000 (90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (5)	1986 (1983)	80 (60)	1.600 (2.095)	115.000 (150.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	36 (36)	1995 (1994)	77 (72)	1.896 (2.115)	155.000 (130.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	5 (22)	2022 (2021)	108 (96)	3.351 (3.325)	369.000 (343.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Altkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	15 (13)	1900 (1880)	96 (86)	700 (385)	42.000 (39.000)
Baujahr 1950 bis 1977	71 (76)	1972 (1970)	58 (59)	830 (831)	50.000 (48.000)
Baujahr 1978 bis 1990	29 (51)	1981 (1980)	57 (53)	1.000 (959)	58.000 (48.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	12 (14)	1994 (1995)	82 (56)	1.232 (921)	108.000 (64.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	1 (2)	*)	*)	*)	*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	38 (58)	1909 (1909)	72 (56)	1.220 (1.187)	102.000 (66.000)
Baujahr 1950 bis 1977	362 (502)	1971 (1971)	50 (50)	1.033 (1.074)	50.000 (50.000)
Baujahr 1978 bis 1990	97 (129)	1980 (1980)	54 (59)	1.242 (1.250)	67.000 (75.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	46 (41)	1994 (1995)	50 (60)	1.626 (1.746)	72.000 (110.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	5 (10)	2023 (2023)	88 (84)	3.920 (3.636)	345.000 (288.000)

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	1 (3)	*) (1930)	*) (60)	*) (833)	*) (48.000)
Baujahr 1950 bis 1977	18 (15)	1962 (1971)	66 (79)	939 (886)	65.000 (68.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (12)	1981 (1982)	64 (72)	879 (944)	46.000 (76.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	12 (6)	1995 (1994)	76 (106)	1.432 (1.315)	118.000 (126.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	1 (21)	*) (2021)	*) (125)	*) (2.802)	*) (350.000)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Northeim					
Verkaufte Objekte 2023 in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	15 (16)	1900 (1900)	78 (82)	1.084 (757)	55.000 (66.000)
Baujahr 1950 bis 1977	60 (47)	1971 (1970)	68 (71)	995 (1.071)	70.000 (72.000)
Baujahr 1978 bis 1990	22 (35)	1984 (1981)	78 (59)	1.387 (1.121)	112.000 (70.000)
Baujahr 1991 bis 2020 (Baujahr 1991 bis 2019)	23 (22)	1996 (1995)	74 (72)	2.098 (1.489)	163.000 (116.000)
Baujahr ab 2021 (Baujahr ab 2020)	2 (44)	*) (2022)	*) (82)	*) (3.172)	*) (271.000)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

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 2014 bis 2023 zusammengefasst.

Bereich	Anzahl (2014 - 2023)	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]
Stadt Göttingen	63	810	12,80
Altkreis Göttingen Kleinstädte und Randlagen			9,30
Dörfer			7,00
Altkreis Osterode am Harz Städte Bad Lauterberg Herzberg und Osterode	149	690	4,40
Kleinstädte und Randlagen			3,30
Dörfer			2,80
Landkreis Goslar Stadt Goslar	164	840	5,80
Kleinstädte und Randlagen			4,70
Dörfer			4,60
Landkreis Holzminden Stadt Holzminden	131	820	3,00
Kleinstädte und Randlagen			2,80
Dörfer			2,40
Landkreis Northeim Städte Bad Gandersheim, Einbeck und Northeim	452	800	5,00
Kleinstädte und Randlagen			4,00
Dörfer			3,30

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

Die Kaufpreise für Gartengrundstücke bzw. vergleichbare private Grünflächen (kein Bauland) liegen je nach Region und Bodenrichtwertniveau in einer Spanne zwischen 5 % bis 30% des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes des korrespondierenden Mischgebietes (MI) bzw. Dorfgebietes (MD). Je höher das Bodenrichtwertniveau desto niedriger ist die Wertrelation anzunehmen.

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.

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung wurden zuletzt die registrierten Verkaufspreise der Jahre 2013 bis 2022 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.

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung wurden zuletzt die registrierten Verkaufspreise der Jahre 2013 bis 2022 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

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung wurden zuletzt die registrierten Verkaufspreise der Jahre 2013 bis 2022 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.

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung wurden zuletzt die registrierten Verkaufspreise der Jahre 2013 bis 2022 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 Abbauland

Abbauland sind Grundstücksflächen, bei denen der wirtschaftliche Nutzen durch den Abbau von Bodenschätzen erzielt wird. In den vergangenen 10 Jahren (2014 – 2023) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 66 Grundstücke mit Abbauland veräußert. Der Wert des Abbaugutes ist in den nachfolgenden Angaben zum mittleren Preis enthalten.

Abbauflächen einschließlich Wert des Abbaugutes			
Abbaugut	Anzahl (2014 - 2023)	Spanne Min. - Max. [€/m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]
Kies	14	6,32 – 25,00	rd. 15,00
Sand	1	*)	*)
Steine (Steinbruch)	49	0,03 – 33,30	rd. 4,00
Kreide, Mergel	2	*)	*)
Schlick, Ton, Torf	0	*)	*)

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

3.10 Wasserflächen (Teiche)

In den vergangenen 10 Jahren (2014 bis 2023) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 94 Grundstücke mit Wasserflächen verkauft. Die ermittelten Vergleichspreise (Gesamtkaufpreis/Fläche) für Grundstücke mit Teichen und Grundstücksgrößen ab 1.000 m² liegen zwischen 0,16 €/m² und 11,75 €/m², der mittlere Preis beträgt 1,98 €/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 (2014 - 2023)	Spanne Min. – Max. [€/m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]	mittlerer Bodenrichtwert für Ackerland [€/m ²]
Altkreis Göttingen (einschl. Stadt Göttingen)	13	0,30 – 10,00	2,89	2,10
Altkreis Osterode am Harz	10	0,31– 3,95	1,54	1,30
Landkreis Goslar	15	0,16– 5,47	1,57	2,30
Landkreis Holzminden	14	0,42 – 4,65	1,77	2,30
Landkreis Northeim	42	0,68 – 11,75	2,02	2,05

4 Indexreihen

Indexreihen bilden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse und somit Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt ab. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Indexreihen bilden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse und somit Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt ab. Indexreihen einzelner Teilmärkte sind Inhalt der *Hauptkachel 5*, da Indexreihen nach ImmoWertV (§§ 12, 18) Bestandteil der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind. An dieser Stelle wird auf deren Veröffentlichung und Fundort hingewiesen. Zusätzlich erfolgen Ergänzungen durch den Beschluss des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

4.1 Flächen für den individuellen Wohnungsbau

Das Dashboard der *Hauptkachel 3 - Bodenwerte* stellt das Wertniveau für individuelles Wohnbauland dar (URL: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/bodenwerte/eigenheime/>).

Darüber hinaus wird die Indexreihe zur Entwicklung des Bodenwerts für individuelles Wohnbauland dargestellt.

4.2 Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Die Veröffentlichung der vormals vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Indexreihen wurde eingestellt. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung steht künftig der landesweit einheitlich abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex (NIPIX jahresweise) zur Verfügung, zu finden unter *Hauptkachel 5 – Indexreihen* (URL: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/indexreihen/nipixjahr/>)

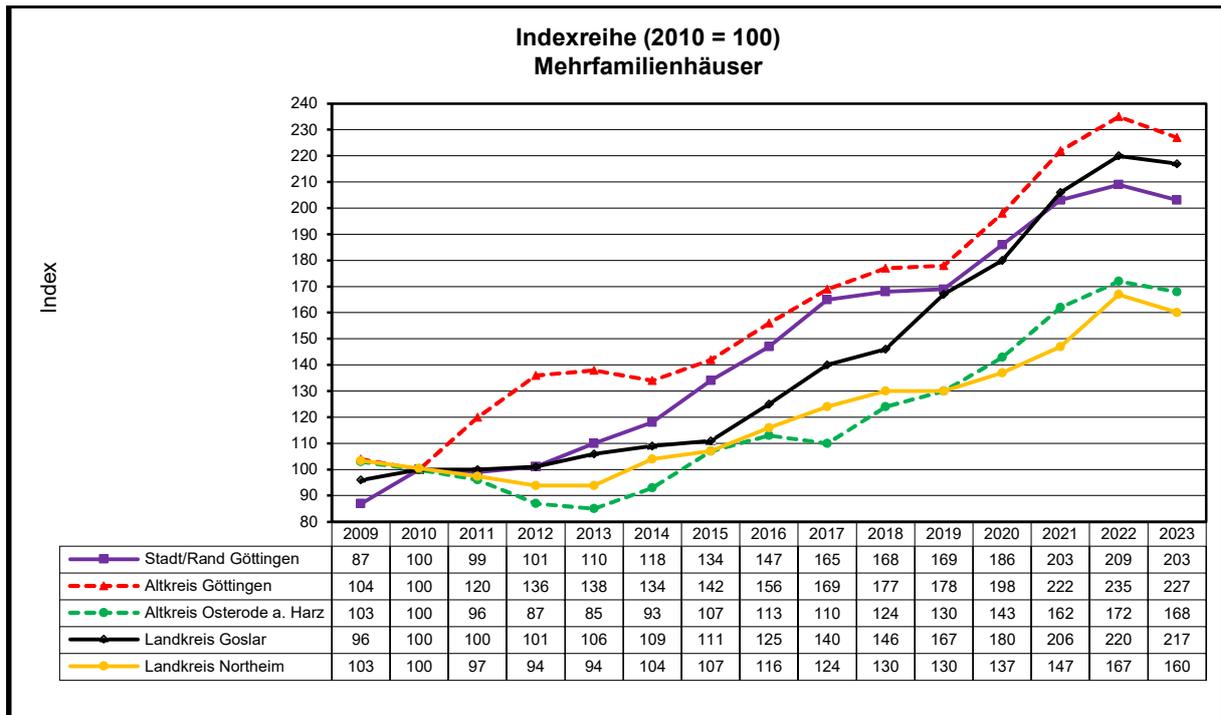
4.3 Eigentumswohnungen

Die Veröffentlichung der vormals vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Indexreihen wurde eingestellt. Zur Berücksichtigung der Preisentwicklung steht künftig der landesweit einheitlich abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex (NIPIX jahresweise) zur Verfügung, zu finden unter *Hauptkachel 5 – Indexreihen* (URL: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/indexreihen/nipixjahr/>)

4.4 Mehrfamilienhäuser

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 2013 schwankend. 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.

4.5 Landwirtschaftliche Flächen

Das Dashboard *Hauptkachel 3 - Bodenwerte* stellt das Wertniveau für Ackerland und Grünland dar. Je nach Auswahl Ackerland (URL: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/bodenwerte/ackerland/>) oder Grünland (URL: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/bodenwerte/gruenland/>) wird die Indexreihe zur Entwicklung des Bodenwerts für die jeweilige landwirtschaftliche Nutzung abgebildet.

5 Umrechnungskoeffizienten

Der örtlich zuständigen Gutachterausschuss hat verschiedenste Umrechnungskoeffizienten beschlossen und ausgewiesen, so beispielsweise in Bezug auf die bauliche Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl) im Stadtgebiet Göttingen, in Bezug auf die Grundstücksgröße von Bauland, als auch bezüglich der Grundstücksgröße sowie der Bonität bei landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker- und Grünland).

Die maßgeblichen Umrechnungstabellen sind den entsprechenden Bodenrichtwertezonen zugeordnet und im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NI) hinterlegt und werden im Rahmen des Abrufes einer Bodenrichtwertinformation bereitgestellt. Aus diesem Grund werden die Umrechnungskoeffizienten an dieser Stelle nicht veröffentlicht.

6 Vergleichsfaktoren

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

In der Kaufpreissammlung ist im Auswertzeitraum 2021 bis 2023 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	1963	109	334	105	1.350
übrige Lagen im Landkreis Holzminden	1962	119	438	45	820

6.2 Korrekturfaktoren – Fertighäuser

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

$$\frac{[\text{Wert des Fertighauses}]}{[\text{Wert des korrespondierenden Massivhauses}]}$$

gebildet.

Die Stichprobe umfasst 331 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern in Fertigbauweise im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses mit Ausnahme der Stadt Göttingen und den Orten Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Wertebereich	mittlerer Wert	normierter Wert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2023	2020	01.07.2023
Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich		
Baujahr	1953 - 2005	1975	(siehe unten)
Modernisierungszustand	Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung		
Wohnfläche	63 m ² - 225 m ²	138 m ²	140 m ²
Grundstückgröße	239 m ² - 1.396 m ²	759 m ²	800 m ²
Bodenrichtwert	15 €/m ² - 130 €/m ²	44 €/m ²	44 €/m ²

Der Korrekturfaktor bezogen auf das normierte Objekt ergibt sich bei einem mittleren Baujahr von 1970 zu 0,82.
 Der Korrekturfaktor bezogen auf das normierte Objekt ergibt sich bei einem mittleren Baujahr von 1985 zu 0,87.
 Der Korrekturfaktor bezogen auf das normierte Objekt ergibt sich bei einem mittleren Baujahr von 2000 zu 0,90.
 Bei Verwendung der Korrekturfaktoren sind Abweichungen gegenüber den Merkmalen des Normobjektes durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

6.3 Bauernhäuser und Resthofstellen

Bauernhäuser und Resthofstellen sind Grundstücke im ländlichen Raum, die mit Wohngebäuden und einem oder mehreren Nebengebäuden bebaut sind und die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind.

Im Gegensatz zu einem Verkauf als ganzer Hof erfolgt durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung oftmals eine Zerschlagung des Betriebes in Einzelgrundstücke. Die so entstehenden Grundstücke werden im Allgemeinen getrennt voneinander verkauft.

Bei einer Resthofstelle sind die landwirtschaftlichen Flächen (Stüchländereien) nicht mehr vorhanden, werden nicht mitverkauft oder sind rechnerisch in Abzug gebracht worden. Oftmals verfügen diese Grundstücke noch über einen zusammenhängenden (geringen) Flächenumfang.

Vergleichsfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstelle (Baujahr bis 1949)

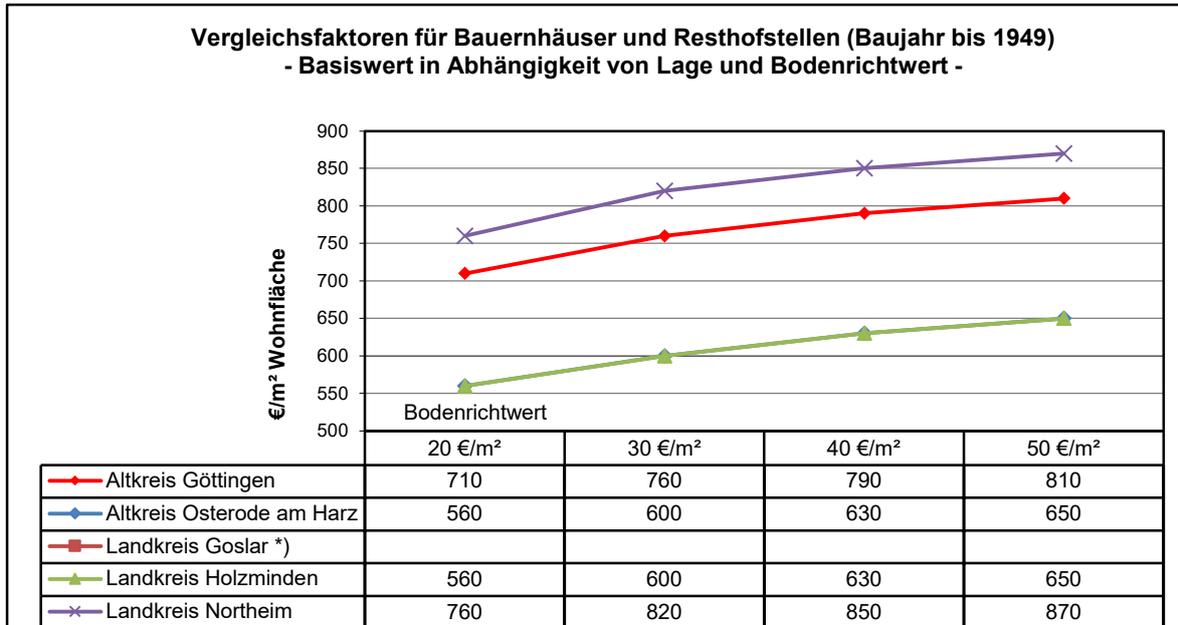
Untersucht wurden die Kaufpreise von Bauernhäusern und Resthofstellen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses mit Ausnahme der Stadt Göttingen und den Orten Bovenden, Eddighausen und Rosdorf. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 382 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2016 - 2023	2019	2023
Baujahr	bis 1949	---	Einfluss nicht nachweisbar
Wohnfläche	80 m ² - 360 m ²	183 m ²	180 m ²
Grundstücksgröße	286 m ² - 4.359m ²	1.504 m ²	1.500 m ²
Modernisierungsgrad	gemäß Anlage 2 der ImmoWertV	---	entsprechend Tabelle
Lage	Zuständigkeitsbereich	---	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	20 €/m ² - 53 €/m ²	28 €/m ²	entsprechend Grafik
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut / eingebaut	Einfluss nicht nachweisbar	
Bauweise	massiv / Fachwerk	Einfluss nicht nachweisbar	
Unterkellerung	voll / teilweise / ohne	Einfluss nicht nachweisbar	
Nebengebäude	vorhanden	Einfluss nicht nachweisbar	

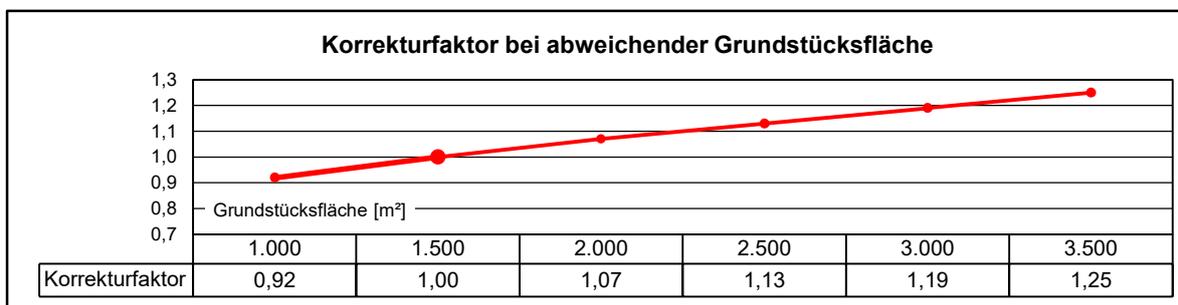
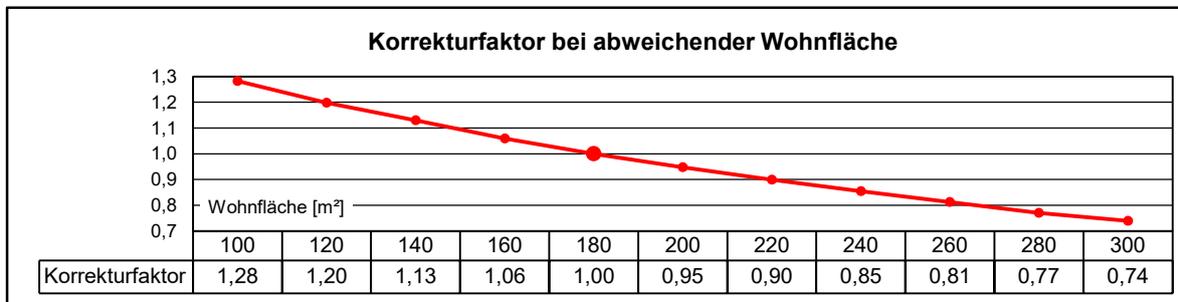
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die Lage und den Bodenrichtwert zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen Merkmalen (mittlerer Wert) bezüglich Wohnfläche, Grundstücksfläche und Modernisierungspunktzahl (Modernisierungsgrad) sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen/Tabelle zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren.



*) Daten aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen nicht veröffentlicht



Korrekturfaktor bei abweichendem Modernisierungsgrad (gemäß ImmoWertV, Anlage 2)		
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad
Korrekturfaktor	1,00	1,54

6.4 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 69 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	bis 1949	1910
Wohnfläche	38 m ² - 145 m ²	76 m ²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2023
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 [m ²]	mittlerer Bodenrichtwert [€/m ²]	mittlerer Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Innenstadt -Randlage-	1906 (1908)	67 (66)	460 (460)	3.340 (3.310)
Ostviertel	1900 (1908)	65 (66)	620 (620)	3.760 (3.770)
an Ostviertel angrenzend	(*)			
Südstadt, Geismar, Weende	1912 (1913)	92 (93)	440 (410)	3.520 (3.520)
Weststadt, Grone und übrige Lagen	1900 (1900)	72 (64)	350 (350)	3.100 (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.

6.5 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.

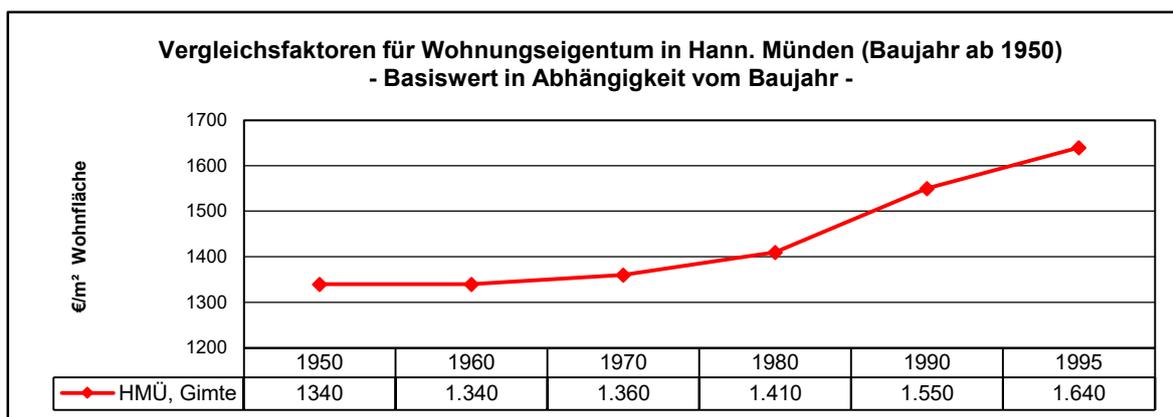
Im Landkreis Göttingen (Altkreis) werden nur für das Stadtgebiet von Hann. Münden (einschließlich Ortsteil Gimte) Vergleichsfaktoren abgeleitet.

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 128 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2020
Baujahr	1950 - 2000	1973
Wohnfläche	45 m ² - 130 m ²	74 m ²
Bodenrichtwert	46 €/m ² - 135 €/m ²	105 €/m ²

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2023
Baujahr	siehe Diagramm
Modernisierungsgrad	4 Punkte (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV)
Wohnfläche	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	Einfluss nicht nachweisbar
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 der Wohnfläche zu multiplizieren.

6.6 Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden, nur Stadtgebiet Holzminden

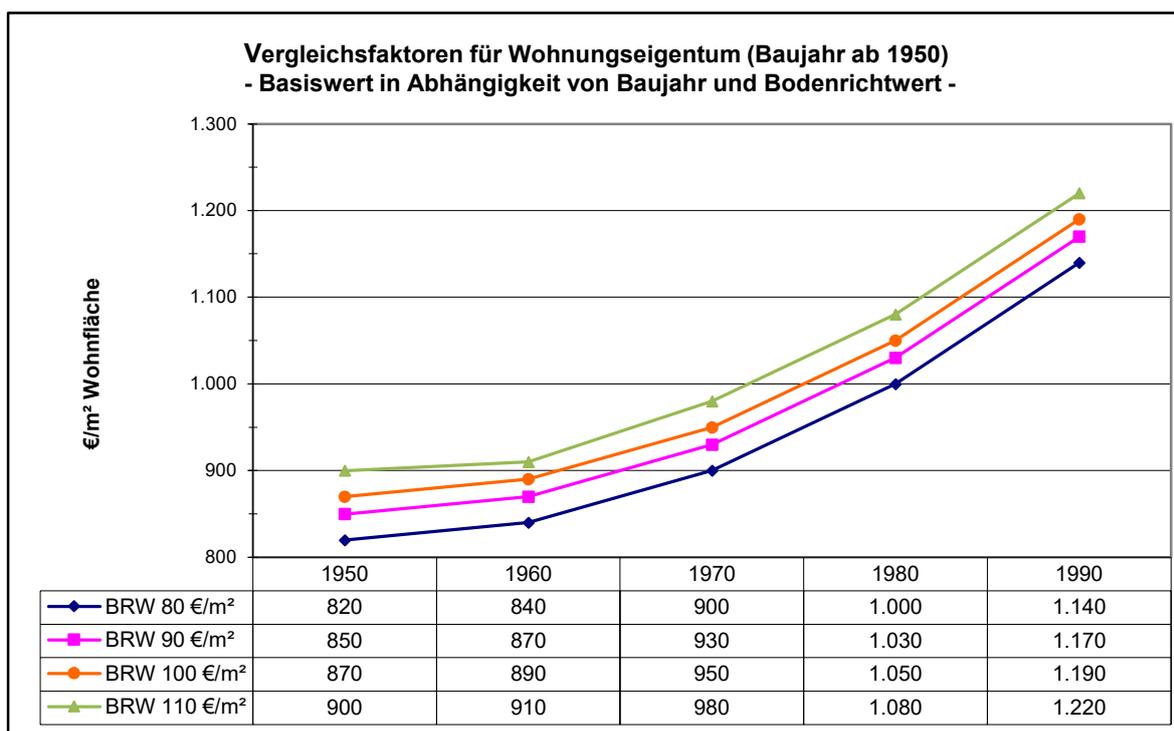
Der Gutachterausschuss ermittelt Vergleichsfaktoren nur für das Stadtgebiet von Holzminden, da der Teilmarkt für Eigentumswohnungen im übrigen Landkreis nur eine untergeordnete Rolle spielt. Lediglich in den zur Stadt Holzminden gehörenden Ortschaften Neuhaus im Solling und Silberborn hat sich ein eigener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

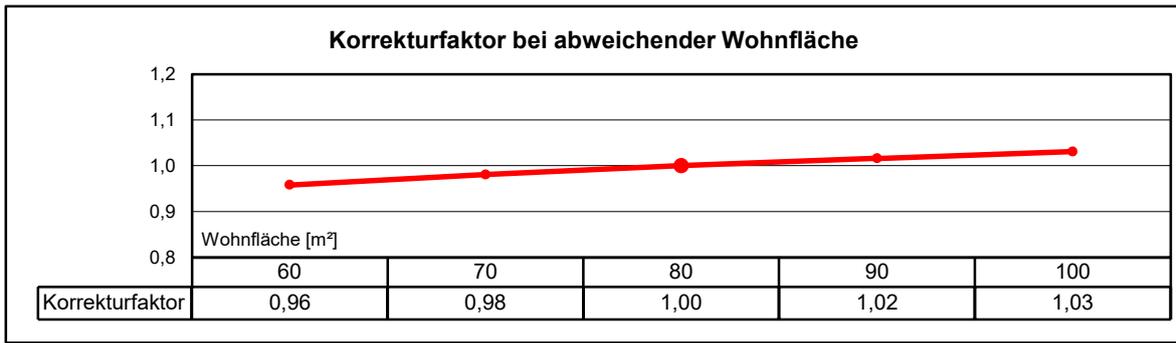
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe für das Stadtgebiet von Holzminden umfasst 118 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	1952 - 1999	1975
Wohnfläche	35 m ² - 138 m ²	73 m ²
Bodenrichtwert	46 €/m ² - 190 €/m ²	100 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2023
Baujahr	siehe Diagramm
Modernisierungsgrad	4 Punkte (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV)
Wohnfläche	80 m ²
Bodenrichtwert	siehe Diagramm
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Stellplatz: 1.500 € / Garage: 6.000 €



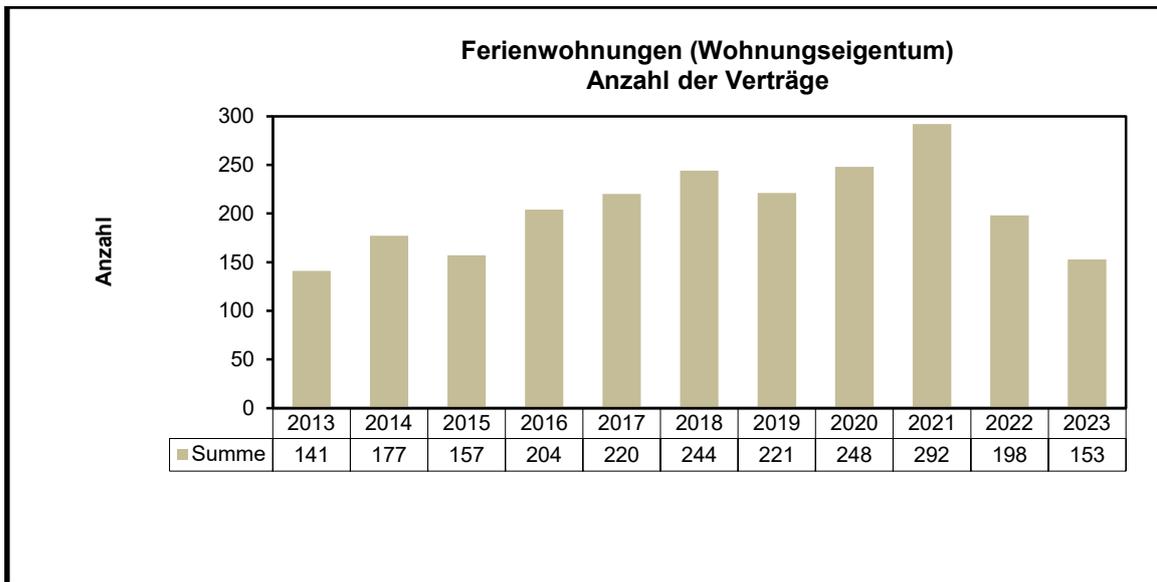


Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für die entsprechende Lage (Bodenrichtwert) und das Baujahr zu entnehmen, und mit dem Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche zu multiplizieren. Der so angepasste Vergleichsfaktor ist mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren.

6.7 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 01.11.2022 bis 31.10.2023 ist die Anzahl für das Jahr 2023 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 2019 bis 2023 ausgewertet. Die Wohnungen haben überwiegend Wohnflächen von rd. 50 m² (83 Kauffälle) oder rd. 85 m² (23 Kauffälle).

Der Wertanteil für Inventar (soweit vorhanden) ist im Kaufpreis enthalten und beträgt im Mittel rd. 4.670 € je Wohnung. In ca. 81 % der ausgewerteten Verträge sind explizit Angaben zum Inventar enthalten.

Bei 20 % der Kaufverträge ist ein Nutzungsrecht an einem Tiefgarageneinstellplatz mit verkauft worden (angegebener mittlerer Kaufpreis 6.480 €).

Der Vergleichswert für eine Wohnung einschließlich Inventar beträgt 1.056 €/m²-Wohnfläche (mittlerer Wohnflächenpreis, Kaufzeitpunkt 01.07.2023). 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 253 Kauffälle (Januar 2019 bis Dezember 2023) 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. 3.800 € je Wohnung. Dieser Betrag wurde aus den Angaben in 105 Kaufverträgen (ca. 42 % 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 480 €/m²-Wohnfläche (mittlerer Wohnflächenpreis, Kaufzeitpunkt 01.07.2023). 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 343 Verkäufen (Januar 2019 bis Dezember 2023) Vergleichswerte abgeleitet. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 25 m² und 55 m² und beziehen sich auf mittlere Qualitätslagen.

Der Wertanteil für Inventar (soweit vorhanden) ist im Kaufpreis enthalten und beträgt im Mittel rd. 3.150 € je Wohnung (ca. 74 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars).

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Ferienwohnung, er wurde im Berichtsjahr 2023 mit im Mittel rd. 6.550 €/Platz gehandelt.

Der Vergleichswert für eine Wohnung einschließlich Inventar beträgt 813 €/m²-Wohnfläche (mittlerer Wohnflächenpreis, Kaufzeitpunkt 01.07.2023). 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 299 Kauffälle mit Vertragsdatum Januar 2019 bis Dezember 2023 untersucht. Die Wohnungsgrößen liegen überwiegend zwischen 34 m² und 64 m² bei einer mittleren Wohnfläche von 45 m².

Der Wertanteil für Inventar (ca. 79 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars) beträgt rd. 2.500 € je Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Stellplätze werden im Jahr 2023 mit im Mittel rd. 2.100 €/Platz gehandelt.

Der Vergleichswert für eine Wohnung einschließlich Inventar beträgt 755 €/m²-Wohnfläche (mittlerer Wohnflächenpreis, ohne Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung). Eine Abhängigkeit von der Lage innerhalb der Anlage und der Wohnungsgröße ist nicht nachweisbar.

6.8 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, Eddigehausen 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.

6.9 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 151 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	1880 - 2014	1933
Wohnfläche	210 m ² - 688 m ²	320 m ²
Grundstücksgröße	251 m ² - 1.593 m ²	668 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	01.07.2023
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	400	814	620	2.730
Göttingen, an Ostviertel angrenzend	1958	315	625	360	2.050
Geismar, Weende	1952	304	653	380	2.120
Göttingen-Weststadt	1905	348	505	350	1.960
Grone	1962	300	660	200	1.740
Bovenden, Rosdorf	1968	280	768	195	1.770

6.10 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 96 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	1811 - 1995	1960
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 46 Jahre	28 Jahre
Wohnfläche	210 m ² - 600 m ²	324 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 8	3
Grundstücksgröße	172 m ² - 1.803 m ²	820 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	01.07.2023
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	290	670	112	1.190
Hann. Münden	30	350	800	105	1.170
übrige Lagen im Altkreis Göttingen	30	280	720	67	1.030

6.11 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 124 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	1810 - 1981	1932
Wohnfläche	153 m ² - 825 m ²	281 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 12	4
Grundstücksgröße	150 m ² - 2.260 m ²	785 m ²
Bodenrichtwert	17 €/m ² - 96 €/m ²	45 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2023
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	1920	280	840	47	590
Bad Grund, Bad Sachsa, Walkenried	1955	280	740	44	690

6.12 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 139 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 – 2023	2021
Baujahr	1800 – 2001	1932
Wohnfläche	200 m ² - 680 m ²	325 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 21	5
Grundstücksgröße	210 m ² - 2.216 m ²	845 m ²
Bodenrichtwert	16 €/m ² - 160 €/m ²	54 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2023
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	1909	337	689	101	970
Kleinstädte, Randlagen	1939	332	877	51	740
Dörfer	1931	317	859	45	650

6.13 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 49 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	1870 - 1997	1955
Restnutzungsdauer	13 Jahre - 45 Jahre	25 Jahre
Wohnfläche	168 m ² - 957 m ²	350 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 18	4
Grundstücksgröße	218 m ² - 2.432 m ²	671 m ²
Bodenrichtwert	15 €/m ² - 135 €/m ²	81 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2023
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	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wohnfläche [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Stadt Holzminden	25	360	610	93	740
Kleinstädte, Randlagen	25	340	835	56	680

6.14 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 174 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	1800 - 2013	1936
Wohnfläche	130 m ² - 727 m ²	328 m ²
Zahl der Wohnungen	3 - 12	4
Grundstücksgröße	204 m ² - 2.500 m ²	854 m ²
Bodenrichtwert	16 €/m ² - 125 €/m ²	54 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2023
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	1938	297	645	73	1.110
Kleinstädte, Randlagen	1943	360	835	54	880
Dörfer	1937	318	1.087	32	680

7 Liegenschaftszinssätze

7.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren 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 Rohertragsfaktor. Der **Rohertragsfaktor** stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) 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 teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 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 Rohertragsfaktoren 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 von einheitlich 70 Jahren (abweichend von Anlage 1 ImmoWertV)
- ♦ 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 Lagemerkmale 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 tlw. 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.

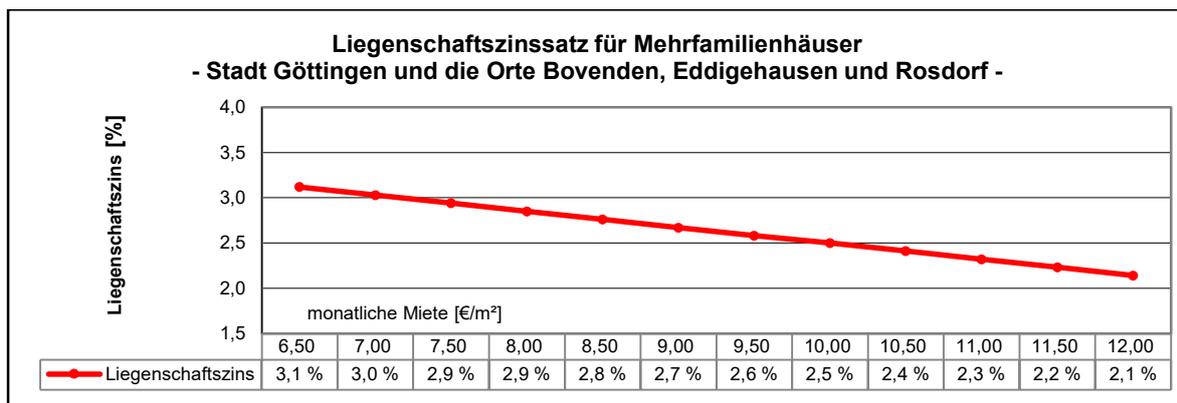
7.2 Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen

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	2019 - 2023
mittlerer Wert	2021
Anzahl der Erwerbsvorgänge	161
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 - 40 Jahre
mittlerer Wert	29 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	6,30 €/m ² - 12,58 €/m ²
mittlerer Wert	9,15 €/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,1 % - 4,1 %
mittlerer Wert	2,5 %
Rohertragsfaktor	13,2 - 26,1
mittlerer Wert	18,3

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Zeitpunkt 01.01.2024.



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

8 Sachwertfaktoren

Die für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses abgeleiteten Sachwertfaktoren sind in den Grundstücksmarktdaten 2024 (URL: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser>) abrufbar.

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 Erbbaurechtsgeber sind kirchliche Einrichtungen zu nennen.

Im Berichtsjahr 01.11.2022 bis 31.10.2023 sind im Landkreis Goslar 5 Erstbegründungen, im Altkreis Göttingen 1 und im Bereich des Landkreises Holzminden, Northeim und Altkreis Osterode keine Erstbegründungen nachgewiesen. Im Vorjahr waren es in im Landkreis Goslar 3, im Landkreis Northeim 2 und im Bereich des Altkreises Göttingen, Altkreis Osterode sowie des Landkreises Holzminden keine Erstbegründungen.

Seit dem 01.01.2013 wurden in der Stadt Göttingen 1 und im Bereich des Altkreises Göttingen 4 Erbbaurechtsverträge (Neuabschlüsse, keine Vertragserneuerungen nach Ablauf) abgeschlossen. Die Anzahl der Neuverträge/Erstbegründungen im entsprechenden Zehnjahreszeitraum beträgt im Landkreis Goslar 63, 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 für Bauland (Eigentumsgrundstück) zum Zeitpunkt des **Verkaufs an den Berechtigten/Erbbaurechtsnehmer** (Eigentümer des Erbbaurechts) dar.

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

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Quadratmeterpreise der letzten 5 Jahre als Medianwert (ohne Berücksichtigung von individuellen Lageunterschieden) dargestellt. Es wurden im Berichtsgebiet insgesamt 25 Kauffälle registriert. Der mittlere Bodenrichtwert in der Stadt Göttingen beträgt 248 €/m² und im übrigen Bereich 92 €/m².

Verkauf von Erbbaugrundstücken						
Bereich (Stadt/Landkreis)	Anzahl im Zeitraum 2019 - 2023	Vergleichsfaktor $\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Baulandrichtwert}}$		Restlaufzeit des Erbbaurechts- vertrags [Jahre]	Kaufpreis [€/m ²]	
		mittlerer Wert	Spanne		mittlerer Wert/ Spanne	mittlerer Wert
Stadt Göttingen	4	0,26	0,22 - 0,30	73 73 - 73	64	41 - 82
Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim	17	0,59	0,04 - 1,06	52 10 - 75	38	4 - 69

9.3 Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Neben in Eigentum befindlichen Immobilien werden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie 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.

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

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.

9.5 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.

9.6 Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar

Aus 50 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 – 2023	2021
Baujahr	1952 – 2.005	1979
Wohnfläche	90 m ² - 220 m ²	146 m ²
Grundstücksgröße	497 m ² - 1.607 m ²	784 m ²
Bodenrichtwert	21 €/m ² - 102 €/m ²	69 €/m ²
Restlaufzeit	21 Jahre - 54 Jahre	34 Jahre
Erbbaurechtskoeffizient		0,83

9.7 Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Holzminden

Aus 22 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	1952 - 1996	1966
Wohnfläche	82 m ² - 175 m ²	135 m ²
Grundstücksgröße	387 m ² - 1.104 m ²	705 m ²
Bodenrichtwert	18 €/m ² - 100 €/m ²	50 €/m ²
Restlaufzeit	29 Jahre - 79 Jahre	44 Jahre
Erbbaurechtskoeffizient		0,87

9.8 Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim

Aus 37 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	1954 - 1997	1972
Wohnfläche	86 m ² - 216 m ²	153 m ²
Grundstücksgröße	567 m ² - 1.090 m ²	779 m ²
Bodenrichtwert	48 €/m ² - 116 €/m ²	89 €/m ²
Restlaufzeit	14 Jahre - 46 Jahre	26 Jahre
Erbbaurechtskoeffizient		0,86

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

Die Untersuchung umfasst 33 veräußerte Erbbaurechte.

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2022
Baujahr	1962 - 2004	1986
Wohnfläche	100 m ² - 172 m ²	128 m ²
Grundstückgröße	173 m ² - 477 m ²	239 m ²
Bodenrichtwert	180 €/m ² - 420 €/m ²	340 €/m ²
Restlaufzeit	15 Jahre - 77 Jahre	45 Jahre
Erbbaurechtskoeffizient		0,93

9.10 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.

9.11 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.

9.12 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Goslar

Die Untersuchung umfasst 43 veräußerte Erbbaurechte aus dem Stadtgebiet von Goslar.

Erbbaurechte aus dem Stadtgebiet von Goslar		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	1958 - 1995	1968
Wohnfläche	71 m ² - 200 m ²	109 m ²
Grundstückgröße	140 m ² - 589 m ²	283 m ²
Bodenrichtwert	36 €/m ² - 90 €/m ²	49 €/m ²
Restlaufzeit	18 Jahre - 70 Jahre	29 Jahre
Erbbaurechtskoeffizient		0,92

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.

9.13 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.

9.14 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Northeim

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

9.15 Erbbaurechte an Wohnungseigentum

Neben in Eigentum befindlichen Immobilien werden Eigentumswohnungen auch als Erbbaurechte gehandelt.

Für die Ermittlung der Erbbaurechtskoeffizienten wurde das Verhältnis des Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Kaufpreis für eine vergleichbare Wohnung im Eigentum ermittelt.

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.

Eigentumswohnungen in der Stadt Göttingen

Die Untersuchung umfasst insgesamt 98 veräußerte Erbbaurechte.

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	1961 - 2014	1982
Wohnfläche	38 m ² - 124 m ²	59 m ²
Bodenrichtwert	175 €/m ² - 500 €/m ²	310 €/m ²
Restlaufzeit	13 Jahre - 82 Jahre	46 Jahre
Erbbaurechtskoeffizient		0,92

Übrige Bereiche des Berichtsgebietes

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

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

Die für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses veröffentlichten sonstigen Informationen zu den Erwerbs-/Veräußerungskategorien sind in den Grundstücksmarktdaten 2024 (URL: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/grundstuecksmarktdaten-2024-228354.html>) abrufbar.

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	8,00 – 12,60	8,00 – 12,60	10,70 – 12,60
81 - 120	6,30 – 12,50	7,00 – 12,50	11,20 – 12,60
über 120	7,90 – 11,70	8,00 – 12,00	8,50 – 12,60
gute bis mittlere Wohnlage			
40 - 80	5,00 – 12,60	5,10 – 12,60	6,00 – 12,60
81 - 120	5,50 – 12,30	6,50 – 12,30	7,50 – 12,30
über 120	7,50 – 11,40	7,50 – 11,50	8,60 – 11,50
einfache Wohnlage			
40 - 80	4,70 – 6,80	4,90 – 10,50	7,00 – 10,50
81 - 120	5,30 – 9,90	6,10 – 10,50	7,00 – 10,50
über 120	5,30 – 9,90	7,30 – 10,50	6,50 – 10,50

Die angegebenen Nettokaltmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf und können in Einzelfällen 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	5,00 – 10,00	5,50 – 10,50	6,00 – 10,50
81 - 120	5,00 – 10,00	5,00 – 10,50	6,00 – 10,50
über 120	5,00 – 10,00	5,00 – 10,50	6,00 – 10,50
Diemarden, Dransfeld, Duderstadt, Eddigehausen, Friedland, Groß Schneen, Klein Lengden, Reinhausen			
40 - 80	4,00 – 9,00	4,50 – 9,50	5,00 – 10,00
81 - 120	4,00 – 9,00	4,50 – 9,50	5,00 – 10,00
über 120	4,00 – 9,00	4,50 – 9,50	5,00 – 10,00
Adelebsen, Ebergötzen, Gieboldehausen, Gimte, Hann. Münden, Hedemünden, Landwehrhagen, sonstiger Raum Göttingen (bis ca. 10 km von Göttingen)			
40 - 80	3,50 – 8,50	3,70 – 9,00	4,80 – 9,00
81 - 120	3,50 – 8,00	3,80 – 8,00	5,80 – 8,80
über 120	3,50 – 8,00	3,50 – 8,00	6,20 – 8,00
übrige Dörfer im Landkreis Göttingen			
40 - 80	3,50 – 7,50	4,00 – 8,00	4,50 – 8,50
81 - 120	3,50 – 7,50	4,00 – 8,00	4,50 – 8,50
über 120	3,50 – 7,50	4,00 – 8,00	4,50 – 8,50

Die angegebenen Nettokaltmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf und können in Einzelfällen 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	4,50 – 6,00	5,00 – 6,50	7,00 – 9,00
81 - 120	4,30 – 5,50	5,00 – 6,00	6,50 – 8,50
über 120	4,10 – 4,80	4,40 – 5,50	5,00 – 6,00
Städte Bad Grund, Bad Sachsa und größere Ortschaften			
40 - 80	4,40 – 5,30	4,50 – 5,50	4,70 – 5,70
81 - 120	4,00 – 4,50	4,30 – 4,70	4,50 – 4,90
über 120	3,80 – 4,30	4,10 – 4,50	4,30 – 4,60
Kleinere Ortschaften			
*)			

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

Die angegebenen Nettokaltmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf und können in Einzelfällen auch außerhalb der angegebenen Mietspannen liegen.

11.5 Wohnungsmieten im Landkreis Goslar

Mietübersicht für den Landkreis Goslar			
Nettokaltmiete in €/m² (Mittlere Miete/Mietspanne)			
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m²	einfach	mittel	gehoben
Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Seesen			
40 - 80	3,60 – 7,50	3,60 – 9,20	4,00 – 8,90
81 - 120	4,50 – 6,00	4,50 – 6,50	4,30 – 10,00
über 120	4,50 – 6,00	4,50 – 6,50	3,30 – 9,40
Kleinstädte/Grundzentren Langelsheim, Liebenburg, Vienenburg			
40 - 80	3,40 – 7,30	2,70 – 7,10	*)
81 - 120	4,00 – 6,50	4,00 – 6,50	*)
über 120	4,00 – 6,50	4,00 – 6,50	*)
Fremdenverkehrsorte Stadt Braunlage, Altenau, Buntentrock, Hahnenklee-Bockswiese, Lautenthal, Wolfshagen, Schulenberg			
40 - 80	3,40 – 6,40	3,40 – 6,60	*)
81 - 120	3,00 – 4,70	3,50 – 5,50	*)
über 120	3,00 – 4,70	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 und können in Einzelfällen 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	4,50 – 7,00	5,00 – 9,00	8,50 – 12,50
61 - 80	4,20 – 7,00		
über 80	3,50 – 5,80		
Bevern, Boffzen und Bodenwerder			
bis 60	4,00 – 5,30	4,00 – 7,50	*)
61 - 80	3,50 – 5,00		
über 80	3,50 – 4,80		
Eschershausen, Stadtoldendorf, Grünenplan und Delligsen			
bis 60	3,70 – 5,00	4,00 – 7,00	*)
61 - 80	3,20 – 5,00		
über 80	3,20 – 4,80		
Neuhaus, Silberborn und Fürstenberg			
bis 60	3,70 – 5,00	4,00 – 6,50	*)
61 - 80	3,20 – 4,80		
über 80	3,00 – 4,50		

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

Die angegebenen Nettokaltmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf und können in Einzelfällen 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 €.

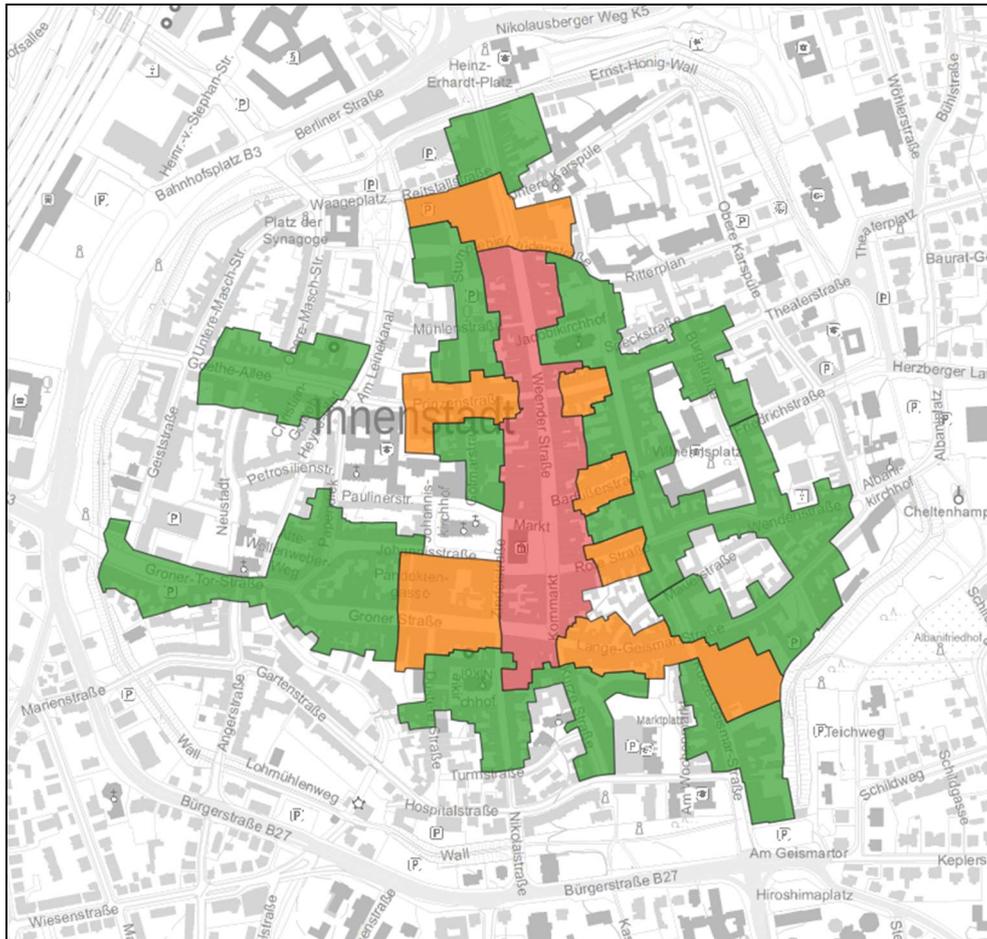
11.7 Wohnungsmieten im Landkreis Northeim

Mietübersicht für den Landkreis Northeim			
Nettokaltmiete in €/m² (Mietspanne)			
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m²	einfach	mittel	gehoben
Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim und der Flecken Nörten-Hardenberg			
40 - 80	2,90 – 6,90	3,40 – 7,80	3,80 – 9,00
81 - 120	2,80 – 6,60	3,30 – 7,70	3,70 – 8,70
über 120	2,80 – 6,40	3,20 – 7,60	3,70 – 8,50
Kleinstädte und Randlagen			
40 - 80	2,60 – 6,20	3,10 – 7,10	3,50 – 8,30
81 - 120	2,60 – 6,00	3,00 – 7,00	3,50 – 8,10
über 120	2,50 – 5,70	2,90 – 6,90	3,40 – 8,00
Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim			
40 - 80	2,30 – 5,50	2,80 – 6,60	3,30 – 7,70
81 - 120	2,30 – 5,30	2,80 – 6,40	3,20 – 7,60
über 120	2,20 – 5,20	2,70 – 6,30	3,10 – 7,30

Die angegebenen Nettokaltmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf und können in Einzelfällen auch außerhalb der angegebenen Mietspannen liegen.

11.8 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 €/m ² 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)

11.9 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 €/m² Nutzfläche Mietspanne
Duderstadt Innenstadt	Marktstraße	mittel	10,00 bis 20,00
	Jüdenstraße Apothekenstraße	mittel	5,00 bis 10,00
Duderstadt	außerhalb der Innenstadt	mittel	5,00 bis 6,00
Hann. Münden Innenstadt	Lange Straße Mitte Markt Ziegelstraße	mittel	5,00 bis 13,00
	Lange Straße Nord Lange Straße Süd	mittel	5,00 bis 7,00
Hann. Münden	außerhalb der Innenstadt	mittel	4,00 bis 5,00

11.10 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 m ²	4,00 bis 9,00
	Übrige Fußgängerzone	60 m ² bis 100 m ²	3,50 bis 7,00
Bad Lauterberg im Harz Innenstadt	Hauptstraße oberer Bereich	150 m ² bis 200 m ²	11,00 bis 18,00
	Hauptstraße unterer Bereich	100 m ² bis 250 m ²	7,00 bis 14,00
	Ritscherstraße	60 m ² bis 100 m ²	6,00 bis 12,00

11.11 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 €/m ² 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

11.12 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

11.13 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 m ²	mittel	12,00 bis 18,00
	Alte Poststraße Breite Straße, Am Markt	ca. 100 m ²	mittel	9,00 bis 11,50
	Am Münster Mühlenstraße, Neustadt	ca. 100 m ²	mittel	4,00 bis 6,00
Northeim	außerhalb der Innenstadt	ca. 100 m ²	mittel	3,50 bis 5,50
Einbeck Innenstadt	Marktplatz Marktstraße	ca. 100 m ²	mittel	7,00 bis 13,50
	Altendorfer Str. Hallenplan, Lange Brücke Tiedexer Str.	ca. 100 m ²	mittel	6,00 bis 10,00
	Benser Straße Hullerser Straße	ca. 100 m ²	mittel	4,00 bis 6,50
Einbeck	außerhalb der Innenstadt	ca. 100 m ²	mittel	3,50 bis 5,50

11.14 Mieten für gewerbliche Räume

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

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

Mieten für gewerbliche Räume				
Lage	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche	Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mittlere Miete
Stadt Göttingen, Bovenden, Rosdorf	65 €/m ²	1967	550 m ²	3,70
Landkreis Göttingen (einschließlich Altkreis Osterode am Harz)	43 €/m ²	1890	180 m ²	2,70
Landkreis Goslar	32 €/m ²	1940	260 m ²	2,50
Landkreis Holzminden	*)			
Landkreis Northeim	35 €/m ²	1960	485 m ²	2,70

*) aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

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

11.15 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