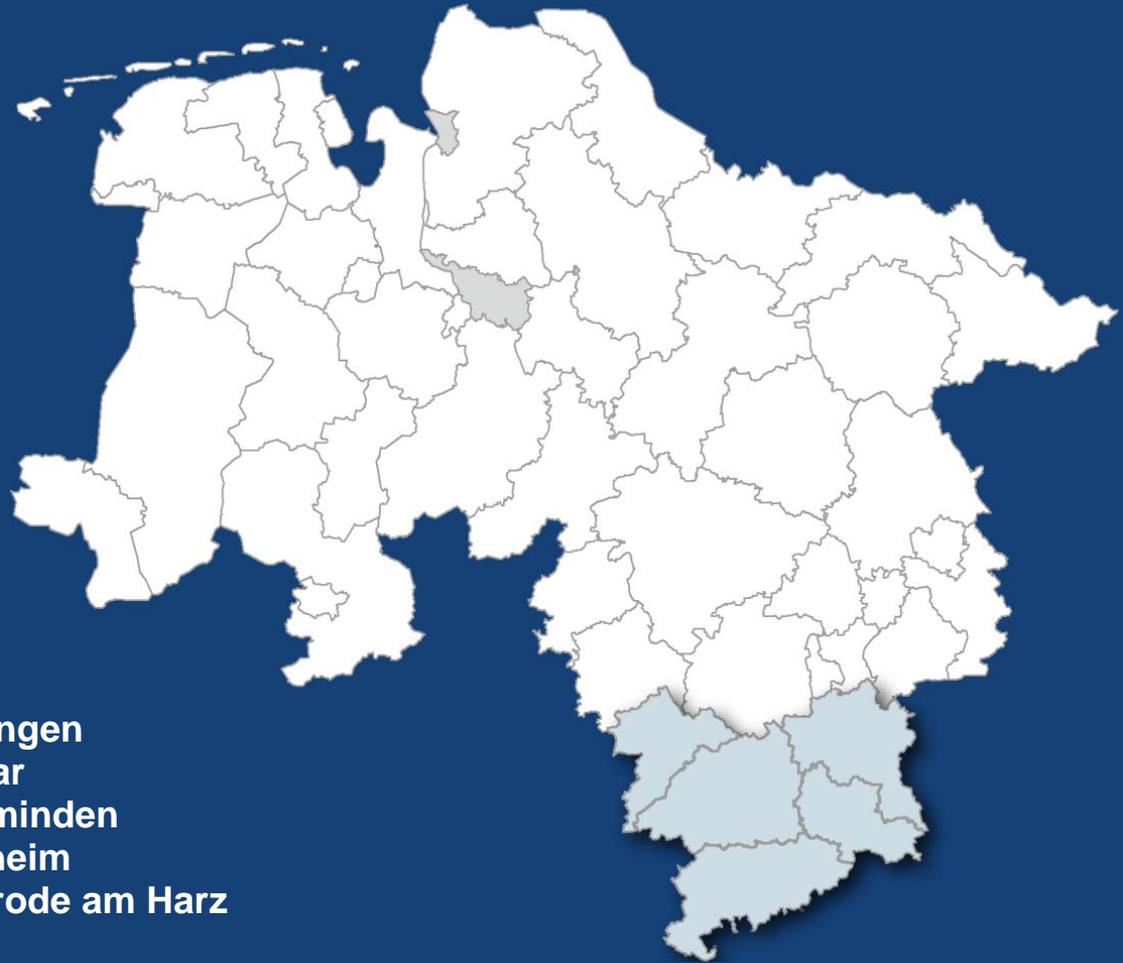




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim**



**Stadt Göttingen
Landkreis Göttingen
Landkreis Goslar
Landkreis Holz Minden
Landkreis Northeim
Landkreis Osterode am Harz**

Grundstücksmarktbericht 2015



Niedersachsen



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim**

Zuständigkeitsbereich:

Stadt Göttingen und Landkreis Göttingen,
Landkreise Goslar, Holz Minden, Northeim
und Osterode am Harz

Geschäftsstelle:



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Grundstücks- marktbericht 2015



Niedersachsen

Grundstücksmarktbericht 2015 für die Bereiche

Stadt Göttingen
Landkreis Göttingen
Landkreis Goslar
Landkreis Holzminden
Landkreis Northeim
Landkreis Osterode am Harz

Soweit nicht gesondert angegeben, beziehen sich alle Angaben auf das Berichtsjahr 2014 (01.11.2013 bis 31.10.2014).

Herausgeber: © 2015 **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim**
(GAG Northeim)

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim
- Geschäftsstelle -
Danziger Straße 40
37083 Göttingen
Tel.: 0551 5074-322, Fax: 0551 5074-374

weitere Dienstorte siehe Rückseite

E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de



Druck: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Landesvermessung und Geobasisinformation

Gebühr: 50,00 € (Änderung vorbehalten, es gilt die jeweils aktuelle Gebührenordnung)
Nr. 6.1 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GO Gut) vom 26.09.2008 (Nds. GVBl. S. 306)

Dieser Bericht und die zugrunde liegenden Daten und Dokumentationen sind urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

Haftungsausschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung der durch die GAG angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

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, Eddigehausen und Rosdorf.....	108
9.4.4.2	Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen 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, Eddigehausen und Rosdorf.....	120
9.4.5.2	Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen 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, Eddigehausen und Rosdorf.....	155
9.5.4.2	Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen 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, Eddigehausen und Rosdorf.....	163
9.5.5.2	Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen 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, Eddigehausen und Rosdorf.....	227
10.1.2.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen 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

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2015 sind die im Berichtsjahr vom 01.11.2013 bis 31.10.2014 eingegangenen und für die Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kaufverträge. Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim umfasst die Bereiche der Stadt Göttingen und des Landkreises Göttingen sowie die der Landkreise Goslar, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz.

Im Berichtszeitraum wurden für diesen Bereich insgesamt 9.040 Vertragsvorgänge und damit 1 % weniger als im Vorjahr registriert. Der Geldumsatz ist um 11 % auf nun 928 Millionen gestiegen. Der Flächenumsatz beträgt 3.016 ha und liegt damit um 22 % unter dem Vorjahresergebnis.

Die Anzahl der verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsjahr mit 383 Kauffällen gegenüber 374 in 2013 um 2 % höher als im Vorjahr. Das Baulandpreisniveau ist gemäß der Indexentwicklung in der Stadt Göttingen weiter gestiegen, in den Landkreisen Göttingen, Northeim sowie Osterode am Harz im Allgemeinen unverändert und in den Landkreisen Goslar und Holzminden leicht gesunken.

Bei den **land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region um 4 % auf 1.363 Verträge gesunken. Der Geldumsatz ist um 8 % gesunken und beträgt im Berichtsjahr 30,9 Millionen €. Der Flächenumsatz ist um 5 % gestiegen, er beträgt 2.405 ha. Der Bodenpreisindex für Ackerland ist in allen Bereichen in den letzten 5 Jahren erheblich gestiegen. Die Indexänderungen (gegenüber 2009) liegen im Einzelnen zwischen 29 % (Landkreise Göttingen und Goslar) und 39 % (Landkreis Northeim), im Landkreis Holzminden beträgt die Änderung 31 % und im Landkreis Osterode am Harz 35 %. Aus den Beobachtungen bei den Bodenpreisen für Grünland wurden unter Berücksichtigung vergleichbarer Lagemerkmale innerhalb der Landkreise ebenfalls Indexwerte abgeleitet. Der Index ist gegenüber 2009/2010 in allen Bereichen gestiegen. Die Steigerungen fallen gegenüber Ackerland aber wesentlich geringer aus. Die höchsten Wertveränderungen sind auch hier im Landkreis Northeim festzustellen. Gegenüber 2009 liegen die Grünlandpreise im Landkreis Göttingen um 12 % höher, im Landkreis Holzminden um 20 %, im Landkreis Northeim um 36% und im Landkreis Osterode am Harz um 7 % höher. Für Goslar werden Indexwerte für Grünland bislang erst ab 2010 geführt, die Steigerung beträgt seitdem 12 %.

Im Berichtsjahr sind insgesamt 6.473 entgeltliche Eigentumsübertragungen an **bebauten Grundstücken** registriert worden. Davon entfallen 36 % der Verträge und 18 % des Geldumsatzes auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Umsätze bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** sind insgesamt leicht rückläufig, wobei im Landkreis Holzminden eine höhere Anzahl gegenüber dem Vorjahr nachgewiesen ist. Im Berichtszeitraum sind insgesamt 2.194 Objekte und damit 3 % weniger als im Vorjahr gehandelt worden. Der Geldumsatz hingegen ist um 1 % auf 263,2 Millionen € gestiegen. Die Preisentwicklung ist verstärkt lageabhängig. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist für die Baujahre ab 1946 im Bereich der Stadt Göttingen (mit Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf) sowie im Landkreis Goslar ein Preisanstieg zu beobachten, während die übrigen Landkreise nahezu preislich unverändert sind. Für die Baujahre bis 1945 ist generell ein gleichbleibendes bis fallendes Niveau nachgewiesen. In der Kategorie der **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind geringere Stückzahlen zu beobachten. Bezogen auf diesen Teilmarkt ist ein Rückgang um 5 % auf insgesamt 761 Verträge festzustellen. Für die Reihenhäuser/Doppelhaushälften mit Baujahren ab 1946 sind ähnliche Preisentwicklungen zu beobachten wie bei den entsprechenden freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt ist die Preisentwicklung für Eigenheime in guten Lagen positiv, für ältere Objekte in weniger gefragten Lagen negativ.

Die Stückzahlen für **Wohnungs- und Teileigentum** sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist mit insgesamt 2.305 um 4 % höher als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist um 4 % gesunken, er beträgt 145,2 Millionen €. 38 % der Verträge und 59 % des registrierten Geldumsatzes wurden in der Stadt Göttingen verbucht. Bezüglich der Preisentwicklung für Wohnungseigentum ist ein deutlicher Anstieg der Preise für Objekte mit Baujahr bis 1945 in der Stadt Göttingen nachgewiesen (+10 %). Bei den Objekten mit Baujahr ab 1946 ist im Landkreis Göttingen ein erheblicher Anstieg (+9 %) und in den übrigen Bereich stagnierendes bis fallendes Niveau festzustellen (+/-0 % bis -3 %).

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2014, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2013 und endet am 31.10.2014.

Grundlage dieses Marktberichtes und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte (z. B. Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau, Wohnungseigentum) liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, wie z. B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufällige Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und von zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer, beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten sehr unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, denen daran gelegen ist, einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt zu erhalten. Ziel ist es, einen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes zu leisten. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall aber nicht ersetzen.

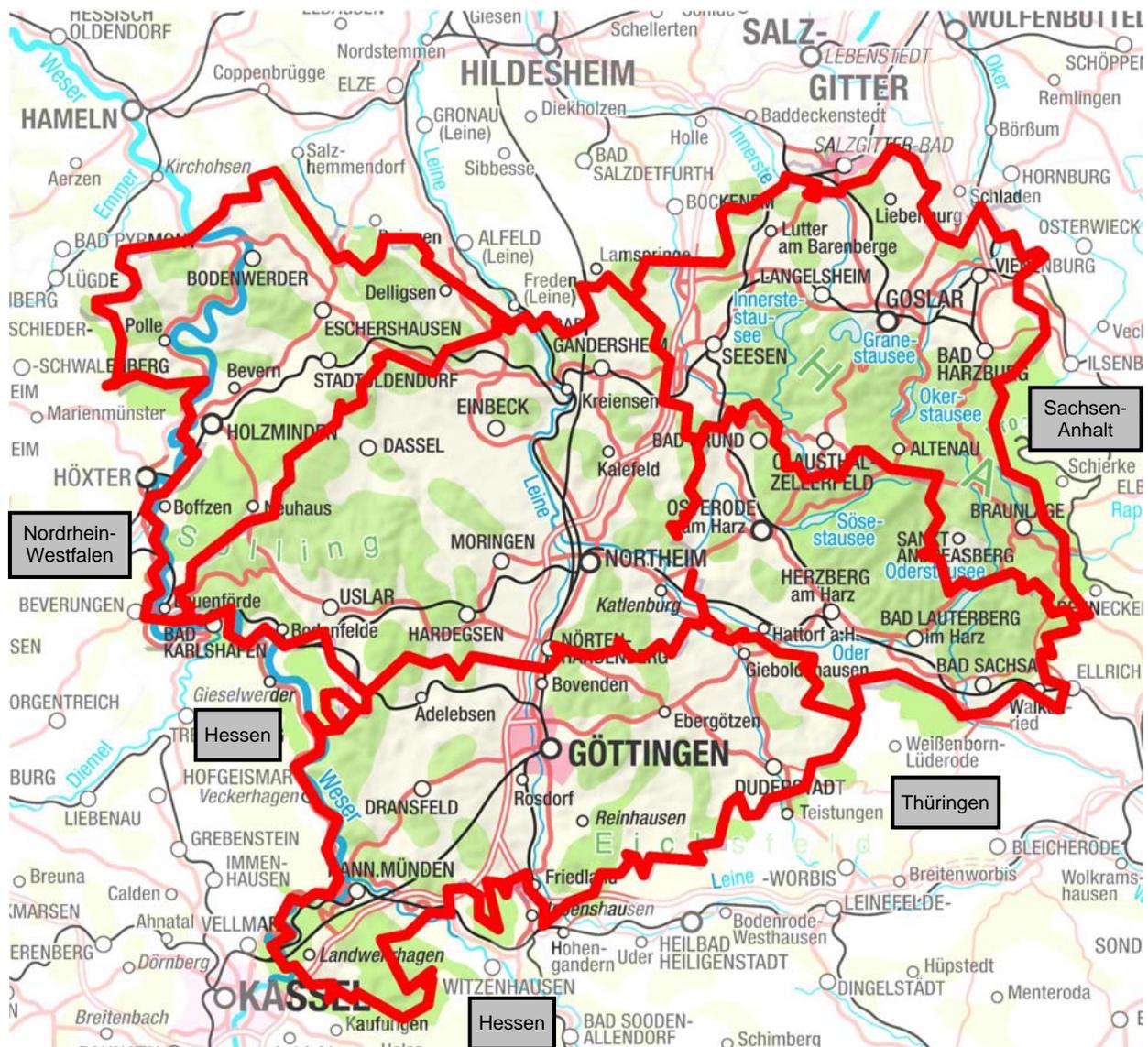
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Grundstücksverkehr einer Region wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst:

- ◆ der allgemeinen Wirtschaftsstruktur
- ◆ der Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur
- ◆ der Ausstattung von Infrastruktureinrichtungen zu Wirtschaft, Verkehr, Erholung und Freizeit
- ◆ der Arbeitsmarktsituation und
- ◆ der Nutzung des Grund und Bodens

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind zuständig für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Dadurch erstreckt sich die Zuständigkeit über mehrere Landkreise bzw. Städte. Das Berichtsgebiet dieses Grundstücksmarktberichtes beinhaltet den Zuständigkeitsbereich der Regionaldirektion Northeim des o. g. Landesamtes (LGLN): Stadt und Landkreis Göttingen sowie die Landkreise Goslar, Holzminden Northeim und Osterode am Harz. Das Gebiet umfasst den südlichen Bereich des Landes Niedersachsen, es wird begrenzt durch die Landesgrenzen zu Nordrhein-Westfalen, Hessen, Thüringen und Sachsen-Anhalt. Im Norden schließen sich die Landkreise Hameln, Hildesheim, Salzgitter und Wolfenbüttel an.



Landschaft und Siedlungsstrukturen

Landschaftlich prägend für diesen Bereich sind das Leinetal, der West-Harz und das Vorharzgebiet, der Solling und das Weserbergland. Diese unterschiedlichen Landschaftselemente ergeben eine abwechslungsreiche Mittelgebirgslandschaft. Der Harz als prägendes Mittelgebirge des norddeutschen Raumes mit dem Nationalpark ist mit seinen Fremdenverkehrsorten Zentrum für Erholung und Urlaub. Der Westen ist durch das Wesertal und die größeren bergigen Waldgebiete (Solling, Hils und Vogler) geprägt.

Das wichtigste Siedlungsgebiet innerhalb dieses Bereiches ist das Leinetal mit dem Oberzentrum Göttingen und den Mittelzentren Northeim und Einbeck.

Die Universitätsstadt Göttingen mit über 100.000 Einwohnern stellt den wirtschaftlichen, kulturellen und administrativen Mittelpunkt dieser Region dar und ist nach dem Göttingen-Gesetz aus dem Jahr 1964 im Wesentlichen einer kreisfreien Stadt gleichgestellt.

Am Südrand des Harzes sind als Mittelzentrum Osterode am Harz und als Grundzentren Herzberg am Harz, Bad Lauterberg im Harz und Bad Sachsa von Bedeutung.

Der Oberharz und der Nordrand des Harzes wird durch das Mittelzentrum Goslar und die Grundzentren Clausthal-Zellerfeld, Bad Harzburg, Seesen und Vienenburg geprägt.

Im Weserbergland ist die Kreisstadt Holzminden als Mittelzentrum eingestuft, die Samtgemeinden Bodenwerder-Polle und Eschershausen-Stadtoldendorf sowie die Gemeinden Bevern, Boffzen und Delligen sind als Grundzentren von Bedeutung.

Im Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen werden als weitere Mittelzentren die Städte Duderstadt im Zentrum des westlichen Eichsfeldes, Hann. Münden im südlichen Weserbergland, Uslar im Solling und Bad Gandersheim im westlichen Harzvorland genannt.

Eckdaten für die Landkreise im Berichtsgebiet

Gebiet	Einwohner 2014	Gesamt- fläche	Bevölke- rungsdichte	Gebäude- und Freiflächen	Landwirt. genutzte Flächen	Wald- flächen
	(Veränderung gegenüber dem Vorjahr)	km ²	Einwohner je km ²	%	%	%
Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen	248.423 (+0,36 %)	1.117	222	6,6	49,9	34,1
Landkreis Goslar	137.455 (-0,43 %)	965	142	5,7	28,4	58,6
Landkreis Holzminden	71.714 (-0,56 %)	693	103	4,5	41,7	45,8
Landkreis Northeim	134.190 (- 0,56 %)	1.267	106	4,5	48,4	38,8
Landkreis Osterode am Harz	74.086 (- 1,08 %)	636	116	5,2	29,6	57,3
Land Niedersachsen	7.813.217 (+ 0,31 %)	47.614	164	7,4	60,0	22,0

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Stand 30.06.2014

Verkehr

Die Hauptverkehrsadern der Region verlaufen im Leinetal, wobei als wichtigste Straßenverbindungen die Bundesautobahn A 7 (E 45) mit Fernverbindungen nach Hamburg bzw. Würzburg/München und die südlich des Harzes verlaufende B 243 zu nennen sind. Die im Jahr 2009 fertig gestellte A 38 von Göttingen nach Halle hat zu einer wesentlichen Verbesserung der Verkehrsanbindung nach Osten beigetragen.

Auch auf der Schiene ist die Nord-Süd-Verbindung mit dem ICE-Haltepunkt Göttingen die wichtigste Verkehrsader der Region. Von Bedeutung sind außerdem die Bahnstrecken in Ost-West-Richtung: von Northeim über Nordhausen weiter nach Halle und Leipzig, von Göttingen und Northeim über Bad Karlshafen bzw. von Kreiensen über Holzminden nach Ottbergen und Dortmund.

Wirtschaft

Ein bedeutender Wirtschaftsfaktor im Berichtsgebiet ist das produzierende Gewerbe. Zu den wichtigsten Branchen zählen die Metall- und Holzverarbeitung, die Herstellung von Papier, Gummi- und Kunststoffzeugnissen, Feinwerk- und Messtechnik, die Elektrotechnik sowie die Biotechnologie. Das produzierende Gewerbe hat in den Landkreisen Holzminden und Osterode am Harz mit jeweils über 40 % des Beschäftigungsanteils die größte Bedeutung. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor ist der Dienstleistungsbe- reich, der vor allem im Bereich der Stadt Göttingen durch die Universität mit Instituten und Forschungseinrichtungen Bedeutung erlangt. Unter der Rubrik Handel, Gastgewerbe und Verkehr spielt für das Berichtsgebiet der Fremdenverkehr im Harz (Landkreise Goslar und Osterode am Harz) eine wichtige Rolle.

Auch die Land- und Forstwirtschaft mit den vor- und nachgelagerten Dienstleistungen stellt einen bedeutenden Bestandteil der aus der Region resultierenden Wirtschaftskraft dar. Der Anteil der Beschäftigten ist aber sehr gering. Im Landkreis Northeim beträgt der Anteil über 3,5 %, in den übrigen Landkreisen des Zuständigkeitsbereichs jedoch unter 1 % und im Landesmittel geringfügig über 1 %.

Beschäftigungsanteile in den Wirtschaftsbereichen

Gebiet	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Öffentliche und private Dienstleistungen	Erbringung von Unternehmensdienstleistungen
Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen	22,5 %	19,0 %	38,4 %	19,7 %
Landkreis Goslar	28,4 %	24,4 %	33,5 %	13,3 %
Landkreis Holzminden	48,0 %	18,1 %	23,8 %	9,3 %
Landkreis Northeim	39,7 %	18,1 %	28,4 %	10,2 %
Landkreis Osterode am Harz	41,4 %	20,7 %	28,1 %	9,3 %
Land Niedersachsen	31,0 %	23,1 %	27,1 %	17,5 %

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Wichtige Indikatoren für die wirtschaftliche Entwicklung wie Wirtschaftsdynamik, Bevölkerungsentwicklung und Arbeitslosigkeit lassen für die Region Südniedersachsen auf problematische Strukturbedingungen schließen.

3.2.1 Indikatoren für die wirtschaftliche Entwicklung

Gebiet	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	Arbeitslosigkeit	Fertigstellung von Wohnungen (Mehrfam.)	Fertigstellung von Ein-/Zweifamilienhäusern
	2014 bis 2029	Jahresmittel 2014 (2013)	je 100.000 Einwohner in 2013 (2012 / 2011)	je 100.000 Einwohner in 2013 (2012 / 2011)
Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen	- 3,3 %	6,3 % (6,8 %)	6 (50 / 132)	81 (73 / 56)
Landkreis Goslar	- 18,5 %	8,6 % (8,9 %)	1 (0 / 0)	31 (21 / 27)
Landkreis Holzminden	- 14,3 %	7,7 % (8,3 %)	0 (0 / 1)	11 (54 / 37)
Landkreis Northeim	- 18,6 %	6,9 % (7,3 %)	1 (0 / 6)	39 (54 / 54)
Landkreis Osterode am Harz	- 17,3 %	7,6 % (7,9 %)	3 (21 / 29)	51 (30 / 100)
Land Niedersachsen	- 4,4 %	6,5 % (6,6 %)	13 (77 / 59)	156 (160 / 151)

Quellen: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Bundesagentur für Arbeit

Teilweise deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Arbeitslosenzahlen und niedrige Fertigstellungsquoten für Wohnungen und vor allem von Ein-/Zweifamilienhäusern sind als negative Vorzeichen mit entsprechenden Auswirkungen auf den aktuellen Grundstücksmarkt zu interpretieren.

Für die Zukunft ist aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung eine weitere Verstärkung der negativen Trends zu erwarten.

Die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden/Samtgemeinden folgt in den Darstellungen des Abschnitts 3.2.2 Bevölkerung.

3.2.2 Bevölkerung

Im Bereich der Regionaldirektion Northeim sind mit Erstwohnsitz insgesamt 665.868 Einwohner gemeldet. Hiervon wohnt der überwiegende Teil im Landkreis Göttingen (37,3 %). Im Einzelnen verteilt sich die Bevölkerung auf die Teilbereiche wie folgt:

♦ Stadt Göttingen	17,5 %
♦ Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen)	19,8 %
♦ Landkreis Goslar	20,6 %
♦ Landkreis Holzminden	10,8 %
♦ Landkreis Northeim	20,2 %
♦ Landkreis Osterode am Harz	11,1 %

Der ländliche Raum in Südniedersachsen ist seit Jahren durch einen Rückgang der Einwohnerzahlen geprägt, der sich nach Prognosen (siehe Seiten 20 und 21) auch weiter fortsetzen wird.

Günstiger ist die Entwicklung im Oberzentrum Göttingen und dessen unmittelbarem Auswirkungsbereich zu beurteilen. Der schon in den letzten Jahren zu beobachtende Suburbanisierungsprozess wird sich fortsetzen und zu stabilen bis leicht ansteigenden Bevölkerungszahlen in den Gemeinden Bovenden und Rosdorf führen. Auch für die Stadt Göttingen selbst ist mit einer verhältnismäßig stabilen Einwohnerentwicklung zu rechnen.

Anmerkung: Vom Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen werden die Einwohner nach Erstwohnsitzen erfasst. In einigen Gemeinden (z. B. Stadt Göttingen) werden auch eigene Erhebungen inkl. der Zweitwohnsitze veröffentlicht.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Göttingen (inkl. Zweitwohnsitz)

Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2004-2014
	30.06.2004	30.06.2009	30.06.2014 *	
Stadt Göttingen	129.691	129.249	129.822	-0,1 %
Kernstadt (Gemarkung Göttingen)	67.531	67.204	67.489	-0,1 %
Deppoldshausen	16	19	17	+6,3 %
Elliehausen	2.744	2.825	2.917	-6,3 %
Esebeck	629	616	629	0,0 %
Geismar	17.425	18.106	18.609	+6,8 %
Grone	11.949	11.449	11.626	-2,7 %
Groß Ellershausen	1.405	1.462	1.412	+0,5 %
Herberhausen	1.705	1.698	1.723	+1,1 %
Hetjershausen	1.171	1.138	1.109	-5,3 %
Holtensen	1.743	1.761	1.741	-0,1 %
Knutbühren	139	148	142	+2,2 %
Nikolausberg	3.665	3.674	3.582	-2,3 %
Roringen	1.039	995	966	-7,0 %
Weende	18.530	18.154	17.680	-3,6 %

Während die Einwohner-Statistik der Stadt Göttingen insgesamt eine nur geringe Veränderung bezüglich der Gesamtbevölkerung inkl. Zweitwohnsitz (aufgrund stetig gestiegener Studentenzahl) nachweist, ist die Einwohnerzahl mit Erstwohnsitz in der Stadt Göttingen im gleichen Zeitraum (von 2004 bis 2014) um 4,6 % gesunken. Zum 30.06.2014 weist der Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) 116.599 Einwohner nach, dies sind 10,2 % weniger als die Göttinger Einwohner-Statistik ausweist.

Bevölkerungsentwicklung (ohne Zweitwohnsitz)

Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2004-2014
	30.06.2004	30.06.2009	30.06.2014 *	
Landkreis Göttingen	263.248	259.283	248.423	-5,6 %
Adelebsen, Flecken	6.999	6.607	6.505	-7,1 %
Bovenden, Flecken	13.695	13.437	13.349	-2,5 %
Dransfeld, SG	9.778	9.437	9.316	-4,7 %
Duderstadt, Stadt	22.894	22.009	20.773	-9,3 %
Friedland **	10.281	10.938	8.475	-17,6 %
Gieboldehausen, SG	14.630	14.255	13.915	-4,9 %
Gleichen	9.648	9.366	8.984	-6,9 %
Göttingen, Stadt	122.247	121.056	116.599	-4,6 %
Hann. Münden, Stadt	25.232	24.519	23.666	-6,2 %
Radolfshausen, SG	7.630	7.452	7.208	-5,5 %
Rosdorf	11.739	12.000	11.756	+0,1 %
Staufenberg	8.475	8.207	7.877	-7,1 %
Landkreis Goslar	153.204	145.217	137.455	-10,3 %
Bad Harzburg, Stadt	22.869	22.027	21.660	-5,3 %
Braunlage, Stadt	7.334	6.638	6.036	-17,7 %
Goslar, Stadt **** (inkl. Vienenburg)	54.955	52.376	50.604	-7,9 %
Goslar, Stadt ****	43.549	41.562		
Langelsheim, Stadt	13.200	12.545	11.785	-10,7 %
Liebenburg	9.562	8.955	8.193	-14,3 %
Lutter am Barenberge, SG	4.463	4.251	4.096	-8,2 %
Oberharz, SG	18.856	17.721	15.752	-16,5 %
Seesen, Stadt	21.965	20.704	19.329	-12,0 %
Vienenburg, Stadt ****	11.406	10.814	-	-
Landkreis Holzminden	79.255	74.666	71.714	-9,5 %
Bevern, SG	6.669	6.222	5.975	-10,4 %
Bodenwerder - Polle, SG	17.235	15.990	15.120	-12,3 %
Boffzen, SG	7.717	7.245	6.861	-11,1 %
Delligsen, Flecken	8.986	8.428	7.965	-11,4 %
Eschershausen - Stadtoldendorf, SG	17.609	16.471	15.696	-10,9 %
Holzminden, Stadt	21.039	20.310	20.097	-4,5 %
Landkreis Northeim	148.266	141.350	134.190	-9,5 %
Bad Gandersheim, Stadt	10.977	10.486	9.770	-11,0 %
Bodenfelde, Flecken	3.639	3.418	3.193	-12,3 %
Dassel, Stadt	11.274	10.468	9.847	-12,7 %
Einbeck, Stadt *** (inkl. Kreiensen)	35.644	33.974	31.506	-11,6 %
Einbeck, Stadt ***	28.121	26.928	-	-
Hardeggen, Stadt	8.682	8.286	7.827	-9,8 %
Kalefeld	7.331	6.947	6.587	-10,1 %
Katlenburg-Lindau	7.558	7.401	7.169	-5,1 %
Kreiensen ***	7.523	7.046	-	-
Moringen, Stadt	7.545	7.243	7.015	-7,0 %
Nörten-Hardenberg, Flecken	8.601	8.320	8.067	-6,2 %
Northeim, Stadt	31.039	29.824	28.867	-7,0 %
Uslar, Stadt	15.976	14.983	14.342	-10,2 %

Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2004-2014
	30.06.2004	30.06.2009	31.03.2014 *	
Landkreis Osterode am Harz	83.068	78.879	74.086	-10,8 %
Bad Grund (Harz), SG	9.606	9.100	8.744	-9,0 %
Bad Lauterberg im Harz, Stadt	11.869	11.353	10.651	-10,3 %
Bad Sachsa, Stadt	8.255	7.794	7.366	-10,8 %
Hattorf am Harz, SG	8.200	7.851	7.422	-9,5 %
Herzberg am Harz, Stadt	14.972	14.132	13.101	-12,5 %
Osterode am Harz, Stadt	24.930	23.827	22.167	-11,1 %
Walkenried, SG	5.236	4.822	4.635	-11,5 %
Bereich Regionaldirektion Northeim	727.041	699.395	665.868	-8,4 %
Land Niedersachsen	8.001.671	7.916.913	7.813.217	-2,4 %

*) Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011

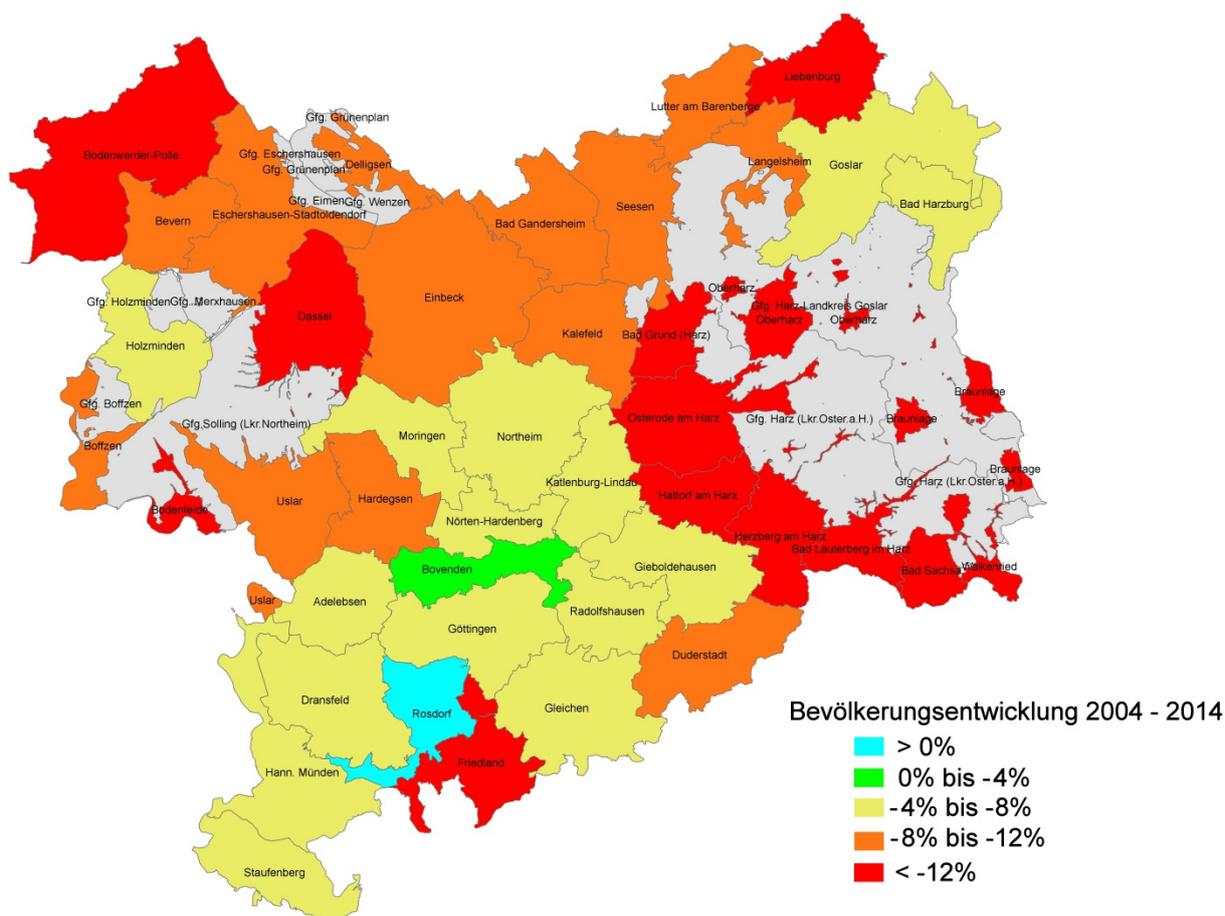
**) beeinflusst durch Umstrukturierung des Grenzdurchgangslagers in Friedland

***) die Gemeinde Kreiensen ist mit Wirkung vom 1. Januar 2013 in die Stadt Einbeck eingegliedert

****) die Gemeinde Vienenburg ist mit Wirkung vom 1. Januar 2014 in die Stadt Goslar eingegliedert

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Bevölkerungsentwicklung (2004 bis 2014) in Südniedersachsen (Regionaldirektion Northeim)



Quelle: Eigene Grafik nach Daten vom Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Bevölkerungsprognose

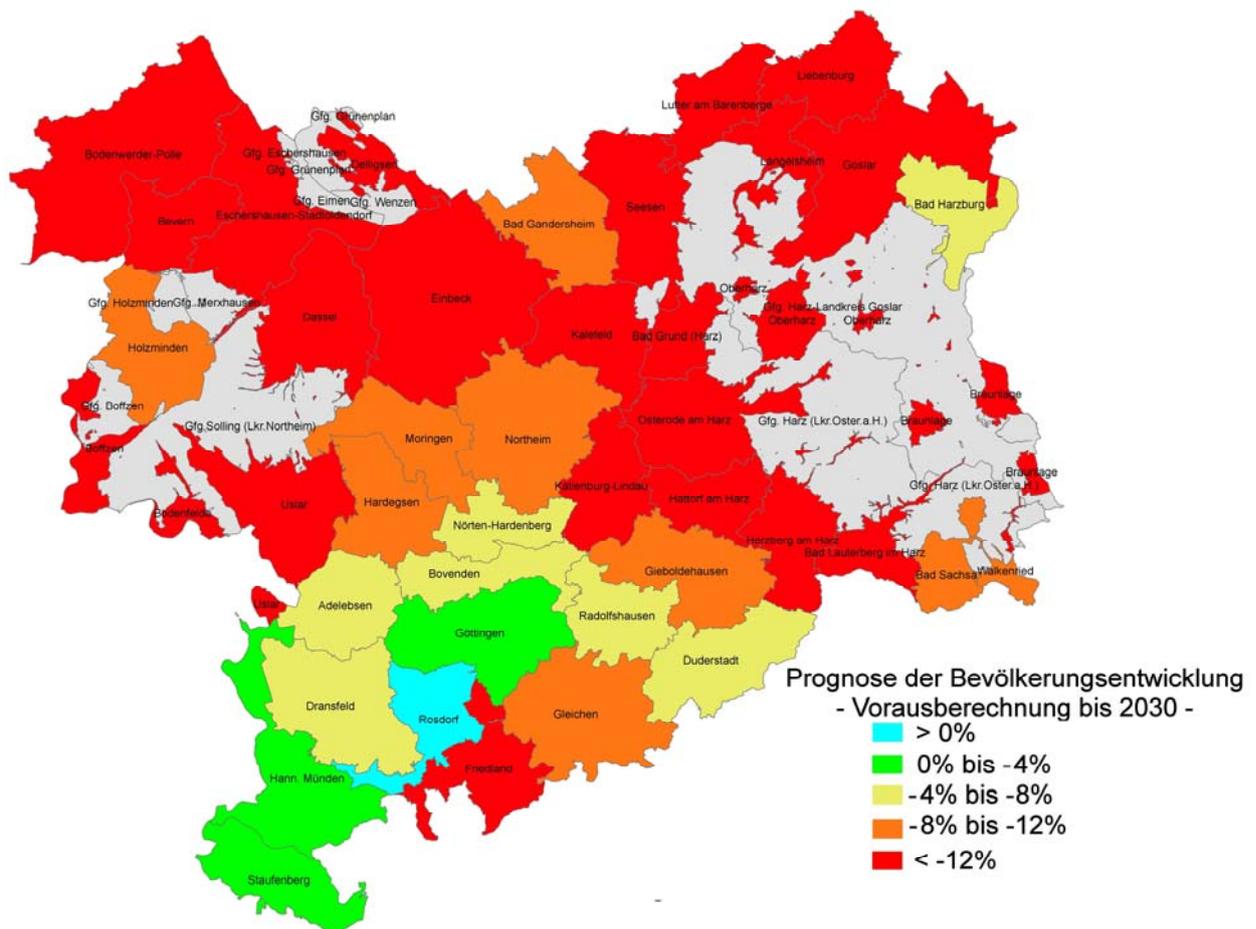
Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2012-2030
	Basis 2012	Prognose 2020	Prognose 2030	
Landkreis Göttingen	247.940	247.770	241.780	-2,5 %
Adelebsen, Flecken	6.540	6.380	6.160	-5,8 %
Bovenden, Flecken	13.160	12.930	12.580	-4,4 %
Dransfeld, SG	9.330	9.030	8.690	-6,9 %
Duderstadt, Stadt	21.040	20.620	19.960	-5,1 %
Friedland	7.590	7.160	6.670	-12,1 %
Gieboldehausen, SG	13.940	13.450	12.760	-8,5 %
Gleichen	9.060	8.550	8.060	-11,0 %
Göttingen, Stadt	116.620	118.870	116.640	0,0 %
Hann. Münden, Stadt	23.730	23.860	23.660	-0,3 %
Radolfshausen, SG	7.290	7.120	6.900	-5,3 %
Rosdorf	11.680	12.020	12.110	3,7 %
Staufenberg	7.890	7.780	7.590	-3,8 %
Landkreis Goslar	138.670	130.780	122.180	-11,9 %
Bad Harzburg, Stadt	21.900	21.190	20.400	-6,8 %
Braunlage, Stadt	6.120	5.530	5.040	-17,6 %
Goslar, Stadt * (ohne Vienenburg)	Einwohnerentwicklung von 2009 bis 2030			-20,0 %
Langelsheim, Stadt	11.880	11.020	10.200	-14,1 %
Liebenburg	8.410	7.840	7.290	-13,3 %
Lutter am Barenberge, SG	keine Angaben da unter 5.000 Einwohner			./.
Oberharz, SG	15.610	14.850	13.560	-13,1 %
Seesen, Stadt	19.560	18.210	16.820	-14,0 %
Vienenburg, Stadt *	Einwohnerentwicklung von 2009 bis 2030			-17,0 %
Landkreis Holz Minden	72.440	67.750	62.700	-13,4 %
Bevern, SG	6.070	5.540	5.050	-16,8 %
Bodenwerder - Polle, SG	15.350	14.180	13.010	-15,2 %
Boffzen, SG	6.940	6.460	5.950	-14,3 %
Delligsen, Flecken	8.050	7.480	6.840	-15,0 %
Eschershausen - Stadtoldendorf, SG	15.910	14.720	13.570	-14,7 %
Holz Minden, Stadt	20.130	19.370	18.290	-9,1 %
Landkreis Northeim	135.400	126.750	117.720	-13,1 %
Bad Gandersheim, Stadt	9.970	9.400	8.820	-11,5 %
Bodenfelde, Flecken	keine Angaben da unter 5.000 Einwohner			./.
Dassel, Stadt	10.020	8.890	7.900	-21,2 %
Einbeck, Stadt (inkl. Kreiensens)	31.760	29.600	27.370	-13,8 %
Hardeggen, Stadt	7.870	7.430	7.000	-11,1 %
Kalefeld	6.630	6.060	5.490	-17,2 %
Katlenburg-Lindau	7.260	6.840	6.360	-12,4 %
Moringen, Stadt	7.140	6.730	6.290	-11,9 %
Nörten-Hardenberg, Flecken	8.130	7.900	7.600	-6,5 %
Northeim, Stadt	28.830	27.270	25.480	-11,6 %
Uslar, Stadt	14.510	13.480	12.390	-14,6 %

Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2012-2030
	Basis 2012	Prognose 2020	Prognose 2030	
Landkreis Osterode am Harz	75.240	69.350	63.490	-15,6 %
Bad Grund (Harz), SG	8.850	8.220	7.510	-15,1 %
Bad Lauterberg im Harz, Stadt	10.810	10.030	9.270	-14,2 %
Bad Sachsa, Stadt	7.550	7.200	6.920	-8,3 %
Hattorf am Harz, SG	7.550	6.950	6.350	-15,9 %
Herzberg am Harz, Stadt	13.220	11.990	10.780	-18,5 %
Osterode am Harz, Stadt	22.530	20.560	18.590	-17,5 %
Walkenried, SG	keine Angaben da unter 5.000 Einwohner			./.
Bereich Regionaldirektion Northeim				-9,1 %
Land Niedersachsen	Vorausberechnung 2012 – 2030 (LSKN)			-5,2 %

*) die Gemeinde Vienenburg ist mit Wirkung vom 1. Januar 2014 in die Stadt Goslar eingegliedert

Quelle: www.wegweiser-kommune.de (Bertelsmann Stiftung): Bevölkerungsvorausberechnung 2030

Bevölkerungsprognose (Einwohnerentwicklung 2009/2012 bis 2030) in Südniedersachsen (Regionaldirektion Northeim)



Quelle: Eigene Grafik nach Daten der Bevölkerungsvorausberechnung 2030 unter www.wegweiser-kommune.de

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Anzahl, Geld, Fläche

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 9.041 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Anzahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 1 % höher. Der Geldumsatz ist dabei um 11 % auf 928 Millionen € gestiegen. Der Flächenumsatz beträgt im Berichtsjahr 3.016 ha, er liegt damit um 22 % unter dem Vorjahresergebnis.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr	
Stadt Göttingen	1.362	+6 %	↑	340	+39 %	↑	142	-12 %	↓
Landkreis Göttingen	1.929	+2 %	↑	153	-4 %	↓	713	-37 %	↓
Landkreis Goslar	2.283	-1 %	↓	172	-6 %	↓	806	-22 %	↓
Landkreis Holzminden	900	+6 %	↑	65	-11 %	↓	333	-22 %	↓
Landkreis Northeim	1.512	-1 %	↓	133	+15 %	↑	506	-26 %	↓
Landkreis Osterode am Harz	1.055	-2 %	↓	65	+11 %	↑	515	+28 %	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

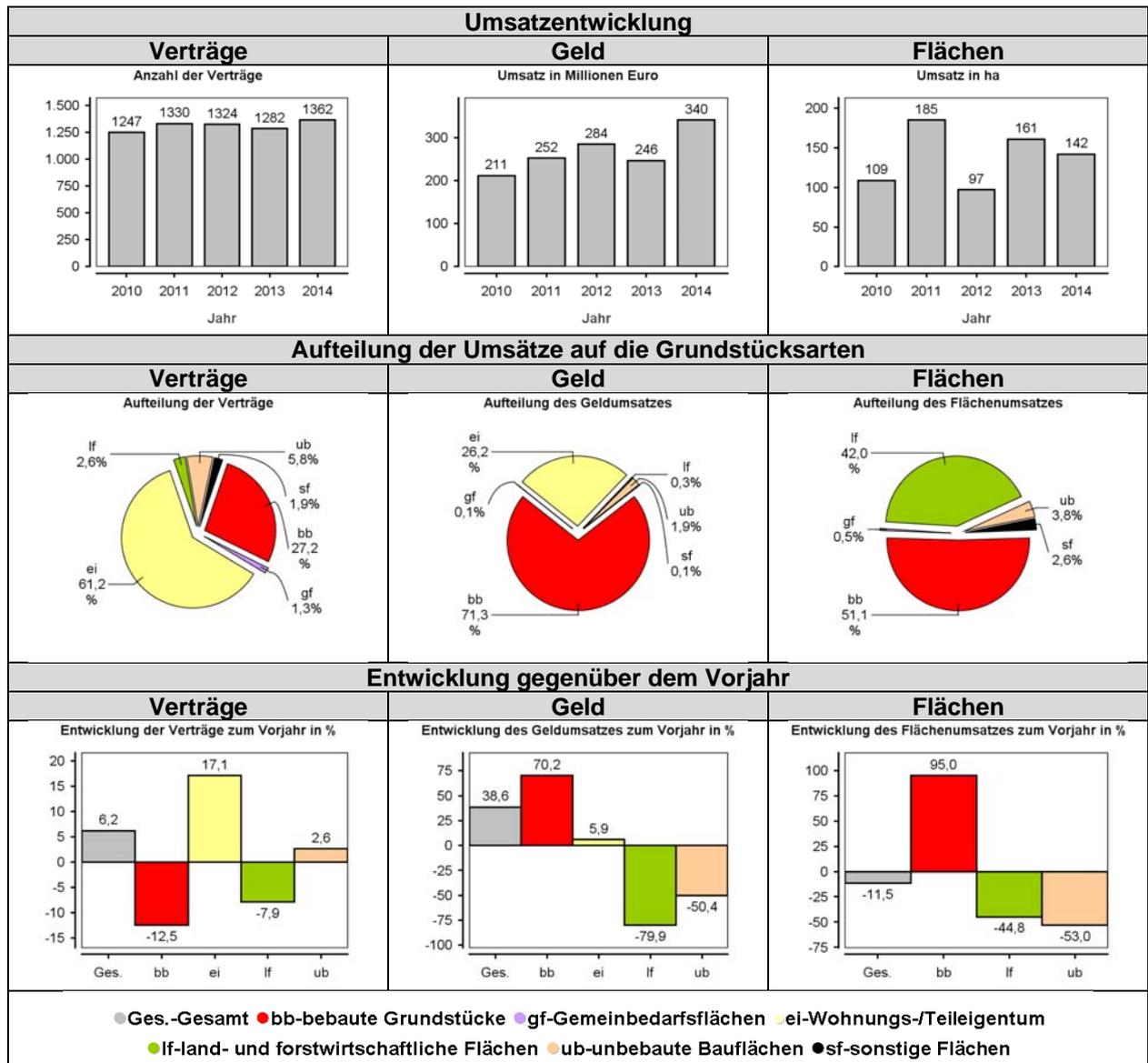
- ♦ **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland).
- ♦ **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- ♦ **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- ♦ **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- ♦ **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.
- ♦ **sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z. B. Zukäufe oder zusammengesetzte Flächen enthalten.

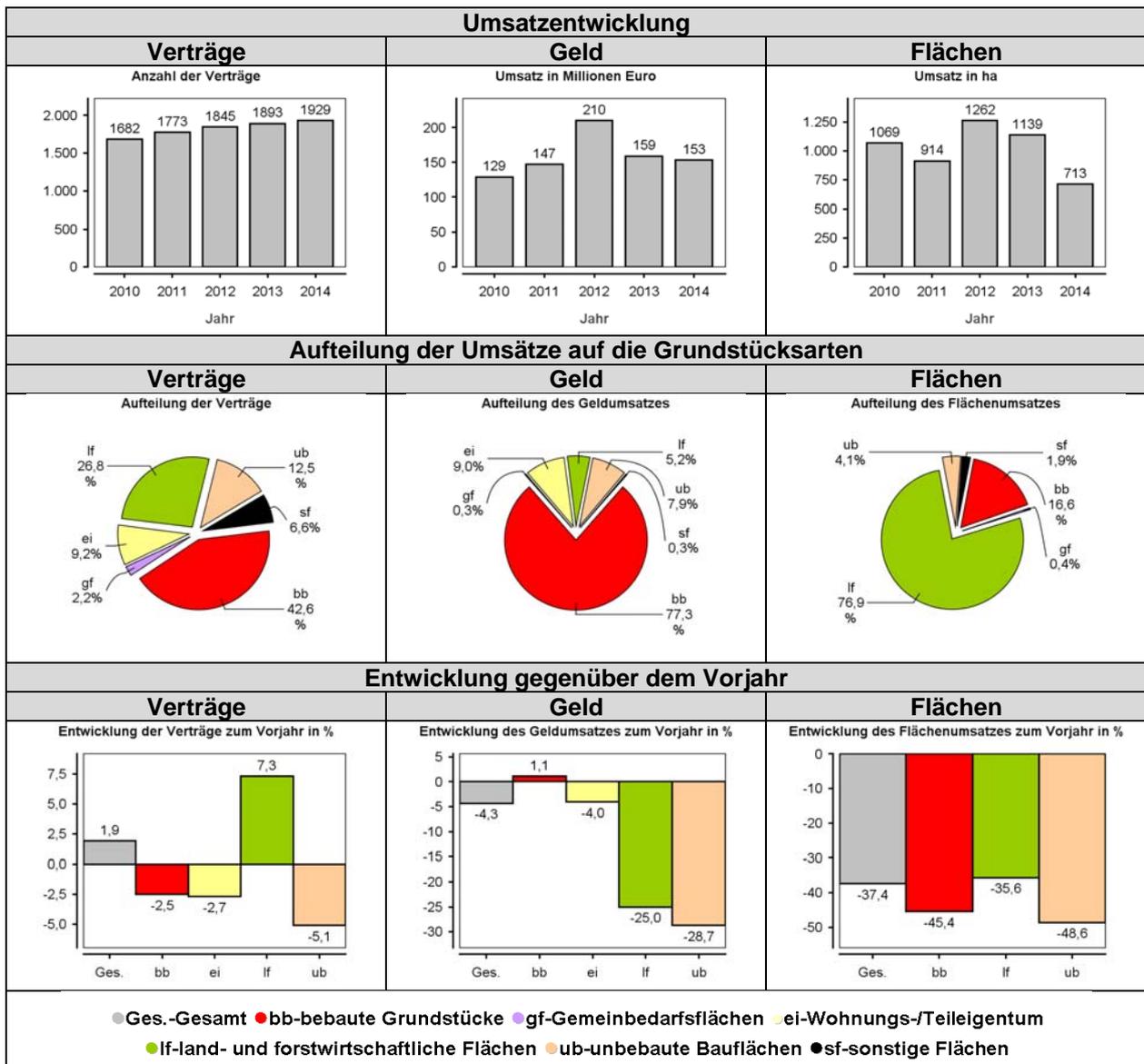
Die Entwicklung der Stückzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Eine Zusammenstellung der Umsatzzahlen nach Bereichen und Grundstücksarten ist als Tabelle auch im Anhang zu finden (Seite 237).

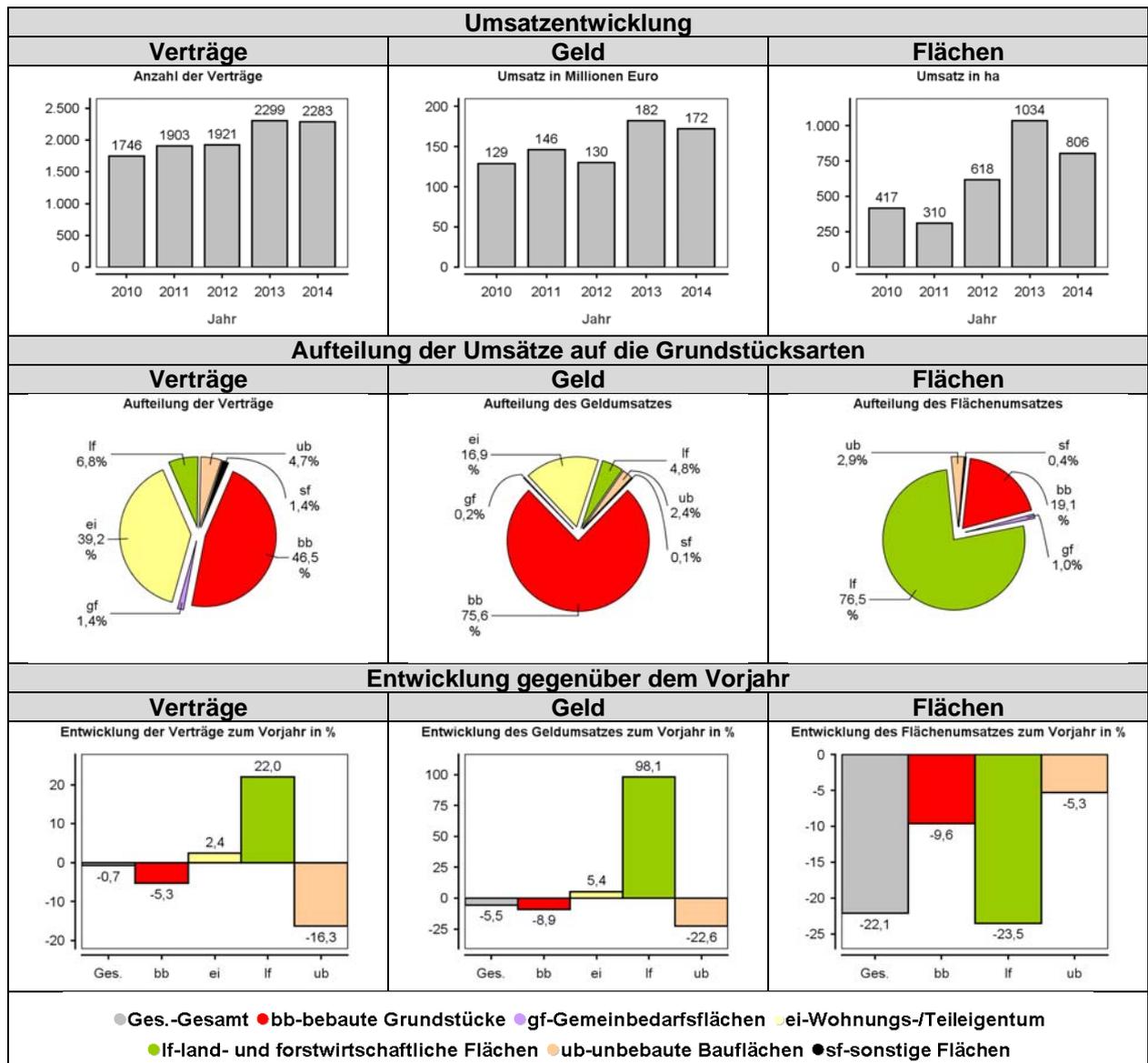
4.1.1 Stadt Göttingen



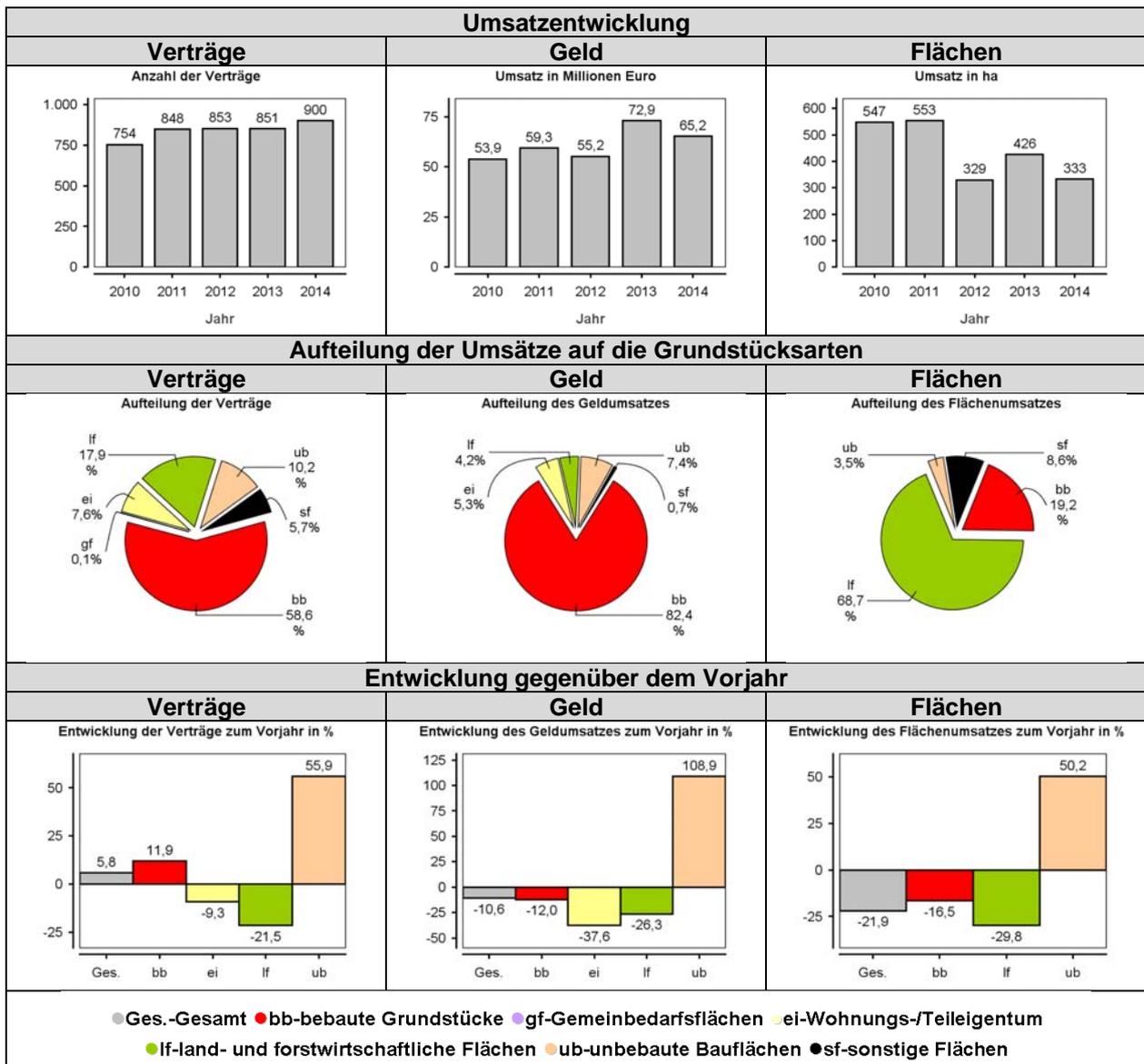
4.1.2 Landkreis Göttingen



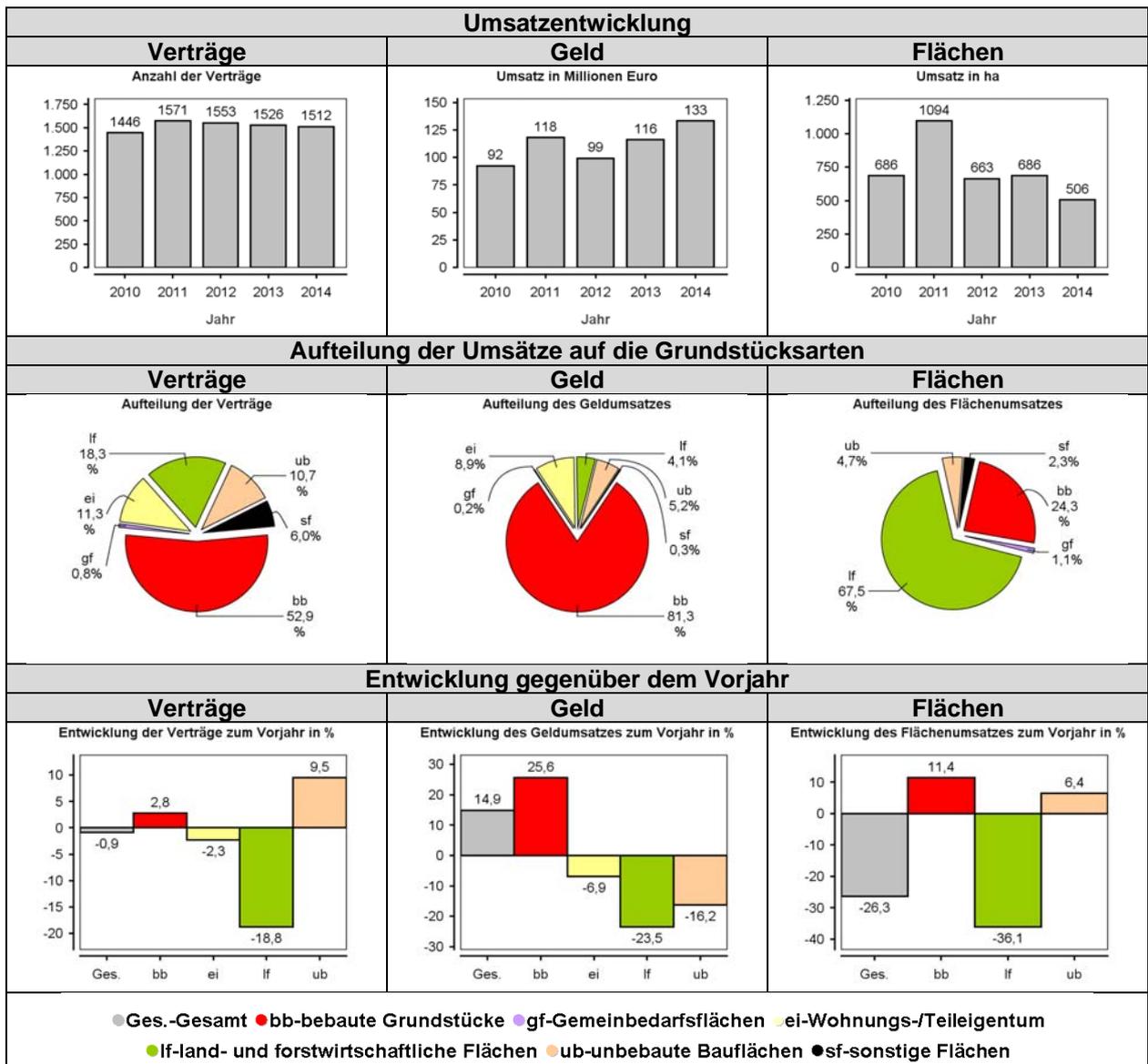
4.1.3 Landkreis Goslar



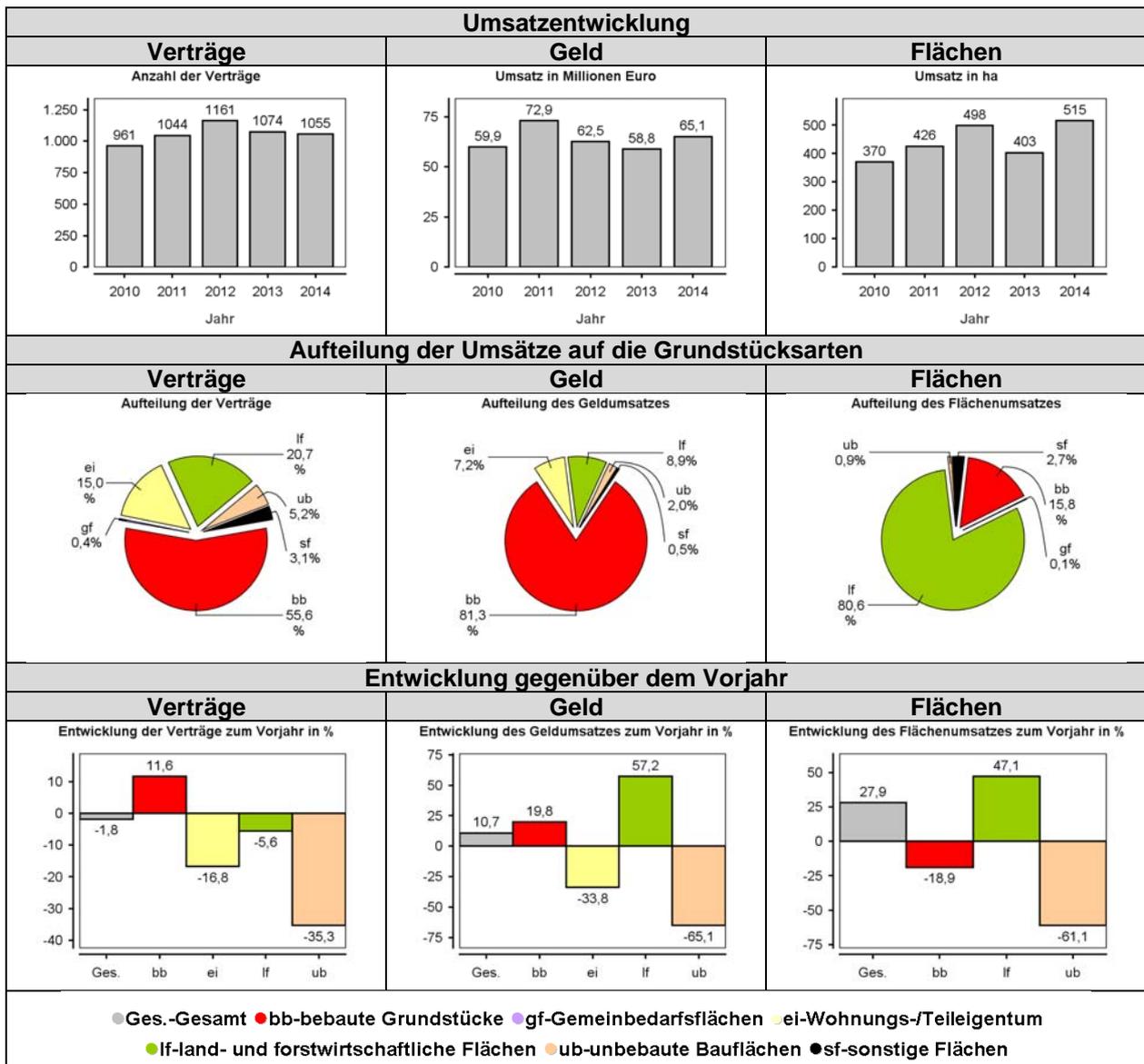
4.1.4 Landkreis Holzminden



4.1.5 Landkreis Northeim



4.1.6 Landkreis Osterode am Harz

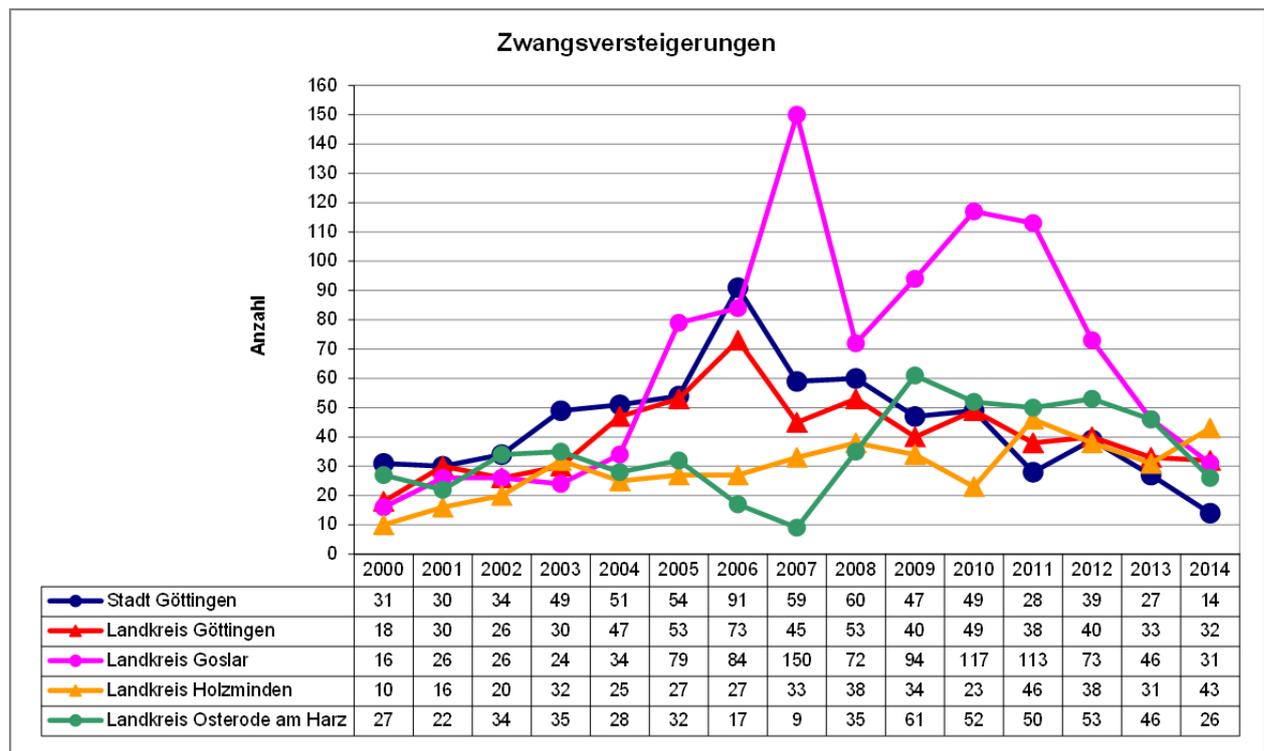


4.2 Art des Erwerbs

Im Berichtsjahr sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 9.041 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke ausgewertet worden. Die überwiegende Zahl der Eigentumswechsel wird durch Kaufverträge vollzogen, daneben sind als Grund auch Zwangsversteigerungen sowie sonstige Gründe (z. B.: Auseinandersetzung, Tausch, Enteignung) nachgewiesen.

Anzahl der Zwangsversteigerungen

Die nachfolgenden Grafiken zeigt die Entwicklung bei den Zwangsversteigerungen. Der überwiegende Teil bezieht sich auf bebaute Grundstücke (inklusive Eigentumswohnungen). Zwangsversteigerungen von unbebauten Grundstücken (inklusive land- und forstwirtschaftlichen Flächen) spielen nur eine untergeordnete Rolle.



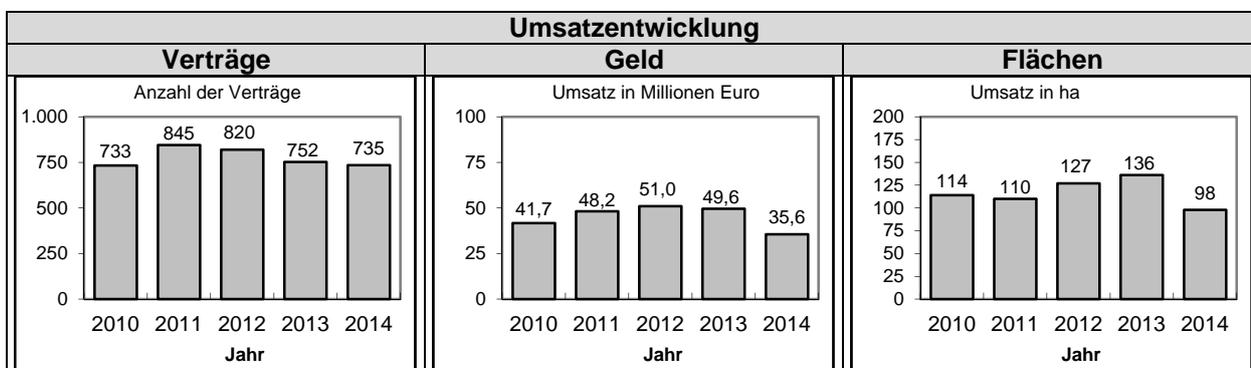
5 Bauland

5.1 Allgemeines

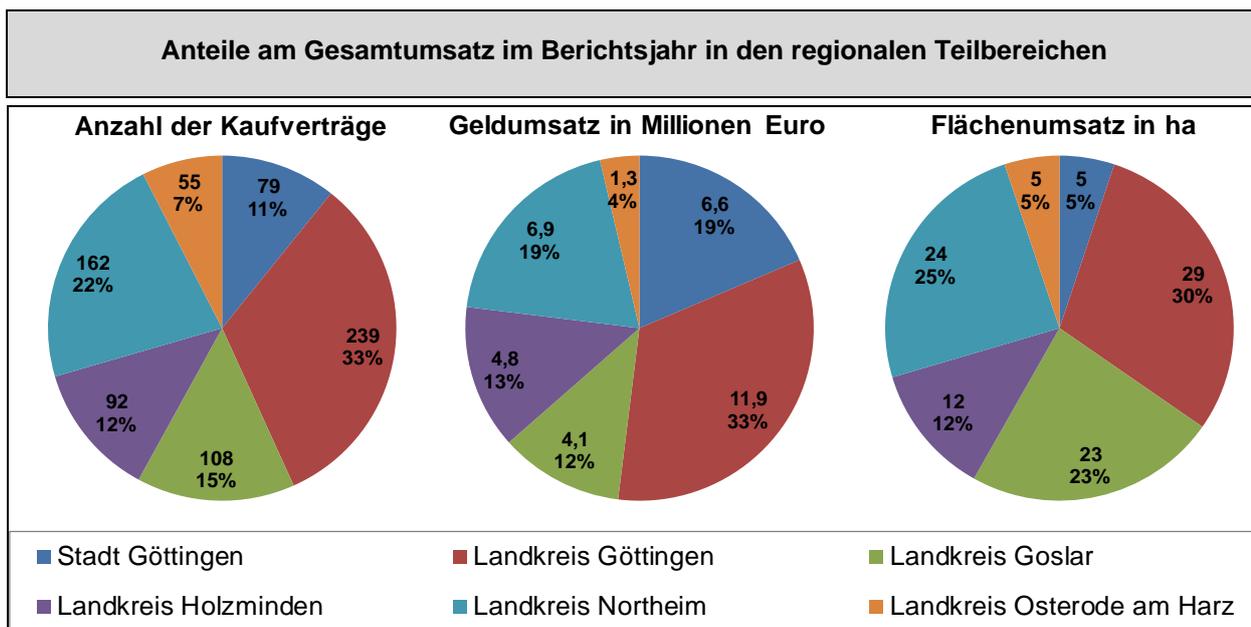
In den nachfolgenden Abschnitten werden die Umsatzentwicklung, Preisniveau und Preisentwicklung der unbebauten Bauflächen dargestellt. Zunächst werden die Gesamtumsätze für Bauflächen im Zuständigkeitsbereich gegenüber gestellt. Auch die Umsatzentwicklungen in den Teilbereichen mit Aufteilung in die verschiedenen Objektarten und den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden dargestellt. Es folgen die Ausführungen für baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen). Es gibt auch Angaben zu Bauerwartungsland und Rohbauland, Bauland im Außenbereich und Erbbaurechten.

5.2 Umsatzentwicklung

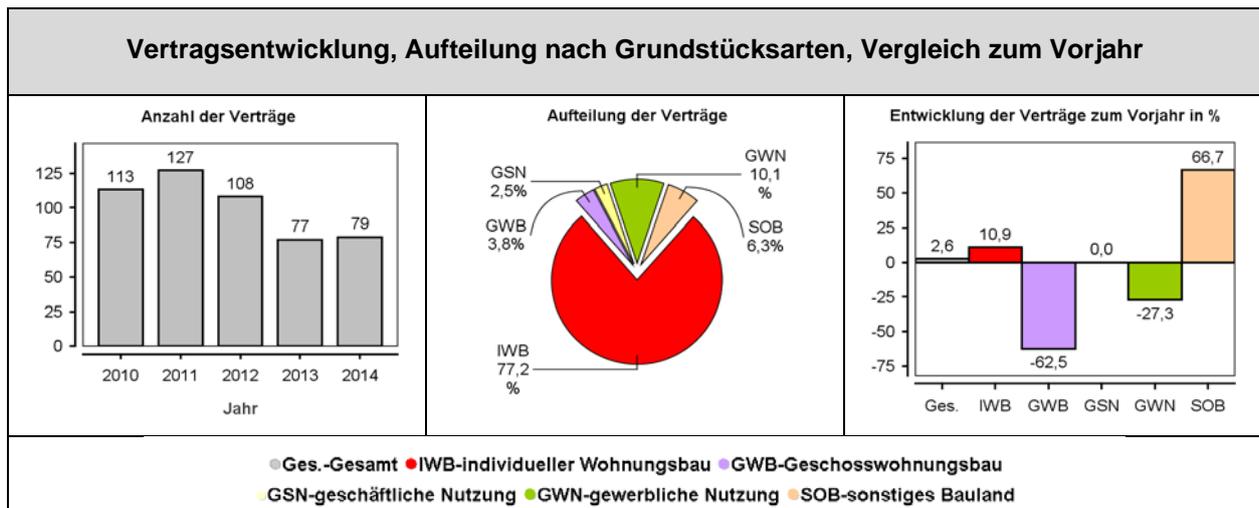
Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 735 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Bauflächen oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 2 % gesunken. Der Geldumsatz ist von 49,6 Millionen € im Jahr 2013 auf jetzt 35,6 Millionen € um 28 % gesunken. Der Flächenumsatz beträgt im Berichtsjahr 98 ha und liegt damit um 28 % unter dem Vorjahresergebnis (136 ha).



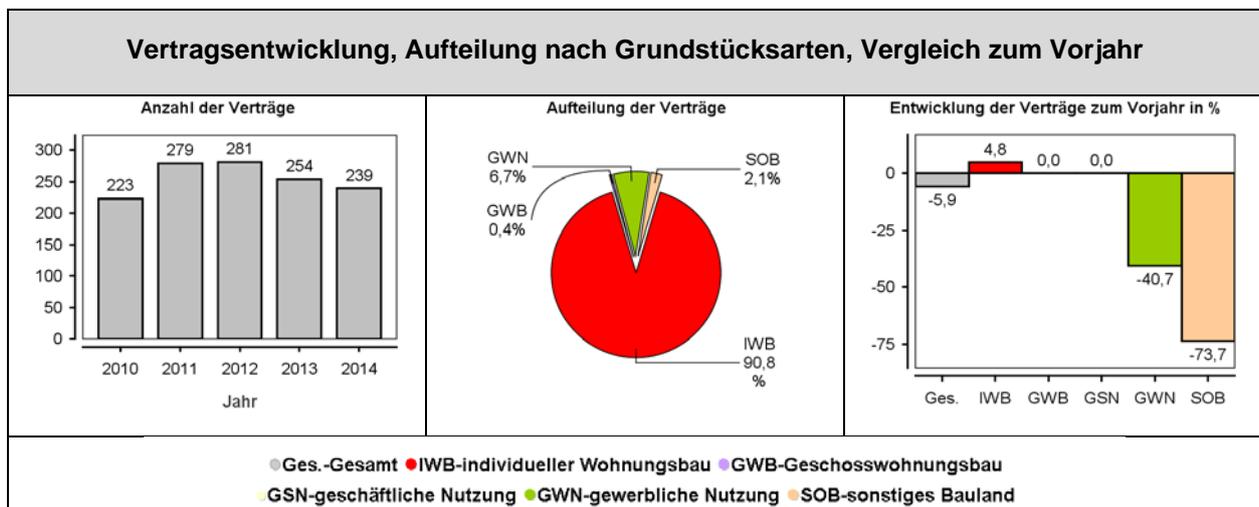
Die Anteile der regionalen Teilbereiche am Gesamtumsatz im Berichtsjahr werden in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



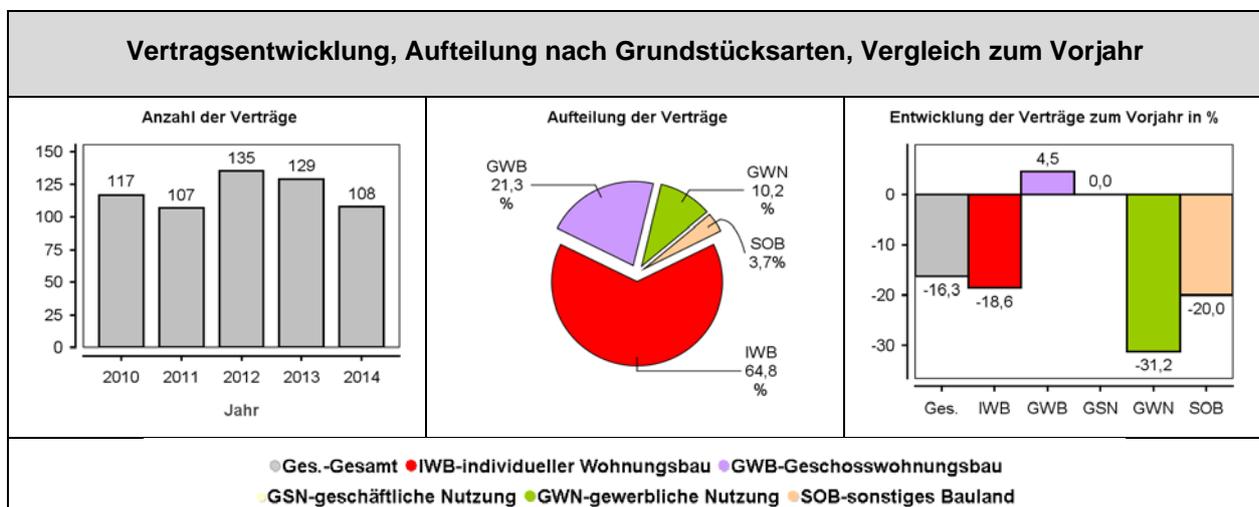
5.2.1 Stadt Göttingen



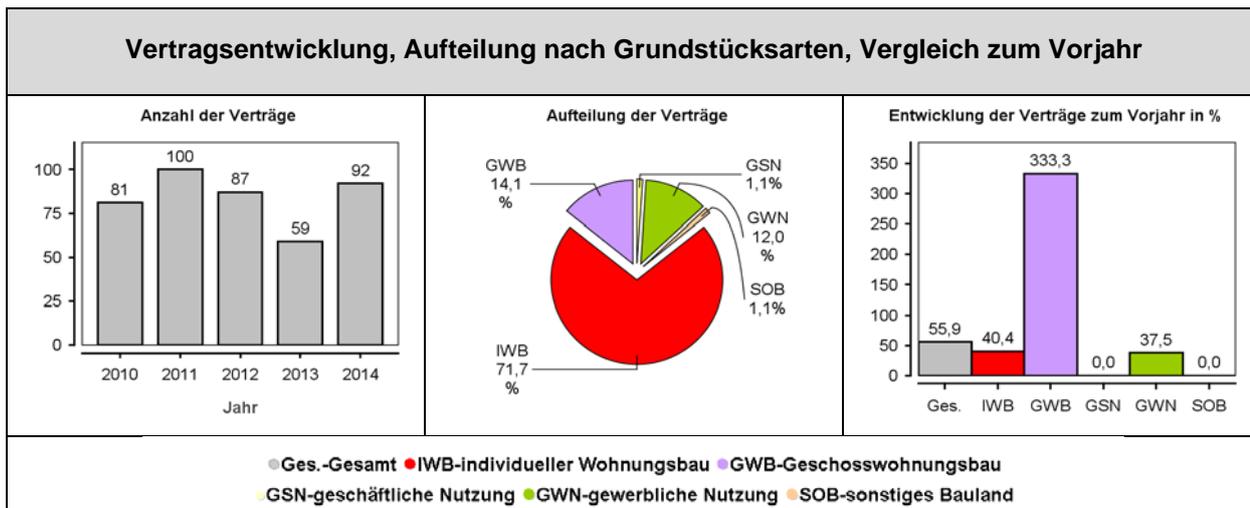
5.2.2 Landkreis Göttingen



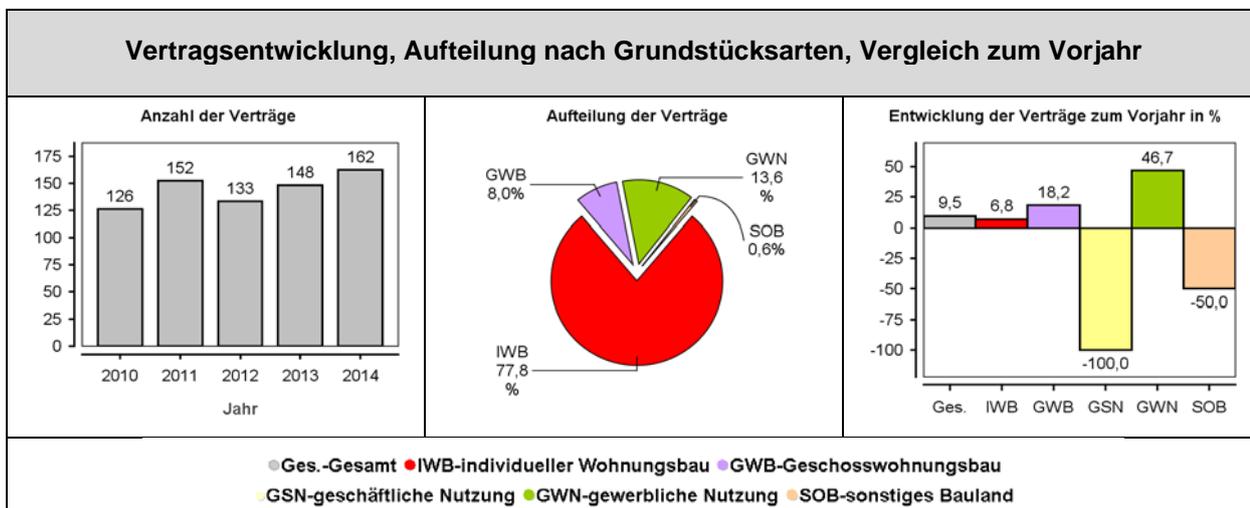
5.2.3 Landkreis Goslar



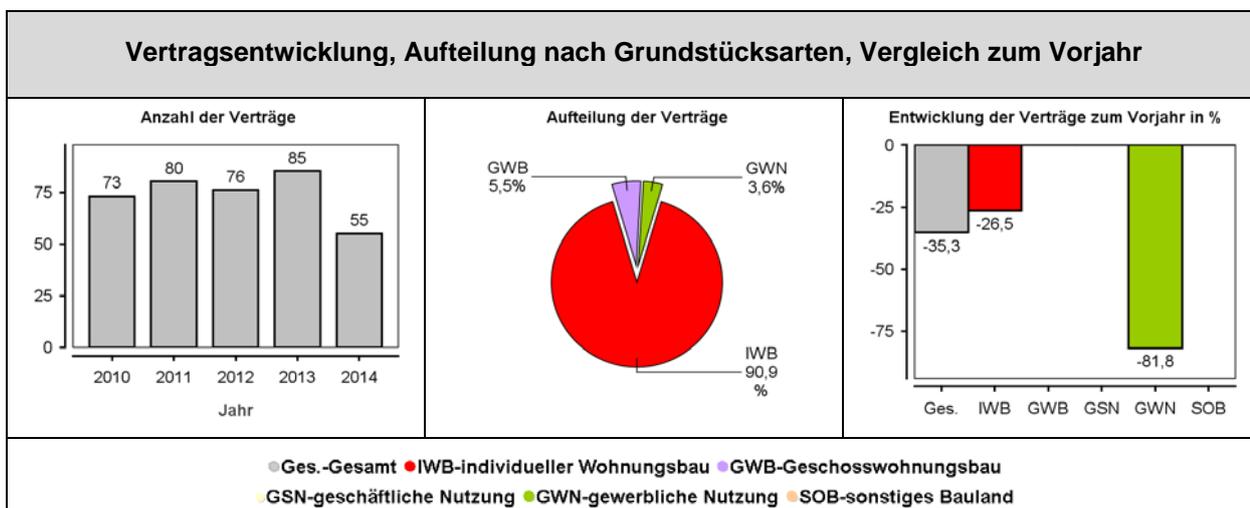
5.2.4 Landkreis Holzminden



5.2.5 Landkreis Northeim



5.2.6 Landkreis Osterode am Harz



5.3 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr 2014 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 383 Erwerbsvorgänge von selbstständig bebaubaren Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert und ausgewertet. Das sind 2 % mehr als im Vorjahr.

Nachfrage besteht im näheren Einzugsgebiet von Göttingen und in bevorzugten Lagen in einigen Mittelzentren. Rückgänge dagegen sind in ländlich strukturierten Bereichen festzustellen. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Nur ein relativ geringer Anteil (Berichtsjahr: 15 %, Vorjahr: 14 %) beim individuellen Wohnungsbau wird erschließungsbeitragspflichtig veräußert. Die Angaben zum mittleren Preis beziehen sich jeweils auf den erschließungsbeitragsfreien Zustand (die Kosten/Beiträge der Erschließung sind im Kaufpreis enthalten, sie wurden ggf. auch nach Angaben der Gemeinden zusätzlich erfasst).

5.3.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden.

Nachfolgend die Anzahl der Kaufpreise für die regionalen Zuständigkeitsbereiche, die mittlere Größe und das mittlere Preisniveau zusammengestellt. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Das Kaufpreisniveau ist vor allem abhängig von der Lage der Grundstücke, wobei in Verdichtungsräumen die höchsten Kaufpreise gezahlt werden. Im Bereich der Stadt Göttingen wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 155 €/m² für erschließungsbeitragsfreies Bauland gezahlt. In den Landkreisen liegt das mittlere Preisniveau mit 58 €/m² deutlich niedriger.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Bereich (Stadt / Landkreis) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Stadt Göttingen	43 (32)	517 (739)	155 (201)
Landkreis Göttingen	147 (151)	805 (768)	70 (72)
Landkreis Goslar	39 (47)	841 (766)	50 (57)
Landkreis Holzminden	37 (24)	892 (934)	51 (53)
Landkreis Northeim	87 (77)	951 (861)	50 (56)
Landkreis Osterode am Harz	30 (43)	763 (764)	41 (40)
Zuständigkeitsbereich	383 (374)	815 (795)	

In den Tabellen auf den Seiten 34 bis 36 sind entsprechende Angaben für die regionalen Zuständigkeitsbereiche unterteilt nach Gemeinden/Samtgemeinden zusammengestellt. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Die daraus resultierenden durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Genauere Angaben zum Preisniveau geben die Bodenrichtwerte. Eine Auswahl typischer Bereiche ist in der Übersicht über die Bodenrichtwerte im Abschnitt 8.2 (ab Seite 77) zusammengestellt.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in der Stadt Göttingen

Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Stadt Göttingen	43 (32)	517 (739)	155 (201)

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Göttingen

Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Adelebsen	3 (6)	975 (566)	52 (54)
Bovenden	24 (38)	691 (697)	102 (112)
Dransfeld (SG)	11 (3)	824 (733)	44 (67)
Duderstadt (ST)	19 (20)	845 (801)	67 (49)
Friedland	8 (4)	762 (569)	82 (96)
Gieboldehausen (SG)	25 (22)	802 (747)	38 (41)
Gleichen	12 (9)	730 (784)	65 (54)
Hann. Münden (ST)	12 (26)	796 (689)	70 (61)
Radolfshausen (SG)	12 (11)	711 (847)	59 (49)
Rosdorf	10 (5)	915 (827)	135 (136)
Staufenberg	11 (7)	875 (737)	52 (69)
Landkreis Göttingen	147 (151)	805 (768)	70 (72)

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Goslar

Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Altenau (SG)	1 (0)	* *	* *
Bad Harzburg (ST)	9 (5)	698 (712)	74 (81)
Braunlage (ST)	2 (4)	* (616)	* (35)
Goslar (ST) - hier ohne Vienenburg -	4 (13)	741 (770)	87 (93)
Langelshem (ST)	8 (6)	993 (812)	40 (35)
Liebenburg	3 (5)	750 (775)	40 (32)
Lutter am Barenberge (SG)	1 (2)	* *	* *
Seesen (ST)	7 (7)	797 (786)	32 (38)
Vienenburg (Sadt Goslar)	4 (3)	809 (729)	27 (38)
Landkreis Goslar	39 (47)	841 (766)	50 (57)

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Holzminden

Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Bevern	5 (2)	767 *	69 *
Bodenwerder-Polle (SG)	7 (5)	705 (767)	32 (37)
Boffzen	4 (3)	712 (568)	54 (62)
Delligsen	4 (3)	1.086 (1.139)	59 (42)
Eschershausen- Stadtoldendorf (SG)	9 (5)	919 (1.106)	45 (32)
Holzminden (ST)	8 (6)	1.017 (854)	64 (79)
Landkreis Holzminden	37 (24)	892 (934)	51 (53)

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Northeim

Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl		mittlere Größe [m²]		mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m²]	
Bad Gandersheim (ST)	5	(2)	1.139	*	30	*
Bodenfelde	2	(0)	*	*	*	*
Dassel (ST)	6	(4)	1.242	(1.262)	25	(19)
Einbeck-Kreiensen (ST)	10	(12)	940	(923)	34	(33)
Hardeggen (ST)	11	(8)	771	(877)	54	(49)
Kalefeld	3	(3)	734	(792)	26	(27)
Katlenburg-Lindau	9	(4)	849	(658)	44	(40)
Moringen (ST)	11	(3)	885	(828)	49	(51)
Nörten-Hardenberg	13	(17)	749	(650)	84	(80)
Northeim (ST)	13	(22)	775	(785)	59	(72)
Uslar (ST)	4	(2)	1.191	*	40	*
Landkreis Northeim	87	(77)	951	(861)	50	(56)

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Osterode am Harz

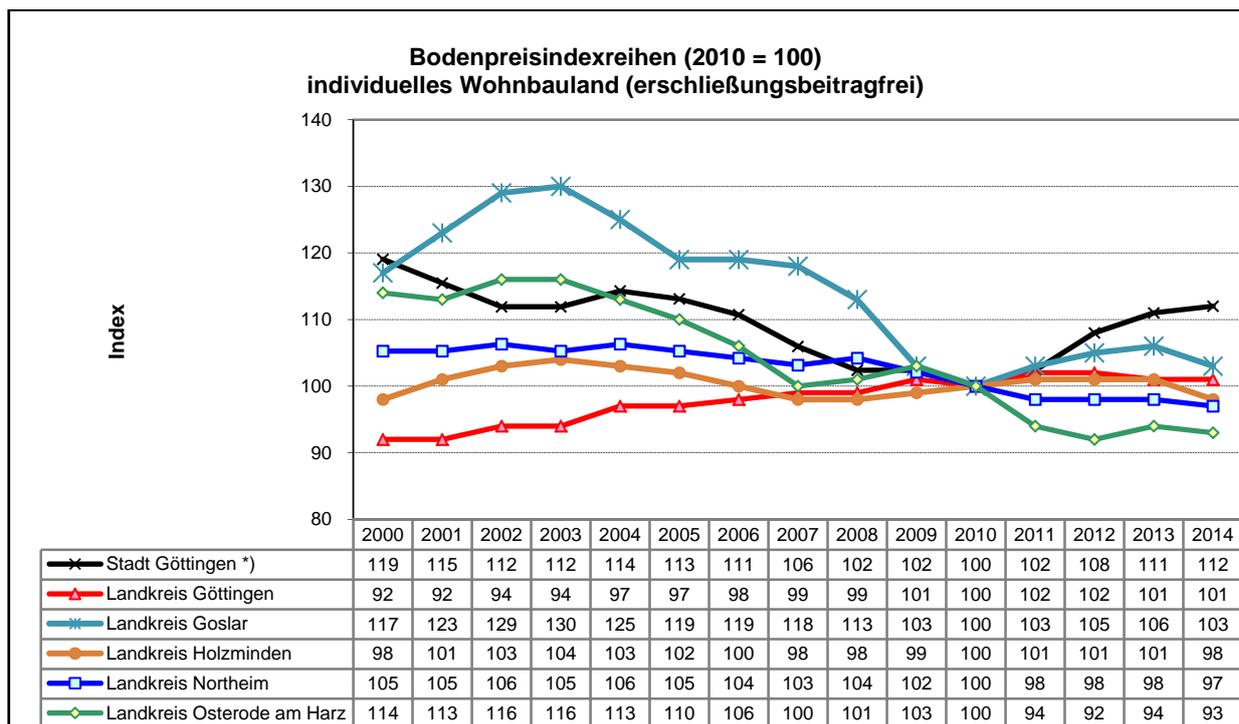
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl		mittlere Größe [m²]		mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m²]	
Bad Grund (SG)	2	(3)	*	(897)	*	(30)
Bad Lauterberg im Harz (ST)	3	(6)	616	(676)	47	(33)
Bad Sachsa (ST)	2	(2)	*	*	*	*
Hattorf am Harz (SG)	3	(8)	1.171	(700)	21	(39)
Herzberg am Harz (ST)	6	(10)	729	(812)	36	(43)
Osterode am Harz (ST)	12	(13)	820	(900)	53	47
Walkenried (SG)	2	(1)	*	*	*	*
Landkreis Osterode am Harz	30	(43)	763	(764)	41	(40)

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Preisentwicklung

Die zeitliche Entwicklung der Baulandpreise lässt sich am besten durch Bodenpreisindexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die hier veröffentlichten Bodenpreisindexreihen gelten für baureife, erschließungsbeitragsfreie Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus. Sie sind für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden und beziehen sich auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100. Die Indexwerte repräsentieren jeweils das Jahresmittel und wurden zum Stichtag 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.



*) hier einschließlich der angrenzenden Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenwert für ein Baugrundstück im Landkreis Northeim liegt im Jahr 2002 bei 80 €/m².
Wie wäre der Wert im Jahr 2011 gewesen?

Index im Jahr 2002: 106

Index im Jahr 2011: 98

$$\text{Umrechnung: } 80 \text{ €/m}^2 \times \frac{98}{106} = 73,96 \text{ €/m}^2$$

Der gesuchte Bodenwert im Jahr 2011 beträgt rd. 74 €/m².

Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken können aus Abweichungen hinsichtlich bestimmter wertbeeinflussender Merkmale resultieren. Für einige dieser Merkmale lassen sich mathematische Modelle herleiten, mit denen die Auswirkungen der Merkmale auf das Wertgefüge erfasst werden können. Für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße hergeleitet worden. Weitere Abhängigkeiten konnten mit dem zur Verfügung stehenden Kaufpreismaterial nicht nachgewiesen werden.

Einflüsse aus der jeweiligen Mikrolage des Bewertungsgrundstücks sind vorrangig zu berücksichtigen.

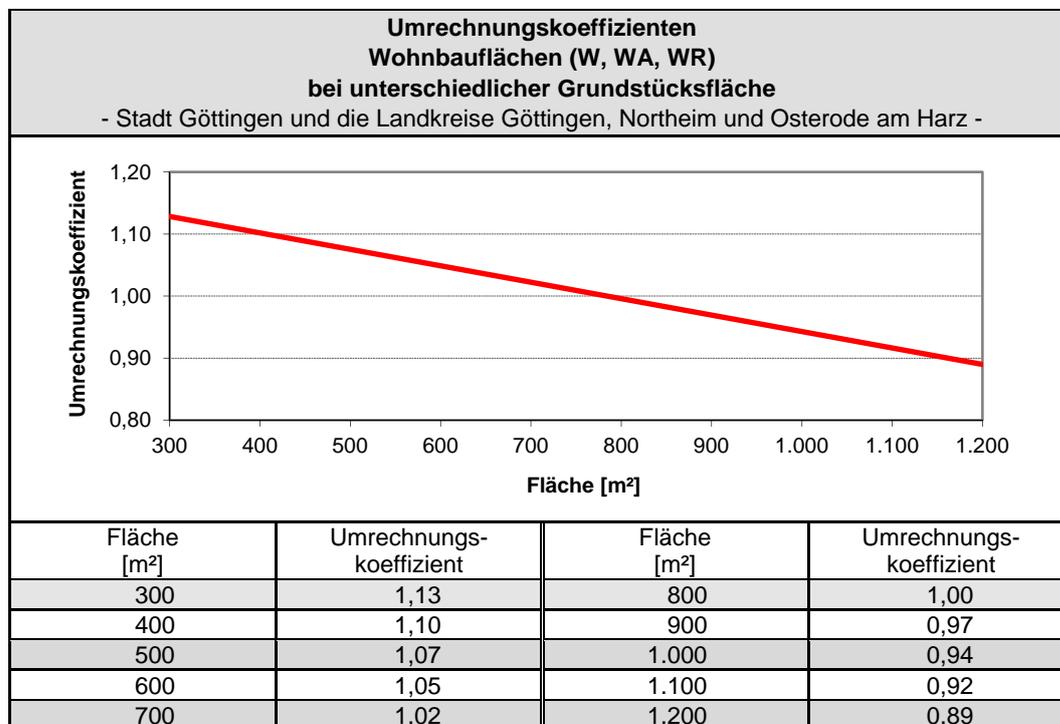
Einfluss der Grundstücksgröße

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises [€/m²] von der Grundstücksgröße bei baureifen oder entsprechend genutzten Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

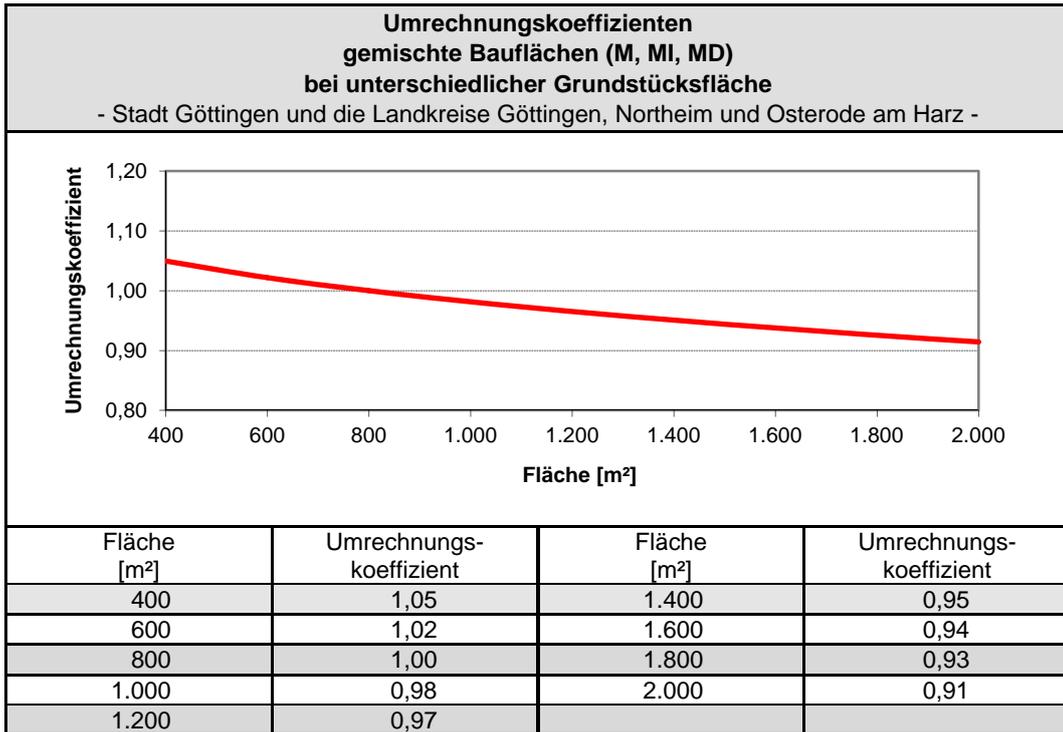
Die Umrechnungskoeffizienten wurden auf der Grundlage von Kauffällen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in Gebieten mit entsprechenden Abhängigkeiten ermittelt. Die statistische Auswertung umfasst Daten aus einem Zeitraum von 10 Jahren.

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten gelten für folgende Bereiche: Stadt Göttingen und Landkreis Göttingen sowie die Landkreise Northeim und Osterode am Harz. Sie sind anwendbar für baureife bzw. bebaute Wohnbauflächen (W, WA, WR) mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung und Grundstücksgrößen von 300 m² bis 1.200 m² bzw. für baureife/bebaute gemischte Bauflächen (M, MD, MI) und Grundstücksgrößen von 400 m² bis 2.000 m².

Die Ergebnisse beruhen auf einer statistischen Untersuchung und sind als Mittelwerte zu verstehen. Sie sind im Einzelfall individuell anzupassen: Tlw. sind größere oder geringere Wertunterschiede in Abhängigkeit von der Flächengröße festzustellen, so ist in ländlichen Gebieten teilweise auch kein signifikanter Einfluss auf den Kaufpreis nachweisbar. In Bereichen mit unterschiedlich definierten Flächengrößen als Bezugsmerkmal des Bodenrichtwerts sind diese Angaben sachverständig zu interpretieren und diese Erkenntnisse gegenüber einer Umrechnung vorrangig.



Die Umrechnung bei abweichenden Grundstücksflächen ist im Anwendungsbeispiel auf Seite 39 beschrieben.



Anwendungsbeispiel

Der Bodenwert für ein Baugrundstück im MD-Gebiet (gemischte Baufläche, Dorfgebiet) beträgt 60 €/m², er bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m². Wie ist der Wert bei einer Größe von 600 m²?

Koeffizient bei 1.000 m²: 0,98
 Koeffizient bei 600 m²: 1,02

Umrechnung: $60 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,02}{0,98} = 62,45 \text{ €/m}^2$

Der gesuchte Bodenwert bei 600 m² Grundstücksfläche beträgt rd. 62 €/m².

5.4 Geschosswohnungsbau

Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, gemischte Nutzungen) werden in den letzten Jahren nur noch sehr vereinzelt umgesetzt. In den ländlich strukturierten Bereichen spielt der Geschosswohnungsbau von jeher eine untergeordnete Rolle.

5.4.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus ausgewertet worden. Die daraus resultierenden durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Bereich (Stadt / Landkreis) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Stadt Göttingen	3 (6)	1.790 (1.441)	217 (256)
Landkreis Göttingen	0 (0)	* *	* *
Landkreis Goslar	6 (12)	2.514 (1.268)	49 (44)
Landkreis Holzminden	2 (1)	* *	* *
Landkreis Northeim	6 (5)	1.666 (8.677)	58 (47)
Landkreis Osterode am Harz	1 (1)	* *	* *
Zuständigkeitsbereich	19 (25)	1.640 (3.795)	96 (116)

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Einen Eindruck über das Preisniveau in verschiedenen Lagen vermittelt die Übersicht über die Bodenrichtwerte im Abschnitt 8.2 (ab Seite 77).

5.4.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Preisentwicklung

Niedrige Stückzahlen lassen statistisch gesicherte Aussagen zur Preisentwicklung von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau nicht zu. Auch eine Übertragung der Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau ist aufgrund der unterschiedlichen Nachfrageentwicklung nicht möglich.

Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken können aus Abweichungen hinsichtlich bestimmter wertbeeinflussender Merkmale resultieren. Für einige dieser Merkmale lassen sich mathematische Modelle herleiten, mit denen die Auswirkungen der Merkmale auf das Wertgefüge erfasst werden können. Während für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach der Lage vor allem die Grundstücksgröße von Einfluss auf das Kaufpreisniveau ist, ist für den Geschosswohnungsbau primär das unterschiedliche Maß der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit von Bedeutung (Geschosszahl und wertrelevante Geschossflächenzahl).

Einfluss der Geschosszahl

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der nach der Bauleitplanung eingeräumten Möglichkeit der baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks beeinflusst. Als Maß für die bauliche Ausnutzung gilt u. a. die Geschosszahl (Anzahl der Geschosse, z. B. III).

Die Angabe zum Bodenrichtwert gibt die überwiegend vorhandene Geschosszahl wieder und dient ggf. zur Unterscheidung bei sich überlagernden Zonen. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts innerhalb einer Zone ist nicht geboten.

Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Kaufpreises von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) sind Umrechnungskoeffizienten hergeleitet worden. Die WGFZ wird als Quotient aus Geschossfläche und Grundstücksgröße ermittelt, dabei wird die wertrelevante Geschossfläche einheitlich wie folgt ermittelt: Vervielfachung der Grundfläche mit Faktor 1,00 für Vollgeschosse, mit 0,75 für das Dachgeschoss und 0,30 für das Kellergeschoss.

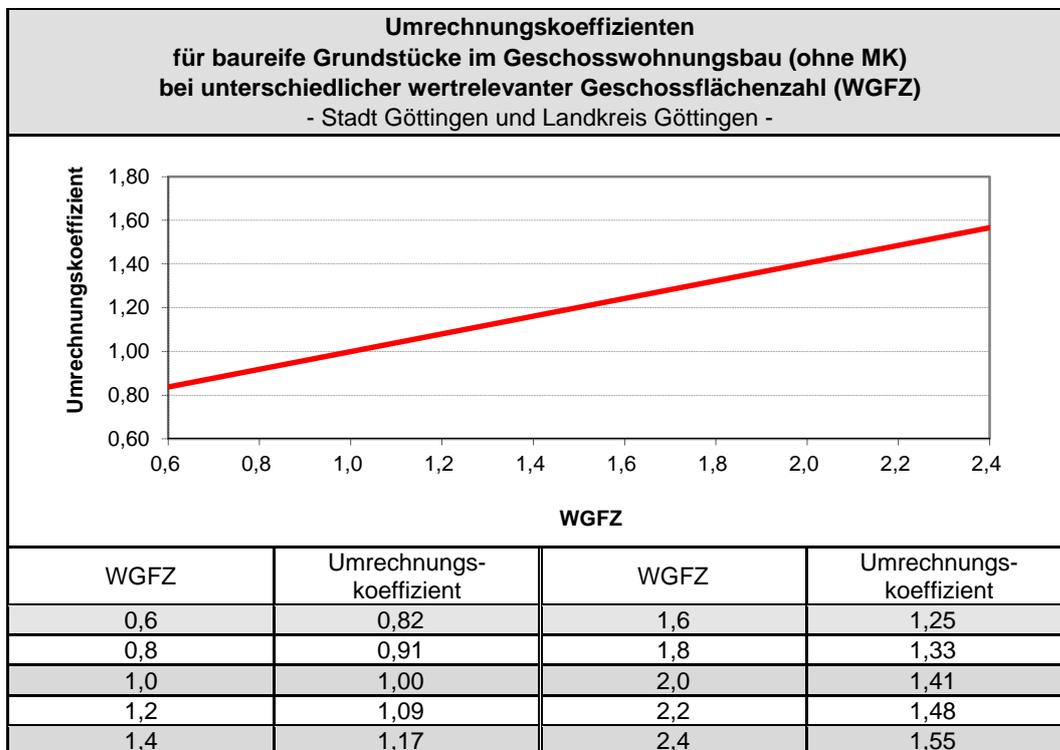
Vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden aus landesweit vorliegenden Kaufpreisen Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Wertunterschieden bei abweichender WGFZ abgeleitet und im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Diese Umrechnungskoeffizienten sind in den überwiegend ländlich geprägten Regionen des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim im Allgemeinen aber nicht anzuwenden, da entsprechende Abhängigkeiten nicht nachgewiesen werden konnten. Die Preisbildung ist überwiegend von anderen Einflüssen der Mikrolage abhängig.

Für einzelne Bereiche wurden Bodenrichtwerte mit Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zur Beschreibung des Maßes der baulichen Nutzung abgeleitet. Für diese Bodenrichtwertzonen sind entsprechende regional gültige Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten wurden aus Veröffentlichungen für vergleichbare Regionen unter Einbeziehung regionaler Kauffälle abgeleitet. Die Umrechnungskoeffizienten sind in der Regel anwendbar für entsprechende Bereiche der Stadt Göttingen und des Landkreises Göttingen mit Bodenrichtwerten über 150 €/m². Im Bereich des Kerngebiets der Stadt Göttingen (MK) ist ein Einfluss aufgrund von Unterschieden in der wertrelevanten Geschossflächenzahl innerhalb der gebildeten Zonen nicht nachweisbar.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises [€/m²] von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) bei Baugrundstücken in Wohngebieten (WA, WR) und gemischt genutzten Gebieten (MI, MD) können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. Die Umrechnung bei abweichenden (wertrelevanten) Geschossflächenzahlen (WGfZ) ist im Anwendungsbeispiel beschrieben.



In Bereichen mit abweichendem Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Bezugsmerkmal des Bodenrichtwerts sind gegebenenfalls auch Einflüsse aus der jeweiligen Mikrolage des Bewertungsgrundstücks zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel

Der Bodenwert für ein Baugrundstück in der Stadt Göttingen beträgt 170 €/m² und bezieht sich auf eine WGfZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von 1,2. Wie ist der Wert bei einer WGfZ von 0,8?

Koeffizient bei WGfZ 1,2: 1,09
 Koeffizient bei WGfZ 0,8: 0,91

Umrechnung: $170 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,91}{1,09} = 141,93 \text{ €/m}^2$

Der gesuchte Bodenwert bei einer WGfZ von 0,8 beträgt rd. 140 €/m².

5.5 Gewerbliche Bauflächen

Zwischen 3,6 % (Landkreis Osterode am Harz) und 13,6 % (Landkreis Northeim) der registrierten Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke betreffen gewerbliches Bauland. Der Anteil kommunalen Baulandes ist dabei sehr hoch, wobei das Ziel verfolgt wird, durch preisdämpfende Maßnahmen Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu fördern.

In den entsprechenden Gebieten ist tlw. auch großflächiger Einzelhandel anzutreffen.

5.5.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Gewerbegrundstücke ausgewertet worden. Die daraus resultierenden durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Grundstücke für gewerbliche Nutzungen

Bereich (Stadt / Landkreis) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m ²]
Stadt Göttingen	4 (3)	399 (2.888)	90 (40)
Landkreis Göttingen	6 (10)	4.913 (17.467)	31 (29)
Landkreis Goslar	8 (5)	3.705 (4.142)	24 (30)
Landkreis Holzminden	2 (2)	* *	* *
Landkreis Northeim	12 (3)	4.542 (5.199)	22 (23)
Landkreis Osterode am Harz	2 (2)	* *	* *
Zuständigkeitsbereich	36 (25)	4.915 (7.424)	38 (31)

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Zusätzlich wurden auch erschließungsbeitragspflichtige Gewerbegrundstücke nachgewiesen, für die ein Erschließungsanteil noch nicht ermittelt werden konnte: im Bereich der Stadt Göttingen 0 (1), im Bereich des Landkreises Göttingen 0 (7), im Landkreis Goslar 0 (0), im Landkreis Holzminden 0 (4), im Landkreis Northeim 7 (6) und im Landkreis Osterode am Harz 0 (1).

Einen Eindruck über das Preisniveau in verschiedenen Lagen vermittelt die Übersicht über die Bodenrichtwerte im Abschnitt 8.2 (ab Seite 77).

5.5.2 Preisentwicklung

Niedrige Stückzahlen lassen statistisch gesicherte Aussagen zur Preisentwicklung von Gewerbegrundstücken nicht zu. Aufgrund des hohen Anteils kommunalen Baulandes und dem verfolgten Ziel, durch preisdämpfende Maßnahmen Einfluss auf Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu nehmen, sind vom Trend her stagnierende bzw. nachgebende Preise zu erwarten.

5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

Ein Grundstück durchläuft von der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung bis zu Bauland unterschiedliche Entwicklungsstufen. Der Wert eines Grundstücks hängt davon ab, welcher Entwicklungsstufe des Baulandes 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 § 5 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 Faktoren sind unter Abwägung aller Umstände des Wertermittlungsobjekts mit Vorrang zu betrachten.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

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

Beim Bauerwartungsland ist in der Einstufung eine starke Spekulationshaltung zu berücksichtigen. Sie wird von der Einschätzung geleitet, dass entsprechende Flächen sich früher oder später durch entsprechende Maßnahmen (Bauleitplanung) in die nächste Stufe weiterentwickeln.

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

Rohbauland

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

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

Für Rohbauland reicht die Bandbreite von 35 % - 95 % des Wertes von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land.

Baureifes Land

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

Entwicklung von Bauland - regionale Situation

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

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes ergibt sich für das Preisgefüge von Bauerwartungsland bei konkreter Erwartung (Realisierung der Planung und Bebauung in absehbarer Zeit gesichert) die folgende Wertrelation: Unterstellt man für die Vergleichsbeobachtungen den gültigen Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt, so ergibt sich ein Bauerwartungslandfaktor mit im Schwerpunkt 30 % des erschließungsbeitragsfreien vergleichbaren Bodenrichtwertes.

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

Bei Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauland und nicht klar absehbarer Entwicklungsdauer wurde allgemein ein mittleres Preisniveau von 10 % eines erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes angrenzender bzw. vergleichbarer Bereiche festgestellt.

Aufgrund aktueller demografischer Entwicklungen wird vermehrt auch für bereits im Flächennutzungsplan (F-Plan) ausgewiesene Baulandflächen die Baulandentwicklung nicht weiter verfolgt. Im ländlichen Raum ist zurzeit keine großflächige Entwicklung neuer Gebiete zur Wohnbebauung (z. B. am Ortsrand) festzustellen. Im Wesentlichen finden Bautätigkeiten in den bestehenden Gebieten statt (Verdichtung, Baulücken schließen).

5.7 Sonstiges Bauland

5.7.1 Sonderbauflächen

Für das Wertniveau von Sonderbauflächen (Sondergebiete für Erholung und sonstige Sondergebiete) wird auf die Bodenrichtwertkarten verwiesen. Für Gebiete mit Bauflächen für Gemeinbedarf wurden keine Bodenrichtwerte ermittelt.

5.7.2 Bauland im Außenbereich

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich ist im Baugesetzbuch im § 35 geregelt. Danach sind im Außenbereich nur so genannte privilegierte Nutzungen, wie z. B. die Errichtung landwirtschaftlicher Betriebe einschl. dazugehöriger Wohnungen, zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen nur unter Einschränkungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

In den Bodenrichtwertkarten sind für Bauflächen im Außenbereich nicht in allen Bereichen Bodenrichtwerte ausgewiesen. Für die einzelnen Wohnbaugrundstücke, Gewerbegrundstücke, Hofstellen oder gemischte Baugrundstücke außerhalb geschlossener Ortschaften (Exklaven, Splittersiedlungen) wurden nur im Bereich der Landkreise Goslar und Holzminden flächendeckend Außenbereichsbodenrichtwerte ermittelt. Für die Ermittlung von Bodenwerten bebauter Grundstücke im Außenbereich sind ansonsten nur für räumlich zusammenhängende bebaute Bereiche gegebenenfalls Bodenrichtwerte angegeben.

Das Wertniveau einzelner bebauter Grundstücke und der übrigen Grundstücke, die für entsprechende bauliche Nutzungen in Frage kommen, sind dabei im Wesentlichen von der Lage, d. h. von der Entfernung zur nächsten Ortslage bzw. Stadt, und der Größe des Grundstücks abhängig.

Die Bodenwerte für den bebauten Grundstücksteil liegen i. d. R. zwischen 30 % und 60 % des Bodenrichtwertes benachbarter Lagen (Mischgebiet). Konkrete Wertaussagen zu diesen Baulandflächen können nur in Form von Einzelgutachten getroffen werden.

5.8 Erbbaurechte

5.8.1 Erstbegründungen

Als wichtigste Erbbaurechtsgeber sind kirchliche Einrichtungen zu nennen. Diese Rechtsform, mit der ursprünglich die Bildung von Eigentum erleichtert werden sollte, hat in der Region inzwischen 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 bis 99 Jahren. Die Erschließungskosten sind i. d. R. vom Erbbaurechtsnehmer zu zahlen.

Für das Jahr 2014 sind nur im Landkreis Goslar Erstbegründungen nachgewiesen, die Anzahl beträgt 2.

Im Landkreis Northeim wurden bereits seit 2011 keine Erstbegründungen mehr nachgewiesen, in den Landkreisen Holzminden und Osterode am Harz sogar seit 2009 nicht mehr. Die Anzahl der Erstbegründungen seit 2010 beträgt in Stadt und Landkreis Göttingen 6 und im Landkreis Goslar 12.

Im Zeitraum der letzten 10 Jahre (seit dem 01.01.2005) sind in Stadt und Landkreis Göttingen 14 neu abgeschlossene Erbbaurechtsverträge (keine Vertragserneuerungen nach Ablauf) nachgewiesen, im Landkreis Goslar 28, im Landkreis Holzminden 4, im Landkreis Northeim 3 und im Landkreis Osterode am Harz nur 1.

5.8.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken

Seit 2010 wurden insgesamt 84 Käuffälle im Berichtsgebiet registriert. Die nachfolgende Tabelle stellt das durchschnittliche Preisniveau [€/m²] der mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke (Erbbaugrundstücke) in Bezug auf den Bodenrichtwert [€/m²] für Bauland (Eigentumsgrundstück) zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks an den Berechtigten/Erbbaurechtsnehmer (Eigentümer des Erbbaurechts) dar. Nachrichtlich werden die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge und die absoluten Kaufpreise aufgeführt. Es wurde eine Abhängigkeit von der Zeit seit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages bzw. der Restlaufzeit festgestellt. Abhängigkeiten der Kaufpreise in Bezug auf die Restlaufzeit oder den zu zahlenden Erbbauzins wurden nicht weiter untersucht.

Bereich (Stadt/Landkreis)	Anzahl im Zeitraum 2010 - 2014	Vergleichsfaktor $\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Baulandrichtwert}}$		Restlaufzeit des Erbbaurechts vertrages [Jahre] Spanne	Kaufpreis [€/m ²] Mittel Spanne	
		Mittel	Spanne		Mittel	Spanne
Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen	46	0,54	0,16 - 1,00	19 - 89	76	22 - 204
Landkreis Goslar	19	0,85	0,45 - 1,07	22 - 86	28	22 - 59
Landkreis Holzminden	10	0,41	0,13 - 0,67	45 - 71	22	10 - 35
Landkreis Northeim	6	0,63	0,37 - 1,00	70 - 78	35	21 - 54
Landkreis Osterode am Harz	3	0,85	0,70 - 1,00	5 - 86	40	21 - 62

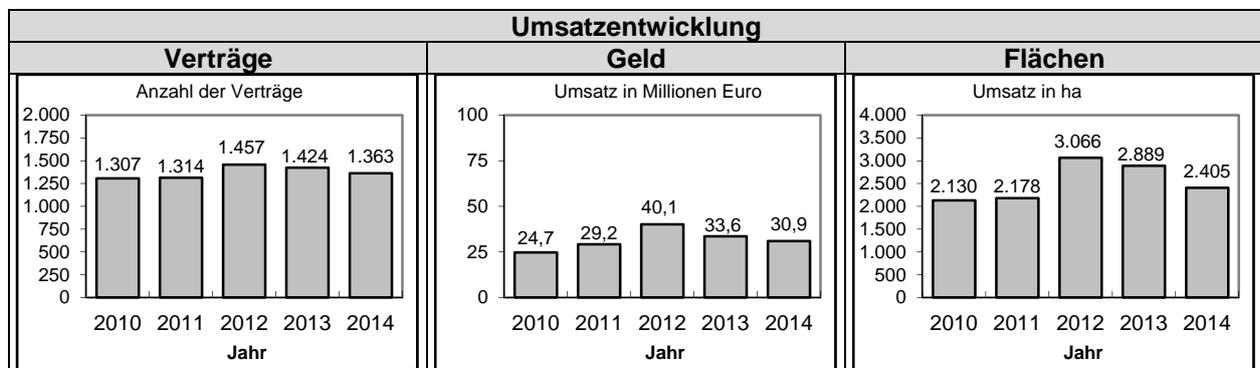
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

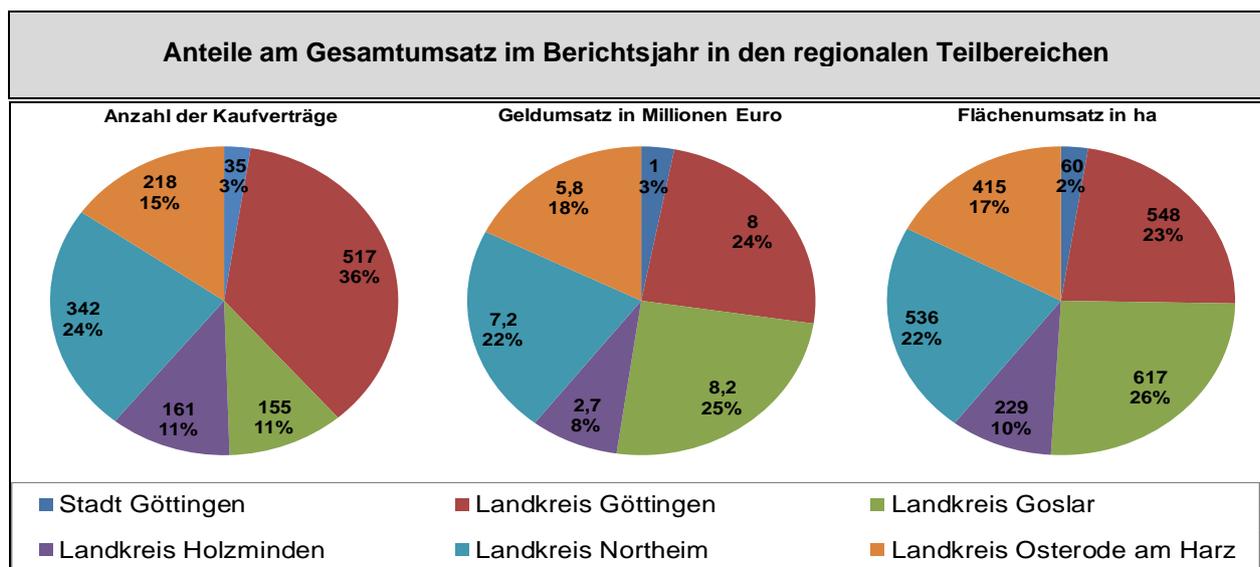
In den nachfolgenden Abschnitten werden die Umsatzentwicklung, Preisniveau und Preisentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dargestellt. Zunächst werden die Gesamtumsätze im Zuständigkeitsbereich gegenüber gestellt. Auch die Umsatzentwicklungen in den Teilbereichen mit Aufteilung in die verschiedenen Grundstücksarten bzw. Nutzungen und den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden dargestellt. Es folgen die Ausführungen zu Preisniveau, Preisentwicklung und Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Angaben zu Höfen, Wald und Waldboden.

6.2 Umsatzentwicklung

Die Anzahl der entgeltlichen Eigentumsübertragungen von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist von 1.424 im Vorjahr auf 1.363 im Berichtsjahr gesunken. Das entspricht einem Rückgang von 4 %. Der Geldumsatz ist ebenfalls geringer und liegt für das Berichtsjahr bei 30,9 Millionen €. Gegenüber dem Vorjahr mit einem Umsatz von 33,6 Millionen € entspricht das einem Minus von 8 %. Der Flächenumsatz liegt 17,8 % unter dem Vorjahresergebnis, er ist von 2.889 ha auf 2.408 ha gesunken.



Die Anteile der regionalen Teilbereiche am Gesamtumsatz im Berichtsjahr werden in der nachfolgenden Grafik dargestellt. In der Stadt Göttingen sind die Umsatzzahlen erwartungsgemäß am geringsten.



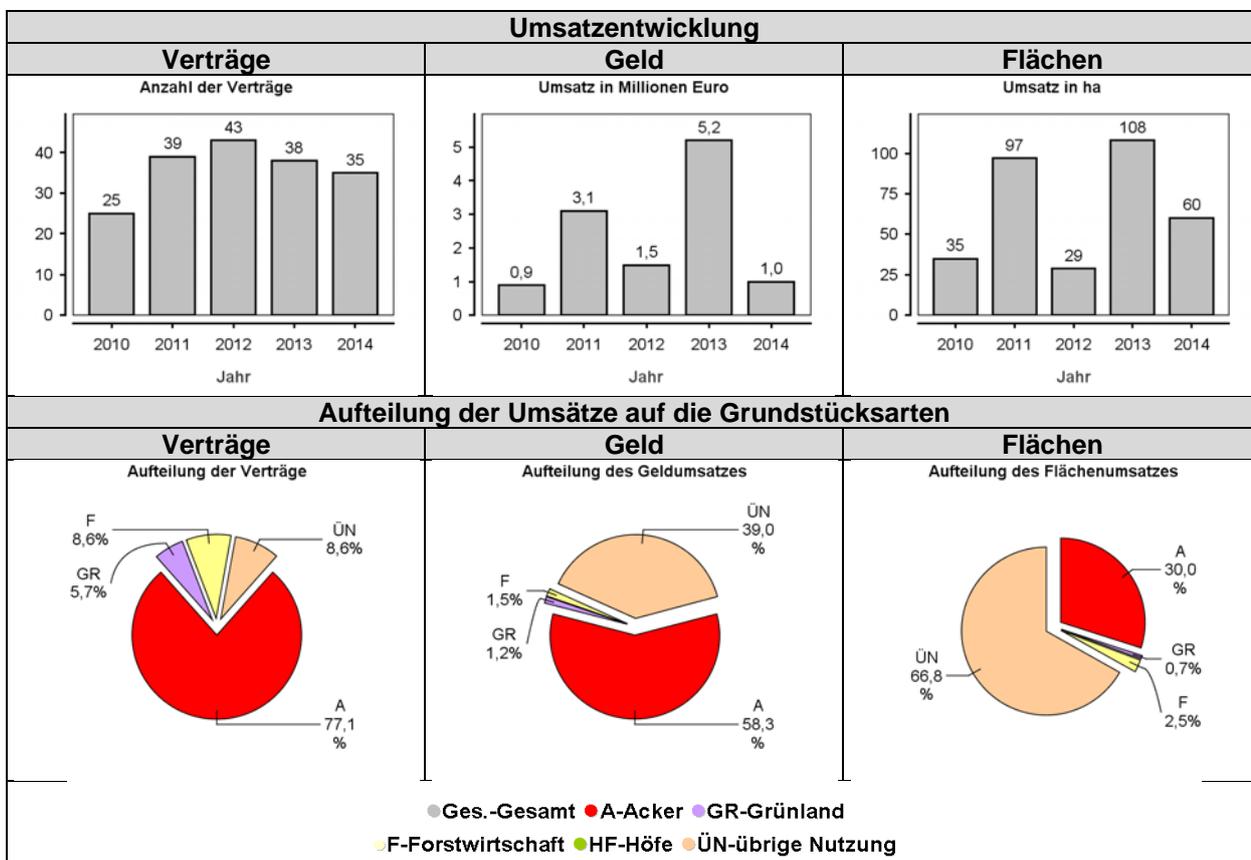
Die Vertragsentwicklung in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt. Die Prozentangaben wurden aus nicht gerundeten Werten ermittelt. Die teilweise erheblichen prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind häufig auf geringe und stark schwankende Umsatzzahlen zurückzuführen. Die einzelnen Umsatzangaben sollten im Zusammenhang interpretiert werden.

Die Entwicklung der letzten 5 Jahre wird auch differenziert nach den Grundstücksarten Ackerland, Grünland und Forstwirtschaft dargestellt: zunächst für die Anzahl der Erwerbsvorgänge und anschließend auch für den Flächenumsatz.

Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wurden, sind dabei nicht berücksichtigt.

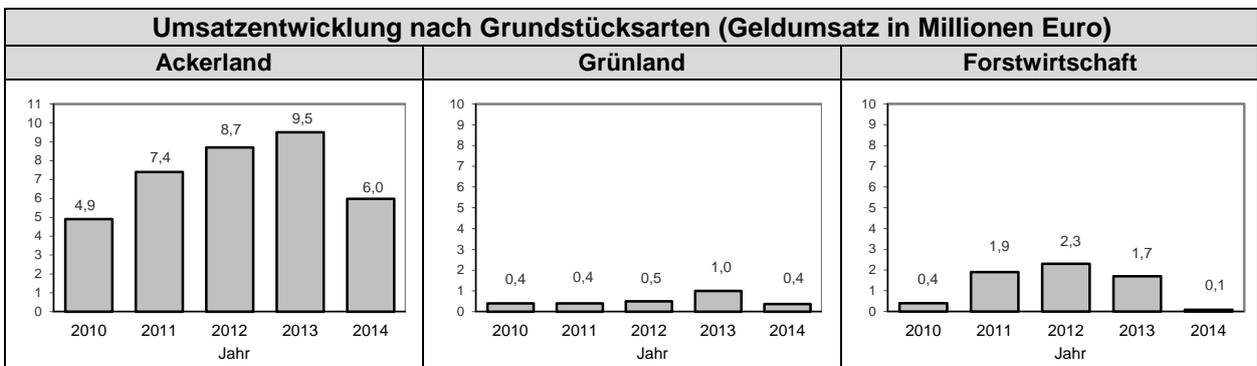
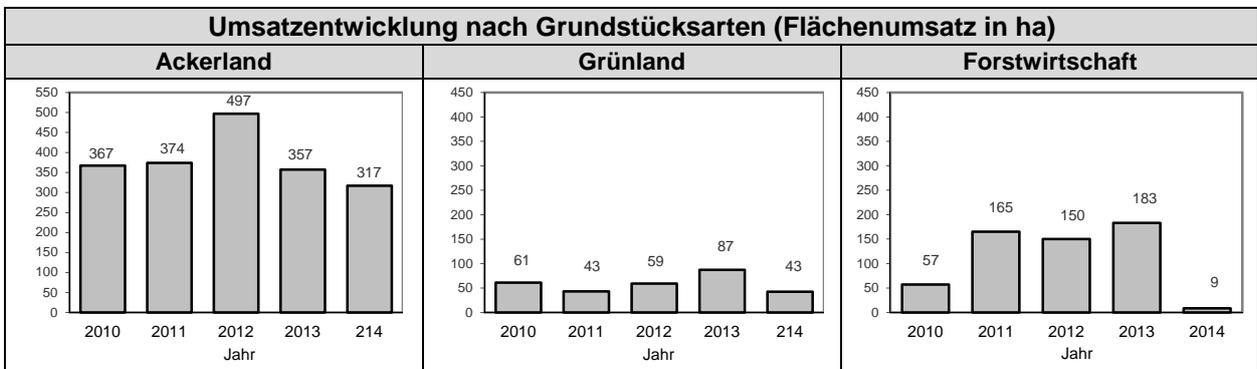
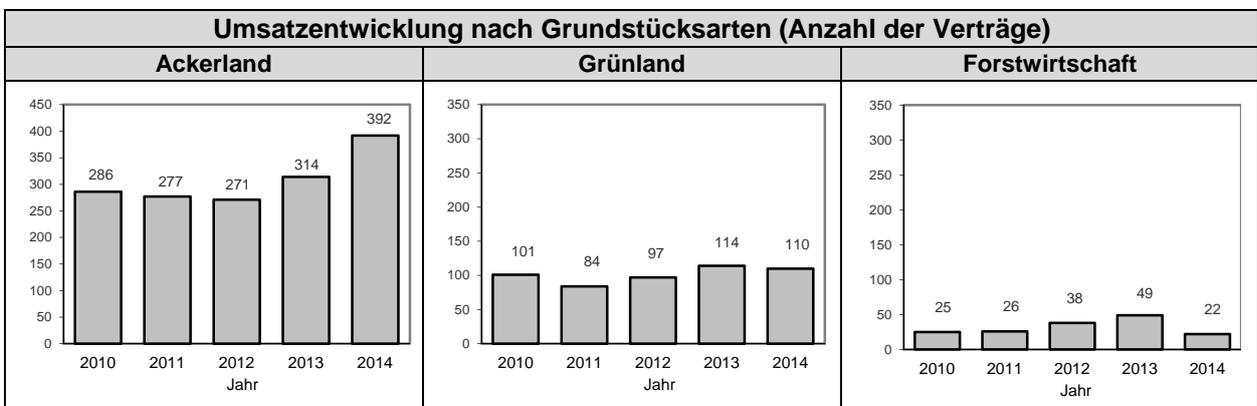
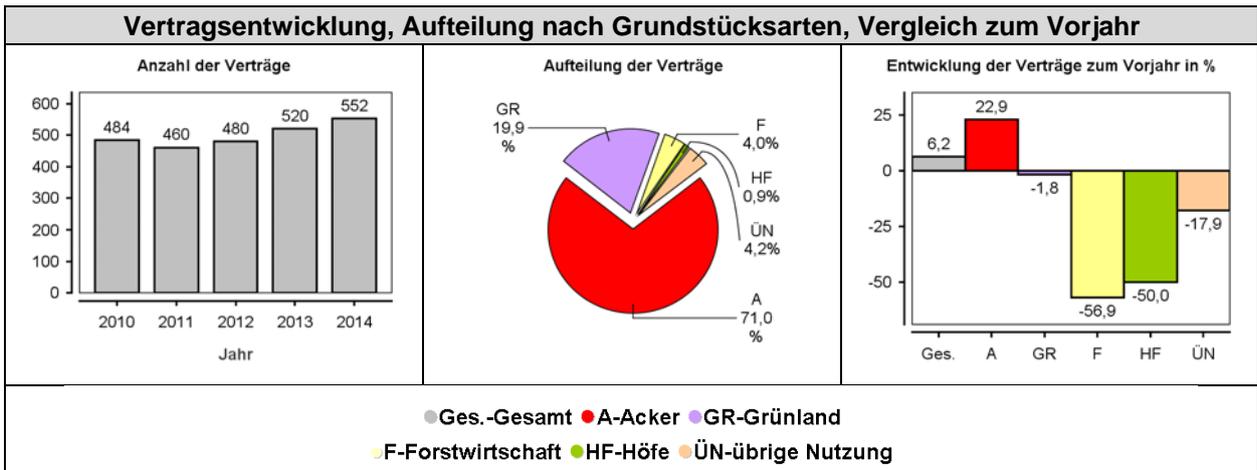
6.2.1 Stadt Göttingen

In der Stadt Göttingen wurden im Berichtsjahr 2014 insgesamt nur 35 land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (inkl. landwirtschaftlicher Betriebe) veräußert. Der Geldumsatz beträgt 1,0 Millionen € und der Flächenumsatz 60 ha.

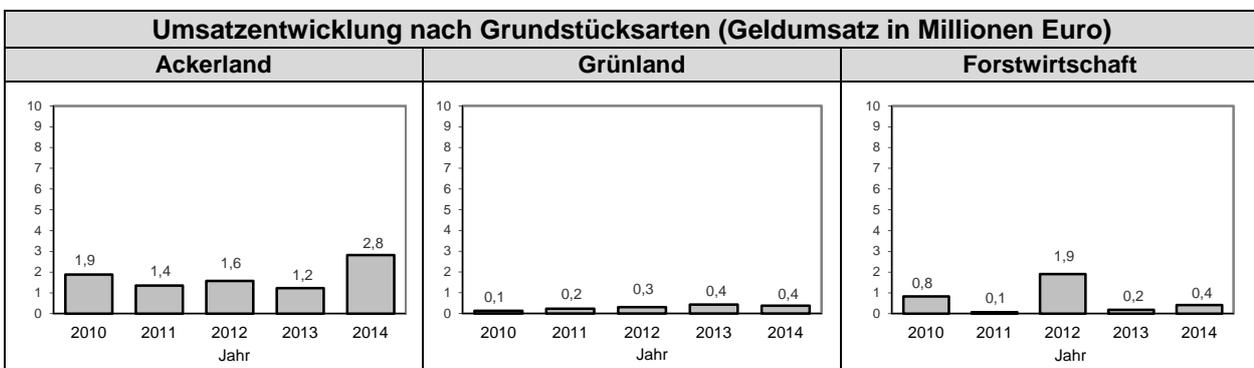
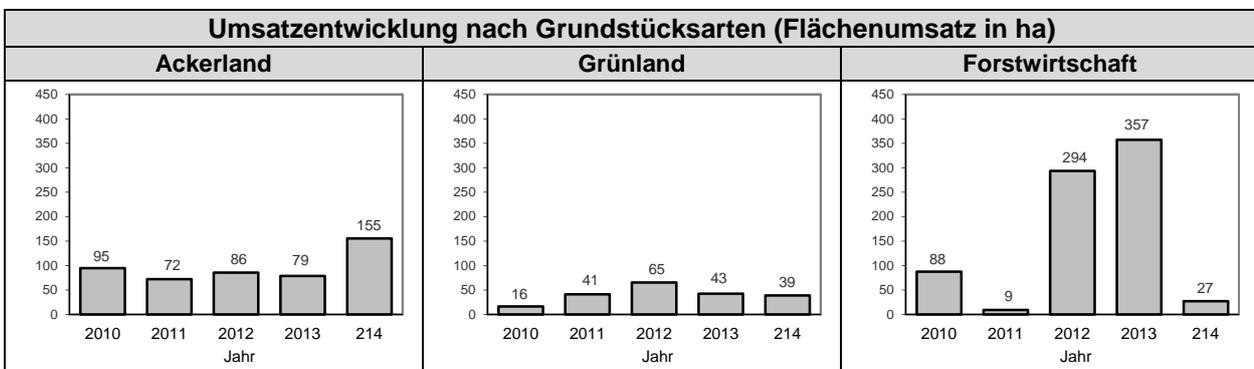
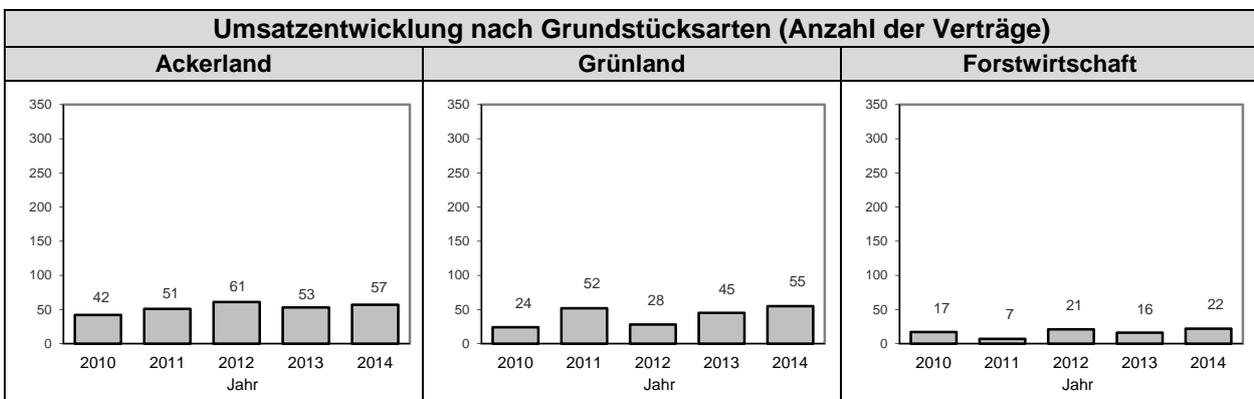
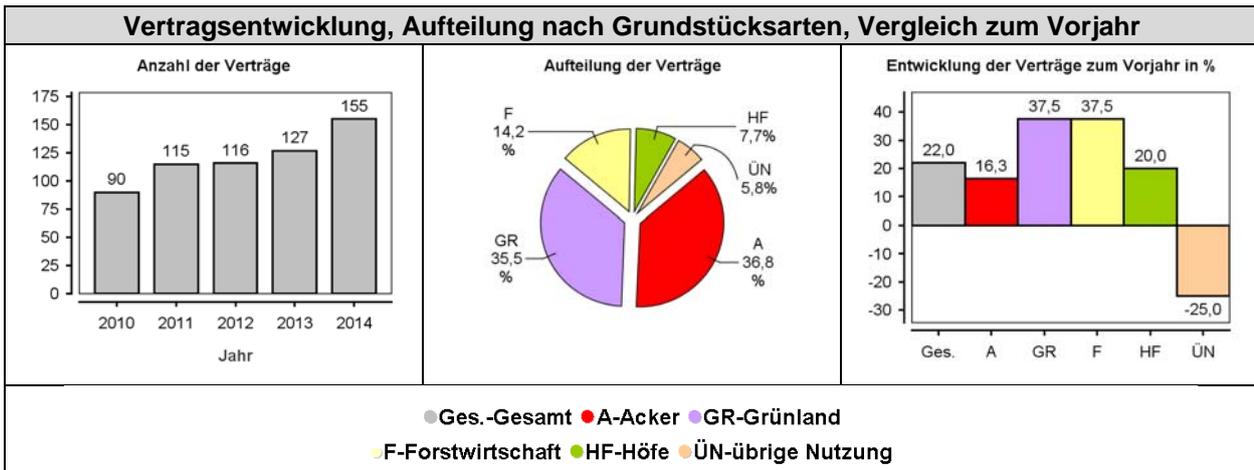


Für die Stadt Göttingen erfolgt aufgrund der sehr geringen Stückzahlen keine weitere Aufschlüsselung nach Grundstücksarten. Die entsprechenden Umsatzentwicklungen werden mit denen des übrigen Landkreises Göttingen zusammengefasst.

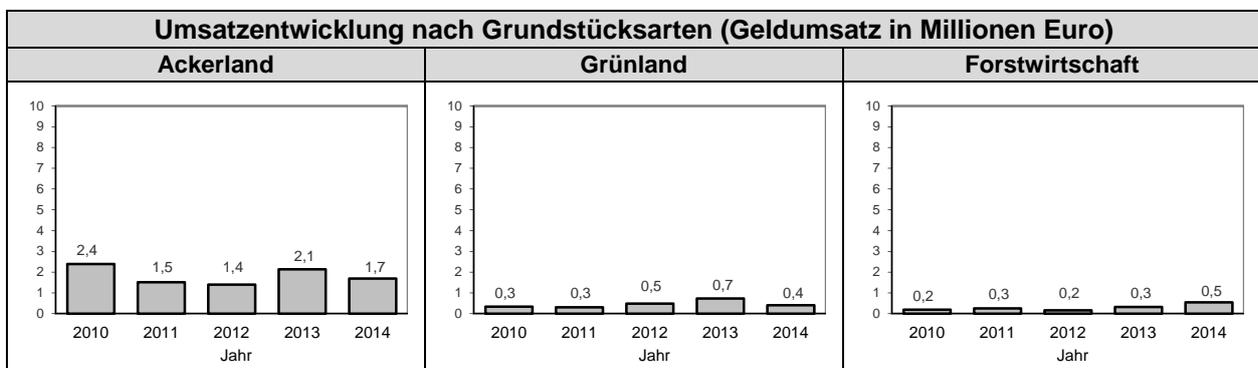
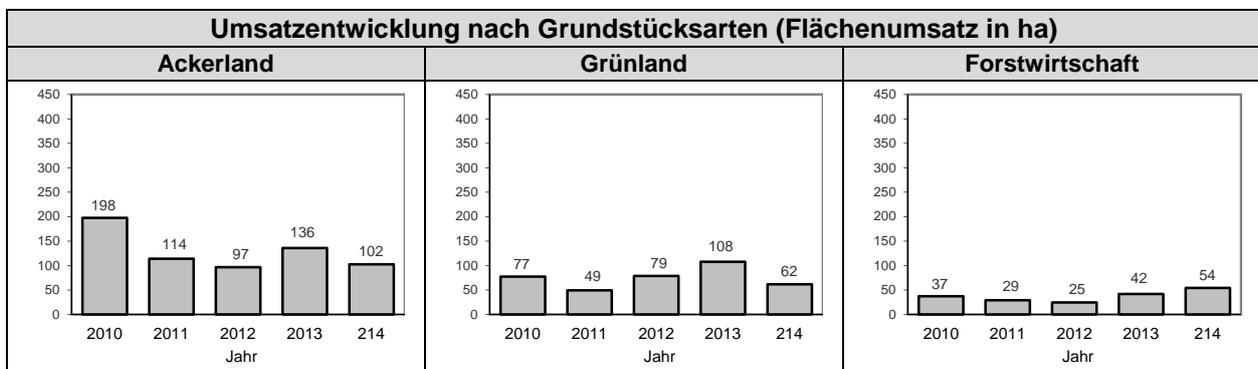
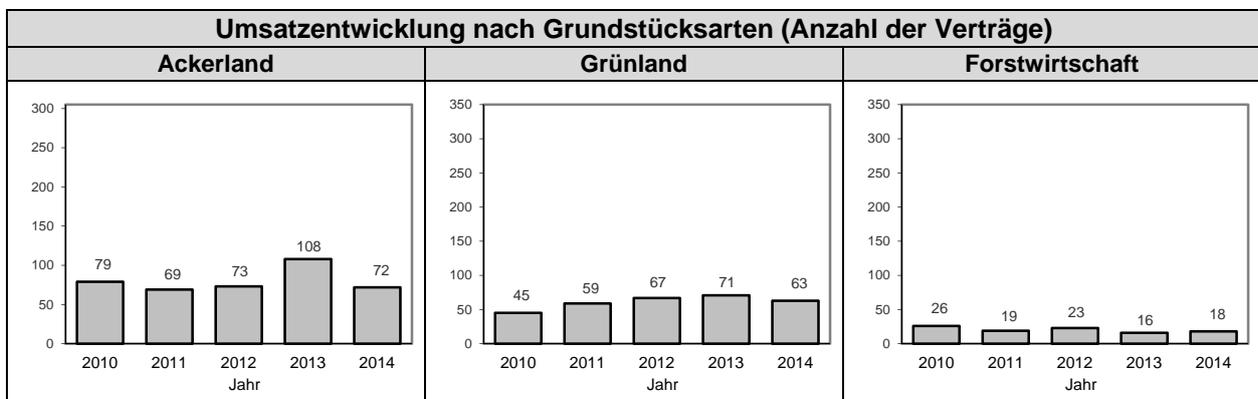
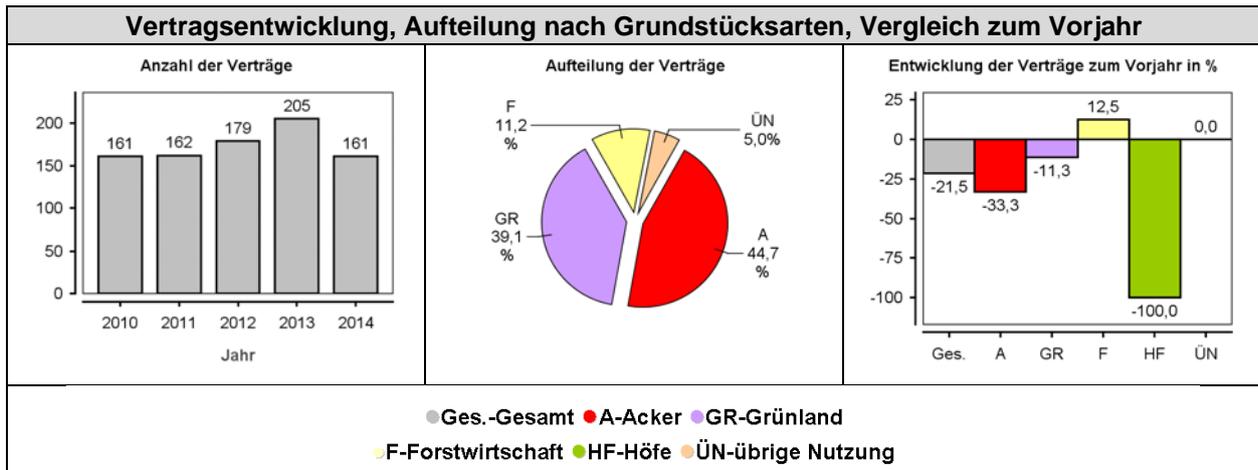
6.2.2 Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen)



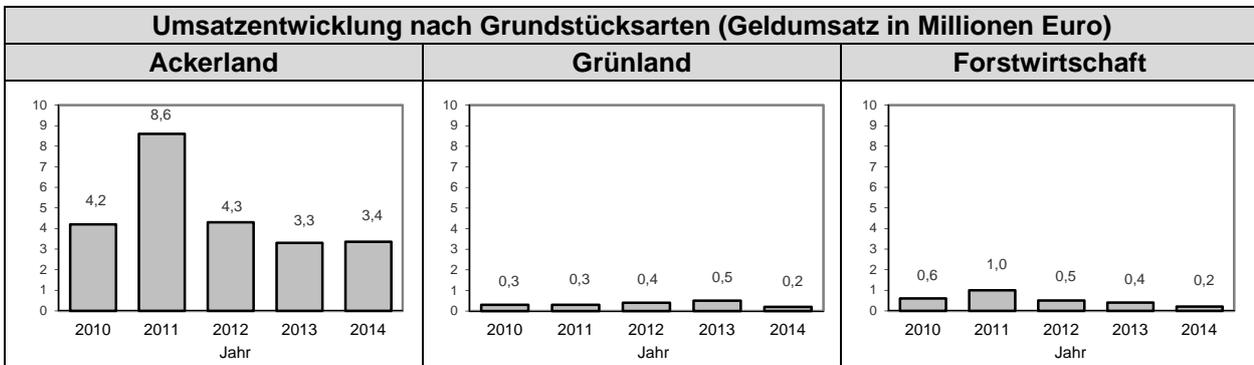
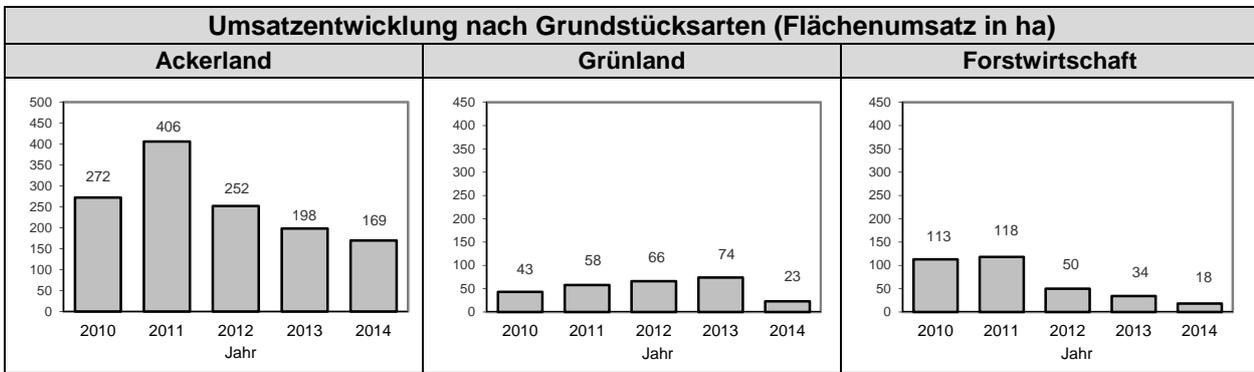
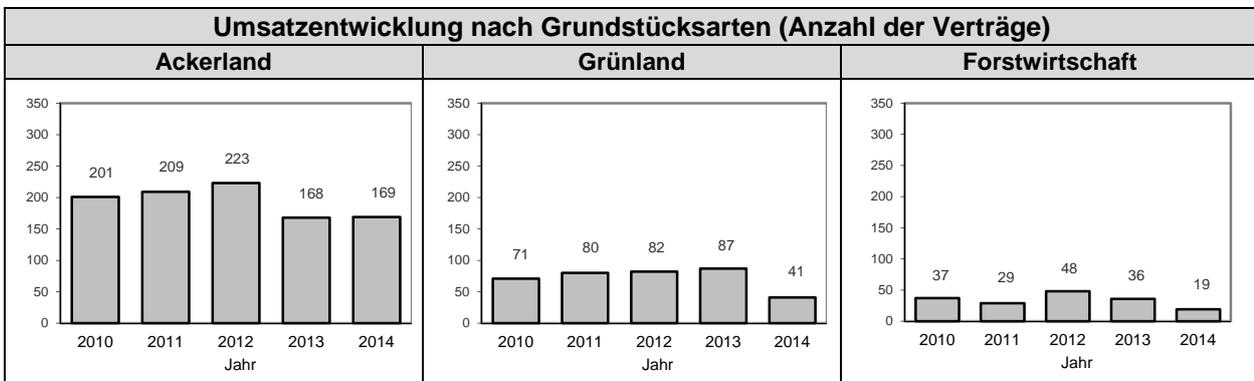
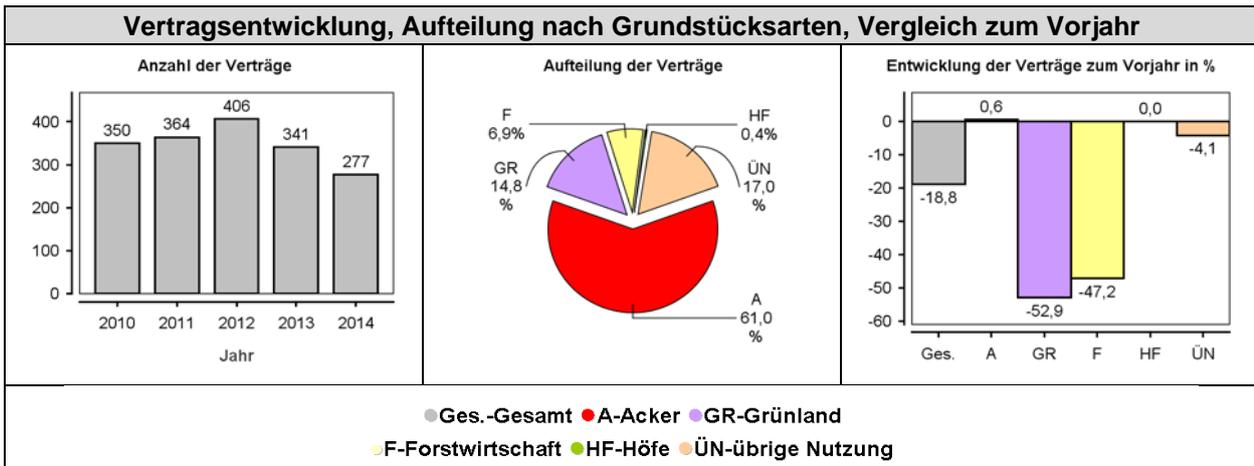
6.2.3 Landkreis Goslar



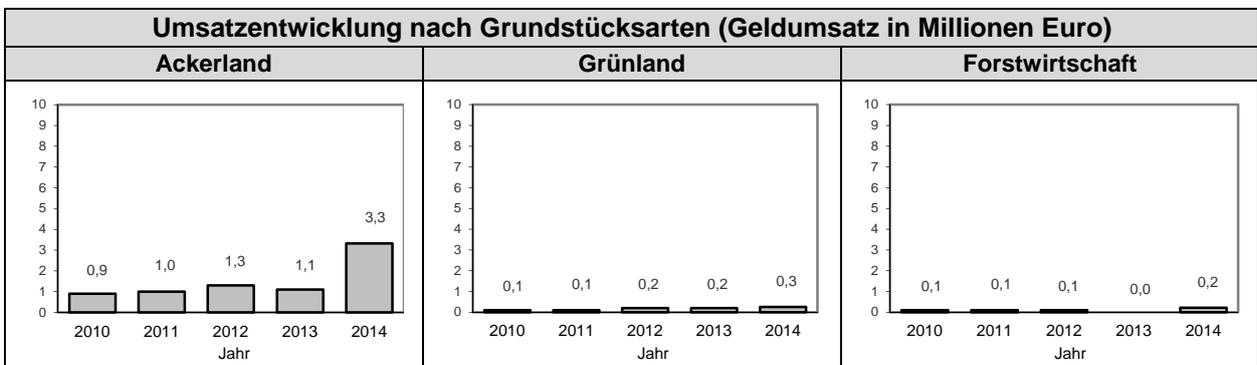
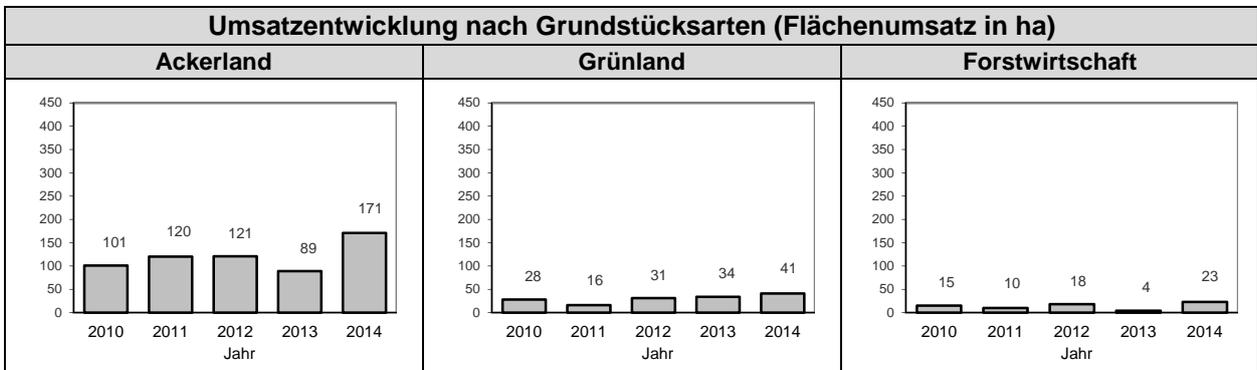
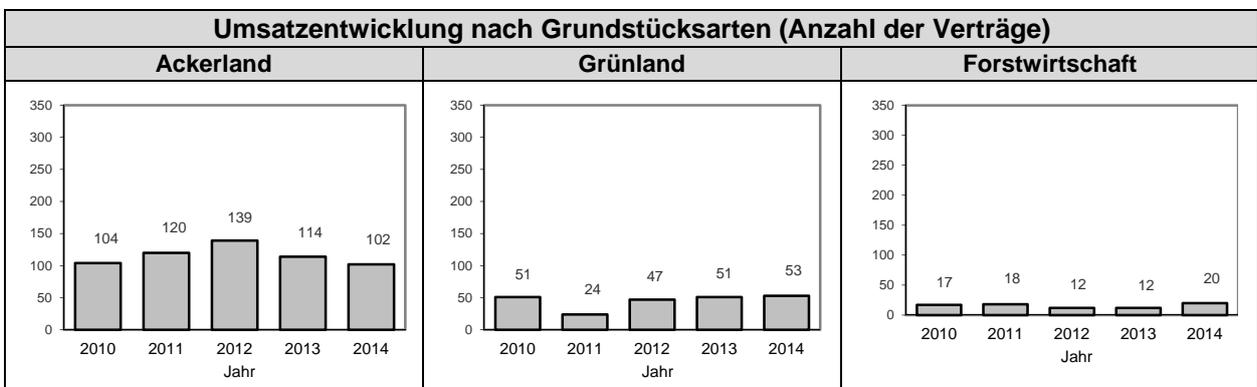
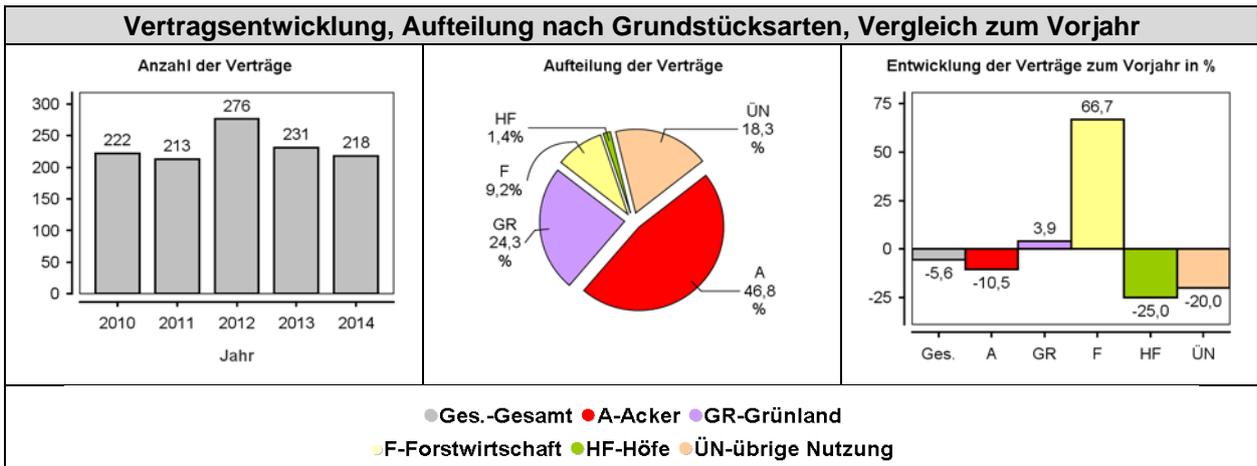
6.2.4 Landkreis Holzminden



6.2.5 Landkreis Northeim



6.2.6 Landkreis Osterode am Harz



6.3 Landwirtschaftliche Flächen

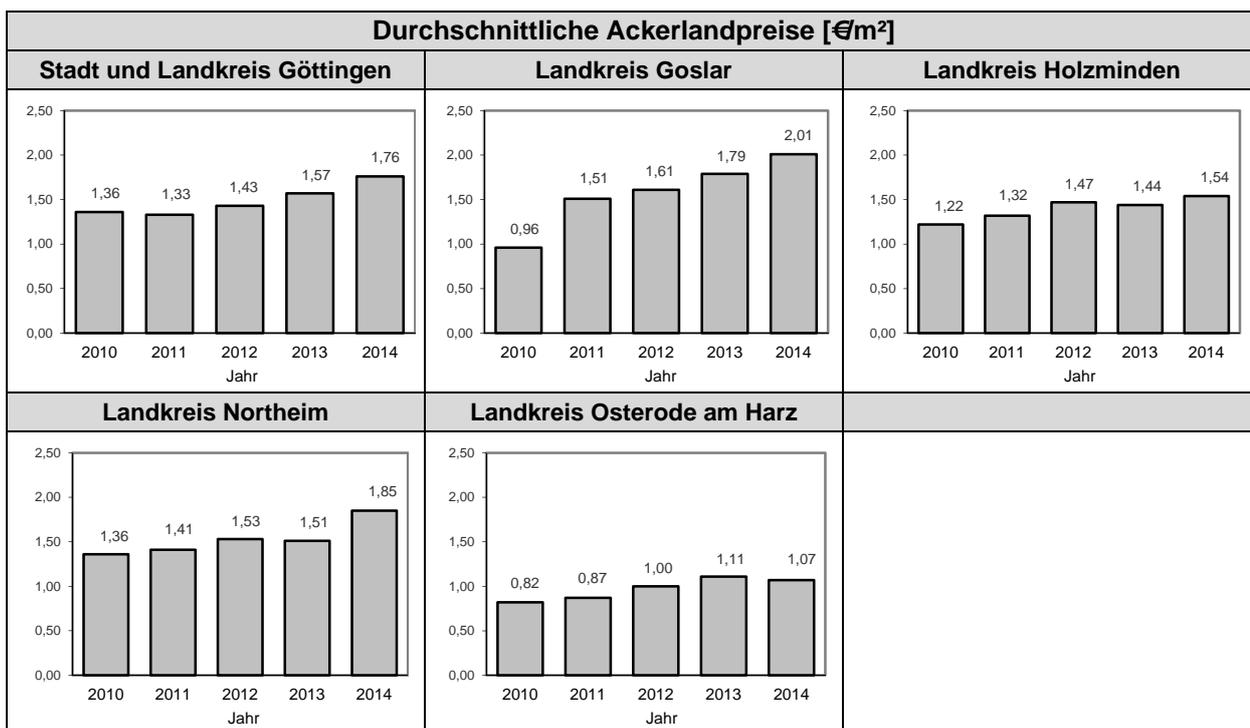
Die Entwicklung der Erzeugerpreise in den letzten Jahren und weitestgehend stabile Produktionsmittelpreise haben zu steigenden Ackerlandpreisen geführt. Die Nachfrage nach Ackerland aus den nicht landwirtschaftlichen Bereichen trägt gleichermaßen dazu bei, dass sich die Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen erhöhen.

Die Entwicklung für Grünland (rd. 23 % der nachgewiesenen Verträge über land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen) unterliegt grundsätzlich anderen Marktmechanismen, sie sind regional sehr unterschiedlich geprägt. Maßgeblich hierfür sind das Umbruchverbot für Grünland und die geringe Viehdichte von 0,45 Großvieheinheiten pro Hektar (GV/ha). Die Nachfrage nach Grünland ist in den Regionen aufgrund dieser gesunkenen Bedeutung der Tierproduktion im Allgemeinen nur gering, dementsprechend können hier eindeutige Tendenzen nicht angegeben werden.

6.3.1 Preisniveau - Ackernutzung

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen der letzten Jahre durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden.

Für die Teilbereiche werden die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Ackerland der letzten 5 Jahre (ohne Berücksichtigung von Lage und Qualitätsunterschieden) dargestellt.



Bei Ackerflächen ist die Ackerzahl als Hinweis auf die Ertragsfähigkeit des Bodens ein entscheidendes wertbeeinflussendes Merkmal. Die ertragreichsten Böden im Berichtsgebiet mit teilweise über 80 Bodenpunkten befinden sich im Leinetal. Ungünstiger sind die Ertragsverhältnisse in den Mittelgebirgslagen, wo hügeliges, teilweise stark hängiges Geländere Relief und steinige Böden mit unter 40 Bodenpunkten vorhanden sind.

In den folgenden Übersichten werden die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen in den Bereichen gegliedert nach Ackerzahlen dargestellt.

6.3.1.1 Stadt Göttingen

Für die Stadt Göttingen erfolgt aufgrund nur geringer Stückzahlen (27 Kauffälle über Ackerland) keine gesonderte Aufschlüsselung. Die entsprechenden Angaben werden mit denen des Landkreises Göttingen zusammengefasst.

6.3.1.2 Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen)

Die Angaben für den Landkreis Göttingen beinhalten den Bereich der Stadt Göttingen.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2014 getätigten Verkäufe betrug 1,76 €/m² (2013 = 1,57 €/m²) bei einer mittleren Ackerzahl von 58 (Vorjahr: 57). Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteeinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 0,9 ha (Vorjahr: 1,2 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen in diesem Bereich gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittelwert	Spanne
bis 40	9 (12)	1,5 (0,9)	1,91 (0,99)	0,89 – 3,46
41 – 60	90 (73)	0,8 (1,0)	1,27 (1,21)	0,48 – 3,01
61 – 80	55 (47)	1,1 (1,3)	2,26 (1,95)	0,56 – 5,95
über 80	10 (11)	0,8 (2,2)	3,26 (2,97)	2,50 – 5,50

6.3.1.3 Landkreis Goslar

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2014 getätigten Verkäufe betrug 2,01 €/m² (2013 = 1,79 €/m²) bei einer mittleren Ackerzahl von 57 (Vorjahr: 59). Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteeinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 1,6 ha (Vorjahr: 1,0 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen in diesem Bereich gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittelwert	Spanne
bis 40	3 (1)	0,4 *	1,40 *	0,61 – 2,60
41 – 60	20 (11)	1,7 (0,9)	1,70 (1,48)	0,59 – 2,85
61 – 80	9 (10)	1,8 (1,1)	2,90 (2,20)	1,80 – 4,05
über 80	1 (0)	* *	* *	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.1.4 Landkreis Holzminden

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2014 getätigten Verkäufe betrug 1,54 €/m² (2013 = 1,44 €/m²) bei einer mittleren Ackerzahl von 59 (Vorjahr: 56). Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteeinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 1,9 ha (Vorjahr: 1,5 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittelwert	Spanne
bis 40	1 (3)	* (1,3)	* (1,16)	* – *
41 – 60	21 (41)	1,5 (1,4)	1,37 (1,30)	0,71 – 2,30
61 – 80	15 (21)	2,5 (2,0)	1,75 (1,78)	1,13 – 3,25
über 80	1 (0)	* *	* *	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.1.5 Landkreis Northeim

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2014 getätigten Verkäufe betrug 1,85 €/m² (2013 = 1,51 €/m²) bei einer mittleren Ackerzahl von 63 (Vorjahr: 60). Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteeinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 1,3 ha (Vorjahr: 1,4 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittelwert	Spanne
bis 40	3 (7)	0,7 (0,6)	1,36 (0,93)	0,92 – 1,60
41 – 60	47 (57)	1,4 (1,5)	1,62 (1,33)	0,50 – 3,00
61 – 80	54 (52)	1,2 (1,3)	1,96 (1,69)	0,68 – 3,68
über 80	7 (6)	0,6 (1,5)	2,72 (2,40)	2,13 – 3,44

6.3.1.6 Landkreis Osterode am Harz

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2014 getätigten Verkäufe betrug 1,07 €/m² (2013 = 1,11 €/m²) bei einer mittleren Ackerzahl von 57 (Vorjahr: 57). Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 1,0 ha (Vorjahr: 1,1 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

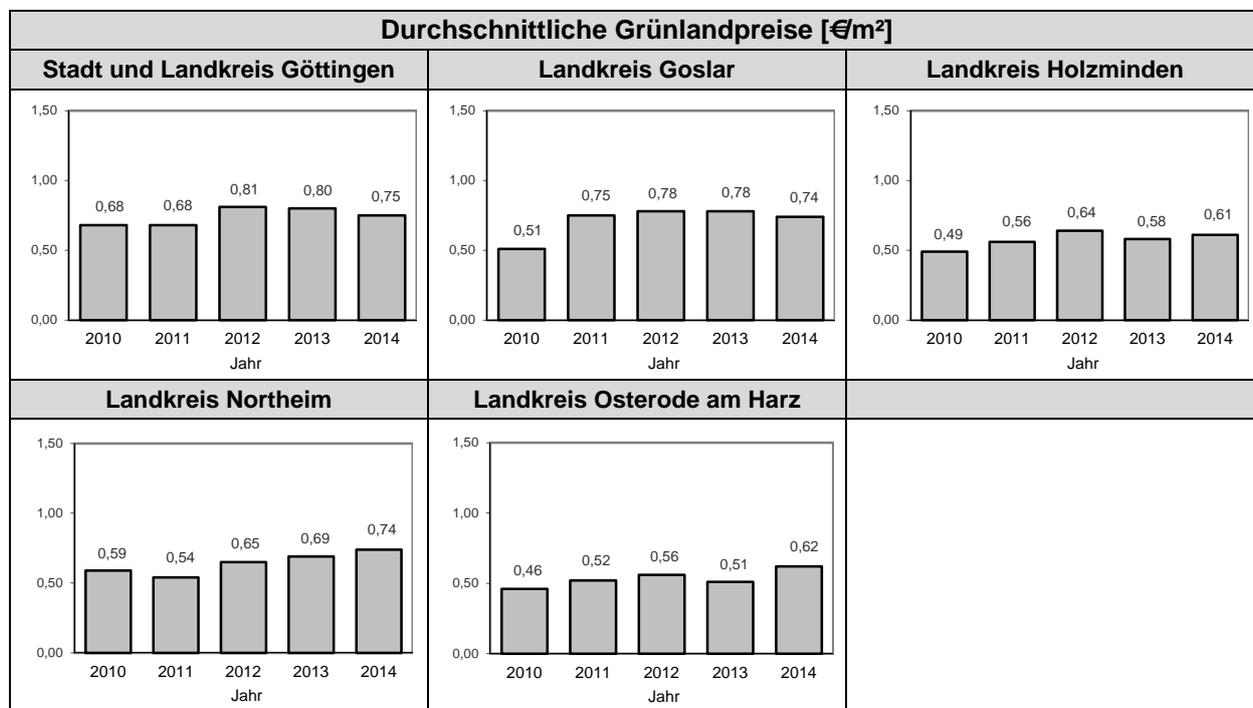
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittelwert	Spanne
bis 40	7 (7)	0,7 (0,5)	0,84 (0,73)	0,42 – 1,00
41 – 60	30 (26)	1,0 (1,1)	0,98 (1,05)	0,30 – 2,00
61 – 80	13 (26)	1,1 (1,2)	1,37 (1,26)	0,70 – 2,20
über 80	1 (0)	* *	* *	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.2 Preisniveau - Grünlandnutzung

Für Grünlandflächen sind aus den Kaufverträgen der letzten Jahre durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen oder geringen Flächengrößen (unter 2.500 m²) nicht berücksichtigt worden.

Für die Teilbereiche werden die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Grünland der letzten Jahre (ohne Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden) dargestellt.



In den folgenden Übersichten werden die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dargestellt.

6.3.2.1 Stadt Göttingen

Für die Stadt Göttingen erfolgt aufgrund nur sehr geringer Stückzahlen keine gesonderte Aufschlüsselung. Die entsprechenden Angaben werden mit denen des Landkreises Göttingen zusammengefasst.

6.3.2.2 Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen)

Die Angaben für den Landkreis Göttingen beinhalten die Kaufverträge im Bereich der Stadt Göttingen.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Jahre 2014 getätigten Verkäufe betrug 0,75 €/m² (2013 = 0,80 €/m²) bei einer mittleren Grünlandzahl von 54 (Vorjahr: 48). Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 0,7 ha (Vorjahr: 0,8 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen im Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen) gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittelwert	Spanne
bis 40	4 (9)	0,9 (0,7)	0,47 (0,85)	0,20 – 0,68
41 – 60	17 (22)	0,6 (0,9)	0,86 (0,77)	0,25 – 2,66
61 – 80	2 (6)	* (0,8)	* (0,86)	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.2.3 Landkreis Goslar

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Jahre 2014 getätigten Verkäufe betrug 0,74 €/m² (2013 = 0,78 €/m²) bei einer mittleren Grünlandzahl von 42 (Vorjahr: 40). Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 0,7 ha (Vorjahr: 1,2 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittelwert	Spanne
bis 40	14 (10)	0,8 (1,4)	0,60 (0,54)	0,25 – 2,50
41 – 60	16 (8)	0,7 (0,9)	0,74 (1,08)	0,20 – 1,15
61 – 80	1 (0)	* *	* *	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.2.4 Landkreis Holzminden

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Jahre 2014 getätigten Verkäufe betrug 0,61 €/m² (2013 = 0,58 €/m²) bei einer mittleren Grünlandzahl von 44 (Vorjahr: 46). Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 1,0 ha (Vorjahr: 1,1 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittelwert	Spanne
bis 40	9 (10)	1,1 (1,4)	0,61 (0,42)	0,37 – 1,00
41 – 60	13 (14)	1,1 (0,9)	0,62 (0,66)	0,40 – 1,00
61 – 80	2 (4)	* (1,2)	* (0,75)	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.2.5 Landkreis Northeim

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Jahre 2014 getätigten Verkäufe betrug 0,74 €/m² (2013 = 0,69 €/m²) bei einer mittleren Grünlandzahl von 51 (Vorjahr: 51). Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 0,9 ha (Vorjahr: 1,1 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittelwert	Spanne
bis 40	5 (13)	0,6 (1,7)	0,65 (0,58)	0,45 – 0,79
41 – 60	14 (31)	1,1 (1,2)	0,82 (0,59)	0,17 – 1,72
61 – 80	1 (16)	* (0,6)	* (0,97)	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

6.3.2.6 Landkreis Osterode am Harz

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Jahre 2014 getätigten Verkäufe betrug 0,62 €/m² (2013 = 0,51 €/m²) bei einer mittleren Grünlandzahl von 40 (Vorjahr: 40). Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 1,0 ha (Vorjahr: 0,8 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m ²]	
			Mittelwert	Spanne
bis 40	19 (11)	0,9 (0,8)	0,59 (0,45)	0,21 – 1,40
41 – 60	10 (10)	0,9 (0,8)	0,67 (0,60)	0,34 – 1,03
61 – 80	1 (2)	* *	* *	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

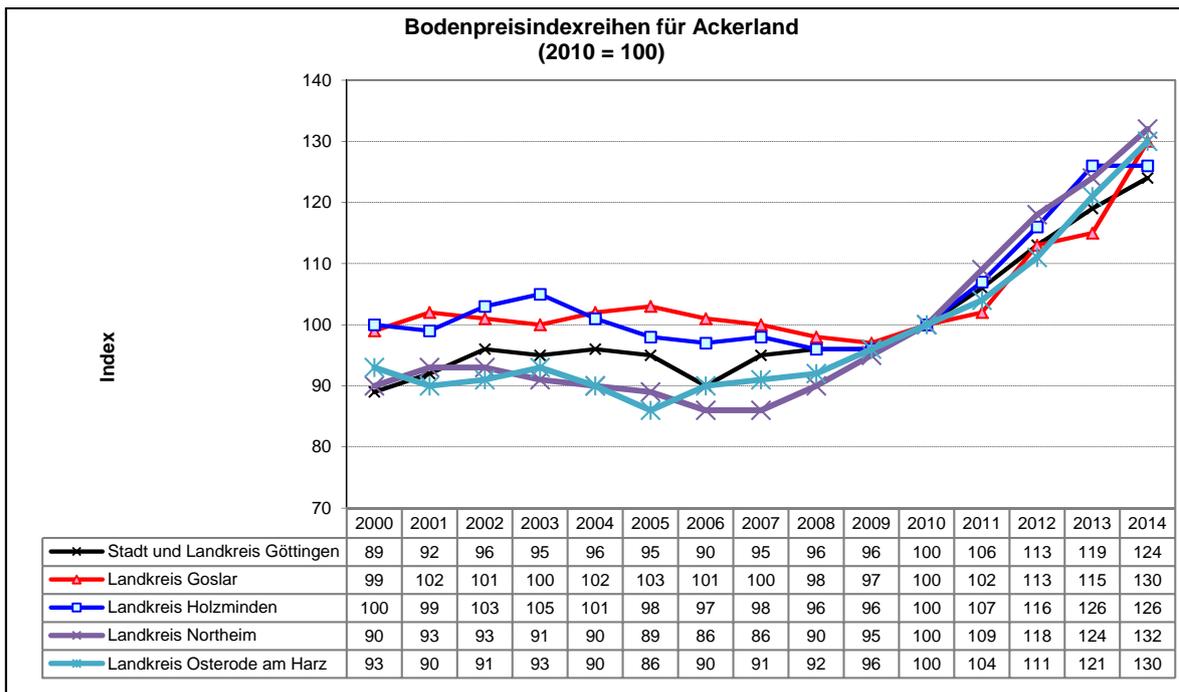
6.3.3 Preisentwicklung

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

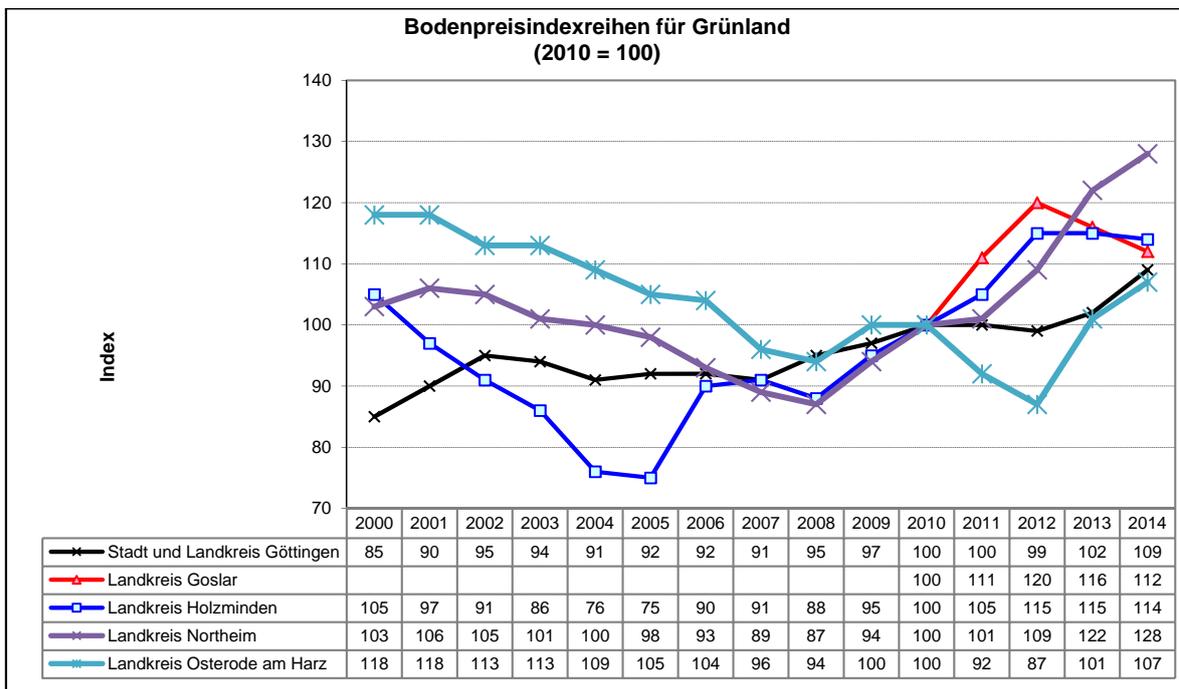
Die hier veröffentlichten Bodenpreisindexreihen gelten für landwirtschaftliche Nutzflächen in verschiedenen Regionen, in denen eine gleichartige Entwicklung beobachtet wurde. Sie sind für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt worden und gelten für Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 2.000 m². Die Indexwerte sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf das Basisjahr 2010 mit dem Indexwert 100. Wegen der verzögerten Übersendung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.

Anwendungsbeispiel:	
Der Wert eines Grünlandgrundstücks im Landkreis Holzminden liegt im Jahr 2013 bei 0,60 €/m ² . Wie wäre der Wert im Jahr 2005 gewesen?	
Index im Jahr 2013:	115
Index im Jahr 2005:	75
Umrechnung:	$0,60 \text{ €/m}^2 \times \frac{75}{115} = 0,39 \text{ €/m}^2$
Der gesuchte Bodenwert im Jahr 2005 beträgt rd. 0,40 €/m ² .	

6.3.3.1 Preisentwicklung - Ackerland



6.3.3.2 Preisentwicklung - Grünland



6.3.4 Umrechnungskoeffizienten - Ackerland

Es wurden Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken bei unterschiedlichen Ackerzahlen und Flächengrößen ermittelt. Zur Berücksichtigung der regionalen Unterschiede in den Teilbereichen können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenwert von Ackergrundstücken

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Acker- bzw. Grünlandzahl definiert ist. Diese, auch als Bodenpunkte bezeichneten Werte sind nach dem Bodenschätzungsgesetz ermittelte Verhältniszahlen über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke.

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenrichtwert in Höhe von 1,80 €/m² gilt für ein Ackergrundstück im Landkreis Göttingen mit der Ackerzahl 75. Wie hoch ist der Bodenwert für eine Ackerfläche mit mittlerer Ackerzahl von 65?

Koeffizient bei Ackerzahl 75: 1,11
 Koeffizient bei Ackerzahl 65: 1,03

Umrechnung: $1,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,03}{1,11} = 1,67 \text{ €/m}^2$

Der gesuchte Bodenwert bei Ackerzahl 65 beträgt ca. 1,65 €/m².

Einfluss der Flächengröße auf den Bodenwert von Ackergrundstücken

Der Quadratmeterpreis für Ackerland ist abhängig von der Größe der Fläche, mit zunehmender Größe steigt der Vergleichspreis pro Quadratmeter.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von 2 ha Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. Dementsprechend ist für diese Fläche der Umrechnungskoeffizient 1,0 definiert.

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenrichtwert in Höhe von 1,80 €/m² gilt für ein Ackergrundstück im Landkreis Goslar mit der Grundstücksfläche von 20.000 m² (2 ha). Wie hoch ist der Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer Flächengröße von 4.000 m² (0,4 ha)?

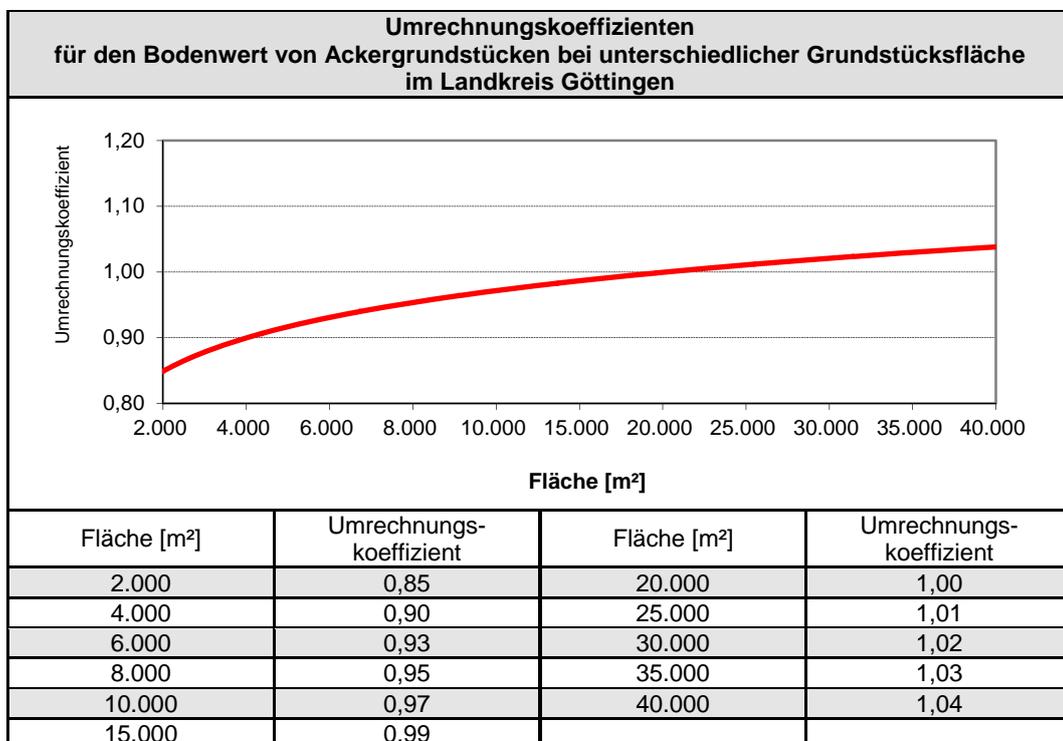
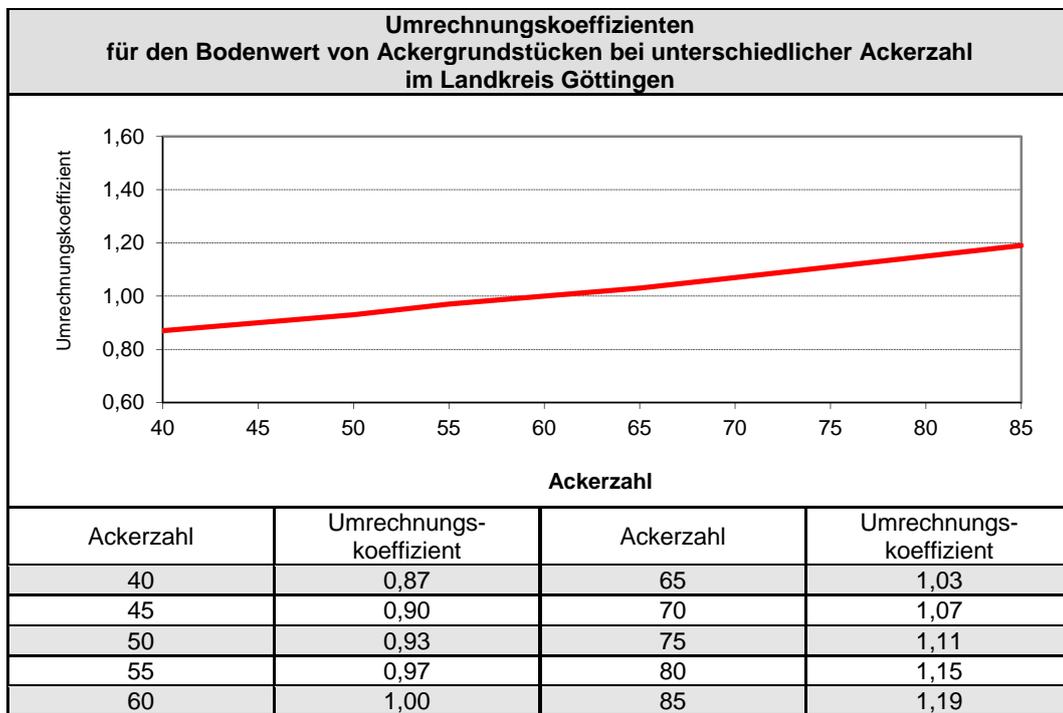
Koeffizient bei 20.000 m²: 1,00
 Koeffizient bei 4.000 m²: 0,95

Umrechnung: $1,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,95}{1,00} = 1,71 \text{ €/m}^2$

Der gesuchte Bodenwert bei 4.000 m² beträgt rd. 1,70 €/m².

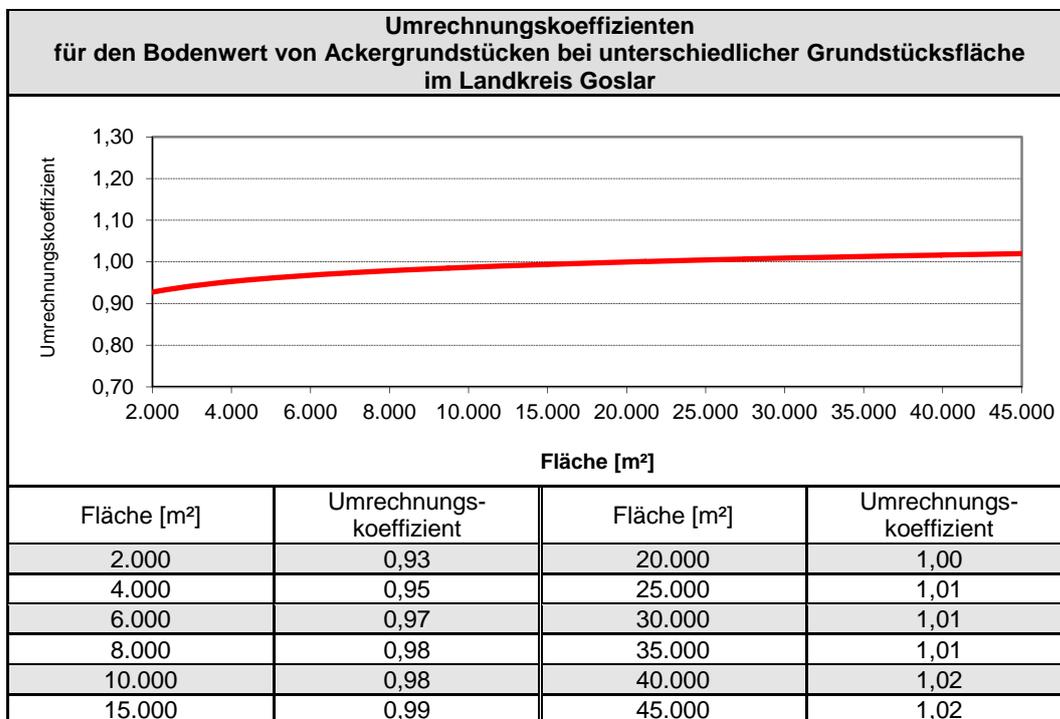
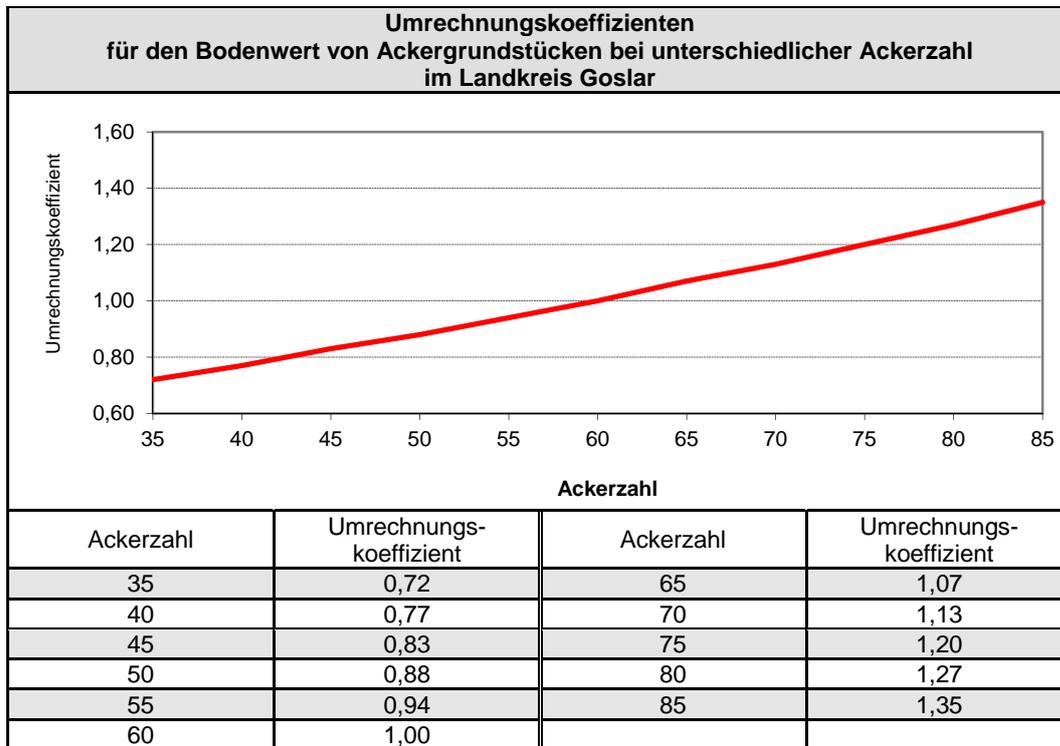
6.3.4.1 Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen)

Die Umrechnungskoeffizienten für den Landkreis Göttingen (einschließlich der Stadt Göttingen) wurden mittels Regressionsanalyse aus 1.712 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2000 bis 2014 ermittelt.



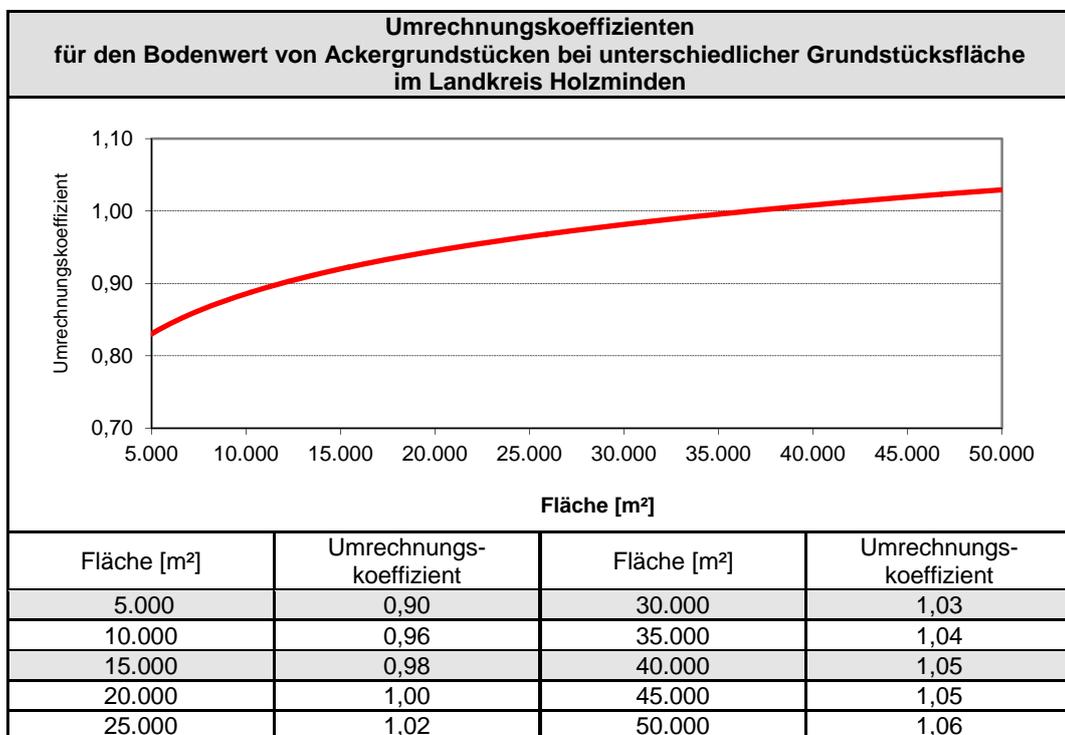
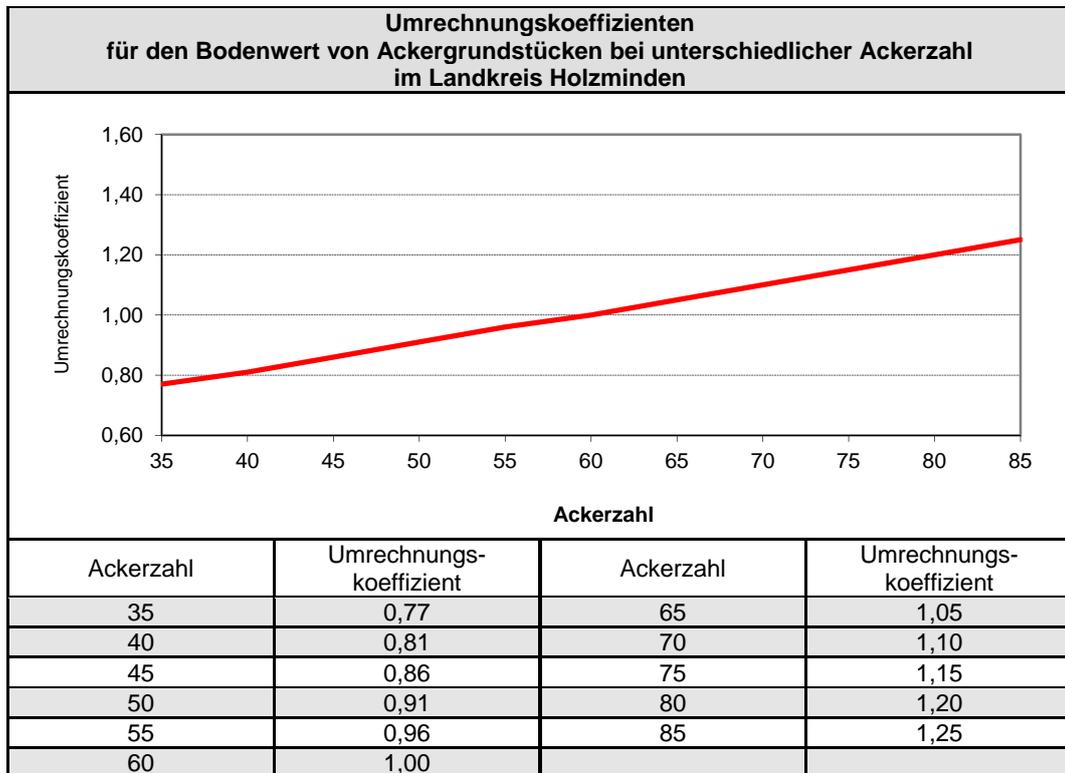
6.3.4.2 Landkreis Goslar

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken wurden mittels Regressionsanalyse aus 467 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2000 bis 2014 ermittelt.



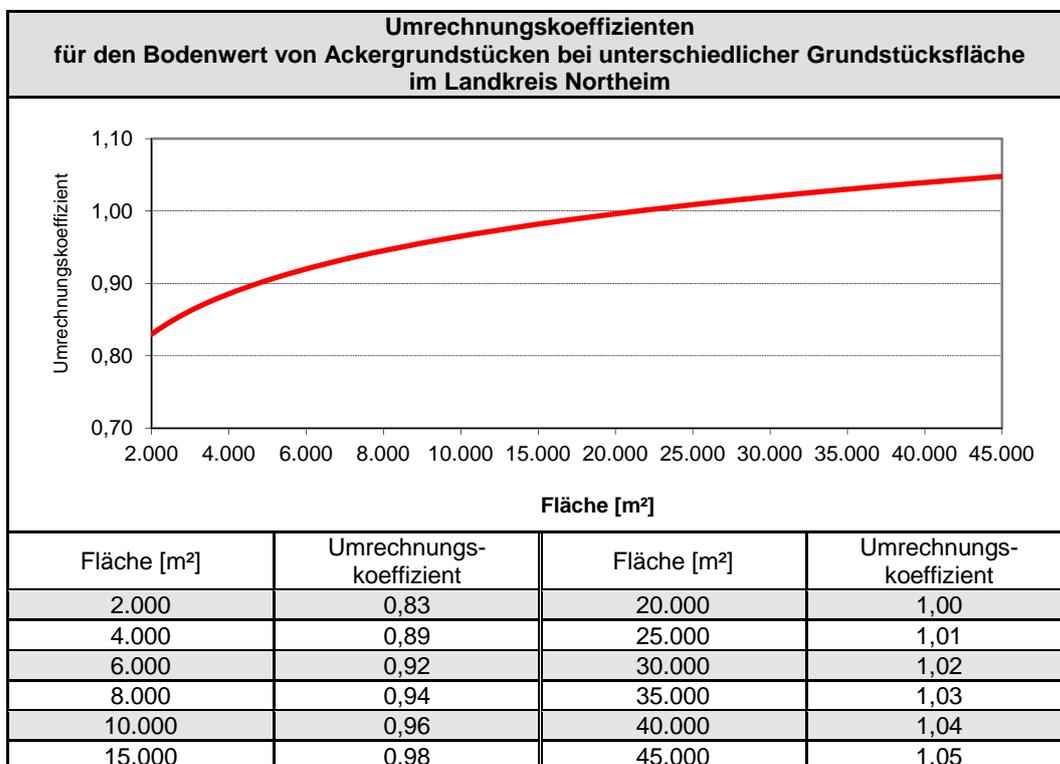
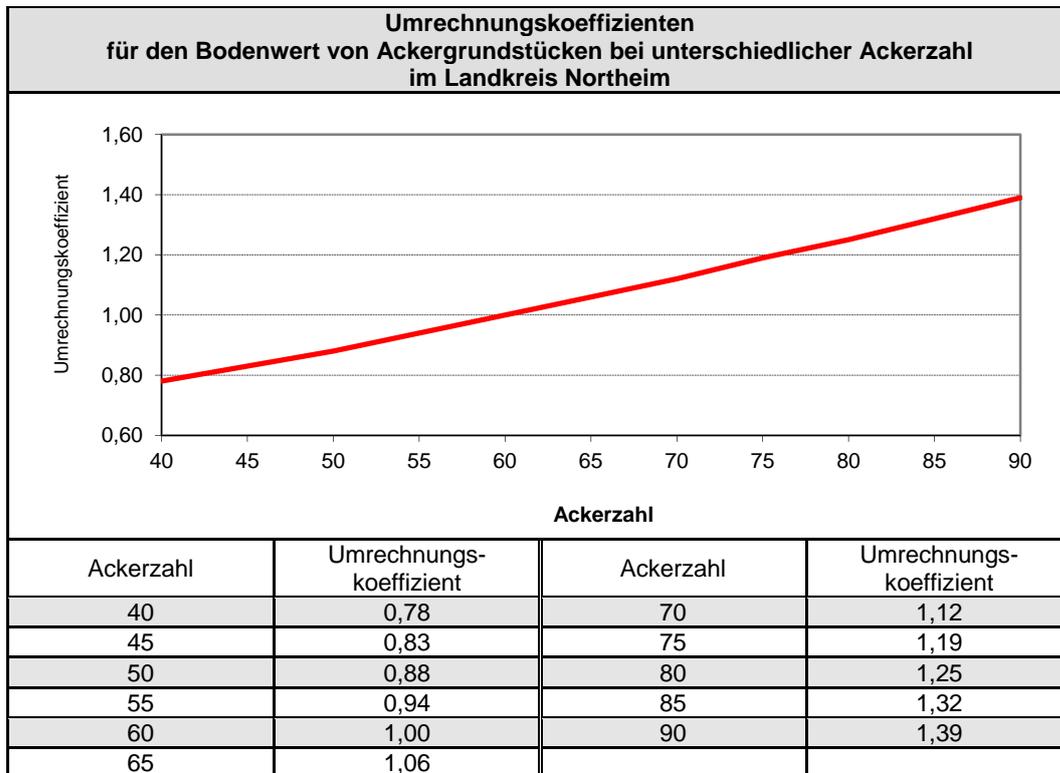
6.3.4.3 Landkreis Holzminden

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken wurden mittels Regressionsanalyse aus rund 360 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2005 bis 2013 ermittelt.



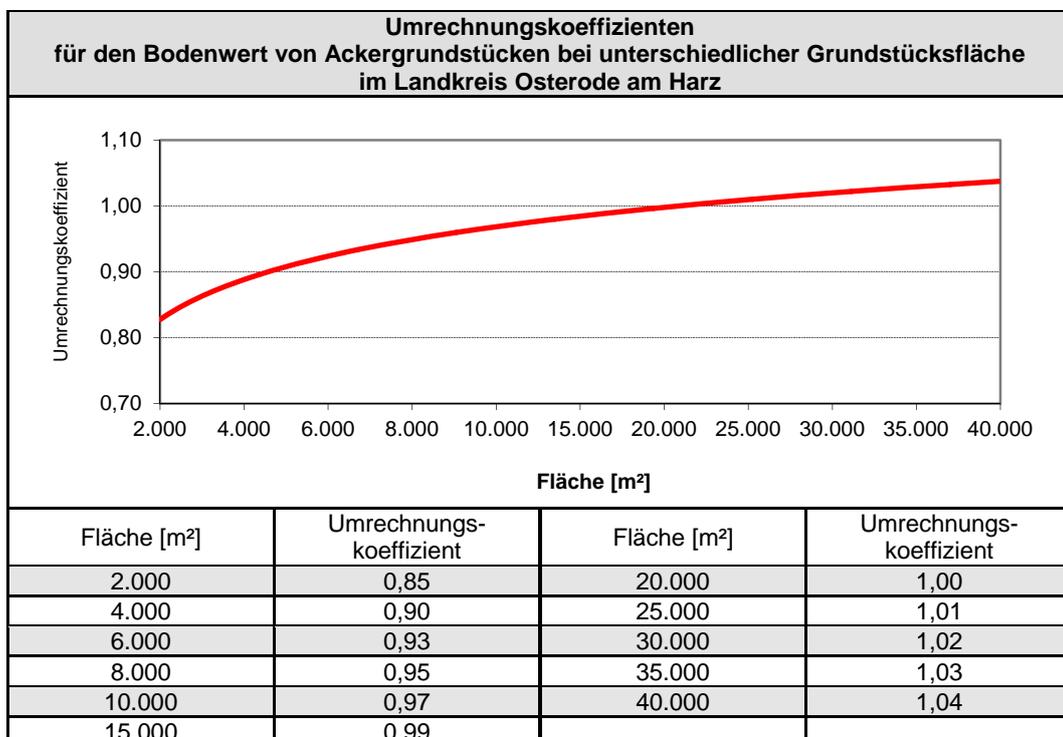
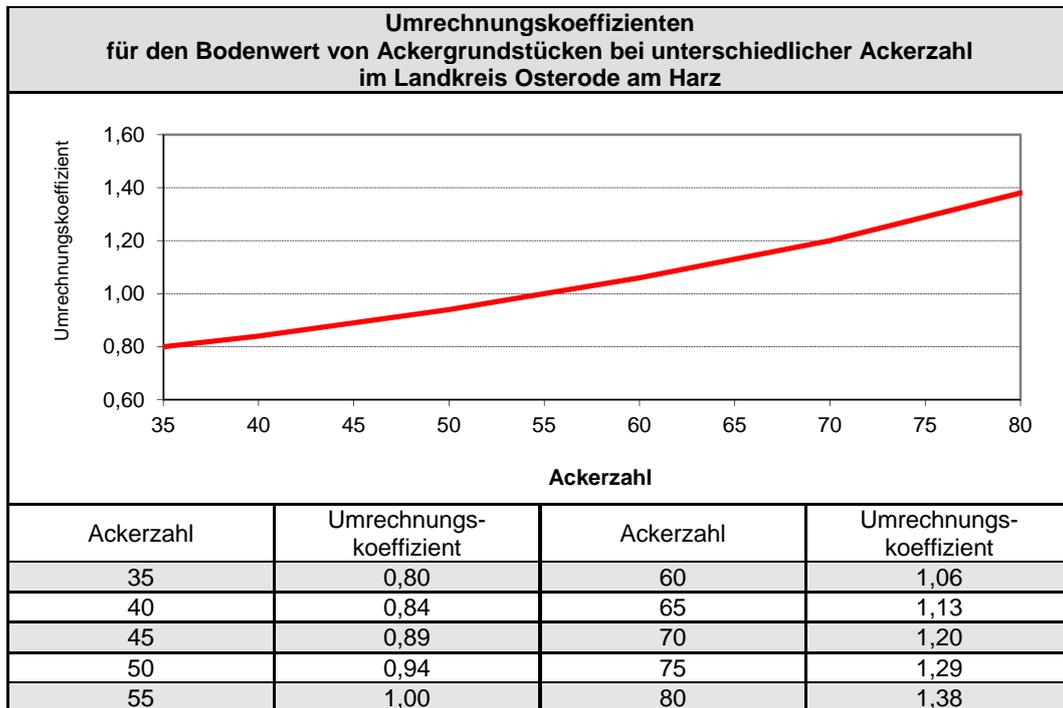
6.3.4.4 Landkreis Northeim

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken wurden mittels Regressionsanalyse aus 1.878 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2000 bis 2014 ermittelt.



6.3.4.5 Landkreis Osterode am Harz

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken bei unterschiedlicher Ackerzahl im Landkreis Osterode am Harz wurden mittels Regressionsanalyse aus 972 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2000 bis 2014 ermittelt.



6.4 Höfe

Unter dieser Rubrik werden Verkäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen einschließlich der zugehörigen Hofstellen geführt. Verkäufe von ganzen Höfen sind selten, dementsprechend sind hierzu keine allgemeinen Angaben möglich, die Einzelfälle sind individuell zu betrachten. Landwirtschaftliche Betriebe, die aufgegeben werden, werden oft verpachtet, tlw. werden auch nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen verpachtet und das Hofgrundstück verkauft.

Resthöfe

Als Resthof wird ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne ausreichende Existenzgrundlage bezeichnet. Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 21 Resthöfe mit insgesamt 675 ha für zusammen 8.338.000 € veräußert (Verkauf der Hofstelle mit zugehöriger landwirtschaftlicher Fläche). In 2013 waren es 22 Resthöfe mit insgesamt 607 ha für 4.707.000 €.

6.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsgebiet ist der Flächenanteil von Wald relativ hoch: 34 % der Gebietsfläche im Landkreis Göttingen (einschl. Stadt Göttingen), 59 % im Landkreis Goslar, 46 % im Landkreis Holzminden, 39 % im Landkreis Northeim und 57 % im Landkreis Osterode am Harz (Landesdurchschnitt 22 %).

Der im Berichtsgebiet vorhandene Wald befindet sich überwiegend im Eigentum des Landes. Er beinhaltet u. a. die großen zusammenhängenden Bereiche des Harzes und des Sollings. Daher kommen nur vereinzelt Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken vor.

Wald

Im vergangenen Jahr (Berichtsjahr 2014) wurden insgesamt 99 Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen registriert. Dabei wurden insgesamt 131 ha für 1.434.000 € umgesetzt, daraus ergibt sich ein mittlerer Preis von 1,09 €/m². Im Jahr 2013 waren es 124 Kauffälle mit 283 ha für 3.353.000 €, was einem mittleren Preis in Höhe von 1,18 €/m² entsprach.

In den Kaufpreisen ist der Wert des Bestandes enthalten. Die Preise variieren nach der Lage und ggf. auch nach Art und Alter des Bestandes. In der folgenden Übersicht sind die im Berichtsjahr registrierten Kauffälle für Waldflächen zusammengefasst. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

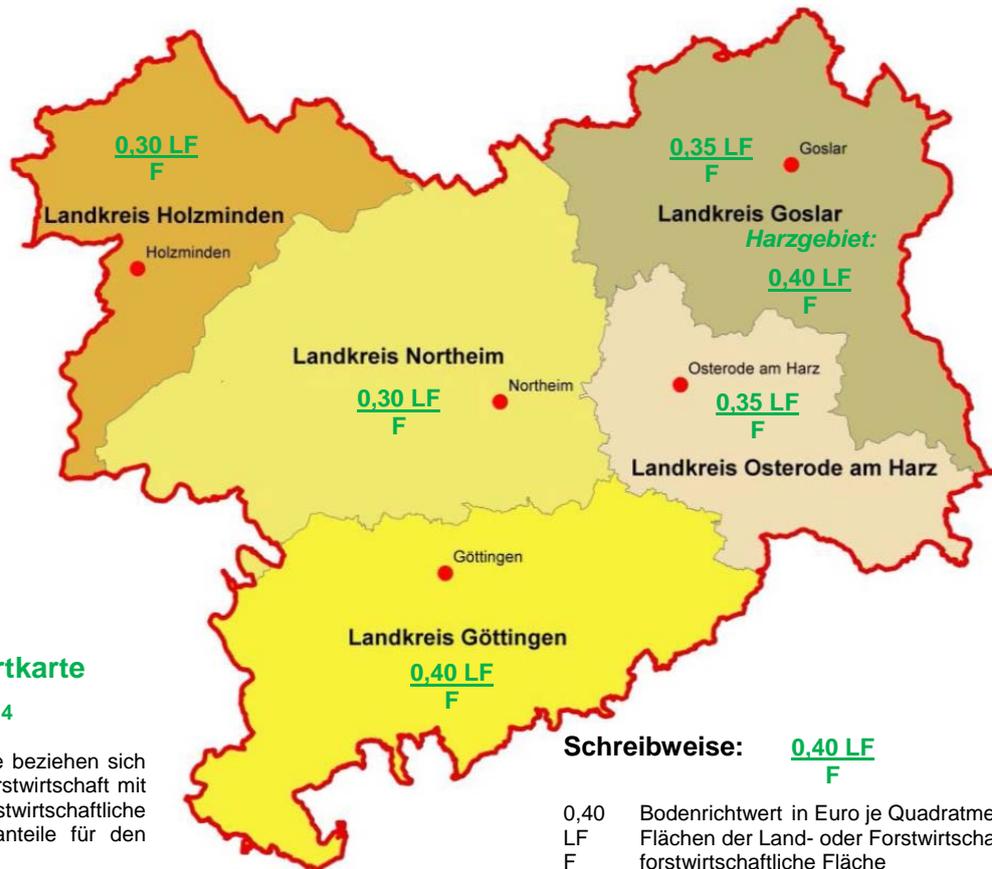
Stadt / Landkreis	Anzahl	mittlere Größe [ha]	mittlerer Preis [€/m ²]
Landkreis Göttingen (einschl. Stadt Göttingen)	22 (49)	0,4 (3,7)	0,95 (0,95)
Landkreis Goslar	20 (11)	1,4 (1,8)	1,44 (0,73)
Landkreis Holzminden	18 (16)	3,0 (2,6)	1,02 (0,77)
Landkreis Northeim	19 (36)	1,0 (1,0)	1,10 (1,08)
Landkreis Osterode am Harz	20 (12)	1,2 (3,0)	0,93 (1,22)

Waldboden

Vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen wurde für Waldflächen anhand vorliegender Vergleichspreise der Bodenwertanteil (ohne Berücksichtigung von Holzbestand) ermittelt. Zusätzlich wurden die regional vorliegenden Kaufverträge für Waldböden (ohne Bestandsanteil oder unter Abzug des ausgewiesenen Wertes für den Bestand) ausgewertet. Als Ergebnis wurden regionale Durchschnittspreise abgeleitet.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wurden zum 31.12.2014 die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte für Waldboden im Zuständigkeitsbereich beschlossen.

Bodenrichtwerte für Waldgrundstücke (Waldboden ohne Bestandsanteil)



7 Übrige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenland

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für Gartenland (Grundstücksgrößen 200 m² bis 2.000 m²) ausgewertet worden. Die daraus resultierenden durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In der folgenden Übersicht sind die registrierten Kauffälle der Jahre 2010 bis 2014 für Gartenland zusammengefasst. Die Werte in Klammern beziehen sich auf die Jahre 2009 bis 2013.

Bereich	Anzahl	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]
Stadt Göttingen	41 (37)	789 (797)	17,47 (16,55)
Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen)	108 (99)	740 (723)	5,42 (5,50)
Landkreis Goslar Stadt Goslar	17 (19)	836 (857)	10,34 (10,44)
Landkreis Goslar übriger Landkreis (Mittelwert)	68 (65)	806 (805)	5,87 (5,60)
Für den Bereich Landkreis Goslar wurden weitere Untersuchungen durchgeführt: Gartenland innerhalb geschlossener Bebauung und in Ortsrandlagen und Feldlagen, die Ergebnisse sind auf der folgenden Seite dargestellt.			
Landkreis Holzminden Stadt Holzminden	13 (13)	686 (749)	4,44 (3,92)
Landkreis Holzminden übriger Landkreis	40 (33)	859 (837)	3,24 (3,24)
Landkreis Northeim Städte Bad Gandersheim, Einbeck u. Northeim	56 (52)	948 (904)	5,79 (5,59)
Landkreis Northeim Kleinstädte und Randlagen	76 (83)	780 (808)	5,27 (4,94)
Landkreis Northeim Dörfer	92 (103)	767 (753)	3,44 (3,23)
Landkreis Osterode am Harz Städte Bad Lauterberg, Herzberg und Osterode	12 (15)	752 (765)	4,69 (5,22)
Landkreis Osterode am Harz Kleinstädte und Dörfer	34 (35)	714 (723)	2,46 (2,57)

Zum Hausgrundstück zugehörige Flächen (Hinterland), die als Garten genutzt werden, sind in dieser Kategorie nicht erfasst. Bei übergroßen Baugrundstücken kommen entsprechende Umrechnungskoeffizienten zur Anwendung; siehe „Einfluss der Grundstücksgröße“ auf Seite 38.

Die Kaufpreise für Gartenland bzw. vergleichbare private Grünflächen liegen je nach Region bei ca. 10 % bis 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland, in Gebieten mit hohem Bodenrichtwertniveau in der Größenordnung von 8 % bis 10 %.

7.1.1 Private Grünflächen, Gartenland im Landkreis Goslar

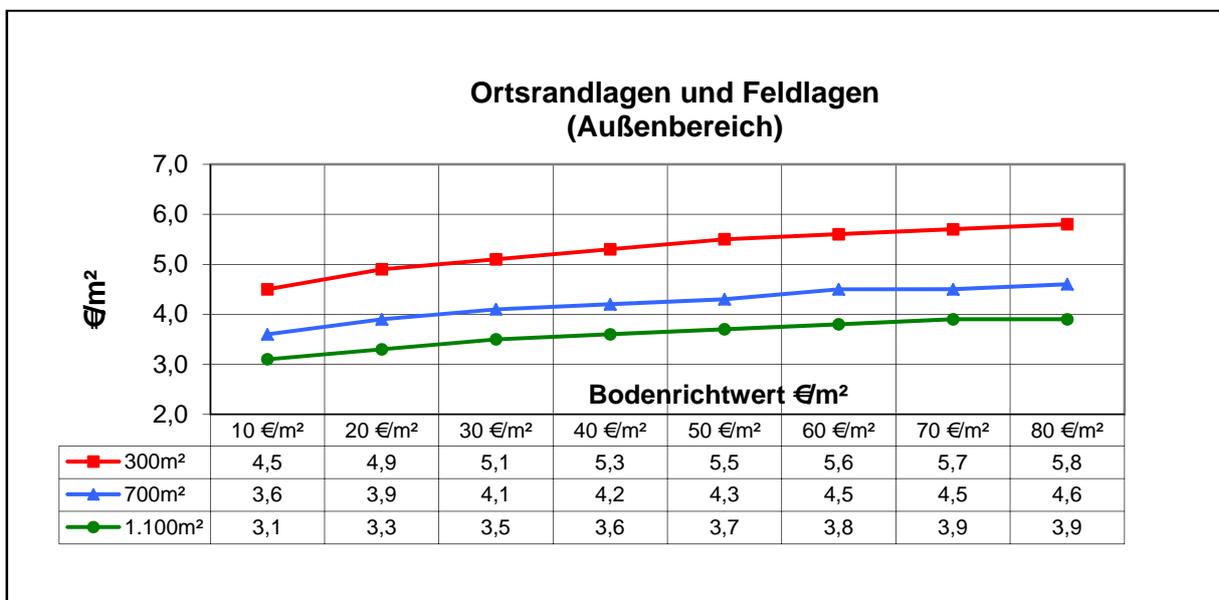
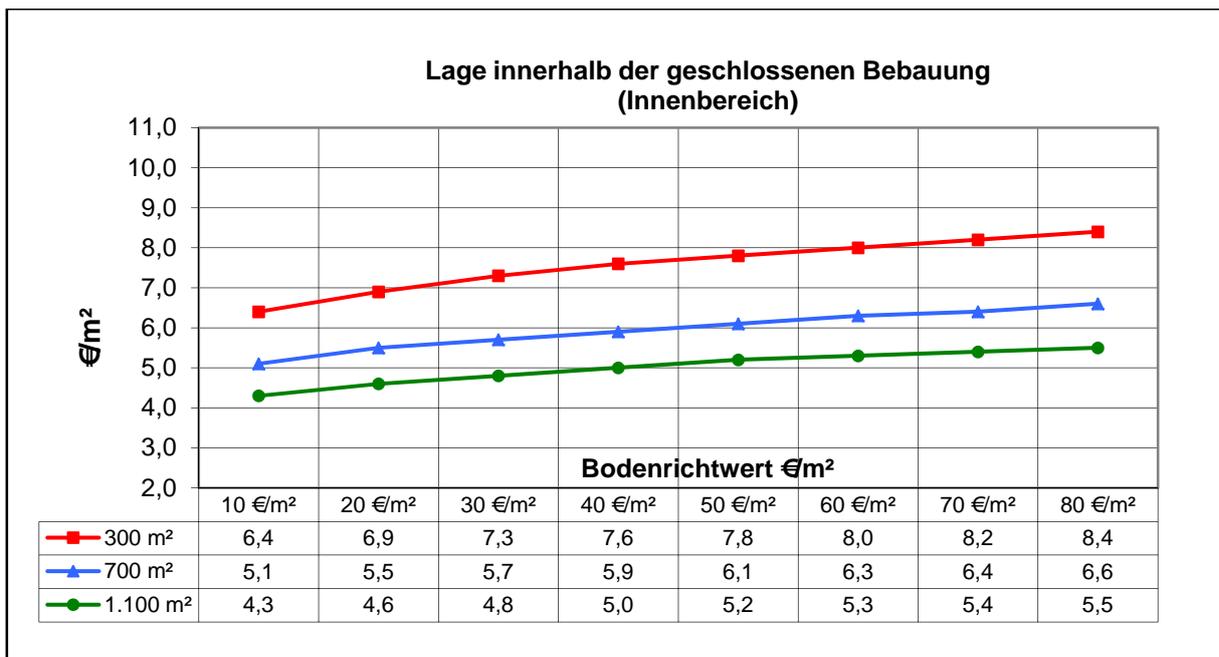
Für den Bereich des Landkreises Goslar ergibt eine im Dezember 2014 aktualisierte Untersuchung von veräußerten Hausgärten / Kleingärten (Kauffälle ab 01.01.2002) folgendes Ergebnis:

Zielgröße: Kaufpreis/Fläche [€/m²]

Einflussgrößen: Lagezuordnung (innerhalb der geschlossenen Bebauung, Außenbereich)

Bodenrichtwert (Bezug ist der benachbarte Bodenrichtwert für Bauland, unabhängig von seinen Zustandsmerkmalen/Erschließungszustand)

Grundstücksgröße



Korrekturwerte auf den ermittelten Tabellenwert für den Außenbereich:

Kleingarten = Dauerkleingärten, Feldlagen, Ortsrandlagen ohne direkten Bezug zur Wohnbebauung.
Hausgarten = Rest.

Kleingarten: - 5 %
Hausgarten: + 6 %

7.2 Hutung/Streuwiese/Geringstland

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

Aus der Kaufpreissammlung wurden die seit 2009 registrierten Verkaufspreise untersucht. Im Bereich des Landkreises Göttingen werden für entsprechende Flächen durchschnittlich 0,50 €/m² gezahlt. Für den Bereich des Landkreises Goslar wurde der Mittelwert mit 0,70 €/m² ermittelt, im Landkreis Northeim liegt der Mittelwert bei 0,45 €/m² und im Landkreis Osterode am Harz bei 0,40 €/m². Für den Bereich des Landkreises Holzminden sind bislang keine Werte ausgewiesen.

Die Vergleichspreise liegen in der Regel unter dem Bodenrichtwert für Grünland, sonst sind besondere Lagermerkmale oder abweichende Nutzungsmöglichkeiten preisbestimmend.

7.3 Unland

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

Im Bereich des Landkreises Göttingen werden durchschnittlich 0,45 €/m² erzielt. Im Landkreis Goslar wurde der Mittelwert mit 0,60 €/m² ermittelt, im Landkreis Northeim liegt der Mittelwert bei 0,40 €/m² und im Landkreis Osterode am Harz bei 0,20 €/m² (Mittelwerte der seit 2008 registrierten Kaufpreise). Für den Bereich des Landkreises Holzminden sind bislang keine Werte ausgewiesen.

7.4 Wege

Aus Untersuchungen auf der Grundlage der Kaufpreissammlung geht hervor, dass Wegeflächen im landwirtschaftlich strukturierten Außenbereich zu Preisen zwischen 0,20 €/m² und 1,00 €/m² gehandelt werden, je nach Art und Bedeutung des Weges und ob eine Widmung als öffentliche Fläche oder Unterhaltungslasten bestehen. Im Mittel werden 0,50 €/m² bei Inanspruchnahme bzw. Übernahme von Wegen vereinbart.

7.5 Gräben

Gräben sind für die Bewirtschaftung der Felder bzw. für die Vorflut in einem Gebiet notwendig, sie dienen der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen. Dem Eigentümer obliegt die Unterhaltungslast, ohne dass wirtschaftliche Erträge aus diesen Grundstücken gezogen werden können. Aus der Kaufpreissammlung geht hervor, dass in Entschädigungsfällen durchschnittlich 0,30 €/m² vereinbart werden.

7.6 Abbauland

In den vergangenen 10 Jahren (2005 – 2014) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 35 Grundstücke mit Abbauland veräußert.

Abbaugut	Anzahl	Spanne Min. – Max. [€/m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]
Sand	2	*	*
Mergel	7	1,95 – 17,09	7,00
Kreide	6	1,82 – 12,00	5,00
Kies	11	0,50 – 6,14	4,00
Steinbruch	9	1,47 – 15,03	3,00

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

7.7 Wasserflächen (Teiche)

In den vergangenen 10 Jahren (2005 bis 2014) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 71 Grundstücke mit Wasserflächen verkauft. Die ermittelten Vergleichspreise (Gesamtkaufpreis/Fläche) für Grundstücke mit Teichen und Grundstücksgrößen ab 1.000 m² liegen zwischen 0,10 €/m² und 15,03 €/m² (Gesamtmittel rd. 2,36 €/m²).

Die relativ großen Spannen ergeben sich durch Abweichungen der einzelnen Grundstücke bezüglich des Zustands der Anlage (z. B.: Außenanlagen, Wasserversorgung und wasserrechtliche Genehmigung).

Stadt / Landkreis	Spanne Min. – Max. [€/m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]	mittlerer Bodenrichtwert für Ackerland [€/m ²]
Landkreis Göttingen (einschl. Stadt Göttingen)	0,30 – 14,29	3,77	1,02
Landkreis Goslar	0,21 – 5,05	1,89	1,02
Landkreis Holzminden	0,12 – 5,05	1,59	1,15
Landkreis Northeim	1,10 – 15,03	3,83	1,18
Landkreis Osterode am Harz	0,10 – 6,22	1,90	0,61

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Qualitäts- und Entwicklungszustände sowie Art der Nutzung und weiterer Zustandsmerkmale ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wurden Bodenrichtwerte ermittelt für

- ♦ Bauflächen und
- ♦ sonstige Flächen,
- ♦ landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland, Grünland) und
- ♦ forstwirtschaftliche Nutzflächen (Waldboden, ohne Bestand).

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB (Baugesetzbuch) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt.

Nach § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) werden in Niedersachsen die Bodenrichtwerte jedes Jahr ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2014 ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend den folgenden Übersichten dargestellt. Grundlage der Bodenrichtwertdarstellung ist das amtliche Kartenwerk. Die Darstellungen sind gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet.

Umrechnungskoeffizienten

Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind Umrechnungstabellen oder auch Zu- bzw. Abschläge in der Bodenrichtwertpräsentation oder im Marktbericht veröffentlicht. Gegebenenfalls können sie auch bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann mündliche sowie schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte zu geben. Des Weiteren kann die Verpflichtung zur Auskunft durch Bereitstellung im **Internet** erfüllt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Bei Bedarf können Eigentümer, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Behörden und Gerichte gemäß § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert in Auftrag geben.

Die Preise der Leistungen sind in der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GO Gut) festgelegt.

Auskunft über Bodenrichtwerte

Schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte werden nach zeitlichem Aufwand abgerechnet; es wird eine Mindestgebühr von 25,50 € (entspricht einer begonnenen Arbeitshalbstunde) erhoben.

Internet

Die Bodenrichtwerte aus ganz Niedersachsen (Jahrgänge ab 2000, Teilbereiche bereits ab 1999) können kostenpflichtig im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<https://www.gag.niedersachsen.de>

Die Auszüge können gedruckt und gespeichert werden.

Das Entgelt für die Abfrage im **Abonnement** beträgt 195,00 € pro Jahr und beinhaltet die Zugriffsberechtigung auf die Bodenrichtwerte des Landes ab 1999/2000. Der Antrag auf Zugang im Rahmen eines Abonnements ist online über ein Formular unter der o. g. Internetadresse zu stellen.

Seit 2012 (Wegfall der Veröffentlichung auf Datenträgern) wird zusätzlich ein günstiger Zugriff auf Bodenrichtwerte (Werte seit 1999/2000) eines regional begrenzten Bereichs bereitgestellt. Die Gebühr für diesen Zugang beträgt zurzeit 97,50 € und für weitere Arbeitsplätze 17,50 € je zusätzlichen Arbeitsplatz.

Der Nutzungszeitraum eines Abonnements beginnt mit der Freischaltung des Zugangs und berechtigt zum Zugriff auf die niedersächsischen Bodenrichtwerte für die Dauer von einem Jahr (ggf. Verlängerung).

Als **Einzelauskunft** können Sie **15 Minuten** lang für **5,00 €** die Bodenrichtwertkarten ab 1999/2000 aus ganz Niedersachsen einsehen und Auszüge erstellen (pdf). Die Abrechnung der Kosten erfolgt über *FIRSTGATE click&buy*, z. B. mittels Kreditkarte, aber auch per Lastschrift. Hierzu ist eine (kostenlose) einmalige Anmeldung bei *FIRSTGATE* erforderlich.

Beispiel aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet (hier für den Stichtag 31.12.2014)

Startseite

Layer

Overlays

- Webatlas
- Luftbilder
- AP 1 : 2.500
- Bauland
- Verfahrensgebiete

Suche

Vienenburg

Ort | Gemeinde | Flurstück

Ort / PLZ:

Straße:

Haus-Nr.:

Anzeigen neue Suche

Gemeinde: null
Keine Straße gefunden.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für die in der Karte gelb markierte Position

38 B (00301306)
WA o I

Bodenrichtwert-Legende

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
NORTHHEIM

Grundstücksmarktbericht

Download

Teilmarkt: Bauland

Stichtag: 31.12.2014

Maßstab: 1 : 10 000

Werkzeuge:

Bodenrichtwert: 38 Euro / m²

- Stichtag: 31.12.2014
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
- Zonennummer: 00301306
- Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I

Bodenrichtwert-Legende siehe linke Spalte

© Land Niedersachsen

EPSSG.25832 => 606992, 5757717

BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online

Anmerkung: Auch bei zurückliegenden Stichtagen werden die Bodenrichtwerte auf der Kartengrundlage der aktuellen Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Auf den Richtwertkarten kann durch

- eine grafische Positionierung
- durch Eingabe des Ortsnamens oder der Postleitzahl
- durch Eingabe der Gemeinde/Stadt mit Straße und Hausnummer
- durch Eingabe des Flurstückskennzeichens

das Grundstück ausgewählt und der Bodenrichtwert abgelesen werden.

Die ausführlichen Bodenrichtwertinformationen zu der ausgewählten Position mit dem gelben Punkt (erzeugt durch klicken in die Zone) werden in einem separaten Fenster angezeigt.

Eine zusammenfassende Darstellung über alle Werte der entsprechenden Lage, ein Link zur Bodenrichtwertlegende und gegebenenfalls auch zu den Umrechnungstabellen bei abweichenden Grundstücksmerkmalen sind vorhanden.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für Bauland „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich und sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Diese Bodenrichtwerte werden auch im Grundstücksmarktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht. Sie dienen somit der Markttransparenz und vermitteln einen Überblick über das durchschnittliche Bodenpreisniveau im Land Niedersachsen.

Die ausgewählten Städte, Gemeinden bzw. Gemeindeteile oder Ortschaften werden durch folgende Merkmale charakterisiert:

- ◆ Einwohnerzahl
- ◆ Die durch die Raumordnungsprogramme festgelegten Zentralitätsstufen
 - O = Oberzentrum
 - M = Mittelzentrum
 - G = Grundzentrum
- ◆ Bedeutung
- ◆ Lage

Die Angaben für Wohnbauland werden nach Bauflächen des individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau gegliedert.

Die Bodenrichtwerte für gewerbliches Bauland beziehen sich auf Grundstücke in zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten, Gewerbegebieten sowie Gebieten für Dienstleistungen und Verwaltung.

Zusätzlich wird ggf. nach Lageklassen untergliedert (gute Lage, mittlere Lage und mäßige Lage).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2014								
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde - Gemeindeteil (Sitz der Gemeindeverwaltung)	Zentralität	Bedeutung Merkmale	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Stadt Göttingen	O	Universitätsstadt Uni - Nähe Zentrum - Nähe Randlage	340 190	215 140	185 115	225 200 180 145	170	160
Landkreis Göttingen								
Adelebsen	G	Flecken, Gemeinde im ländlichen Raum	80	74				
Bovenden	G	Flecken, Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	160	130	98		135	
Dransfeld	G	Samtgemeinde, Stadt im ländlichen Raum	100	96				
Duderstadt	M	Stadt im ländlichen Raum	95	84	66		62	
Friedland	G	Landgemeinde	56	52				
Gieboldehausen	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	45	45				
Gleichen-Reinhausen (Reinhausen)	G	stadtnahe Landgemeinde	92	82				
Hann. Münden	M	Stadt mit Fremdenverkehr	94	72	42	88	72	56
Radolfshausen-Ebergötzen (Ebergötzen)	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	63	58				
Rosdorf	G	Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	170	120			130	
Staufenberg-Landwehrhagen (Landwehrhagen)	G	Landgemeinde		70				
Landkreis Goslar								
Bad Harzburg	M	Stadt						
Bad Harzburg-Westerode		kleine Landgemeinde	75		36			
Braunlage	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	75	45	36			
Goslar	M	Kreisstadt	95	46	30		48	
Goslar-Vienenburg	G	Kleinstadt mit hohem Gewerbeanteil		37			32	
Langelsheim	G	Kleinstadt mit Gewerbeanteil	55	36	22		27	
Seesen	M	Kleinstadt	65	48	25			
Seesen-Münchehof		Kleine Landgemeinde	46		28			
Landkreis Holzminden								
Bevern	G	Samtgemeinde	69	58	46			
Bodenwerder, SG Bodenwerder-Polle	G	Samtgemeinde, Kleinstadt	62	50	40			
Bodenwerder-Bremke		ländlicher Ort		20				
Boffzen	G	Samtgemeinde	66	52	44			
Delligsen	G	Flecken	62	50	44			
Eschershausen	G	Samtgemeinde	50	44	35			
Holzminden	M	Kreisstadt	90	80	64			
Holzminden-Neuhaus	G	Fremdenverkehrsort	42		37			
Polle, SG Bodenwerder-Polle	G	Samtgemeinde	58	45	34			
Stadtoldendorf	G	Kleinstadt	66	48	38			

Zentralität: O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum, G = Grundzentrum

Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2014								
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde - Gemeindeteil (Sitz der Gemeindeverwaltung)	Zentralität	Bedeutung Merkmale	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Landkreis Northeim								
Bad Gandersheim	M	Stadt, Kurort	62	49	28			
Bodenfelde	G	Flecken, Fremdenverkehr	36	34	27			
Dassel	G	Kleinstadt	34	29	26			
Einbeck	M	Stadt mit historischem Stadtkern	76	59	42		63	
Hardeggen	G	Kleinstadt	78	59	42			
Kalefeld	G	Gemeinde	47	36	29			
Katlenburg – Lindau (Katlenburg)	G	Gemeinde	48	40	32			
Einbeck-Kreiensen	G	gehört seit 2013 zur Stadt Einbeck	36	32	23			
Moringen	G	Kleinstadt	65	43	28			
Nörten-Hardenberg	G	Flecken, Randlage Göttingen	96	80	53			
Northeim	M	Kreisstadt	130	79	44		61	
Uslar	G	Stadt, Fremdenverkehr	67	47	26			
Landkreis Osterode am Harz								
Bad Grund (Harz)	G	Harzstadt, Fremdenverkehr	43	30	14			
Bad Lauterberg im Harz	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	78	50	27			
Bad Sachsa	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	60	42	24			
Hattorf am Harz	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum		40	23			
Herzberg am Harz	G	Harzrandstadt	58	53	26			
Osterode am Harz	M	Kreisstadt	70	48	36		41	
Walkenried	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	33	25	14			

Zentralität: O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum, G = Grundzentrum

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2014									
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
SG = Samtgemeinde	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Göttingen	1.600	720	310	80	45		330	270	175
Landkreis Göttingen									
Adelebsen		58			23			52	
Bovenden	135	110		45		40		110	
Dransfeld / SG		76			65			26	
Duderstadt	155	105	78	51	26	23		78	
Friedland		68			39			68	
Reinhausen / Gleichen (Reinhausen)		52			31			38	
Hann. Münden	180	115	88	35	31	26		120	
Ebergötzen / SG Radolfshausen (Ebergötzen)		50			31			50	
Rosdorf		100		50	50	42		100	
Landkreis Goslar									
Braunlage	40	28	26		19	15	29	26	
Goslar	210	130	52	36	23	17	125	76	54
Goslar-Vienenburg		66	36			16		50	36
Seesen		36				17		36	
Landkreis Holzminden									
Bevern	56		48		15				
Bodenwerder, SG Bodenwerder-Polle	130	100	76		15				
Boffzen		46			14*				
Delligsen	54		34		15*				
Eschershausen	60		39		18				
Holzminden	245	190	80	45	40	20	130		86
Polle, SG Bodenwerder-Polle		34							
Stadoldendorf	100	84	64		15				

* Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig

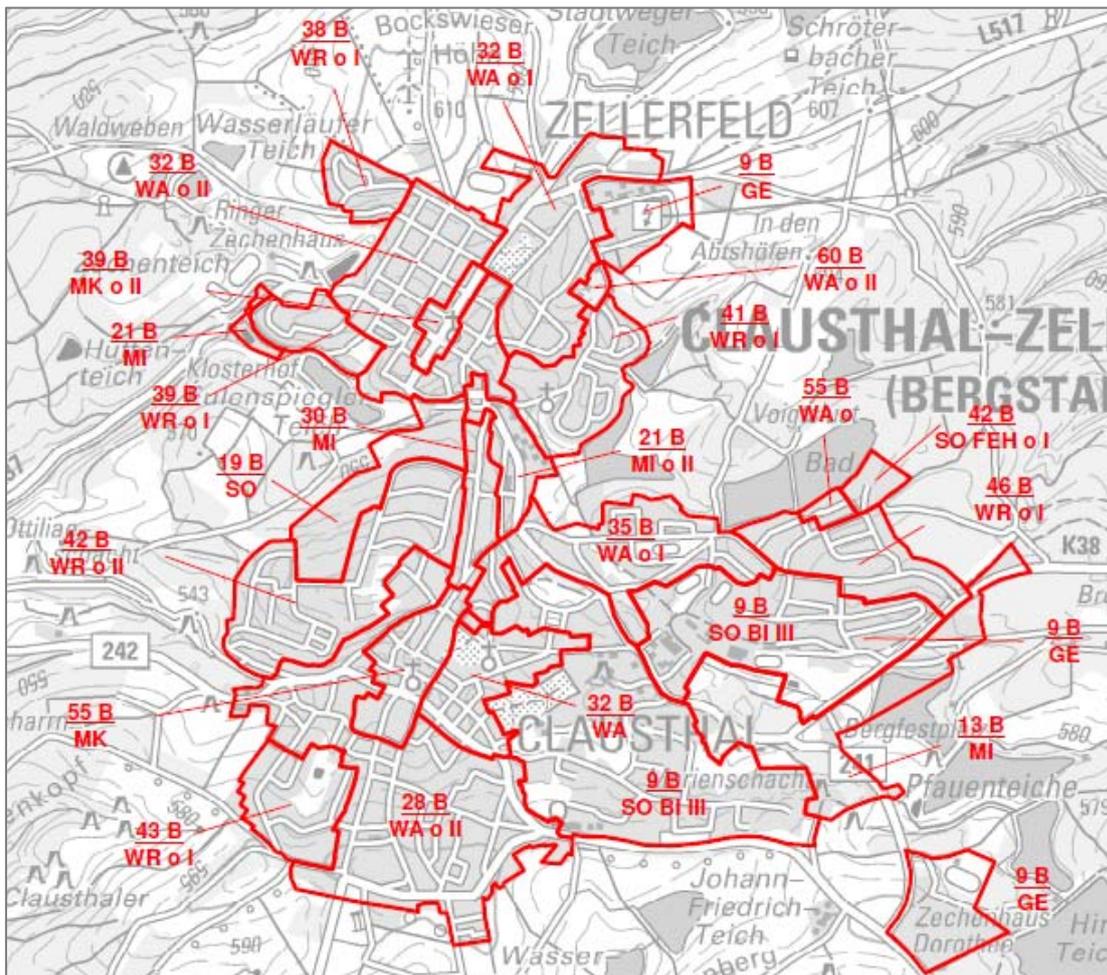
Angaben zu Zentralität und Bedeutung der Gemeinden/Gemeindeteile siehe Tabelle zu 8.2.1 Wohnbauland (ab Seite 78)

Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2014									
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeindeteil / Gemeinde (Sitz der Gemeindeverwaltung)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
SG = Samtgemeinde	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Landkreis Northeim									
Bad Gandersheim	170	150	70		21	13	140	110	70
Bodenfelde		31				14		31	
Dassel	40	28	26		19	15	29	26	
Einbeck	210	130	52	36	23	17	125	76	54
Hardeggen		66	36			16		50	36
Kalefeld		34				17		34	
Katlenburg – Lindau (Katlenburg)		36				17		36	
Einbeck-Kreiensen		40	25			19		40	25
Moringen		46	36		18	14		46	36
Nörten-Hardenberg	76	54	44	36	23	19	76	54	34
Northeim	240	175	105	36	27	24	240	94	46
Uslar	105	64	51	24	18		56	46	
Landkreis Osterode am Harz									
Bad Grund (Harz)		39			10			44	23
Bad Lauterberg im Harz	145	90			19	10			40
Bad Sachsa		82	46		19	11			46
Hattorf am Harz			22		14	10			
Herzberg am Harz	74		36		14	10			36
Osterode am Harz	165	145	110	29	19	10	77		39
Walkenried					7				

Angaben zu Zentralität und Bedeutung der Gemeinden/Gemeindeteile siehe Tabelle zu 8.2.1 Wohnbauland (ab Seite 78)

8.3 Bodenrichtwertkarten für Bauland

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte: Clausthal-Zellerfeld, Stichtag 31.12.2014



Beispielangaben im Zähler

- 55 B** Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden (baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei).
- 35 B ebpf** Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen z. B. noch Erschließungsbeiträge oder für Ausgleichsmaßnahmen noch Kostenerstattungsbeiträge erhoben werden können und die abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sind (baureifes Land, erschließungsbeitragspflichtig).

Beispielangaben im Nenner

- MI f500** Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Bauflächen im Mischgebiet mit einer Grundstücksfläche von 500 m².
- WA o II** Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Bauflächen im Allgemeinen Wohngelände, offene Bauweise und zweigeschossige Ausnutzung (Geschlosszahl II).
- SO FEH o I** Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Bauflächen im Sondergebiet für Ferienhäuser, offene Bauweise und eingeschossige Ausnutzung (Geschlosszahl I).

Erläuterungen der Schreibweise

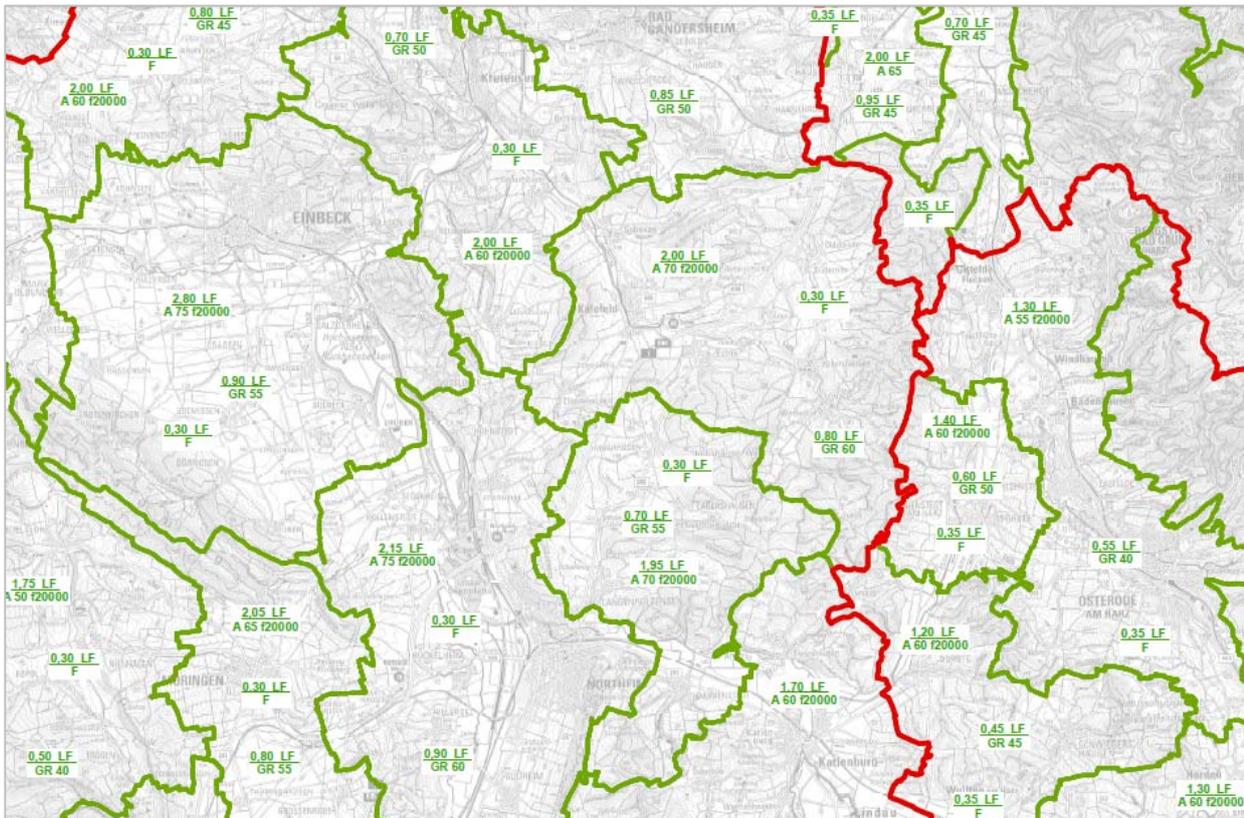
95 B ebpf		Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Sanierungs- oder Entwicklungszusatz		Beitrags-situation	
WA o III WGFZ0,8 f750		95		B		ebpf			
WA		95		B		ebpf			
Art der Nutzung		Ergänzung zur Art der Nutzung		o		III		WGFZ 0,8 f750	
Art der Nutzung		Ergänzung zur Art der Nutzung		Bauweise		Geschosszahl		wertrelevante Geschossflächenzahl	
						Maß der baulichen Nutzung		Grundstücksfläche weitere Merkmale	

Bodenrichtwert		Art der Nutzung	
...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter	W	Wohnbaufläche
		WS	Kleinsiedlungsgebiet
		WR	reines Wohngebiet
		WA	allgemeines Wohngebiet
		WB	besonderes Wohngebiet
		M	gemischte Baufläche
		MD	Dorfgebiet
		MI	Mischgebiet
		MK	Kerngebiet
		G	gewerbliche Baufläche
		GE	Gewerbegebiet
		GI	Industriegebiet
		S	Sonderbaufläche
		SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
		SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
		GB	Baufläche für Gemeinbedarf
		PG	private Grünfläche
		KGA	Kleingartenfläche
		FGA	Freizeitgartenfläche
		SG	sonstige private Fläche
		GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
		SN	Sondernutzungsfläche
		Ergänzung zur Art der Nutzung	
		EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
		MFH	Mehrfamilienhäuser
		WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
		PL	Produktion und Logistik
		WO	Wochenendhäuser
		FEH	Ferienhäuser
		EKZ	Einkaufszentren
		BI	Bildungseinrichtungen
		MED	Gesundheitseinrichtungen
		ASB	Außenbereich
		Bauweise oder Anbauart	
		o	offene Bauweise
		g	geschlossene Bauweise
		eh	Einzelhäuser
		rh	Reihenhäuser
		Maß der baulichen Nutzung	
		II	Geschosszahl (römische Ziffer)
		WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl
		Angaben zum Grundstück	
		t...	Grundstückstiefe in Metern
		f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

Die Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition nur enthalten, wenn sie sich als wertrelevant erwiesen haben. Abweichungen des einzelnen Grundstücks können gegebenenfalls mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten wertmäßig berücksichtigt werden.

8.4 Bodenrichtwertkarten für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2014



Beispielangaben

1,95 LF
A 70 f20000

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Ackerland, einer Ackerzahl von 70 und einer Grundstücksfläche von 2 ha (20.000 m²).

0,70 LF
GR 55

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Grünland und einer Grünlandzahl von 55.

0,30 LF
F

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung forstwirtschaftliche Fläche ohne Wertanteile für Aufwuchs.

Die Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition nur soweit enthalten, wie sie sich als wertrelevant erwiesen haben. Abweichungen des einzelnen Grundstücks bezüglich Wertzahl oder Grundstücksfläche können gegebenenfalls mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten wertmäßig berücksichtigt werden.

Für den Bereich des Landkreises Göttingen wurden nicht flächendeckend Bodenrichtwerte für Grünland ermittelt. Im Allgemeinen liegt das Preisniveau für Grünland zwischen 60 % bis 80 % des durchschnittlichen Ackerlandwertes in den entsprechenden Lagen.

Erläuterungen der Schreibweise

1,50 LF	Bodenrichtwert		Entwicklungszustand	
A 55 f20000	1,50	LF		
A	55	f20000		
Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstücksfläche	
Bewertung der Bodenschätzung				

Bodenrichtwert

... Bodenrichtwert in Euro je
Quadratmeter

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- oder
Forstwirtschaft

Art der Nutzung

A Acker
GR Grünland
F forstwirtschaftliche Fläche

Bewertung der Bodenschätzung

... Ackerzahl
... Grünlandzahl

Angaben zum Grundstück

f... Grundstücksfläche in
Quadratmetern

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Bei bebauten Grundstücken wird nach folgenden Grundstücksarten bzw. Rechtsformen unterschieden:

- ♦ Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend oder als Reihenhaus/Doppelhaushälfte,
- ♦ Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke oder gemischt genutzte Grundstücke,
- ♦ sonstige bebaute Grundstücke sowie die besonderen Rechte am Grundstück wie das Wohnungseigentum, das Teileigentum oder das Erbbaurecht.

Im Berichtsjahr sind insgesamt 6.473 entgeltliche Eigentumsübertragungen an **bebauten Grundstücken** registriert worden. Die Kategorie der bebauten Grundstücke umfasst unter Einbeziehung des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt rd. 72 % aller Erwerbsvorgänge sowie rd. 92 % des Gesamtgeldumsatzes und hat damit eine herausragende Bedeutung für das Gesamtmarktgeschehen.

Umsatzschwerpunkte bei der Kategorie bebaute Grundstücke sind die Ein-/Zweifamilienhäuser und das Wohnungs-/Teileigentum. Es entfallen 46 % der Verträge und 40 % des Geldumsatzes auf Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend oder als Reihenhaus/Doppelhaushälfte) sowie 36 % der Verträge und 18 % des Geldumsatzes auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 3.068 im Vorjahr auf 2.955 gesunken, dabei wurden rd. 339 Millionen € (Vorjahr 342 Millionen €) umgesetzt. Weitere Angaben sind in den Abschnitten 0 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (ab Seite 99) und 9.5 Reihenhäuser, Doppelhaushälften (ab Seite 146) zu finden. Ein besonderer Teilmarkt sind jeweils auch die Erbbaurechte (Seite 144 und 175).

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum ist von 2.207 im Vorjahr auf 2.305 gestiegen. Auf Wohnungseigentum entfallen davon rd. 89 %, dabei wurden rd. 145 Millionen € (Vorjahr 144 Millionen €) umgesetzt. Weitere Angaben sind in den Abschnitten 9.6 Wohnungseigentum (ab Seite 176) und 9.8 Teileigentum (Seite 197) zu finden. Ein besondere Objektgruppe im Bereich Goslar sind Wohnungsanlagen mit speziell als Ferienwohnen konzipierten Eigentumswohnungen (9.7 Ferienwohnungseigentum, Seite 194).

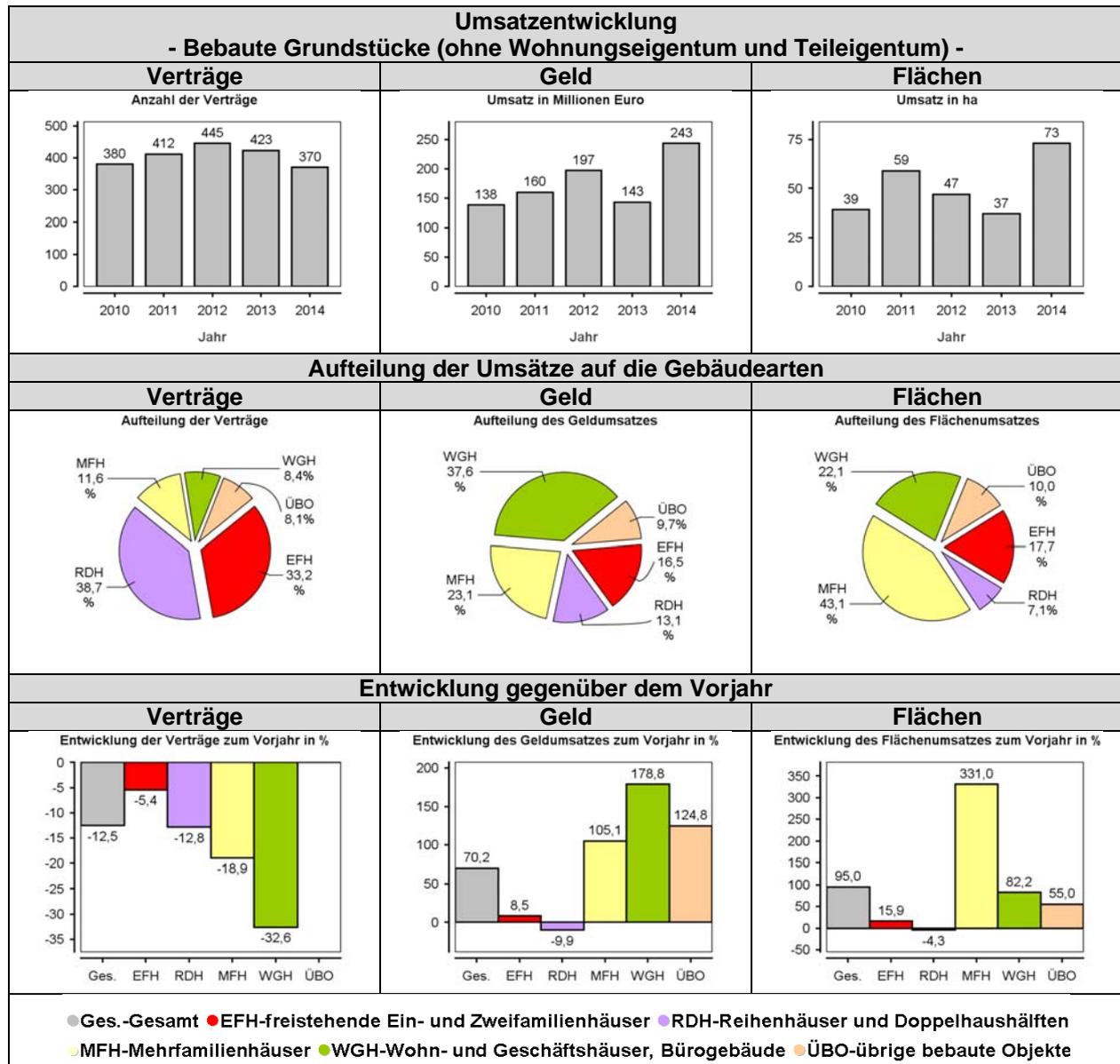
Bei den übrigen bebauten Grundstücken (Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser usw.) ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 18 % von 717 (Vorjahr) auf 844 (Berichtsjahr) gestiegen. Es wurden dabei rd. 252 Millionen € (Vorjahr rd. 161 Millionen €) umgesetzt (das entspricht einem Plus von rd. 56 %).

Eine differenzierte Aufschlüsselung der Umsatzzahlen für die einzelnen Gebiete des Zuständigkeitsbereichs, getrennt für die bebauten Grundstücke und für Wohnungs-/Teileigentum, ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Die teilweise erheblichen prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind häufig auf geringe und stark schwankende Umsatzzahlen zurückzuführen. Die einzelnen Angaben zu den Umsätzen sollten im Zusammenhang interpretiert werden.

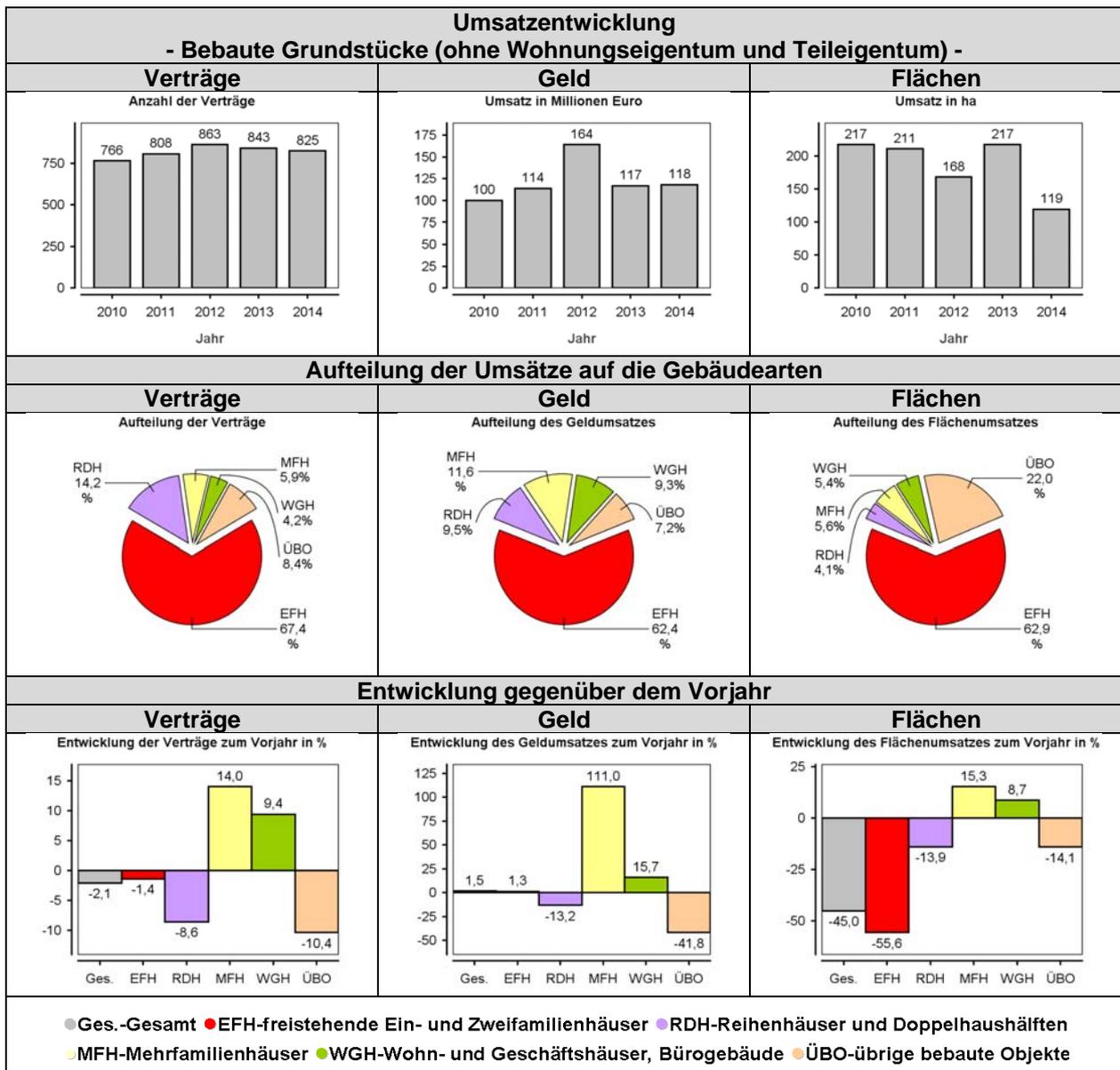
In den darauf folgenden Abschnitten sind weitere Angaben zu den einzelnen Grundstücksarten zu finden, z. B. Durchschnittspreise sowie Preisentwicklung, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren/Erbbaurechtsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.

9.2 Umsatzentwicklung

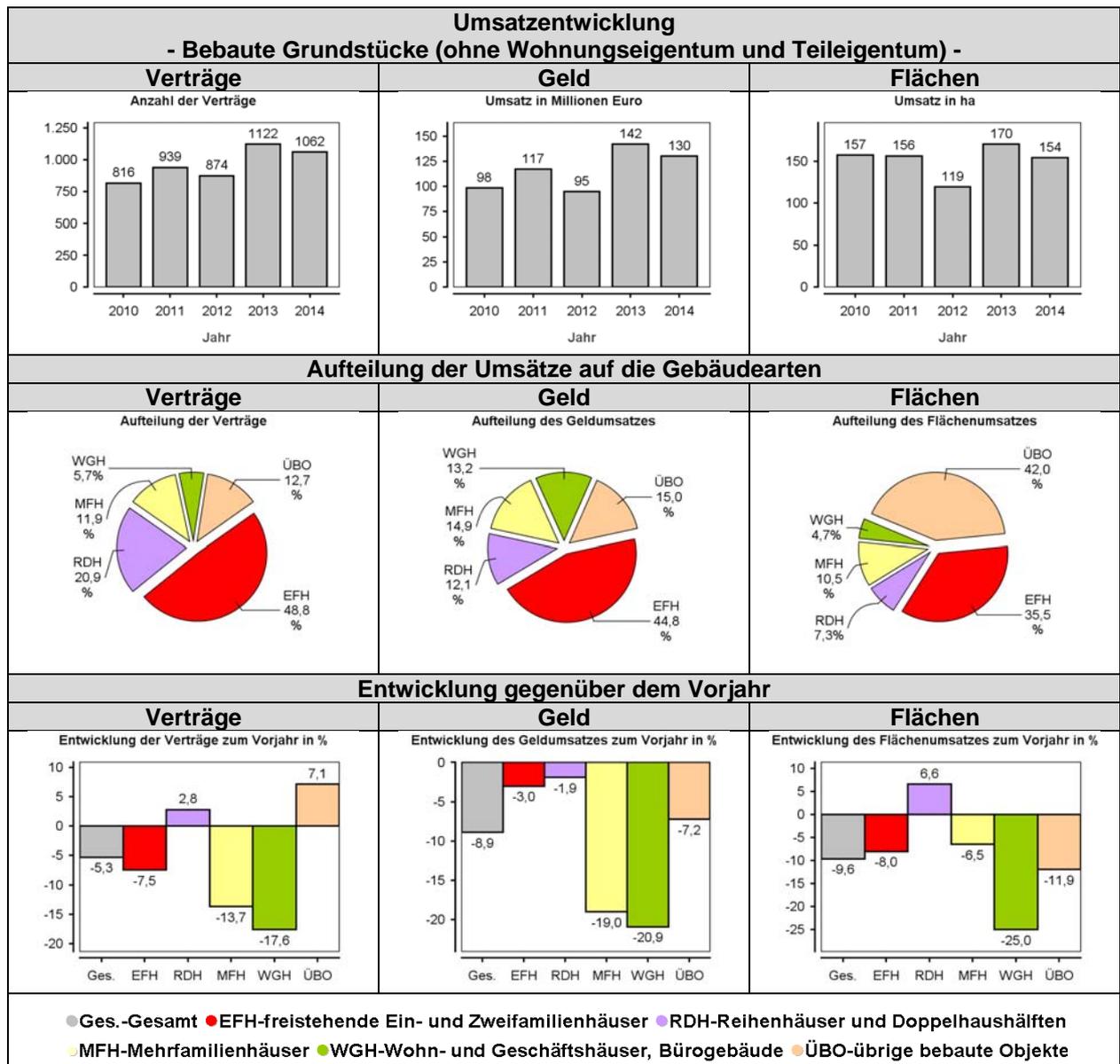
9.2.1 Stadt Göttingen



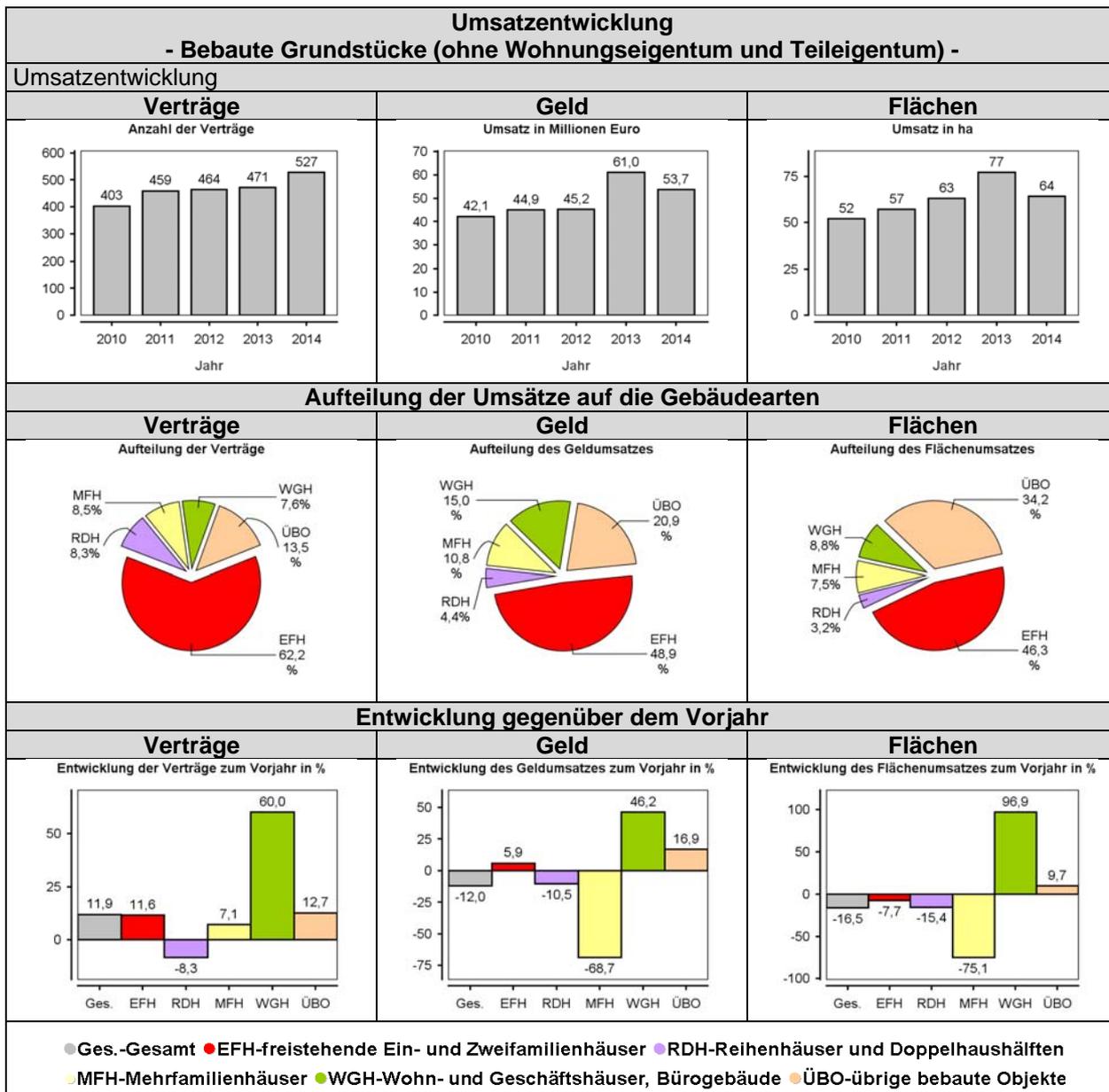
9.2.2 Landkreis Göttingen



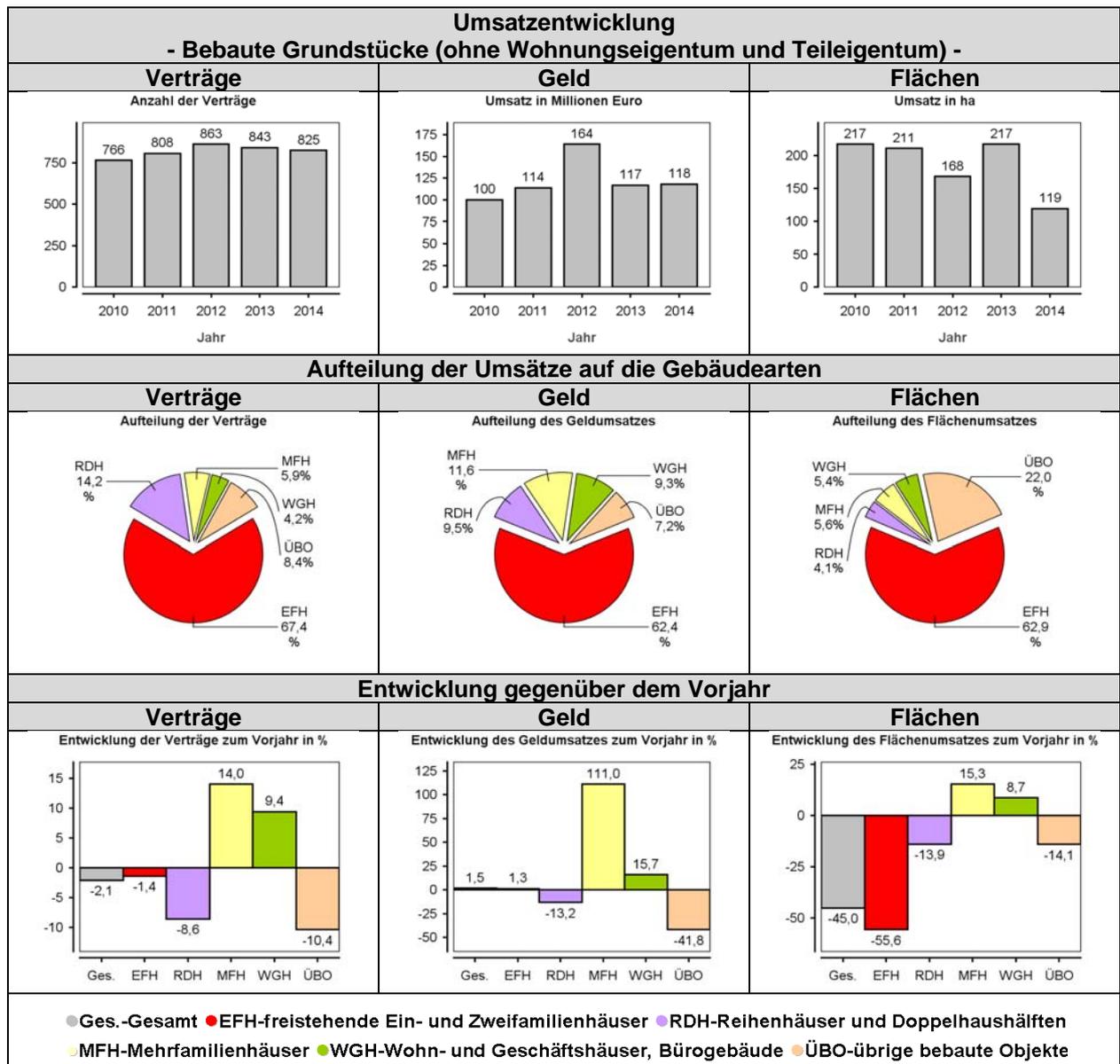
9.2.3 Landkreis Goslar



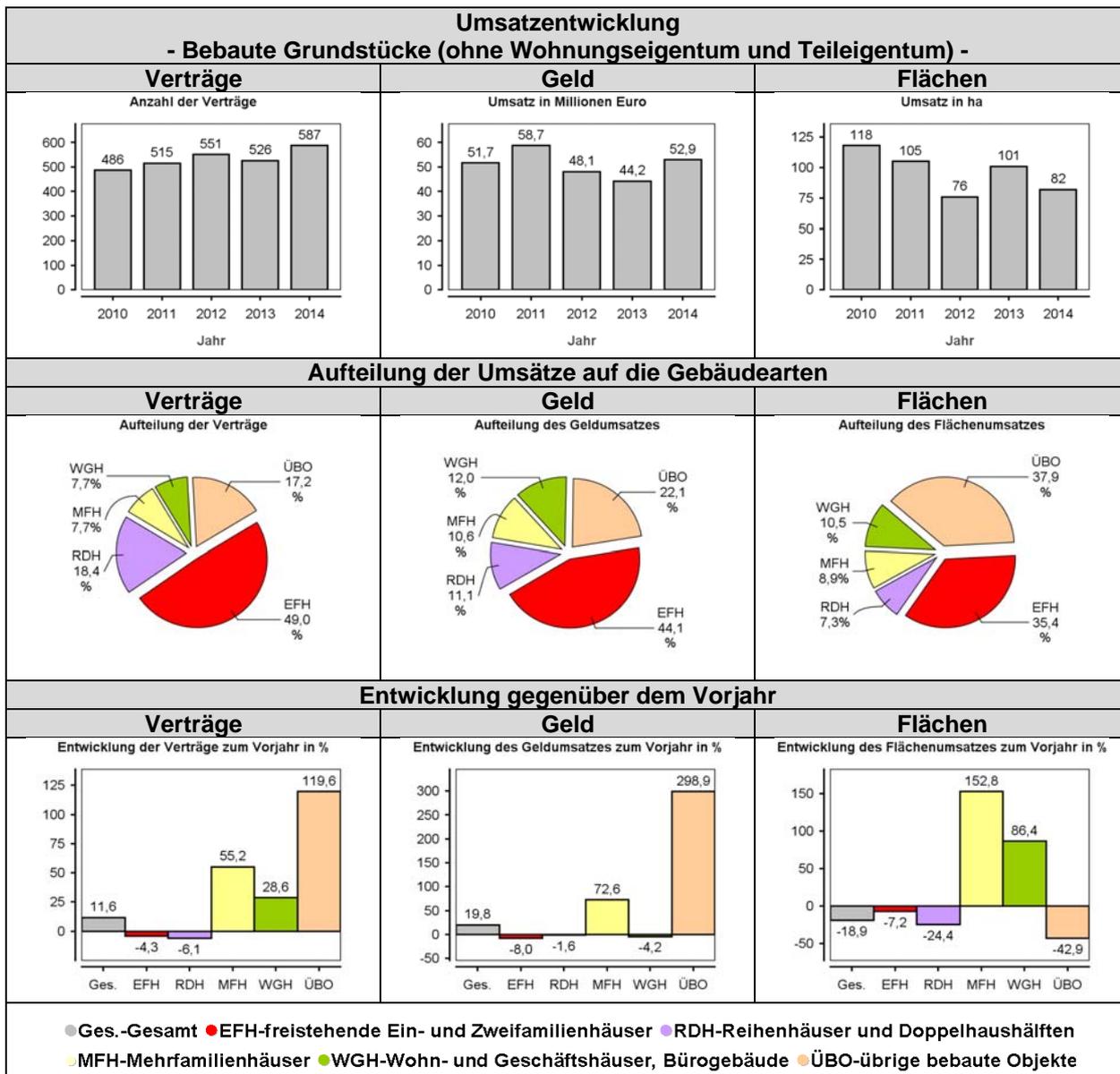
9.2.4 Landkreis Holzminden



9.2.5 Landkreis Northeim



9.2.6 Landkreis Osterode am Harz



9.3 Untersuchung des Marktgeschehens / Lagebereiche

Nachfolgend wird zunächst das Preisniveau für verschiedene Kategorien bebauter Grundstücke differenziert nach Baualtersgruppen angegeben. Als Vergleichsmaßstab wird dabei der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwert) herangezogen. Die durchschnittlichen Kauf- und Wohnflächenpreise wurden aus einfacher Mittelbildung in der jeweiligen Kategorie ohne Berücksichtigung weiterer wertrelevanter Merkmale abgeleitet.

Um differenziertere Aussagen über den Wert bebauter Grundstücke machen zu können, werden zusätzlich so genannte Vergleichsfaktoren hergeleitet. Grundlage für die Ermittlung dieser Vergleichsfaktoren ist die Kaufpreissammlung, die über die Angaben aus den Kaufverträgen hinaus durch eine Vielzahl weiterer Attribute ergänzt wird. Dazu werden u. a. Fragebögen an die Erwerber bebauter Grundstücke versendet und zeitnahe Fotos der Objekte in die Kaufpreissammlung übernommen. Zur Herleitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke werden mathematisch-statistische Untersuchungen des Kaufpreismaterials durchgeführt und dabei die Auswirkung unterschiedlicher wertbestimmender Merkmale auf das Wertniveau ermittelt. Als Ergebnis können die Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit unterschiedlicher Einflussgrößen dargestellt werden.

Bereiche / Lagebereiche

Als wichtiges Lagemerkmal hat sich bei diesen Untersuchungen zusätzlich zum Bodenrichtwert die großräumige Lage des Wertermittlungsobjektes erwiesen. Innerhalb der Stadt Göttingen sowie innerhalb der Landkreise Göttingen, Goslar, Northeim und Osterode am Harz wurden entsprechende Bereiche gebildet. Für den Bereich des Landkreises Holzminden ist eine entsprechende Unterteilung nicht erfolgt

Diese Einteilungen wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet und bilden die Grundlage der nachfolgend dargestellten Ergebnisse. Eine Vielzahl freier Studien ist auf dem Markt verfügbar, die andere Einteilungen und Bewertungen vornehmen, ohne dass sich diese Ergebnisse verifizieren lassen.

In den Landkreisen Göttingen, Goslar, Northeim und Osterode am Harz wurde für die besten Lagen die Lageziffer 01 vergeben; höhere Lageziffern beinhalten i. d. R. eine Verminderung der Lagequalität. Innerhalb der Stadt Göttingen erhält die beste Lage zur Unterscheidung gegenüber den Lagen im Landkreis Göttingen die Lageziffer 11; auch hier beinhaltet eine höhere Lageziffer i. d. R. eine Verminderung der Lagequalität.

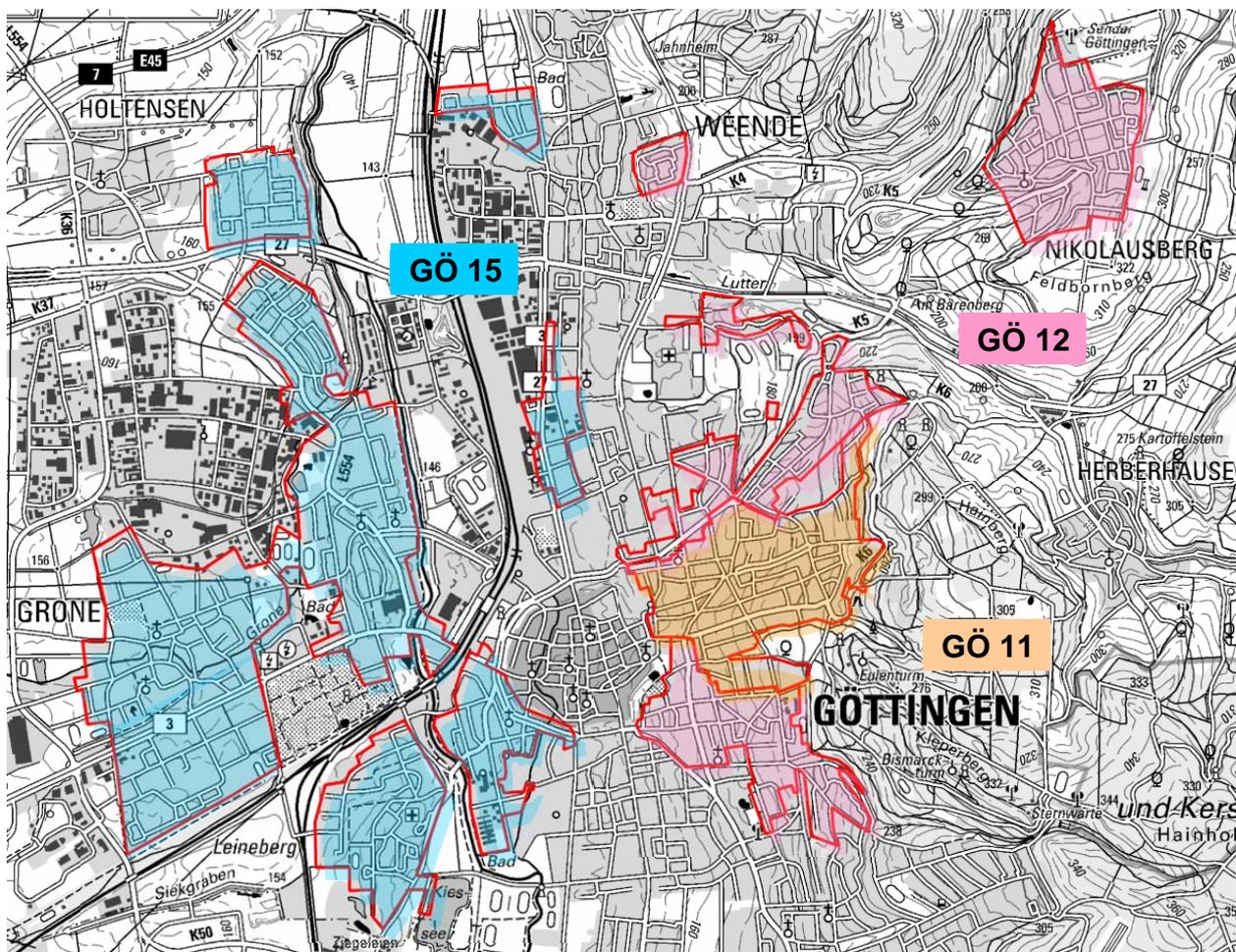
In den folgenden Zusammenstellungen sind hinter die alphabetisch sortierten Lagebereiche (Stadt- bzw. Ortsnamen oder Stadtbereiche) in Klammern der jeweilige Bereich (Stadt GÖ bzw. GÖ, GS, NOM oder OHA für die Landkreise) und die zugeordnete Lageziffer angegeben, z. B.:

- ◆ Grone (Stadt GÖ 15) Bereich Stadt Göttingen, Lageziffer 15
- ◆ Duderstadt (GÖ 07) Bereich Landkreis Göttingen, Lageziffer 07
- ◆ Vienenburg (GS 03) Bereich Landkreis Goslar, Lageziffer 03
- ◆ Angerstein (NOM 02) Bereich Landkreis Northeim, Lageziffer 02
- ◆ Bad Grund (OHA 03) Bereich Landkreis Osterode am Harz, Lageziffer 03

Für den Bereich des Landkreises Holzminden ist eine Unterteilung in wertprägende Lagebereiche nicht erfolgt, die Lagen sind durch das unterschiedliche Bodenrichtwertniveau (Lagewert) beschrieben.

Für den Bereich der Stadt Göttingen ist eine Unterteilung abweichend von den Gemarkungen bzw. Stadtteilen notwendig. Die gebildeten Lagebereiche sind in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.

9.3.1 Lagebereiche im Bereich der Stadt Göttingen (Übersichtskarte)



Der orange unterlegte Bereich in der Übersichtskarte zu den Lagebereichen in der Stadt Göttingen ist als Lagebereich 11 (GÖ 11) definiert. Er umfasst die Bodenrichtwertzonen vom sogenannten Ostviertel. Der rosa unterlegte Bereich ist als Lagebereich 12 (GÖ 12) definiert. Er umfasst die Bodenrichtwertzonen im Anschluss an die Ostviertellage und den Ortsteil Nikolausberg. Der blau unterlegte Bereich ist als Lagebereich 15 (GÖ 15) definiert. Er umfasst die Bodenrichtwertzonen der Weststadtlagen und des Stadtteils Grone.

Die übrigen, nicht markierten Bereiche der Stadt Göttingen sind den Lagebereichen 13 und 14 zugeordnet. Dabei sind die Stadtteile Geismar und Weende sowie die direkt angrenzenden Gemeindeteile (die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf - definiert als Großstadtrandlage) als Lagebereich 13 (GÖ 13) definiert. Die übrigen Ortsteile (z. B. Elliehausen, Herberhausen und Holtensen) sind als Lagebereich 14 (GÖ 14) definiert.

9.3.2 Lagebereiche im Bereich des Landkreises Göttingen (Ortschaften / Gemarkungen)

Adelebsen (GÖ 08)	Gerblingerode (GÖ 07)	Nesselröden (GÖ 07)
Atzenhausen (GÖ 05)	Germershausen (GÖ 07)	Niedergandern (GÖ 05)
Ballenhausen (GÖ 05)	Gieboldehausen (GÖ 07)	Nikolausberg (Stadt GÖ 12)
Barlissen (GÖ 06)	Gimte (GÖ 05)	Niedernjesa (GÖ 05)
Barterode (GÖ 05)	Glashütte (GÖ 06)	Nienhagen (GÖ 05)
Beienrode (GÖ 05)	Göttingen (Stadt GÖ 11-15, siehe Übersichtskarte Göttingen)	Oberbillingshausen (GÖ 05)
Benniehausen (GÖ 05)		Oberfeld (GÖ 07)
Benterode (GÖ 05)	Groß Ellershausen (Stadt GÖ 14)	Obernjesa (GÖ 05)
Bernshausen (GÖ 07)	Groß Lengden (GÖ 05)	Oberode (GÖ 05)
Besenhausen (GÖ 05)	Groß Schnees (GÖ 05)	Ossenfeld (GÖ 05)
Billingshausen (GÖ 05)	Grone (Stadt GÖ 15)	Potzwenden (GÖ 07)
Bilshausen (GÖ 07)	Güntersen (GÖ 08)	Reckershausen (GÖ 05)
Bischhausen (GÖ 05)	Hann. Münden (GÖ 05)	Reiffenhausen (GÖ 05)
Bodensee (GÖ 07)	Harste (GÖ 05)	Reinhausen (GÖ 04)
Bonaforth (GÖ 05)	Hedemünden (GÖ 05)	Renshausen (GÖ 07)
Bördel (GÖ 06)	Hemeln (GÖ 06)	Reyershausen (GÖ 05)
Bösinghausen (GÖ 05)	Herberhausen (Stadt GÖ 14)	Rhumspringe (GÖ 07)
Bovenden (GÖ 13)	Hetjershausen (Stadt GÖ 14)	Riekenrode (GÖ 05)
Brackenberg (GÖ 06)	Hilkerode (GÖ 07)	Rittmarshausen (GÖ 05)
Breitenberg (GÖ 07)	Holtensen (Stadt GÖ 14)	Rollshausen (GÖ 07)
Bremke (GÖ 05)	Holtenser Berg (Stadt GÖ 15)	Roringen (Stadt GÖ 14)
Brochhausen (GÖ 07)	Holzerode (GÖ 05)	Rosdorf (GÖ 13)
Bühren (GÖ 06)	Imbsen (GÖ 06)	Rüdershausen (GÖ 07)
Bursfelde (GÖ 06)	Immingerode (GÖ 07)	Sattenhausen (GÖ 05)
Dahlenrode (GÖ 05)	Ischenrode (GÖ 05)	Scheden (GÖ 06)
Dahlheim (GÖ 05)	Jühnde (GÖ 06)	Seeburg (GÖ 07)
Dankelshausen (GÖ 06)	Kerstlingerode (GÖ 05)	Settmarshausen (GÖ 05)
Deiderode (GÖ 05)	Klein Lengden (GÖ 04)	Seulingen (GÖ 07)
Deppoldshausen (Stadt GÖ 14)	Klein Schnees (GÖ 05)	Sichelstein (GÖ 05)
Desingerode (GÖ 07)	Klein Wiershausen (GÖ 05)	Sieboldshausen (GÖ 05)
Diemarden (GÖ 04)	Knutbühren (Stadt GÖ 14)	Spanbeck (GÖ 05)
Dramfeld (GÖ 05)	Krebeck (GÖ 07)	Speele (GÖ 05)
Dransfeld (GÖ 06)	Landolfshausen (GÖ 07)	Spiekershausen (GÖ 05)
Duderstadt (GÖ 07)	Landwehrhagen (GÖ 05)	Stockhausen (GÖ 05)
Ebergötzen (GÖ 05)	Langenhagen (GÖ 07)	Tiftlingerode (GÖ 07)
Eberhausen (GÖ 08)	Laubach (GÖ 05)	Unterbillingshausen (GÖ 05)
Eddigehausen (GÖ 13)	Lemshausen (GÖ 05)	Uschlag (GÖ 05)
Elbickerode (GÖ 05)	Lenglern (GÖ 05)	Varlosen (GÖ 06)
Elkershausen (GÖ 05)	Lichtenhagen (GÖ 05)	Varmissen (GÖ 05)
Ellershausen (GÖ 06)	Lippoldshausen (GÖ 05)	Volkerode (GÖ 05)
Elliehausen (Stadt GÖ 14)	Lödingsen (GÖ 08)	Volkmarshausen (GÖ 05)
Emmenhausen (GÖ 05)	Löwenhagen (GÖ 06)	Waake (GÖ 05)
Erbsen (GÖ 08)	Ludolfshausen (GÖ 05)	Weende (Stadt GÖ 13)
Escherode (GÖ 05)	Lütgenhausen (GÖ 07)	Weißborn (GÖ 05)
Esebeck (Stadt GÖ 14)	Lutterberg (GÖ 05)	Wellersen (GÖ 06)
Esplingerode (GÖ 07)	Mackenrode (GÖ 07)	Werxhausen (GÖ 07)
Etzenborn (GÖ 05)	Mariengarten (GÖ 05)	Westerode (GÖ 07)
Falkenhagen (GÖ 07)	Meensen (GÖ 06)	Wibbecke (GÖ 08)
Friedland (GÖ 05)	Mengershausen (GÖ 05)	Wiershausen (GÖ 05)
Fuhrbach (GÖ 07)	Mielenhausen (GÖ 06)	Wollbrandshausen (GÖ 07)
Geismar (Stadt GÖ 13)	Mingerode (GÖ 07)	Wollershausen (GÖ 07)
Gelliehausen (GÖ 05)	Mollenfelde (GÖ 05)	Wöllmarshausen (GÖ 05)

9.3.3 Lagebereiche im Bereich des Landkreises Goslar (Ortschaften / Gemarkungen)

Ahrendsberg (GS 06)	Heißum (GS 04)	Oderteich (GS 06)
Alt Wallmoden (GS 04)	Herrhausen (GS 04)	Oker (GS 03)
Altenau (GS 05)	Hohegeiß (GS 06)	Okerstausee (GS 06)
Astfeld (GS 04)	Hohegeiß Forst (GS 06)	Ostharingen (GS 04)
Bad Harzburg (GS 02)	Ildehausen (GS 04)	Ostlutter (GS 04)
Baste (GS 06)	Immenrode (GS 03)	Othfresen (GS 04)
Bettingerode (GS 03)	Jerstedt (GS 03)	Polsterberg (GS 06)
Bilderlahe (GS 04)	Johanneser Kurhaus (GS 06)	Polstertal (GS 06)
Bodenstein (GS 04)	Johanneser Schacht (GS 06)	Riechenberg (GS 04)
Bornhausen (GS 04)	Kapellenfleck (GS 06)	Riechenberg Klosterforst (GS 04)
Braunlage (GS 05)	Kirchberg (GS 04)	Schäder (GS 06)
Braunlage Forst (GS 06)	Klein Döhren (GS 04)	Schimmerwald (GS 04)
Bredelem (GS 04)	Klein Mahner (GS 04)	Schlewecke (GS 03)
Bündheim (GS 02)	Klein Rhüden (GS 03)	Schulenberg (GS 06)
Buntenbock (GS 06)	Königskrug (GS 06)	Seesen (GS 03)
Clausthal (GS 05)	Langelsheim (GS 03)	Seesen I Forst (GS 04)
Clausthal Forst (GS 06)	Langelsheim Forst (GS 04)	Seesen II Forst (GS 04)
Dammhaus (GS 06)	Lautenthal (GS 06)	Seesen-Neckelnberg (GS 04)
Dörnten (GS 04)	Lautenthal Forst (GS 06)	Sonnenberg (GS 06)
Eckertal (GS 06)	Lauterberg Forst (GS 06)	Sperrluttertal (GS 06)
Engelade (GS 04)	Lauterb.-Forst - St. Andreasb.(GS 06)	Spiegeltal (GS 06)
Festenburg (GS 06)	Lengde (GS 04)	St. Andreasberg (GS 05)
Gemkental (GS 06)	Liebenburg (GS 03)	Sülteberg (GS 04)
Gittelde Forst (GS 04)	Lochtum (GS 04)	Torfhaus (GS 06)
Goslar (GS 01)	Lüderode (GS 04)	Upen (GS 04)
Goslar-Forst (GS 04)	Lutter am Barenberge (GS 03)	Vienenburg (GS 03)
Grauhof (GS 01)	Lutter-Westerberg (GS 04)	Weddingen (GS 04)
Groß Döhren (GS 04)	Mechtshausen (GS 04)	Westerode (GS 03)
Groß Rhüden (GS 03)	Münchehof (GS 04)	Wiedelah (GS 04)
Haarwald (GS 04)	Nauen (GS 04)	Wiesenberg (GS 06)
Hahausen (GS 04)	Neuenkirchen (GS 04)	Wildemann (GS 06)
Hahausen Forst (GS 04)	Neuwallmoden (GS 04)	Wolfshagen (GS 05)
Hahndorf (GS 03)	Oberschulenberg (GS 06)	Wolfshagen Forst GS 06)
Hahnenklee-Bockswiese (GS 05)	Oderbrück I (GS 06)	Wolfshagen-Mispliet (GS 06)
Harlingerode (GS 03)	Oderbrück II (GS 06)	Wolfshagen-Möncheholz (GS 06)
Harzburg Forst I (GS 06)	Oderhaus (GS 06)	Zellerfeld (GS 05)
Harzburg Forst II (GS 06)	Odertal (GS 06)	Zellerfeld Forst (GS 06)

9.3.4 Lagebereiche im Bereich des Landkreises Holzminden (Ortschaften / Gemarkungen)

Für den Bereich des Landkreises Holzminden wurden keine Lagebereiche zusätzlich zum Einfluss des Bodenrichts als Lagewert gebildet. Die Wertigkeit der Lagen in den unterschiedlichen Ortschaften bzw. Ortsteilen ist durch das jeweils unterschiedliche Bodenrichtwertniveau als Werteinfluss beschrieben.

9.3.5 Lagebereiche im Bereich des Landkreises Northeim (Ortschaften / Gemarkungen)

Ackenhausen (NOM 04)	Fürstenhagen (NOM 04)	Nienhagen (NOM 03)
Ahlbershausen (NOM 04)	Garlebsen (NOM 04)	Nienover (NOM 05)
Ahlshausen-Sieversh. (NOM 04)	Gehrenrode (NOM 05)	Nörten-Hardenberg (NOM 01)
Altgandersheim (NOM 05)	Gierswalde (NOM 04)	Northeim (NOM 01)
Ameliith (NOM 05)	Gillersheim (NOM 03)	Odagsen (NOM 03)
Amelsen (NOM 04)	Gladebeck (NOM 03)	Offensen (NOM 04)
Andershausen (NOM 03)	Goseplack (NOM 03)	Oldenrode/Kalefeld (NOM 03)
Angerstein (NOM 02)	Greene (NOM 04)	Oldenrode/Moringen (NOM 03)
Asche (NOM 03)	Gremshausen (NOM 04)	Oldershausen (NOM 03)
Avendshausen (NOM 03)	Großenrode (NOM 03)	Olxheim (NOM 04)
Bad Gandersheim (NOM 03)	Hachenhausen (NOM 05)	Oppershausen (NOM 04)
Bartshausen (NOM 03)	Haieshausen (NOM 04)	Orxhausen (NOM 04)
Behrensen (NOM 03)	Hallensen (NOM 03)	Parensen (NOM 03)
Bentierode (NOM 04)	Hammenstedt (NOM 03)	Portenhagen (NOM 04)
Berka (NOM 03)	Hardeggen (NOM 02)	Rengershausen (NOM 03)
Berwartshausen (NOM 03)	Harriehausen (NOM 05)	Rittierode (NOM 04)
Beulshausen (NOM 04)	Heckenbeck (NOM 05)	Rotenkirchen (NOM 03)
Billerbeck (NOM 04)	Helmscherode (NOM 05)	Salzderhelden (NOM 03)
Bishausen (NOM 03)	Hettensen (NOM 03)	Schlarpe (NOM 04)
Blankenhagen (NOM 03)	Hevensen (NOM 03)	Schnedinghausen (NOM 03)
Bodenfelde (NOM 05)	Hillerse (NOM 03)	Schönhagen (NOM 04)
Bollensen (NOM 04)	Hilwartshausen (NOM 04)	Schoningen (NOM 04)
Bruchhof (NOM 04)	Höckelheim (NOM 03)	Sebexen (NOM 03)
Brunsen (NOM 03)	Hohnstedt (NOM 03)	Seboldshausen (NOM 05)
Buensen (NOM 03)	Hollenstedt (NOM 03)	Sievershausen/Dassel (NOM 04)
Bühle (NOM 03)	Holtensen (NOM 03)	Sohlingen (NOM 04)
Clus (NOM 05)	Holtershausen (NOM 03)	Stöckheim (NOM 03)
Dankelsheim (NOM 05)	Hoppensen (NOM 04)	Strodthagen (NOM 03)
Dannhausen (NOM 05)	Hullersen (NOM 03)	Stroit (NOM 03)
Dassel (NOM 03)	Hunnerrück (NOM 04)	Sudershausen (NOM 04)
Dassensen (NOM 03)	Iber (NOM 03)	Sudheim (NOM 03)
Deitersen (NOM 04)	Imbshausen (NOM 03)	Sülbeck (NOM 03)
Delliehausen (NOM 04)	Immensen (NOM 03)	Suterode (NOM 03)
Denkershausen (NOM 03)	Ippensen (NOM 04)	Thüdinghausen (NOM 03)
Dinkelhausen (NOM 04)	Kalefeld (NOM 03)	Trögen (NOM 03)
Dögerode (NOM 03)	Kammerborn (NOM 04)	Uslar (NOM 04)
Dörrigsen (NOM 03)	Katlenburg (NOM 03)	Üssinghausen (NOM 03)
Drüber (NOM 03)	Kohnsen (NOM 03)	Vahle (NOM 04)
Düderode (NOM 03)	Kreiansen (NOM 03)	Vardeilsen (NOM 03)
Eboldshausen (NOM 03)	Krimsensen (NOM 04)	Verliehausen (NOM 04)
Echte (NOM 03)	Kuventhal (NOM 03)	Vogelbeck (NOM 03)
Edemissen (NOM 03)	Lagershausen (NOM 03)	Voldagsen (NOM 03)
Edesheim (NOM 03)	Langenholtensen (NOM 03)	Volksen (NOM 03)
Eilensen (NOM 04)	Lauenberg (NOM 04)	Volpriehausen (NOM 04)
Einbeck (NOM 01)	Lichtenborn (NOM 03)	Wachenhausen (NOM 03)
Ellensen (NOM 04)	Lindau (NOM 03)	Wahmbeck (NOM 05)
Ellierode/Bad Gand. (NOM 05)	Lütgenrode (NOM 03)	Wellersen (NOM 04)
Ellierode/Hardeggen (NOM 03)	Lüthorst (NOM 04)	Wenzen (NOM 03)
Elvershausen (NOM 03)	Lutterbeck (NOM 03)	Westerhof (NOM 03)
Elvесе (NOM 03)	Lutterhausen (NOM 03)	Wiensen (NOM 04)
Ertinghausen (NOM 03)	Mackensen (NOM 04)	Wiershausen (NOM 03)
Erzhausen (NOM 04)	Markoldendorf (NOM 03)	Willershausen (NOM 03)
Eschershausen (NOM 04)	Moringen (NOM 03)	Wolbrechtshausen (NOM 03)
Espol (NOM 03)	Naensen (NOM 03)	Wolperode (NOM 05)
Fredelsloh (NOM 03)	Negenborn (NOM 03)	Wrescherode (NOM 05)

9.3.6 Lagebereiche im Bereich des Landkreises Osterode a. Harz (Ortschaften / Gemarkungen)

Bad Grund (OHA 03)	Herzberg am Harz (OHA 01)	Schwiegershausen (OHA 03)
Bad Lauterberg im Harz (OHA 01)	Hörden am Harz (OHA 02)	Sieber (OHA 04)
Bad Sachsa (OHA 02)	Lerbach (OHA 04)	Steina (OHA 03)
Badenhausen (OHA 02)	Lonau (OHA 04)	Teichhütte (OHA 04)
Barbis (OHA 02)	Marke (OHA 04)	Tettenborn (OHA 03)
Bartolfelde (OHA 03)	Neuhof (OHA 04)	Walkenried (OHA 02)
Dorste (OHA 02)	Nienstedt (OHA 03)	Wieda (OHA 04)
Eisdorf (OHA 02)	Osterhagen (OHA 04)	Willensen (OHA 03)
Elbingerode (OHA 03)	Osterode am Harz (OHA 01)	Windhausen (OHA 02)
Förste (OHA 02)	Pöhlde (OHA 02)	Wulfen (OHA 02)
Gittelde (OHA 02)	Riefensbeek-Kamschl. (OHA 04)	Zorge (OHA 04)
Hattorf am Harz (OHA 02)	Scharzfeld (OHA 03)	

9.4 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.4.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr 2014 in den einzelnen Bereichen die folgenden durchschnittlichen Wohnflächenpreise bzw. Kaufpreise bezahlt worden. Es wurde eine Unterteilung in sechs Baujahrgruppen vorgenommen. Die Kaufpreise beinhalten über den Wert der baulichen Anlagen hinaus auch den Bodenwert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die Durchschnittswerte 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.

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Göttingen					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	15 (19)	1911 (1898)	179 (181)	1.510 (1.235)	282.000 (245.000)
Baujahr 1946 bis 1969	36 (34)	1958 (1959)	174 (157)	1.969 (1.760)	355.000 (279.000)
Baujahr 1970 bis 1984	8 (23)	1976 (1976)	189 (185)	1.636 (1.978)	317.000 (377.000)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (3)	1988 (1991)	162 (157)	1.696 (2.033)	279.000 (304.000)
Baujahr 2000 bis 2011	4	2009	160	2.805	452.000
Vorjahr 2000 bis 2010	(2)	*	*	*	*
Baujahr 2012 bis 2014	2	*	*	*	*
Vorjahr 2011 bis 2013	(1)	*	*	*	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	54 (89)	1882 (1880)	155 (158)	546 (525)	88.000 (83.000)
Baujahr 1946 bis 1969	87 (79)	1961 (1962)	145 (143)	994 (943)	143.000 (132.000)
Baujahr 1970 bis 1984	59 (69)	1976 (1977)	160 (163)	1.088 (1.030)	174.000 (166.000)
Baujahr 1985 bis 1999	36 (33)	1992 (1995)	168 (167)	1.395 (1.424)	231.000 (235.000)
Baujahr 2000 bis 2011	18	2002	142	1.499	212.000
Vorjahr 2000 bis 2010	(17)	(2003)	(141)	(1.732)	(245.000)
Baujahr 2012 bis 2014	1	*	*	*	*
Vorjahr 2011 bis 2013	(3)	(2014)	(192)	(1.725)	(321.000)

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	50 (65)	1882 (1904)	168 (176)	508 (544)	83.000 (94.000)
Baujahr 1946 bis 1969	58 (85)	1962 (1960)	149 (138)	734 (767)	106.000 (105.000)
Baujahr 1970 bis 1984	43 (34)	1976 (1975)	174 (172)	886 (819)	147.000 (136.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (14)	1991 (1993)	168 (156)	1.226 (1.157)	209.000 (181.000)
Baujahr 2000 bis 2011 Vorjahr 2000 bis 2010	13 (9)	2004 (2002)	136 (156)	1.533 (1.204)	213.000 (191.000)
Baujahr 2012 bis 2014 Vorjahr 2011 bis 2013	0 (0)	* *	* *	* *	* *

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Holzminden					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	51 (50)	1894 (1887)	153 (158)	353 (347)	53.000 (52.000)
Baujahr 1946 bis 1969	62 (61)	1960 (1960)	142 (149)	606 (691)	82.000 (103.000)
Baujahr 1970 bis 1984	43 (44)	1975 (1975)	168 (153)	675 (717)	113.000 (106.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (8)	1993 (1991)	189 (187)	1.146 (1.026)	214.000 (186.000)
Baujahr 2000 bis 2011 Vorjahr 2000 bis 2010	6 (7)	2004 (2003)	128 (150)	1.409 (1.137)	175.000 (166.000)
Baujahr 2012 bis 2014 Vorjahr 2011 bis 2013	0 (0)	* *	* *	* *	* *

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	84 (111)	1896 (1886)	169 (168)	419 (433)	77.000 (73.000)
Baujahr 1946 bis 1969	103 (100)	1961 (1960)	144 (143)	693 (704)	100.000 (96.000)
Baujahr 1970 bis 1984	61 (45)	1976 (1976)	160 (162)	767 (853)	119.000 (131.000)
Baujahr 1985 bis 1999	22 (25)	1994 (1996)	164 (146)	1.196 (1.355)	190.000 (195.000)
Baujahr 2000 bis 2011	16	2003	159	1.157	178.000
Vorjahr 2000 bis 2010	(16)	(2003)	(159)	(1.129)	(170.000)
Baujahr 2012 bis 2014	0	*	*	*	*
Vorjahr 2011 bis 2013	(0)	*	*	*	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

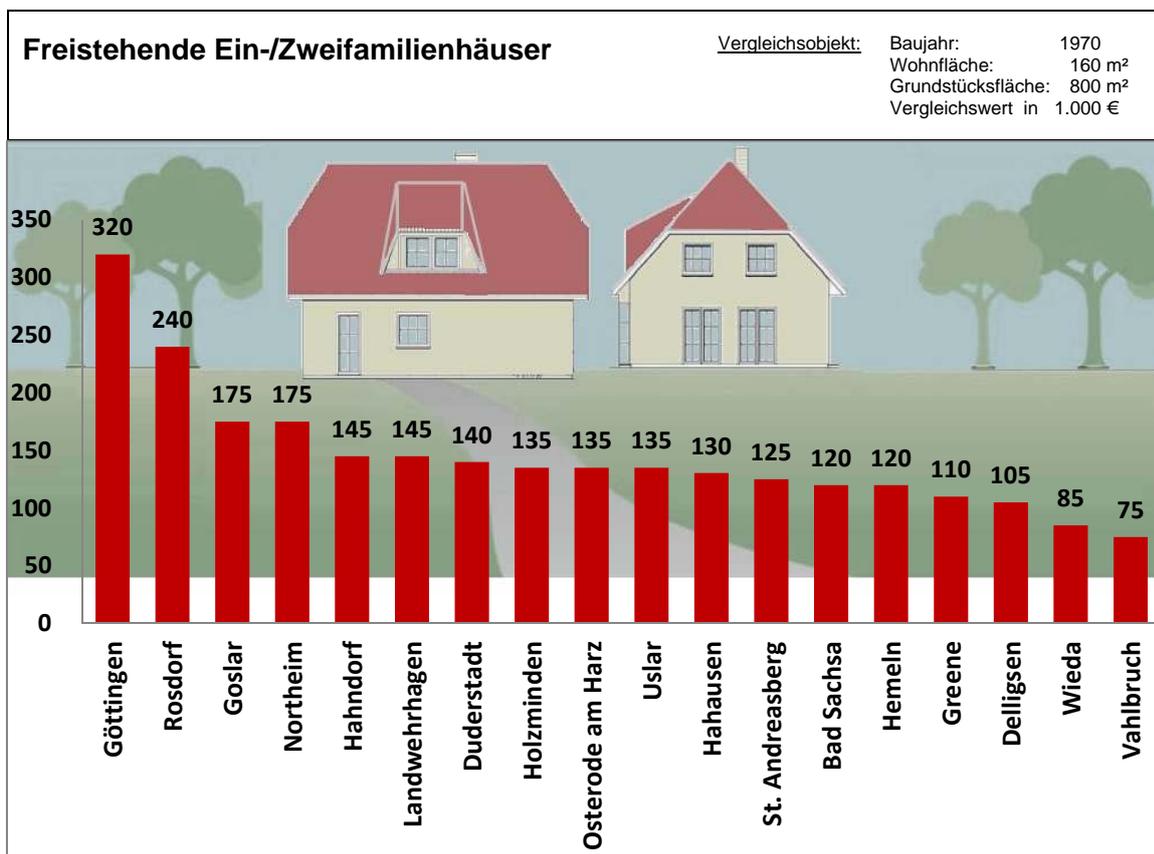
Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	54 (53)	1904 (1912)	170 (157)	350 (385)	55.000 (58.000)
Baujahr 1946 bis 1969	68 (93)	1960 (1960)	138 (140)	614 (606)	81.000 (81.000)
Baujahr 1970 bis 1984	48 (40)	1975 (1974)	157 (150)	661 (761)	99.000 (107.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (18)	1995 (1996)	150 (151)	1.002 (1.021)	149.000 (154.000)
Baujahr 2000 bis 2011	7	2002	150	1.101	173.000
Vorjahr 2000 bis 2010	(5)	(2004)	(132)	(1.103)	(148.000)
Baujahr 2012 bis 2014	1	*	*	*	*
Vorjahr 2011 bis 2013	(0)	*	*	*	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Preisniveau eines typischen Objekts in verschiedenen Lagen

Das Preisniveau für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit typischen Merkmalen (Baujahr 1970, Wohnfläche 160 m², Grundstücksgröße 800 m²) wird für verschiedene Lagen (unter Berücksichtigung des typischen Bodenrichtwertniveaus) dargestellt.

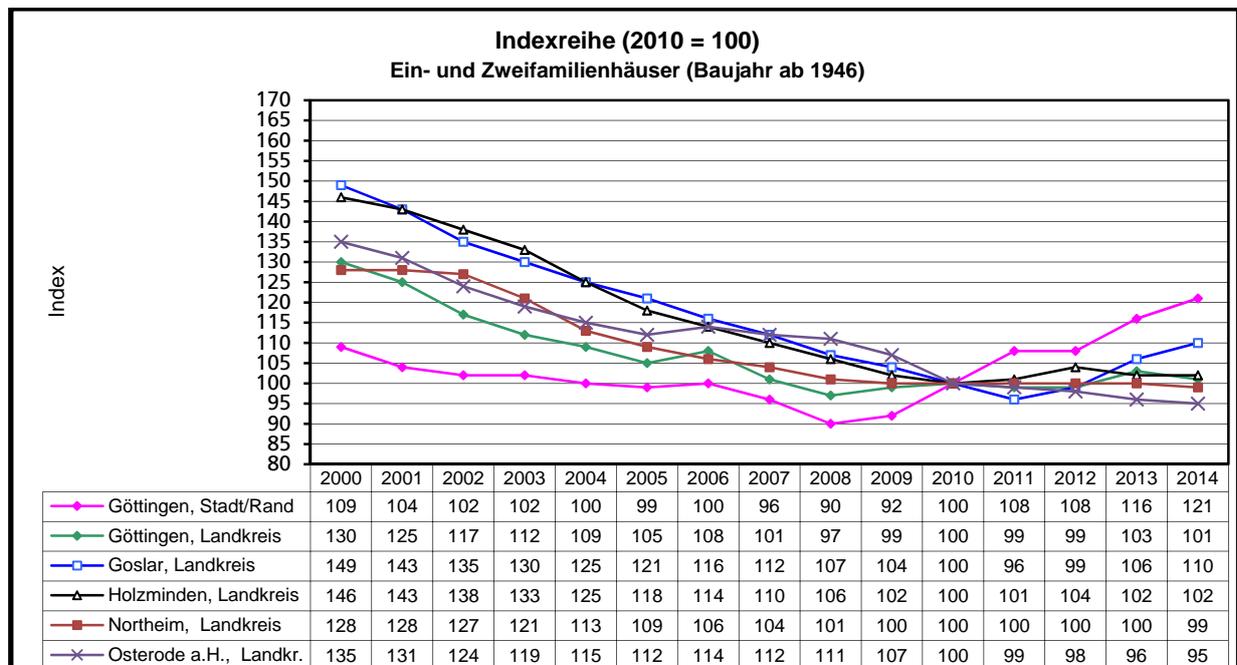
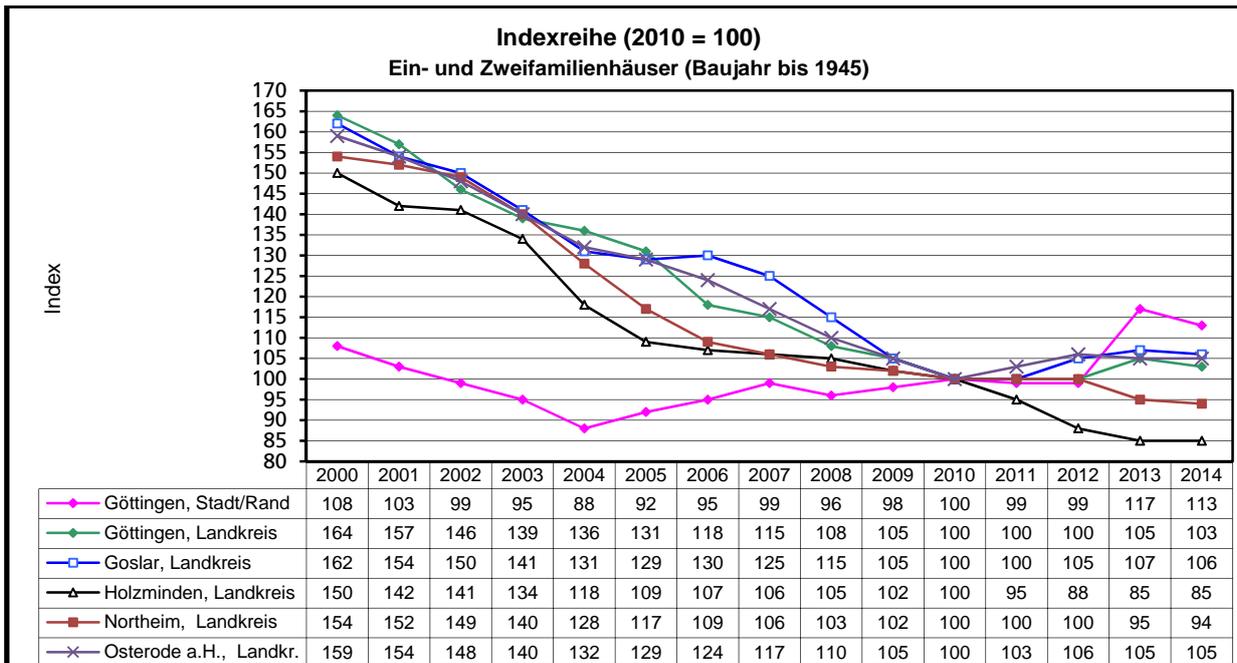
Der mittlere Kaufpreis im Stadtbereich Göttingen (Geismar, Lage GÖ 13, Bodenrichtwert 225 €/m²) ist mit rd. 320.000 € über 80 % höher als in der Stadt Northeim (Lage NOM 01, Bodenrichtwert 80 €/m²) mit rd. 175.000 € und gegenüber Holzminden (Bodenrichtwert 80 €/m²) mit rd. 135.000 € beträgt die Differenz sogar über 135 %.



9.4.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 103.

Die hier veröffentlichten Indexreihen gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Baujahrsgruppen. Sie sind, bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index = 100, für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.



Anwendungsbeispiel:

Der Wert eines Grundstücks in der Stadt Bad Sachsa (Landkreis Osterode am Harz), bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr 1970), liegt im Jahr 2012 bei 120.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2005 gewesen?

Index im Jahr 2012: 98

Index im Jahr 2005: 112

Umrechnung: $120.000 \text{ €} \times \frac{112}{98} = 137.143 \text{ €}$

Der gesuchte Grundstückswert im Jahr 2005 beträgt rd. 135.000 €

9.4.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für Ein- und Zweifamilienhäuser wird in der Sachverständigenpraxis häufig mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, entspricht grundsätzlich nicht dem errechneten Sachwert. Für eine marktkonforme Bewertung ist daher der ermittelte Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Anpassungsfaktor an die Marktverhältnisse anzupassen (Sachwertfaktor).

Zusätzlich werden auch Vergleichsfaktoren ermittelt, sie werden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht.

Als Ergänzung zu diesen Angaben ist die Ermittlung von Grundstückswerten im Internet eingerichtet. Diese unverbindliche Auskunft über das Preisniveau einer Immobilie basiert auf den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Vergleichsfaktoren. Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators können Sie schnell und einfach nach Eingabe der Lage und der wesentlichen Objektkenndaten das Preisniveau für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, für Reihenhäuser/Doppelhaushälften und Wohnungseigentum abschätzen (Baujahre ab 1946).

Die Vergleichsfaktoren sowie die Immobilienpreiskalkulation dienen der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und sollen dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Der so ermittelte Wert ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden.

9.4.4 Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i. d. R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von üblicherweise 3 % des vorläufigen Sachwerts (ohne Außenanlagen und sonstige Anlagen).

Für die Kauffälle aus der Zeit vor dem Jahr 2013 wurden für die Neuberechnung der Sachwertfaktoren die vorliegenden Sachwerte nach NHK 2000 anhand einer schematischen Neuordnung der wesentlichen wertbestimmenden Einflussmerkmale (Ausstattungsstandard/Standardstufe, Restnutzungsdauer/modifizierte Restnutzungsdauer) in den Sachwert 2010 überführt.

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche
	x	Kostenkennwert der NHK 2010, ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
	-	lineare Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz, u. a. für Hausanschlüsse, Befestigungen, Einfriedung, Gartenanlage und einfache Nebengebäude (je nach Standardstufe zwischen 5.000 € und 15.000 €) und unter Berücksichtigung von Zustand sowie Alterswertminderung
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist (tlw.) von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes (Bodenrichtwertniveau/regionale Unterschiede):
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. Auch regional ist das Wertniveau unterschiedlich, als Lagemerkmale hat sich dementsprechend tlw. zusätzlich zur großräumigen Lage (z. B. Landkreis) auch die Bedeutung der Region (Gemeindebereiche) erwiesen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes.
 - Vom Gebäudestandard des Objektes.
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen sind eine besondere Prüfung und eine Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher ggf. modernisierter Zustand entsprechend der Standardstufe erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950) aus einem längeren Zeitraum ausgewertet, es wurden mögliche Abhängigkeiten von mehreren Merkmalen untersucht: z. B. Kaufzeitpunkt, Baujahr, vorläufiger Sachwert, Region, Bodenrichtwert, Standardstufe und Restnutzungsdauer. Die zeitliche Entwicklung der vorläufigen Sachwerte und Kaufpreise ist berücksichtigt, die ermittelten vorläufigen Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Bezugsobjekt im Berichtsjahr 2014. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) ergibt sich in Abhängigkeit von den Lagemerkmalen und der Höhe des Sachwerts. Zusätzlich sind ggf. ermittelte Korrekturfaktoren abgebildet. Eine Interpolation der Werte und Faktoren ist zulässig.

Anmerkung: Objekte, für die aufgrund eines stark vernachlässigten Unterhaltungszustands oder vorhandener Baumängel/-schäden ein sehr niedriger Kaufpreis (bereits unter dem Bodenwert des Grundstücks) erzielt wurde, sind in die Ermittlung nicht eingeflossen.

Die Sachwertfaktoren werden für die einzelnen Bereiche des Zuständigkeitsbereichs nachfolgend getrennt dargestellt.

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Bezugsgröße aus der Grafik (Tabelle) zu entnehmen. Der Basiswert ist ggf. um die Korrekturfaktoren zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren.

Anwendungsbeispiel:

Wie hoch ist der Wert für ein freistehendes Einfamilienhaus im Bereich der Stadt Northeim mit folgenden Eigenschaften:

vorläufiger Sachwert:	250.000 €
Bodenrichtwert:	90 €/m ²
Standardstufe	2,5

Ausgehend vom Sachwertfaktor für die Lage (hier entsprechend der Region, Lage 01) beträgt der in der Grafik auf Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.** abgelesene Wert für den Sachwertfaktor 0,87.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

Korrekturfaktor Bodenrichtwert:	1,05
Korrekturfaktor Standardstufe:	1,04

Der Wert des Objektes ergibt sich damit wie folgt:

Sachwert	x	Sachwertfaktor	x	Korrekturfaktoren	
250.000 €	x	0,87	x	1,05 x 1,04	= 237.510 €

Der gesuchte Wert des bebauten Grundstücks beträgt rd. 240.000 €.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden oder weitere/besondere bauliche Anlagen) wäre noch eine entsprechende Wertberücksichtigung anzubringen.

9.4.4.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

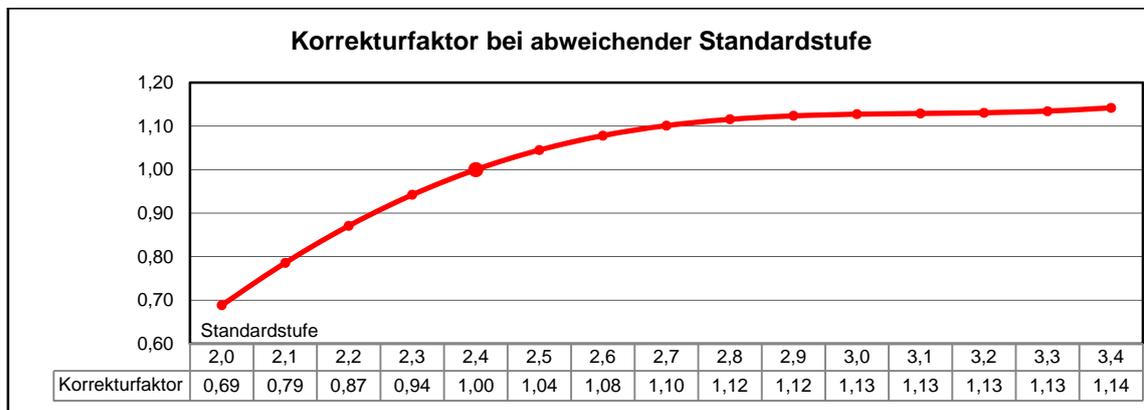
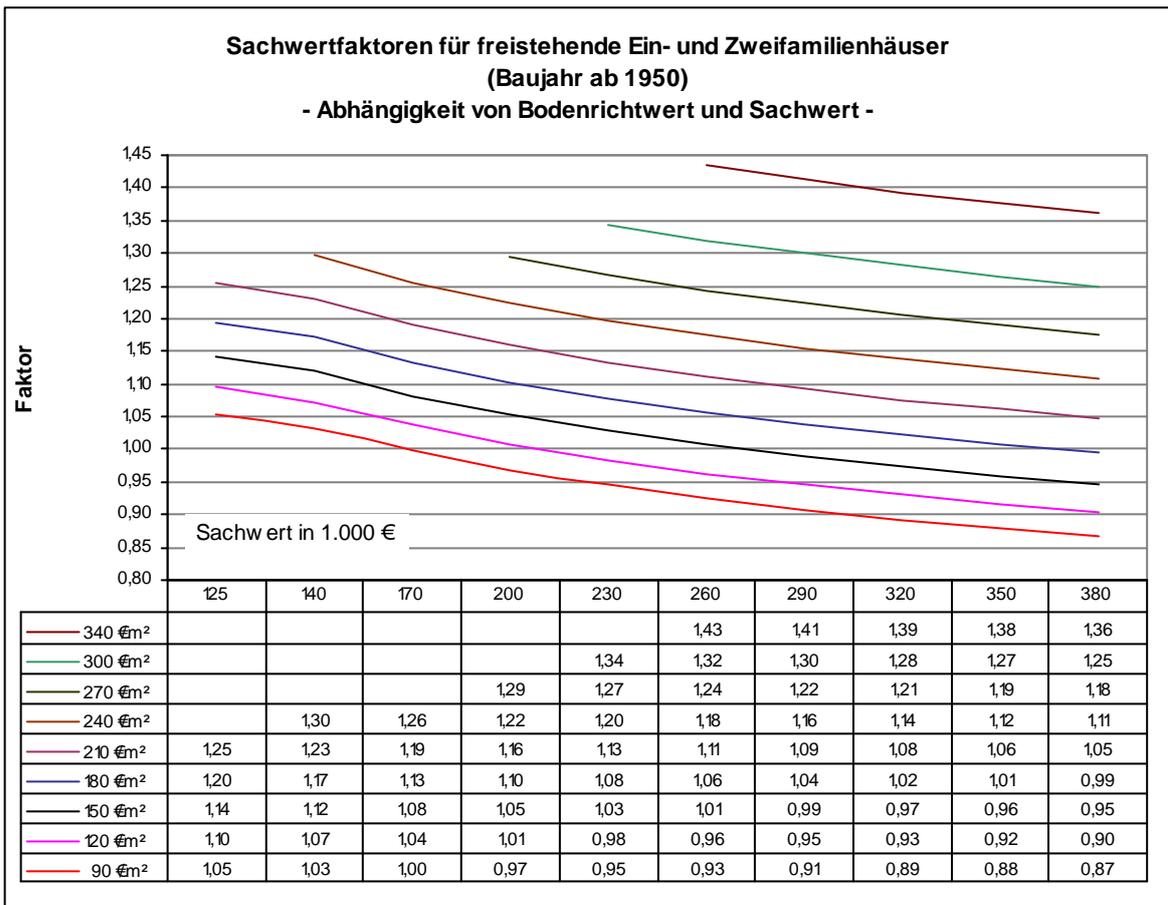
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren (siehe auf Seite 109) wurden aus einer Untersuchung von 202 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2012	2014
Baujahr	1950 - 2010	1969	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	17 Jahre - 67 Jahre	33 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	124.000 € - 487.000 €	264.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	76 €/m ² - 340 €/m ²	174 €/m ²	entsprechend Grafik
Standardstufe	2,0 - 3,6	2,4	entsprechend Grafik

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage (Bodenrichtwert gemäß Richtwertkarte) zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um dem sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.4.4.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

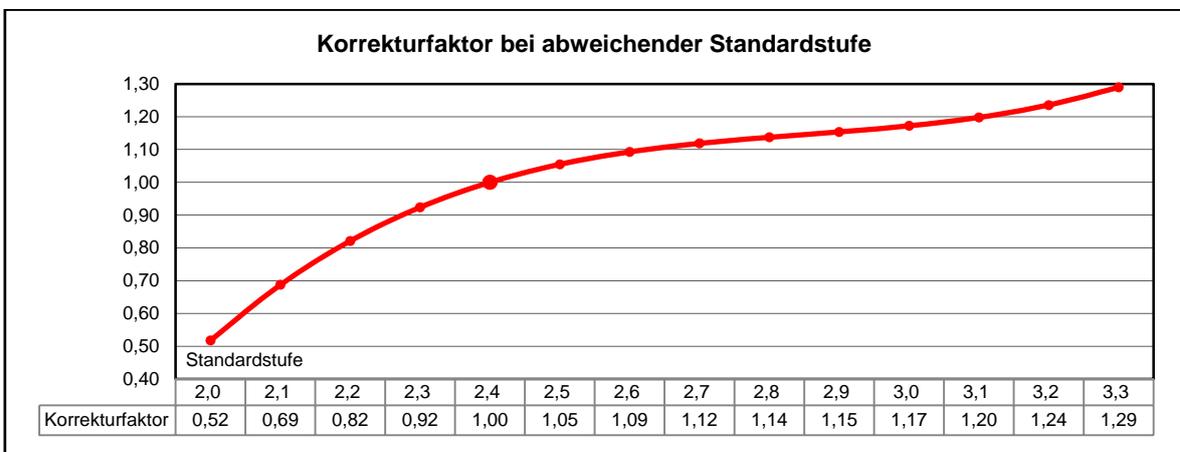
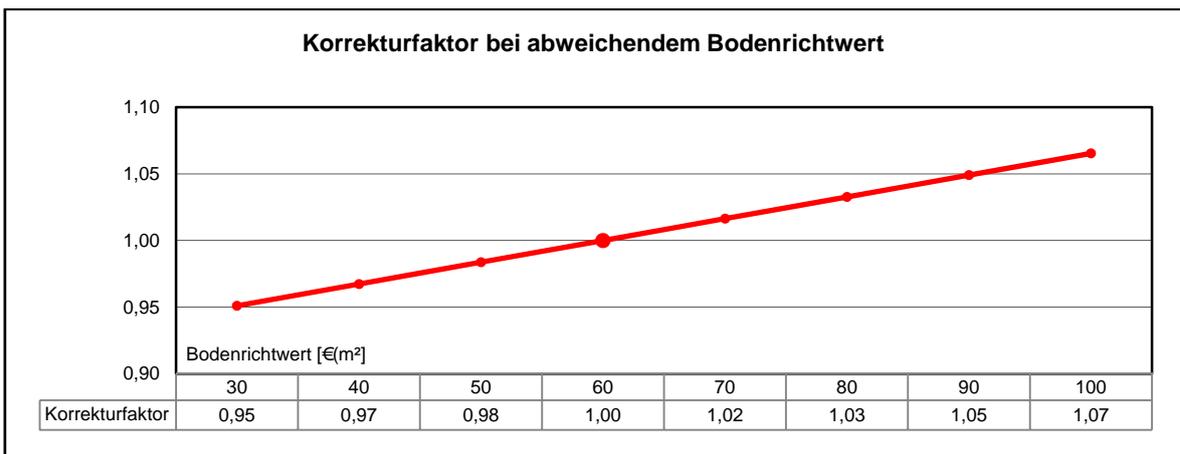
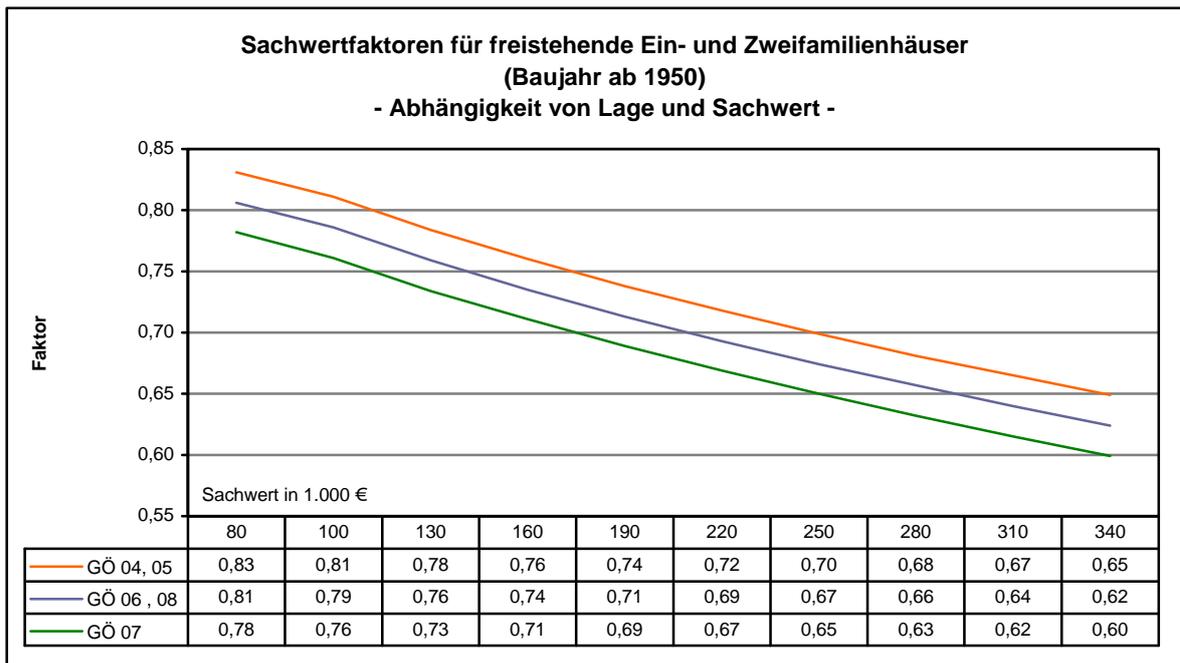
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren (siehe auf Seite 111) wurden aus einer Untersuchung von 390 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	2013	2014
Baujahr	1950 - 2009	1974	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	13 Jahre - 67 Jahre	35 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	65.000 € - 350.000 €	197.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	26 €/m ² - 100 €/m ²	61 €/m ²	entsprechend Grafik
Standardstufe	2,0 - 3,3	2,4	entsprechend Grafik

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 95).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich des Bodenrichtwertes und der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um dem sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.

Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.4.4.3 Landkreis Goslar

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

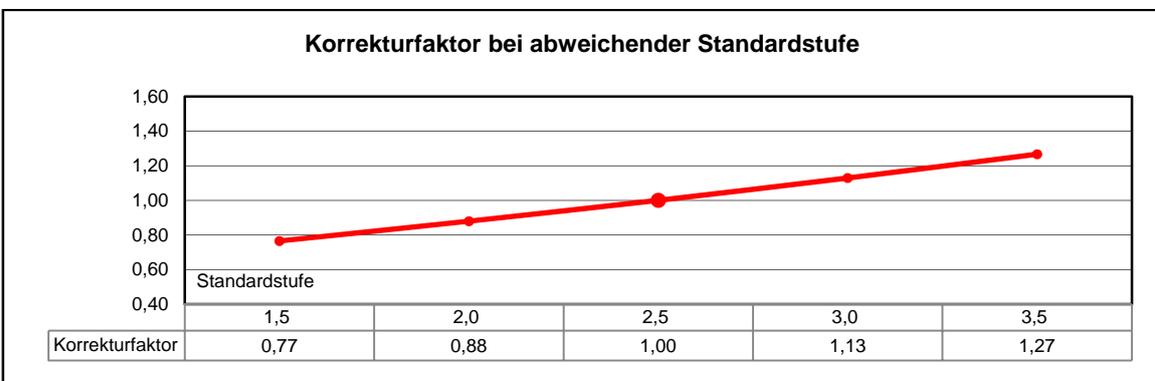
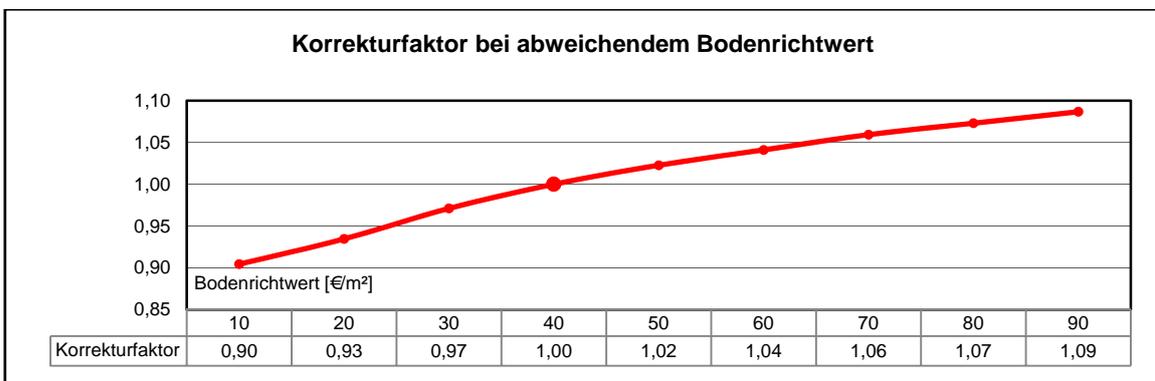
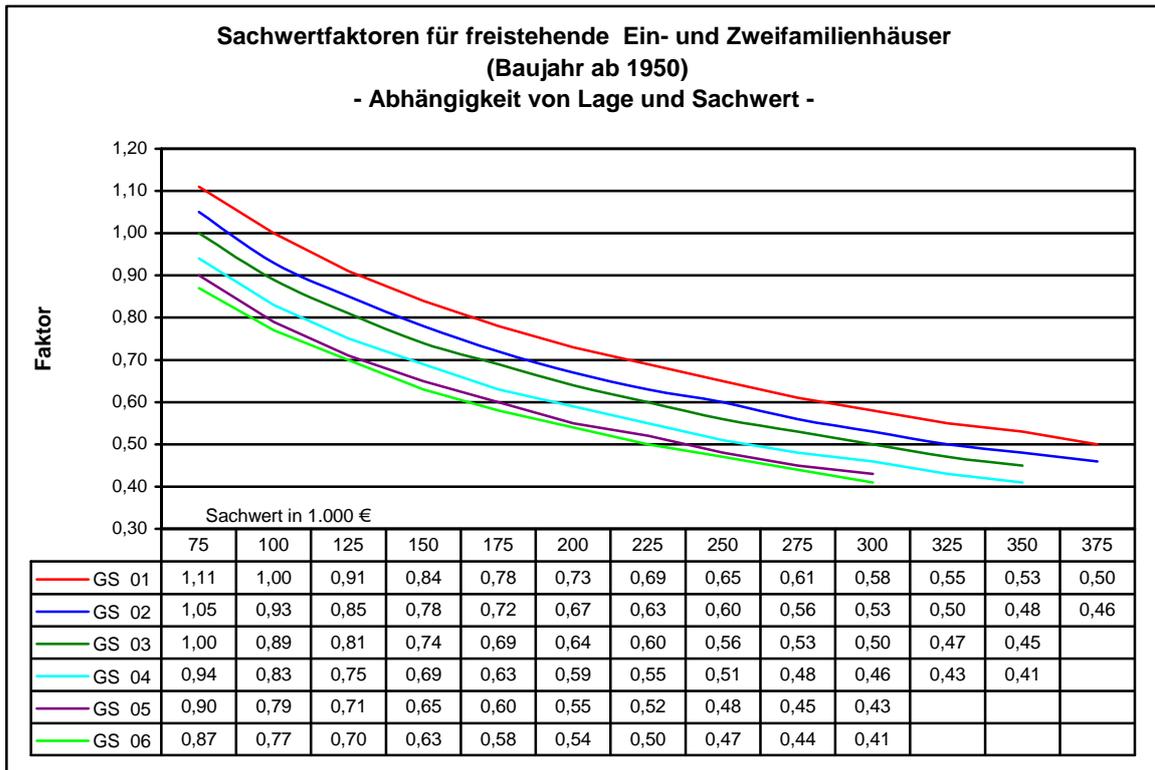
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren (siehe auf Seite 113) wurden aus einer Untersuchung von 256 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2012	2014
Baujahr	1950 - 2007	1971	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	12 Jahre - 66 Jahre	35 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	49.000 € - 431.000 €	174.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	9 €/m ² - 95 €/m ²	40 €/m ²	40 €/m ²
Standardstufe	1,0 - 4,0	2,5	2,5

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 96).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich des Bodenrichtwertes und der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um dem sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.

Landkreis Goslar



9.4.4.4 Landkreis Holzminden

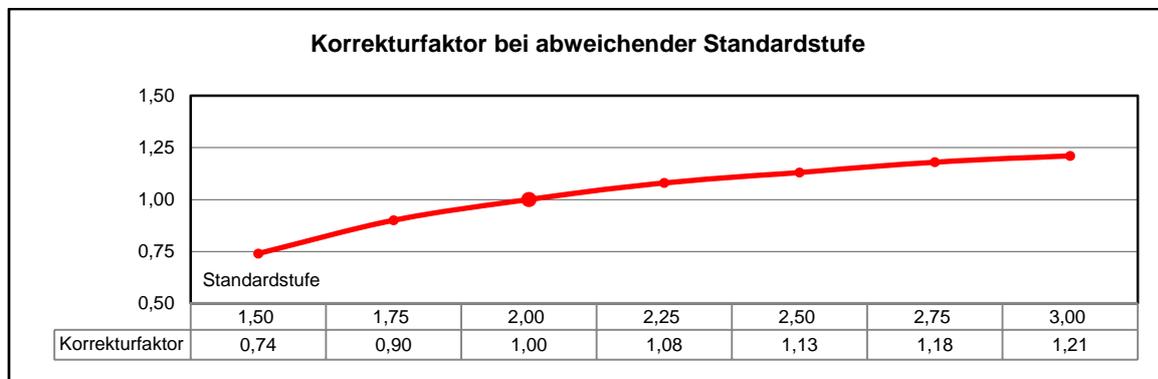
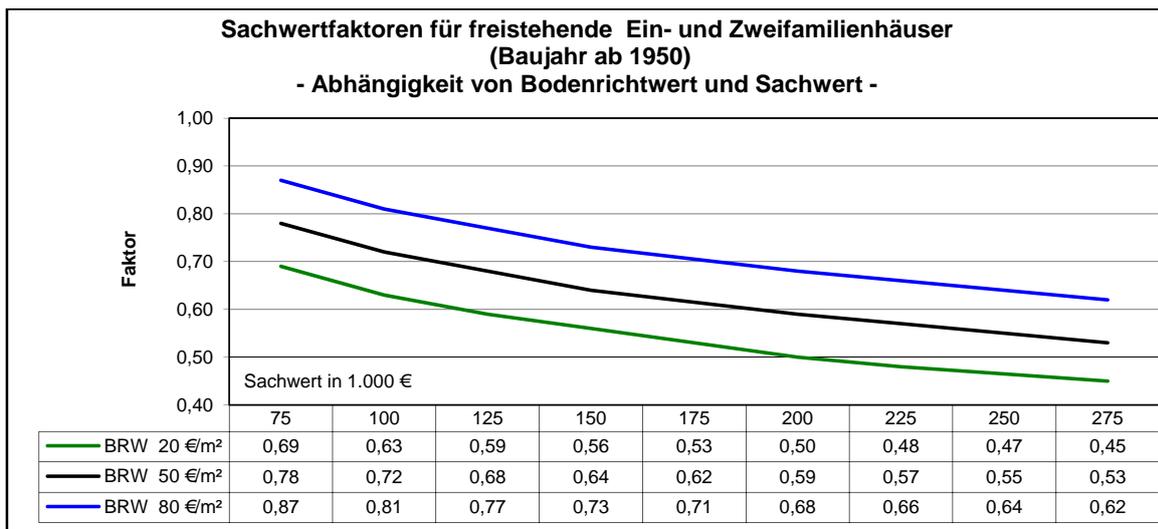
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von Kauffällen der Jahrgänge 2013 und 2014 hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2013 - 2014	2013/14	2014
Baujahr	1950 - 2008	1970	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	15 Jahre - 64 Jahre	31 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	64.000 € - 350.000 €	163.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	13 €/m ² - 96 €/m ²	48 €/m ²	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,5 - 3,0	2,2	2,0

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage (Bodenrichtwert gemäß Richtwertkarte) zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um dem sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.



9.4.4.5 Landkreis Northeim

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

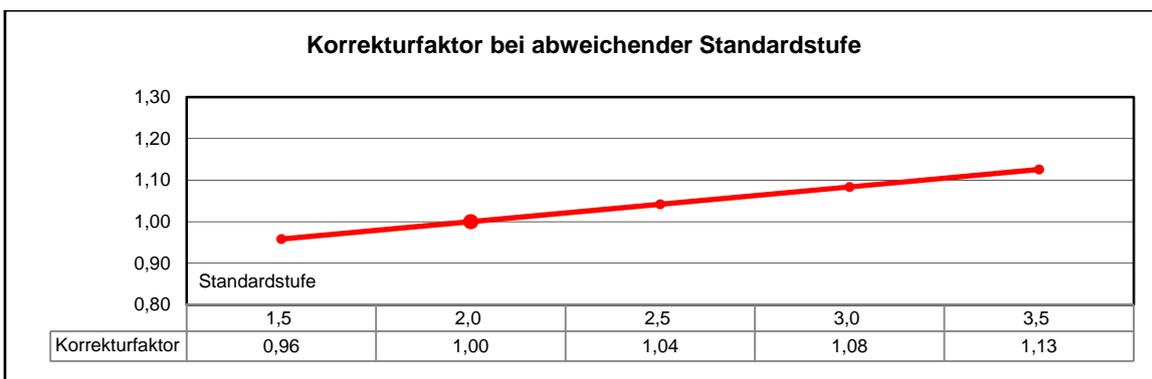
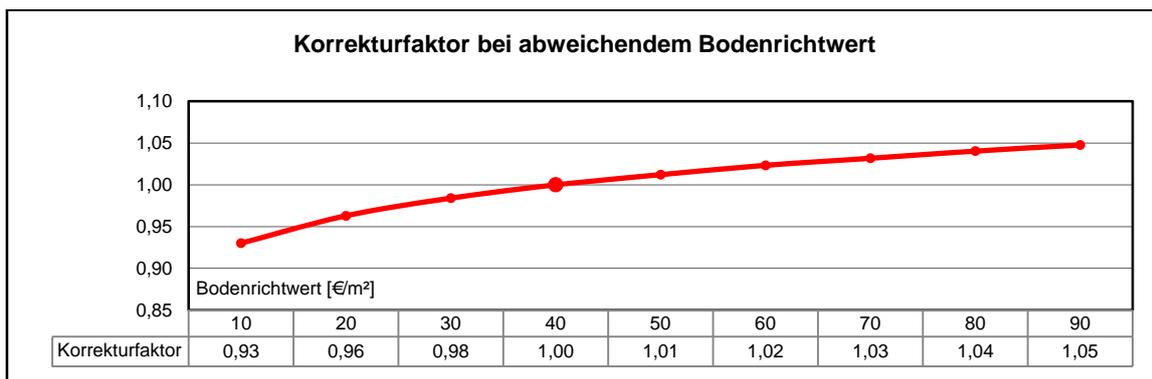
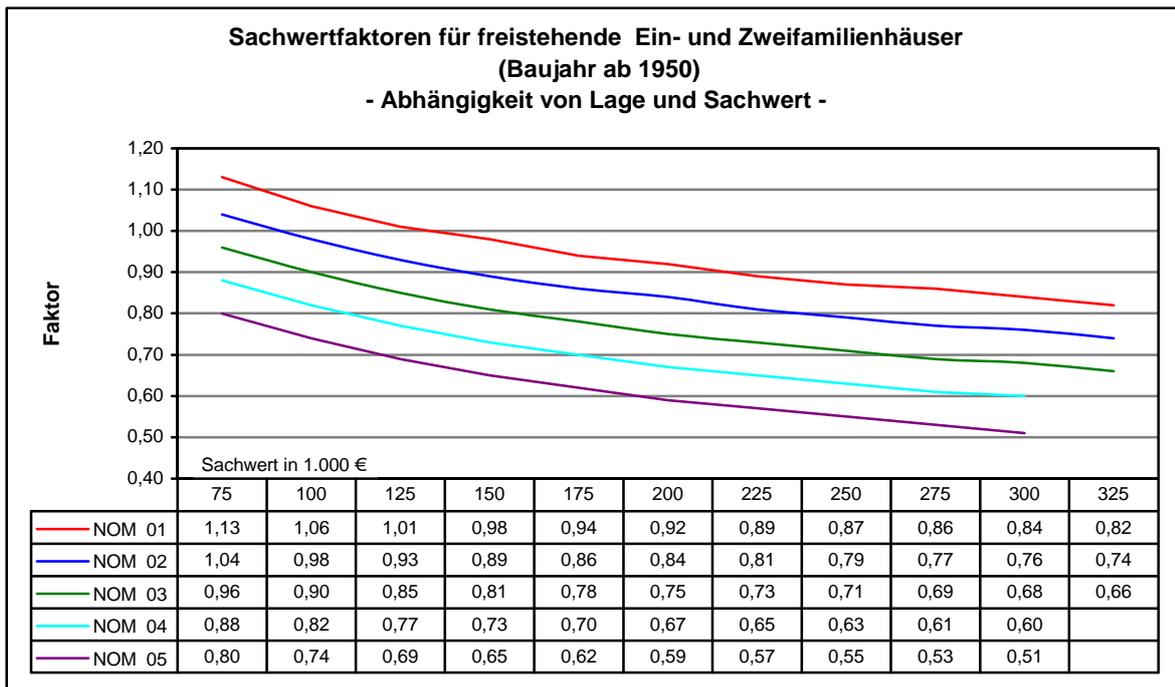
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren (siehe auf Seite 116) wurden aus einer Untersuchung von 391 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2012	2014
Baujahr	1950 - 2009	1971	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	8 Jahre - 67 Jahre	32 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	54.000 € - 360.000 €	153.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	14 €/m ² - 96 €/m ²	42 €/m ²	40 €/m ²
Standardstufe	1,0 - 4,0	2,0	2,0

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 97).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich des Bodenrichtwertes und der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um dem sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.

Landkreis Northeim



9.4.4.6 Landkreis Osterode am Harz

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

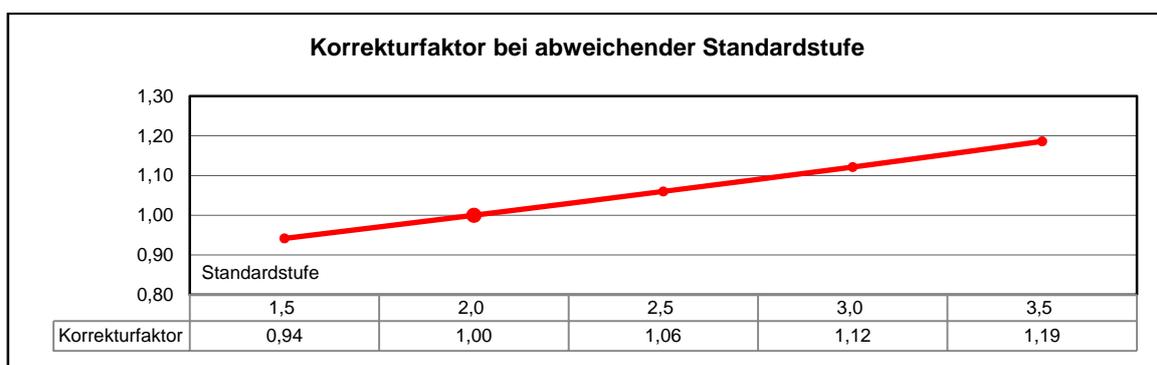
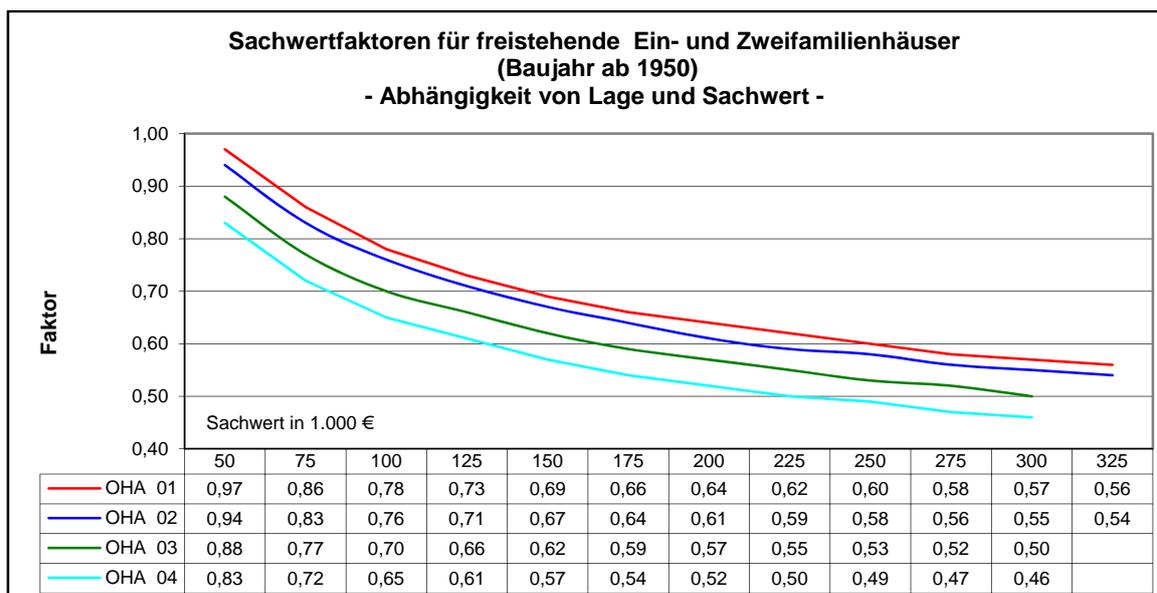
Landkreis Osterode am Harz

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 282 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2011- 2014	2012	2014
Baujahr	1950 – 2006	1970	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	13 Jahre - 65 Jahre	32 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	41.000 € - 348.000 €	146.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	11 €/m ² - 70 €/m ²	35 €/m ²	Einfluss nicht nachweisbar
Standardstufe	1,0 - 3,5	2,0	2,0

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 98).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um dem sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 107 beschrieben.



9.4.5 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht.

Als Vergleichsfaktor (Gebäundefaktor) wird der

Grundstückswert / Wohnfläche

eingeführt.

Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (Kaufpreis für das bebaute Grundstück) ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern die wichtigste Bezugsgröße, wenn man unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beurteilen möchte. Das selektierte Kaufpreismaterial wurde auf Abhängigkeiten von folgenden Merkmalen untersucht:

Kaufzeitpunkt	Die Vergleichsobjekte sind in einem Zeitraum von mehreren Jahren verkauft worden. In diesem Zeitraum haben sich die Preise verändert. Die Entwicklung wurde untersucht und die Kaufpreise entsprechend auf den aktuellen Bezugsstichtag umgerechnet.
Bodenrichtwert	Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Boden- und Lagewert für einen Bereich, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone und einen bestimmten Stichtag.
Lagebereich	Ein- und Zweifamilienhäuser gleicher Qualität erzielen trotz gleichen Wertniveaus für das unbebaute Grundstück (Bodenrichtwert) je nach Lage unterschiedliche Kaufpreise. Daher ist die räumliche Lage des Wertermittlungsobjekts eine wichtige Einflussgröße. Der Gutachterausschuss hat für die einzelnen Lagebereiche mit jeweils gleichen Wertverhältnissen (Preisniveau und Preisentwicklung) zusätzliche Wertfaktoren ermittelt. Im Abschnitt 0 sind in den Listen die einzelnen Orte aufgeführt, in Klammern ist der zugehörige Lagebereich angegeben, z. B.: Northeim (NOM 01).
Baujahr	Das Baujahr beschreibt die in der Bauweise und im Alter bedingten Unterschiede der in der Stichprobe vorhandenen Gebäude.
Wohnfläche	Die Wohnfläche beschreibt in dieser Untersuchung die Größe der Häuser. Die Wohnflächenpreise sind bei Grundstücken mit größeren Gebäuden niedriger als bei Grundstücken mit kleinen Gebäuden.
Grundstücksfläche	Eine größere Grundstücksfläche führt zu einem höheren Vergleichsfaktor. Der Bodenwert des Grundstücks ist im Vergleichsfaktor enthalten.
Sonstige Merkmale	Die Ergebnisse der Regressionsanalyse werden nachfolgend in zum Teil verkürzter Weise dargestellt. Die weiteren statistisch nachweisbaren wertbeeinflussenden Merkmale wurden mit mittleren bzw. überwiegend vorkommenden Werten berücksichtigt. Kaufpreise mit abweichenden Merkmalen wurden ggf. normiert, d. h., der Preis wurde auf die typischen Merkmale umgerechnet.
Typisches Objekt	Das typische Objekt hinsichtlich Ausstattung/Qualität ist in diesem Marktbericht wie folgt definiert: massive Bauweise, Vollkeller, Zentralheizung, Isolierverglasung. Die baujahrstypische Ausstattung und eine regelmäßige Instandhaltung werden unterstellt, ein entsprechendes Objekt ist als „mittel“ eingestuft. Bei Abweichungen aufgrund vernachlässigter Unterhaltung, nicht mehr funktionsfähiger oder überalterte Ausstattung (z. B.: Bäder, Fenster, Heizung) sind Abschläge anzubringen. Bei besserer Ausstattung bzw. nachträglichen Modernisierungen (neue Ausstattung, verbesserte Dämmung) sind Zuschläge anzubringen.

Die Vergleichsfaktoren werden für die einzelnen Bereiche des Zuständigkeitsbereichs nachfolgend getrennt dargestellt, sie beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

Anmerkung: Objekte, für die aufgrund eines stark vernachlässigten Unterhaltungszustands oder vorhandener Bauschäden/-mängel ein sehr niedriger Kaufpreis (bereits unter dem Bodenwert des Grundstücks) erzielt wurde, sind in die Vergleichswertermittlung nicht eingeflossen.

Anwendungsbeispiel:	
Wie hoch ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus?	
Eigenschaften:	
Lage:	Bad Grund (Landkreis Osterode am Harz)
Baujahr:	1970
Bodenrichtwert:	35 €/m ²
Wohnfläche:	170 m ²
Grundstücksgröße:	1.700 m ²
Basiswert:	
Bad Grund (Lage OHA 03)	690 €/m ²
Zu- bzw. Abschläge:	
Korrekturfaktor Bodenrichtwert:	0,98
Korrekturfaktor Wohnfläche:	0,89
Korrekturfaktor Grundstücksfläche:	1,11
Vergleichsfaktor:	
Basiswert	x Korrekturfaktoren
690 €/m ²	x 0,98 x 0,89 x 1,11 = 668 €/m ²
Grundstückswert:	
Wohnfläche	x Vergleichsfaktor
170 m ²	x 668 €/m ² = 113.560 €
Der Vergleichswert für das o. g. Objekt beträgt rd. 110.000 €	

9.4.5.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1945)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 288 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2009
Baujahr	1700 - 1945	1917
Wohnfläche	60 m ² - 298 m ²	150 m ²
Grundstücksgröße	150 m ² - 1.552 m ²	534 m ²
Bodenrichtwert	66 €/m ² - 410 €/m ²	180 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

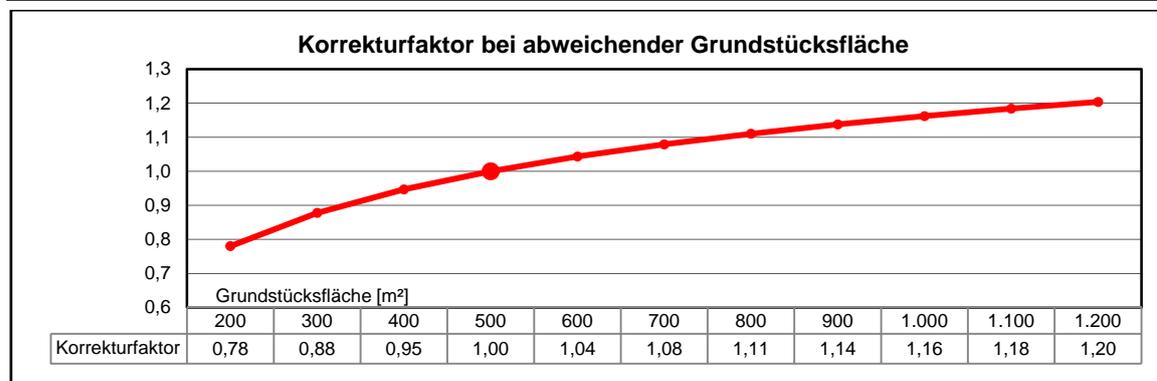
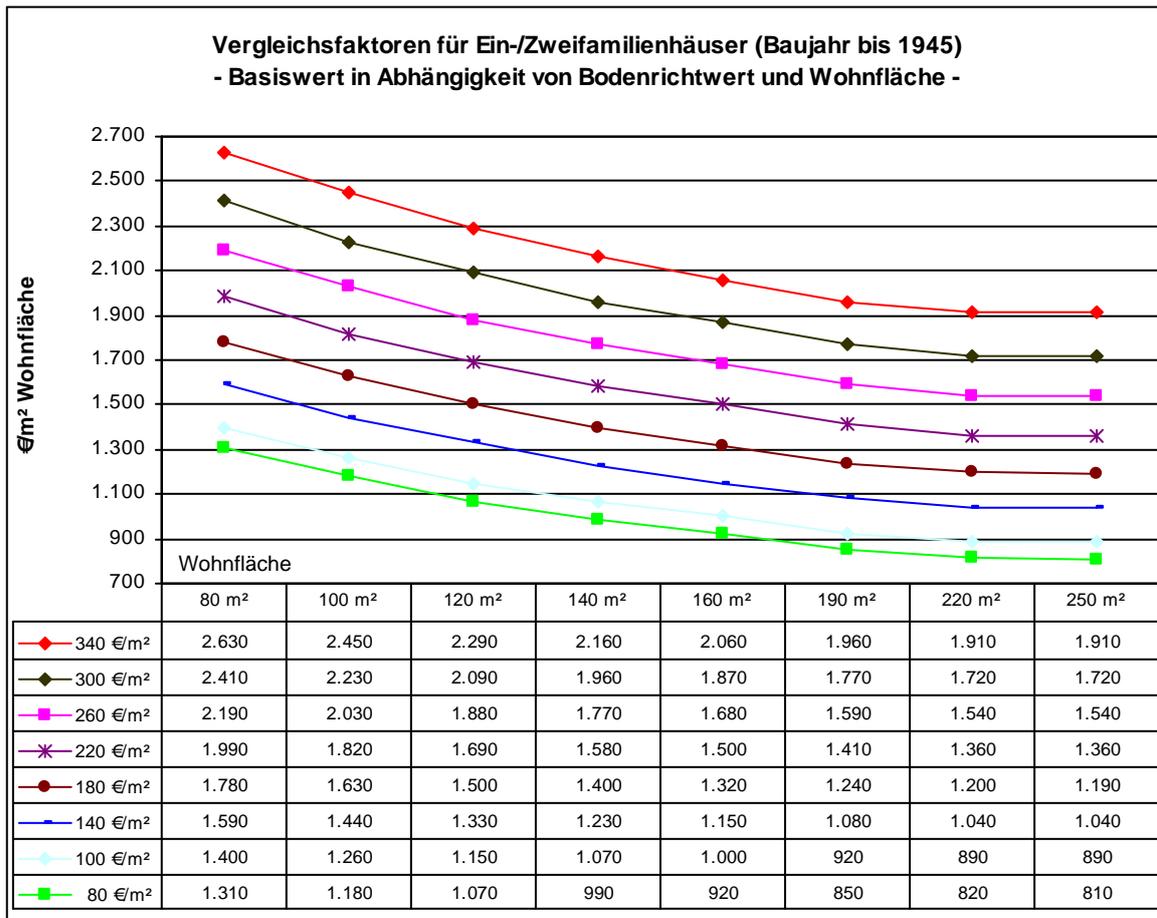
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	bis 1945
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	500 m ²
Ausstattung	mittel
Garage, typ. Nebengebäude	vorhanden (einmal)
Bodenrichtwert	siehe Grafik
Stellung des Hauses	freistehend /angebaut
Bauweise	massiv

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

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Grundstücksgröße ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Kurvendiagramm zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 553 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2009
Baujahr	1947 - 2010	1968
Wohnfläche	84 m ² - 296 m ²	165 m ²
Grundstücksgröße	286 m ² - 1.596 m ²	780 m ²
Bodenrichtwert	66 €/m ² - 340 €/m ²	180 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

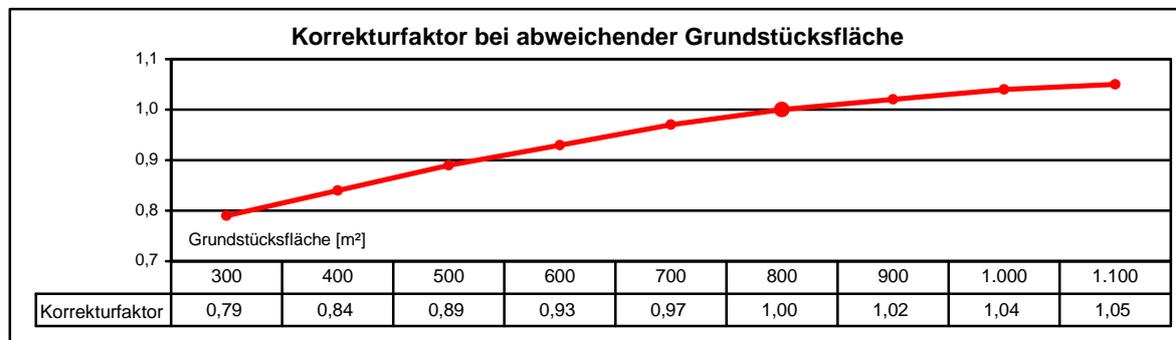
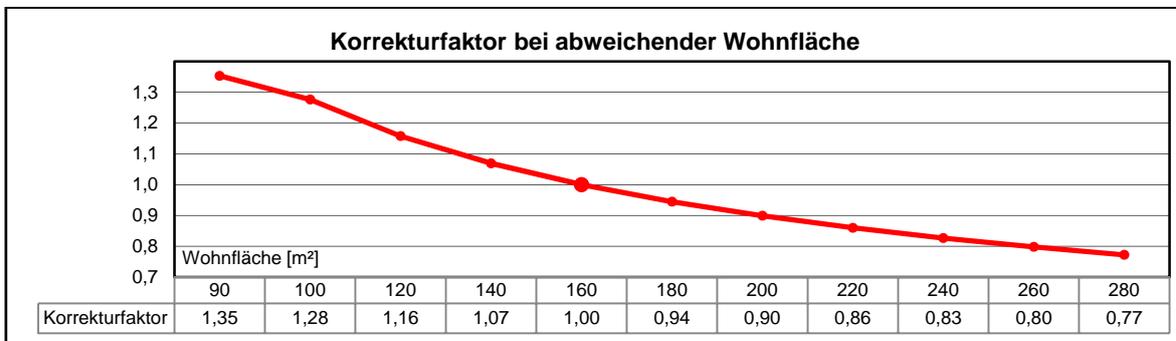
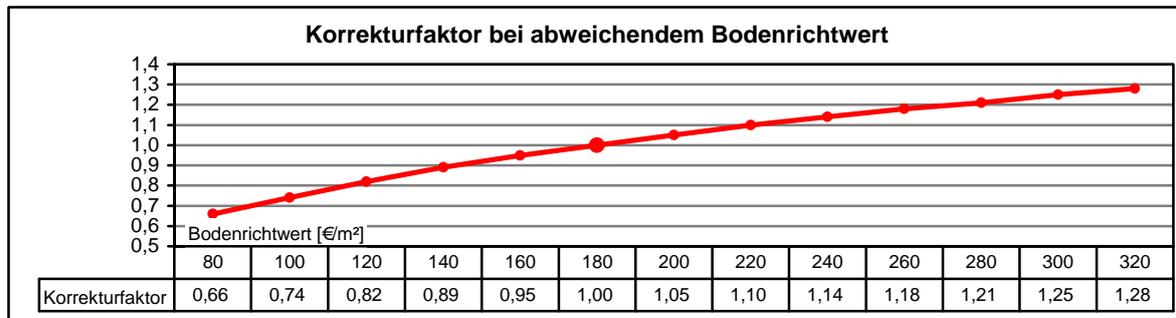
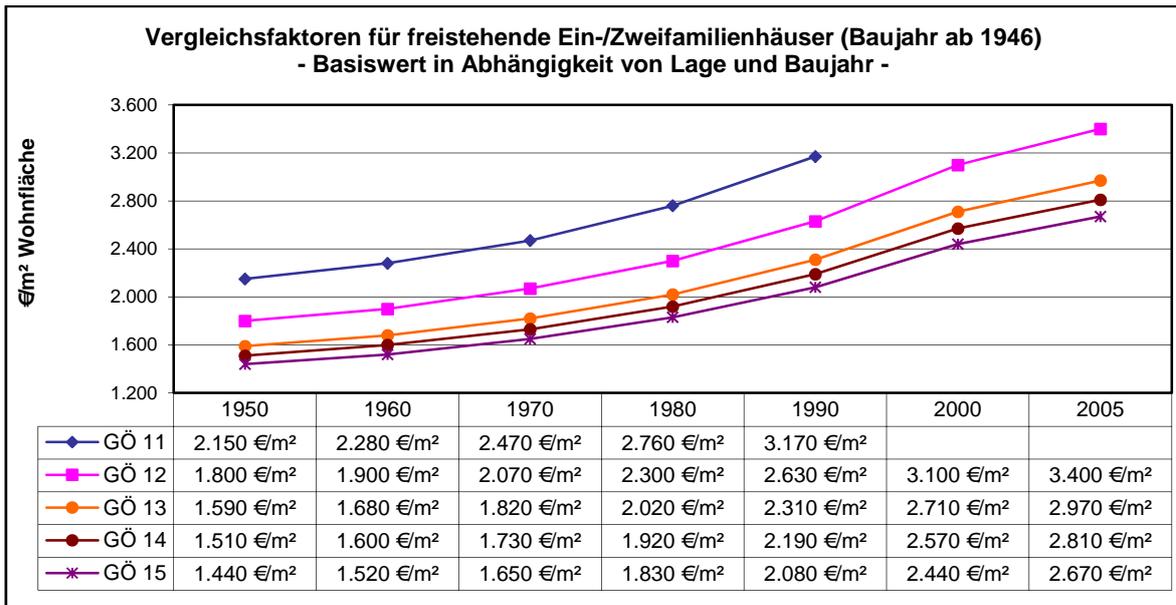
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	180 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 94 bis 95 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.4.5.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1945)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 598 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2009
Baujahr	1510 - 1945	1882
Wohnfläche	61 m ² - 291 m ²	144 m ²
Grundstücksgröße	100 m ² - 1.995 m ²	672 m ²
Bodenrichtwert	20 €/m ² - 90 €/m ²	42 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

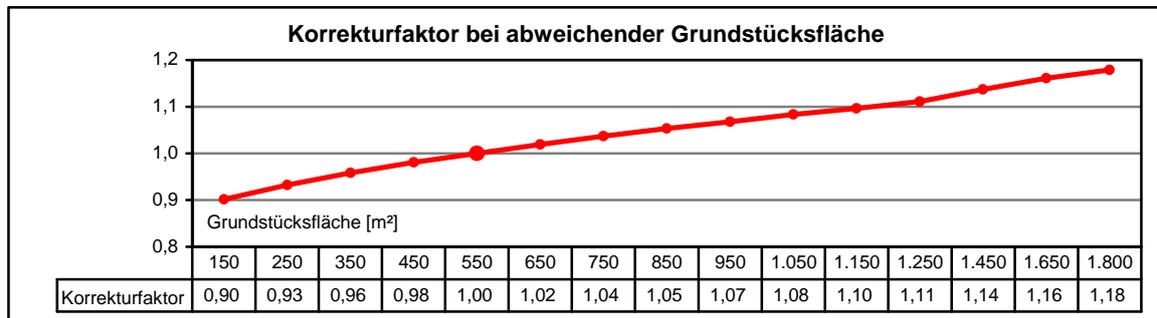
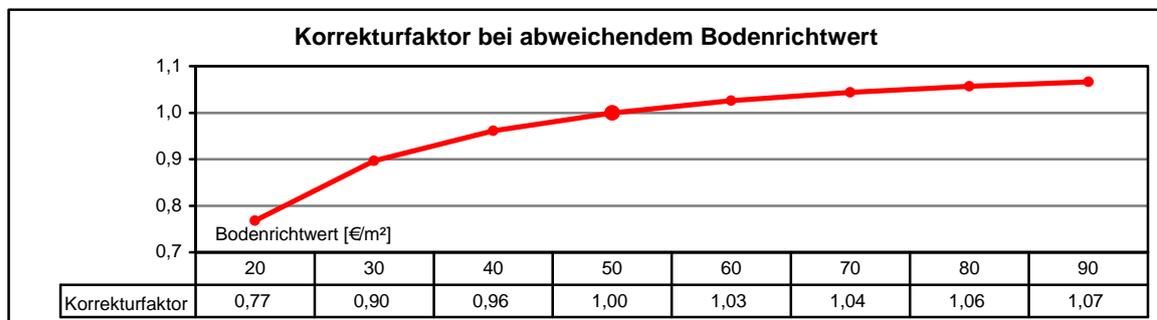
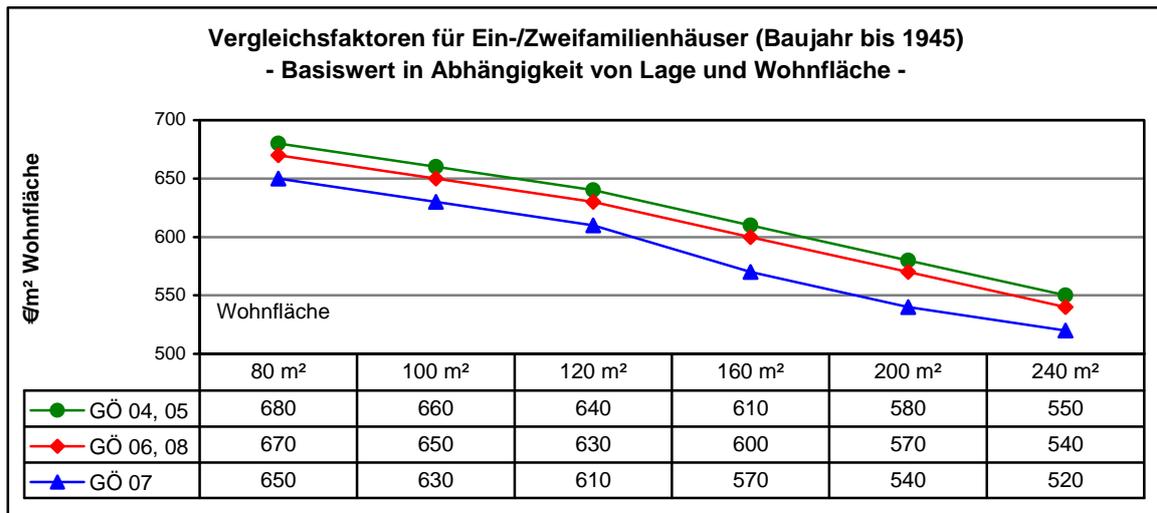
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	bis 1945
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	550 m ²
Bodenrichtwert	50 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage, typ. Nebengebäude	vorhanden (einmal)
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Landkreis Göttingen ohne Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 1.128 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1946 - 2009	1973
Wohnfläche	78 m ² - 299 m ²	152 m ²
Grundstücksgröße	232 m ² - 1.849 m ²	847 m ²
Bodenrichtwert	20 €/m ² - 110 €/m ²	60 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

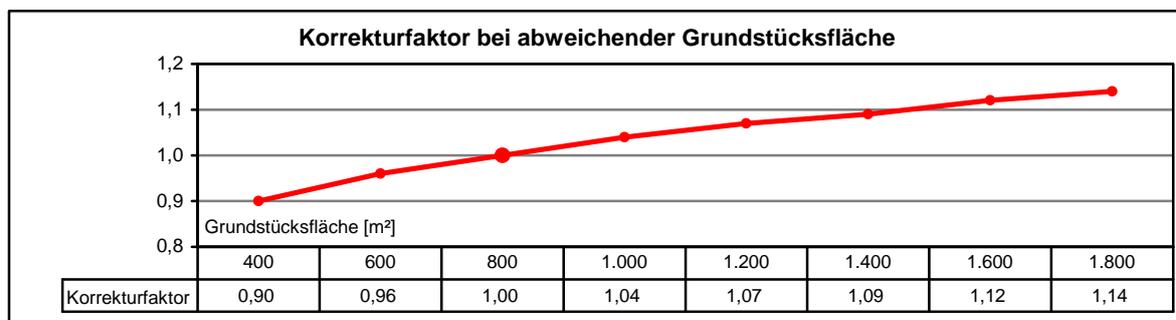
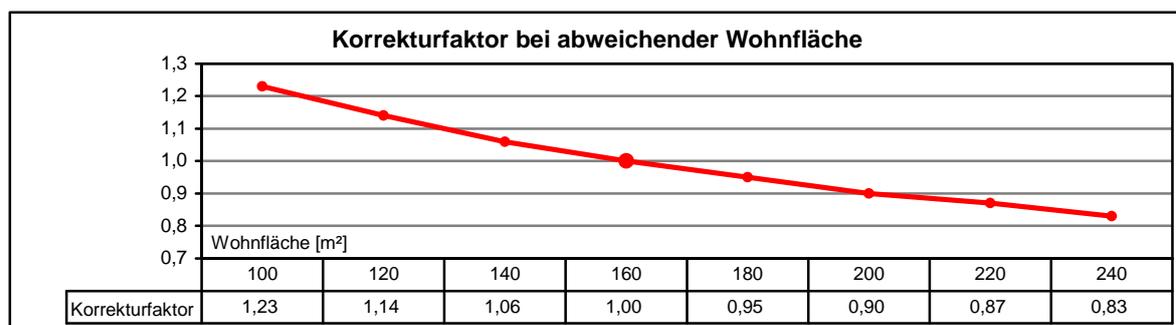
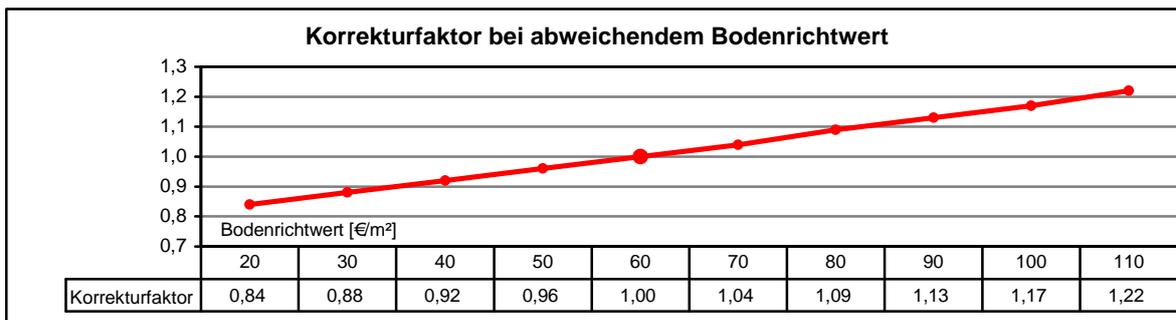
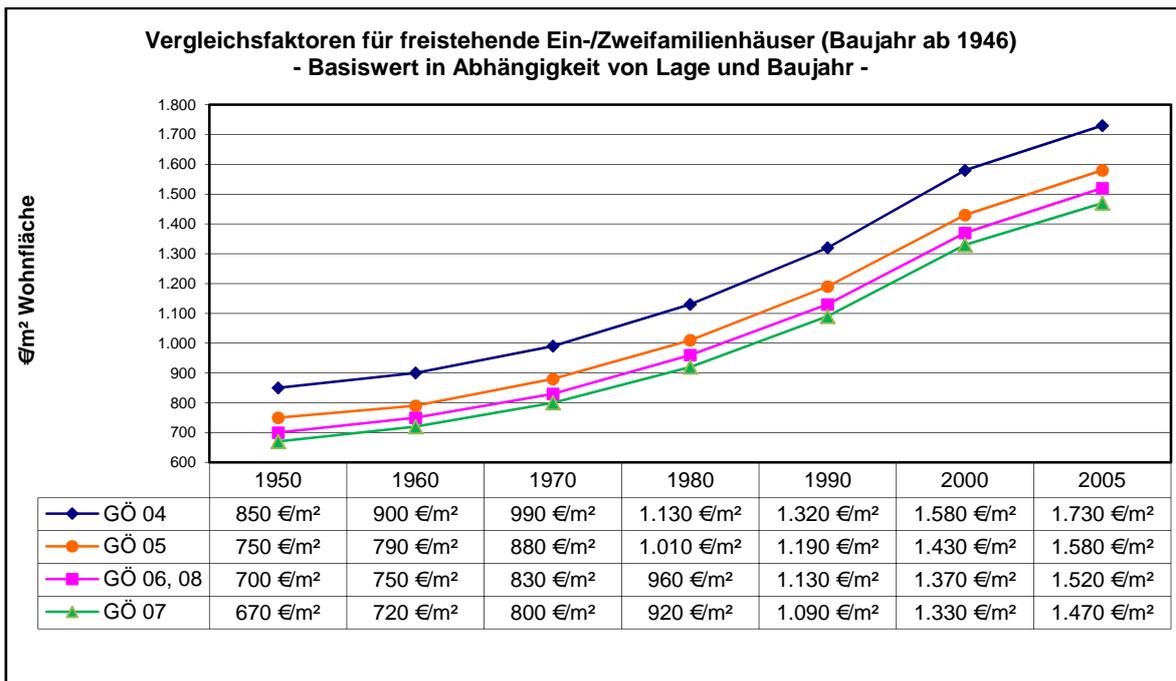
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	60 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf Seite 95 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Landkreis Göttingen ohne Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



9.4.5.3 Landkreis Goslar

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1945)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 356 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 – 2014	2010
Baujahr	1820 - 1944	1914
Wohnfläche	50 m ² - 250 m ²	152 m ²
Grundstücksgröße	206 m ² - 1.785 m ²	728 m ²
Bodenrichtwert	9 €/m ² - 95 €/m ²	37 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

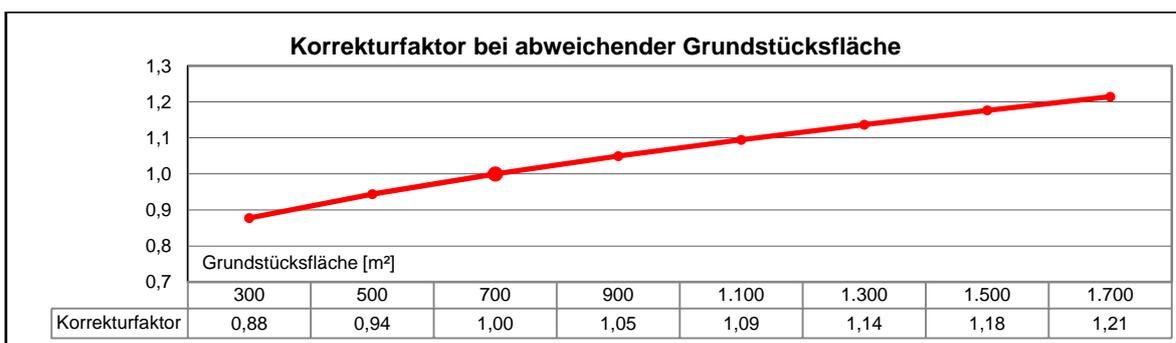
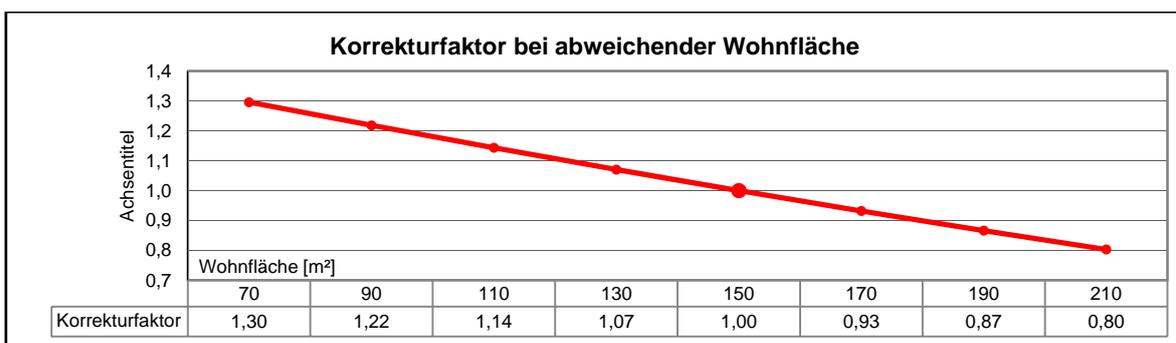
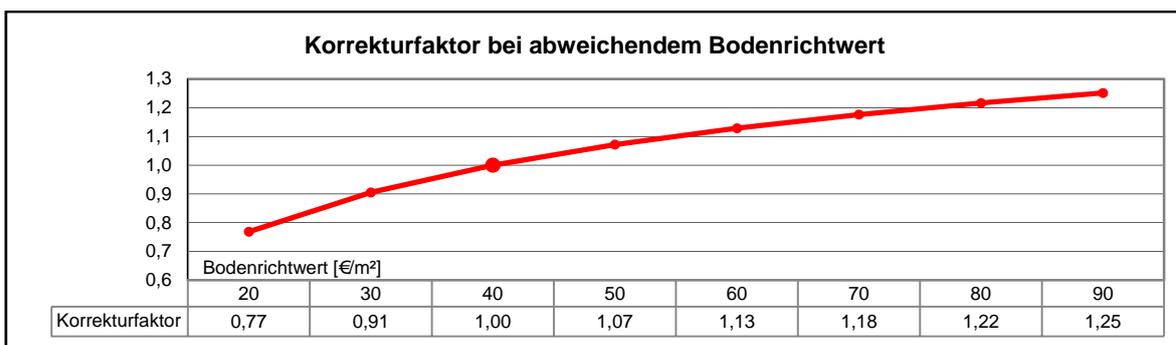
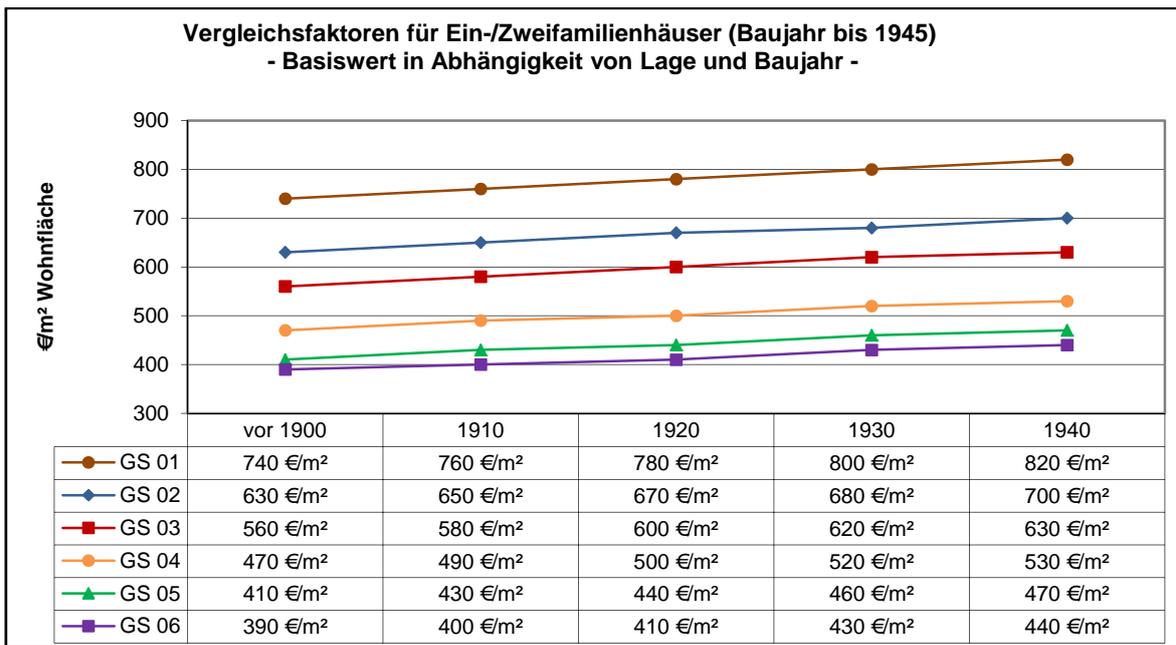
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1910
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	nicht vorhanden

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Landkreis Goslar



Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 937 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1947 - 2007	1972
Wohnfläche	56 m ² - 250 m ²	141 m ²
Grundstücksgröße	228 m ² - 1.999 m ²	843 m ²
Bodenrichtwert	5 €/m ² - 105 €/m ²	44 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

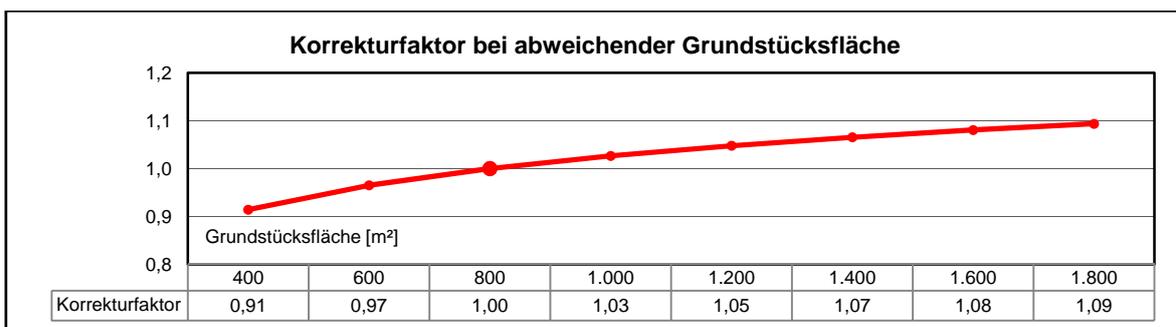
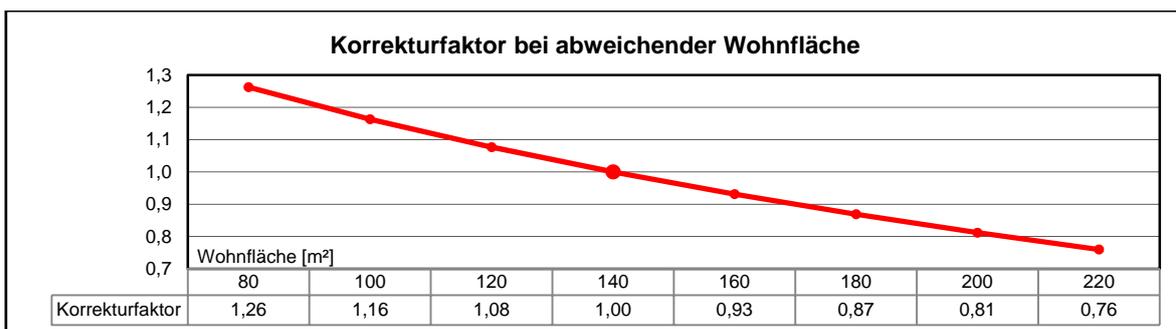
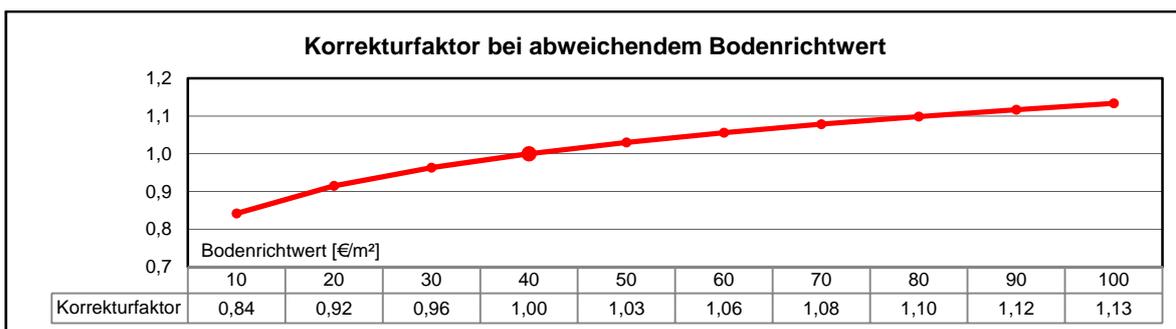
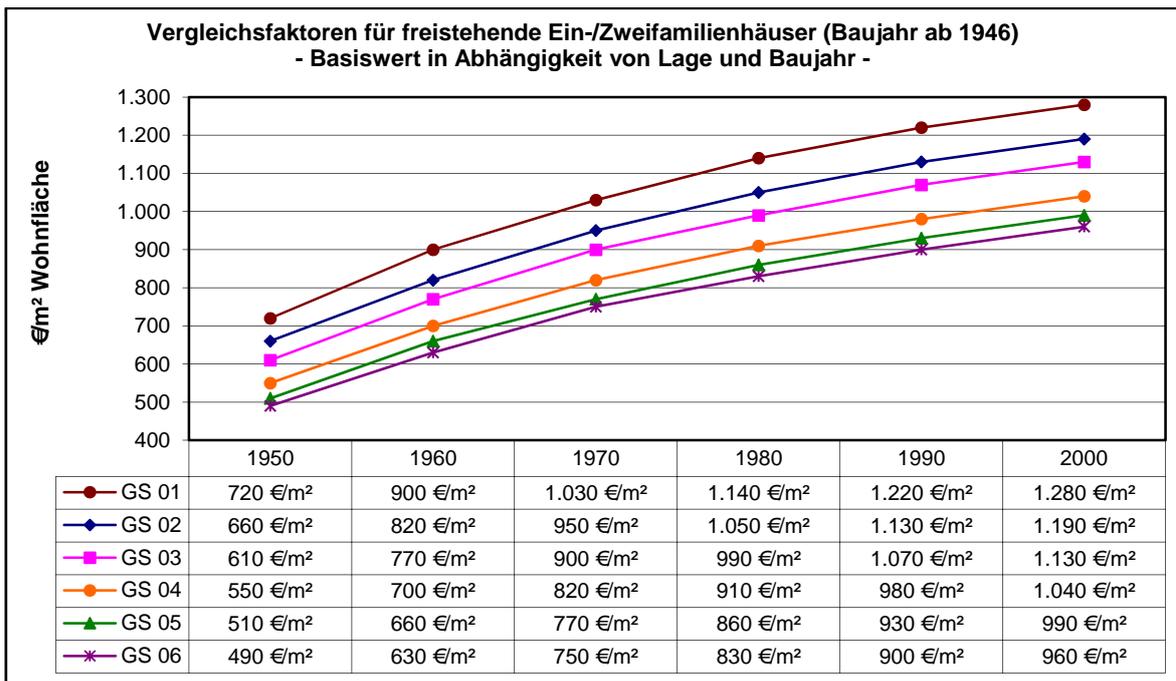
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Landkreis Goslar



9.4.5.4 Landkreis Holzminden

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1945)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von rd. 200 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2014	2012
Baujahr	1800 - 1945	1893
Wohnfläche	70 m ² - 250 m ²	145 m ²
Grundstücksgröße	93 m ² - 1.536 m ²	645 m ²
Bodenrichtwert	9 €/m ² - 95 €/m ²	37 €/m ²
Restnutzungsdauer	10 - 40 Jahre	21 Jahre

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	Einfluss nicht nachweisbar
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Ausstattung	abhängig von der Restnutzungsdauer
Garage	vorhanden (eine)

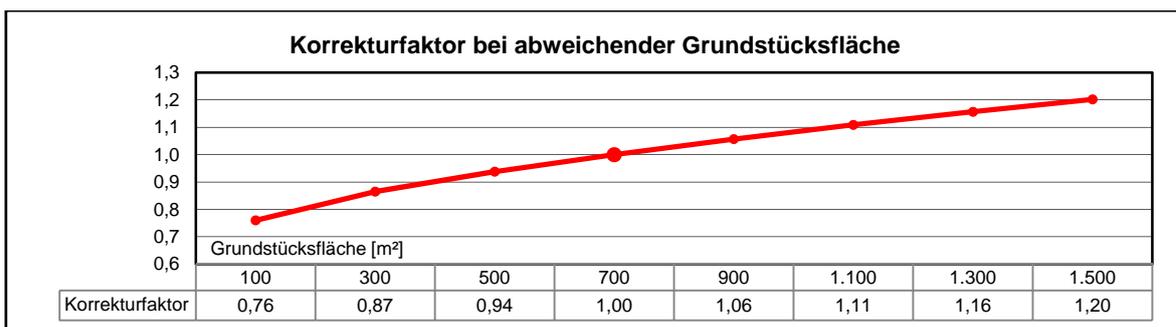
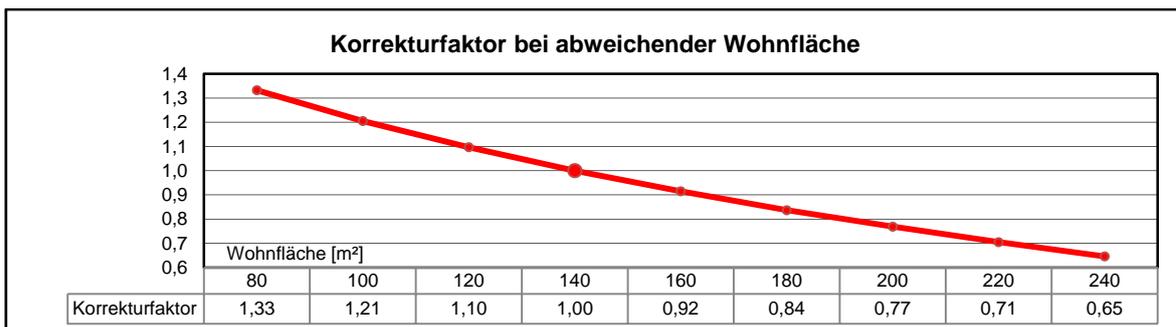
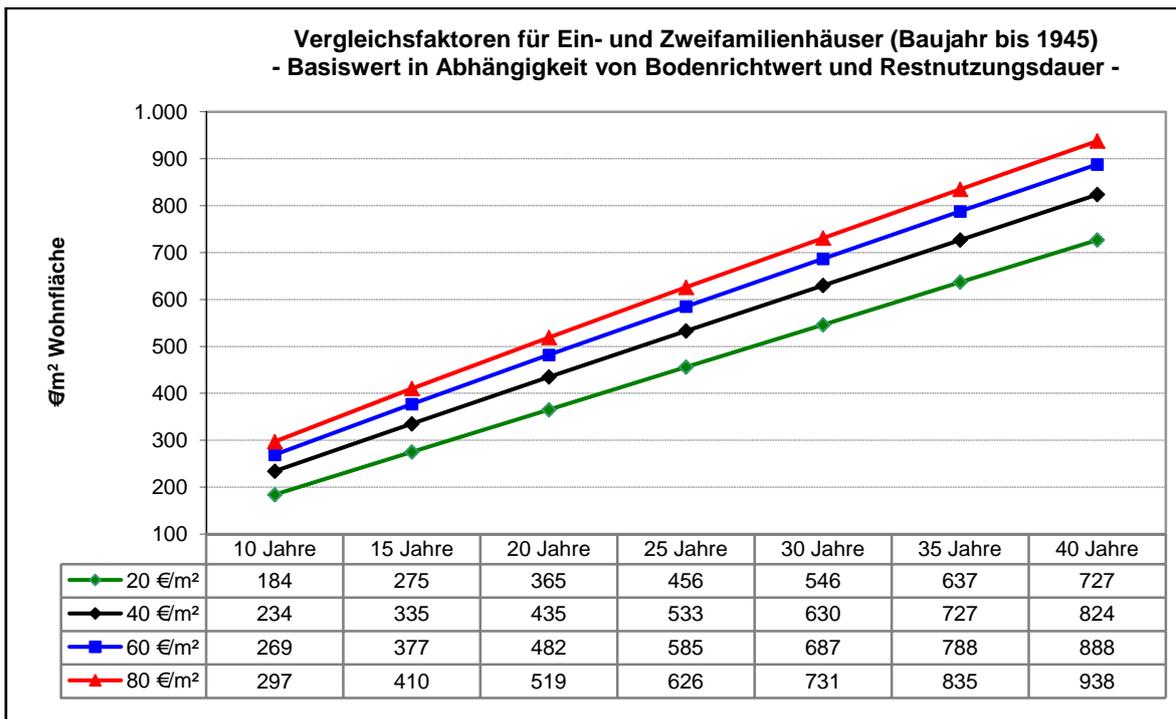
Das Baujahr ist in dieser Baujahrsklasse keine signifikante Einflussgröße. Das ist dadurch zu erklären, dass bei älteren Gebäuden i. d. R. Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die zu einer Erhöhung der Restnutzungsdauer geführt haben, auch die Ausstattung ist abhängig von der Restnutzungsdauer.

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

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendigrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Landkreis Holzminden



Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von rd. 250 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2014	2012
Baujahr	1948 - 2000	1966
Wohnfläche	56 m ² - 250 m ²	151 m ²
Grundstücksgröße	334 m ² - 1.396 m ²	836 m ²
Bodenrichtwert	13 €/m ² - 96 €/m ²	49 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

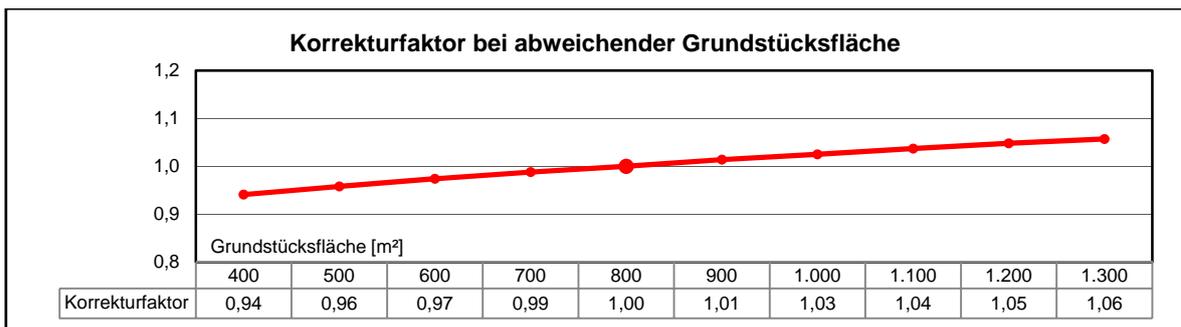
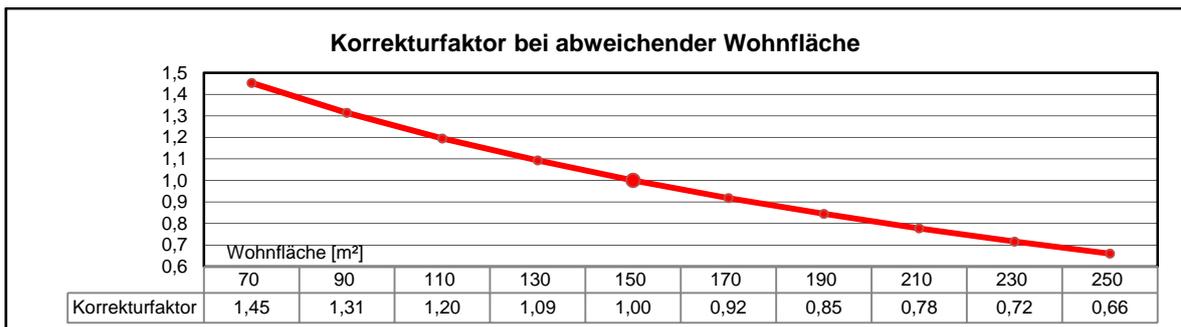
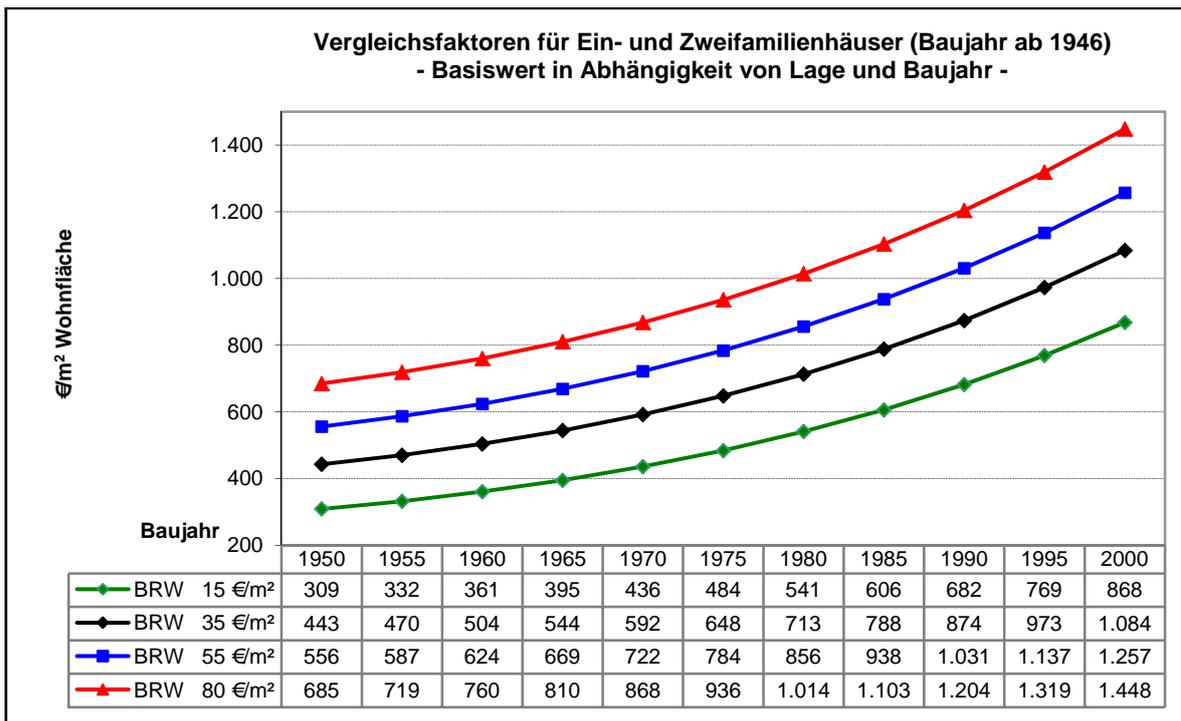
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	50 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die Lage (Bodenrichtwert) und das Baujahr zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendigrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Landkreis Holzminden



9.4.5.5 Landkreis Northeim

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1945)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 499 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 – 2014	2009
Baujahr	1800 - 1943	1906
Wohnfläche	50 m ² - 250 m ²	148 m ²
Grundstücksgröße	201 m ² - 1.998 m ²	785 m ²
Bodenrichtwert	16 €/m ² - 74 €/m ²	30 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

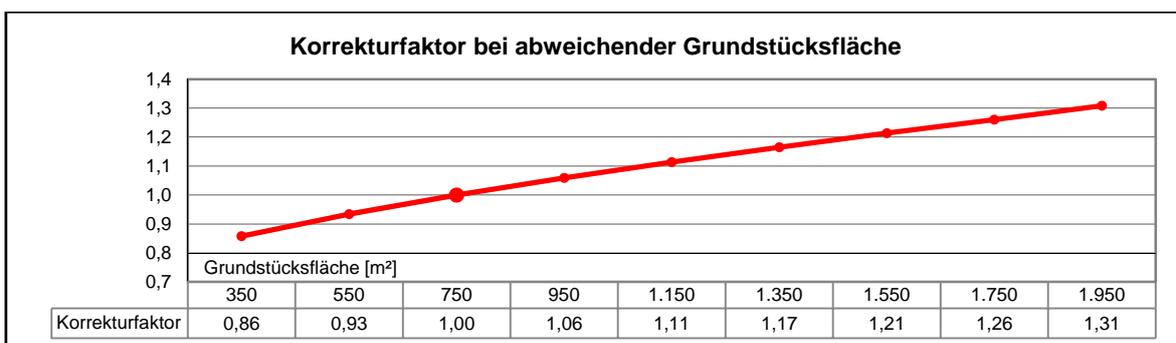
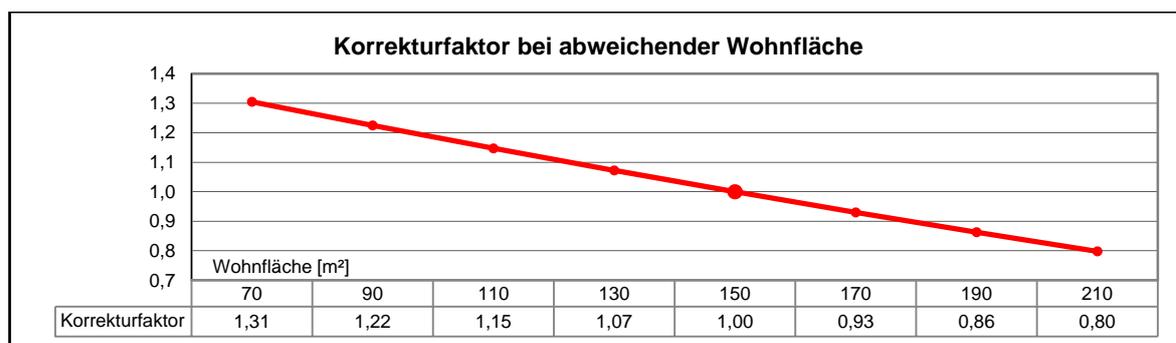
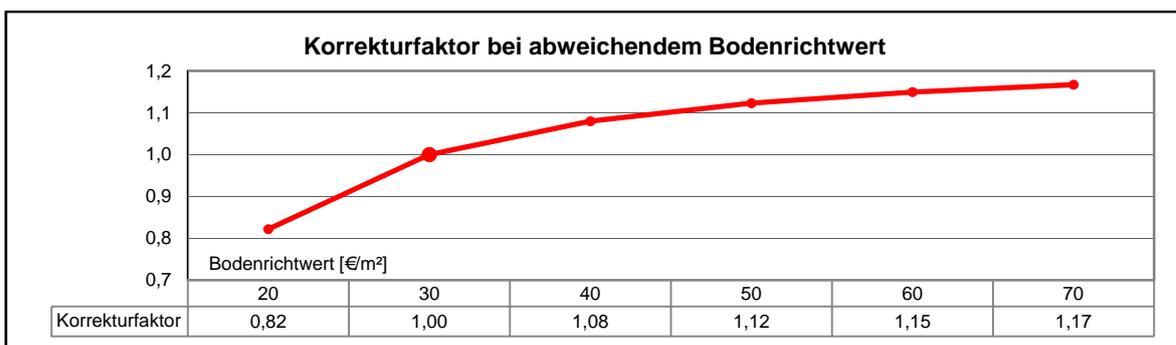
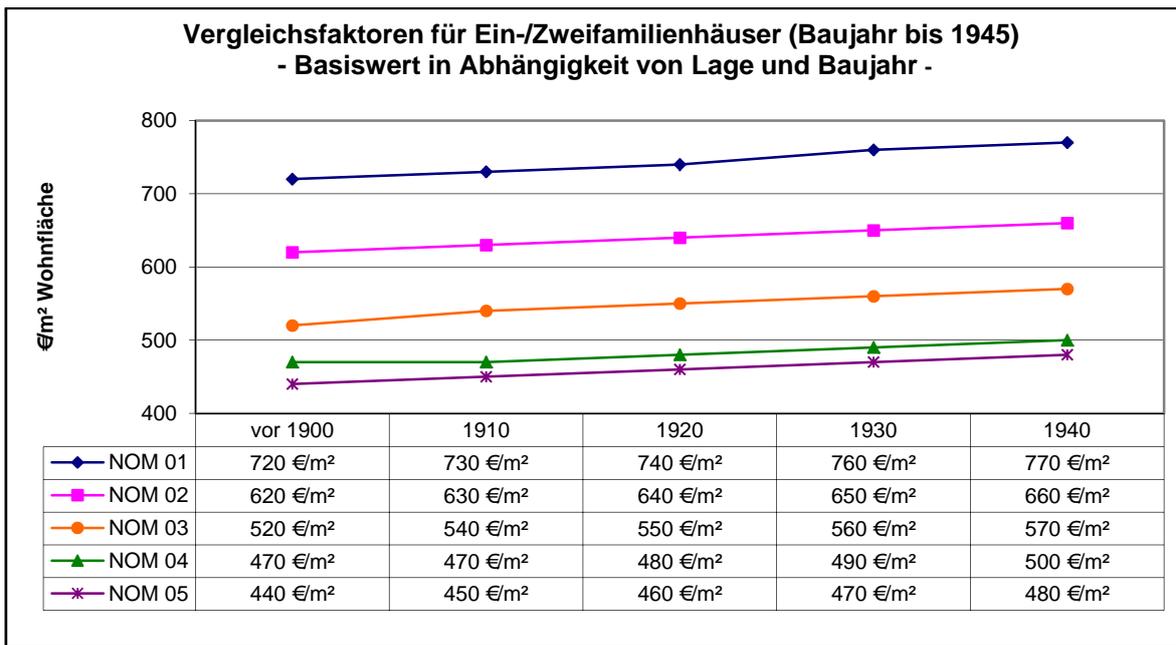
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1910
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	750 m ²
Bodenrichtwert	30 €/m ²
Ausstattung	Mittel
Garage	nicht vorhanden

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Landkreis Northeim



Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 1.124 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1946 - 2009	1970
Wohnfläche	51 m ² - 250 m ²	147 m ²
Grundstücksgröße	248 m ² - 1.996 m ²	870 m ²
Bodenrichtwert	14 €/m ² - 96 €/m ²	40 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

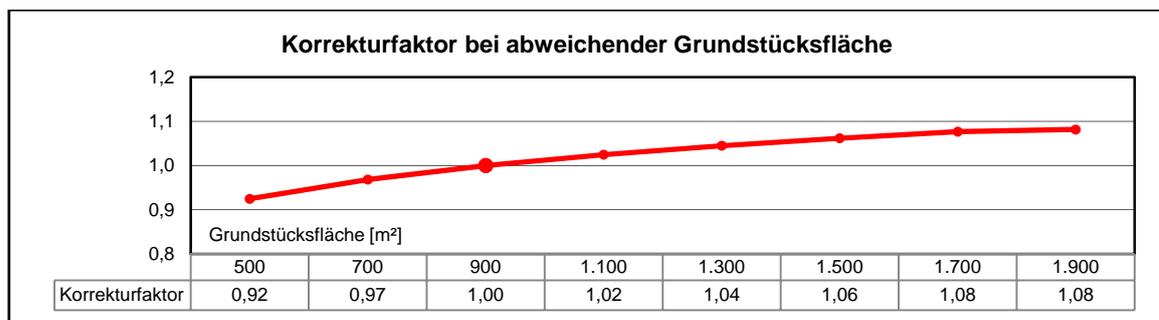
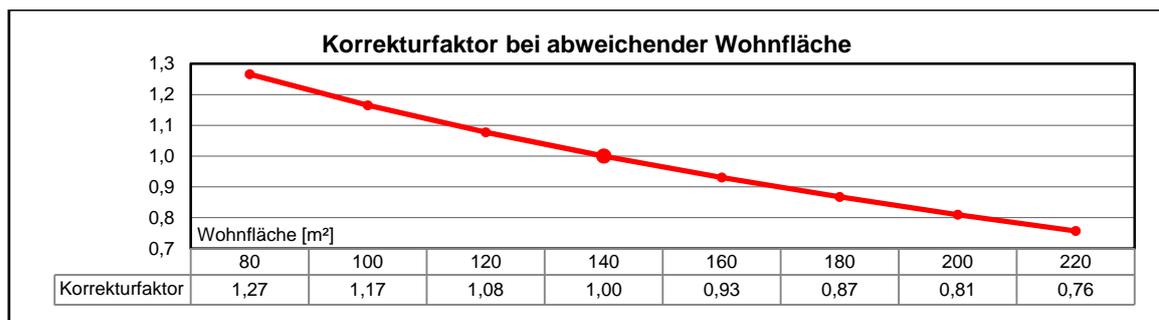
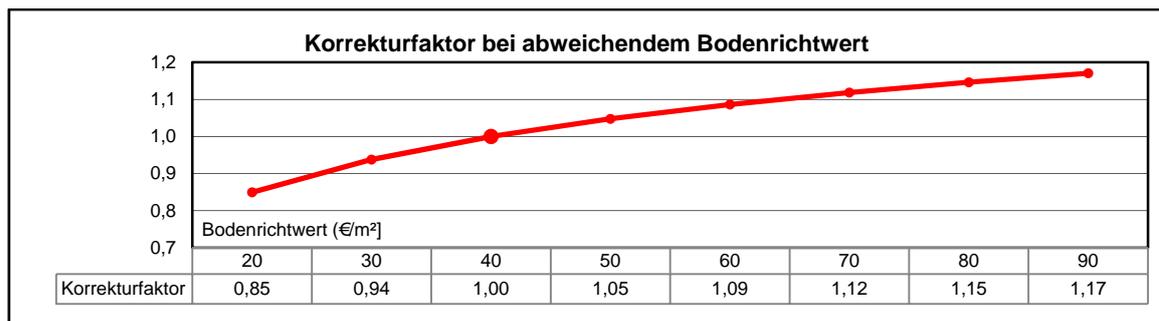
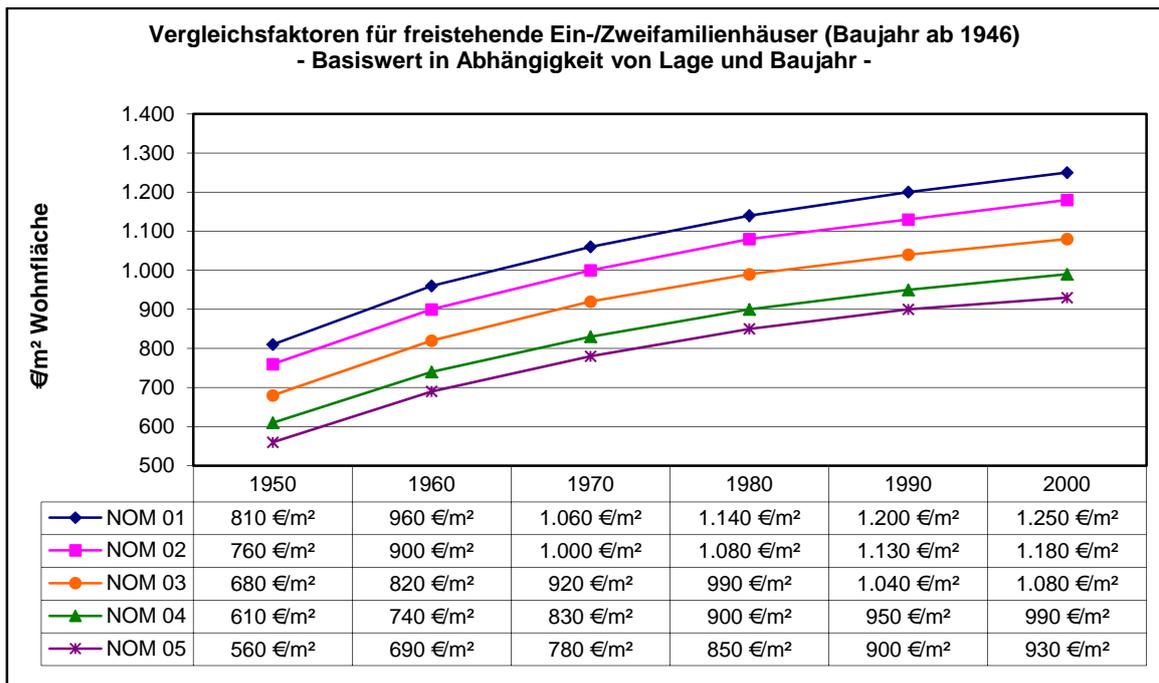
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	900 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Landkreis Northeim



9.4.5.6 Landkreis Osterode am Harz

Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1945)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 341 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1837 - 1945	1910
Wohnfläche	51 m ² - 240 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	317 m ² - 2.200 m ²	849 m ²
Bodenrichtwert	10 €/m ² - 88 €/m ²	32 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

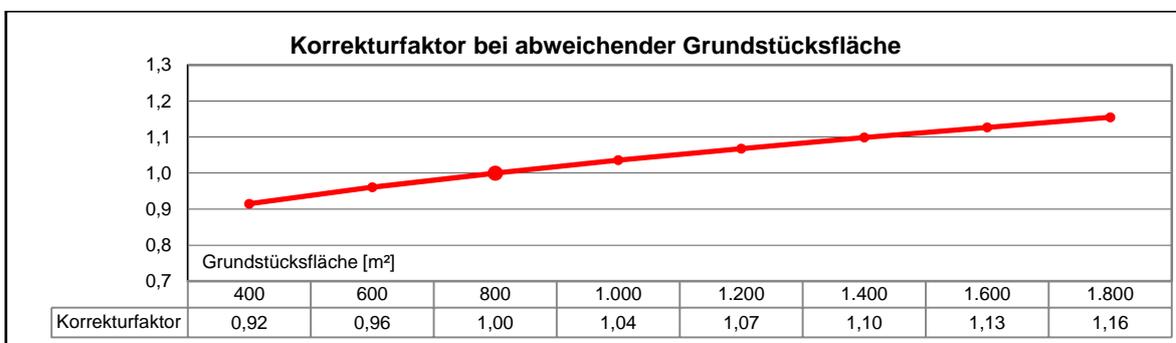
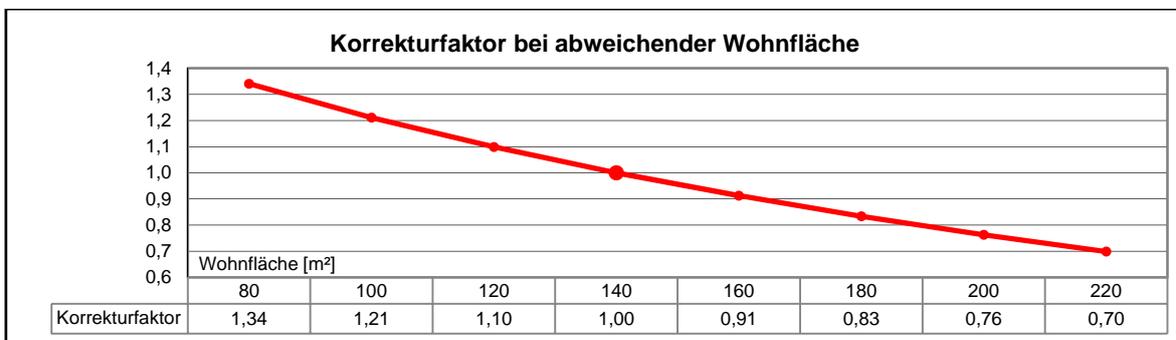
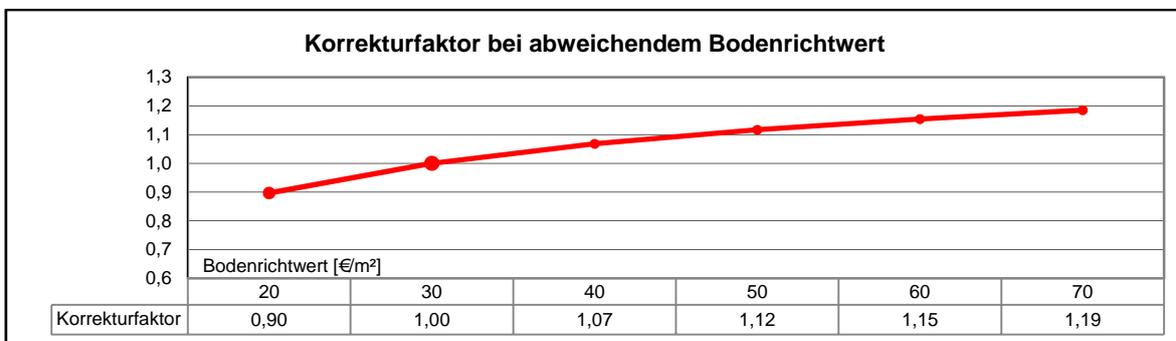
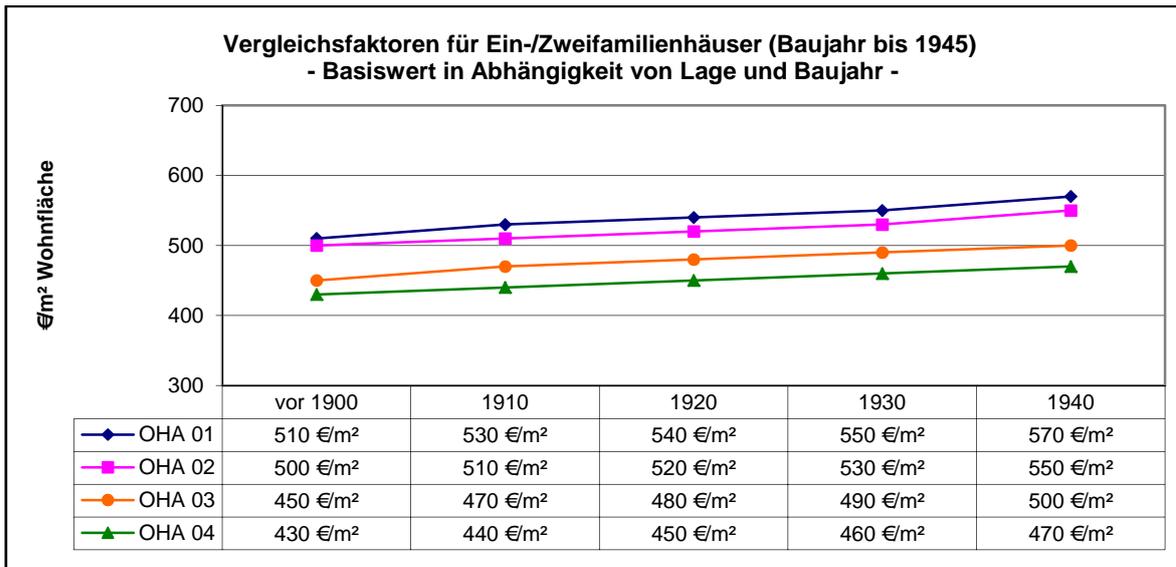
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1910
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	30 €/m ²
Ausstattung	Mittel
Garage	nicht vorhanden

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Landkreis Osterode



Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 962 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1946 - 2006	1968
Wohnfläche	50 m ² - 250 m ²	136 m ²
Grundstücksgröße	240 m ² - 1.997 m ²	846 m ²
Bodenrichtwert	10 €/m ² - 90 €/m ²	40 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

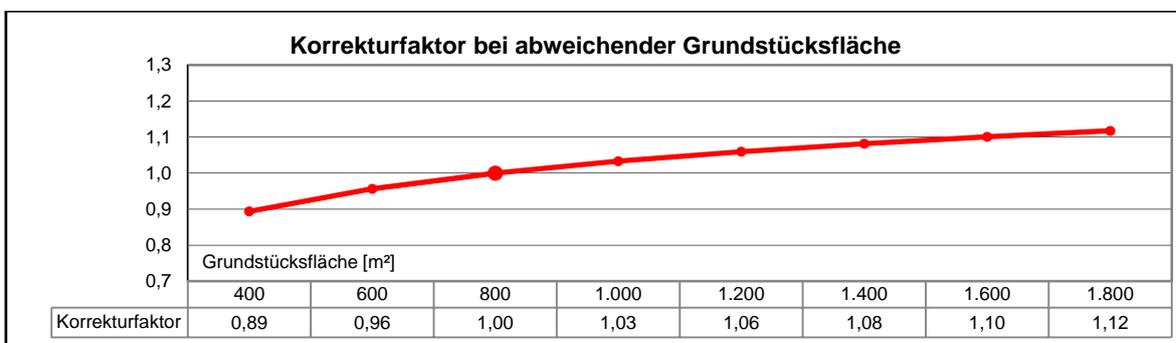
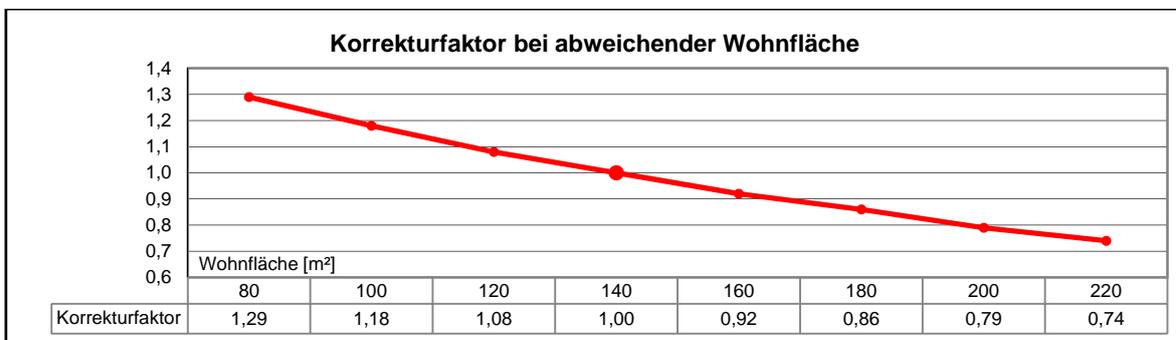
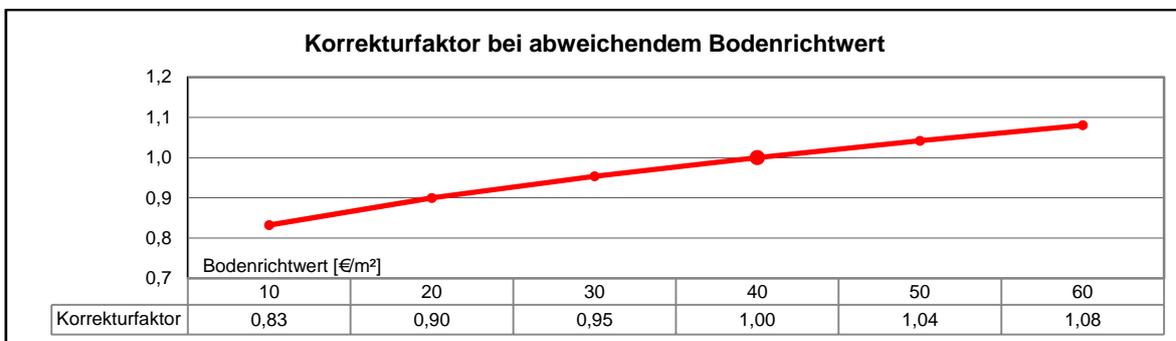
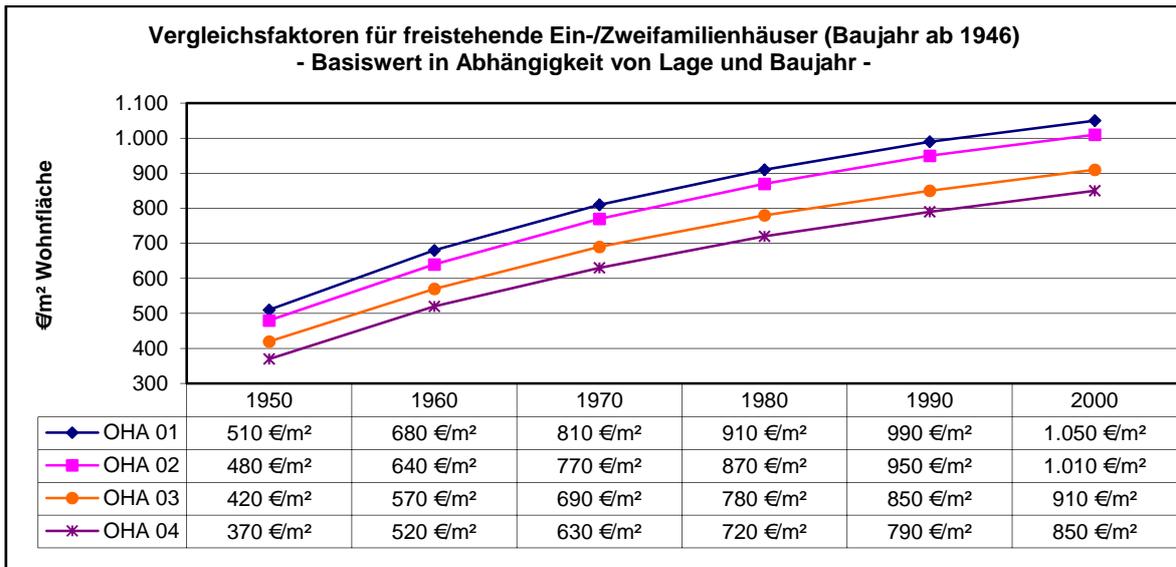
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 119 beschrieben.

Landkreis Osterode am Harz



9.4.6 Erbbaurechte

Neben in Volleigentum befindlichen Ein-/Zweifamilienwohnhäusern werden Ein-/Zweifamilienwohnhäuser auch als Erbbaurechte gehandelt.

Für die Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren wurde das Verhältnis des Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Kaufpreis für ein vergleichbares bebautes Grundstück im Eigentum ermittelt. Es wurde eine gute Übereinstimmung der Erbbaurechtsfaktoren für die verschiedenen Bereiche festgestellt.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages (Höhe des Erbbauzinses, Anpassungsklausel, Laufzeit und Heimfallregelung) wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Erbbaurechtsfaktors haben. Der Einfluss dieser Umstände wurde bislang jedoch nicht untersucht.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Aus 28 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2009
Baujahr	1950 - 2001	1974
Wohnfläche	94 m ² - 200 m ²	153 m ²
Grundstücksgröße	339 m ² - 1.062 m ²	672 m ²
Bodenrichtwert	155 €/m ² - 260 €/m ²	194 €/m ²
Restlaufzeit	18 Jahre - 71 Jahre	47 Jahre
Vergleichsfaktor		0,84

Landkreis Göttingen ohne Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Aus 37 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2014	2010
Baujahr	1952 - 1998	1975
Wohnfläche	116 m ² - 223 m ²	156 m ²
Grundstücksgröße	460 m ² - 1.772 m ²	844 m ²
Bodenrichtwert	30 €/m ² - 93 €/m ²	56 €/m ²
Restlaufzeit	32 Jahre - 90 Jahre	60 Jahre
Vergleichsfaktor		0,90

Landkreis Goslar

Aus 48 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012
Baujahr	1950 - 2004	1981
Wohnfläche	85 m ² - 250 m ²	146 m ²
Grundstücksgröße	550 m ² - 1.137 m ²	748 m ²
Bodenrichtwert	13 €/m ² - 70 €/m ²	51 €/m ²
Restlaufzeit	21 Jahre - 64 Jahre	41 Jahre
Vergleichsfaktor		0,89

Landkreis Holzminden

Aus 21 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012
Baujahr	1952 - 1995	1964
Wohnfläche	101 m ² - 230 m ²	143 m ²
Grundstücksgröße	419 m ² - 1.171 m ²	764 m ²
Bodenrichtwert	38 €/m ² - 82 €/m ²	56 €/m ²
Restlaufzeit	15 Jahre - 51 Jahre	26 Jahre
Vergleichsfaktor		0,92

Landkreis Northeim

Aus 51 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012
Baujahr	1951 - 2002	1969
Wohnfläche	77 m ² - 249 m ²	152 m ²
Grundstücksgröße	558 m ² - 1.905 m ²	864 m ²
Bodenrichtwert	42 €/m ² - 130 €/m ²	71 €/m ²
Restlaufzeit	21 Jahre - 62 Jahre	35 Jahre
Vergleichsfaktor		0,80

Landkreis Osterode am Harz

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

9.5 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.5.1 Preisniveau

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 die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten über den Wert der baulichen Anlagen hinaus auch den Bodenwert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Göttingen					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	19 (20)	1916 (1897)	131 (126)	1.314 (1.413)	171.000 (170.000)
Baujahr 1946 bis 1969	35 (35)	1961 (1960)	111 (110)	1.637 (1.416)	186.000 (154.000)
Baujahr 1970 bis 1984	24 (9)	1976 (1975)	145 (136)	1.655 (1.801)	242.000 (244.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (10)	1996 (1992)	123 (127)	2.174 (1.930)	266.000 (245.000)
Baujahr 2000 bis 2011	11	2004	125	2.047	260.000
Vorjahr 2000 bis 2010	(9)	(2002)	(130)	(2.024)	(264.000)
Baujahr 2012 bis 2014	5	2014	182	2.078	373.000
Vorjahr 2011 bis 2013	(28)	(2013)	(128)	(2.136)	(274.000)

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	22 (30)	1882 (1876)	123 (127)	551 (483)	65.000 (62.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (29)	1961 (1960)	107 (114)	977 (921)	104.000 (102.000)
Baujahr 1970 bis 1984	16 (10)	1977 (1977)	119 (129)	1.176 (1.200)	138.000 (146.000)
Baujahr 1985 bis 1999	5 (10)	1995 (1995)	131 (123)	1.686 (1.365)	219.000 (166.000)
Baujahr 2000 bis 2011	4	2004	122	1.662	205.000
Vorjahr 2000 bis 2010	(3)	(2004)	(126)	(1.861)	(230.000)
Baujahr 2012 bis 2014	0	*	*	*	*
Vorjahr 2011 bis 2013	(1)	*	*	*	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	27 (34)	1885 (1877)	118 (130)	549 (495)	61.000 (63.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (33)	1961 (1958)	85 (103)	728 (738)	62.000 (77.000)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (7)	1973 (1978)	122 (139)	691 (794)	85.000 (110.000)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (4)	* (1993)	* (102)	* (1.069)	* (112.000)
Baujahr 2000 bis 2011	2	*	*	*	*
Vorjahr 2000 bis 2010	(2)	*	*	*	*
Baujahr 2012 bis 2014	0	*	*	*	*
Vorjahr 2011 bis 2013	(0)	*	*	*	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminde					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	5 (13)	1907 (1920)	130 (124)	305 (349)	35.000 (45.000)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (8)	1959 (1961)	109 (120)	513 (619)	54.000 (75.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (4)	1976 (1978)	140 (109)	508 (794)	72.000 (89.000)
Baujahr 1985 bis 1999	2 (2)	* *	* *	* *	* *
Baujahr 2000 bis 2011	1	*	*	*	*
Vorjahr 2000 bis 2010	(1)	*	*	*	*
Baujahr 2012 bis 2014	0	*	*	*	*
Vorjahr 2011 bis 2013	(0)	*	*	*	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Northeim					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	44 (42)	1900 (1890)	144 (131)	422 (339)	60.000 (46.000)
Baujahr 1946 bis 1969	28 (32)	1956 (1960)	113 (98)	584 (696)	65.000 (68.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (3)	1977 (1977)	101 (117)	774 (960)	80.000 (114.000)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (9)	1995 (1992)	111 (111)	1.533 (1.313)	166.000 (143.000)
Baujahr 2000 bis 2011	1	*	*	*	*
Vorjahr 2000 bis 2010	(1)	*	*	*	*
Baujahr 2012 bis 2014	5	2014	135	1.455	204.000
Vorjahr 2011 bis 2013	(3)	(2013)	(131)	(1.234)	(148.000)

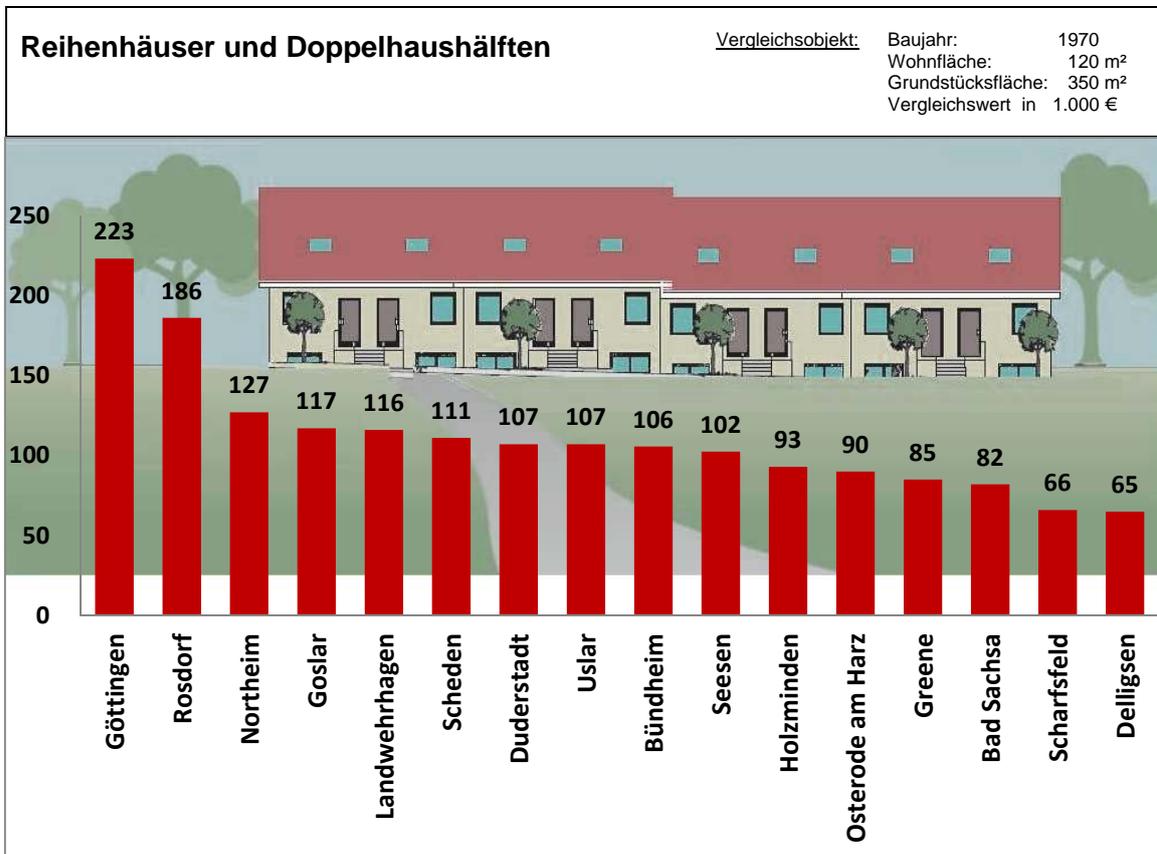
*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostrode am Harz					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	32 (38)	1895 (1898)	123 (128)	326 (299)	38.000 (37.000)
Baujahr 1946 bis 1969	20 (26)	1958 (1958)	103 (113)	480 (627)	49.000 (67.000)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (3)	1977 (1978)	101 (118)	880 (576)	90.000 (68.000)
Baujahr 1985 bis 1999	3 (3)	1991 (1994)	132 (113)	868 (905)	94.000 (102.000)
Baujahr 2000 bis 2011	2	2000	110	760	82.000
Vorjahr 2000 bis 2010	(0)	*	*	*	*
Baujahr 2012 bis 2014	0	*	*	*	*
Vorjahr 2011 bis 2013	(0)	*	*	*	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Preisniveau eines typischen Objekts in verschiedenen Lagen

Eine Übersicht über das aktuelle Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in verschiedenen Lagen ist nachfolgend dargestellt. Die Vergleichswerte beziehen sich auf typische Ausprägungsmerkmale (Baujahr 1970, Wohnfläche 120 m², Grundstücksgröße 350 m²).

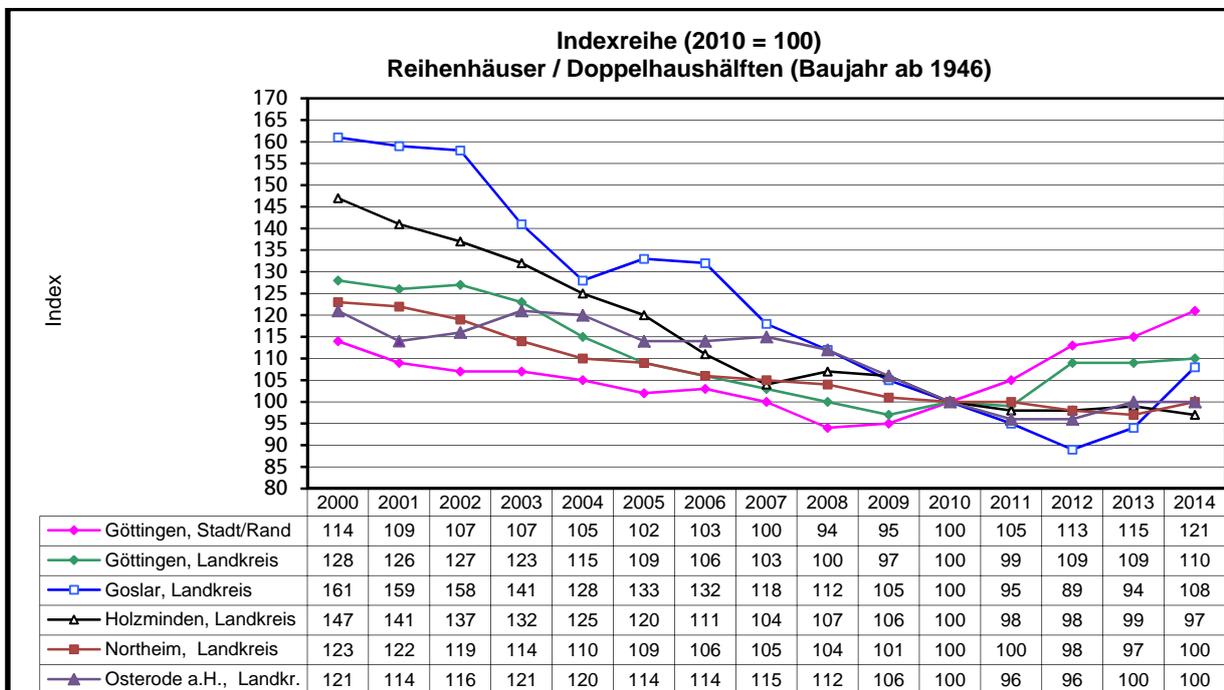


9.5.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 150.

Die hier veröffentlichten Indexreihen gelten für verschiedene Baujahrsgruppen. Sie sind, bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index = 100, für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.

Für die Baujahrsgruppe bis 1945 werden keine Indexwerte veröffentlicht. In dieser Objektgruppe sind in den Stadtlagen oder Dorflagen teilweise auch einseitig angebaute oder eingebaute Objekte vorhanden, das typische Reihenhaus neuerer Prägung ist eher selten. Desweiteren sind die Ausstattung und Unterhaltungszustände sowie die Restnutzungsdauer der Einzelobjekte sehr unterschiedlich. Aufgrund letztlich vergleichbarer Tendenzen wird auf die Indexwerte der freistehenden Einfamilienhäuser mit Baujahr bis 1945 verwiesen (siehe Seite 103).



Anwendungsbeispiel:

Der Wert eines Grundstücks im Bereich des Landkreises Northeim, bebaut mit einer Doppelhaushälfte (Baujahr 1970), liegt im Jahr 2011 bei 120.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2002 gewesen?

Index im Jahr 2011: 100

Index im Jahr 2002: 119

Umrechnung: $120.000 \text{ €} \times \frac{119}{100} = 142.800 \text{ €}$

Der gesuchte Grundstückswert im Jahr 2002 beträgt rd. 140.000 €

9.5.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird in der Sachverständigenpraxis häufig mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, entspricht grundsätzlich nicht dem errechneten Sachwert. Für eine marktkonforme Bewertung ist daher der ermittelte Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Anpassungsfaktor an die Marktverhältnisse anzupassen (Sachwertfaktor).

Es werden auch Vergleichsfaktoren dargestellt, sie wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht.

Als Ergänzung zu diesen Angaben ist die Ermittlung von Grundstückswerten im Internet eingerichtet. Diese unverbindliche Auskunft über das Preisniveau einer Immobilie basiert auf den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Vergleichsfaktoren. Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators können Sie schnell und einfach nach Eingabe der Lage und der wesentlichen Objektkenndaten das Preisniveau für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, für Reihenhäuser/Doppelhaushälften und Wohnungseigentum abschätzen.

Die Vergleichsfaktoren sowie die Immobilienpreiskalkulation dienen der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und sollen dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Der so ermittelte Wert ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden.

9.5.4 Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d. R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. abweichende Grundstücksfläche, so sind diese durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von üblicherweise 3 % des vorläufigen Sachwerts (ohne Außenanlagen und sonstige Anlagen).

Für die Kauffälle aus der Zeit vor dem Jahr 2013 wurden für die Neuberechnung der Sachwertfaktoren vorliegende Sachwerte nach NHK 2000 anhand einer schematischen Neuordnung der wesentlichen wertbestimmenden Einflussmerkmale (Ausstattungsstandard / Standardstufe, Restnutzungsdauer / modifizierte Restnutzungsdauer) in den Sachwert 2010 überführt.

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser/Doppelhaushälften		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche x Kostenkennwert der NHK 2010, ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten x Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100) - lineare Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz, u. a. für Hausanschlüsse, Befestigungen, Einfriedung, Gartenanlage und einfache Nebengebäude (je nach Standardstufe zwischen 5.000 € und 15.000 €) und unter Berücksichtigung von Zustand sowie Alterswertminderung
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist (tlw.) von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes (Bodenrichtwertniveau/regionale Unterschiede):
Objekte in guter Lage (z. B. hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. Auch regional ist das Wertniveau unterschiedlich, als Lagemerkmal hat sich dementsprechend tlw. zusätzlich zur großräumigen Lage (z. B. Landkreis) auch die Bedeutung der Region (Gemeindebereiche) erwiesen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes
 - Vom Gebäudestandard des Objektes
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen sind eine besondere Prüfung und eine Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher ggf. modernisierter Zustand entsprechend der Standardstufe erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950) aus einem längeren Zeitraum ausgewertet, es wurden mögliche Abhängigkeiten von mehreren Merkmalen untersucht: z. B. Kaufzeitpunkt, Baujahr, vorläufiger Sachwert, Region, Bodenrichtwert, Standardstufe und Restnutzungsdauer. Die zeitliche Entwicklung der vorläufigen Sachwerte und Kaufpreise ist berücksichtigt, die ermittelten vorläufigen Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Bezugsobjekt im Berichtsjahr 2014. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) ergibt sich in Abhängigkeit von den Lagemerkmalen und der Höhe des Sachwerts. Zusätzlich sind ggf. ermittelte Korrekturfaktoren abgebildet. Eine Interpolation der Werte und Faktoren ist zulässig.

Anmerkung: Objekte, für die aufgrund eines stark vernachlässigten Unterhaltungszustands oder vorhandener Baumängel/-schäden ein sehr niedriger Kaufpreis (bereits unter dem Bodenwert des Grundstücks) erzielt wurde, sind in die Ermittlung nicht eingeflossen.

Die Sachwertfaktoren werden für die einzelnen Bereiche des Zuständigkeitsbereichs nachfolgend getrennt dargestellt.

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Bezugsgröße aus der Grafik (Tabelle) zu entnehmen. Der Basiswert ist ggf. um die Korrekturfaktoren zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren.

Anwendungsbeispiel:			
Wie hoch ist der Wert für ein Eigenheim als Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (Baujahr ab 1950) im Bereich der Stadt Osterode am Harz mit folgenden Eigenschaften:			
vorläufiger Sachwert:	125.000 €		
Standardstufe	2,5		
Ausgehend vom Sachwertfaktor für die Lage (hier entsprechend der Region, OHA 01) beträgt der in der Grafik auf Seite 160 abgelesene Wert für den Sachwertfaktor 0,72.			
Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:			
Korrekturfaktor Standardstufe:	1,07		
Der Wert des Objektes ergibt sich damit wie folgt:			
Sachwert	x Sachwertfaktor	x Korrekturfaktor	
125.000 €	x 0,72	x 1,07	= 96.300 €
Der gesuchte Wert des bebauten Grundstücks beträgt rd. 95.000 €.			
Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden oder weitere/besondere bauliche Anlagen) wäre noch eine entsprechende Wertberücksichtigung anzubringen.			

9.5.4.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

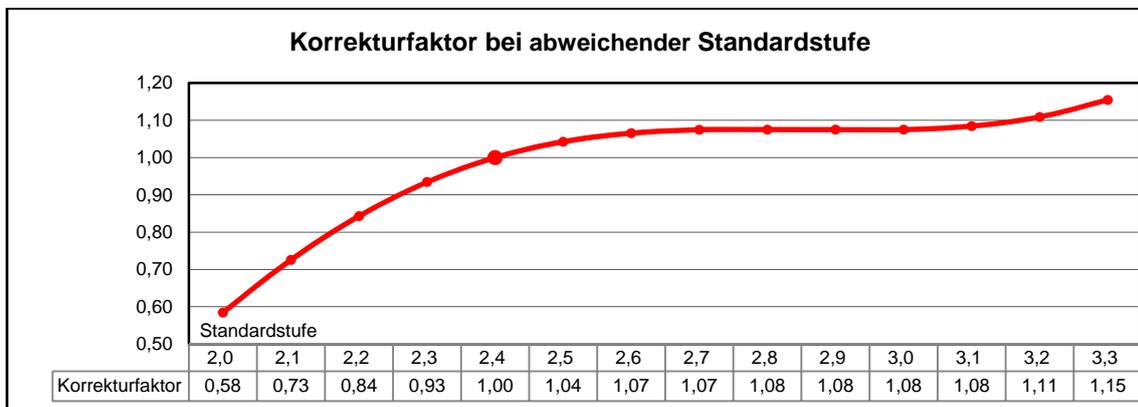
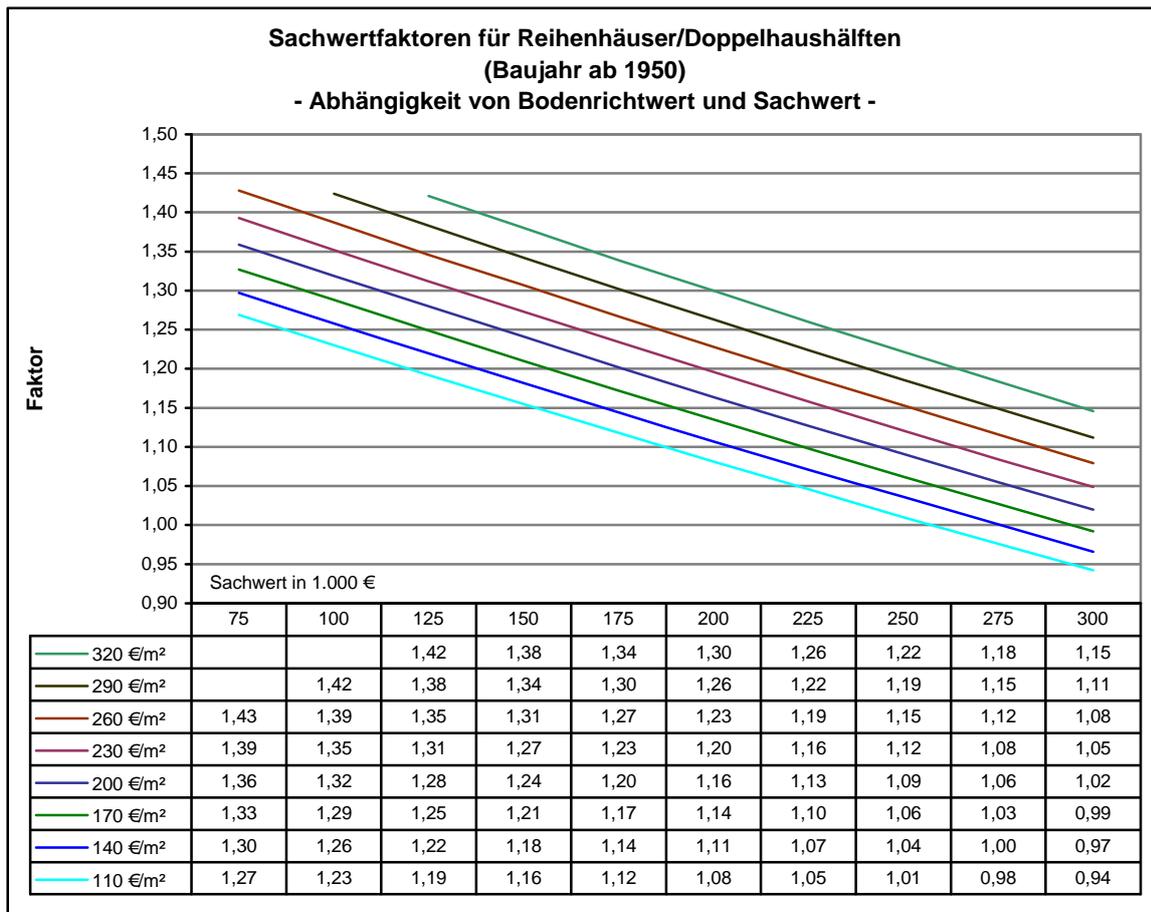
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 211 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	2013	2014
Baujahr	1950 - 2009	1976	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 65 Jahre	38 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	62.000 € - 302.000 €	170.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	92 €/m ² - 410 €/m ²	200 €/m ²	entsprechend Grafik
Standardstufe	2,0 - 3,3	2,4	entsprechend Grafik

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist für das Bezugsobjekts der Faktor entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage (Bodenrichtwert gemäß Richtwertkarte) zu entnehmen und mit dem Sachwert zu multiplizieren.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 154 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.5.4.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

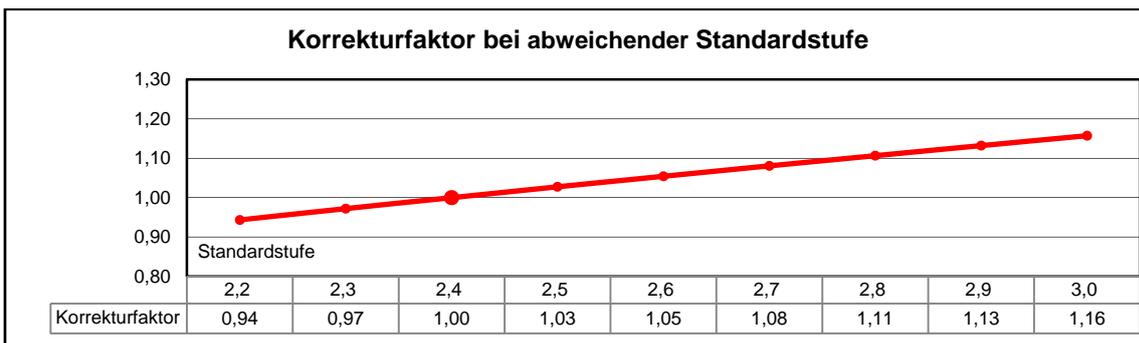
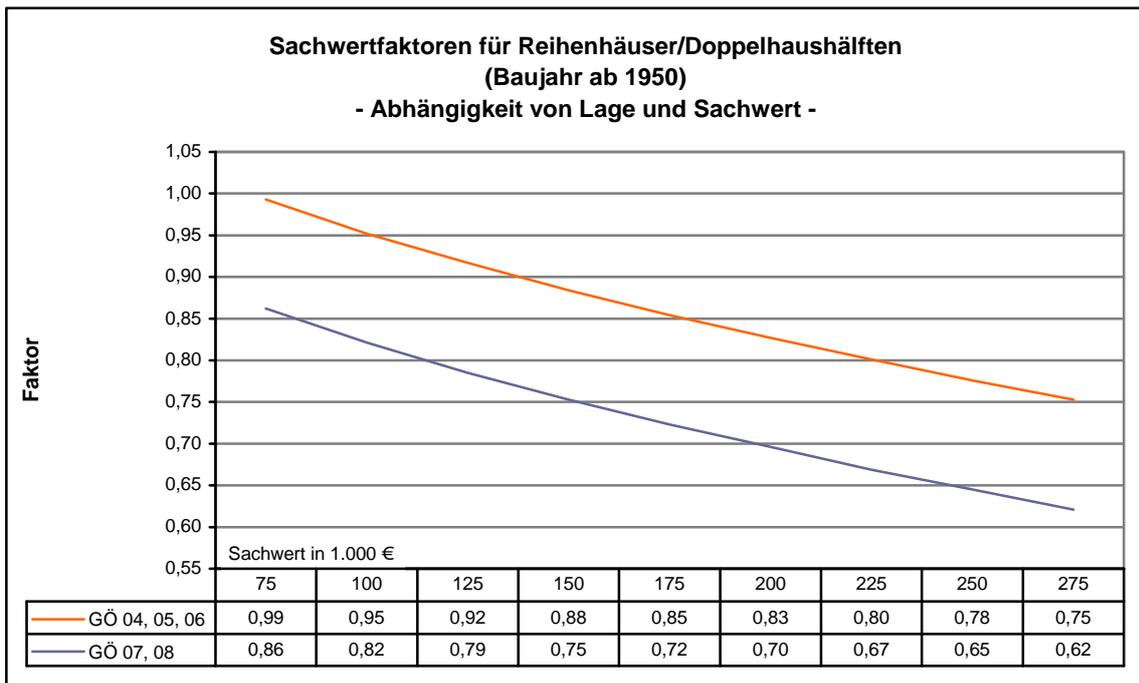
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren (siehe auf Seite 158) wurden aus einer Untersuchung von 132 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012	2014
Baujahr	1950 - 2007	1974	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	16 Jahre - 66 Jahre	36 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	55.000 € - 276.000 €	136.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	20 €/m ² - 100 €/m ²	66 €/m ²	Einfluss nicht nachweisbar
Standardstufe	2,2 - 3,0	2,4	entsprechend Grafik

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 95).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 154 beschrieben.

Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



9.5.4.3 Landkreis Goslar

Für den Bereich des Landkreises Goslar wurden bislang keine Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt.

9.5.4.4 Landkreis Holzminden

Für den Bereich des Landkreises Holzminden wurden bislang keine Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt.

9.5.4.5 Landkreis Northeim

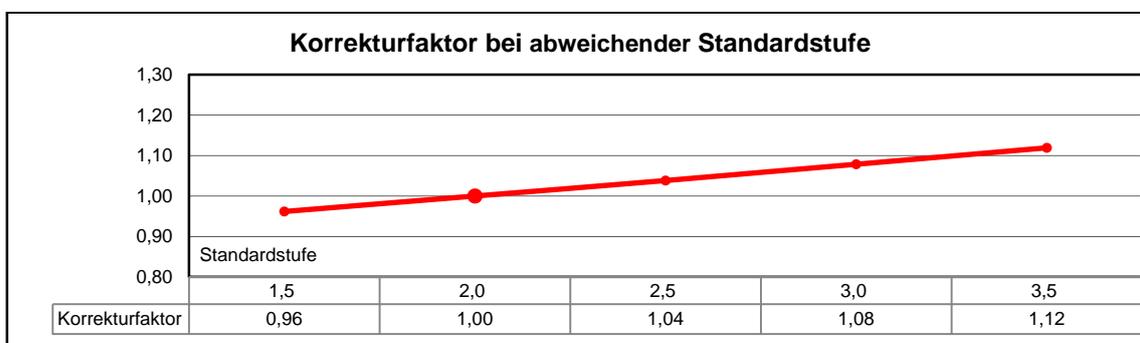
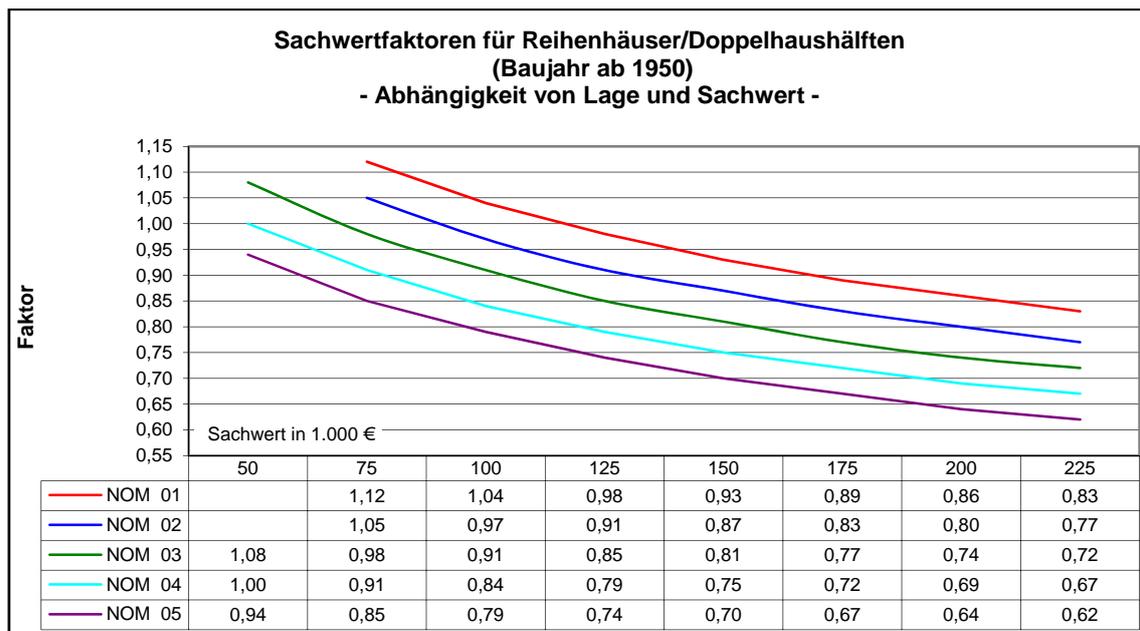
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 138 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012	2014
Baujahr	1950 - 2004	1971	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	7 Jahre - 70 Jahre	32 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	19 €/m ² - 130 €/m ²	54 €/m ²	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	34.000 € - 240.000 €	106.000 €	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,0 - 3,5	2,0	2,0

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekts der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 97).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 154 beschrieben.



9.5.4.6 Landkreis Osterode am Harz

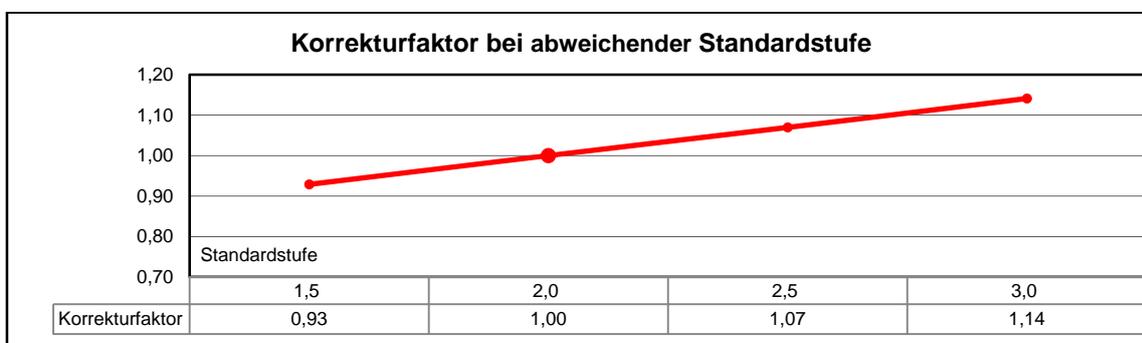
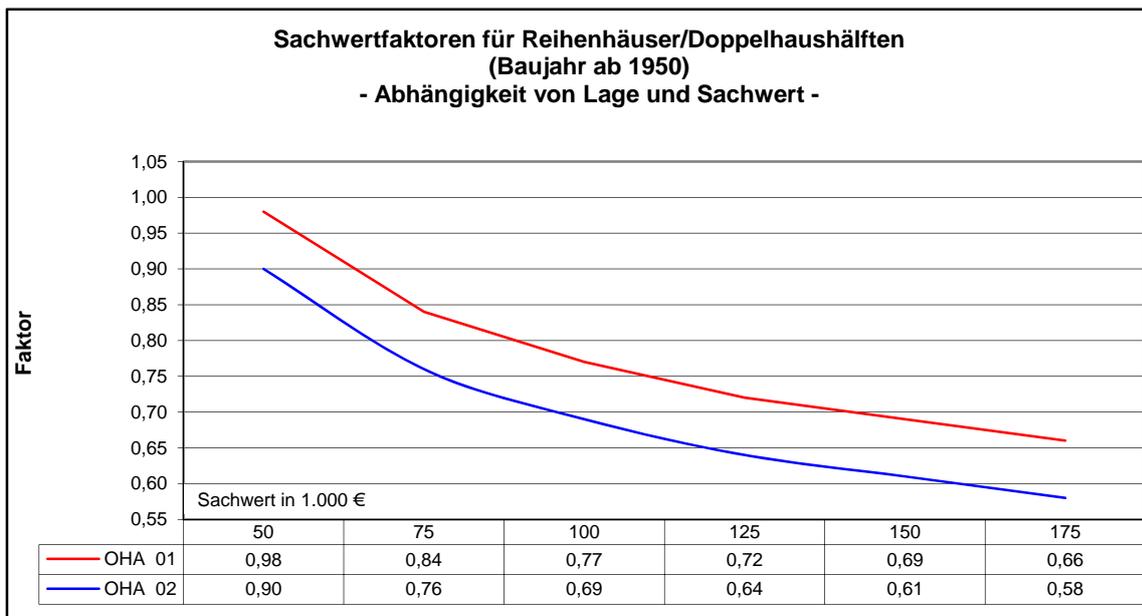
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 101 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2012	2014
Baujahr	1950 – 1999	1966	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	12 Jahre - 58 Jahre	29 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	11 €/m ² - 67 €/m ²	37 €/m ²	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	44.000 € - 198.000 €	92.000 €	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,0 - 3,0	2,0	2,0

Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekts der Basiswert entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage zu entnehmen (Zuordnung der Orte/Bereiche siehe Seite 98).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich der Standardstufe ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Diagramm zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 154 beschrieben.



9.5.5 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht.

Als Vergleichsfaktor (Gebädefaktor) wird der

Grundstückswert / Wohnfläche

eingeführt.

Der auf die Wohnfläche bezogene Grundstückswert (Kaufpreis für das bebaute Grundstück) ist bei Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften die wichtigste Bezugsgröße, wenn man unterschiedliche Objekte wertmäßig vergleichen und beurteilen möchte. Das selektierte Kaufpreismaterial wurde auf Abhängigkeiten von folgenden Merkmalen untersucht:

Kaufzeitpunkt	Die Vergleichsobjekte sind in einem Zeitraum von mehreren Jahren verkauft worden. In diesem Zeitraum haben sich die Preise verändert. Die Entwicklung wurde untersucht und die Kaufpreise entsprechend auf den aktuellen Bezugsstichtag umgerechnet.
Bodenrichtwert	Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Boden- und Lagewert für einen Bereich, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone und einen bestimmten Stichtag.
Lagebereich	Reihenhäuser und Doppelhaushälften gleicher Qualität erzielen trotz gleichen Wertniveaus für das unbebaute Grundstück (Bodenrichtwert) je nach Lage unterschiedliche Kaufpreise. Daher ist die räumliche Lage des Wertermittlungsobjekts eine wichtige Einflussgröße. Der Gutachterausschuss hat für die einzelnen Lagebereiche mit jeweils gleichen Wertverhältnissen (Preisniveau und Preisentwicklung) zusätzliche Wertfaktoren ermittelt. Im Abschnitt 0 sind in den Listen die einzelnen Orte aufgeführt, in Klammern ist der zugehörige Lagebereich angegeben, z. B.: Bad Sachsa (OHA 02).
Baujahr	Das Baujahr beschreibt die in der Bauweise und im Alter bedingten Unterschiede der in der Stichprobe vorhandenen Gebäude.
Wohnfläche	Die Wohnfläche beschreibt in dieser Untersuchung die Größe der Häuser. Die Wohnflächenpreise sind bei Grundstücken mit größeren Gebäuden niedriger als bei Grundstücken mit kleinen Gebäuden.
Grundstücksfläche	Eine größere Grundstücksfläche führt zu einem höheren Vergleichsfaktor. Der Bodenwert des Grundstücks ist im Vergleichsfaktor enthalten.
Sonstige Merkmale	Die Ergebnisse der Regressionsanalyse werden nachfolgend in zum Teil verkürzter Weise dargestellt. Die weiteren statistisch nachweisbaren wertbeeinflussenden Merkmale wurden mit mittleren bzw. überwiegend vorkommenden Werten berücksichtigt. Kaufpreise mit abweichenden Merkmalen wurden ggf. normiert, d. h., der Preis wurde auf die typischen Merkmale umgerechnet.
Typisches Objekt	Das typische Objekt hinsichtlich Ausstattung/Qualität ist in diesem Marktbericht wie folgt definiert: massive Bauweise, Vollkeller, Zentralheizung, Isolierverglasung. Die baujahrstypische Ausstattung und eine regelmäßige Instandhaltung werden unterstellt, ein entsprechendes Objekt ist als „mittel“ eingestuft. Bei Abweichungen aufgrund vernachlässigter Unterhaltung, nicht mehr funktionsfähiger oder überalterte Ausstattung (z. B.: Bäder, Fenster, Heizung) sind Abschläge anzubringen. Bei besserer Ausstattung bzw. nachträglichen Modernisierungen (neue Ausstattung, verbesserte Dämmung) sind Zuschläge anzubringen.

Die Vergleichsfaktoren werden für die einzelnen Bereiche des Zuständigkeitsbereichs nachfolgend getrennt dargestellt, sie beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

Anwendungsbeispiel:

Wie hoch ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Grundstück mit einer Doppelhaushälfte bzw. einem Reihenhaus?

Eigenschaften:

Lage: Herzberg am Harz (Landkreis Osterode am Harz)
 Baujahr: 1970
 Bodenrichtwert: 45 €/m²
 Wohnfläche: 120 m²
 Grundstücksgröße: 400 m²

Basiswert:

Herzberg am Harz (Lage OHA 01) 860 €/m²

Zu- bzw. Abschläge:

Korrekturfaktor Bodenrichtwert: kein Korrekturfaktor
 Korrekturfaktor Wohnfläche: 0,91
 Korrekturfaktor Grundstücksfläche: 0,98

Vergleichsfaktor:

Basiswert x Korrekturfaktoren
 890 €/m² x 0,91 x 0,98 = 767 €/m²

Grundstückswert:

Wohnfläche x Vergleichsfaktor
 120 m² x 767 €/m² = 92.040 €

Der Vergleichswert für das o. g. Objekt beträgt rd. 90.000 €.

9.5.5.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 715 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2009
Baujahr	1948 - 2009	1974
Wohnfläche	61 m ² - 230 m ²	123 m ²
Grundstücksgröße	107 m ² - 828 m ²	316 m ²
Bodenrichtwert	88 €/m ² - 410 €/m ²	202 €/m ²

Auf den folgenden Seiten sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

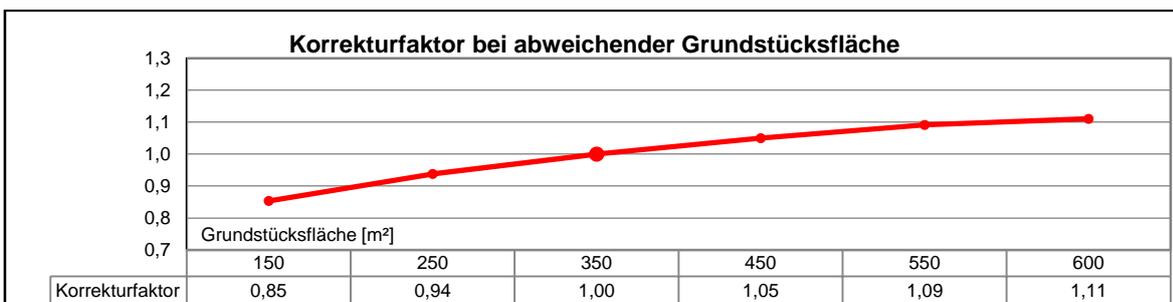
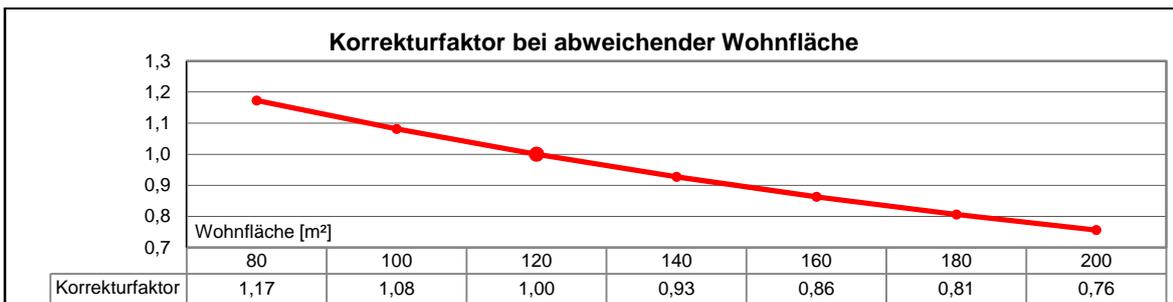
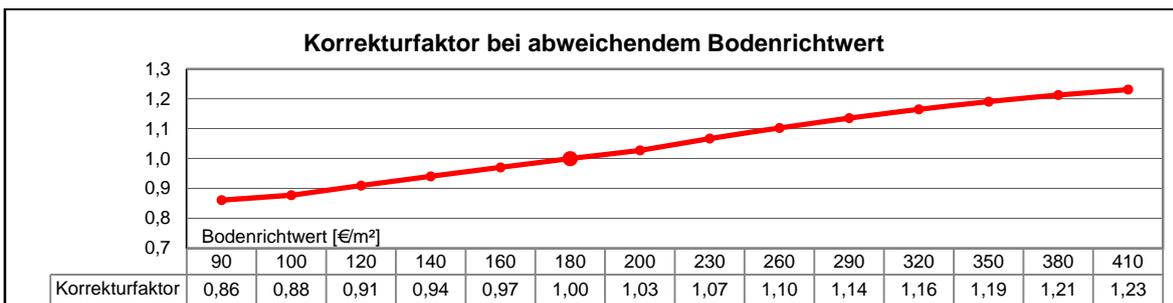
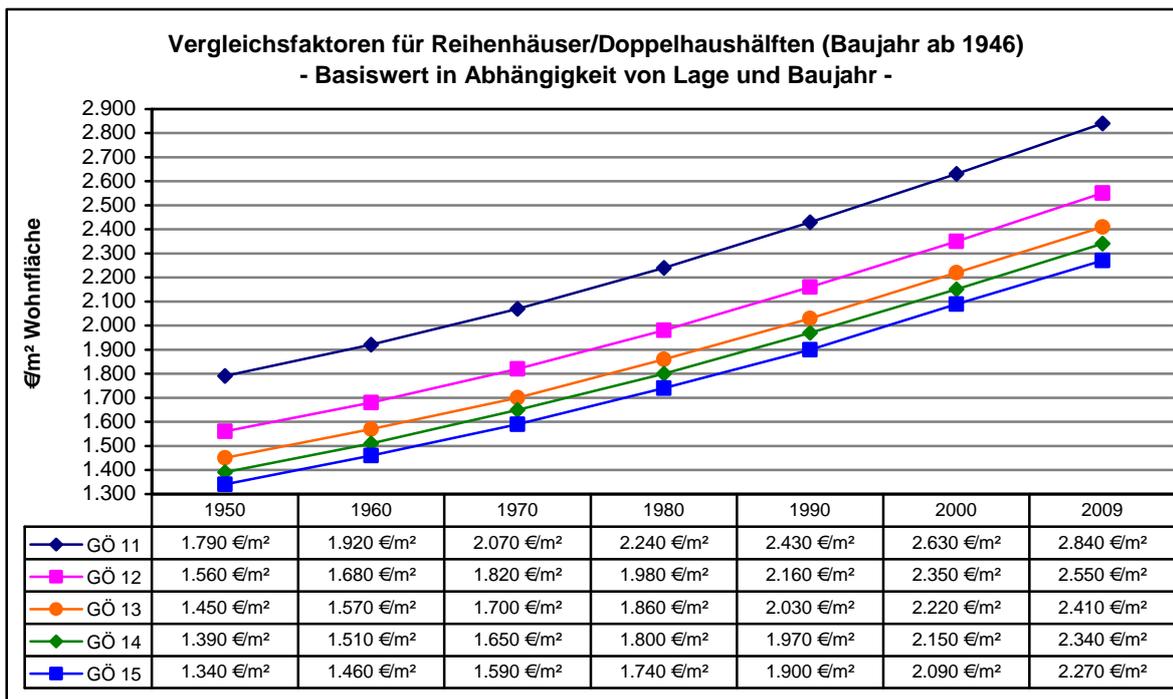
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Bodenrichtwert	180 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 162 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



9.5.5.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 261 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2009
Baujahr	1950 - 2007	1976
Wohnfläche	65 m ² - 208 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	145 m ² - 875 m ²	412 m ²
Bodenrichtwert	30 €/m ² - 105 €/m ²	68 €/m ²

Auf den folgenden Seiten sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

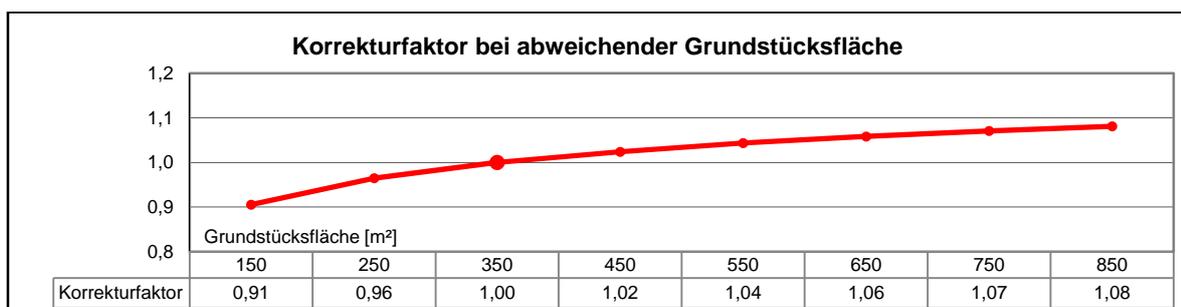
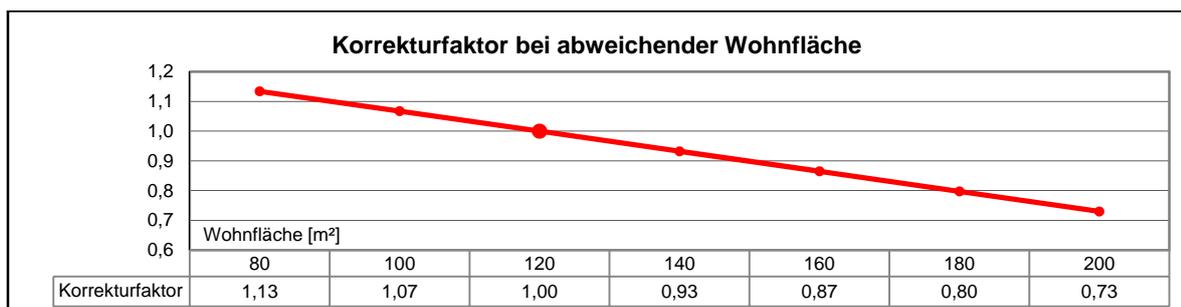
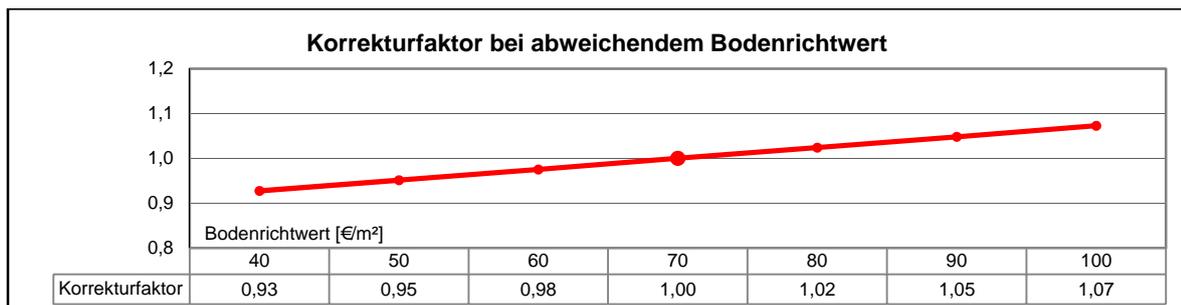
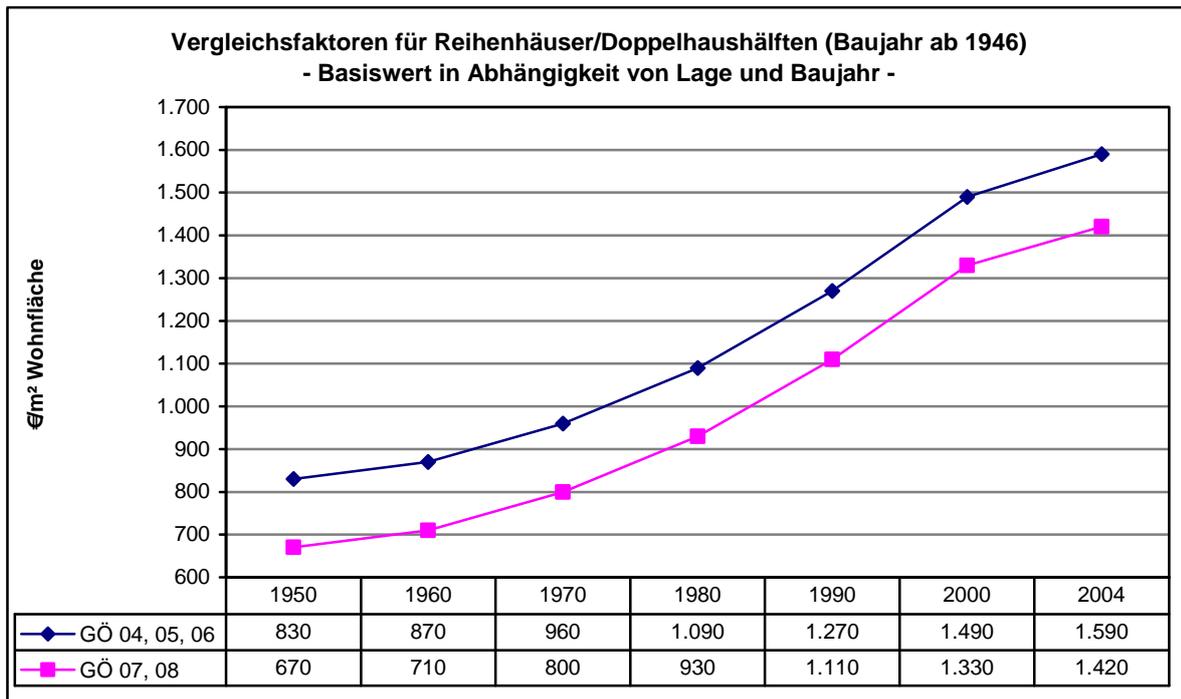
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Bodenrichtwert	70 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 162.

Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.5.5.3 Landkreis Goslar

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 259 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1948 - 2007	1968
Wohnfläche	60 m ² - 200 m ²	109 m ²
Grundstücksgröße	201 m ² - 1.004 m ²	422 m ²
Bodenrichtwert	13 €/m ² - 95 €/m ²	41 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

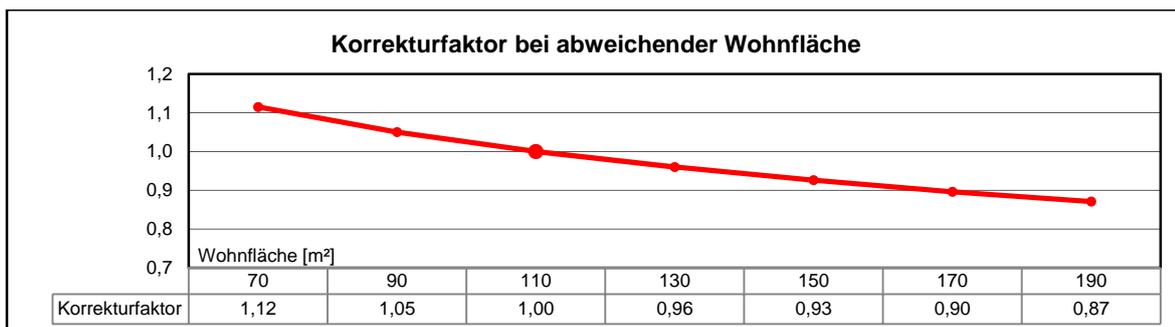
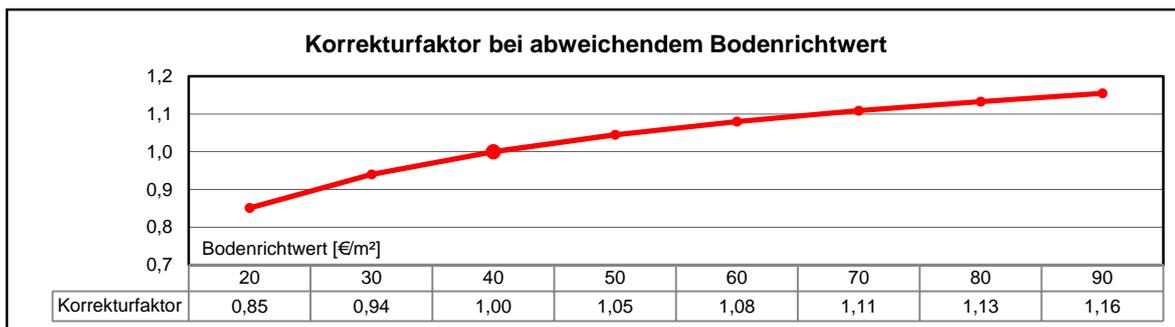
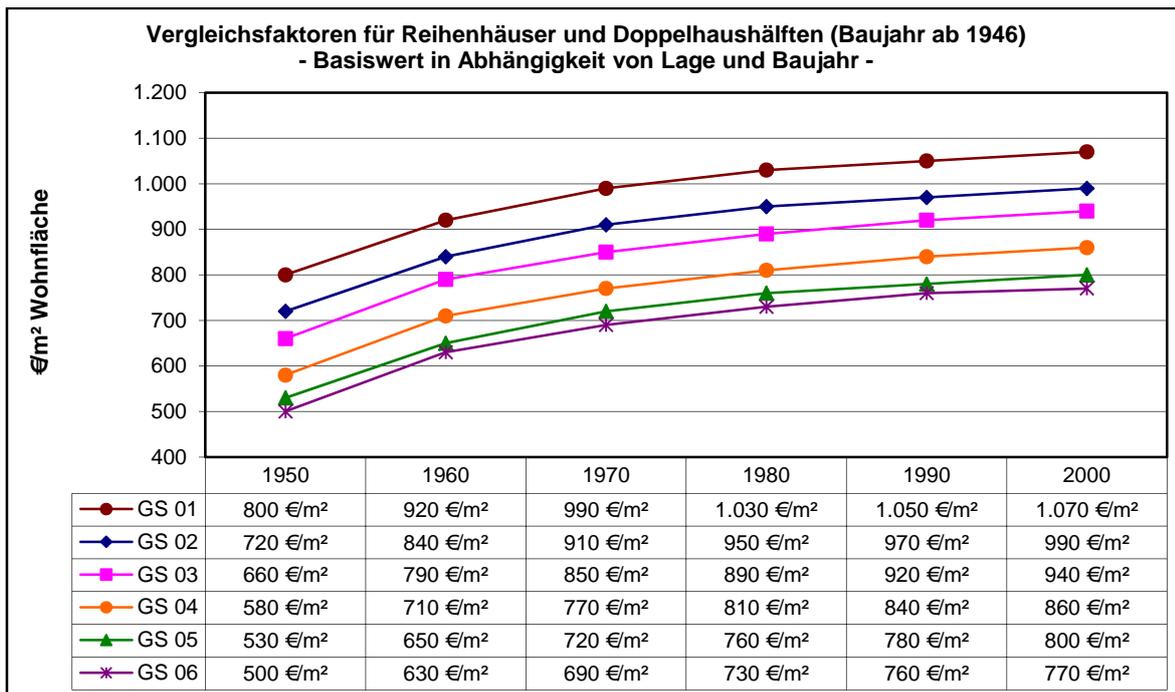
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert und Wohnfläche sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendigrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 162.

Landkreis Goslar



9.5.5.4 Landkreis Holzminden

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 110 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1951 - 1998	1969
Wohnfläche	65 m ² - 163 m ²	106 m ²
Grundstücksgröße	98 m ² - 794m ²	337 m ²
Bodenrichtwert	26 €/m ² - 90 €/m ²	62 €/m ²

In den folgenden Abbildungen sind Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück dieser Kategorie mit folgenden Eigenschaften:

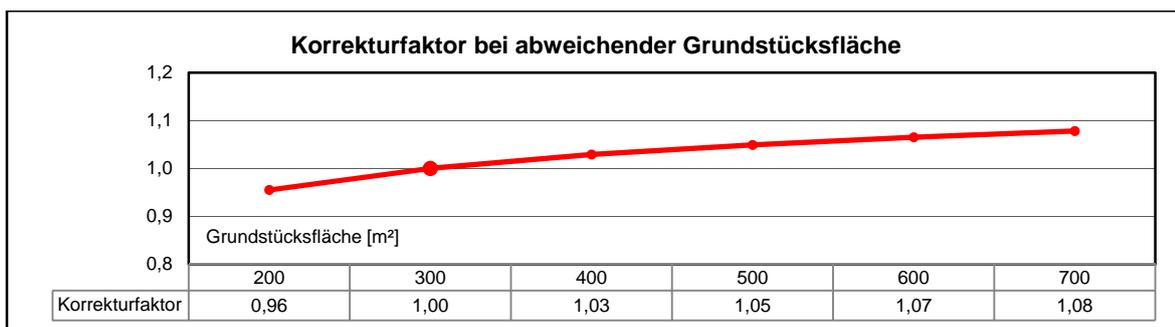
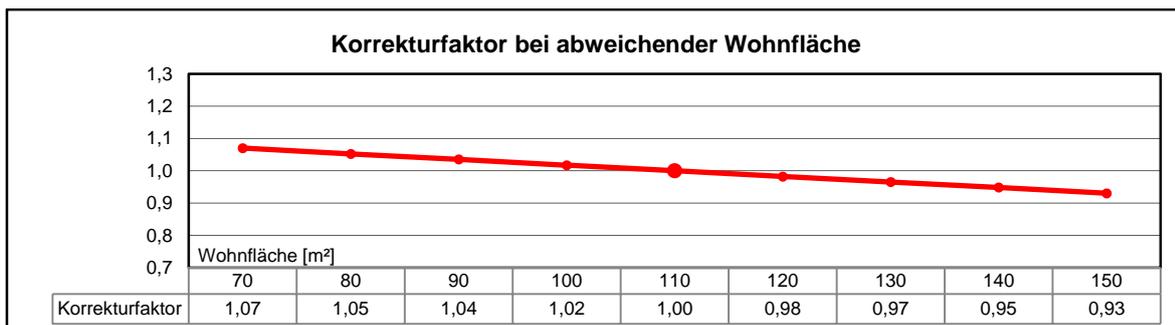
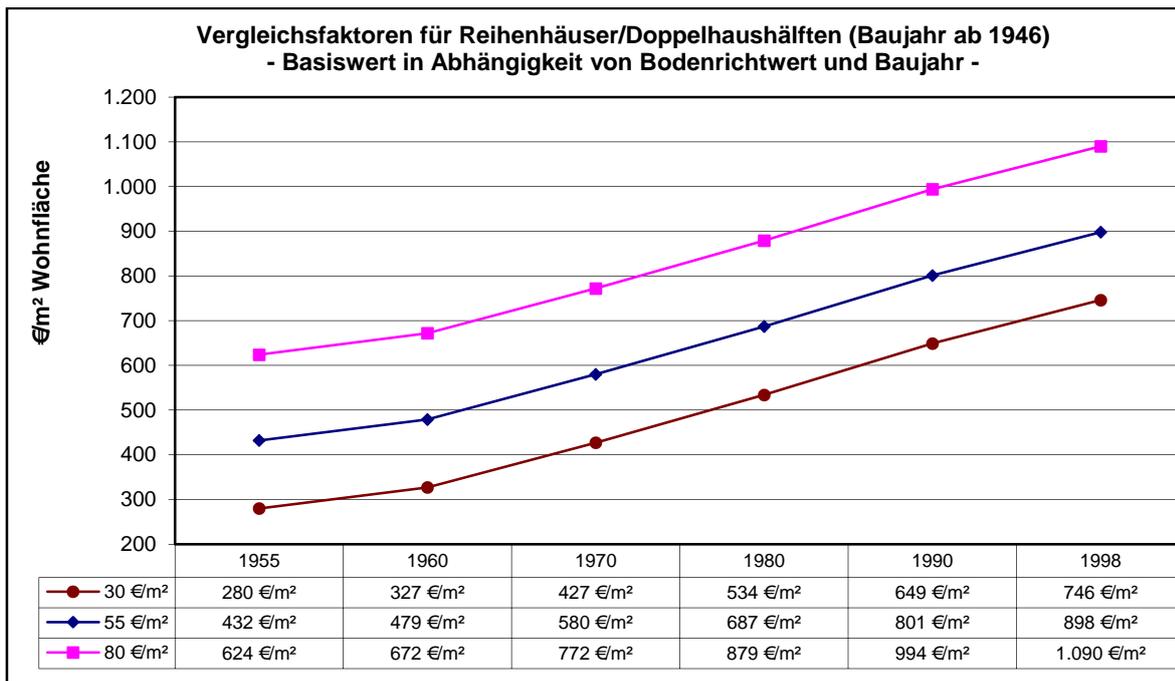
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	300 m ²
Bodenrichtwert	55 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die Lage (Bodenrichtwert) und das Baujahr zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 162.

Landkreis Holzminden



9.5.5.5 Landkreis Northeim

Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 325 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1950 - 2006	1972
Wohnfläche	54 m ² - 226 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	120 m ² - 1.174 m ²	411 m ²
Bodenrichtwert	19 €/m ² - 130 €/m ²	54 €/m ²

Auf den folgenden Seiten sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Regionen (Lagebereiche) zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

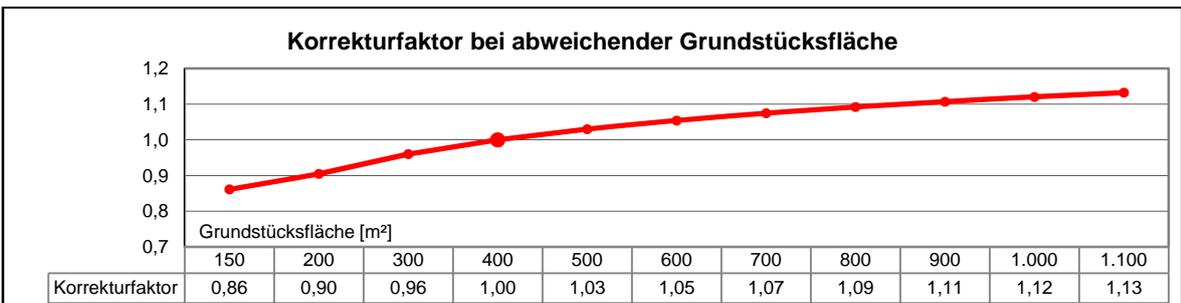
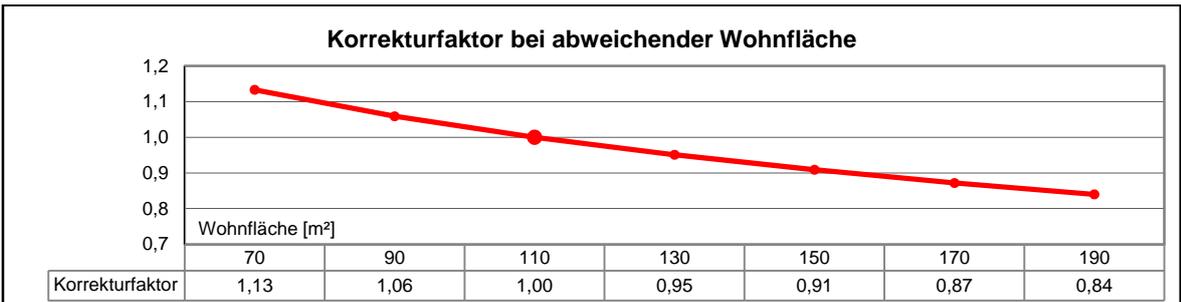
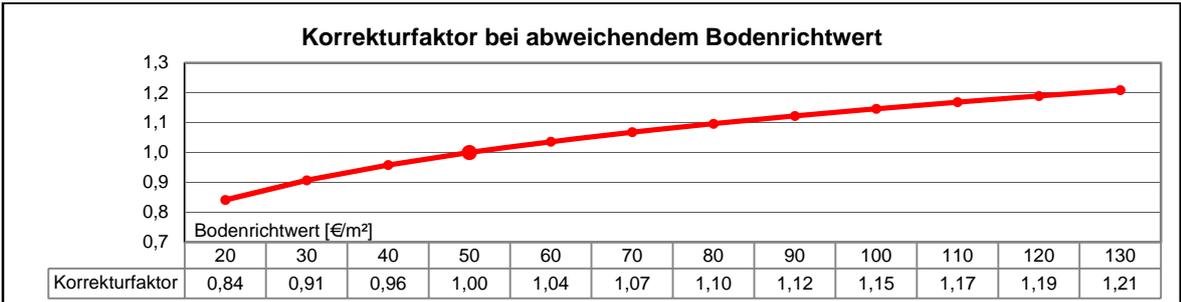
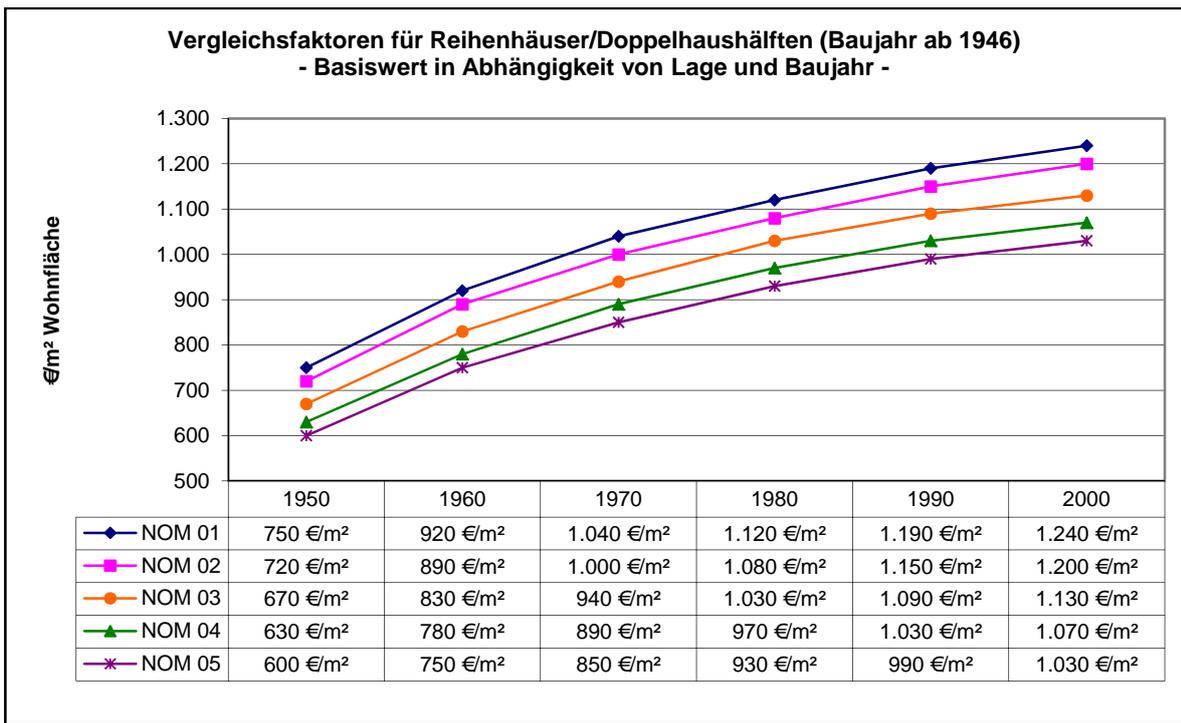
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²
Bodenrichtwert	50 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert, Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 162.

Landkreis Northeim



9.5.5.6 Landkreis Osterode am Harz

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 261 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1948 - 2001	1967
Wohnfläche	53 m ² - 185 m ²	103 m ²
Grundstücksgröße	138 m ² - 1.305 m ²	450 m ²
Bodenrichtwert	11 €/m ² - 74 €/m ²	38 €/m ²

Auf den folgenden Seiten sind die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammengestellt. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

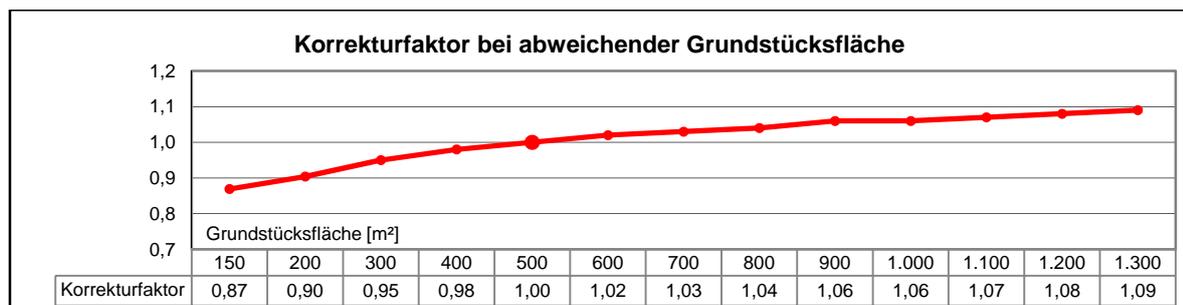
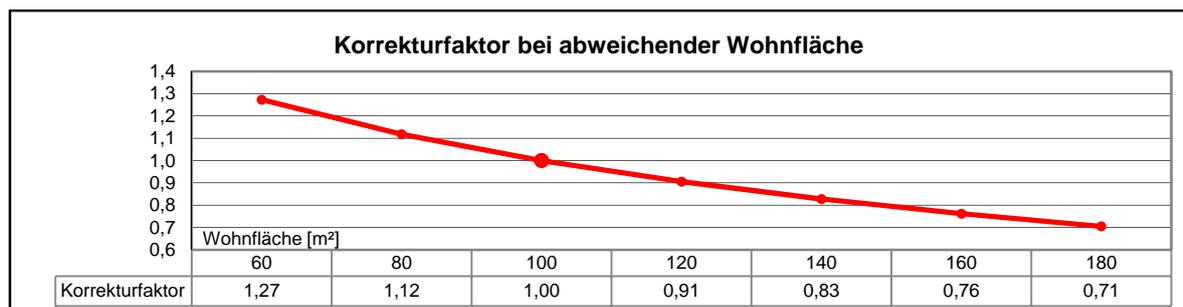
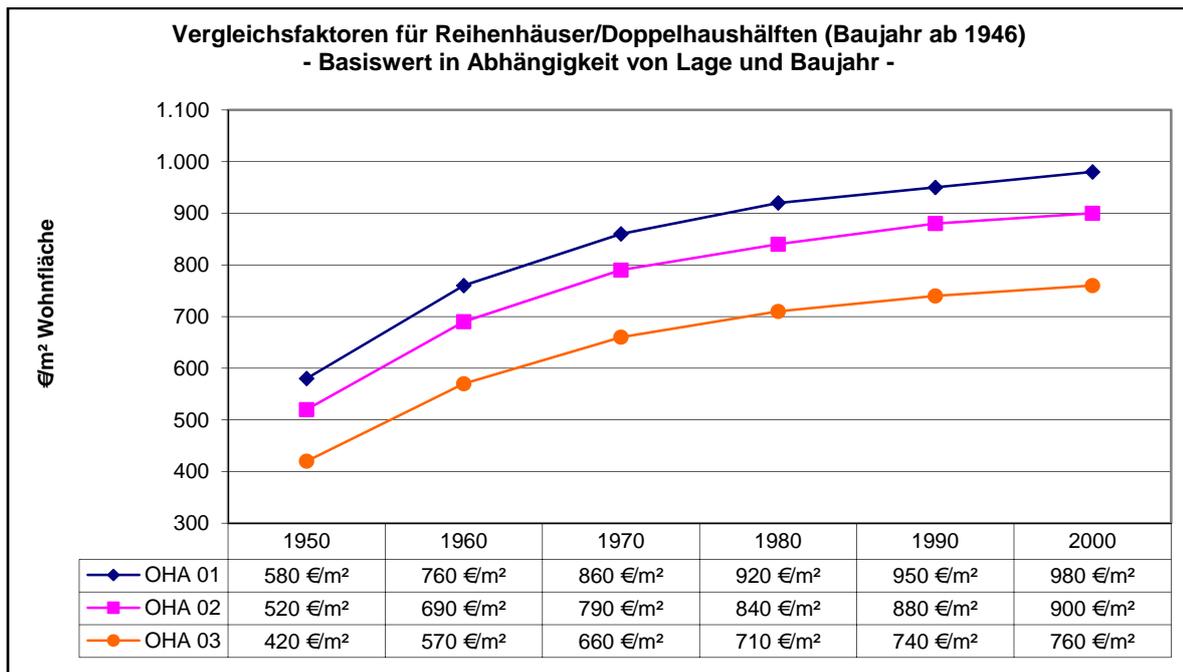
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	100 m ²
Grundstücksgröße	500 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Wohnfläche und Grundstücksgröße sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendigrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 162.

Landkreis Osterode am Harz



9.5.6 Erbbaurechte

Neben in Volleigentum befindlichen Doppelhaushälften oder Reihenhäusern werden entsprechende Objekte auch als Erbbaurechte gehandelt.

Stadt Göttingen

Zur Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors wurde das Verhältnis des Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Kaufpreis für ein vergleichbares bebautes Grundstück im Eigentum ermittelt.

Die Untersuchung umfasst insgesamt 50 veräußerte Erbbaurechte. Es wurden Lageabhängigkeiten festgestellt. Das Untersuchungsgebiet wird danach unterteilt in den Bereich Weende-Nord (Stadt Göttingen) mit 39 Erbbaurechten sowie die übrigen Bereiche in der Stadt Göttingen mit 11 Erbbaurechten.

Stadt Göttingen, Bereich Weende-Nord

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2011
Baujahr	1977 - 1991	1985
Wohnfläche	98 m ² - 208 m ²	129 m ²
Grundstücksgröße	142 m ² - 484 m ²	295 m ²
Bodenrichtwert	220 €/m ² - 235 €/m ²	230 €/m ²
Restlaufzeit	42 Jahre - 57 Jahre	52 Jahre
Vergleichsfaktor		0,93

Übrige Bereiche in der Stadt Göttingen

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2014	2011
Baujahr	1959 - 2003	1984
Wohnfläche	100 m ² - 173 m ²	123 m ²
Grundstücksgröße	157 m ² - 380 m ²	302 m ²
Bodenrichtwert	115 €/m ² - 290 €/m ²	200 €/m ²
Restlaufzeit	22 Jahre - 86 Jahre	59 Jahre
Vergleichsfaktor		0,84

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages (Höhe des Erbbauzinses, Anpassungsklausel, Laufzeit und Heimfallregelung) wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Erbbaurechtsfaktors haben. Der Einfluss dieser Umstände wurde bislang jedoch nicht untersucht.

Übrige Bereiche

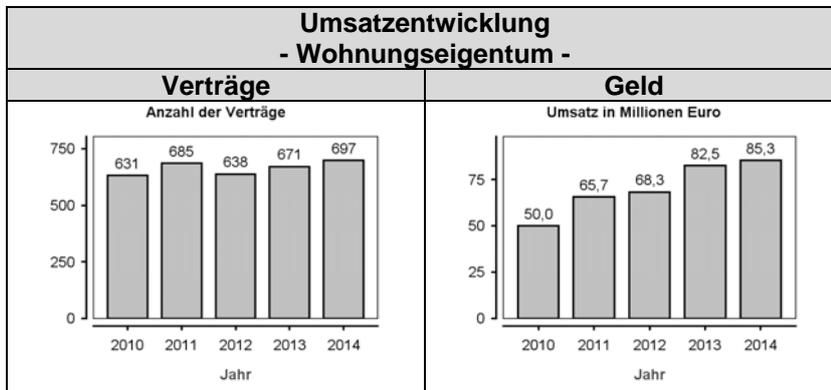
Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kaufverträge ist für die übrigen Bereiche des Berichtsgebietes eine derartige Zusammenstellung nicht erstellt worden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Erbbaurechtsfaktor aus den Untersuchungen für die Stadt Göttingen tendenziell auf die übrigen Bereiche des Zuständigkeitsbereichs übertragbar ist.

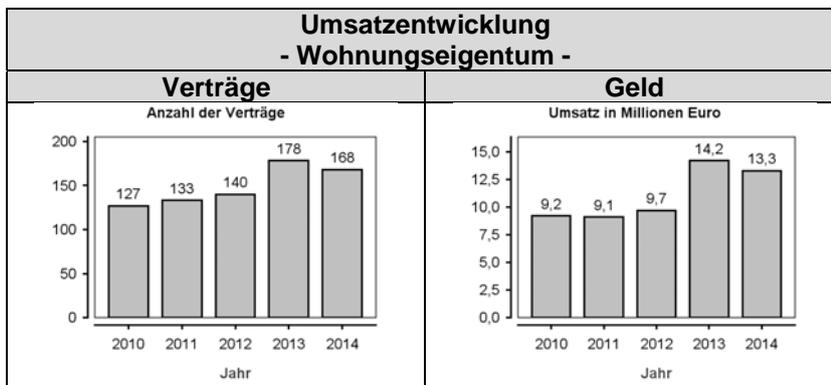
9.6 Wohnungseigentum

9.6.1 Umsatzentwicklung

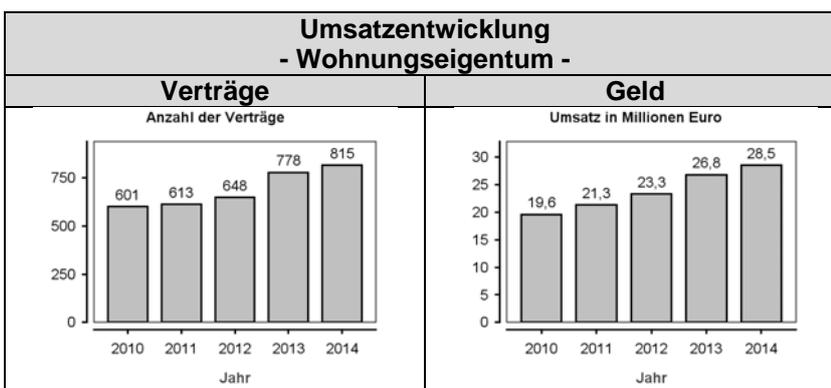
9.6.1.1 Stadt Göttingen



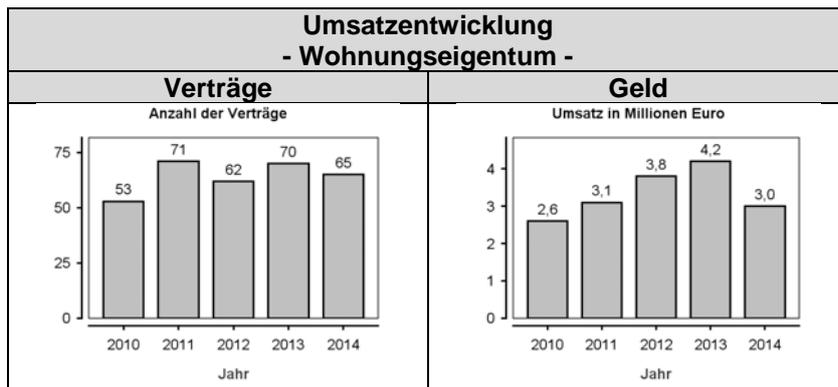
9.6.1.2 Landkreis Göttingen



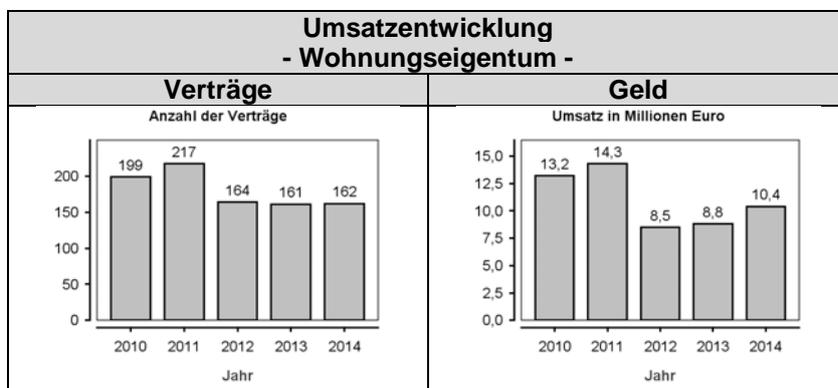
9.6.1.3 Landkreis Goslar



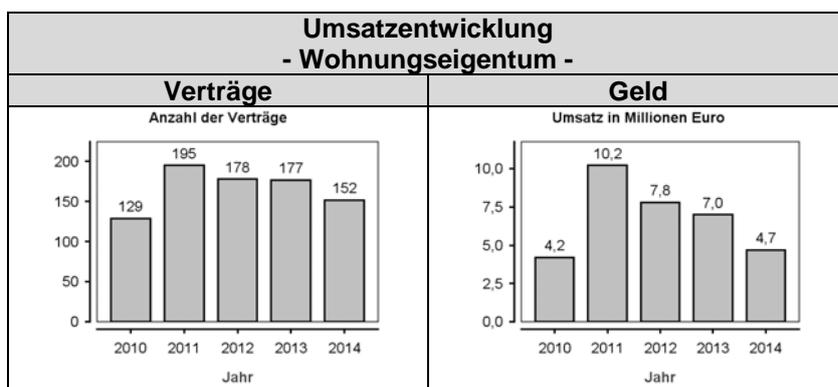
9.6.1.4 Landkreis Holzminden



9.6.1.5 Landkreis Northeim



9.6.1.6 Landkreis Osterode am Harz



9.6.2 Preisniveau

Für Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr 2014 in den verschiedenen Bereichen die nachfolgend zusammengestellten mittleren Preise bezahlt worden. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

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

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahrsgruppen und für Erstverkäufe

Es wurde eine Unterteilung in sechs 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.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. So werden Unterschiede aufgrund durchgreifender Sanierungen/Renovierungen bei den älteren Baujahrsgruppen nicht berücksichtigt.

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

Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in der Stadt Göttingen					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächen- preis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	22 (36)	1916 (1899)	114 (112)	1.914 (1.780)	227.000 (204.000)
Baujahr 1946 bis 1969	107 (85)	1965 (1964)	61 (63)	1.008 (1.007)	62.000 (65.000)
Baujahr 1970 bis 1984	129 (115)	1975 (1976)	50 (58)	1.001 (1.167)	54.000 (71.000)
Baujahr 1985 bis 1999	76 (99)	1991 (1992)	40 (48)	1.565 (1.396)	67.000 (73.000)
Baujahr 2000 bis 2011	11	2004	89	2.412	215.000
Vorjahr 2000 bis 2010	(11)	(2004)	(98)	(2.184)	(215.000)
Baujahr 2012 bis 2014	89	2014	109	2.956	320.000
Vorjahr 2011 bis 2013	(97)	(2013)	(106)	(2.808)	(299.000)

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Göttingen					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	7 (3)	1903 (1924)	100 (85)	636 (580)	61.000 (50.000)
Baujahr 1946 bis 1969	16 (10)	1963 (1961)	79 (79)	735 (645)	63.000 (51.000)
Baujahr 1970 bis 1984	40 (40)	1974 (1973)	65 (73)	853 (810)	59.000 (62.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (30)	1994 (1994)	84 (68)	1.057 (977)	91.000 (70.000)
Baujahr 2000 bis 2011 Vorjahr 2000 bis 2010	1 (4)	* (2006)	* (80)	* (1.678)	* (135.000)
Baujahr 2012 bis 2014 Vorjahr 2011 bis 2013	3 (12)	2014 (2014)	87 (97)	2.668 (2.298)	231.000 (224.000)

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	54 (39)	1879 (1891)	75 (81)	566 (613)	49.000 (50.000)
Baujahr 1946 bis 1969	83 (76)	1962 (1964)	57 (61)	519 (472)	35.000 (30.000)
Baujahr 1970 bis 1984	484 (467)	1974 (1974)	53 (54)	480 (480)	27.000 (27.000)
Baujahr 1985 bis 1999	64 (64)	1992 (1992)	52 (52)	721 (759)	39.000 (45.000)
Baujahr 2000 bis 2011 Vorjahr 2000 bis 2010	5 (12)	2004 (2001)	72 (94)	1.800 (1.413)	129.000 (140.000)
Baujahr 2012 bis 2014 Vorjahr 2011 bis 2013	4 (4)	2014 (2012)	69 (72)	2.082 (1.898)	144.000 (135.000)

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	5 (3)	1859 (1922)	88 (73)	405 (319)	37.000 (25.000)
Baujahr 1946 bis 1969	4 (7)	1960 (1962)	64 (71)	414 (445)	27.000 (32.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (20)	1977 (1978)	80 (73)	611 (582)	50.000 (43.000)
Baujahr 1985 bis 1999	5 (8)	1995 (1995)	72 (76)	771 (966)	57.000 (73.000)
Baujahr 2000 bis 2011	2	*	*	*	*
Vorjahr 2000 bis 2010	(1)	*	*	*	*
Baujahr 2012 bis 2014	0	*	*	*	*
Vorjahr 2011 bis 2013	(6)	(2013)	(89)	(1.768)	(161.000)

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Northeim					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	23 (20)	1895 (1870)	87 (91)	473 (492)	40.000 (43.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (12)	1962 (1963)	77 (77)	596 (683)	43.000 (47.000)
Baujahr 1970 bis 1984	42 (48)	1975 (1975)	74 (74)	643 (720)	50.000 (54.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (22)	1993 (1993)	78 (77)	940 (929)	75.000 (73.000)
Baujahr 2000 bis 2011	5	2005	81	1.386	114.000
Vorjahr 2000 bis 2010	(0)	*	*	*	*
Baujahr 2012 bis 2014	11	2013	85	2.437	198.000
Vorjahr 2011 bis 2013	(8)	(2013)	(77)	(1.925)	(148.000)

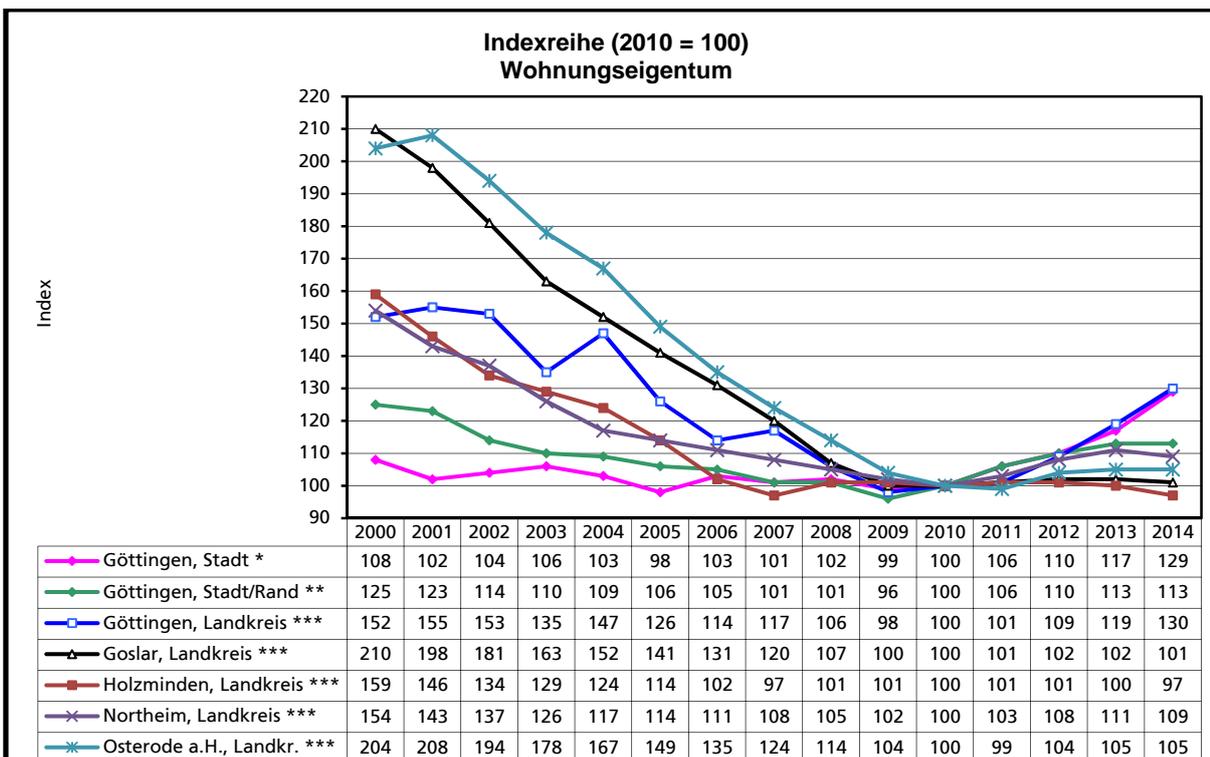
*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	3 (8)	1907 (1903)	165 (95)	217 (288)	29.000 (27.000)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (14)	1959 (1960)	74 (81)	446 (466)	32.000 (38.000)
Baujahr 1970 bis 1984	91 (88)	1976 (1976)	56 (56)	376 (408)	21.000 (24.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (20)	1991 (1990)	59 (63)	670 (566)	44.000 (38.000)
Baujahr 2000 bis 2011	2	*	*	*	*
Vorjahr 2000 bis 2010	(1)	*	*	*	*
Baujahr 2012 bis 2014	0	*	*	*	*
Vorjahr 2011 bis 2013	(0)	*	*	*	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

9.6.3 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum lässt sich am besten durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Die hier veröffentlichten Indexreihen gelten für Wohnungseigentum in verschiedenen Lagen. Sie sind, bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index = 100, für Bereiche ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.



- *) Stadt Göttingen (Baujahr bis 1945)
- **) Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf (Baujahr ab 1946)
- ***) Die Angaben für Wohnungseigentum in den Landkreisen gelten für Baujahre ab 1946

Anwendungsbeispiel:

Der Wert für Wohnungseigentum in der Stadt Göttingen, Baujahr 1970, liegt im Jahr 2013 bei 90.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2005 gewesen?

Index im Jahr 2013: 113
 Index im Jahr 2005: 106

Umrechnung: 90.000 € x $\frac{106}{113}$ = 84.425 €

Der gesuchte Wert des Wohnungseigentums im Jahr 2005 beträgt rd. 85.000 €

9.6.4 Vergleichsfaktoren

Die Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor untersucht.

Die Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und sollen dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Der so ermittelte Wert ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden.

Insbesondere im Stadtgebiet Göttingen hat sich zudem ein besonderer Teilmarkt mit deutlich abweichenden Wohnflächenpreisen für Kleinstwohnungen (1-Zimmer-Appartements mit weniger als 37 m² Wohnfläche) herauskristallisiert. Eine Untersuchung entsprechender Kaufpreise wurde nicht durchgeführt. Bei den vorgestellten Vergleichsfaktoren ist diese Objektgruppe unberücksichtigt geblieben.

Im Bereich der Landkreise existiert ein Markt für Wohnungseigentum im Wesentlichen in den größeren Städten und Gemeinden, in den dörflichen Lagen ist Wohnungseigentum nur selten anzutreffen.

In der Stadt Göttingen ist ein weiterer besonderer Teilmarkt für Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahren bis 1945 entstanden. Die Gebäude wurden nach Modernisierung in Wohnungseigentum aufgeteilt. Wegen deutlicher Preisunterschiede dieser umgewandelten Objekte gegenüber Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen in Objekten mit Baujahren ab 1946 ist dieser Teilmarkt getrennt untersucht worden.

Anmerkung: Für die übrigen Bereiche des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim sind Auswertungen für Wohnungseigentum in Gebäuden bis Baujahr 1945 nicht durchgeführt worden.

Anwendungsbeispiel:

Wie hoch ist das durchschnittliche Preisniveau für Wohnungseigentum mittlerer Ausstattung?

Eigenschaften:

Lage:	Bad Gandersheim (Landkreis Northeim)
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	80 m ²
Bodenrichtwert:	70 €/m ²

Basiswert:

Bad Gandersheim (Lage NOM 03)	740 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Zu- bzw. Abschläge:

Korrekturfaktor Bodenrichtwert:	1,03
---------------------------------	------

Vergleichsfaktor:

Basiswert	x	Korrekturfaktor	=	
740 €/m ²	x	1,03	=	762 €/m ²

Grundstückswert:

Wohnfläche	x	Vergleichsfaktor	=	
80 m ²	x	762 €/m ²	=	60.960 €

Der Vergleichswert für das o. g. Objekt beträgt rd. 60.000 €.

9.6.4.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr bis 1945, nur Stadtgebiet Göttingen

In der Stadt Göttingen ist der Teilmarkt für Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr bis 1945, die modernisiert und in Wohnungseigentum aufgeteilt wurden, getrennt untersucht worden. Bezeichnend ist, dass dieser Teilmarkt nur in bestimmten Lagen auftritt. Im Wesentlichen ist es auch die Lage innerhalb Göttingens, die entscheidenden Einfluss auf den Wert hat.

Die Stichprobe der älteren Objekte umfasst 254 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2008
Baujahr	vor 1946	1906
Wohnfläche	38 m ² - 150 m ²	92 m ²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	ohne speziellen Einfluss, der Wert ist überwiegend durch die Lage geprägt
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Stellplatz: 2.500 € / Garage: 6.000 €

Der Vergleichsfaktor ist entsprechend der Lage und der Wohnungsgröße aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 93 bis 98 zu finden.

Stadt Göttingen

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Baujahr bis 1945)			
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Innenstadt (Randlage)	73 m ²	vor 1900	2.210
Ostviertel und angrenzend	95 m ²	1909	2.050
Südstadt, Weende	96 m ²	1917	1.860
Weststadt (nicht Grone)	86 m ²	1908	1.510
Grone und übrige Lagen	*	*	*

*) 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 sonstiger objektspezifischer Zustandsmerkmale möglich.

Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr ab 1946 (Weiterverkauf)

Nachfolgend werden die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum im Bereich der Stadt Göttingen und in den Orten Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf dargestellt. Die Objektgruppe der Kleinstwohnungen (1-Zimmer-Appartements mit weniger als 37 m² Wohnfläche) ist unberücksichtigt geblieben.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 1.057 Kauffällen aus dem Bereich der Stadt Göttingen und den Orten Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2009
Baujahr	1950 - 2010	1976
Wohnfläche	37 m ² - 150 m ²	72 m ²
Bodenrichtwert	92 €/m ² - 370 €/m ²	197 €/m ²

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Grundstück mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	70 m ²
Bodenrichtwert	220 €/m ²
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Stellplatz: 2.500 € / Garage: 6.000 €

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen.

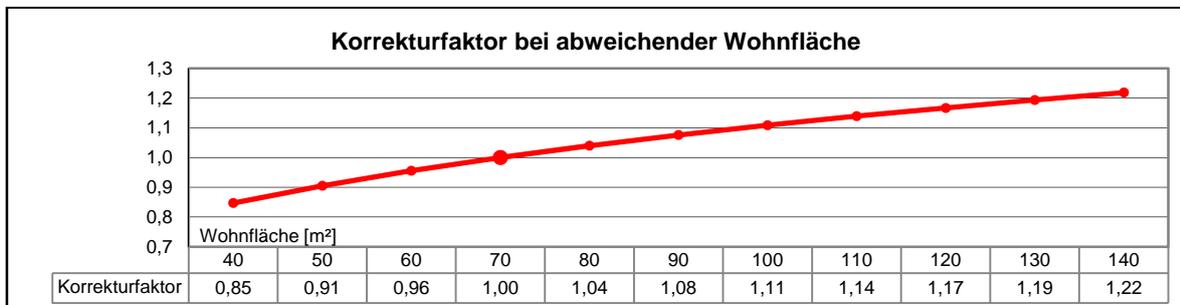
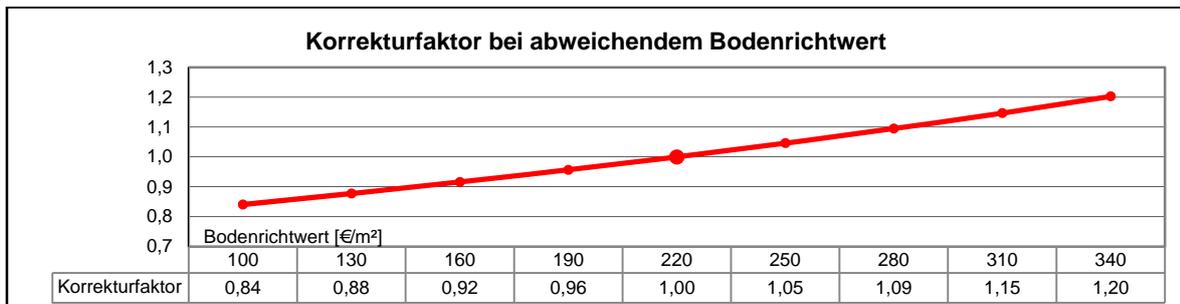
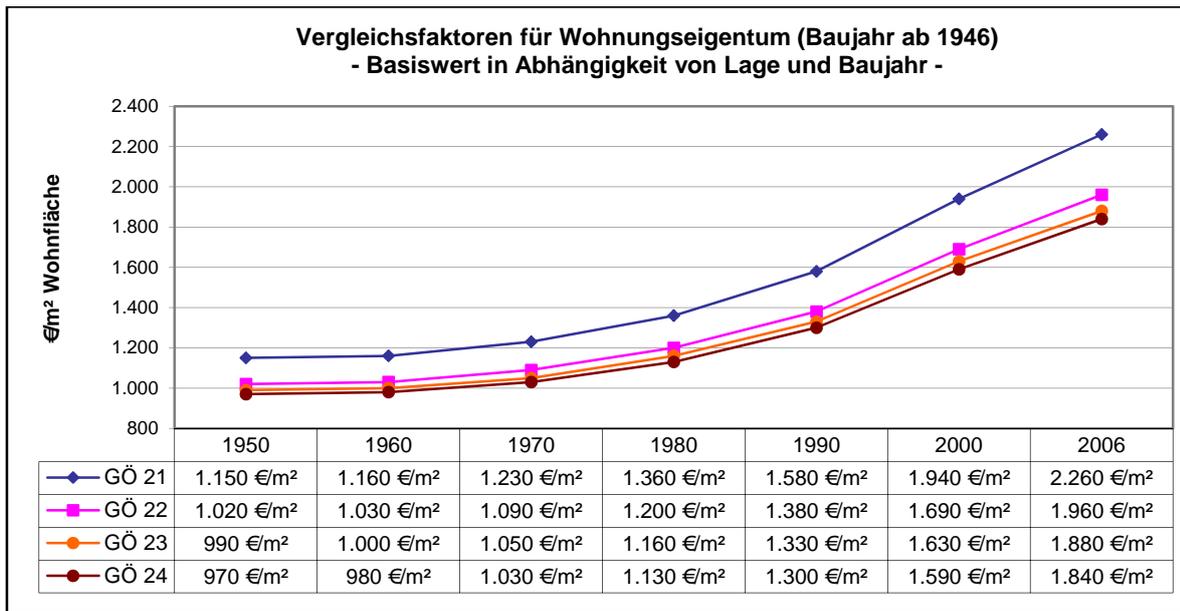
Die Lagebereiche für Wohnungseigentum sind wie folgt definiert:

- GÖ 21 = Ostviertel und die angrenzenden Lagen (entspricht den Lagebereichen GÖ 11 und GÖ 12, siehe Karte Seite 94)
- GÖ 22 = Südstadt, Stadtteile Geismar und Weende
- GÖ 23 = Weststadt und Stadtteil Grone (entspricht GÖ 15, siehe Karte Seite 94)
- GÖ 24 = übrige Ortsteile der Stadt Göttingen einschließlich Herberhausen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich Bodenrichtwert und Wohnfläche sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln. Durch Vervielfachen mit der Wohnfläche erhält man den Vergleichswert.

Die Anwendung ist auf Seite 183 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



9.6.4.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Ein Markt für Wohnungseigentum existiert im Wesentlichen nur in den größeren Städten und Gemeinden, in den dörflichen Lagen ist Wohnungseigentum nur selten anzutreffen. Im Landkreis Göttingen sind Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen nur für die Stadt Hann. Münden ermittelt worden. Angaben zum Wertniveau in weiteren Gemeinden sind anhand der mittleren Kaufpreise der letzten 5 Jahre möglich.

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Baujahr ab 1946)			
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Adelebsen	83 m ²	1983	770
Dransfeld	75 m ²	1991	960
Duderstadt und Gieboldehausen	76 m ²	1990	830
Friedland und Groß Schneen	83 m ²	1989	860
Ebergötzen, Landwehrhagen, und Reinhausen	*		
Hann. Münden	siehe Vergleichsfaktoren auf Seite 188		

*) 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 sonstiger objektspezifischer Zustandsmerkmale möglich.

Stadt Hann. Münden (Landkreis Göttingen)

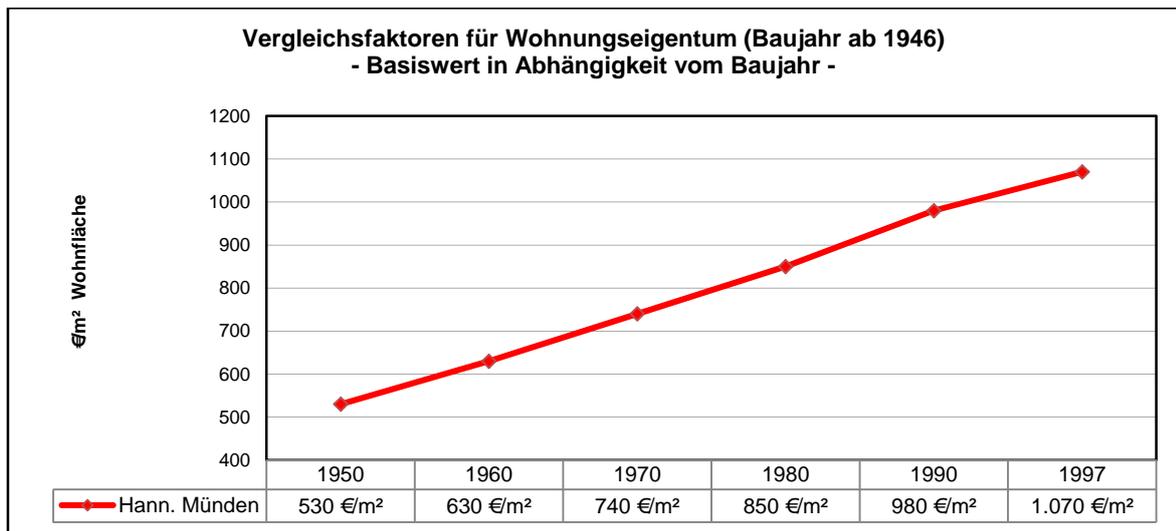
Die Stichprobe der Eigentumswohnungen in der Stadt Hann. Münden einschließlich dem direkt angrenzenden Ortsteil Gimte umfasst 238 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2009
Baujahr	1950 - 1998	1976
Wohnfläche	47 m ² - 126 m ²	74 m ²

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	entsprechend Grafik (durch das Baujahr wird auch die Lage geprägt)
Wohnfläche	47 m ² - 115 m ² (Einfluss nicht nachweisbar)
Garage, Stellplatz	Garage nicht vorhanden, Stellplatz vorhanden

Für die Wertermittlung ist der Vergleichsfaktor für das Baujahr der folgenden Tabelle zu entnehmen (ggf. Interpolation) und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren.



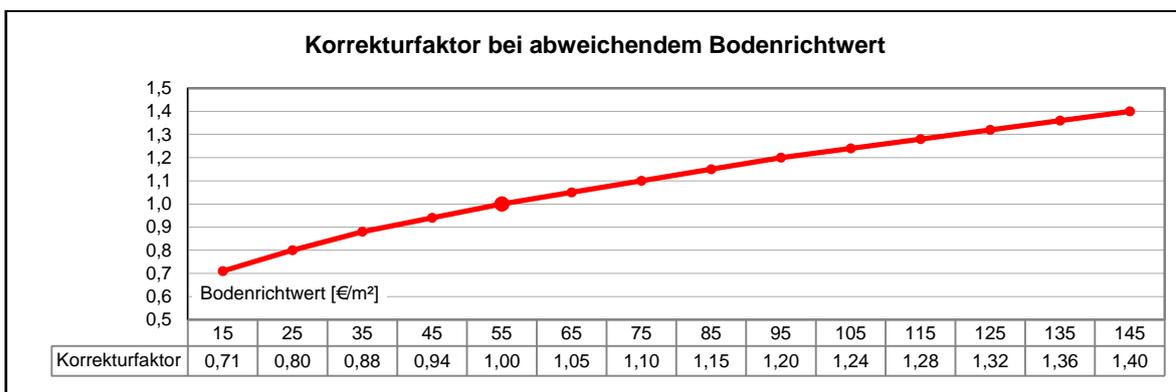
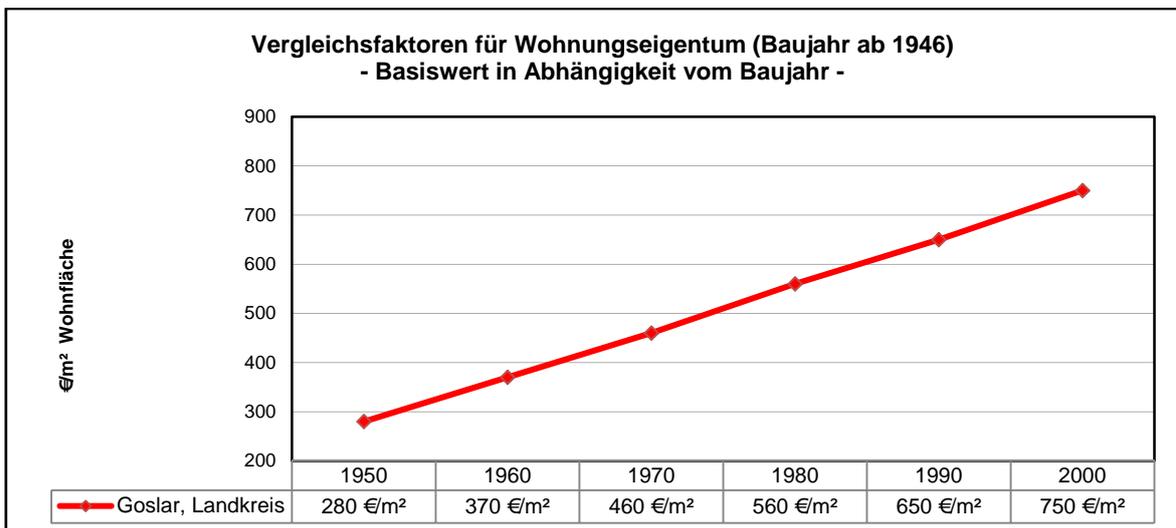
9.6.4.3 Landkreis Goslar

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1946 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 3.774 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1947 - 2008	1974
Wohnfläche	25 m ² - 131 m ²	56 m ²
Bodenrichtwert	8 €/m ² - 150 €/m ²	56 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	25 m ² - 131 m ² (Einfluss nicht nachweisbar)
Bodenrichtwert	55 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	Garage nicht vorhanden



9.6.4.4 Landkreis 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 Solling-Ortschaften Neuhaus und Silberborn hat sich ein eigener kleiner Teilmarkt gebildet.

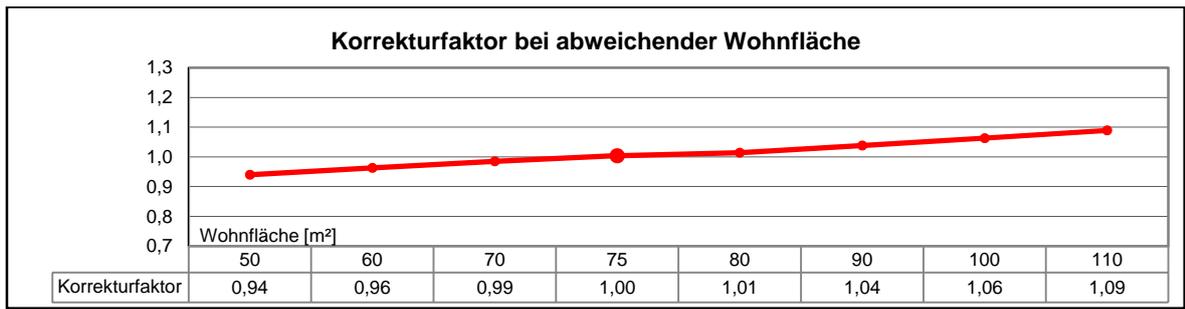
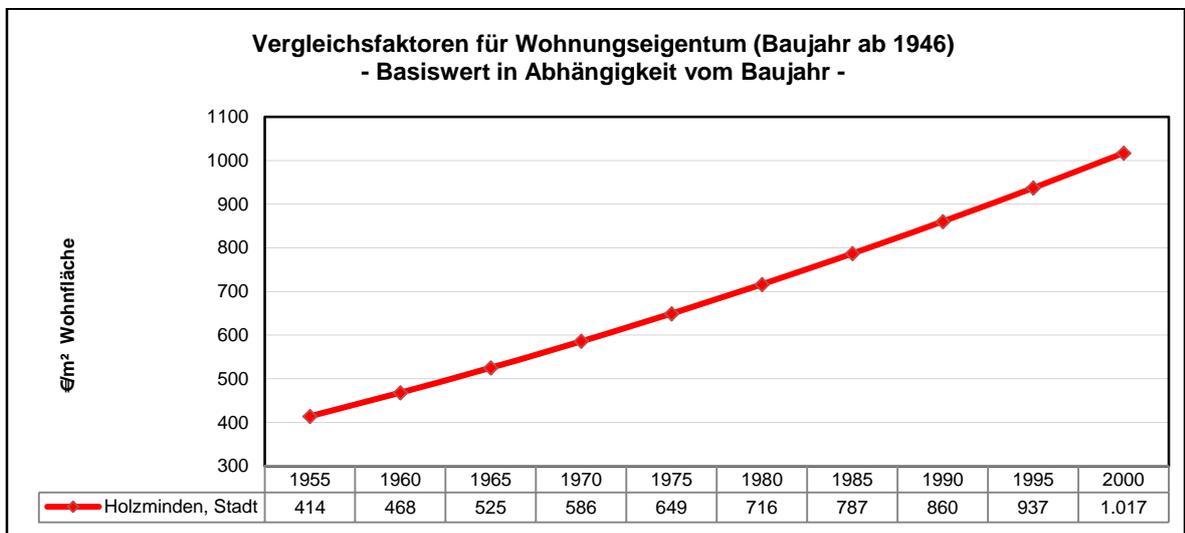
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1946 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe für das Stadtgebiet von Holzminden umfasst insgesamt rd. 120 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2014	2012
Baujahr	1952 - 2000	1981
Wohnfläche	43 m ² - 119 m ²	76 m ²
Bodenrichtwert	65 €/m ² - 95 €/m ²	80 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	75 m ²
Bodenrichtwert	80 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	Garage nicht vorhanden

Die Lage (Bodenrichtwert) innerhalb des Stadtgebiets von Holzminden hat keinen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis. Die Vergleichswerte werden nachfolgend für die mittlere Lagequalität (Bodenrichtwert 80 €/m²) dargestellt.



9.6.4.5 Landkreis Northeim

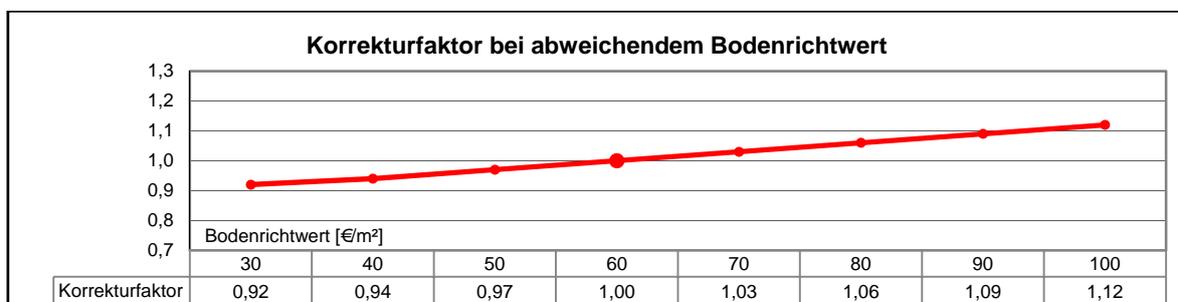
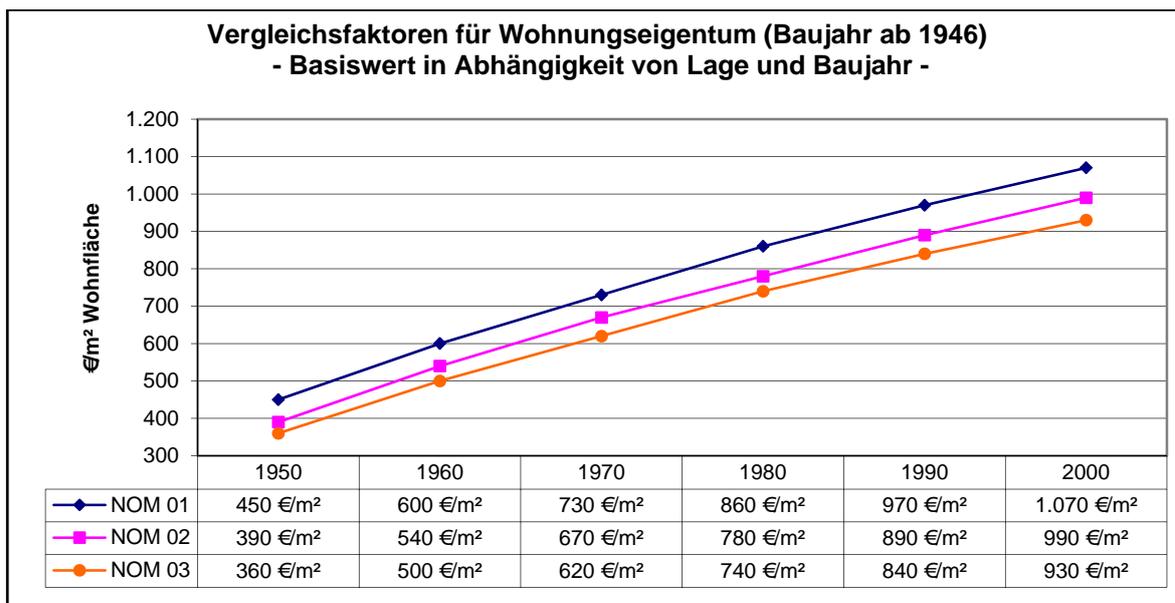
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1946 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 723 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1949 - 2006	1978
Wohnfläche	25 m ² - 138 m ²	74 m ²
Bodenrichtwert	20 €/m ² - 105 €/m ²	58 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1970
Wohnfläche	25 m ² - 143 m ² (Einfluss nicht nachweisbar)
Bodenrichtwert	60 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	Garage nicht vorhanden

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen, bezüglich des Bodenrichtwerts ist ggf. ein Korrekturfaktor zu berücksichtigen. Erläuterungen und Listen mit den Orten bzw. Bereichen sind im Abschnitt 9.3 auf den Seiten 93 bis 98 zu finden. Die Anwendung ist auf Seite 183 beschrieben.



9.6.4.6 Landkreis Osterode am Harz

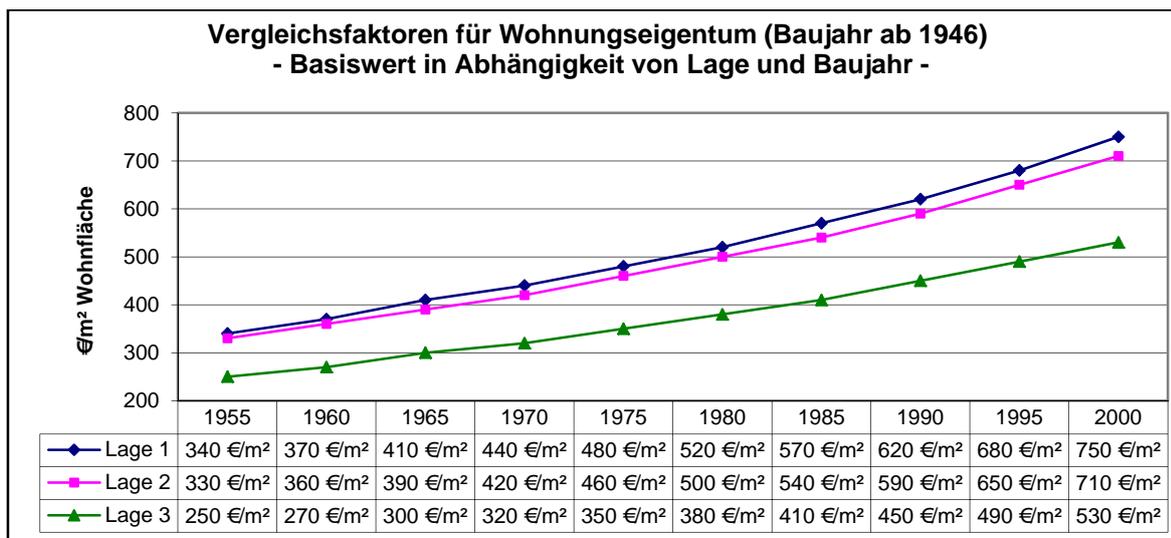
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1946 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 667 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1950 - 2005	1977
Wohnfläche	16 m ² - 141 m ²	62 m ²
Bodenrichtwert	27 €/m ² - 82 €/m ²	49 €/m ²

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

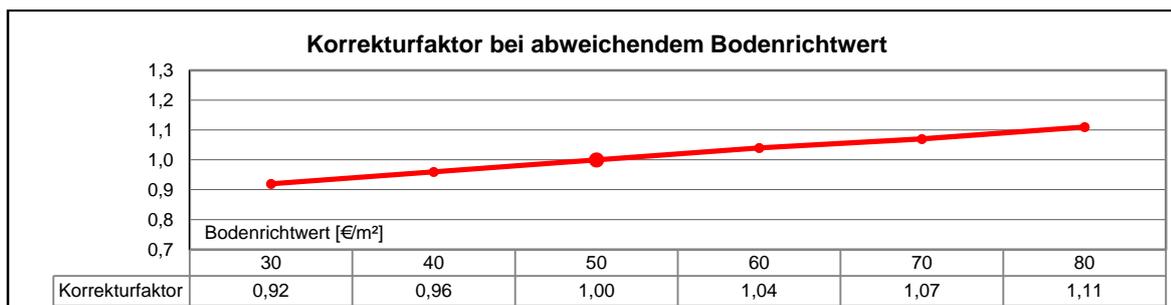
Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Baujahr	1980
Wohnfläche	16 m ² - 141 m ² (Einfluss nicht nachweisbar)
Bodenrichtwert	50 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	Garage nicht vorhanden

Im Wertermittlungsfall ist der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen, ggf. mit dem Korrekturfaktor bei abweichendem Bodenrichtwert zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 183 beschrieben.



Die Lagen werden wie folgt beschrieben: Lage 1: Bad Lauterberg im Harz
Lage 2: Osterode am Harz, Herzberg am Harz
Lage 3: Bad Sachsa

In den nicht aufgeführten Bereichen ist die Anzahl der Vergleichsobjekte zu gering.



9.6.5 Erbbaurechte

Neben in Volleigentum befindlichen Eigentumswohnungen werden entsprechende Objekte auch als Erbbaurechte behandelt.

Stadt Göttingen

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

Die Untersuchung umfasst insgesamt 30 veräußerte Erbbaurechte.

Stadt Göttingen

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2014	2013
Baujahr	1961 - 1990	1984
Wohnfläche	45 m ² - 71 m ²	56 m ²
Bodenrichtwert	150 €/m ² - 320 €/m ²	225 €/m ²
Restlaufzeit	22 Jahre - 88 Jahre	52 Jahre
Vergleichsfaktor		0,92

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages (Höhe des Erbbauzinses, Anpassungsklausel, Laufzeit und Heimfallregelung) wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Erbbaurechtsfaktors haben. Der Einfluss dieser Umstände wurde bislang jedoch nicht untersucht.

Übrige Bereiche

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

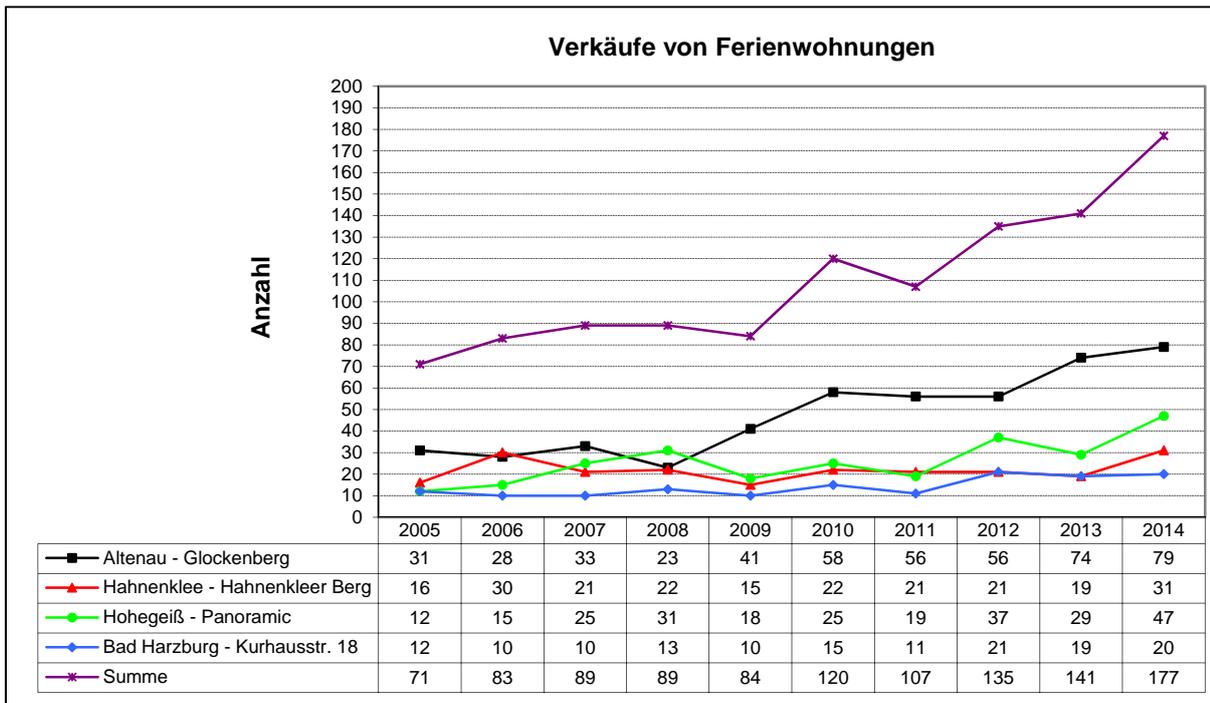
Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Erbbaurechtsfaktor aus der Untersuchungen für die Stadt Göttingen tendenziell auf die übrigen Bereiche des Zuständigkeitsbereichs übertragbar ist.

9.7 Ferienwohnungseigentum

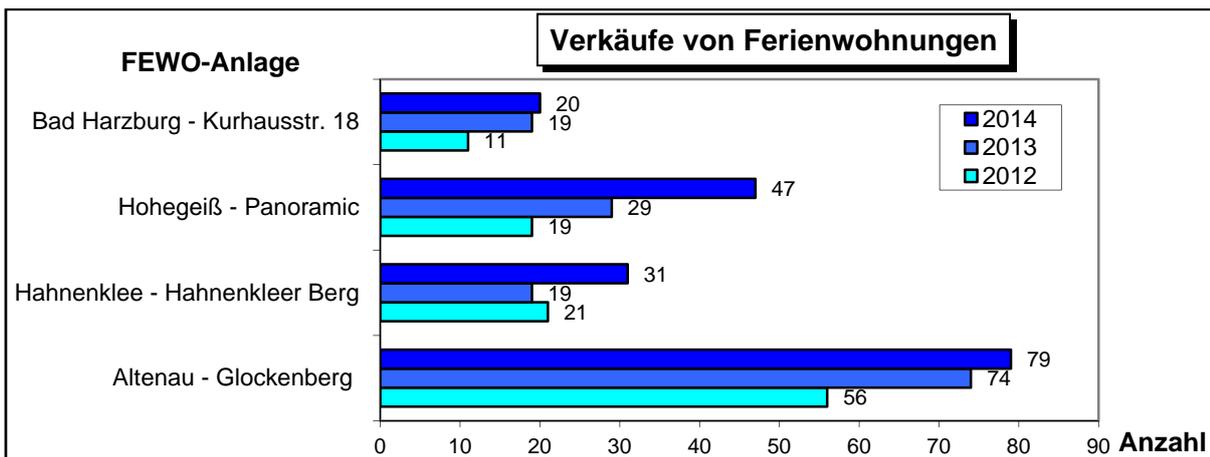
9.7.1 Landkreis Goslar

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

9.7.1.1 Umsatzentwicklung



Es folgt ein Überblick über die dominierenden Wohnanlagen.



9.7.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung

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

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

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte wie Gebäudealter, Gebäudezustand, Lage innerhalb der Wohnanlage, Wohnfläche, Ausstattung usw..

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

Wohnanlage	Anzahl	mittlere Wohnfläche [m ²]	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]
Bad Harzburg (Kurhausstraße 18)	20 (19)	59 (57)	750 (665)
Hohegeiß (Panoramic)	47 (29)	50 (49)	260 (350)
Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)	31 (19)	49 (43)	470 (510)
Altenau (Ferienpark Glockenberg)	79 (74)	41 (41)	355 (360)

9.7.1.3 Vergleichsfaktoren

Bad Harzburg (Kurhausstr. 18)

Für die Wohnanlage „Kurhausstraße 18“, Baujahr 1972, wurden 84 Kauffälle u. a. mit den überwiegenden Wohnungsgrößen um 50 m² und 85 m² im Zeitraum Januar 2010 bis Dezember 2014 ausgewertet.

Im Mittel liegen die Werte bei ca. 620 €/m² für Wohnungen mit ca. 50 m² (59 Kauffälle) und bei ca. 770 €/m² für Wohnungen mit ca. 85 m² (18 Kauffälle). Bei ca. 17 % der Kaufverträge ist ein Tiefgarageneinstellplatz mit verkauft worden. Kosten für Inventar, wenn vorhanden, ist im Kaufpreis enthalten. Es beträgt im Mittel aller Kauffälle rd. 2.200 € je Wohnung, wobei rund 62 % der Wohnungskäufe Angaben zum Inventar enthalten.

Weitere Untersuchungen zu den Vergleichsfaktoren wurden nicht durchgeführt.

Hohegeiß (Panoramic)

Die Ferienparkanlage „Am Kurpark (Panoramic)“ wurde 1973 erbaut. Es wurden 149 Kauffälle (Januar 2010 bis Dezember 2014) untersucht.

Die Untersuchung bezieht sich auf Wohnungsgrößen zwischen 48 m² und 53 m² in einer mittleren Lage. Die Werte liegen im Mittel bei ca. 310 €/m² für ca. 50 m² große Wohnungen. Zu allen Wohnungen gehört ein Kfz-Einstellplatz. Die Kosten für mit verkauftes Inventar lagen im Durchschnitt bei 2.900 €. Wobei sich dieser Wert aus dem Mittel der 56 Kaufverträge mit Preisangaben zum Inventar ableitet.

Weitere Untersuchungen zu den Vergleichsfaktoren wurden nicht durchgeführt.

Altenau (Ferienpark Glockenberg)

Für den Ferienpark „Glockenberg“, Baujahr 1970, wurden aus 300 Verkäufen des Zeitraums Januar 2010 bis Dezember 2014 Vergleichswerte abgeleitet; sie sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 25 m² und 55 m² und beziehen sich auf mittlere Qualitätslagen. Rund 75 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars. Der Wert des Inventars beträgt im Durchschnitt ca. 1.800 € je Kauffall. Im Vergleichswert ist ein fiktiver Anteil von 40 €/m² bis 45 €/m² enthalten.

Die Vergleichswerte 2014 für die Ferienanlage Glockenberg betragen in **€/m²-Wohnfläche**:

Wohnblock A bis G		
Wohnflächen:	(0) EG – 2. Stock	ab 3. Stock
25 m ² bis 33 m ²	265	290
41 m ² bis 43 m ²	330	350
50 m ² bis 55 m ²	400	430

Wohnblock H bis HH		
Wohnflächen:	(0) EG – 2. Stock	ab 3. Stock
25 m ² bis 33 m ²	360	390
41 m ² bis 43 m ²	440	470
50 m ² bis 55 m ²	530	570

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Wohnung. Er wurde mit durchschnittlich 3.900 €/Platz im Jahr 2014 gehandelt.

Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)

Im Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“, Baujahr 1971, wurden 117 Kauffälle von Januar 2010 bis Dezember 2014 untersucht. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 38 m² und 64 m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 46 m².

Die Verkäufe erfolgten über alle Stockwerke, wobei rund 77 % der Wohnungen mit anteiligen Mobiliarkosten verkauft wurden. Sie betragen im Mittel aller Kauffälle seit 2010 ca. 1.900 € je Wohnung. Die Wohnfläche, das Stockwerk und der Kaufzeitpunkt haben sich als besonders wertrelevant herausgestellt. Keinen signifikanten Einfluss haben Stellplatz und Inventar. Die Stellplätze wurden im Jahr 2014 im Durchschnitt mit 1.500 €/Platz gehandelt.

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Inventar	ohne Wertansatz
Stellplatz	keinen

Die Vergleichswerte für die Ferienanlage betragen in **€/m²-Wohnfläche**:

Ferienpark „Hahnenkleer Berg“			
Wohnflächen von ca.:	EG + 1. Stock	2. + 3. Stock	ab 4. Stock
38 m ²	460	500	510 €/m ²
48 m ²	480	520	530 €/m ²
58 m ² und 64 m ²	500	550	550 €/m ²

9.8 Teileigentum

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Teileigentum begründet werden.

In der Rechtsform von Teileigentum stehen somit das Sondereigentum z. B. an Büros, Ladengeschäften, Arztpraxen usw., aber auch getrennt von Wohnungen verkaufte Garagen bzw. Stellplätze.

Durchschnittspreise für Teileigentum

Landkreis (LK), Stadt, Region	Gewerbliche Objekte	Tiefgarage	Garage	PKW - Stellplatz
	in €/m ²	in €	in €	in €
Stadt Göttingen	*	6.600	6.000	5.200
LK Göttingen (ohne Stadt Göttingen)	*	6.400	6.200	3.000
LK Goslar	*	3.800	5.000	1.700
LK Holz Minden	*	*	3.500	*
LK Northeim	1.200	6.600	4.900	1.675
LK Osterode am Harz	*	*	4.500	*

*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Gewerbliche Objekte

Eine Unterteilung der gewerblichen Objekte für verschiedene Nutzungen, z. B. nach Branchen (Einzelhandelsgeschäft, Friseur, Anwaltskanzlei, Arztpraxis), ist aufgrund der Anzahl nicht möglich. Teilweise liegen zudem besondere Umstände vor, so dass die Verkäufe nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

Der Durchschnittspreis gewerblicher/industrieller Nutzungen ist dementsprechend nicht als Vergleichswert zur Ermittlung des Marktwerts dieser Objektart geeignet, weil neben den Grundstückseigenschaften vor allem auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Belange des Unternehmens stark wertbeeinflussend sein können.

Zu den gewerblichen Objekten erfolgt aktuell auch nur im Bereich des Landkreises Northeim die Angabe eines Durchschnittspreises, für die übrigen Bereichen erfolgt aufgrund geringer Anzahl keine Angabe.

Tiefgaragen, Garagen und Pkw-Stellplätze

Teileigentum an Garagen oder Stellplätzen in Tiefgaragen wird relativ selten als selbstständiges Verkaufsobjekt gehandelt. In der Stadt Göttingen werden durchschnittlich 6.600 € für einen Tiefgaragenplatz, 6.000 € für eine Garage und 5.200 € für einen Pkw-Stellplatz gezahlt.

Die Preise bei Erstverkäufen (Teileigentum) von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen liegen im Mittel bei rd. 20.000 €.

In den übrigen (ländlichen) Bereichen der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz wurden in den vergangenen Jahren nur vereinzelt entsprechende Verkäufe nachgewiesen, die Angaben in der o. a. Tabelle spiegeln das mittlere Niveau wider.

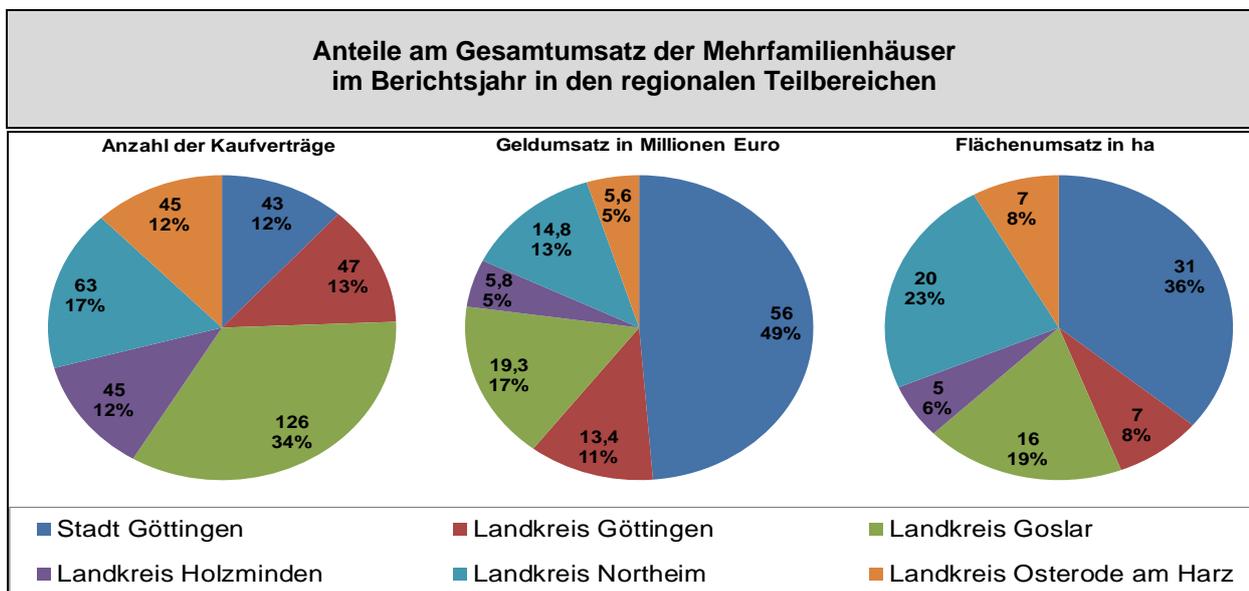
Im Zusammenhang mit verkauftem Wohnungseigentum (Wohnung und Garage/Stellplatz als zusammengesetztes Verkaufsobjekt) beträgt der Kaufpreisanteil für Garagen im Mittel 6.000 € und für Stellplätze rd. 2.500 €.

9.9 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 369 Erwerbsvorgänge für Mehrfamilienhäuser registriert. Der Geldumsatz beträgt 115 Millionen €

Bezogen auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) beträgt der Anteil der Mehrfamilienhäuser bei den Erwerbsvorgängen im Mittel 8,9 % und beim Geldumsatz 16,3 %. In den sechs Regionen des Zuständigkeitsbereichs/Berichtsgebietes betragen die Anteile im Berichtsjahr jeweils zwischen 5,9 % und 11,9 % der Erwerbsvorgänge und zwischen 10,6 % und 23,1 % der Geldumsätze. Die Aufteilung der aktuellen Umsätze für die Teilbereiche sind auf den Seiten 87 bis 92 dieses Marktberichts zusammengestellt.

Die Anteile (Berichtsjahr) der Mehrfamilienhäuser in dem regionalen Teilbereich am Gesamtumsatz im Berichtsgebiet werden in der nachfolgenden Grafik dargestellt. In der Stadt Göttingen sind die Geldumsätze erwartungsgemäß am höchsten. Die höchste Anzahl der Erwerbsvorgänge ist im Landkreis Goslar nachgewiesen. In den Landkreisen Holzminden und Osterode am Harz sind die geringsten Umsätze.



Die Angaben in den folgenden Tabellen und Übersichten beziehen sich auf typische Objekte, für die weitere beschreibende Angaben erfasst wurden (z. B. Baujahr, Wohnfläche, Ertrag). Mehrfamilienhausgrundstücke mit Besonderheiten oder fehlenden Angaben wurden nicht berücksichtigt.

9.9.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle für Mehrfamilienhäuser des letzten Jahres ausgewertet worden. Die daraus resultierenden durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser

Verkaufte Objekte 2014 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflächen- preis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Stadt Göttingen	21 (22)	631 (429)	1.229 (731)	775.000 (314.000)
Landkreis Göttingen	21 (7)	403 (302)	693 (466)	279.000 (141.000)
Landkreis Goslar	44 (51)	358 (368)	424 (388)	152.000 (143.000)
Landkreis Holzmanden	15 (19)	392 (303)	408 (358)	160.000 (108.000)
Landkreis Northeim	35 (43)	320 (374)	324 (392)	104.000 (147.000)
Landkreis Osterode am Harz	35 (22)	520 (333)	260 (271)	135.000 (90.000)

Der durchschnittliche Kaufpreis bezieht sich in den oben angegebenen Bereichen und Jahren jeweils auf unterschiedliche mittlere Baujahre und jeweils abweichende mittlere Wohnflächen, ein direkter Vergleich der Preise untereinander ist daher nicht möglich.

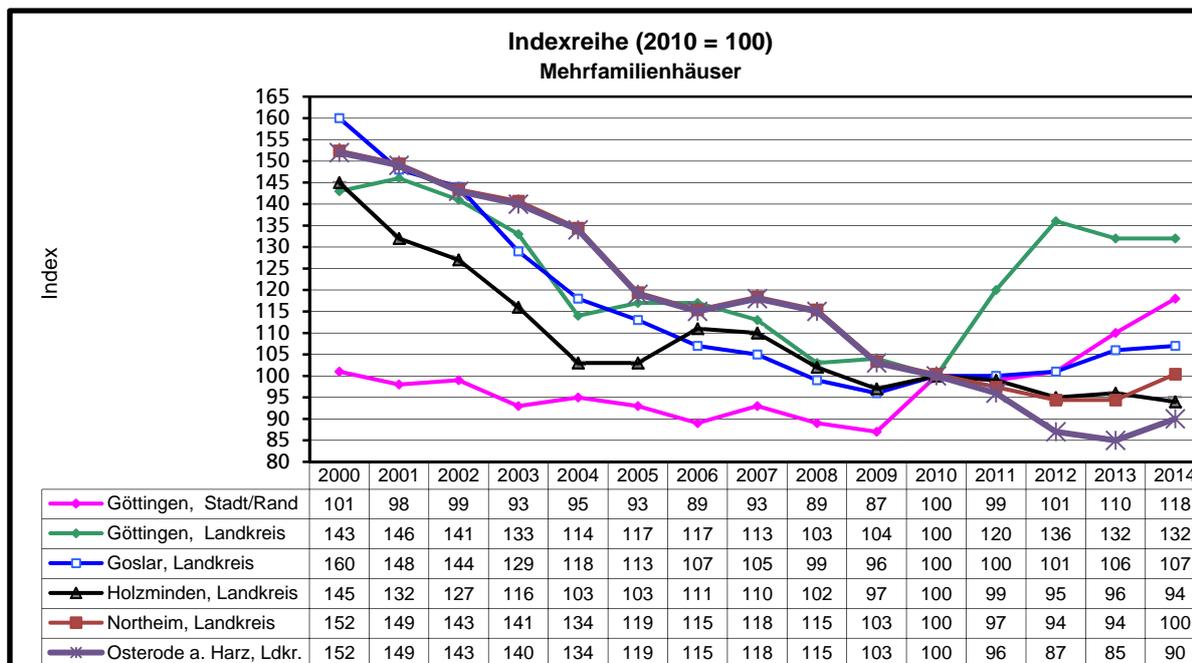
Im Landkreis Goslar sind auch Erbbaurechte mit Mehrfamilienhäusern veräußert worden, entsprechende Objekte befinden sich hauptsächlich in den Städten Goslar (Goslar und Vienenburg) sowie Bad Harzburg.

9.9.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

Die hier veröffentlichten Indexreihen sind für Bereiche ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Sie gelten für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen und in den Randgemeinden (die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf), im Landkreis Göttingen sowie in den Landkreisen Goslar, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz. In den Landkreisen sind Mehrfamilienhäuser im Wesentlichen in den Mittelzentren zu finden. Die Indexreihen, bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index = 100, sind immer zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.

Der Trend der Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser ist bis 2009 deutlich rückläufig. Der Bereich des Stadtgebiets von Göttingen und der direkt angrenzenden Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf ist davon ausgenommen. Die Preisrückgänge waren hier weniger deutlich als in den übrigen Bereichen. In 2010 war ein deutlicher Anstieg aufgrund der Besonderheit des geringen Angebots bei verstärkter Nachfrage zu verzeichnen, der Aufwärtstrend hält nach wie vor an. Im Landkreis Göttingen ist ein deutlicher Anstieg nach 2010 zu verzeichnen. Allerdings beinhaltet der Indexanstieg nicht nur die Preisänderung, sondern auch veränderte Qualitätsmerkmale der Objekte.



Anwendungsbeispiel:

Der Wert für ein Mehrfamilienhaus im Landkreis Northeim liegt im Jahr 2011 bei 185.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2000 gewesen?

Index im Jahr 2011 99
Index im Jahr 2000: 152

Umrechnung: 185.000 € x $\frac{152}{99}$ = 284.040 €

Der gesuchte Wert des Mehrfamilienhauses im Jahr 2000 beträgt rd. 285.000 €

9.9.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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 § 14 ImmoWertV ist der **Liegenschaftszinssatz** der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz 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.

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Der **Rohertragsfaktor** stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Neben- und Betriebskosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien 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 erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert,
- ◆ mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR (Wertermittlungsrichtlinie),
- ◆ mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Instandhaltung: nach den Standards zu den NHK 2000 (gemäß Anlage 3: 60 - 80 Jahre) festgelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Zukünftig wird dies auf die Beschreibungen zu den NHK 2010 angepasst (Sachwertrichtlinie, Anlage 3, die übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser wird mit 70 Jahren angegeben).
- ◆ Auf dem Grundstücksmarkt werden in Teilbereichen aufgrund geringer Nachfrage verhältnismäßig viele Objekte im unteren Preisniveau aber durchaus marktüblichen Mieten, andererseits mit übermäßig stark renovierungsbedürftigem Zustand und auch entsprechend niedrigem Mietniveau nachgewiesen. In dieser Situation kommen durchschnittliche oder gute Objekte nicht unbedingt auf den Markt. Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze beschreiben in diesen Bereichen den aktiven Teilmarkt, dies ist nicht unbedingt repräsentativ für den gesamten Grundstücksmarkt.
- ◆ In abweichenden Märkten können auch die landesweit ermittelten Werte zum Ansatz kommen (Landesgrundstücksmarktbericht).

Der Auswertung liegen die gängigen Marktobjekte aus den Jahren 2010 bis 2014 mit folgenden Merkmalen zugrunde:

	Stadt Göttingen, Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz
Anzahl der Erwerbsvorgänge	214
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m ² - 350 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 – 54
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 80 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m ² - 12,00 €/m ²

Die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren werden nachfolgend für die einzelnen Bereiche getrennt dargestellt. Für den Bereich des Landkreises Holzminden liegen entsprechende Untersuchungen nicht vor.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes.

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

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	größer	steigt
	kleiner	fällt
Lage (Bodenrichtwert)	höher	fällt
	niedriger	steigt
durchschnittliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Für den Bereich der Stadt Göttingen und die direkt angrenzenden Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf wurde folgende Unterteilung vorgenommen:

- ◆ Mehrfamilienhäuser mit 3 Wohnungen (Dreifamilienhäuser), Baujahr bis 1945
- ◆ Mehrfamilienhäuser (mehr als 3 Wohnungen), Baujahr bis 1945
- ◆ Mehrfamilienhäuser (mehr als 3 Wohnungen), Baujahr ab 1945

Für den Landkreis Goslar wird folgende Untersuchung veröffentlicht:

- ◆ Mehrfamilienhäuser (mehr als 2 Wohnungen), Baujahr ab 1850

Für die übrigen Bereiche (Landkreise Göttingen, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz) wird jeweils folgende Untersuchung veröffentlicht:

- ◆ Mehrfamilienhäuser (mehr als 3 Wohnungen), Baujahr ab 1946

9.9.3.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf

Dreifamilienhäuser in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf Baujahr bis 1945	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	27
Lage (Bodenrichtwert)	98 €/m ² - 340 €/m ²
Durchschnitt	224 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 40 Jahre
Durchschnitt	32 Jahre
Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete	6,77 €/m ²
Mittlerer Liegenschaftszins	5,0 % (Spanne 3,1 % - 6,0 %)
Mittlerer Rohertragsfaktor	15,0 (Spanne 10,0 - 21,3)

Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf Baujahr bis 1945	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	43
Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ² - 340 €/m ²
Durchschnitt	205 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 40 Jahre
Durchschnitt	30 Jahre
Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete	6,35 €/m ²
Mittlerer Liegenschaftszins	5,6 % (Spanne 3,0 % - 7,8 %)
Mittlerer Rohertragsfaktor	12,7 (Spanne 9,1 - 18,3)

Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf Baujahr ab 1946	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	39
Lage (Bodenrichtwert)	88 €/m ² - 260 €/m ²
Durchschnitt	177 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4 - 37
Durchschnitt	8
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	34 Jahre
Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete	6,42 €/m ²
Mittlerer Liegenschaftszins	6,0 % (Spanne 4,9 % - 7,3 %)
Mittlerer Rohertragsfaktor	12,0 (Spanne 9,2 - 15,3)

Der Liegenschaftszinssatz in den bevorzugten Wohnlagen der Stadt Göttingen (Ostviertel, Bodenrichtwerte 280 €/m² bis 340 €/m²) ist niedriger anzusetzen, andererseits ist für Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Grone (Bodenrichtwerte bis 180 €/m²) trotz des geringeren Mietniveaus und der Strukturmerkmale ein höherer Liegenschaftszins anzusetzen.

9.9.3.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Mehrfamilienhäuser im übrigen Landkreis Göttingen Baujahr ab 1946	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	37
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² - 96 €/m ²
Durchschnitt	65 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 9
Durchschnitt	4
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 58 Jahre
Durchschnitt	34 Jahre
Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete	4,50 €/m ²
Mittlerer Liegenschaftszins	6,3 % (Spanne 5,3 % - 7,4 %)
Mittlerer Rohertragsfaktor	10,5 (Spanne 7,5 - 12,7)

9.9.3.3 Landkreis Goslar

Mehrfamilienhäuser im Landkreis Goslar Baujahr ab 1850	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	19
Lage (Bodenrichtwert)	21 €/m ² - 120 €/m ²
Durchschnitt	61 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 9
Durchschnitt	4
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	32 Jahre
Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete	3,93 €/m ²
Mittlerer Liegenschaftszins	7,0 % (Spanne 3,3 % - 10,5 %)
Mittlerer Rohertragsfaktor	7,9 (Spanne 4,0 - 14,6)

9.9.3.4 Landkreis Holzminden

Mehrfamilienhäuser im Landkreis Holzminden Baujahr ab 1946	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m ² - 90 €/m ²
Durchschnitt	65 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 12
Durchschnitt	5
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 35 Jahre
Durchschnitt	26 Jahre
Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete	4,06 €/m ²
Mittlerer Liegenschaftszins	7,7 % (Spanne 4,8 %- 12,8 %)
Mittlerer Rohertragsfaktor	8,0 (Spanne 4,0 - 12,3)

9.9.3.5 Landkreis Northeim

Mehrfamilienhäuser im Landkreis Northeim Baujahr ab 1946	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	25
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 70 €/m ²
Durchschnitt	50 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4 – 10
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 49 Jahre
Durchschnitt	35 Jahre
Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete	4,48 €/m ²
Mittlerer Liegenschaftszins	7,9 % (Spanne 2,4 5 - 13,5 %)
Mittlerer Rohertragsfaktor	9,8 (Spanne 5,6 - 17,7)

9.9.3.6 Landkreis Osterode am Harz

Mehrfamilienhäuser im Landkreis Osterode am Harz Baujahr ab 1946	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m ² - 60 €/m ²
Durchschnitt	33 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4 – 15
Durchschnitt	7
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	26 Jahre - 44 Jahre
Durchschnitt	32 Jahre
Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete	4,33 €/m ²
Mittlerer Liegenschaftszins	9,6 % (Spanne 3,7 % - 13,5 %)
Mittlerer Rohertragsfaktor	8,7 (Spanne 5,6 - 18,7)

9.9.4 Vergleichsfaktoren

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 vorherigen Abschnitt (ab Seite 201) dargestellt.

Der Vergleichsfaktor

Grundstückswert / Jahresrohertrag

(der Rohertragsfaktor) ist ebenfalls im vorherigen Abschnitt „Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren“ vorgestellt worden.

Darüber hinaus ist auch für Mehrfamilienhäuser als geeigneter Vergleichsfaktor der

Grundstückswert / Wohnfläche

ermittelt worden.

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

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

9.9.4.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf

Die Stichprobe umfasst 210 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2009
Baujahr	1870 - 2007	1931
Wohnfläche	170 m ² - 870 m ²	372 m ²
Grundstücksgröße	245 m ² - 1.880 m ²	744 m ²
Bodenrichtwert	78 €/m ² - 340 €/m ²	215 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

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

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser					
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Grundstücksfläche	mittlerer Bodenrichtwert	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Göttingen Ostviertel	350 m ²	1930	910 m ²	330 €/m ²	1.480
Göttingen, angrenzend an Ostviertel, Geismar, Weende	380 m ²	1939	790 m ²	225 €/m ²	1.210
Göttingen Weststadt	400 m ²	1913	620 m ²	215 €/m ²	1.150
Grone	330 m ²	1925	780 m ²	134 €/m ²	830
Bovenden, Rosdorf	330 m ²	1955	720 m ²	116 €/m ²	1.000

9.9.4.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden und Rosdorf

Die Stichprobe umfasst 136 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2014	2007
Baujahr	1875 - 1998	1944
Wohnfläche	161 m ² - 800 m ²	323 m ²
Grundstücksgröße	163 m ² - 2.477 m ²	900 m ²
Bodenrichtwert	20 €/m ² - 120 €/m ²	66 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

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

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser					
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Grundstücksfläche	mittlerer Bodenrichtwert	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Duderstadt	310 m ²	1942	820 m ²	74 €/m ²	515
Hann. Münden	310 m ²	1931	790 m ²	74 €/m ²	490
größere Orte im Landkreis	360 m ²	1959	1.000 m ²	64 €/m ²	600

9.9.4.3 Landkreis Goslar

Für den Bereich des Landkreises Goslar wurden bislang keine weiteren Untersuchungen zum Vergleichsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit dem Bezug

Grundstückswert / Wohnfläche

ermittelt.

Im Berichtsjahr wurden 44 Kauffälle registriert, der Durchschnittspreis beträgt rd. 152.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von 358 m², bei 51 Kauffällen aus dem Vorjahr beträgt der Durchschnittspreis rd. 143.000 € und die mittlere Wohnfläche 302 m². Im Mittel ergibt sich der Vergleichsfaktor zu 405 €/m².

Der durchschnittliche Vergleichsfaktor wurde aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen, abweichenden Bodenrichtern, Baujahren und Wohnflächen ermittelt, auch weitere objektspezifische Merkmale sind nicht bekannt. Ein Vergleichswert kann dementsprechend nur überschlägig kalkuliert werden.

9.9.4.4 Landkreis Holzminden

Die Stichprobe umfasst 85 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2014	2010
Baujahr	1930 - 1995	1960
Wohnfläche	155 m ² - 550 m ²	316 m ²
Grundstücksgröße	215 m ² - 1.500 m ²	760 m ²
Bodenrichtwert	20 €/m ² - 130 €/m ²	65 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

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

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser					
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Grundstücksfläche	mittlerer Bodenrichtwert	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Stadt Holzminden	316 m ²	1960	760 m ²	90 €/m ²	439
Kleinstädte	316 m ²	1960	760 m ²	60 €/m ²	387
Dörfer	316 m ²	1960	760 m ²	30 €/m ²	318

9.9.4.5 Landkreis Northeim

Die Stichprobe umfasst 283 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1800 - 2001	1936
Wohnfläche	165 m ² - 640 m ²	308 m ²
Grundstücksgröße	200 m ² - 2.476 m ²	853 m ²
Bodenrichtwert	17 €/m ² - 110 €/m ²	45 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

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

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser					
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Grundstücksfläche	mittlerer Bodenrichtwert	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Northeim, Einbeck, Nörten-Hardenberg	353 m ²	1928	767 m ²	59 €/m ²	480
Kleinstädte, Randlagen	350 m ²	1936	855 m ²	44 €/m ²	370
Dörfer	332 m ²	1931	1.097 m ²	26 €/m ²	290

9.9.4.6 Landkreis Osterode am Harz

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2014	2010
Baujahr	1800 - 1992	1936
Wohnfläche	115 m ² - 947 m ²	337 m ²
Grundstücksgröße	201 m ² - 2.399 m ²	988 m ²
Bodenrichtwert	16 €/m ² - 90 €/m ²	40 €/m ²

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2014
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

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

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser					
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Grundstücksfläche	mittlerer Bodenrichtwert	Vergleichsfaktor €/m ² Wohnfläche
Bad Lauterberg, Herzberg, Osterode	346 m ²	1928	946 m ²	49 €/m ²	430
Bad Grund, Bad Sachsa, Walkenried	328 m ²	1958	1.047 m ²	38 €/m ²	310

9.10 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

9.10.1 Umsatzentwicklung, Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 281 Erwerbsvorgänge für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude registriert. Der Geldumsatz im Berichtsgebiet beträgt 151 Millionen €.

In der Stadt Göttingen ist der Geldumsatz erwartungsgemäß am höchsten, er beträgt mit 91,4 Millionen € 60 % des Umsatzes im Berichtsgebiet. Die höchste Anzahl der Erwerbsvorgänge ist im Landkreis Northeim nachgewiesen. Die Aufteilung der aktuellen Umsätze für die Teilbereiche sind auf den Seiten 87 bis 92 dieses Marktberichts und im Anhang 1 (Seite 237) zusammengestellt.

Eine Aussage zum mittleren Preisniveau ist wegen unterschiedlicher Lage, Größe, Alter und Ausstattung der Objekte nicht sinnvoll. Aufschlussreicher sind die im Folgenden dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.

Auf eine Darstellung der zeitlichen Entwicklung der Kaufpreise anhand von Durchschnittspreisen oder mit einer Indexreihe wird verzichtet. Die Entwicklung der zur Wertermittlung erforderlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wird aufgrund gleichzeitig zu berücksichtigender Änderungen bei der Bezugsgröße Mieten/Pachten nicht abgebildet.

9.10.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Der **Liegenschaftszinssatz** wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der **Rohertragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen mit Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- ♦ entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- ♦ unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- ♦ ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. Wertbeeinflussungen,
- ♦ mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert,
- ♦ mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR (Wertermittlungsrichtlinie),
- ♦ mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Instandhaltung: nach den Standards zu den NHK 2000 (gemäß Anlage 3: 60 - 80 Jahre) festgelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Zukünftig wird dies auf die Beschreibungen zu den NHK 2010 angepasst (Sachwertrichtlinie, Anlage 3, die übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung wird mit 70 Jahren und für Geschäftshäuser mit 60 Jahren angegeben).

9.10.2.1 Wohn- und Geschäftshäuser - Land Niedersachsen

Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Wohn- und Geschäftshäuser wurde vom Oberen Gutachterausschuss eine Analyse für den Bereich des Landes Niedersachsen durchgeführt. Ein signifikanter Einfluss zwischen der Lage im ländlichen Raum und den Großstädten und Großstadtrandlagen auf den Liegenschaftszinssatz konnte nicht festgestellt werden.

Der Auswertung liegen 273 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2012 bis 2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
Untersuchungszeitraum	2012 - 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	273	
	von / bis	Durchschnitt
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 800 €/m ²	176
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	105 m ² - 1.187 m ²	454 m ²
Baujahr der untersuchten Objekte	1900 - 2012	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 77 Jahre	35 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,27 €/m ² - 14,94 €/m ²	5,64 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 80 %	44 %

Aus der Kaufpreisanalyse für den Bereich des Landes Niedersachsen ergeben sich für Wohn- und Geschäftshäuser folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor:

Liegenschaftszinssatz	6,9 %	(Vorjahr: 7,0 %)
Rohertragsfaktor	10,7	(Vorjahr: 10,1)

Die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren sind nicht unmittelbar auf die Gebiete im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim übertragbar.

Für die Einzelhandelslagen in der **Innenstadt von Göttingen** wurden besondere Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt (siehe Seite 214).

Für die Stadt Göttingen gelten überwiegend niedrigere Liegenschaftszinssätze und höhere Rohertragsfaktoren als im Landesmittel, für den Landkreis Göttingen können sie unter Berücksichtigung der abweichenden Merkmale angewendet werden.

Im Bereich des Landkreises Goslar gelten die auf Seite 215 angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.

In den Landkreisen Holzwinden, Northeim und Osterode am Harz ist die Tendenz der Liegenschaftszinssätze gegenüber den Landesmittelwerten allgemein höher und die Rohertragsfaktoren dementsprechend niedriger.

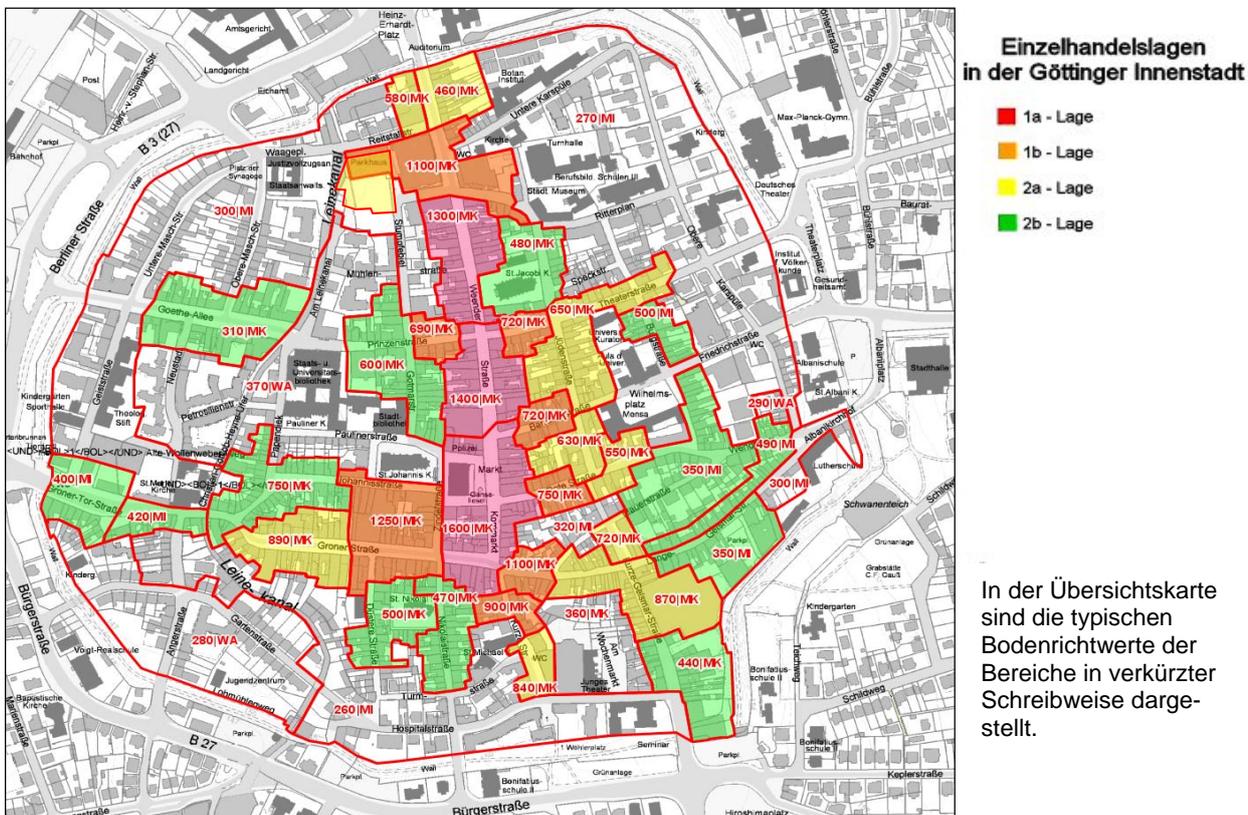
9.10.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser - Innenstadt Göttingen

Für die Einzelhandelslagen in der Innenstadt von Göttingen werden vom Gutachterausschuss eigene Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt.

Für im Wesentlichen gemischt genutzte Grundstücke (d. h. im EG = Geschäfte, im OG = Wohnen, gewerblicher Mietertragsanteil bis 80 %) der entsprechenden Lagen wurden anhand vorliegender Daten aus der Kaufpreissammlung und anhand von Gutachten die folgenden mittleren Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt Göttingen				
Einzelhandelslage	Bezugsobjekt		Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor
	Restnutzungsdauer	Grundstücksfläche		
1a	35 Jahre (25 - 50)	425 m ²	rd. 4,5 %	16,5
1b	30 Jahre (25 - 45)	475 m ²	rd. 6,5 %	11,5
2a/2b	30 Jahre (15 - 45)	545 m ²	rd. 7,5 %	10,0
übrige	25 Jahre (20 - 30)	695 m ²	rd. 9,0 %	8,5

Die räumliche Zuordnung der Einzelhandelslagen ist aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.



9.10.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser - Goslar

Für den Landkreis Goslar (Stadtlagen in Mittelzentren) wurden folgende mittleren Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser ermittelt:

Liegenschaftszinssatz	8,4 %	(Vorjahr: 8,7 %)
Rohertragsfaktor	9,4	(Vorjahr: 9,5)

9.10.2.4 Bürogebäude - Land Niedersachsen

Vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurde eine Analyse zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Bürogebäude im Bereich des Landes Niedersachsen durchgeführt.

Der Auswertung liegen 64 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2012 bis 2014 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Untersuchungszeitraum	2012 - 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	64
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m ² - 2.300 €/m ²
Durchschnitt	414 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	100m ² - 4.306 m ²
Durchschnitt	994 m ²
Baujahr	1900 - 2013
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m ² - 14,24 €/m ²
Durchschnitt	7,17 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	80 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

Aus der Kaufpreisanalyse für den Bereich des Landes Niedersachsen ergeben sich für Bürogebäude folgender mittlerer Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor:

Liegenschaftszinssatz	6,5 %	(Vorjahr: 7,0 %)
Rohertragsfaktor	12,5	(Vorjahr: 11,5)

Die Liegenschaftszinssätze sind nicht unmittelbar auf die Gebiete im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim übertragbar.

Für die Stadt Göttingen (Großstadt) gelten überwiegend niedrigere Liegenschaftszinssätze und höhere Rohertragsfaktoren. Für den Landkreis Göttingen können sie unter Berücksichtigung der abweichenden Merkmale angewendet werden. In den Landkreisen Goslar, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz ist die Tendenz der Liegenschaftszinssätze allgemein höher und die Rohertragsfaktoren dementsprechend niedriger.

10 Mieten, Pachten

10.1 Wohnungsmieten

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. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben 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 in die Auswertung einbezogen.

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

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- ♦ Art des Objekts (Gebäudetyp, Wohnungstyp),
- ♦ Größe (Wohnfläche bzw. Nutzfläche),
- ♦ der Ausstattung (Gebäude und Wohnung) und
- ♦ der Beschaffenheit (Bauweise und Zuschnitt z. B. nach Baualtersklassen, Qualität und Zustand),
- ♦ der Lage des Objektes (Wohnlage, ggf. Lage im Objekt, sonstige Lageeinflüsse).

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

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.

Miete:

Im Grundstücksmarktbericht werden im Wesentlichen Mieten aus Mietbefragungen berücksichtigt, es handelt sich dementsprechend um Ist-Mieten. Dieser Mix aus in den letzten 4 Jahren neu abgeschlossenen Mietverträgen und Mieten nach erfolgter Anpassung in den letzten 4 Jahren wird als **marktüblich** angesehen.

- ♦ 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 Ertrag (ImmoWertV) grundsätzlich vergleichbar.
- ♦ **Marktmiete:** Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage erzielt werden kann. Im Falle der Neuvermietung ist ein Vermieter nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden. Bei der Marktmiete handelt es sich um eine aktuell (stichtagsbezogen) erzielbare durchschnittliche Miete.

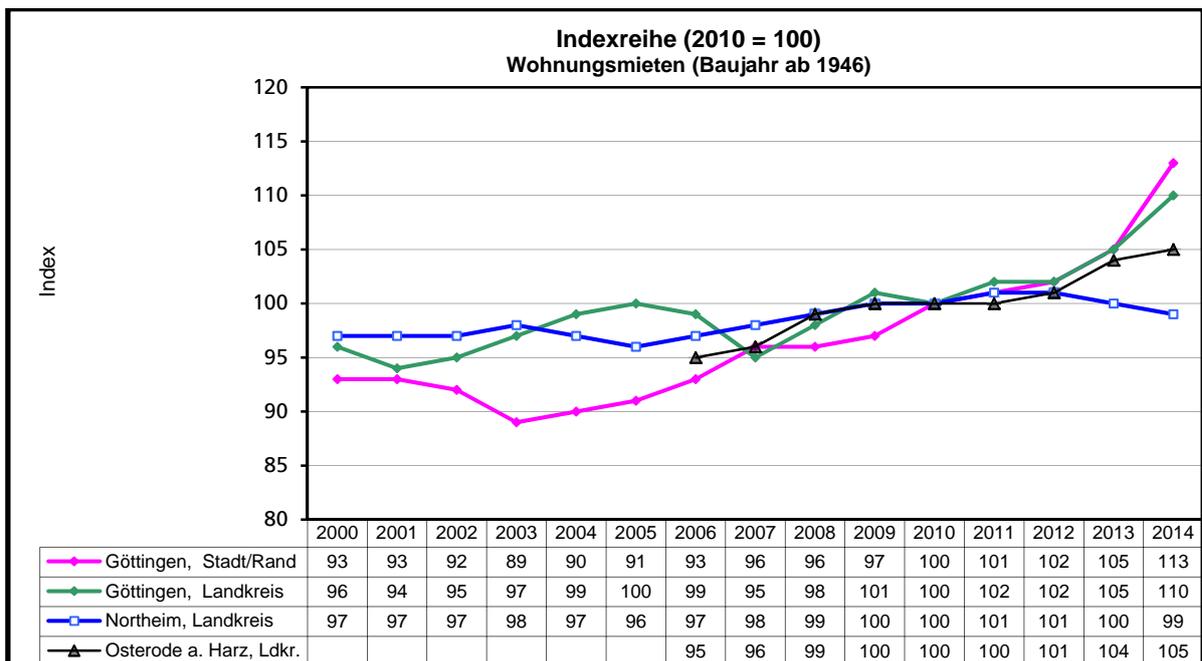
10.1.1 Mehrfamilienhäuser

Mietpreisentwicklung

Die zeitliche Entwicklung der Wohnungsmieten lässt sich am besten anhand einer Indexreihe darstellen, aus der die zeitbedingte Änderung der Miethöhen zu ersehen ist. Sie ermöglicht auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Mieten auf einen Stichtag umzurechnen.

Die hier im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indexreihen wurden aus vorliegenden Wohnungsmieten (Nettokaltmiete) abgeleitet und beziehen sich auf Gebäude ab dem Baujahr 1946. Als Basisjahr mit dem Index 100 wurde das Jahr 2010 festgelegt.

Für die Landkreise Goslar sowie Holzminden wurde bislang keine Indexreihen über die Entwicklung der Wohnungsmieten ermittelt. Für den Bereich des Landkreises Osterode am Harz wurde die entsprechende Untersuchung zur Mietpreisentwicklung erst ab 2006 durchgeführt.



Der Erwartungsbereich der Mieten (90 % der untersuchten Vergleichsdaten) liegt innerhalb einer Spanne von ca. +/- 20-30 % der in den Mietübersichten angegebenen mittleren „marktüblichen“ Vergleichsmiete, der entsprechende Vertrauensbereich entspricht im Allgemeinen einer Spanne von ca. 3-7 %.

Mietübersichten

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

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

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

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen in der die Wohnung modernisiert wurde. Nachträglich ausgebaute Wohnungen (z. B. im Dachgeschoss) werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind. Die Einordnung in die Baualtersklasse sowie Zu-/Abschläge aufgrund der mietpreisbildenden Kriterien wie z. B. die Ausstattung/Beschaffenheit und die Lagebesonderheiten sind sachverständig einzuschätzen und entsprechend zu würdigen.

10.1.1.1 Stadt Göttingen

Die auf der nächsten Seite folgenden Mietangaben beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich der Stadt Göttingen. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 488 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2009 - 2014	2011
Baujahr	1850 - 2013	1960
Wohnfläche	37 m ² - 150 m ²	69 m ²

Die Vergleichsmieten sind nach der Wohnlagequalifizierung, einer dem Standard (Modernisierung) entsprechenden Baualtersklasse und der Wohnungsgröße aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Die Einstufung der Wohnlage erfolgt von einfach bis gehoben. Im Einzelfall sind bei der Zuordnung auch Abweichungen innerhalb von Wohnquartieren zu berücksichtigen.

Mietübersicht für die Stadt Göttingen

Nettokaltmiete in €/m ²					
Wohnfläche	Baualterklasse				
m ²	bis 1945	1946 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
gehobene Wohnlage					
40 - 60	8,20	7,70	8,20	8,80	*
61 - 80	8,00	7,50	8,00	8,60	*
81 - 100	7,80	7,30	7,80	8,40	*
über 100	8,00	7,50	8,00	8,60	*
gute Wohnlage					
40 - 60	7,60	7,00	7,60	8,10	9,00
61 - 80	7,40	6,80	7,40	7,90	8,80
81 - 100	7,20	6,70	7,20	7,70	8,60
über 100	7,40	6,80	7,40	7,90	8,80
mittlere Wohnlage					
40 - 60	6,90	6,40	6,90	7,50	8,30
61 - 80	6,80	6,20	6,80	7,30	8,10
81 - 100	6,60	6,10	6,60	7,10	7,90
über 100	6,80	6,20	6,80	7,30	8,10
einfache Wohnlage					
40 - 60	6,50	6,00	6,50	7,10	*
61 - 80	6,40	5,90	6,40	6,90	*
81 - 100	6,20	5,70	6,20	6,70	*
über 100	*	*	*	*	*

*) keine Angaben / aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

10.1.1.2 Landkreis Göttingen

Die nachstehenden Mietangaben für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich des Landkreises Göttingen. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 210 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2009 - 2014	2011
Baujahr	1800 - 2006	1963
Wohnfläche	37 m ² - 137 m ²	75 m ²

Mietübersicht für den Landkreis Göttingen

Nettokaltmiete in €/m²					
Wohnfläche	Baualtersklasse				
m²	bis 1945	1946 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
Bovenden, Diemarden, Dransfeld, Eddigehausen, Friedland, Gr. Schneen, Rosdorf					
40 - 60	5,00	5,50	5,70	6,10	*
61 - 80	4,70	5,20	5,40	5,80	*
81 - 100	4,70	5,20	5,30	5,70	*
über 100	4,60	5,10	5,30	5,70	*
Adelebsen, Duderstadt, Gieboldehausen, Gimte, Hann. Münden, Hedemünden, Klein Wiershausen, Lengler, Niedernjesa, Oberode, Reyershausen, Sieboldshausen, Stockhausen, Varmissen, Waake					
40 - 60	4,40	4,90	5,00	5,40	*
61 - 80	4,20	4,60	4,80	5,10	*
81 - 100	4,10	4,60	4,70	5,10	*
über 100	4,10	4,50	4,70	5,00	*
Bilshausen, Harste, Ischenrode, Landolfshausen, Lutterberg, Speele, Tiftlingerode, Uschlag					
40 - 60	4,10	4,60	4,70	5,10	*
61 - 80	3,90	4,40	4,50	4,80	*
81 - 100	3,90	4,30	4,50	4,80	*
über 100	3,80	4,30	4,40	4,70	*
Die genannten Lagen sind beispielhaft. Nicht genannte Lagen sind sachverständig einzustufen.					

*) keine Angaben / aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

10.1.1.3 Landkreis Goslar

Die nachstehenden Mietangaben (Durchschnittsmieten) sind anhand der Fragebögen zu Kaufverträgen aus dem Zeitraum 2012 bis 2014 zusammengestellt.

Mietübersicht für den Landkreis Goslar

Wohnungen in Goslar, Bad Harzburg, Seesen, Clausthal-Zellerfeld				
NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	5,88 3,79 – 10,00 (31)	4,42 3,58 – 5,34 (13)	5,54 4,87-6,61 (3)	- (2)
41 – 80	4,18 2,50 – 6,34 (145)	4,23 1,99 – 7,63 (67)	5,07 3,46 – 6,74 (36)	6,27 4,90 – 7,37 (6)
81 – 100	4,04 3,35 – 5,00 (19)	4,47 3,65 – 6,45 (9)	5,25 5,05-5,49 (3)	6,20 6,00 – 6,43 (3)
über 100	4,09 2,33 – 5,06 (7)	* (2)	* (2)	* (2)

*) keine Angaben / aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Wohnungen in Kleinstädten/Grundzentren: Liebenburg, Langelsheim, Vienenburg				
NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	* (1)	4,41 3,90 – 5,34 (13)	– (0)	– (0)
41 – 80	4,02 2,22 – 5,00 (12)	4,51 3,90 - 5,41 (40)	* (2)	* (2)
81 – 100	4,27 3,49 – 5,18 (7)	– (0)	* (1)	* (2)
über 100	3,50 2,21– 4,42 (3)	– (0)	– (0)	– (0)

*) keine Angaben / aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Mietübersicht für den Landkreis Goslar

Wohnungen in Dörfern des Landkreises Goslar, wie z.B. Münchehof, Immenrode				
NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohn- fläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	* (2)	* (2)	– (0)	– (0)
41 – 80	4,40 3,33 – 5,60 (16)	* (1)	– (0)	– (0)
81 – 100	3,80 3,69 – 4,02 (3)	* (1)	– (0)	– (0)
über 100	– (0)	– (0)	– (0)	– (0)

*) keine Angaben / aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Wohnungen in Fremdenverkehrsorten: Stadt Braunlage, Buntenbock, Altenau, Hahnenklee-Bockswiese, Lautenthal, Wolfshagen				
NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohn- fläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)			() Anzahl Mietfälle
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	* (1)	– (0)	* (1)	* (2)
41 – 80	3,93 2,97 – 5,00 (15)	– (0)	5,41 4,30-5,97 (3)	4,41 4,20 – 4,60 (5)
81 – 100	* (2)	4,06 3,09 – 5,13 (4)	4,66 4,15-4,93 (3)	* (2)
über 100	* (1)	– (0)	* (2)	* (1)

*) keine Angaben / aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

10.1.1.4 Landkreis Holzminden

Die nachstehenden Mietangaben (Durchschnittsmieten) sind anhand der Fragebögen zu Kaufverträgen zusammengestellt.

Die Mietangaben in der Übersicht beziehen sich auf einen Ausstattungsstandard der Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC sowie mit isolierverglasten Fenstern. Abweichende Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen können zu Abschlägen an den angegebenen Mittelwerten führen. Differenzierte Aussagen über Zu- und Abschläge können nicht getroffen werden. Als Orientierung kann die jeweilige Mietwertspanne dienen.

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 vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Übersicht über Wohnraummieter im Landkreis Holzminden (Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche)

Wohnfläche (m ²)	bis 60	61 bis 80	über 80
Stadt / Gemeinde	Durchschnittsmiete		
	Mietspanne (Mittelwert ± Standardabweichung)		
Holzminden	4,70	4,60	3,70
	4,30 - 6,20	3,30 - 6,00	2,80 - 5,00
Bevern, Delligsen, Eschershausen, Fürstenberg	4,50	4,40	4,00
	3,70 - 5,10	3,10 - 5,00	3,90 - 4,10
Bodenwerder, Boffzen, Stadtoldendorf, Hehlen	4,10		
	3,10 - 4,70		
Weitere Ortschaften	Das Mietpreisniveau für weitere Orte im Landkreis Holzminden kann aufgrund einer fehlenden oder zu geringen Datengrundlage nicht abgebildet werden.		

Kosten für Einstellplätze und Garagen sind nicht Bestandteil der Mietwerte. Kellerräume, Dachböden, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Das Mietpreisniveau für **Garagen** beträgt in der Stadt Holzminden (ohne Innenstadt) rund 30 € und für die größeren Orte ca. 25 €.

10.1.1.5 Landkreis Northeim

Die Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern mit Baujahren bis 1945 und mit Baujahren ab 1946 wurden getrennt untersucht.

Baujahre bis 1945

Die nachstehenden Mietangaben für Wohngebäude mit Baujahr bis 1945 beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich des Landkreises Northeim. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 877 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2008 - 2014	2011
Ausstattung	einfach, mittel, gut	
Wohnfläche	15 m ² - 170 m ²	80 m ²
(Baujahr)	(1780 - 1945)	(1900)

Mietübersicht für den Landkreis Northeim (Baujahre bis 1945)

Nettokaltmiete in €/m ²			
Wohnfläche	Ausstattung		
m ²	einfach	mittel	gut
Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim			
40 - 60	4,50	4,90	5,20
61 - 80	4,10	4,50	4,90
81 - 100	3,80	4,20	4,60
über 100	3,50	3,80	4,20
Kleinstädte und Randlagen			
40 - 60	4,10	4,50	4,90
61 - 80	3,70	4,10	4,50
81 - 100	3,40	3,80	4,20
über 100	3,10	3,50	3,80
Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim			
40 - 60	3,70	4,10	4,50
61 - 80	3,40	3,70	4,10
81 - 100	3,00	3,40	3,80
über 100	2,70	3,10	3,50

Baujahre ab 1946

Die nachstehenden Mietangaben für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr ab 1946 beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich des Landkreises Northeim. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 1.685 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2008 - 2014	2011
Baujahr	1947 - 2007	1969
Wohnfläche	21 m ² - 150 m ²	71 m ²

Mietübersicht für den Landkreis Northeim (Baujahre ab 1946)

Nettokaltmiete in €/m ²				
Wohnfläche m ²	Baualtersklasse			
	1946 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim				
40 - 60	4,70	4,80	5,00	5,20
61 - 80	4,50	4,70	4,80	5,00
81 - 100	4,30	4,50	4,70	4,80
über 100	4,10	4,30	4,50	4,70
Kleinstädte und Randlagen				
40 - 60	4,30	4,50	4,70	4,90
61 - 80	4,10	4,30	4,50	4,70
81 - 100	3,90	4,10	4,30	4,50
über 100	3,70	3,90	4,10	4,30
Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim				
40 - 60	4,00	4,20	4,40	4,60
61 - 80	3,80	4,00	4,20	4,40
81 - 100	3,60	3,80	4,00	4,20
über 100	3,40	3,60	3,80	4,00

10.1.1.6 Landkreis Osterode am Harz

Die nachstehenden Mietangaben beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich des Landkreises Osterode am Harz. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 823 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2008 - 2014	2011
Baujahr	1815 - 2010	1948
Wohnfläche	23 m ² - 144 m ²	71 m ²

Mietübersicht für den Landkreis Osterode am Harz

Nettokaltmiete in €/m²					
Wohnfläche	Baualtersklasse				
	m²	bis 1945	1946 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999
Städte Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz und Osterode am Harz					
40 - 60	4,70	4,90	5,20	5,40	5,70
61 - 80	4,40	4,60	4,90	5,10	5,40
81 - 100	4,10	4,40	4,60	4,90	5,20
über 100	3,90	4,10	4,40	4,60	4,90
Städte Bad Grund, Bad Sachsa und größere Ortschaften					
40 - 60	4,30	4,60	4,80	5,10	5,30
61 - 80	4,00	4,20	4,50	4,80	5,00
81 - 100	3,80	4,00	4,30	4,50	4,80
über 100	3,50	3,80	4,00	4,30	4,50
Kleinere Ortschaften					
Für die kleineren Ortschaften sind auf Grund der geringen Anzahl von Vergleichsmieten keine Angaben möglich.					

10.1.2 Einfamilienhäuser

Die untersuchten Mieten beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf Einfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage mit Zentralheizung, Bad und WC. Die Miethöhe ist von der Lage, vom Baujahr und der Wohnfläche abhängig. Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale (einschließlich Modernisierungsgrad und energetischem Zustand) oder der Lage müssen durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

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

10.1.2.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Für den Bereich der Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf wurde eine Mietübersicht differenziert nach Baujahrsklassen und Wohnflächen aufgrund geringer Belegung der Gruppen nicht erstellt.

Im Zeitraum von 2008 bis 2014 (Mittelwert 2011) beträgt die mittlere Nettokaltmiete rd. 6,75 €/m² (20 untersuchte Mieten, Spanne von 4,07 €/m² bis 10,34 €/m², mittleres Baujahr 1970, mittlere Wohnfläche 130 m²).

Allgemein ist das Mietniveau für jüngere Baujahre höher, in guten Lagen werden aber auch für ältere Objekte hohe Mieten erzielt. Die Mieten sind stark von der Lage und den Ausstattungsmerkmalen abhängig.

10.1.2.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Für den Landkreis Göttingen (ohne den Bereich der Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf) wurde eine Mietübersicht nach Baujahrsklassen und Wohnflächen aufgrund geringer Belegung der Gruppen nicht erstellt.

Im Zeitraum von 2008 bis 2014 (Mittelwert 2012) beträgt die mittlere Nettokaltmiete rd. 4,40 €/m² (10 untersuchte Mieten, Spanne von 3,23 €/m² bis 5,56 €/m², mittleres Baujahr 1963, mittlere Wohnfläche 152 m²).

10.1.2.3 Landkreis Goslar

Für den Landkreis Goslar am Harz wurde eine Übersicht über Mieten für Einfamilienhäuser bislang nicht erstellt.

Die Spanne nachgewiesener Mieten von 2009 bis 2014 (Mittelwert 2013) liegt zwischen 3,33 €/m² Wohnfläche und 7,64 €/m² Wohnfläche, der Mittelwert beträgt rd. 5,00 €/m² (mittleres Baujahr 1978, mittlere Wohnfläche 100 m², Lage im Mittelzentrum).

Für Einfamilienhäuser in ländlichen Dorfbereichen sind die Mieten wie im Bereich Northeim ggf. niedriger.

10.1.2.4 Landkreis Holzminden

Aufgrund einer zu geringen Datengrundlage zu Mieten für Einfamilienhäuser im Landkreis Holzminden werden keine Angaben veröffentlicht.

10.1.2.5 Landkreis Northeim

Für den Landkreis Northeim ist eine Mietübersicht für Einfamilienhäuser in den verschiedenen Lagen (Regionen), differenziert nach Baujahrsklassen und Wohnflächen, erstellt worden. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 318 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2005 - 2014	2010
Baujahr	1860 - 2010	1970
Wohnfläche	50 m ² - 220 m ²	116 m ²

Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Northeim

Nettokaltmiete in €/m ²				
Wohnfläche	Baualtersklasse			
m ²	1946 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
Einfamilienhäuser der Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim				
ca. 75	5,00	5,30	5,60	5,90
ca. 100	4,70	5,00	5,30	5,60
ca. 125	4,40	4,70	5,00	5,30
ca. 150	4,20	4,50	4,80	5,10
ca. 175	4,00	4,30	4,60	4,90
ca. 200	3,80	4,10	4,40	4,70
Kleinstädte und Randlagen				
ca. 75	4,60	4,90	5,20	5,50
ca. 100	4,30	4,60	4,90	5,20
ca. 125	4,10	4,30	4,60	4,90
ca. 150	3,80	4,10	4,40	4,70
ca. 175	3,70	3,90	4,20	4,50
ca. 200	3,50	3,80	4,00	4,30
Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim				
ca. 75	4,20	4,50	4,80	5,10
ca. 100	4,00	4,20	4,50	4,80
ca. 125	3,70	4,00	4,30	4,60
ca. 150	3,50	3,80	4,10	4,30
ca. 175	3,40	3,60	3,90	4,10
ca. 200	3,20	3,40	3,70	4,00

10.1.2.6 Landkreis Osterode am Harz

Für den Landkreis Osterode am Harz wurde eine Übersicht über Mieten für Einfamilienhäuser bislang nicht erstellt.

Die Spanne nachgewiesener Mieten von 2008 bis 2014 (Mittelwert 2010) liegt zwischen 2,31 €/m² Wohnfläche und 5,30 €/m² Wohnfläche, der Mittelwert beträgt rd. 3,95 €/m² (mittleres Baujahr 1958, mittlere Wohnfläche 108 m², Lage im Mittelzentrum).

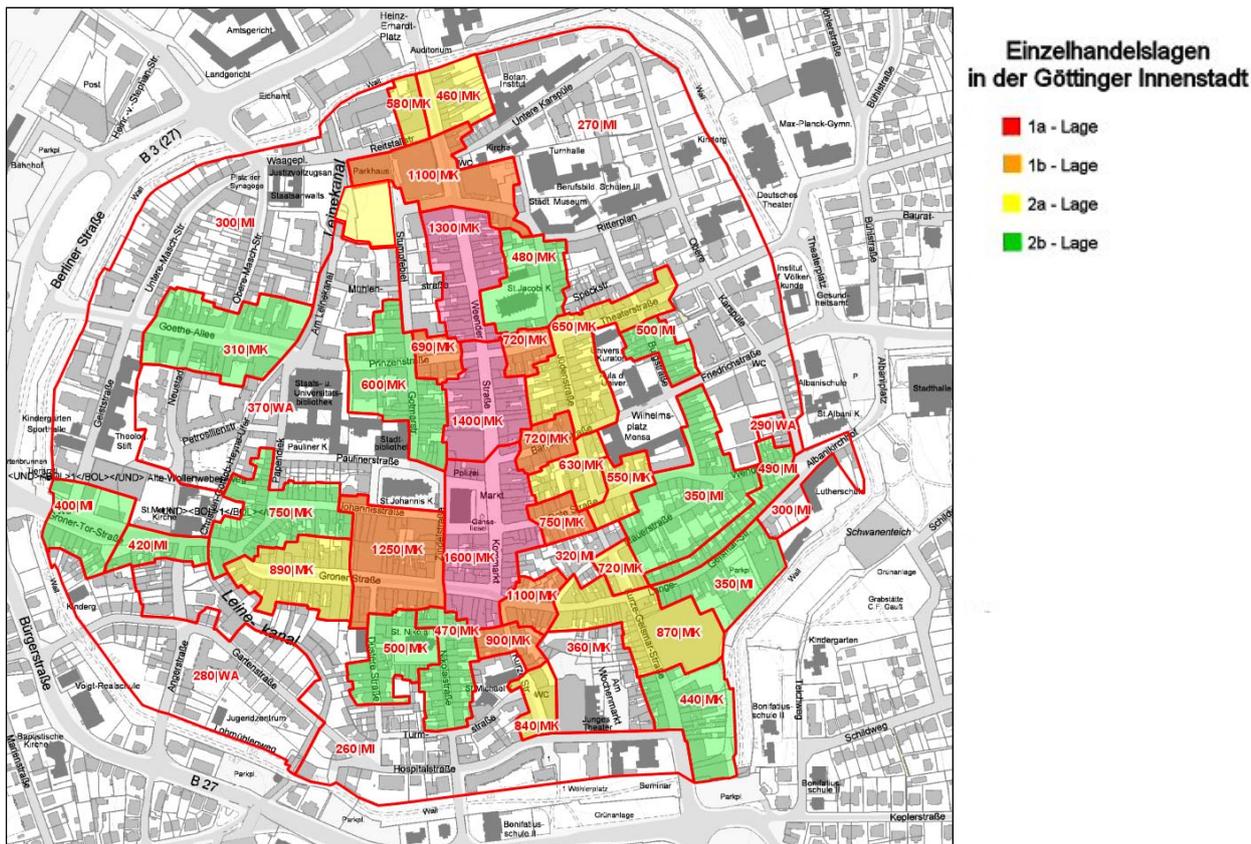
Für Einfamilienhäuser in ländlichen Dorfbereichen sind die Mieten wie im Bereich Northeim ggf. niedriger.

10.2 Geschäftsraumieten

10.2.1 Stadt Göttingen

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraumieten für die Göttinger Innenstadt beruhen auf einer im Jahr 2003 flächenhaft durchgeführten Umfrage. In den folgenden Jahren wurden die Mieten ständig aktualisiert. Die angegebenen Mieten (Spannen) spiegeln dementsprechend das aktuelle Niveau wider. Die Mieten beziehen sich auf Geschäftseinheiten im Erdgeschoss mit maximal einer Stufe im Eingangsbereich und 70 % der Front als Schaufensterfläche. Zugrunde gelegt wird eine moderne, leicht variable Innenausstattung und normale Deckenhöhe.

Veränderungen gegenüber den Eigenschaften des typischen Geschäftes wirken sich in der Regel auf die Miethöhe aus. So ist z. B. bei einer größeren Schaufensterfläche mit höheren Mieten zu rechnen.



In der Übersichtskarte sind die typischen Bodenrichtwerte in verkürzter Schreibweise dargestellt.

Standort	Größe		Einzelhandelslage			
			1a	1b	2a	2b
Göttingen Innenstadt	ca. 100 m ²	Minimum	40,- €/m ²	20,- €/m ²	13,- €/m ²	10,- €/m ²
		Mittelwert	60,- €/m ²	33,- €/m ²	21,- €/m ²	13,- €/m ²
		Maximum	80,- €/m ²	42,- €/m ²	30,- €/m ²	18,- €/m ²
Standort	Größe		Innenstadt, außerhalb der Einzelhandelslagen		außerhalb der Kernstadt, Stadtteile	
Göttingen weitere Lagen (keine Einkaufszentren)	50 m ² bis 150 m ²	von/bis	13,- €/m ² bis 15,- €/m ²		6,- €/m ² bis 18,- €/m ²	
	größer 150 m ²	von/bis	10,- €/m ² bis 18,- €/m ²		7,- €/m ² bis 15,- €/m ²	

10.2.2 Landkreis Göttingen

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraumieten beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführte Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mieten sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und die Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

Standort	Größe	Ausstattung	Marktstraße	Jüdenstraße Apothekenstraße
Duderstadt Innenstadt	ca. 100 m ²	mittel	12,- €/m ² bis 21,- €/m ²	5,- €/m ² bis 10,- €/m ²
außerhalb der Innenstadt			Laden 6,- €/m ² , Büro 5,- €/m ²	
Standort			Lange Straße Mitte, Markt, Ziegelstraße	Lange Straße Nord Lange Straße Süd
Hann. Münden Innenstadt	ca. 100 m ²	mittel	7,- €/m ² bis 15,- €/m ²	6,- €/m ² bis 8,- €/m ²
außerhalb der Innenstadt			Laden 5,- €/m ² , Büro 4,- €/m ² bis 5,- €/m ²	

10.2.3 Landkreis Goslar

Die Nettokaltmieten für Büroräume und Geschäftsräume im Landkreis Goslar liegen nach Angaben von den Maklerverbänden und der Industrie- und Handelskammer sowie nach eigenen Erhebungen innerhalb folgender Spannen:

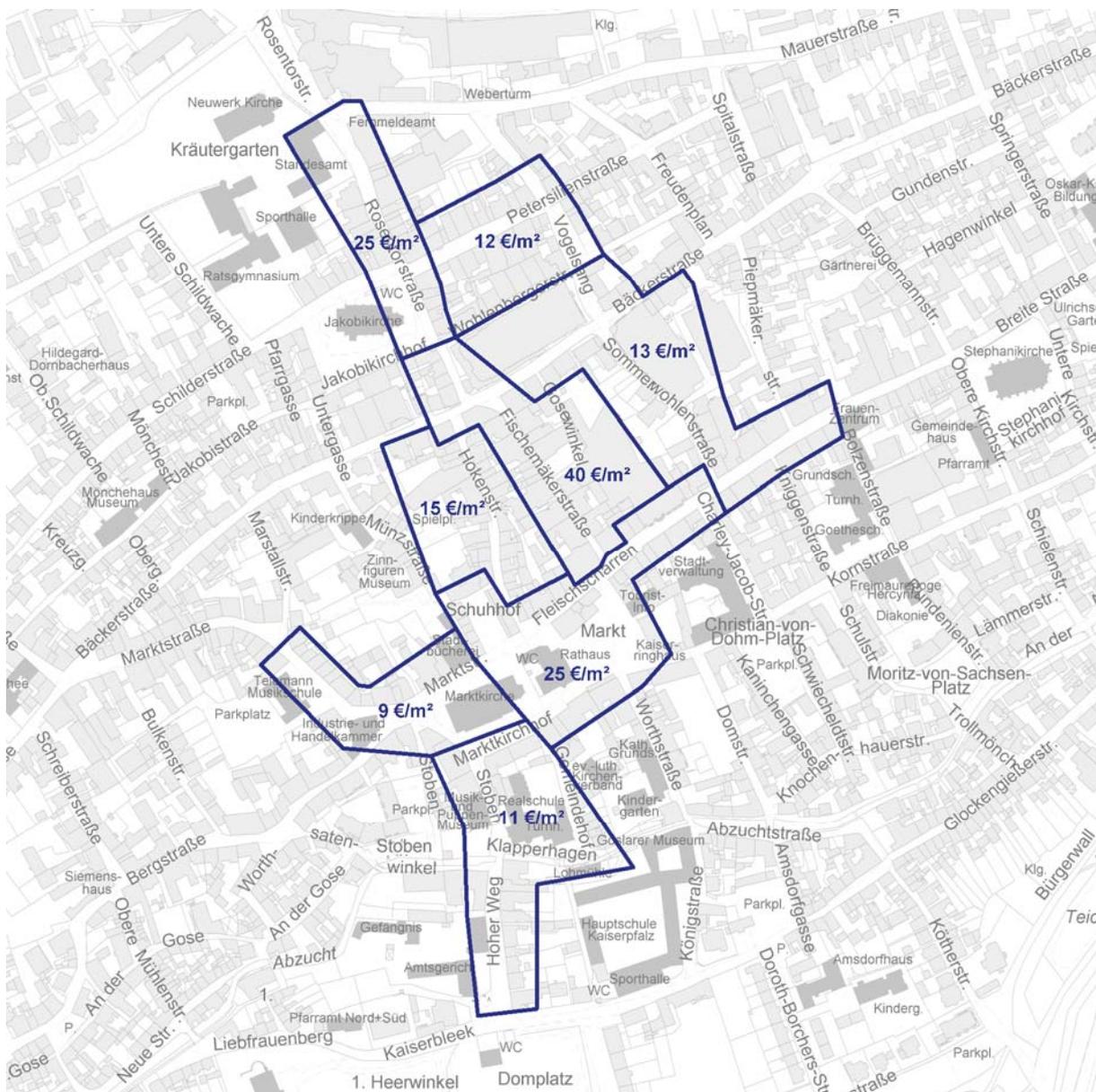
Stadt / Landkreis	Lage / Ortsteil	Art der Miete	Nettokaltmiete €/m ² Nutzfläche
Landkreis Goslar	gute Lage	Büromieten	4,00 bis 10,00
	Innenstadtlage	Geschäftsräume	9,00 bis 40,00
	Für die Geschäftsgrundstücke in der Innenstadt von Goslar wurde eine gesonderte Übersicht erstellt (siehe folgende Seite).		
	Stadtlage	Geschäftsräume	4,00 bis 6,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	4,00 bis 5,00

Geschäftsraummieten in der Innenstadt von Goslar

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist im Jahr 2008 auf der Grundlage einer Befragung von rund 340 Eigentümern und Mietern von Geschäftsgrundstücken in der **Goslarer Innenstadt** eine Geschäftsraum-Mietpreisübersicht erstellt worden.

Die auf **Euro pro Quadratmeter [€/m²]** definierten Angaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss und auf den Stichtag **01.01.2009**. Sie stellen reine Durchschnittswerte dar. Die einzelne Miete kann von diesen Werten erheblich abweichen, da sie von weiteren Einflussgrößen abhängig ist. Entscheidend sind hier die Art der Nutzung mit einer eventuellen Umsatzberücksichtigung, die Größe der genutzten Flächen, die Tiefe der Verkaufsfläche und die Breite an der Straße (Schaufensterfront). An den Rändern der Zonen sind die jeweiligen Nachbarwerte zu berücksichtigen.

Die dargestellten acht Zonen zeigen nachweislich unterschiedliches Mietpreisniveau. Das jeweilige Mietpreisniveau für ein Geschäft in Erdgeschosslage (das ist der Mittelwert aus der Mehrzahl der genannten Mieten) ist für jede Zone genannt.



10.2.4 Landkreis Holzminden

Für die Städte bzw. Gemeinden im Landkreis Holzminden werden in diesem Grundstücksmarktbericht noch keine Geschäftsraummieten veröffentlicht.

10.2.5 Landkreis Northeim

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführte Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mieten sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und die Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

Standort	Größe	Ausstattung	City-Center	Alte Poststr. Breite Straße Am Markt	Am Münster Mühlenstraße Neustadt
Northeim Innenstadt	ca. 100 m ²	mittel	18,- €/m ²	11,- bis 13,- €/m ²	5,- bis 7,- €/m ²
außerhalb der Innenstadt			5,- €/m ² bis 6,50 €/m ²		
Standort			Marktplatz Marktstraße	Altendorfer Str. Hallenplan Lange Brücke Tiedexer Str.	Benser Straße Hullerser Str.
Einbeck Innenstadt	ca. 100 m ²	mittel	12,- bis 15,- €/m ²	9,- bis 11,- €/m ²	5,- bis 7,- €/m ²
außerhalb der Innenstadt			4,50 €/m ² bis 6,- €/m ²		

10.2.6 Landkreis Osterode am Harz

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführte Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mieten sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und die Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

Standort	Größe	Ausstattung	Kornmarkt	Scheffelstr. Waagestr.	A. Schilde M.-Luther- Platz
Osterode am Harz Innenstadt	ca. 100 m ²	mittel	10,- bis 12,- €/m ²	7,- bis 10,- €/m ²	7,- bis 18,- €/m ²
		moderni- siert	14,- bis 18,- €/m ²	13,- bis 16,- €/m ²	14,- bis 16,- €/m ²
Standort			Hauptstraße oberer Bereich	Hauptstraße unterer Bereich	Ritscherstr.
Bad Lauterberg im Harz Innenstadt	Ausstattung: modernisiert		14,- bis 18,- €/m ²	10,- bis 14,- €/m ²	10,- bis 12,- €/m ²
	Größe (von/bis)		150 bis 200 m ²	100 bis 150 m ²	60 bis 100 m ²

10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen

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

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

Die im Folgenden zusammengestellten Pachtangaben für Ackerland und Grünland in den Landkreisen Göttingen, Goslar, Northeim und Osterode am Harz beruhen auf Einzelangaben sowie im kleineren Rahmen durchgeführte Umfragen. Für den Landkreis Holzminden liegen derzeit keine Pachtangaben vor.

Innerhalb der Landkreise gibt es weitere regionale Unterschiede im Pachtniveau.

Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Pachten sind die angegebenen Spannen lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

10.3.1 Ackerland

Jahrespachten für Ackerland		
Bereich	Ackerzahl	Jahrespacht
Landkreis Göttingen	unter 50	150 €/ha bis 350 €/ha
	50 bis 70	300 €/ha bis 500 €/ha
	über 70	450 €/ha bis 650 €/ha
Landkreis Goslar	unter 50	75 €/ha bis 350 €/ha
	über 50	150 €/ha bis 500 €/ha
Landkreis Holzminden	keine Angaben	
Landkreis Northeim	unter 50	150 €/ha bis 350 €/ha
	50 bis 70	300 €/ha bis 500 €/ha
	über 70	450 €/ha bis 600 €/ha
Landkreis Osterode am Harz	unter 70	bis 350 €/ha im Mittel 200 €/ha

10.3.2 Grünland

Jahrespachten für Grünland		
Bereich	Ackerzahl	Jahrespacht
Landkreis Göttingen	Hutung	bis 50 €/ha
	Milchvieh	100 €/ha bis 250 €/ha
	Pferdehaltung	150 €/ha bis 250 €/ha
Landkreis Goslar	Hutung	bis 50 €/ha
	Milchvieh	50 €/ha bis 200 €/ha
	Pferdehaltung	50 €/ha bis 250 €/ha
Landkreis Holzminden	keine Angaben	
Landkreis Northeim	Hutung	bis 50 €/ha
	Milchvieh	100 €/ha bis 250 €/ha
	Pferdehaltung	150 €/ha bis 250 €/ha
Landkreis Osterode am Harz	Hutung	bis 50 €/ha
	Milchvieh	50 €/ha bis 200 €/ha
	Pferdehaltung	50 €/ha bis 250 €/ha

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahr 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der Marktbeobachtung mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die allgemeine Markttransparenz wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z. B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass aufgrund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die Gutachterausschüsse setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern sowie weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- ◆ eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen,
- ◆ Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- ◆ sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- ◆ nach Auftrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken zu erstatten,
- ◆ nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der Obere Gutachterausschuss hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- ◆ eines Gerichts,
- ◆ einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- ◆ der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer und ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

In Niedersachsen ist seit dem 01.01.2011 je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle an einem Standort der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet. Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Oldenburg.

Ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen befindet sich im Anhang dieses Berichtes, ebenso die Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse, deren Bereich an den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim angrenzen.

Anhang 1:

Umsatzzahlen

Anzahl der Erwerbsvorgänge mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG)	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Göttingen	1.362	6	123	-5	143	-13	43	-19	309	-11	31	-33	30	0
LK Göttingen	1.929	2	552	-2	116	-9	47	12	715	-2	36	12	71	-9
LK Goslar	2.283	-1	518	-8	222	3	126	-14	866	-6	61	-18	135	7
LK Holzminden	900	6	327	12	44	-8	45	7	416	9	40	60	71	13
LK Northeim	1.512	-1	386	-8	128	-2	63	-7	577	-6	68	11	155	55
LK Osterode am Harz	1.055	-2	288	-4	108	-6	45	55	441	-1	45	29	101	120
Summen	9.041		2.194		761		369		3.324		281		563	

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG)	Wohnungs-/Teileigentum				unbebaute Bauflächen						landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Göttingen	697	4	137	234	64	2	10	-9	5	67	35	-8	18	29	26	44
LK Göttingen	168	-6	10	100	220	6	16	-41	5	-74	517	7	43	5	128	42
LK Goslar	815	5	81	-16	93	-14	11	-31	4	-20	155	22	31	63	31	15
LK Holzminden	65	-7	3	-40	79	58	12	50	1	0	161	-21	1	0	51	28
LK Northeim	162	1	9	-36	139	8	22	29	1	-50	277	-19	12	33	90	20
LK Osterode am Harz	152	-14	6	-54	53	-25	2	-82	0	-100	218	-6	4	-20	33	-11
Summen	2.059		246		648		73		16		1.363		109		359	

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG)	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Stadt Göttingen	340,2	39	40,0	8	31,7	-10	56,0	105	127,6	29	91,4	179	23,6	125
LK Göttingen	152,5	-4	73,4	1	11,3	-13	13,4	110	98,1	6	11,1	17	8,7	-41
LK Goslar	171,6	-6	58,3	-3	15,6	-2	19,3	-19	93,2	-7	17,1	-21	19,4	-7
LK Holzminden	65,2	-11	26,3	6	2,4	-10	5,8	-69	34,4	-25	8,1	46	11,2	17
LK Northeim	133,0	15	41,8	4	8,5	0	14,8	33	65,1	9	16,9	7	26,2	144
LK Osterode am Harz	65,1	11	23,4	-8	5,9	-2	5,6	73	34,9	1	6,3	-4	11,7	299
Summen	928		263		75		115		453		151		101	

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG)	Wohnungs-/Teileigentum				unbebaute Bauflächen						landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Stadt Göttingen	85,3	3	3,9	122	5,7	-54	0,9	-11	0,0	46	1,0	-80	0,3	161	0,4	144
LK Göttingen	13,3	-6	0,4	410	9,9	1	1,9	-70	0,2	-63	8,0	-25	0,4	44	0,5	-35
LK Goslar	28,5	6	0,5	-29	2,8	-21	1,2	-25	0,1	-41	8,2	98	0,3	k.A.	0,2	-90
LK Holzminden	3,0	-29	0,4	-66	2,7	95	2,1	150	0,0	-83	2,7	-26	0,0	-99	0,5	40
LK Northeim	10,4	18	1,5	-63	5,3	-27	1,4	82	0,2	-21	5,5	-23	0,2	-67	0,4	-54
LK Osterode am Harz	4,7	-33	0,0	-82	1,2	-44	0,1	-94	0,0	-100	5,8	57	0,0	198	0,3	101
Summen	145		7		28		8		1		31		1		2	

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG)	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
			ha	%	ha	%	ha	%	ha	%				
Stadt Göttingen	142	-11	13	16	5	-4	31	331	49	108	16	82	7	55
LK Göttingen	713	-37	74	-56	5	-15	7	14	86	-53	6	9	26	-14
LK Goslar	806	-22	55	-8	11	7	16	-6	82	-6	7	-25	65	-12
LK Holzminden	333	-22	30	-8	2	-15	5	-75	36	-32	6	97	22	10
LK Northeim	506	-26	37	-12	7	15	20	79	64	8	13	12	46	17
LK Osterode am Harz	515	28	29	-7	6	-24	7	153	42	1	9	86	31	-43
Summen	3.015		238		36		86		359		57		197	

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG)	Wohnungs/ Teileigentum		unbebaute Bauflächen						landwirt- schaftlich genutzte Grund- stücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
			Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
			ha	%	ha	%	ha	%						
Stadt Göttingen	keine Angaben	4	-56	1	-53	0	k.A.	60	-45	1	-68	4	149	
LK Göttingen		21	-29	7	-72	1	-58	548	-36	3	40	14	19	
LK Goslar		9	7	14	-4	0	-82	617	-24	8	466	4	-89	
LK Holzminden		6	96	5	17	0	40	229	-30	0	-93	29	77	
LK Northeim		14	-14	8	87	1	-13	341	-36	6	-6	12	-10	
LK Osterode am Harz		4	-43	1	-87	0	-100	415	47	0	287	14	68	
Summen		58		36		2		2.210		18		77		

Anhang 2:**Anschriften von Gutachterausschüssen****Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind zuständig für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Dadurch erstreckt sich die Zuständigkeit gegebenenfalls über mehrere Landkreise bzw. Städte.



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund		
	LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596
		E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de	

2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel		
	LGLN Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2232 Fax.: 0531 484-2180
		E-Mail: gag-bs@lgl.niedersachsen.de	

3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg		
	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450
		E-Mail: gag-hm@lgl.niedersachsen.de gag-h@lgl.niedersachsen.de	

4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen		
	LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197
		E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de	

5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz		
	LGLN Regionaldirektion Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374
		E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de	

6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503
		E-Mail: gag-ol@lgl.niedersachsen.de	

7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück		
	LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen	Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-101
		E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de	
8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade		
	LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-46 Fax.: 04791 306-25
		E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de	
9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden		
	LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-0 Fax.: 04271 801-112
		E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de	
10	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden beim		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505
		E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de	

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in angrenzenden Bereichen

Nachfolgend sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den direkt angrenzenden Bereichen aufgeführt mit den Anschriften der Geschäftsstellen.

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen		
Werra-Meißner-Kreis Amt für Bodenmanagement Homburg (Efze)	Goldbachstraße 12a 37269 Eschwege	Tel.: 05681 7704-2510 Fax: 05681 7704-2511
	E-Mail: gutachterausschuss.werra-meissner@hvbhg.hessen.de	
Landkreis Kassel Amt für Bodenmanagement Korbach	Manteuffel-Anlage 4 34369 Hofgeismar	Tel.: 05631 978-290 Fax: 0611 327605519
	E-Mail: gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbhg.hessen.de	
Stadt Kassel	Obere Königsstraße 8 37117 Kassel	Tel.: 0561 787-7002 Fax: 0561 787-4089
	E-Mail: gutachterausschuss@stadt-kassel.de	

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen		
Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen	Postfach 300865 40408 Düsseldorf	Tel.: 0211 475-2640 Fax: 0211 475-2900
	E-Mail: oga@brd.nrw.de	
Kreis Höxter Gutachterausschuss	Moltkestraße 12 37671 Höxter	Tel.: 05271 965-5301 Fax: 05271 965-85399
	E-Mail: m.busse@kreis-hoexter.de	

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen		
Oberer Gutachterausschuss Thüringen Landesamt für Vermessung und Geoinformation Geschäftsstelle des Oberen Gutachter- ausschusses für Grundstückswerte	Hohenwindenstr. 13a 99098 Erfurt	Tel.: 0361 3783-237 Fax: 0361 3783-868
	E-Mail: gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen	
Landkreis Eichsfeld Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde-Worbis	Worbis Bahnhofstraße 18 37339 Leinefelde-Worbis	Tel.: 036074 204-203 Fax: 036074 204-201
	E-Mail: gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de	

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt		
Oberer Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt Landesamt für Vermessung und Geoinformation Geschäftsstelle des Oberen Gutachter- ausschusses für Grundstückswerte	Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 567-8585 Fax: 0391 567-8599
	E-Mail: poststelle@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen**
Regionaldirektion Northeim

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereich: **Stadt und Landkreis Göttingen**
Danziger Straße 40 Telefon: 0551 5074-322
37083 Göttingen Telefax: 0551 5074-374

Bereich: **Landkreis Goslar**
Jürgenweg 8 Telefon: 05321 7574-21
38640 Goslar Telefax: 05321 7574-25

Bereich: **Landkreis Holzminden**
Böntalstraße 44 Telefon: 05531 1299-41
37603 Holzminden Telefax: 05531 1299-60

Bereich: **Landkreis Northeim**
Bahnhofstraße 15 Telefon: 05551 965-259
37154 Northeim Telefax: 05551 965-200

Bereich: **Landkreis Osterode am Harz**
Berliner Straße 6 Telefon: 05522 5004-62
37520 Osterode am Harz Telefax: 05522 5004-68

E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de