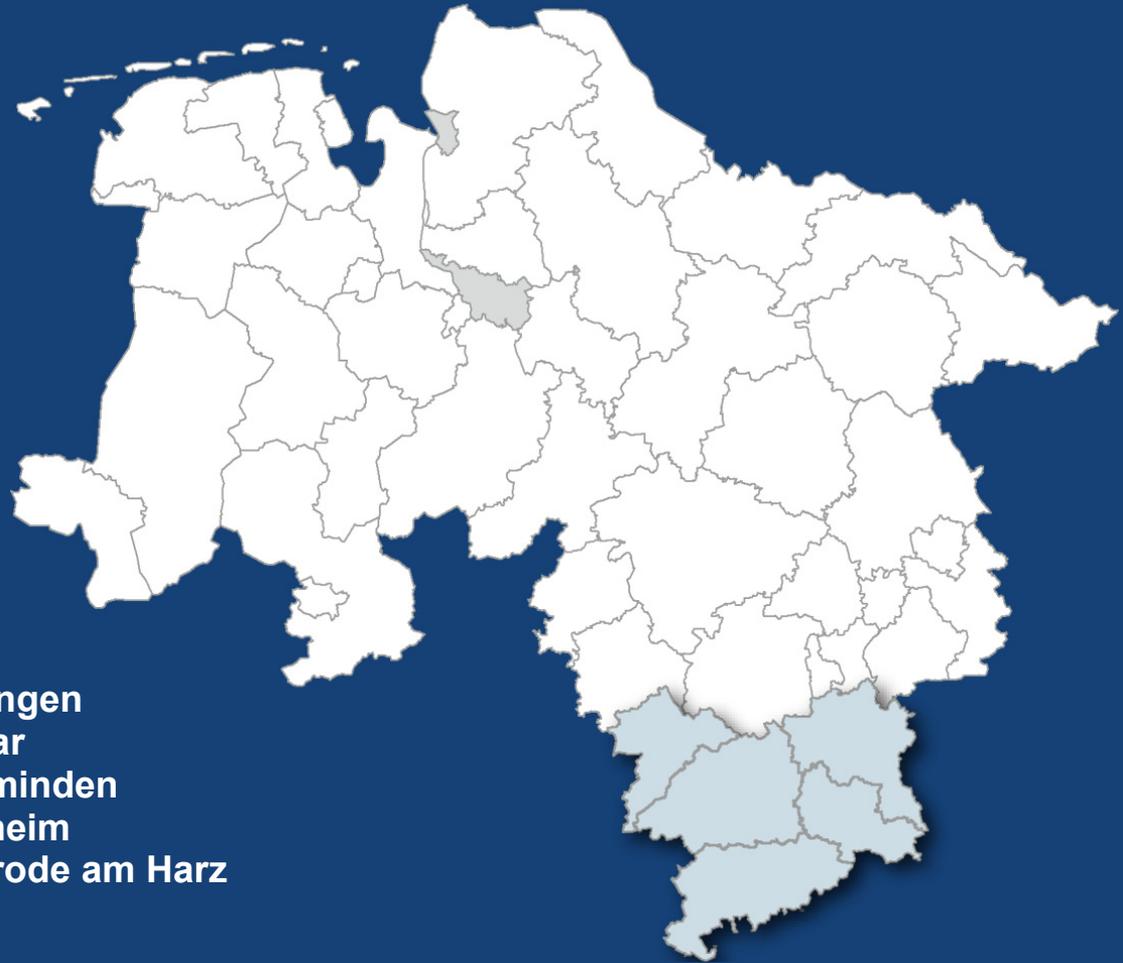




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Northeim**



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

# Grundstücksmarktbericht 2017



**Niedersachsen**





## **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim**

### **Zuständigkeitsbereich:**

Stadt Göttingen und Landkreis Göttingen,  
Landkreise Goslar, Holz Minden und Northeim

Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die früheren Landkreise Göttingen und Osterode am Harz zum neuen Landkreis Göttingen fusioniert.

### **Geschäftsstelle:**



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim

# **Grundstücks- marktbericht 2017**



**Niedersachsen**

## Grundstücksmarktbericht 2017 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 2016 (01.11.2015 bis 31.10.2016).

Die früheren Landkreise Göttingen und Osterode am Harz sind mit Wirkung zum 01.11.2016 zum neuen Landkreis Göttingen fusioniert.

Herausgeber: © 2017 **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  
E-Mail: [gag-nom@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-nom@lgl.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Weitere Ansprechpartner finden Sie auch in Goslar, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz (Anschriften/Telefon auf der Einbandrückseite des Berichts)

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

Gebühr: Es gilt die jeweils aktuelle Gebührenordnung für Gutachterausschüsse (GOGut).

50,00 € gemäß Nr. 6 der derzeit gültigen Gebührenordnung für Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GOGut) vom 26.09.2008 (Nds. GVBl. S. 306).

Im Jahr 2017 tritt eine neue Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GOGut) in Kraft. Danach wird die Gebühr 90,00 € betragen.

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

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>             | <b>11</b> |
| <b>2</b> | <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b> | <b>12</b> |
| <b>3</b> | <b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>          | <b>13</b> |
| 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        |
| <b>4</b> | <b>Übersicht über die Umsätze .....</b>               | <b>22</b> |
| 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        |
| <b>5</b> | <b>Bauland.....</b>                                   | <b>30</b> |
| 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        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>6</b> | <b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>                       | <b>47</b> |
| 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        |
| <b>7</b> | <b>Übrige unbebaute Grundstücke</b>                                 | <b>70</b> |
| 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        |
| <b>8</b> | <b>Bodenrichtwerte</b>  | <b>74</b> |
| 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        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>9</b> | <b>Bebaute Grundstücke .....</b>   | <b>86</b> |
| 9.1      | Allgemeines .....  | 86        |
| 9.2      | Umsatzentwicklung.....   | 88        |
| 9.2.1    | Stadt Göttingen.....   | 88        |
| 9.2.2    | Landkreis Göttingen .....  | 89        |
| 9.2.3    | Landkreis Goslar .....   | 90        |
| 9.2.4    | Landkreis Holzminden .....   | 91        |
| 9.2.5    | Landkreis Northeim .....   | 92        |
| 9.2.6    | Landkreis Osterode am Harz.....  | 93        |
| 9.3      | Untersuchung des Marktgeschehens / Lagebereiche .....                                      | 94        |
| 9.3.1    | Lagebereiche im Bereich des Landkreises Göttingen (Ortschaften / Gemarkungen) .....        | 95        |
| 9.3.2    | Lagebereiche im Bereich des Landkreises Goslar (Ortschaften / Gemarkungen).....            | 96        |
| 9.3.3    | Lagebereiche im Bereich des Landkreises Holzminden (Ortschaften / Gemarkungen).....        | 96        |
| 9.3.4    | Lagebereiche im Bereich des Landkreises Northeim (Ortschaften / Gemarkungen).....          | 97        |
| 9.3.5    | 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.....  | 114       |
| 9.4.4.4  | Landkreis Holzminden .....   | 116       |
| 9.4.4.5  | Landkreis Northeim.....  | 117       |
| 9.4.4.6  | Landkreis Osterode am Harz .....   | 119       |
| 9.4.5    | Vergleichsfaktoren .....   | 120       |
| 9.4.5.1  | Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....                       | 122       |
| 9.4.5.2  | Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....                  | 126       |
| 9.4.5.3  | Landkreis Goslar.....  | 130       |
| 9.4.5.4  | Landkreis Holzminden .....   | 134       |
| 9.4.5.5  | Landkreis Northeim.....  | 138       |
| 9.4.5.6  | Landkreis Osterode am Harz .....   | 142       |
| 9.4.6    | Erbbaurechte.....  | 146       |
| 9.5      | Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....  | 148       |
| 9.5.1    | Preisniveau.....   | 148       |
| 9.5.2    | Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....   | 152       |
| 9.5.3    | Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren .....   | 153       |
| 9.5.4    | Sachwertfaktoren.....  | 153       |
| 9.5.4.1  | Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....                       | 158       |
| 9.5.4.2  | Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....                  | 160       |
| 9.5.4.3  | Landkreis Goslar.....  | 162       |
| 9.5.4.4  | Landkreis Holzminden .....   | 163       |
| 9.5.4.5  | Landkreis Northeim.....  | 164       |
| 9.5.4.6  | Landkreis Osterode am Harz .....   | 165       |
| 9.5.5    | Vergleichsfaktoren .....   | 166       |
| 9.5.5.1  | Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....                       | 168       |
| 9.5.5.2  | Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....                  | 170       |
| 9.5.5.3  | Landkreis Goslar.....  | 172       |
| 9.5.5.4  | Landkreis Holzminden .....   | 174       |
| 9.5.5.5  | Landkreis Northeim.....  | 176       |
| 9.5.5.6  | Landkreis Osterode am Harz .....   | 178       |
| 9.5.6    | Erbbaurechte.....  | 180       |

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| 9.6      | Wohnungseigentum .....   | 182 |
| 9.6.1    | Umsatzentwicklung .....  | 182 |
| 9.6.1.1  | Stadt Göttingen .....  | 182 |
| 9.6.1.2  | Landkreis Göttingen .....  | 182 |
| 9.6.1.3  | Landkreis Goslar .....   | 182 |
| 9.6.1.4  | Landkreis Holzminden .....   | 183 |
| 9.6.1.5  | Landkreis Northeim .....   | 183 |
| 9.6.1.6  | Landkreis Osterode am Harz.....  | 183 |
| 9.6.2    | Preisniveau .....  | 184 |
| 9.6.3    | Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....                           | 188 |
| 9.6.4    | Vergleichsfaktoren.....  | 189 |
| 9.6.4.1  | Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf .....      | 190 |
| 9.6.4.2  | Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf ..... | 194 |
| 9.6.4.3  | Landkreis Goslar .....   | 196 |
| 9.6.4.4  | Landkreis Holzminden .....   | 197 |
| 9.6.4.5  | Landkreis Northeim .....   | 198 |
| 9.6.4.6  | Landkreis Osterode am Harz.....  | 199 |
| 9.6.5    | Erbbaurechte.....  | 200 |
| 9.7      | Ferienwohnungseigentum .....   | 201 |
| 9.7.1    | Landkreis Goslar .....   | 201 |
| 9.7.1.1  | Umsatzentwicklung .....  | 201 |
| 9.7.1.2  | Preisniveau, Preisentwicklung.....   | 201 |
| 9.7.1.3  | Vergleichsfaktoren.....  | 202 |
| 9.8      | Teileigentum .....   | 204 |
| 9.9      | Mehrfamilienhäuser .....   | 205 |
| 9.9.1    | Preisniveau .....  | 206 |
| 9.9.2    | Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....                           | 207 |
| 9.9.3    | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....                            | 208 |
| 9.9.3.1  | Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf .....                    | 210 |
| 9.9.3.2  | Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf ..... | 212 |
| 9.9.3.3  | Landkreis Goslar .....   | 214 |
| 9.9.3.4  | Landkreis Holzminden .....   | 215 |
| 9.9.3.5  | Landkreis Northeim .....   | 216 |
| 9.9.3.6  | Landkreis Osterode am Harz.....  | 218 |
| 9.9.4    | Vergleichsfaktoren.....  | 219 |
| 9.9.4.1  | Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf .....                    | 220 |
| 9.9.4.2  | Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden und Rosdorf .....               | 221 |
| 9.9.4.3  | Landkreis Goslar .....   | 222 |
| 9.9.4.4  | Landkreis Holzminden .....   | 223 |
| 9.9.4.5  | Landkreis Northeim .....   | 224 |
| 9.9.4.6  | Landkreis Osterode am Harz.....  | 225 |
| 9.10     | Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude .....                               | 226 |
| 9.10.1   | Umsatzentwicklung, Preisniveau, Preisentwicklung.....                      | 226 |
| 9.10.2   | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....                            | 226 |
| 9.10.2.1 | Wohn- und Geschäftshäuser - Innenstadt Göttingen .....                     | 227 |
| 9.10.2.2 | Wohn- und Geschäftshäuser - Land Niedersachsen.....                        | 228 |
| 9.10.2.3 | Bürogebäude - Land Niedersachsen.....                                      | 229 |

|  |            |
|--|------------|
| <b>10 Mieten, Pachten .....</b>  | <b>230</b> |
| 10.1 Wohnungsmieten.....   | 230        |
| 10.1.1 Mehrfamilienhäuser .....  | 231        |
| 10.1.1.1 Stadt Göttingen.....  | 232        |
| 10.1.1.2 Landkreis Göttingen.....  | 234        |
| 10.1.1.3 Landkreis Goslar.....   | 235        |
| 10.1.1.4 Landkreis Holzminden .....  | 236        |
| 10.1.1.5 Landkreis Northeim.....   | 237        |
| 10.1.1.6 Landkreis Osterode am Harz.....   | 239        |
| 10.1.2 Einfamilienhäuser .....   | 240        |
| 10.1.2.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....      | 240        |
| 10.1.2.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf..... | 240        |
| 10.1.2.3 Landkreis Goslar.....   | 240        |
| 10.1.2.4 Landkreis Holzminden .....  | 240        |
| 10.1.2.5 Landkreis Northeim.....   | 241        |
| 10.1.2.6 Landkreis Osterode am Harz.....   | 242        |
| 10.2 Geschäftsraummieten.....  | 243        |
| 10.2.1 Stadt Göttingen.....  | 243        |
| 10.2.2 Landkreis Göttingen .....   | 244        |
| 10.2.3 Landkreis Goslar .....  | 245        |
| 10.2.4 Landkreis Holzminden .....  | 247        |
| 10.2.5 Landkreis Northeim .....  | 248        |
| 10.2.6 Landkreis Osterode am Harz.....   | 249        |
| 10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen .....                                   | 250        |
| 10.3.1 Ackerland.....  | 250        |
| 10.3.2 Grünland.....   | 251        |
| <b>11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....</b>   | <b>252</b> |
| <b>Anhang 1: Umsatzzahlen.....</b>   | <b>253</b> |
| <b>Anhang 2: Anschriften von Gutachterausschüssen.....</b>                         | <b>255</b> |



## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Grundlage des Grundstücksmarktberichtes **2017** sind die im Berichtsjahr vom 01.11.2015 bis 31.10.2016 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. Die Universitätsstadt Göttingen ist nach dem Göttingen-Gesetz aus dem Jahr 1964 im Wesentlichen einer kreisfreien Stadt gleichgestellt. Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die früheren Landkreise Göttingen und Osterode am Harz zum neuen Landkreis Göttingen fusioniert.

Im Berichtszeitraum wurden für diesen Bereich insgesamt 9.112 Vertragsvorgänge (Vorjahr 9.111) registriert. Der Geldumsatz ist um 19 % höher, er beträgt nun 1.096 Millionen. Der Flächenumsatz beträgt 2.761 ha und liegt damit um 21 % unter dem Vorjahresergebnis.

Die Anzahl der verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsjahr mit 474 Kauffällen gegenüber 479 im Vorjahr nahezu gleich. Das Baulandpreisniveau ist in der Stadt Göttingen weiter gestiegen, im Landkreis Goslar ergibt sich ebenfalls eine Steigerung des Indexwertes, in den Landkreisen Göttingen, Holzminden, Northeim und Osterode am Harz ist das mittlere Niveau im Allgemeinen unverändert.

Bei den **land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region um 12 % auf 1.158 Verträge gesunken. Der Geldumsatz ist um 10 % höher und beträgt im Berichtsjahr 35,3 Millionen €. Der Flächenumsatz ist um 27 % geringer, er beträgt 1.931 ha. Der Bodenpreisindex für Ackerland ist in allen Bereichen in den letzten 8 Jahren erheblich gestiegen. Die Indexänderungen (gegenüber 2008) liegen im Einzelnen zwischen 41 % (Landkreis Holzminden) und 77 % (Landkreis Northeim), im Mittel ergibt sich eine Steigerung von rd. 59 %. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Preisanstieg von 1 % bis 13 % zu beobachten. Der Index für Grünland ist gegenüber 2008 ebenfalls in allen Bereichen gestiegen. Die insgesamt höchsten Preisänderungen sind auch hier im Landkreis Northeim mit 71 % festzustellen. Im Landkreis Northeim ist der Indexwert gegenüber dem Vorjahr unverändert, ansonsten steigen im Allgemeinen die Grünlandpreise, nur im Landkreis Holzminden ist ein Preisrückgang zu verzeichnen (-2,5 %).

Im Berichtsjahr sind insgesamt 6.735 entgeltliche Eigentumsübertragungen an **bebauten Grundstücken** registriert worden. Davon entfallen 33 % der Verträge und 16 % des Geldumsatzes auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Umsätze bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** sind in der Gesamtanzahl (2.204 Kauffälle) geringfügig geringer als im Vorjahr (2.251 Kauffälle), der Geldumsatz hingegen ist auf 273,1 Millionen € gestiegen (+4 %). In den Landkreisen Göttingen und Osterode am Harz sind die Umsatzzahlen rückläufig (Anzahl: -19 % bzw. -12 %, Geldumsatz: -7 % bzw. -6 %). Die Preisentwicklung ist stark lageabhängig. Bei den freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahr ab 1946 ist überall ein Preisanstieg zu beobachten, in der Stadt Göttingen (mit Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf) um rd. 15 % und in den Landkreisen um 1 % bis 5 %. Für Objekte mit Baujahr bis 1945 ist die Entwicklung vergleichbar (Stadt Göttingen +11 %, sonst bis +6 %). In der Kategorie der **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind gegenüber dem Vorjahr geringere Stückzahlen aber höhere Geldumsätze zu beobachten. Bezogen auf diesen Teilmarkt ist ein Minus von 2 % auf insgesamt 780 Verträge festzustellen (Geldumsatz: +7 % auf 85,6 Millionen €). Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften mit Baujahren ab 1946 ist in der Stadt Göttingen (mit Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf) eine überdurchschnittlich positive Entwicklung (+9 %) nachgewiesen, in den Landkreisen Goslar, Northeim und Osterode am Harz sind geringe Preissteigerungen und im Landkreis Holzminden sind fallende Tendenzen zu beobachten. Im Landkreis Göttingen ist aufgrund sehr geringer Stückzahlen in sehr unterschiedlichen Lagen keine allgemeine Aussage möglich. Zusammenfassend ist die Preisentwicklung für Eigenheime in guten Lagen positiv, für ältere Objekte in weniger gefragten Lagen negativ.

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge für **Wohnungs- und Teileigentum** ist mit insgesamt 2.530 Kauffällen um 12 % höher als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist sogar um 15 % höher, er beträgt 168,8 Millionen €. Bezüglich der Preisentwicklung für Wohnungseigentum sind in der Stadt Göttingen und im übrigen Landkreis Göttingen deutliche Steigerungen nachgewiesen (+6 %). In den übrigen Landkreisen (Objekte mit Baujahr ab 1946) sind überwiegend wieder leichte Steigerungen festzustellen (insgesamt bis +2 %), lediglich im Landkreis Osterode am Harz ist ein leichter Rückgang festzustellen.

## 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 2016, 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 01.11.2015 und endet am 31.10.2016.

Grundlage dieses Marktberichts 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

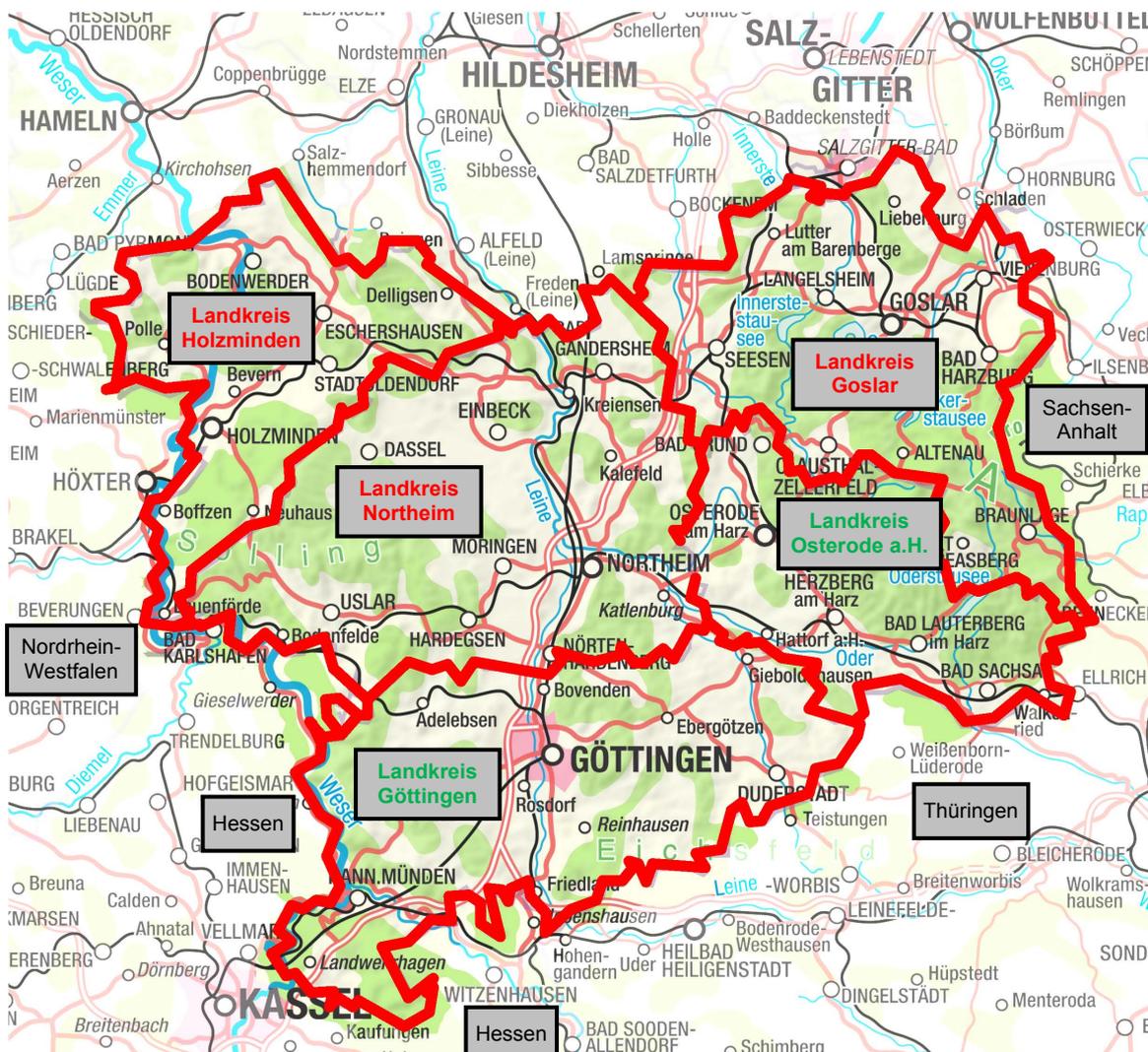
Der Grundstücksverkehr einer Region wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst:

- ◆ 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. Der Landkreis Osterode am Harz fusionierte am 1. November 2016 mit dem damaligen Landkreis Göttingen zum neuen Landkreis Göttingen mit Göttingen als Kreisstadt. Dieser Grundstücksmarktbericht nimmt Bezug auf die Struktur im Berichtszeitraum.

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 das Berichtsgebiet 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 westliche Bereich 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 werden durch die Mittelzentren Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Seesen und das Grundzentrum Vienenburg geprägt. Die Mittelzentren in Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen bilden einen mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen.

Im Weserbergland ist die Kreisstadt Holzminden als Mittelzentrum eingestuft, die Orte Bodenwerder, Polle, Bevern, Boffzen, Delligsen, Eschershausen und Stadtoldendorf 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 2015 | Gesamtfläche    | Bevölkerungsdichte           | Gebäude- und Freiflächen | Landwirt. genutzte Flächen | Waldflächen |
|--|----------------|-----------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------|
|  |                | km <sup>2</sup> | Einwohner je km <sup>2</sup> | %                        | %                          | %           |
| Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen | 251.689        | 1.117           | 225                          | 6,6                      | 49,9                       | 34,0        |
| Landkreis Goslar                             | 137.023        | 965             | 142                          | 5,7                      | 28,4                       | 58,6        |
| Landkreis Holzminden                         | 71.154         | 693             | 103                          | 4,5                      | 39,5                       | 45,8        |
| Landkreis Northeim                           | 133.722        | 1.267           | 106                          | 4,5                      | 48,3                       | 38,9        |
| Landkreis Osterode am Harz                   | 73.572         | 636             | 116                          | 5,2                      | 29,4                       | 57,5        |
| Land Niedersachsen                           | 7.860.528      | 47.614          | 165                          | 7,4                      | 59,9                       | 22,1        |

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Stand 30.06.2015

Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die früheren Landkreise Göttingen und Osterode am Harz zum neuen Landkreis Göttingen fusioniert.

## 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 im Landkreis Holzminden mit über 40 % des Beschäftigungsanteils die größte Bedeutung. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor ist der Dienstleistungsbereich, 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 | 22,0 %                 | 18,5 %                       | 39,2 %                                   | 19,8 %                                      |
| Landkreis Goslar                             | 28,1 %                 | 23,9 %                       | 34,5 %                                   | 13,0 %                                      |
| Landkreis Holzminden                         | 48,1 %                 | 17,6 %                       | 24,2 %                                   | 9,2 %                                       |
| Landkreis Northeim                           | 38,7 %                 | 17,9 %                       | 28,6 %                                   | 10,9 %                                      |
| Landkreis Osterode am Harz                   | 36,7 %                 | 20,2 %                       | 33,2 %                                   | 9,4 %                                       |
| Land Niedersachsen                           | 31,0 %                 | 22,4 %                       | 28,4 %                                   | 17,6 %                                      |

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Stand 30.06.2015

### 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 |
|--|---|--------------------------|--|---|
|  | 2015 bis 2030                           | Jahresmittel 2016 (2015) | je 100.000 Einwohner in 2015 (2014 / 2013) | je 100.000 Einwohner in 2015 (2014 / 2013)  |
| Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen | - 5,6 %                                 | 6,1 % (6,1 %)            | 6 (8 / 6)                                  | 57 (68 / 81)                                |
| Landkreis Goslar                             | - 18,7 %                                | 7,6 % (7,9 %)            | 1 (0 / 1)                                  | 23 (42 / 31)                                |
| Landkreis Holzminden                         | - 15,4 %                                | 7,2 % (7,4 %)            | 1 (1 / 0)                                  | 77 (24 / 11)                                |
| Landkreis Northeim                           | - 18,8 %                                | 6,2 % (6,7 %)            | 2 (1 / 1)                                  | 41 (48 / 39)                                |
| Landkreis Osterode am Harz                   | - 18,7 %                                | 6,1 % (6,4 %)            | 3 (7 / 3)                                  | 26 (42 / 51)                                |
| Land Niedersachsen                           | - 4,5 %                                 | 6,0 % (6,1 %)            | 15 (14 / 13)                               | 154 (165 / 156)                             |

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

Teilweise deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Arbeitslosenzahlen und niedrige Fertigstellungsquoten für Wohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser 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 zum Stichtag 30.06.2015 insgesamt 667.160 Einwohner gemeldet. Hiervon wohnt der überwiegende Teil in Stadt und Landkreis Göttingen (37,7 %). Im Einzelnen verteilt sich die Bevölkerung auf die Teilbereiche wie folgt:

|  |        |
|--|--------|
| ◆ Stadt Göttingen                            | 17,6 % |
| ◆ Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen) | 20,1 % |
| ◆ Landkreis Goslar                           | 20,5 % |
| ◆ Landkreis Holzminden                       | 10,7 % |
| ◆ Landkreis Northeim                         | 20,0 % |
| ◆ Landkreis Osterode am Harz                 | 11,0 % |

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.

**Bevölkerungsentwicklung**

| Landkreis<br>Einheits-/Samtgemeinde (SG) | Wohnbevölkerung/Einwohner |            |            | Entwicklung<br>2005-2015 |
|--|---------------------------|------------|------------|--------------------------|
|  | 30.06.2005                | 30.06.2010 | 30.06.2015 |                          |
| <b>Landkreis Göttingen</b>               | 262.560                   | 258.522    | 251.689    | -4,1 %                   |
| Adelebsen, Flecken                       | 6.937                     | 6.516      | 6.446      | -7,1 %                   |
| Bovenden, Flecken                        | 13.749                    | 13.376     | 13.459     | -2,1 %                   |
| Duderstadt, Stadt                        | 22.815                    | 21.780     | 20.658     | -9,5 %                   |
| Friedland *                              | 10.152                    | 10.876     | 11.097     | 9,3 %                    |
| Gleichen                                 | 9.629                     | 9.274      | 9.015      | -6,4 %                   |
| Göttingen, Stadt                         | 121.865                   | 121.280    | 117.406    | -3,7 %                   |
| Hann. Münden, Stadt                      | 25.191                    | 24.461     | 23.728     | -5,8 %                   |
| Rosdorf                                  | 11.779                    | 12.038     | 11.752     | -0,2 %                   |
| Staufenberg                              | 8.435                     | 8.129      | 7.837      | -7,1 %                   |
| Dransfeld, SG                            | 9.701                     | 9.333      | 9.352      | -3,6 %                   |
| Gieboldehausen, SG                       | 14.617                    | 14.084     | 13.767     | -5,8 %                   |
| Radolfshausen, SG                        | 7.690                     | 7.375      | 7.172      | -6,7 %                   |
| <b>Landkreis Goslar</b>                  | 152.142                   | 143.706    | 137.023    | -9,9 %                   |
| Bad Harzburg, Stadt                      | 22.754                    | 21.928     | 21.620     | -5,0 %                   |
| Goslar, Stadt ** (inkl. Vienenburg)      | 54.632                    | 51.941     | 50.484     | -7,6 %                   |
| Langelsheim, Stadt                       | 13.098                    | 12.381     | 11.721     | -10,5 %                  |
| Liebenburg                               | 9.511                     | 8.846      | 8.122      | -14,6 %                  |
| Seesen, Stadt                            | 21.824                    | 20.409     | 19.321     | -11,5 %                  |
| Braunlage, Stadt                         | 7.204                     | 6.442      | 5.940      | -17,5 %                  |
| Lutter am Barenberge, SG                 | 4.479                     | 4.202      | 4.058      | -9,4 %                   |
| Oberharz, SG                             | 18.640                    | 17.557     | 15.757     | -15,5 %                  |
| <b>Landkreis Holzminden</b>              | 78.297                    | 73.725     | 71.154     | -9,1 %                   |
| Delligsen, Flecken                       | 8.853                     | 8.309      | 7.894      | -10,8 %                  |
| Holzminden, Stadt                        | 20.856                    | 20.134     | 20.064     | -3,8 %                   |
| Bevern, SG                               | 6.624                     | 6.145      | 5.860      | -11,5 %                  |
| Boffzen, SG                              | 7.671                     | 7.188      | 6.796      | -11,4 %                  |
| Bodenwerder - Polle, SG                  | 16.961                    | 15.733     | 14.941     | -11,9 %                  |
| Eschershausen - Stadtoldendorf, SG       | 17.332                    | 16.216     | 15.599     | -10,0 %                  |
| <b>Landkreis Northeim</b>                | 147.098                   | 139.857    | 133.722    | -9,1 %                   |
| Bad Gandersheim, Stadt                   | 10.939                    | 10.384     | 9.690      | -11,4 %                  |
| Bodenfelde, Flecken                      | 3.579                     | 3.370      | 3.146      | -12,1 %                  |
| Dassel, Stadt                            | 11.137                    | 10.326     | 9.873      | -11,3 %                  |
| Einbeck, Stadt *** (inkl. Kreiensen)     | 35.340                    | 33.561     | 31.279     | -12,1 %                  |
| Hardeggen, Stadt                         | 8.652                     | 8.183      | 7.777      | -10,1 %                  |
| Kalefeld                                 | 7.252                     | 6.876      | 6.597      | -9,0 %                   |
| Katlenburg-Lindau                        | 7.484                     | 7.377      | 7.165      | -4,3 %                   |
| Moringen, Stadt                          | 7.545                     | 7.171      | 7.013      | -5,9 %                   |
| Nörten-Hardenberg, Flecken               | 8.526                     | 8.311      | 8.071      | -5,3 %                   |
| Northeim, Stadt                          | 30.856                    | 29.529     | 28.814     | -6,6 %                   |
| Uslar, Stadt                             | 15.880                    | 14.769     | 14.297     | -10,0 %                  |

\*) beeinflusst durch Umstrukturierung des Grenzdurchgangslagers in Friedland

\*\*) die Stadt Vienenburg wurde mit Wirkung vom 1. Januar 2014 in die Stadt Goslar eingegliedert

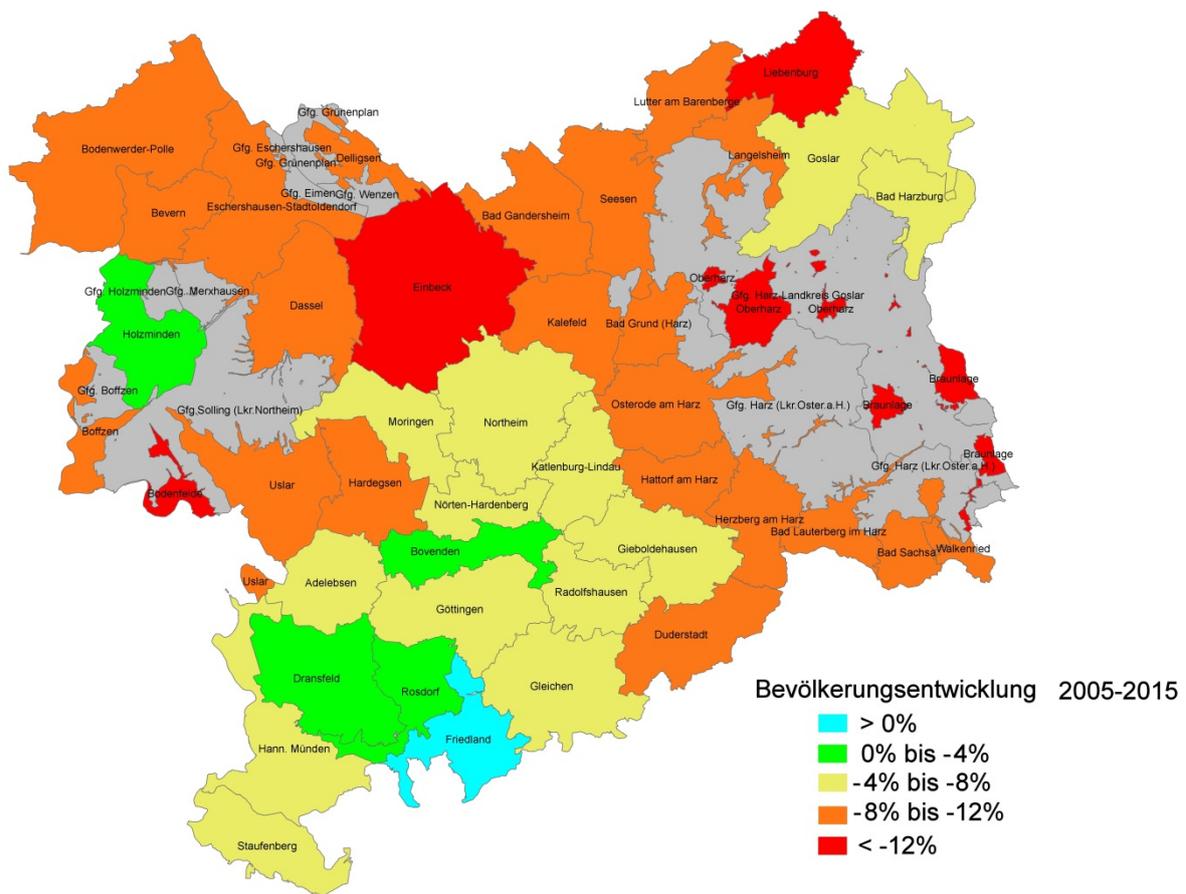
\*\*\*) die Gemeinde Kreiensen wurde mit Wirkung vom 1. Januar 2013 in die Stadt Einbeck eingegliedert

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Stand 30.06.2015

| Landkreis<br>Einheits-/Samtgemeinde (SG)  | Wohnbevölkerung/Einwohner |            |            | Entwicklung<br>2005-2015 |
|---|---------------------------|------------|------------|--------------------------|
|   | 30.06.2005                | 30.06.2010 | 30.06.2015 |                          |
| <b>Landkreis Osterode am Harz</b>         | 82.345                    | 77.850     | 73.572     | -10,7 %                  |
| Bad Grund (Harz), SG                      | 9.585                     | 8.993      | 8.627      | -10,0%                   |
| Bad Lauterberg im Harz, Stadt             | 11.772                    | 11.173     | 10.517     | -10,7%                   |
| Bad Sachsa, Stadt                         | 8.174                     | 7.709      | 7.433      | -9,1%                    |
| Hattorf am Harz, SG                       | 8.138                     | 7.773      | 7.391      | -9,2%                    |
| Herzberg am Harz, Stadt                   | 14.762                    | 13.883     | 12.995     | -12,0%                   |
| Osterode am Harz, Stadt                   | 24.773                    | 23.609     | 22.084     | -10,9%                   |
| Walkenried, SG                            | 5.141                     | 4.710      | 4.525      | -12,0%                   |
| <b>Bereich Regionaldirektion Northeim</b> | 722.442                   | 693.660    | 667.160    | -7,6 %                   |
| <b>Land Niedersachsen</b>                 | 8.005.927                 | 7.932.282  | 7.860.528  | -1,8 %                   |

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Stand 30.06.2015

**Bevölkerungsentwicklung (2005 bis 2015) in Südniedersachsen (Regionaldirektion Northeim)**



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

Anmerkung: Die Bevölkerungsentwicklung in Friedland ist beeinflusst durch das Grenzdurchgangslager

**Bevölkerungsprognose**

| Landkreis<br>Einheits-/Samtgemeinde (SG) | Wohnbevölkerung/Einwohner              |                  |                  | Entwicklung<br>2012-2030 |
|--|--|------------------|------------------|--------------------------|
|  | Basis<br>2012                          | Prognose<br>2020 | Prognose<br>2030 |                          |
| <b>Landkreis Göttingen</b>               | 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 %                   |
| <b>Landkreis Goslar</b>                  | 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 %                  |
| 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 %                  |
| <b>Landkreis Holzminden</b>              | 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 %                  |
| Holzminden, Stadt                        | 20.130                                 | 19.370           | 18.290           | -9,1 %                   |
| <b>Landkreis Northeim</b>                | 135.400                                | 126.750          | 117.720          | -13,1 %                  |
| Bad Gandersheim, Stadt                   | 9.970                                  | 9.400            | 8.820            | -11,5 %                  |
| Dassel, Stadt                            | 10.020                                 | 8.890            | 7.900            | -21,2 %                  |
| Einbeck, Stadt (inkl. Kreiensen**)       | 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 %                  |

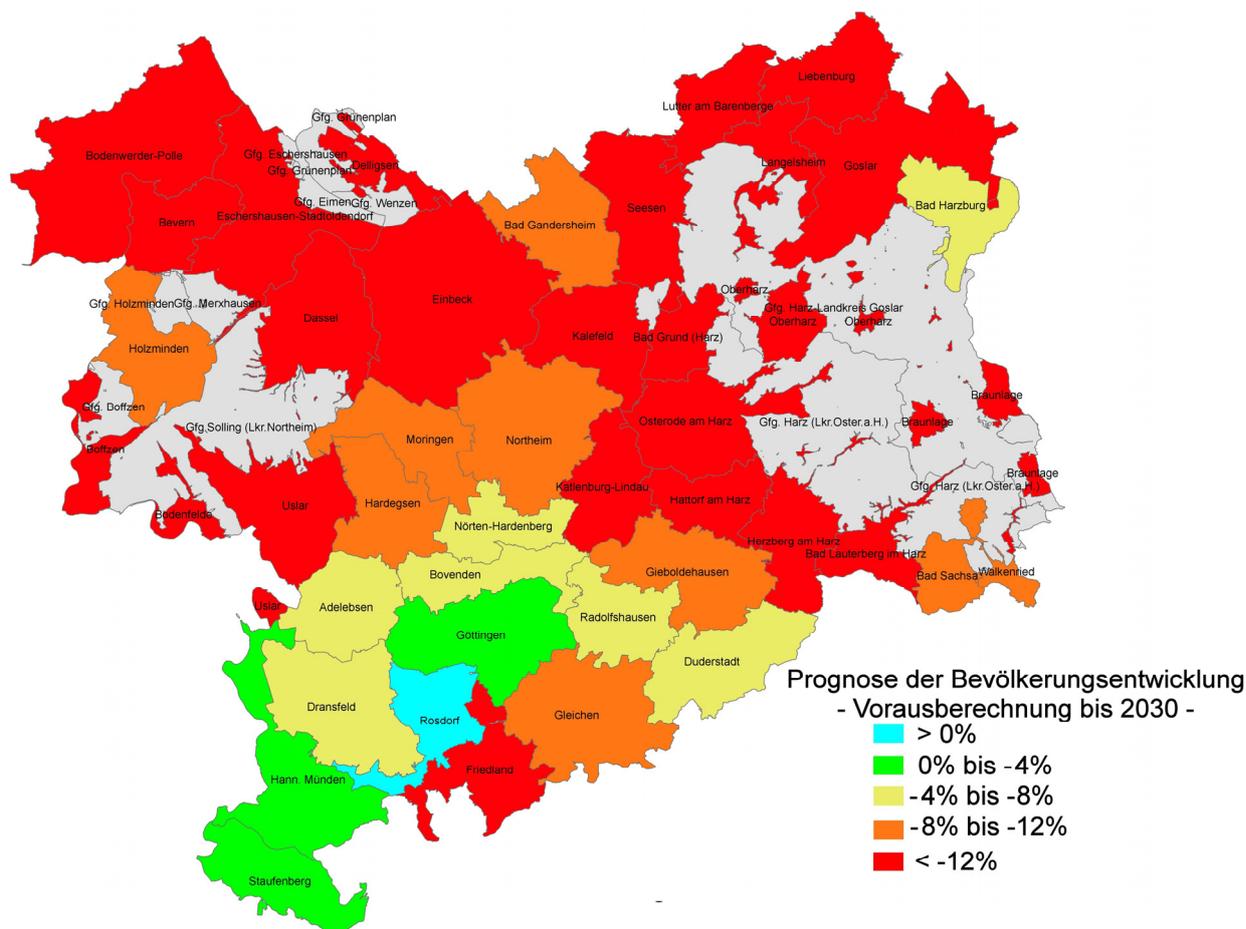
\*) die Stadt Vienenburg wurde mit Wirkung vom 1. Januar 2014 in die Stadt Goslar eingegliedert

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

| Landkreis<br>Einheits-/Samtgemeinde (SG)  | Wohnbevölkerung/Einwohner           |                  |                  | Entwicklung<br>2012-2030 |
|---|-------------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|
|   | Basis<br>2012                       | Prognose<br>2020 | Prognose<br>2030 |                          |
| <b>Landkreis Osterode am Harz</b>         | 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 %                  |
| <b>Bereich Regionaldirektion Northeim</b> |                                     |                  |                  | -9,1 %                   |
| <b>Land Niedersachsen</b>                 | Vorausberechnung 2012 – 2030 (LSKN) |                  |                  | -5,2 %                   |

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

Anmerkung: Die Bevölkerungsentwicklung in Friedland ist beeinflusst durch das Grenzdurchgangslager

## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Anzahl, Geld, Fläche

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 9.112 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Anzahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Geldumsatz ist dabei um 19 % auf rd. 1.096 Millionen € gestiegen. Der Flächenumsatz beträgt im Berichtsjahr 2.761 ha, er liegt damit um 21 % unter dem Vorjahresergebnis.

|                            | Verträge |                         |   | Geld             |                         |   | Fläche       |                         |   |
|----------------------------|----------|-------------------------|---|------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|---|
|                            | Anzahl   | Veränderung zum Vorjahr |   | Umsatz in Mio. € | Veränderung zum Vorjahr |   | Umsatz in ha | Veränderung zum Vorjahr |   |
| Stadt Göttingen            | 1.109    | -6 %                    | ↓ | 353              | 33 %                    | ↑ | 115          | 63 %                    | ↑ |
| Landkreis Göttingen        | 1.797    | -5 %                    | ↓ | 190              | 17 %                    | ↑ | 1.007        | -25 %                   | ↓ |
| Landkreis Goslar           | 2.568    | 12 %                    | ↑ | 246              | 17 %                    | ↑ | 568          | -23 %                   | ↓ |
| Landkreis Holzminden       | 939      | 4 %                     | ↑ | 71               | -7 %                    | ↓ | 307          | -17 %                   | ↓ |
| Landkreis Northeim         | 1.657    | 0 %                     | → | 166              | 22 %                    | ↑ | 456          | -12 %                   | ↓ |
| Landkreis Osterode am Harz | 1.042    | -12 %                   | ↓ | 69               | -2 %                    | ↓ | 307          | -27 %                   | ↓ |

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

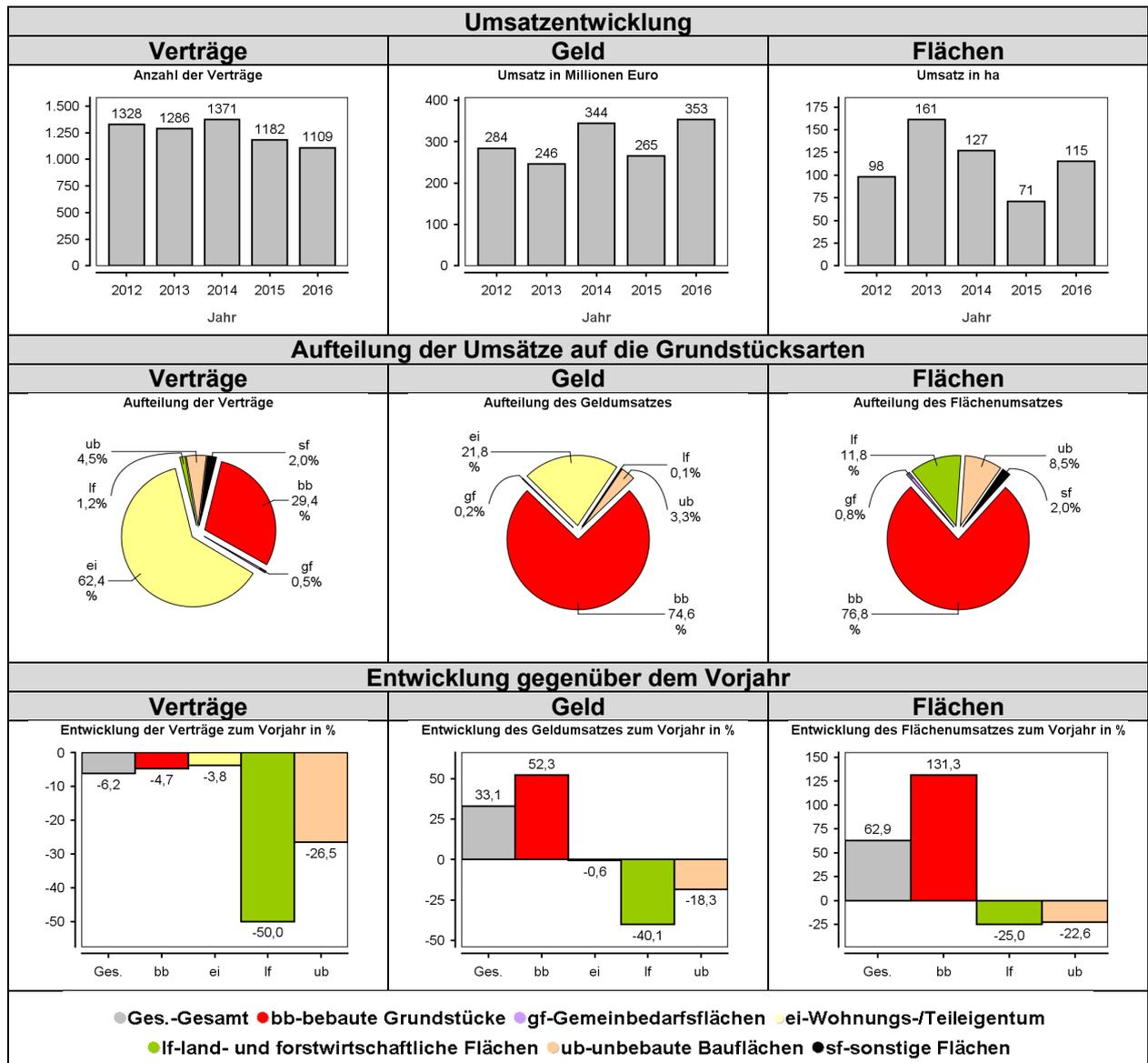
- ♦ **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland).
- ♦ **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- ♦ **Wohnungs- und Teileigentum:** Sondereigentum in Verbindung mit Miteigentumsanteilen am Grundstück (Gebäude auf Grundstücken, 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, z. B. Abbauflächen, private Grünanlagen und Wasserflächen.

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

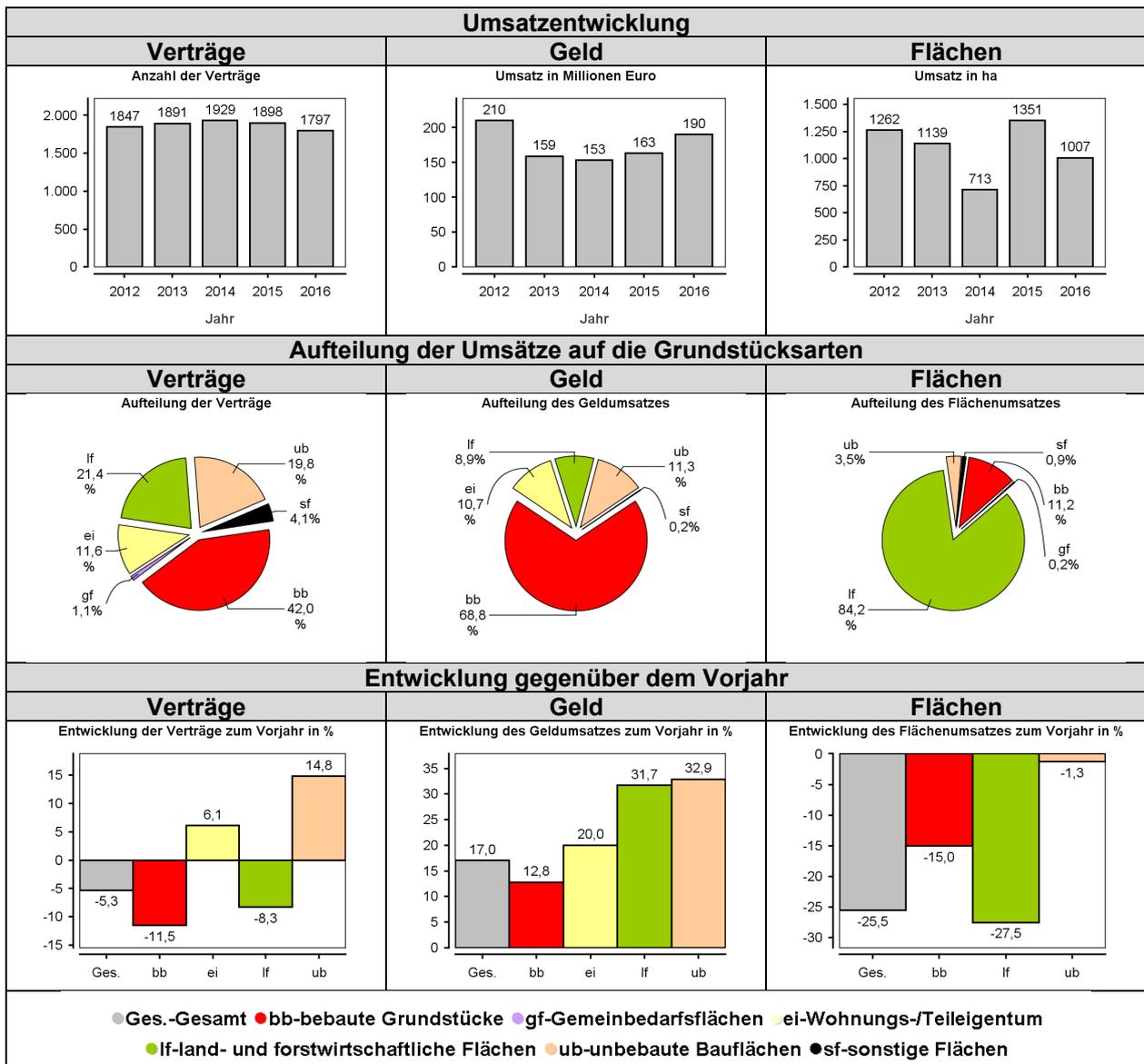
Die Entwicklung der Stückzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Eine Zusammenstellung der Umsatzzahlen nach Bereichen und Grundstücksarten ist als Tabelle auch im Anhang zu finden (Seite 253).

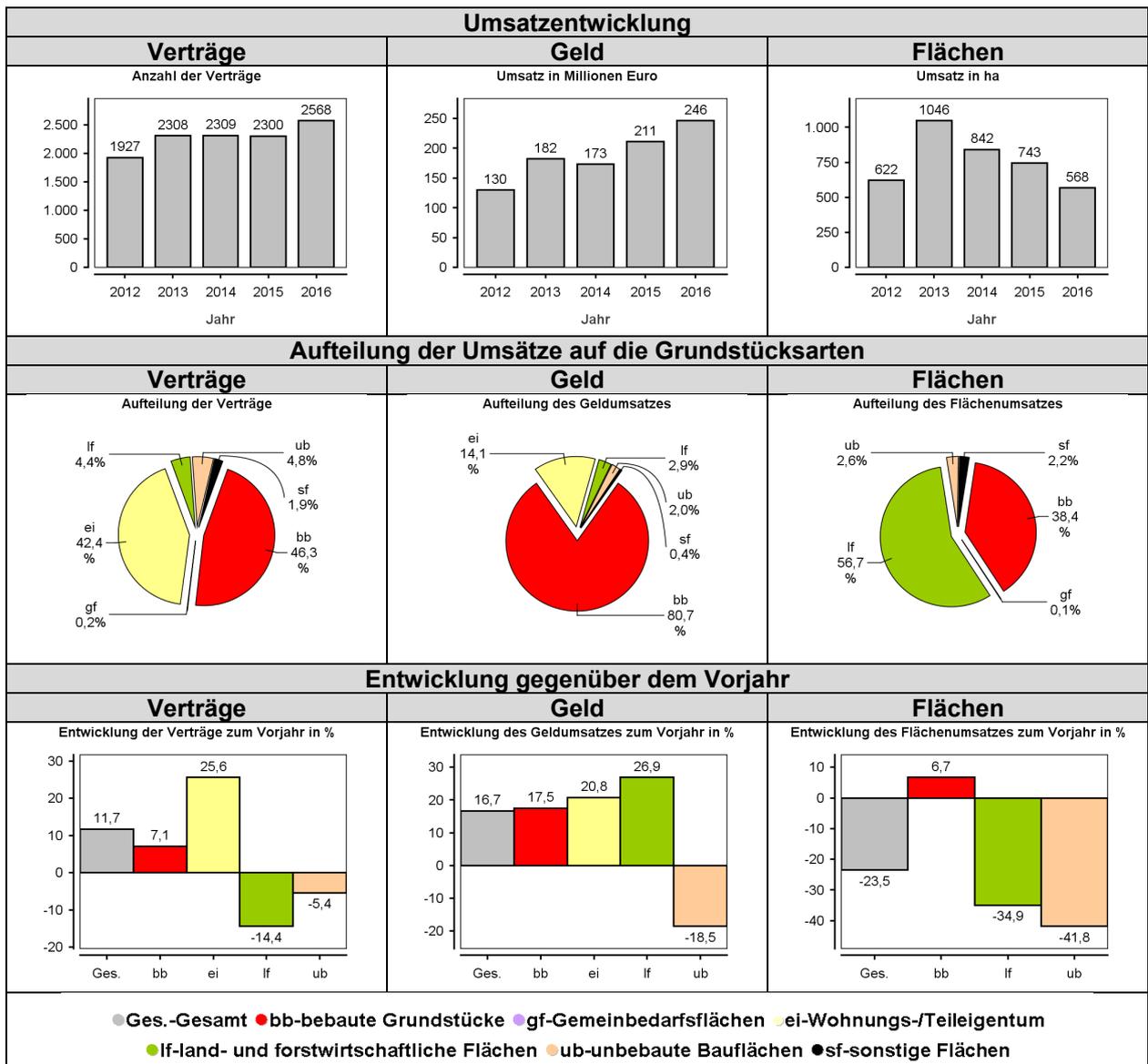
#### 4.1.1 Stadt Göttingen



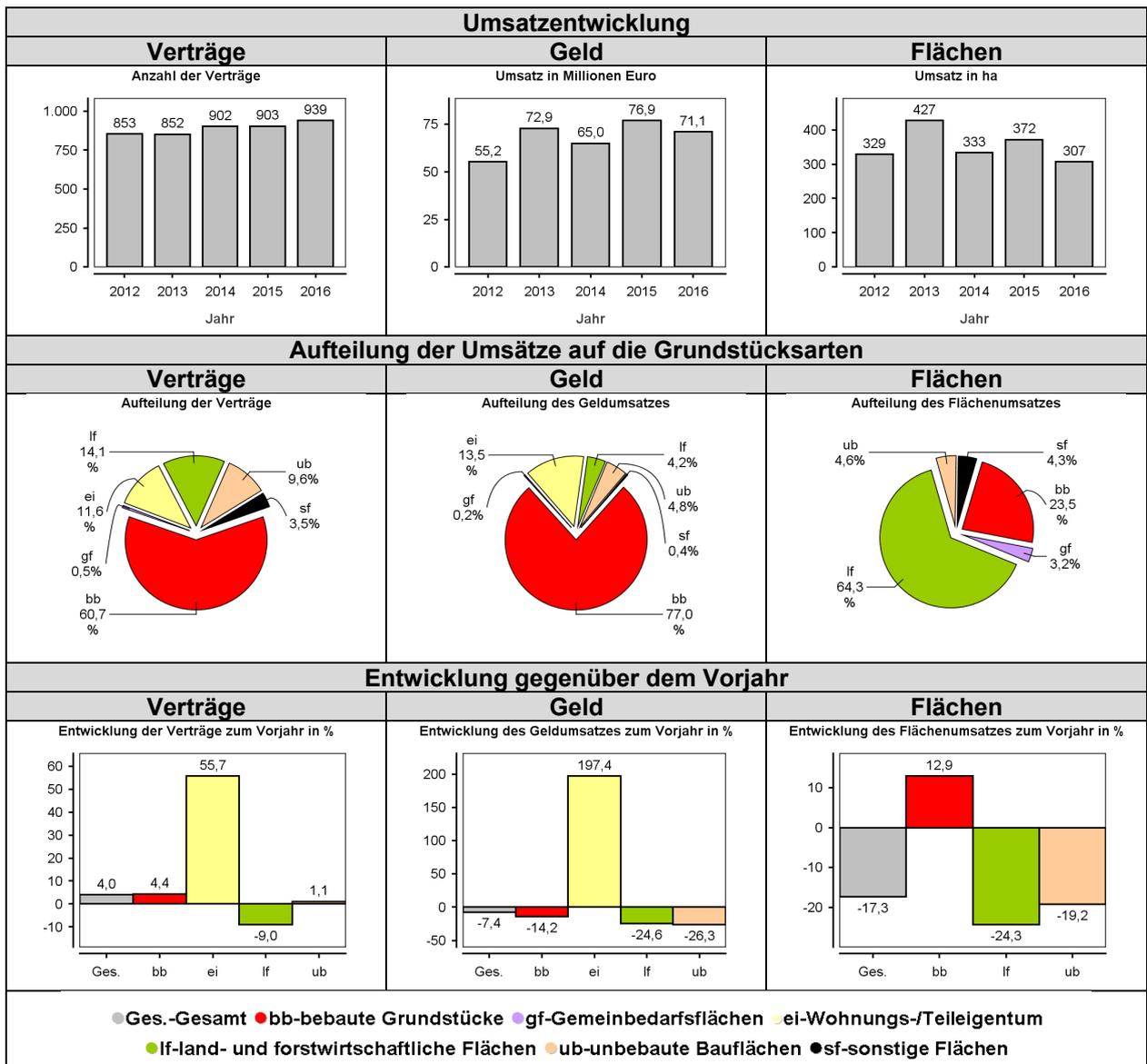
4.1.2 Landkreis Göttingen



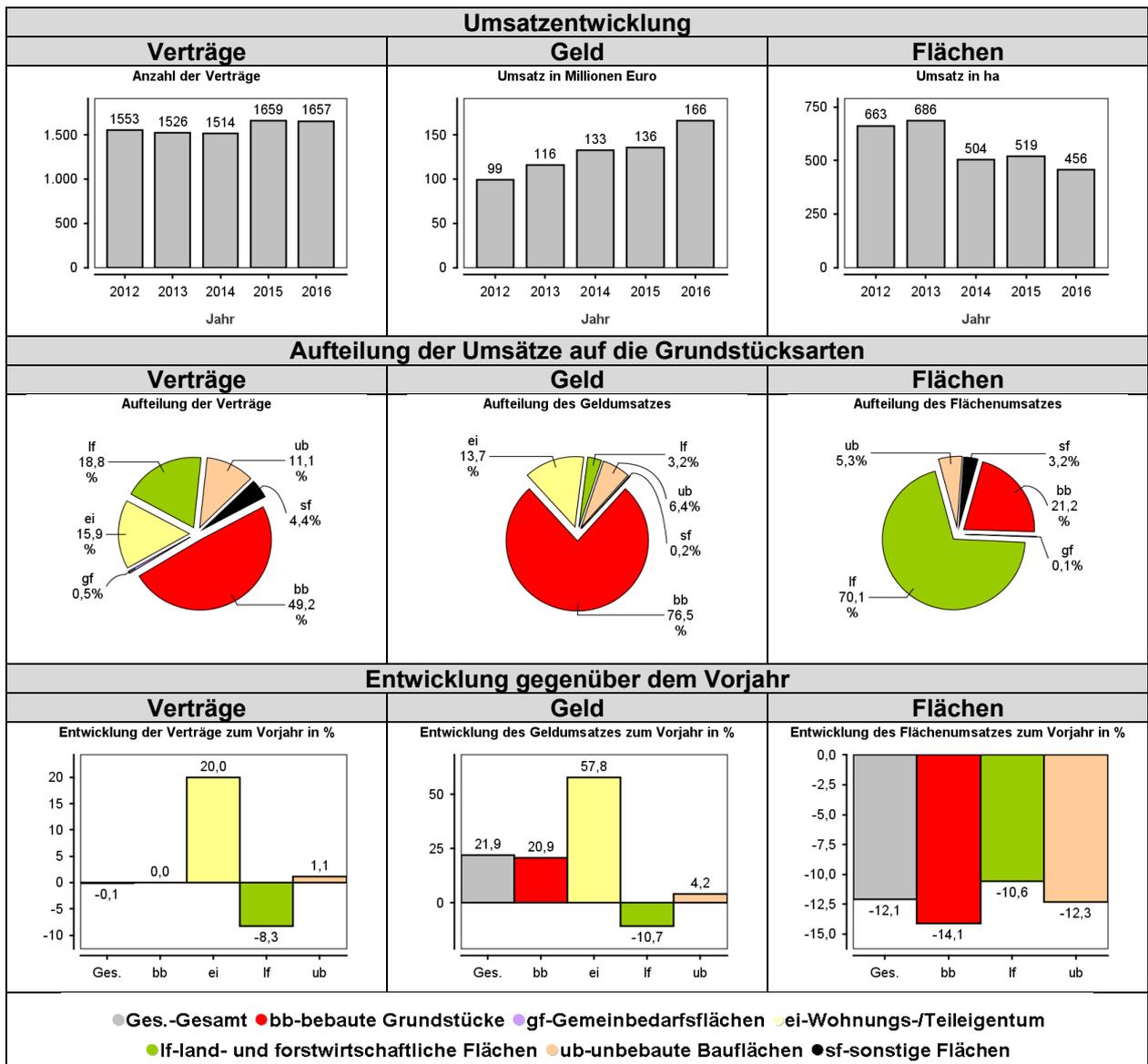
4.1.3 Landkreis Goslar



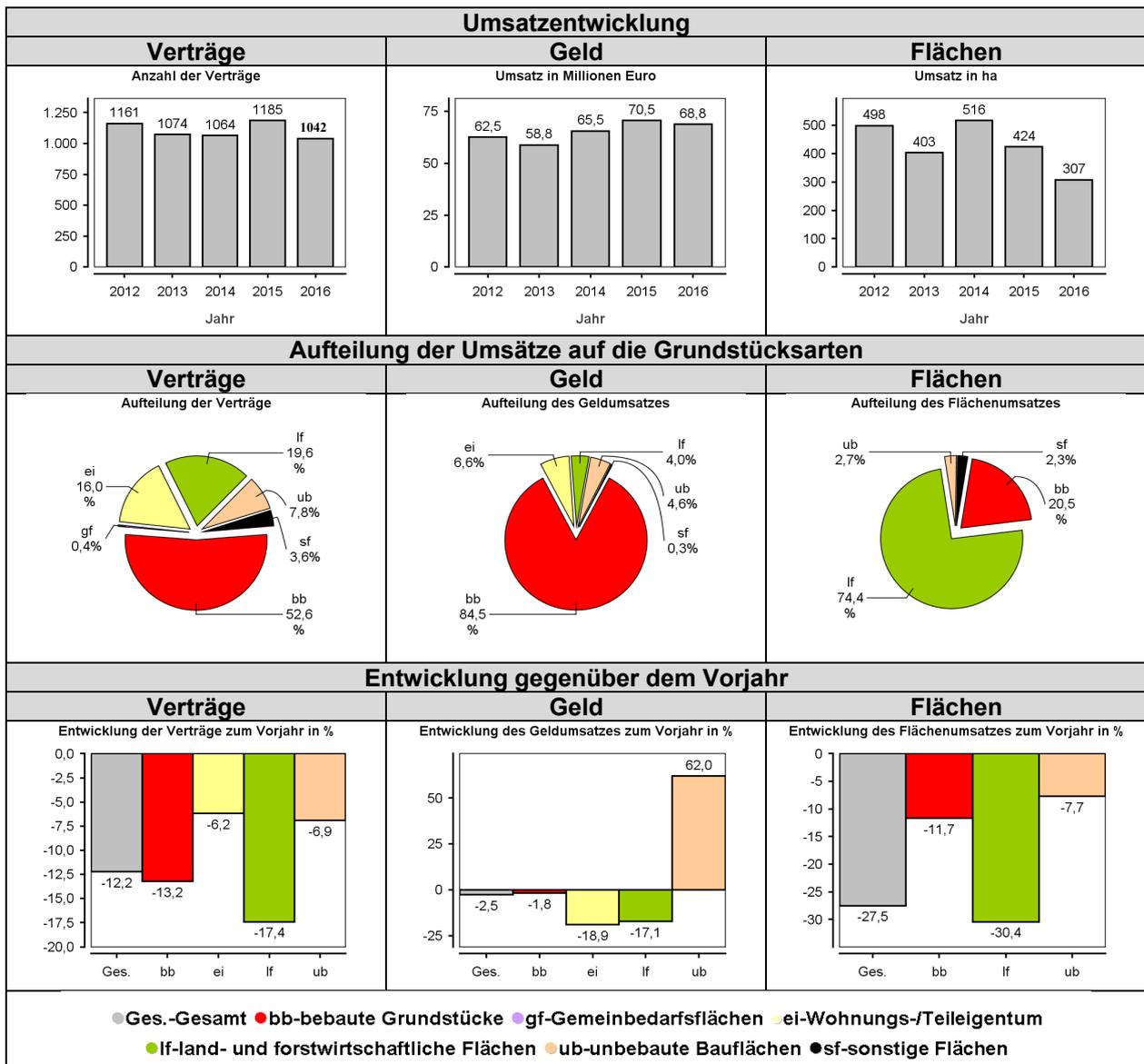
4.1.4 Landkreis Holzminden



4.1.5 Landkreis Northeim



4.1.6 Landkreis Osterode am Harz

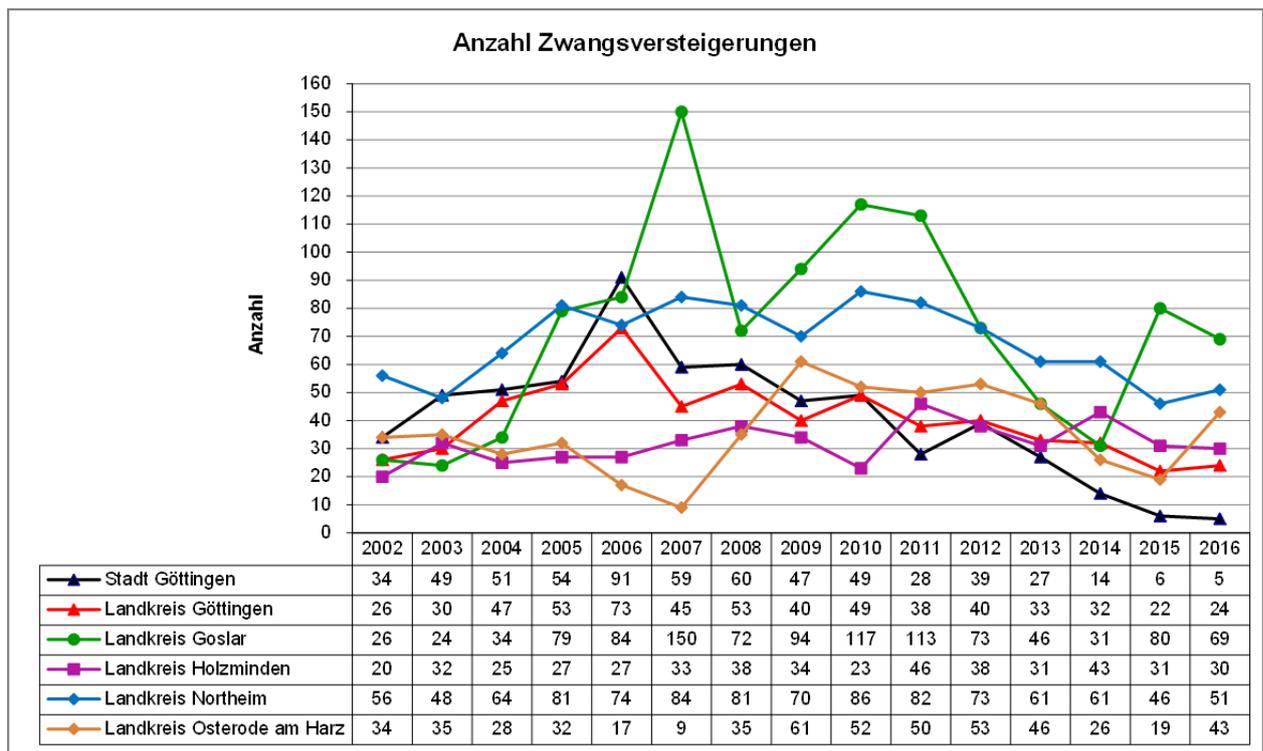


## 4.2 Art des Erwerbs

Im Berichtsjahr sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 9.112 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 nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Anzahl der 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.



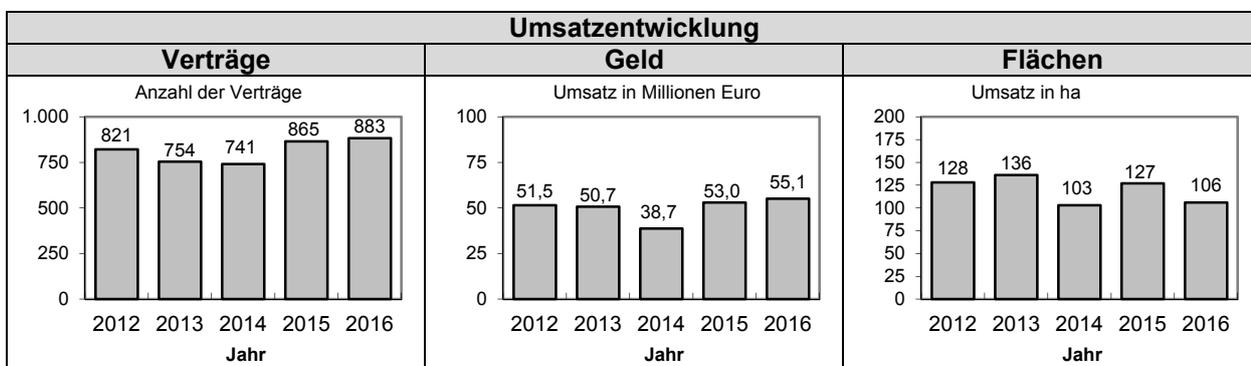
## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

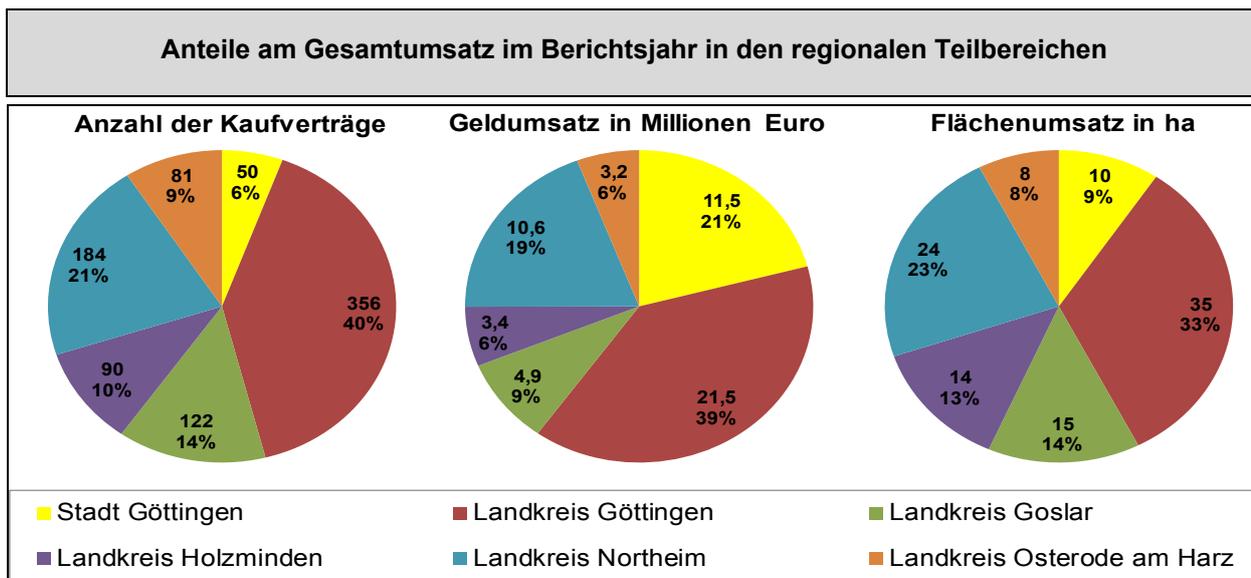
In den nachfolgenden Abschnitten werden Umsatzentwicklung, Preisniveau und Preisentwicklung der unbebauten Bauflächen dargestellt. Zunächst werden die Gesamtumsätze für Bauflächen im Zuständigkeitsbereich gegenüber gestellt. Auch die Umsatzentwicklungen in den Teilbereichen mit Aufteilung in die verschiedenen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

### 5.2 Umsatzentwicklung

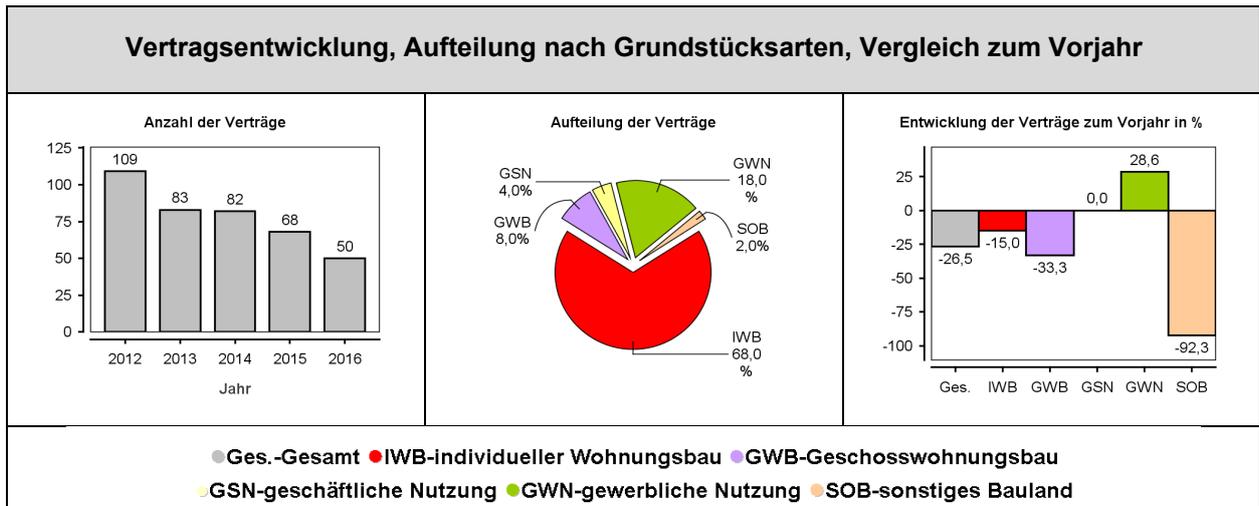
Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 883 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Bauflächen oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 2 % gestiegen. Der Geldumsatz ist von 53 Millionen € im Vorjahr auf jetzt 55 Millionen € um 4 % gestiegen. Der Flächenumsatz beträgt im Berichtsjahr 106 ha und liegt damit um 17 % unter dem Vorjahresergebnis (127 ha).



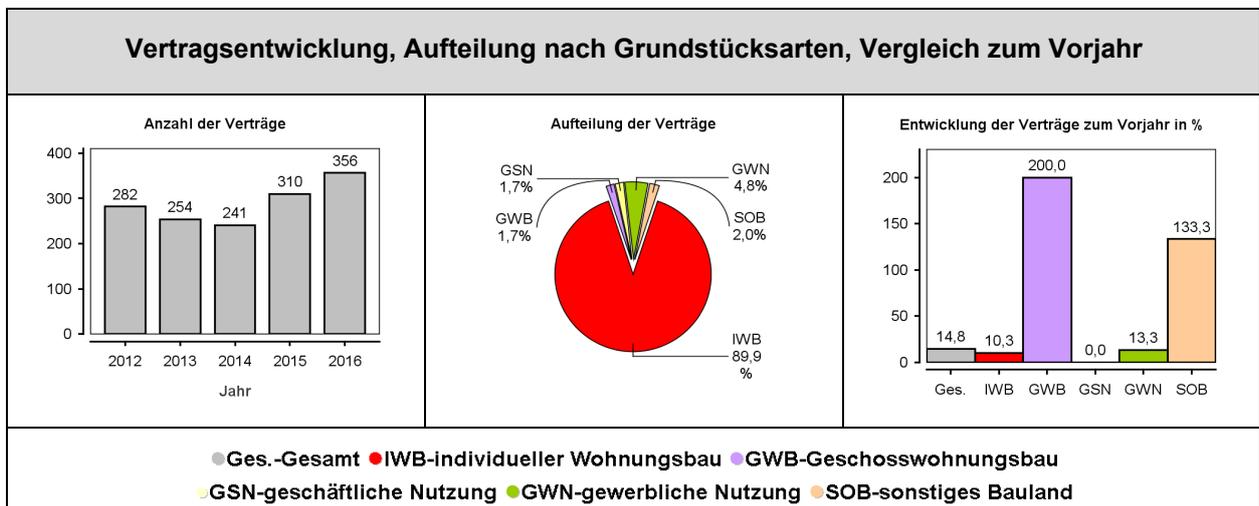
Die Anteile der regionalen Teilbereiche am Gesamtumsatz im Berichtsjahr werden in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



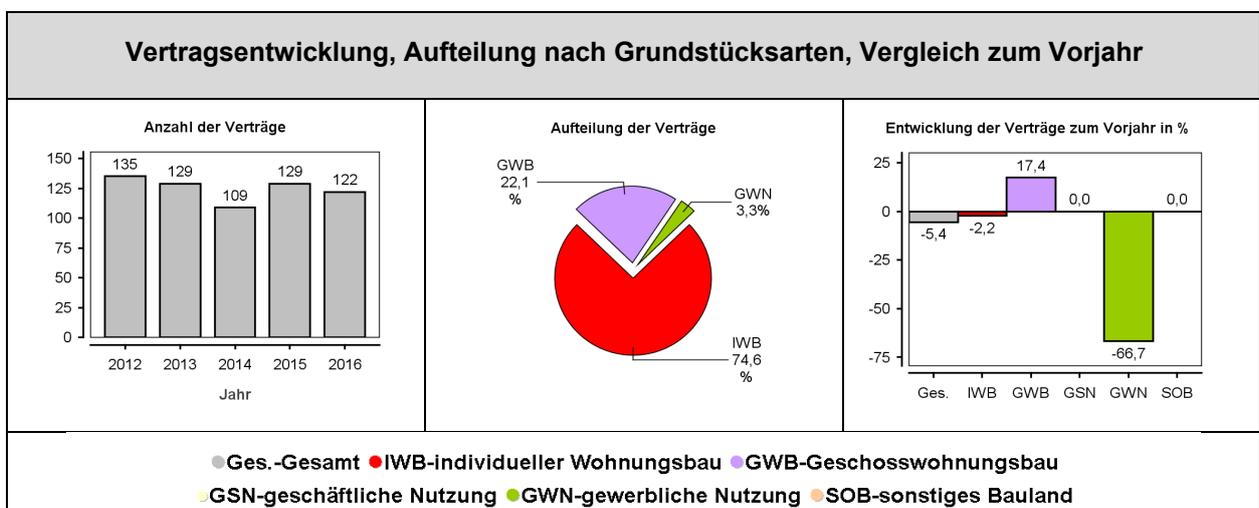
### 5.2.1 Stadt Göttingen



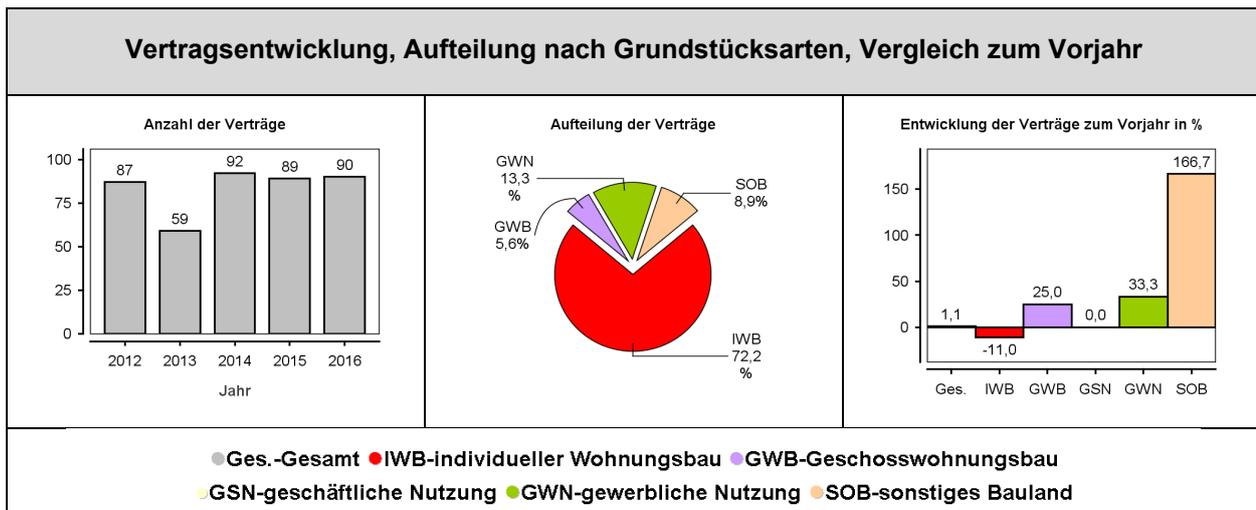
### 5.2.2 Landkreis Göttingen



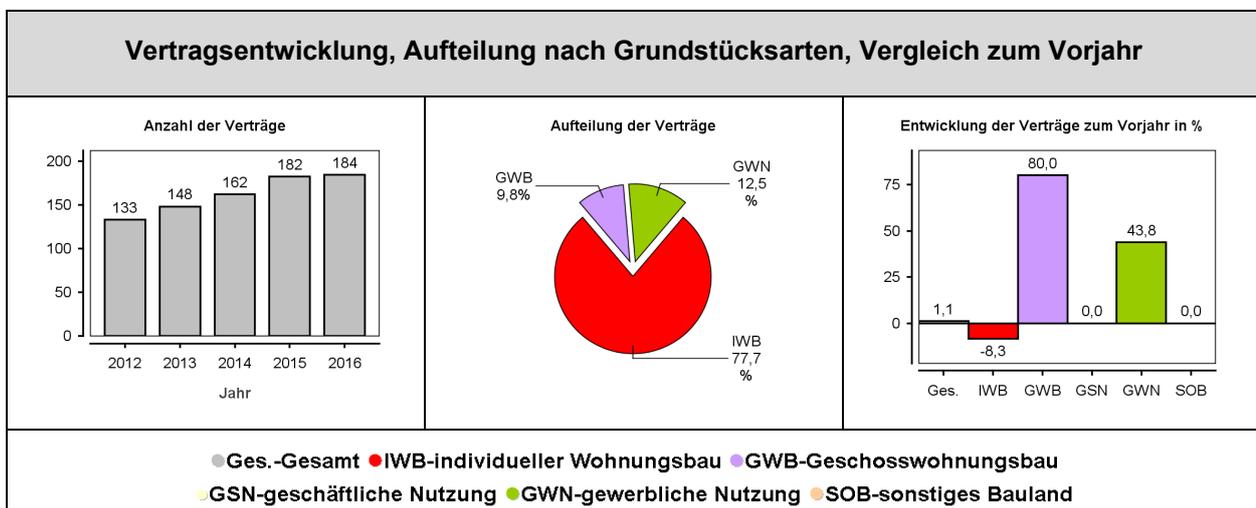
### 5.2.3 Landkreis Goslar



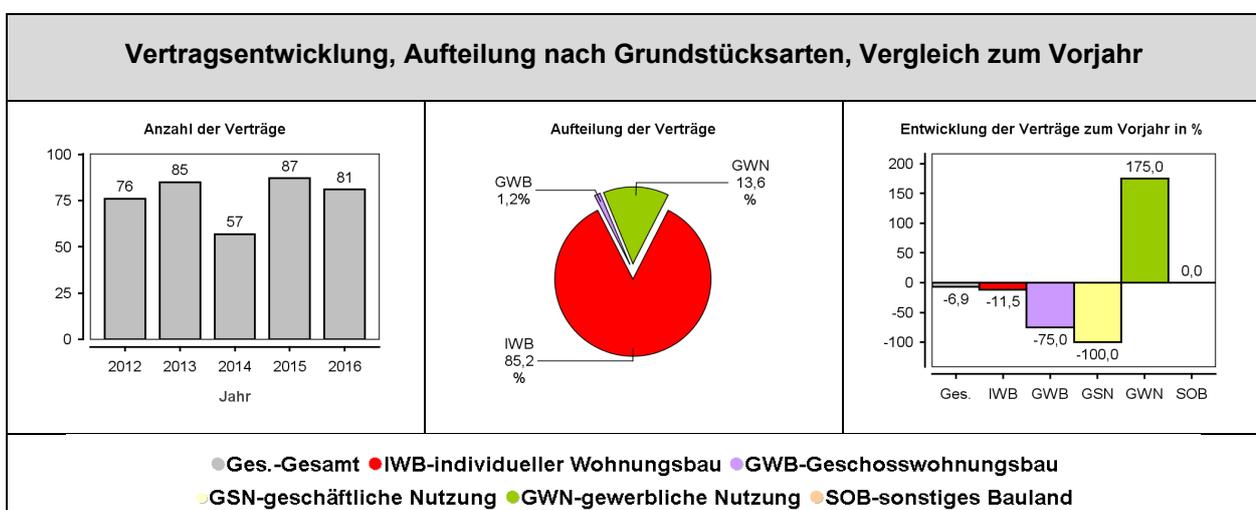
5.2.4 Landkreis Holzminden



5.2.5 Landkreis Northeim



5.2.6 Landkreis Osterode am Harz



### 5.3 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr 2016 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 474 Erwerbsvorgänge von selbstständig bebaubaren Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert und ausgewertet. Das entspricht nahezu der Anzahl des Vorjahres (479).

Hohe Nachfrage bei nur geringem Angebot besteht weiter im näheren Einzugsgebiet von Göttingen und in bevorzugten Lagen einiger Mittelzentren. In ländlich strukturierten Bereichen ist die Nachfrage geringer, hier werden im Allgemeinen zurückgehende Umsatzzahlen registriert. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Nur ein relativ geringer Anteil (Berichtsjahr: 15 %, Vorjahr: 14 %) der Bauplätze im 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 sind 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 263 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 195 €/m<sup>2</sup>) für erschließungsbeitragsfreies Bauland gezahlt. In den Landkreisen liegt das mittlere Preisniveau mit 76 €/m<sup>2</sup> deutlich niedriger (Vorjahr: 62 €/m<sup>2</sup>).

#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

| Bereich<br>(Stadt / Landkreis)<br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres | Anzahl    | mittlere<br>Größe<br>[m <sup>2</sup> ] | mittlerer Preis<br>erschließungs-<br>beitragsfrei<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|--|-----------|--|--|
| Stadt Göttingen  | 13 (21)   | 735 (533)                              | 263 (195)  |
| Landkreis Göttingen  | 227 (200) | 712 (699)                              | 93 (84)  |
| Landkreis Goslar   | 56 (58)   | 794 (754)                              | 56 (54)  |
| Landkreis Holzminden   | 33 (42)   | 810 (845)                              | 44 (57)  |
| Landkreis Northeim   | 107 (123) | 784 (732)                              | 69 (60)  |
| Landkreis Osterode<br>am Harz  | 38 (35)   | 708 (809)                              | 50 (40)  |
| Zuständigkeitsbereich  | 474 (479) | 745 (728)                              |  |

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/<br>Samtgemeinde (SG)<br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres | Anzahl  | mittlere<br>Größe<br>[m <sup>2</sup> ] | mittlerer Preis<br>erschließungs-<br>beitragsfrei<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|---|---------|--|--|
| Stadt Göttingen   | 13 (21) | 735 (533)                              | 263 (195)  |

**Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Göttingen**

| Stadt (ST)/Gemeinde/<br>Samtgemeinde (SG)<br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres | Anzahl    | mittlere<br>Größe<br>[m <sup>2</sup> ] | mittlerer Preis<br>erschließungs-<br>beitragsfrei<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|---|-----------|--|--|
| Adelebsen   | 9 (2)     | 829 *                                  | 58 *   |
| Bovenden  | 59 (32)   | 640 (674)                              | 160 (124)  |
| Dransfeld (SG)  | 5 (10)    | 783 (887)                              | 64 (69)  |
| Duderstadt (ST)   | 35 (21)   | 771 (935)                              | 78 (58)  |
| Friedland   | 12 (18)   | 746 (766)                              | 71 (75)  |
| Gieboldehausen (SG)   | 29 (30)   | 805 (773)                              | 38 (39)  |
| Gleichen  | 17 (7)    | 744 (697)                              | 67 (68)  |
| Hann. Münden (ST)   | 6 (12)    | 804 (754)                              | 65 (72)  |
| Radolfshausen (SG)  | 20 (24)   | 769 (672)                              | 60 (58)  |
| Rosdorf   | 11 (33)   | 769 (600)                              | 135 (155)  |
| Staufenberg   | 9 (11)    | 806 (876)                              | 62 (59)  |
| Landkreis Göttingen   | 227 (200) | 712 (699)                              | 93 (84)  |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

**Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Goslar**

| Stadt (ST)/Gemeinde/<br>Samtgemeinde (SG)<br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres | Anzahl |      | mittlere<br>Größe<br>[m <sup>2</sup> ] |         | mittlerer Preis<br>erschließungs-<br>beitragsfrei<br>[€/m <sup>2</sup> ] |      |
|---|--------|------|--|---------|--|------|
| Bad Harzburg (ST)   | 10     | (19) | 886                                    | (732)   | 82   | (70) |
| Braunlage (ST)  | 0      | (4)  | *                                      | (678)   | *  | (41) |
| Clausthal-Zellerfeld (EG),<br>Berg- und Universitätsstadt                               | 6      | (5)  | 1.055                                  | (1.216) | 41   | (37) |
| Goslar (ST)   | 19     | (12) | 856                                    | (764)   | 58   | (59) |
| Hahausen  | 0      | 0    | *                                      | *       | *  | *    |
| Langelshiem (ST)  | 12     | (5)  | 687                                    | (890)   | 58   | (46) |
| Liebenburg  | 0      | (3)  | *                                      | (624)   | *  | (21) |
| Lutter am Barenberge (SG)   | 4      | (1)  | 749                                    | *       | 40   | *    |
| Seesen (ST)   | 4      | (9)  | 710                                    | (839)   | 29   | (41) |
| Wallmoden   | 1      | (0)  | *                                      | *       | *  | *    |
| Landkreis Goslar  | 56     | (58) | 794                                    | (754)   | 56   | (54) |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

**Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Holzminden**

| Stadt (ST)/Gemeinde/<br>Samtgemeinde (SG)<br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres | Anzahl |      | mittlere<br>Größe<br>[m <sup>2</sup> ] |         | mittlerer Preis<br>erschließungs-<br>beitragsfrei<br>[€/m <sup>2</sup> ] |      |
|---|--------|------|--|---------|--|------|
| Bevern  | 6      | (4)  | 899                                    | (775)   | 53   | (70) |
| Bodenwerder-Polle (SG)  | 13     | (6)  | 1.040                                  | (1.182) | 35   | (34) |
| Boffzen   | 4      | (7)  | 706                                    | (761)   | 42   | (54) |
| Delligsen   | 2      | (4)  | *                                      | (973)   | *  | (37) |
| Eschershausen-<br>Stadtoldendorf (SG)   | 3      | (9)  | 992                                    | (780)   | 41   | (52) |
| Holzminden (ST)   | 5      | (9)  | 800                                    | (685)   | 71   | (90) |
| Landkreis Holzminden  | 33     | (42) | 810                                    | (845)   | 44   | (57) |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

**Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Northeim**

| Stadt (ST)/Gemeinde/<br>Samtgemeinde (SG)<br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres | Anzahl |       | mittlere<br>Größe<br>[m <sup>2</sup> ] |       | mittlerer Preis<br>erschließungs-<br>beitragsfrei<br>[€/m <sup>2</sup> ] |       |
|---|--------|-------|--|-------|--|-------|
| Bad Gandersheim (ST)  | 5      | (4)   | 890                                    | (848) | 35   | (32)  |
| Bodenfelde  | 0      | (1)   | *                                      | *     | *  | *     |
| Dassel (ST)   | 5      | (1)   | 1.222                                  | *     | 25   | *     |
| Einbeck-Kreiensen (ST)  | 8      | (19)  | 842                                    | (984) | 37   | (39)  |
| Hardeggen (ST)  | 16     | (13)  | 727                                    | (738) | 67   | (69)  |
| Kalefeld  | 4      | (1)   | 763                                    | *     | 38   | *     |
| Katlenburg-Lindau   | 8      | (10)  | 923                                    | (831) | 39   | (37)  |
| Moringen (ST)   | 9      | (16)  | 846                                    | (683) | 42   | (44)  |
| Nörten-Hardenberg   | 23     | (33)  | 701                                    | (620) | 91   | (102) |
| Northeim (ST)   | 18     | (19)  | 768                                    | (706) | 122  | (68)  |
| Uslar (ST)  | 11     | (6)   | 941                                    | (990) | 43   | (33)  |
| Landkreis Northeim  | 107    | (123) | 784                                    | (732) | 69   | (60)  |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

**Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Osterode am Harz**

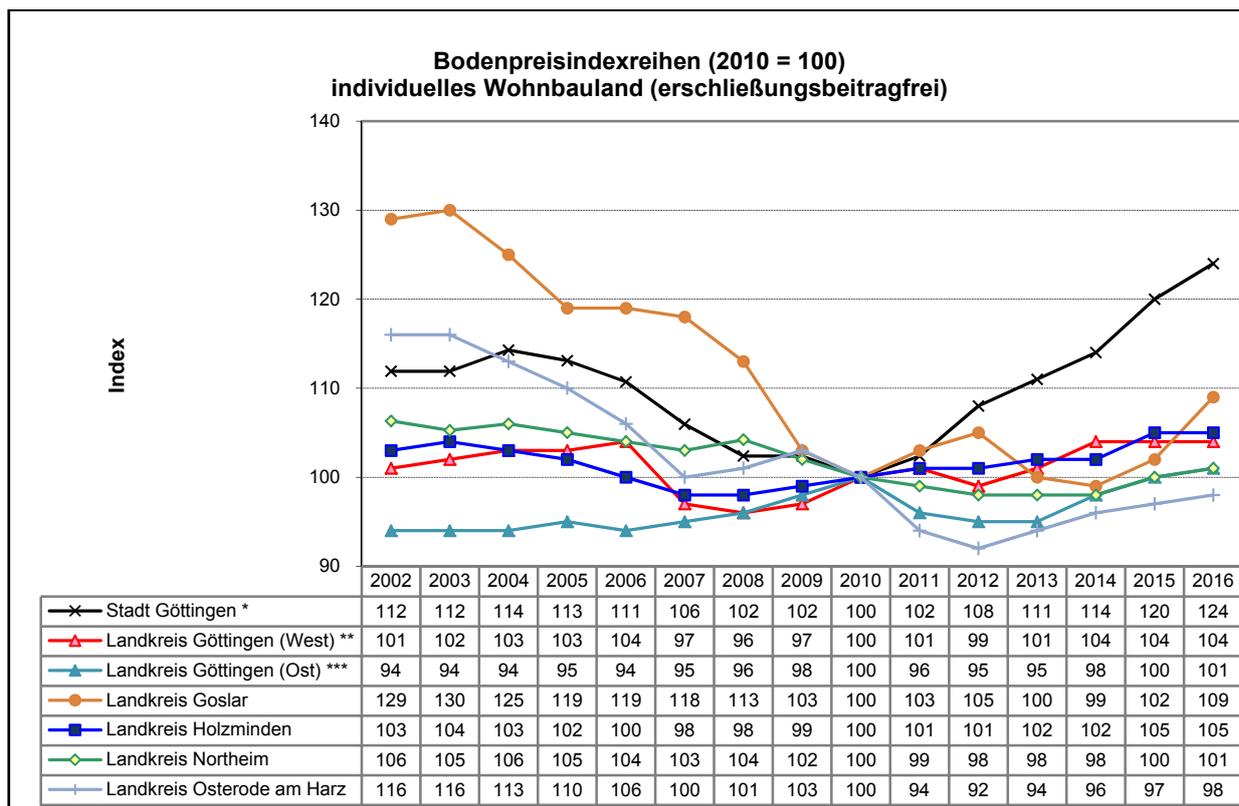
| Stadt (ST)/Gemeinde/<br>Samtgemeinde (SG)<br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres | Anzahl |      | mittlere<br>Größe<br>[m <sup>2</sup> ] |         | mittlerer Preis<br>erschließungs-<br>beitragsfrei<br>[€/m <sup>2</sup> ] |      |
|---|--------|------|--|---------|--|------|
| Bad Grund   | 2      | (3)  | *                                      | 981     | *  | 29   |
| Bad Lauterberg im Harz (ST)   | 7      | (7)  | 712                                    | (855)   | 49   | (45) |
| Bad Sachsa (ST)   | 1      | (2)  | *                                      | *       | *  | *    |
| Hattorf am Harz (SG)  | 6      | (10) | 873                                    | (1.018) | 41   | (38) |
| Herzberg am Harz (ST)   | 5      | (3)  | 654                                    | (734)   | 37   | (42) |
| Osterode am Harz (ST)   | 15     | (9)  | 702                                    | (675)   | 65   | (44) |
| Walkenried  | 2      | (1)  | *                                      | *       | *  | *    |
| Landkreis Osterode<br>am Harz   | 38     | (35) | 708                                    | (809)   | 50   | (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
- \*\*) Landkreis Göttingen (West) beschreibt die Altkreise Göttingen und Hann. Münden
- \*\*\*) Landkreis Göttingen (Ost) beschreibt den Altkreis Duderstadt

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenwert für ein Baugrundstück im Landkreis Northeim liegt im Jahr 2002 bei 80 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Wert im Jahr 2012 gewesen?

Index im Jahr 2002:            106

Index im Jahr 2012:            98

Umrechnung:            80 €/m<sup>2</sup> x  $\frac{98}{106}$  = 73,96 €/m<sup>2</sup>

Der gesuchte Bodenwert im Jahr 2012 beträgt rd. 74 €/m<sup>2</sup>.

### 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 [€/m<sup>2</sup>] von der Grundstücksgröße bei baureifen oder entsprechend genutzten Baugrundstücken können Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

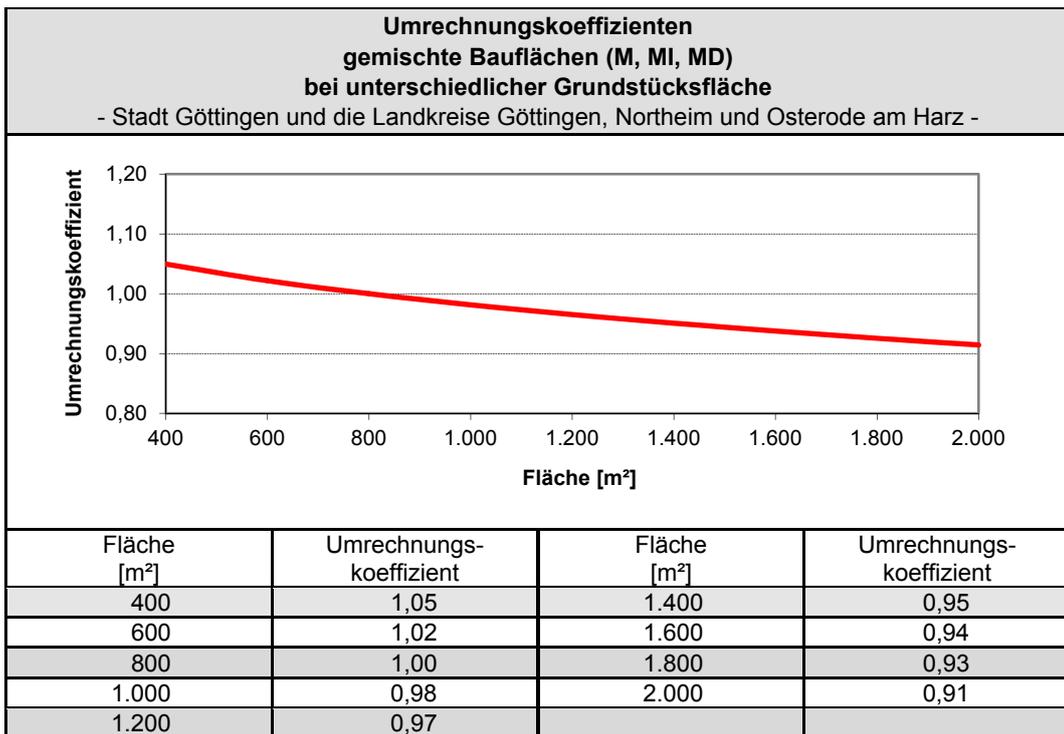
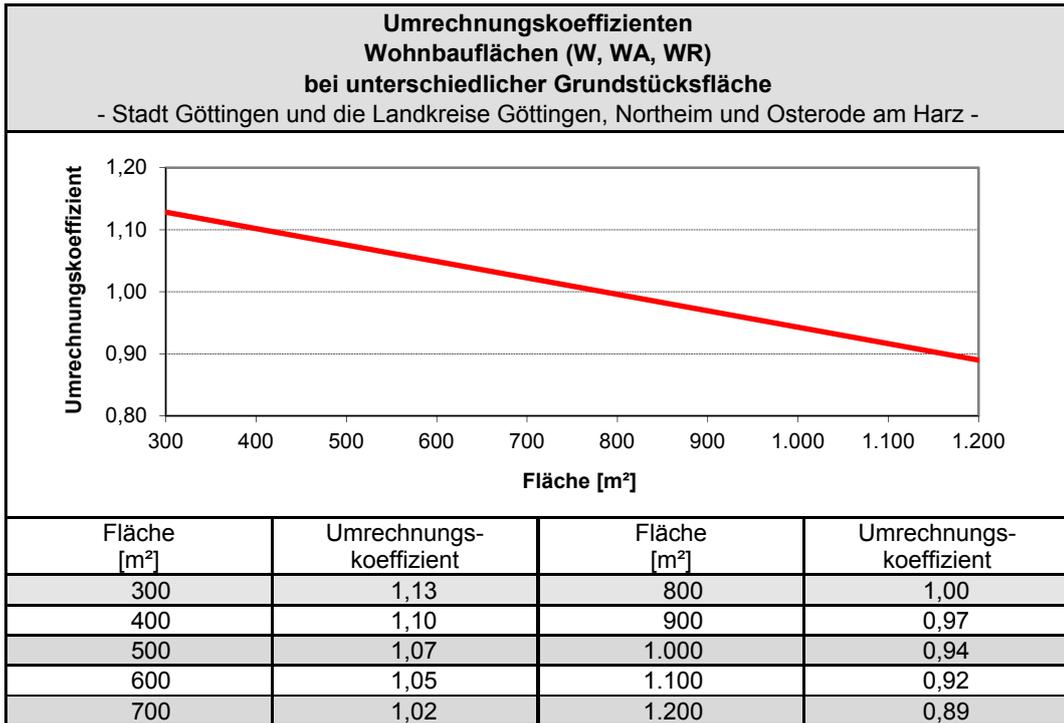
Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten gelten für folgende Bereiche: Stadt Göttingen und Landkreis Göttingen sowie die Landkreise Northeim und Osterode am Harz. Sie sind anwendbar für baureife bzw. bebaute Wohnbauflächen (W, WA, WR) mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung und Grundstücksgrößen von 300 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> bzw. für baureife/bebaute gemischte Bauflächen (M, MD, MI) und Grundstücksgrößen von 400 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>.

Für die Landkreise Goslar und Holzminden wurden entsprechende Umrechnungskoeffizienten nicht ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten können aber im Allgemeinen auch hier angewendet 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 Ergebnisse sind als Mittelwerte zu verstehen. Die Umrechnungskoeffizienten 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 z. B. unterschiedlich definierten Nutzungen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen), Bauweise oder Anbauart (Einzelhäuser, Reihenhäuser), Maß der baulichen Nutzung und/oder Grundstücksfläche sind diese Angaben bzw. entsprechende Abweichungen sachverständig zu interpretieren und gegenüber einer Umrechnung vorrangig (dies gilt auch für die Angaben bei den Bodenrichtwerten).

| Anwendungsbeispiel   |   |
|--|---|
| Der Bodenwert für ein Baugrundstück im MD-Gebiet (gemischte Baufläche, Dorfgebiet) beträgt 60 €/m <sup>2</sup> , er bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m <sup>2</sup> . Wie ist der Wert bei einer Größe von 600 m <sup>2</sup> ? |   |
| Koeffizient bei 1.000 m <sup>2</sup> :   | 0,98  |
| Koeffizient bei 600 m <sup>2</sup> :   | 1,02  |
| Umrechnung:  | $60 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,02}{0,98} = 62,45 \text{ €/m}^2$ |
| Der gesuchte Bodenwert bei 600 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt rd. 62 €/m <sup>2</sup> .  |   |



Die Umrechnung bei abweichenden Grundstücksflächen ist im Anwendungsbeispiel auf Seite 38 beschrieben.

## 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<br>(Stadt / Landkreis)<br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres | Anzahl  | mittlere<br>Größe<br>[m <sup>2</sup> ] | mittlerer Preis<br>erschließungs-<br>beitragsfrei<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|--|---------|--|--|
| Stadt Göttingen  | 2 (3)   | * (729)                                | * (226)  |
| Landkreis Göttingen  | 5 (1)   | 2.282 *                                | 95 *   |
| Landkreis Goslar   | 14 (11) | 1.480 (1.276)                          | 75 (50)  |
| Landkreis Holzminden   | 1 (1)   | * *                                    | * *  |
| Landkreis Northeim   | 6 (1)   | 1.233 *                                | 111 *  |
| Landkreis Osterode<br>am Harz  | 1 (3)   | * 554                                  | * 37   |
| Zuständigkeitsbereich  | 29 (20) | 1.785 (1.052)                          | 90 (79)  |

\*) 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 unmittelbare 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 (wertrelevante Geschossflächenzahl).

### 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.

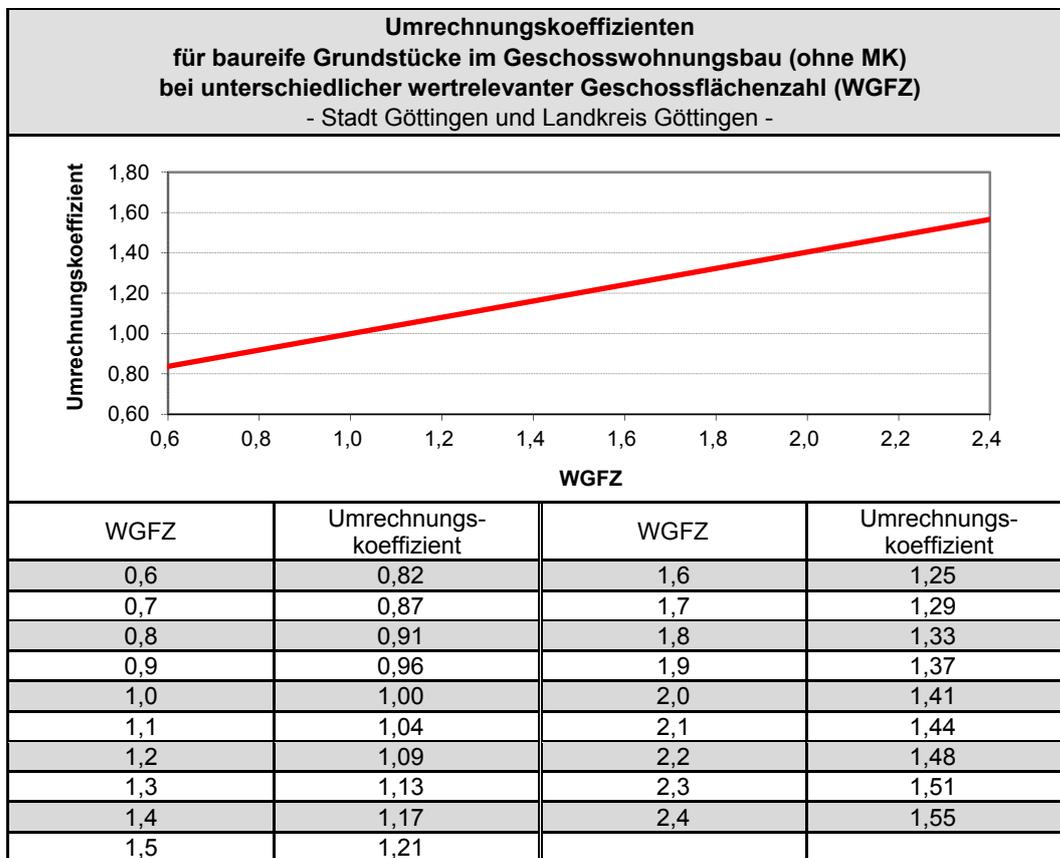
Vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden aus landesweit vorliegenden Kaufpreisen Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Wertunterschieden bei abweichender WGFZ abgeleitet und im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht.

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 mit Bodenrichtwerten über 200 €/m<sup>2</sup>. Im Bereich des Kerngebiets der Stadt Göttingen (MK) sind die Einzelregelungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung (Handelsbetriebe/Wohnen) von vorrangiger Bedeutung für die Wertigkeit des Grund und Bodens. Die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher wertrelevanter Geschossflächenzahl sind hier nicht anwendbar.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises [€/m<sup>2</sup>] 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 200 €/m<sup>2</sup> 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:  $200 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,91}{1,09} = 166,97 \text{ €/m}^2$

Der gesuchte Bodenwert bei einer WGfZ von 0,8 beträgt rd. 170 €/m<sup>2</sup>.

## 5.5 Gewerbliche Bauflächen

Durchschnittlich 8,6 % (Vorjahr 7,2 %) der registrierten Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke betreffen gewerbliches Bauland. In der Stadt Göttingen beträgt dieser Anteil 18,0 % (Vorjahr 10,3 %), in den übrigen Bereichen zwischen 3,3 % (Landkreis Goslar, Vorjahr 8,6 %) und 13,6 % (Landkreis Osterode am Harz, Vorjahr 4,7 %).

Bei den gewerblichen Bauflächen ist der Anteil kommunalen Baulandes 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 Berichtsjahres 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<br>(Stadt / Landkreis)<br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres | Anzahl  | mittlere<br>Größe<br>[m <sup>2</sup> ] | mittlerer Preis<br>erschließungs-<br>beitragsfrei<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|--|---------|--|--|
| Stadt Göttingen  | 5 (3)   | 4.015 (14.833)                         | 243 (48)   |
| Landkreis Göttingen  | 8 (9)   | 3.382 (4.389)                          | 40 (31)  |
| Landkreis Goslar   | 2 (8)   | * (14.933)                             | * (14)   |
| Landkreis Holzminden   | 6 (3)   | 5.715 (13.593)                         | 25 (16)  |
| Landkreis Northeim   | 8 (8)   | 5.400 (3.570)                          | 43 (31)  |
| Landkreis Osterode<br>am Harz  | 9 (1)   | 3.866 *                                | 26 *   |
| Zuständigkeitsbereich  | 38 (32) | 4.284 (8.351)                          | 60 (27)  |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Zusätzlich wurden auch Kauffälle für erschließungsbeitragspflichtige Gewerbegrundstücke (insgesamt 9) nachgewiesen, für die ein Erschließungsanteil (noch) nicht ermittelt werden konnte. Im Bereich des Landkreises Northeim beträgt die Anzahl 4, in den übrigen Bereichen ist die Anzahl jeweils unter 3 Kauffällen. Für die Vorjahre konnten Erschließungsanteile inzwischen überwiegend nacherfasst werden.

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 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 aufgrund 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 und auch, ob gegebenenfalls noch Flächen, die zukünftig öffentlichen Nutzungen dienen, enthalten sind (Brutto- oder Nettorohbauland).

Für Rohbauland sind in der Literatur Spannen von 35 % bis 95 % des Wertes von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land zu finden.

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

Eine Auswertung entsprechender Kaufpreise führt zu einem Wertverhältnis zwischen Bruttorohbauland und erschließungsbeitragsfreiem baureifem Land von durchschnittlich 20 % bis 30 %.

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.

Aufgrund der aktuellen demographischen Entwicklungen und der politischen Vorgaben sind die Voraussetzungen zur Entwicklung neuer Baugebiete im ländlichen Bereich enger geworden. Auch für Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauland ausgewiesen sind, wird oftmals die weitere Entwicklung zu Bauland nicht mehr erfolgen.

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 im Allgemeinen 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 sogenannte privilegierte Nutzungen, wie z. B. die Errichtung landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich 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 Holzminen flächendeckend Außenbereichsbodenrichtwerte ermittelt. Für die Ermittlung von Bodenwerten bebauter Grundstücke im Außenbereich sind ansonsten gegebenenfalls nur für räumlich zusammenhängende bebaute Bereiche 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, von der Größe und der Nutzung 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

Diese Rechtsform, mit der ursprünglich die Bildung von Eigentum erleichtert werden sollte, hat in der Region derzeit eine untergeordnete Bedeutung. Die Erbbaurechtsverträge dienen dabei überwiegend der Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der Erbbauzins beträgt rd. 2 % bis 5 % vom Bodenwert bei einer Laufzeit zwischen 50 bis 99 Jahren. Die Erschließungskosten sind i. d. R. vom Erbbaurechtsnehmer zu zahlen. Als wichtigste Erbbaurechtsgeber sind kirchliche Einrichtungen zu nennen.

Für das Berichtsjahr 2016 sind nur im Landkreis Goslar Erstbegründungen nachgewiesen (2016: 2, Vorjahr: 4). Im Landkreis Northeim war die letzte Erstbegründung in 2015 (1) registriert, von 2011 bis 2014 und 2016 liegen keine Erstbegründungen vor.

In den Landkreisen Holzminden und Osterode am Harz wurden bereits seit 2009 keine Erstbegründungen mehr registriert. Die Anzahl der Erstbegründungen seit 2012 beträgt in Stadt und Landkreis Göttingen 5 und im Landkreis Goslar 11.

Im Zeitraum der letzten 10 Jahre (seit dem 01.01.2007) wurden in Stadt und Landkreis Göttingen 13 Erbbaurechtsverträge (keine Vertragserneuerungen nach Ablauf) abgeschlossen, im Landkreis Goslar 24, im Landkreis Holzminden 1, im Landkreis Northeim 2 und im Landkreis Osterode am Harz keine (0).

### 5.8.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken

Seit 2012 wurden insgesamt 66 Käuffälle im Berichtsgebiet registriert. Die nachfolgende Tabelle stellt das durchschnittliche Preisniveau [€/m<sup>2</sup>] der mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke (Erbbaugrundstücke) in Bezug auf den Bodenrichtwert [€/m<sup>2</sup>] 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. Abhängigkeiten der Kaufpreise in Bezug auf die Restlaufzeit oder den zu zahlenden Erbbauzins wurden nicht weiter untersucht.

| Verkauf von Erbbaugrundstücken |                                      |  |             |   |                                  |          |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|-------------|---|----------------------------------|----------|
| Bereich<br>(Stadt/Landkreis)   | Anzahl<br>im Zeitraum<br>2012 - 2016 | Vergleichsfaktor<br>$\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Baulandrichtwert}}$ |             | Restlaufzeit<br>des Erbbaurechts<br>vertrages [Jahre] | Kaufpreis<br>[€/m <sup>2</sup> ] |          |
|                                |                                      | Mittel   | Spanne      |   | Spanne                           | Mittel   |
| Stadt Göttingen                | 14                                   | 0,42   | 0,32 - 0,71 | 42 - 84   | 77                               | 59 - 160 |
| Landkreis Göttingen            | 10                                   | 0,79   | 0,46 - 1,00 | 36 - 89   | 90                               | 28 - 150 |
| Landkreis Goslar               | 15                                   | 0,78   | 0,45 - 0,79 | 24 - 85   | 25                               | 22 - 26  |
| Landkreis Holzminden           | 7                                    | 0,53   | 0,30 - 0,81 | 49 - 72   | 30                               | 13 - 62  |
| Landkreis Northeim             | 7                                    | 0,59   | 0,37 - 1,00 | 70 - 80   | 33                               | 25 - 50  |
| Landkreis Osterode am Harz     | 1                                    | *  | *           | *   | *                                | *        |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

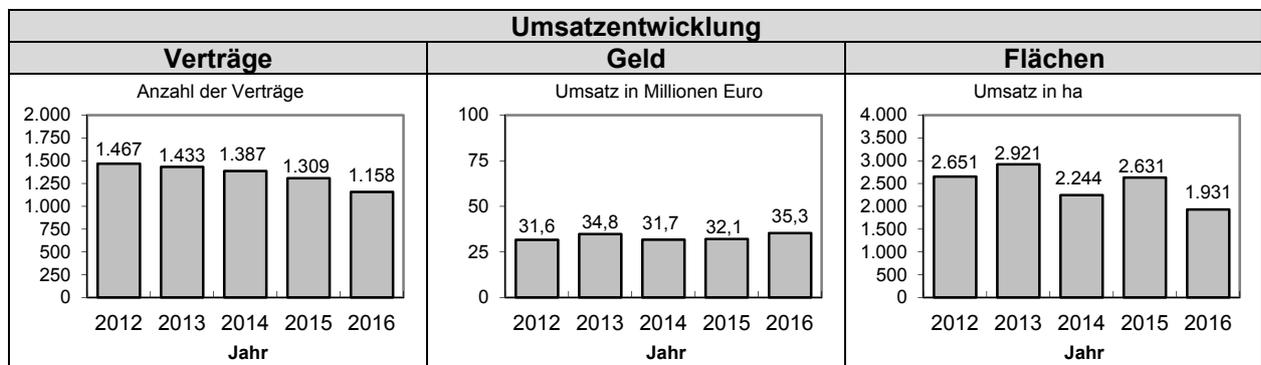
## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

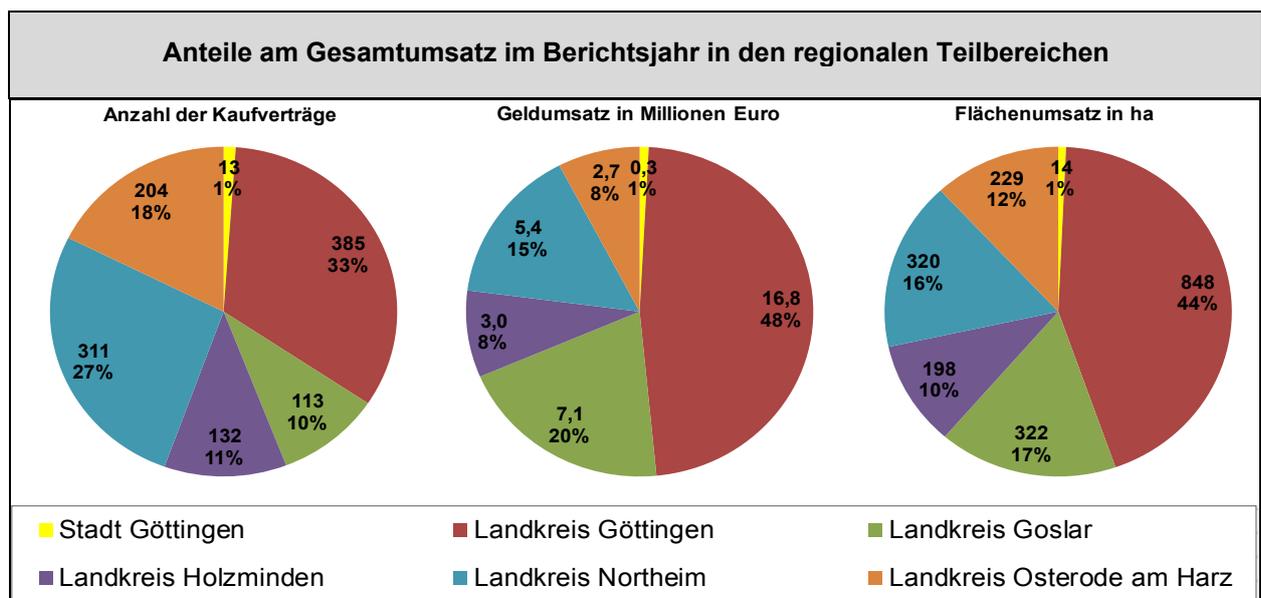
In den nachfolgenden Abschnitten werden Umsatzentwicklung, Preisniveau und Preisentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dargestellt. Zunächst werden die Gesamtumsätze im Zuständigkeitsbereich gegenübergestellt. Auch die Umsatzentwicklungen in den Teilbereichen mit Aufteilung in die verschiedenen Grundstücksarten bzw. Nutzungen und 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 1.309 im Vorjahr auf 1.158 im Berichtsjahr gesunken. Das entspricht einem Rückgang von 12 %. Der Geldumsatz ist dagegen höher und liegt für das Berichtsjahr bei 35,3 Millionen €. Gegenüber dem Vorjahr mit einem Umsatz von 32,1 Millionen € entspricht das einem Plus von 10 %. Der Flächenumsatz liegt 27 % unter dem Vorjahresergebnis, er ist von 2.631 ha auf 1.931 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.



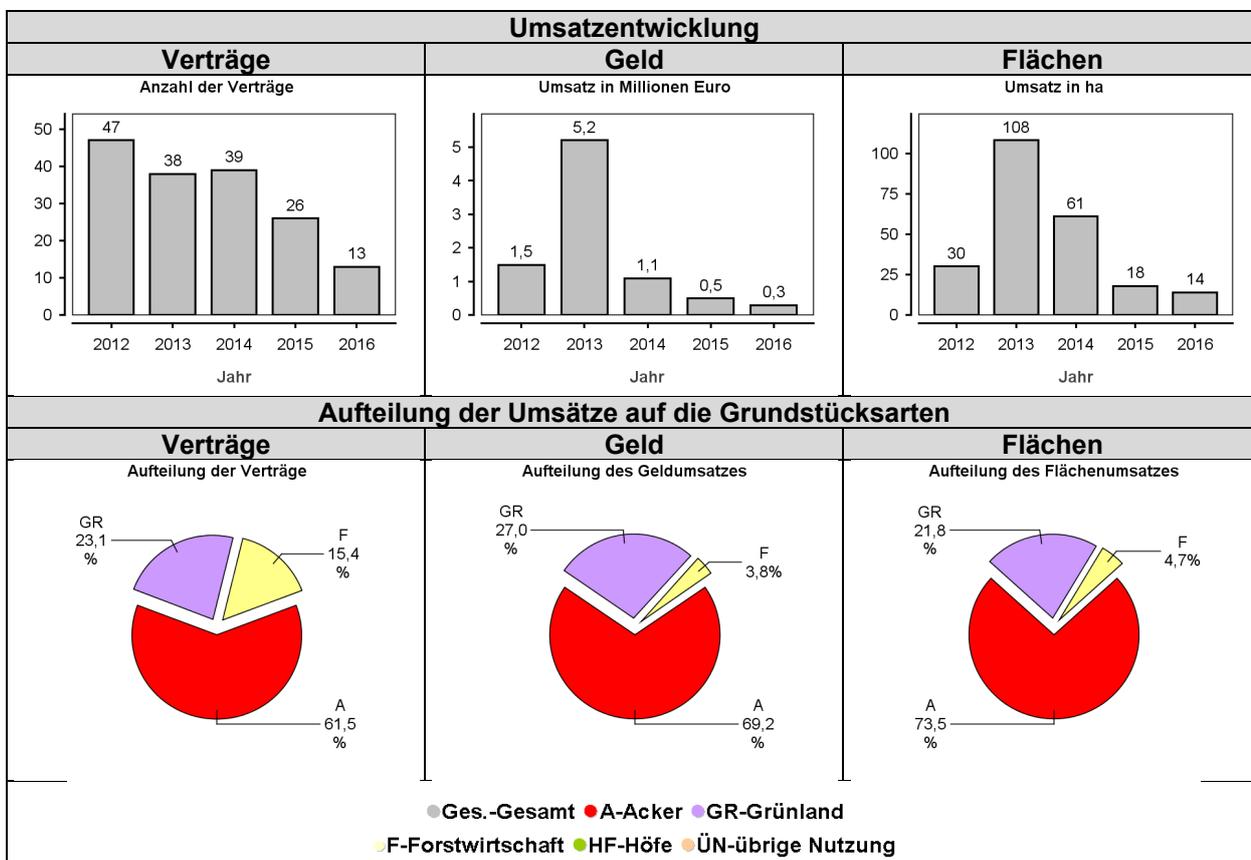
Die Vertragsentwicklung in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt. Die Prozentangaben wurden aus nicht gerundeten Werten ermittelt. 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.

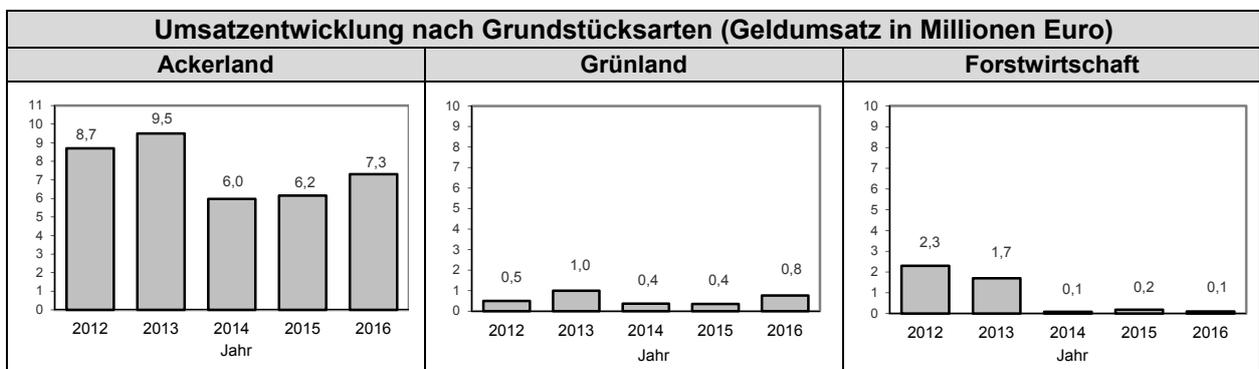
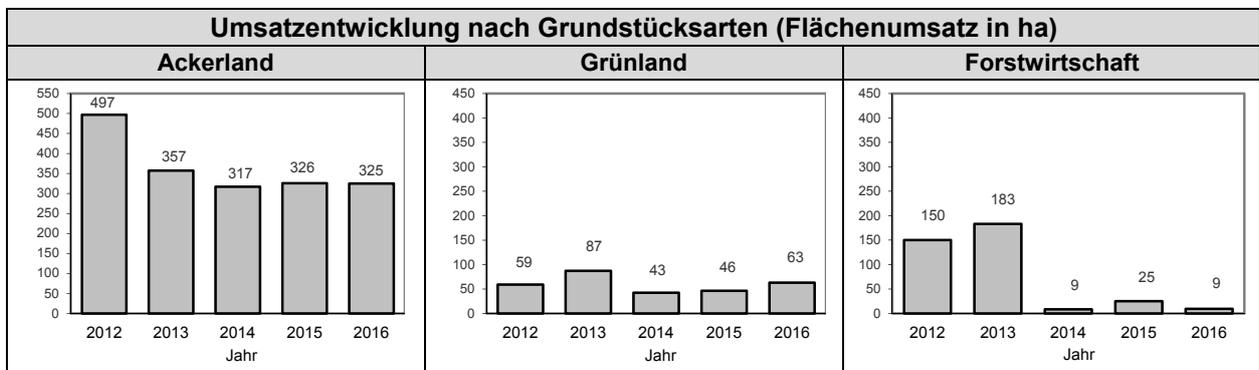
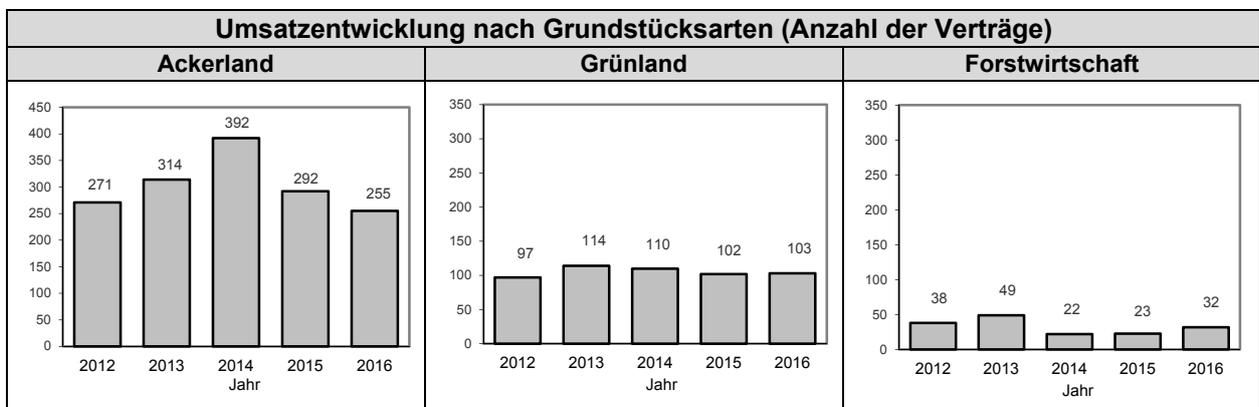
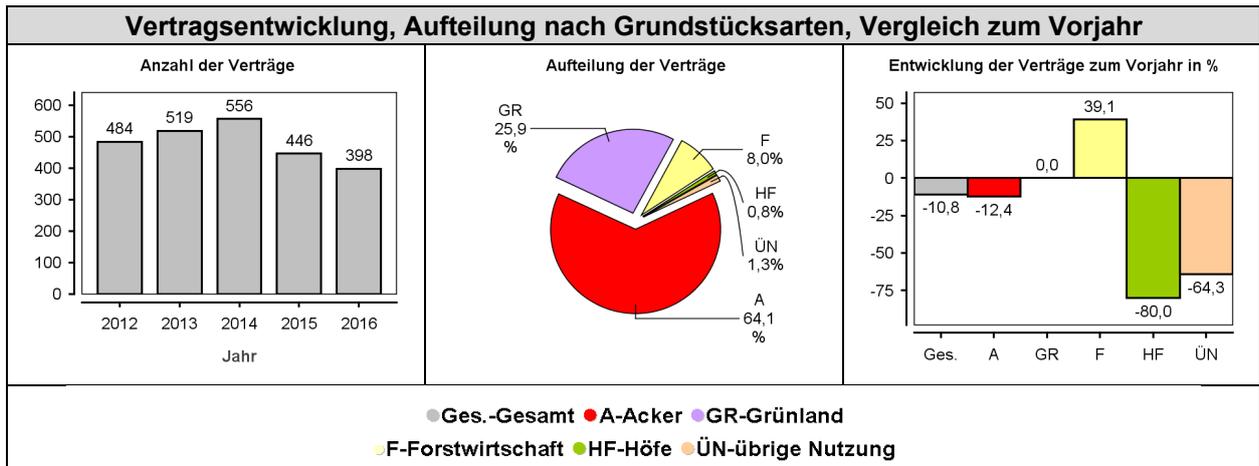
**6.2.1 Stadt Göttingen**

In der Stadt Göttingen wurden im Berichtsjahr 2016 insgesamt 13 land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (inkl. landwirtschaftlicher Betriebe) veräußert. Der Geldumsatz betrug 0,3 Millionen € und der Flächenumsatz 14 ha.

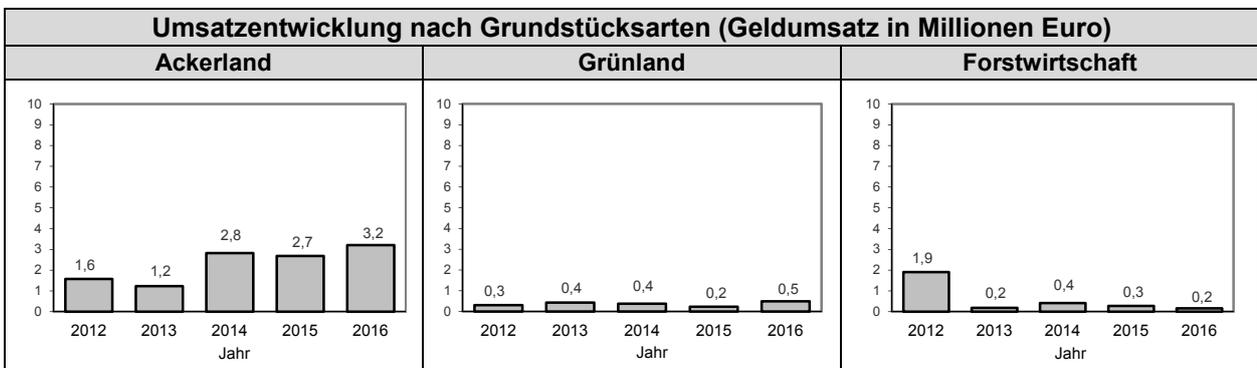
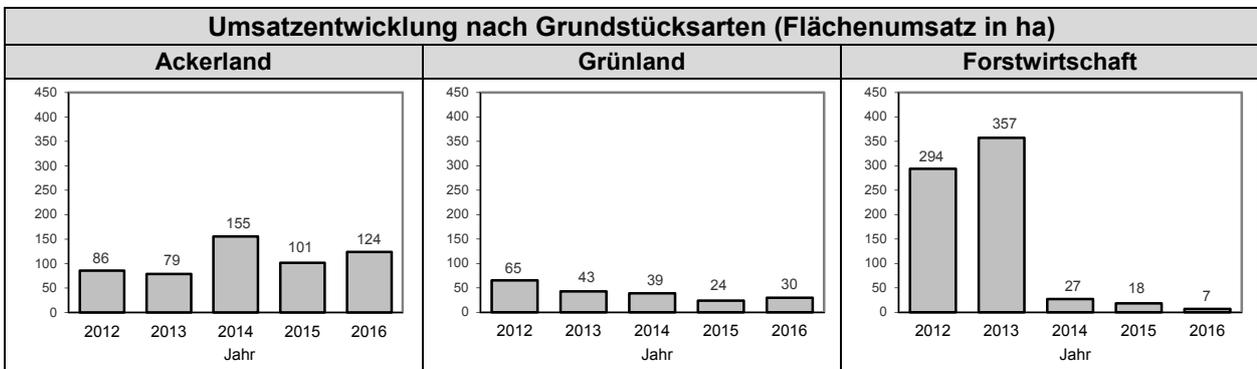
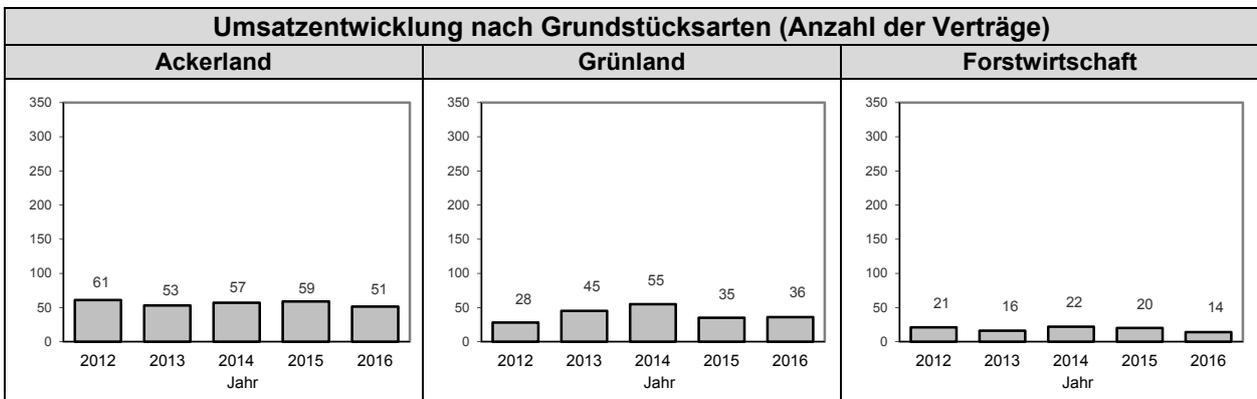
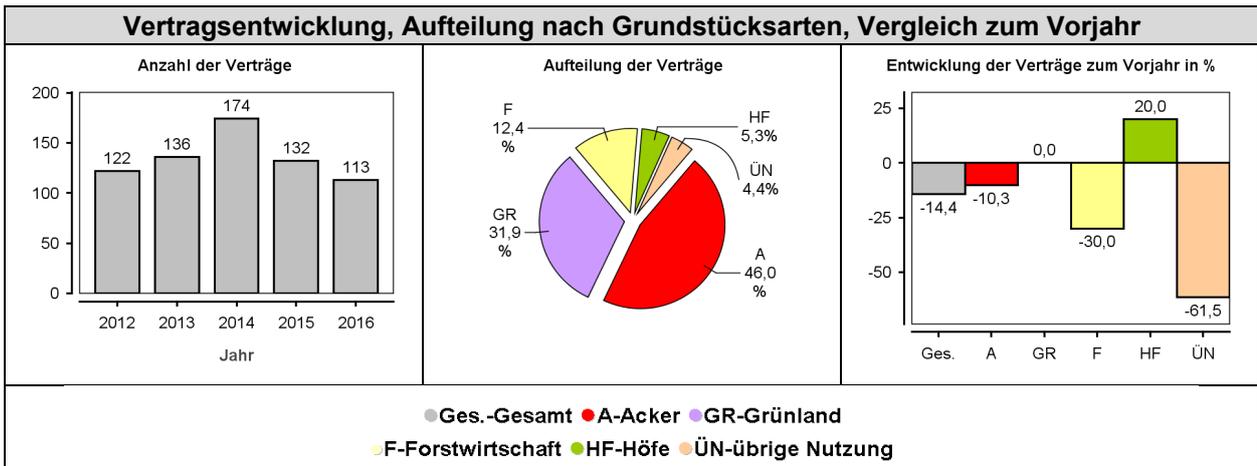


Für die Stadt Göttingen erfolgt aufgrund der sehr geringen Stückzahlen keine weitere Aufschlüsselung nach Grundstücksarten. Die entsprechenden Umsatzentwicklungen werden mit denen des übrigen Landkreises Göttingen zusammengefasst.

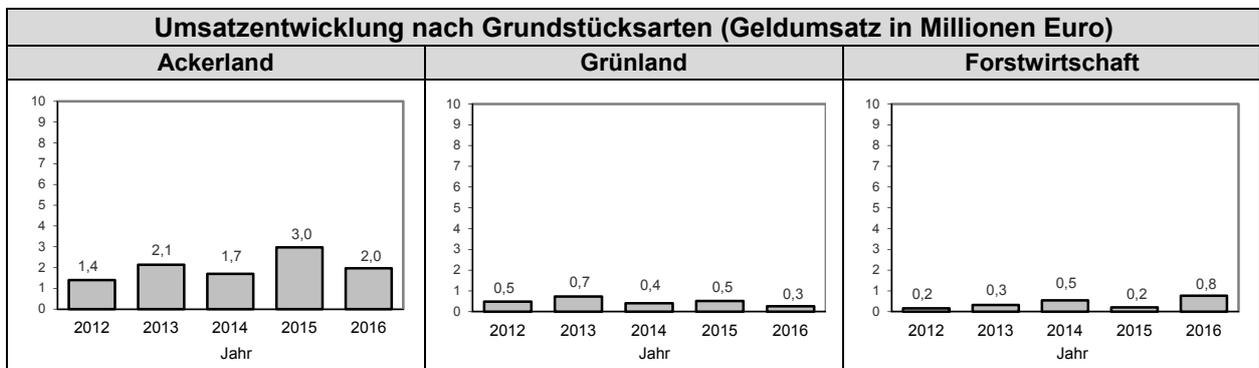
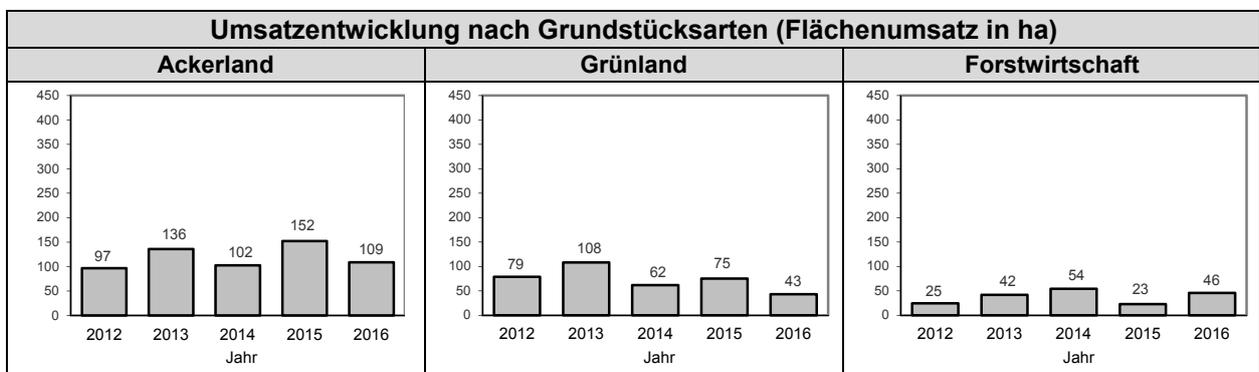
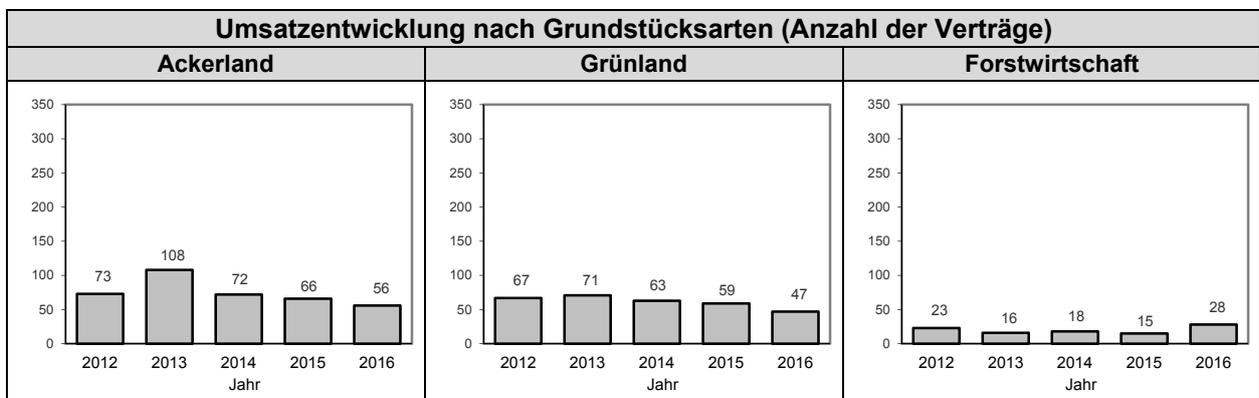
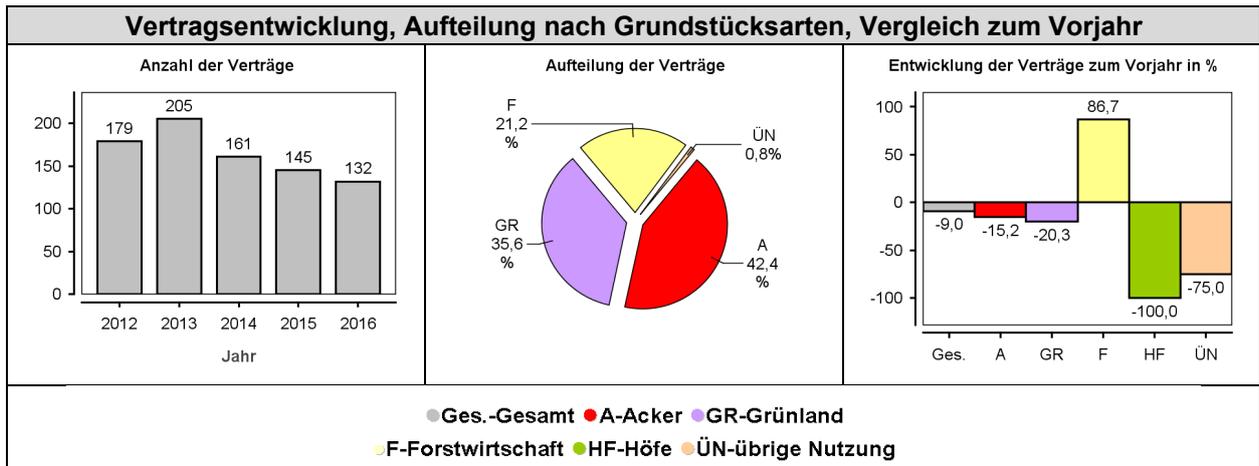
6.2.2 Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen)



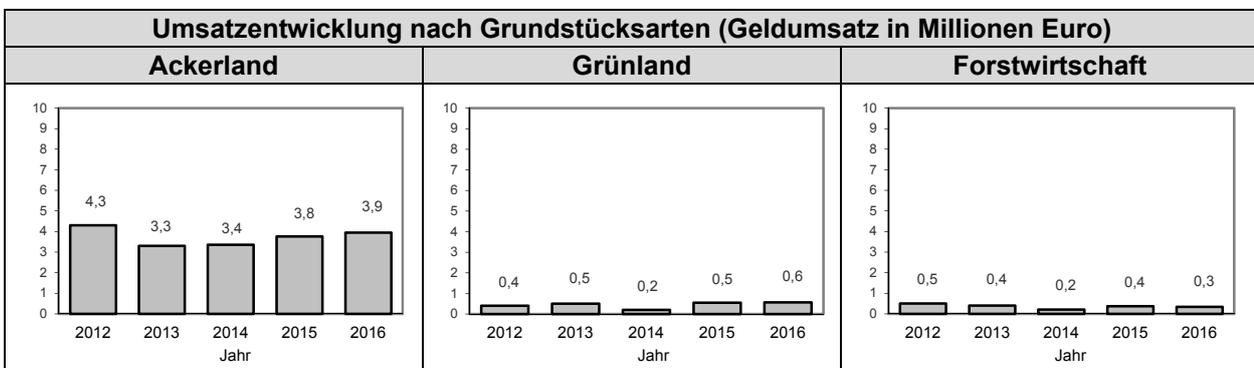
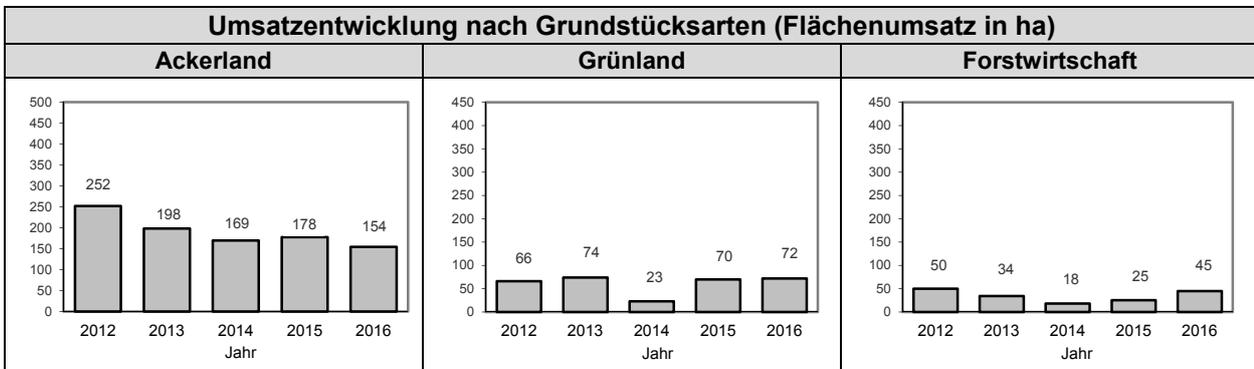
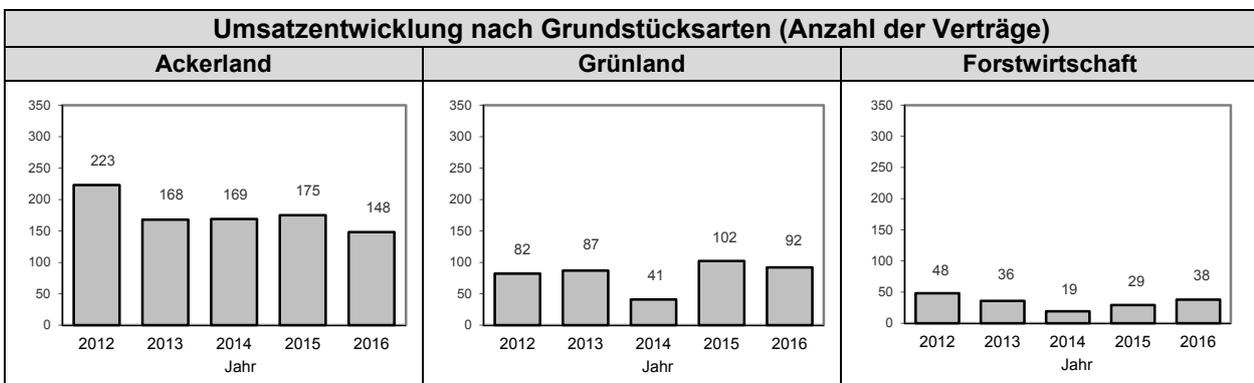
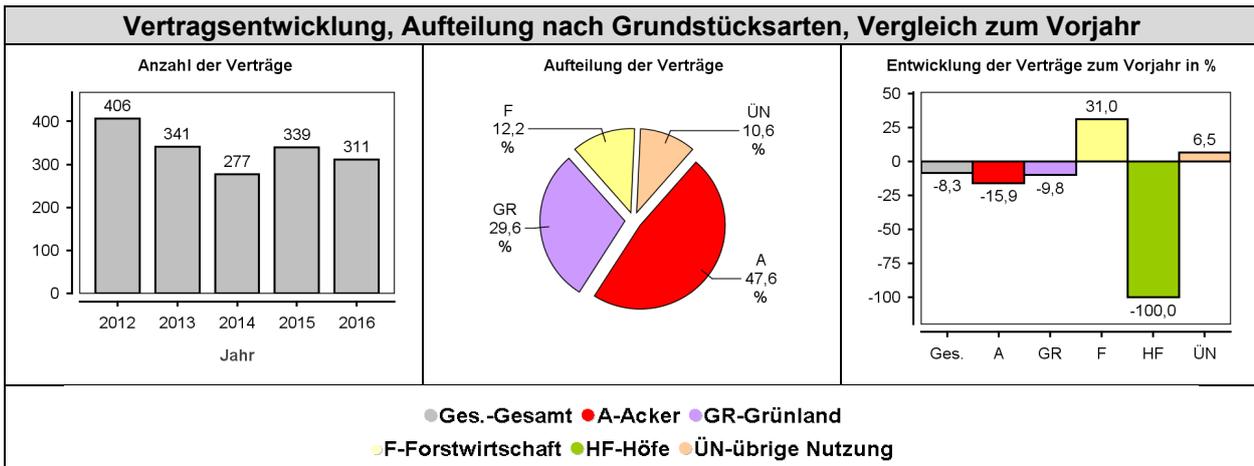
6.2.3 Landkreis Goslar



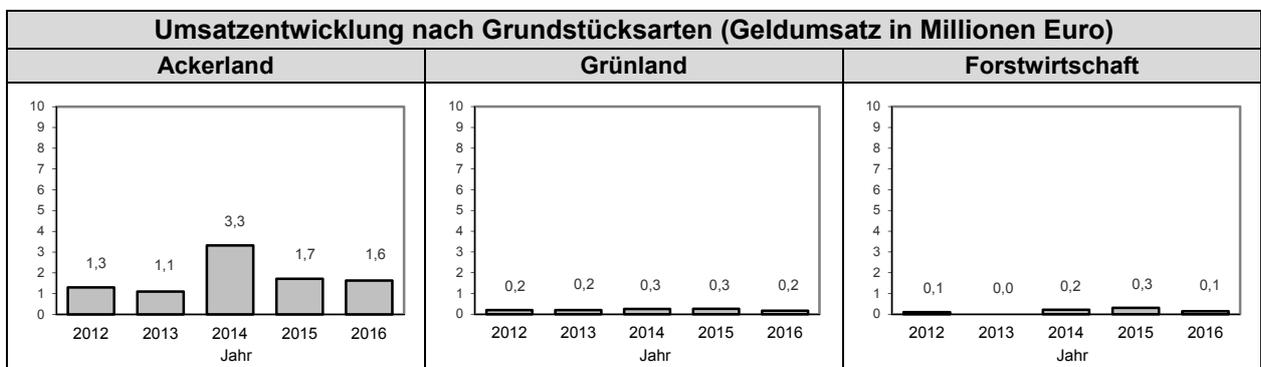
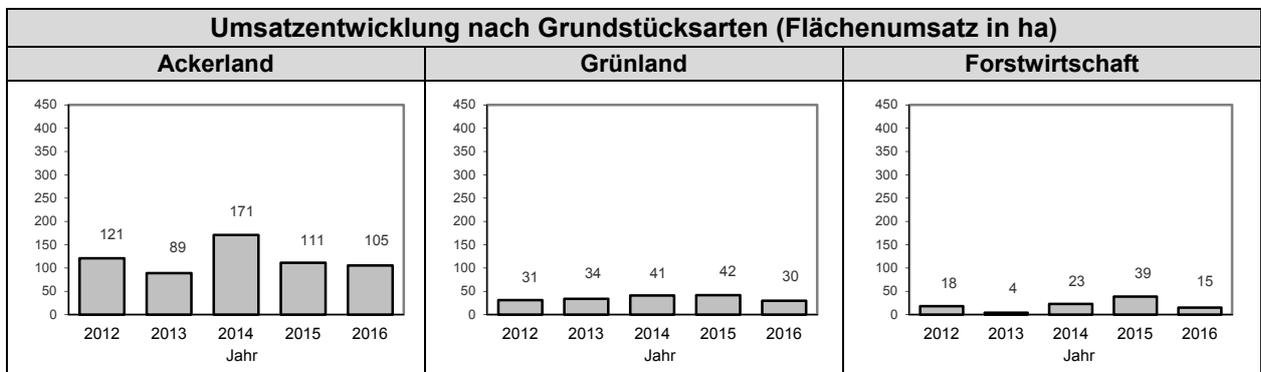
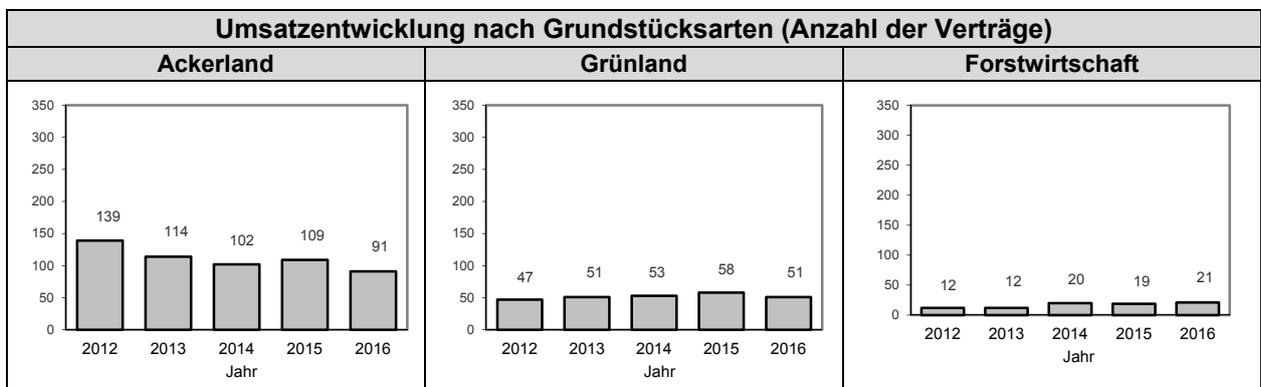
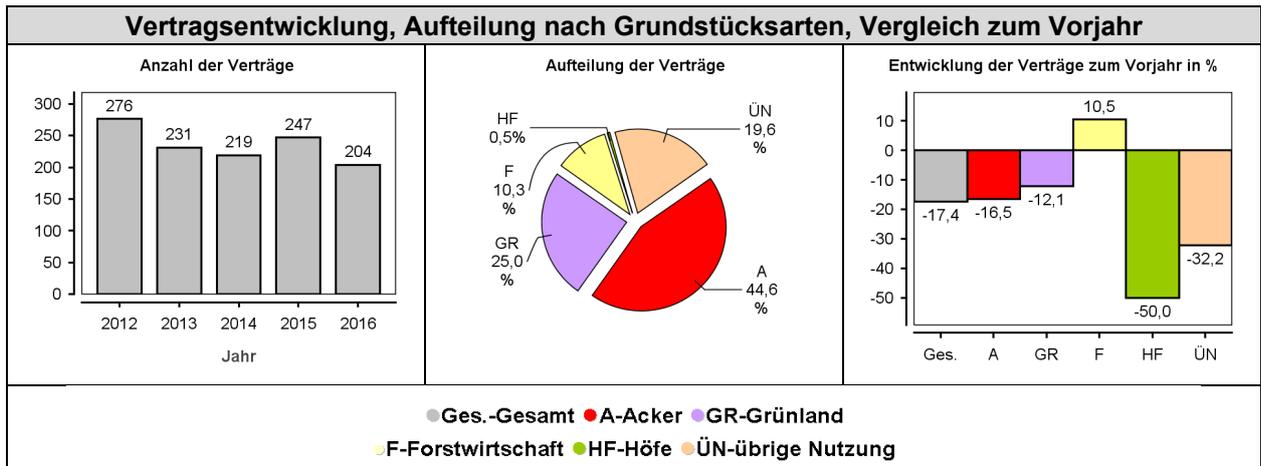
6.2.4 Landkreis Holzminden



6.2.5 Landkreis Northeim



6.2.6 Landkreis Osterode am Harz

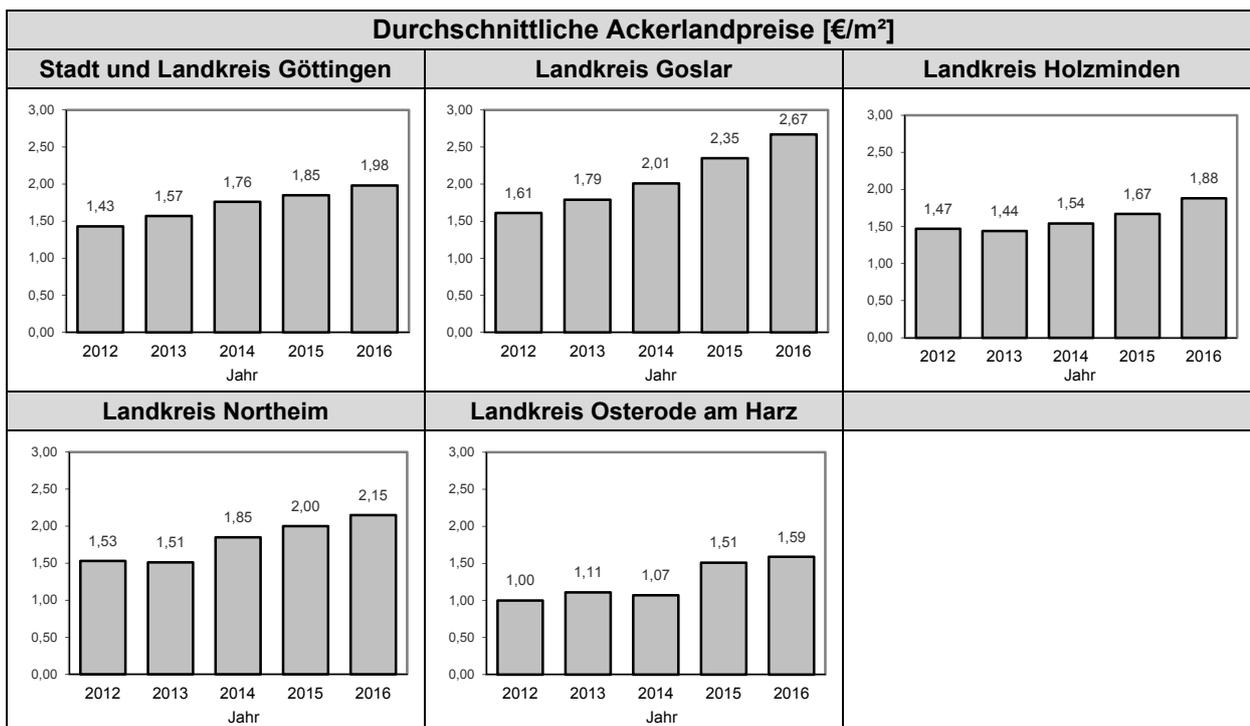


### 6.3 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.3.1 Preisniveau - Ackernutzung

Für Ackerlandflächen sind aus den Kaufverträgen der letzten Jahre durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Flächen mit mehreren Nutzungsarten (Mischnutzungen) und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

Für die verschiedenen Landkreise 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 sehr geringer Stückzahlen keine gesonderte Aufschlüsselung. Die entsprechenden Angaben werden mit denen des Landkreises Göttingen zusammengefasst.

**6.3.1.2 Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen)**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2016 getätigten Verkäufe betrug 1,93 €/m<sup>2</sup> (2015 = 1,85 €/m<sup>2</sup>) bei durchschnittlichen Ackerzahlen um 55. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteeinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 1,2 ha (Vorjahr: 1,0 ha).

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

| Ackerzahl | Anzahl     | mittlere Größe<br>[ha] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |             |
|-----------|------------|------------------------|-------------------------------|-------------|
|           |            |                        | Mittelwert                    | Spanne      |
| bis 40    | 9<br>(8)   | 0,5<br>(0,9)           | 1,40<br>(1,82)                | 0,81 – 2,24 |
| 41 – 60   | 75<br>(75) | 1,3<br>(1,0)           | 1,66<br>(1,45)                | 0,70 – 3,65 |
| 61 – 80   | 41<br>(64) | 1,2<br>(1,1)           | 2,47<br>(2,20)                | 0,66 – 4,31 |
| über 80   | 4<br>(5)   | 1,0<br>(0,9)           | 2,56<br>(3,27)                | 1,01 – 3,70 |

**6.3.1.3 Landkreis Goslar**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2016 getätigten Verkäufe betrug 2,67 €/m<sup>2</sup> (2015 = 2,35 €/m<sup>2</sup>) bei durchschnittlichen Ackerzahlen um 60. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteeinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 2,9 ha (Vorjahr: 2,6 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<br>[ha] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |             |
|-----------|------------|------------------------|-------------------------------|-------------|
|           |            |                        | Mittelwert                    | Spanne      |
| bis 40    | 0<br>(2)   | *<br>*                 | *<br>*                        | *<br>*      |
| 41 – 60   | 12<br>(15) | 2,0<br>(3,3)           | 2,67<br>(2,28)                | 1,73 – 4,00 |
| 61 – 80   | 15<br>(14) | 4,0<br>(2,1)           | 2,66<br>(2,64)                | 1,59 – 4,00 |
| über 80   | 2<br>(0)   | *<br>*                 | *<br>*                        | *<br>*      |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### 6.3.1.4 Landkreis Holzminden

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2016 getätigten Verkäufe betrug 1,88 €/m<sup>2</sup> (2015 = 1,67 €/m<sup>2</sup>) bei durchschnittlichen Ackerzahlen um 55. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteeinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 1,7 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<br>[ha] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |             |
|-----------|------------|------------------------|-------------------------------|-------------|
|           |            |                        | Mittelwert                    | Spanne      |
| bis 40    | 3<br>(6)   | 1,01<br>(0,74)         | 1,48<br>(1,30)                | 0,70 – 2,67 |
| 41 – 60   | 12<br>(12) | 1,2<br>(1,9)           | 1,52<br>(1,55)                | 0,92 – 2,40 |
| 61 – 80   | 20<br>(11) | 2,2<br>(1,5)           | 2,18<br>(1,97)                | 1,21 – 4,00 |
| über 80   | 1<br>(2)   | *<br>*                 | *<br>*                        | *           |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### 6.3.1.5 Landkreis Northeim

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2016 getätigten Verkäufe betrug 2,15 €/m<sup>2</sup> (2015 = 2,00 €/m<sup>2</sup>) bei durchschnittlichen Ackerzahlen um 60. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteeinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 1,5 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<br>[ha] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |                    |
|-----------|------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|
|           |            |                        | Mittelwert                    | Spanne             |
| bis 40    | 2<br>(9)   | *<br>(0,8)             | *<br>(1,42)                   | *<br>(0,80 – 2,20) |
| 41 – 60   | 36<br>(29) | 1,1<br>(1,2)           | 1,79<br>(1,69)                | 0,60 – 4,25        |
| 61 – 80   | 44<br>(48) | 1,9<br>(1,9)           | 2,28<br>(2,11)                | 1,00 – 4,20        |
| über 80   | 6<br>(7)   | 1,5<br>(1,3)           | 3,60<br>(3,29)                | 2,73 – 4,72        |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### 6.3.1.6 Landkreis Osterode am Harz

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2016 getätigten Verkäufe betrug 1,59 €/m<sup>2</sup> (2015 = 1,51 €/m<sup>2</sup>) bei durchschnittlichen Ackerzahlen um 55. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 1,6 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.

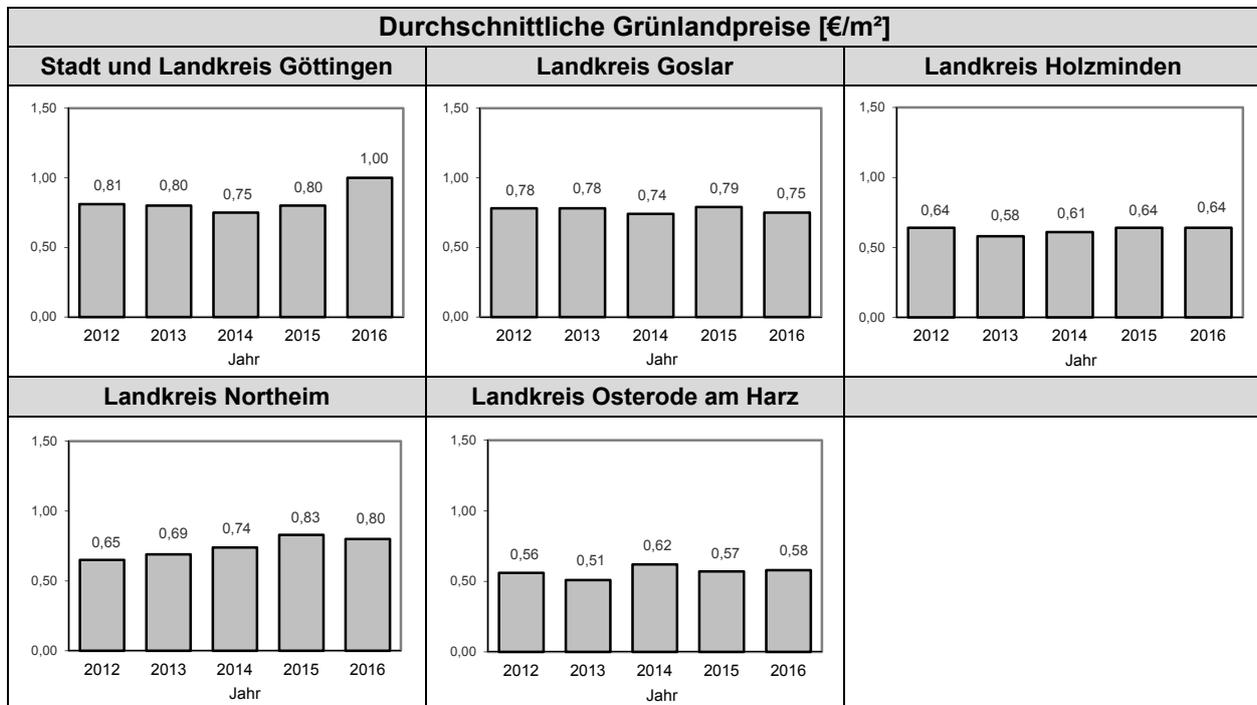
| Ackerzahl | Anzahl     | mittlere Größe [ha] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |                    |
|-----------|------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|
|           |            |                     | Mittelwert                    | Spanne             |
| bis 40    | 1<br>(4)   | *<br>(0,9)          | *<br>(0,93)                   | *<br>(0,60 – 1,39) |
| 41 – 60   | 20<br>(26) | 2,2<br>(1,6)        | 1,36<br>(1,31)                | 0,48 – 2,42        |
| 61 – 80   | 19<br>(31) | 1,2<br>(1,4)        | 1,70<br>(1,76)                | 1,01 – 3,74        |
| über 80   | 2<br>(0)   | *<br>*              | *<br>*                        | *<br>*             |

\*) 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 mehreren Nutzungsarten (Mischnutzungen) und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

Für die verschiedenen Landkreise 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)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Jahre 2016 getätigten Verkäufe betrug 1,07 €/m<sup>2</sup> (2015 = 0,80 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl um 50. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 0,8 ha (Vorjahr: 0,7 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<br>[ha] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |             |
|--------------|------------|------------------------|-------------------------------|-------------|
|              |            |                        | Mittelwert                    | Spanne      |
| bis 40       | 6<br>(6)   | 0,9<br>(0,8)           | 1,00<br>(0,64)                | 0,65 – 1,49 |
| 41 – 60      | 24<br>(14) | 0,8<br>(0,7)           | 1,08<br>(0,66)                | 0,47 – 2,00 |
| 61 – 80      | 7<br>(8)   | 0,5<br>(0,4)           | 1,12<br>(1,21)                | 0,50 – 1,87 |

### 6.3.2.3 Landkreis Goslar

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Jahre 2016 getätigten Verkäufe betrug 0,75 €/m<sup>2</sup> (2015 = 0,79 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl um 40. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 0,8 ha (Vorjahr: 0,9 ha).

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

| Grünlandzahl | Anzahl   | mittlere Größe<br>[ha] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |             |
|--------------|----------|------------------------|-------------------------------|-------------|
|              |          |                        | Mittelwert                    | Spanne      |
| bis 40       | 2<br>(3) | *<br>(1,0)             | *<br>(0,50)                   | *           |
| 41 – 60      | 6<br>(8) | 0,7<br>(0,9)           | 0,79<br>(0,90)                | 0,53 – 1,00 |
| 61 – 80      | 0<br>(1) | *<br>*                 | *<br>*                        | *           |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

#### 6.3.2.4 Landkreis Holzminden

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Jahre 2016 getätigten Verkäufe betrug 0,64 €/m<sup>2</sup> (2015 = 0,64 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl um 45. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteeinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 0,9 ha (Vorjahr: 1,4 ha).

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

| Grünlandzahl | Anzahl     | mittlere Größe<br>[ha] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |             |
|--------------|------------|------------------------|-------------------------------|-------------|
|              |            |                        | Mittelwert                    | Spanne      |
| bis 40       | 10<br>(8)  | 1,3<br>(1,6)           | 0,50<br>(0,54)                | 0,25 – 0,72 |
| 41 – 60      | 15<br>(22) | 0,8<br>(1,3)           | 0,69<br>(0,66)                | 0,35 – 2,00 |
| 61 – 80      | 3<br>(1)   | 0,5<br>*               | 0,87<br>*                     | *           |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

#### 6.3.2.5 Landkreis Northeim

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Jahre 2016 getätigten Verkäufe betrug 0,80 €/m<sup>2</sup> (2015 = 0,83 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl um 50. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteeinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 1,1 ha (Vorjahr: 0,9 ha).

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

| Grünlandzahl | Anzahl     | mittlere Größe<br>[ha] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |             |
|--------------|------------|------------------------|-------------------------------|-------------|
|              |            |                        | Mittelwert                    | Spanne      |
| bis 40       | 7<br>(15)  | 1,1<br>(0,9)           | 0,67<br>(0,75)                | 0,30 – 1,00 |
| 41 – 60      | 30<br>(28) | 1,3<br>(1,0)           | 0,77<br>(0,78)                | 0,23 – 2,04 |
| 61 – 80      | 12<br>(10) | 0,8<br>(0,9)           | 0,97<br>(1,10)                | 0,50 – 2,76 |
| über 80      | 1<br>(1)   | *<br>*                 | *<br>*                        | *           |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### 6.3.2.6 Landkreis Osterode am Harz

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller im Jahre 2016 getätigten Verkäufe betrug 0,58 €/m<sup>2</sup> (2015 = 0,57 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl um 40. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteinflüsse. Die mittlere Flächengröße betrug 0,9 ha (Vorjahr: 0,8 ha).

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

| Grünlandzahl | Anzahl    | mittlere Größe [ha] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |             |
|--------------|-----------|---------------------|-------------------------------|-------------|
|              |           |                     | Mittelwert                    | Spanne      |
| bis 40       | 6<br>(9)  | 1,4<br>(0,6)        | 0,63<br>(0,51)                | 0,30 – 0,89 |
| 41 – 60      | 9<br>(20) | 0,7<br>(0,9)        | 0,55<br>(0,59)                | 0,44 – 0,73 |
| 61 – 80      | 3<br>(0)  | 0,6<br>*            | 0,57<br>*                     | *           |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

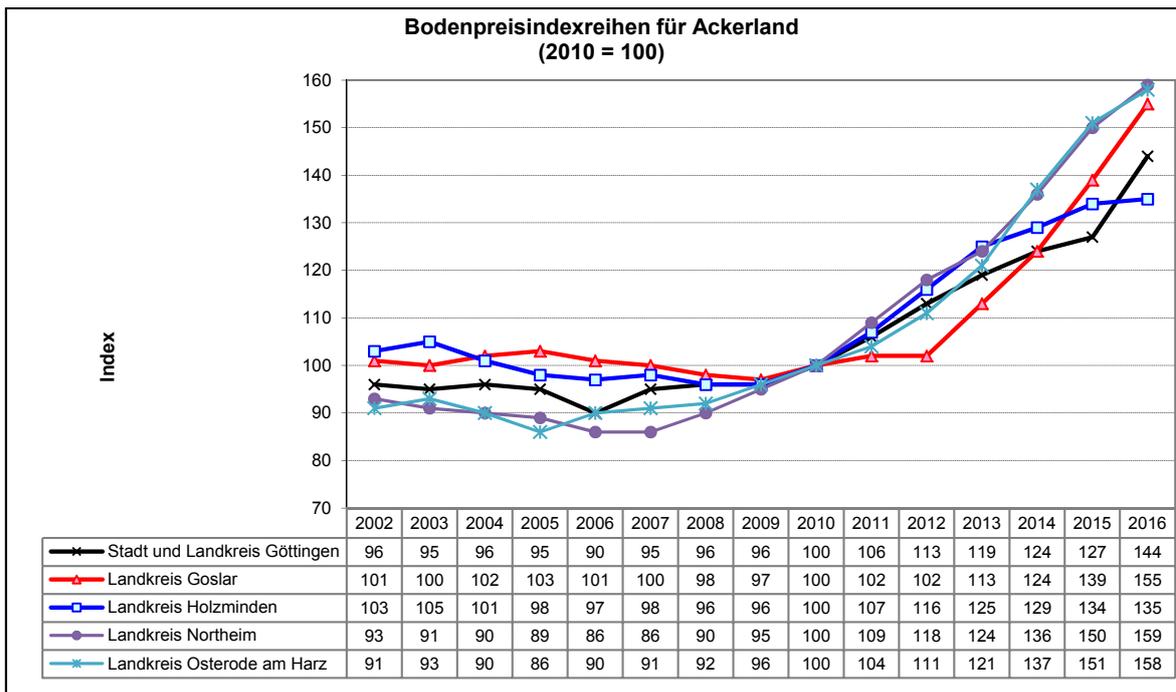
### 6.3.3 Preisentwicklung

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.

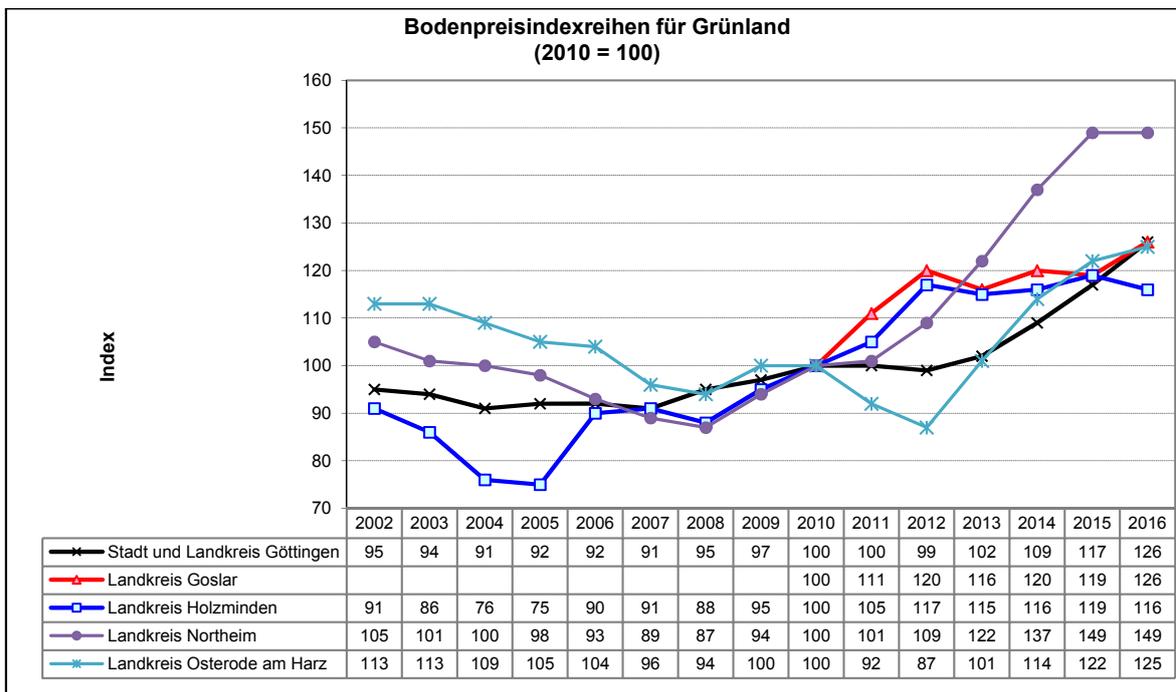
Die hier veröffentlichten Bodenpreisindexreihen gelten für landwirtschaftliche Nutzflächen in verschiedenen Regionen, in denen eine gleichartige Entwicklung beobachtet wurde. Sie sind für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt worden und gelten für Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens 2.500 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> .   |   |

### 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 über Acker- bzw. Grünlandzahlen definiert ist. Diese, auch als Bodenpunkte bezeichneten Werte sind nach dem Bodenschätzungsgesetz ermittelte Verhältniszahlen über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke.

| <b>Anwendungsbeispiel:</b>   |  |
|--|--|
| Der Bodenrichtwert in Höhe von 1,80 €/m <sup>2</sup> gilt für ein Ackergrundstück im Landkreis Göttingen mit der Ackerzahl 75. Wie hoch ist der Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer mittleren Ackerzahl von 65? |  |
| Koeffizient bei Ackerzahl 75:  | 1,09   |
| Koeffizient bei Ackerzahl 65:  | 1,03   |
| Umrechnung:  | $1,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,03}{1,09} = 1,70 \text{ €/m}^2$ |
| Der gesuchte Bodenwert bei Ackerzahl 65 beträgt rd. 1,70 €/m <sup>2</sup> .  |  |

#### Einfluss der Flächengröße auf den Bodenwert von Ackergrundstücken

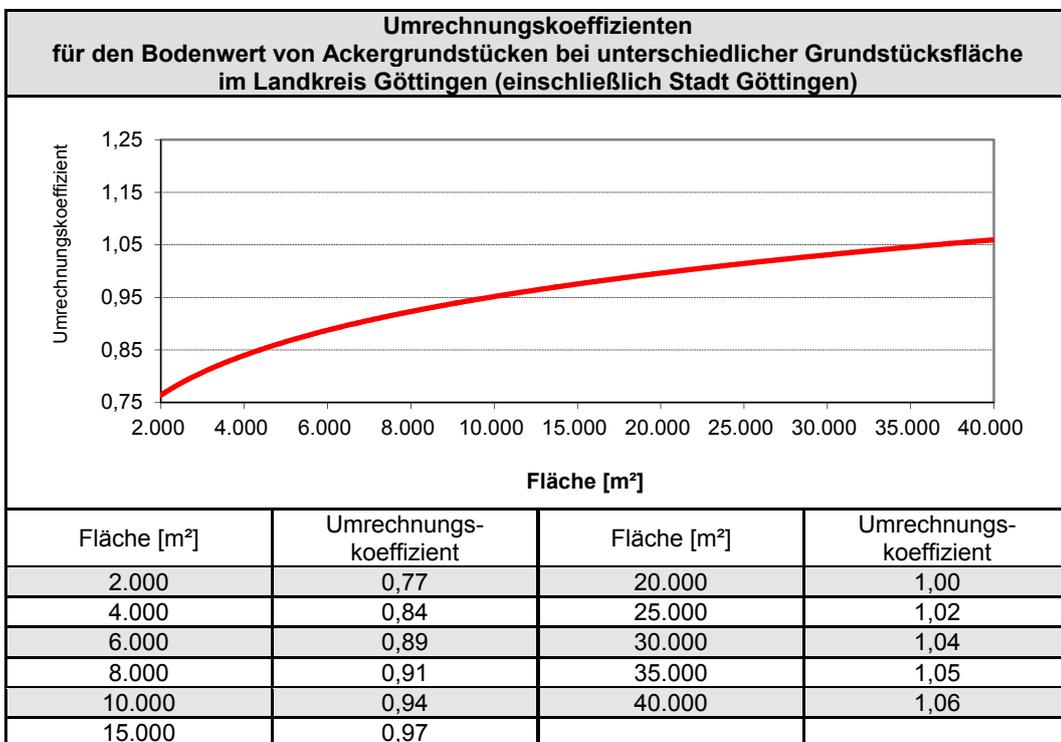
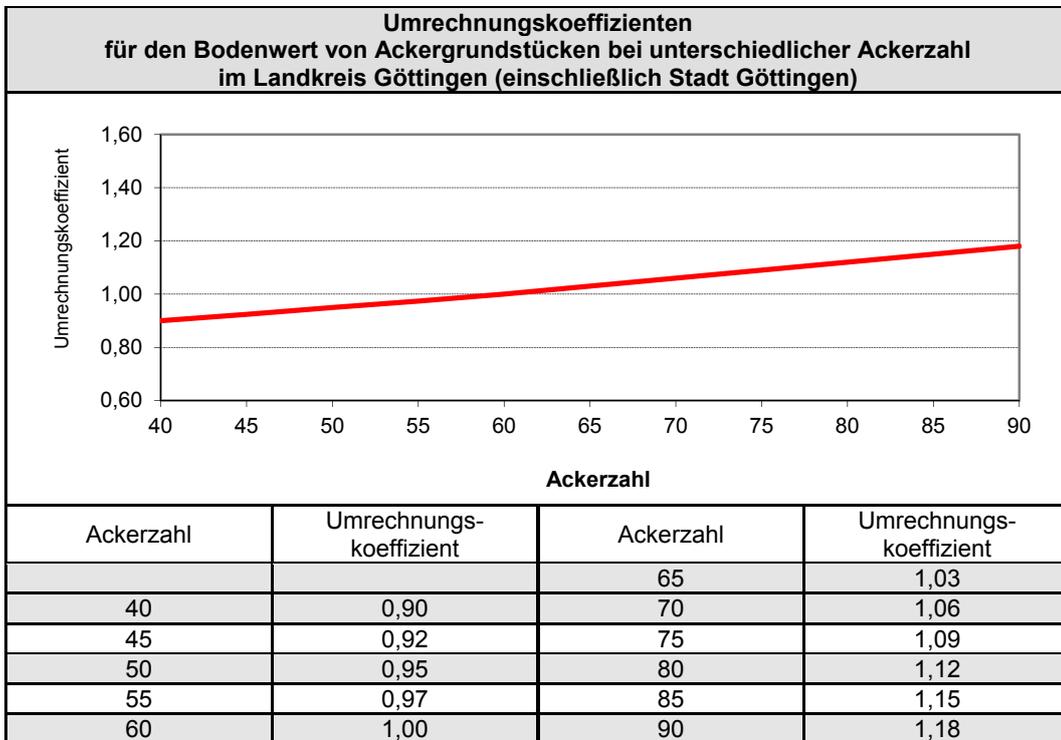
Der Quadratmeterpreis für Ackerland ist abhängig von der Größe der Fläche, mit zunehmender Größe steigt der Quadratmeterpreis.

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.

| <b>Anwendungsbeispiel:</b>   |  |
|--|--|
| Der Bodenrichtwert in Höhe von 1,80 €/m <sup>2</sup> gilt für ein Ackergrundstück im Landkreis Göttingen mit der Grundstücksfläche von 20.000 m <sup>2</sup> (2 ha). Wie hoch ist der Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer Flächengröße von 4.000 m <sup>2</sup> (0,4 ha)? |  |
| Koeffizient bei 20.000 m <sup>2</sup> :  | 1,00   |
| Koeffizient bei 4.000 m <sup>2</sup> :   | 0,84   |
| Umrechnung:  | $1,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,84}{1,00} = 1,51 \text{ €/m}^2$ |
| Der gesuchte Bodenwert bei 4.000 m <sup>2</sup> beträgt rd. 1,50 €/m <sup>2</sup> .  |  |

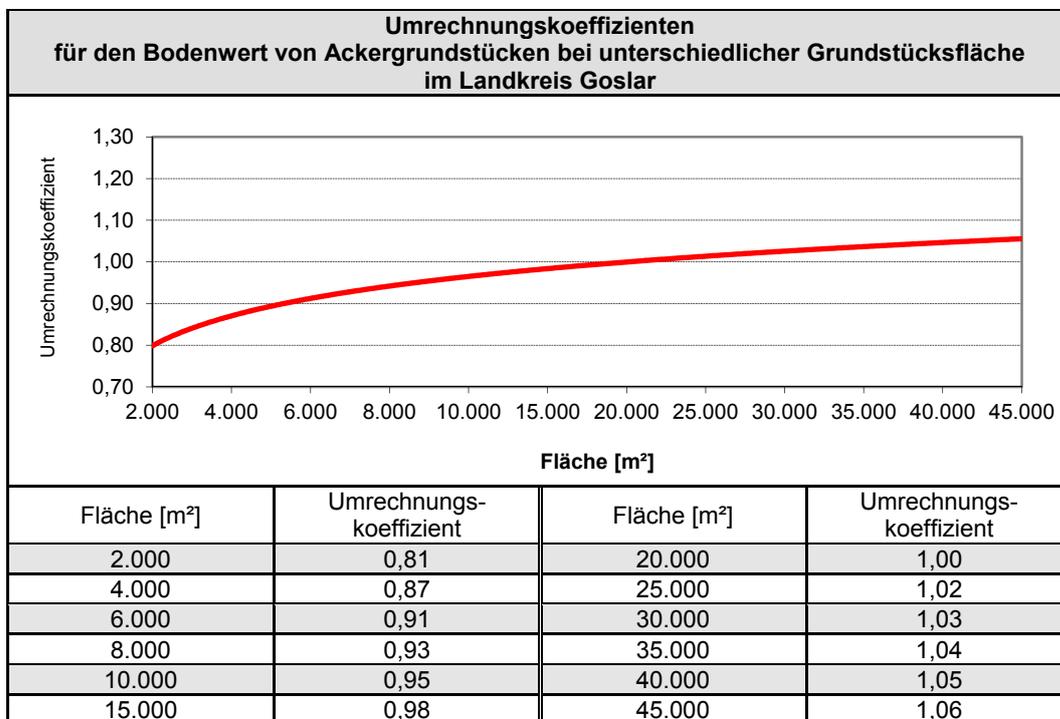
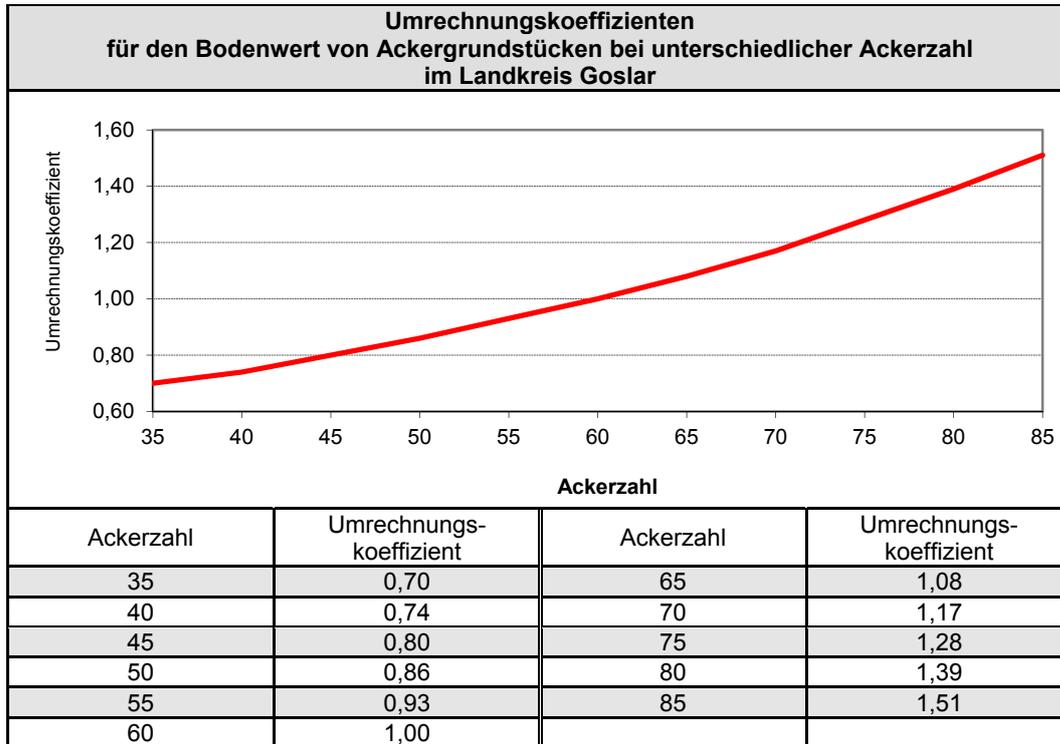
**6.3.4.1 Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen)**

Die Umrechnungskoeffizienten für den Landkreis Göttingen (einschließlich der Stadt Göttingen) wurden mittels Regressionsanalyse aus 498 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2012 bis 2016 ermittelt.



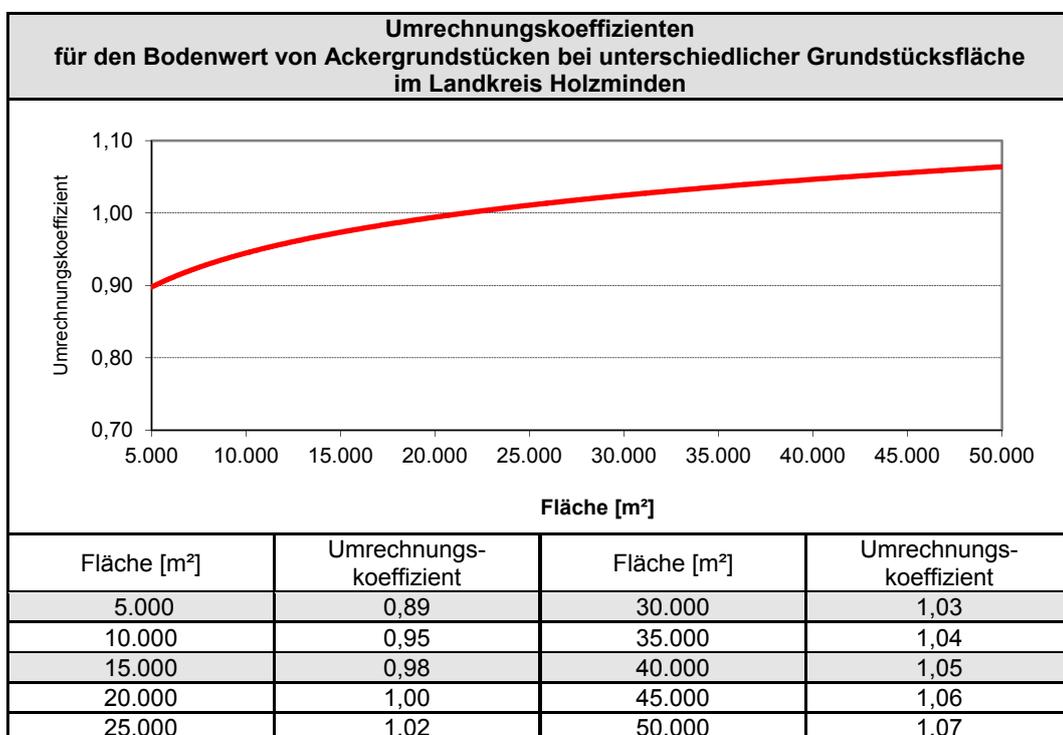
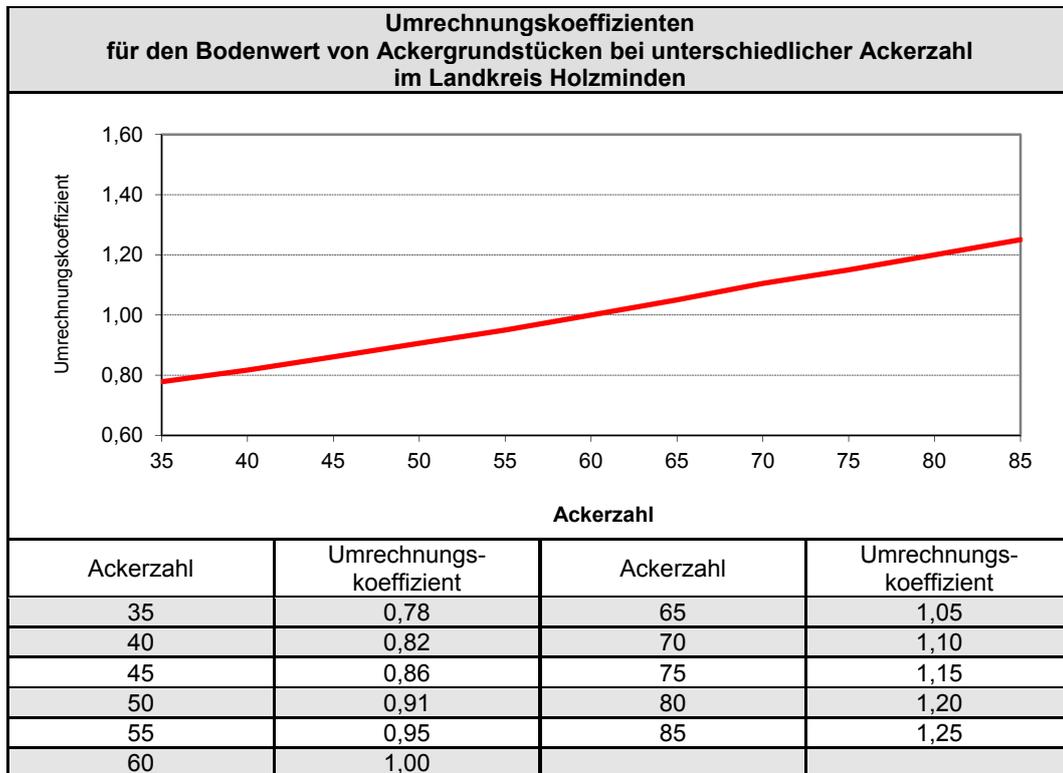
**6.3.4.2 Landkreis Goslar**

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken wurden mittels Regressionsanalyse aus 315 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2007 bis 2016 ermittelt.



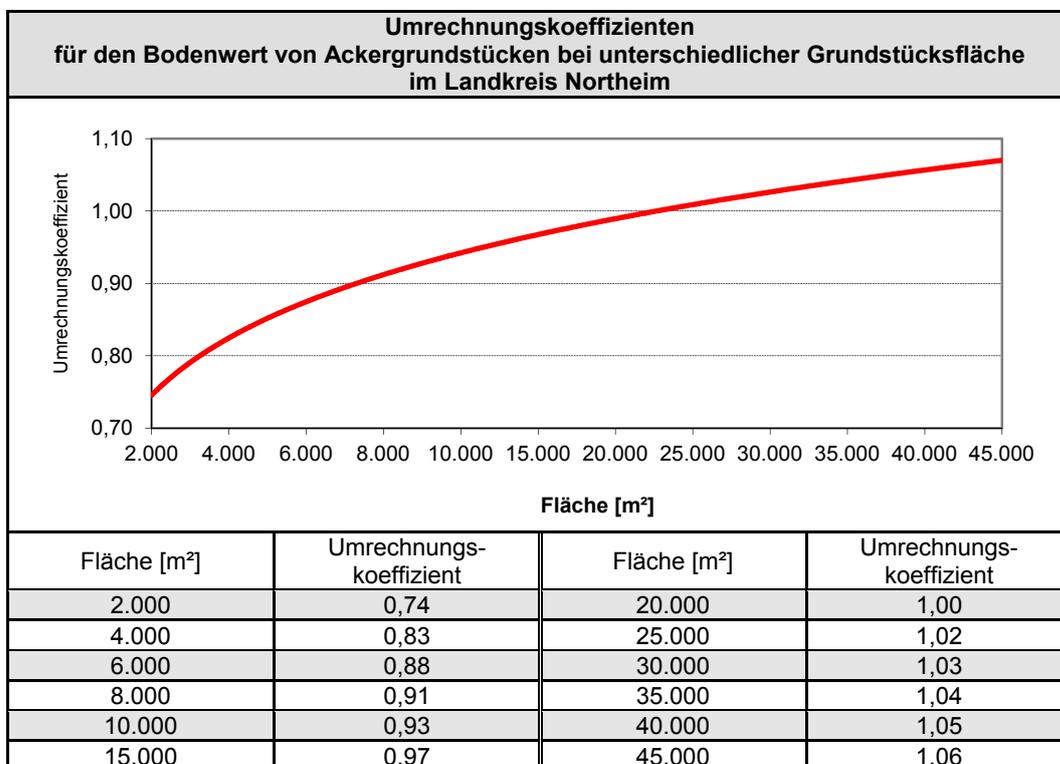
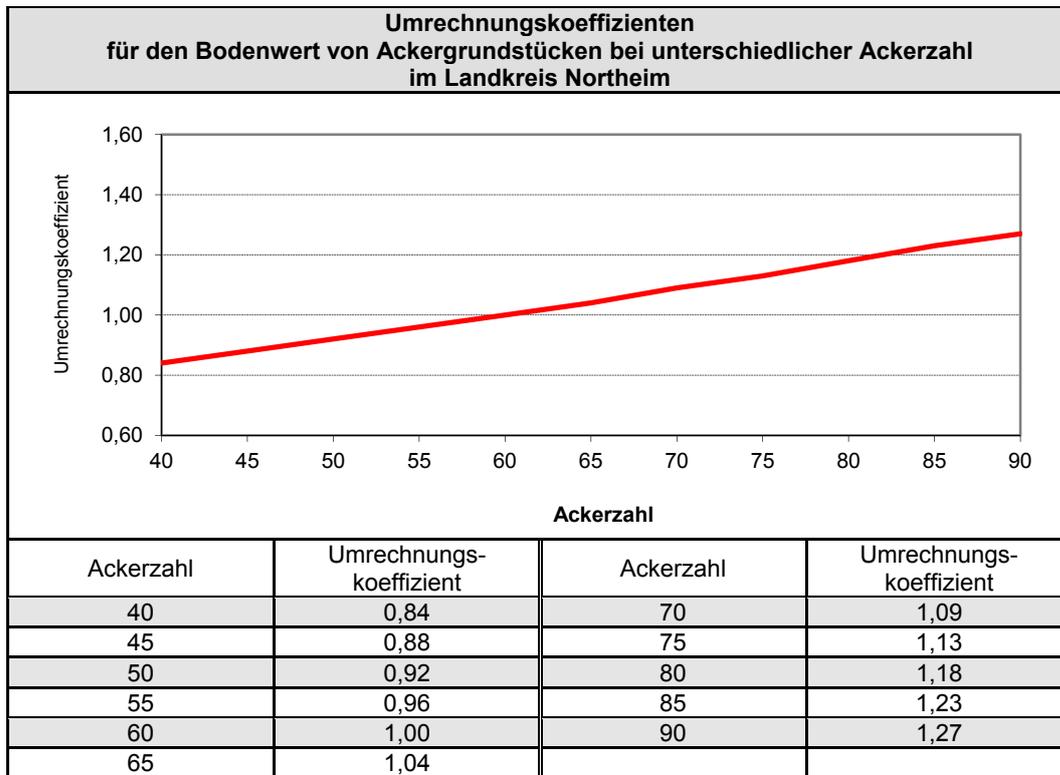
### 6.3.4.3 Landkreis Holzminden

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken wurden mittels Regressionsanalyse aus rund 370 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2007 bis 2016 ermittelt.



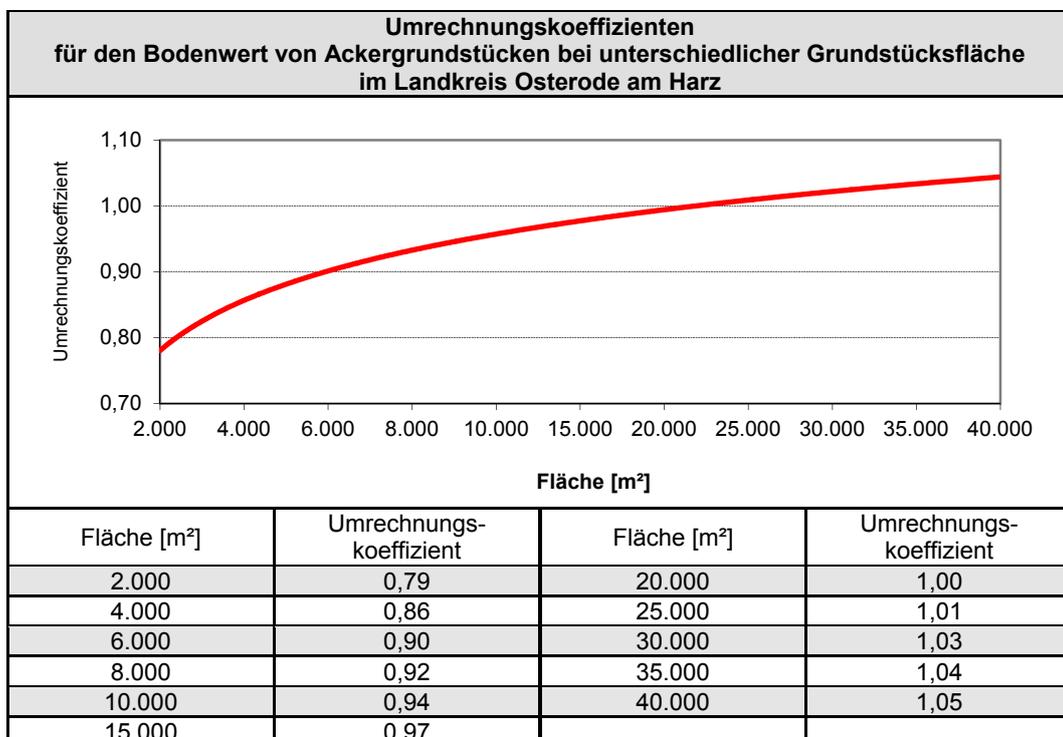
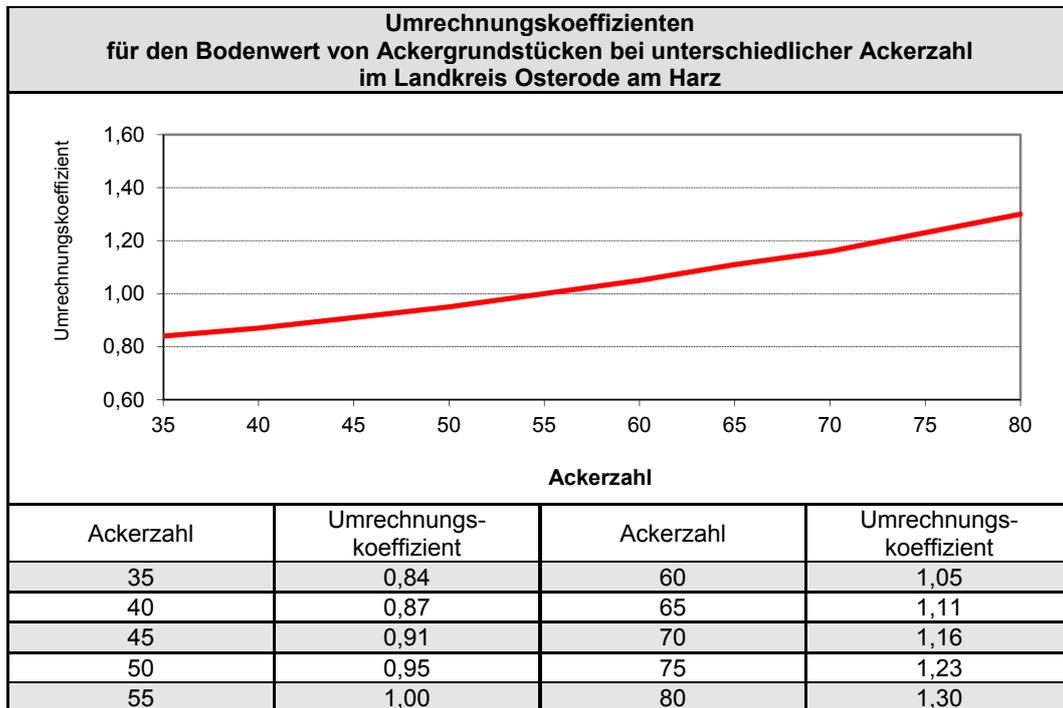
### 6.3.4.4 Landkreis Northeim

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken wurden mittels Regressionsanalyse aus 514 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2012 bis 2016 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 616 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2012 bis 2016 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.

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 10 Höfe mit insgesamt 637 ha für zusammen 12.267.000 € veräußert (Verkauf der Hofstelle mit zugehöriger landwirtschaftlicher Fläche). In 2015 waren es 24 Höfe mit insgesamt 1.153 ha für 9.388.000 €.

## 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 58 % 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.

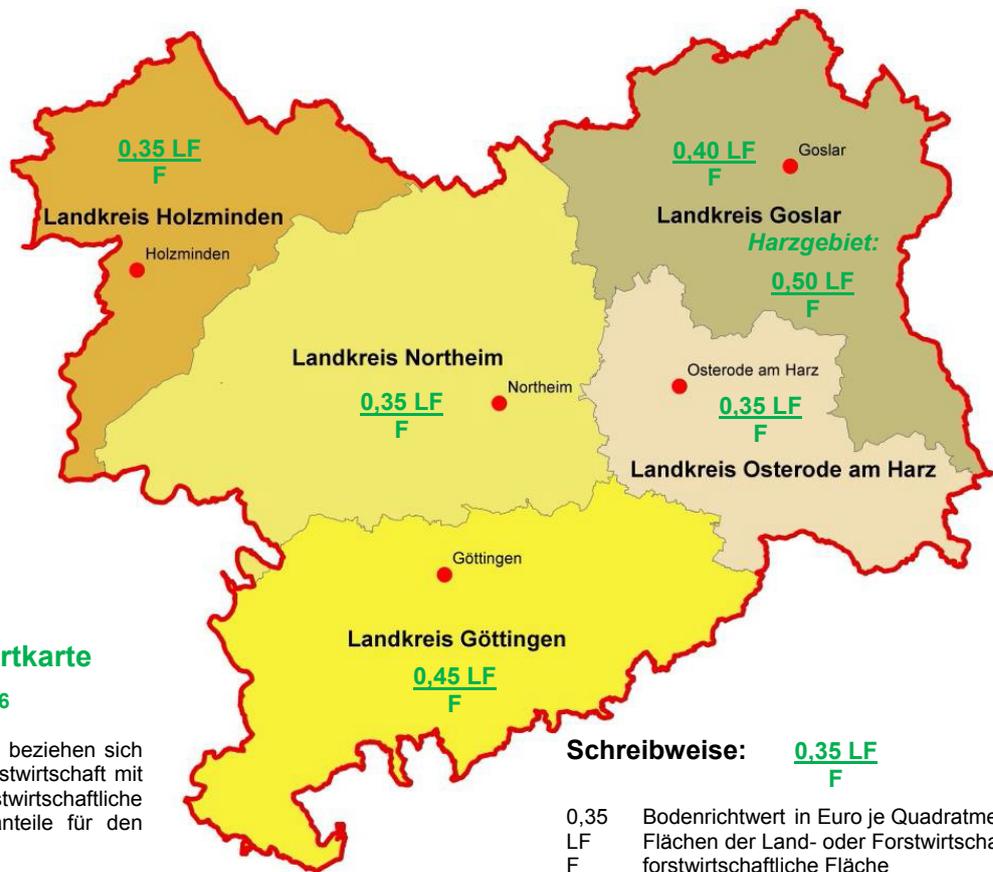
Im vergangenen Jahr (Berichtsjahr 2016) wurden insgesamt 133 Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen registriert. Dabei wurden insgesamt 122 ha für 1.514.000 € umgesetzt, daraus ergibt sich ein mittlerer Preis von 1,24 €/m<sup>2</sup>. Im Berichtsjahr 2015 wurden 107 Kauffälle ausgewertet: Flächenumsatz 128 ha, Geldumsatz 1.367.000 €, mittlerer Preis in Höhe von 1,07 €/m<sup>2</sup>.

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (inklusive Bestand) sind aus den Kaufverträgen durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden. Die Preise variieren nach der Lage und ggf. auch nach Art und Alter des Bestandes, die Durchschnittspreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeiten der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In der folgenden Übersicht sind die registrierten Kauffälle der Jahre 2012 bis 2016 für Waldflächen zusammengefasst. Die Werte in Klammern beziehen sich auf die Vorjahre (2011 bis 2015).

| <b>Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand</b>   |                         |                        |  |
|---|-------------------------|------------------------|--|
| Stadt / Landkreis                                 | Anzahl<br>(2012 - 2016) | mittlere Größe<br>[ha] | mittlerer Preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
| Landkreis Göttingen<br>(einschl. Stadt Göttingen) | 67<br>(63)              | 1,3<br>(3,0)           | 1,11<br>(1,11)                         |
| Landkreis Goslar                                  | 36<br>(36)              | 1,4<br>(1,6)           | 1,30<br>(1,19)                         |
| Landkreis Holzminden                              | 52<br>(45)              | 1,7<br>(1,6)           | 1,02<br>(0,90)                         |
| Landkreis Northeim                                | 122<br>(118)            | 1,1<br>(2,0)           | 1,12<br>(1,12)                         |
| Landkreis Osterode<br>am Harz                     | 41<br>(40)              | 1,2<br>(1,2)           | 1,00<br>(1,05)                         |

**Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Wertanteile für Aufwuchs**

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wurden zum 31.12.2016 die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand (nur Bodenwert) beschlossen.



## 7 Übrige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Gartenland

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für Gartenland (Grundstücksgrößen 200 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>) 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 2012 bis 2016 für Gartenland zusammengefasst. Die Werte in Klammern beziehen sich auf die Jahre 2011 bis 2015.

| Bereich   | Anzahl<br>(2012 - 2016) | mittlere Größe<br>[m <sup>2</sup> ] | mittlerer Preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|---|-------------------------|-------------------------------------|--|
| Stadt Göttingen   | 23<br>(32)              | 765<br>(786)                        | 13,95<br>(13,83)                       |
| Landkreis Göttingen<br>(ohne Stadt Göttingen)   | 59<br>(86)              | 854<br>(768)                        | 6,47<br>(5,62)                         |
| Landkreis Goslar<br>Stadt Goslar  | 16<br>(17)              | 839<br>(902)                        | 9,88<br>(9,95)                         |
| Landkreis Goslar<br>übriger Landkreis<br>(ohne Stadt Goslar)  | 68<br>(63)              | 764<br>(778)                        | 5,42<br>(5,87)                         |
| Für den Bereich Goslar wurden weitere Untersuchungen durchgeführt:<br>Gartenland innerhalb geschlossener Bebauung und in Ortsrandlagen und Feldlagen,<br>die Ergebnisse sind auf der folgenden Seite dargestellt. |                         |                                     |  |
| Landkreis Holzminden<br>Stadt Holzminden  | 11<br>(13)              | 769<br>(720)                        | 4,88<br>(4,27)                         |
| Landkreis Holzminden<br>übriger Landkreis<br>(ohne Stadt Holzminden)  | 50<br>(42)              | 894<br>(880)                        | 3,19<br>(3,05)                         |
| Landkreis Northeim<br>Städte Bad Gandersheim,<br>Einbeck und Northeim   | 63<br>(66)              | 907<br>(885)                        | 5,63<br>(5,96)                         |
| Landkreis Northeim<br>Kleinstädte und Randlagen   | 50<br>(79)              | 829<br>(842)                        | 4,10<br>(4,75)                         |
| Landkreis Northeim<br>Dörfer  | 92<br>(118)             | 714<br>(750)                        | 3,22<br>(3,42)                         |
| Landkreis Osterode am Harz<br>Städte Bad Lauterberg,<br>Herzberg und Osterode   | 7<br>(11)               | 1.324<br>(1.049)                    | 5,30<br>(5,93)                         |
| Landkreis Osterode am Harz<br>Kleinstädte und Dörfer  | 47<br>(38)              | 714<br>(687)                        | 2,48<br>(2,59)                         |

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 39.

Die Kaufpreise für Gartengrundstücke bzw. vergleichbare private Grünflächen (kein Bauland) liegen je nach Region und Bodenrichtwertniveau bei 8 % bis 15 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland. Das Preisniveau im Bereich des Landkreises Goslar ist auf der folgenden Seite dargestellt.

### 7.1.1 Private Grünflächen, Gartenland im Landkreis Goslar

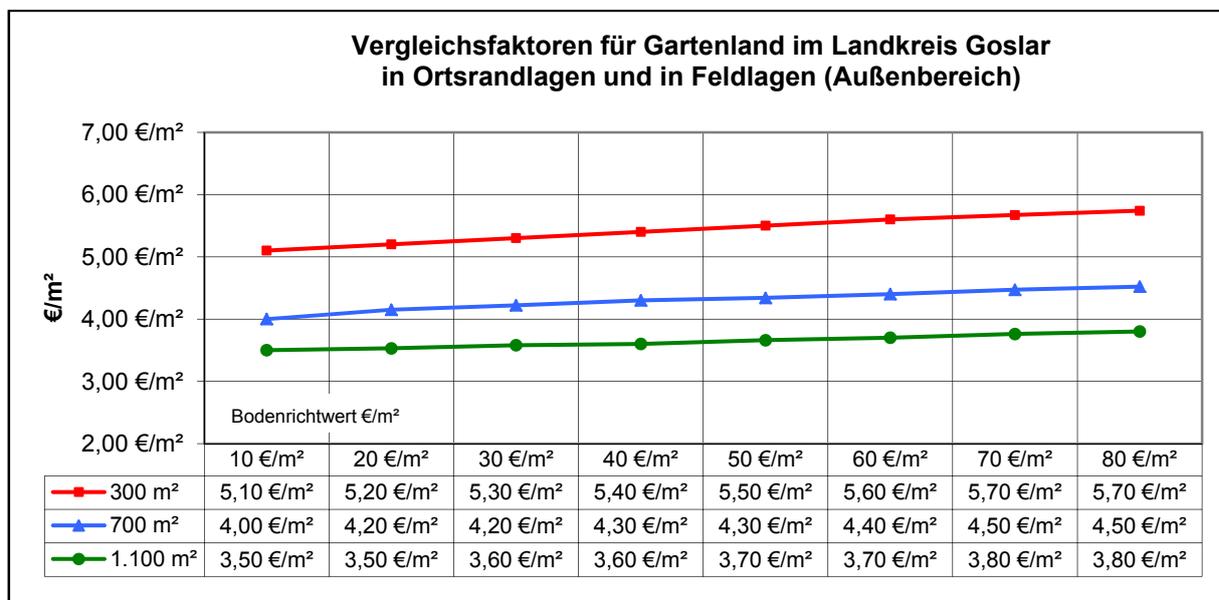
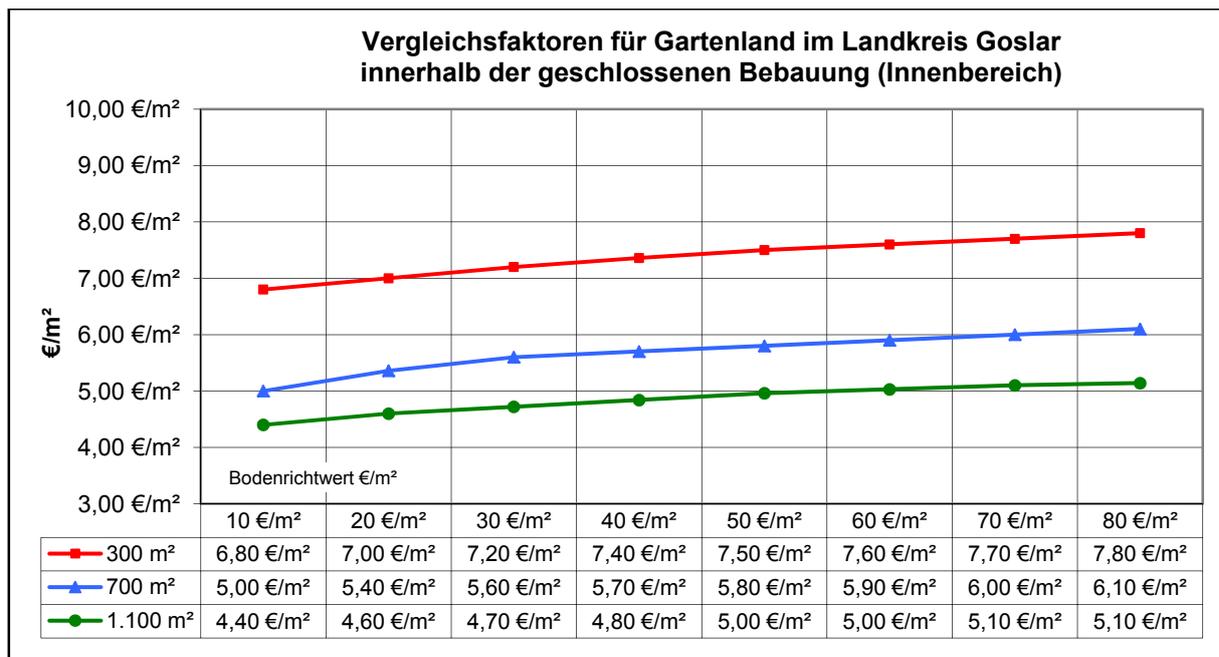
Für den Bereich des Landkreises Goslar ergibt eine aktuelle Untersuchung von veräußerten Hausgärten bzw. Kleingärten (130 Kauffälle aus dem Zeitraum vom 01.01.2004 bis 31.10.2016) folgendes Ergebnis:

Zielgröße: Kaufpreis/Fläche [€/m<sup>2</sup>]

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:**

Kleingarten = Dauerkleingärten, Feldlagen, Ortsrandlagen ohne direkten Bezug zur Wohnbebauung

- Kleingarten:** - 2 %
- Hausgarten:** + 2 %

## **7.2 Hutung/Streuwiese/Geringstland**

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

Aus der Kaufpreissammlung wurden die seit 2011 registrierten Verkaufspreise untersucht. Im Bereich des Landkreises Göttingen werden für entsprechende Flächen durchschnittlich 0,50 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Für den Bereich des Landkreises Goslar wurde der Mittelwert mit 0,45 €/m<sup>2</sup> ermittelt, im Landkreis Northeim liegt der Mittelwert bei 0,55 €/m<sup>2</sup>, im Landkreis Osterode am Harz und im Landkreis Holzminden liegt der Mittelwert bei 0,40 €/m<sup>2</sup>.

Die Vergleichspreise liegen in der Regel unter dem Bodenrichtwert für Grünland, sonst sind besondere Lagemerkmale 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 der Landkreise Göttingen und Goslar werden durchschnittlich 0,45 €/m<sup>2</sup> erzielt. Im Landkreis Holzminden liegt der Mittelwert bei 0,35 €/m<sup>2</sup>, im Landkreis Northeim bei 0,30 €/m<sup>2</sup> und im Landkreis Osterode am Harz bei 0,20 €/m<sup>2</sup> (Mittelwerte über einen längeren Zeitraum, Kaufpreise seit 2011).

## **7.4 Wege**

Aus Untersuchungen auf der Grundlage der Kaufpreissammlung geht hervor, dass Wegeflächen im landwirtschaftlich strukturierten Außenbereich zu Preisen zwischen 0,20 €/m<sup>2</sup> und 1,00 €/m<sup>2</sup> gehandelt werden, je nach Art und Bedeutung des Weges und ob eine Widmung als öffentliche Fläche oder Unterhaltungslasten bestehen. Im Mittel werden 0,50 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> vereinbart werden.

## 7.6 Abbauland

Abbauland sind Grundstücksflächen, bei denen der wirtschaftliche Nutzen durch den Abbau von Bodenschätzen erzielt wird. In den vergangenen 10 Jahren (2007 – 2016) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 31 Grundstücke mit Abbauland veräußert. Der Wert des Abbaugutes ist in den nachfolgenden Angaben enthalten (Abbauflächen inklusive Abbaugut).

| Abbauflächen inklusive Wert des Abbaugutes |                         |  |   |
|--|-------------------------|--|---|
| Abbaugut                                   | Anzahl<br>(2007 - 2016) | Spanne<br>Min. – Max.<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mittlerer<br>Preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
| Sand                                       | 3                       | 5,66 – 17,11                                 | rd. 13,00                                 |
| Mergel                                     | 7                       | 1,95 – 17,09                                 | rd. 6,00                                  |
| Kreide                                     | 5                       | 1,85 – 7,37                                  | rd. 5,00                                  |
| Kies                                       | 6                       | 3,11 – 5,00                                  | rd. 4,00                                  |
| Steine (Steinbruch)                        | 10                      | 0,72 – 2,80                                  | rd. 2,00                                  |

## 7.7 Wasserflächen (Teiche)

In den vergangenen 10 Jahren (2007 bis 2016) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 90 Grundstücke mit Wasserflächen verkauft. Die ermittelten Vergleichspreise (Gesamtkaufpreis/Fläche) für Grundstücke mit Teichen und Grundstücksgrößen ab 1.000 m<sup>2</sup> liegen zwischen 0,10 €/m<sup>2</sup> und 15,03 €/m<sup>2</sup> (Gesamtmittel rd. 2,10 €/m<sup>2</sup>).

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

| Wasserflächen (Teiche)                            |                         |  |   |   |
|---|-------------------------|--|---|---|
| Stadt / Landkreis                                 | Anzahl<br>(2007 - 2016) | Spanne<br>Min. – Max.<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mittlerer<br>Preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | mittlerer<br>Bodenrichtwert<br>für Ackerland<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
| Landkreis Göttingen<br>(einschl. Stadt Göttingen) | 21                      | 0,30 – 14,00                                 | 2,73                                      | 1,01  |
| Landkreis Goslar                                  | 10                      | 0,16 – 5,05                                  | 2,06                                      | 0,94  |
| Landkreis Holzminden                              | 11                      | 0,12 – 5,05                                  | 1,48                                      | 1,19  |
| Landkreis Northeim                                | 30                      | 0,16 – 15,03                                 | 2,08                                      | 1,46  |
| Landkreis Osterode<br>am Harz                     | 18                      | 0,10 – 6,22                                  | 1,67                                      | 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 31.12.2016 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 entsprechend einer begonnenen Arbeitshalbstunde erhoben. Die Bodenrichtwertkarten werden nach Ausgabeformat berechnet.

### **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.

Der Zugriff auf die Bodenrichtwerte kann auch im **Online-Abruf** (BORIS-NI) erfolgen. Es werden Zugriffsberechtigungen (**Abonnement**) auf die Bodenrichtwerte für eine Region Niedersachsens oder für den Bereich des gesamten Landes Niedersachsen angeboten. Die Jahresgebühr beinhaltet die Zugriffsberechtigung auf die Bodenrichtwerte ab 1999 bzw. 2000. Der Antrag auf Zugang im Rahmen eines Abonnements ist online über ein Formular unter der o. g. Internetadresse zu stellen. Der Nutzungszeitraum beginnt mit der Freischaltung des Zugangs und gilt für die Dauer von einem Jahr.

Es sind auch kostenpflichtige **Einzelauskünfte** möglich.

Weitere Informationen zu den Bodenrichtwerten finden Sie im Internet-Portal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GAG).

### **Bereitstellung von Geodatendiensten**

Die Bodenrichtwerte können auch als WMS-Dienst und WMS-Dienst mit spezifizierten Abgabemöglichkeiten (z. B. Shape oder CSV) bereitgestellt werden, informieren sie sich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder des Oberen Gutachterausschusses.

**Beispiel aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet (hier für den Stichtag 31.12.2016)**

**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 eines Ortes (z. B. Ortschaft, Ortsteil, Siedlung)
- ◆ durch Eingabe einer Ortschaft mit Straße und Hausnummer
- ◆ durch Eingabe der Postleitzahl mit Straße und Hausnummer
- ◆ 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:

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

Die Angaben für Wohnbauland werden nach Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus (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 31.12.2016        |             |   |  |                  |                  |                     |                  |                  |
|--|-------------|---|--|------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Region, kreisfreie Stadt, Landkreis                      |             |   | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des |                  |                  |                     |                  |                  |
| Gemeinde - Gemeindeteil<br>(Sitz der Gemeindeverwaltung) | Zentralität | Bedeutung<br>Merkmale                   | individuellen Wohnungsbaus             |                  |                  | Geschosswohnungsbau |                  |                  |
|  |             |   | gute Lage                              | mittlere Lage    | mäßige Lage      | gute Lage           | mittlere Lage    | mäßige Lage      |
|  |             |   | €/m <sup>2</sup>                       | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup>    | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> |
| <b>Stadt Göttingen</b>                                   | O           | Universitätsstadt                       | 380                                    | 230              | 200              | 250                 | 185              | 170              |
|  |             | Uni - Nähe                              |  |                  |                  | 270                 |                  |                  |
|  |             | Zentrum - Nähe                          | 300                                    | 240              |                  | 240                 |                  |                  |
|  |             | Randlage                                | 205                                    | 150              | 125              | 190                 |                  |                  |
| <b>Landkreis Göttingen</b>                               |             |   |  |                  |                  |                     |                  |                  |
| Adelebsen  | G           | Flecken, Gemeinde im ländlichen Raum    | 76                                     | 68               |                  |                     |                  |                  |
| Bovenden   | G           | Flecken, Gemeinde mit stadtnahem Wohnen | 175                                    | 150              | 110              |                     | 145              |                  |
| Dransfeld  | G           | Samtgemeinde, Stadt im ländlichen Raum  | 105                                    | 100              |                  |                     |                  |                  |
| Duderstadt   | M           | Stadt im ländlichen Raum                | 110                                    | 110              | 70               |                     | 65               |                  |
| Friedland  | G           | Landgemeinde                            | 52                                     | 50               |                  |                     |                  |                  |
| Gieboldehausen   | G           | Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum   | 62                                     | 47               | 40               |                     |                  |                  |
| Gleichen-Reinhausen (Reinhausen)                         | G           | stadtnahe Landgemeinde                  | 95                                     | 86               |                  |                     |                  |                  |
| Hann. Münden   | M           | Stadt mit Fremdenverkehr                | 94                                     | 72               | 42               | 88                  | 70               | 56               |
| Radolfshausen-Ebergötzen (Ebergötzen)                    | G           | Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum   | 66                                     | 61               |                  |                     |                  |                  |
| Rosdorf  | G           | Gemeinde mit stadtnahem Wohnen          | 190                                    | 150              |                  |                     | 150              |                  |
| Staufenberg-Landwehrhagen (Landwehrhagen)                | G           | Landgemeinde                            |  | 72               |                  |                     |                  |                  |
| <b>Landkreis Goslar</b>                                  |             |   |  |                  |                  |                     |                  |                  |
| Bad Harzburg   | M           | Stadt                                   | 120                                    | 63               | 36               |                     |                  |                  |
| Braunlage  | G           | Kur-, Fremdenverkehrsort                | 75                                     | 45               | 35               |                     |                  |                  |
| Clausthal-Zellerfeld                                     | M           | Berg- und Universitätsstadt             | 46                                     | 32               | 28               |                     | 42               |                  |
| Goslar   | M           | Kreisstadt                              | 135                                    | 74               | 34               |                     | 53               |                  |
| Goslar-Vienenburg *                                      | G           | Kleinstadt mit hohem Gewerbeanteil      |  | 38               |                  |                     | 32               |                  |
| Langelsheim  | G           | Kleinstadt mit Gewerbeanteil            | 55                                     | 36               | 22               |                     | 27               |                  |
| Liebenburg   | G           | Kleinstadt im ländlichen Raum           |  | 32               |                  |                     |                  |                  |
| Lutter am Barenberge                                     | G           | Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum   |  | 32               |                  |                     |                  |                  |
| Seesen   | M           | Kleinstadt                              | 65                                     | 48               | 25               |                     |                  |                  |
| Seesen-Münchehof   |             | ländlicher Ort                          | 46                                     |                  | 28               |                     |                  |                  |
| <b>Landkreis Holzminden</b>                              |             |   |  |                  |                  |                     |                  |                  |
| Bevern   | G           | Samtgemeinde                            | 75                                     | 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                              | 92                                     | 82               | 65               |                     |                  |                  |
| Holzminden-Neuhaus                                       | G           | Fremdenverkehrsort                      | 42                                     |                  | 37               |                     |                  |                  |
| Polle, SG Bodenwerder-Polle                              | G           | Samtgemeinde, Flecken                   | 58                                     | 45               | 34               |                     |                  |                  |
| Stadoldendorf  | G           | Kleinstadt                              | 66                                     | 48               | 38               |                     |                  |                  |

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

\*) die Stadt Vienenburg wurde mit Wirkung vom 1. Januar 2014 in die Stadt Goslar eingegliedert

| Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2016        |             |                                       |  |               |             |                      |               |             |
|--|-------------|---------------------------------------|--|---------------|-------------|----------------------|---------------|-------------|
| Region, kreisfreie Stadt, Landkreis                      |             |                                       | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des |               |             |                      |               |             |
| Gemeinde - Gemeindeteil<br>(Sitz der Gemeindeverwaltung) | Zentralität | Bedeutung<br>Merkmale                 | individuellen Wohnungsbaus             |               |             | Geschosswohnungsbaus |               |             |
|  |             |                                       | gute Lage                              | mittlere Lage | mäßige Lage | gute Lage            | mittlere Lage | mäßige Lage |
|  |             |                                       | €/m²                                   | €/m²          | €/m²        | €/m²                 | €/m²          | €/m²        |
| <b>Landkreis Northeim</b>                                |             |                                       |  |               |             |                      |               |             |
| 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            |             |
| Einbeck-Kreiensen **                                     | G           | gehört seit 2013 zur Stadt Einbeck    | 80                                     | 59            | 42          |                      |               |             |
| Hardeggen  | G           | Kleinstadt                            | 47                                     | 36            | 29          |                      |               |             |
| Kalefeld   | G           | Gemeinde                              | 48                                     | 40            | 32          |                      |               |             |
| Katlenburg – Lindau (Katlenburg)                         | G           | Gemeinde                              | 36                                     | 32            | 23          |                      |               |             |
| Moringen   | G           | Kleinstadt                            | 65                                     | 46            | 28          |                      |               |             |
| Nörten-Hardenberg  | G           | Flecken, Randlage Göttingen           | 120                                    | 80            | 55          |                      |               |             |
| Northeim   | M           | Kreisstadt                            | 170                                    | 79            | 44          |                      | 61            |             |
| Uslar  | M           | Stadt, Fremdenverkehr                 | 67                                     | 47            | 26          |                      |               |             |
| <b>Landkreis Osterode am Harz</b>                        |             |                                       |  |               |             |                      |               |             |
| Bad Grund (Harz)   | G           | Harzstadt, Fremdenverkehr             | 42                                     | 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 |  | 45            | 25          |                      |               |             |
| Herzberg am Harz   | G           | Harzrandstadt                         | 58                                     | 53            | 26          |                      |               |             |
| Osterode am Harz   | M           | Kreisstadt                            | 74                                     | 48            | 36          |                      | 41            |             |
| Walkenried   | G           | Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum | 33                                     | 25            | 14          |                      |               |             |

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

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

8.2.2 Gewerbliches Bauland

| Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 |  |                  |                |                 |                  |                |   |                  |                |
|---|--|------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|---|------------------|----------------|
| Region, kreisfreie Stadt,<br>Landkreis            | Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in             |                  |                |                 |                  |                |   |                  |                |
|   | zentralen und zentrums-<br>nahen Geschäftsgebieten |                  |                | Gewerbegebieten |                  |                | Gebieten für Dienst-<br>leistung und Verwaltung |                  |                |
|   | gute<br>Lage                                       | mittlere<br>Lage | mäßige<br>Lage | gute<br>Lage    | mittlere<br>Lage | mäßige<br>Lage | gute<br>Lage                                    | mittlere<br>Lage | mäßige<br>Lage |
| SG = Samtgemeinde                                 | €/m²   | €/m²             | €/m²           | €/m²            | €/m²             | €/m²           | €/m²  | €/m²             | €/m²           |
| <b>Stadt Göttingen</b>                            | 1.750  | 780              | 340            | 80              | 45               |                | 400   | 320              | 250            |
| <b>Landkreis Göttingen</b>                        |  |                  |                |                 |                  |                |   |                  |                |
| Adelebsen   |  | 58               |                |                 | 23               |                |   | 52               |                |
| Bovenden  | 170  | 120              |                | 45              |                  | 40             |   | 120              |                |
| Dransfeld / SG                                    |  | 76               |                |                 | 65               | 26             |   | 47               | 26             |
| Duderstadt  | 170  | 115              | 82             | 55              | 26               | 20             |   | 82               |                |
| Friedland   |  | 71               |                |                 | 40               |                |   | 71               |                |
| Gieboldehausen / SG                               |  | 55               |                |                 | 31               |                |   | 40               |                |
| Gleichen-Reinhausen / (Reinhausen)                |  | 63               |                |                 |                  |                |   | 60               |                |
| Hann. Münden                                      | 180  | 115              | 88             | 35              | 31               | 26             |   | 120              |                |
| Radolfshausen-Ebergötzen / SG<br>(Ebergötzen)     |  | 53               |                |                 | 31               |                |   | 53               |                |
| Rosdorf   |  | 115              |                | 50              | 50               | 42             |   | 115              |                |
| Staufenberg-Landwehrhagen<br>(Landwehrhagen)      |  | 72               |                |                 | 42               |                |   | 72               |                |
| <b>Landkreis Goslar</b>                           |  |                  |                |                 |                  |                |   |                  |                |
| Bad Harzburg                                      | 180  | 58               | 35             |                 | 14               | 11             |   |                  |                |
| Braunlage   | 42   | 36               | 28             |                 | 20               | 15             | 32  | 28               |                |
| Clausthal-Zellerfeld                              | 55   | 39               | 21             |                 | 9                |                |   |                  |                |
| Goslar  | 380  | 160              | 58             | 38              | 25               | 19             | 100   | 89               | 58             |
| Goslar-Vienenburg **                              |  | 39               |                |                 | 13               |                |   | 39               |                |
| Langelshem  |  | 39               |                |                 | 9                |                |   |                  |                |
| Liebenburg  |  |                  |                |                 |                  | 8              |   |                  |                |
| Lutter am Barenberge / SG                         |  | 24               |                |                 | 22               |                |   |                  |                |
| Seesen  | 70   | 30               | 18             |                 | 8                |                |   |                  |                |
| <b>Landkreis Holzminden</b>                       |  |                  |                |                 |                  |                |   |                  |                |
| 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             | 47              | 40               | 20             | 130   |                  | 86             |
| Polle, SG Bodenwerder-Polle                       |  | 34               |                |                 |                  |                |   |                  |                |
| Stadoldendorf                                     | 100  | 84               | 64             |                 | 15               |                |   |                  |                |

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

\*) Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig

\*\*\*) die Stadt Vienenburg wurde mit Wirkung vom 1. Januar 2014 in die Stadt Goslar eingegliedert

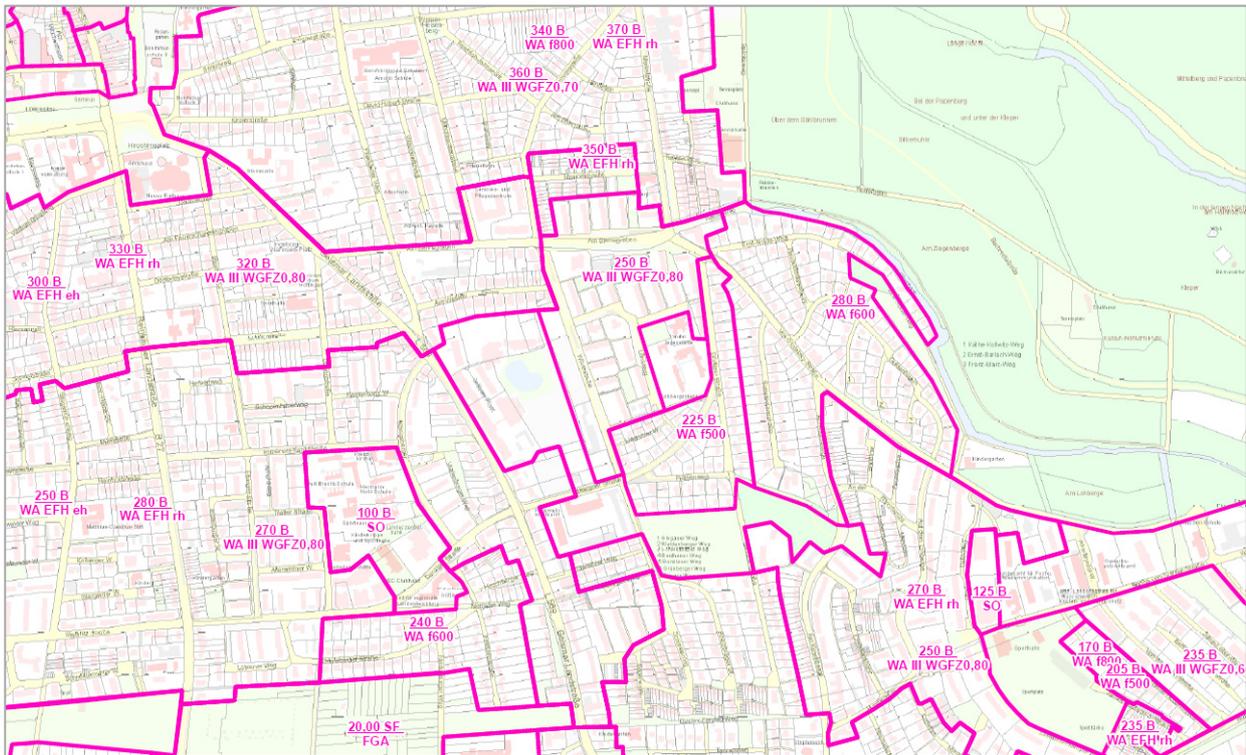
| Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 |  |                  |                |                 |                  |                |   |                  |                |
|---|--|------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|---|------------------|----------------|
| Region, kreisfreie Stadt,<br>Landkreis            | Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in             |                  |                |                 |                  |                |   |                  |                |
|   | zentralen und zentrums-<br>nahen Geschäftsgebieten |                  |                | Gewerbegebieten |                  |                | Gebieten für Dienst-<br>leistung und Verwaltung |                  |                |
|   | gute<br>Lage                                       | mittlere<br>Lage | mäßige<br>Lage | gute<br>Lage    | mittlere<br>Lage | mäßige<br>Lage | gute<br>Lage                                    | mittlere<br>Lage | mäßige<br>Lage |
| SG = Samtgemeinde                                 | €/m²   | €/m²             | €/m²           | €/m²            | €/m²             | €/m²           | €/m²  | €/m²             | €/m²           |
| <b>Landkreis Northeim</b>                         |  |                  |                |                 |                  |                |   |                  |                |
| 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             |
| Einbeck-Kreiensen ***                             |  | 66               | 36             |                 |                  | 16             |   | 50               | 36             |
| Hardeggen   |  | 34               |                |                 |                  | 17             |   | 34               |                |
| Kalefeld  |  | 36               |                |                 |                  | 17             |   | 36               |                |
| Katlenburg – Lindau (Katlenburg)                  |  | 40               | 25             |                 |                  | 19             |   | 40               | 25             |
| Moringen  |  | 46               | 36             |                 | 18               | 17             |   | 46               | 36             |
| Nörten-Hardenberg                                 | 76   | 54               | 44             | 36              | 23               | 19             | 76  | 54               | 34             |
| Northeim  | 240  | 175              | 105            | 36              | 30               | 24             | 240   | 94               | 46             |
| Uslar   | 105  | 64               | 51             | 24              | 18               |                | 56  | 46               |                |
| <b>Landkreis Osterode am Harz</b>                 |  |                  |                |                 |                  |                |   |                  |                |
| 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)

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

### 8.3 Bodenrichtwertkarten für Bauland

#### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte: Stadt Göttingen, Stichtag 31.12.2016



#### Beispielangaben im Zähler

**370 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

**WA EFH rh** Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Bauflächen mit folgenden Merkmalen: Allgemeines Wohngebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser.

**WA f800** Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet und eine Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup>.

**MI III WGFZ0,7** Die Bodenrichtwertangaben beschreiben Bauflächen im Mischgebiet, Geschosshöhe III und wertrelevante Geschosshöhezahl 0,7.

**Erläuterungen der Schreibweise**

|                              |                               |                |                           |                                   |                   |                                     |  |                    |  |
|------------------------------|-------------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|--|--------------------|--|
| <b>95 B ebpf</b>             |                               | Bodenrichtwert |                           | Entwicklungszustand               |                   | Sanierungs- oder Entwicklungszusatz |  | Beitrags-situation |  |
| <b>WA o III WGFZ0,8 f750</b> |                               | 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 | Grundstücksfläche | weitere Merkmale                    |  |                    |  |
|                              |                               |                | Maß der baulichen Nutzung |                                   |                   |                                     |  |                    |  |

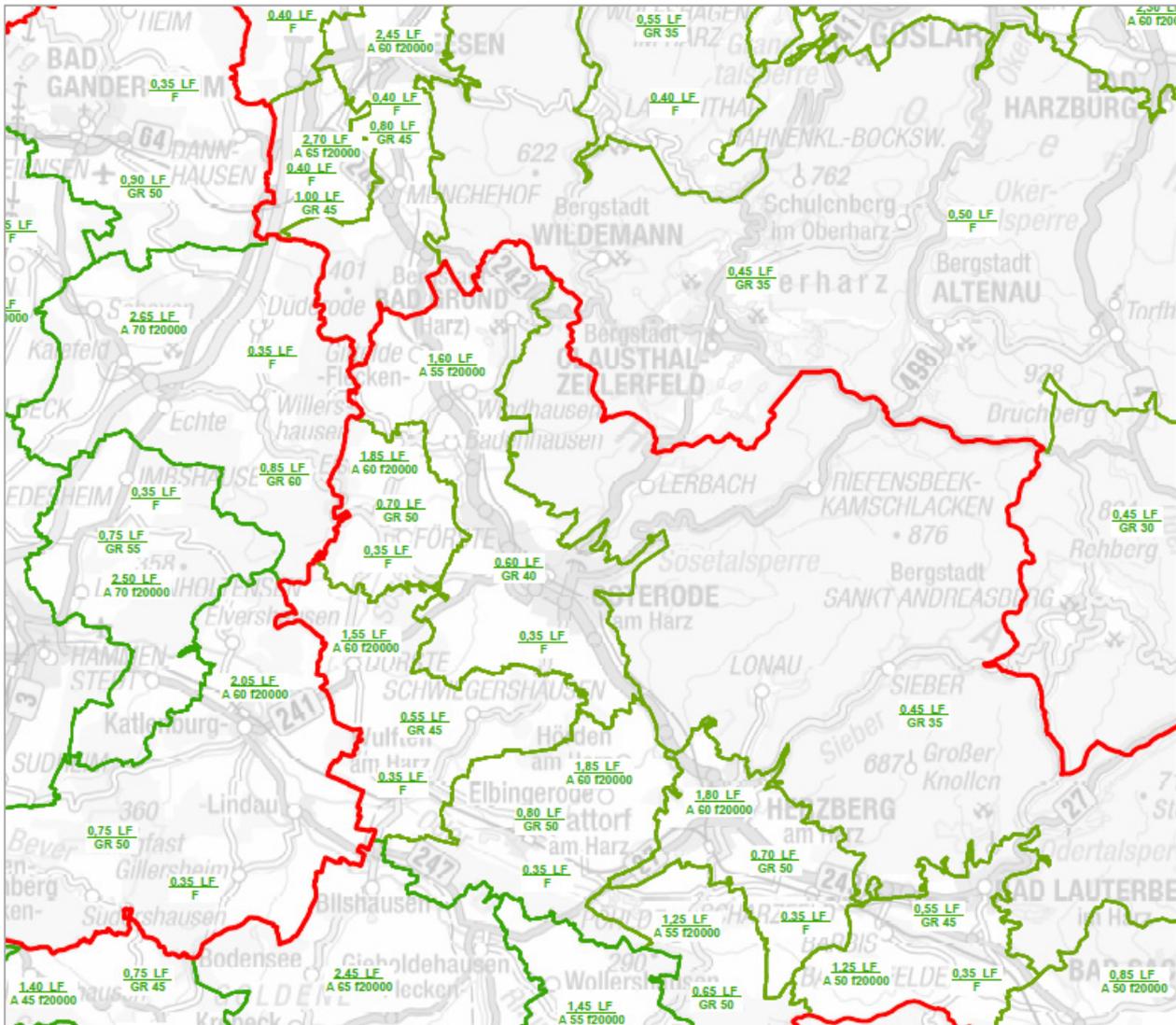
  

|                       |   |                                      |  |
|-----------------------|---|--------------------------------------|--|
| <b>Bodenrichtwert</b> |   | <b>Art der Nutzung</b>               |  |
| ...                   | <b>Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter</b> | W                                    | 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                   |
|                       |   | <b>Ergänzung zur Art der Nutzung</b> |  |
|                       |   | 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                           |
|                       |   | <b>Bauweise oder Anbauart</b>        |  |
|                       |   | o                                    | offene Bauweise                        |
|                       |   | g                                    | geschlossene Bauweise                  |
|                       |   | eh                                   | Einzelhäuser                           |
|                       |   | rh                                   | Reihenhäuser                           |
|                       |   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>     |  |
|                       |   | II                                   | Geschosszahl (römische Ziffer)         |
|                       |   | WGFZ...                              | wertrelevante Geschossflächenzahl      |
|                       |   | <b>Angaben zum Grundstück</b>        |  |
|                       |   | 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 31.12.2016



### Beispielangaben

**1,85 LF**  
**A 60 f20000**

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Ackerland, einer Ackerzahl von 60 und einer Grundstücksfläche von 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>).

**0,80 LF**  
**GR 50**

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Grünland und einer Grünlandzahl von 50.

**0,35 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.

**Erläuterungen der Schreibweise**

|                              |                |              |                     |  |
|------------------------------|----------------|--------------|---------------------|--|
| <b>1,50 LF</b>               | Bodenrichtwert |              | Entwicklungszustand |  |
| <b>A 55 f20000</b>           | 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 6.735 entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken registriert worden. Die Kategorie der bebauten Grundstücke umfasst unter Einbeziehung des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt rd. 74 % aller Erwerbsvorgänge sowie rd. 91 % des Gesamtgeldumsatzes und hat damit eine herausragende Bedeutung für das Gesamtmarktgeschehen.

Umsatzschwerpunkte bei der Kategorie der bebauten Grundstücke sind die Ein-/Zweifamilienhäuser und das Wohnungs-/Teileigentum. Es entfallen 44 % der Verträge und 36 % des Geldumsatzes auf Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend oder als Reihenhaus/Doppelhaushälfte) sowie 33 % der Verträge und 16 % des Geldumsatzes auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 3.037 im Vorjahr auf 2.984 gesunken, dabei wurden rd. 359 Millionen € (Vorjahr 336 Millionen €) umgesetzt. Weitere Angaben sind in den Abschnitten 9.4 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (ab Seite 99) und 9.5 Reihenhäuser, Doppelhaushälften (ab Seite 148) zu finden. Ein besonderer Teilmarkt sind jeweils auch die Erbbaurechte (Seite 146 und 180).

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum ist von 2.250 im Vorjahr auf 2.530 gestiegen. Auf Wohnungseigentum entfallen davon rd. 88 % und es wurden rd. 162 Millionen € (Vorjahr 139 Millionen €) umgesetzt. Weitere Angaben sind in den Abschnitten 9.6 Wohnungseigentum (ab Seite 182) und 9.8 Teileigentum (Seite 204) zu finden. Ein besondere Objektgruppe im Bereich Goslar sind Wohnungsanlagen mit speziell als Ferienwohnung konzipierten Eigentumswohnungen (siehe Abschnitt 9.7 Ferienwohnungseigentum, Seite 201).

Bei den übrigen bebauten Grundstücken (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe, Garagenanlagen usw.) ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 3 % von 1.252 (Vorjahr) auf 1.221 (Berichtsjahr) gesunken. Es wurden dabei rd. 474 Millionen € (Vorjahr rd. 349 Millionen €) umgesetzt; das entspricht einem Plus von rd. 36 %.

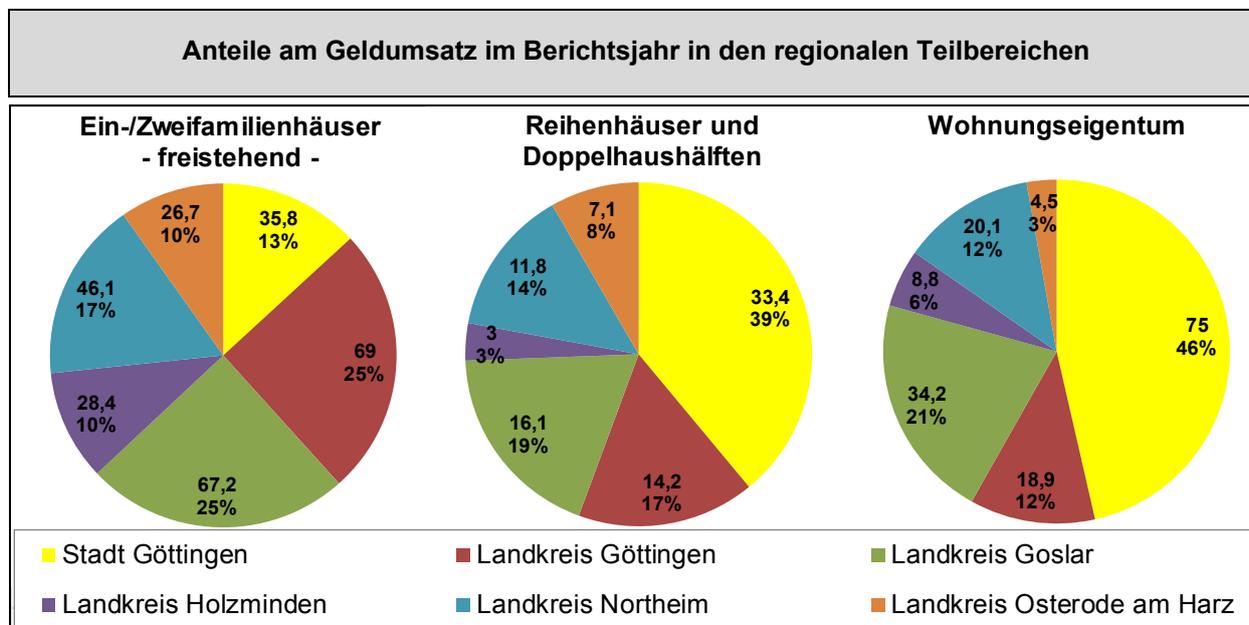
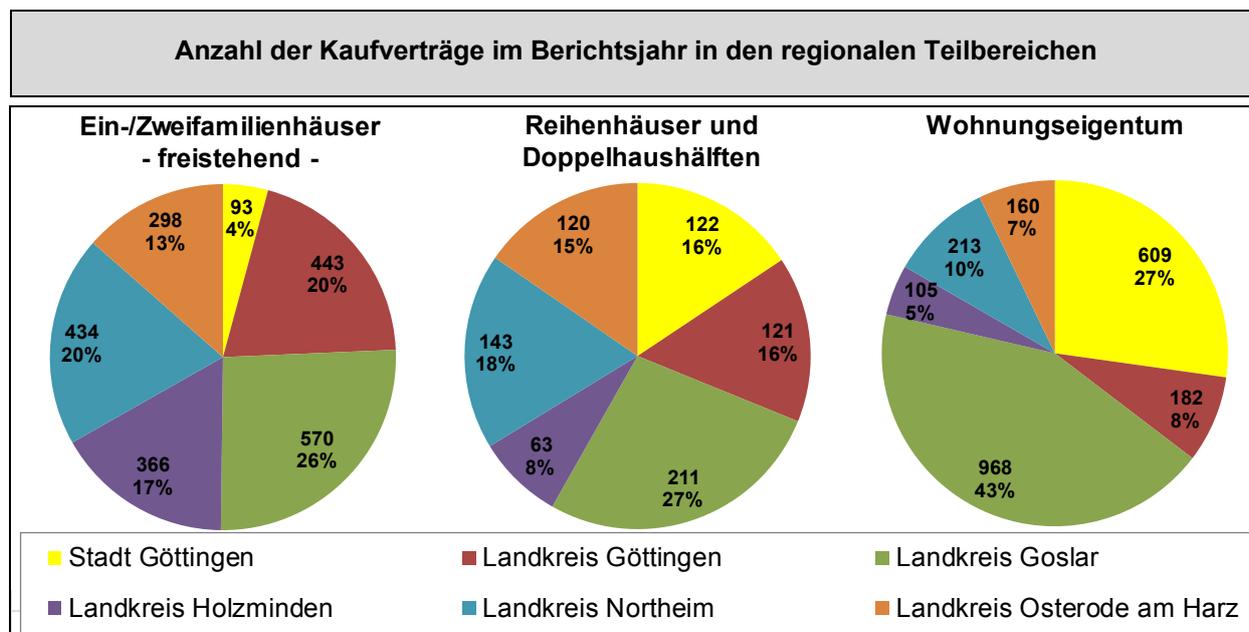
Eine differenzierte Aufschlüsselung der Umsatzzahlen für die einzelnen Gebiete des Zuständigkeitsbereichs, getrennt für die bebauten Grundstücke und für Wohnungs-/Teileigentum, ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Die teilweise erheblichen prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind 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 wie z. B. Durchschnittspreise zu den einzelnen Grundstücksarten, sowie Preisentwicklungen, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren/Erbbaurechtsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren zu finden.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr beträgt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2.204, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 780 und für Wohnungseigentum 2.237.

Der Geldumsatz im Berichtsjahr beträgt für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 273,1 Millionen €, für Reihenhäuser/Doppelhaushälften 88,6 Millionen € und für Wohnungseigentum 161,5 Millionen €.

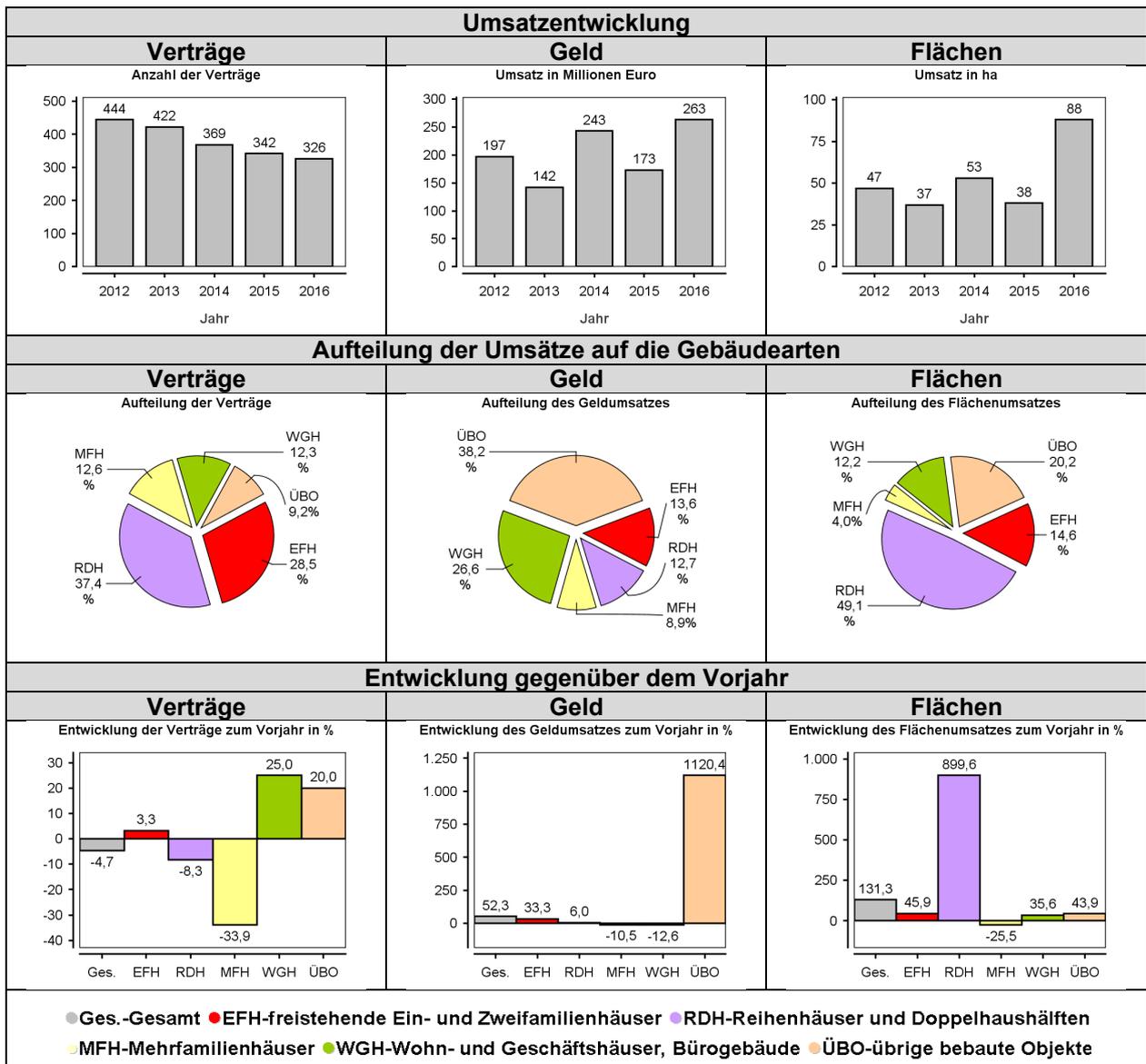
Die Anteile (Berichtsjahr) der Umsatzzahlen der regionalen Teilbereiche am Gesamtumsatz im Berichtsgebiet werden in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die höchste Anzahl der Erwerbsvorgänge ist im Landkreis Goslar nachgewiesen. In der Stadt Göttingen ist der Anteil am Geldumsatz am höchsten. In den Landkreisen Holzminden und Osterode am Harz sind die geringsten Umsätze registriert worden.



Entsprechende Grafiken zu Mehrfamilienhäusern sind auf Seite 205 dargestellt. Die Umsatzzahlen im Einzelnen sind im Anhang 1 zusammengestellt.

## 9.2 Umsatzentwicklung

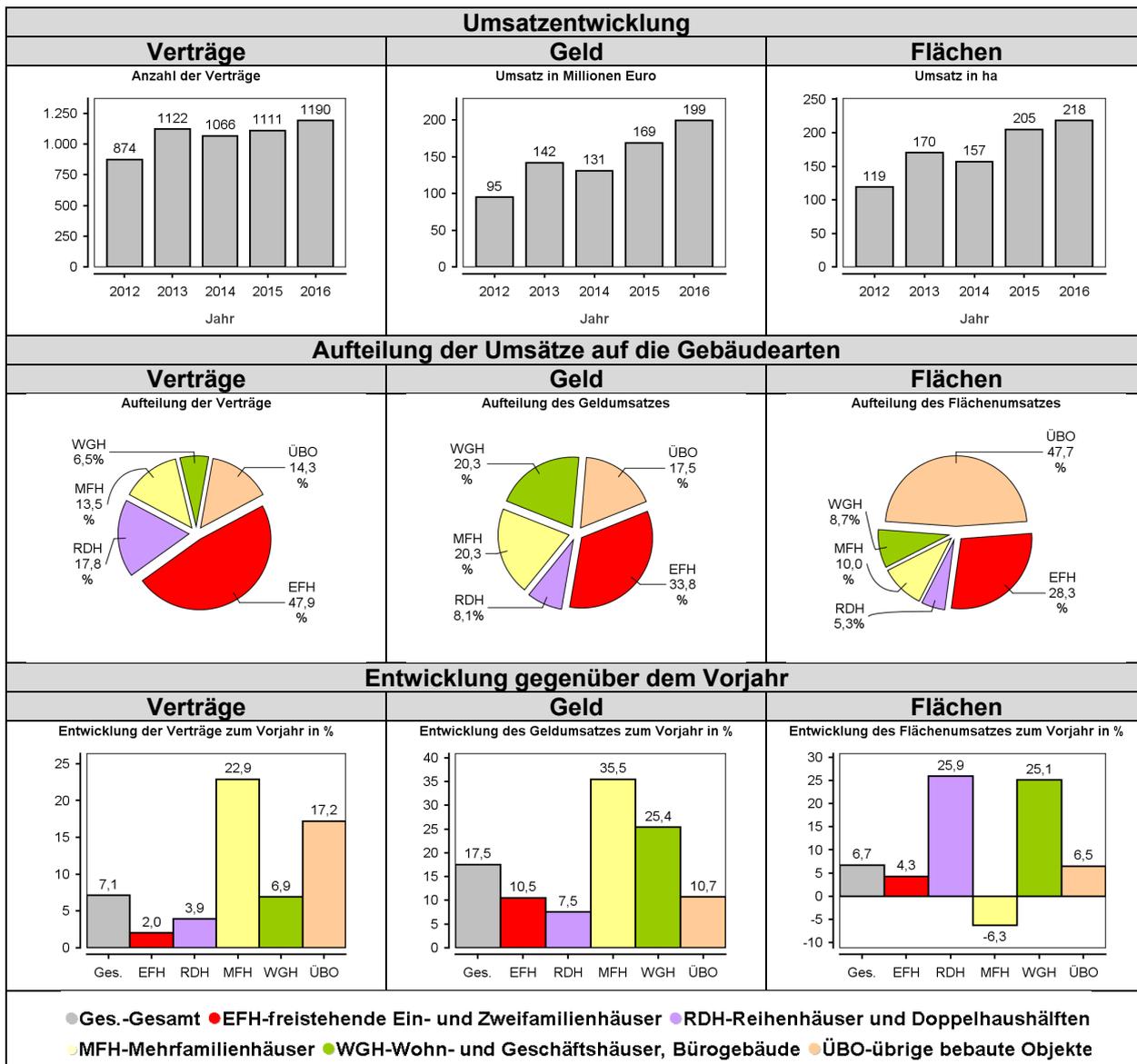
### 9.2.1 Stadt Göttingen



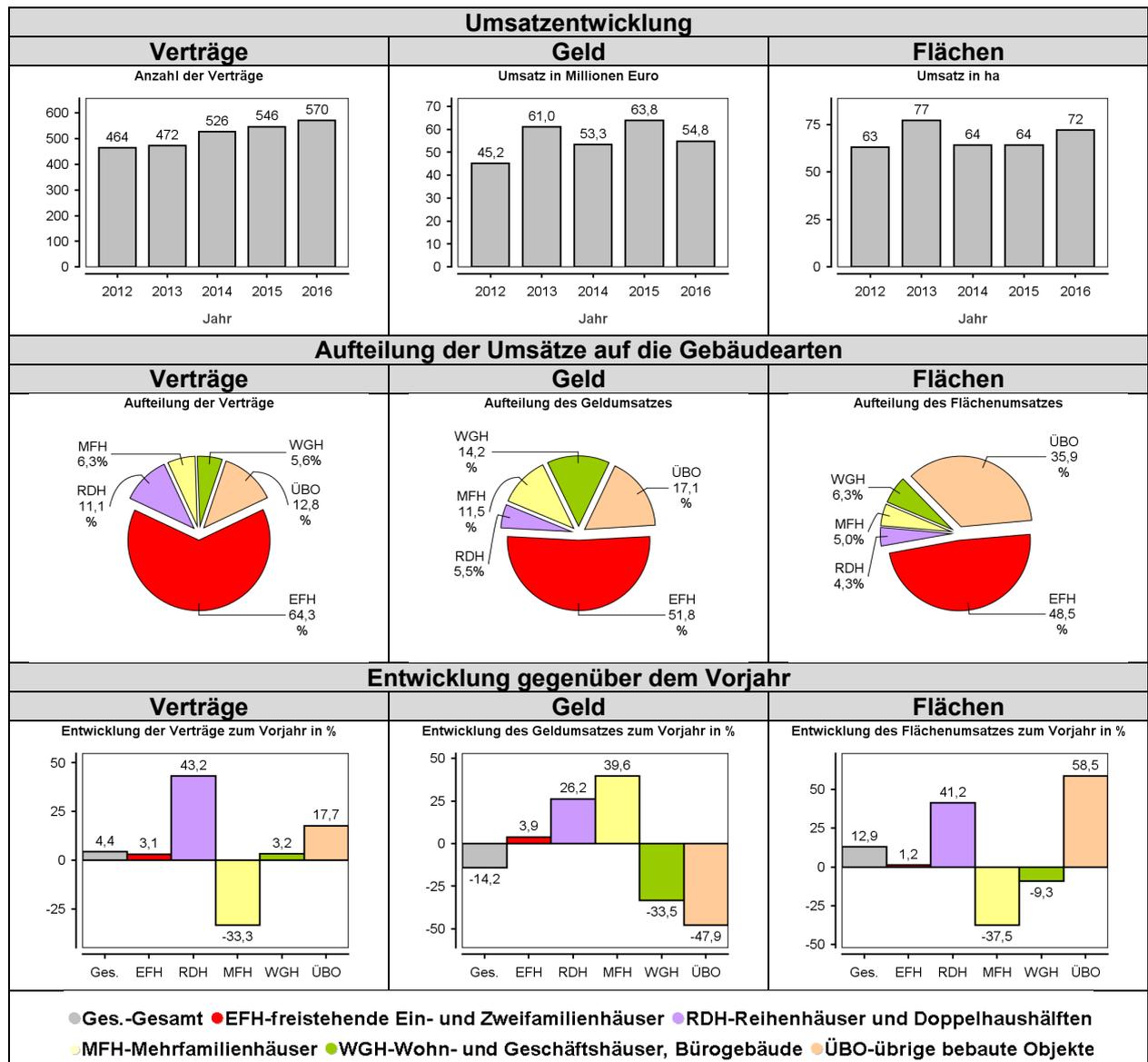
9.2.2 Landkreis Göttingen



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 sogenannte 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 ist keine weitere Unterteilung in Lagebereiche erforderlich, Lageunterschiede werden durch das aktuelle Bodenrichtwertniveau mit hinreichender Genauigkeit beschrieben. Aufgrund von Besonderheiten innerhalb der Landkreise Göttingen, Goslar, Northeim und Osterode am Harz wurden hier verschiedene Lagebereiche gebildet. Für den Landkreis Holzminden ist eine entsprechende Lagebereichsbildung nicht erforderlich.

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 Goslar, Northeim und Osterode am Harz wurde für die besten Lagen die Lageziffer 01 vergeben; höhere Lageziffern beinhalten hier i. d. R. eine Verminderung der Lagequalität. Die Stadt Göttingen (einschließlich Ortsteile und der angrenzenden Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf) erhält zur Unterscheidung gegenüber den Lageeinteilungen im Landkreis Göttingen (Lageziffern 04 bis 08) die Lageziffer 10.

In den folgenden Zusammenstellungen sind hinter die alphabetisch sortierten Lagebereiche (Stadt- bzw. Ortsnamen oder Stadtbereiche) in Klammern der jeweilige Bereich durch das KFZ-Kennzeichen und die zugeordnete Lageziffer angegeben, z. B.:

- ◆ Grone (GÖ 10) Bereich Stadt Göttingen, Lageziffer 10
- ◆ Bovenden (GÖ 10) Bereich Landkreis Göttingen, Lageziffer 10
- ◆ Duderstadt (GÖ 07) Bereich Landkreis Göttingen, Lageziffer 07
- ◆ Vienenburg (GS 03) Bereich Landkreis Goslar, Lageziffer 03
- ◆ Holzminden (HOL) Bereich Landkreis Holzminden, keine Lageziffern
- ◆ Angerstein (NOM 02) Bereich Landkreis Northeim, Lageziffer 02
- ◆ Bad Grund (OHA 03) Bereich Landkreis Osterode am Harz, Lageziffer 03

## 9.3.1 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 (GÖ 10)        |
| Barlissen (GÖ 06)      | Gimte (GÖ 05)               | Niedernjesa (GÖ 05)         |
| Barterode (GÖ 05)      | Glashütte (GÖ 06)           | Nienhagen (GÖ 05)           |
| Beienrode (GÖ 05)      | Göttingen (GÖ 10)           | Oberbillingshausen (GÖ 05)  |
| Benniehausen (GÖ 05)   | (einschl. Stadt-/Ortsteile) | Oberfeld (GÖ 07)            |
| Benterode (GÖ 05)      | Groß Ellershausen (GÖ 10)   | 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 (GÖ 10)               | 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 (GÖ 10)        | Rhumspringe (GÖ 07)         |
| Bovenden (GÖ 10)       | Hetjershausen (GÖ 10)       | Riekenrode (GÖ 05)          |
| Brackenberg (GÖ 06)    | Hilkerode (GÖ 07)           | Rittmarshausen (GÖ 05)      |
| Breitenberg (GÖ 07)    | Holtensen (GÖ 10)           | Rollshausen (GÖ 07)         |
| Bremke (GÖ 05)         | Holtenser Berg (GÖ 10)      | Roringen (GÖ 10)            |
| Brochthausen (GÖ 07)   | Holzerode (GÖ 05)           | Rosdorf (GÖ 10)             |
| 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 (GÖ 10) | Klein Schnees (GÖ 05)       | Sichelstein (GÖ 05)         |
| Desingerode (GÖ 07)    | Klein Wiershausen (GÖ 05)   | Sieboldshausen (GÖ 05)      |
| Diemarden (GÖ 04)      | Knutbühren (GÖ 10)          | 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 10)   | 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 (GÖ 10)    | Lödingsen (GÖ 08)           | Volkmarshausen (GÖ 05)      |
| Emmenhausen (GÖ 05)    | Löwenhagen (GÖ 06)          | Waake (GÖ 05)               |
| Erbsen (GÖ 08)         | Ludolfshausen (GÖ 05)       | Weende (GÖ 10)              |
| Escherode (GÖ 05)      | Lütgenhausen (GÖ 07)        | Weißborn (GÖ 05)            |
| Esebeck (GÖ 10)        | 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 (GÖ 10)        | Mingerode (GÖ 07)           | Wollershausen (GÖ 07)       |
| Gelliehausen (GÖ 05)   | Mollenfelde (GÖ 05)         | Wöllmarshausen (GÖ 05)      |

**9.3.2 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)         |

**9.3.3 Lagebereiche im Bereich des Landkreises Holzminden (Ortschaften / Gemarkungen)**

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

### 9.3.4 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)       | Parenzen (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)         | Krimmenssen (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)          |

**9.3.5 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 2016 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.

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br/>in der Stadt Göttingen</b> |            |                      |   |  |                      |
|--|------------|----------------------|---|--|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres  | Anzahl     | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945   | 13<br>(14) | 1902<br>(1912)       | 180<br>(180)                                | 1.845<br>(1.756)                             | 336.000<br>(327.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969  | 25<br>(21) | 1959<br>(1962)       | 158<br>(149)                                | 2.527<br>(2.187)                             | 400.000<br>(337.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984  | 8<br>(10)  | 1976<br>(1977)       | 184<br>(164)                                | 2.217<br>(2.421)                             | 410.000<br>(401.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999  | 3<br>(1)   | 1990<br>*            | 191<br>*                                    | 3.292<br>*                                   | 698.000<br>*         |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)   | 3<br>(1)   | 2007<br>*            | 149<br>*                                    | 2.618<br>*                                   | 400.000<br>*         |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)   | 5<br>(0)   | 2016<br>*            | 151<br>*                                    | 2.515<br>*                                   | 379.000<br>*         |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br/>im Landkreis Göttingen</b> |            |                      |   |  |                      |
|--|------------|----------------------|---|--|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres  | Anzahl     | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945   | 37<br>(61) | 1881<br>(1888)       | 151<br>(140)                                | 679<br>(552)                                 | 105.000<br>(79.000)  |
| Baujahr 1946 bis 1969  | 67<br>(74) | 1962<br>(1961)       | 146<br>(141)                                | 1.007<br>(989)                               | 147.000<br>(138.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984  | 49<br>(62) | 1975<br>(1976)       | 163<br>(161)                                | 1.178<br>(1.140)                             | 188.000<br>(181.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999  | 17<br>(27) | 1993<br>(1995)       | 155<br>(155)                                | 1.844<br>(1.501)                             | 285.000<br>(228.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)   | 20<br>(15) | 2005<br>(2005)       | 154<br>(150)                                | 2.209<br>(1.908)                             | 327.000<br>(284.000) |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)   | 0<br>(1)   | *<br>*               | *<br>*                                      | *<br>*                                       | *<br>*               |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br/>im Landkreis Goslar</b> |            |                      |   |  |                      |
|---|------------|----------------------|---|--|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres   | Anzahl     | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945  | 58<br>(56) | 1878<br>(1885)       | 175<br>(161)                                | 704<br>(622)                                 | 120.000<br>(99.000)  |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 62<br>(67) | 1961<br>(1960)       | 141<br>(135)                                | 885<br>(799)                                 | 122.000<br>(107.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 36<br>(34) | 1976<br>(1975)       | 178<br>(160)                                | 1.017<br>(988)                               | 178.000<br>(152.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 16<br>(14) | 1993<br>(1992)       | 168<br>(157)                                | 1.168<br>(1.172)                             | 192.000<br>(183.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 5<br>(5)   | 2001<br>(2004)       | 176<br>(137)                                | 1.560<br>(1.342)                             | 241.000<br>(184.000) |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 1<br>(1)   | *<br>*               | *<br>*                                      | *<br>*                                       | *<br>*               |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br/>im Landkreis Holzminden</b> |            |                      |   |  |                      |
|---|------------|----------------------|---|--|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres   | Anzahl     | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945  | 53<br>(52) | 1893<br>(1885)       | 150<br>(162)                                | 344<br>(335)                                 | 50.000<br>(53.000)   |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 71<br>(97) | 1962<br>(1960)       | 149<br>(145)                                | 626<br>(531)                                 | 95.000<br>(75.000)   |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 38<br>(41) | 1975<br>(1975)       | 143<br>(170)                                | 882<br>(642)                                 | 125.000<br>(108.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 9<br>(13)  | 1995<br>(1993)       | 173<br>(151)                                | 986<br>(1.124)                               | 175.000<br>(168.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 5<br>(6)   | 2003<br>(2001)       | 136<br>(132)                                | 1.249<br>(1.166)                             | 169.000<br>(146.000) |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 0<br>(0)   | *<br>*               | *<br>*                                      | *<br>*                                       | *<br>*               |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br/>im Landkreis Northeim</b> |              |                      |   |  |                      |
|---|--------------|----------------------|---|--|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres   | Anzahl       | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945  | 108<br>(95)  | 1907<br>(1903)       | 167<br>(175)                                | 422<br>(393)                                 | 66.000<br>(68.000)   |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 117<br>(110) | 1961<br>(1960)       | 147<br>(145)                                | 755<br>(656)                                 | 110.000<br>(93.000)  |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 58<br>(57)   | 1976<br>(1977)       | 167<br>(164)                                | 835<br>(911)                                 | 132.000<br>(147.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 22<br>(32)   | 1993<br>(1995)       | 184<br>(174)                                | 1.221<br>(1.176)                             | 212.000<br>(203.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 17<br>(19)   | 2002<br>(2004)       | 166<br>(147)                                | 1.271<br>(1.320)                             | 211.000<br>(192.000) |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 0<br>(0)     | *<br>*               | *<br>*                                      | *<br>*                                       | *<br>*               |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

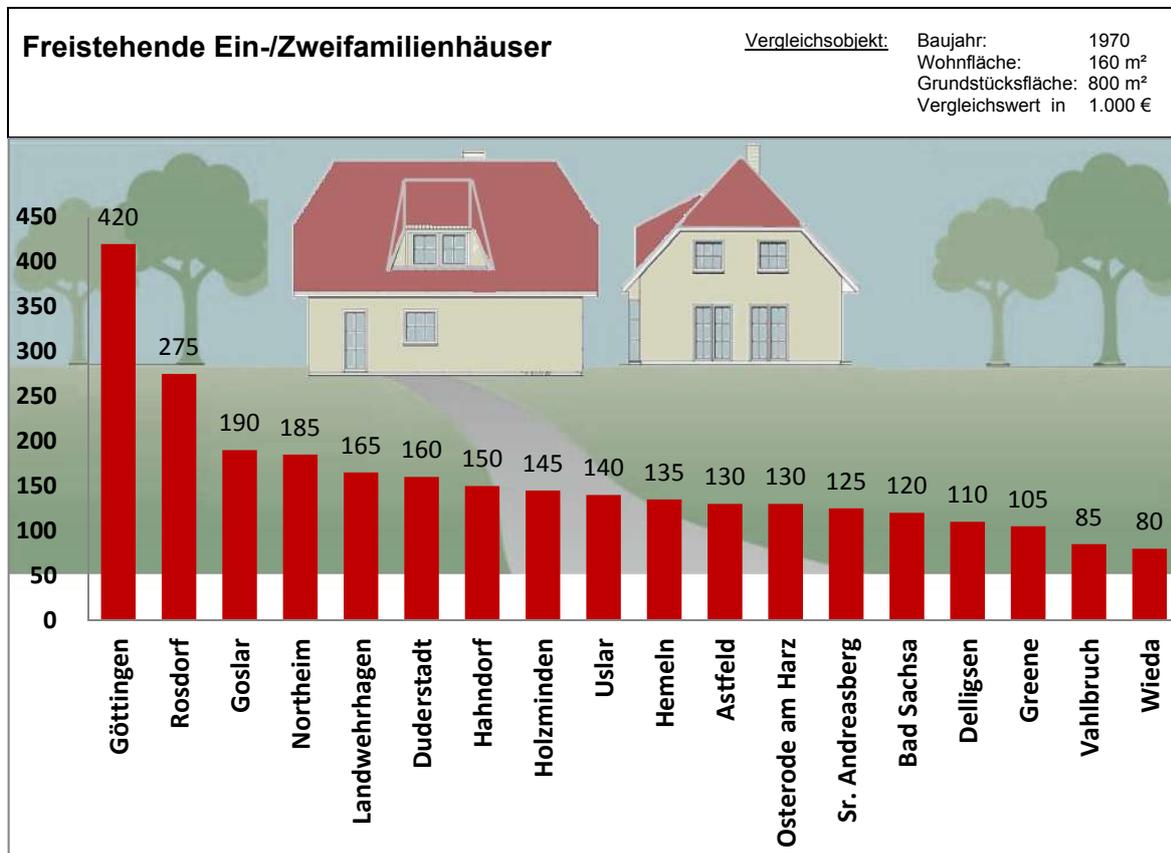
| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br/>im Landkreis Osterode am Harz</b> |             |                      |   |  |                      |
|---|-------------|----------------------|---|--|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres   | Anzahl      | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945  | 60<br>(67)  | 1910<br>(1903)       | 166<br>(168)                                | 335<br>(410)                                 | 56.000<br>(66.000)   |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 101<br>(94) | 1959<br>(1959)       | 140<br>(128)                                | 684<br>(602)                                 | 90.000<br>(76.000)   |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 48<br>(66)  | 1976<br>(1975)       | 159<br>(157)                                | 755<br>(759)                                 | 111.000<br>(109.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 14<br>(16)  | 1993<br>(1994)       | 138<br>(153)                                | 1.089<br>(934)                               | 145.000<br>(132.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 11<br>(7)   | 2004<br>(2002)       | 191<br>(143)                                | 1.284<br>(1.260)                             | 240.000<br>(168.000) |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 0<br>(2)    | *<br>*               | *<br>*                                      | *<br>*                                       | *<br>*               |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### Preisniveau eines typischen Objekts in verschiedenen Lagen

In der nachfolgenden Übersicht ist das aktuelle Preisniveau für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser in verschiedenen Lagen (unter Berücksichtigung des typischen Bodenrichtwertniveaus) dargestellt.

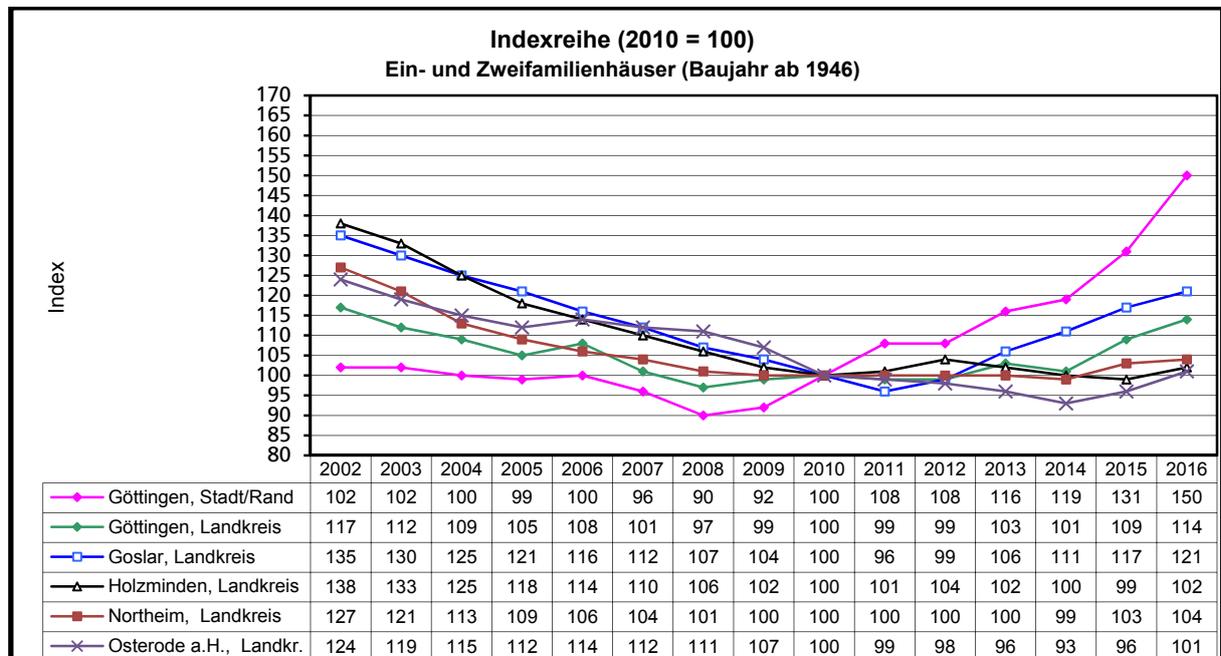
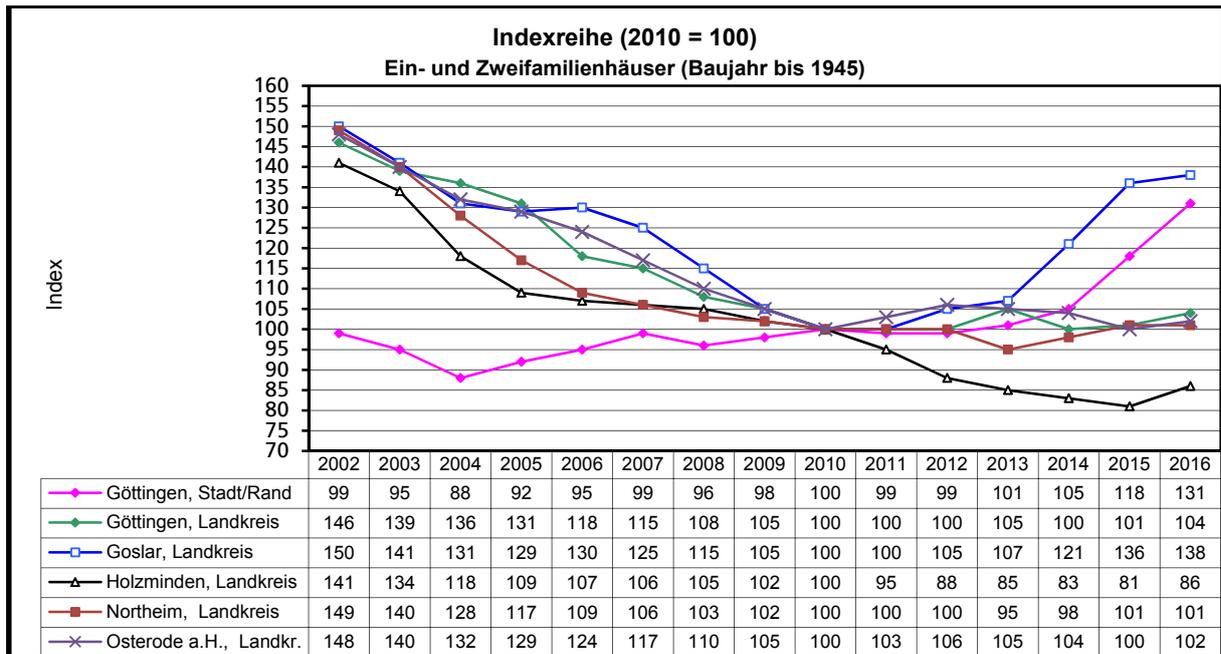
Die Vergleichswerte beziehen sich auf typische Ausprägungsmerkmale (Baujahr 1970, Wohnfläche 160 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 800 m<sup>2</sup>).



### 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 Indexwerte 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 2013 bei 130.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2005 gewesen?

Index im Jahr 2013: 96

Index im Jahr 2005: 112

Umrechnung:  $130.000 \text{ €} \times \frac{112}{96} = 151.667 \text{ €}$

Der gesuchte Grundstückswert im Jahr 2005 beträgt rd. 150.000 €

### 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.

Die allgemeine Berechnungsvorschrift zur Ableitung des Sachwertfaktors lautet:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{„bereinigter Kaufpreis“}}{\text{„vorläufiger Sachwert“}}$$

Bei der Bereinigung des Kaufpreises (bereinigter Kaufpreis) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Einzelfall zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere Baumängel und Bau-schäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie grundstücks-bezogene Rechte und Belastungen.

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 (BMVBS) in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> 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) zugrunde 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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbstständig 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 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 15.000 € (aufwendig/umfangreich); sie betragen üblicherweise 3 % des vorläufigen Sachwerts (hier: 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 Neuuzuordnung der wesentlichen wertbestimmenden Einflussmerkmale (Ausstattungsstandard/Standardstufe, Restnutzungsdauer/modifizierte Restnutzungsdauer) in den Sachwert 2010 überführt.

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

| <b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b> |   |  |
|--|---|--|
| 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<br>Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre<br>Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, modifiziert gemäß Anlage 4 der SW-RL |
| Bodenwert  | = | Bodenrichtwert x Grundstücksfläche<br>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, Umfang, Alter und Zustand)                 |
| 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 und/oder 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 (modifizierte Restnutzungsdauer nach SW-RL).
  - Vom Gebäudestandard des Objektes.
  - Von Modernisierungsmaßnahmen am Objekt (Modernisierungsgrad/Modernisierungspunkte nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie), z. B.:
    - < 2 Punkte = nicht modernisiert,
    - 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung,
    - 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad,
    - 13 Punkte = überwiegend modernisiert.Der Sachwertfaktor berücksichtigt die üblichen kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Ein abweichender objektspezifischer Modernisierungsgrad ist gegebenenfalls zusätzlich zu würdigen.
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 zugrunde 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

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren ab 1946 aus einem längeren Zeitraum ausgewertet. Für den Bereich des Landkreises Göttingen wurden auch Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1945 ermittelt.

Es wurden mögliche Abhängigkeiten von mehreren Merkmalen untersucht: z. B. Kaufzeitpunkt, Baujahr, vorläufiger Sachwert, Region, Bodenrichtwert, Standardstufe, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer. Die zeitliche Entwicklung der vorläufigen Sachwerte und Kaufpreise ist berücksichtigt, die ermittelten vorläufigen Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Bezugsobjekt im Berichtsjahr 2016. 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.

**Anmerkungen:** Die Sachwertfaktoren berücksichtigen die üblichen kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (Modernisierungsgrad 4 Punkte gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie). Ein abweichender objektspezifischer Modernisierungsgrad (z. B. weitere zeitnahe Modernisierungen) ist gegebenenfalls zusätzlich zu würdigen.

Objekte, für die aufgrund eines stark vernachlässigten Unterhaltungszustands oder vorhandener Baumängel/Bauschäden 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 Sachwert für ein freistehendes Einfamilienhaus im Bereich der Stadt Northeim mit folgenden Eigenschaften:

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| vorläufiger Sachwert: | 275.000 €           |
| Bodenrichtwert:       | 90 €/m <sup>2</sup> |
| Standardstufe:        | 3,0                 |

Ausgehend vom Sachwertfaktor für die Lage (hier entsprechend der Region, Lage 01) beträgt der in der Grafik auf Seite 118 abgelesene Wert für den Sachwertfaktor 0,85.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Korrekturfaktor Bodenrichtwert: | 1,08 |
| Korrekturfaktor Standardstufe:  | 1,06 |

Der Wert des Objektes ergibt sich damit wie folgt:

|                      |   |                |   |                   |              |
|----------------------|---|----------------|---|-------------------|--------------|
| vorläufiger Sachwert | x | Sachwertfaktor | x | Korrekturfaktoren |              |
| 275.000 €            | x | 0,85           | x | 1,08 x 1,06       | = 267.597 €. |

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. 270.000 €.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittliche Bauschäden) 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 1946)**

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 229 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

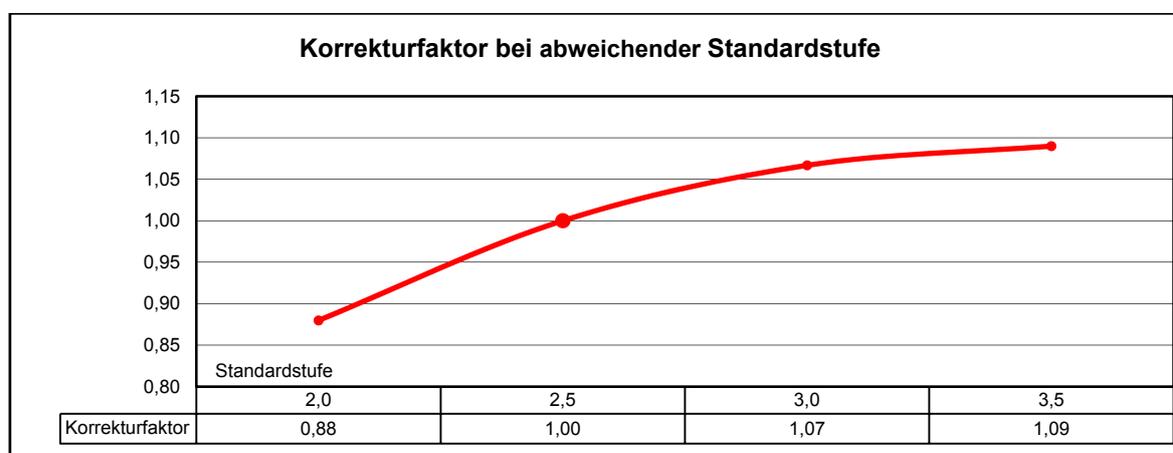
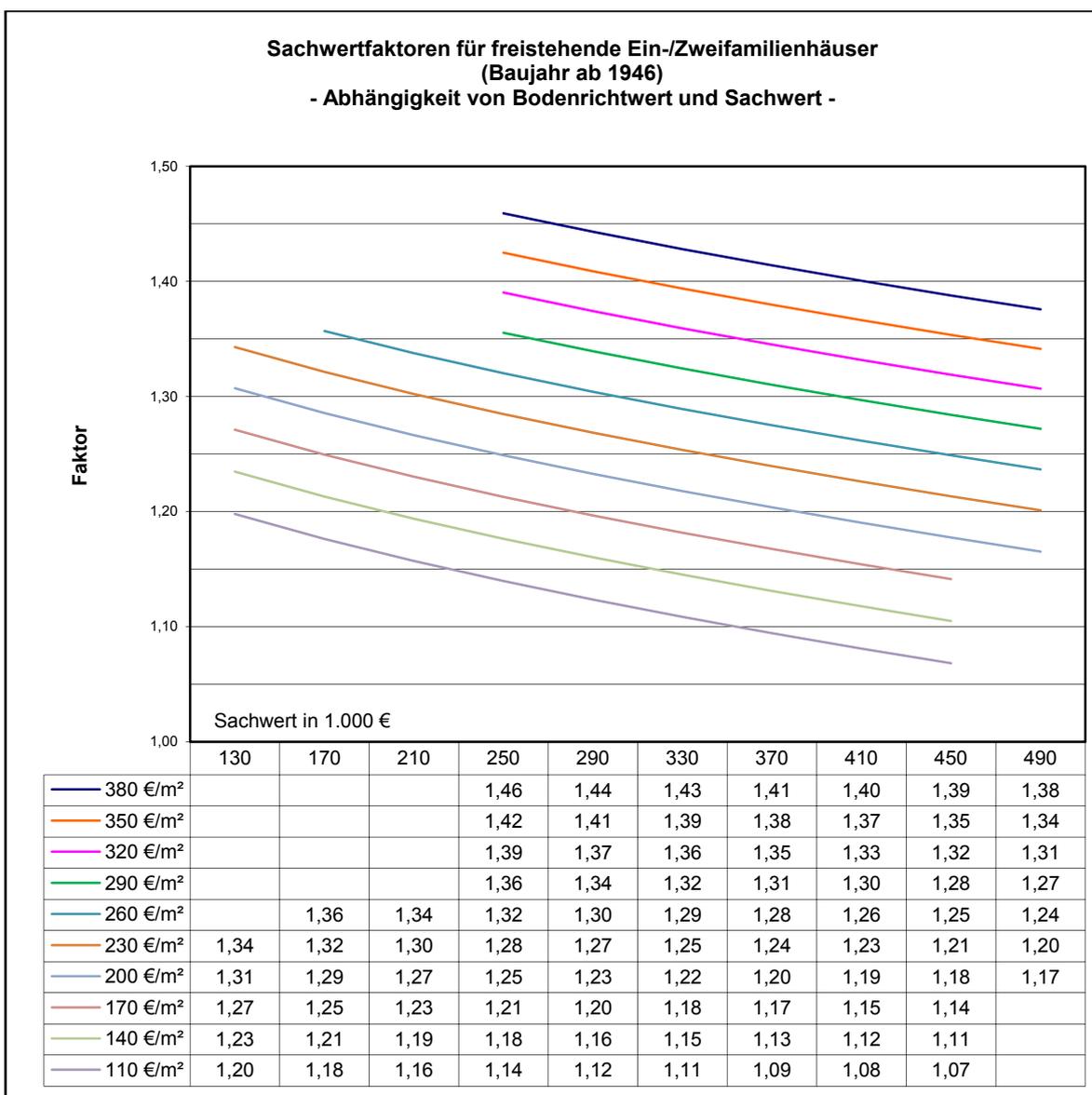
| Merkmal           | Bereich                                    | Mittelwert           | Bezugsobjekt               |
|-------------------|--|----------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2012 - 2016                                | 2014                 | 2016                       |
| Baujahr           | 1950 - 2012                                | 1971                 | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 17 Jahre - 67 Jahre                        | 33 Jahre             | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 110.000 € - 515.000 €                      | 275.000 €            | entsprechend Grafik        |
| Bodenrichtwert    | 76 €/m <sup>2</sup> - 380 €/m <sup>2</sup> | 186 €/m <sup>2</sup> | entsprechend Grafik        |
| Standardstufe     | 2,0 - 3,7                                  | 2,6                  | 2,5                        |

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 Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1945)**

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

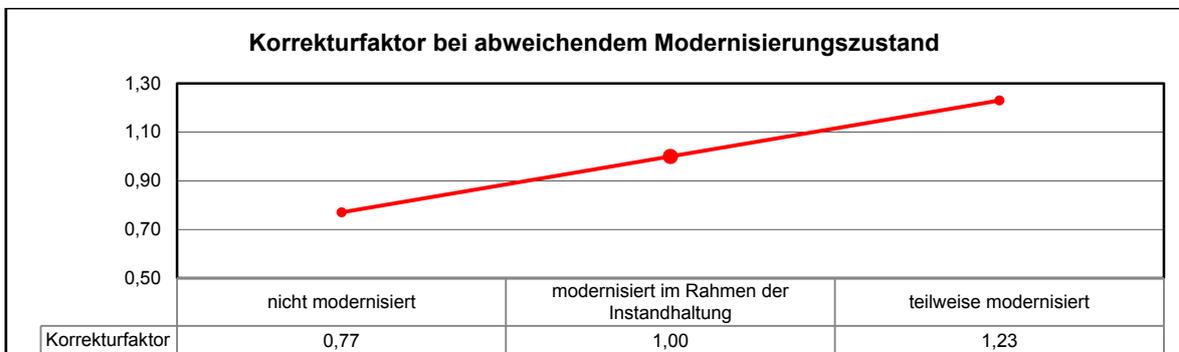
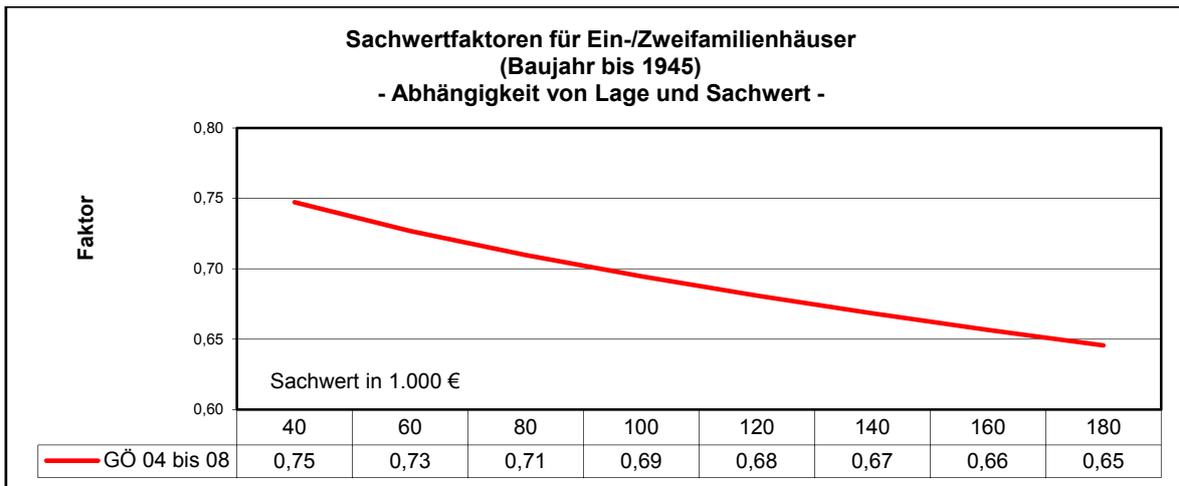
| Merkmal           | Bereich                                   | Mittelwert          | Bezugsobjekt               |
|-------------------|---|---------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2013 - 2016                               | 2014                | 2016                       |
| Baujahr           | bis 1945                                  | ---                 | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 11 Jahre - 36 Jahre                       | 19 Jahre            | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 25.000 € - 210.000 €                      | 97.000 €            | entsprechend Grafik        |
| Bodenrichtwert    | 20 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup> | 40 €/m <sup>2</sup> | Einfluss nicht nachweisbar |
| Standardstufe     | 1,4 - 2,6                                 | 2,0                 | Einfluss nicht nachweisbar |
| Modernisierungen  |   |                     | siehe 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 Modernisierungszustands 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 107 beschrieben.

**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1945)**



**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)**

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 633 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

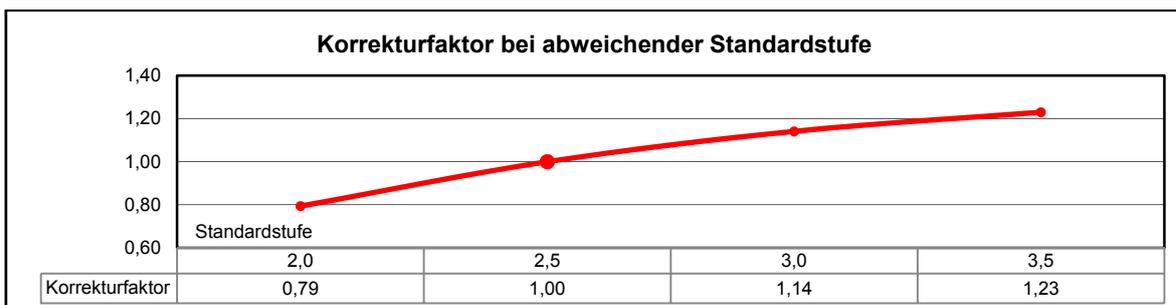
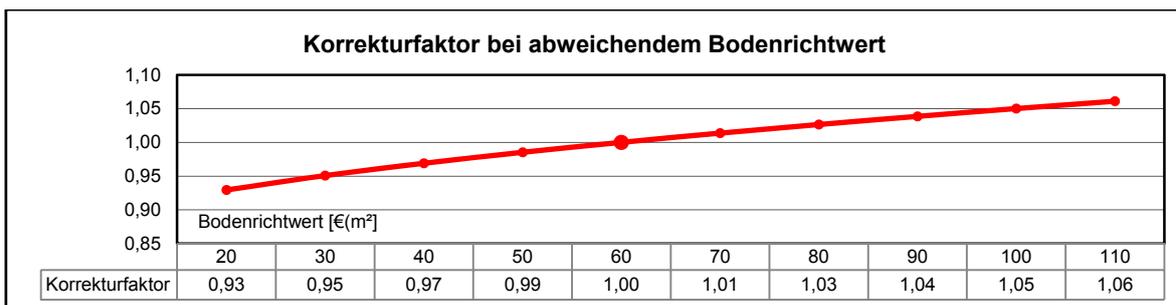
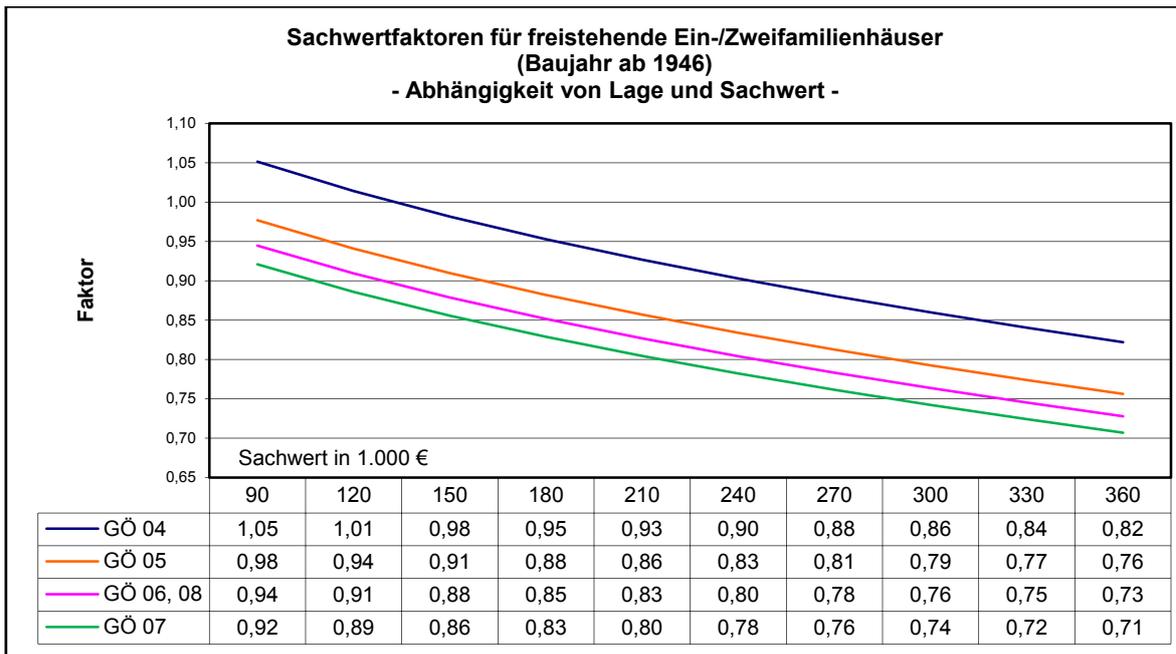
| Merkmal           | Bereich                                    | Mittelwert          | Bezugsobjekt               |
|-------------------|--|---------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2012 - 2016                                | 2014                | 2016                       |
| Baujahr           | 1950 - 2012                                | 1974                | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 14 Jahre - 67 Jahre                        | 35 Jahre            | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 54.000 € - 427.000 €                       | 202.000 €           | entsprechend Grafik        |
| Bodenrichtwert    | 20 €/m <sup>2</sup> - 115 €/m <sup>2</sup> | 64 €/m <sup>2</sup> | 60 €/m <sup>2</sup>        |
| Standardstufe     | 2,0 - 3,5                                  | 2,6                 | 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 95).

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich des Bodenrichtwertes und der Standardstufe sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen zu ermitteln. Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren 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 1946)

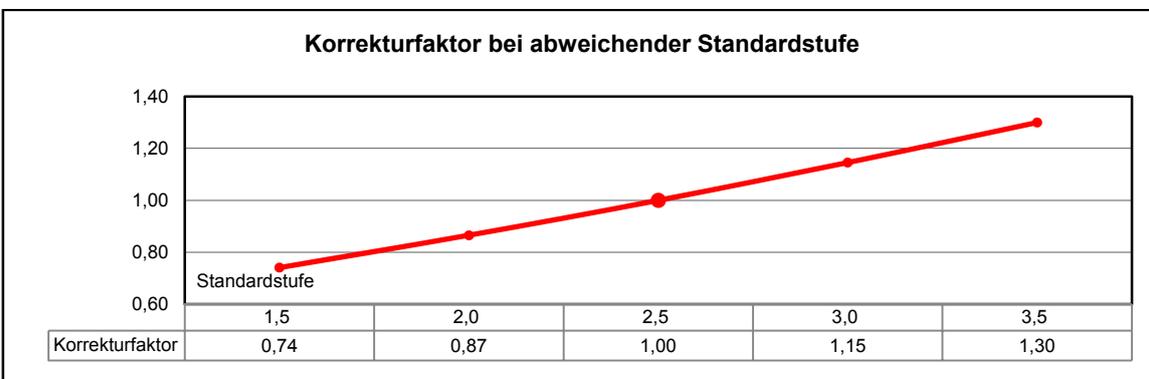
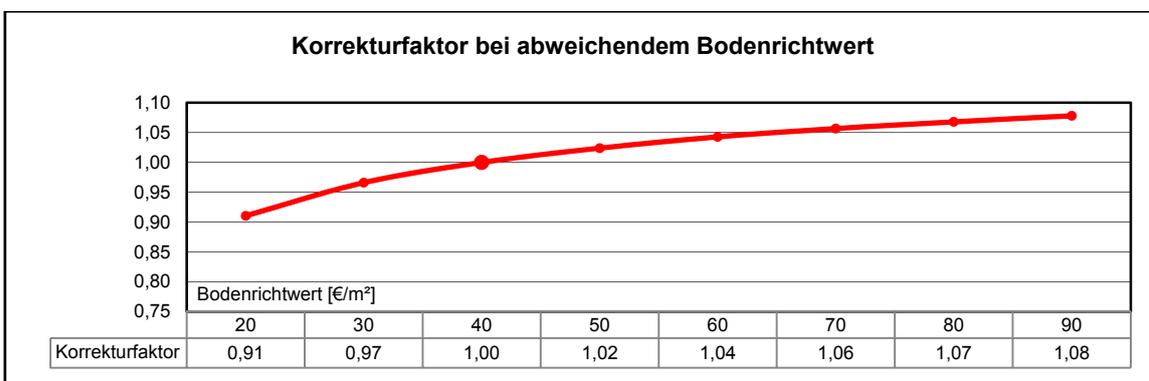
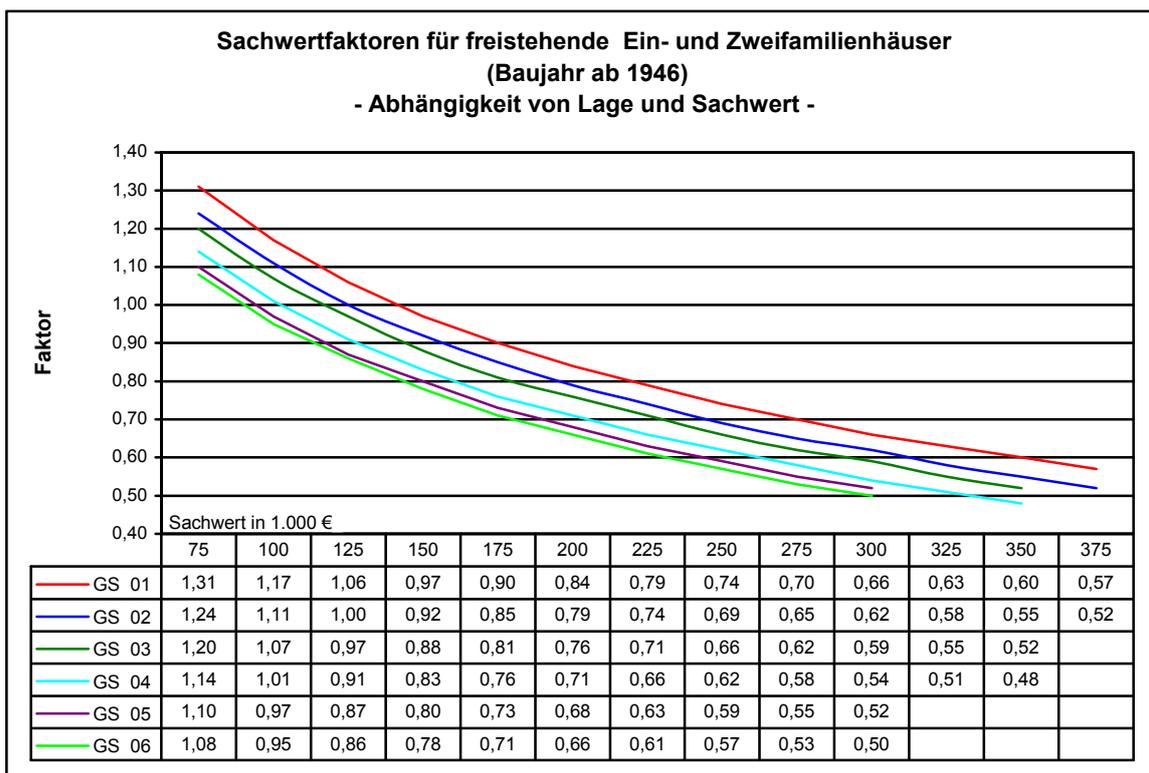
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 273 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal           | Bereich                                    | Mittelwert          | Bezugsobjekt               |
|-------------------|--|---------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2013 - 2016                                | 2014                | 2016                       |
| Baujahr           | 1948 – 2008                                | 1971                | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 11 Jahre - 63 Jahre                        | 32 Jahre            | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 41.000 € - 431.000 €                       | 174.000 €           | entsprechend Grafik        |
| Bodenrichtwert    | 10 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup> | 45 €/m <sup>2</sup> | 40 €/m <sup>2</sup>        |
| 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

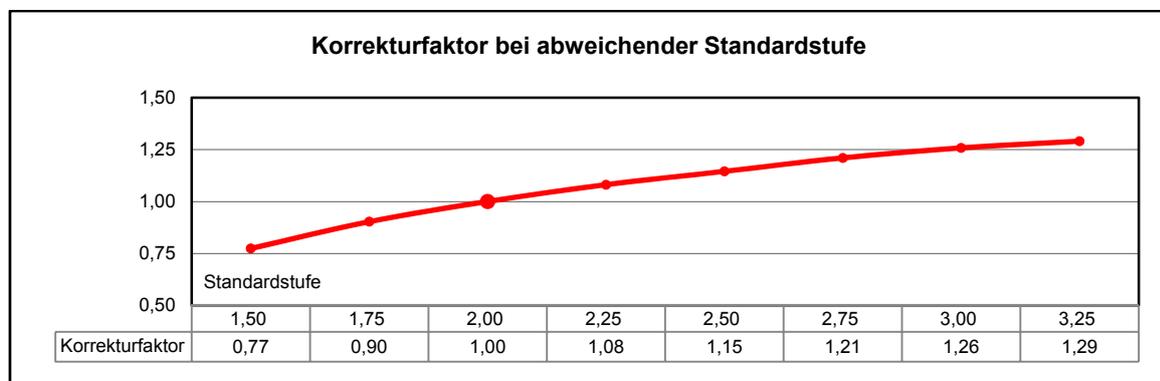
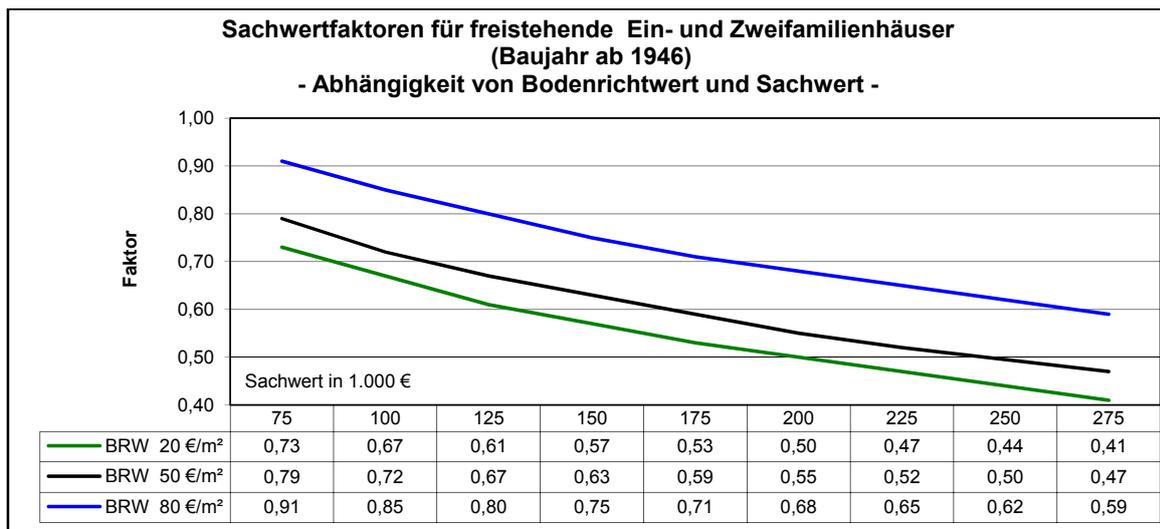
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 351 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal           | Bereich                                   | Mittelwert          | Bezugsobjekt               |
|-------------------|---|---------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2014 - 2016                               | 2015                | 2016                       |
| Baujahr           | 1950 - 2008                               | 1969                | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 10 Jahre - 64 Jahre                       | 28 Jahre            | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 50.000 € - 320.000 €                      | 148.000 €           | entsprechend Grafik        |
| Bodenrichtwert    | 10 €/m <sup>2</sup> - 92 €/m <sup>2</sup> | 47 €/m <sup>2</sup> | entsprechend Grafik        |
| Standardstufe     | 1,2 - 3,3                                 | 2,0                 | 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 1946)

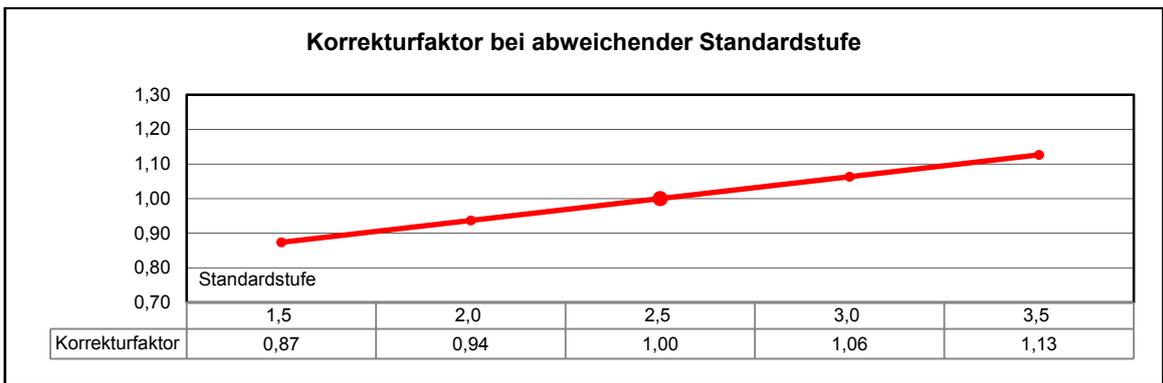
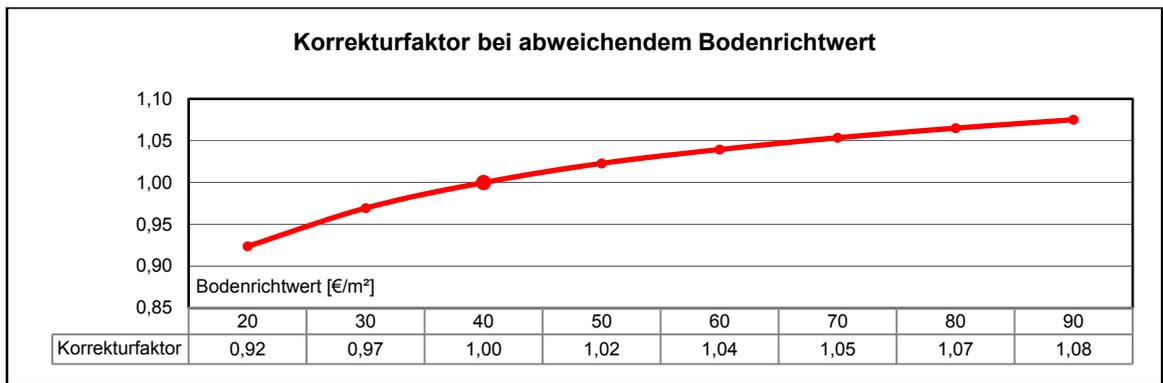
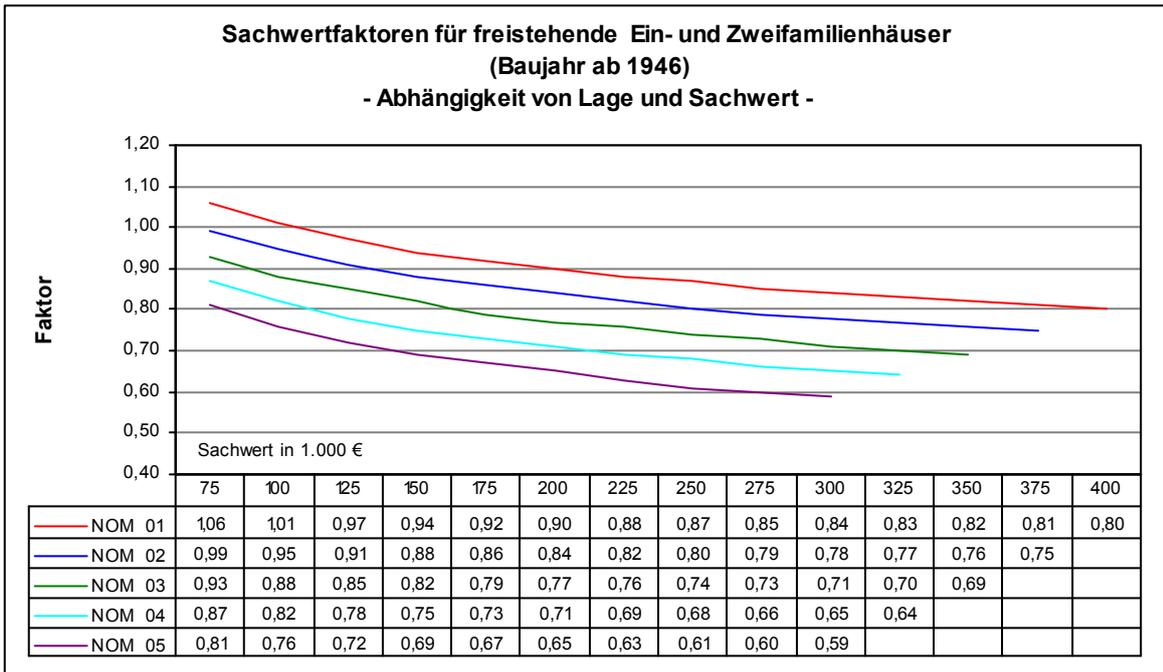
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren (siehe auf Seite 118) wurden aus einer Untersuchung von 336 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal           | Bereich                                   | Mittelwert          | Bezugsobjekt               |
|-------------------|---|---------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2013 - 2016                               | 2014                | 2016                       |
| Baujahr           | 1950 - 2010                               | 1973                | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 13 Jahre - 65 Jahre                       | 34 Jahre            | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 54.000 € - 440.000 €                      | 160.000 €           | entsprechend Grafik        |
| Bodenrichtwert    | 14 €/m <sup>2</sup> - 96 €/m <sup>2</sup> | 41 €/m <sup>2</sup> | 40 €/m <sup>2</sup>        |
| Standardstufe     | 1,5 - 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 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

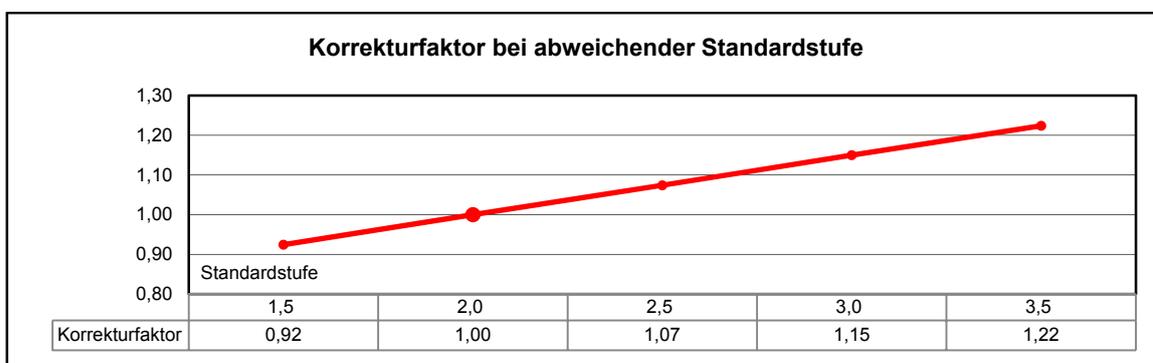
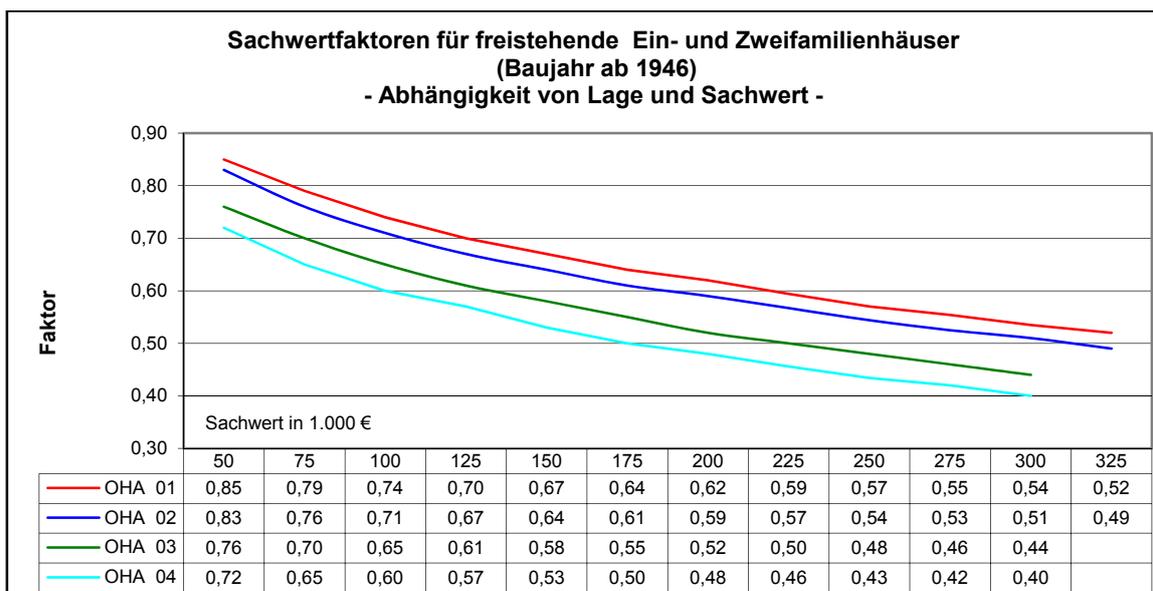
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 212 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal           | Bereich                                   | Mittelwert          | Bezugsobjekt               |
|-------------------|---|---------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2013- 2016                                | 2014                | 2016                       |
| Baujahr           | 1950 – 2009                               | 1969                | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 12 Jahre - 69 Jahre                       | 32 Jahre            | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 41.000 € - 327.000 €                      | 151.000 €           | entsprechend Grafik        |
| Bodenrichtwert    | 10 €/m <sup>2</sup> - 70 €/m <sup>2</sup> | 35 €/m <sup>2</sup> | Einfluss nicht nachweisbar |
| 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 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 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. Es wird der aktuelle Bodenrichtwert (ohne Umrechnungen) berücksichtigt.   |
| Lagebereich             | Ein- und Zweifamilienhäuser gleicher Qualität erzielen trotz gleichen Wertniveaus für das unbebaute Grundstück (Bodenrichtwert) je nach Lage tlw. 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 9.3 (ab Seite 94) 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. Es wird vom originären Baujahr ausgegangen, der Modernisierungsgrad und daraus resultierende Änderungen der wirtschaftlichen/modifizierten Restnutzungsdauer werden im Regressionsansatz berücksichtigt.  |
| Modernisierungen        | Modernisierungsmaßnahmen am Objekt werden mit Modernisierungspunkten nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie erfasst, der Modernisierungsgrad wird z. B. wie folgt beschrieben:<br>< 2 Punkte = nicht modernisiert,<br>4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung,<br>8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad  |
| Wohnfläche              | Die Wohnfläche beschreibt in dieser Untersuchung die Größe der Häuser. Die Wohnflächenpreise sind bei Objekten mit größerer Wohnfläche niedriger als bei Objekten mit geringerer Wohnfläche.  |
| 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.   |
| <b>Typisches Objekt</b> | Das typische Objekt hinsichtlich Ausstattung/Qualität ist in diesem Marktbericht wie folgt definiert: massive Bauweise, Vollkeller, Zentralheizung, Isolierverglasung. Die baujahrstypische Ausstattung und kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (entspricht 4 Modernisierungspunkten) werden unterstellt.  |



**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 178 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                    | Mittelwert           |
|------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2011 - 2016                                | 2013                 |
| Baujahr          | 1700 - 1945                                | 1917                 |
| Wohnfläche       | 65 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>     | 140 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksgröße | 154 m <sup>2</sup> - 1.387 m <sup>2</sup>  | 520 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert   | 69 €/m <sup>2</sup> - 380 €/m <sup>2</sup> | 185 €/m <sup>2</sup> |

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

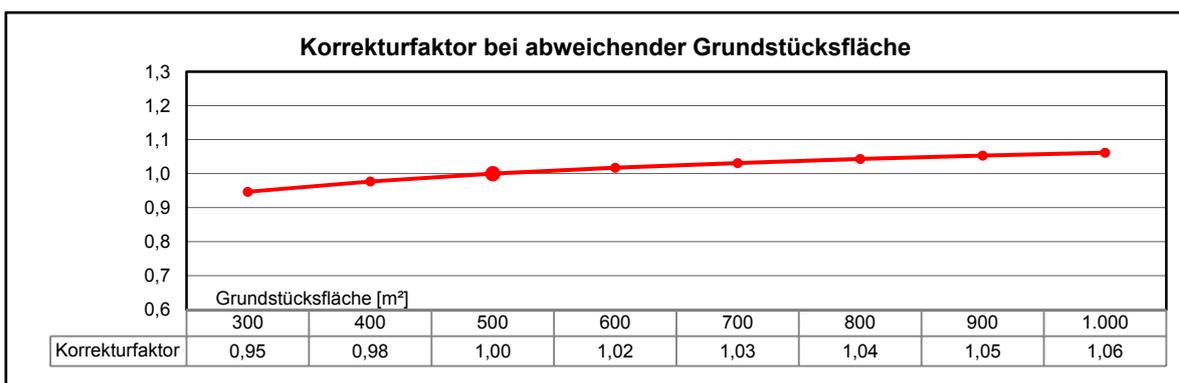
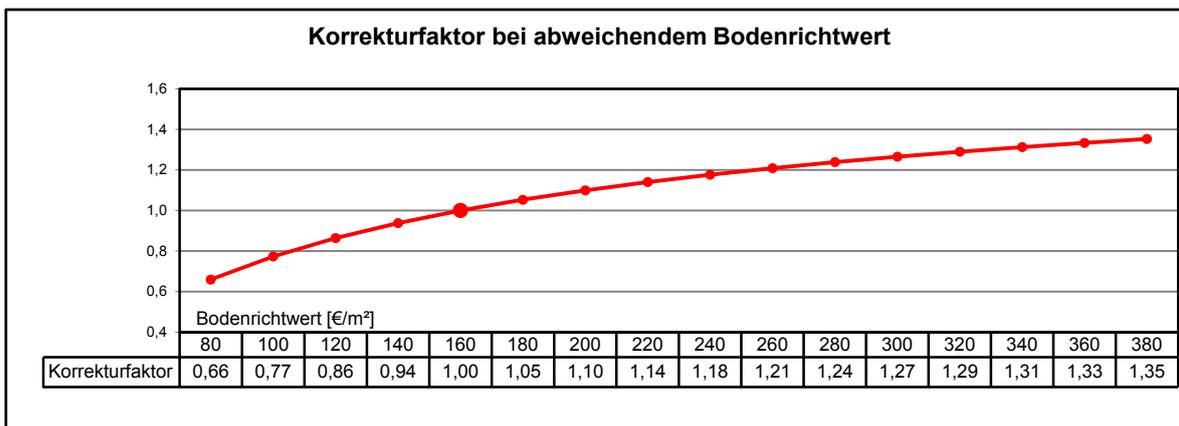
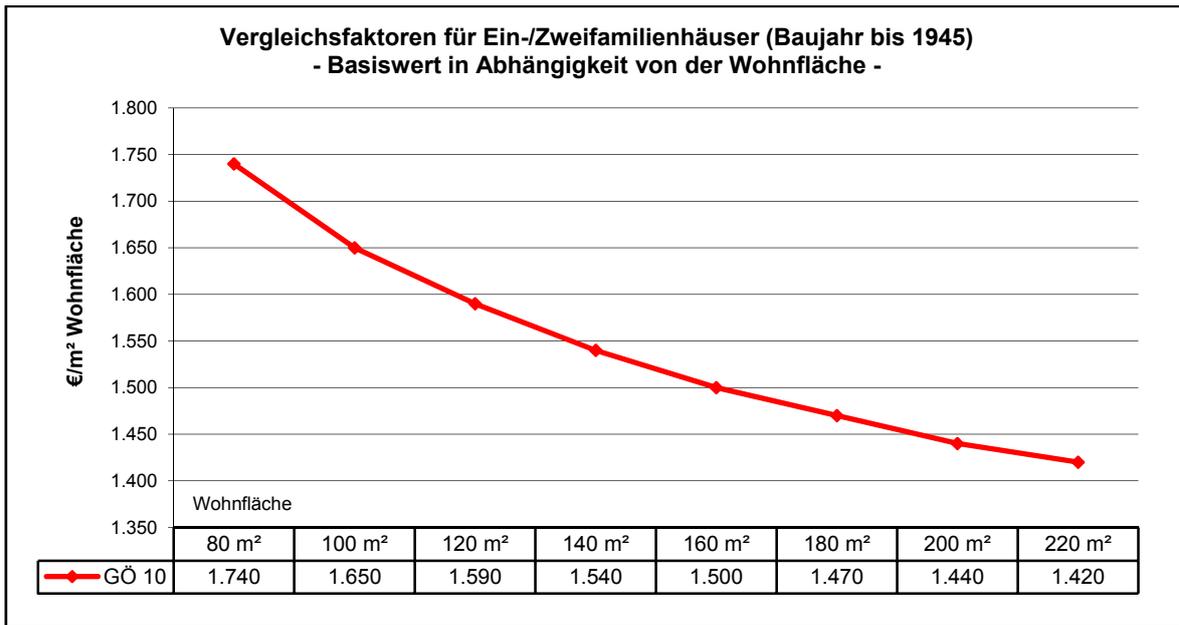
|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Kaufzeitpunkt             | 01.07.2016             |
| Baujahr                   | bis 1945               |
| Wohnfläche                | 140 m <sup>2</sup>     |
| Grundstücksgröße          | 500 m <sup>2</sup>     |
| Bodenrichtwert            | 160 €/m <sup>2</sup>   |
| Stellung des Hauses       | freistehend / angebaut |
| Garage, typ. Nebengebäude | vorhanden (einmal)     |
| Unterkellerung            | voll                   |
| Bauweise                  | massiv / Fachwerk      |

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die Wohnfläche zu entnehmen.

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 121 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 285 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                    | Mittelwert           |
|------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 - 2016                                | 2014                 |
| Baujahr          | 1950 - 2012                                | 1970                 |
| Wohnfläche       | 75 m <sup>2</sup> - 290 m <sup>2</sup>     | 163 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksgröße | 320 m <sup>2</sup> - 1.596 m <sup>2</sup>  | 771 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert   | 69 €/m <sup>2</sup> - 380 €/m <sup>2</sup> | 192 €/m <sup>2</sup> |

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

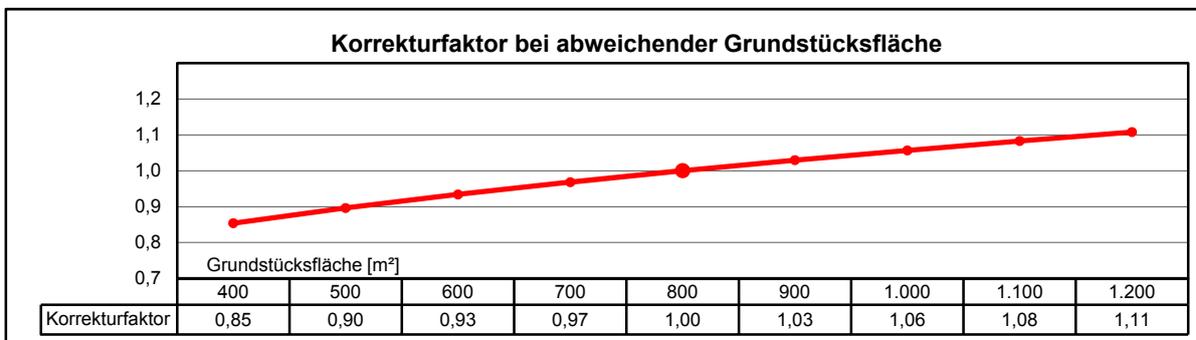
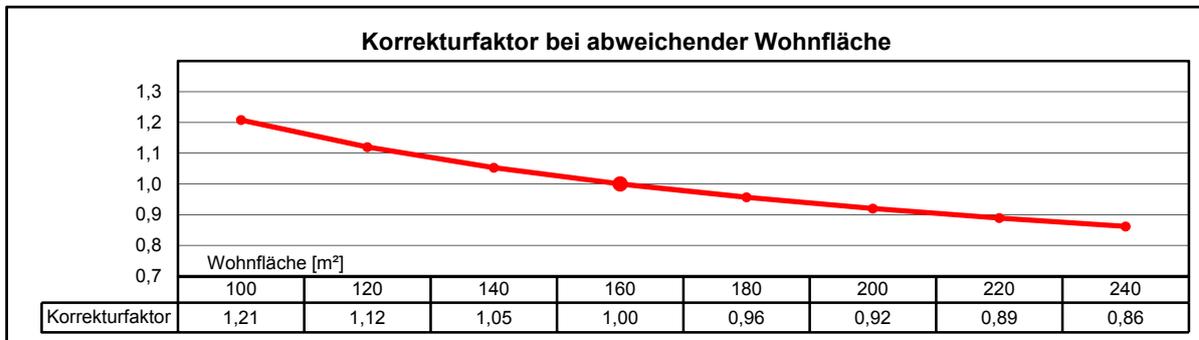
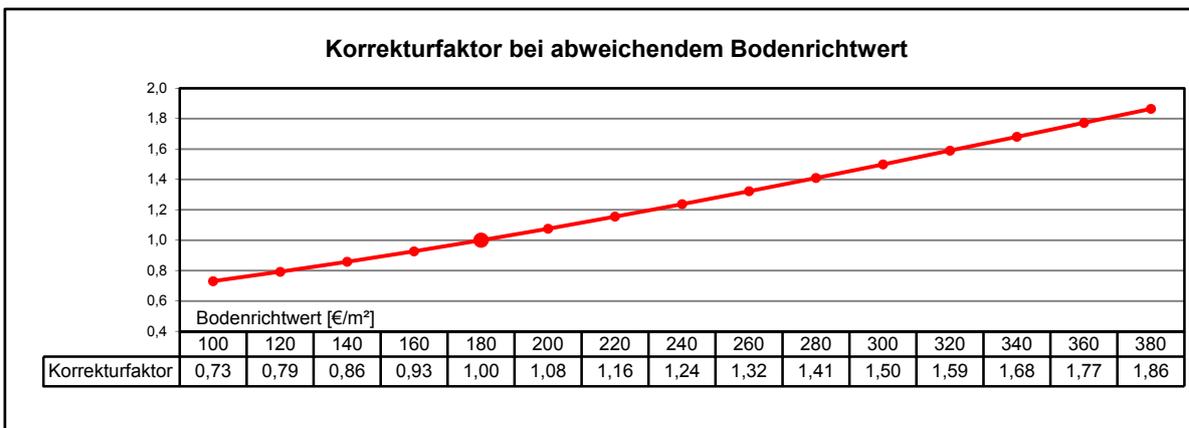
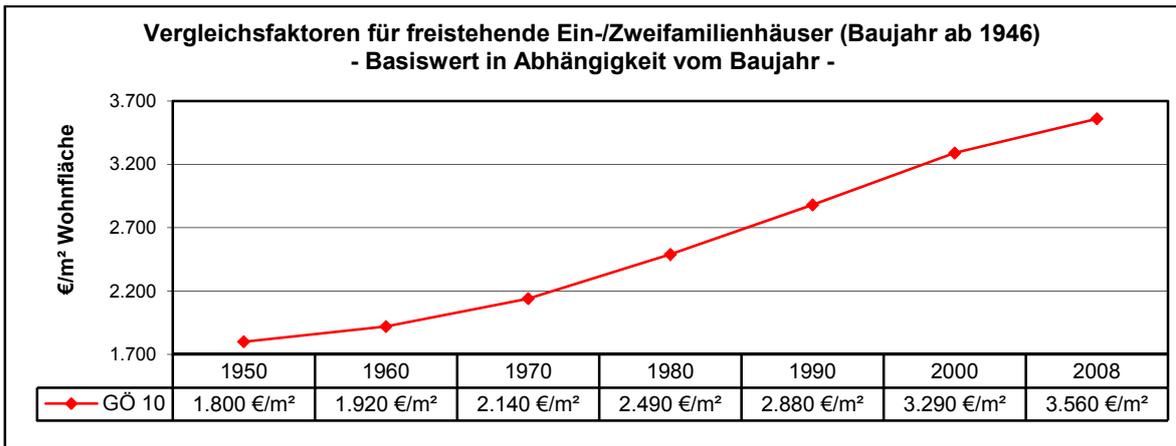
|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Kaufzeitpunkt       | 01.07.2016           |
| Baujahr             | 1970                 |
| Wohnfläche          | 160 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksgröße    | 800 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert      | 180 €/m <sup>2</sup> |
| Stellung des Hauses | freistehend          |
| Garage              | vorhanden (eine)     |
| Unterkellerung      | voll                 |
| Bauweise            | massiv               |

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für das entsprechende Baujahr zu entnehmen.

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 121 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen 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 341 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                    | Mittelwert          |
|------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2011 - 2016                                | 2013                |
| Baujahr          | bis 1945                                   | ---                 |
| Wohnfläche       | 61 m <sup>2</sup> - 230 m <sup>2</sup>     | 140 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 101 m <sup>2</sup> - 1.995 m <sup>2</sup>  | 712 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 20 €/m <sup>2</sup> - 100 €/m <sup>2</sup> | 44 €/m <sup>2</sup> |

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

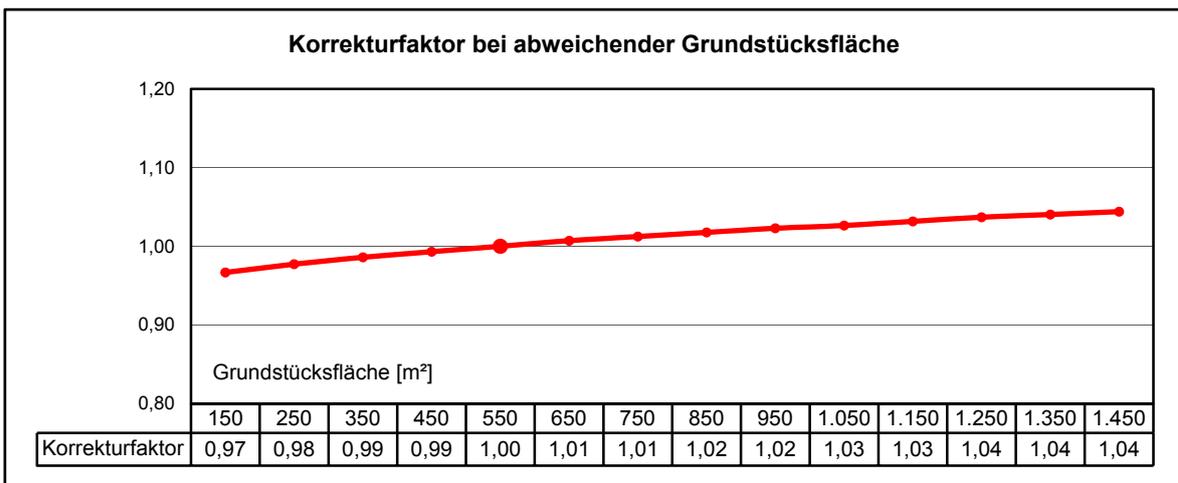
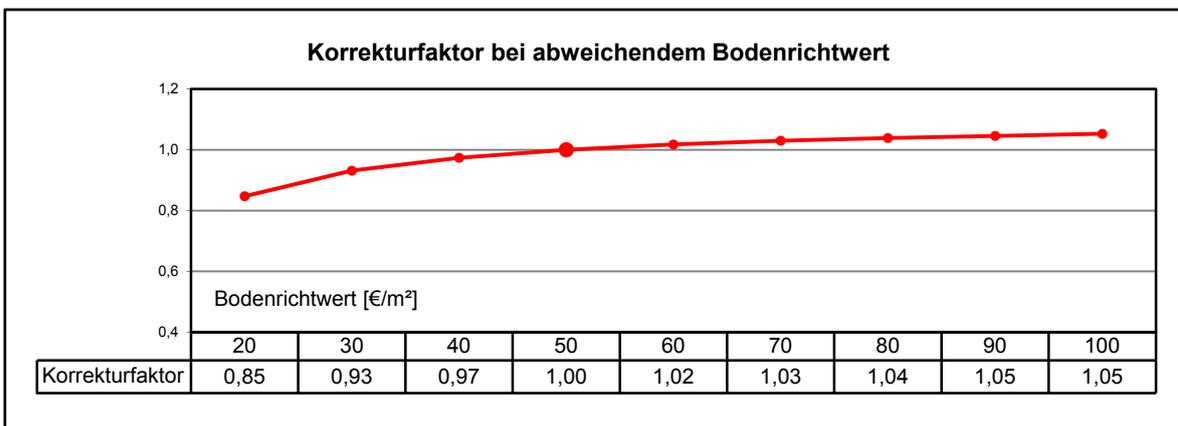
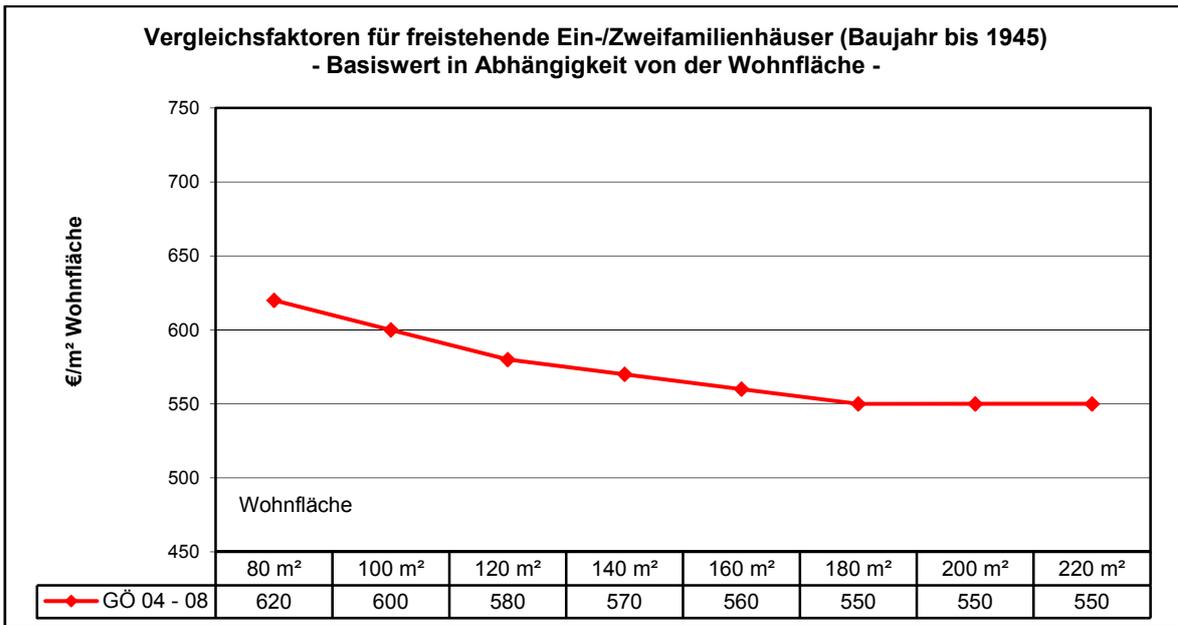
|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Kaufzeitpunkt             | 01.07.2016             |
| Baujahr                   | bis 1945               |
| Wohnfläche                | 140 m <sup>2</sup>     |
| Grundstücksgröße          | 550 m <sup>2</sup>     |
| Bodenrichtwert            | 50 €/m <sup>2</sup>    |
| Stellung des Hauses       | freistehend / angebaut |
| Unterkellerung            | voll                   |
| Garage, typ. Nebengebäude | vorhanden (einmal)     |

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert entsprechend der Wohnfläche zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 94 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 121 beschrieben.

Landkreis Göttingen ohne Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



**Landkreis Göttingen ohne Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 692 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                    | Mittelwert          |
|------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 - 2016                                | 2014                |
| Baujahr          | 1946 - 2012                                | 1974                |
| Wohnfläche       | 85 m <sup>2</sup> - 288 m <sup>2</sup>     | 151 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 306 m <sup>2</sup> - 1.849 m <sup>2</sup>  | 863 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 20 €/m <sup>2</sup> - 115 €/m <sup>2</sup> | 63 €/m <sup>2</sup> |

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

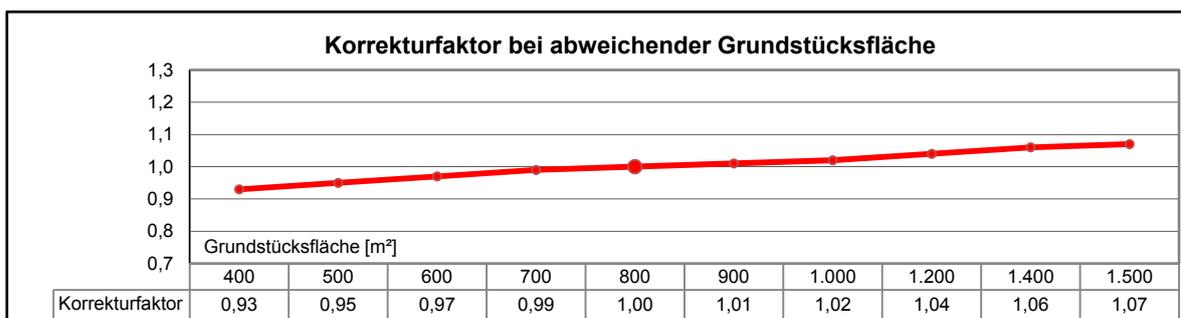
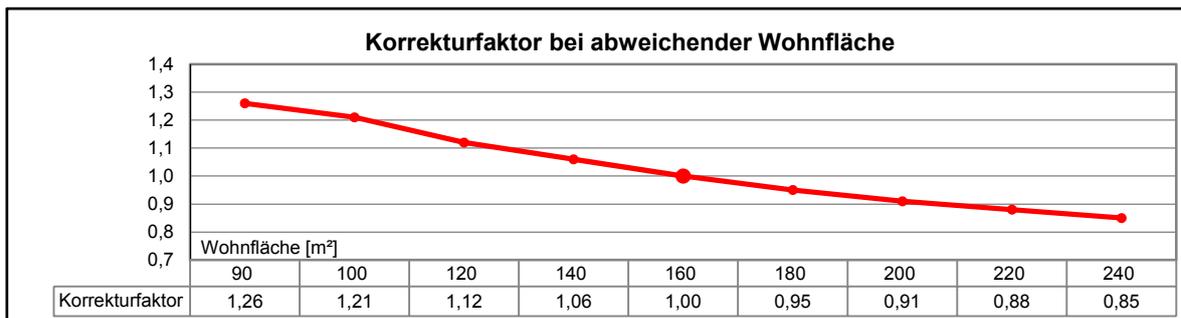
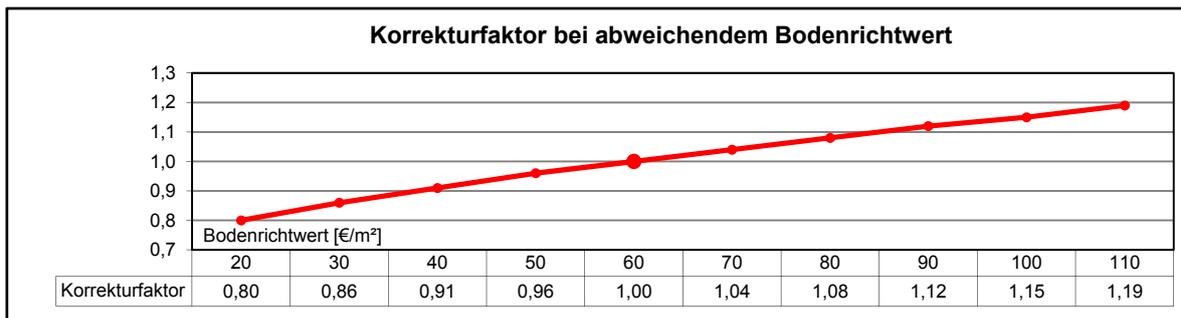
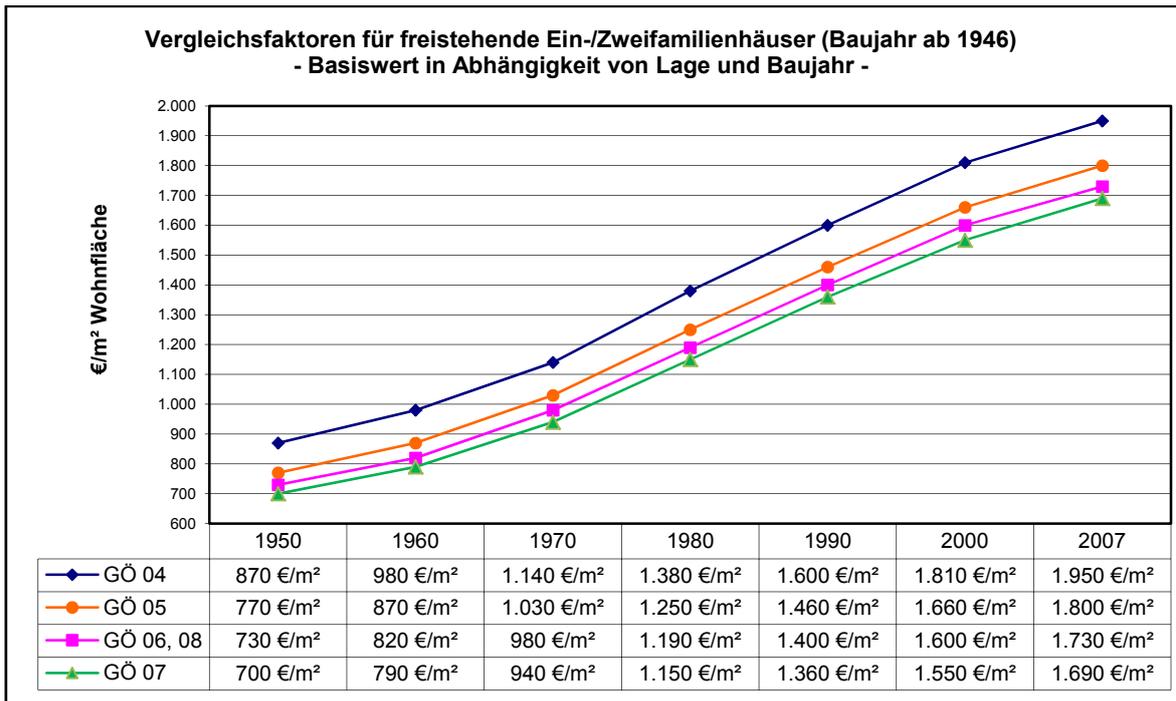
|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt       | 01.07.2016          |
| Baujahr             | 1970                |
| Wohnfläche          | 160 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße    | 800 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert      | 60 €/m <sup>2</sup> |
| Stellung des Hauses | freistehend         |
| 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 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 121 beschrieben.

Landkreis Göttingen ohne Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



### 9.4.5.3 Landkreis Goslar

#### Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1945)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 156 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                   | Mittelwert          |
|------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 – 2016                               | 2014                |
| Baujahr          | bis 1945                                  | 1916                |
| Wohnfläche       | 60 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>    | 150 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 213 m <sup>2</sup> - 1.813 m <sup>2</sup> | 768 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 12 €/m <sup>2</sup> - 85 €/m <sup>2</sup> | 37 €/m <sup>2</sup> |

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

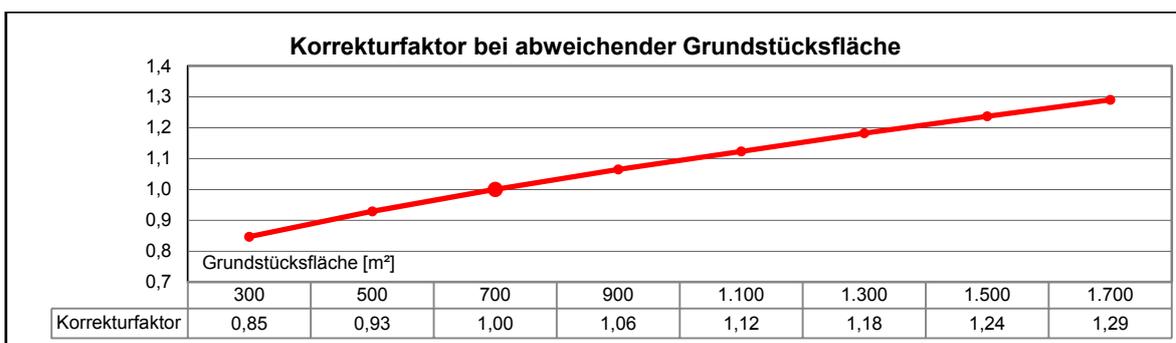
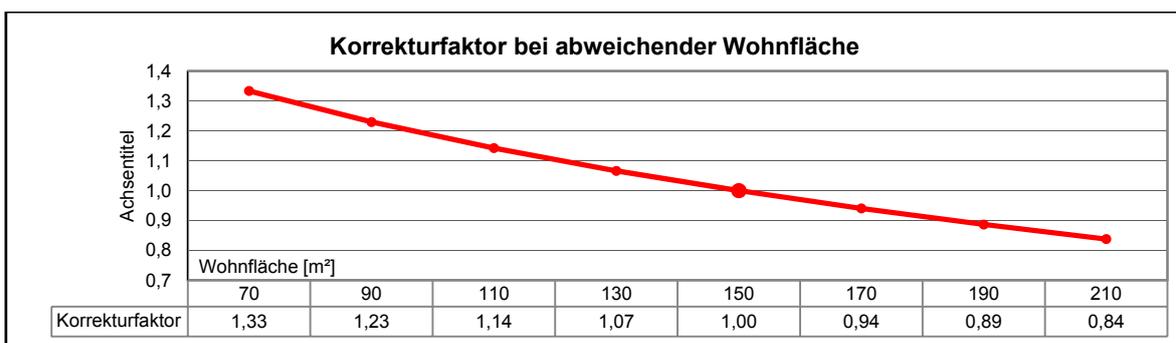
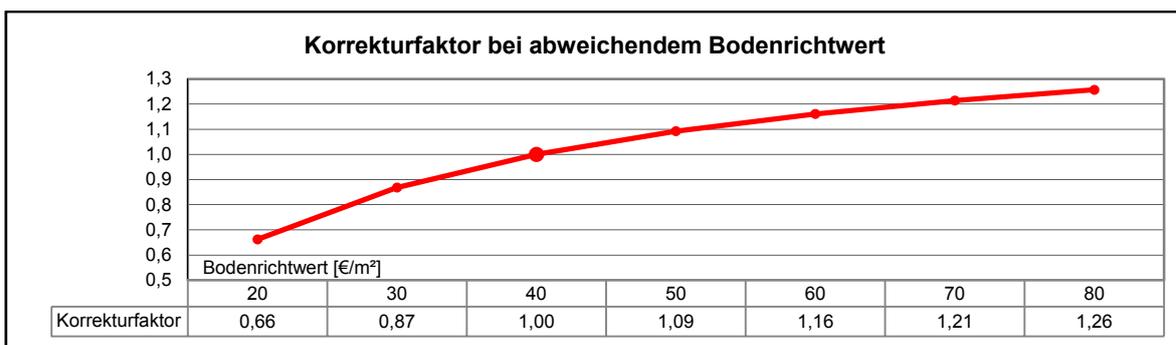
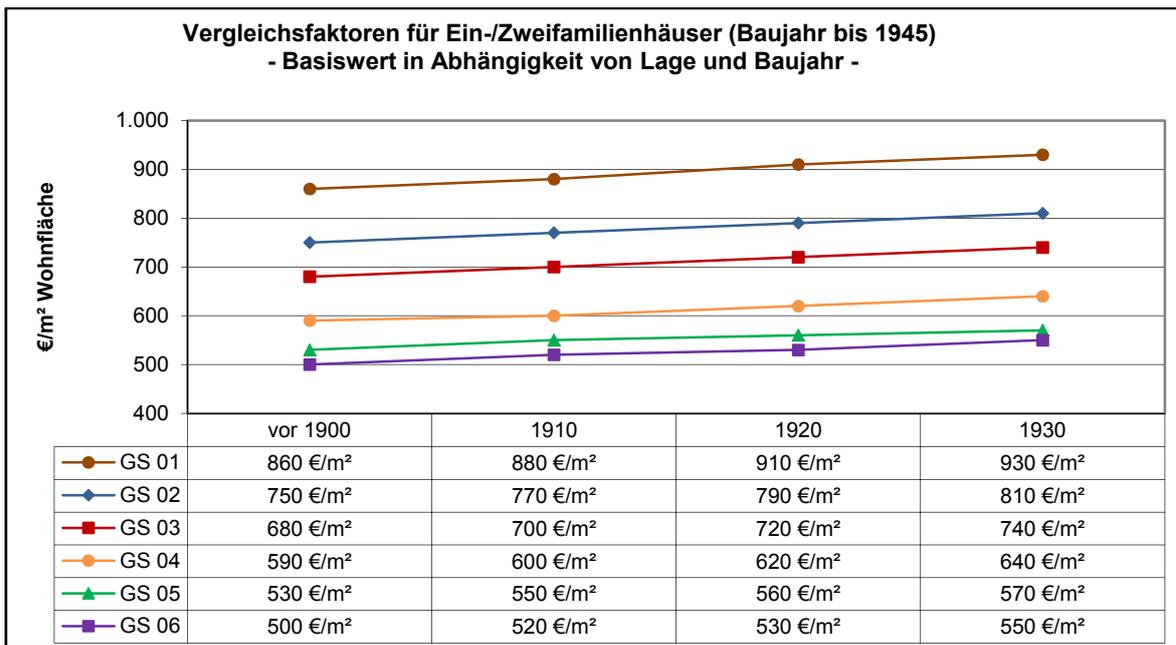
|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt       | 01.07.2016          |
| Baujahr             | 1910                |
| Wohnfläche          | 150 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße    | 700 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert      | 40 €/m <sup>2</sup> |
| Stellung des Hauses | freistehend         |
| Ausstattung         | mittel              |

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 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 121 beschrieben.

Landkreis Goslar



**Landkreis Goslar**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 330 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                    | Mittelwert          |
|------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 - 2016                                | 2014                |
| Baujahr          | 1947 - 2007                                | 1971                |
| Wohnfläche       | 70 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>     | 145 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 226 m <sup>2</sup> - 1.824 m <sup>2</sup>  | 815 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 10 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup> | 44 €/m <sup>2</sup> |

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       | 01.07.2016          |
| Baujahr             | 1970                |
| Wohnfläche          | 140 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße    | 800 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert      | 40 €/m <sup>2</sup> |
| Stellung des Hauses | freistehend         |
| Ausstattung         | mittel              |
| Garage              | vorhanden (eine)    |
| Unterkellerung      | voll                |

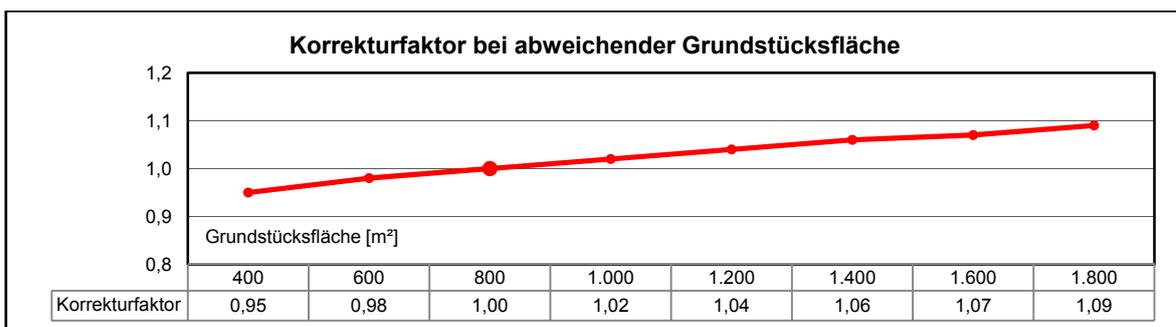
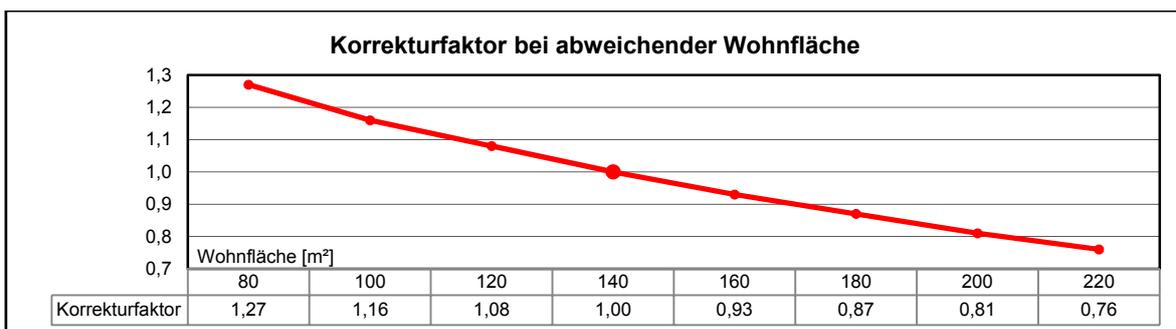
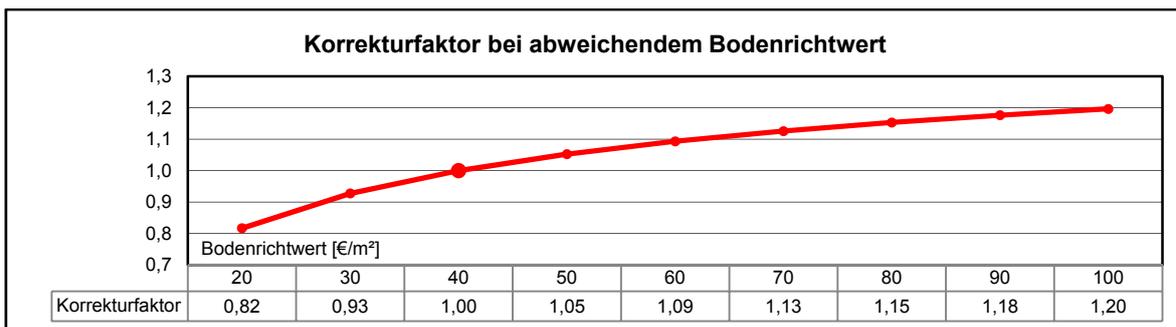
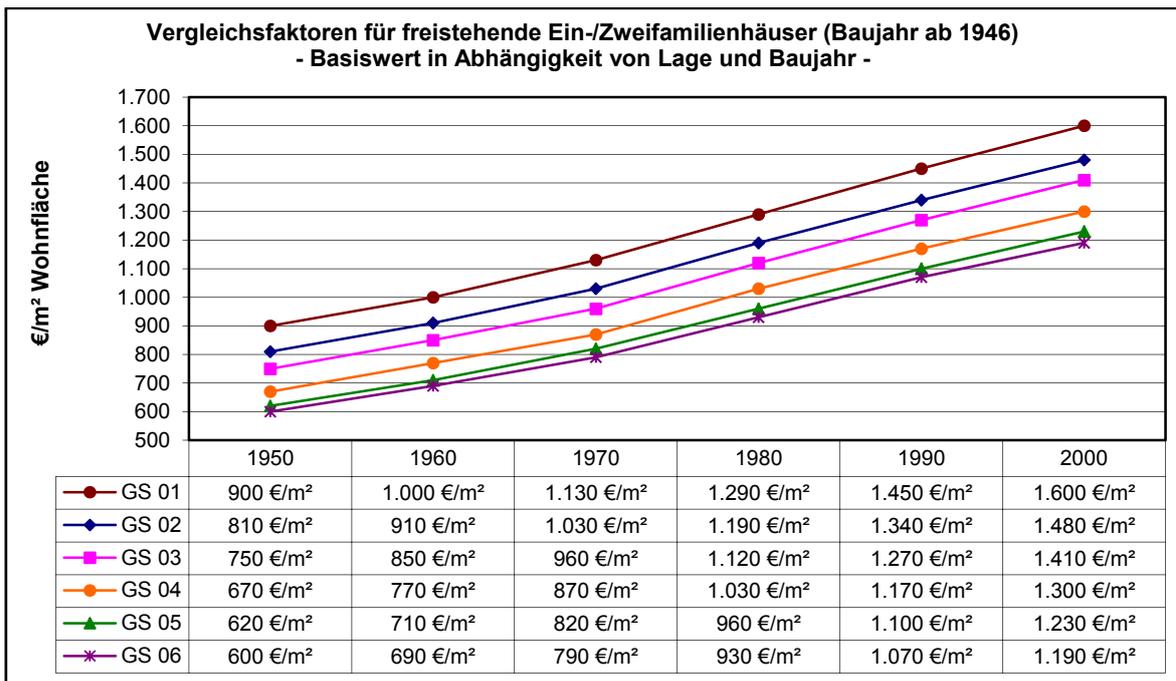
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 94 bis 98 zu finden.

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 121 beschrieben.

Als Unterschied gegenüber dem Vorjahr bezieht sich das Durchschnittsobjekt aktuell auf einen normalen Unterhaltungszustand, wobei Instandhaltungen regelmäßig durchgeführt und hierbei ggf. auch einige Modernisierungen erfolgt sind. Dies ergibt zusätzlich zur allgemeinen Preisentwicklung (Indexänderung) einen entsprechend höheren Basiswert.

Landkreis Goslar



**9.4.5.4 Landkreis Holzminden**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1945)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 235 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal           | Bereich                                  | Mittelwert          |
|-------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2011 - 2016                              | 2014                |
| Baujahr           | 1800 - 1944                              | 1895                |
| Restnutzungsdauer | 10 Jahre – 30 Jahre                      | 19                  |
| Wohnfläche        | 70 m <sup>2</sup> - 265 m <sup>2</sup>   | 146 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße  | 93 m <sup>2</sup> - 1.474 m <sup>2</sup> | 626 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert    | 5 €/m <sup>2</sup> - 86 €/m <sup>2</sup> | 33 €/m <sup>2</sup> |

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

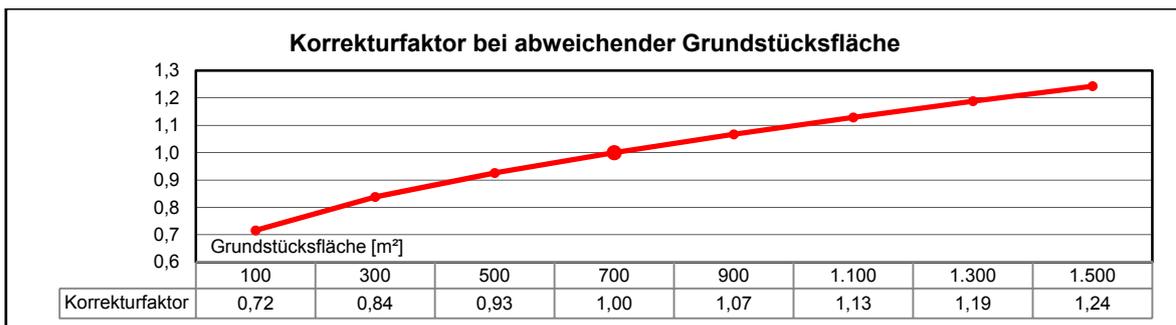
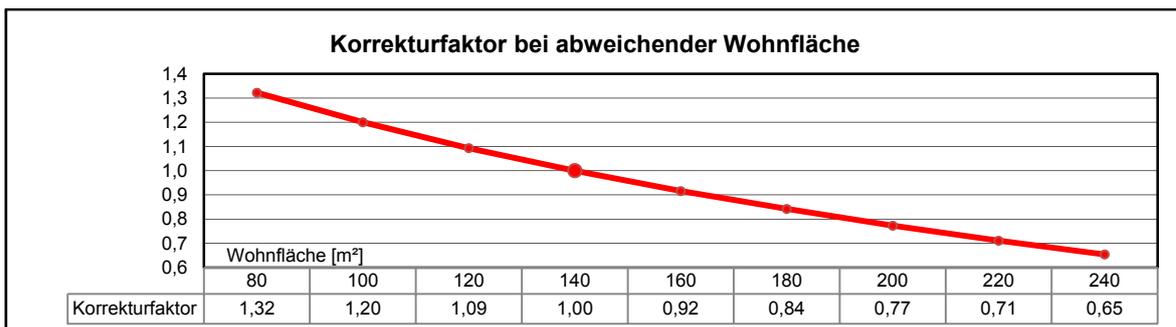
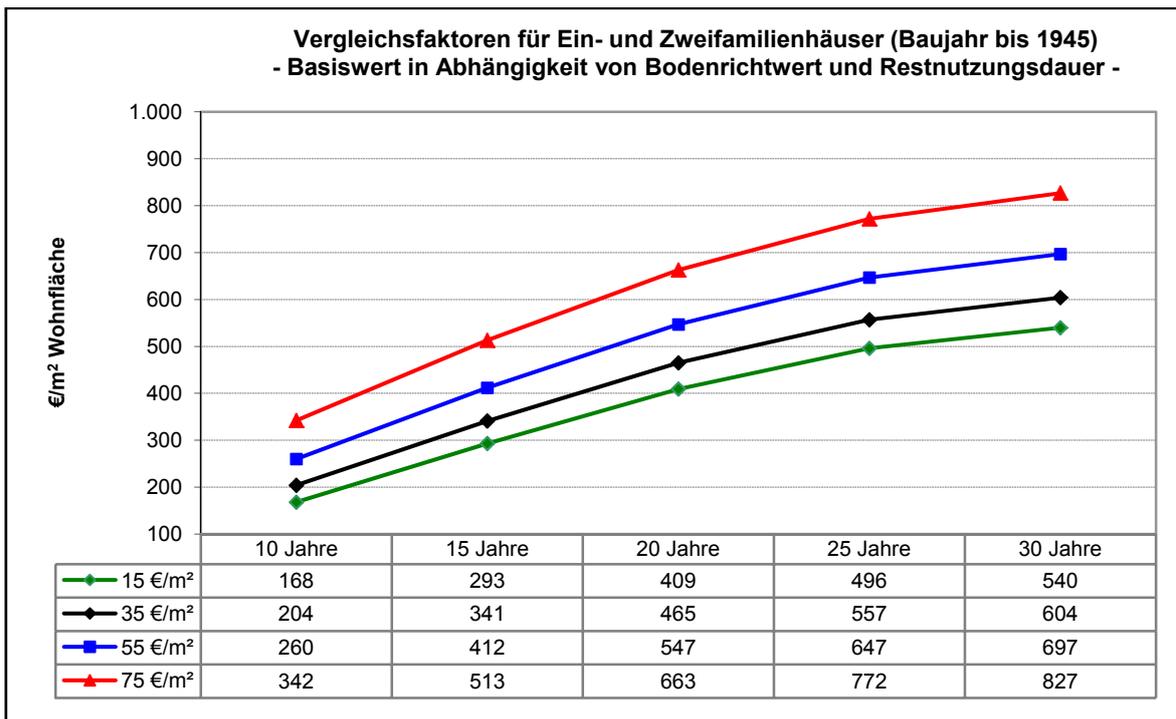
|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt       | 01.07.2016                 |
| Baujahr             | Einfluss nicht nachweisbar |
| Wohnfläche          | 140 m <sup>2</sup>         |
| Grundstücksgröße    | 700 m <sup>2</sup>         |
| Stellung des Hauses | freistehend                |
| Garage              | vorhanden (eine)           |

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die Lage (Bodenrichtwert) und die Restnutzungsdauer zu entnehmen. Die (modifizierte/wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von Gebäuden ergibt sich unter Berücksichtigung der Zustandsmerkmale, insbesondere von durchgeführten Modernisierungen und durchgreifenden Instandsetzungen. Hierbei spielt auch der Zeitpunkt der Maßnahmen eine Rolle.

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 121 beschrieben.

Landkreis Holzminden



**Landkreis Holzminden**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 336 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                   | Mittelwert          |
|------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2013 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr          | 1948 - 1990                               | 1965                |
| Wohnfläche       | 60 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>    | 149 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 253 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup> | 865 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 10 €/m <sup>2</sup> - 92 €/m <sup>2</sup> | 47 €/m <sup>2</sup> |

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

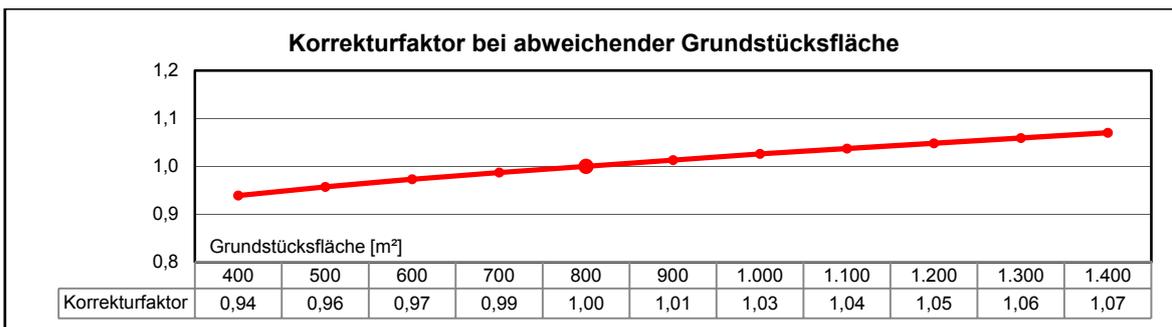
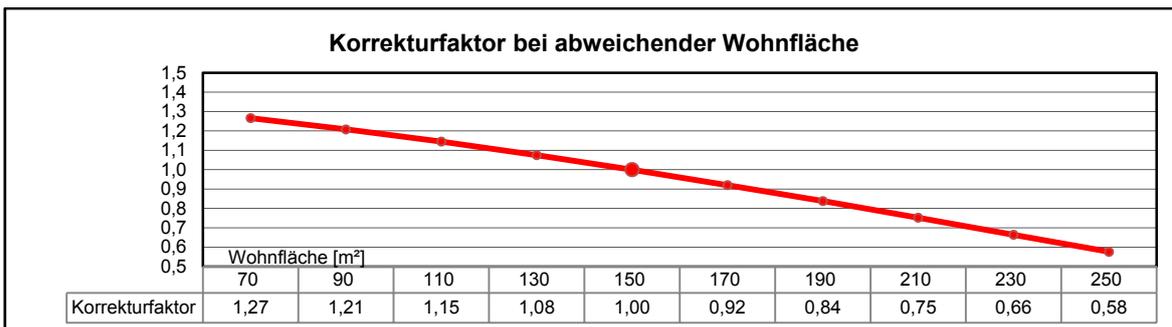
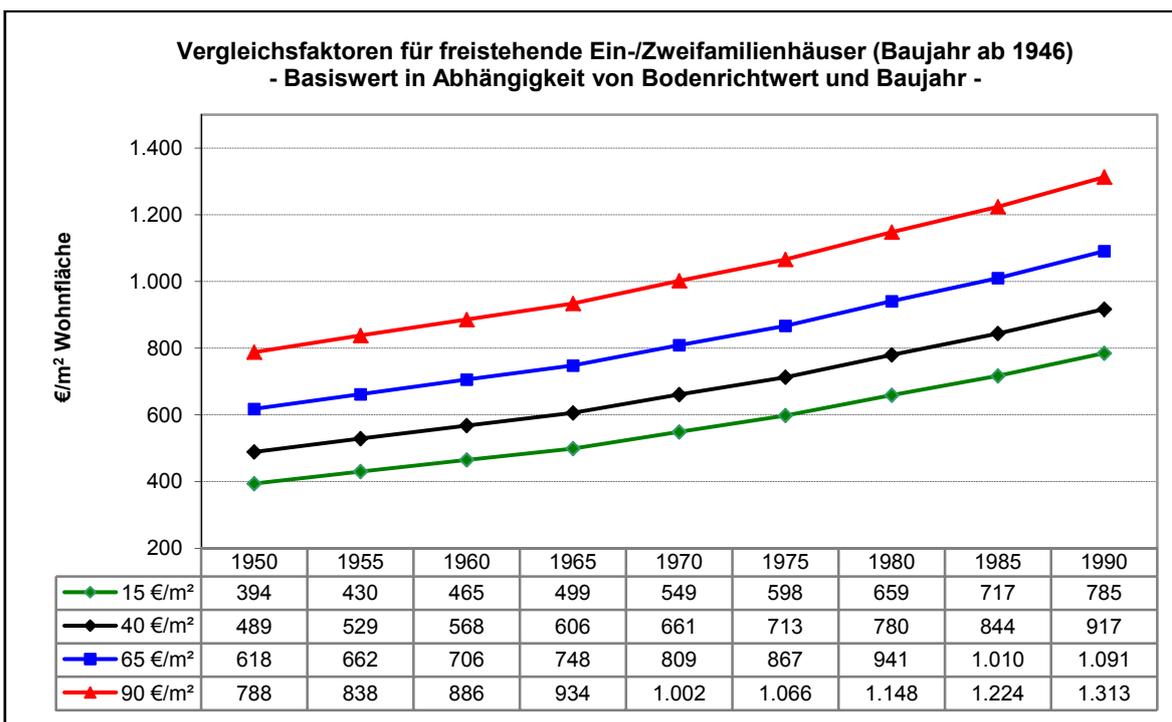
|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Kaufzeitpunkt       | 01.07.2016         |
| Wohnfläche          | 150 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße    | 800 m <sup>2</sup> |
| Garage              | vorhanden (eine)   |
| Unterkellerung      | voll               |
| Stellung des Hauses | freistehend        |
| 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 121 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 246 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                   | Mittelwert          |
|------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 – 2016                               | 2014                |
| Baujahr          | bis 1945                                  | 1905                |
| Wohnfläche       | 68 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>    | 155 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 205 m <sup>2</sup> - 1.998 m <sup>2</sup> | 815 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 16 €/m <sup>2</sup> - 92 €/m <sup>2</sup> | 31 €/m <sup>2</sup> |

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

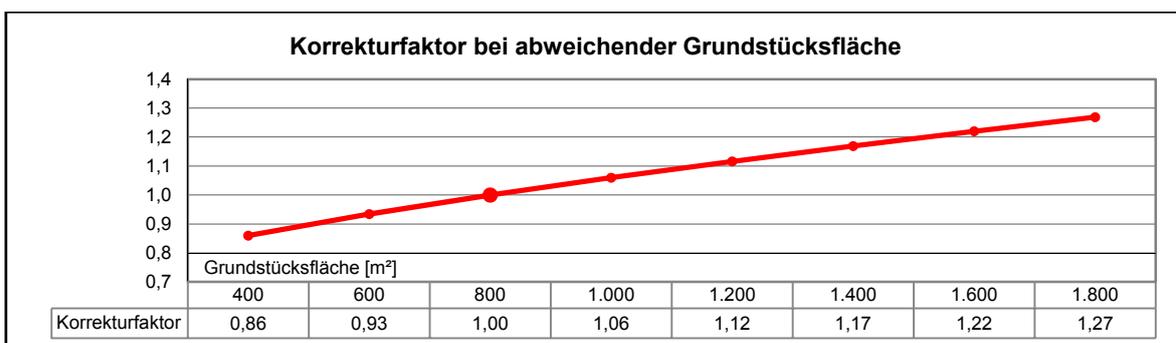
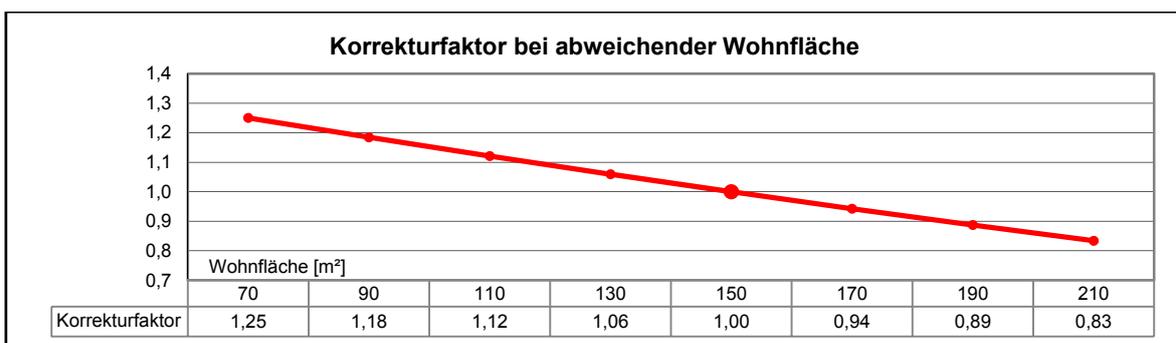
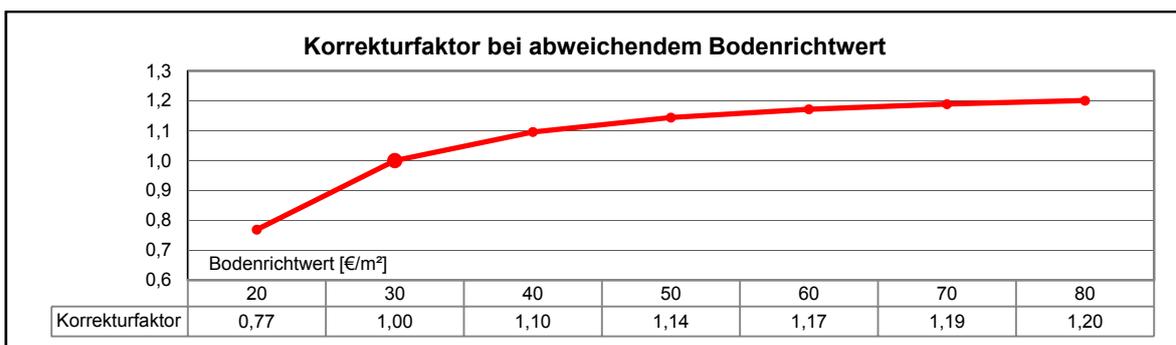
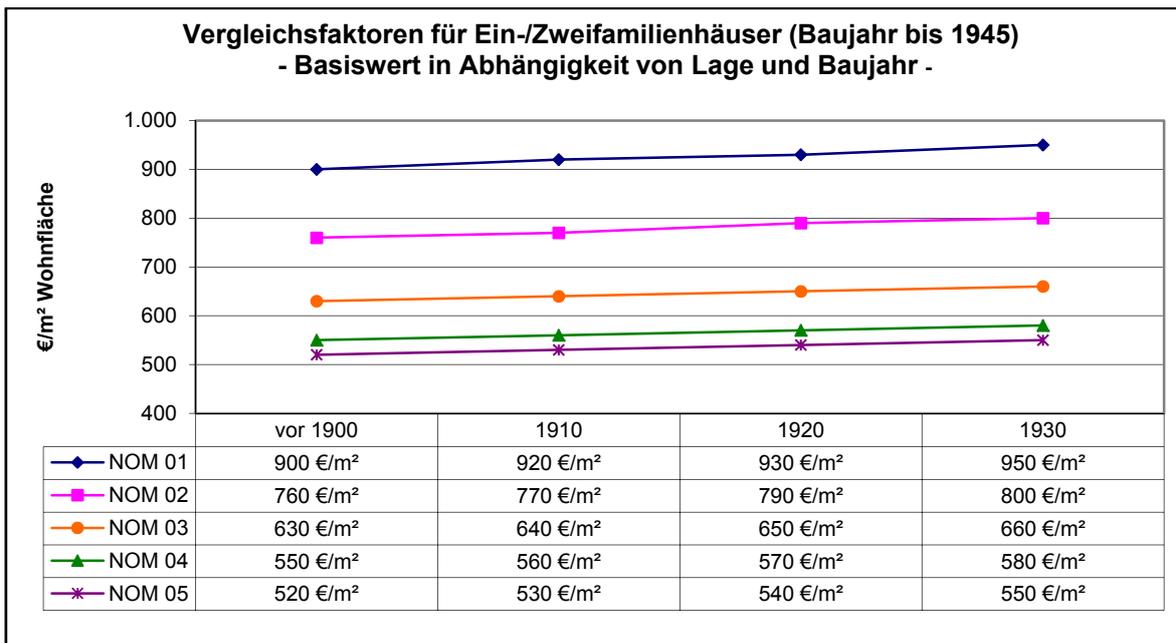
|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt       | 01.07.2016          |
| Baujahr             | 1910                |
| Wohnfläche          | 150 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße    | 800 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert      | 30 €/m <sup>2</sup> |
| Stellung des Hauses | freistehend         |
| 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 94 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 121 beschrieben.

Landkreis Northeim



**Landkreis Northeim**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 574 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                   | Mittelwert          |
|------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr          | 1947 - 2011                               | 1972                |
| Wohnfläche       | 56 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>    | 147 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 248 m <sup>2</sup> - 1.856 m <sup>2</sup> | 872 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 14 €/m <sup>2</sup> - 96 €/m <sup>2</sup> | 40 €/m <sup>2</sup> |

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

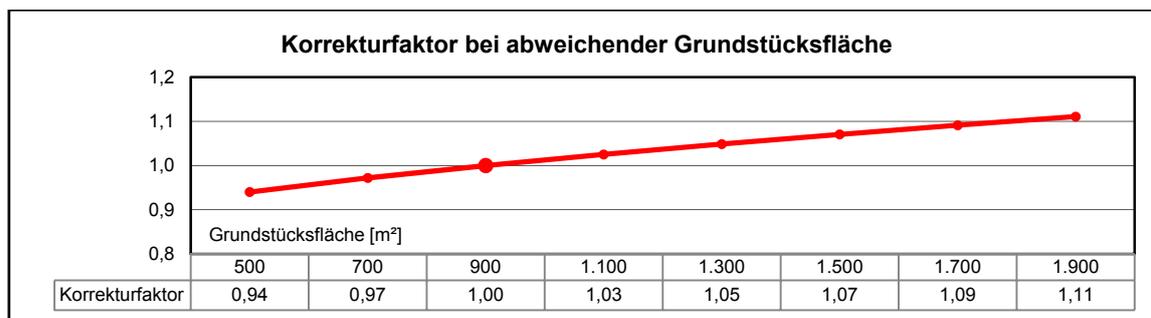
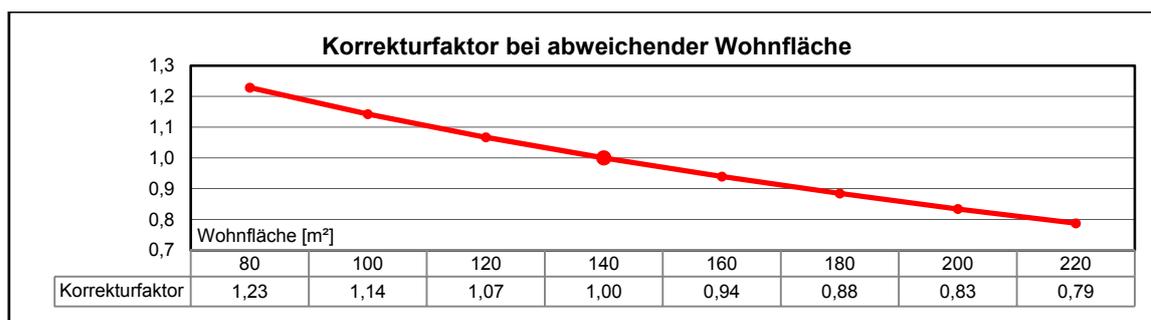
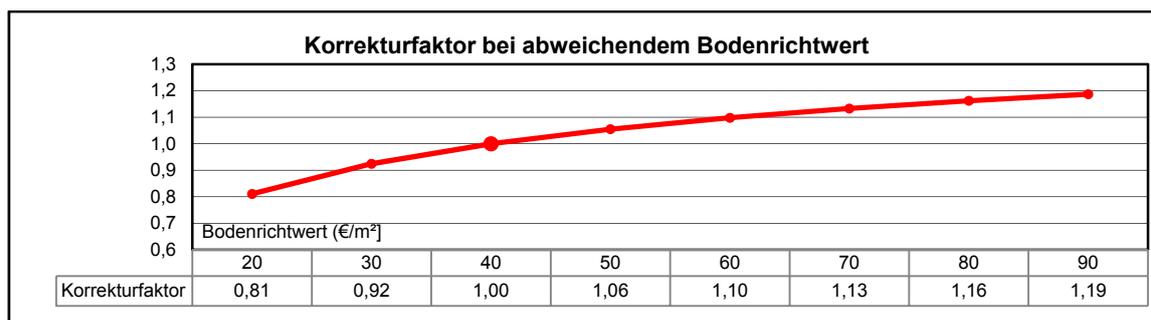
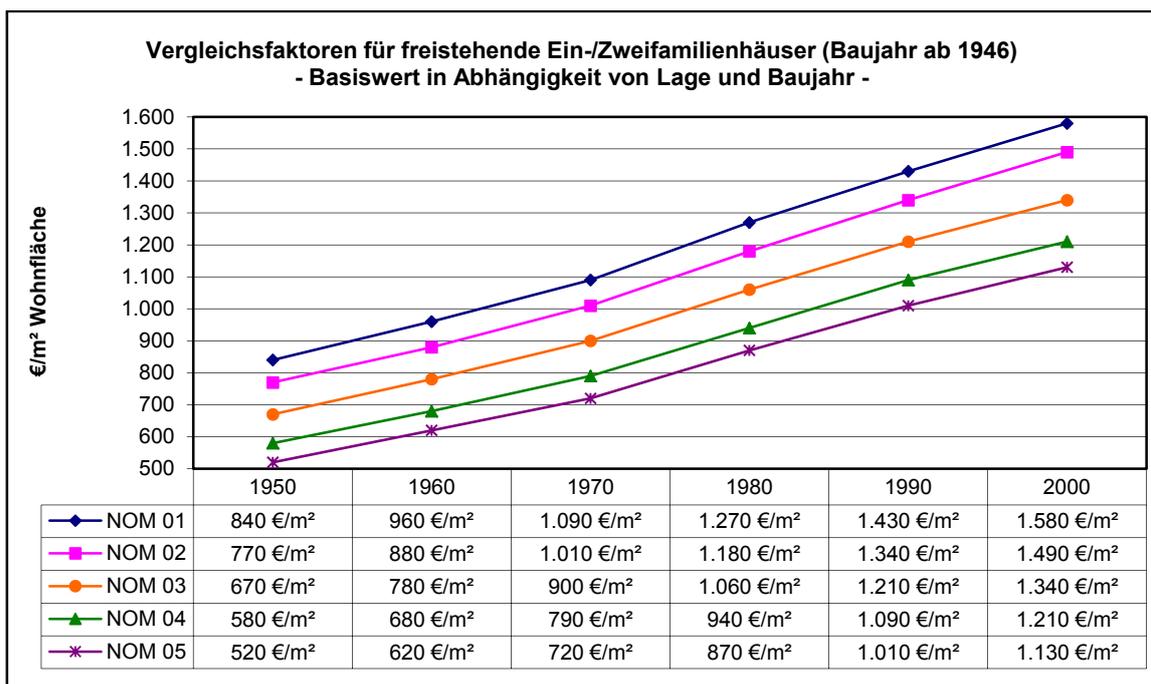
|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt       | 01.07.2016          |
| Baujahr             | 1970                |
| Wohnfläche          | 140 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße    | 900 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert      | 40 €/m <sup>2</sup> |
| Stellung des Hauses | freistehend         |
| 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 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 121 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 165 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                   | Mittelwert          |
|------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr          | bis 1945                                  | 1910                |
| Wohnfläche       | 60 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>    | 152 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 220 m <sup>2</sup> - 1.946 m <sup>2</sup> | 783 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 13 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup> | 33 €/m <sup>2</sup> |

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

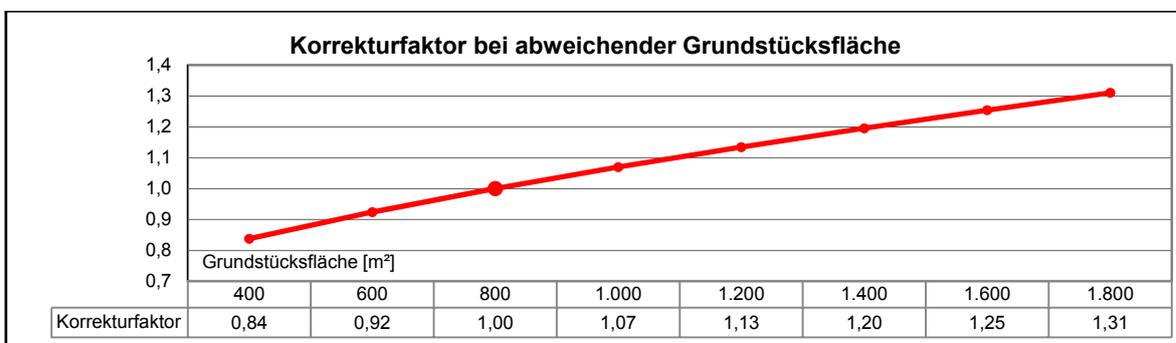
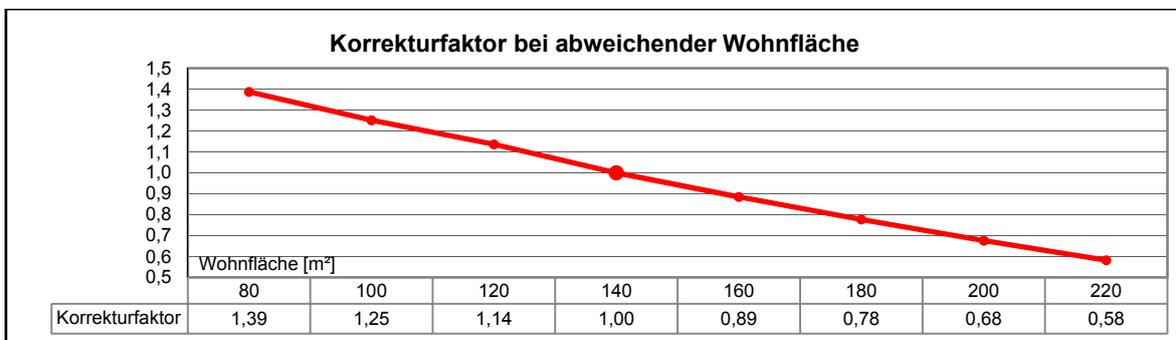
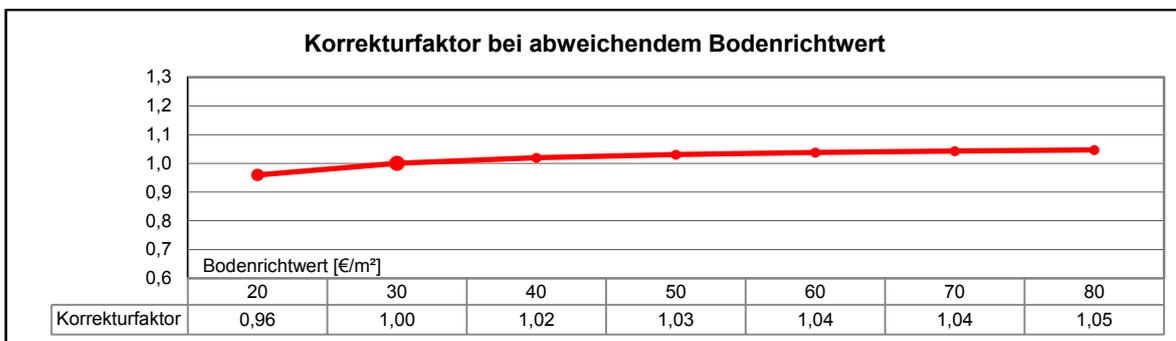
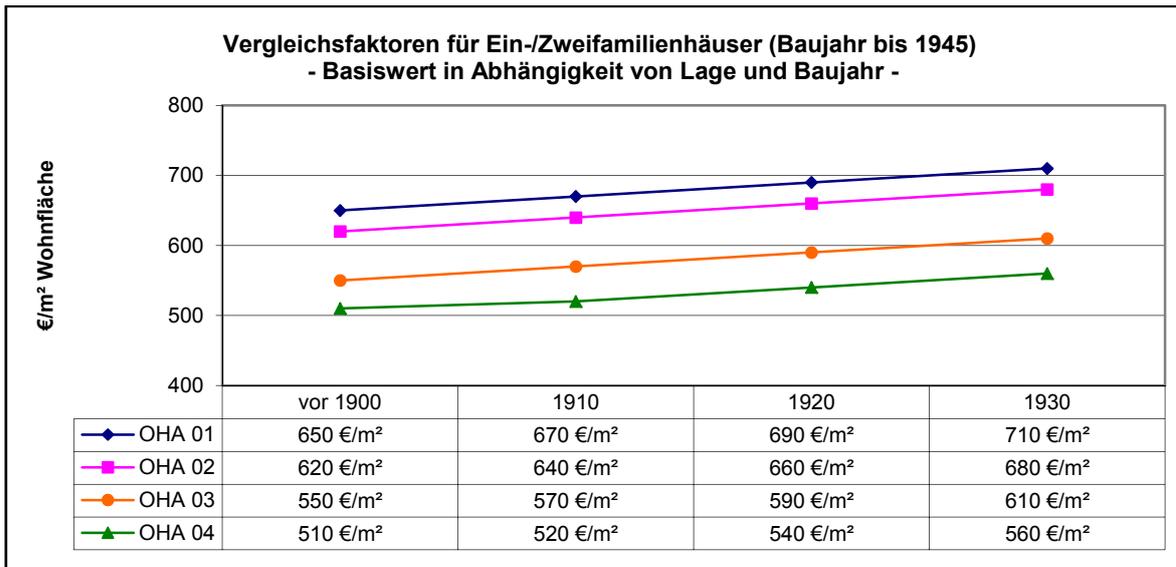
|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt       | 01.07.2016          |
| Baujahr             | 1910                |
| Wohnfläche          | 140 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße    | 800 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert      | 30 €/m <sup>2</sup> |
| Stellung des Hauses | freistehend         |
| 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 94 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 121 beschrieben.

Landkreis Osterode am Harz



**Landkreis Osterode**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1946)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 603 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                   | Mittelwert          |
|------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr          | 1946 – 2013                               | 1969                |
| Wohnfläche       | 50 m <sup>2</sup> - 248 m <sup>2</sup>    | 141 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 215 m <sup>2</sup> - 1.997 m <sup>2</sup> | 857 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 12 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup> | 39 €/m <sup>2</sup> |

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

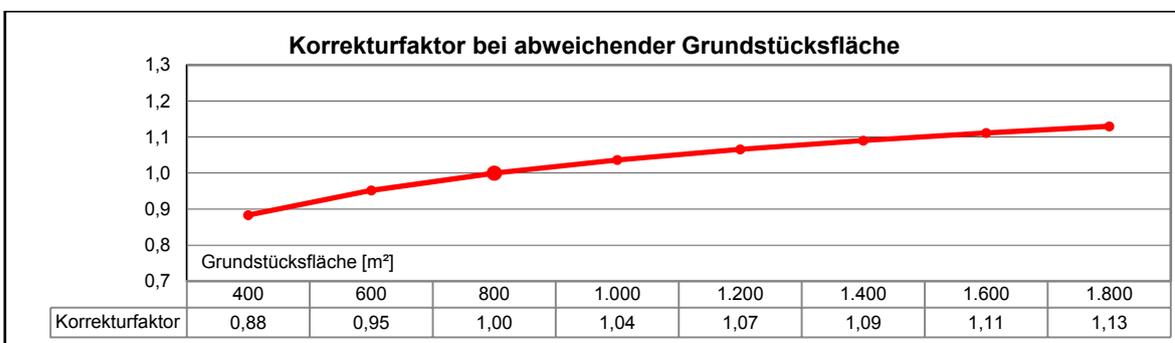
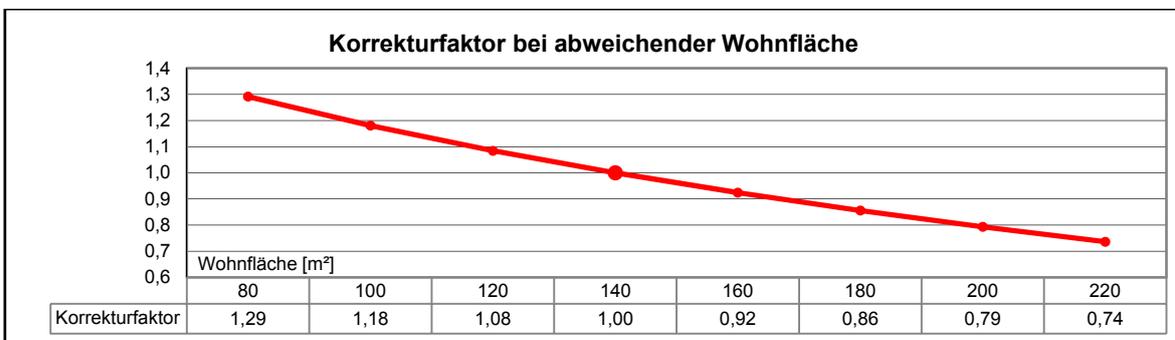
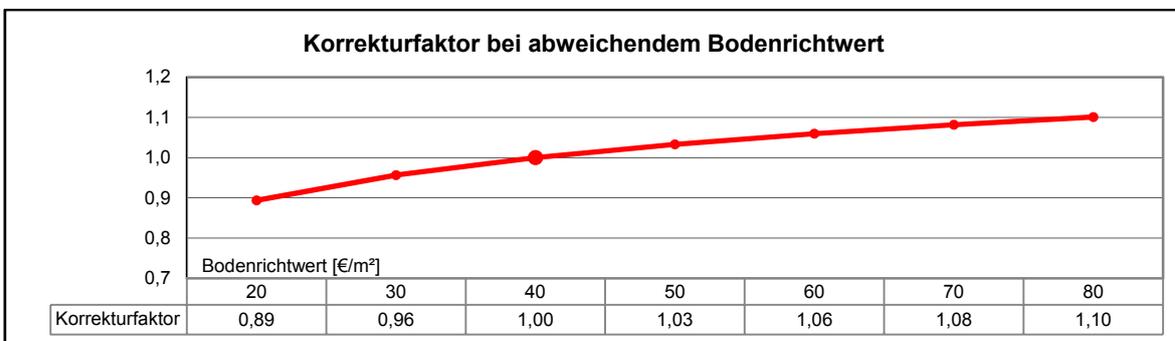
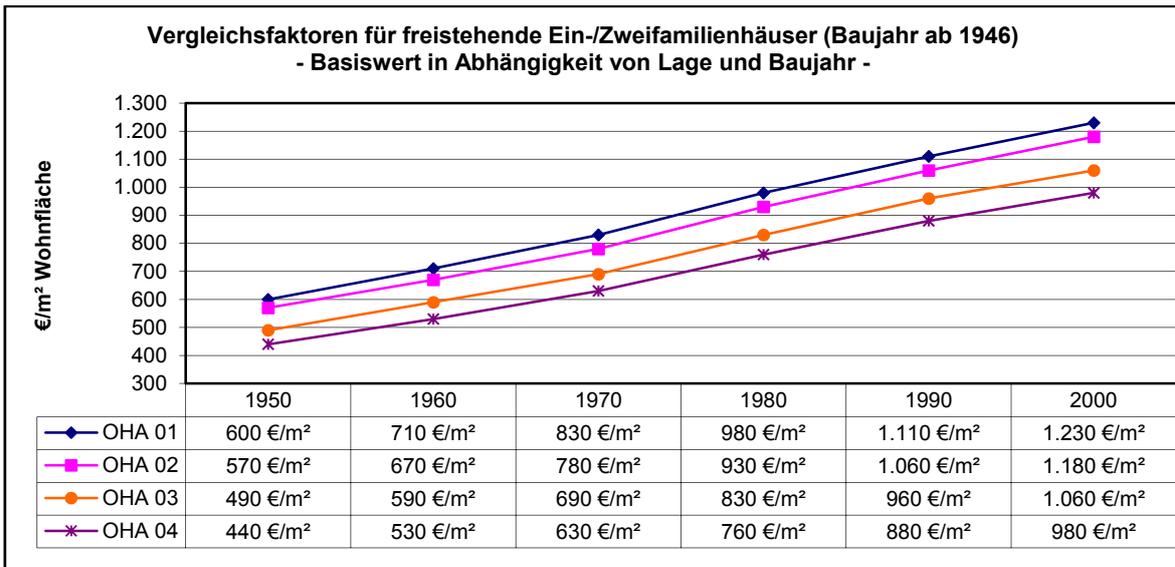
|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt       | 01.07.2016          |
| Baujahr             | 1970                |
| Wohnfläche          | 140 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße    | 800 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert      | 40 €/m <sup>2</sup> |
| Stellung des Hauses | freistehend         |
| 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 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 121 beschrieben.

Landkreis Osterode am Harz



### 9.4.6 Erbbaurechte

Neben in Eigentum befindlichen Immobilien werden Ein-/Zweifamilienwohnhäuser auch als Erbbaurechte gehandelt. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, meist gegen Zahlung eines regelmäßigen sogenannten Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber), ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Es handelt sich um ein veräußerliches und vererbliches Recht. Weitere Informationen siehe auch Seite 46.

Für die Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren wurde das Verhältnis des Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Kaufpreis für ein vergleichbares bebautes Grundstück im Eigentum ermittelt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages (Höhe des Erbbauzinses, Anpassungsklausel, Laufzeit und Heimfallregelung) wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Erbbaurechtsfaktors haben. Der Einfluss dieser Umstände wurde aufgrund der geringen Anzahl in den einzelnen Bereichen nicht untersucht.

#### Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Aus 13 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

| Merkmal                 | Bereich                                    | Mittelwert           |
|-------------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt           | 2012 - 2016                                | 2014                 |
| Baujahr                 | 1950 - 1990                                | 1974                 |
| Wohnfläche              | 94 m <sup>2</sup> - 192 m <sup>2</sup>     | 145 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksgröße        | 488 m <sup>2</sup> - 938 m <sup>2</sup>    | 687 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert          | 92 €/m <sup>2</sup> - 260 €/m <sup>2</sup> | 194 €/m <sup>2</sup> |
| Restlaufzeit            | 18 Jahre - 54 Jahre                        | 42 Jahre             |
| <b>Vergleichsfaktor</b> |  | <b>0,88</b>          |

#### Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

Aus 22 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

| Merkmal                 | Bereich                                   | Mittelwert          |
|-------------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt           | 2012 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr                 | 1953 - 2004                               | 1975                |
| Wohnfläche              | 119 m <sup>2</sup> - 202 m <sup>2</sup>   | 158 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße        | 520 m <sup>2</sup> - 1.772 m <sup>2</sup> | 877 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert          | 30 €/m <sup>2</sup> - 95 €/m <sup>2</sup> | 56 €/m <sup>2</sup> |
| Restlaufzeit            | 41 Jahre - 92 Jahre                       | 58 Jahre            |
| <b>Vergleichsfaktor</b> |   | <b>0,93</b>         |

#### Landkreis Goslar

Aus 44 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

| Merkmal                 | Bereich                                   | Mittelwert          |
|-------------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt           | 2012 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr                 | 1954 - 2004                               | 1979                |
| Wohnfläche              | 85 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>    | 148 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße        | 420 m <sup>2</sup> - 1.372 m <sup>2</sup> | 776 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert          | 27 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup> | 52 €/m <sup>2</sup> |
| Restlaufzeit            | 16 Jahre - 64 Jahre                       | 36 Jahre            |
| <b>Vergleichsfaktor</b> |   | <b>0,87</b>         |

**Landkreis Holzminden**

Aus 27 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

| Merkmal                 | Bereich                                   | Mittelwert          |
|-------------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt           | 2012 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr                 | 1954 - 1995                               | 1966                |
| Wohnfläche              | 100 m <sup>2</sup> - 230 m <sup>2</sup>   | 150 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße        | 419 m <sup>2</sup> - 1.208 m <sup>2</sup> | 779 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert          | 38 €/m <sup>2</sup> - 82 €/m <sup>2</sup> | 53 €/m <sup>2</sup> |
| Restlaufzeit            | 15 Jahre - 51 Jahre                       | 25 Jahre            |
| <b>Vergleichsfaktor</b> |   | <b>0,82</b>         |

**Landkreis Northeim**

Aus 46 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

| Merkmal                 | Bereich                                    | Mittelwert          |
|-------------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt           | 2012 - 2016                                | 2014                |
| Baujahr                 | 1952 - 1996                                | 1971                |
| Wohnfläche              | 77 m <sup>2</sup> - 249 m <sup>2</sup>     | 154 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße        | 558 m <sup>2</sup> - 1.367 m <sup>2</sup>  | 789 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert          | 42 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup> | 69 €/m <sup>2</sup> |
| Restlaufzeit            | 16 Jahre - 44 Jahre                        | 33 Jahre            |
| <b>Vergleichsfaktor</b> |  | <b>0,82</b>         |

**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.

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Göttingen</b> |            |                   |  |   |                      |
|--|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:   | Anzahl     | mittleres Baujahr | mittlere Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächenpreis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945   | 13<br>(23) | 1924<br>(1909)    | 125<br>(113)                             | 1.902<br>(1.795)                        | 232.000<br>(202.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969  | 24<br>(20) | 1959<br>(1961)    | 109<br>(117)                             | 2.110<br>(1.828)                        | 227.000<br>(219.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984  | 7<br>(18)  | 1976<br>(1976)    | 118<br>(128)                             | 2.152<br>(1.953)                        | 254.000<br>(247.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999  | 5<br>(13)  | 1996<br>(1995)    | 131<br>(123)                             | 2.713<br>(2.277)                        | 363.000<br>(278.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)   | 6<br>(11)  | 2007<br>(2004)    | 144<br>(129)                             | 2.751<br>(2.491)                        | 401.000<br>(322.000) |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)   | 16<br>(3)  | 2017<br>(2015)    | 156<br>(165)                             | 2.558<br>(2.256)                        | 388.000<br>(371.000) |

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Göttingen</b> |            |                   |  |   |                      |
|--|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres  | Anzahl     | mittleres Baujahr | mittlere Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächenpreis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945   | 25<br>(25) | 1865<br>(1879)    | 115<br>(122)                             | 605<br>(533)                            | 69.000<br>(64.000)   |
| Baujahr 1946 bis 1969  | 20<br>(20) | 1960<br>(1960)    | 114<br>(117)                             | 1.337<br>(951)                          | 151.000<br>(111.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984  | 2<br>(15)  | 1977<br>(1976)    | 103<br>(131)                             | 1.787<br>(1.383)                        | 174.000<br>(169.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999  | 10<br>(8)  | 1994<br>(1993)    | 132<br>(131)                             | 1.857<br>(1.296)                        | 239.000<br>(167.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)   | 6<br>(4)   | 2005<br>(2002)    | 123<br>(124)                             | 2.544<br>(1.534)                        | 305.000<br>(190.000) |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)   | 0<br>(0)   | *<br>*            | *<br>*                                   | *<br>*                                  | *<br>*               |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für Reihenhäuser und Doppelhaushälften<br/>im Landkreis Goslar</b> |            |                      |   |  |                      |
|---|------------|----------------------|---|--|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres   | Anzahl     | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945  | 31<br>(34) | 1846<br>(1837)       | 141<br>(129)                                | 578<br>(538)                                 | 86.000<br>(68.000)   |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 26<br>(31) | 1959<br>(1960)       | 104<br>(100)                                | 658<br>(737)                                 | 68.000<br>(73.000)   |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 5<br>(5)   | 1978<br>(1972)       | 158<br>(130)                                | 673<br>(883)                                 | 101.000<br>(118.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 3<br>(1)   | 1997<br>(1994)       | 125<br>(160)                                | 1.333<br>(794)                               | 166.000<br>(127.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 3<br>(0)   | 2005<br>*            | 128<br>*                                    | 1.534<br>*                                   | 196.000<br>*         |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 0<br>(0)   | *<br>*               | *<br>*                                      | *<br>*                                       | *<br>*               |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für Reihenhäuser und Doppelhaushälften<br/>im Landkreis Holzminen</b> |           |                      |   |  |                      |
|--|-----------|----------------------|---|--|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres  | Anzahl    | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945   | 13<br>(9) | 1905<br>(1912)       | 108<br>(132)                                | 333<br>(316)                                 | 36.000<br>(40.000)   |
| Baujahr 1946 bis 1969  | 8<br>(7)  | 1958<br>(1957)       | 99<br>(111)                                 | 538<br>(554)                                 | 52.000<br>(61.000)   |
| Baujahr 1970 bis 1984  | 4<br>(3)  | 1978<br>(1976)       | 118<br>(127)                                | 567<br>(562)                                 | 67.000<br>(72.000)   |
| Baujahr 1985 bis 1999  | 4<br>(3)  | 1993<br>(1993)       | 106<br>(118)                                | 1.105<br>(1.053)                             | 115.000<br>(118.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)   | 0<br>(1)  | *<br>*               | *<br>*                                      | *<br>*                                       | *<br>*               |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)   | 0<br>(0)  | *<br>*               | *<br>*                                      | *<br>*                                       | *<br>*               |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Northeim</b> |            |                   |  |   |                      |
|---|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres                                       | Anzahl     | mittleres Baujahr | mittlere Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächenpreis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945  | 51<br>(69) | 1895<br>(1897)    | 137<br>(136)                             | 442<br>(399)                            | 57.000<br>(52.000)   |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 26<br>(30) | 1960<br>(1960)    | 121<br>(105)                             | 784<br>(708)                            | 89.000<br>(72.000)   |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 12<br>(15) | 1977<br>(1977)    | 139<br>(129)                             | 903<br>(878)                            | 123.000<br>(112.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 11<br>(5)  | 1995<br>(1992)    | 130<br>(116)                             | 1.152<br>(1.267)                        | 148.000<br>(144.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 1<br>(2)   | *<br>*            | *<br>*                                   | *<br>*                                  | *<br>*               |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 4<br>(1)   | 2016<br>*         | 112<br>*                                 | 2.394<br>*                              | 262.000<br>*         |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

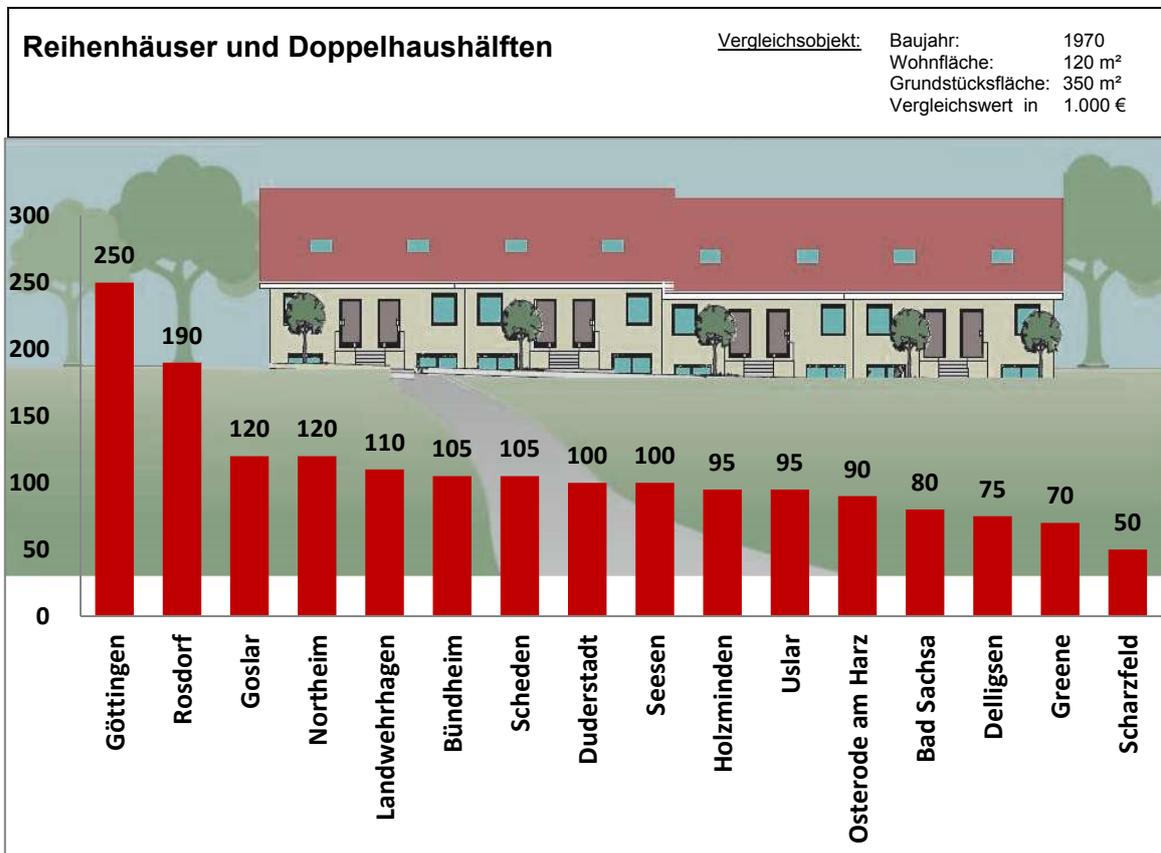
| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osterode am Harz</b> |            |                   |  |   |                      |
|---|------------|-------------------|--|---|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres   | Anzahl     | mittleres Baujahr | mittlere Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächenpreis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945  | 52<br>(52) | 1900<br>(1898)    | 130<br>(134)                             | 362<br>(336)                            | 45.000<br>(44.000)   |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 22<br>(26) | 1957<br>(1957)    | 111<br>(100)                             | 501<br>(640)                            | 55.000<br>(63.000)   |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 9<br>(7)   | 1974<br>(1979)    | 127<br>(97)                              | 511<br>(761)                            | 67.000<br>(75.000)   |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 8<br>(8)   | 1996<br>(1994)    | 127<br>(125)                             | 1.027<br>(929)                          | 132.000<br>(117.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 6<br>(2)   | 2004<br>*         | 127<br>*                                 | 1.257<br>*                              | 147.000<br>*         |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 0<br>(1)   | *<br>*            | *<br>*                                   | *<br>*                                  | *<br>*               |

\*) 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 (unter Berücksichtigung des typischen Bodenrichtwertniveaus) ist nachfolgend dargestellt.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf typische Ausprägungsmerkmale (Baujahr 1970, Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 350 m<sup>2</sup>).

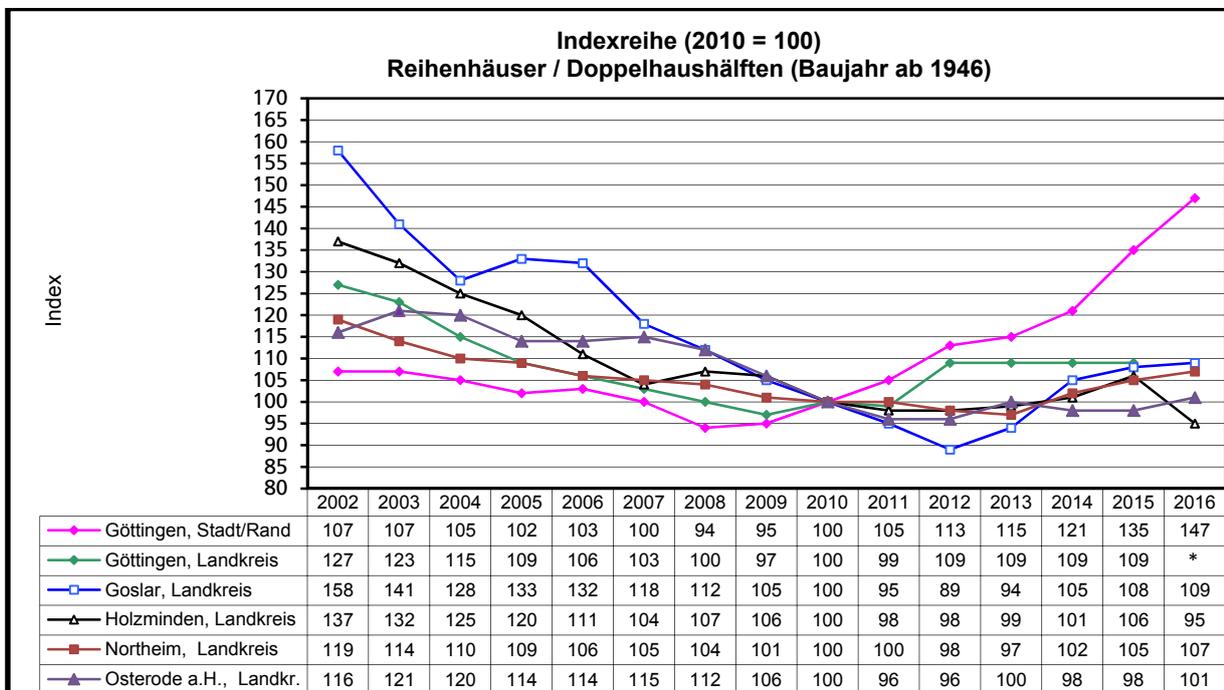


**9.5.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten**

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 unten.

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 Indexwerte 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. Des Weiteren 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).



\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht ermittelt

**Anwendungsbeispiel:**

Der Wert eines Grundstücks im Bereich des Landkreises Northeim, bebaut mit einer Doppelhaushälfte (Baujahr 1970), liegt im Jahr 2013 bei 120.000 €.  
Wie wäre der Wert im Jahr 2004 gewesen?

Index im Jahr 2013:                    97

Index im Jahr 2004:                    110

Umrechnung:                    120.000 € x  $\frac{110}{97}$  = 136.082 €

Der gesuchte Grundstückswert im Jahr 2004 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).

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). Für den Landkreis Göttingen steht ein aktueller Immobilienpreiskalkulator nicht zur Verfügung, für eine grobe Einschätzung des Preisniveaus kann der Immobilienpreiskalkulator für das Vorjahr herangezogen werden.

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.

Die allgemeine Berechnungsvorschrift zur Ableitung des Sachwertfaktors lautet:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{„bereinigter Kaufpreis“}}{\text{„vorläufiger Sachwert“}}$$

Bei der Bereinigung des Kaufpreises (bereinigter Kaufpreis) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Einzelfall zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

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 (BMVBS) in der SW-RL (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> 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) zugrunde 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. Wertermittlungsstichtages 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. Wertermittlungsstichtag. 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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbstständig 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 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 15.000 € (aufwendig/umfangreich); sie betragen üblicherweise 3 % des vorläufigen Sachwerts (hier: 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:

| <b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser/Doppelhaushälften</b> |   |  |
|---|---|--|
| 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<br>Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre<br>Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, modifiziert gemäß Anlage 4 der SW-RL |
| Bodenwert   | = | Bodenrichtwert x Grundstücksfläche<br>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, Umfang, Alter und Zustand)                 |
| 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 Lagemerkmale hat sich dementsprechend tlw. zusätzlich zur großräumigen Lage (z. B. Landkreis) auch die Bedeutung der Region (Gemeindebereiche) erwiesen.
  - Von der Restnutzungsdauer des Objektes (modifizierte Restnutzungsdauer nach SW-RL).
  - Vom Gebäudestandard des Objektes.
  - Von Modernisierungsmaßnahmen am Objekt (Modernisierungsgrad/Modernisierungspunkte nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie), z. B.:
    - < 2 Punkte = nicht modernisiert,
    - 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung,
    - 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad,
    - 13 Punkte = überwiegend modernisiert.Der Sachwertfaktor berücksichtigt die üblichen kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Ein abweichender objektspezifischer Modernisierungsgrad ist gegebenenfalls zusätzlich zu würdigen.
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 zugrunde 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 1946)

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946) aus einem längeren Zeitraum ausgewertet.

Es wurden mögliche Abhängigkeiten von mehreren Merkmalen untersucht: z. B. Kaufzeitpunkt, Baujahr, vorläufiger Sachwert, Region, Bodenrichtwert, Standardstufe, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer. Die zeitliche Entwicklung der vorläufigen Sachwerte und Kaufpreise ist berücksichtigt, die ermittelten vorläufigen Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Bezugsobjekt im Berichtsjahr 2016. 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.

**Anmerkungen:** Die Sachwertfaktoren berücksichtigen die üblichen kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (Modernisierungsgrad 4 Punkte gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie). Ein abweichender objektspezifischer Modernisierungsgrad (z. B. weitere zeitnahe Modernisierungen) ist gegebenenfalls zusätzlich zu würdigen.

Objekte, für die aufgrund eines stark vernachlässigten Unterhaltungszustands oder vorhandener Baumängel/Bauschäden 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 Sachwert für ein Eigenheim als Reihenhäuser oder Doppelhaushälfte (Baujahr ab 1946) 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 165 abgelesene Wert für den Sachwertfaktor 0,72.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

Korrekturfaktor Standardstufe: 1,11

Der Wert des Objektes ergibt sich damit wie folgt:

|                      |   |                |   |                 |   |           |
|----------------------|---|----------------|---|-----------------|---|-----------|
| vorläufiger Sachwert | x | Sachwertfaktor | x | Korrekturfaktor |   |           |
| 125.000 €            | x | 0,72           | x | 1,11            | = | 99.900 €. |

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. 100.000 €.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittliche Bauschäden) 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 1946)**

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 348 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal           | Bereich                                     | Mittelwert           | Bezugsobjekt               |
|-------------------|---|----------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2012 - 2016                                 | 2014                 | 2016                       |
| Baujahr           | 1950 - 2012                                 | 1976                 | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 15 Jahre - 66 Jahre                         | 37 Jahre             | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 62.000 € - 302.000 €                        | 165.000 €            | entsprechend Grafik        |
| Bodenrichtwert    | 100 €/m <sup>2</sup> - 460 €/m <sup>2</sup> | 215 €/m <sup>2</sup> | entsprechend Grafik        |
| Standardstufe     | 2,0 - 3,7                                   | 2,6                  | 2,5                        |

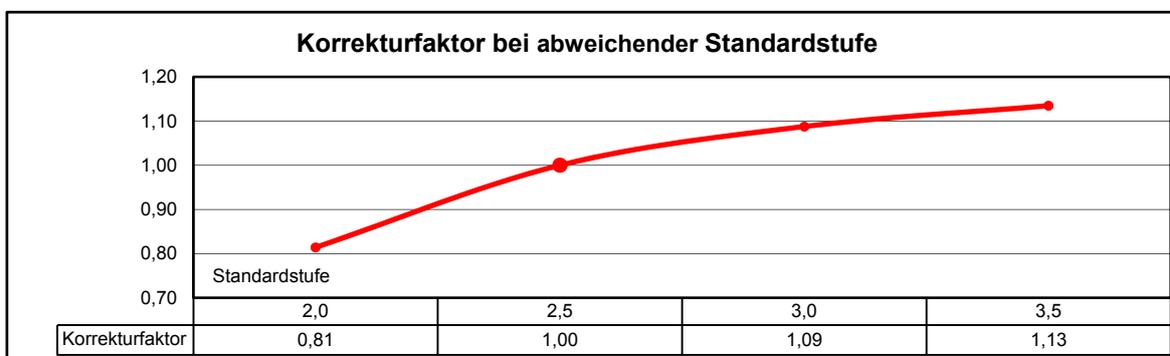
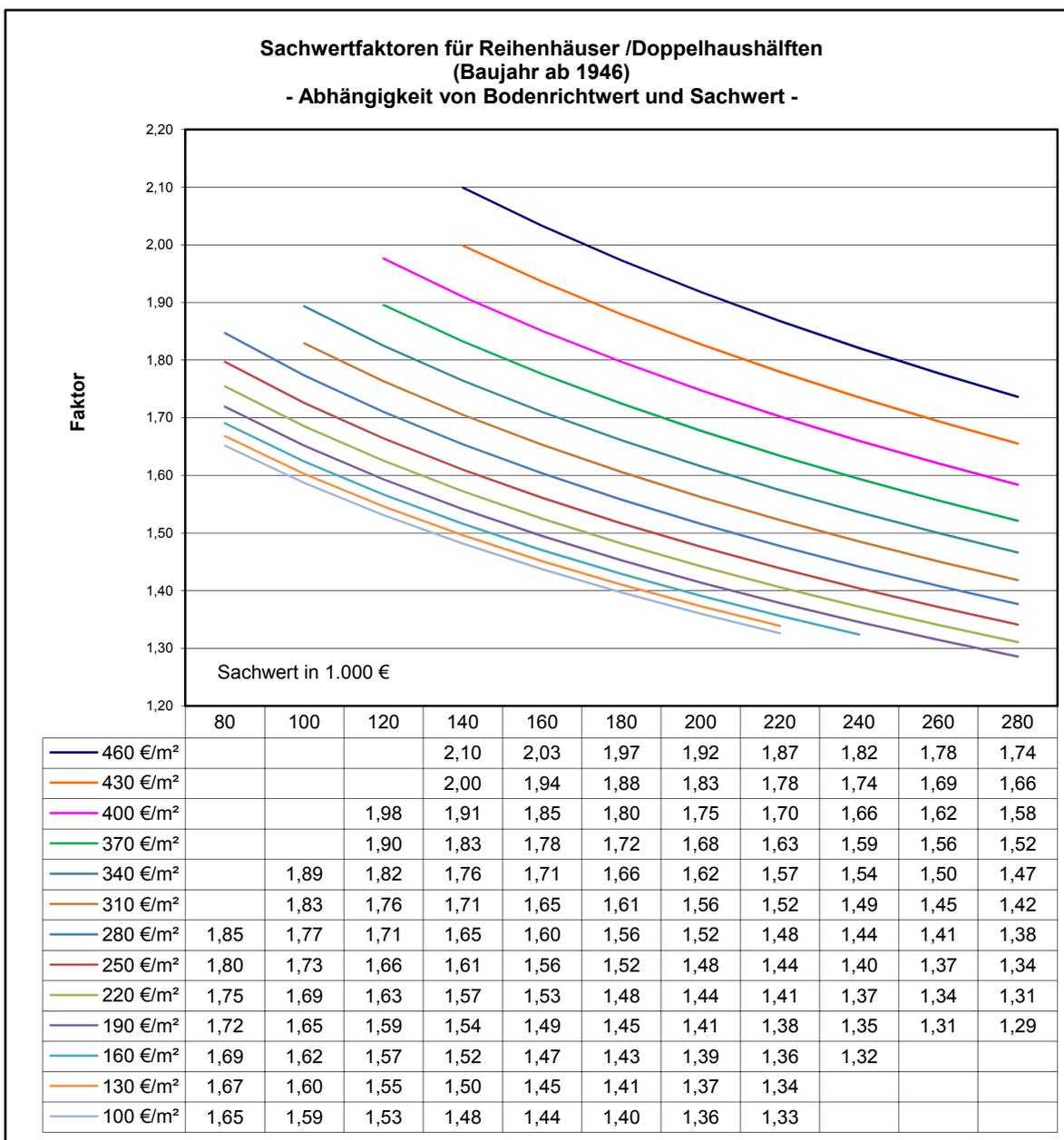
Bei Verwendung der Sachwertfaktoren ist für das Bezugsobjekt der Faktor entsprechend dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Lage (aktueller Bodenrichtwert gemäß Richtwertkarte) zu entnehmen und mit dem Sachwert zu multiplizieren.

Der Sachwertfaktor berücksichtigt die üblichen kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (Modernisierungsgrad 4 Punkte gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie). Ein höherer objektspezifischer Modernisierungsgrad (weitere zeitnahe Modernisierungen) ist gegebenenfalls zusätzlich zu würdigen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich des Modernisierungsgrades 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 157 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



**9.5.4.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

**Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)**

Im Berichtsjahr ist nur eine geringe Anzahl geeigneter Kauffälle nachgewiesen, eine Entwicklung der Kaufpreise und somit das aktuelle Preisniveau sind nicht verlässlich ableitbar. Um eine grobe Einschätzung zum Preisniveau vornehmen zu können sind die Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 beschrieben und abgebildet.

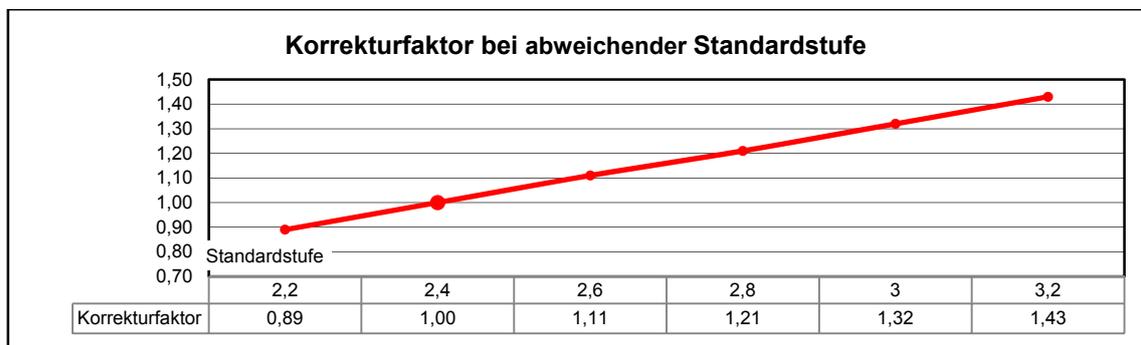
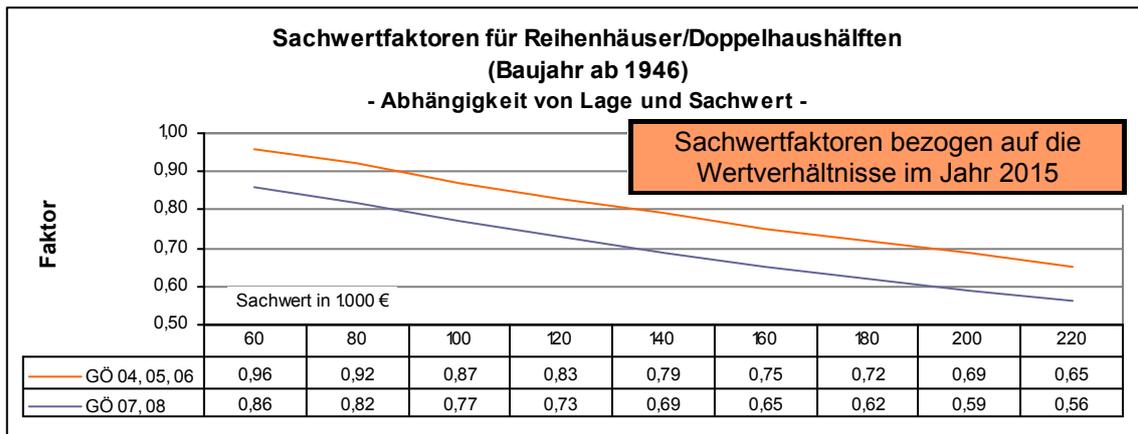
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 224 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal           | Bereich                                    | Mittelwert          | Bezugsobjekt               |
|-------------------|--|---------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | <b>2008 - 2015</b>                         | 2012                | <b>2015</b>                |
| Baujahr           | 1950 - 2007                                | 1975                | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 16 Jahre - 66 Jahre                        | 38 Jahre            | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 39.000 € - 292.000 €                       | 138.000 €           | entsprechend Grafik        |
| Bodenrichtwert    | 20 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup> | 66 €/m <sup>2</sup> | Einfluss nicht nachweisbar |
| Standardstufe     | 2,0 - 3,2                                  | 2,6                 | 2,4                        |

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 157 beschrieben.

Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.5.4.3 Landkreis Goslar

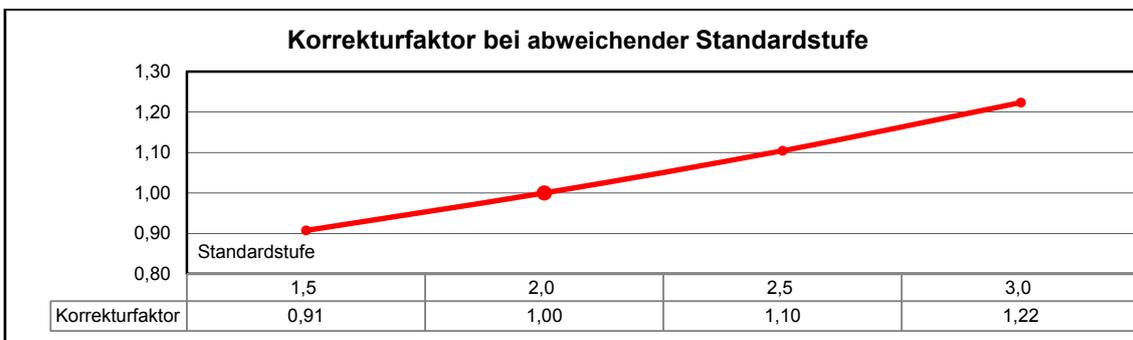
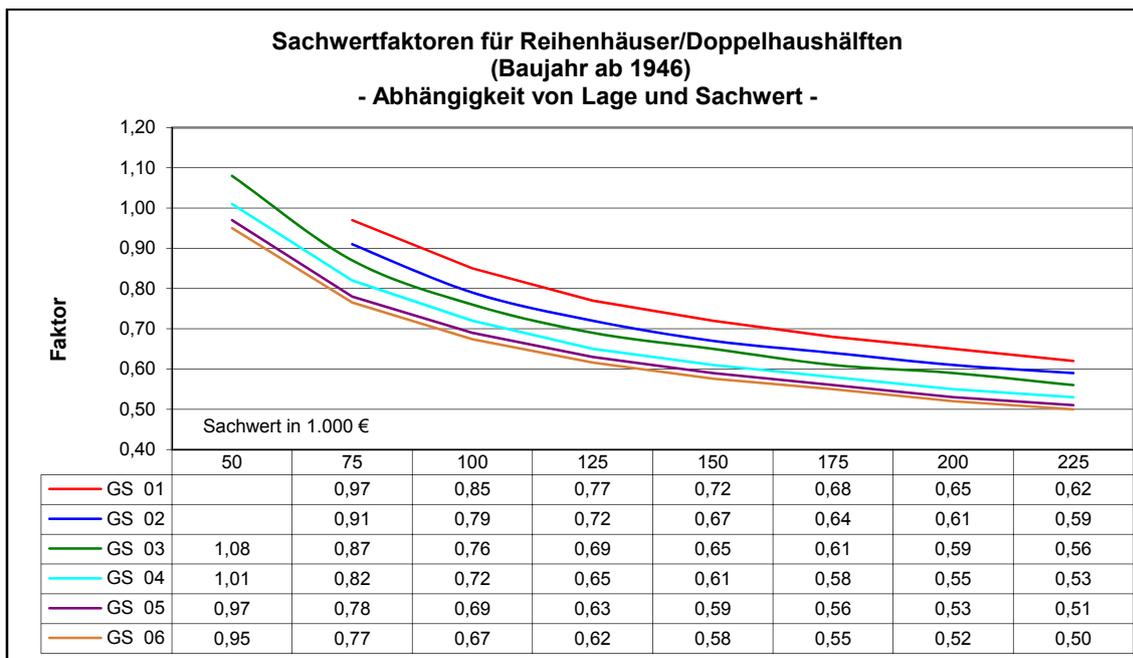
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)

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     | 2012 - 2016                               | 2014                | 2016                       |
| Baujahr           | 1950 - 2005                               | 1967                | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 12 Jahre - 63 Jahre                       | 30 Jahre            | Einfluss nicht nachweisbar |
| Bodenrichtwert    | 16 €/m <sup>2</sup> - 95 €/m <sup>2</sup> | 41 €/m <sup>2</sup> | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 40.000 € - 253.000 €                      | 105.000 €           | entsprechend Grafik        |
| Standardstufe     | 1,5 - 4,0                                 | 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 96).

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 157 beschrieben.



#### **9.5.4.4 Landkreis Holzminden**

##### **Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

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

9.5.4.5 Landkreis Northeim

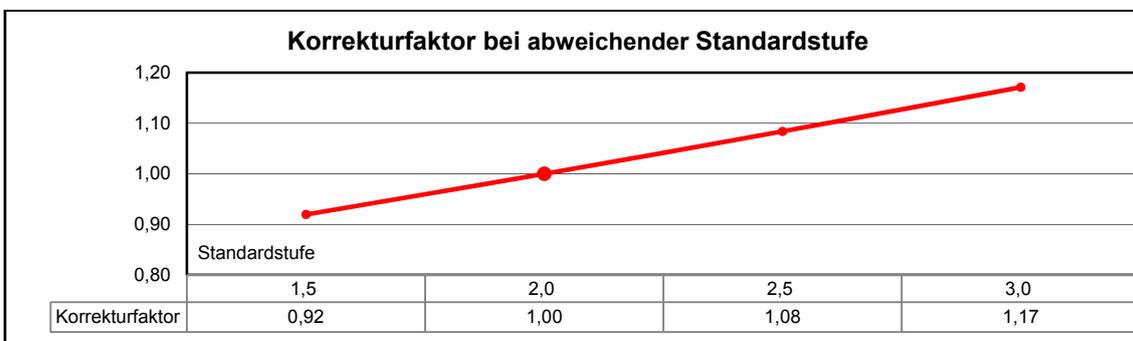
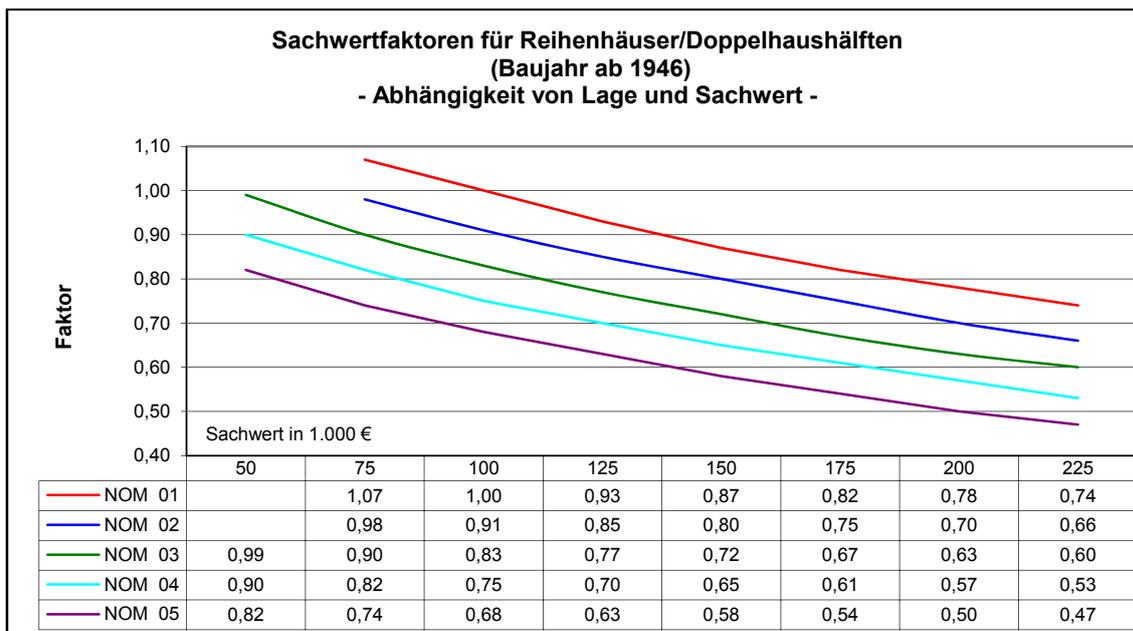
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 117 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal           | Bereich                                    | Mittelwert          | Bezugsobjekt               |
|-------------------|--|---------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2012 - 2016                                | 2014                | 2016                       |
| Baujahr           | 1950 - 2002                                | 1970                | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 13 Jahre - 70 Jahre                        | 31 Jahre            | Einfluss nicht nachweisbar |
| Bodenrichtwert    | 17 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup> | 53 €/m <sup>2</sup> | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 34.000 € - 251.000 €                       | 107.000 €           | 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 157 beschrieben.



**9.5.4.6 Landkreis Osterode am Harz**

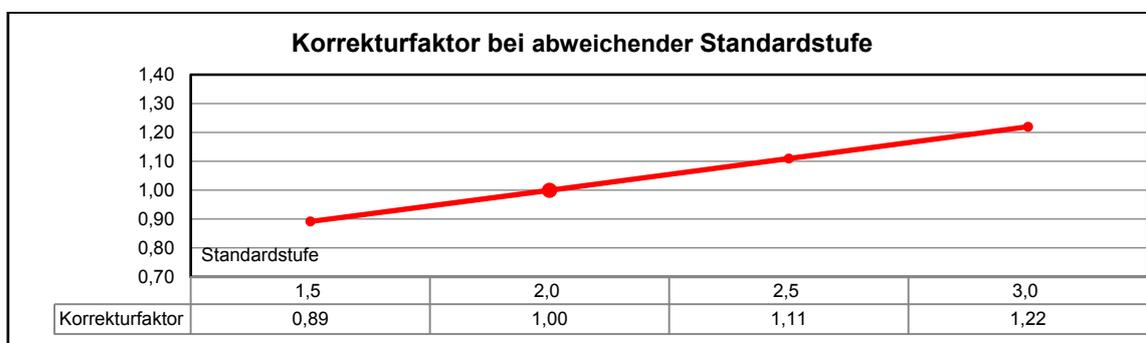
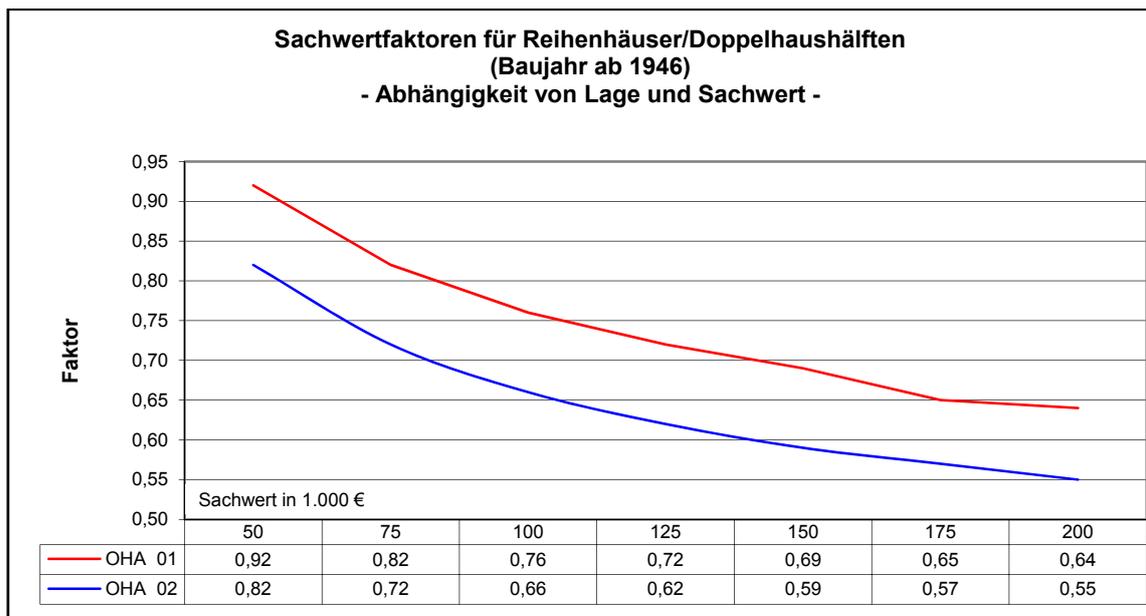
**Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)**

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 95 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal           | Bereich                                   | Mittelwert          | Bezugsobjekt               |
|-------------------|---|---------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt     | 2012 - 2016                               | 2014                | 2016                       |
| Baujahr           | 1950 - 2011                               | 1968                | Einfluss nicht nachweisbar |
| Restnutzungsdauer | 12 Jahre - 70 Jahre                       | 31 Jahre            | Einfluss nicht nachweisbar |
| Bodenrichtwert    | 14 €/m <sup>2</sup> - 74 €/m <sup>2</sup> | 39 €/m <sup>2</sup> | Einfluss nicht nachweisbar |
| Sachwert 2010     | 38.000 € - 229.000 €                      | 100.000 €           | 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 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 157 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 (Gebäundefaktor) 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. Es wird der aktuelle Bodenrichtwert (ohne Umrechnungen) berücksichtigt.   |
| 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 9.3 (ab Seite 94) 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. Es wird vom originären Baujahr ausgegangen, der Modernisierungsgrad und daraus resultierende Änderungen der wirtschaftlichen/modifizierten Restnutzungsdauer werden im Regressionsansatz berücksichtigt.  |
| Modernisierungen        | Modernisierungsmaßnahmen am Objekt werden mit Modernisierungspunkten nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie erfasst, der Modernisierungsgrad wird z. B. wie folgt beschrieben:<br>< 2 Punkte = nicht modernisiert,<br>4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung,<br>8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad  |
| Wohnfläche              | Die Wohnfläche beschreibt in dieser Untersuchung die Größe der Häuser. Die Wohnflächenpreise sind bei Objekten mit größerer Wohnfläche niedriger als bei Objekten mit geringerer Wohnfläche.  |
| 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.   |
| <b>Typisches Objekt</b> | Das typische Objekt hinsichtlich Ausstattung/Qualität ist in diesem Marktbericht wie folgt definiert: massive Bauweise, Vollkeller, Zentralheizung, Isolierverglasung. Die baujahrstypische Ausstattung und kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (entspricht 4 Modernisierungspunkten) werden unterstellt.  |

**Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren:**

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Objekte, für die aufgrund eines stark vernachlässigten Unterhaltungszustands oder vorhandener Bauschäden/Baumängel ein sehr niedriger Kaufpreis (unter dem Bodenwert des Grundstücks) erzielt wurde, sind in die Vergleichswertermittlung nicht eingeflossen.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. 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 zugrunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden; in speziellen Fällen sind eine besondere Prüfung und eine Begründung der Anwendung erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Vergleichsfaktoren bereits ein baujahrsüblicher im Rahmen der Instandhaltung ggf. modernisierter Zustand entsprechend erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Bauschäden/Baumängel sind deshalb wertmindernd anzusetzen. 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 (überdurchschnittlicher Zustand, neue Ausstattung, verbesserte Dämmung) sind Zuschläge anzubringen

Die Vergleichsfaktoren werden für die einzelnen Bereiche des Zuständigkeitsbereichs nachfolgend getrennt dargestellt. Bei Verwendung der Vergleichsfaktoren ist zunächst für das Bezugsobjekt der Basiswert entsprechend der Grafik (Tabelle) zu entnehmen. Der Basiswert ist ggf. um die Korrekturfaktoren zu verbessern und mit dem ermittelten Basiswert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 167 beschrieben.

**Anwendungsbeispiel:**

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

|                   |   |
|-------------------|---|
| Lage:             | Herzberg am Harz (Landkreis Osterode am Harz) |
| Baujahr:          | 1970  |
| Bodenrichtwert:   | 50 €/m <sup>2</sup>                           |
| Wohnfläche:       | 120 m <sup>2</sup>                            |
| Grundstücksgröße: | 400 m <sup>2</sup>                            |

Basiswert:

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Herzberg am Harz (Lage OHA 01) | 800 €/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|----------------------|

Zu- bzw. Abschläge:

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Korrekturfaktor Bodenrichtwert:    | 1,05 |
| Korrekturfaktor Wohnfläche:        | 0,89 |
| Korrekturfaktor Grundstücksfläche: | 0,95 |

Vergleichsfaktor:

|                      |   |                    |   |                       |
|----------------------|---|--------------------|---|-----------------------|
| Basiswert            | x | Korrekturfaktoren  | = |                       |
| 800 €/m <sup>2</sup> | x | 1,05 x 0,89 x 0,95 | = | 7190 €/m <sup>2</sup> |

vorläufiger Vergleichswert:

|                    |   |                      |   |          |
|--------------------|---|----------------------|---|----------|
| Wohnfläche         | x | Vergleichsfaktor     | = |          |
| 120 m <sup>2</sup> | x | 710 €/m <sup>2</sup> | = | 85.200 € |

Der vorläufige Vergleichswert für das o. g. Objekt beträgt rd. 85.000 €.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittliche Bauschäden) wäre noch eine entsprechende Wertberücksichtigung anzubringen.

**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 374 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                     | Mittelwert           |
|------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 - 2016                                 | 2014                 |
| Baujahr          | 1949 - 2012                                 | 1976                 |
| Wohnfläche       | 61 m <sup>2</sup> - 224 m <sup>2</sup>      | 121 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksgröße | 107 m <sup>2</sup> - 828 m <sup>2</sup>     | 306 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert   | 100 €/m <sup>2</sup> - 460 €/m <sup>2</sup> | 215 €/m <sup>2</sup> |

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

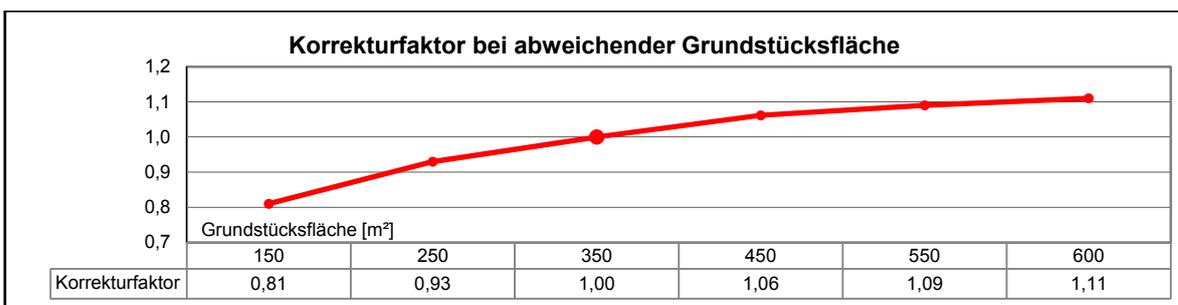
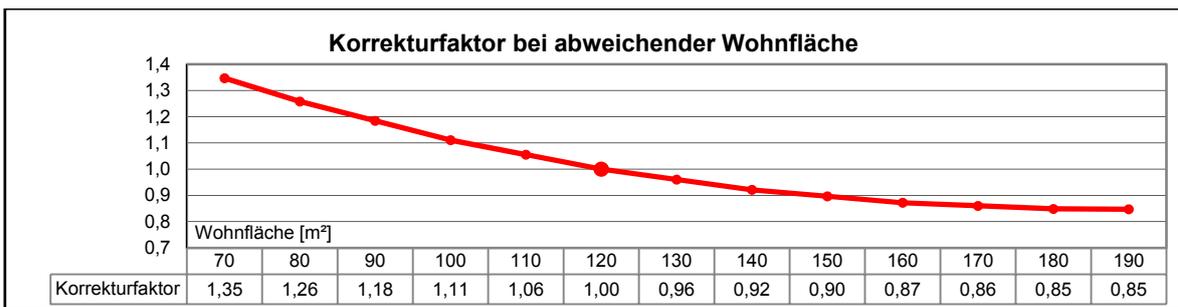
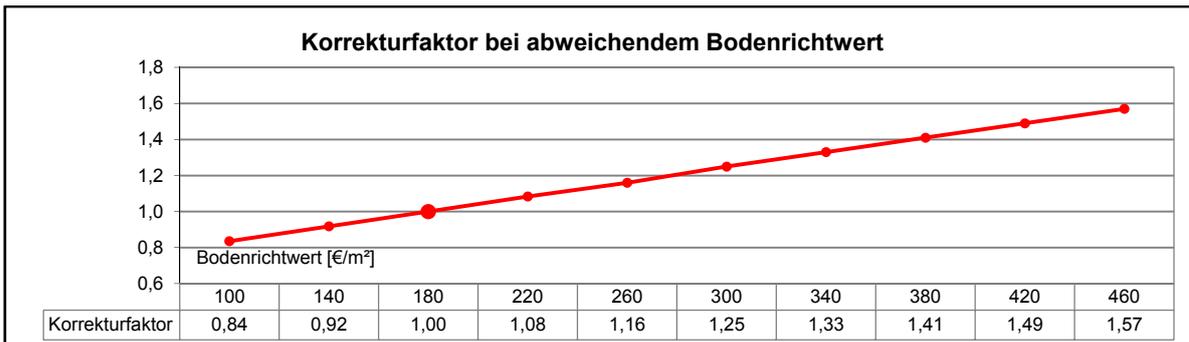
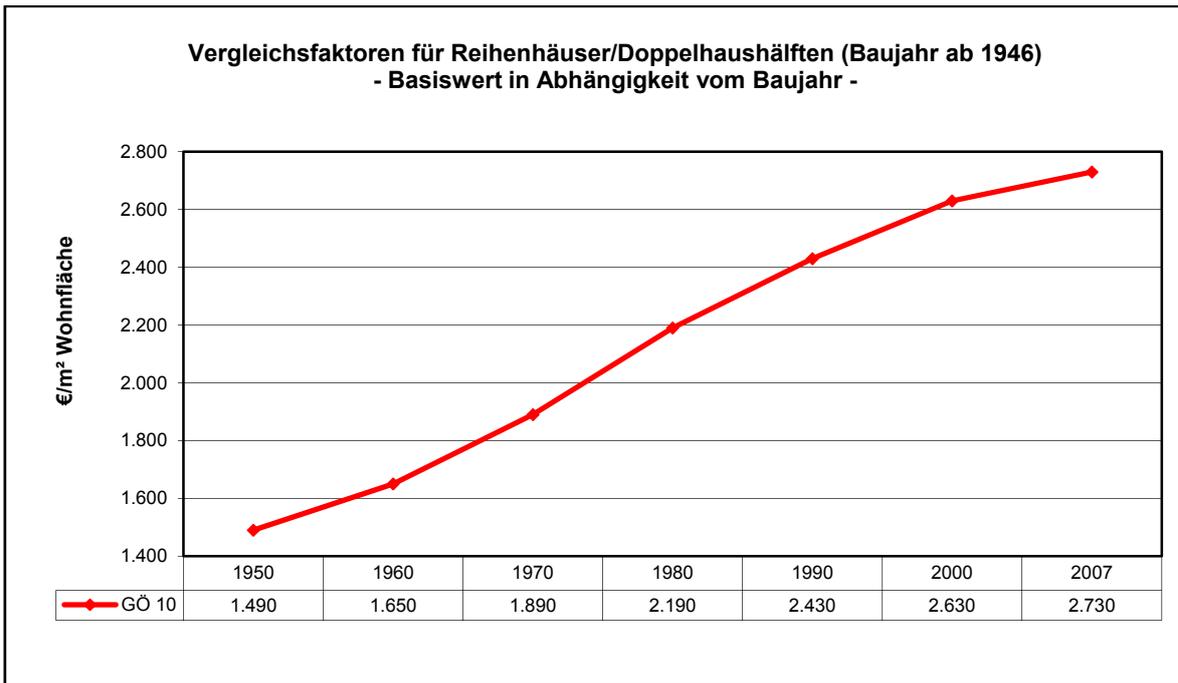
|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 01.07.2016           |
| Baujahr          | 1970                 |
| Wohnfläche       | 120 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksgröße | 350 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert   | 180 €/m <sup>2</sup> |
| Garage           | vorhanden (eine)     |
| Unterkellerung   | voll                 |
| Bauweise         | massiv               |

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für das Baujahr zu entnehmen.

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 167 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



**9.5.5.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf**

**Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)**

Im Berichtsjahr sind nur 13 geeignete Kauffälle nachgewiesen. Aufgrund der geringen Anzahl bei einer großen Spanne in den einzelnen Einflussmerkmalen ist eine verlässliche Entwicklung der Kaufpreise nicht ableitbar.

Um eine grobe Einschätzung zum Preisniveau vornehmen zu können sind nachfolgend die Vergleichsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 beschrieben und abgebildet.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 220 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                    | Mittelwert          |
|------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2008 - 2015                                | 2012                |
| Baujahr          | 1950 - 2007                                | 1976                |
| Wohnfläche       | 66 m <sup>2</sup> - 198 m <sup>2</sup>     | 119 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 147 m <sup>2</sup> - 875 m <sup>2</sup>    | 416 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 30 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup> | 70 €/m <sup>2</sup> |

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

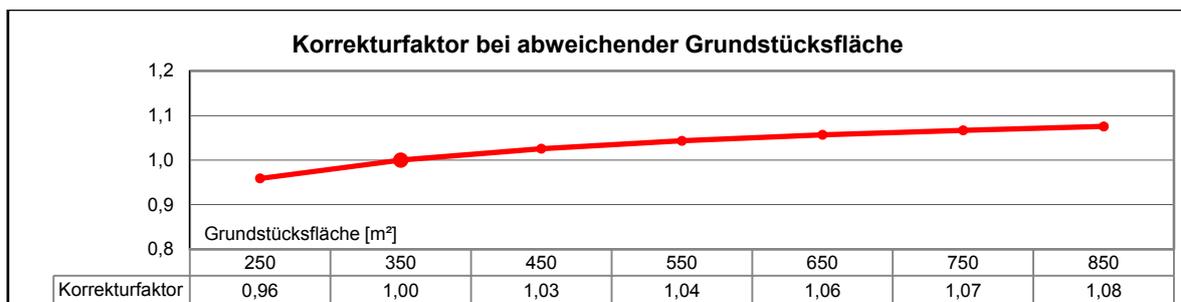
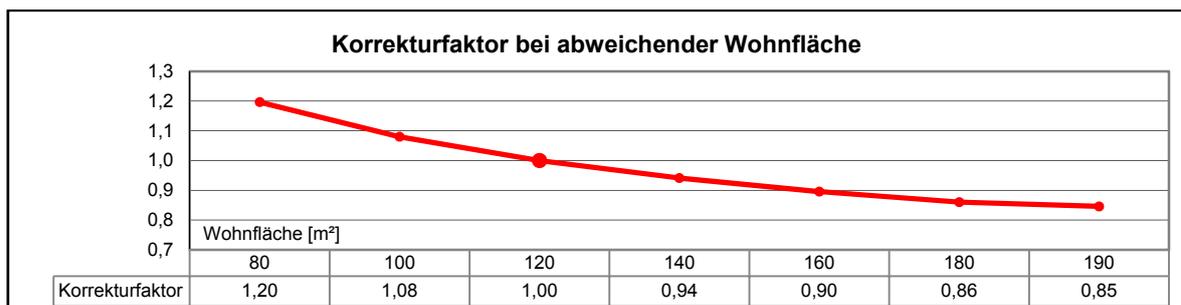
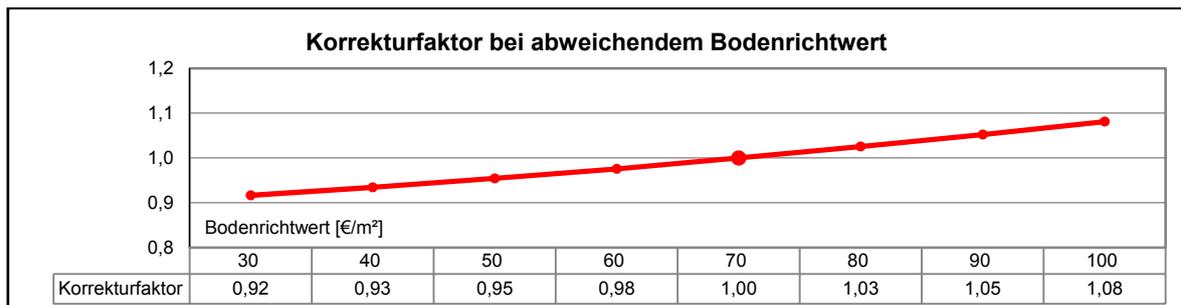
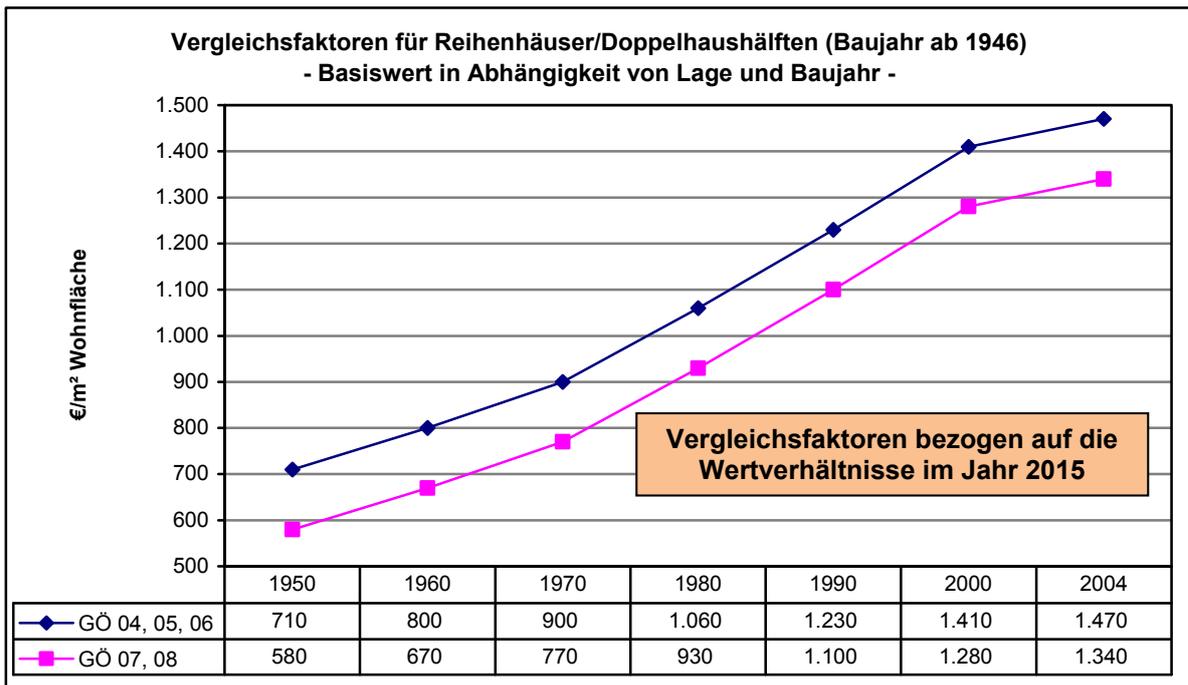
|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 01.07.2015          |
| Baujahr          | 1970                |
| Wohnfläche       | 120 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 350 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 70 €/m <sup>2</sup> |
| Garage           | vorhanden (eine)    |
| Unterkellerung   | voll                |
| Bauweise         | massiv              |

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den Lagebereich und das Baujahr zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 94 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 167.

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 142 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                   | Mittelwert          |
|------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr          | 1948 - 2007                               | 1968                |
| Wohnfläche       | 60 m <sup>2</sup> - 187 m <sup>2</sup>    | 109 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 201 m <sup>2</sup> - 1.360 m <sup>2</sup> | 429 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 13 €/m <sup>2</sup> - 85 €/m <sup>2</sup> | 39 €/m <sup>2</sup> |

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

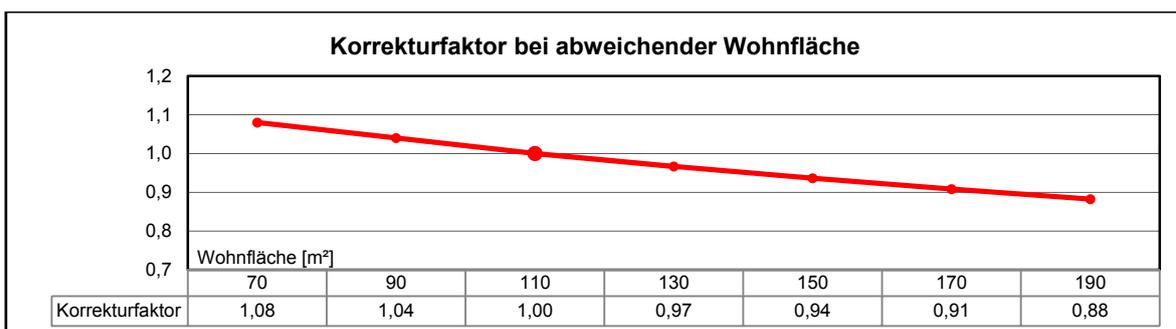
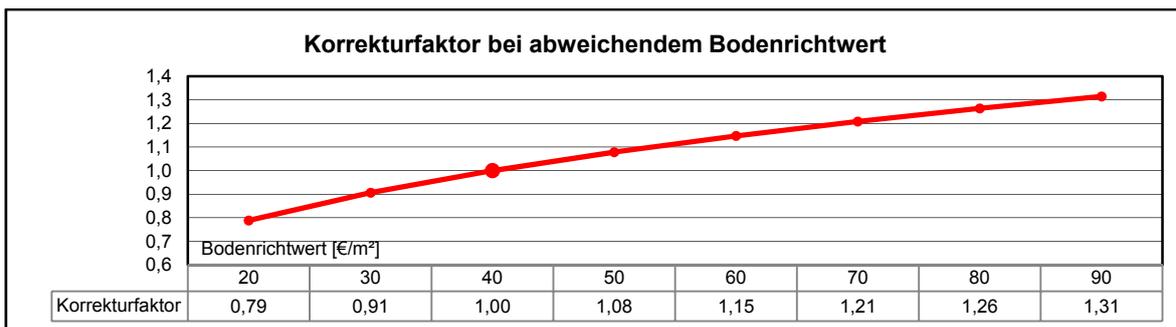
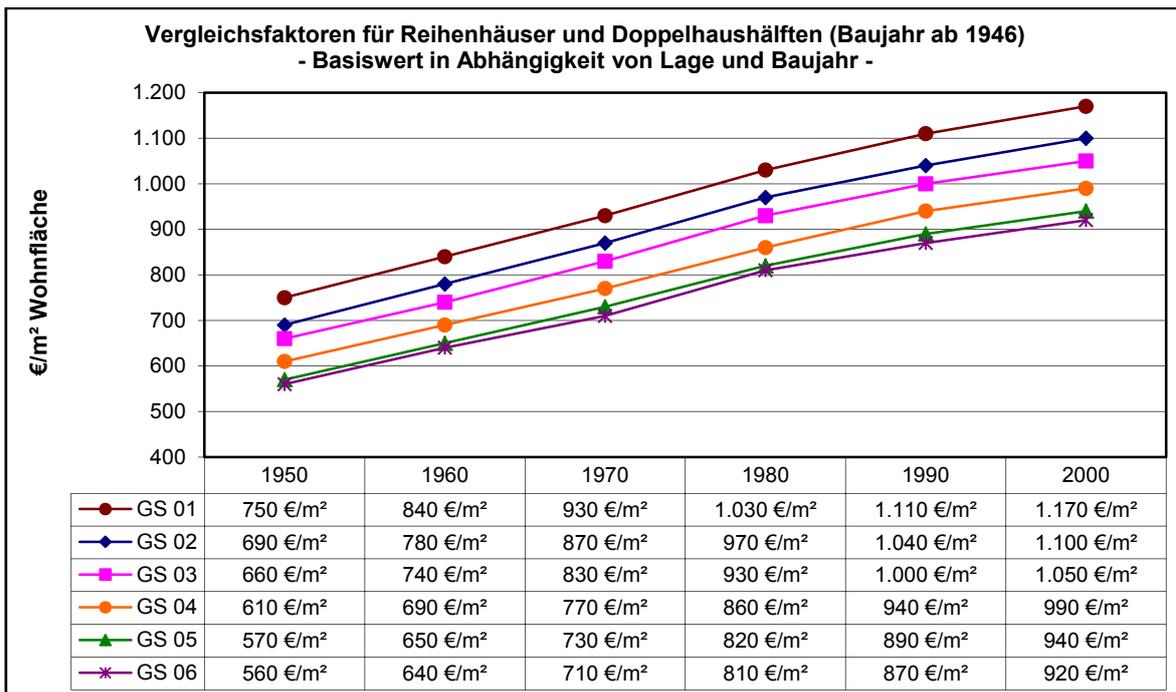
|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 01.07.2016                 |
| Baujahr          | 1970                       |
| Wohnfläche       | 110 m <sup>2</sup>         |
| Grundstücksgröße | Einfluss nicht nachweisbar |
| Bodenrichtwert   | 40 €/m <sup>2</sup>        |
| 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 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 167.

Landkreis Goslar



**9.5.5.4 Landkreis Holzminden**

**Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 115 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                   | Mittelwert          |
|------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2006 - 2016                               | 2012                |
| Baujahr          | 1951 - 1998                               | 1970                |
| Wohnfläche       | 55 m <sup>2</sup> - 165 m <sup>2</sup>    | 108 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 98 m <sup>2</sup> - 794m <sup>2</sup>     | 343 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 24 €/m <sup>2</sup> - 92 €/m <sup>2</sup> | 61 €/m <sup>2</sup> |

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

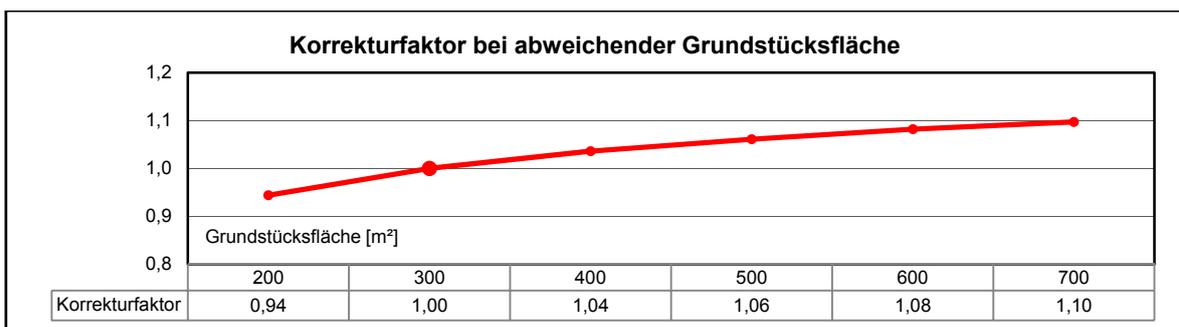
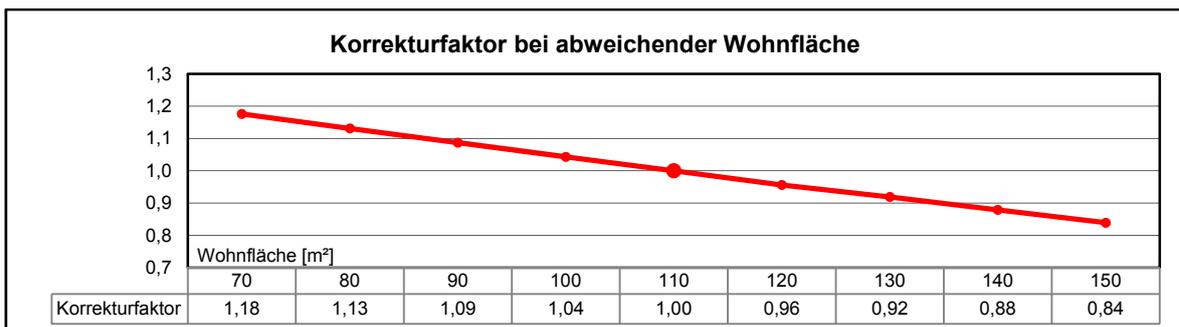
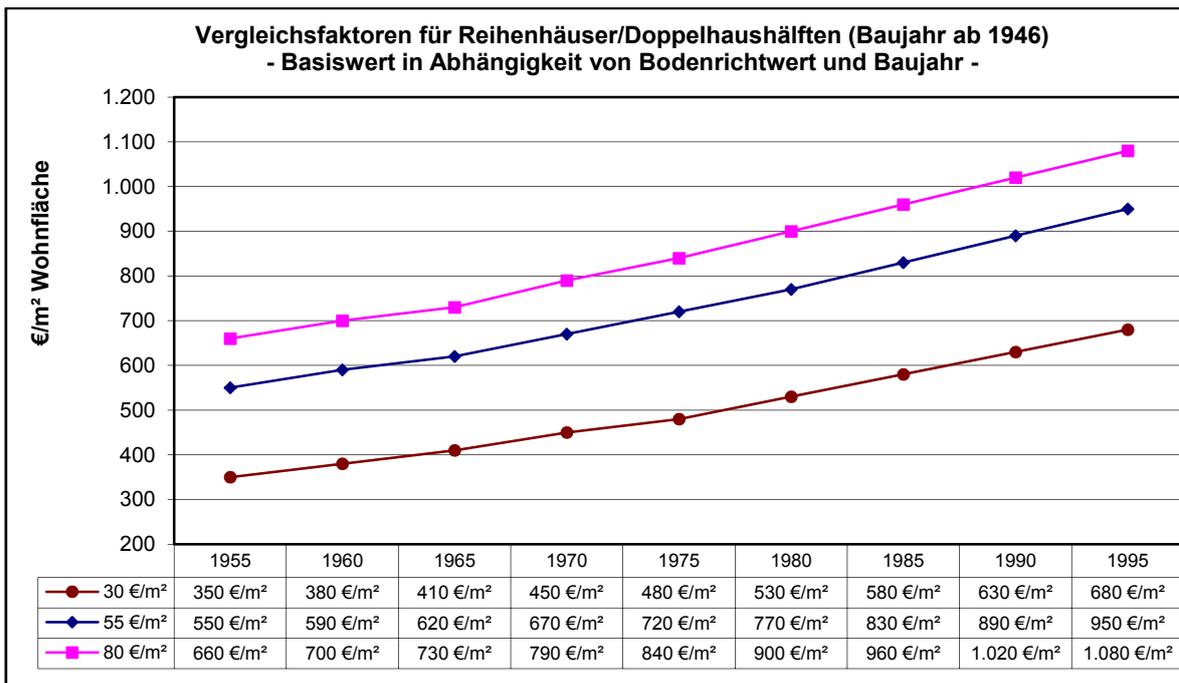
|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 01.07.2016         |
| Baujahr          | 1970               |
| Wohnfläche       | 110 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße | 300 m <sup>2</sup> |
| Garage           | vorhanden (eine)   |
| Unterkellerung   | 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. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 167.

Landkreis Holzminden



**9.5.5.5 Landkreis Northeim**

**Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1946)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 137 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                    | Mittelwert          |
|------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 - 2016                                | 2014                |
| Baujahr          | 1947 - 2002                                | 1970                |
| Wohnfläche       | 54 m <sup>2</sup> - 205 m <sup>2</sup>     | 110 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 136 m <sup>2</sup> - 1.148 m <sup>2</sup>  | 410 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 17 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup> | 52 €/m <sup>2</sup> |

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:

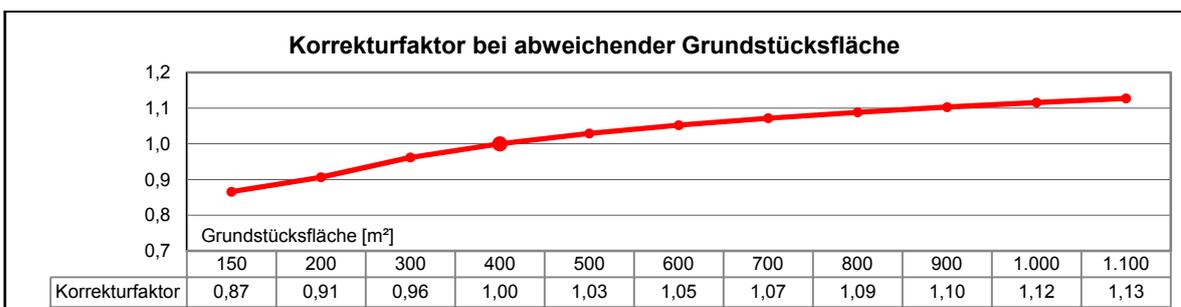
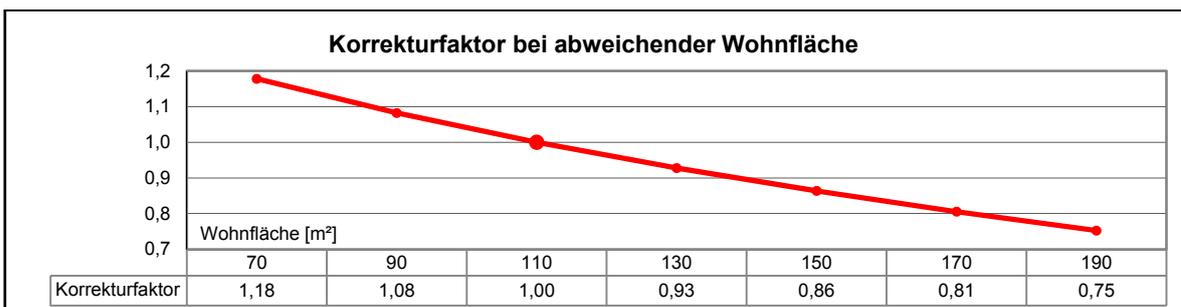
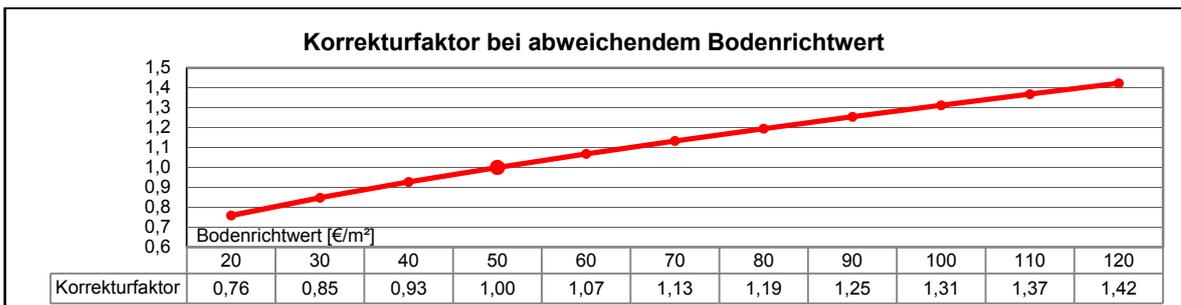
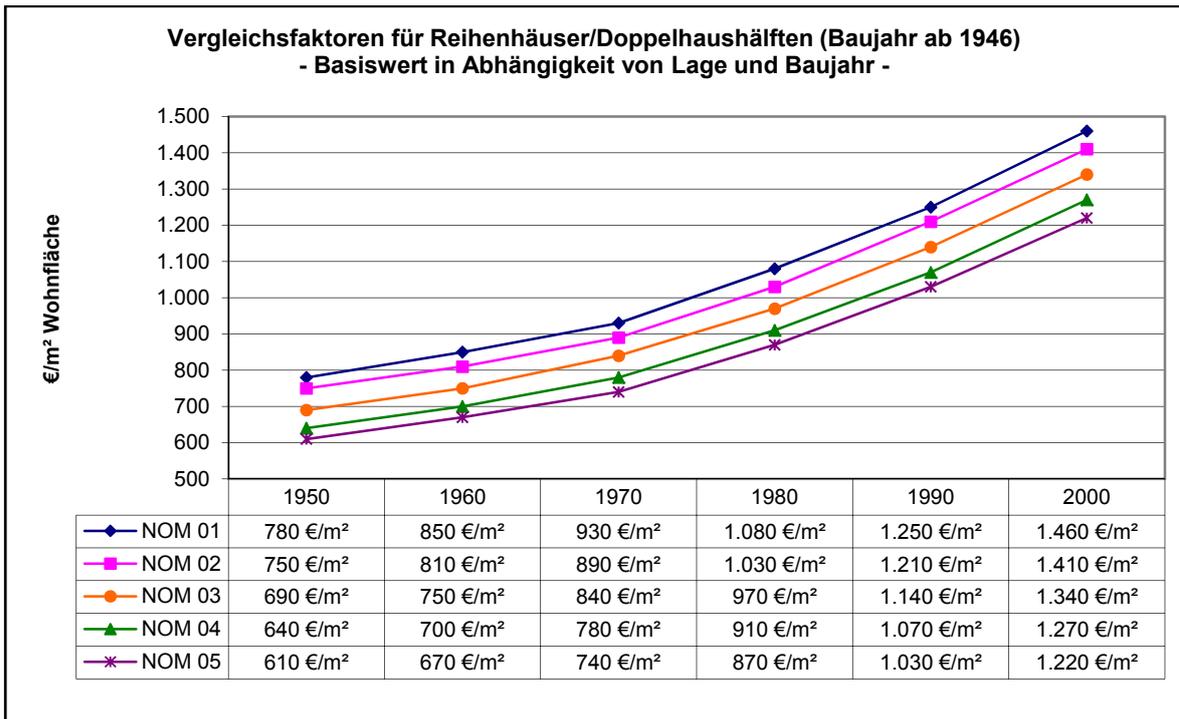
|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 01.07.2016          |
| Baujahr          | 1970                |
| Wohnfläche       | 110 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 400 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 50 €/m <sup>2</sup> |
| 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 94 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 167.

Landkreis Northeim



### 9.5.5.6 Landkreis Osterode am Harz

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 164 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal          | Bereich                                   | Mittelwert          |
|------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 2012 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr          | 1948 - 2011                               | 1969                |
| Wohnfläche       | 62 m <sup>2</sup> - 214 m <sup>2</sup>    | 111 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 134 m <sup>2</sup> - 1.305 m <sup>2</sup> | 454 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 14 €/m <sup>2</sup> - 70 €/m <sup>2</sup> | 37 €/m <sup>2</sup> |

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

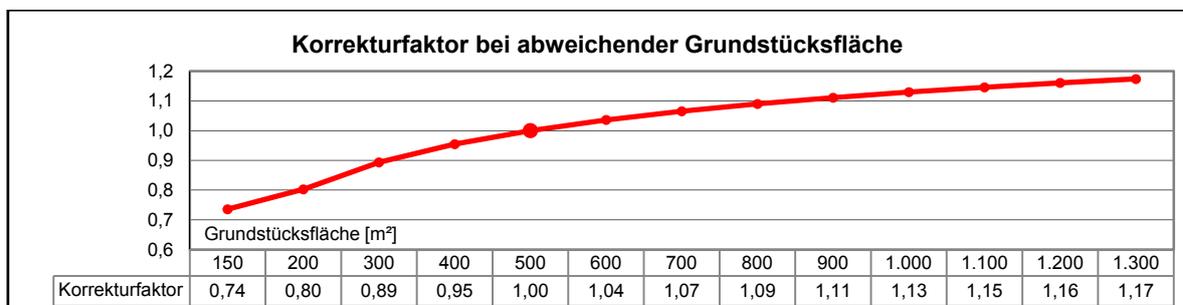
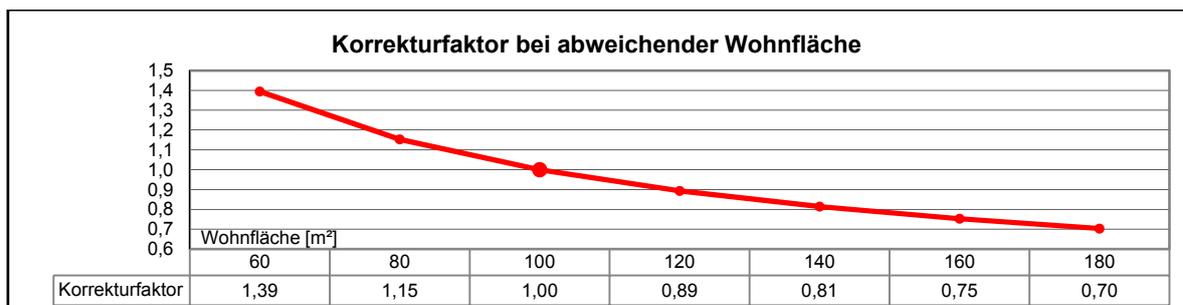
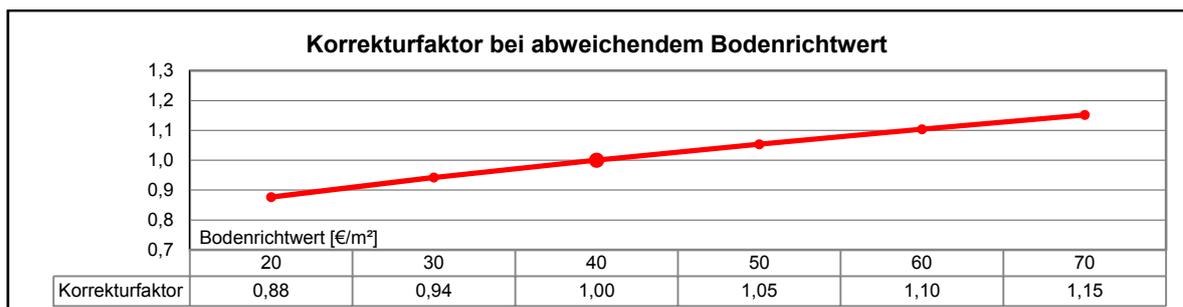
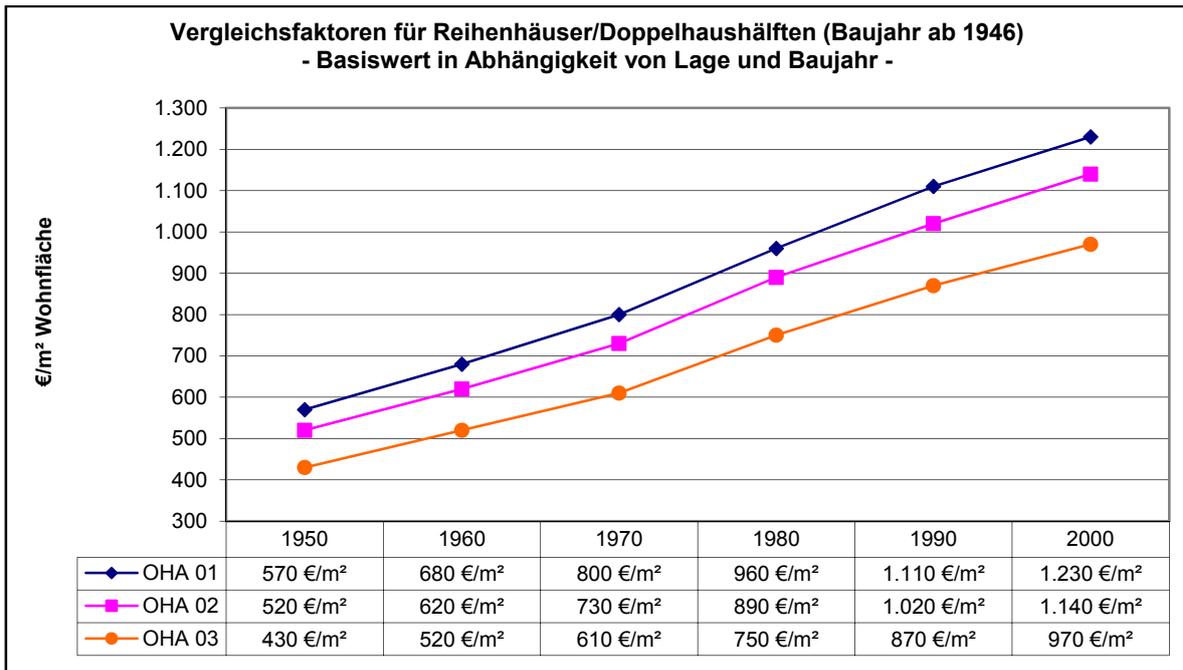
|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt    | 01.07.2016          |
| Baujahr          | 1970                |
| Wohnfläche       | 100 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße | 500 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert   | 40 €/m <sup>2</sup> |
| 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 94 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 167.

Landkreis Osterode am Harz



### 9.5.6 Erbbaurechte

Neben in Volleigentum befindlichen Doppelhaushälften oder Reihenhäusern werden entsprechende Objekte auch als Erbbaurechte gehandelt. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, meist gegen Zahlung eines regelmäßigen sogenannten Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Weitere Informationen siehe auch Seite 46.

Für die Ermittlung der Erbbaurechtsfaktoren wurde das Verhältnis des Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Kaufpreis für ein vergleichbares bebautes Grundstück im Eigentum ermittelt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages (Höhe des Erbbauzinses, Anpassungsklausel, Laufzeit und Heimfallregelung) wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Erbbaurechtsfaktors haben. Der Einfluss dieser Umstände wurde aufgrund der geringen Anzahl in den einzelnen Bereichen nicht untersucht.

#### Stadt Göttingen

Die Untersuchung umfasst 55 veräußerte Erbbaurechte.

| Merkmal                 | Bereich                                     | Mittelwert           |
|-------------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt           | 2012 - 2016                                 | 2014                 |
| Baujahr                 | 1962 - 2003                                 | 1984                 |
| Wohnfläche              | 75 m <sup>2</sup> - 208 m <sup>2</sup>      | 117 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksgröße        | 142 m <sup>2</sup> - 604 m <sup>2</sup>     | 296 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert          | 120 €/m <sup>2</sup> - 330 €/m <sup>2</sup> | 259 €/m <sup>2</sup> |
| Restlaufzeit            | 21 Jahre - 84 Jahre                         | 49 Jahre             |
| <b>Vergleichsfaktor</b> |   | <b>0,96</b>          |

#### Landkreis Göttingen

Im Landkreis Göttingen 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.

#### Stadt Goslar

Die Untersuchung umfasst 36 veräußerte Erbbaurechte.

| Merkmal                 | Bereich                                   | Mittelwert          |
|-------------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt           | 2012 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr                 | 1951 - 1996                               | 1968                |
| Wohnfläche              | 66 m <sup>2</sup> - 165 m <sup>2</sup>    | 109 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße        | 168 m <sup>2</sup> - 632 m <sup>2</sup>   | 352 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert          | 28 €/m <sup>2</sup> - 74 €/m <sup>2</sup> | 38 €/m <sup>2</sup> |
| Restlaufzeit            | 12 Jahre - 48 Jahre                       | 28 Jahre            |
| <b>Vergleichsfaktor</b> |   | <b>0,90</b>         |

**Landkreis Holzminden**

Im Landkreis Holzminden 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.

**Landkreis Northeim**

Die Untersuchung umfasst 69 veräußerte Erbbaurechte.

| Merkmal                 | Bereich                                    | Mittelwert          |
|-------------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt           | 2012 - 2016                                | 2014                |
| Baujahr                 | 1950 - 2000                                | 1968                |
| Wohnfläche              | 61 m <sup>2</sup> - 175 m <sup>2</sup>     | 105 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße        | 201 m <sup>2</sup> - 1.148 m <sup>2</sup>  | 417 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert          | 28 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup> | 60 €/m <sup>2</sup> |
| Restlaufzeit            | 13 Jahre - 70 Jahre                        | 32 Jahre            |
| <b>Vergleichsfaktor</b> |  | <b>0,88</b>         |

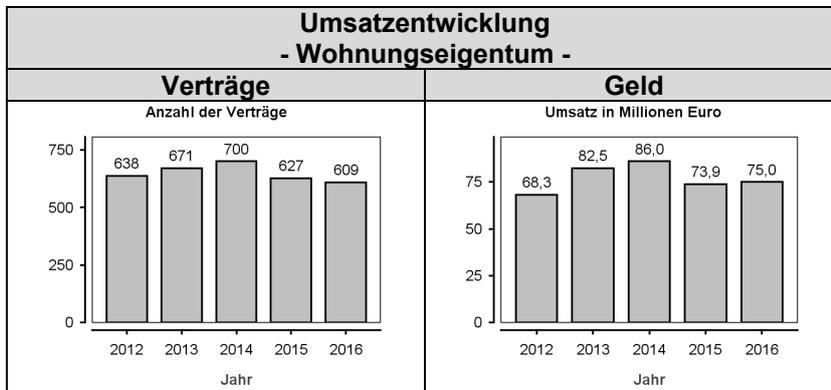
**Landkreis Osterode am Harz**

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.

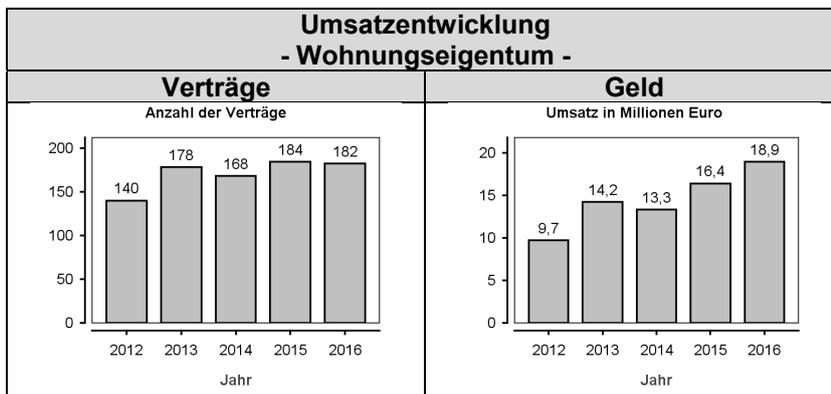
## 9.6 Wohnungseigentum

### 9.6.1 Umsatzentwicklung

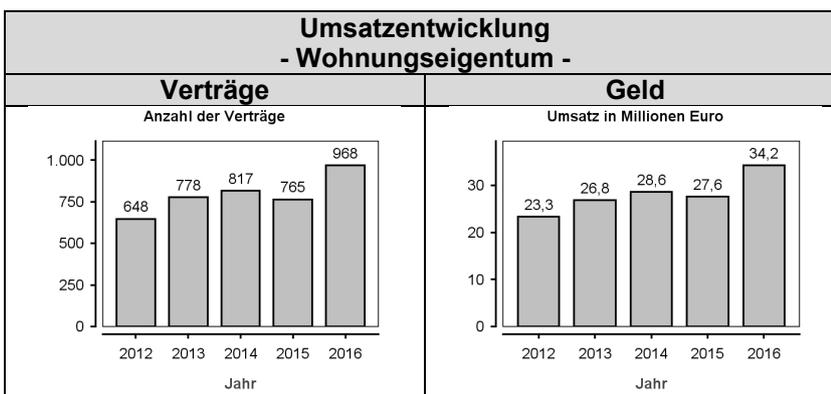
#### 9.6.1.1 Stadt Göttingen



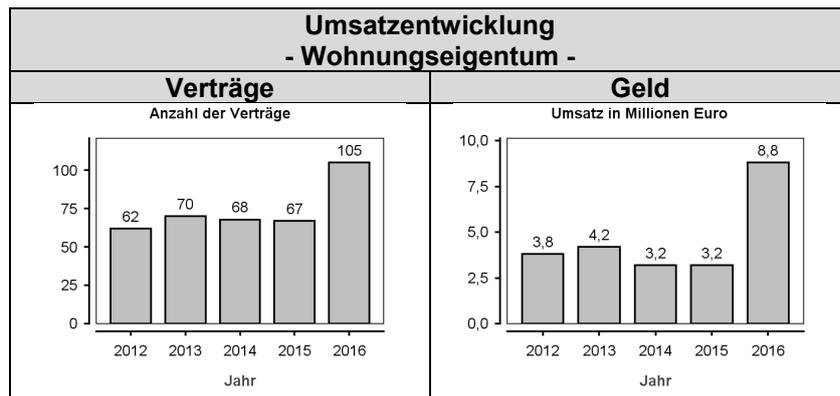
#### 9.6.1.2 Landkreis Göttingen



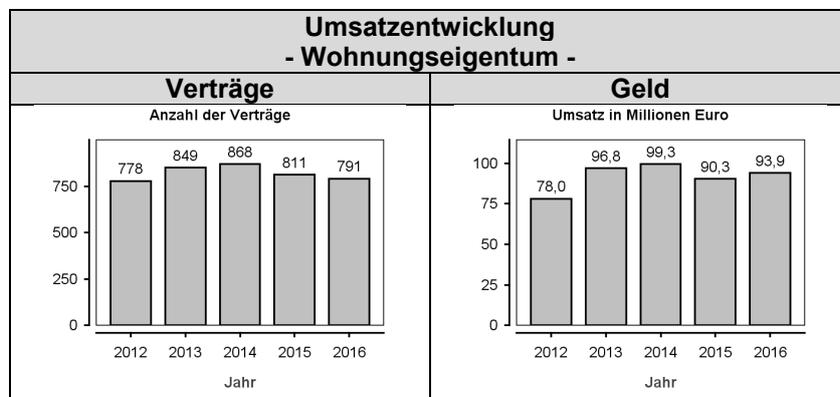
#### 9.6.1.3 Landkreis Goslar



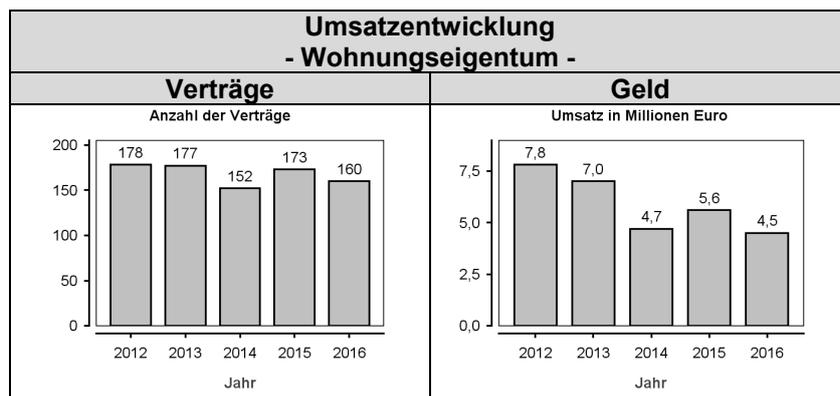
9.6.1.4 Landkreis Holzminden



9.6.1.5 Landkreis Northeim



9.6.1.6 Landkreis Osterode am Harz



### 9.6.2 Preisniveau

Für Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr 2016 in den einzelnen 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 [€/m<sup>2</sup>]. 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 von Umfang und Zeitpunkt ausgeführter Sanierungen/Renovierungen 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<br>für Wohnungseigentum<br>in der Stadt Göttingen |              |                      |   |  |                      |
|---|--------------|----------------------|---|--|----------------------|
| Verkaufte Objekte 2016<br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres                            | Anzahl       | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945  | 28<br>(34)   | 1905<br>(1907)       | 118<br>(115)                                | 2.404<br>(2.116)                             | 282.000<br>(252.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 73<br>(65)   | 1965<br>(1964)       | 64<br>(69)                                  | 1.457<br>(1.341)                             | 93.000<br>(95.000)   |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 169<br>(165) | 1975<br>(1976)       | 53<br>(56)                                  | 1.137<br>(1.257)                             | 67.000<br>(79.000)   |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 76<br>(103)  | 1992<br>(1993)       | 40<br>(46)                                  | 1.794<br>(1.679)                             | 75.000<br>(84.000)   |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 11<br>(10)   | 2005<br>(2006)       | 111<br>(86)                                 | 2.583<br>(2.383)                             | 291.000<br>(222.000) |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 39<br>(61)   | 2016<br>(2015)       | 108<br>(108)                                | 3.270<br>(3.024)                             | 347.000<br>(326.000) |

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für Wohnungseigentum<br/>im Landkreis Göttingen</b> |            |                      |   |  |                      |
|--|------------|----------------------|---|--|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres                              | Anzahl     | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945   | 7<br>(8)   | 1915<br>(1911)       | 78<br>(83)                                  | 730<br>(737)                                 | 56.000<br>(56.000)   |
| Baujahr 1946 bis 1969  | 13<br>(15) | 1960<br>(1961)       | 70<br>(71)                                  | 713<br>(822)                                 | 52.000<br>(59.000)   |
| Baujahr 1970 bis 1984  | 45<br>(46) | 1974<br>(1974)       | 64<br>(58)                                  | 947<br>(905)                                 | 62.000<br>(56.000)   |
| Baujahr 1985 bis 1999  | 42<br>(40) | 1993<br>(1993)       | 73<br>(74)                                  | 1.222<br>(1.099)                             | 93.000<br>(81.000)   |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)   | 4<br>(6)   | 2000<br>(2006)       | 72<br>(90)                                  | 2.020<br>(1.588)                             | 145.000<br>(144.000) |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)   | 18<br>(19) | 2015<br>(2015)       | 102<br>(105)                                | 2.705<br>(2.572)                             | 271.000<br>(266.000) |

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für Wohnungseigentum<br/>im Landkreis Goslar</b> |              |                      |   |  |                      |
|---|--------------|----------------------|---|--|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres                           | Anzahl       | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945  | 51<br>(43)   | 1905<br>(1897)       | 63<br>(59)                                  | 587<br>(636)                                 | 39.000<br>(42.000)   |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 123<br>(71)  | 1963<br>(1964)       | 58<br>(56)                                  | 519<br>(578)                                 | 33.000<br>(32.000)   |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 548<br>(460) | 1974<br>(1974)       | 53<br>(54)                                  | 521<br>(515)                                 | 29.000<br>(30.000)   |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 65<br>(56)   | 1993<br>(1993)       | 55<br>(55)                                  | 1.020<br>(969)                               | 57.000<br>(58.000)   |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 4<br>(9)     | 2003<br>(2005)       | 68<br>(79)                                  | 2.428<br>(1.963)                             | 160.000<br>(163.000) |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 11<br>(8)    | 2016<br>(2015)       | 67<br>(75)                                  | 2.252<br>(2.129)                             | 146.000<br>(154.000) |

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für Wohnungseigentum<br/>im Landkreis Holzminden</b> |            |                      |   |  |                    |
|---|------------|----------------------|---|--|--------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres                               | Anzahl     | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]   |
| Baujahr bis 1945  | 3<br>(4)   | 1804<br>(1928)       | 62<br>(52)                                  | 333<br>(353)                                 | 22.000<br>(18.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 14<br>(13) | 1962<br>(1957)       | 91<br>(82)                                  | 528<br>(578)                                 | 49.000<br>(51.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 15<br>(19) | 1977<br>(1978)       | 73<br>(73)                                  | 600<br>(561)                                 | 45.000<br>(43.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 9<br>(9)   | 1993<br>(1996)       | 78<br>(85)                                  | 1.007<br>(1.052)                             | 78.000<br>(91.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 1<br>(0)   | *<br>*               | *<br>*                                      | *<br>*                                       | *<br>*             |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 0<br>(0)   | *<br>*               | *<br>*                                      | *<br>*                                       | *<br>*             |

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

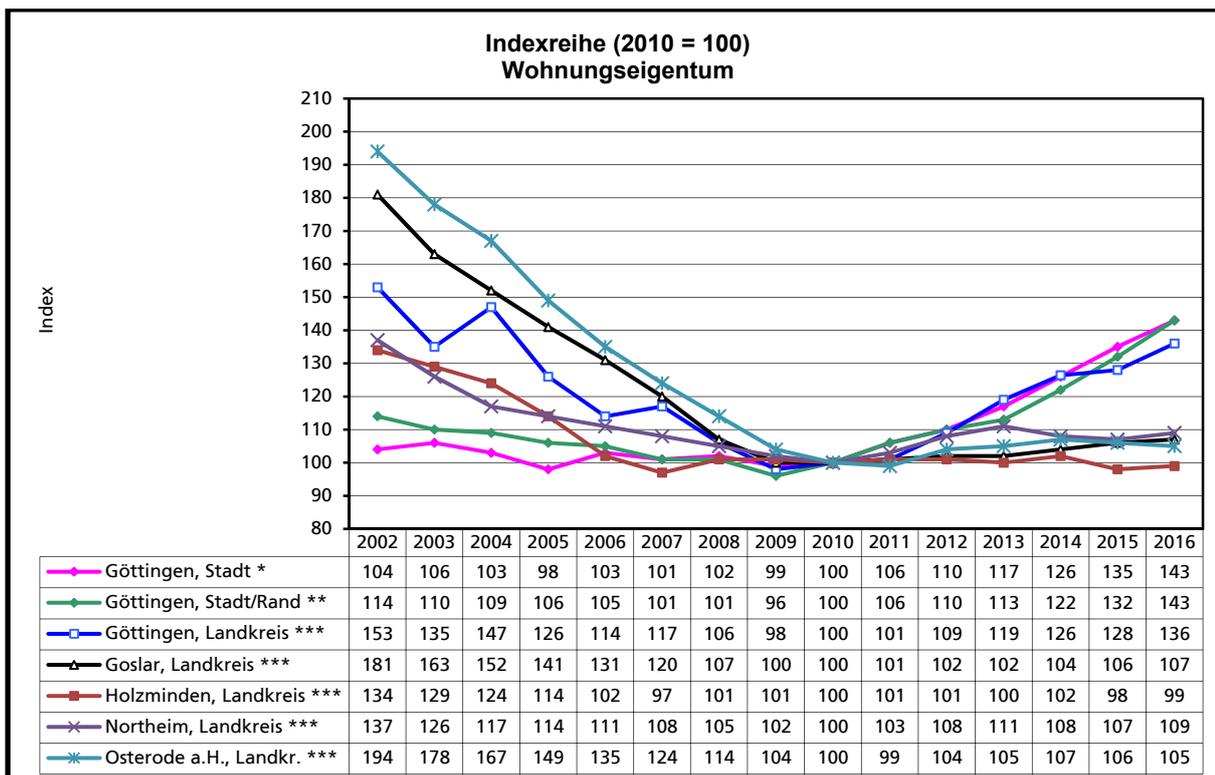
| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für Wohnungseigentum<br/>im Landkreis Northeim</b> |            |                      |   |  |                      |
|---|------------|----------------------|---|--|----------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres                             | Anzahl     | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
| Baujahr bis 1945  | 10<br>(23) | 1860<br>(1887)       | 113<br>(106)                                | 426<br>(401)                                 | 47.000<br>(43.000)   |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 36<br>(38) | 1963<br>(1961)       | 83<br>(84)                                  | 639<br>(482)                                 | 52.000<br>(42.000)   |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 50<br>(48) | 1975<br>(1975)       | 71<br>(75)                                  | 715<br>(742)                                 | 51.000<br>(58.000)   |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 21<br>(11) | 1994<br>(1991)       | 68<br>(77)                                  | 1.109<br>(1.014)                             | 77.000<br>(80.000)   |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 6<br>(5)   | 2005<br>(2006)       | 83<br>(73)                                  | 1.645<br>(1.701)                             | 130.000<br>(122.000) |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 34<br>(8)  | 2016<br>(2015)       | 84<br>(90)                                  | 2.552<br>(2.283)                             | 213.000<br>(205.000) |

| <b>Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise<br/>für Wohnungseigentum<br/>im Landkreis Osterode am Harz</b> |            |                      |   |  |                    |
|---|------------|----------------------|---|--|--------------------|
| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres                                     | Anzahl     | mittleres<br>Baujahr | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]   |
| Baujahr bis 1945  | 7<br>(11)  | 1899<br>(1819)       | 87<br>(112)                                 | 316<br>(312)                                 | 26.000<br>(36.000) |
| Baujahr 1946 bis 1969   | 15<br>(15) | 1962<br>(1962)       | 95<br>(72)                                  | 345<br>(411)                                 | 37.000<br>(30.000) |
| Baujahr 1970 bis 1984   | 84<br>(88) | 1975<br>(1976)       | 60<br>(58)                                  | 428<br>(444)                                 | 27.000<br>(27.000) |
| Baujahr 1985 bis 1999   | 25<br>(22) | 1991<br>(1992)       | 59<br>(75)                                  | 495<br>(553)                                 | 31.000<br>(48.000) |
| Baujahr 2000 bis 2013<br>(Baujahr 2000 bis 2012)  | 1<br>(3)   | *<br>(2001)          | *<br>(96)                                   | *<br>(1.321)                                 | *<br>(120.000)     |
| Baujahr ab 2014<br>(Baujahr ab 2013)  | 0<br>(0)   | *<br>*               | *<br>*                                      | *<br>*                                       | *<br>*             |

\*) 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 Indexwerte 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 (Baujahr 1970) im Landkreis Goslar liegt im Jahr 2015 bei 45.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2005 gewesen?

Index im Jahr 2015: 106  
 Index im Jahr 2005: 141

$$\text{Umrechnung: } 40.000 \text{ €} \times \frac{141}{106} = 59.858 \text{ €}$$

Der gesuchte Wert des Wohnungseigentums im Jahr 2005 beträgt rd. 60.000 €.

#### 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 m<sup>2</sup> 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.

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 der Vergleichswert für Wohnungseigentum mit folgenden Eigenschaften?

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Lage:           | Bad Gandersheim (Landkreis Northeim) |
| Baujahr:        | 1980                                 |
| Wohnfläche:     | 80 m <sup>2</sup>                    |
| Bodenrichtwert: | 70 €/m <sup>2</sup>                  |

Basiswert:  
Bad Gandersheim (Lage NOM 03)      730 €/m<sup>2</sup>

Zu- bzw. Abschläge:  
Korrekturfaktor Bodenrichtwert:      1,05

Vergleichsfaktor:  
Basiswert    x    Korrekturfaktor  
730 €/m<sup>2</sup>    x    1,05            =      767 €/m<sup>2</sup>

vorläufiger Vergleichswert:  
Wohnfläche    x    Vergleichsfaktor  
80 m<sup>2</sup>            x    767 €/m<sup>2</sup>            =      61.360 €

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

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. überdurchschnittliche Bauschäden) wäre noch eine entsprechende Wertberücksichtigung anzubringen.

**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 umfasst 113 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal       | Bereich                                | Mittelwert        |
|---------------|--|-------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2011 - 2016                            | 2013              |
| Baujahr       | bis 1945                               | 1908              |
| Wohnfläche    | 38 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup> | 90 m <sup>2</sup> |

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Kaufzeitpunkt      | 01.07.2016  |
| Baujahr            | Einfluss nicht nachweisbar; der Wert ist überwiegend durch die Lage geprägt   |
| Garage, Stellplatz | nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen:<br>Stellplatz: 2.500 € / Garage: 6.000 € |

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

## Stadt Göttingen

| <b>Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Baujahr bis 1945)</b><br>(Daten des Vorjahreszeitraums in runden Klammern) |   |                      |   |   |
|--|---|----------------------|---|---|
| Lage   | mittlere<br>Wohnfläche                      | mittleres<br>Baujahr | mittlerer<br>Bodenrichtwert                     | Vergleichsfaktor<br>€/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
| Innenstadt<br>-Randlage-   | 74 m <sup>2</sup><br>(69 m <sup>2</sup> )   | 1872<br>(1860)       | 300 €/m <sup>2</sup><br>(318 €/m <sup>2</sup> ) | 2.030<br>(2.070)                                |
| Ostviertel   | 98 m <sup>2</sup><br>(94 m <sup>2</sup> )   | 1904<br>(1905)       | 400 €/m <sup>2</sup><br>360 €/m <sup>2</sup>    | 2.620<br>(2.430)                                |
| an Ostviertel<br>angrenzend  | 111 m <sup>2</sup><br>(112 m <sup>2</sup> ) | 1914<br>(1914)       | 360 €/m <sup>2</sup><br>(297 €/m <sup>2</sup> ) | 2.510<br>(2.210)                                |
| Südstadt, Geismar,<br>Weende   | 89 m <sup>2</sup><br>(91 m <sup>2</sup> )   | 1918<br>(1917)       | 320 €/m <sup>2</sup><br>(274 €/m <sup>2</sup> ) | 2.190<br>(1.990)                                |
| Weststadt<br>-nicht Grone-   | *<br>(85 m <sup>2</sup> )                   | *<br>(1912)          | *<br>(190 €/m <sup>2</sup> )                    | *<br>(1.640)                                    |
| Grone und<br>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 den 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche) ist unberücksichtigt geblieben.

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 718 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  | 2013 - 2016                                | 2014                 |
| Baujahr        | 1950 – 2013                                | 1977                 |
| Wohnfläche     | 37 m <sup>2</sup> - 145 m <sup>2</sup>     | 69 m <sup>2</sup>    |
| Bodenrichtwert | 95 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup> | 228 €/m <sup>2</sup> |

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

|                    |   |
|--------------------|---|
| Kaufzeitpunkt      | 01.07.2016  |
| Baujahr            | 1970  |
| Wohnfläche         | 70 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert     | 220 €/m <sup>2</sup>  |
| Garage, Stellplatz | nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen:<br>Stellplatz: 2.500 € / Garage: 6.000 € |

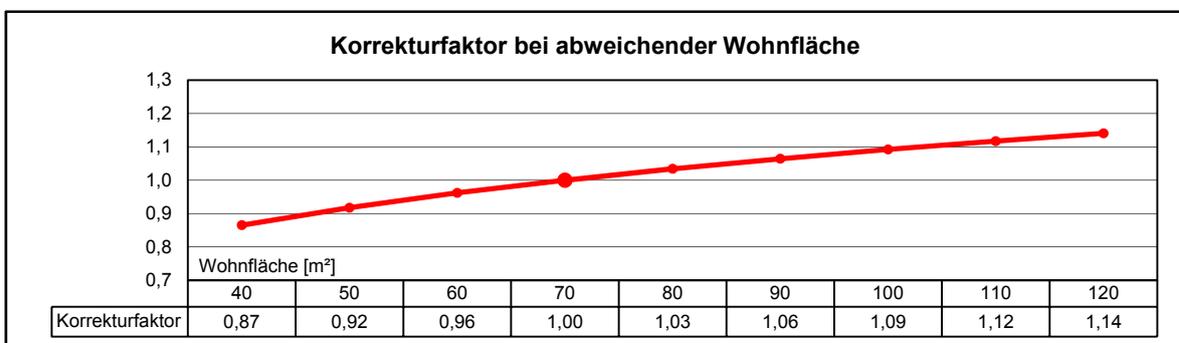
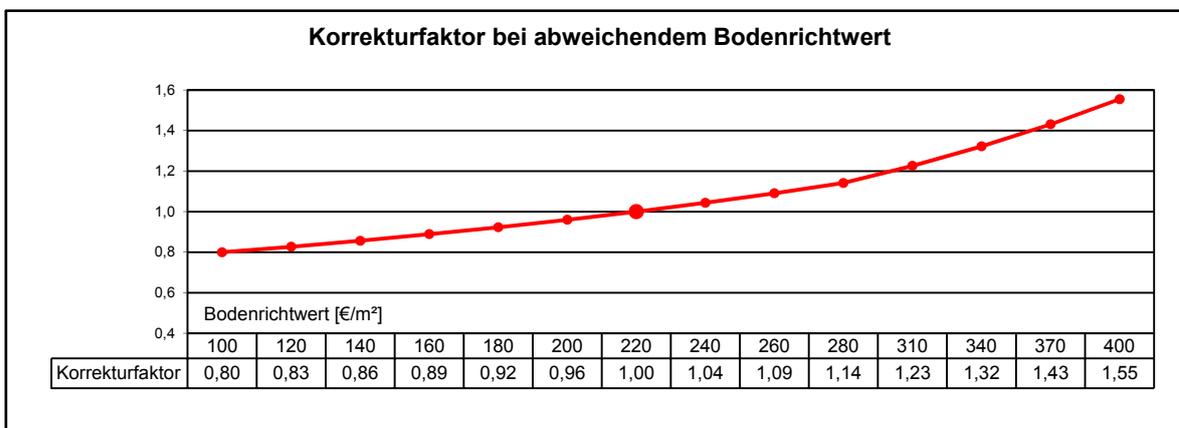
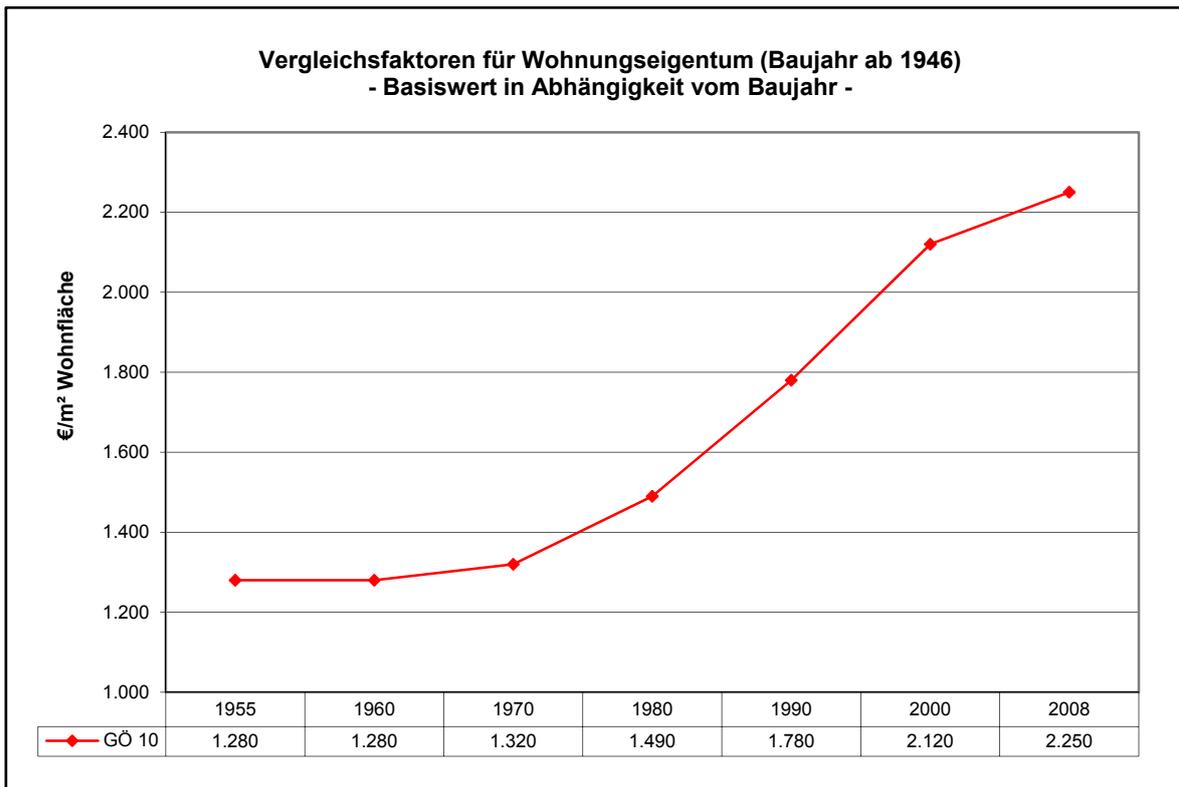
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für das Baujahr zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen typischen Eigenschaften (Merkmale des Bezugsobjekts) bezüglich Bodenrichtwert und Wohnfläche sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurvendiagrammen zu ermitteln.

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der Wohnfläche zu multiplizieren. Als Ergebnis erhält man den Vergleichswert.

Die Anwendung ist auf Seite 189 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen 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 für die Mittel- und Grundzentren ermittelt worden. Angaben zur Zentralität der Orte siehe Seite 78.

Die Stichprobe der Eigentumswohnungen umfasst 244 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal        | Bereich                                    | Mittelwert          |
|----------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt  | 2011 - 2016                                | 2013                |
| Baujahr        | 1950 - 2000                                | 1982                |
| Wohnfläche     | 46 m <sup>2</sup> - 126 m <sup>2</sup>     | 75 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert | 30 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup> | 76 €/m <sup>2</sup> |

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Kaufzeitpunkt      | 01.07.2016                                      |
| Baujahr            | entsprechend Grafik                             |
| Wohnfläche         | Einfluss nicht nachweisbar                      |
| Bodenrichtwert     | 80 €/m <sup>2</sup>                             |
| Garage, Stellplatz | Garage nicht vorhanden,<br>Stellplatz vorhanden |

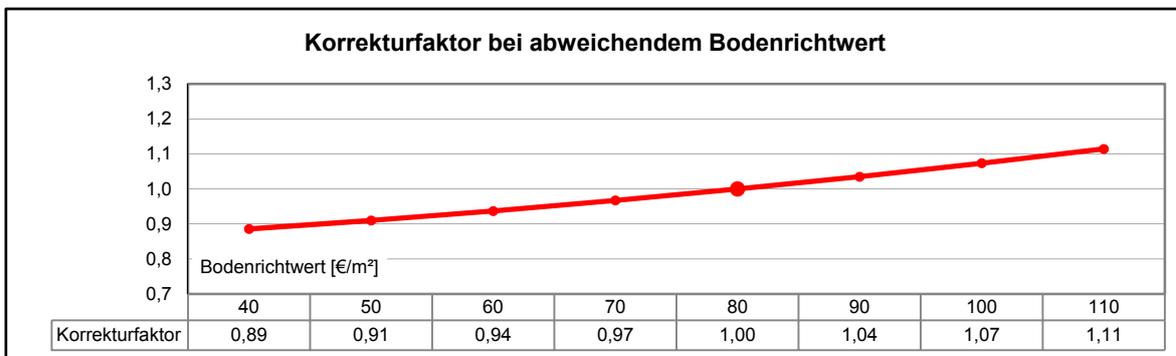
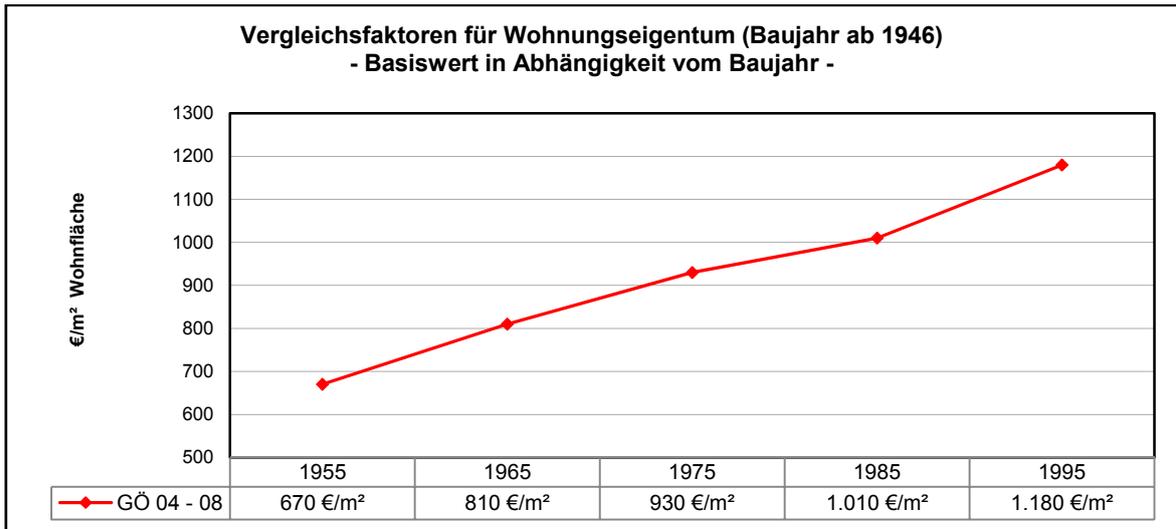
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für das Baujahr zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen typischen Eigenschaften (Merkmale des Bezugsobjekts) bezüglich Bodenrichtwert sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Kurven-  
diagrammen zu ermitteln.

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

Die Anwendung ist auf Seite 189 beschrieben.

**Landkreis Göttingen (Mittel- und Grundzentren, ohne Bovenden und Rosdorf)**



**9.6.4.3 Landkreis Goslar**

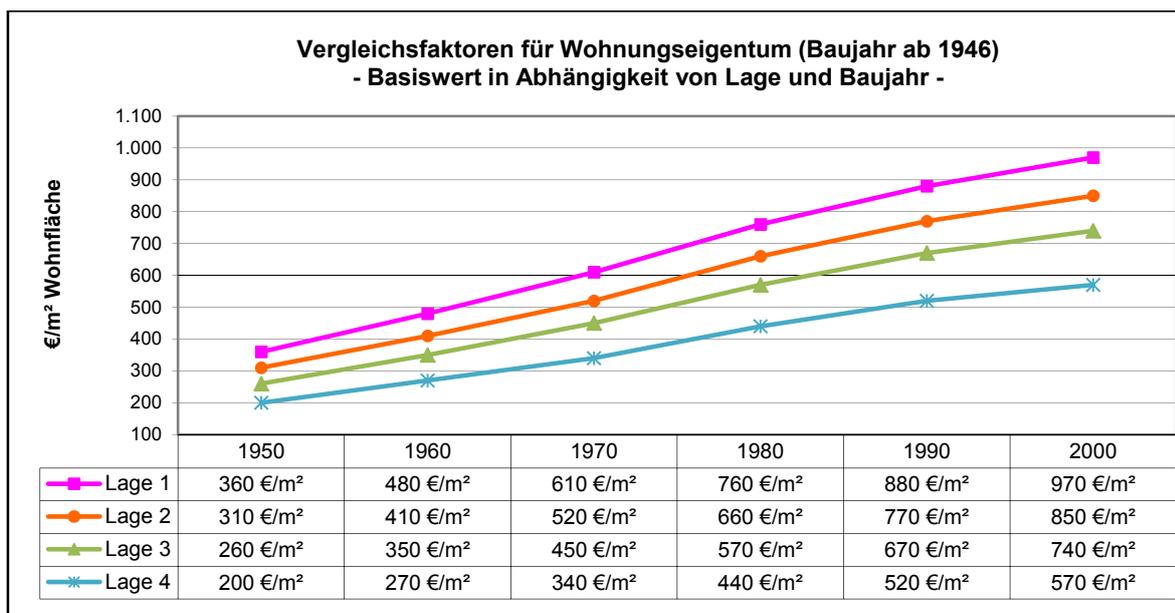
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1946 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 2.655 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal        | Bereich                                    | Mittelwert          |
|----------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt  | 2012 - 2016                                | 2014                |
| Baujahr        | 1947 - 2002                                | 1974                |
| Wohnfläche     | 25 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>     | 53 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert | 13 €/m <sup>2</sup> - 140 €/m <sup>2</sup> | 54 €/m <sup>2</sup> |

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

|                    |   |
|--------------------|---|
| Kaufzeitpunkt      | 01.07.2016  |
| Baujahr            | 1970  |
| Wohnfläche         | 25 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup> (Einfluss nicht nachweisbar) |
| Bodenrichtwert     | 55 €/m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung        | mittel  |
| Garage, Stellplatz | nicht vorhanden   |

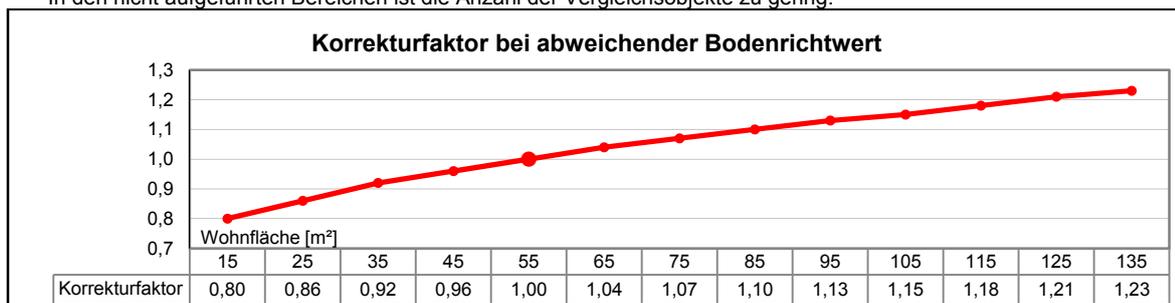
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen, bezüglich des Bodenrichtwerts ist ggf. ein Korrekturfaktor zu berücksichtigen. Die Anwendung ist auf Seite 189 beschrieben.



Die Lagen werden wie folgt beschrieben:

- Lage 1: Goslar, Grauhof
- Lage 2: Bad Harzburg, Bündheim, Clausthal, Seesen, Zellerfeld
- Lage 3: Altenau, St. Andreasberg, Braunlage, Hahnenklee-Bockswiese, Oker, Schulenburg
- Lage 4: Hohegeiß, Lautenthal

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



### 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.

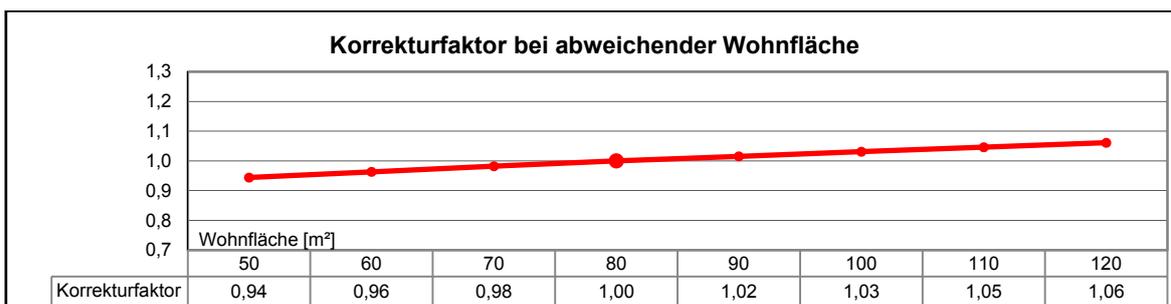
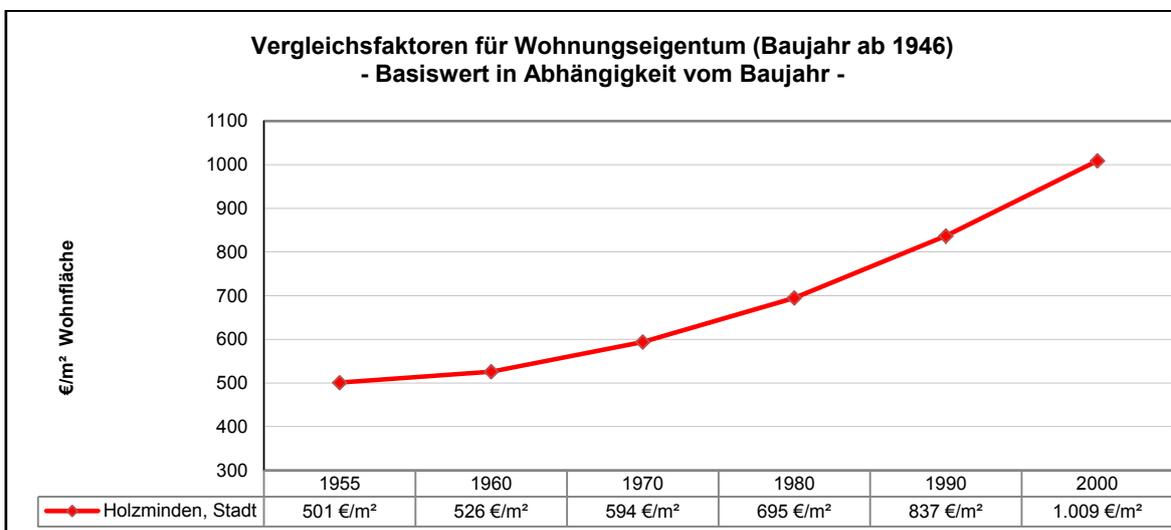
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1946 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe für das Stadtgebiet von Holzminden umfasst insgesamt 127 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal        | Bereich                                   | Mittelwert          |
|----------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt  | 2011 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr        | 1952 - 2000                               | 1977                |
| Wohnfläche     | 43 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>    | 77 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert | 64 €/m <sup>2</sup> - 98 €/m <sup>2</sup> | 79 €/m <sup>2</sup> |

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

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Kaufzeitpunkt      | 01.07.2016          |
| Baujahr            | 1970                |
| Wohnfläche         | 80 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert     | 80 €/m <sup>2</sup> |
| Ausstattung        | mittel              |
| Garage, Stellplatz | 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 €/m<sup>2</sup>) dargestellt.



**9.6.4.5 Landkreis Northeim**

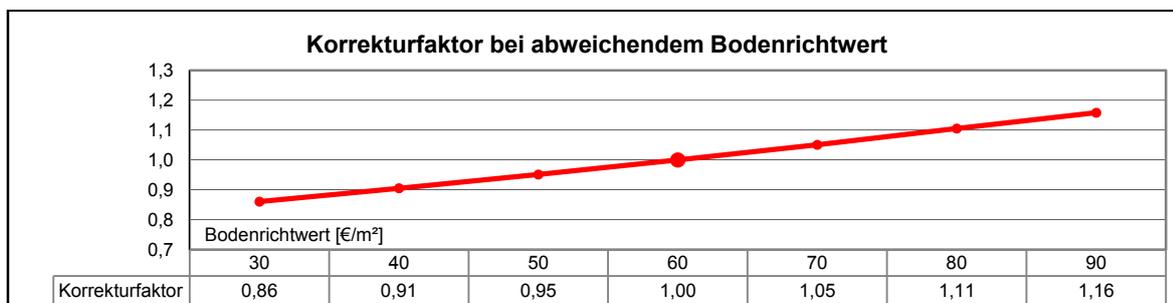
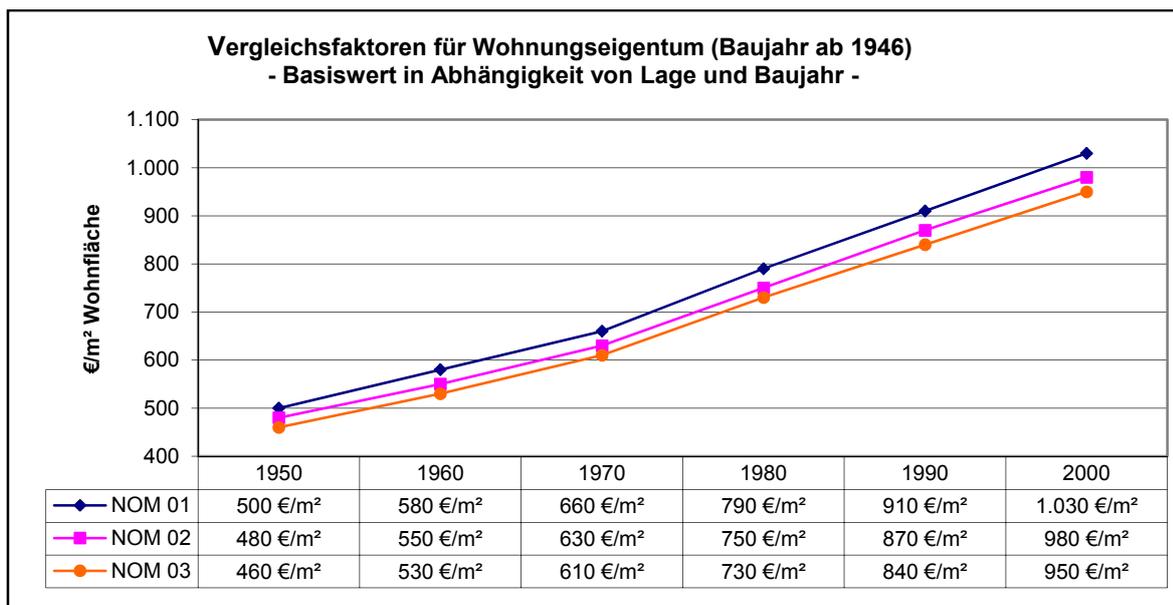
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1946 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 372 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal        | Bereich                                   | Mittelwert          |
|----------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt  | 2012 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr        | 1948 - 2007                               | 1977                |
| Wohnfläche     | 23 m <sup>2</sup> - 145 m <sup>2</sup>    | 72 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert | 25 €/m <sup>2</sup> - 89 €/m <sup>2</sup> | 58 €/m <sup>2</sup> |

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

|                    |   |
|--------------------|---|
| Kaufzeitpunkt      | 01.07.2016  |
| Baujahr            | 1970  |
| Wohnfläche         | 26 m <sup>2</sup> - 145 m <sup>2</sup> (Einfluss nicht nachweisbar) |
| Bodenrichtwert     | 60 €/m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung        | mittel  |
| Garage, Stellplatz | 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 94 bis 98 zu finden. Die Anwendung ist auf Seite 189 beschrieben.



**9.6.4.6 Landkreis Osterode am Harz**

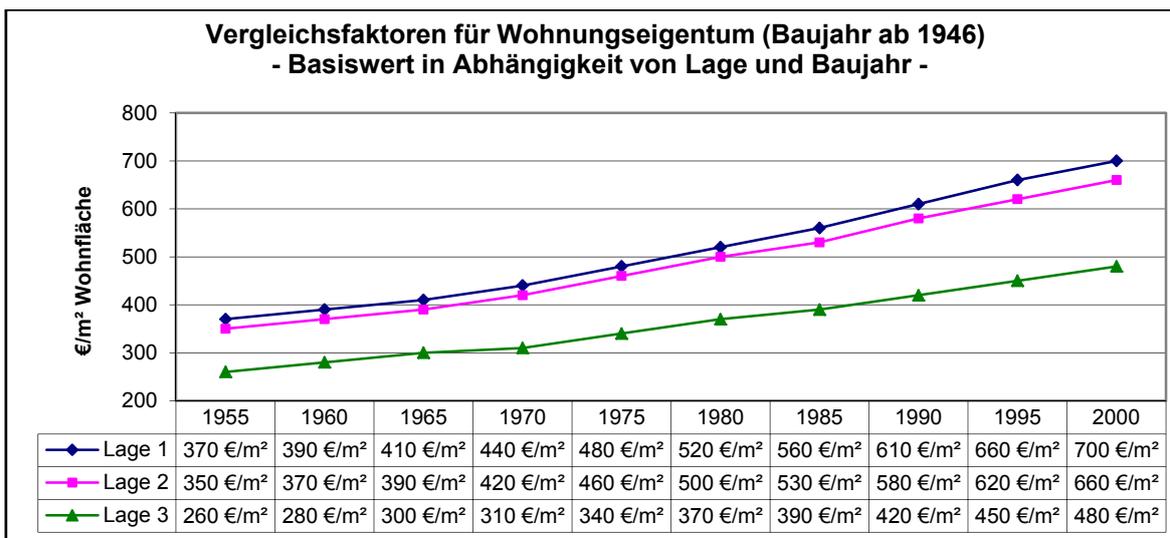
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1946 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 433 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal        | Bereich                                   | Mittelwert          |
|----------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt  | 2012 - 2016                               | 2014                |
| Baujahr        | 1950 - 2005                               | 1978                |
| Wohnfläche     | 16 m <sup>2</sup> - 141 m <sup>2</sup>    | 61 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert | 27 €/m <sup>2</sup> - 82 €/m <sup>2</sup> | 50 €/m <sup>2</sup> |

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

|                    |   |
|--------------------|---|
| Kaufzeitpunkt      | 01.07.2016  |
| Baujahr            | 1980  |
| Wohnfläche         | 16 m <sup>2</sup> - 141 m <sup>2</sup> (Einfluss nicht nachweisbar) |
| Bodenrichtwert     | 50 €/m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung        | mittel  |
| Garage, Stellplatz | nicht vorhanden   |

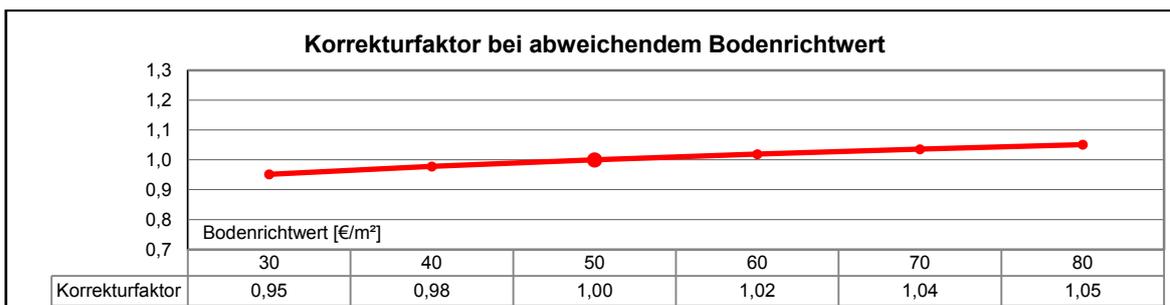
Im Wertermittlungsfall ist der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen, ggf. mit dem Korrekturfaktor bei abweichendem Bodenrichtwert zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 189 beschrieben.



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

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 gehandelt. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, meist gegen Zahlung eines regelmäßigen sogenannten Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Weitere Informationen siehe auch Seite 46.

#### 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 49 veräußerte Erbbaurechte.

| Merkmal                 | Bereich                                     | Mittelwert           |
|-------------------------|---|----------------------|
| Kaufzeitpunkt           | 2014 - 2016                                 | 2015                 |
| Baujahr                 | 1961 - 2002                                 | 1984                 |
| Wohnfläche              | 37 m <sup>2</sup> - 122 m <sup>2</sup>      | 63 m <sup>2</sup>    |
| Bodenrichtwert          | 150 €/m <sup>2</sup> - 350 €/m <sup>2</sup> | 217 €/m <sup>2</sup> |
| Restlaufzeit            | 20 Jahre - 88 Jahre                         | 52 Jahre             |
| <b>Vergleichsfaktor</b> |   | <b>0,91</b>          |

Grundsätzlich ist 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 aufgrund der geringen Anzahl nicht untersucht.

#### Übrige Bereiche

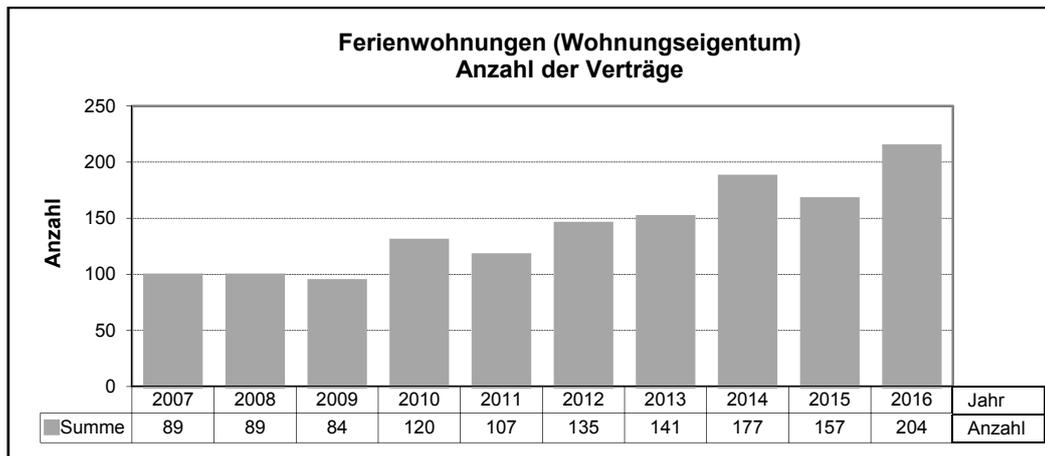
Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kaufverträge ist für die übrigen Bereiche des Berichtsgebiets eine derartige Zusammenstellung nicht erstellt worden.

## 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 Ferienwohnung konzipierten Eigentumswohnungen entstanden.

#### 9.7.1.1 Umsatzentwicklung



#### 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 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 <sup>2</sup> ] | Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ] |
|--|------------|---------------------------------------|--|
| Bad Harzburg<br>(Kurhausstraße 18)             | 32<br>(23) | 56<br>(60)                            | 610<br>(730)                                   |
| Hohegeiß<br>(Panoramic)                        | 54<br>(19) | 50<br>(50)                            | 265<br>(310)                                   |
| Hahnenklee-Bockswiese<br>(Am Hahnenkleer Berg) | 52<br>(42) | 47<br>(46)                            | 465<br>(445)                                   |
| Altenau<br>(Ferienpark Glockenberg)            | 66<br>(73) | 42<br>(42)                            | 410<br>(350)                                   |

### 9.7.1.3 Vergleichsfaktoren

#### Bad Harzburg (Kurhausstraße 18)

Für die Wohnanlage „Kurhausstraße 18“, Baujahr 1972, wurden 106 Kauffälle u. a. mit den überwiegenden Wohnungsgrößen um 50 m<sup>2</sup> und 85 m<sup>2</sup> im Zeitraum Januar 2012 bis Dezember 2016 ausgewertet.

Im Mittel liegen die Werte bei rd. 650 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen mit 50 m<sup>2</sup> (76 Kauffälle) und bei rd. 760 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen mit 85 m<sup>2</sup> (22 Kauffälle). Bei 18 % der Kaufverträge ist ein Tiefgarageneinstellplatz mit verkauft worden.

Die Kosten für Inventar (wenn vorhanden) sind im Kaufpreis enthalten und liegen durchschnittlich bei rd. 1.900 € je Wohnung. In rd. 60 % der ausgewerteten Verträge sind Angaben zum Inventar enthalten.

Weitere Untersuchungen zu den Vergleichsfaktoren wurden nicht durchgeführt.

#### Hohegeiß (Panoramic)

Die Ferienparkanlage „Am Kurpark (Panoramic)“ wurde 1973 erbaut. Es wurden 176 Kauffälle (Januar 2012 bis Dezember 2016) untersucht.

Die Untersuchung bezieht sich auf Wohnungsgrößen zwischen 48 m<sup>2</sup> und 53 m<sup>2</sup> in einer mittleren Lage. Die Werte liegen im Mittel bei rd. 300 €/m<sup>2</sup> für diese Wohnungen. Zu allen Wohnungen gehört das Nutzungsrecht der Kfz-Einstellplätze. Die Kosten für mit verkauftes Inventar lagen im Durchschnitt bei knapp 2.800 €, wobei sich dieser Wert aus dem Mittel der 75 Kaufverträge (43 % aller angefallenen Verträge) mit Preisangaben zum Inventar ableitet.

Weitere Untersuchungen zu den Vergleichsfaktoren wurden nicht durchgeführt.

#### Altenau (Ferienpark Glockenberg)

Für den Ferienpark „Glockenberg“, Baujahr 1970, wurden aus 308 Verkäufen des Zeitraums Januar 2012 bis Dezember 2016 Vergleichswerte abgeleitet; sie sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 25 m<sup>2</sup> und 55 m<sup>2</sup> und beziehen sich auf mittlere Qualitätslagen. Rund 72 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars, dieser beträgt im Durchschnitt rd. 2.000 € je Kauffall. Im Vergleichswert ist ein fiktiver Anteil von rd. 35 €/m<sup>2</sup> enthalten.

Die Vergleichswerte (in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) für die Ferienanlage Glockenberg betragen:

| Ferienpark Glockenberg - Wohnblock A bis G |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| Wohnflächen                                | EG – 2. OG           | ab 3. OG             |
| 25 m <sup>2</sup> bis 35 m <sup>2</sup>    | 270 €/m <sup>2</sup> | 310 €/m <sup>2</sup> |
| 41 m <sup>2</sup> bis 43 m <sup>2</sup>    | 325 €/m <sup>2</sup> | 375 €/m <sup>2</sup> |
| 50 m <sup>2</sup> bis 55 m <sup>2</sup>    | 390 €/m <sup>2</sup> | 450 €/m <sup>2</sup> |

| Ferienpark Glockenberg - Wohnblock H bis HH |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Wohnflächen                                 | EG – 2. OG           | ab 3. OG             |
| 25 m <sup>2</sup> bis 35 m <sup>2</sup>     | 350 €/m <sup>2</sup> | 405 €/m <sup>2</sup> |
| 41 m <sup>2</sup> bis 43 m <sup>2</sup>     | 425 €/m <sup>2</sup> | 485 €/m <sup>2</sup> |
| 50 m <sup>2</sup> bis 55 m <sup>2</sup>     | 505 €/m <sup>2</sup> | 580 €/m <sup>2</sup> |

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Ferienwohnung, er wurde im Berichtsjahr 2016 mit im Mittel 3.000 €/Platz gehandelt.

**Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)**

Im Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“, Baujahr 1971, wurden 167 Kauffälle von Januar 2012 bis Dezember 2016 untersucht. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 34 m<sup>2</sup> und 64 m<sup>2</sup> bei einer mittleren Wohnfläche von 48 m<sup>2</sup>.

Die Verkäufe erfolgten über alle Stockwerke, wobei rund 75 % der Wohnungen mit anteiligen Mobiliarkosten verkauft wurden. Sie betragen im Mittel aller Kauffälle seit 2012 ca. 1.800 € 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 2016 im Durchschnitt mit ca. 1.500 €/Platz gehandelt.

Die Vergleichswerte (in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) für die Ferienanlage betragen:

| <b>Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“</b> |                      |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Wohnflächen</b>                      | <b>EG + 1. OG</b>    | <b>2. + 3. OG</b>    | <b>ab 4. OG</b>      |
| ca. 38 m <sup>2</sup>                   | 460 €/m <sup>2</sup> | 490 €/m <sup>2</sup> | 510 €/m <sup>2</sup> |
| ca. 48 m <sup>2</sup>                   | 470 €/m <sup>2</sup> | 500 €/m <sup>2</sup> | 520 €/m <sup>2</sup> |
| 58 m <sup>2</sup> und 64 m <sup>2</sup> | 480 €/m <sup>2</sup> | 510 €/m <sup>2</sup> | 530 €/m <sup>2</sup> |

## 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.

### Gewerbliche Objekte

Eine Unterteilung der gewerblichen Objekte für verschiedene Nutzungen, z. B. nach Branchen (Einzelhandelsgeschäft, Friseur, Anwaltskanzlei, Arztpraxis), ist aufgrund der geringen 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 nur im Bereich des Landkreises Northeim die Angabe eines Durchschnittspreises, aufgrund der unterschiedlichen Art der Objekte ist der Durchschnittswert nicht repräsentativ und in den zurückliegenden Jahren starken Schwankungen unterworfen. Für die übrigen Bereiche 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. Die Angaben in der folgenden Tabelle spiegeln das mittlere Niveau für Gebrauchtobjekte (Wiederverkauf) wider.

In der Stadt Göttingen liegen die Preise bei Erstverkäufen (Teileigentum) von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen zwischen 16.000 € und 20.000 € und für Stellplätze im Mittel bei rd. 13.000 €. In Rosdorf werden für Stellplätze oder Garagen/Tiefgaragenstellplätze (Erstverkauf) im Mittel rund 15.000 € gezahlt. In den übrigen Bereichen wurden in den vergangenen Jahren nur vereinzelt entsprechende Verkäufe nachgewiesen.

Im Zusammenhang mit Wohnungseigentum als zusammengesetztes Verkaufsobjekt (Wohnung und Tiefgaragenstellplatz/Garage/Stellplatz) beträgt der Kaufpreisanteil für Tiefgaragenstellplätze/Garagen im Mittel 6.000 € und für Stellplätze rd. 2.500 €. Im Einzelfall sind auch hier regionale/objektspezifische Unterschiede zu berücksichtigen.

### Durchschnittspreise für Teileigentum (als selbstständiges Verkaufsobjekt)

| Landkreis (LK),<br>Stadt, Region    | Gewerbliche<br>Objekte | Tiefgarage | Garage | PKW - Stellplatz |
|-------------------------------------|------------------------|------------|--------|------------------|
|                                     | in €/m <sup>2</sup>    | in €       | in €   | in €             |
| Stadt Göttingen                     | *                      | 6.600      | 7.200  | 2.500            |
| LK Göttingen (ohne Stadt Göttingen) | *                      | 5.000      | 7.000  | *                |
| LK Goslar                           | *                      | 3.500      | 5.000  | 1.500            |
| LK Holzminden                       | *                      | *          | 4.600  | *                |
| LK Northeim                         | 840                    | 6.400      | 5.300  | 1.675            |
| LK Osterode am Harz                 | *                      | *          | 4.300  | *                |

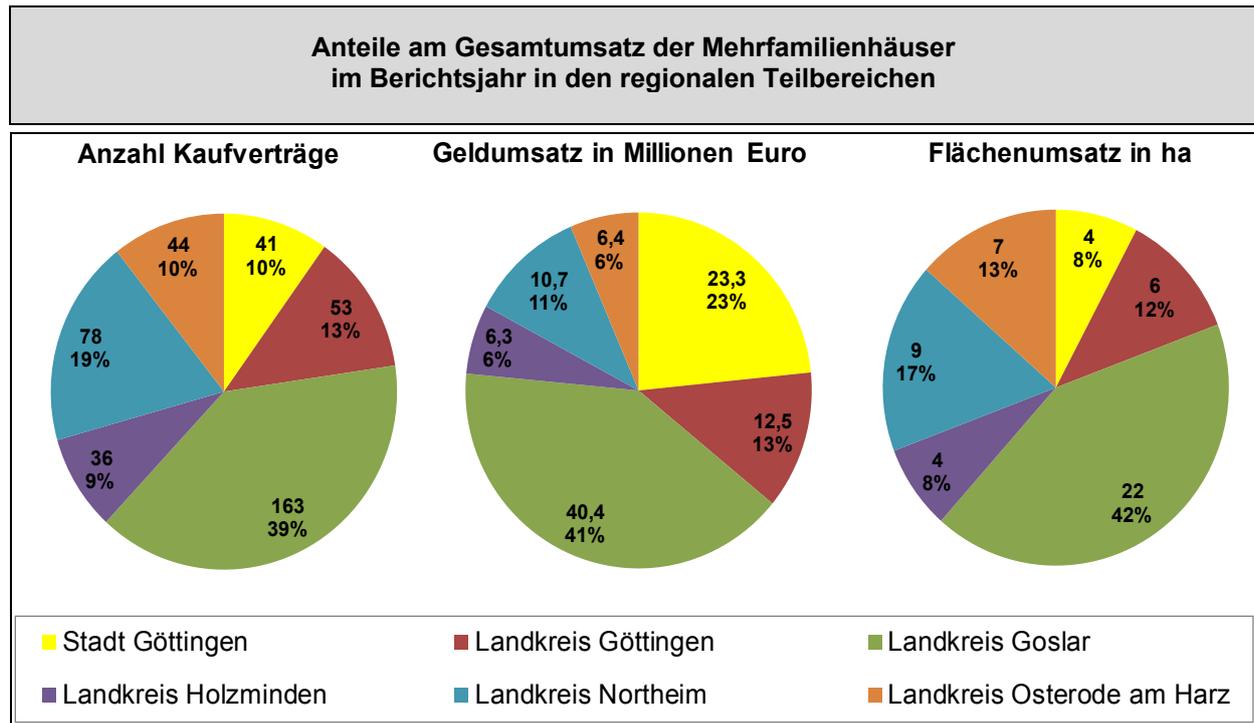
\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### 9.9 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 415 Erwerbsvorgänge für Mehrfamilienhäuser registriert. Der Geldumsatz beträgt 100 Millionen €. Im Vorjahr betrug der Geldumsatz 92 Millionen bei 420 Erwerbsvorgängen.

Bezogen auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) beträgt der Anteil der Mehrfamilienhäuser bei den Erwerbsvorgängen 9,9 % und beim Geldumsatz 12,0 %. In den sechs Regionen des Zuständigkeitsbereichs betragen die Anteile der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr jeweils zwischen 6,3 % und 13,7 % und bei den Geldumsätzen zwischen 8,4 % und 20,3 %.

Eine Aufschlüsselung der Umsatzzahlen wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Im Bereich Goslar sind die Umsätze im Jahr 2016 insgesamt am höchsten.



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**

| <b>Verkaufte Objekte 2016</b><br>in runden Klammern:<br>Daten des Vorjahres | Anzahl     | mittlere<br>Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wohnflächen-<br>preis<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis<br>[€]     |
|---|------------|---|--|----------------------|
| Stadt Göttingen   | 26<br>(41) | 367<br>(313)                                | 1.581<br>(1.247)                             | 580.000<br>(390.000) |
| Landkreis Göttingen   | 18<br>(28) | 331<br>(287)                                | 671<br>(523)                                 | 222.000<br>(150.000) |
| Landkreis Goslar  | 52<br>(43) | 292<br>(303)                                | 360<br>(429)                                 | 105.000<br>(130.000) |
| Landkreis Holzminden  | 20<br>(26) | 283<br>(267)                                | 318<br>(266)                                 | 90.000<br>(71.000)   |
| Landkreis Northeim  | 47<br>(30) | 363<br>(329)                                | 372<br>(416)                                 | 135.000<br>(137.000) |
| Landkreis<br>Osterode am Harz   | 23<br>(34) | 322<br>(260)                                | 311<br>(342)                                 | 100.000<br>(89.000)  |

Der durchschnittliche Kaufpreis bezieht sich in den oben angegebenen Bereichen und Jahren jeweils auf unterschiedliche mittlere Baujahre und abweichende mittlere Wohnflächen, ein direkter Vergleich der Preise untereinander ist daher nicht möglich. Ergänzende Angaben zu den Objekten in den Teilbereichen sind bei den Vergleichsfaktoren zusammengestellt (ab Seite 220).

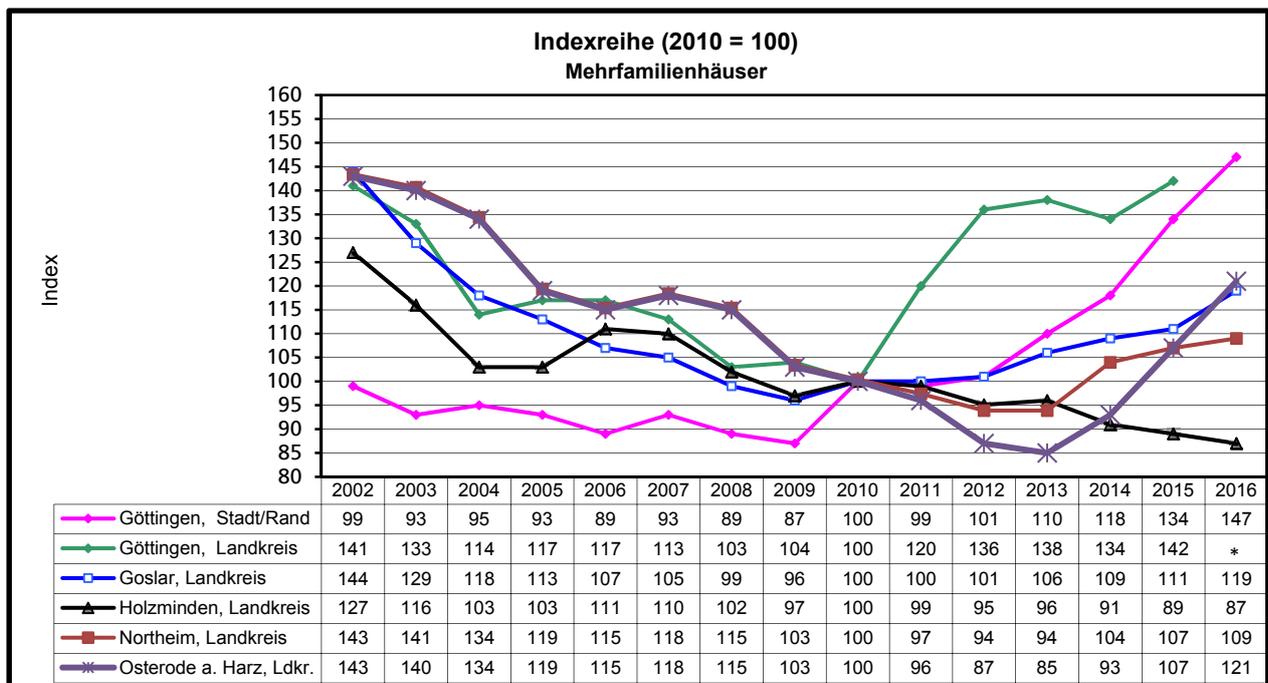
Im Landkreis Goslar sind auch Erbbaurechte mit Mehrfamilienhäusern veräußert worden. Entsprechende Objekte befinden sich hauptsächlich in den Städten Goslar (Goslar und Vienenburg) sowie Bad Harzburg.

### 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 Indexwerte 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. Nur im Bereich des Stadtgebiets von Göttingen und der direkt angrenzenden Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf waren die Preise relativ stabil. Im Jahr 2010 war ein deutlicher Anstieg aufgrund des geringen Angebots bei verstärkter Nachfrage zu verzeichnen. Im Landkreis Göttingen ist ein deutlicher Anstieg seit 2011 zu verzeichnen. Nach 2013 sind überall steigende Preise zu beobachten, nur der Landkreis Holzminden bildet eine Ausnahme. Der Indexanstieg beinhaltet allerdings nicht nur die Preisänderung, sondern auch veränderte Qualitätsmerkmale der Objekte.



\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

#### Anwendungsbeispiel:

Der Wert für ein Mehrfamilienhaus im Landkreis Northeim liegt im Jahr 2012 bei 180.000 €. Wie wäre der Wert im Jahr 2003 gewesen?

Index im Jahr 2012                    94  
 Index im Jahr 2003:                141

$$\text{Umrechnung: } 180.000 \text{ €} \times \frac{141}{94} = 270.000 \text{ €}$$

Der gesuchte Wert des Mehrfamilienhauses im Jahr 2003 beträgt rd. 270.000 €.

### 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 zugrunde 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. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde. Bei dem Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Modellwert.

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

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

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

- ♦ entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ♦ unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ♦ ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. Wertbeeinflussungen
- ♦ mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblichen Mieten (=Nettokaltmiete)
- ♦ abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Ertragswertrichtlinie (Anlage 1)
- ♦ mit einer Gesamtnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie, Anlage 3) von einheitlich 70 Jahren
- ♦ mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach dem Modell der Sachwertrichtlinie (Anlage 4)
- ♦ mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

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).

Die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren werden nachfolgend für die einzelnen Bereiche getrennt dargestellt.

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

- ◆ Mehrfamilienhäuser mit 3 Wohnungen (Dreifamilienhäuser), Baujahr bis 1945
- ◆ Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen, Baujahr bis 1945
- ◆ Mehrfamilienhäuser mit 3 Wohnungen (Dreifamilienhäuser), Baujahr ab 1946
- ◆ Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen, Baujahr ab 1946

Für den Landkreise Holzminden wird folgende Untersuchung veröffentlicht:

- ◆ Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen, Baujahr ab 1850

Für den Landkreis Osterode am Harz werden folgende Untersuchungen veröffentlicht:

- ◆ Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen, Baujahr bis 1945
- ◆ Mehrfamilienhäuser mit 3 Wohnungen (Dreifamilienhäuser), Baujahr ab 1946
- ◆ Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen, Baujahr ab 1946

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.

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

**9.9.3.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf**

| <b>Dreifamilienhäuser in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf<br/>Baujahr bis 1945</b> |  |
|---|--|
| Kaufzeitpunkt   | 2014-2016                                  |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge  | 26   |
| Lage (Bodenrichtwert)   | 97 €/m <sup>2</sup> - 360 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt  | 231 €/m <sup>2</sup>                       |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude   | 3  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes  | 30 Jahre - 40 Jahre                        |
| Durchschnitt  | 32 Jahre                                   |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete   | 7,58 €/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>  | <b>4,2 %</b> (Spanne 3,5 % - 5,6 %)        |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>   | <b>15,7</b> (Spanne 12,0 - 18,2)           |

| <b>Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf<br/>Baujahr bis 1945</b> |   |
|---|---|
| Kaufzeitpunkt   | 2014-2016                                   |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge  | 18  |
| Lage (Bodenrichtwert)   | 110 €/m <sup>2</sup> - 360 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt  | 224 €/m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude   | 4 - 15                                      |
| Durchschnitt  | 6   |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes  | 25 Jahre - 35 Jahre                         |
| Durchschnitt  | 31 Jahre                                    |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete   | 7,24 €/m <sup>2</sup>                       |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>  | <b>4,6 %</b> (Spanne 3,5 % - 5,7 %)         |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>   | <b>14,3</b> (Spanne 12,1 - 19,1)            |

| <b>Dreifamilienhäuser in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf<br/>Baujahr ab 1946</b> |  |
|--|--|
| Kaufzeitpunkt  | 2014-2016                                  |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge   | 16   |
| Lage (Bodenrichtwert)  | 70 €/m <sup>2</sup> - 360 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt   | 206 €/m <sup>2</sup>                       |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude  | 3  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes   | 24 Jahre - 33 Jahre                        |
| Durchschnitt   | 29 Jahre                                   |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete  | 7,44 €/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>   | <b>4,4 %</b> (Spanne 3,3 % - 5,4 %)        |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>  | <b>15,0</b> (Spanne 12,1 - 18,7)           |

| <b>Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf<br/>Baujahr ab 1946</b> |   |
|--|---|
| Kaufzeitpunkt  | 2014-2016                                   |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge   | 30  |
| Lage (Bodenrichtwert)  | 100 €/m <sup>2</sup> - 310 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt   | 195 €/m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude  | 4 - 12                                      |
| Durchschnitt   | 6   |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes   | 25 Jahre - 63 Jahre                         |
| Durchschnitt   | 32 Jahre                                    |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete  | 7,10 €/m <sup>2</sup>                       |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>   | <b>4,6 %</b> (Spanne 3,7 % - 5,7 %)         |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>  | <b>14,1</b> (Spanne 11,5 - 16,7)            |

**9.9.3.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

| <b>Dreifamilienhäuser im übrigen Landkreis Göttingen<br/>Baujahr bis 1945</b> |  |
|---|--|
| Kaufzeitpunkt   | 2014-2016                                  |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge  | 10   |
| Lage (Bodenrichtwert)   | 35 €/m <sup>2</sup> - 100 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt  | 65 €/m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude   | 3  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                                | 25 Jahre - 30 Jahre                        |
| Durchschnitt  | 27 Jahre                                   |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                                   | 4,45 €/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>  | <b>6,0 %</b> (Spanne 5,2 % - 6,7 %)        |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>   | <b>9,9</b> (Spanne 8,5 - 10,2)             |

| <b>Mehrfamilienhäuser im übrigen Landkreis Göttingen<br/>Baujahr bis 1945</b> |  |
|---|--|
| Kaufzeitpunkt   | 2014-2016                                  |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge  | 12   |
| Lage (Bodenrichtwert)   | 35 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt  | 73 €/m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude   | 4 - 7                                      |
| Durchschnitt  | 5  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                                | 20 Jahre - 30 Jahre                        |
| Durchschnitt  | 27 Jahre                                   |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                                   | 4,38 €/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>  | <b>5,9 %</b> (Spanne 4,9 % - 7,9 %)        |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>   | <b>9,7</b> (Spanne 7,8 - 11,1)             |

| <b>Dreifamilienhäuser im übrigen Landkreis Göttingen<br/>Baujahr ab 1946</b> |   |
|--|---|
| Kaufzeitpunkt  | 2014-2016                                 |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge   | 15  |
| Lage (Bodenrichtwert)  | 27 €/m <sup>2</sup> - 94 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt   | 71 €/m <sup>2</sup>                       |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude  | 3   |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                               | 22 Jahre - 57 Jahre                       |
| Durchschnitt   | 30 Jahre                                  |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                                  | 5,07 €/m <sup>2</sup>                     |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>   | <b>5,5 %</b> (Spanne 4,3 % - 6,7 %)       |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>  | <b>11,3</b> (Spanne 9,4 - 13,6)           |

| <b>Mehrfamilienhäuser im übrigen Landkreis Göttingen<br/>Baujahr ab 1946</b> |   |
|--|---|
| Kaufzeitpunkt  | 2014-2016                                 |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge   | 12  |
| Lage (Bodenrichtwert)  | 35 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt   | 58 €/m <sup>2</sup>                       |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude  | 4 - 9                                     |
| Durchschnitt   | 6   |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                               | 25 Jahre - 49 Jahre                       |
| Durchschnitt   | 31 Jahre                                  |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                                  | 4,47 €/m <sup>2</sup>                     |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>   | <b>5,8 %</b> (Spanne 4,7 % - 7,2 %)       |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>  | <b>10,2</b> (Spanne 8,3 - 12,1)           |

9.9.3.3 Landkreis Goslar

| <b>Dreifamilienhäuser im Landkreis Goslar<br/>Baujahr bis 1945</b> |   |
|--|---|
| Kaufzeitpunkt  | 2014-2016                                 |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge   | 10  |
| Lage (Bodenrichtwert)  | 28 €/m <sup>2</sup> - 85 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt   | 51 €/m <sup>2</sup>                       |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude                                    | 3   |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                     | 19 Jahre - 23 Jahre                       |
| Durchschnitt   | 22 Jahre                                  |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                        | 4,26 €/m <sup>2</sup>                     |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>                                 | <b>5,3 %</b> (Spanne 3,9 % - 6,6 %)       |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>                                  | <b>8,9</b> (Spanne 7,1 - 14,6)            |

| <b>Mehrfamilienhäuser im Landkreis Goslar<br/>Baujahr bis 1945</b> |  |
|--|--|
| Kaufzeitpunkt  | 2014-2016                                  |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge   | 17   |
| Lage (Bodenrichtwert)  | 18 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt   | 64 €/m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude                                    | 4 - 18                                     |
| Durchschnitt   | 6  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                     | 19 Jahre – 32 Jahre                        |
| Durchschnitt   | 24 Jahre                                   |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                        | 4,53 €/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>                                 | <b>7,5 %</b> (Spanne 4,4 % - 11,4 %)       |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>                                  | <b>7,6</b> (Spanne 4,9 - 10,9)             |

| <b>Dreifamilienhäuser im Landkreis Goslar<br/>Baujahr ab 1946</b> |  |
|---|--|
| Kaufzeitpunkt   | 2014-2016                                  |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge  | 6  |
| Lage (Bodenrichtwert)   | 55 €/m <sup>2</sup> - 115 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt  | 85 €/m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude                                   | 3  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                    | 24 Jahre - 54 Jahre                        |
| Durchschnitt  | 35 Jahre                                   |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                       | 5,02 €/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>                                | <b>5,4 %</b> (Spanne 5,0 % - 5,9 %)        |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>                                 | <b>10,3</b> (Spanne 9,7 - 11,0)            |

| <b>Mehrfamilienhäuser im Landkreis Goslar<br/>Baujahr ab 1946</b> |  |
|---|--|
| Kaufzeitpunkt   | 2014-2016                                  |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge  | 27   |
| Lage (Bodenrichtwert)   | 27 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt  | 43 €/m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude                                   | 4 - 15                                     |
| Durchschnitt  | 6  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                    | 19 Jahre - 46 Jahre                        |
| Durchschnitt  | 27 Jahre                                   |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                       | 4,54 €/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>                                | <b>6,4 %</b> (Spanne 3,6 % - 10,0 %)       |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>                                 | <b>8,7</b> (Spanne 5,8 - 12,4)             |

#### 9.9.3.4 Landkreis Holzminden

| <b>Drei- und Mehrfamilienhäuser im Landkreis Holzminden<br/>Baujahr ab 1850</b> |  |
|---|--|
| Kaufzeitpunkt   | 2014-2016                                  |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge  | 22   |
| Lage (Bodenrichtwert)   | 15 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt  | 64 €/m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude   | 3 - 22                                     |
| Durchschnitt  | 6  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                                  | 15 Jahre - 62 Jahre                        |
| Durchschnitt  | 24 Jahre                                   |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                                     | 4,04 €/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>  | <b>6,7 %</b> (Spanne 4,4 % - 8,6 %)        |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>   | <b>8,4</b> (Spanne 6,4 - 11,4)             |

9.9.3.5 Landkreis Northeim

| <b>Dreifamilienhäuser im Landkreis Northeim<br/>Baujahr bis 1945</b> |   |
|--|---|
| Kaufzeitpunkt  | 2014-2016                                 |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge   | 14  |
| Lage (Bodenrichtwert)  | 21 €/m <sup>2</sup> - 92 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt   | 54 €/m <sup>2</sup>                       |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude                                      | 3   |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                       | 16 Jahre - 32 Jahre                       |
| Durchschnitt   | 23 Jahre                                  |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                          | 3,98 €/m <sup>2</sup>                     |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>                                   | <b>4,9 %</b> (Spanne 3,7 % - 6,8 %)       |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>                                    | <b>10,0</b> (Spanne 7,1 - 12,1)           |

| <b>Mehrfamilienhäuser im Landkreis Northeim<br/>Baujahr bis 1945</b> |  |
|--|--|
| Kaufzeitpunkt  | 2014-2016                                  |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge   | 10   |
| Lage (Bodenrichtwert)  | 17 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt   | 49 €/m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude                                      | 4 - 12                                     |
| Durchschnitt   | 5  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                       | 21 Jahre - 36 Jahre                        |
| Durchschnitt   | 29 Jahre                                   |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                          | 4,14 €/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>                                   | <b>5,2 %</b> (Spanne 3,5 % - 6,5 %)        |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>                                    | <b>10,2</b> (Spanne 7,9 - 11,5)            |

| <b>Dreifamilienhäuser im Landkreis Northeim<br/>Baujahr ab 1946</b> |   |
|---|---|
| Kaufzeitpunkt   | 2014-2016                                 |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge  | 14  |
| Lage (Bodenrichtwert)   | 26 €/m <sup>2</sup> - 72 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt  | 51 €/m <sup>2</sup>                       |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude                                     | 3   |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                      | 15 Jahre - 34 Jahre                       |
| Durchschnitt  | 25 Jahre                                  |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                         | 4,22 €/m <sup>2</sup>                     |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>                                  | <b>4,9 %</b> (Spanne 3,3 % - 6,6 %)       |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>                                   | <b>12,1</b> (Spanne 7,5 - 15,7)           |

| <b>Mehrfamilienhäuser im Landkreis Northeim<br/>Baujahr ab 1946</b> |   |
|---|---|
| Kaufzeitpunkt   | 2014-2016                                 |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge  | 11  |
| Lage (Bodenrichtwert)   | 22 €/m <sup>2</sup> - 76 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt  | 38 €/m <sup>2</sup>                       |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude                                     | 4 - 12                                    |
| Durchschnitt  | 6   |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                      | 20 Jahre - 47 Jahre                       |
| Durchschnitt  | 29 Jahre                                  |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                         | 4,09 €/m <sup>2</sup>                     |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>                                  | <b>5,8 %</b> (Spanne 2,9 % - 6,8 %)       |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>                                   | <b>10,9</b> (Spanne 6,7 - 13,7)           |

**9.9.3.6 Landkreis Osterode am Harz**

| <b>Drei- und Mehrfamilienhäuser im Landkreis Osterode am Harz<br/>Baujahr bis 1945</b> |  |
|--|--|
| Kaufzeitpunkt  | 2014-2016                                  |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge   | 15   |
| Lage (Bodenrichtwert)  | 22 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt   | 38 €/m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude  | 3 - 6                                      |
| Durchschnitt   | 4  |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes   | 19 Jahre - 49 Jahre                        |
| Durchschnitt   | 23 Jahre                                   |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete  | 4,32 €/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>   | <b>8,2 %</b> (Spanne 4,6 % - 13,4 %)       |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>  | <b>7,7</b> (Spanne 4,9 - 11,2)             |

| <b>Dreifamilienhäuser im Landkreis Osterode am Harz<br/>Baujahr ab 1946</b> |   |
|---|---|
| Kaufzeitpunkt   | 2014-2016                                 |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge  | 11  |
| Lage (Bodenrichtwert)   | 21 €/m <sup>2</sup> - 37 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt  | 42 €/m <sup>2</sup>                       |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude   | 3   |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                              | 18 Jahre - 52 Jahre                       |
| Durchschnitt  | 31 Jahre                                  |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                                 | 4,55 €/m <sup>2</sup>                     |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>  | <b>7,1 %</b> (Spanne 5,3 % - 9,6 %)       |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>   | <b>9,6</b> (Spanne 6,5 - 11,2)            |

| <b>Mehrfamilienhäuser im Landkreis Osterode am Harz<br/>Baujahr ab 1946</b> |   |
|---|---|
| Kaufzeitpunkt   | 2014-2016                                 |
| Anzahl der Erwerbsvorgänge  | 26  |
| Lage (Bodenrichtwert)   | 18 €/m <sup>2</sup> - 60 €/m <sup>2</sup> |
| Durchschnitt  | 33 €/m <sup>2</sup>                       |
| Anzahl der Wohnungen je Gebäude   | 4 - 24                                    |
| Durchschnitt  | 8   |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes                              | 15 Jahre - 45 Jahre                       |
| Durchschnitt  | 30 Jahre                                  |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete                                 | 4,49 €/m <sup>2</sup>                     |
| <b>Mittlerer Liegenschaftszins</b>  | <b>8,6 %</b> (Spanne 5,3 % - 12,7 %)      |
| <b>Mittlerer Rohertragsfaktor</b>   | <b>7,8</b> (Spanne 5,3 - 11,1)            |

#### 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 208) dargestellt.

Der Vergleichsfaktor „Grundstückswert / Jahresrohertrag“ (Rohetragsfaktor) ist ebenfalls im vorherigen Abschnitt 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 Wert kalkuliert werden, ohne Angaben zu den tatsächlichen Erträgen zu haben.

Dabei wird von durchschnittlichen Ertragsverhältnissen (mittleren Mieten) der entsprechenden Objekte ausgegangen. Die Untersuchungen sind mit den wertwirksamen Einflussmerkmalen Lage und Baujahr, Wohnfläche und Grundstückgröße durchgeführt worden.

Die Kaufpreise sind auch innerhalb der Regionen des Zuständigkeitsbereichs stark lageabhängig. Es wird von baujahrstypischen Zustandsmerkmalen ausgegangen, je nach Baujahr sind üblicherweise zusätzlich zu notwendigen Instandhaltungen bereits verschiedene Erneuerungen vorgenommen worden.

**9.9.4.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf**

Die Stichprobe umfasst 178 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal            | Bereich                                    | Mittelwert           |
|--------------------|--|----------------------|
| Kaufzeitpunkt      | 2010 - 2016                                | 2013                 |
| Baujahr            | 1864 - 2007                                | 1935                 |
| Wohnfläche         | 182 m <sup>2</sup> - 755 m <sup>2</sup>    | 377 m <sup>2</sup>   |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 15                                     | 6                    |
| Grundstücksgröße   | 231 m <sup>2</sup> - 1.880 m <sup>2</sup>  | 772 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert     | 74 €/m <sup>2</sup> - 360 €/m <sup>2</sup> | 220 €/m <sup>2</sup> |

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

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2016                |
| Ausstattung   | mittel / teilmodernisiert |

Der durchschnittliche Vergleichsfaktor wurde aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen, abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

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 <sup>2</sup> Wohnfläche |
| Göttingen Ostviertel                                | 390 m <sup>2</sup>  | 1913              | 887 m <sup>2</sup>         | 360 €/m <sup>2</sup>     | 2.220  |
| Göttingen an Ostviertel angrenzend, Geismar, Weende | 388 m <sup>2</sup>  | 1945              | 846 m <sup>2</sup>         | 240 €/m <sup>2</sup>     | 1.590  |
| Göttingen Weststadt                                 | 377 m <sup>2</sup>  | 1914              | 532 m <sup>2</sup>         | 220 €/m <sup>2</sup>     | 1.430  |
| Göttingen Grone                                     | 330 m <sup>2</sup>  | 1925              | 812 m <sup>2</sup>         | 140 €/m <sup>2</sup>     | 1.170  |
| Bovenden, Rosdorf                                   | 364 m <sup>2</sup>  | 1960              | 775 m <sup>2</sup>         | 120 €/m <sup>2</sup>     | 1.060  |

**9.9.4.2 Landkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden und Rosdorf**

Die Stichprobe umfasst 112 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal            | Bereich                                    | Mittelwert          |
|--------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt      | 2007 - 2016                                | 2012                |
| Baujahr            | 1875 - 1998                                | 1947                |
| Wohnfläche         | 161 m <sup>2</sup> - 668 m <sup>2</sup>    | 326 m <sup>2</sup>  |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 9                                      | 5                   |
| Grundstücksgröße   | 204 m <sup>2</sup> - 2.477 m <sup>2</sup>  | 916 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert     | 26 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup> | 68 €/m <sup>2</sup> |

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

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2016                |
| Ausstattung   | mittel / teilmodernisiert |

Der durchschnittliche Vergleichsfaktor wurde aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen, abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

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

| <b>Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser</b> |                     |                   |                            |                          |  |
|--|---------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------|--|
| Lage/Gemeinde                                    | mittlere Wohnfläche | mittleres Baujahr | mittlere Grundstücksfläche | mittlerer Bodenrichtwert | Vergleichsfaktor €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
| Duderstadt                                       | 311 m <sup>2</sup>  | 1947              | 817 m <sup>2</sup>         | 92 €/m <sup>2</sup>      | 660  |
| Hann. Münden                                     | 312 m <sup>2</sup>  | 1936              | 789 m <sup>2</sup>         | 72 €/m <sup>2</sup>      | 610  |
| übrige Lagen im Landkreis                        | 361 m <sup>2</sup>  | 1959              | 947 m <sup>2</sup>         | 56 €/m <sup>2</sup>      | 640  |

**9.9.4.3 Landkreis Goslar**

Die Stichprobe umfasst 241 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal            | Bereich                                    | Mittelwert          |
|--------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt      | 2007 - 2016                                | 2012                |
| Baujahr            | 1790 - 1995                                | 1933                |
| Wohnfläche         | 160 m <sup>2</sup> - 742 m <sup>2</sup>    | 327 m <sup>2</sup>  |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 18                                     | 6                   |
| Grundstücksgröße   | 205 m <sup>2</sup> - 2.238 m <sup>2</sup>  | 898 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert     | 16 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup> | 44 €/m <sup>2</sup> |

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

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2016                |
| Ausstattung   | mittel / teilmodernisiert |

Der durchschnittliche Vergleichsfaktor wurde aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen, abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

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 <sup>2</sup> Wohnfläche |
| Goslar, Grauhof                           | 351 m <sup>2</sup>  | 1936              | 865 m <sup>2</sup>         | 61 €/m <sup>2</sup>      | 660  |
| Kleinstädte, Randlagen                    | 331 m <sup>2</sup>  | 1940              | 909 m <sup>2</sup>         | 41 €/m <sup>2</sup>      | 440  |
| Dörfer                                    | 307 m <sup>2</sup>  | 1928              | 908 m <sup>2</sup>         | 37 €/m <sup>2</sup>      | 380  |

**9.9.4.4 Landkreis Holzminden**

Die Stichprobe umfasst 80 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal            | Bereich                                    | Mittelwert          |
|--------------------|--|---------------------|
| Kaufzeitpunkt      | 2007 - 2016                                | 2012                |
| Baujahr            | 1927 - 1995                                | 1960                |
| Wohnfläche         | 155 m <sup>2</sup> - 580 m <sup>2</sup>    | 320 m <sup>2</sup>  |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 22                                     | 6                   |
| Grundstücksgröße   | 216 m <sup>2</sup> - 1.503 m <sup>2</sup>  | 778 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert     | 20 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup> | 64 €/m <sup>2</sup> |

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

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2016                |
| Ausstattung   | mittel / teilmodernisiert |

Der durchschnittliche Vergleichsfaktor wurde aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen, abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

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

| <b>Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser</b> |                     |                   |                            |                          |  |
|--|---------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------|--|
| Lage   | mittlere Wohnfläche | mittleres Baujahr | mittlere Grundstücksfläche | mittlerer Bodenrichtwert | Vergleichsfaktor €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
| Stadt Holzminden                                 | 325 m <sup>2</sup>  | 1960              | 800 m <sup>2</sup>         | 90 €/m <sup>2</sup>      | 460  |
| Kleinstädte                                      | 325 m <sup>2</sup>  | 1960              | 800 m <sup>2</sup>         | 60 €/m <sup>2</sup>      | 400  |
| Dörfer   | 325 m <sup>2</sup>  | 1960              | 800 m <sup>2</sup>         | 30 €/m <sup>2</sup>      | 325  |

**9.9.4.5 Landkreis Northeim**

Die Stichprobe umfasst 274 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal            | Bereich                                   | Mittelwert          |
|--------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt      | 2007 - 2016                               | 2012                |
| Baujahr            | 1840 - 1998                               | 1938                |
| Wohnfläche         | 165 m <sup>2</sup> - 674 m <sup>2</sup>   | 310 m <sup>2</sup>  |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 12                                    | 5                   |
| Grundstücksgröße   | 200 m <sup>2</sup> - 2.476 m <sup>2</sup> | 854 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert     | 14 €/m <sup>2</sup> - 94 €/m <sup>2</sup> | 44 €/m <sup>2</sup> |

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

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2016                |
| Ausstattung   | mittel / teilmodernisiert |

Der durchschnittliche Vergleichsfaktor wurde aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen, abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

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 <sup>2</sup> Wohnfläche |
| Northeim, Einbeck, Nörten-Hardenberg      | 311 m <sup>2</sup>  | 1930              | 731 m <sup>2</sup>         | 58 €/m <sup>2</sup>      | 480  |
| Kleinstädte, Randlagen                    | 301 m <sup>2</sup>  | 1939              | 809 m <sup>2</sup>         | 41 €/m <sup>2</sup>      | 390  |
| Dörfer                                    | 321 m <sup>2</sup>  | 1930              | 1.100 m <sup>2</sup>       | 27 €/m <sup>2</sup>      | 300  |

#### 9.9.4.6 Landkreis Osterode am Harz

Die Stichprobe umfasst 135 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal            | Bereich                                   | Mittelwert          |
|--------------------|---|---------------------|
| Kaufzeitpunkt      | 2007 - 2016                               | 2012                |
| Baujahr            | 1800 - 1992                               | 1936                |
| Wohnfläche         | 115 m <sup>2</sup> - 756 m <sup>2</sup>   | 321 m <sup>2</sup>  |
| Zahl der Wohnungen | 3 - 24                                    | 6                   |
| Grundstücksgröße   | 218 m <sup>2</sup> - 2.399 m <sup>2</sup> | 980 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert     | 16 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup> | 40 €/m <sup>2</sup> |

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

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 01.07.2016                |
| Ausstattung   | mittel / teilmodernisiert |

Der durchschnittliche Vergleichsfaktor wurde aus Kaufpreisen in unterschiedlichen Lagen, abweichenden Bodenrichtwerten, Baujahren und Wohnflächen ermittelt. Angaben für typische Objekte in verschiedenen Lagen ergeben sich aus der nachfolgenden Untersuchung.

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 <sup>2</sup> Wohnfläche |
| Bad Lauterberg, Herzberg, Osterode        | 323 m <sup>2</sup>  | 1925              | 926 m <sup>2</sup>         | 45 €/m <sup>2</sup>      | 520  |
| Bad Grund, Bad Sachsa, Walkenried         | 319 m <sup>2</sup>  | 1949              | 1.049 m <sup>2</sup>       | 34 €/m <sup>2</sup>      | 380  |

## 9.10 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

### 9.10.1 Umsatzentwicklung, Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 266 Erwerbsvorgänge für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude registriert. Der Geldumsatz im Berichtsgebiet beträgt 176,2 Millionen €.

In der Stadt Göttingen ist der Geldumsatz erwartungsgemäß am höchsten, er beträgt mit 70,1 Millionen € 40 % des Gesamtumsatzes dieser Kategorie im Berichtsgebiet. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge beträgt 40. Die höchste Anzahl der Erwerbsvorgänge sind in den Landkreisen Goslar (76) und Northeim (53) nachgewiesen. Die Aufteilung der aktuellen Umsätze für die Teilbereiche sind auf den Seiten 88 bis 93 dieses Grundstücksmarktberichts und auch im Anhang 1 (Seite 253) zusammengestellt.

Eine Aussage zum mittleren Preisniveau ist wegen unterschiedlicher Lage, Größe, Alter und Ausstattung der Objekte nicht sinnvoll. Auf eine Darstellung der zeitlichen Entwicklung der Kaufpreise anhand von Durchschnittspreisen oder mit einer Indexreihe wird dementsprechend ebenfalls verzichtet.

Aufschlussreicher sind die im Folgenden dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren. Eine zeitliche Entwicklung 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 als wertbeständig gilt.

Eine weitere geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der **Rohertragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis von Kaufpreis zu 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 Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblichen Mieten (=Nettokaltmiete)
- ♦ abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Ertragswertrichtlinie (Anlage 1)
- ♦ mit einer Gesamtnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie, Anlage 3) von einheitlich 70 Jahren
- ♦ mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach dem Modell der Sachwertrichtlinie (Anlage 4)
- ♦ mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt

**9.10.2.1 Wohn- und Geschäftshäuser - Innenstadt Göttingen**

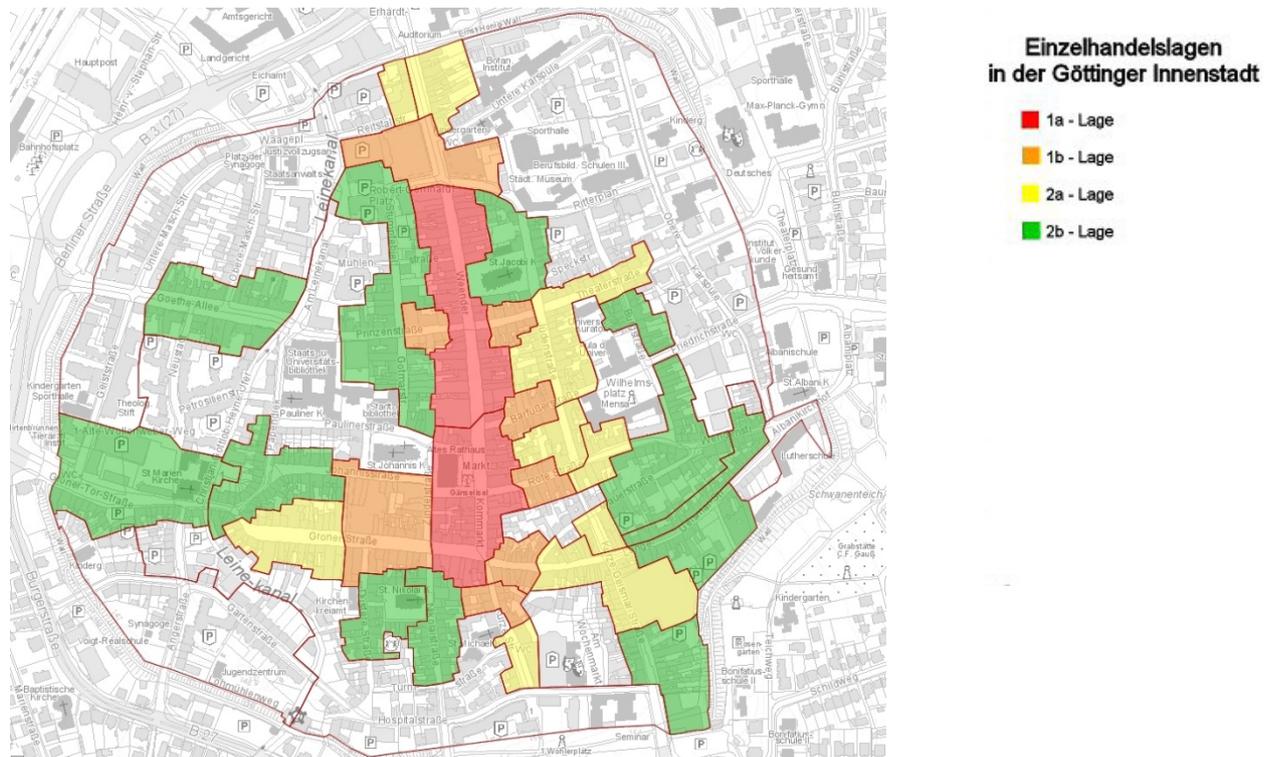
Für die Einzelhandelslagen in der Innenstadt von Göttingen wurden vom Gutachterausschuss eigene Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt.

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  | 30 Jahre          | 425 m <sup>2</sup> | 4,0 %                 | 17,0             |
| 1b  | 30 Jahre          | 475 m <sup>2</sup> | 5,5 %                 | 13,5             |
| 2a  | 30 Jahre          | 550 m <sup>2</sup> | 6,0 %                 | 12,5             |
| 2b  | 30 Jahre          | 550 m <sup>2</sup> | 6,5 %                 | 11,5             |
| übrige  | 30 Jahre          | 700 m <sup>2</sup> | 7,5 %                 | 10,5             |

Die räumliche Zuordnung der Einzelhandelslagen ist aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

Veränderungen gegenüber den Eigenschaften des typischen Geschäftes wirken sich in der Regel auf die Mithöhe aus.



### 9.10.2.2 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. Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von ca. 770 Kauffällen für Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2012 bis 2016.

#### Liegenschaftszinssatz

**südliches Niedersachsen** **7,0 % (Spanne 4,0 % - 9,0 %)**

#### Rohertragsfaktor

**Land Niedersachsen** **11,9 (Vorjahr: 10,7)**

Ein signifikanter Einfluss zwischen der Lage im ländlichen Raum und den Großstädten und Großstadtrandlagen auf den Rohertragsfaktor konnte nicht festgestellt werden.

Für die Stadt Göttingen gelten überwiegend niedrigere Liegenschaftszinssätze als der mittlere Wert für das südliche Niedersachsen und höhere Rohertragsfaktoren als im Landesmittel. Für die Einzelhandelslagen in der Innenstadt von Göttingen wurden besondere Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt (siehe Seite 227).

Für die Landkreise Göttingen, Goslar und Northeim sind diese ermittelten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren grundsätzlich übertragbar.

In den Landkreisen Holzminden und Osterode am Harz ist die Tendenz der Liegenschaftszinssätze gegenüber den Landesmittelwerten allgemein höher und die Rohertragsfaktoren sind dementsprechend niedriger.

### 9.10.2.3 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 ca. 200 Kauffälle für Büroimmobilien aus den Jahren 2012 bis 2016 zugrunde.

#### Liegenschaftszinssatz

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Stadt Göttingen, Bovenden und Rosdorf</b> | <b>6,0 % (Spanne 4,5 % - 8,0 %)</b>  |
| <b>südliches Niedersachsen</b>               | <b>7,0 % (Spanne 3,0 % - 15,0 %)</b> |

#### Rohertragsfaktor

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Land Niedersachsen</b> | <b>12,4 (Vorjahr: 11,7)</b> |
|---------------------------|-----------------------------|

Ein signifikanter Einfluss zwischen der Lage im ländlichen Raum und den Großstädten und Großstadtrandlagen auf den Rohertragsfaktor konnte nicht festgestellt werden.

Für die Stadt Göttingen gelten überwiegend niedrigere Liegenschaftszinssätze als der mittlere Wert für das südliche Niedersachsen und höhere Rohertragsfaktoren als im Landesmittel.

Für die Landkreise Göttingen, Goslar und Northeim sind diese ermittelten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren grundsätzlich übertragbar.

In den Landkreisen Holzminden und Osterode am Harz ist die Tendenz der Liegenschaftszinssätze gegenüber den Landesmittelwerten allgemein höher und die Rohertragsfaktoren sind 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.

Dem Gutachterausschuss liegen Angaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Um die Anzahl der Vergleichsmieten zu erhöhen, werden auch von anderen Stellen zur Verfügung gestellte Mieten und weitere Recherchen (z. B. Angebotsmieten) in die Auswertung einbezogen.

Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer in der Regel die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- ♦ 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 Ertrags (ImmoWertV) grundsätzlich vergleichbar.
- ♦ **Marktmiete:** Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage erzielt werden kann. Bei der Marktmiete handelt es sich um eine aktuell (stichtagsbezogen) erzielbare durchschnittliche Miete.

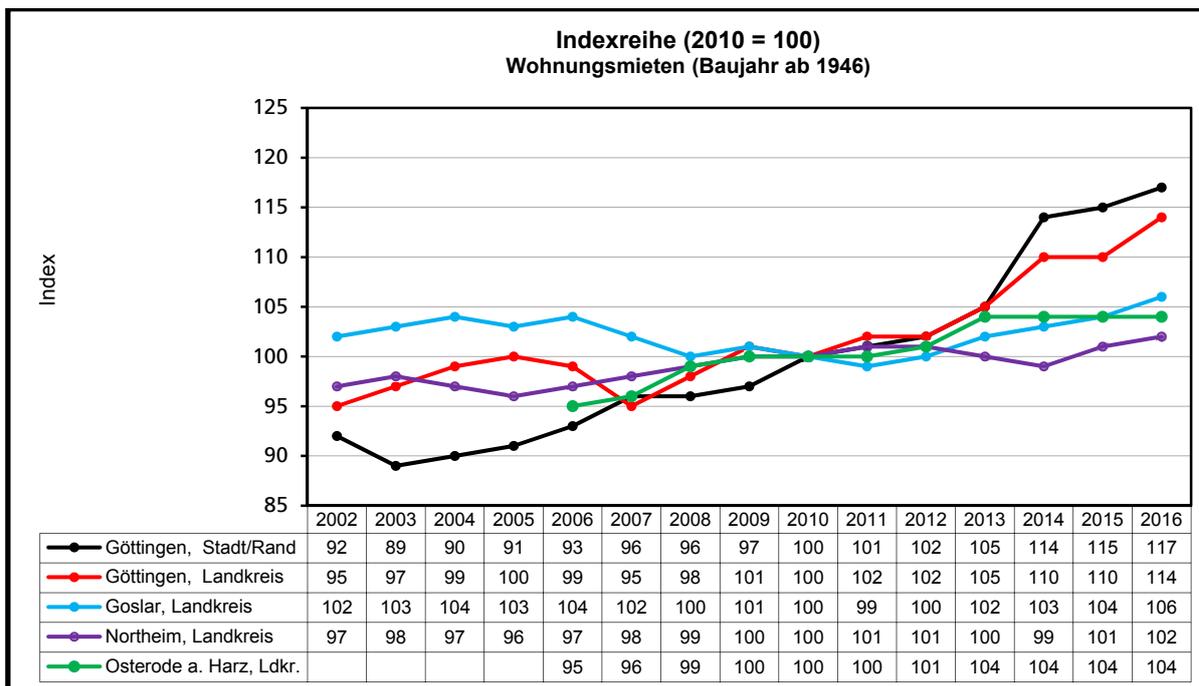
### 10.1.1 Mehrfamilienhäuser

#### Mietpreisentwicklung

Die zeitliche Entwicklung der Höhe von Wohnungsmieten lässt sich am besten anhand einer Indexreihe darstellen. 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 Baujahr 1946. Als Basisjahr mit dem Index 100 wurde das Jahr 2010 festgelegt.

Für den Landkreis Holzminden wurde bislang keine Indexreihe, aus der die zeitbedingte Änderung der Miethöhen zu ersehen ist, ermittelt. Für den Bereich des Landkreises Osterode am Harz wurde die entsprechende Untersuchung zur Mietpreisentwicklung erst ab 2006 durchgeführt.



## Mietübersichten

Die untersuchten Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit mindestens 37 m<sup>2</sup> 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, mit Sammelheizung, Bad und WC. Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale oder Besonderheiten bezüglich der Mikrolage müssen durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Kellerräume, Dachböden, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht durchgängig vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei 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. Auch nachträglich ausgebaute Wohnungen (z. B. im Dachgeschoss) werden entsprechend dem Baujahr, in dem sie bezugsfertig geworden sind, eingeordnet.

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.

Kosten für Einstellplätze und Garagen sind nicht Bestandteil der Mietwerte.

### 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 750 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

| Merkmal               | Spanne                                 | Mittelwert        |
|-----------------------|--|-------------------|
| Untersuchungszeitraum | 2013 - 2016                            | 2015              |
| Baujahr               | 1870 - 2016                            | 1966              |
| Wohnfläche            | 37 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup> | 74 m <sup>2</sup> |

Die Vergleichsmieten sind nach Wohnlagen, 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**

| <b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup></b> |                       |                      |                      |                |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| <b>Wohnfläche</b>                        | <b>Baualterklasse</b> |                      |                      |                |
| <b>m<sup>2</sup></b>                     | <b>bis 1945</b>       | <b>1946 bis 1980</b> | <b>1981 bis 1995</b> | <b>ab 1996</b> |
| <b>gehobene Wohnlage</b>                 |                       |                      |                      |                |
| 40 - 60                                  | 9,00                  | 8,50                 | 9,30                 | 10,50          |
| 61 - 80                                  | 8,90                  | 8,40                 | 9,10                 | 10,40          |
| 81 - 100                                 | 8,70                  | 8,20                 | 9,00                 | 10,30          |
| über 100                                 | 8,70                  | 8,20                 | 9,00                 | 10,30          |
| <b>gute Wohnlage</b>                     |                       |                      |                      |                |
| 40 - 60                                  | 8,30                  | 7,80                 | 8,60                 | 9,80           |
| 61 - 80                                  | 8,20                  | 7,70                 | 8,40                 | 9,70           |
| 81 - 100                                 | 8,00                  | 7,50                 | 8,30                 | 9,60           |
| über 100                                 | 8,00                  | 7,50                 | 8,30                 | 9,60           |
| <b>mittlere Wohnlage</b>                 |                       |                      |                      |                |
| 40 - 60                                  | 7,60                  | 7,10                 | 7,90                 | 9,10           |
| 61 - 80                                  | 7,50                  | 7,00                 | 7,70                 | 9,00           |
| 81 - 100                                 | 7,40                  | 6,80                 | 7,60                 | 8,90           |
| über 100                                 | 7,40                  | 6,80                 | 7,60                 | 8,90           |
| <b>einfache Wohnlage</b>                 |                       |                      |                      |                |
| 40 - 60                                  | 6,80                  | 6,30                 | 7,00                 | 8,20           |
| 61 - 80                                  | 6,60                  | 6,10                 | 6,90                 | 8,10           |
| 81 - 100                                 | 6,50                  | 6,00                 | 6,80                 | 8,10           |
| über 100                                 | 6,50                  | 6,00                 | 6,80                 | 8,00           |

Die im Berichtszeitraum erfassten Angebotsmieten liegen im Mittel um rd. 10 % über diesem Mietniveau.

**10.1.1.2 Landkreis Göttingen**

Für das Berichtsjahr reicht die Anzahl der ausgewerteten Mieten nicht aus, um daraus eine statistisch gesicherte Mietpreisentwicklung für die unterschiedlichen Lagen im Landkreis Göttingen abzuleiten. Die nachfolgend zusammengestellte Mietübersicht beruht auf einer sachverständigen Einschätzung der Mietpreisentwicklung von 2015 auf 2016.

**Mietübersicht für den Landkreis Göttingen**

| <b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>   |                        |                      |                      |                |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| <b>Wohnfläche</b>  | <b>Baualtersklasse</b> |                      |                      |                |
| <b>m<sup>2</sup></b>   | <b>bis 1945</b>        | <b>1946 bis 1980</b> | <b>1981 bis 1995</b> | <b>ab 1996</b> |
| <b>Bovenden, Rosdorf</b>   |                        |                      |                      |                |
| 40 - 60  | 5,90                   | 6,40                 | 6,60                 | 6,90           |
| 61 - 80  | 5,60                   | 6,10                 | 6,30                 | 6,60           |
| 81 - 100   | 5,60                   | 5,90                 | 6,30                 | 6,60           |
| über 100   | 5,50                   | 5,80                 | 6,20                 | 6,50           |
| <b>Diemarden, Dransfeld, Eddigehausen, Friedland, Groß Schneen, Klein Lengden, Reinhausen</b>  |                        |                      |                      |                |
| 40 - 60  | 5,40                   | 5,80                 | 6,00                 | 6,30           |
| 61 - 80  | 5,10                   | 5,50                 | 5,70                 | 6,00           |
| 81 - 100   | 5,10                   | 5,40                 | 5,70                 | 6,00           |
| über 100   | 5,00                   | 5,30                 | 5,60                 | 5,90           |
| <b>Adelebsen, Duderstadt, Ebergötzen, Gieboldehausen, Gimte, Hann. Münden, Hedemünden, Landwehrhagen, sonstiger Raum Göttingen (bis ca. 10 km von Göttingen)</b> |                        |                      |                      |                |
| 40 - 60  | 4,70                   | 5,00                 | 5,20                 | 5,50           |
| 61 - 80  | 4,50                   | 4,80                 | 5,00                 | 5,20           |
| 81 - 100   | 4,50                   | 4,70                 | 5,00                 | 5,20           |
| über 100   | 4,40                   | 4,60                 | 4,90                 | 5,10           |
| <b>übrige Dörfer im Landkreis Göttingen</b>  |                        |                      |                      |                |
| 40 - 60  | 4,50                   | 4,70                 | 4,90                 | 5,10           |
| 61 - 80  | 4,20                   | 4,50                 | 4,70                 | 4,90           |
| 81 - 100   | 4,20                   | 4,40                 | 4,70                 | 4,90           |
| über 100   | 4,10                   | 4,30                 | 4,60                 | 4,80           |

Die im Berichtszeitraum erfassten Angebotsmieten liegen im Mittel um rd. 10 % über diesem Mietniveau.

## 10.1.1.3 Landkreis Goslar

Die nachstehenden Mietangaben (Durchschnittsmieten) sind anhand der Fragebögen zu Kaufverträgen aus dem Zeitraum 2014 bis 2016 zusammengestellt (453 Datensätze).

## Mietübersicht für den Landkreis Goslar

| Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>  |   |                           |                         |                          |
|---|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
|   | Durchschnittsmiete<br>Mietspanne, ( ) Anzahl Mietfälle              |                           |                         |                          |
| Wohnfläche  | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung) |                           |                         |                          |
| m <sup>2</sup>  | 1946 bis 1960   | 1961 bis 1971             | 1972 bis 1990           | ab 1991                  |
| <b>Städte</b><br><b>Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Goslar, Seesen</b>  |   |                           |                         |                          |
| bis 40  | 6,50<br>3,98 – 12,00 (9)  |                           | *<br>(2)                | *<br>(2)                 |
| 41 - 80   | 5,02<br>3,31 – 8,75 (38)  | 5,11<br>3,09 – 10,00 (33) | 5,92<br>3,63 – 9,18 (9) | 5,02<br>3,31 – 8,75 (38) |
| 81 - 100  | 4,56<br>3,94 – 5,50 (15)  | 4,49<br>4,01 – 6,10 (12)  | *<br>(2)                | 4,56<br>3,94 – 5,50 (15) |
| über 100  | *<br>(0)  | 4,83<br>4,46 – 5,32 (3)   | *<br>(0)                | *<br>(0)                 |
| <b>Kleinstädte/Grundzentren</b><br><b>Langelsheim, Liebenburg, Vienenburg</b>   |   |                           |                         |                          |
| bis 40  | *<br>(1)  | *<br>(0)                  | *<br>(0)                | *<br>(0)                 |
| 41 - 80   | 4,87<br>4,30 – 5,49 (5)   | 4,04<br>2,97 - 4,79 (7)   | *<br>(0)                | *<br>(1)                 |
| 81 - 100  | *<br>(0)  | *<br>(0)                  | *<br>(0)                | *<br>(0)                 |
| über 100  | *<br>(0)  | *<br>(1)                  | *<br>(0)                | *<br>(0)                 |
| <b>Dörfer</b><br><b>z. B. Dörnten, Immenrode, Münchehof</b>   |   |                           |                         |                          |
| bis 40  | *<br>(0)  | 4,15<br>3,97 – 4,44 (4)   | *<br>(0)                | *<br>(0)                 |
| 41 - 80   | *<br>(0)  | 4,14<br>3,83 – 5,61 (30)  | *<br>(0)                | *<br>(0)                 |
| 81 - 100  | *<br>(0)  | *<br>(0)                  | *<br>(0)                | *<br>(0)                 |
| über 100  | *<br>(0)  | *<br>(0)                  | *<br>(0)                | *<br>(0)                 |
| <b>Fremdenverkehrsorte</b><br><b>Stadt Braunlage, Altenau, Buntentrock, Hahnenklee-Bockswiese, Lautenthal, Wolfshagen</b> |   |                           |                         |                          |
| bis 40  | 4,76<br>3,61 – 9,13 (11)  | 4,12<br>3,23 – 5,79 (9)   | *<br>(1)                | *<br>(1)                 |
| 41 - 80   | 4,37<br>3,91 – 5,62 (84)  | 4,23<br>1,71 – 5,50 (61)  | 5,09<br>4,35 – 6,23 (9) | *<br>(0)                 |
| 81 - 100  | *<br>(1)  | 4,19<br>3,09 – 5,00 (9)   | *<br>(1)                | *<br>(0)                 |
| über 100  | *<br>(0)  | *<br>(1)                  | *<br>(1)                | *<br>(0)                 |

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

**10.1.1.4 Landkreis Holzminden**

Die nachstehenden Mietangaben (Durchschnittsmieten/Mietspannen) sind anhand eigener Erhebungen sowie nach Angaben von Maklerverbänden zusammengestellt worden.

Eine Veränderung gegenüber den Vorjahreswerten wurde nicht festgestellt.

**Mietübersicht für den Landkreis Holzminden**

| Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>         |  |                     |
|--|--|---------------------|
|  | Durchschnittsmiete<br>Mietspanne (Mittelwert ± Standardabweichung) |                     |
| Wohnfläche                                 | Beschaffenheit entsprechend Baualtersklasse (mittlere Ausstattung) |                     |
| m <sup>2</sup>                             | 1950 bis 1984  | ab 1985             |
| <b>Holzminden</b>                          |  |                     |
| bis 60                                     | 4,35<br>3,50 – 6,00  | 4,75<br>4,00 – 6,50 |
| 61 - 80                                    | 4,10<br>3,00 – 5,50  |                     |
| über 80                                    | 3,90<br>2,75 – 5,00  |                     |
| <b>Bevern und Boffzen</b>                  |  |                     |
| bis 60                                     | 4,00<br>3,00 – 5,00  | 4,25<br>3,50 – 5,15 |
| 61 - 80                                    | 3,75<br>2,75 – 4,70  |                     |
| über 80                                    | 3,50<br>2,75 – 4,20  |                     |
| <b>Eschershausen und Stadtoldendorf</b>    |  |                     |
| bis 60                                     | 4,00<br>2,60 – 4,70  | 4,25<br>3,50 – 4,80 |
| 61 - 80                                    | 3,75<br>2,60 – 4,40  |                     |
| über 80                                    | 3,50<br>2,60 – 4,20  |                     |
| <b>Neuhaus, Silberborn und Fürstenberg</b> |  |                     |
| bis 60                                     | 4,00<br>2,60 – 4,50  | 4,25<br>3,50 – 4,50 |
| 61 - 80                                    | 3,75<br>2,60 – 4,20  |                     |
| über 80                                    | 3,50<br>2,60 – 4,00  |                     |

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 770 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

| Merkmal               | Spanne                                 | Mittelwert        |
|-----------------------|--|-------------------|
| Untersuchungszeitraum | 2010 - 2016                            | 2013              |
| Ausstattung           | einfach, mittel, gut                   |                   |
| Wohnfläche            | 15 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup> | 79 m <sup>2</sup> |
| Baujahr               | 1753 - 1945                            | 1900              |

**Mietübersicht für den Landkreis Northeim (Baujahre bis 1945)**

| Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>                         |             |        |      |
|--|-------------|--------|------|
| Wohnfläche   | Ausstattung |        |      |
| m <sup>2</sup>   | einfach     | mittel | gut  |
| <b>Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim</b>        |             |        |      |
| 40 - 60  | 4,50        | 5,20   | 5,90 |
| 61 - 80  | 4,10        | 4,80   | 5,40 |
| 81 - 100   | 3,70        | 4,40   | 5,00 |
| über 100   | 3,40        | 4,00   | 4,60 |
| <b>Kleinstädte und Randlagen</b>                           |             |        |      |
| 40 - 60  | 4,10        | 4,70   | 5,40 |
| 61 - 80  | 3,70        | 4,30   | 5,00 |
| 81 - 100   | 3,40        | 3,90   | 4,60 |
| über 100   | 3,00        | 3,60   | 4,20 |
| <b>Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim</b> |             |        |      |
| 40 - 60  | 3,70        | 4,30   | 5,00 |
| 61 - 80  | 3,30        | 3,90   | 4,50 |
| 81 - 100   | 3,00        | 3,50   | 4,10 |
| über 100   | 2,70        | 3,20   | 3,80 |

**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 1.254 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

| Merkmal               | Spanne                                 | Mittelwert        |
|-----------------------|--|-------------------|
| Untersuchungszeitraum | 2010 - 2016                            | 2013              |
| Baujahr               | 1947 - 2007                            | 1970              |
| Wohnfläche            | 21 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup> | 71 m <sup>2</sup> |

**Mietübersicht für den Landkreis Northeim (Baujahre ab 1946)**

| Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>   |                 |               |               |         |
|--|-----------------|---------------|---------------|---------|
| Wohnfläche   | Baualtersklasse |               |               |         |
| m <sup>2</sup>   | 1946 bis 1969   | 1970 bis 1984 | 1985 bis 1999 | ab 2000 |
| <b>Städte Northeim, Einbeck, Bad Gandersheim<br/>und Flecken Nörten-Hardenberg</b> |                 |               |               |         |
| 40 - 60  | 4,70            | 4,80          | 5,00          | 5,10    |
| 61 - 80  | 4,50            | 4,60          | 4,80          | 4,90    |
| 81 - 100   | 4,30            | 4,50          | 4,60          | 4,70    |
| über 100   | 4,10            | 4,30          | 4,40          | 4,60    |
| <b>Kleinstädte und Randlagen</b>   |                 |               |               |         |
| 40 - 60  | 4,40            | 4,50          | 4,60          | 4,80    |
| 61 - 80  | 4,20            | 4,30          | 4,50          | 4,60    |
| 81 - 100   | 4,00            | 4,10          | 4,30          | 4,40    |
| über 100   | 3,80            | 3,90          | 4,10          | 4,20    |
| <b>Flecken Bodenfelde<br/>und Dörfer im Landkreis Northeim</b>                     |                 |               |               |         |
| 40 - 60  | 4,00            | 4,20          | 4,30          | 4,50    |
| 61 - 80  | 3,80            | 4,00          | 4,10          | 4,30    |
| 81 - 100   | 3,70            | 3,80          | 3,90          | 4,10    |
| über 100   | 3,50            | 3,60          | 3,80          | 3,90    |

**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 892 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

| Merkmal               | Spanne                                 | Mittelwert        |
|-----------------------|--|-------------------|
| Untersuchungszeitraum | 2010 - 2016                            | 2013              |
| Baujahr               | 1830 - 2010                            | 1950              |
| Wohnfläche            | 23 m <sup>2</sup> - 170 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> |

**Mietübersicht für den Landkreis Osterode am Harz**

| <b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>  |                       |                 |                      |                      |                      |
|---|-----------------------|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>Baualterklasse</b> |                 |                      |                      |                      |
|   | <b>m<sup>2</sup></b>  | <b>bis 1945</b> | <b>1946 bis 1969</b> | <b>1970 bis 1984</b> | <b>1985 bis 1999</b> |
| <b>Städte Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz und Osterode am Harz</b>                                 |                       |                 |                      |                      |                      |
| 40 - 60   | 4,80                  | 5,00            | 5,20                 | 5,40                 | 5,60                 |
| 61 - 80   | 4,60                  | 4,80            | 5,00                 | 5,20                 | 5,40                 |
| 81 - 100  | 4,30                  | 4,50            | 4,70                 | 4,90                 | 5,10                 |
| über 100  | 4,00                  | 4,20            | 4,40                 | 4,60                 | 4,80                 |
| <b>Städte Bad Grund, Bad Sachsa und größere Ortschaften</b>   |                       |                 |                      |                      |                      |
| 40 - 60   | 4,40                  | 4,60            | 4,80                 | 5,00                 | 5,20                 |
| 61 - 80   | 4,10                  | 4,30            | 4,50                 | 4,70                 | 4,90                 |
| 81 - 100  | 3,90                  | 4,10            | 4,30                 | 4,50                 | 4,70                 |
| über 100  | 3,60                  | 3,80            | 4,00                 | 4,20                 | 4,40                 |
| <b>Kleinere Ortschaften</b>   |                       |                 |                      |                      |                      |
| Für die kleineren Ortschaften sind aufgrund 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 2012 bis 2016 (Mittelwert 2013) beträgt die mittlere Nettokaltmiete rd. 7,40 €/m<sup>2</sup> (17 untersuchte Mieten, Spanne von 4,08 €/m<sup>2</sup> bis 10,34 €/m<sup>2</sup>, mittleres Baujahr 1975, mittlere Wohnfläche 137 m<sup>2</sup>).

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 2012 bis 2016 (Mittelwert 2013) beträgt die mittlere Nettokaltmiete rd. 4,40 €/m<sup>2</sup> (9 untersuchte Mieten, Spanne von 3,23 €/m<sup>2</sup> bis 5,56 €/m<sup>2</sup>, mittleres Baujahr 1963, mittlere Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>).

### **10.1.2.3 Landkreis Goslar**

Für den Landkreis Goslar wurde eine Mietübersicht nach Baujahrsklassen und Wohnflächen aufgrund geringer Belegung der Gruppen nicht erstellt.

Die Spanne nachgewiesener Mieten (14 Mieten) von 2011 bis 2016 (Mittelwert 2014) liegt zwischen 2,73 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7,64 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Mittelwert beträgt rd. 5,20 €/m<sup>2</sup> (mittleres Baujahr 1957, mittlere Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>, Lage im Mittelzentrum).

Für die Lage im Grundzentrum Vienenburg beträgt die Spanne nachgewiesener Mieten (8 Fälle) von 2011 bis 2016 (Mittelwert 2013) zwischen 4,09 €/m<sup>2</sup> und 5,30 €/m<sup>2</sup>, der Mittelwert liegt bei rd. 4,60 €/m<sup>2</sup> (mittleres Baujahr 1990, mittlere Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>).

Für Einfamilienhäuser in ländlichen Dorfbereichen sind die Mieten analog zum Bereich Northeim ggf. niedriger.

### **10.1.2.4 Landkreis Holzminden**

Für den Landkreis Holzminden werden aufgrund einer zu geringen Datengrundlage keine Angaben zu Mieten für Einfamilienhäuser 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 279 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

| Merkmal               | Spanne                                 | Mittelwert         |
|-----------------------|--|--------------------|
| Untersuchungszeitraum | 2007 - 2016                            | 2012               |
| Baujahr               | 1860 - 2010                            | 1944               |
| Wohnfläche            | 50 m <sup>2</sup> - 220 m <sup>2</sup> | 118 m <sup>2</sup> |

**Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Northeim**

| <b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>                                  |                        |                      |                      |                |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>Baualtersklasse</b> |                      |                      |                |
| <b>m<sup>2</sup></b>  | <b>1946 bis 1969</b>   | <b>1970 bis 1984</b> | <b>1985 bis 1999</b> | <b>ab 2000</b> |
| <b>Einfamilienhäuser der Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim</b> |                        |                      |                      |                |
| ca. 75  | 5,30                   | 5,50                 | 5,70                 | 5,90           |
| ca. 100   | 5,00                   | 5,20                 | 5,40                 | 5,60           |
| ca. 125   | 4,70                   | 4,90                 | 5,10                 | 5,30           |
| ca. 150   | 4,50                   | 4,70                 | 4,90                 | 5,10           |
| ca. 175   | 4,30                   | 4,50                 | 4,70                 | 4,90           |
| ca. 200   | 4,10                   | 4,30                 | 4,50                 | 4,70           |
| <b>Kleinstädte und Randlagen</b>  |                        |                      |                      |                |
| ca. 75  | 4,90                   | 5,10                 | 5,30                 | 5,50           |
| ca. 100   | 4,60                   | 4,80                 | 5,00                 | 5,20           |
| ca. 125   | 4,30                   | 4,50                 | 4,70                 | 4,90           |
| ca. 150   | 4,10                   | 4,30                 | 4,50                 | 4,70           |
| ca. 175   | 3,80                   | 4,10                 | 4,30                 | 4,50           |
| ca. 200   | 3,60                   | 3,90                 | 4,10                 | 4,30           |
| <b>Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim</b>                |                        |                      |                      |                |
| ca. 75  | 4,50                   | 4,70                 | 4,90                 | 5,10           |
| ca. 100   | 4,20                   | 4,40                 | 4,60                 | 4,80           |
| ca. 125   | 3,90                   | 4,10                 | 4,30                 | 4,50           |
| ca. 150   | 3,70                   | 3,90                 | 4,10                 | 4,30           |
| ca. 175   | 3,40                   | 3,60                 | 3,90                 | 4,10           |
| ca. 200   | 3,20                   | 3,40                 | 3,70                 | 3,90           |

#### **10.1.2.6 Landkreis Osterode am Harz**

Für den Landkreis Osterode am Harz wurde eine Mietübersicht nach Baujahrsklassen und Wohnflächen aufgrund geringer Belegung der Gruppen nicht erstellt.

Die Spanne nachgewiesener Mieten von 2010 bis 2016 (Mittelwert 2014) liegt zwischen 2,31 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6,11 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Mittelwert beträgt rd. 4,39 €/m<sup>2</sup> (mittleres Baujahr 1964, mittlere Wohnfläche 98 m<sup>2</sup>, Lage im Mittelzentrum).

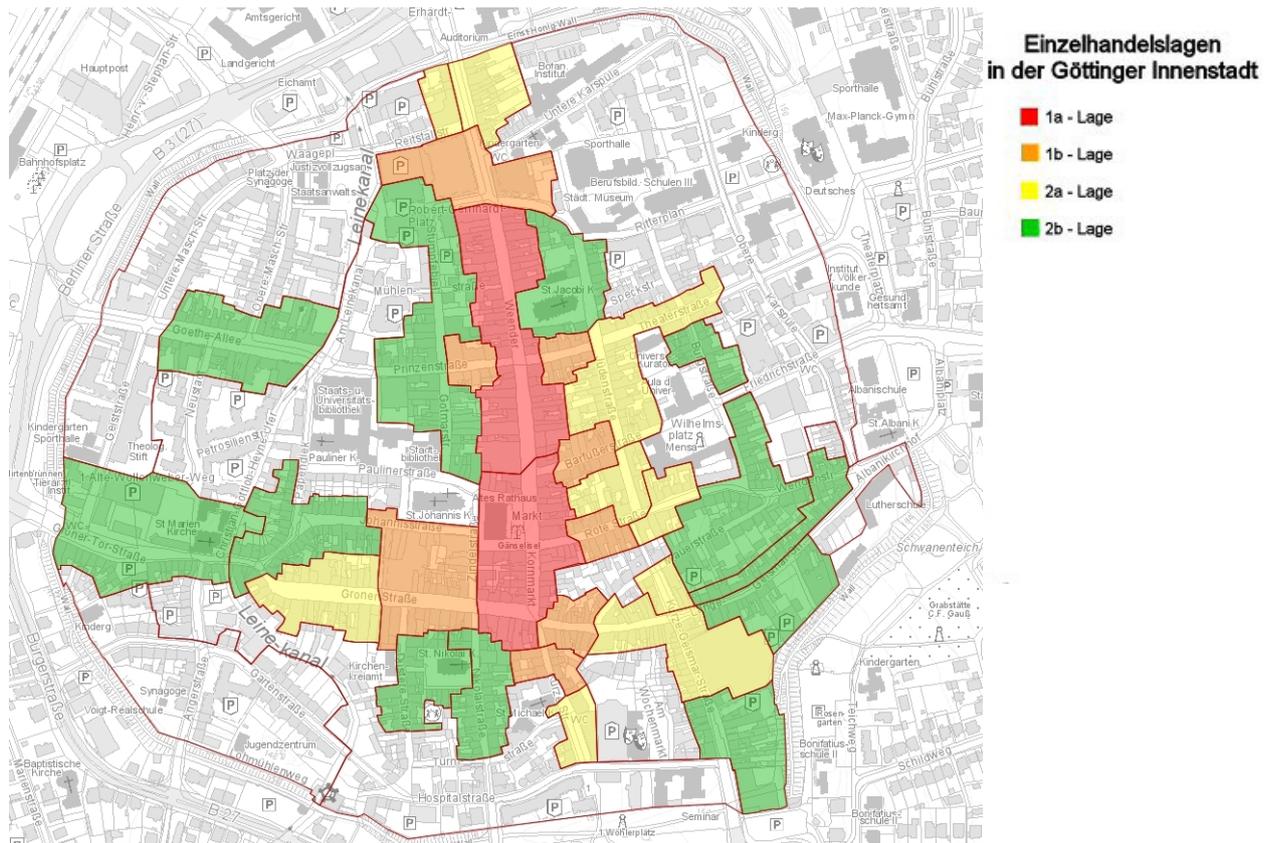
Für Einfamilienhäuser in ländlichen Dorfbereichen sind die Mieten analog zum Bereich Northeim ggf. niedriger.

## 10.2 Geschäftsraummieten

### 10.2.1 Stadt Göttingen

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten für die Göttinger Innenstadt beruhen auf Einzelangaben von Eigentümern (Kaufverträge, Verkehrswertgutachten), durchgeführten Mieterhebungen und Angaben von Maklern. Die angegebenen Mieten (Spannen) spiegeln das aktuelle Niveau wider. Die Mieten beziehen sich auf Geschäftseinheiten im Erdgeschoss mit maximal einer Stufe im Eingangsbereich und 70 % der Front als Schaufensterfläche. Zugrunde gelegt werden eine moderne, leicht variable Innenausstattung und normale Deckenhöhe.

Veränderungen gegenüber den Eigenschaften des typischen Geschäftes wirken sich in der Regel auf die Miethöhe aus.



| Standort  | Größe                                    |            | Einzelhandelslage                               |                       |  |                       |
|---|--|------------|---|-----------------------|--|-----------------------|
|   |  |            | 1a  | 1b                    | 2a   | 2b                    |
| Göttingen Innenstadt                            | ca. 100 m <sup>2</sup>                   | Minimum    | 45,- €/m <sup>2</sup>                           | 15,- €/m <sup>2</sup> | 10,- €/m <sup>2</sup>                          | 8,- €/m <sup>2</sup>  |
|   |  | Mittelwert | 70,- €/m <sup>2</sup>                           | 35,- €/m <sup>2</sup> | 20,- €/m <sup>2</sup>                          | 18,- €/m <sup>2</sup> |
|   |  | Maximum    | 90,- €/m <sup>2</sup>                           | 45,- €/m <sup>2</sup> | 35,- €/m <sup>2</sup>                          | 30,- €/m <sup>2</sup> |
| Standort  | Größe                                    |            | Innenstadt, außerhalb der Einzelhandelslagen    |                       | außerhalb der Kernstadt, Stadtteile            |                       |
| Göttingen weitere Lagen (keine Einkaufszentren) | 50 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup> | von/bis    | 10,- €/m <sup>2</sup> bis 18,- €/m <sup>2</sup> |                       | 6,- €/m <sup>2</sup> bis 18,- €/m <sup>2</sup> |                       |
|   | größer 150 m <sup>2</sup>                | von/bis    | 8,- €/m <sup>2</sup> bis 18,- €/m <sup>2</sup>  |                       | 6,- €/m <sup>2</sup> bis 15,- €/m <sup>2</sup> |                       |

### 10.2.2 Landkreis Göttingen

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. Eine Veränderung gegenüber den Vorjahreswerten wurde nicht festgestellt.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

#### Geschäftsraummieten

| Standort                          | Lage   | Größe                  | Ausstattung | Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> Nutzfläche<br>durchschnittliche Miete bzw. Mietspanne |
|-----------------------------------|--|------------------------|-------------|---|
| <b>Duderstadt</b><br>Innenstadt   | <b>Marktstraße</b>   | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 10,00 bis 20,00   |
|                                   | <b>Jüdenstraße</b><br><b>Apothekenstraße</b>                     | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 5,00 bis 10,00  |
| <b>Duderstadt</b>                 | außerhalb der<br>Innenstadt                                      | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | Laden 6,00<br>Büro 5,00   |
| <b>Hann. Münden</b><br>Innenstadt | <b>Lange Straße Mitte</b><br><b>Markt</b><br><b>Ziegelstraße</b> | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 7,00 bis 15,00  |
|                                   | <b>Lange Straße Nord</b><br><b>Lange Straße Süd</b>              | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 6,00- bis 8,00  |
| <b>Hann. Münden</b>               | außerhalb der<br>Innenstadt                                      | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | Laden 5,00<br>Büro 4,00 bis 5,00  |

### 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 der nachfolgend angegebenen Spannen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mieten sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Eine Veränderung gegenüber den Vorjahreswerten wurde nicht festgestellt.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

#### Geschäftsraummieten Stadt Goslar

Die Mieten in der Innenstadt von Goslar für Geschäftsräume im Erdgeschoss werden auf der folgenden Seite dargestellt. Je nach Lage beträgt das mittlere Mietniveau für Geschäftsräume zwischen 9,00 €/m<sup>2</sup> und 40,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Geschäftsraummieten Landkreis Goslar

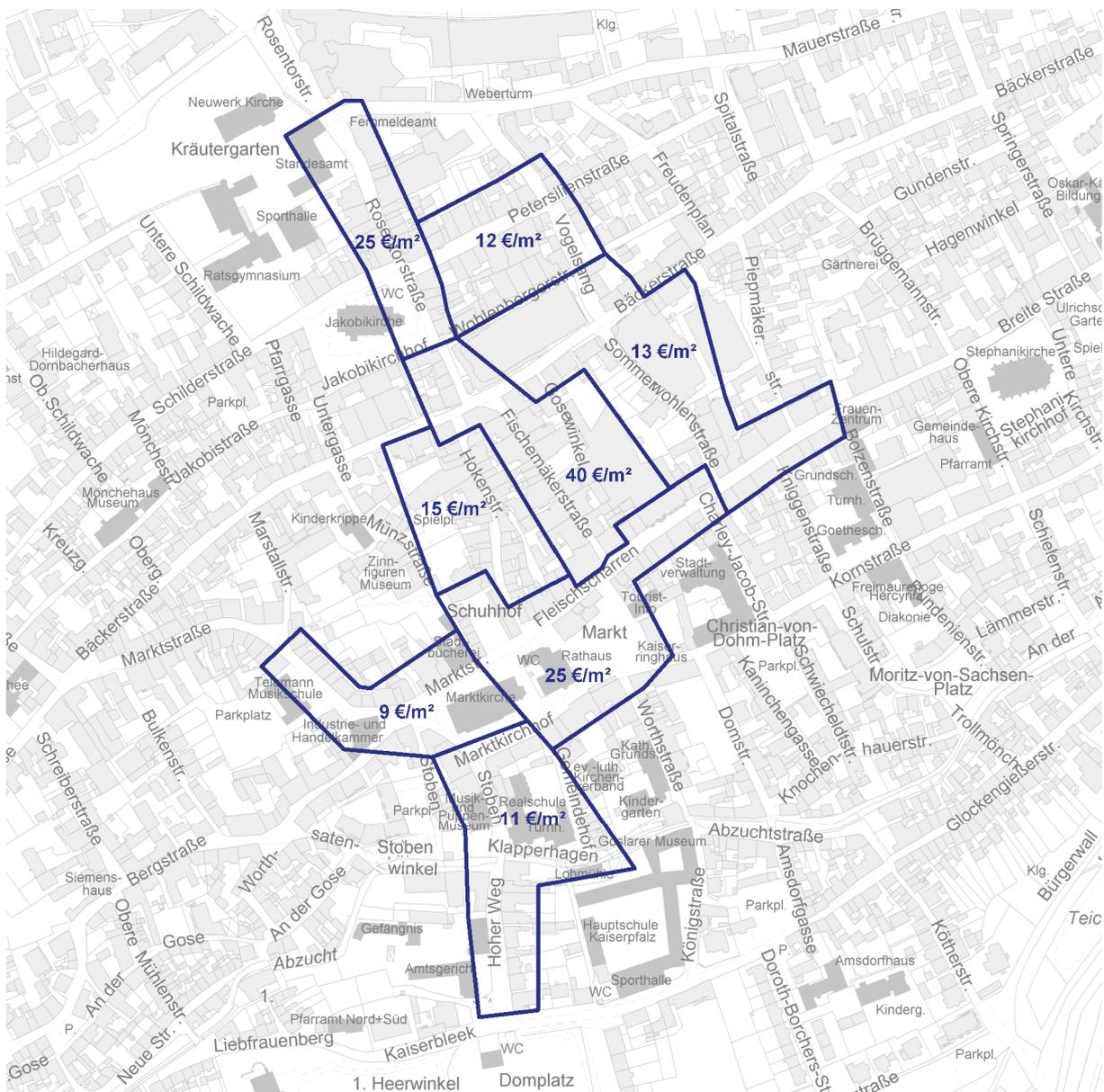
| Stadt / Landkreis | Lage / Ortsteil   | Art der Miete  | Nettokaltmiete<br>€/m <sup>2</sup> Nutzfläche<br>durchschnittliche Miete<br>bzw. Mietspanne |
|-------------------|---|----------------|---|
| Landkreis Goslar  | gute Lage   | Büromieten     | 4,00 bis 13,00  |
|                   | Für die Geschäftsgrundstücke in der <b>Innenstadt von Goslar</b> wurde eine gesonderte Übersicht erstellt (siehe folgende Seite). |                |   |
|                   | Stadtlage   | Geschäftsräume | 4,00 bis 8,50   |
|                   | Außenbezirk   | Geschäftsräume | 4,00 bis 6,00   |

**Stadt Goslar**

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist im Jahr 2008 auf der Grundlage einer Befragung von rund 340 Eigentümern und Mietern von Geschäftsgrundstücken die Goslarer Innenstadt anhand der Geschäftsraummieten in mehrere Geschäftslagen unterteilt worden. Die dargestellten acht Zonen zeigen nachweislich unterschiedliches Mietpreisniveau. Die Mieten beruhen auf dieser Erhebung, die durch vereinzelt bekannt gewordene aktuelle Geschäftsraummieten ergänzt wurde. Eine Veränderung gegenüber den Vorjahreswerten wurde nicht festgestellt.

Die Angaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss. Sie stellen reine Durchschnittswerte dar. Die einzelne Mieta 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.

**Geschäftsraummieten in der Innenstadt von Goslar**



#### 10.2.4 Landkreis Holzminden

Die nachstehenden Nettokaltmieten (Durchschnittsmiete, Spanne) für Geschäftsräume im Bereich der Innenstadt von Holzminden sind anhand eigener Erhebungen sowie nach Angaben von Maklerverbänden zusammengestellt. Weitere Angaben zur Differenzierung nach Größe und Ausstattung liegen nicht vor. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mieten sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Eine Veränderung gegenüber den Vorjahreswerten wurde nicht festgestellt.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

#### Geschäftsraummieten

| Standort                 | Lage   | Nettokaltmiete<br>€/m <sup>2</sup> Nutzfläche<br>durchschnittliche Miete<br>bzw. Mietspanne |
|--------------------------|--|---|
| Holzminden<br>Innenstadt | <b>Obere Straße - Ost</b><br>(zwischen Oberbachstraße und Haarmannplatz)         | 15,00<br>(8,00 bis 32,00)   |
|                          | <b>Oberbachstraße</b>  |   |
|                          | <b>Obere Straße - Mitte und West</b><br>(zwischen Oberbachstraße und Uferstraße) | 12,50<br>(6,00 bis 22,00)   |
|                          | <b>Mittlere Straße</b><br><b>Markt</b>   | 10,00<br>(6,00 bis 13,00)   |

**10.2.5 Landkreis Northeim**

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummietsen beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführte Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mietsen sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Eine Veränderung gegenüber den Vorjahreswerten wurde nicht festgestellt.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und die Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

**Geschäftsraummietsen**

| Standort               | Lage   | Größe                  | Ausstattung | Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> Nutzfläche durchschnittliche Miete bzw. Mietspanne |
|------------------------|--|------------------------|-------------|--|
| Northeim<br>Innenstadt | City-Center  | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 18,00  |
|                        | Alte Poststraße<br>Breite Straße,<br>Am Markt                    | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 11,00 bis 13,00  |
|                        | Am Münster<br>Mühlenstraße,<br>Neustadt                          | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 5,00- bis 7,00   |
| Northeim               | außerhalb der Innenstadt   | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 4,50 bis 6,00  |
| Einbeck<br>Innenstadt  | Marktplatz<br>Marktstraße  | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 8,00 bis 15,00   |
|                        | Altendorfer Str.<br>Hallenplan,<br>Lange Brücke<br>Tiedexer Str. | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 7,00 bis 11,00   |
|                        | Benser Straße<br>Hullerser                                       | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 5,00 bis 7,00  |
| Einbeck                | außerhalb der Innenstadt   | ca. 100 m <sup>2</sup> | mittel      | 4,50 bis 6,00  |

### 10.2.6 Landkreis Osterode am Harz

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummiets beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführte Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Miets sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. Eine Veränderung gegenüber den Vorjahreswerten wurde nicht festgestellt.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

#### Geschäftsraummiets

| Standort                                | Lage                              | Größe   | Ausstattung  | Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> Nutzfläche<br>durchschnittliche Miets bzw. Mietspanne |
|---|-----------------------------------|---|--------------|---|
| Osterode am Harz<br>Innenstadt          | Kornmarkt                         | ca. 100 m <sup>2</sup>                          | mittel       | 8,00 bis 11,00  |
|   |                                   |   | modernisiert | 11,00 bis 15,00   |
|   | Scheffelstraße<br>Waagestraße     | ca. 80 m <sup>2</sup>                           | mittel       | 5,00 bis 8,00   |
|   |                                   |   | modernisiert | 8,00 bis 10,00  |
|   | Am Schilde<br>Martin-Luther-Platz | ca. 100 m <sup>2</sup>                          | mittel       | 6,00 bis 12,00  |
|   |                                   |   | modernisiert | 10,00 bis 14,00   |
| Bad Lauterberg<br>im Harz<br>Innenstadt | Hauptstraße<br>oberer Bereich     | 150 m <sup>2</sup><br>bis<br>200 m <sup>2</sup> | modernisiert | 14,00 bis 18,00   |
|   | Hauptstraße<br>unterer Bereich    | 100 m <sup>2</sup><br>bis<br>250 m <sup>2</sup> | modernisiert | 10,00 bis 14,00   |
|   | Ritscherstraße                    | 60 m <sup>2</sup><br>bis<br>100 m <sup>2</sup>  | modernisiert | 10,00 bis 12,00   |

### 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 400 €/ha              |
|                             | 50 bis 70         | 350 €/ha bis 600 €/ha              |
|                             | über 70           | 450 €/ha bis 700 €/ha              |
|                             | Raum Einbeck (80) | bis 800 €/ha                       |
| Landkreis Osterode am Harz  | unter 70          | bis 450 €/ha<br>im Mittel 250 €/ha |

## 10.3.2 Grünland

| <b>Jahrespachten für Grünland</b> |                |                       |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------|
| <b>Bereich</b>                    | <b>Nutzung</b> | <b>Jahrespacht</b>    |
| <b>Landkreis Göttingen</b>        | Hutung         | bis 50 €/ha           |
|                                   | Milchvieh      | 100 €/ha bis 250 €/ha |
|                                   | Pferdehaltung  | 150 €/ha bis 250 €/ha |
| <b>Landkreis Goslar</b>           | Hutung         | bis 50 €/ha           |
|                                   | Milchvieh      | 50 €/ha bis 200 €/ha  |
|                                   | Pferdehaltung  | 50 €/ha bis 250 €/ha  |
| <b>Landkreis Holzminden</b>       | keine Angaben  |                       |
| <b>Landkreis Northeim</b>         | Hutung         | bis 50 €/ha           |
|                                   | Milchvieh      | 100 €/ha bis 250 €/ha |
|                                   | Pferdehaltung  | 150 €/ha bis 250 €/ha |
| <b>Landkreis Osterode am Harz</b> | 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 einzel-fallbezogene 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 für Grundstückswerte setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und 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)<br>(kreisfreie) Stadt<br>Region (RG) | Verträge<br>insgesamt |     | Wohnhäuser                                       |     |                                       |    |                         |     |                         |     | Wohn- und<br>Geschäfts-<br>häuser,<br>Bürogebäude |     | übrige<br>bebaute<br>Objekte |    |
|---|-----------------------|-----|--|-----|---------------------------------------|----|-------------------------|-----|-------------------------|-----|---|-----|------------------------------|----|
|   |                       |     | freistehende<br>Ein- und Zwei-<br>familienhäuser |     | Reihenhäuser und<br>Doppelhaushälften |    | Mehrfamilien-<br>häuser |     | Wohnhäuser<br>insgesamt |     |   |     |                              |    |
|   | An-<br>zahl           | %   | Anzahl   | %   | Anzahl                                | %  | Anzahl                  | %   | Anzahl                  | %   | Anzahl  | %   | Anzahl                       | %  |
| Stadt Göttingen                                     | 1.109                 | -6  | 93   | 3   | 122                                   | -8 | 41                      | -34 | 256                     | -10 | 40  | 25  | 30                           | 20 |
| LK Göttingen  | 1.797                 | -5  | 443  | -19 | 121                                   | -8 | 53                      | -16 | 617                     | -17 | 35  | 30  | 102                          | 23 |
| LK Goslar   | 2.568                 | 12  | 570  | 2   | 211                                   | 3  | 163                     | 23  | 944                     | 5   | 76  | 6   | 170                          | 17 |
| LK Holzminden                                       | 939                   | 4   | 366  | 3   | 63                                    | 43 | 36                      | -33 | 465                     | 3   | 32  | 3   | 73                           | 18 |
| LK Northeim   | 1.657                 | 0   | 434  | 6   | 143                                   | -9 | 78                      | 16  | 655                     | 4   | 53  | -24 | 108                          | -5 |
| LK Osterode am Harz                                 | 1.042                 | -12 | 298  | -13 | 120                                   | -7 | 44                      | -19 | 462                     | -12 | 30  | -33 | 57                           | -7 |
| Summen  | 9.112                 | 0   | 2.204  | -4  | 780                                   | -2 | 415                     | -4  | 3.399                   | -4  | 266   | -4  | 540                          | 10 |

| Landkreis (LK)<br>(kreisfreie) Stadt<br>Region (RG) | Wohnungs-/Teileigentum |    |              |     | unbebaute Bauflächen |     |                         |     |                      |      | landwirt-<br>schaftlich<br>genutzte<br>Grundstücke |     | Gemein-<br>bedarfs-<br>flächen |     | sonstige<br>Flächen |     |
|---|------------------------|----|--------------|-----|----------------------|-----|-------------------------|-----|----------------------|------|--|-----|--------------------------------|-----|---------------------|-----|
|   | Wohnungs-<br>eigentum  |    | Teileigentum |     | Wohnbau-<br>land     |     | gewerbliches<br>Bauland |     | sonstiges<br>Bauland |      |  |     |                                |     |                     |     |
|   | Anzahl                 | %  | Anzahl       | %   | Anzahl               | %   | Anzahl                  | %   | Anzahl               | %    | Anzahl   | %   | Anzahl                         | %   | Anzahl              | %   |
| Stadt Göttingen                                     | 609                    | -3 | 83           | -10 | 38                   | -17 | 11                      | 22  | 1                    | -92  | 13   | -50 | 6                              | -33 | 22                  | 22  |
| LK Göttingen  | 182                    | -1 | 27           | 108 | 326                  | 12  | 23                      | 53  | 7                    | 133  | 385  | -8  | 19                             | -34 | 74                  | -18 |
| LK Goslar   | 968                    | 27 | 121          | 19  | 118                  | 2   | 4                       | -67 | 0                    | -100 | 113  | -14 | 6                              | -78 | 48                  | 41  |
| LK Holzminden                                       | 105                    | 57 | 4            | 33  | 70                   | -9  | 12                      | 33  | 8                    | 167  | 132  | -9  | 5                              | -17 | 33                  | -30 |
| LK Northeim   | 213                    | 15 | 51           | 46  | 161                  | -3  | 23                      | 44  | 0                    | 0    | 311  | -8  | 9                              | -47 | 73                  | -14 |
| LK Osterode am Harz                                 | 160                    | -8 | 7            | 40  | 70                   | -15 | 11                      | 120 | 0                    | 0    | 204  | -17 | 4                              | -43 | 37                  | 6   |
| Summen  | 2.237                  | 12 | 293          | 17  | 783                  | 1   | 84                      | 27  | 16                   | -18  | 1.158  | -11 | 49                             | -48 | 287                 | -7  |

## Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

| Landkreis (LK)<br>(kreisfreie) Stadt<br>Region (RG) | Geldumsatz<br>insgesamt |    | Wohnhäuser                                       |    |                                       |    |                         |     |                         |     | Wohn- und<br>Geschäfts-<br>häuser,<br>Bürogebäude |     | übrige<br>bebaute<br>Objekte |      |
|---|-------------------------|----|--|----|---------------------------------------|----|-------------------------|-----|-------------------------|-----|---|-----|------------------------------|------|
|   |                         |    | freistehende<br>Ein- und Zwei-<br>familienhäuser |    | Reihenhäuser und<br>Doppelhaushälften |    | Mehrfamilien-<br>häuser |     | Wohnhäuser<br>insgesamt |     |   |     |                              |      |
|   | Mio. €                  | %  | Mio. €   | %  | Mio. €                                | %  | Mio. €                  | %   | Mio. €                  | %   | Mio. €  | %   | Mio. €                       | %    |
| Stadt Göttingen                                     | 353,0                   | 33 | 35,8   | 33 | 33,4                                  | 6  | 23,3                    | -11 | 92,6                    | 10  | 70,1  | -13 | 100,7                        | k.A. |
| LK Göttingen  | 190,3                   | 17 | 69,0   | -7 | 14,2                                  | 6  | 12,5                    | -16 | 95,7                    | -6  | 13,4  | 133 | 21,9                         | 163  |
| LK Goslar   | 246,4                   | 17 | 67,2   | 10 | 16,1                                  | 8  | 40,4                    | 36  | 123,7                   | 17  | 40,3  | 25  | 34,8                         | 11   |
| LK Holzminden                                       | 71,2                    | -7 | 28,4   | 4  | 3,0                                   | 26 | 6,3                     | 40  | 37,6                    | 10  | 7,8   | -33 | 9,4                          | -48  |
| LK Northeim   | 165,9                   | 22 | 46,1   | 5  | 11,8                                  | 15 | 10,7                    | 24  | 68,5                    | 9   | 35,6  | 25  | 22,8                         | 65   |
| LK Osterode am Harz                                 | 68,8                    | -2 | 26,7   | -8 | 7,1                                   | -3 | 6,4                     | -37 | 40,1                    | -14 | 9,1   | 16  | 8,9                          | 84   |
| Summen  | 1.096                   | 19 | 273,1  | 4  | 85,6                                  | 7  | 99,6                    | 6   | 458,3                   | 39  | 176,2   | 6   | 198,4                        | 135  |

| Landkreis (LK)<br>(kreisfreie) Stadt<br>Region (RG) | Wohnungs-/Teileigentum |     |              |      | unbebaute Bauflächen |     |                         |      |                      |      | landwirt-<br>schaftlich<br>genutzte<br>Grundstücke |     | Gemein-<br>bedarfs-<br>flächen |     | sonstige<br>Flächen |     |
|---|------------------------|-----|--------------|------|----------------------|-----|-------------------------|------|----------------------|------|--|-----|--------------------------------|-----|---------------------|-----|
|   | Wohnungs-<br>eigentum  |     | Teileigentum |      | Wohnbau-<br>land     |     | gewerbliches<br>Bauland |      | sonstiges<br>Bauland |      |  |     |                                |     |                     |     |
|   | Mio. €                 | %   | Mio. €       | %    | Mio. €               | %   | Mio. €                  | %    | Mio. €               | %    | Mio. €   | %   | Mio. €                         | %   | Mio. €              | %   |
| Stadt Göttingen                                     | 75,0                   | 1   | 2,0          | -44  | 6,9                  | -13 | 4,6                     | -21  | 0,0                  | -87  | 0,3  | -40 | 0,8                            | 512 | 0,2                 | -20 |
| LK Göttingen  | 18,9                   | 15  | 1,4          | 169  | 18,1                 | 27  | 2,0                     | 16   | 1,5                  | 482  | 16,8   | 32  | 0,1                            | -22 | 0,4                 | 4   |
| LK Goslar   | 34,2                   | 24  | 0,5          | -57  | 4,6                  | 3   | 0,2                     | -84  | 0,0                  | -100 | 7,1  | 27  | 0,0                            | -86 | 0,9                 | -37 |
| LK Holzminden                                       | 8,8                    | 177 | 0,7          | k.A. | 1,8                  | -23 | 1,2                     | -46  | 0,4                  | 956  | 3,0  | -25 | 0,1                            | -43 | 0,3                 | -73 |
| LK Northeim   | 20,1                   | 61  | 2,6          | 35   | 7,9                  | -8  | 2,7                     | 73   | 0,0                  | 0    | 5,4  | -11 | 0,0                            | -36 | 0,4                 | -34 |
| LK Osterode am Harz                                 | 4,5                    | -19 | 0,0          | 35   | 1,8                  | -3  | 1,4                     | k.A. | 0,0                  | 0    | 2,7  | -17 | 0,0                            | 7   | 0,2                 | -63 |
| Summen  | 161,5                  | 16  | 7,3          | 1    | 41,2                 | 4   | 12,1                    | -6   | 1,9                  | 0    | 35,3   | 10  | 1,1                            | 47  | 2,3                 | -62 |

**Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr**

| Landkreis (LK)<br>(kreisfreie) Stadt<br>Region (RG) | Flächenumsatz<br>insgesamt |     | Wohnhäuser                                       |     |                                       |     |                         |     |                         |     | Wohn- und<br>Geschäfts-<br>häuser,<br>Bürogebäude |     | übrige<br>bebaute<br>Objekte |     |
|---|----------------------------|-----|--|-----|---------------------------------------|-----|-------------------------|-----|-------------------------|-----|---|-----|------------------------------|-----|
|   |                            |     | freistehende<br>Ein- und Zwei-<br>familienhäuser |     | Reihenhäuser und<br>Doppelhaushälften |     | Mehrfamilien-<br>häuser |     | Wohnhäuser<br>insgesamt |     |   |     |                              |     |
|   |                            |     | ha   | %   | ha                                    | %   | ha                      | %   | ha                      | %   |   |     |                              |     |
| Stadt Göttingen                                     | 115                        | 63  | 13   | 46  | 43                                    | 900 | 4                       | -25 | 60                      | 234 | 11  | 36  | 18                           | 44  |
| LK Göttingen  | 1.007                      | -25 | 47   | -37 | 6                                     | -7  | 6                       | -61 | 59                      | -39 | 5   | 45  | 48                           | 49  |
| LK Goslar   | 568                        | -23 | 62   | 4   | 11                                    | 25  | 22                      | -6  | 95                      | 4   | 19  | 25  | 104                          | 6   |
| LK Holzminden                                       | 307                        | -17 | 35   | 1   | 3                                     | 41  | 4                       | -37 | 42                      | -2  | 5   | -9  | 26                           | 58  |
| LK Northeim   | 456                        | -12 | 42   | 10  | 6                                     | -20 | 9                       | 20  | 57                      | 7   | 11  | -20 | 28                           | -31 |
| LK Osterode am Harz                                 | 307                        | -27 | 28   | -16 | 8                                     | 17  | 7                       | -31 | 42                      | -14 | 7   | 5   | 14                           | -10 |
| Summen  | 2.761                      | -21 | 227  | -9  | 77                                    | 115 | 51                      | -24 | 355                     | 36  | 58  | 10  | 238                          | 10  |

| Landkreis (LK)<br>(kreisfreie) Stadt<br>Region (RG) | Wohnungs-/<br>Teileigentum |    | unbebaute Bauflächen |    |                         |   |                      |       | landwirt-<br>schaftlich<br>genutzte Grund-<br>stücke |    | Gemein-<br>bedarfs-<br>flächen |    | sonstige<br>Flächen |  |
|---|----------------------------|----|----------------------|----|-------------------------|---|----------------------|-------|--|----|--------------------------------|----|---------------------|--|
|   |                            |    | Wohnbauland          |    | gewerbliches<br>Bauland |   | sonstiges<br>Bauland |       |  |    |                                |    |                     |  |
|   |                            |    | ha                   | %  | ha                      | % | ha                   | %     |  |    |                                |    |                     |  |
| Stadt Göttingen                                     | keine<br>Angaben           | 8  | 33                   | 2  | -68                     | 0 | -88                  | 14    | -25  | 1  | 206                            | 2  | 74                  |  |
| LK Göttingen  |                            | 26 | 3                    | 7  | -24                     | 2 | 80                   | 848   | -27  | 2  | -30                            | 9  | -11                 |  |
| LK Goslar   |                            | 13 | 6                    | 1  | -89                     | 0 | -100                 | 322   | -35  | 0  | -82                            | 13 | -17                 |  |
| LK Holzminden                                       |                            | 7  | 6                    | 6  | -41                     | 1 | 178                  | 198   | -24  | 10 | 4                              | 13 | -32                 |  |
| LK Northeim   |                            | 15 | -22                  | 9  | 11                      | 0 | 0                    | 320   | -11  | 1  | -58                            | 15 | -25                 |  |
| LK Osterode am Harz                                 |                            | 5  | -13                  | 4  | 0                       | 0 | 0                    | 229   | -30  | 0  | -93                            | 7  | -44                 |  |
| Summen  |                            | 74 | -2                   | 29 | -42                     | 3 | 102                  | 1.931 | -27  | 14 | -18                            | 59 | -25                 |  |

**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**

|          |  |                                      |  |
|----------|--|--------------------------------------|--|
| <b>1</b> | <b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b>  |                                      |  |
|          | Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund |                                      |  |
|          | <b>LGLN<br/>Regionaldirektion<br/>Aurich</b>   | Oldersumer Straße 48<br>26603 Aurich | Tel.: 04941 176-584<br>Fax.: 04941 176-596 |
|          |  | E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de |  |

|          |  |   |  |
|----------|--|---|--|
| <b>2</b> | <b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg</b>  |   |  |
|          | Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel |   |  |
|          | <b>LGLN<br/>Regionaldirektion<br/>Braunschweig-Wolfsburg</b>   | Wilhelmstraße 3<br>38100 Braunschweig                               | Tel.: 0531 484-2232<br>Fax.: 0531 484-2180 |
|          |  | E-Mail: gag-bs@lgl.niedersachsen.de<br>gag-wob@lgl.niedersachsen.de |  |

|          |  |   |  |
|----------|--|---|--|
| <b>3</b> | <b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover</b>   |   |  |
|          | Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover und der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg |   |  |
|          | <b>LGLN<br/>Regionaldirektion<br/>Hameln-Hannover</b>  | Constantinstraße 40<br>30177 Hannover                             | Tel.: 0511 30245-431<br>Fax.: 0511 30245-450 |
|          |  | E-Mail: gag-hm@lgl.niedersachsen.de<br>gag-h@lgl.niedersachsen.de |  |

|          |  |  |  |
|----------|--|--|--|
| <b>4</b> | <b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b>  |  |  |
|          | Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen |  |  |
|          | <b>LGLN<br/>Regionaldirektion<br/>Lüneburg</b>   | Adolph-Kolping-Straße 12<br>21337 Lüneburg | Tel.: 04131 8545-165<br>Fax.: 04131 8545-197 |
|          |  | E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de        |  |

|          |  |                                       |  |
|----------|--|---------------------------------------|--|
| <b>5</b> | <b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b>  |                                       |  |
|          | Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und die Landkreise Göttingen, Goslar, Holzminden und Northeim. Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die Landkreise Göttingen und Osterode am Harz zum neuen Landkreis Göttingen fusioniert. |                                       |  |
|          | <b>LGLN<br/>Regionaldirektion<br/>Northeim</b>   | Danziger Straße 40<br>37083 Göttingen | Tel.: 0551 5074-322<br>Fax.: 0551 5074-374 |
|          |  | E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de  |  |

|          |   |                                     |  |
|----------|---|-------------------------------------|--|
| <b>6</b> | <b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg</b>  |                                     |  |
|          | Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg und der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch |                                     |  |
|          | <b>LGLN<br/>Regionaldirektion<br/>Oldenburg-Cloppenburg</b>   | Stau 3<br>26122 Oldenburg           | Tel.: 0441 9215-527<br>Fax.: 0441 9215-503 |
|          |   | E-Mail: gag-ol@lgl.niedersachsen.de |  |

|           |   |  |  |
|-----------|---|--|--|
| <b>7</b>  | <b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen</b>   |  |  |
|           | Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und der Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück         |  |  |
|           | <b>LGLN<br/>Regionaldirektion<br/>Osnabrück-Meppen</b>  | Obergerichtsstraße 18<br>49716 Meppen      | Tel.: 05931 159-0<br>Fax.: 05931 159-101   |
|           |   | E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de       |  |
| <b>8</b>  | <b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b>   |  |  |
|           | Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade                                       |  |  |
|           | <b>LGLN<br/>Regionaldirektion<br/>Otterndorf</b>  | Pappstraße 4<br>27711 Osterholz-Scharmbeck | Tel.: 04791 306-46<br>Fax.: 04791 306-25   |
|           |   | E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de       |  |
| <b>9</b>  | <b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden</b>  |  |  |
|           | Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden  |  |  |
|           | <b>LGLN<br/>Regionaldirektion<br/>Sulingen-Verden</b>   | Galtener Straße 16<br>27232 Sulingen       | Tel.: 04271 801-0<br>Fax.: 04271 801-112   |
|           |   | E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de       |  |
| <b>10</b> | <b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b>  |  |  |
|           | Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - |  |  |
|           | <b>LGLN<br/>Regionaldirektion<br/>Oldenburg-Cloppenburg</b>   | Postfach 2029<br>26010 Oldenburg           | Tel.: 0441 9215-633<br>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.

| <b>Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen</b>               |   |   |
|---|---|---|
| <b>Werra-Meißner-Kreis</b><br>Amt für Bodenmanagement<br>Homburg (Efze) | Goldbachstraße 12a<br>37269 Eschwege                      | Tel.: 05681 7704-2510<br>Fax: 05681 7704-2511 |
|   | E-Mail: gutachterausschuss.werra-meissner@hvbhg.hessen.de |   |
| <b>Landkreis Kassel</b><br>Amt für Bodenmanagement<br>Korbach           | Manteuffel-Anlage 4<br>34369 Hofgeismar                   | Tel.: 05631 978-4176<br>Fax: 0611 327605519   |
|   | E-Mail: gutachterausschuss.kreis-kassel@hvbhg.hessen.de   |   |
| <b>Stadt Kassel</b>   | Obere Königsstraße 8<br>37117 Kassel                      | Tel.: 0561 787-7002<br>Fax: 0561 787-4089     |
|   | E-Mail: gutachterausschuss@stadt-kassel.de                |   |

| <b>Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen</b> |                                     |  |
|--|-------------------------------------|--|
| <b>Oberer Gutachterausschuss<br/>Nordrhein-Westfalen</b>               | Postfach 300865<br>40408 Düsseldorf | Tel.: 0211 475-2640<br>Fax: 0211 475-2900    |
|  | E-Mail: oga@brd.nrw.de              |  |
| <b>Kreis Höxter<br/>Gutachterausschuss</b>                             | Moltkestraße 12<br>37671 Höxter     | Tel.: 05271 965-5301<br>Fax: 05271 965-85399 |
|  | E-Mail: m.busse@kreis-hoexter.de    |  |

| <b>Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Thüringen</b>  |   |   |
|---|---|---|
| <b>Oberer Gutachterausschuss<br/>Thüringen</b><br>Landesamt für Vermessung<br>und Geoinformation<br>Zentrale Geschäftsstelle<br>der Gutachterausschüsse | Hohenwindenstraße 13a<br>99098 Erfurt                       | Tel.: 0361 3783-237<br>Fax: 0361 3783-868   |
|   | E-Mail: gutachter.thueringen@tlvermgeo.thueringen           |   |
| <b>Landkreis Eichsfeld<br/>und Unstrut-Hainich-Kreis</b><br>Landesamt für Vermessung<br>und Geoinformation<br>Katasterbereich Leinefelde-Worbis         | Franz-Weinrich-Straße 24<br>37339 Leinefelde-Worbis         | Tel.: 036074 204-200<br>Fax: 036074 204-201 |
|   | E-Mail: gutachter.leinefelde-worbis@tlvermgeo.thueringen.de |   |

| <b>Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt</b>   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Gutachterausschuss<br/>Land Sachsen-Anhalt</b><br>Landesamt für Vermessung<br>und Geoinformation Sachsen-Anhalt<br>-Geschäftsstelle Land Sachsen-Anhalt-<br>-Geschäftsstelle,<br>zuständig für Landkreis Harz- | Otto-von-Guericke-Straße 15<br>39104 Magdeburg | Tel.: 0391 567-8585<br>Fax: 0391 567-8599 |
|   |  | Tel.: 0391 567-7864<br>Fax: 0391 567-7821 |
| E-Mail: poststelle@lvermgeo.sachsen-anhalt.de   |  |   |





**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Northeim**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen**  
Regionaldirektion Northeim

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

**Bereiche: Stadt Göttingen und Landkreis Göttingen,  
Landkreise Goslar, Holzminden und Northeim**

**Standort Göttingen**

Danziger Straße 40  
37083 Göttingen

Telefon: 0551 5074-322  
Telefax: 0551 5074-374

**Standort Goslar**

Jürgenweg 8  
38640 Goslar

Telefon: 05321 7574-21  
Telefax: 05321 7574-25

**Standort Holzminden**

Böntalstraße 44  
37603 Holzminden

Telefon: 05531 1299-41  
Telefax: 05531 1299-60

**Standort Northeim**

Bahnhofstraße 15  
37154 Northeim

Telefon: 05551 965-259  
Telefax: 05551 965-200

**Standort Osterode am Harz**

Berliner Straße 6  
37520 Osterode am Harz

Telefon: 05522 5004-65  
Telefax: 05522 5004-68

E-Mail: [gag-nom@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-nom@lgl.niedersachsen.de)

Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)