Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

Zusätzliche regionale Auswertungen

Stand: 04.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Tra	ansaktionszahlen	4
2	Во	denwerte	4
	2.1	Bauerwartungsland	4
	2.2	Rohbauland	4
	2.3	Baureifes Land	4
	2.4	Entwicklung von Bauland – regionale Situation	5
3	Mit	ttlere 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	Ind	dexreihen	19
	4.1	Flächen für den individuellen Wohnungsbau	19
	4.1	.1 Modellbeschreibungen	19
	4.2	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	22
	4.3	Eigentumswohnungen	22
	4.4	Mehrfamilienhäuser	22
	4.5	Landwirtschaftliche Flächen	23
	4.5	.1 Modellbeschreibungen	23
5	Um	nrechnungskoeffizienten	26
6	Ve	rgleichsfaktoren	27
_		. 3	

	6.1	Korrekturfaktoren – Fertighäuser	27
	6.2	Bauernhäuser und Resthofstellen	.27
	6.3	Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr bis 1949, nur Stadtgebiet Göttingen	.29
	6.4	Wohnungseigentum im Altkreis Göttingen, nur Stadtgebiet Hann. Münden	.31
	6.5	Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden, nur Stadtgebiet Holzminden	.32
	6.6	Ferienwohnungseigentum im Landkreis Goslar	.33
	6.7	Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser – Allgemeines	.35
	6.8	Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf	.35
	6.9	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Göttingen – Altkreis ohne die Orte Bovenden und Rosdorf	.37
	6.10	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Göttingen – Altkreis Osterode am Harz	.38
	6.11	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Goslar	.39
	6.12	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Holzminden	.40
	6.13	Mehrfamilienhäuser im Landkreis Northeim	.41
7	Lie	genschaftszinssätze	42
	7.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	
	7.2	Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen	
8	Sa	chwortfaktoron	16
O	Sal	Criwer traktoreri	40
9		bbaurechts-/Erbbaugrundstückskoeffizienten	
	9.1		
	9.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	
	9.3	Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften	
	9.4	Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Göttingen und im Altkreis Göttingen	
	9.5		
	9.6		
	9.7	Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Holzminden	
	9.8	Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim	
	9.9	•	
	9.10	•	
	9.11		
	9.12		
	9.13		
	9.14	• •	
	9.15	Erbbaurechte an Wohnungseigentum	.50
1	0 Erv	werbs-/Veräußerungskategorien	äuser und Resthofsteilen
1	1 Mie	eten und Pachten	51
	11.1	Wohnungsmieten – Allgemeines	52
	11.2	Wohnungsmieten in der Stadt Göttingen	
	11.3	Wohnungsmieten im Altkreis Göttingen	

11.4	Wohnungsmieten im Altkreis Osterode am Harz	.55
11.5	Wohnungsmieten im Landkreis Goslar	.56
11.6	Wohnungsmieten im Landkreis Holzminden	.57
11.7	Wohnungsmieten im Landkreis Northeim	.58
11.8	Geschäftsraummieten in der Stadt Göttingen	.59
11.9	Geschäftsraummieten im Altkreis Göttingen	.61
11.10	Geschäftsraummieten im Altkreis Osterode am Harz	.62
11.11	Geschäftsraummieten im Landkreis Goslar	.63
11.12	Geschäftsraummieten im Landkreis Holzminden	.64
11.13	Geschäftsraummieten im Landkreis Northeim	.65
11.14	Mieten für gewerbliche Räume	.66
11.15	Pachten für landwirtschaftliche Flächen	.67

1 Transaktionszahlen

Die für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses erfassten Transaktionen sind in den Grundstücksmarktdaten 2025 (URL: https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/) 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 Ankaufspreise 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 01.11.2023 bis 31.10.2024 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 2024 in Klammern:	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis		
Daten des Vorjahres		,	[m²]	[€/m²]	[€]		
Baujahr bis 1949	14	1905	175	2.336	372.000		
	(17)	(1926)	(180)	(2.480)	(434.000)		
Baujahr 1950 bis 1977	31	1966	158	2.975	460.000		
	(53)	(1967)	(140)	(3.022)	474.000)		
Baujahr 1978 bis 1990	5	1979	170	2.588	440.000		
	(6)	(1983)	(160)	(3.268)	(560.000)		
Baujahr 1991 bis 2021	5	2011	160	3.910	610.000		
(Baujahr 1991 bis 2020)	(4)	(2014)	(161)	(3.324)	(568.000)		
Baujahr ab 2022	(0)	*)	*)	*)	*)		
(Baujahr ab 2021)	(0)	(*)	(*)	(*)	(*)		

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Göttingen							
in Klammern:	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis		
Daten des Vorjahres	0.4	1000	[m²]	[€/m²]	[€]		
Baujahr bis 1949	61	1900	155	815	140.000		
	(47)	(1900)	(152)	(853)	(135.000)		
Baujahr 1950 bis 1977	116	1966	156	1.465	220.000		
	(135)	(1966)	(151)	(1.538)	(240.000)		
Baujahr 1978 bis 1990	42	1982	164	1.885	300.000		
	(30)	(1981)	(153)	(2.060)	(323.000)		
Baujahr 1991 bis 2021	34	2000	142	2.622	352.000		
(Baujahr 1991 bis 2020)	(34)	(2000)	(141)	(2.525)	(362.000)		
Baujahr ab 2022	1	*)	*)	*)	*)		
(Baujahr ab 2021)	(0)	(*)	(*)	(*)	(*)		

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz							
Verkaufte Objekte 2024 in Klammern:	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis		
Daten des Vorjahres		Í	[m²]	[€/m²]	[€]		
Baujahr bis 1949	59	1900	160	608	90.000		
	(66)	(1900)	(153)	(568)	(98.000)		
Baujahr 1950 bis 1977	116	1964	144	1.023	145.000		
	(107)	(1965)	(141)	(1.205)	(170.000)		
Baujahr 1978 bis 1990	20	1980	156	1.321	184.000		
	(20)	(1980)	(139)	(1.413)	(186.000)		
Baujahr 1991 bis 2021	9	2004	133	1.551	195.000		
(Baujahr 1991 bis 2020)	(19)	(2001)	(149)	(1.976)	(300.000)		
Baujahr ab 2022	0	*)	*)	*)	*)		
(Baujahr ab 2021)	0	(*)	(*)	(*)	(*)		

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar							
in Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]		
Baujahr bis 1949	40	1900	164	876	149.000		
	(51)	(1922)	(150)	(832)	(130.000)		
Baujahr 1950 bis 1977	91	1965	137	1.200	178.000		
	(73)	(1965)	(150)	(1.410)	(215.000)		
Baujahr 1978 bis 1990	17	1980	145	1.360	200.000		
	(20)	(1982)	(177)	(1.523)	(289.000)		
Baujahr 1991 bis 2021	30	1998	136	2.286	308.000		
(Baujahr 1991 bis 2020)	(16)	(2000)	(130)	(2.453)	(314.000)		
Baujahr ab 2022	1	*)	*)	*)	*)		
(Baujahr ab 2021)	(0)	(*)	(*)	(*)	(*)		

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Holzminden							
Verkaufte Objekte 2024 in Klammern:	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis		
Daten des Vorjahres		•	[m²]	[€/m²]	[€]		
Baujahr bis 1949	31	1900	150	615	99.000		
	(30)	(1903)	(150)	(609)	(99.000)		
Baujahr 1950 bis 1977	69	1965	135	1.033	145.000		
	(73)	(1965)	(145)	(1.083)	(155.000)		
Baujahr 1978 bis 1990	25	1979	165	1.207	210.000		
	(13)	(1980)	(150)	(1.193)	(195.000)		
Baujahr 1991 bis 2021	15	1999	150	1.867	268.000		
(Baujahr 1991 bis 2020)	(11)	(2001)	(139)	(1.802)	(270.000)		
Baujahr ab 2022 (Baujahr ab 2021)	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)		

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim							
in Klammern:	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis		
Daten des Vorjahres Baujahr bis 1949	104	1900	[m²] 160	[€/m²] 508	[€] 90.000		
Baujani bis 1949	(113)	(1901)	(175)	(641)	(120.000)		
Baujahr 1950 bis 1977	170	1964	144	1.165	175.000		
	(166)	(1965)	(152)	(1.212)	(180.000)		
Baujahr 1978 bis 1990	35	1983	158	1.567	220.000		
	(41)	(1981)	(163)	(1.477)	(250.000)		
Baujahr 1991 bis 2021	50	2000	140	2.028	298.000		
(Baujahr 1991 bis 2020)	(29)	(2000)	(148)	(2.256)	(350.000)		
Baujahr ab 2022	3 (3)	2023	140	2.518	352.000		
(Baujahr ab 2021)		(2022)	(149)	(2.183)	(310.000)		

^{*)} 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 01.11.2023 bis 31.10.2024 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 2024 in Klammern:	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis		
Daten des Vorjahres		,	[m²]	[€/m²]	[€]		
Baujahr bis 1949	8	1935	103	2.542	288.000		
	(22)	(1924)	(109)	(2.119)	(272.000)		
Baujahr 1950 bis 1977	37	1969	118	2.804	340.000		
	(37)	(1964)	(108)	(2.954)	(330.000)		
Baujahr 1978 bis 1990	10	1980	145	2.646	395.000		
	(11)	(1979)	(132)	(3.333)	(400.000)		
Baujahr 1991 bis 2021	17	2000	137	3.321	440.000		
(Baujahr 1991 bis 2020)	(17)	(2000)	(127)	(3.514)	(430.000)		
Baujahr ab 2022 (Baujahr ab 2021)	0 (1)	*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)		

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Göttingen							
Verkaufte Objekte 2024 in Klammern:	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis		
Daten des Vorjahres			[m²]	[€/m²]	[€]		
Baujahr bis 1949	21	1890	133	750	90.000		
	(27)	(1900)	(130)	(787)	(115.000)		
Baujahr 1950 bis 1977	30	1965	116	1.778	202.000		
	(29)	(1966)	(110)	(1.651)	(175.000)		
Baujahr 1978 bis 1990	9	1980	126	2.200	300.000		
	(8)	(1987)	(123)	(2.679)	(314.000)		
Baujahr 1991 bis 2021	8	1998	120	2.223	268.000		
(Baujahr 1991 bis 2020)	(16)	(1998)	(120)	(2.708)	(330.000)		
Baujahr ab 2022	0	*)	*)	*)	*)		
(Baujahr ab 2021)	(0)	(*)	(*)	(*)	(*)		

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Osterode am Harz							
Verkaufte Objekte 2024	Anzahl	mittleres	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis		
in Klammern: Daten des Vorjahres		Baujahr	[m²]	[€/m²]	[€]		
Baujahr bis 1949	33	1900	127	453	70.000		
	(48)	(1900)	(128)	(686)	(83.000)		
Baujahr 1950 bis 1977	22	1960	104	949	106.000		
	(29)	(1962)	(106)	(1.018)	(117.000)		
Baujahr 1978 bis 1990	5	1982	114	1.417	148.000		
	(2)	(*)	(*)	(*)	(*)		
Baujahr 1991 bis 2021	4	1998	115	1.489	180.000		
(Baujahr 1991 bis 2020)	(2)	(*)	(*)	(*)	(*)		
Baujahr ab 2022	0	*)	*)	*)	*)		
(Baujahr ab 2021)	(0)	(*)	(*)	(*)	(*)		

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Goslar							
in Klammern:	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]		
Daten des Vorjahres Baujahr bis 1949	25	1920	145	1.045	139.000		
Baujahr 1950 bis 1977	(30) 19 (25)	(1910) 1960 (1959)	(130) 90 (100)	(1.031) 1.182 (1.250)	(122.000) 126.000 (130.000)		
Baujahr 1978 bis 1990	1 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*)		
Baujahr 1991 bis 2021 (Baujahr 1991 bis 2020)	1 (6)	*) (1999)	*) (116)	*) (1.525)	*) (180.000)		
Baujahr ab 2022 (Baujahr ab 2021)	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)		

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminden						
Verkaufte Objekte 2024			mittlere	Wohn-		
in Klammern:	Anzahl	mittleres	Wohnfläche	flächenpreis	Kaufpreis	
Daten des Vorjahres		Baujahr	[m²]	[€/m²]	[€]	
•			[111-]	[€/111]	[ح]	
Baujahr bis 1949	5	1900	110	667	72.000	
	(5)	(1889)	(155)	(574)	(87.000)	
Baujahr 1950 bis 1977	8	1962	102	1188	130.000	
	(6)	(1960)	(95)	(1.224)	(124.000)	
Baujahr 1978 bis 1990	1	*)	*)	*)	*)	
	(2)	(*)	(*)	(*)	(*)	
Baujahr 1991 bis 2021	0	*)	*)	*)	*)	
(Baujahr 1991 bis 2020)	(0)	(*)	(*)	(*)	(*)	
Baujahr ab 2022	0	*)	*)	*)	*)	
(Baujahr ab 2021)	(0)	(*)	(*)	(*)	(*)	

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Northeim						
Verkaufte Objekte 2024	Anzahl	mittleres	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis	
in Klammern:	ΑπΖαπ	Baujahr	VVOITIMACTIC	nacheripicis	Radipicis	
Daten des Vorjahres		,	[m²]	[€/m²]	[€]	
Baujahr bis 1949	69	1900	129	632	87.000	
	(82)	(1900)	(149)	(626)	(96.000)	
Baujahr 1950 bis 1977	32	1962	106	1.214	138.000	
	(42)	(1964)	(104)	(1.226)	(132.000)	
Baujahr 1978 bis 1990	3	1983	128	811	115.000	
	(3)	(1987)	(147)	(2.041)	(263.000)	
Baujahr 1991 bis 2021	6	2010	131	2.355	305.000	
(Baujahr 1991 bis 2020)	(3)	(1998)	(125)	(2.044)	(252.000)	
Baujahr ab 2022	0	*)	*)	*)	*)	
(Baujahr ab 2021)	(3)	(2023)	(135)	(3.083)	(410.000)	

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

3.3 Wohnungseigentum

Für Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr 01.11.2023 bis 31.10.2024 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 1.394 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 2021 (1991 bis 2020)	Baujahr ab 2022 (ab 2021)		
	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]		
Stadt Cättingen	3.273	2.117	2.420	3.246	4.691		
Stadt Göttingen	(3.500)	(2.165)	(2.545)	(3.006)	(5.150)		
Landkreis Göttingen	1.029	1.382	1.345	2.034	3.715		
(Altkreis Göttingen)	(1.362)	(1.641)	(1.600)	(1.896)	(3.351)		
Landkreis Göttingen	709	897	887	1.222	*)		
(Altkreis Osterode am Harz)	(700)	(830)	(1.000)	(1.232)	(*)		
Landkreis Goslar	1.256	963	1.137	1.432	*)		
Lanukreis Gosiai	(1.220)	(1.035)	(1.236)	(1.626)	(3.920)		
Landkreis Holzminden	*)	1.036	766	1.494	*)		
Landkreis Holzminden	(*)	(939)	(957)	(1.432)	(*)		
Landkraia Northaim	874	1.086	1.479	1.899	4.259		
Landkreis Northeim	(1.084)	(995)	(1.387)	(2.098)	(*)		
Anzohl	92	760	294	213	35		
Anzahl	(92)	(719)	(255)	(179)	(22)		

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in der Stadt Göttingen						
in Klammern:	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis	
Daten des Vorjahres			[m²]	[€/m²]	[€]	
Baujahr bis 1949	24	1910	90	3.273	298.000	
	(19)	(1908)	(88)	(3.500)	(330.000)	
Baujahr 1950 bis 1977	150	1969	60	2.117	129.000	
	(172)	(1972)	(58)	(2.165)	(111.000)	
Baujahr 1978 bis 1990	78	1982	35	2.420	86.000	
	(85)	(1984)	(35)	(2.545)	(80.000)	
Baujahr 1991 bis 2021	57	1993	42	3.246	104.000	
(Baujahr 1991 bis 2020)	(50)	(1994)	(58)	(3.006)	(150.000)	
Baujahr ab 2022	20 (8)	2023	80	4.691	383.000	
(Baujahr ab 2021)		(2023)	(76)	(5.150)	(384.000)	

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Altkreis Göttingen						
Verkaufte Objekte 2024 in Klammern:	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis	
Daten des Vorjahres		Daujani	[m²]	[€/m²]	[€]	
Baujahr bis 1949	13	1900	68	1.029	64.000	
	(4)	(1922)	(68)	(1.362)	(111.000)	
Baujahr 1950 bis 1977	42	1970	65	1.382	90.000	
	(36)	(1970)	(70)	(1.641)	(106.000)	
Baujahr 1978 bis 1990	24	1981	66	1.345	92.000	
	(12)	(1986)	(80)	(1.600)	(115.000)	
Baujahr 1991 bis 2021	24	1998	79	2.034	164.000	
(Baujahr 1991 bis 2020)	(36)	(1995)	(77)	(1.896)	(155.000)	
Baujahr ab 2022	10	2024	96	3.715	347.000	
(Baujahr ab 2021)	(5)	(2022)	(108)	(3.351)	(369.000)	

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Altkreis Osterode am Harz						
Verkaufte Objekte 2024 in Klammern:	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis	
Daten des Vorjahres			[m²]	[€/m²]	[€]	
Baujahr bis 1949	12	1834	72	709	51.000	
	(15)	(1900)	(96)	(700)	(42.000)	
Baujahr 1950 bis 1977	57	1971	58	897	50.000	
	(71)	(1972)	(58)	(830)	(50.000)	
Baujahr 1978 bis 1990	50	1981	54	887	46.000	
	(29)	(1981)	(57)	(1.000)	(58.000)	
Baujahr 1991 bis 2021	19	1995	79	1.222	100.000	
(Baujahr 1991 bis 2020)	(12)	(1994)	(82)	(1.232)	(108.000)	
Baujahr ab 2022 (Baujahr ab 2021)	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Goslar						
Verkaufte Objekte 2024	Anzahl	mittleres	mittlere Wohnfläche	Wohn- flächenpreis	Kaufpreis	
in Klammern:		Baujahr				
Daten des Vorjahres			[m²]	[€/m²]	[€]	
Baujahr bis 1949	28	1909	74	1.256	76.000	
	(38)	(1909)	(72)	(1.220)	(102.000)	
Baujahr 1950 bis 1977	422	1971	50	963	50.000	
	(362)	(1971)	(50)	(1.035)	(50.000)	
Baujahr 1978 bis 1990	110	1981	56	1.137	61.000	
	(96)	(1980)	(54)	(1.236)	(66.000)	
Baujahr 1991 bis 2021	68	1994	73	1.432	98.000	
(Baujahr 1991 bis 2020)	(46)	(1994)	(50)	(1.626)	(72.000)	
Baujahr ab 2022	1	*)	*)	*)	*)	
(Baujahr ab 2021)	(5)	(2023)	(88)	(3.920)	(345.000)	

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden						
Verkaufte Objekte 2024			mittlere	Wohn-		
	Anzahl	mittleres	Wohnfläche	flächenpreis	Kaufpreis	
in Klammern:		Baujahr				
Daten des Vorjahres			[m²]	[€/m²]	[€]	
Baujahr bis 1949	0	*)	*)	*)	*)	
	(1)	(*)	(*)	(*)	(*)	
Baujahr 1950 bis 1977	22	1972	70	1.036	64.000	
	(18)	(1962)	(66)	(939)	(65.000)	
Baujahr 1978 bis 1990	9	1982	59	766	45.000	
	(11)	(1981)	(70)	(957)	(48.000)	
Baujahr 1991 bis 2021	7	1995	87	1.494	130.000	
(Baujahr 1991 bis 2020)	(12)	(1995)	(76)	(1.432)	(118.000)	
Baujahr ab 2022	0	*)	*)	*)	*)	
(Baujahr ab 2021)	(1)	(*)	(*)	(*)	(*)	

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Northeim						
Verkaufte Objekte 2024			mittlere	Wohn-		
	Anzahl	mittleres	Wohnfläche	flächenpreis	Kaufpreis	
in Klammern:		Baujahr				
Daten des Vorjahres			[m²]	[€/m²]	[€]	
Baujahr bis 1949	15	1900	102	874	90.000	
	(15)	(1900)	(78)	(1.084)	(55.000)	
Baujahr 1950 bis 1977	67	1972	71	1.086	83.000	
	(60)	(1971)	(68)	(995)	(70.000)	
Baujahr 1978 bis 1990	23	1981	78	1.479	114.000	
	(22)	(1984)	(78)	(1.387)	(112.000)	
Baujahr 1991 bis 2021	38	1996	70	1.899	141.000	
(Baujahr 1991 bis 2020)	(23)	(1996)	(74)	(2.098)	(163.000)	
Baujahr ab 2022	4	2024	94	4.259	402.000	
(Baujahr ab 2021)	(2)	(*)	(*)	(*)	(*)	

^{*)} 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 2015 bis 2024 zusammengefasst.

Bereich	Anzahl (2015 - 2024)	mittlere Größe [m²]	mittlerer Preis [€/m²]
Stadt Göttingen			11,50
Altkreis Göttingen Kleinstädte und Randlagen	46	670	8,40
Dörfer			6,70
Altkreis Osterode am Harz Städte Bad Lauterberg Herzberg und Osterode	142	590	5,10
Kleinstädte und Randlagen			3,20
Dörfer			2,50
Landkreis Goslar Stadt Goslar			6,00
Kleinstädte und Randlagen	154	720	5,00
Dörfer			4,70
Landkreis Holzminden Stadt Holzminden			4,20
Kleinstädte und Randlagen	110	780	3,10
Dörfer			2,40
Landkreis Northeim Städte Bad Gandersheim, Einbeck und Northeim	409	720	5,50
Kleinstädte und Randlagen	1.33		4,10
Dörfer			3,50

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 2015 bis 2024 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 0,59 €/m² gezahlt, im Altkreis Osterode am Harz ist als mittlerer Wert 0,37 €/m² nachgewiesen. Im Landkreis Goslar ist als mittlerer Wert 0,54 €/m² nachgewiesen, im Landkreis Northeim liegt der mittlere Wert bei 0,58 €/m² und im Landkreis Holzminden bei 0,40 €/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 2015 bis 2024 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 2015 bis 2024 untersucht. Aus der Untersuchung geht hervor, dass im gesamten Zuständigkeitsbereich Wegeflächen im landwirtschaftlich strukturierten Außenbereich zu Preisen zwischen 0,40 €/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 2015 bis 2024 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 0,40 €/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 (2015 – 2024) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 69 Grundstücke mit Abbauland veräußert. Der Wert des Abbaugutes ist in den nachfolgenden Angaben zum mittleren Preis enthalten.

Abbauflächen einschließlich Wert des Abbaugutes								
Abbaugut	Anzahl (2015 - 2024)	mittlerer Preis [€/m²]						
Kies	15	4,39 – 25,00	rd. 14,00					
Sand	1	*)	*)					
Steine (Steinbruch)	50	0,03 – 33,30	rd. 4,00					
Kreide, Mergel	3	6,80 – 13,10	rd. 11,00					
Schlick, Ton, Torf	0	*)	*)					

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

3.10 Wasserflächen (Teiche)

In den vergangenen 10 Jahren (2015 bis 2024) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 97 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 2,35 €/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 (2015 - 2024)	Spanne Min. – Max. [€/m²]	mittlerer Preis [€/m²]	mittlerer Bodenrichtwert für Ackerland [€/m²]
Altkreis Göttingen (einschl. Stadt Göttingen)	11	0,40 – 10,00	3,34	2,50
Altkreis Osterode am Harz	9	0,31 – 3,95	1,62	1,30
Landkreis Goslar	20	0,16 – 8,28	2,05	3,25
Landkreis Holzminden	11	0,49 – 5,73	2,51	2,00
Landkreis Northeim	46	0,37 – 11,75	2,36	2,10

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 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/2025/bodenwerte/eigenheime/).

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

4.1.1 Modellbeschreibungen

<u>Landkreis Göttingen – ohne die Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf - sowie die Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim</u>

Ergebnis	111,9
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	9,81 €/m²
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Northeim
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung Methode zur Bildung der Lageklassen	Stratifikationsmethode mit Lageklassen Zuordnung der Kauffälle zu Zonen glei- cher Lagewertigkeit
Anzahl der Lageklassen	10
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen? Welche Umrechnungen wurden vorgenommen? Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Wurzel-n-Methode keine Umrechnungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachteraus- schusses
o sachlicher Anwendungsbereich	Grundstücke des individuellen Woh- nungsbaus

o räumlicher Anwendungsbereich	
	Landkreis Göttingen - ohne Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf - sowie die Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim
Selektionsansatz	
o Kaufdatum (Spanne)	01.01.2010 - 31.12.2024
o Lage	
	Landkreis Göttingen - ohne Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf - sowie die Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim
	Wohnbaugrundstücke des individuellen
o Grundstücksart	Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche (Spanne)	150 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit o Vertragsart	ohne Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum (Spanne)	04.01.2010 - 25.11.2024
o Grundstücksfläche (Spanne)	160 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4634
Anzahl Ausreißer	924
mittlerer Wert aller Kauffälle	62,50 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	60,05 €/m²

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Ergebnis	105,3
Basisjahr	2020 = 100
Stichtag	01.07.2024
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Northeim
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
	Kaufpreisuntersuchung, arithmetische
Methode zur Ergebnisbestimmung	Mittelbildung
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegan-	
gen?	Wurzel-n-Methode

Welche Umrechnungen wurden vorgenommen? Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	keine Umrechnungen arithmetische Mittelbildung - Ausschluss bei >2,5-fache der Standardabweichung vom Mittelwert
Rahmendaten	
o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachteraus- schusses Grundstücke des individuellen Woh- nungsbaus Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf
Selektionsansatz	
o Kaufdatum (Spanne)	01.01.2020 - 31.12.2024
o Lage	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf
o Grundstücksart o Grundstücksfläche (Spanne)	Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus 150 m² - 990 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	ohne Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
o Kaufdatum (Spanne)	14.01.2020 - 19.08.2024
o Grundstücksfläche (Spanne)	152 m² - 965 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	37
Anzahl Ausreißer	12
Mittelwert aller Kauffälle	231,13 €/m²
Standardabweichung	68,79 €/m²

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/2025/indexreihen/nipixjahr/)

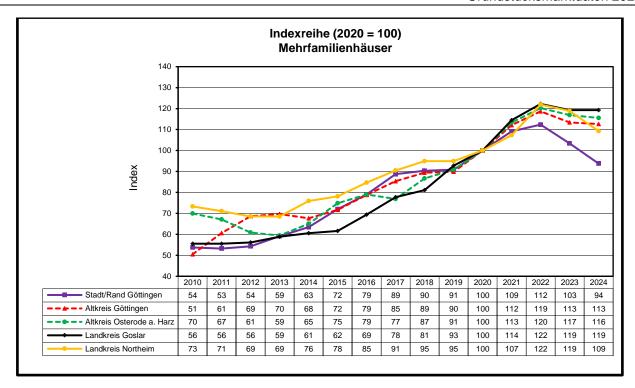
4.3 Eigentumswohnungen

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/2025/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, Eddigehausen 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. Eine Trendumkehr ist im Jahr 2022 zu beobachten. Seither sind überwiegend sinkende Preise in den Teilmärkten registriert worden.



Preisentwicklung im Landkreis Holzminden:

Die Preisentwicklung im Berichtszeitraum wird nicht abgeleitet, da das verfügbare Datenmaterial nicht ausreicht.

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/2025/bodenwerte/gruenland/) wird die Indexreihe zur Entwicklung des Bodenwerts für die jeweilige landwirtschaftliche Nutzung abgebildet.

4.5.1 Modellbeschreibungen

Ackerland - Landkreis Göttingen mit Stadt Göttingen und die Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim

Ergebnis	118	
Basisjahr	2020 = 100	
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichun-		
gen	0,50 €/m²	
Stichtag	01.07.2024	
Methodik		
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Northeim	
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA	
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen	
Methode zur Bildung der Lageklassen	Zuordnung der Kauffälle zu Zonen gleicher Lagewertigkeit	

Anzahl der Lageklassen Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen? Welche Umrechnungen wurden vorgenommen? Wie wurden die Ausreißer beseitigt? Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	Wurzel-n-Methode - Ackerzahl - Grundstücksfläche alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen einfache Regression
Rahmendaten o Datengrundlage o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Grundstücke mit Ackernutzung Landkreis Göttingen mit Stadt Göttingen und die Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche o Umrechnung der Ackerzahl	entsprechend der Veröffentlichung in BORIS entsprechend der Veröffentlichung in BORIS
Selektionsansatz o Kaufdatum (Spanne) o Lage o Grundstücksart o Grundstücksfläche (Spanne) o Anlass des Eigentumsübergangs o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr o Entwicklungszustand o Selbstständigkeit o Vertragsart	01.01.2010 - 31.12.2024 Landkreis Göttingen mit Stadt Göttingen und die Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland 2.000 m² und größer Kauf nein Landwirtschaftsfläche ja ohne Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung o Kaufdatum (Spanne) o Grundstücksfläche (Spanne) Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung Anzahl Ausreißer mittlerer Wert aller Kauffälle mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	05.01.2010 - 22.11.2024 2.000 m² - 361.630 m² 4919 579 1,93 €/m² 2,04 €/m²

Grünland - Landkreis Göttingen mit Stadt Göttingen und die Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim

Ergebnis Pasisishr	118 2020 = 100	
Basisjahr Mittalwort der Beträge aller normierten Abweichungen	2020 = 100 0,23 €/m²	
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen Stichtag	01.07.2024	
Methodik		
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Northeim	
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA	
Methode zur Ergebnisbestimmung Methode zur Bildung der Lageklassen	Stratifikationsmethode mit Lageklassen Zuordnung der Kauffälle zu Zonen gleicher La- gewertigkeit	
Anzahl der Lageklassen	9	
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode	
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine Umrechnungen	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3,0-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen	
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression	
Rahmendaten		
o Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	
o sachlicher Anwendungsbereich o räumlicher Anwendungsbereich	Grundstücke mit Grünlandnutzung Landkreis Göttingen mit Stadt Göttingen und die Landkreise Goslar, Holzminden und Nort- heim	
Selektionsansatz		
o Kaufdatum (Spanne) o Lage	01.01.2010 - 31.12.2024 Landkreis Göttingen mit Stadt Göttingen und die Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim	
o Grundstücksart	landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland	
o Grundstücksfläche (Spanne)	1.000 m² und größer	
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf	
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein	
o Entwicklungszustand	Landwirtschaftsfläche	
o Selbstständigkeit	ja	
o Vertragsart	ohne Erbbaurecht	
Stichprobenbeschreibung		
o Kaufdatum (Spanne)	12.01.2010 - 14.11.2024	
o Grundstücksfläche (Spanne)	1.000 m² - 181.125 m²	
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2.289	

Anzahl Ausreißer	166
mittlerer Wert aller Kauffälle	0,78 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	0,77 €/m²

5 Umrechnungskoeffizienten

Der örtlich zuständige 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 Korrekturfaktoren - Fertighäuser

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

[Wert des Fertighauses] / [Wert des korrespondierenden Massivhauses]

gebildet.

Die Stichprobe umfasst 286 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	2019 - 2024	2021	01.07.2024
Lage	gesamter Zuständigkeitsbereich ohne Stadt/Rand Göttingen		
Baujahr	1953 - 2005	1975	(siehe unten)
Modernisierungszustand	Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung		
Wohnfläche	60 m² - 225 m² 138 m² 140 m²		140 m²
Grundstücksgröße	420 m² - 1.299 m²	761 m²	800 m²
Bodenrichtwert	17 €/m² - 130 €/m²	46 €/m²	45 €/m²

Der Korrekturfaktor bezogen auf das normierte Objekt ergibt sich bei einem mittleren Baujahr von 1970 zu 0,83.

Der Korrekturfaktor bezogen auf das normierte Objekt ergibt sich bei einem mittleren Baujahr von 1985 zu 0,84.

Der Korrekturfaktor bezogen auf das normierte Objekt ergibt sich bei einem mittleren Baujahr von 2000 zu 0,89.

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

6.2 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 (Stückländereien) nicht mehr vorhanden, werden nicht mitverkauft oder sind rechnerisch in Abzug gebracht worden. Oftmals verfügen diese Grundstücke noch über einen zusammenhängenden (geringen) Flächenumgriff.

Vergleichsfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstelle (Baujahr bis 1949)

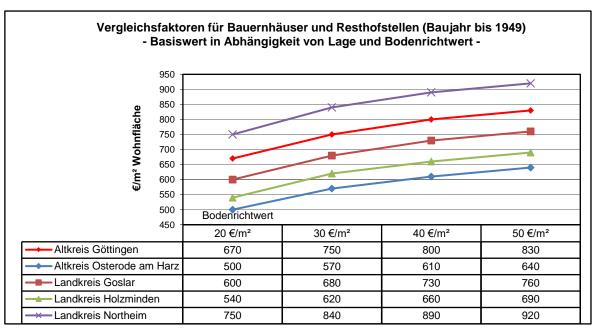
Untersucht wurden die Kaufpreise von Bauernhäusern und Resthofstellen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses mit Ausnahme der Stadt Göttingen und den Orten Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 414 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

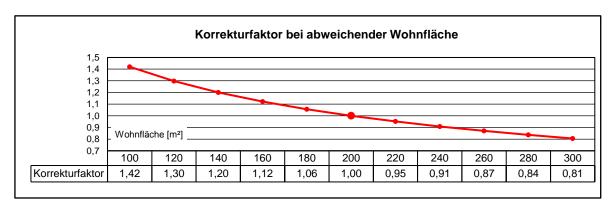
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2017 - 2024	2020	2024
Baujahr	bis 1949		Einfluss nicht nachweisbar
Wohnfläche	100 m² - 360 m²	187 m²	200 m²
Grundstücksgröße	413 m² - 4.774m²	1.568 m²	1.500 m²
Modernisierungsgrad	gemäß Anlage 2 der ImmoWertV		entsprechend Tabelle
Lage	Zuständigkeitsbereich		entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	15 €/m² - 55 €/m²	28 €/m²	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	

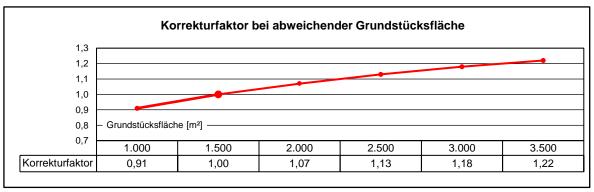
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die Lage und den Bodenrichtwert zu entnehmen.

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

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







Korrekturfaktor bei abweichendem Modernisierungsgrad (gemäß ImmoWertV, Anlage 2)			
Modernisierungsgrad kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung mittlerer Modernisierungsgrad			
Korrekturfaktor 1,00 1,38			

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

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

Die Stichprobe der umgewandelten älteren Objekte, die später weiterverkauft wurden, umfasst 74 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022
Baujahr	bis 1949	1910
Wohnfläche	38 m² - 145 m²	83 m²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2024		
Baujahr	ohne speziellen Einfluss, der Wert ist überwiegend durch die Lage geprägt		
Ausstattung	mittel		
Garage / PKW-Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Garage: 9.500 € / Kfz-Stellplatz: 6.000 €		

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

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Baujahr bis 1949) (Daten des Vorjahreszeitraums in Klammern)						
Lage	mittleres Baujahr mittlere Wohnfläche [m²] mittlerer Bodenrichtwert Vergleichsfa [€/m²] €/m² Wohnflä					
Innenstadt	1912	70	460	2.940		
-Randlage-	(1906)	(67)	(460)	(3.340)		
Ostviertel	1910	82	620	3.210		
	(1900)	(65)	(620)	(3.760)		
an Ostviertel angrenzend	(*)					
Südstadt, Geismar,	1911	90	460	3.120		
Weende	(1912)	(92)	(440)	(3.520)		
Weststadt, Grone	1900	72	350	2.840		
und übrige Lagen	(1900)	(72)	(350)	(3.100)		

^{*)} 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.

6.4 Wohnungseigentum im Altkreis Göttingen, nur Stadtgebiet Hann. Münden

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

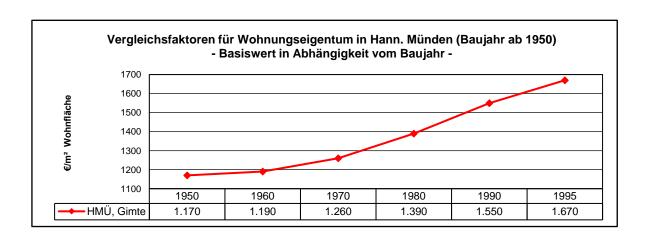
Im Landkreis Göttingen (Altkreis) werden nur für das Stadtgebiet von Hann. Münden (einschließlich Ortsteil Gimte) Vergleichsfaktoren abgeleitet.

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe für das Stadtgebiet von Hann. Münden einschließlich dem direkt angrenzenden Ortsteil Gimte umfasst 87 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022
Baujahr	1950 - 1998	1979
Wohnfläche	66 m² - 130 m²	79 m²
Bodenrichtwert	46 €/m² - 130 €/m²	105 €/m²

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2024	
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 vorhand ggf. sind folgende Beträge zu berücksichtig 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.

6.5 Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden, nur Stadtgebiet Holzminden

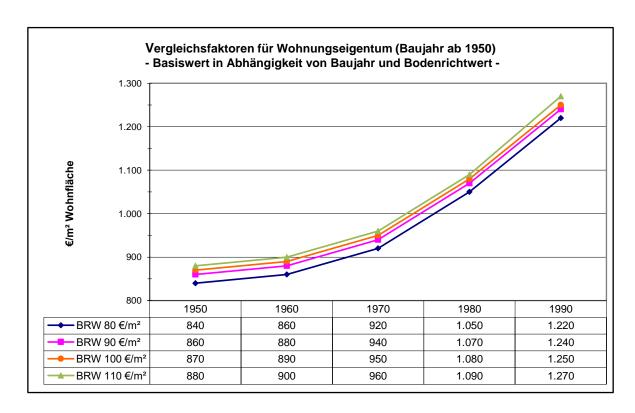
Der Gutachterausschuss ermittelt Vergleichsfaktoren nur für das Stadtgebiet von Holzminden, da der Teilmarkt für Eigentumswohnungen im übrigen Landkreis nur eine untergeordnete Rolle spielt. Lediglich in den zur Stadt Holzminden gehörenden Ortschaften Neuhaus im Solling und Silberborn hat sich ein eigener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

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe für das Stadtgebiet von Holzminden umfasst 104 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022
Baujahr	1952 - 2000	1975
Wohnfläche	35 m² - 138 m²	73 m²
Bodenrichtwert	68 €/m² - 180 €/m²	105 €/m²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2024		
Baujahr	siehe Diagramm		
Modernisierungsgrad	4 Punkte (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV)		
Wohnfläche	Einfluss nicht nachweisbar		
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 €		

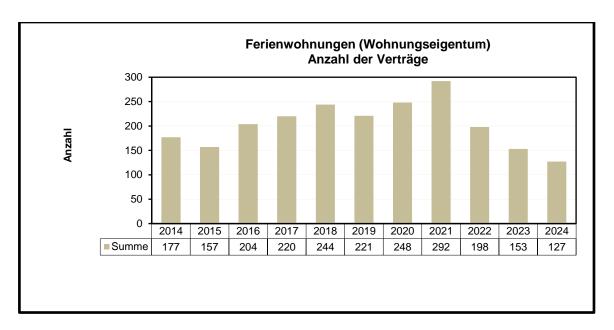


Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für die entsprechende Lage (Bodenrichtwert) und das Baujahr zu entnehmen. Der Vergleichsfaktor ist mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren.

6.6 Ferienwohnungseigentum im Landkreis Goslar

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

Umsatzentwicklung



Aufgrund des Berichtszeitraumes 01.11.2023 bis 31.10.2024 ist die Anzahl für das Jahr 2024 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 2020 bis 2024 ausgewertet. Die Wohnungen haben überwiegend Wohnflächen von rd. 50 m² (93 Kauffälle) oder rd. 85 m² (32 Kauffälle).

Der Wertanteil für Inventar (soweit vorhanden) ist im Kaufpreis enthalten und beträgt im Mittel rd. 5.970 € je Wohnung. In ca. 82 % der ausgewerteten Verträge sind explizit Angaben zum Inventar enthalten.

Bei 18 % der Kaufverträge ist ein Nutzungsrecht an einem Tiefgarageneinstellplatz mit verkauft worden (angegebener mittlerer Kaufpreis 6.500 €).

Der Vergleichswert für eine Wohnung einschließlich Inventar beträgt 1.145 €/m²-Wohnfläche (mittlerer Wohnflächenpreis, Kaufzeitpunkt 01.07.2024). 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 241 Kauffälle (Januar 2020 bis Dezember 2024) 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. 3.670 € je Wohnung. Dieser Betrag wurde aus den Angaben in 102 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 01.07.2024). 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 344 Verkäufen (Januar 2020 bis Dezember 2024) Vergleichswerte abgeleitet. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 20 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. 4.290 € je Wohnung (ca. 73 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars).

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Ferienwohnung, er wurde im Jahr 2024 mit im Mittel rd. 6.500 €/Platz gehandelt.

Der Vergleichswert für eine Wohnung einschließlich Inventar beträgt 880 €/m²-Wohnfläche (mittlerer Wohnflächenpreis, Kaufzeitpunkt 01.07.2024). 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 279 Kauffälle mit Vertragsdatum Januar 2020 bis Dezember 2024 untersucht. Die Wohnungsgrößen liegen überwiegend zwischen 34 m² und 64 m² bei einer mittleren Wohnfläche von 45 m².

Der Wertanteil für Inventar (ca. 78 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars) beträgt rd. 3.380 € je Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Stellplätze werden im Jahr 2024 mit im Mittel rd. 2.000 €/Platz gehandelt.

Der Vergleichswert für eine Wohnung einschließlich Inventar beträgt 790 €/m²-Wohnfläche (mittlerer Wohnflächenpreis, ohne Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung). Eine Abhängigkeit von der Lage innerhalb der Anlage und der Wohnungsgröße ist nicht nachweisbar.

6.7 Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser – Allgemeines

Kaufpreise von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern werden in starkem Maße von den Ertragsverhältnissen beeinflusst. Dementsprechend wird bei der Wertermittlung im Allgemeinen das Ertragswertverfahren angewendet. Die hierfür notwendigen Liegenschaftszinssätze für die einzelnen Regionen sind im Dashboard dargestellt. In den zusätzlichen regionalen Auswertungen sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze für die Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, 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.

6.8 Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf

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

Die Stichprobe umfasst 155 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022
Baujahr	1880 - 2014	1934
Wohnfläche	220 m² - 688 m²	318 m²
Grundstücksgröße	224 m² - 1.593 m²	670 m²
Bodenrichtwert	80 €/m² - 620 €/m²	360 €/m²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2024		
Baujahr			
Wohnfläche	siehe Tabelle		
Grundstücksgröße	(mittlere Werte)		
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 [m²]	Grundstücks- fläche [m²]	Bodenricht- wert [€/m²]	Vergleichsfaktor €/m² Wohnfläche
Göttingen-Ostviertel	1906	395	860	620	2.460
Göttingen, an Ostviertel angrenzend	1931	326	669	360	1.800
Geismar, Weende	1952	304	652	400	1.950
Göttingen-Weststadt	1910	345	503	350	1.700
Grone	1942	283	659	190	1.470
Bovenden, Rosdorf	1962	294	780	195	1.480

6.9 Mehrfamilienhäuser im Landkreis Göttingen – Altkreis ohne die Orte Bovenden und Rosdorf

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

Die Stichprobe umfasst insgesamt 89 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022
Baujahr	1811 - 1995	1961
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 45 Jahre	29 Jahre
Wohnfläche	214 m² - 600 m²	330 m²
Zahl der Wohnungen	3 - 8	3
Grundstücksgröße	172 m² - 1.803 m²	799 m²
Bodenrichtwert	32 €/m² - 180 €/m²	84 €/m²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2024
Restnutzungsdauer	
Wohnfläche	siehe Tabelle
Grundstücksgröße	(mittlere Werte)
Bodenrichtwert	
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Altkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden und Rosdorf							
Lage	Restnutzungs- dauer [Jahre]Wohnfläche [m²]Grundstücks- fläche [m²]Bodenricht- 						
Duderstadt	25	300	695	115	1.270		
Hann. Münden	30	407	801	89	1.190		
übrige Lagen im Altkreis Göttingen	30	289	696	71	1.130		

6.10 Mehrfamilienhäuser im Landkreis Göttingen – Altkreis Osterode am Harz

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

Die Stichprobe umfasst 111 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022
Baujahr	1900 - 1981	1961
Wohnfläche	150 m² - 659 m²	287 m²
Zahl der Wohnungen	3 - 10	4
Grundstücksgröße	263 m² - 1.823 m²	744 m²
Bodenrichtwert	18 €/m² - 78 €/m²	44 €/m²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2024
Baujahr	
Wohnfläche	siehe Tabelle
Grundstücksgröße	(mittlere Werte)
Bodenrichtwert	
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz							
Lage Baujahr Wohnfläche Grundstücks- Bodenricht- Vergleichsfakto [m²] wert [€/m²] €/m² Wohnfläch							
Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz, Osterode am Harz	1920	283	782	48	580		
Bad Grund, Bad Sachsa, 1961 287 744 44 700 Walkenried							

6.11 Mehrfamilienhäuser im Landkreis Goslar

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

Die Stichprobe umfasst 212 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2021
Baujahr	1811 - 2001	1932
Wohnfläche	155 m² - 788 m²	279 m²
Zahl der Wohnungen	3 - 21	5
Grundstücksgröße	179 m² - 2.320 m²	722 m²
Bodenrichtwert	11 €/m² - 170 €/m²	43 €/m²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2024
Baujahr	
Wohnfläche	siehe Tabelle
Grundstücksgröße	(mittlere Werte)
Bodenrichtwert	
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Goslar						
Lage Baujahr Wohnfläche Grundstücks- Bodenricht- Vergleichsfakte [m²] wert [€/m²] €/m² Wohnfläch						
Goslar, Grauhof	1929	250	569	84	1.090	
Kleinstädte, Randlagen	1930	294	719	39	760	
Dörfer	1953	272	782	41	630	

6.12 Mehrfamilienhäuser im Landkreis Holzminden

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

Die Stichprobe umfasst 51 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022
Baujahr	1809 - 1996	1959
Restnutzungsdauer	15 Jahre - 45 Jahre	25 Jahre
Wohnfläche	180 m² - 885 m²	384 m²
Zahl der Wohnungen	3 - 13	6
Grundstücksgröße	264 m² - 3.073 m²	671 m²
Bodenrichtwert	72 €/m² - 135 €/m²	100 €/m²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2024
Restnutzungsdauer	
Wohnfläche	siehe Tabelle
Grundstücksgröße	(typische Werte)
Bodenrichtwert	
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Holzminden								
Lage Restnutzungs- Wohnfläche Grundstücks- Bodenricht- Vergleichsfaktor fläche [m²] wert [€/m²] €/m² Wohnfläche								
Stadt Holzminden	25	384	671	100	780			
Kleinstädte, Randlagen	7 20 024 040 02 000							

6.13 Mehrfamilienhäuser im Landkreis Northeim

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

Die Stichprobe umfasst 183 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2020 - 20241	2022
Baujahr	1800 - 1998	1926
Wohnfläche	130 m² - 658 m²	260 m²
Zahl der Wohnungen	2 - 21	5
Grundstücksgröße	204 m² - 1.824 m²	587 m²
Bodenrichtwert	26 €/m² - 125 €/m²	78 €/m²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2024
Baujahr	
Wohnfläche	siehe Tabelle
Grundstücksgröße	(mittlere Werte)
Bodenrichtwert	
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Northeim					
Lage	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Grundstücks- fläche [m²]	Bodenricht- wert [€/m²]	Vergleichsfaktor €/m² Wohnfläche
Northeim, Einbeck, Nörten-Hardenberg	1926	260	587	78	990
Kleinstädte, Randlagen	1956	358	758	50	730
Dörfer	1955	312	938	28	600

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 Lagemerkmal angegeben.

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

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

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, tatsächlicher Nettokaltmiete und Größe der Wohnanlage auf den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser					
Merkmal	Abweichung vom mittleren Wert	Liegenschaftszinssatz			
	Der Liegenschaftszinssatz ist als Mittelwert angegeben oder für den Bereich der Stadt Göttingen und den Alt- kreis Göttingen entsprechend der primären Abhängigkeit (Nettokaltmiete als Lagemerkmal) den Grafiken zu ent- nehmen.				
Lago (Podonrichtwort) mit einer	Die Nettokaltmiete ist lageabhängig: Bodenrichtwertniveau ist im Allgeme				
Lage (Bodenrichtwert) mit einer gebietstypischen Nettokaltmiete	höher	fällt			
	niedriger	steigt			
Nettokaltmiete innerhalb der gleichen I	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	höher	steigt			
durchschnittliche Nettokaltmiete	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			
Anzani dei Wonnungen	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.

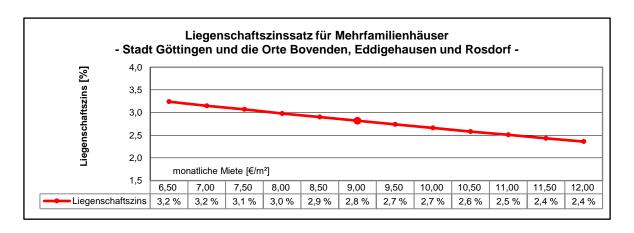
Ergebnis (Normobjekt)	2,80%
Erwartungsbereich (Sicherheitswahrscheinlichkeit 90 %)	2,00%
Erwartungsbereich (Sicherheitswahrscheinlichkeit 90 %)	3,80%
Stichtag	01.01.2025
untersuchte Einflussgrößen	Kaufzeitpunkt
	Bodenrichtwert
	Restnutzungsdauer
	monatliche Nettokaltmiete
signifikante Einflussgrößen	Kaufzeitpunkt
	monatliche Nettokaltmiete
Merkmale des Normobjekts	
Bodenrichtwert	370 €/m²
Restnutzungsdauer	27 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	9,00 €/m²

Methodik	Regressionsanalyse
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Northeim
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	multiple Regressionsanalyse
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	2,5-fache Standardabweichung

Rahmendaten		
o Datengrundlage	* Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	
o sachlicher Anwendungsbereich	* Mehrfamilienhausgrundstücke	
o räumlicher Anwendungsbereich	* Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten		
o Bewirtschaftungskosten	* gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV	
o Bodenwert	* Grundlage Bodenrichtwert für Bauland	
o Gesamtnutzungsdauer	* gemäß § 12 (5) Satz 1 und Anlage 1 ImmoWertV	
o Grundstückseigenschaften	* nur rentierliche Flächen	
o Rohertrag	* marktüblich erzielbare Erträge	
o Restnutzungsdauer	* gemäß § 4 (3) ImmoWertV	
o Modernisierungen	* gemäß Anlage 2 ImmoWertV	
	* aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen,	
o Wohnfläche	Exposés	
	* auf Plausibilität geprüft	
Stichprobenbeschreibung		
o Kaufdatum (Spanne)	* 01.01.2020 - 31.12.2024	
o Lage	* Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	
o Grundstücksart	* Wohnbaugrundstücke	
o Gebäudeart	* Mehrfamilienhäuser	

o Grundstücksfläche (Spanne)	* 119 m ² - 2.079 m ²
o Wohnfläche (Spanne)	* 182 m² - 1.040 m²
o Baujahr (Spanne)	* 1650 - 1991
o Restnutzungsdauer (Spanne)	* 15 - 37 Jahre
o Anzahl der Wohnungen (Spanne)	* 3 - 15 Wohneinheiten
o Grundstücksmarkteigenschaften	* gewöhnlicher Geschäftsverkehr
o sonstige Eigenschaften	* ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
o Objektselbstständigkeit	* selbstständig
o Anzahl Kauffälle	* 167
o Liegenschaftszinssätze (Spanne)	* 1,1 % - 4,4 %
o Liegenschaftszinssätze (Median)	* 2,5 %
o Rohertragsfaktoren (Spanne)	* 13,0 - 26,1
o Rohertragsfaktoren (Median)	* 18,4

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Zeitpunkt 01.01.2025.



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 2025 (URL: https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/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 01.11.2023 bis 31.10.2024 sind im Landkreis Goslar 2 Erstbegründungen und im Bereich der Landkreise Holzminden, Northeim, Altkreis Göttingen und Altkreis Osterode keine Erstbegründungen nachgewiesen. Im Vorjahr waren es im Landkreis Goslar 5 und im Bereich der Landkreise Holzminden, Northeim, Altkreis Göttingen und Altkreis Osterode keine Erstbegründungen.

Seit dem 01.11.2014 wurden in der Stadt Göttingen 1 und im Bereich des Altkreises Göttingen keine Erbbaurechtsverträge (Neuabschlüsse, keine Vertragserneuerungen nach Ablauf) abgeschlossen. Die Anzahl der Neuverträge/Erstbegründungen im entsprechenden Zehnjahreszeitraum beträgt im Landkreis Goslar 47, im Landkreis Northeim 3 und im Landkreis Holzminden keine. 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 24 Kauffälle registriert.

Verkauf von Erbbaugrundstücken						
Bereich	Anzahl vergleichsfaktor im Zeitraum 2020 - 2024 Baulandrichtwert		Restlaufzeit des Erbbaurechts- vertrags [Jahre]		fpreis /m²]	
(Stadt/Landkreis)		mittlerer Wert	Spanne	mittlerer Wert/ Spanne	mittlerer Wert	Spanne
Stadt Göttingen	4	0,27	0,22 - 0,30	58 39 - 76	67	41 - 82
Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim	20	0,46	0,18 - 1,06	42 1 - 77	38	9 - 75

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 41 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte				
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert		
Kaufzeitpunkt	2020 – 2024	2022		
Baujahr	1962 – 2005	1980		
Wohnfläche	87 m² - 220 m²	137 m²		
Grundstücksgröße	497 m² - 1.607 m²	745 m²		
Bodenrichtwert	20 €/m² - 97 €/m²	62 €/m²		
Restlaufzeit	22 Jahre - 81 Jahre	49 Jahre		
Erbbaurechtskoeffizient		0,91		

9.7 Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Holzminden

Aus 21 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte				
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert		
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022		
Baujahr	1952 - 1974	1965		
Wohnfläche	82 m² - 175 m²	130 m²		
Grundstücksgröße	387 m² - 1.250 m²	791 m²		
Bodenrichtwert	18 €/m² - 100 €/m²	50 €/m²		
Restlaufzeit	28 Jahre - 51 Jahre	43 Jahre		
Erbbaurechtskoeffizient		0,84		

9.8 Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim

Aus 50 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte			
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022	
Baujahr	1954 - 1995	1972	
Wohnfläche	93 m² - 283 m²	155 m²	
Grundstücksgröße	526 m² - 1.691 m²	809 m²	
Bodenrichtwert	32 €/m² - 116 €/m²	76 €/m²	
Restlaufzeit	13 Jahre - 49 Jahre	31 Jahre	
Erbbaurechtskoeffizient		0,75	

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

Die Untersuchung umfasst 43 veräußerte Erbbaurechte.

Erbbaurechte				
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert		
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022		
Baujahr	1959 - 2004	1986		
Wohnfläche	100 m² - 201 m²	126 m²		
Grundstücksgröße	173 m² - 765 m²	257 m²		
Bodenrichtwert	180 €/m² - 480 €/m²	340 €/m²		
Restlaufzeit	15 Jahre - 77 Jahre	44 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 30 veräußerte Erbbaurechte aus dem Stadtgebiet von Goslar.

Erbbaurechte aus dem Stadtgebiet von Goslar				
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert		
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022		
Baujahr	1958 - 1995	1965		
Wohnfläche	80 m² - 168 m²	99 m²		
Grundstücksgröße	140 m² - 687 m²	275 m²		
Bodenrichtwert	36 €/m² - 90 €/m²	44 €/m²		
Restlaufzeit	18 Jahre - 79 Jahre	22 Jahre		
Erbbaurechtskoeffizient		0,94		

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 92 veräußerte Erbbaurechte.

Erbbaurechte				
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert		
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2021		
Baujahr	1961 - 2014	1983		
Wohnfläche	38 m² - 124 m²	57 m²		
Bodenrichtwert	185 €/m² - 500 €/m²	330 €/m²		
Restlaufzeit	12 Jahre - 82 Jahre	45 Jahre		
Erbbaurechtskoeffizient		0,93		

Eigentumswohnungen in den Gemarkungen Grauhof und Vienenburg (Landkreis Goslar)

Die Untersuchung umfasst insgesamt 33 veräußerte Erbbaurechte.

Erbbaurechte			
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	
Kaufzeitpunkt	2020 - 2024	2022	
Baujahr	1963 - 1973	1967	
Wohnfläche	38 m² - 82 m²	60 m²	
Bodenrichtwert	34 €/m² - 53 €/m²	41 €/m²	
Restlaufzeit	18 Jahre - 42 Jahre	25 Jahre	
Erbbaurechtskoeffizient		0,96	

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 2025 (URL: https://www.gag.niedersach-sen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/grundstucksmarktdaten-2025-228354.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

Bei den in diesem Bericht angegebenen Mieten handelt es sich um Bestands- und Angebotsmieten sowie ergänzend um Angaben zu Neuvermietungen. 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 Ausstat-

tung, üblich instandgehalten

gehoben Isolierverglaste Fenster oder Wärmeschutzfenster, Zentral-/Etagenheizung oder Fußboden-

heizung, 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 Angebots mieten (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				
Nettokaltmiet	e in €/m² (Mi	ittlere Miete/Mietspanne)		
Wohnfläche		Ausstattungsmerkmale		
m²	einfach	mittel	gehoben	
	geh	obene 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 bi	is 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	

11.3 Wohnungsmieten im Altkreis Göttingen

Mietübersicht für den Altkreis Göttingen				
Nettokaltmiet	Nettokaltmiete in €/m² (Mittlere Miete/Mietspanne)			
Wohnfläche		Ausstattungsmerkmale		
m²	einfach	mittel	gehoben	
	Во	venden, 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	
		Duderstadt, Eddigehausen, F , 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	
		bergötzen, Gieboldehausen,		
	·	en, Hedemünden, Landwehrh Ingen (bis ca. 10 km von Gött		
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	

11.4 Wohnungsmieten im Altkreis Osterode am Harz

Mietübersicht für den Altkreis Osterode am Harz				
Nettokaltmieto	e in €/m² (Mi	ttlere Miete/Mietspanne)		
Wohnfläche		Ausstattungsmerkmale		
m²	einfach	mittel	gehoben	
Stä	idte Bad Lauterberg im Har	z, Herzberg am Harz und Ost	erode 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, Ba	nd Sachsa und größere Ortsc	haften	
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	über 120 3,80 – 4,30 4,10 – 4,50 4,30 – 4,60			
Kleinere Ortschaften				
	*)			

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

11.5 Wohnungsmieten im Landkreis Goslar

Mietübersicht für den Landkreis Goslar					
Nettokaltmiete	Nettokaltmiete in €/m² (Mittlere Miete/Mietspanne)				
Wohnfläche		Ausstattungsmerkmale			
m²	einfach	mittel	gehoben		
	Goslar, Bad Harzbı	Städte urg, Clausthal-Zellerfeld, See	esen		
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		
		tädte/Grundzentren n, 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	*)		
Stadt Braur		ndenverkehrsorte x, Hahnenklee-Bockswiese, L Schulenberg	.autenthal, Wolfshagen,		
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

11.6 Wohnungsmieten im Landkreis Holzminden

Mietübersicht für den Landkreis Holzminden				
Nettokaltmiete in €/m² (Mittlere Miete/Mietspanne)				
Wohnfläche	,	Ausstattungsmerkmale)	
m²	einfach	mittel	gehoben	
	Holzm	ninden		
bis 60	4,50 – 7,00			
61 - 80	4,20 – 7,00	5,00 – 9,00	8,50 – 12,50	
über 80	3,50 – 5,80			
	Bevern, Boffzen ı	und Bodenwerder		
bis 60	4,00 – 5,30			
61 - 80	3,50 – 5,00	4,00 – 7,50	*)	
über 80	3,50 – 4,80			
Escher	shausen, Stadtoldendo	orf, Grünenplan und De	elligsen	
bis 60	3,70 – 5,00			
61 - 80	3,20 – 5,00	4,00 – 7,00	*)	
über 80	3,20 – 4,80			
Neuhaus, Silberborn und Fürstenberg				
bis 60	3,70 – 5,00			
61 - 80	3,20 – 4,80	4,00 – 6,50	*)	
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	
	•	inbeck und Bad Gandersh ken Nörten-Hardenberg	eim	
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	
	Kleinstä	dte 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	

11.8 Geschäftsraummieten in der Stadt Göttingen

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten (Einzelhandelsgeschäfte, Büro, Praxis, Gastronomie) für die Göttinger Innenstadt beruhen im Wesentlichen auf einer Mietbefragung aus dem Jahr 2023. Ergänzend auch auf Einzelangaben von Eigentümern (aus Kaufverträgen, Verkehrswertgutachten) 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 1C-Lage

Bodenrichtwertniveau:

420 €/m² bis 2.000 €/m²

<u>Größe – Einzelhandelsgeschäfte:</u>

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						
Einzelhandelslage			e			
Standort	Größe		1A	1	В	1C
		Minimum	23,- €/m²	18,-	€/m²	9,- €/m²
Innenstadt	ca. 125 m²	Mittelwert	52,- €/m²	29,-	€/m²	17,- €/m²
		Maximum	82,- €/m²	49,-	€/m²	30,- €/m²
Standort	Größe		Innenstadt, a halb der Einze delslagei	elhan-		halb der Kern- dt, Stadtteile
weitere Lagen (keine Einkaufs-	50 m² bis 150 m²	von/bis	8,- €/m² bis 15,- €/m² 5,- €/m² bis 15,-		ո² bis 15,- €/m²	
zentren)	größer 150 m²	von/bis	7,- €/m² bis 15	,- €/m²	5,- €/n	ո² bis 12,- €/m²

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

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	Marktstraße	mittel	10,00 bis 20,00
Innenstadt	Jüdenstraße Apothekenstraße	mittel	5,00 bis 10,00
Duderstadt	außerhalb der Innenstadt	mittel	5,00 bis 6,00
Lange Straße Mitte Markt Ziegelstraße Hann, Münden		mittel	5,00 bis 13,00
Innenstadt	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.

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

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

11.12 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.

Geschäftsraummieten im Landkreis Holzminden				
Standort	Lage	Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mietspanne		
	Obere Straße - Ost (zwischen Oberbachstraße und Haarmannplatz) Oberbachstraße	7,00 bis 15,00		
Holzminden Innenstadt	Obere Straße - Mitte und West (zwischen Oberbachstraße und Uferstraße)	6,00 bis 12,00		
	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.

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

11.14 Mieten für gewerbliche Räume

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

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Werte der letzten Jahre (ohne Berücksichtigung von Lageoder 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 €/m²	1967	550 m²	3,70
Landkreis Göttingen (einschließlich Altkreis Osterode am Harz)	43 €/m²	1890	180 m²	2,70
Landkreis Goslar	32 €/m²	1940	260 m²	2,50
Landkreis Holzminden	*)			
Landkreis Northeim	35 €/m²	1960	485 m²	2,70

^{*)} aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

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

11.15 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	
	unter 50	150 €/ha bis 350 €/ha	
Altkreis Göttingen	50 bis 70	300 €/ha bis 500 €/ha	
	über 70	450 €/ha bis 650 €/ha	
Altkreis Osterode am Harz	50 bis 70	150 €/ha bis 450 €/ha	
	unter 50	150 €/ha bis 350 €/ha	
Landkreis Goslar	50 bis 70	300 €/ha bis 500 €/ha	
	über 70	450 €/ha bis 650 €/ha	
	unter 50	150 €/ha bis 350 €/ha	
Landkreis Holzminden	50 bis 70	300 €/ha bis 500 €/ha	
	über 70	450 €/ha bis 650 €/ha	
	unter 50	150 €/ha bis 350 €/ha	
Landkreis Northeim	50 bis 70	300 €/ha bis 500 €/ha	
	über 70	450 €/ha bis 700 €/ha	

Die mittlere Vergleichspacht pro Jahr und Hektar beträgt 6,00 € je Bodenpunkt in allen Bereichen.

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	
	Hutung	bis 50 €/ha	
Altkreis Göttingen	Grünland	50 €/ha bis 220 €/ha	
Addition	Die mittlere Vergleichspacht pro Jahr und Hektar beträgt 3,70 € je Bodenpunkt		
	Hutung	bis 50 €/ha	
Altkreis Osterode am Harz	Grünland	50 €/ha bis 220 €/ha	
l andimaio Caalan	Hutung	bis 50 €/ha	
Landkreis Goslar	Grünland	50 €/ha bis 220 €/ha	
Landkreis Holzminden	Hutung	bis 50 €/ha	
	Grünland	50 €/ha bis 220 €/ha	
Landkreis Northeim	Hutung	bis 50 €/ha	
	Grünland	50 €/ha bis 220 €/ha	