

Inhaltsverzeichnis

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

6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
6.1	Allgemeines	47
6.2	Umsatzentwicklung	47
6.2.1	Stadt Göttingen	48
6.2.2	Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen)	49
6.2.3	Landkreis Goslar	50
6.2.4	Landkreis Holzminden	51
6.2.5	Landkreis Northeim	52
6.2.6	Landkreis Osterode am Harz	53
6.3	Landwirtschaftliche Flächen	54
6.3.1	Preisniveau - Ackernutzung	54
6.3.1.1	Stadt Göttingen	55
6.3.1.2	Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen)	55
6.3.1.3	Landkreis Goslar	55
6.3.1.4	Landkreis Holzminden	56
6.3.1.5	Landkreis Northeim	56
6.3.1.6	Landkreis Osterode am Harz	57
6.3.2	Preisniveau - Grünlandnutzung	57
6.3.2.1	Stadt Göttingen	58
6.3.2.2	Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen)	58
6.3.2.3	Landkreis Goslar	58
6.3.2.4	Landkreis Holzminden	59
6.3.2.5	Landkreis Northeim	59
6.3.2.6	Landkreis Osterode am Harz	60
6.3.3	Preisentwicklung	60
6.3.3.1	Preisentwicklung - Ackerland	61
6.3.3.2	Preisentwicklung - Grünland	61
6.3.4	Umrechnungskoeffizienten - Ackerland	62
6.3.4.1	Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen)	63
6.3.4.2	Landkreis Goslar	64
6.3.4.3	Landkreis Holzminden	65
6.3.4.4	Landkreis Northeim	66
6.3.4.5	Landkreis Osterode am Harz	67
6.4	Höfe	68
6.5	Forstwirtschaftliche Flächen	68
7	Übrige unbebaute Grundstücke	70
7.1	Gartenland	70
7.1.1	Private Grünflächen, Gartenland im Landkreis Goslar	71
7.2	Hutung/Streuwiese/Geringstland	72
7.3	Unland	72
7.4	Wege	72
7.5	Gräben	72
7.6	Abbauland	73
7.7	Wasserflächen (Teiche)	73
8	Bodenrichtwerte	74
8.1	Gesetzlicher Auftrag	74
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	77
8.2.1	Wohnbauland	78
8.2.2	Gewerbliches Bauland	80
8.3	Bodenrichtwertkarten für Bauland	82
8.4	Bodenrichtwertkarten für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	84

9	Bebaute Grundstücke	86
9.1	Allgemeines	86
9.2	Umsatzentwicklung.....	87
9.2.1	Stadt Göttingen.....	87
9.2.2	Landkreis Göttingen	88
9.2.3	Landkreis Goslar	89
9.2.4	Landkreis Holzminden	90
9.2.5	Landkreis Northeim	91
9.2.6	Landkreis Osterode am Harz	92
9.3	Untersuchung des Marktgeschehens / Lagebereiche	93
9.3.1	Lagebereiche im Bereich der Stadt Göttingen (Übersichtskarte)	94
9.3.2	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Göttingen (Ortschaften / Gemarkungen)	95
9.3.3	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Goslar (Ortschaften / Gemarkungen)	96
9.3.4	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Holzminden (Ortschaften / Gemarkungen).....	96
9.3.5	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Northeim (Ortschaften / Gemarkungen)	97
9.3.6	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Osterode a. Harz (Ortschaften / Gemarkungen)	98
9.4	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	99
9.4.1	Preisniveau.....	99
9.4.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	102
9.4.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	104
9.4.4	Sachwertfaktoren.....	104
9.4.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf.....	108
9.4.4.2	Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf.....	110
9.4.4.3	Landkreis Goslar.....	112
9.4.4.4	Landkreis Holzminden	114
9.4.4.5	Landkreis Northeim.....	115
9.4.4.6	Landkreis Osterode am Harz	117
9.4.5	Vergleichsfaktoren	118
9.4.5.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf.....	120
9.4.5.2	Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf.....	124
9.4.5.3	Landkreis Goslar.....	128
9.4.5.4	Landkreis Holzminden	132
9.4.5.5	Landkreis Northeim.....	136
9.4.5.6	Landkreis Osterode am Harz	140
9.4.6	Erbbaurechte	144
9.5	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	146
9.5.1	Preisniveau.....	146
9.5.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	150
9.5.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	151
9.5.4	Sachwertfaktoren.....	151
9.5.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf.....	155
9.5.4.2	Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf.....	157
9.5.4.3	Landkreis Goslar.....	158
9.5.4.4	Landkreis Holzminden	158
9.5.4.5	Landkreis Northeim.....	159
9.5.4.6	Landkreis Osterode am Harz	160
9.5.5	Vergleichsfaktoren	161
9.5.5.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf.....	163
9.5.5.2	Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf.....	165
9.5.5.3	Landkreis Goslar.....	167
9.5.5.4	Landkreis Holzminden	169
9.5.5.5	Landkreis Northeim.....	171
9.5.5.6	Landkreis Osterode am Harz	173
9.5.6	Erbbaurechte	175

9.6	Wohnungseigentum	176
9.6.1	Umsatzentwicklung	176
9.6.1.1	Stadt Göttingen	176
9.6.1.2	Landkreis Göttingen	176
9.6.1.3	Landkreis Goslar	176
9.6.1.4	Landkreis Holzminden	177
9.6.1.5	Landkreis Northeim	177
9.6.1.6	Landkreis Osterode am Harz.....	177
9.6.2	Preisniveau	178
9.6.3	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	182
9.6.4	Vergleichsfaktoren.....	183
9.6.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	184
9.6.4.2	Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	187
9.6.4.3	Landkreis Goslar	189
9.6.4.4	Landkreis Holzminden	190
9.6.4.5	Landkreis Northeim	191
9.6.4.6	Landkreis Osterode am Harz.....	192
9.6.5	Erbbaurechte.....	193
9.7	Ferienwohnungseigentum	194
9.7.1	Landkreis Goslar	194
9.7.1.1	Umsatzentwicklung	194
9.7.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung.....	195
9.7.1.3	Vergleichsfaktoren.....	195
9.8	Teileigentum	197
9.9	Mehrfamilienhäuser	198
9.9.1	Preisniveau	199
9.9.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	200
9.9.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	201
9.9.3.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf	203
9.9.3.2	Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf	204
9.9.3.3	Landkreis Goslar	204
9.9.3.4	Landkreis Holzminden	204
9.9.3.5	Landkreis Northeim	205
9.9.3.6	Landkreis Osterode am Harz.....	205
9.9.4	Vergleichsfaktoren.....	206
9.9.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf	207
9.9.4.2	Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden und Rosdorf	208
9.9.4.3	Landkreis Goslar	209
9.9.4.4	Landkreis Holzminden	209
9.9.4.5	Landkreis Northeim	210
9.9.4.6	Landkreis Osterode am Harz.....	211
9.10	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	212
9.10.1	Umsatzentwicklung, Preisniveau, Preisentwicklung.....	212
9.10.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	212
9.10.2.1	Wohn- und Geschäftshäuser - Land Niedersachsen.....	213
9.10.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser - Innenstadt Göttingen	214
9.10.2.3	Wohn- und Geschäftshäuser - Goslar	215
9.10.2.4	Bürogebäude - Land Niedersachsen.....	215

10 Mieten, Pachten	216
10.1 Wohnungsmieten.....	216
10.1.1 Mehrfamilienhäuser	217
10.1.1.1 Stadt Göttingen.....	218
10.1.1.2 Landkreis Göttingen.....	220
10.1.1.3 Landkreis Goslar.....	221
10.1.1.4 Landkreis Holzminden	223
10.1.1.5 Landkreis Northeim.....	224
10.1.1.6 Landkreis Osterode am Harz	226
10.1.2 Einfamilienhäuser	227
10.1.2.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf.....	227
10.1.2.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf.....	227
10.1.2.3 Landkreis Goslar.....	227
10.1.2.4 Landkreis Holzminden	227
10.1.2.5 Landkreis Northeim.....	228
10.1.2.6 Landkreis Osterode am Harz	229
10.2 Geschäftsraummieten.....	230
10.2.1 Stadt Göttingen.....	230
10.2.2 Landkreis Göttingen	231
10.2.3 Landkreis Goslar	231
10.2.4 Landkreis Holzminden	233
10.2.5 Landkreis Northeim	233
10.2.6 Landkreis Osterode am Harz.....	233
10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen	234
10.3.1 Ackerland.....	234
10.3.2 Grünland.....	235
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	236
Anhang 1: Umsatzzahlen.....	237
Anhang 2: Anschriften von Gutachterausschüssen.....	239