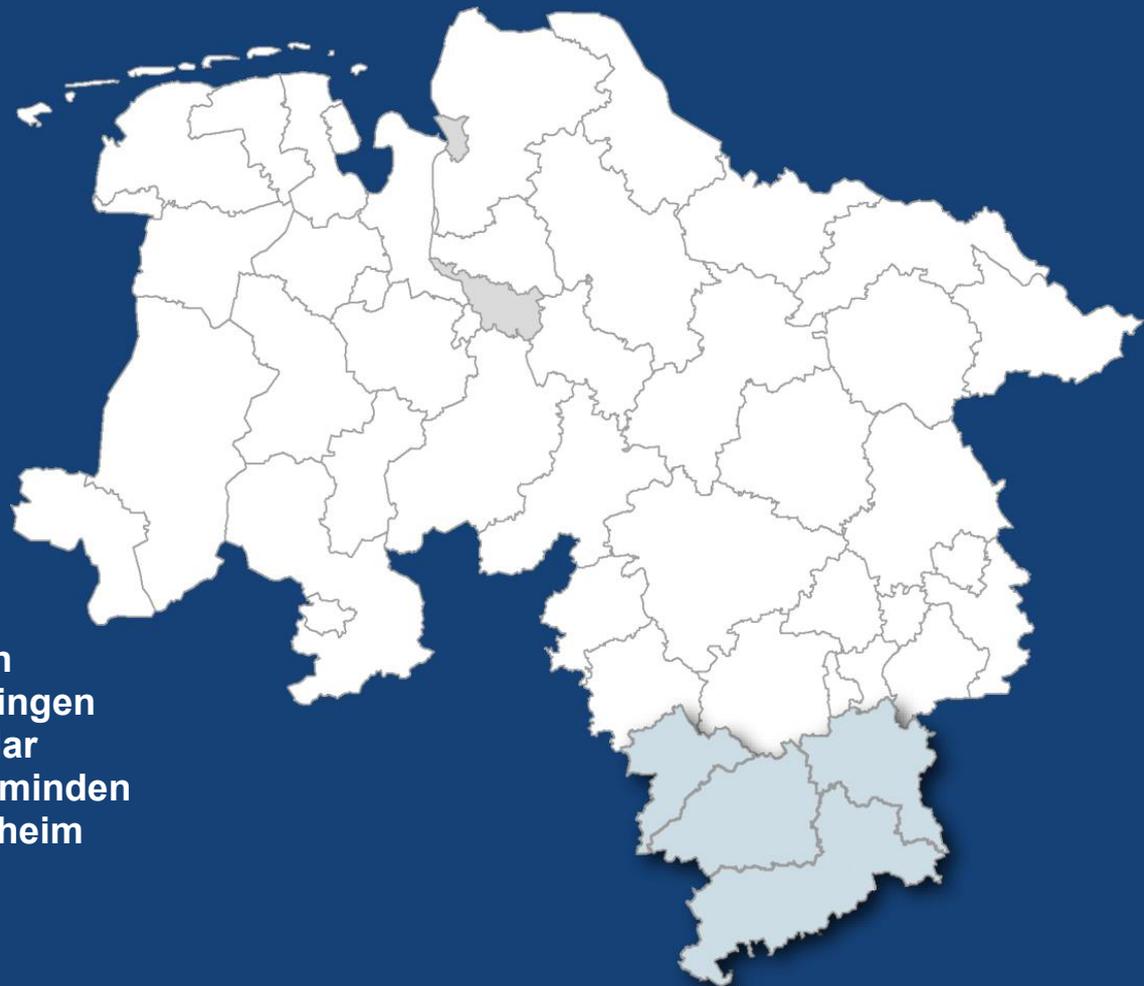




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Northeim**



**Stadt Göttingen  
Landkreis Göttingen  
Landkreis Goslar  
Landkreis Holzmanden  
Landkreis Northeim**

# Grundstücksmarktbericht 2018



**Niedersachsen**





**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Northeim**

**Zuständigkeitsbereich:**

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

**Geschäftsstelle:**



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim

# Grundstücks- marktbericht 2018



**Niedersachsen**

## Grundstücksmarktbericht 2018 für die Bereiche

**Stadt Göttingen**  
**Landkreis Göttingen**  
**Landkreis Goslar**  
**Landkreis Holzminden**  
**Landkreis Northeim**

Soweit nicht gesondert angegeben, beziehen sich alle Angaben auf das Berichtsjahr 2017 (01.11.2016 bis 31.10.2017).

Herausgeber: © 2018 **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

Telefon: 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: 90,00 € gemäß Nr. 5.2 der derzeit gültigen Gebührenordnung für  
Gutachterausschüsse und den Oberen Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte (GOGut) vom 31. Mai 2017 (Nds. GVBl. S. 164).

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

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 (Altkreis Göttingen).....	24
4.1.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz) .....	25
4.1.4	Landkreis Goslar .....	26
4.1.5	Landkreis Holzminden .....	27
4.1.6	Landkreis Northeim .....	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 (Altkreis Göttingen).....	31
5.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz) .....	31
5.2.4	Landkreis Goslar .....	32
5.2.5	Landkreis Holzminden .....	32
5.2.6	Landkreis Northeim .....	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	Erbbauerechte .....	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 (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen) .....	49
6.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz) .....	50
6.2.4	Landkreis Goslar .....	51
6.2.5	Landkreis Holzminden .....	52
6.2.6	Landkreis Northeim .....	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 (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen) .....	55
6.3.1.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz) .....	55
6.3.1.4	Landkreis Goslar .....	56
6.3.1.5	Landkreis Holzminden .....	56
6.3.1.6	Landkreis Northeim .....	57
6.3.2	Preisniveau - Grünlandnutzung .....	58
6.3.2.1	Stadt Göttingen .....	59
6.3.2.2	Landkreis Göttingen (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen) .....	59
6.3.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz) .....	59
6.3.2.4	Landkreis Goslar .....	60
6.3.2.5	Landkreis Holzminden .....	60
6.3.2.6	Landkreis Northeim .....	61
6.3.3	Preisentwicklung .....	62
6.3.3.1	Preisentwicklung - Ackerland .....	63
6.3.3.2	Preisentwicklung - Grünland .....	63
6.3.4	Umrechnungskoeffizienten - Ackerland .....	64
6.3.4.1	Landkreis Göttingen (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen) .....	65
6.3.4.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz) .....	66
6.3.4.3	Landkreis Goslar .....	67
6.3.4.4	Landkreis Holzminden .....	68
6.3.4.5	Landkreis Northeim .....	69
6.4	Höfe .....	70
6.5	Forstwirtschaftliche Flächen .....	70
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>72</b>
7.1	Gartenland .....	72
7.1.1	Private Grünflächen, Gartenland im Landkreis Goslar .....	73
7.2	Hutung/Streuwiese/Geringstland .....	74
7.3	Unland .....	74
7.4	Wege .....	74
7.5	Gräben .....	74
7.6	Abbauland .....	75
7.7	Wasserflächen (Teiche) .....	75
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>76</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	76
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	79
8.2.1	Wohnbauland .....	80
8.2.2	Gewerbliches Bauland .....	82
8.3	Bodenrichtwertkarten für Bauland .....	84
8.4	Bodenrichtwertkarten für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen .....	86

<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>88</b>
9.1	Allgemeines .....	88
9.2	Umsatzentwicklung.....	90
9.2.1	Stadt Göttingen.....	90
9.2.2	Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen).....	91
9.2.3	Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz) .....	92
9.2.4	Landkreis Goslar .....	93
9.2.5	Landkreis Holzminden .....	94
9.2.6	Landkreis Northeim .....	95
9.3	Untersuchung des Marktgeschehens / Lagebereiche .....	96
9.3.1	Lagebereiche im Bereich des Altkreises Göttingen (Ortschaften / Gemarkungen).....	97
9.3.2	Lagebereiche im Bereich des Altkreises Osterode a. Harz (Ortschaften / Gemarkungen) .....	98
9.3.3	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Goslar (Ortschaften / Gemarkungen) .....	99
9.3.4	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Holzminden (Ortschaften / Gemarkungen).....	99
9.3.5	Lagebereiche im Bereich des Landkreises Northeim (Ortschaften / Gemarkungen) .....	100
9.4	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	101
9.4.1	Preisniveau.....	101
9.4.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	105
9.4.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren .....	106
9.4.4	Sachwertfaktoren.....	106
9.4.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	110
9.4.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	112
9.4.4.3	Landkreis Göttingen – Altkreis Osterode am Harz.....	116
9.4.4.4	Landkreis Goslar.....	117
9.4.4.5	Landkreis Holzminden .....	119
9.4.4.6	Landkreis Northeim.....	120
9.4.5	Vergleichsfaktoren .....	122
9.4.5.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	124
9.4.5.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	128
9.4.5.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	132
9.4.5.4	Landkreis Goslar.....	136
9.4.5.5	Landkreis Holzminden .....	140
9.4.5.6	Landkreis Northeim.....	144
9.4.6	Erbbaurechte .....	148
9.5	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	150
9.5.1	Preisniveau.....	150
9.5.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	154
9.5.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren .....	155
9.5.4	Sachwertfaktoren.....	155
9.5.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	160
9.5.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	162
9.5.4.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	164
9.5.4.4	Landkreis Goslar.....	165
9.5.4.5	Landkreis Holzminden .....	166
9.5.4.6	Landkreis Northeim.....	167
9.5.5	Vergleichsfaktoren .....	168
9.5.5.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	170
9.5.5.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	172
9.5.5.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	174
9.5.5.4	Landkreis Goslar.....	176
9.5.5.5	Landkreis Holzminden .....	178
9.5.5.6	Landkreis Northeim.....	180
9.5.6	Erbbaurechte .....	182

9.6	Wohnungseigentum .....	184
9.6.1	Umsatzentwicklung .....	184
9.6.1.1	Stadt Göttingen .....	184
9.6.1.2	Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen .....	184
9.6.1.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz .....	184
9.6.1.4	Landkreis Goslar .....	185
9.6.1.5	Landkreis Holzminden .....	185
9.6.1.6	Landkreis Northeim .....	185
9.6.2	Preisniveau .....	186
9.6.3	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	190
9.6.4	Vergleichsfaktoren.....	191
9.6.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf .....	192
9.6.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf .....	196
9.6.4.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz .....	198
9.6.4.4	Landkreis Goslar .....	199
9.6.4.5	Landkreis Holzminden .....	200
9.6.4.6	Landkreis Northeim .....	201
9.6.5	Erbbaurechte.....	202
9.7	Ferienwohnungseigentum .....	203
9.7.1	Landkreis Goslar .....	203
9.7.1.1	Umsatzentwicklung .....	203
9.7.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung.....	203
9.7.1.3	Vergleichsfaktoren.....	204
9.8	Teileigentum .....	206
9.9	Mehrfamilienhäuser .....	207
9.9.1	Preisniveau .....	208
9.9.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	209
9.9.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	210
9.9.3.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf .....	212
9.9.3.2	Landkreis Göttingen, Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	213
9.9.3.3	Landkreis Göttingen, Altkreis Osterode am Harz .....	214
9.9.3.4	Landkreis Goslar .....	215
9.9.3.5	Landkreis Holzminden .....	216
9.9.3.6	Landkreis Northeim .....	217
9.9.4	Vergleichsfaktoren.....	218
9.9.4.1	Stadt Göttingen und die Orte Bovenden und Rosdorf .....	219
9.9.4.2	Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden und Rosdorf .....	220
9.9.4.3	Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz .....	221
9.9.4.4	Landkreis Goslar .....	222
9.9.4.5	Landkreis Holzminden .....	223
9.9.4.6	Landkreis Northeim .....	224
9.10	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude .....	225
9.10.1	Umsatzentwicklung, Preisniveau, Preisentwicklung.....	225
9.10.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	225
9.10.2.1	Wohn- und Geschäftshäuser - Innenstadt Göttingen .....	226
9.10.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser - Land Niedersachsen .....	227
9.10.2.3	Bürogebäude - Land Niedersachsen.....	228

<b>10 Mieten, Pachten .....</b>	<b>229</b>
10.1 Wohnungsmieten.....	229
10.1.1 Mehrfamilienhäuser .....	230
10.1.1.1 Stadt Göttingen.....	231
10.1.1.2 Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen .....	233
10.1.1.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	234
10.1.1.4 Landkreis Goslar.....	235
10.1.1.5 Landkreis Holzminden .....	236
10.1.1.6 Landkreis Northeim.....	237
10.1.2 Einfamilienhäuser .....	239
10.1.2.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	239
10.1.2.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf.....	239
10.1.2.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz.....	239
10.1.2.4 Landkreis Goslar.....	240
10.1.2.5 Landkreis Holzminden .....	240
10.1.2.6 Landkreis Northeim.....	241
10.2 Geschäftsraummieten.....	242
10.2.1 Stadt Göttingen.....	242
10.2.2 Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen .....	243
10.2.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz .....	244
10.2.4 Landkreis Goslar .....	245
10.2.5 Landkreis Holzminden .....	247
10.2.6 Landkreis Northeim .....	248
10.3 Mieten für gewerbliche Räume.....	249
10.4 Pacht für landwirtschaftliche Flächen .....	250
10.4.1 Ackerland.....	250
10.4.2 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 **2018** sind die im Berichtsjahr vom 01.11.2016 bis 31.10.2017 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. 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 Bericht werden die Teilbereiche als Altkreis Göttingen und Altkreis Osterode am Harz bezeichnet.

Im Berichtszeitraum wurden für diesen Bereich insgesamt 9.186 Vertragsvorgänge (Vorjahr 9.112) registriert. Der Geldumsatz beträgt 1.106 Millionen € (Vorjahr 1.096 Millionen €). Die Anzahl der Vertragsvorgänge und der Geldumsatz sind somit um 1 % höher als im Vorjahr. Der Flächenumsatz beträgt 2.513 ha (Vorjahr 2.761 ha) und liegt damit um 9 % unter dem Vorjahresergebnis.

Die Anzahl der verkauften **Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** ist im Berichtsjahr mit 425 Kauffällen gegenüber 474 im Vorjahr um 10 % geringer. Das Baulandpreisniveau ist in der Stadt Göttingen und im westlichen Altkreis Göttingen um rd. 10 % gestiegen. Im östlichen Altkreis Göttingen und im Landkreis Holzminden ergibt sich ebenfalls eine Steigerung des Indexwertes (rd. 3 %). In den übrigen Bereichen (Altkreis Osterode am Harz und die Landkreise Goslar und Northeim) ist das mittlere Niveau nahezu unverändert.

Bei den **land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr in der gesamten Region um 6 % auf 1.083 Verträge gesunken. Der Geldumsatz ist ebenfalls rückläufig (- 23%) und beträgt im Berichtsjahr 27,2 Millionen €. Der Flächenumsatz ist um 20 % geringer, er beträgt 1.547 ha. Der Bodenpreisindex für Ackerland ist in allen Bereichen in den letzten 9 Jahren erheblich gestiegen. Die Indexänderungen (gegenüber 2008) liegen im Einzelnen zwischen 69 % (Altkreis Göttingen) und 90 % (Landkreis Northeim), im Mittel ergibt sich eine Steigerung von rd. 78 %. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Preisanstieg von 3 % bis 11 % zu beobachten. Der Index für Grünland ist gegenüber 2008 ebenfalls in allen Bereichen gestiegen. Die insgesamt höchsten Preisänderungen sind hier im Landkreis Northeim mit 76 % festzustellen. Gegenüber dem Vorjahr ist im Landkreis Goslar die höchste Indexänderung (+ 11 %) zu verzeichnen. Auch in den übrigen Bereichen steigen die Grünlandpreise (1 % - 7 %), nur im Landkreis Holzminden ist ein Preisrückgang zu verzeichnen (-2 %).

Im Berichtsjahr sind insgesamt 6.794 entgeltliche Eigentumsübertragungen an **bebauten Grundstücken** registriert worden. Davon entfallen 33 % der Verträge und 19 % des Geldumsatzes auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Umsätze bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** sind in der Gesamtanzahl (2.262 Kauffälle) geringfügig höher als im Vorjahr (2.204 Kauffälle), der Geldumsatz ist auf 301,9 Millionen € gestiegen (+11 %). Nur im Bereich des Landkreises Goslar sind die Anzahl der Erwerbsvorgänge und der Geldumsatz rückläufig. Die Preisentwicklung ist stark lageabhängig. Bei den freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahr ab 1950 ist bis auf die Region Goslar überall ein Preisanstieg zu beobachten. In der Stadt Göttingen (mit Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf) liegt dieser Anstieg bei rd. 8 %. In den übrigen Bereichen liegt der Anstieg zwischen 4 % (Altkreis Osterode am Harz) und 12 % (Altkreis Göttingen). Für Objekte mit Baujahr bis 1949 ist die Entwicklung aufgrund sehr unterschiedlicher Zustandsmerkmale/Modernisierung/Restnutzungsdauer schwer abzuschätzen. In der Kategorie der **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind gegenüber dem Vorjahr eine geringere Anzahl der Verträge aber höhere Geldumsätze zu beobachten. Bezogen auf diesen Teilmarkt ist ein Minus von 5 % auf insgesamt 740 Verträge festzustellen (Geldumsatz: +8 % auf 92,6 Millionen €). Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften mit Baujahren ab 1950 sind in der Stadt Göttingen (mit Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf) und im Altkreis Osterode am Harz überdurchschnittlich positive Entwicklungen (rd. 10 % Plus) nachgewiesen. Im Landkreis Goslar sind nur geringe Preissteigerungen, im Altkreis Göttingen gleichbleibendes Niveau und im Landkreis Northeim sind fallende Tendenzen zu beobachten. Im Landkreis Holzminden ist aufgrund sehr geringer Stückzahlen in sehr unterschiedlichen Lagen keine allgemeine Aussage möglich.

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge für **Wohnungs- und Teileigentum** ist mit insgesamt 2.592 Kauffällen höher als im Vorjahr (2.530). Der Geldumsatz ist sogar wesentlich höher, er ist um rd. 20 % auf 201,8 Millionen € gestiegen. Bezüglich der Preisentwicklung für Wohnungseigentum (Objekte mit Baujahr ab 1950) sind in der Stadt Göttingen und im Landkreis Northeim deutliche Steigerungen nachgewiesen (+15 %). In den übrigen Bereichen sind überwiegend wieder leichte Steigerungen festzustellen, lediglich im Landkreis Holzminden sind für die letzten Jahre kaum Veränderungen 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 2017. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2016 und endet am 31.10.2017. 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.

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.

Gegenüber den bisherigen Grundstücksmarktberichten beziehen sich alle Preis- und Wertangaben jetzt in der Regel auf den Median („mittlerer Wert“). Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert (50 % der Preise liegen unter bzw. über diesem Wert). Der Median ist im Vergleich zum arithmetischen Mittel robuster gegenüber Extremwerten (Ausreißern).

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

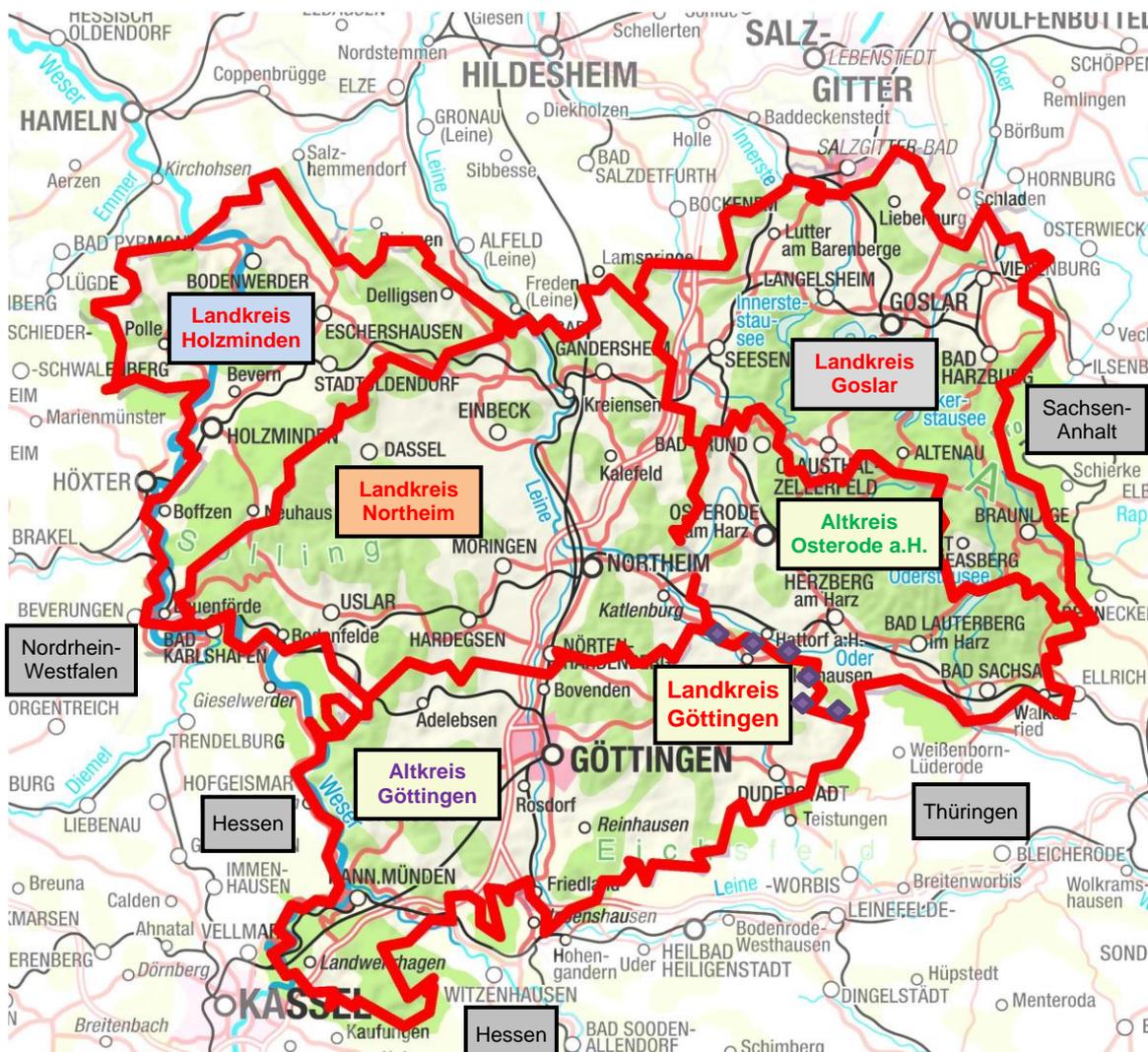
Der Grundstücksverkehr einer Region wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst:

- ◆ 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 in Niedersachsen 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 und Northeim. Der Landkreis Osterode am Harz (Altkreis Osterode am Harz) fusionierte am 1. November 2016 mit dem damaligen Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen) zum neuen Landkreis Göttingen mit Göttingen als Kreisstadt.

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 2016	Gesamt- fläche	Bevölke- rungsdichte	Gebäude- und Freiflächen	Landwirt. genutzte Flächen	Wald- flächen
		km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	%	%	%
Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen	326.244	1.756	186	6,1	42,4	42,6
Landkreis Goslar	138.119	967	143	5,7	28,4	58,6
Landkreis Holzminden	71.610	694	103	4,5	39,5	45,8
Landkreis Northeim	134.086	1.269	105	4,5	48,3	38,9
Land Niedersachsen	7.948.507	47.710	167	7,4	59,9	22,1

Quelle: Landesbetrieb für Statistik Niedersachsen, Stand 31.12.2016

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 nicht unbedeutenden Bestandteil der aus der Region resultierenden Wirtschaftskraft dar. Der Anteil der Beschäftigten ist aber sehr gering. Im Landkreis Northeim beträgt der Anteil rd. 4,0 %, in den übrigen Landkreisen des Zuständigkeitsbereichs jedoch unter 1 % und im Landesmittel 1,3 %.

## Beschäftigungsanteile in den Wirtschaftsbereichen

Gebiet	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Öffentliche und private Dienstleistungen	Erbringung von Unternehmensdienstleistungen
Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen	23,9 %	19,1 %	37,7 %	18,8 %
Landkreis Goslar	26,8 %	25,1 %	35,1 %	12,4 %
Landkreis Holzminden	46,6 %	17,8 %	25,6 %	9,1 %
Landkreis Northeim	37,2 %	17,9 %	29,7 %	11,2 %
Land Niedersachsen	29,7 %	22,5 %	28,7 %	17,8 %

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Stand 30.06.2016

### 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 2017 (2016)	je 100.000 Einwohner in 2016 (2015 / 2014)	je 100.000 Einwohner in 2016 (2015 / 2014)
Landkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen	- 8,3 %	5,9 % (6,1 %)	9	79
<i>Altkreis Göttingen einschl. Stadt Göttingen</i>	- 5,6 %	(6,1 %)	(6 / 8)	(57 / 68)
<i>Altkreis Osterode am Harz</i>	- 18,7 %	(6,1 %)	(3 / 7)	(26 / 42)
<i>Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die Landkreise Göttingen und Osterode am Harz fusioniert.</i>				
Landkreis Goslar	- 18,7 %	7,1 % (7,6 %)	3 (1 / 0)	36 (23 / 42)
Landkreis Holzminden	- 15,4 %	6,7 % (7,2 %)	6 (1 / 1)	41 (77 / 24)
Landkreis Northeim	- 18,8 %	5,8 % (6,2 %)	1 (2 / 1)	76 (41 / 48)
Land Niedersachsen	- 4,5 %	5,8 % (6,0 %)	17 (15 / 14)	176 (154 / 165)

Quellen: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 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 (48,8 %). Im Einzelnen verteilt sich die Bevölkerung auf die Teilbereiche wie folgt:

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

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.

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

Während die Einwohnerzahl (mit Erstwohnsitz) nach der vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) veröffentlichten Statistik für die Stadt Göttingen eine Entwicklung von minus 3,7 % für den Zeitraum von 2005 bis 2015 nachweist, ermittelt die Stadt Göttingen in seiner eigenen Statistik für diesen Zeitraum ein Plus von 3,0 % bezüglich der Gesamtbevölkerung inklusive Zweitwohnsitz, wobei die Anzahl der Studierenden maßgeblichen Einfluss hat. Ähnlich ist es bei den Bevölkerungsprognosen (Entwicklung 2015-2030), während die allgemeinen Einwohner-Statistiken (LSN, bezogen auf Erstwohnsitz) für die Stadt Göttingen keine signifikante Veränderung prognostizieren, weisen die eigenen Statistiken der Stadt Göttingen einen leichten Anstieg bezüglich der Gesamtbevölkerung inklusive Zweitwohnsitz nach und begründet dies mit der Erwartung einer weiter steigenden Anzahl der Studierenden.

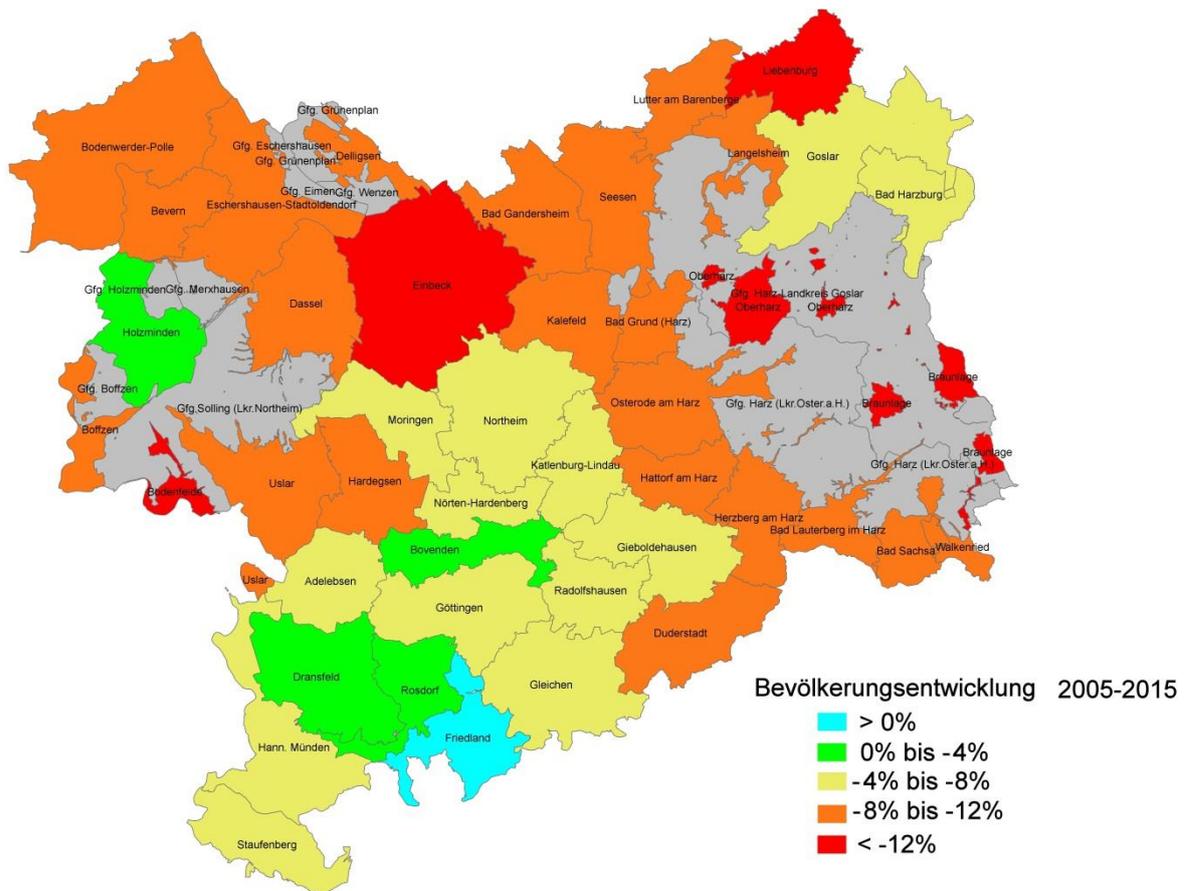
**Bevölkerungsentwicklung**

Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (EG/SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 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 %
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%
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 %
Hattorf am Harz, SG	8.138	7.773	7.391	-9,2%
Staufenberg	8.435	8.129	7.837	-7,1 %
Herzberg am Harz, Stadt	14.762	13.883	12.995	-12,0%
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 %
Osterode am Harz, Stadt	24.773	23.609	22.084	-10,9%
Walkenried, SG	5.141	4.710	4.525	-12,0%
*) Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die Landkreise Göttingen und Osterode am Harz fusioniert.				
**) beeinflusst durch Umstrukturierung des Grenzdurchgangslagers in Friedland				
<b>Landkreis Goslar</b>	152.142	143.706	137.023	-9,9 %
Bad Harzburg, Stadt	22.754	21.928	21.620	-5,0 %
Clausthal-Zellerfeld, EG *	18.640	17.557	15.757	-15,5 %
Braunlage, Stadt	7.204	6.442	5.940	-17,5 %
Goslar, Stadt ** (inkl. Vienenburg)	54.632	51.941	50.484	-7,6 %
Langelshausen, 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 %
Lutter am Barenberge, SG	4.479	4.202	4.058	-9,4 %
*) die Samtgemeinde Oberharz wurde mit Wirkung vom 01.01.2015 in die Einheitsgemeinde Clausthal-Zellerfeld überführt				
**) die Stadt Vienenburg wurde mit Wirkung vom 01.01.2014 in die Stadt Goslar eingegliedert				
<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 %

Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (EG/SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2005-2015
	30.06.2005	30.06.2010	30.06.2015	
<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 %
*) die Gemeinde Kreiensen wurde mit Wirkung vom 01.01.2013 in die Stadt Einbeck eingegliedert				

Quelle: Eigene Grafik nach Daten vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Stand 30.06.2015

**Bevölkerungsentwicklung (2005 - 2015) im südlichen Niedersachsen (Regionaldirektion Northeim)**



Quelle: Eigene Grafik nach Daten vom Landesamt für Statistik Niedersachsen

Anmerkung: Die Bevölkerungsentwicklung in Friedland ist beeinflusst durch das Grenzdurchgangslager

**Bevölkerungsprognose**

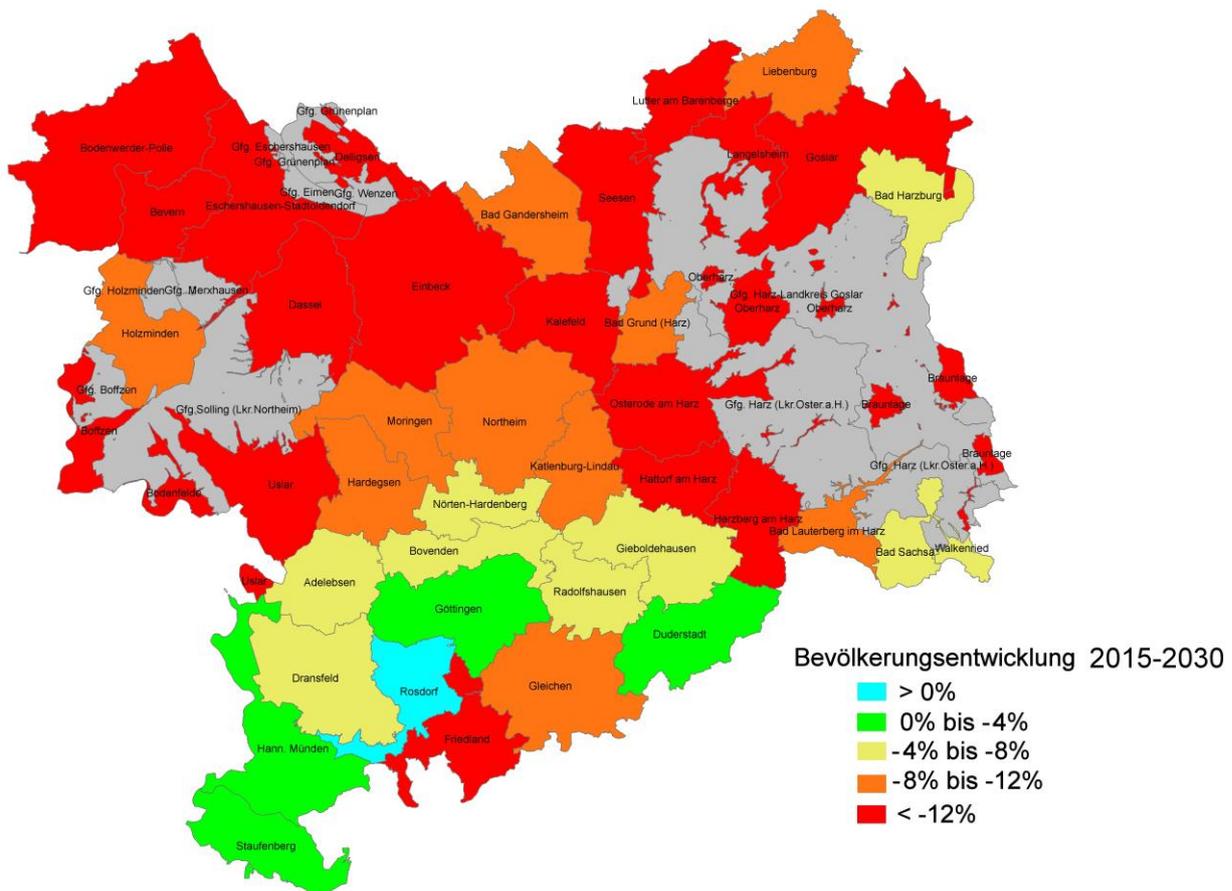
Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2015-2030
	Basis 2015	Prognose 2020	Prognose 2030	
<b>Landkreis Göttingen *</b>	325.261	317.120	305.270	-6,1 %
Adelebsen, Flecken	6.446	6.380	6.160	-4,4 %
Bovenden, Flecken	13.459	12.930	12.580	-6,5 %
Bad Grund (Harz), SG	8.427	8.220	7.510	-10,9 %
Bad Lauterberg im Harz, Stadt	10.517	10.030	9.270	-11,9 %
Bad Sachsa, Stadt	7.428	7.200	6.920	-6,8 %
Dransfeld, SG	9.352	9.030	8.690	-7,1 %
Duderstadt, Stadt	20.658	20.620	19.960	-3,4 %
Friedland **	11.097	7.160	6.670	-39,9 %
Gieboldehausen, SG	13.767	13.450	12.760	-7,1 %
Gleichen	9.015	8.550	8.060	-10,6 %
Göttingen, Stadt ***	117.406	118.870	116.640	-0,7 %
Hann. Münden, Stadt	23.728	23.860	23.660	-0,3 %
Hattorf am Harz, SG	7.391	6.950	6.350	-14,1 %
Herzberg am Harz, Stadt	12.995	11.990	10.780	-17,0 %
Osterode am Harz, Stadt	22.084	20.560	18.590	-15,8 %
Radolfshausen, SG	7.172	7.120	6.900	-5,3 %
Rosdorf	11.752	12.020	12.110	3,8 %
Staufenberg	7.837	7.780	7.590	-3,2 %
*) Mit Wirkung zum 01.11.2016 sind die Landkreise Göttingen und Osterode am Harz fusioniert.				
**) beeinflusst durch das Grenzdurchgangslager in Friedland				
***) Während die allgemeinen Einwohner-Statistiken (bezogen auf Erstwohnsitz) für die Stadt Göttingen keine signifikante Veränderung prognostizieren, weisen die eigenen Statistiken der Stadt Göttingen einen leichten Anstieg bezüglich der Gesamtbevölkerung inkl. Zweitwohnsitz nach (wg. wachsender Anzahl der Studierenden).				
<b>Landkreis Goslar</b>	137.023	130.780	122.180	-10,8 %
Bad Harzburg, Stadt	21.620	21.190	20.400	-5,6 %
Braunlage, Stadt	5.940	5.530	5.040	-15,2 %
Clausthal-Zellerfeld, EG *	15.757	14.850	13.560	-13,9 %
Goslar, Stadt ** (ohne Vienenburg)	Einwohnerentwicklung von 2009 bis 2030			-20,0 %
Langelsheim, Stadt	11.721	11.020	10.200	-13,0 %
Liebenburg	8.122	7.840	7.290	-10,2 %
Seesen, Stadt	19.321	18.210	16.820	-12,9 %
Vienenburg, Stadt **	Einwohnerentwicklung von 2009 bis 2030			-17,0 %
*) die Samtgemeinde Oberharz wurde mit Wirkung vom 01.01.2015 in die Einheitsgemeinde Clausthal-Zellerfeld überführt				
**) die Stadt Vienenburg wurde mit Wirkung vom 01.01.2014 in die Stadt Goslar eingegliedert				
<b>Landkreis Holzminden</b>	71.154	67.750	62.700	-11,9 %
Bevern, SG	5.860	5.540	5.050	-13,8 %
Bodenwerder - Polle, SG	14.941	14.180	13.010	-12,9 %
Boffzen, SG	6.796	6.460	5.950	-12,4 %
Delligsen, Flecken	7.894	7.480	6.840	-13,4 %
Eschershausen - Stadtoldendorf, SG	15.599	14.720	13.570	-13,0 %
Holzminden, Stadt	20.064	19.370	18.290	-8,8 %

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

Landkreis Einheits-/Samtgemeinde (SG)	Wohnbevölkerung/Einwohner			Entwicklung 2015-2030
	Basis 2015	Prognose 2020	Prognose 2030	
<b>Landkreis Northeim</b>	133.722	126.750	117.720	-12,0 %
Bad Gandersheim, Stadt	9.690	9.400	8.820	-9,0 %
Dassel, Stadt	9.873	8.890	7.900	-20,0 %
Einbeck, Stadt (inkl. Kreiensen) *	31.279	29.600	27.370	-12,5 %
Hardeggen, Stadt	7.777	7.430	7.000	-10,0 %
Kalefeld	6.597	6.060	5.490	-16,8 %
Katlenburg-Lindau	7.165	6.840	6.360	-11,2 %
Moringen, Stadt	7.013	6.730	6.290	-10,3 %
Nörten-Hardenberg, Flecken	8.071	7.900	7.600	-5,8 %
Northeim, Stadt	28.814	27.270	25.480	-11,6 %
Uslar, Stadt	14.297	13.480	12.390	-13,3 %
*) die Gemeinde Kreiensen wurde mit Wirkung vom 01.01.2013 in die Stadt Einbeck eingegliedert				
<b>Bereich Regionaldirektion Northeim</b>	Vorausberechnung 2015 – 2030 (LSN)			-8,9 %
<b>Land Niedersachsen</b>	Vorausberechnung 2015 – 2030 (LSN)			-4,5 %

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

**Bevölkerungsprognose (Einwohnerentwicklung von 2015 bis 2030) im südlichen Niedersachsen (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 9.186 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 (+1 %). Der Geldumsatz ist nur geringfügig auf rd. 1.106 Millionen € gestiegen (+1 %). Der Flächenumsatz beträgt im Berichtsjahr 2.513 ha, er liegt damit um 9 % unter dem Vorjahresergebnis. Für den Landkreis Göttingen erfolgen Einzelangaben für die Teilbereiche Stadt Göttingen, Altkreis Göttingen und Altkreis Osterode am Harz.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr		Umsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr	
Stadt Göttingen	1.087	-2 %	↓	363	3 %	↑	134	76 %	↑
Altkreis Göttingen	1.737	-4 %	↓	185	-4 %	↓	491	-51 %	↓
Altkreis Osterode am Harz	1.047	0 %	→	75	9 %	↑	312	1 %	→
Landkreis Goslar	2.707	5 %	↑	270	10 %	↑	681	20 %	↓
Landkreis Holzminden	922	-2 %	↓	63	-12 %	↓	352	14 %	↑
Landkreis Northeim	1.686	2 %	↑	150	-9 %	↓	543	19 %	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

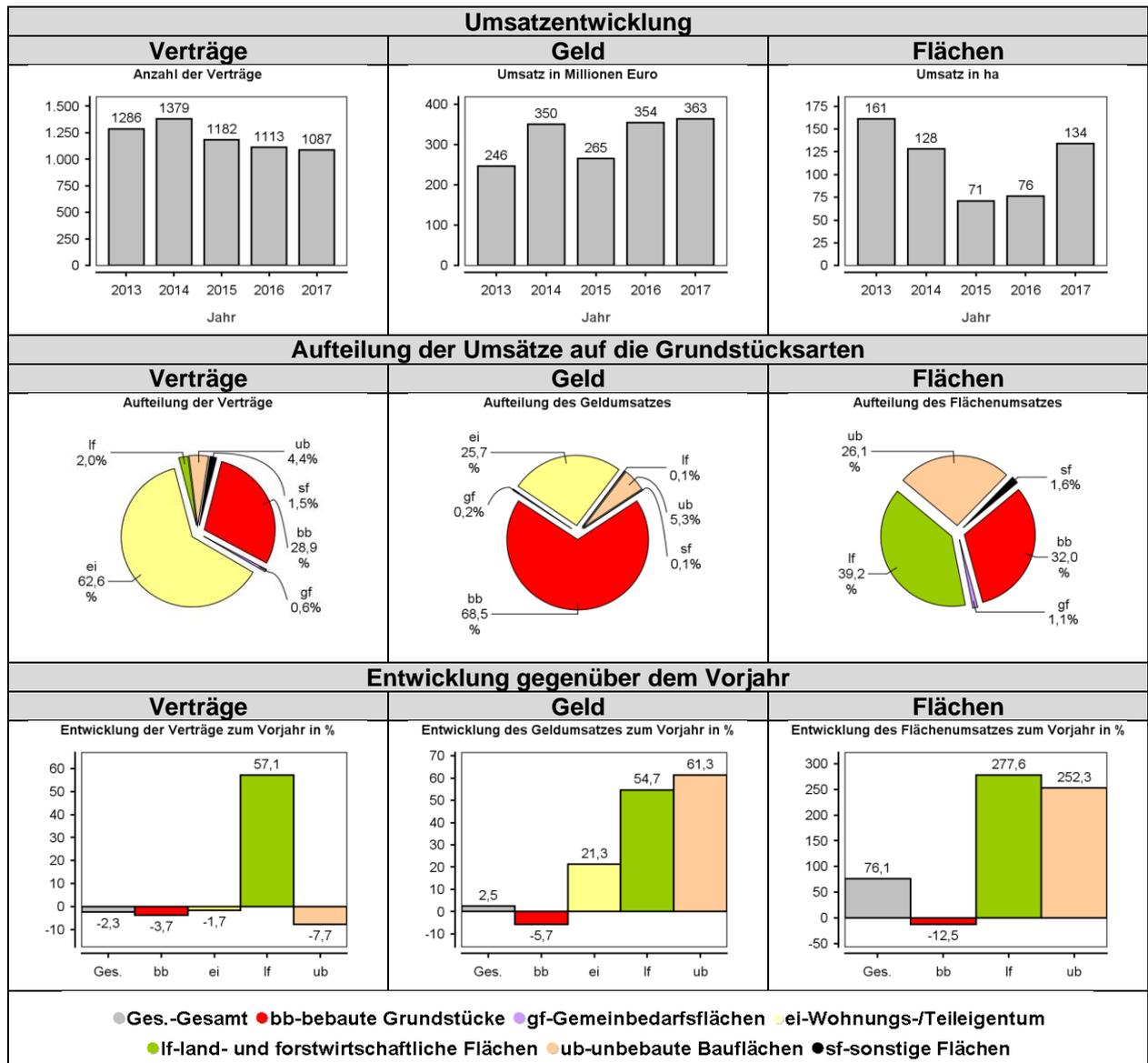
- ♦ **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland).
- ♦ **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt 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.

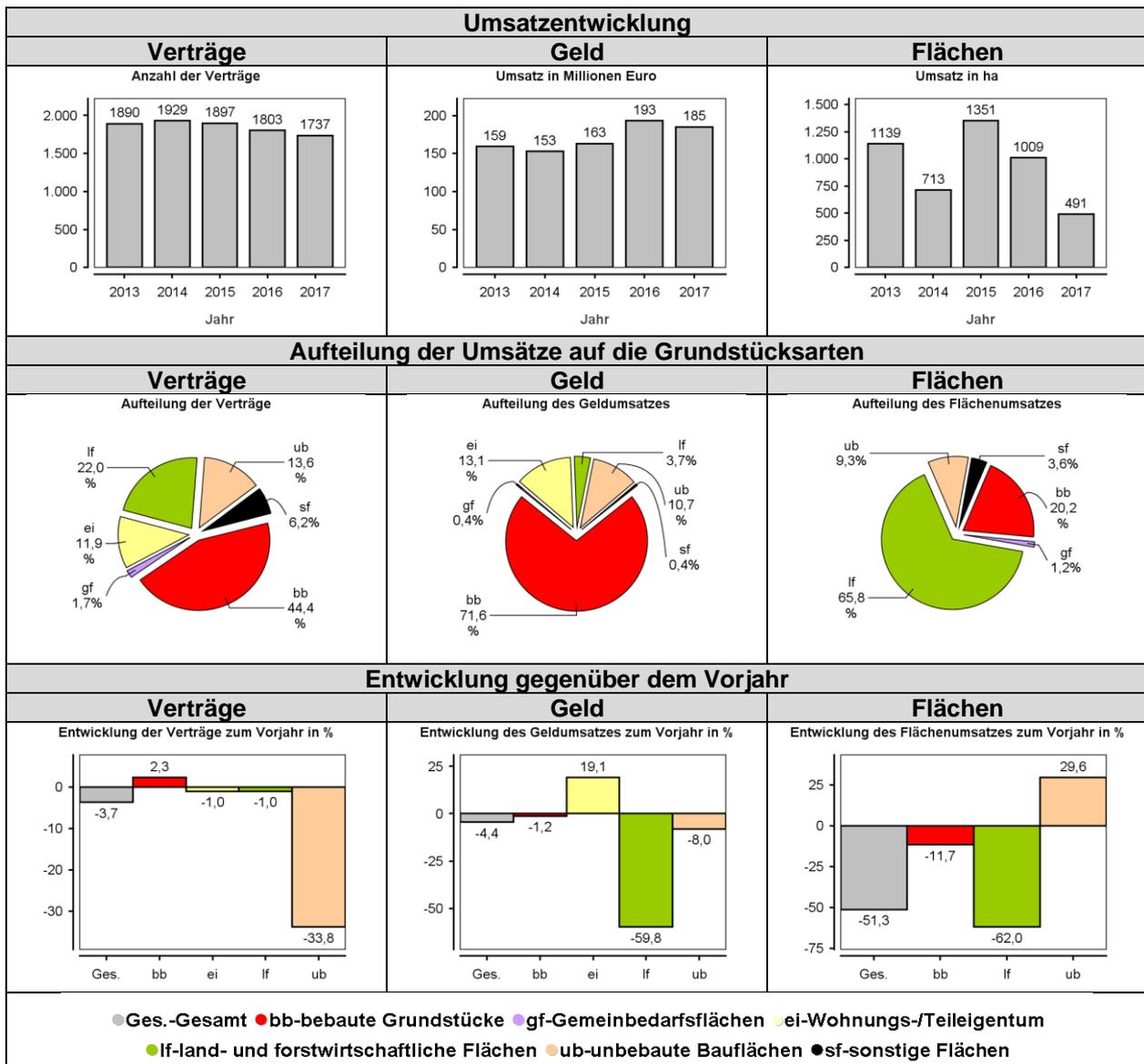
Die Entwicklung der Stückzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

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

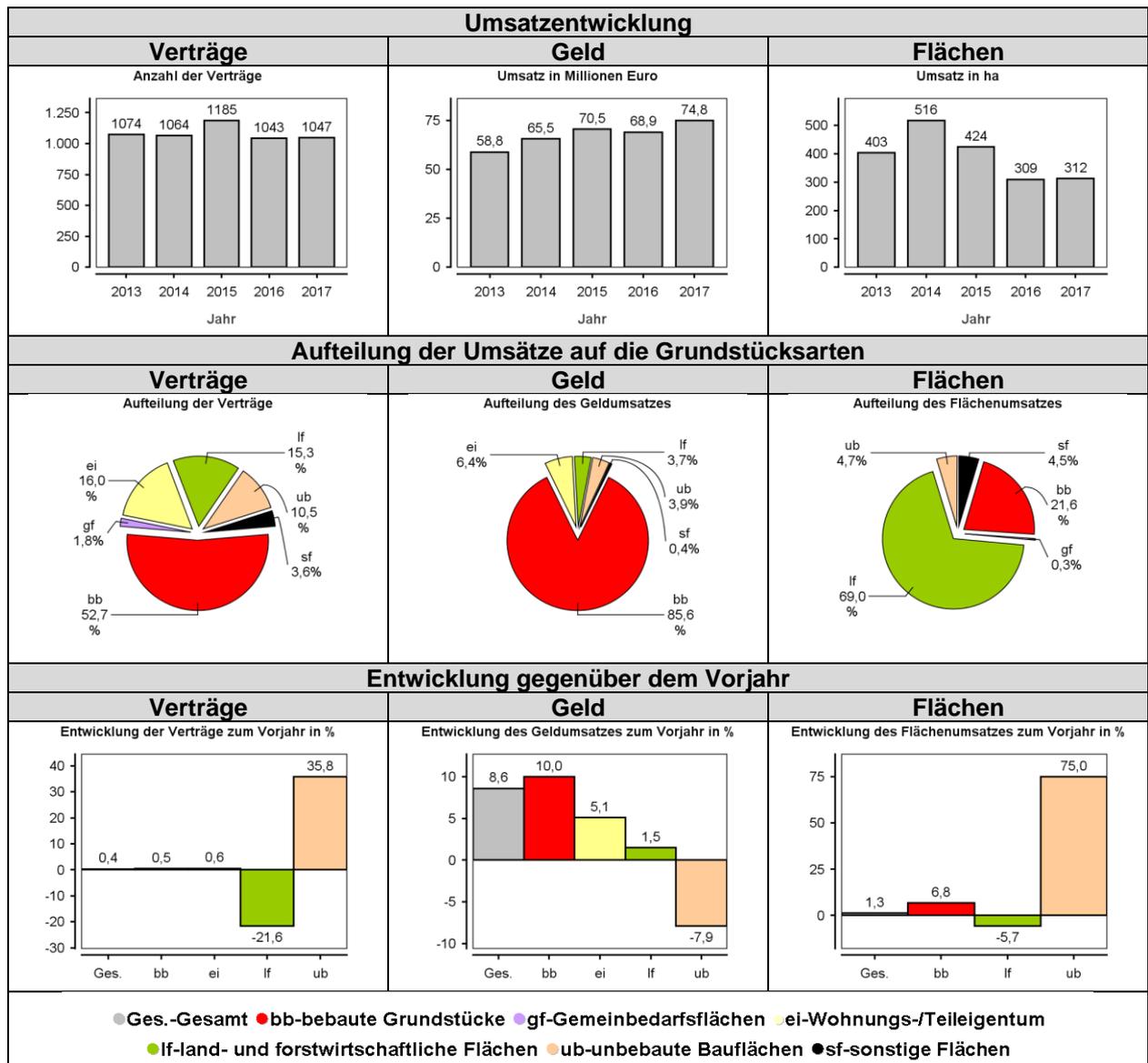
#### 4.1.1 Stadt Göttingen



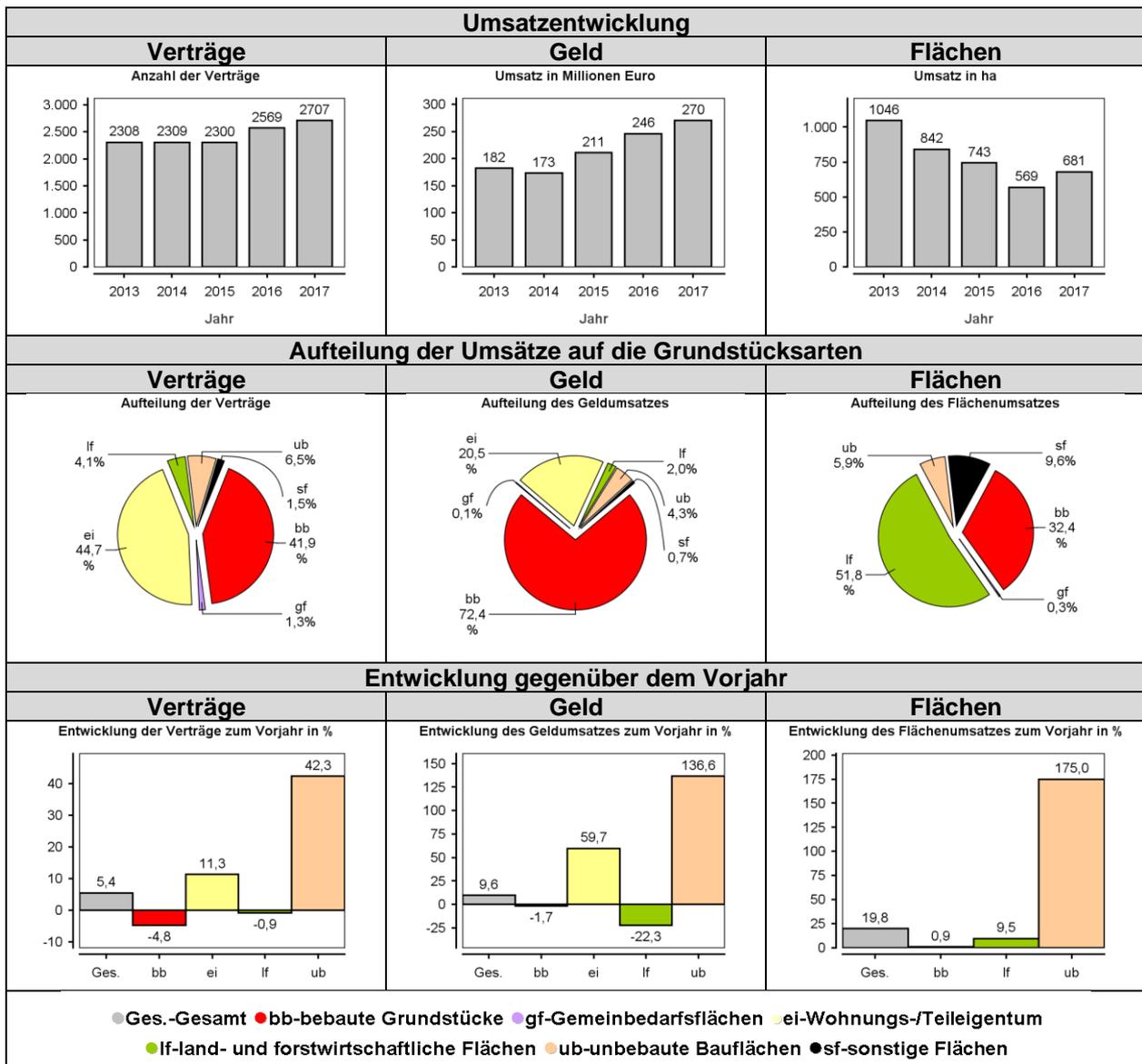
4.1.2 Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)



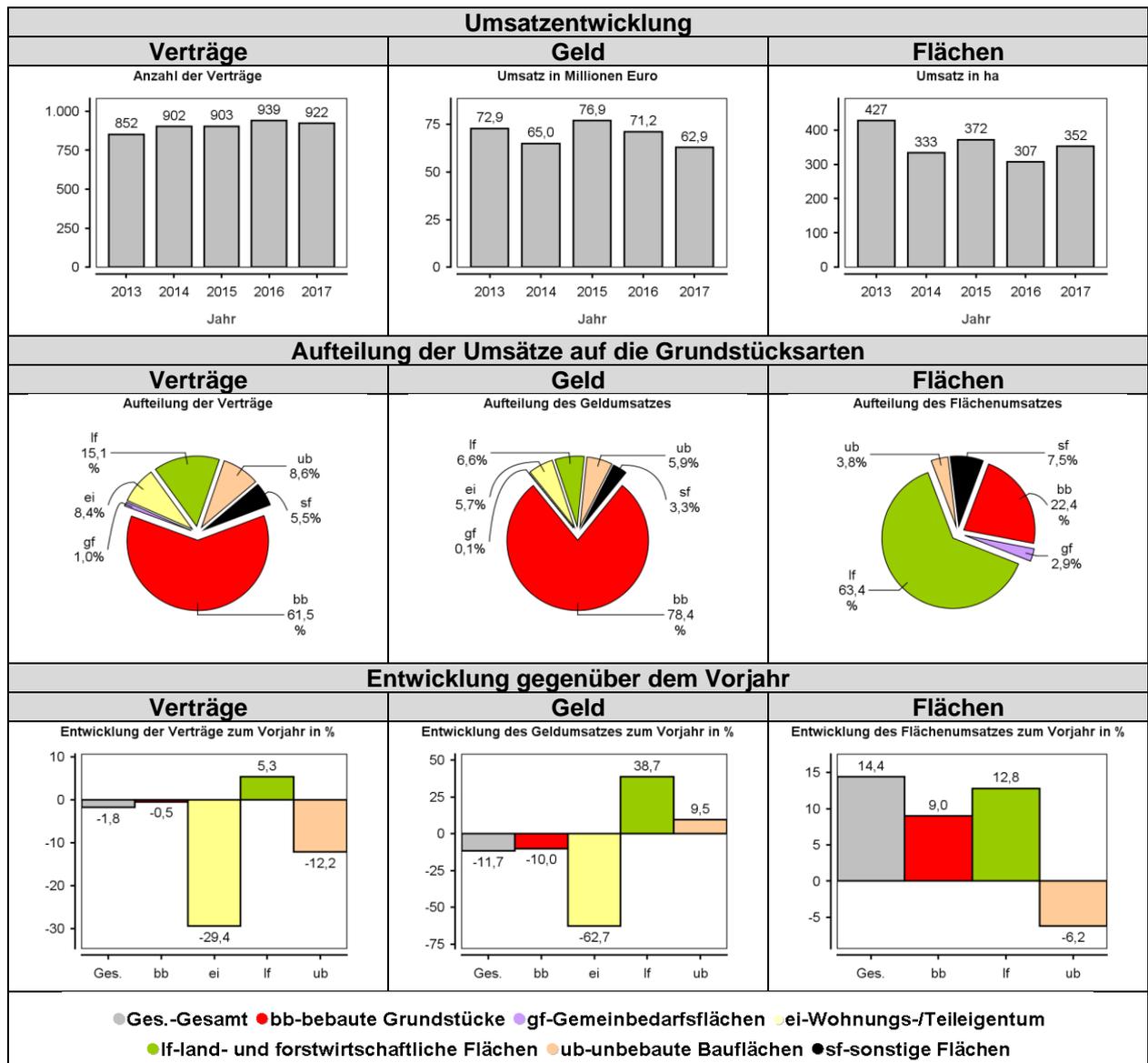
4.1.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)



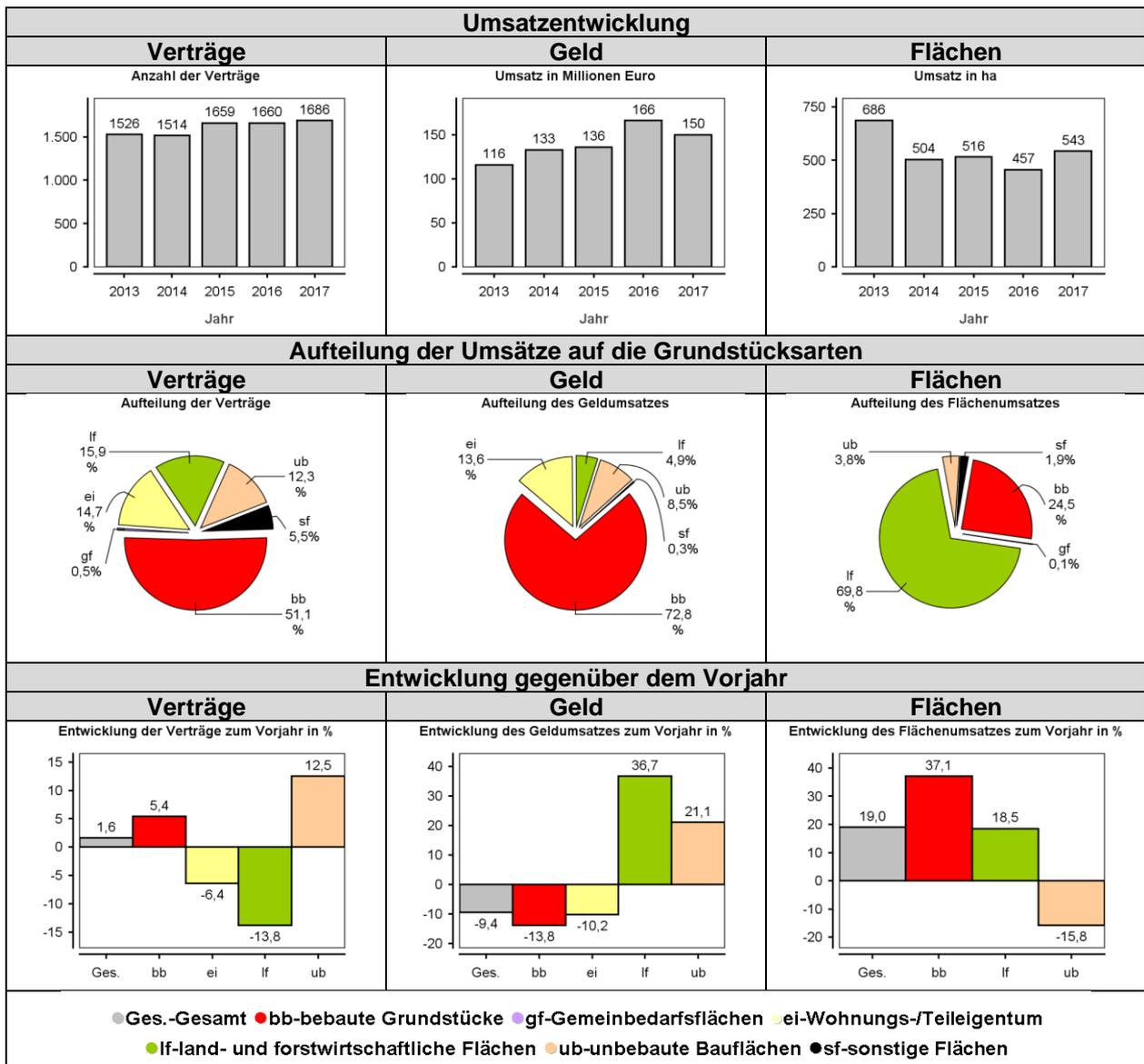
4.1.4 Landkreis Goslar



4.1.5 Landkreis Holzminden



4.1.6 Landkreis Northeim



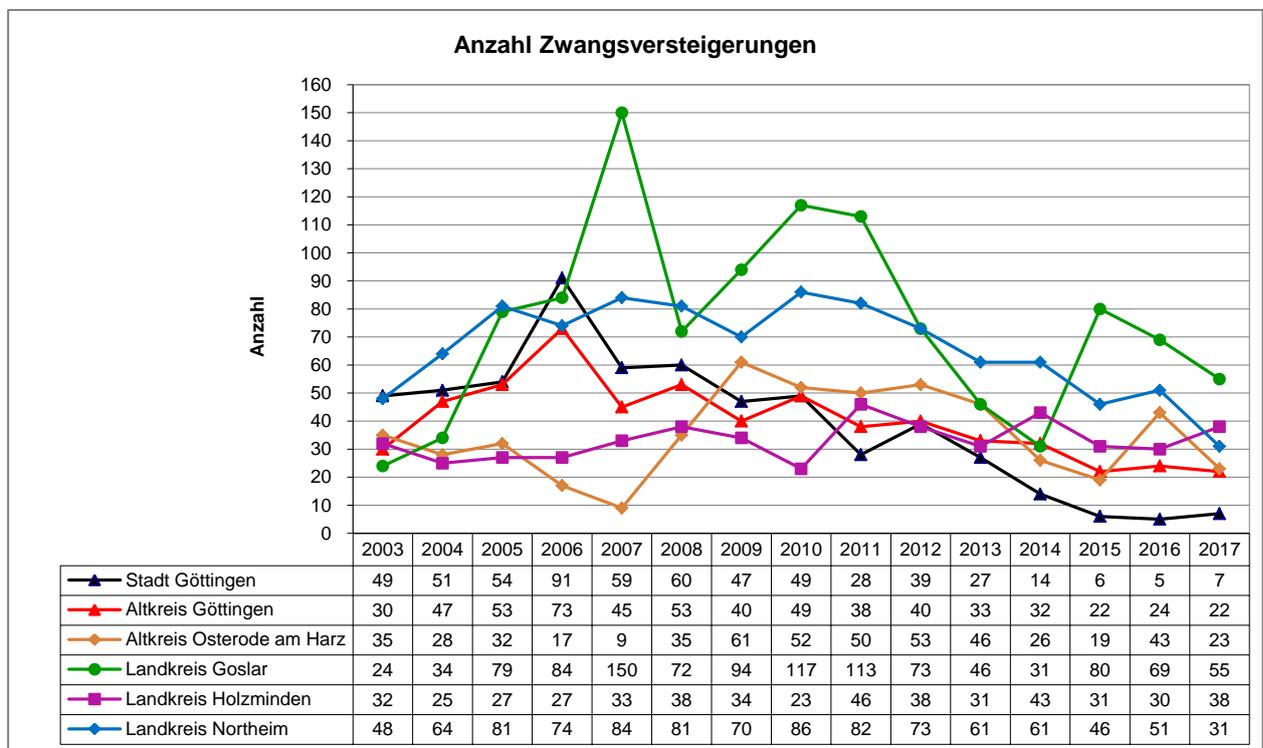
## 4.2 Art des Erwerbs

Im Berichtsjahr sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 9.186 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.

Für den Landkreis Göttingen wird die Anzahl getrennt nach den Teilbereichen Stadt Göttingen, Altkreis Göttingen und Altkreis Osterode am Harz dargestellt.



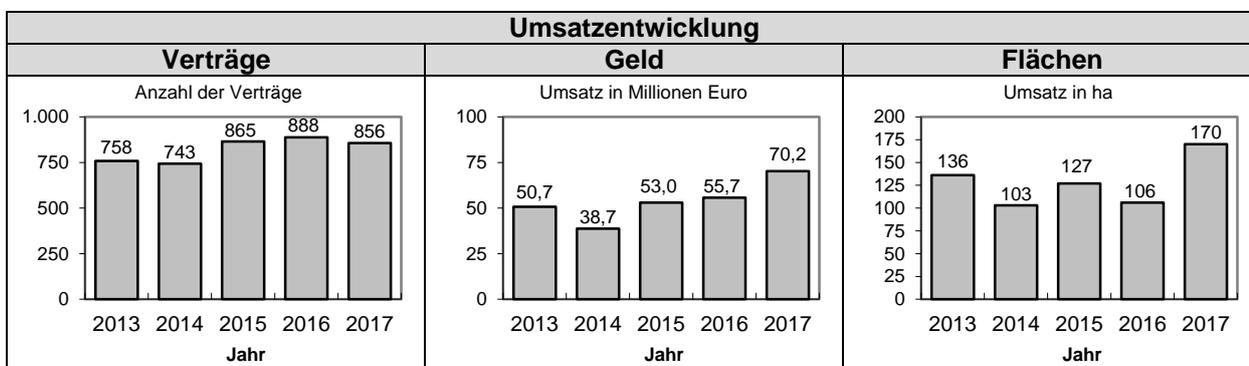
## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

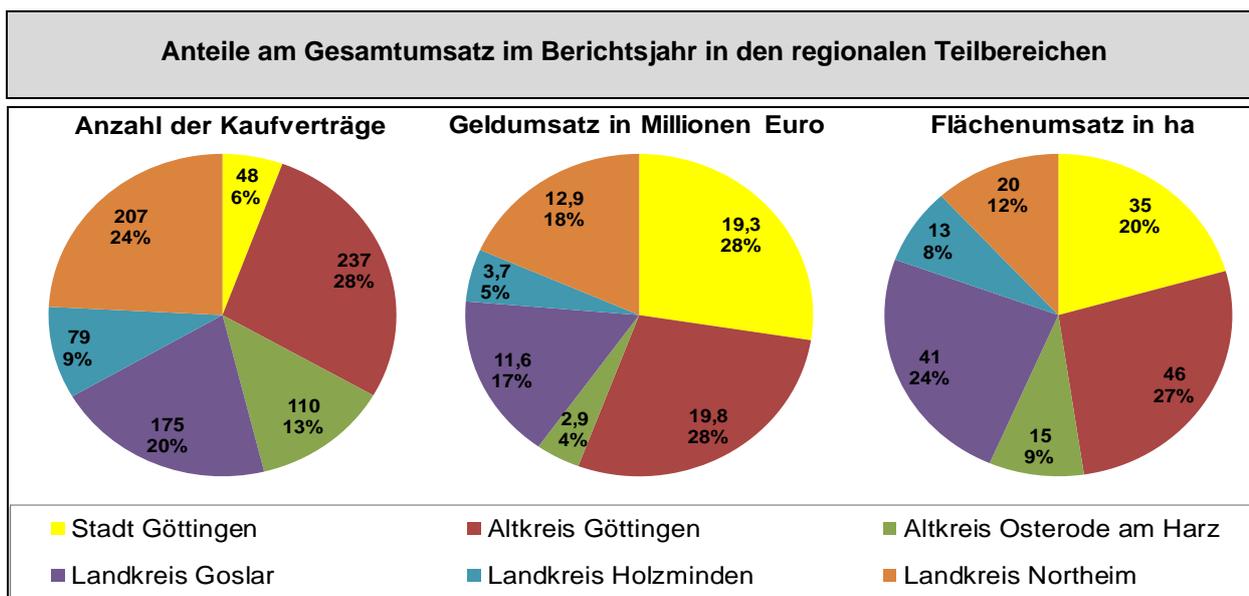
In den nachfolgenden Abschnitten werden Umsatzentwicklung, Preisniveau und Preisentwicklung der unbebauten Bauflächen dargestellt. Zunächst werden die Gesamtumsätze für Bauflächen im Zuständigkeitsbereich gegenüber gestellt. Auch die Umsatzentwicklungen in den Teilbereichen mit Aufteilung in die verschiedenen 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

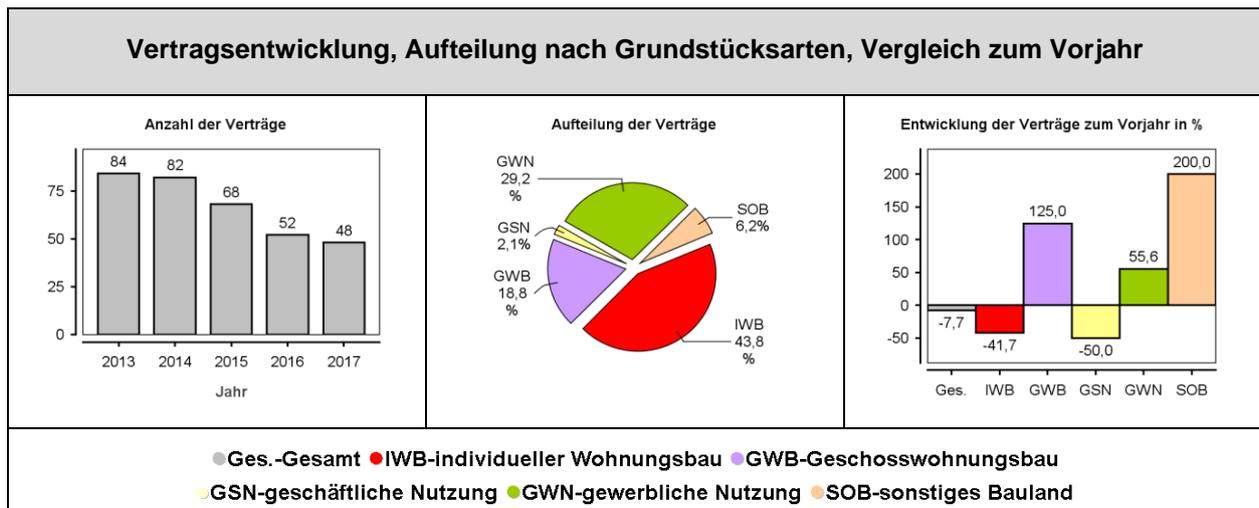
Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 888 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Bauflächen oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 4 % niedriger. Der Geldumsatz ist von 55,7 Millionen € im Vorjahr auf jetzt 70,2 Millionen € um 26 % gestiegen. Der Flächenumsatz beträgt im Berichtsjahr 170 ha und liegt damit um 60 % über dem Vorjahresergebnis (106 ha).



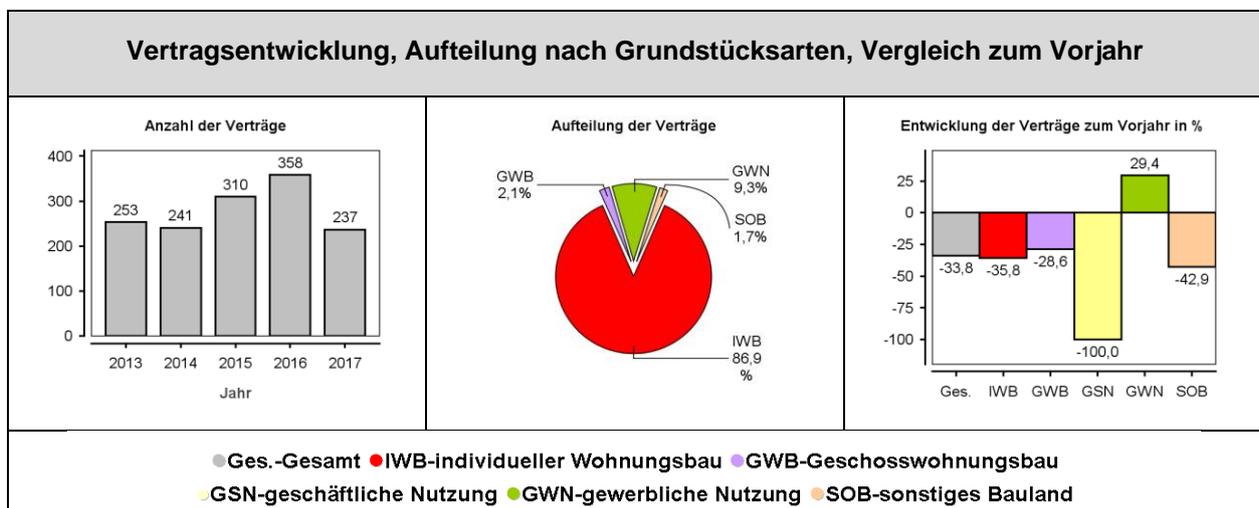
Die Anteile der regionalen Teilbereiche am Gesamtumsatz im Berichtsjahr werden in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Für den Landkreis Göttingen wird die Anzahl getrennt nach den Teilbereichen Stadt Göttingen, Altkreis Göttingen und Altkreis Osterode am Harz dargestellt.



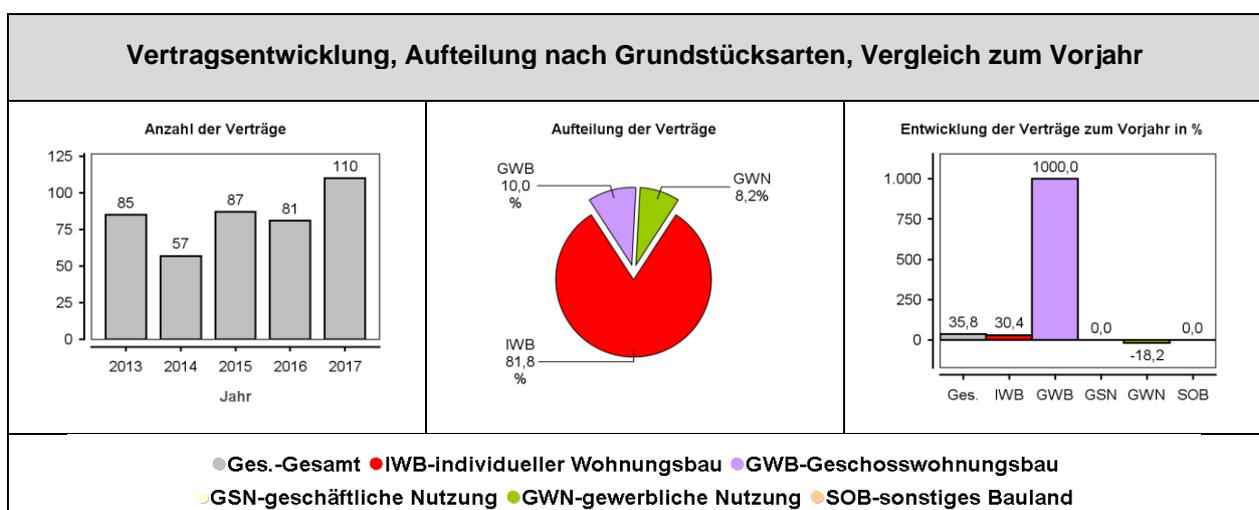
### 5.2.1 Stadt Göttingen



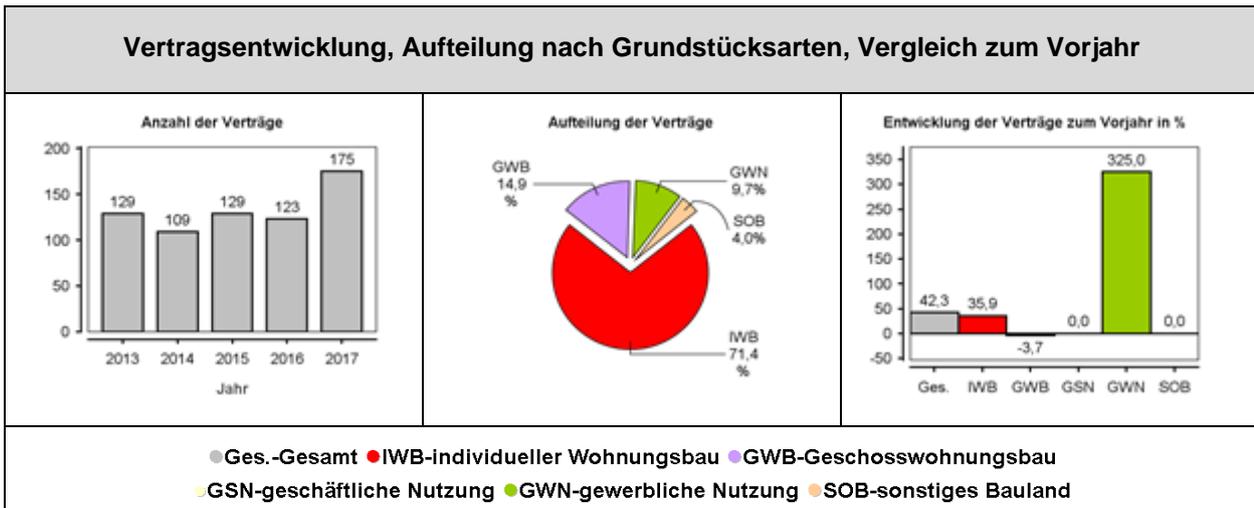
### 5.2.2 Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)



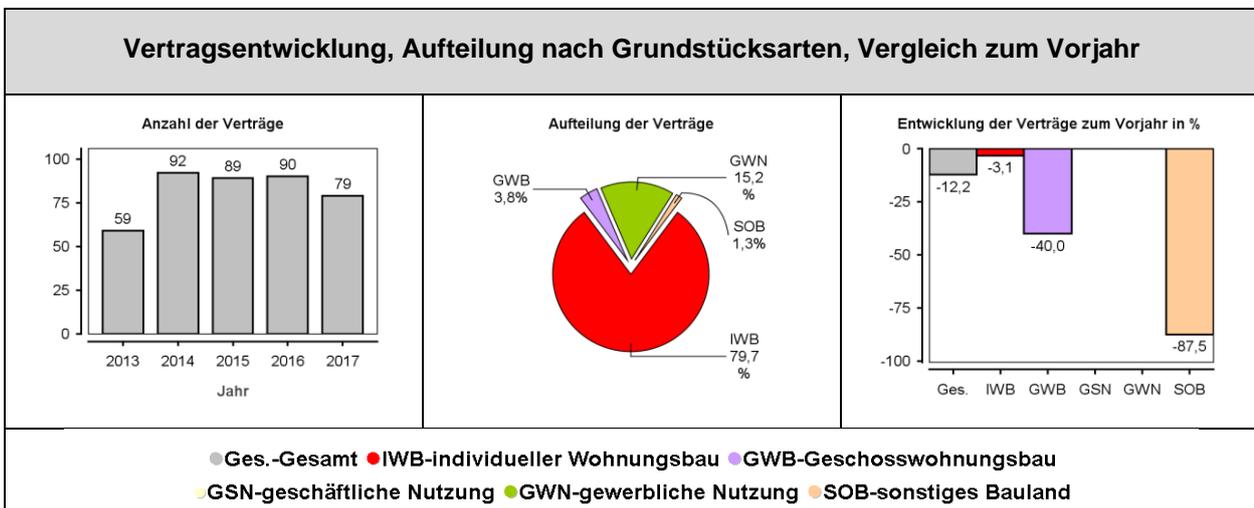
### 5.2.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)



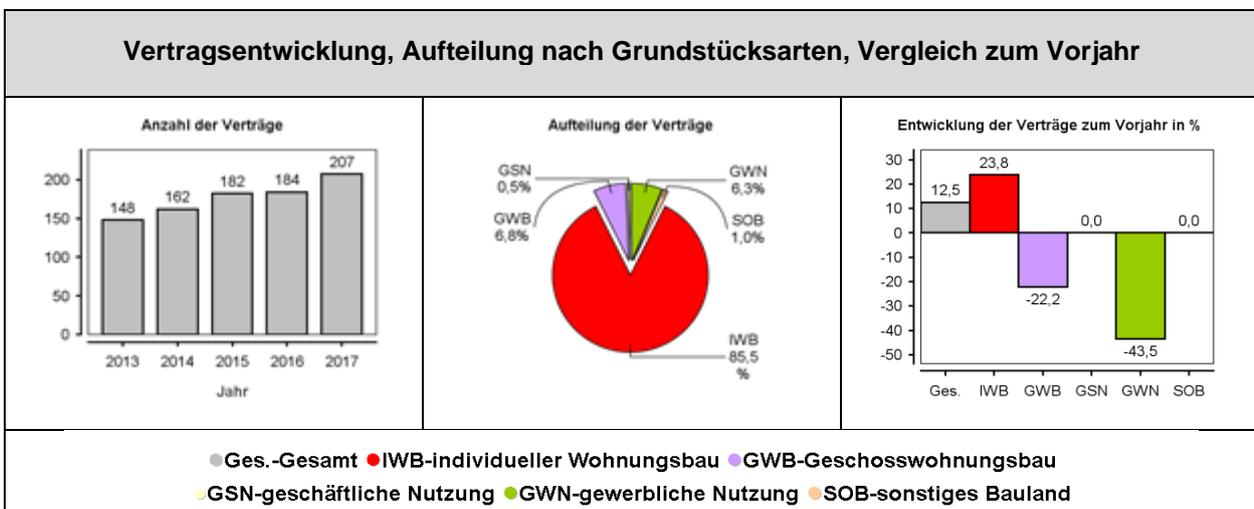
5.2.4 Landkreis Goslar



5.2.5 Landkreis Holzminden



5.2.6 Landkreis Northeim



### 5.3 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr 2017 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 425 Erwerbsvorgänge von selbstständig bebaubaren Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert und ausgewertet (Vorjahr 474).

Hohe Nachfrage bei nur geringem Angebot besteht weiter im näheren Einzugsgebiet von Göttingen und in bevorzugten Lagen einiger Mittelzentren. Im Altkreis Göttingen werden zurückgehende Umsatzzahlen registriert. In den übrigen Teilbereichen ist eine nicht unerheblich steigende Anzahl der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Nur ein relativ geringer Anteil (rd. 15 %) 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 Bereiche, 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 im Mittel 384 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 263 €/m<sup>2</sup>) für erschließungsbeitragsfreies Bauland gezahlt. In den Landkreisen liegt das mittlere Preisniveau mit 67 €/m<sup>2</sup> deutlich niedriger (Vorjahr: 76 €/m<sup>2</sup>).

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
Bereich (Stadt / Landkreis) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m <sup>2</sup> ]
Stadt Göttingen	5 (13)	878 (735)	384 (263)
Altkreis Göttingen	114 (227)	760 (712)	80 (93)
Altkreis Osterode am Harz	46 (38)	786 (708)	45 (50)
Landkreis Goslar	71 (56)	820 (794)	60 (56)
Landkreis Holzminden	38 (33)	773 (810)	52 (44)
Landkreis Northeim	151 (107)	754 (784)	70 (69)
Zuständigkeitsbereich	425 (474)	773 (745)	

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 im Mittel 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 79) zusammengestellt.

<b>Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in der Stadt Göttingen</b>			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m <sup>2</sup> ]
Stadt Göttingen	5 (13)	878 (735)	384 (263)

<b>Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Altkreis Göttingen</b>			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m <sup>2</sup> ]
Adelebsen	1 (9)	* (829)	* (58)
Bovenden	12 (59)	682 (640)	119 (160)
Dransfeld (SG)	5 (5)	898 (783)	56 (64)
Duderstadt (ST)	10 (35)	738 (728)	62 (78)
Friedland	14 (12)	790 (746)	85 (71)
Gieboldehausen (SG)	22 (29)	723 (805)	44 (38)
Gleichen	8 (17)	701 (744)	81 (67)
Hann. Münden (ST)	15 (6)	838 (804)	68 (65)
Radolfshausen (SG)	12 (20)	787 (769)	77 (65)
Rosdorf	6 (11)	1.328 (769)	148 (135)
Staufenberg	9 (9)	732 (806)	60 (62)
Altkreis Göttingen	114 (227)	760 (712)	80 (93)

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Altkreis Osterode am Harz			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m <sup>2</sup> ]
Bad Grund	9 (2)	887 *	30 *
Bad Lauterberg im Harz (ST)	3 (7)	1.126 (712)	56 (49)
Bad Sachsa (ST)	6 (1)	634 *	38 *
Hattorf am Harz (SG)	10 (6)	800 (873)	40 (41)
Herzberg am Harz (ST)	2 (5)	* (654)	* (37)
Osterode am Harz (ST)	13 (15)	682 (702)	64 (65)
Walkenried	3 (2)	735 *	27 *
Altkreis Osterode am Harz	46 (38)	786 (708)	45 (50)

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Goslar			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m <sup>2</sup> ]
Bad Harzburg (ST)	11 (10)	855 (886)	89 (82)
Braunlage (ST)	5 (0)	918 *	41 *
Clausthal-Zellerfeld (EG), Berg- und Universitätsstadt	3 (6)	1.041 (1.055)	38 (41)
Goslar (ST)	27 (19)	782 (856)	71 (58)
Hahausen	0 0	* *	* *
Langelsheim (ST)	11 (12)	692 (687)	55 (58)
Liebenburg	4 (0)	800 *	20 *
Lutter am Barenberge (SG)	1 (4)	* (749)	* (40)
Seesen (ST)	9 (4)	901 (710)	42 (29)
Wallmoden	0 (0)	* *	* *
Landkreis Goslar	71 (56)	820 (794)	60 (56)

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

<b>Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Holzminden</b>			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m <sup>2</sup> ]
Bevern	6 (6)	706 (899)	55 (53)
Bodenwerder-Polle (SG)	5 (13)	840 (1.040)	40 (35)
Boffzen	9 (4)	690 (706)	50 (42)
Delligsen	6 (2)	770 *)	49 *
Eschershausen- Stadtoldendorf (SG)	6 (3)	840 (992)	39 (41)
Holzminden (ST)	6 (5)	1.060 (800)	82 (71)
Landkreis Holzminden	38 (33)	773 (810)	52 (44)

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

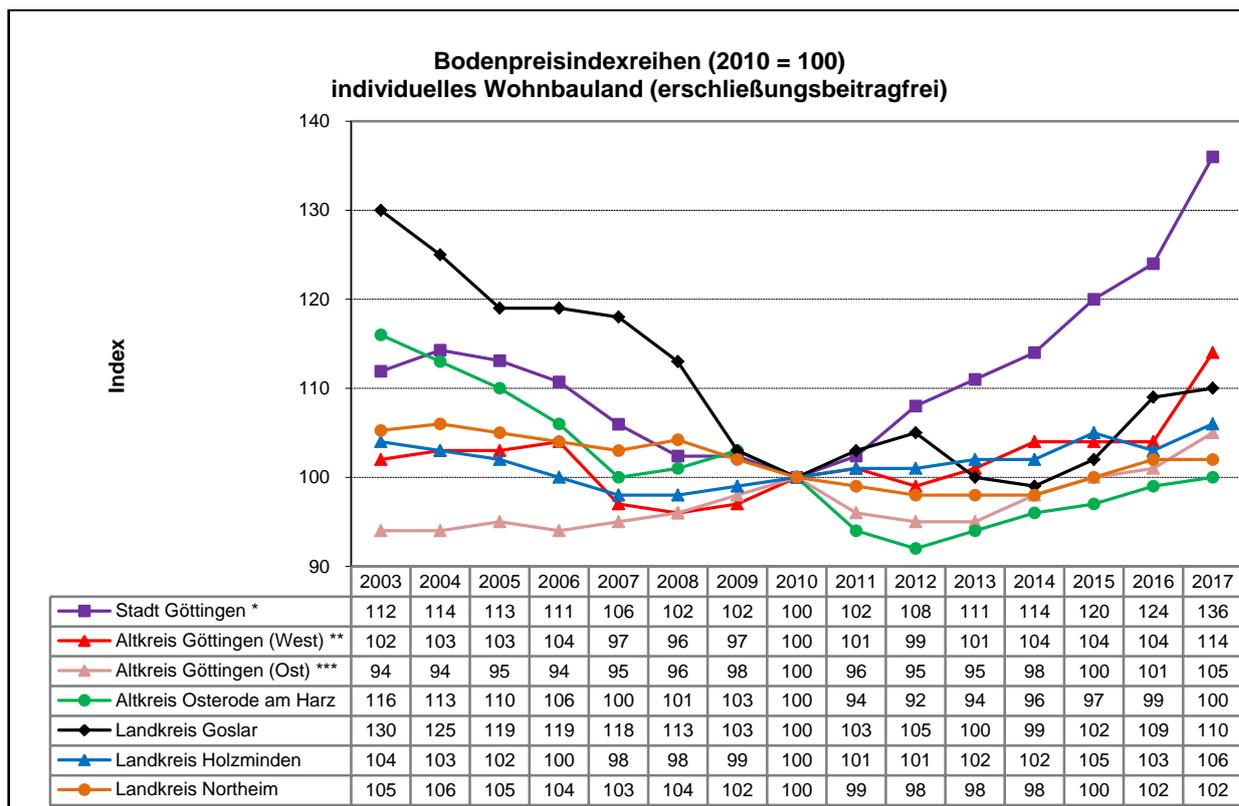
<b>Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Northeim</b>			
Stadt (ST)/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m <sup>2</sup> ]
Bad Gandersheim (ST)	7 (5)	890 (890)	39 (35)
Bodenfelde	3 (0)	765 *	24 *
Dassel (ST)	12 (5)	1.250 (1.222)	26 (25)
Einbeck (ST)	16 (8)	923 (842)	34 (27)
Hardeggen (ST)	21 (16)	757 (727)	69 (67)
Kalefeld	4 (4)	1.036 (763)	20 (38)
Katlenburg-Lindau	6 (8)	939 (923)	39 (39)
Moringen (ST)	5 (9)	1.245 (846)	37 (42)
Nörten-Hardenberg	33 (23)	747 (701)	115 (102)
Northeim (ST)	35 (18)	874 (768)	93 (122)
Uslar (ST)	9 (11)	943 (941)	39 (43)
Landkreis Northeim	151 (107)	754 (784)	70 (69)

\*) 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
- \*\*) Altkreis Göttingen (West) beschreibt die Altkreise Göttingen und Hann. Münden (bis 1974)
- \*\*\*) Altkreis Göttingen (Ost) beschreibt den Altkreis Duderstadt (bis 1974)

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenwert für ein Baugrundstück im Landkreis Northeim liegt im Jahr 2004 bei 80 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Wert im Jahr 2014 gewesen?

Index im Jahr 2004:            106

Index im Jahr 2014:            98

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

Der gesuchte Bodenwert im Jahr 2014 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.

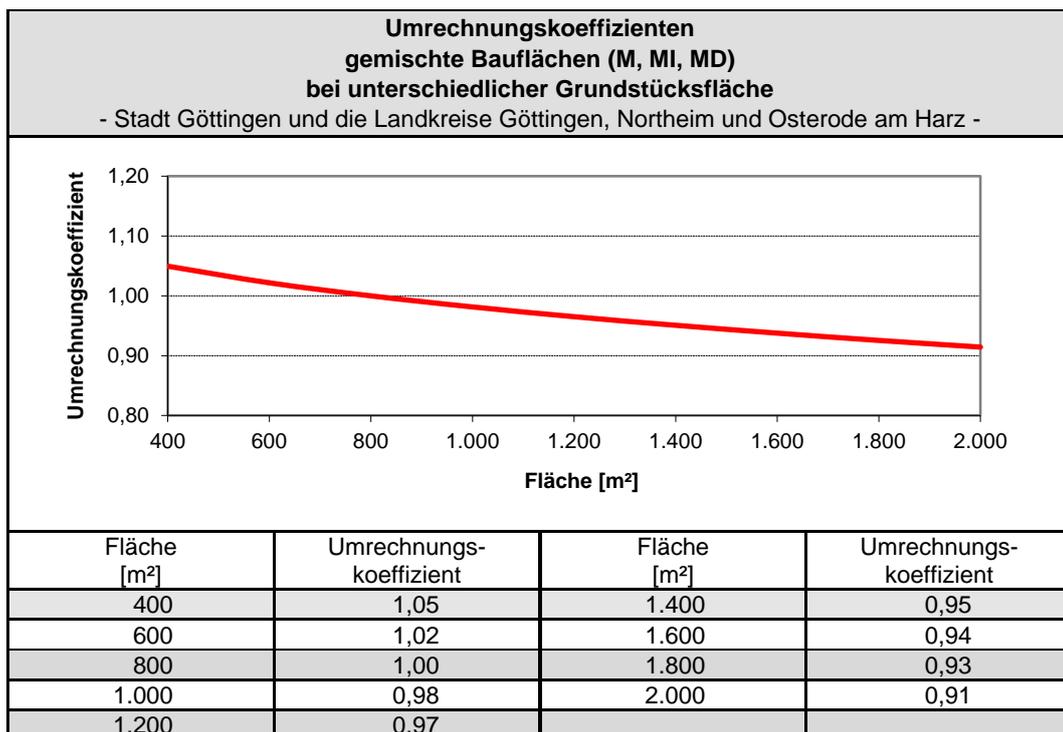
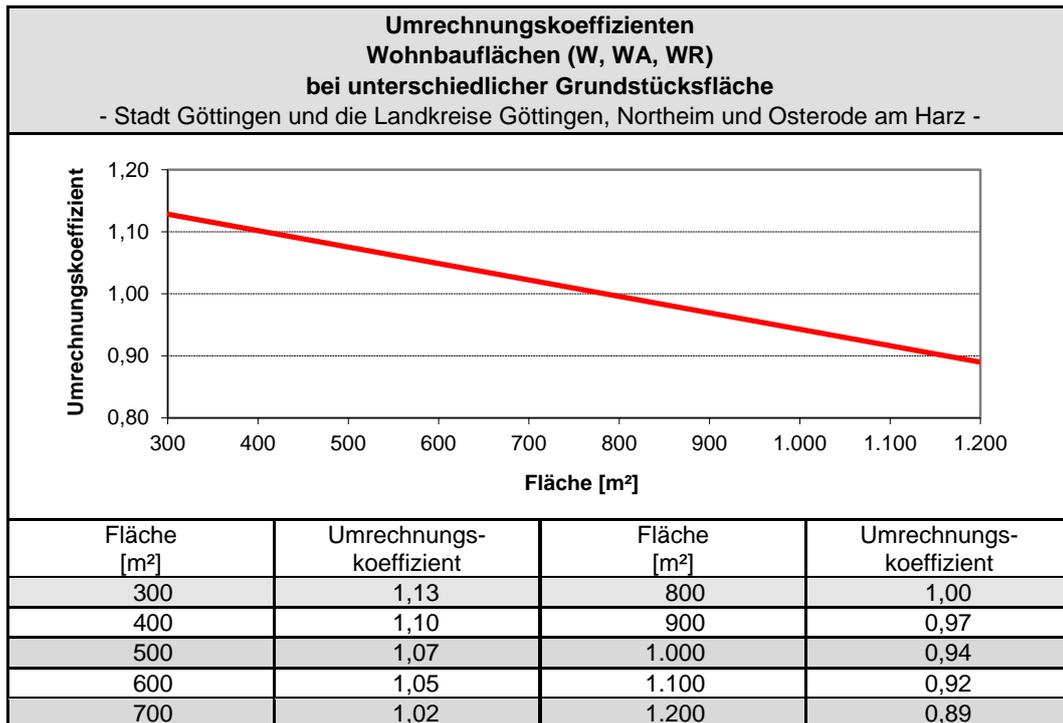
Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten gelten für folgende Bereiche: Stadt Göttingen und Landkreis Göttingen sowie die Landkreise Northeim und Osterode am Harz. Sie sind anwendbar für baureife bzw. bebaute Wohnbauflächen (W, WA, WR) mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung und Grundstücksgrößen von 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 mittlere Werte 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 im Mittel gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Bereich (Stadt / Landkreis) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m <sup>2</sup> ]
Stadt Göttingen	4 (2)	3.012 *	352 *
Altkreis Göttingen	2 (5)	* (2.282)	* (95)
Altkreis Osterode am Harz	5 (1)	700 *	25 *
Landkreis Goslar	11 (14)	1.138 (1.480)	37 (75)
Landkreis Holzminden	0 (1)	* *	* *
Landkreis Northeim	3 (6)	3.218 (1.233)	90 (111)
Zuständigkeitsbereich	25 (29)	1.403 (1.785)	87 (90)

\*) 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 79).

## 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.

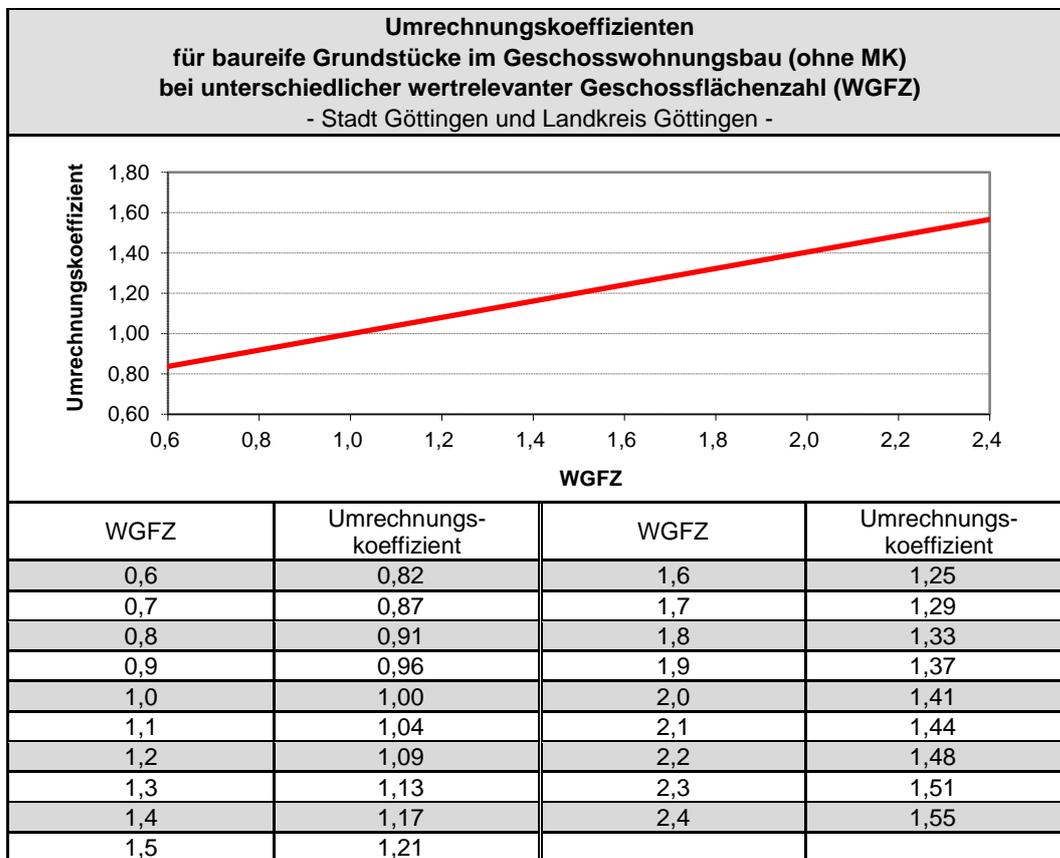
Vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden aus landesweit vorliegenden Kaufpreisen Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Wertunterschieden bei abweichender WGFZ abgeleitet und im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht.

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 Bodenrichtwertes 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 10,4 % (Vorjahr 8,6 %) der registrierten Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke betreffen gewerbliches Bauland. In der Stadt Göttingen beträgt der gewerbliche Anteil 29,7 % (Vorjahr 18,0 %). In den übrigen Bereichen liegt der gewerbliche Anteil zwischen 6,3 % (Landkreis Northeim) und 15,2 % (Landkreis Holzminden), im Vorjahr lag der dieser Anteil zwischen 3,3 % (Landkreis Goslar) und 13,6 % (Altkreis Osterode am Harz).

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 gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Grundstücke für gewerbliche Nutzungen			
Bereich (Stadt / Landkreis) in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis erschließungs- beitragsfrei [€/m <sup>2</sup> ]
Stadt Göttingen	5 (5)	11.527 (4.015)	42 (243)
Altkreis Göttingen	16 (8)	3.423 (3.382)	22 (40)
Altkreis Osterode am Harz	5 (9)	7.600 (3.866)	11 (26)
Landkreis Goslar	7 (2)	6.451 *	14 *
Landkreis Holzminden	8 (6)	2.278 (5.715)	20 (25)
Landkreis Northeim	2 (8)	* (5.400)	* (43)
Zuständigkeitsbereich	43 (38)	4.000 (4.284)	22 (60)

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Zusätzlich wurden auch Kauffälle für erschließungsbeitragspflichtige Gewerbegrundstücke (insgesamt 10) nachgewiesen, für die ein Erschließungsanteil (noch) nicht ermittelt werden konnte. Im Bereich des Landkreises Northeim beträgt die Anzahl 4 Kauffälle, im Altkreis Osterode 3 Kauffälle und in den übrigen Bereichen liegt 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 79).

### 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 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 ImmoWertV), 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 (§ 35 BauGB) 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.

Im Berichtsjahr 2017 ist in der Stadt Göttingen ein Erbbaurecht begründet worden (2013-2017: 1). Weitere Erstbegründungen sind nur im Landkreis Goslar nachgewiesen (2017: 11, Vorjahr: 2, 2013-2017: 20).

Im Landkreis Northeim war die letzte Erstbegründung in 2015 (1) registriert, von 2011-2014 und 2016 liegen keine Erstbegründungen vor. Im Landkreis Holzminden wurden bereits seit 2009 und im Bereich des Altkreises Osterode am Harz noch länger keine Erstbegründungen mehr registriert.

Innerhalb der letzten 10 Jahre (seit dem 01.01.2008) wurden in der Stadt Göttingen 4, und im Altkreis Göttingen 3 Erbbaurechtsverträge (keine Vertragserneuerungen nach Ablauf) abgeschlossen, im Altkreis Osterode am Harz keine (0). Die Anzahl der Neuabschlüsse (keine Vertragserneuerungen nach Ablauf) beträgt im Landkreis Goslar 33 und in den Landkreisen Holzminden und Northeim jeweils 2.

### 5.8.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken

Seit 2013 wurden insgesamt 56 Kauffälle im Berichtsgebiet registriert. Die nachfolgende Tabelle stellt das mittlere 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.

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Quadratmeterpreise der letzten 5 Jahre (ohne Berücksichtigung von individuellen Lageunterschieden) als Medianwert dargestellt.

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 (Stadt/Landkreis)	Anzahl im Zeitraum 2013 - 2017	Vergleichsfaktor $\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Baulandrichtwert}}$		Restlaufzeit des Erbbaurechts vertrages [Jahre]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
		mittlerer Wert	Spanne	Spanne	mittlerer Wert	Spanne
Stadt Göttingen	16	0,52	0,32 - 0,90	43 - 85	80	60 - 190
Altkreis Göttingen	21	0,75	0,32 - 1,00	37 - 89	66	28 - 173
Altkreis Osterode am Harz	2	*	*	*	*	*
Landkreis Goslar	1	*	*	*	*	*
Landkreis Holzminden	8	0,54	0,30 - 0,81	33 - 72	28	13 - 62
Landkreis Northeim	6	0,62	0,37 - 0,76	70 - 76	40	25 - 50

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

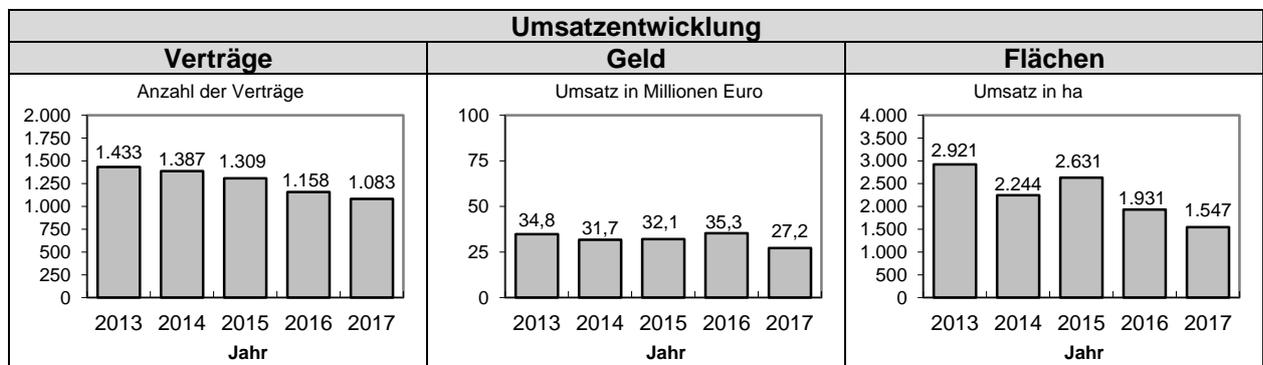
## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

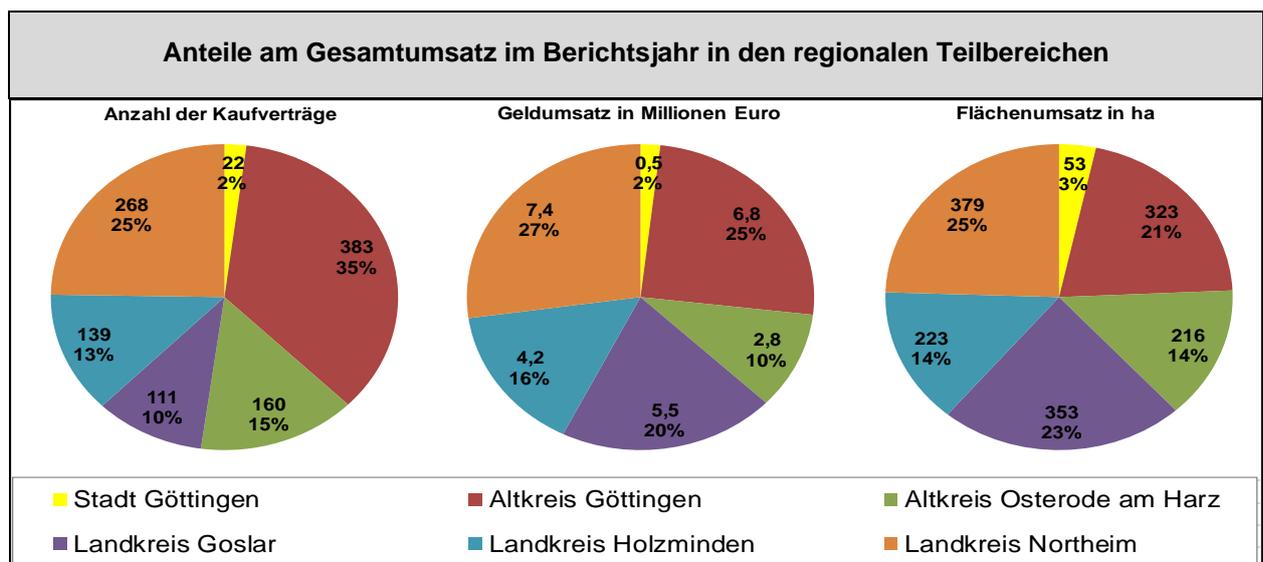
In den nachfolgenden Abschnitten werden Umsatzentwicklung, Preisniveau und Preisentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dargestellt. Zunächst werden die Gesamtumsätze im Zuständigkeitsbereich gegenübergestellt. Auch die Umsatzentwicklungen in den Teilbereichen mit Aufteilung in die verschiedenen 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 1.158 im Vorjahr auf 1.083 im Berichtsjahr gesunken. Das entspricht einem Rückgang von 6 %. Der Geldumsatz ist ebenfalls rückläufig und liegt für das Berichtsjahr bei 27,2 Millionen €. Gegenüber dem Vorjahr mit einem Umsatz von 35,3 Millionen € entspricht das einem Minus von 23 %. Der Flächenumsatz liegt 20 % unter dem Vorjahresergebnis, er ist von 1.931 ha auf 1.547 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.



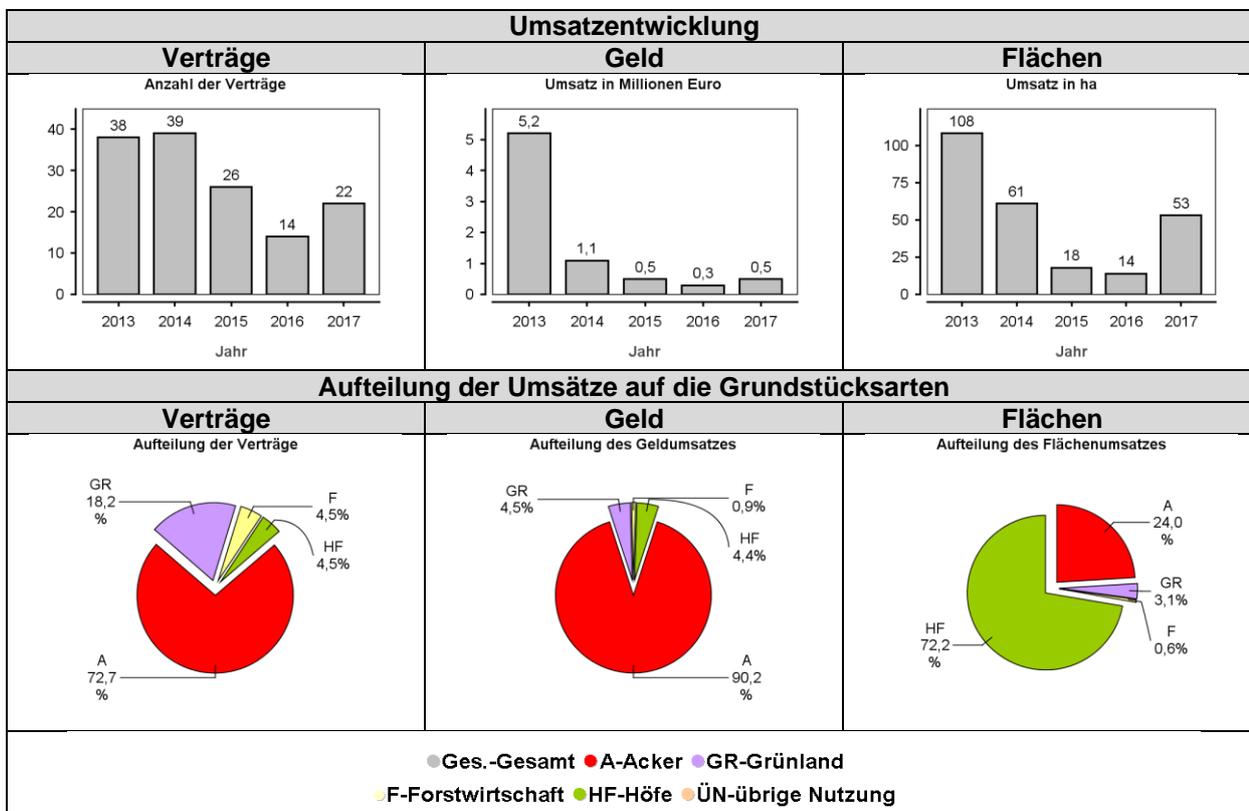
Die Vertragsentwicklung in den letzten 5 Jahren und die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt. Die Prozentangaben wurden aus nicht gerundeten Werten ermittelt. Die teilweise erheblichen prozentualen Veränderungen gegenüber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

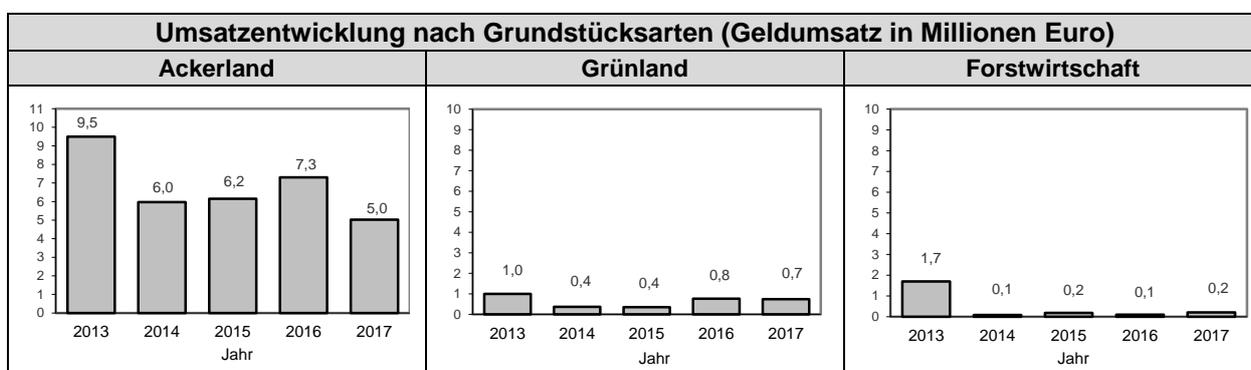
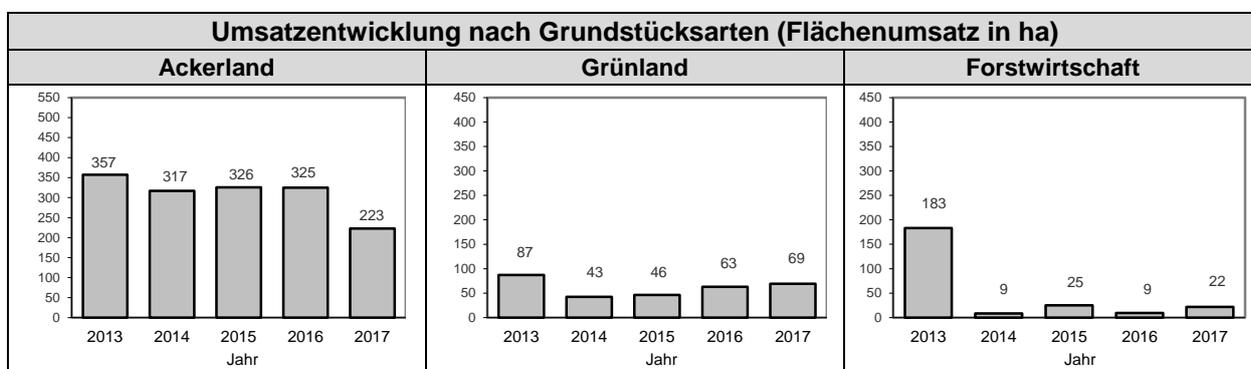
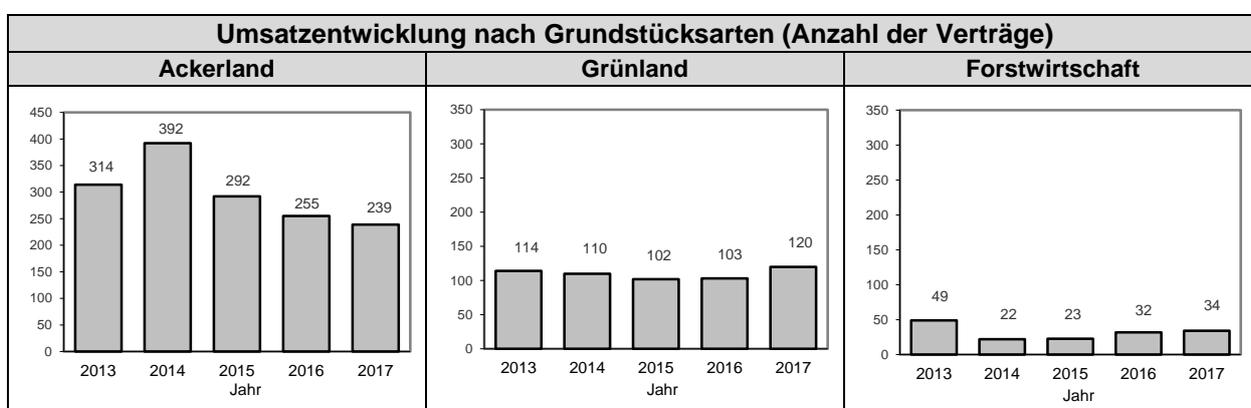
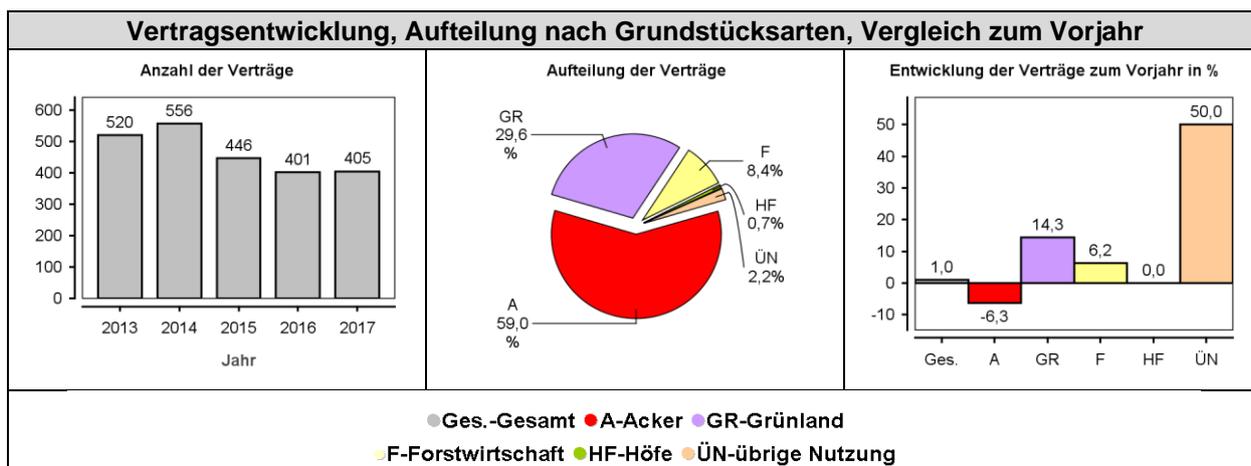
### 6.2.1 Stadt Göttingen

In der Stadt Göttingen wurden im Berichtsjahr 2017 insgesamt 22 land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (inkl. landwirtschaftlicher Betriebe) veräußert. Der Geldumsatz betrug 0,5 Millionen € und der Flächenumsatz 53 ha.

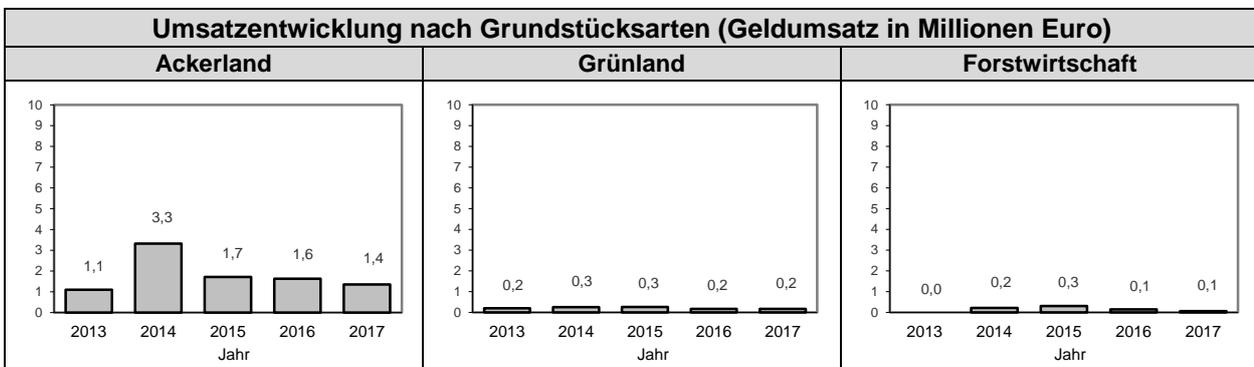
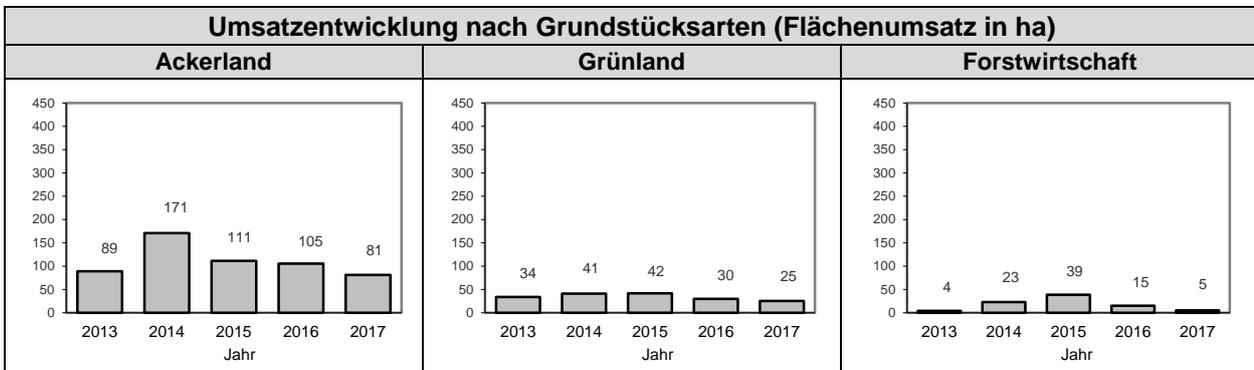
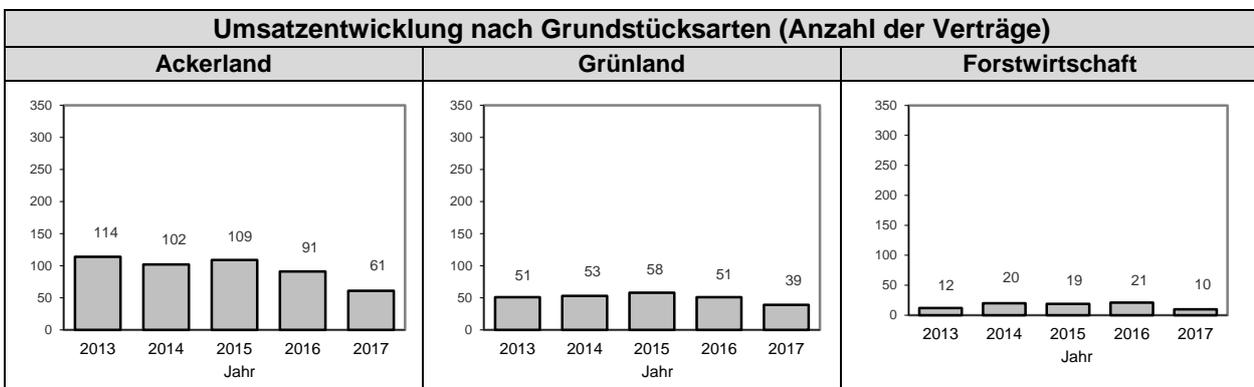
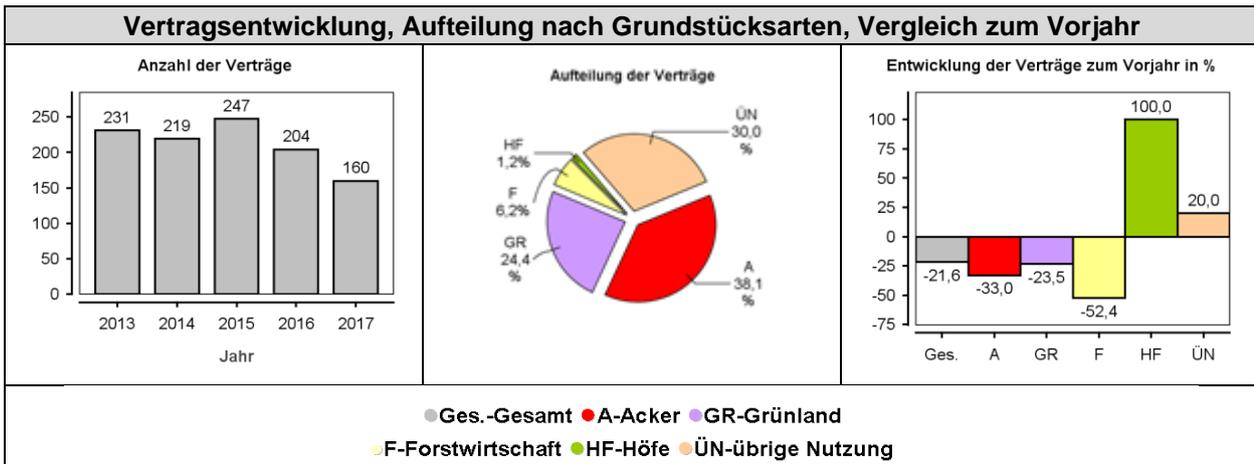


Für die Stadt Göttingen erfolgt aufgrund der sehr geringen Stückzahlen keine weitere Aufschlüsselung nach Grundstücksarten. Die entsprechenden Umsatzentwicklungen werden mit denen des übrigen Landkreises Göttingen zusammengefasst.

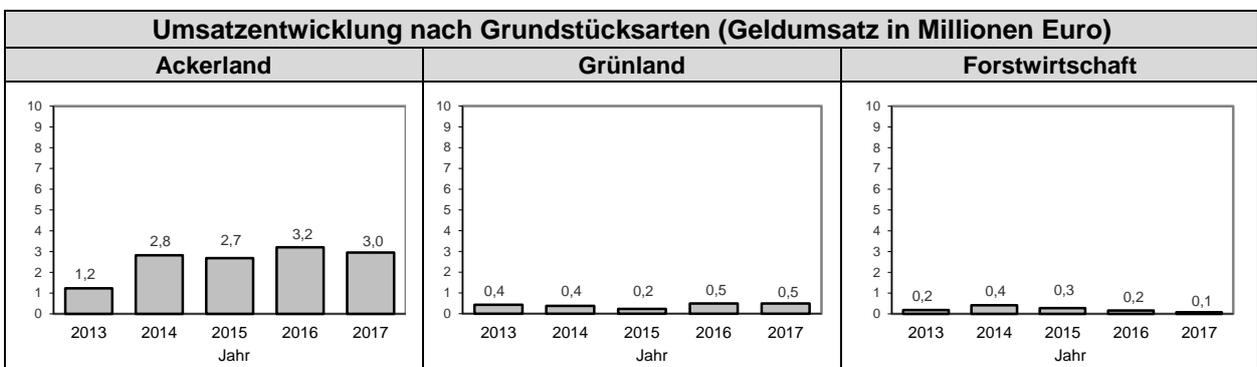
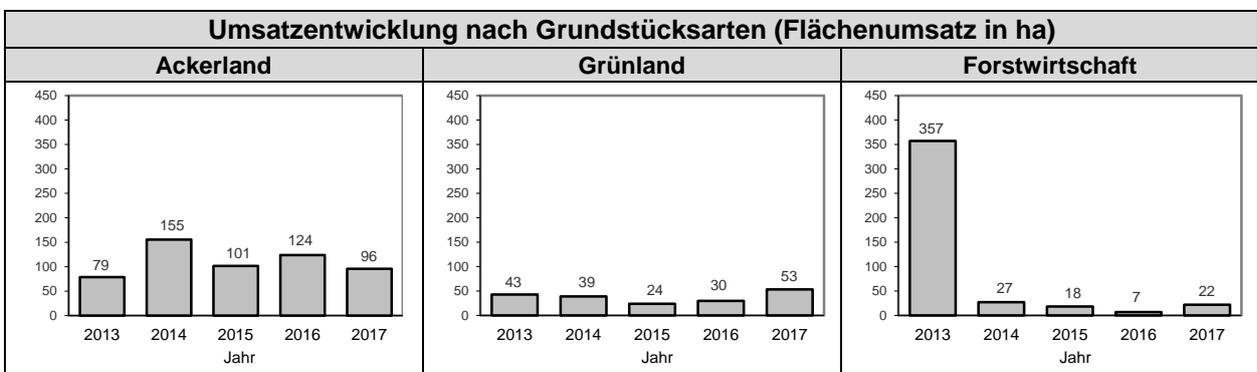
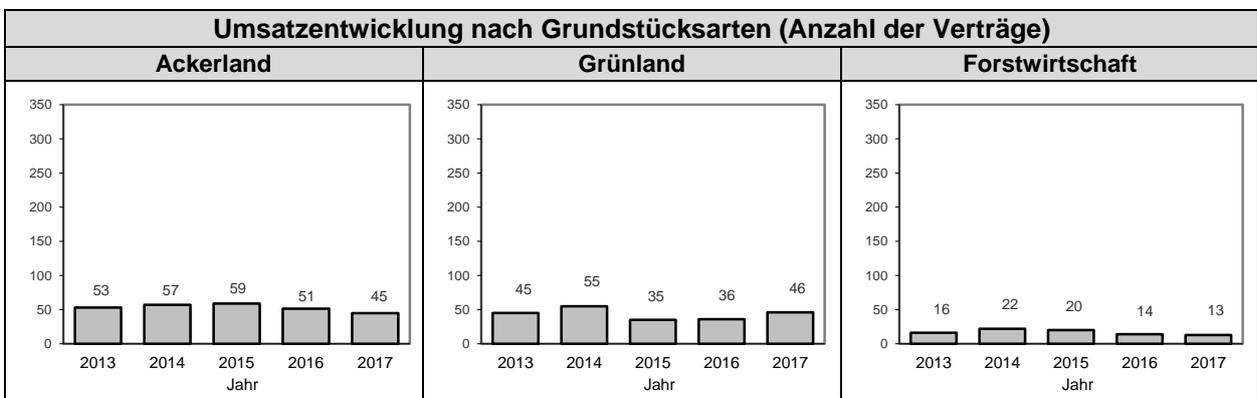
6.2.2 Landkreis Göttingen (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen)



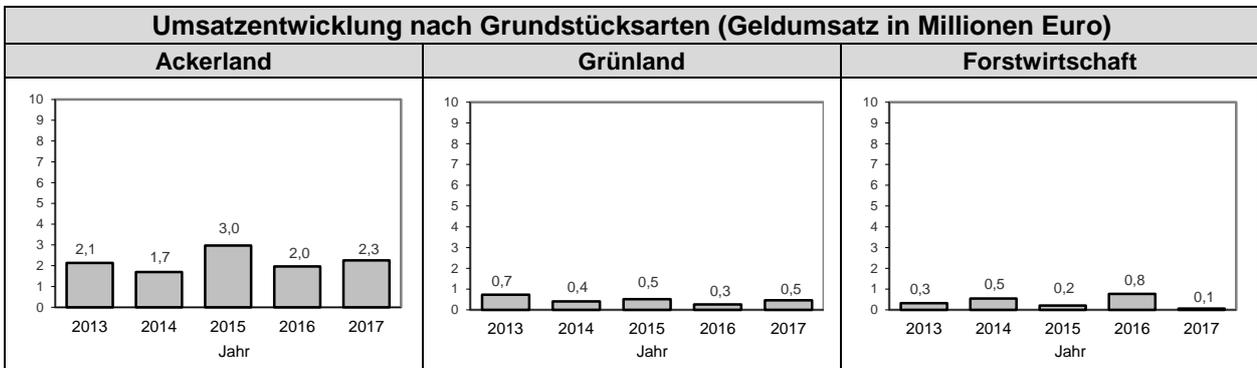
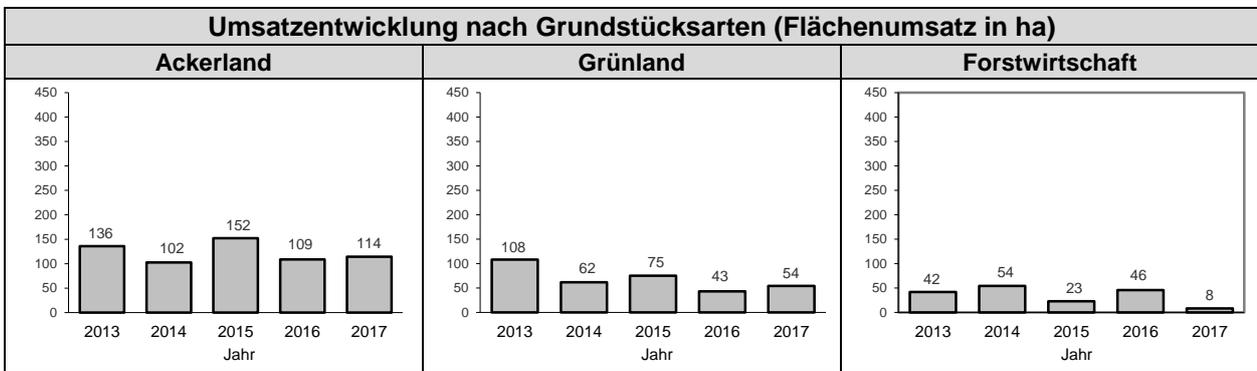
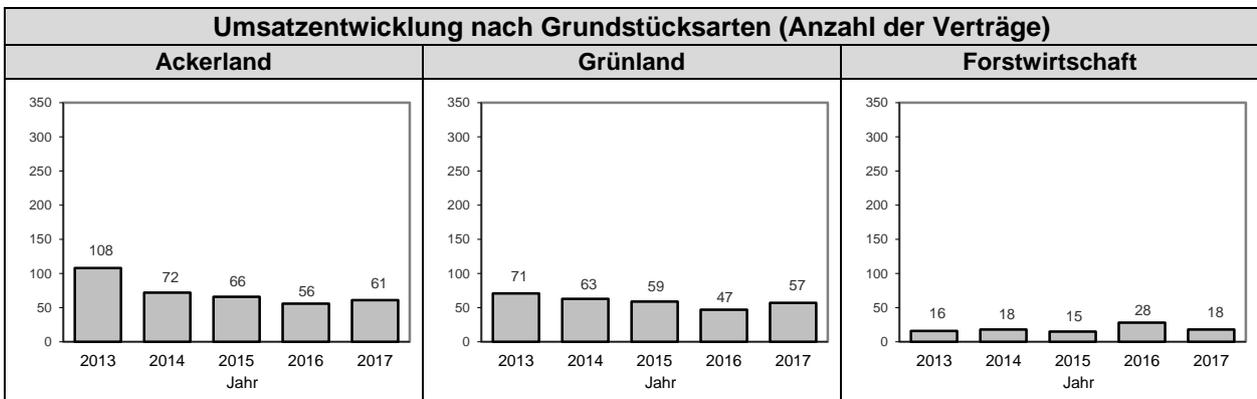
6.2.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)



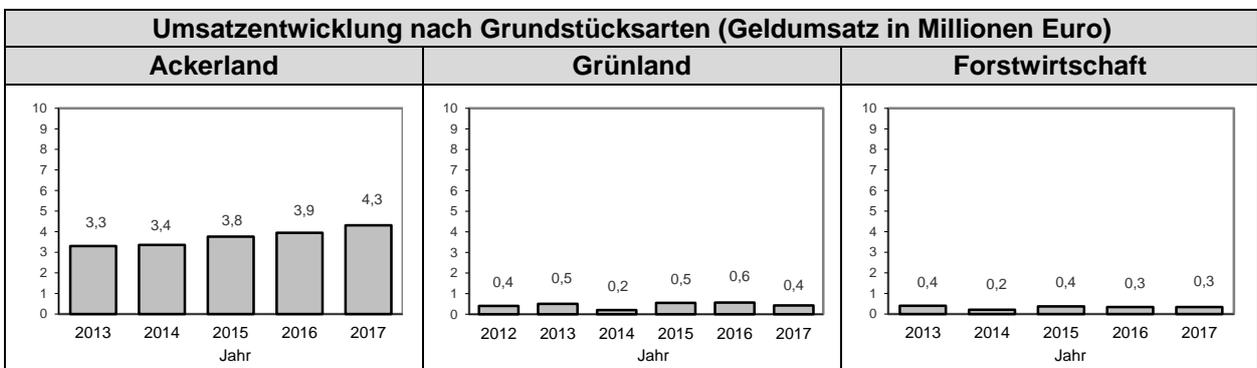
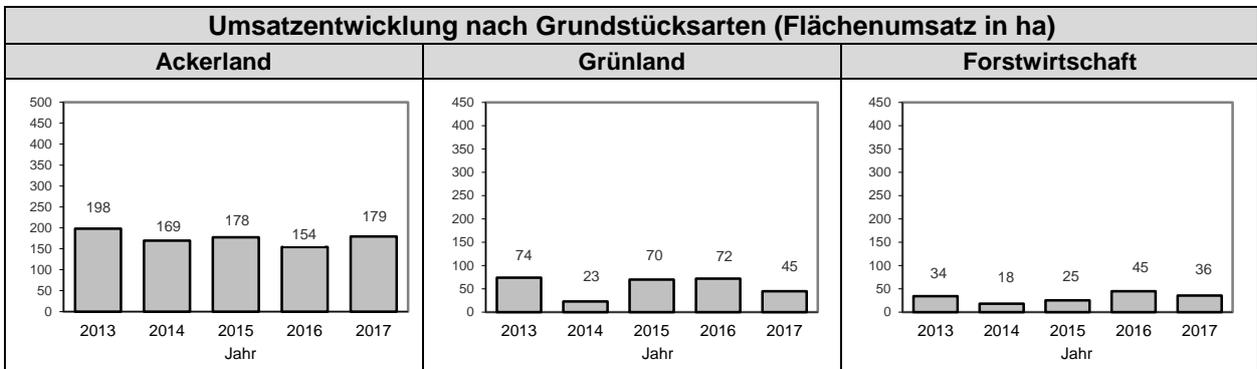
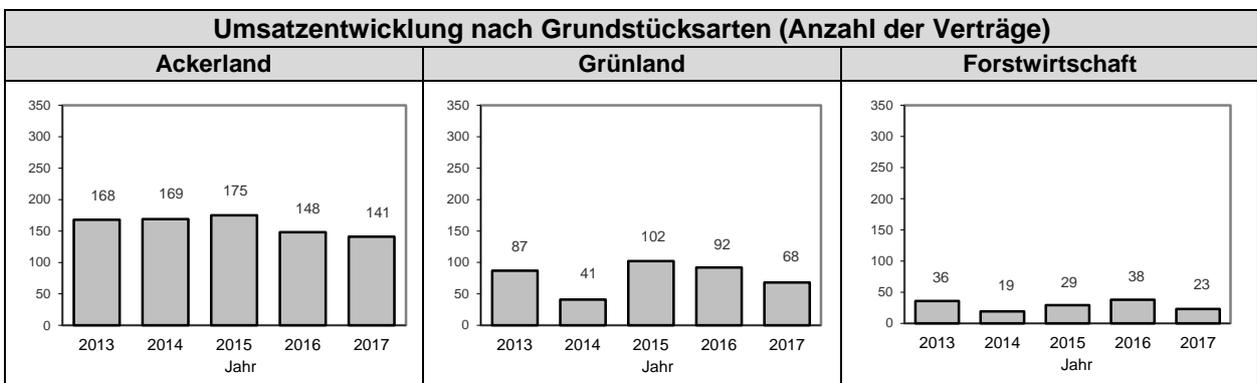
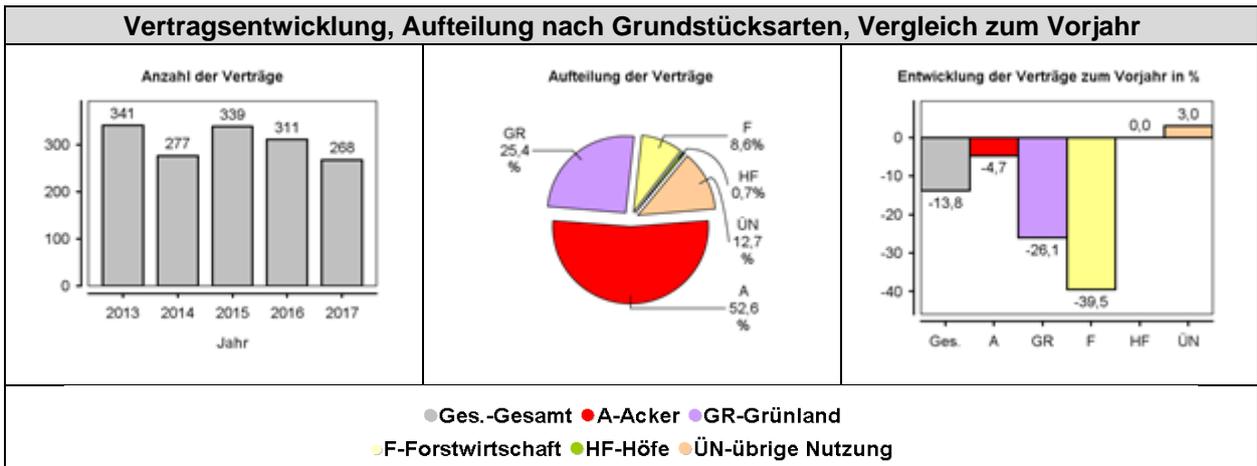
6.2.4 Landkreis Goslar



6.2.5 Landkreis Holzminden



6.2.6 Landkreis Northeim



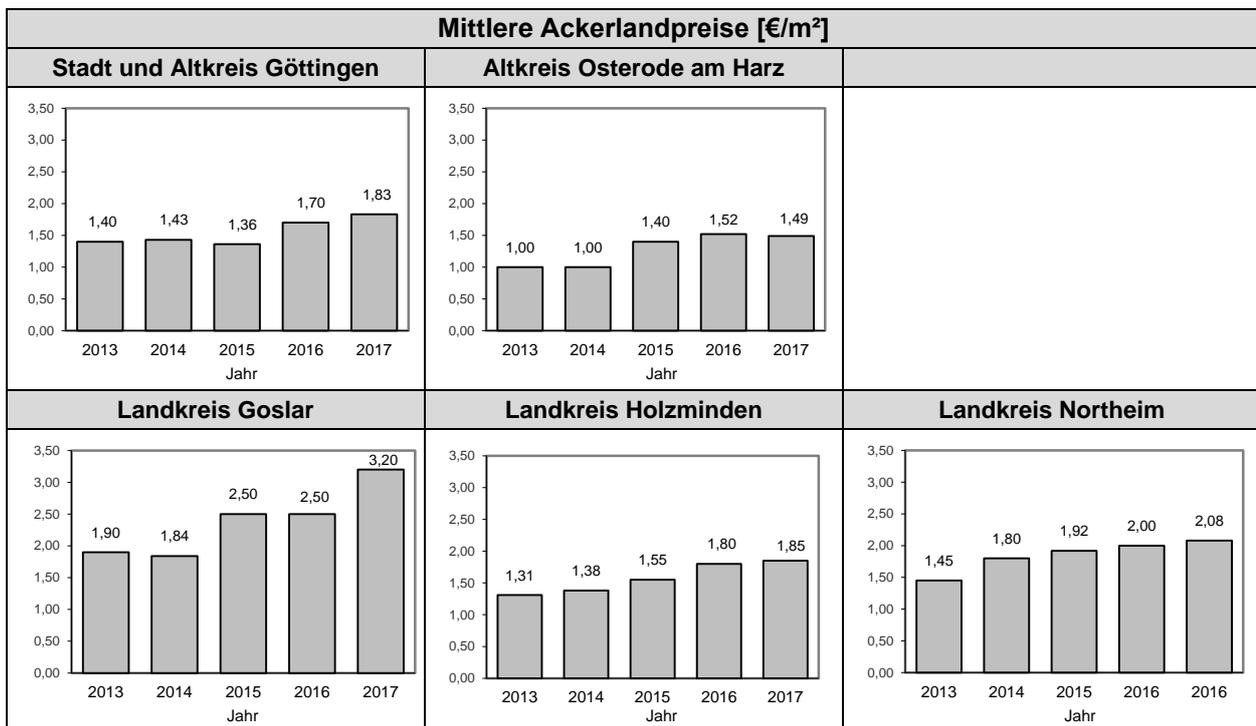
### 6.3 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.3.1 Preisniveau - Ackernutzung

Für Ackerlandflächen sind aus den Kaufverträgen der letzten Jahre mittlere 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 Bereiche werden die mittleren Quadratmeterpreise der letzten 5 Jahre für Ackerland (ohne Berücksichtigung von Lage oder Qualitätsunterschieden) dargestellt.

Die mittleren Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angaben beruhen auf der Auflistung aller Kauffälle, ohne dass Abweichungen aufgrund unterschiedlicher wertbeeinflussender Merkmale wie Lage und Ackerzahl berücksichtigt wurden.



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

Die mittleren Werte keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angabe beruht auf der Auflistung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

**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 (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen)**

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2017 getätigten Verkäufe betrug 2,09 €/m<sup>2</sup> (2016 = 1,93 €/m<sup>2</sup>) bei durchschnittlichen Ackerzahlen um 55. Die mittlere Flächengröße betrug 1,2 ha (Vorjahr: 1,0 ha).

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Ackerlandpreise im Altkreis Göttingen				
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	10 (9)	0,7 (0,5)	1,19 (1,20)	0,81 – 5,00
41 – 60	73 (75)	1,6 (0,6)	1,60 (1,40)	0,39 – 4,00
61 – 80	48 (41)	0,9 (0,7)	2,05 (2,53)	0,66 – 4,31
über 80	10 (4)	0,9 (1,0)	4,27 (2,76)	1,01 – 6,00
Altkreis und Stadt Göttingen	141 (129)	0,7 (0,6)	1,83 (1,70)	0,39 – 6,00

**6.3.1.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)**

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2017 getätigten Verkäufe betrug 1,50 €/m<sup>2</sup> (2016 = 1,59 €/m<sup>2</sup>) bei durchschnittlichen Ackerzahlen um 55. Die mittlere Flächengröße betrug 1,4 ha (Vorjahr: 1,6 ha).

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Ackerlandpreise im Altkreis Osterode am Harz				
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	3 (1)	* *	* *	*
41 – 60	12 (20)	0,7 (1,3)	1,22 (1,25)	0,48 – 2,42
61 – 80	14 (19)	0,8 (1,7)	1,61 (1,65)	1,01 – 3,74
über 80	0 (2)	* *	* *	*
Altkreis Osterode a. Harz	29 (42)	0,8 (0,9)	1,49 (1,52)	0,48 – 3,74

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### 6.3.1.4 Landkreis Goslar

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2017 getätigten Verkäufe betrug 2,99 €/m<sup>2</sup> (2016 = 2,67 €/m<sup>2</sup>) bei durchschnittlichen Ackerzahlen um 60. Die mittlere Flächengröße betrug 1,9 ha (Vorjahr: 2,9 ha).

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Ackerlandpreise im Landkreis Goslar				
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	3 (0)	* *	* *	*
41 – 60	8 (12)	1,5 (0,7)	3,10 (2,28)	1,30 – 5,79
61 – 80	12 (15)	1,8 (1,4)	3,20 (2,50)	0,55 – 5,03
über 80	0 (2)	* *	* *	*
Landkreis Goslar	23 (29)	1,0 (0,8)	3,20 (2,50)	0,50 - 5,79

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### 6.3.1.5 Landkreis Holzminden

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2017 getätigten Verkäufe betrug 1,86 €/m<sup>2</sup> (2016 = 1,88 €/m<sup>2</sup>) bei durchschnittlichen Ackerzahlen um 55. Die mittlere Flächengröße betrug 2,3 ha (Vorjahr: 1,7 ha).

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Ackerlandpreise im Landkreis Holzminden				
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	0 (3)	* *	* *	*
41 – 60	21 (12)	1,2 (0,9)	1,50 (1,54)	0,75 – 2,81
61 – 80	12 (20)	1,1 (1,0)	2,22 (2,00)	0,98 – 4,00
über 80	1 (1)	* *	* *	*
Landkreis Holzminden	34 (36)	1,2 (1,0)	1,85 (1,80)	0,75 - 4,00

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

**6.3.1.6 Landkreis Northeim**

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2017 getätigten Verkäufe betrug 2,18 €/m<sup>2</sup> (2016 = 2,15 €/m<sup>2</sup>) bei durchschnittlichen Ackerzahlen um 60. Die mittlere Flächengröße betrug 1,6 ha (Vorjahr: 1,5 ha). Diese Angaben erfolgen ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Werteeinflüsse.

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

<b>Mittlere Ackerlandpreise im Landkreis Northeim</b>				
Ackerzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	2 (2)	* *	* *	*
41 – 60	44 (36)	1,0 (0,6)	1,66 (1,56)	0,60 – 3,34
61 – 80	53 (44)	1,0 (0,7)	2,50 (2,09)	1,00 - 4,59
über 80	2 (6)	* (1,0)	* (3,29)	*
Landkreis Northeim	101 (88)	1,0 (0,6)	2,08 (2,00)	0,50 - 4,59

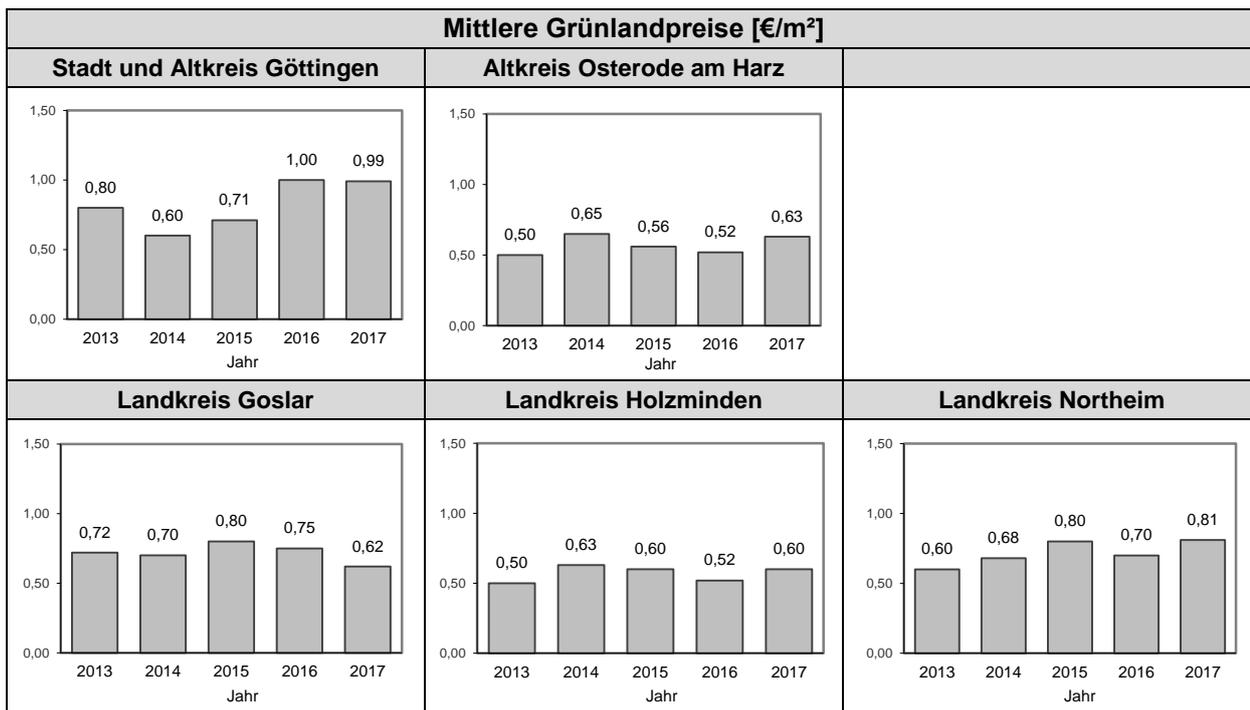
\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### 6.3.2 Preisniveau - Grünlandnutzung

Für Grünlandflächen sind aus den Kaufverträgen der letzten Jahre mittlere 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 Bereiche werden die mittleren Quadratmeterpreise der letzten Jahre für Grünland (ohne Berücksichtigung von Lage oder Qualitätsunterschieden) dargestellt.

Die mittleren Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angaben beruhen auf der Auflistung aller Kauffälle, ohne dass Abweichungen aufgrund unterschiedlicher wertbeeinflussender Merkmale wie Lage und Grünlandzahl berücksichtigt wurden.



In den folgenden Übersichten werden die mittleren gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen in den Bereichen gegliedert nach Grünlandzahlen dargestellt.

Für Grünland sind als Wertzahlen Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl festgelegt. Die Grünlandgrundzahl bringt die durch Bodenbeschaffenheit, Klima- und Wasserverhältnisse bedingten Unterschiede der natürlichen Ertragsfähigkeit zum Ausdruck. Die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.

Die mittleren Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angabe beruht auf der Auflistung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

**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 (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen)**

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2017 getätigten Verkäufe betrug 1,09 €/m<sup>2</sup> (2016 = 1,07 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl um 50. Die mittlere Flächengröße betrug 0,7 ha (Vorjahr: 0,8 ha).

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Grünlandpreise im Altkreis Göttingen				
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	9 (6)	0,7 (0,7)	0,64 (0,98)	0,20 – 2,00
41 – 60	34 (24)	0,5 (0,6)	0,98 (1,00)	0,20 – 4,06
61 – 80	13 (7)	0,4 (0,6)	1,38 (1,04)	0,47 – 4,01
über 80	0 (0)	* *	* *	*
Altkreis und Stadt Göttingen	56 (37)	0,5 (0,6)	0,99 (1,00)	0,20 – 4,06

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

**6.3.2.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)**

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2017 getätigten Verkäufe betrug 0,63 €/m<sup>2</sup> (2016 = 0,58 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl um 40. Die mittlere Flächengröße betrug 0,9 ha (Vorjahr: 0,9 ha).

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Grünlandpreise im Altkreis Osterode am Harz				
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	6 (6)	0,5 (1,3)	0,44 (0,60)	0,30 – 0,89
41 – 60	13 (9)	0,8 (0,7)	0,60 (0,50)	0,44 – 1,00
61 – 80	3 (3)	0,5 (0,7)	0,83 (0,50)	0,40 – 0,94
über 80	0 (0)	* *	* *	*
Altkreis Osterode a. Harz	22 (18)	0,7 (0,8)	0,63 (0,52)	0,30 – 1,00

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### 6.3.2.4 Landkreis Goslar

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2017 getätigten Verkäufe betrug 0,77 €/m<sup>2</sup> (2016 = 0,75 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl um 40. Die mittlere Flächengröße betrug 1,0 ha (Vorjahr: 0,8 ha)..

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

Mittlere Grünlandpreise im Landkreis Goslar				
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	10 (2)	1,1 *	0,45 *	0,35 – 0,74
41 – 60	5 (6)	0,8 (0,3)	1,10 (0,76)	0,53 – 2,00
61 – 80	3 (0)	0,5 *	1,01 *	*
über 80	0 (0)	* *	* *	*
Landkreis Goslar	18 (8)	0,6 (0,4)	0,62 (0,75)	0,35 - 2,00

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### 6.3.2.5 Landkreis Holzminden

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2017 getätigten Verkäufe betrug 0,64 €/m<sup>2</sup> (2016 = 0,64 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl um 45. Die mittlere Flächengröße betrug 0,9 ha (Vorjahr: 1,4 ha).

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

Mittlere Grünlandpreise im Landkreis Holzminden				
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	11 (10)	0,8 (0,6)	0,54 (0,50)	0,17 – 1,30
41 – 60	11 (15)	0,7 (0,5)	0,65 (0,60)	0,30 – 2,00
61 – 80	0 (3)	* *	* *	*
über 80	0 (0)	* *	* *	*
Landkreis Holzminden	22 (28)	0,8 (0,6)	0,60 (0,52)	0,17 - 2,00

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

**6.3.2.6 Landkreis Northeim**

Der mittlere Quadratmeterpreis aller im Berichtsjahr 2017 getätigten Verkäufe betrug 0,86 €/m<sup>2</sup> (2016 = 0,80 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl um 50. Die mittlere Flächengröße betrug 0,9 ha (Vorjahr: 1,1 ha).

Die folgende Übersicht stellt die mittleren Kaufpreise und die mittlere Größe für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

<b>Mittlere Grünlandpreise im Landkreis Northeim</b>				
Grünlandzahl	Anzahl	mittlere Größe [ha]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	
			mittlerer Wert	Spanne
bis 40	9 (7)	0,7 (0,8)	0,55 (0,60)	0,40 - 1,00
41 – 60	21 (30)	0,7 (0,7)	0,90 (0,70)	0,45 – 1,73
61 – 80	8 (12)	0,7 (0,7)	0,90 (0,84)	0,65 – 1,60
über 80	1 (1)	* *	* *	*
Landkreis Northeim	39 (50)	0,7 (0,7)	0,81 (0,70)	0,40 - 1,73

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

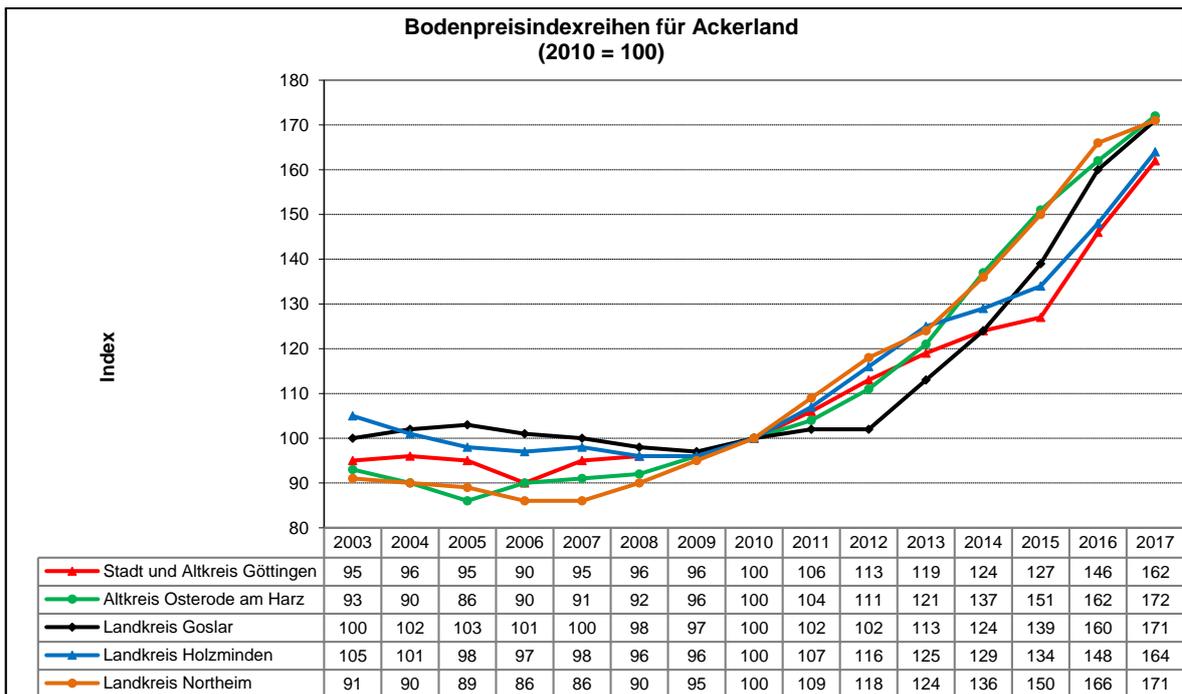
### 6.3.3 Preisentwicklung

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.

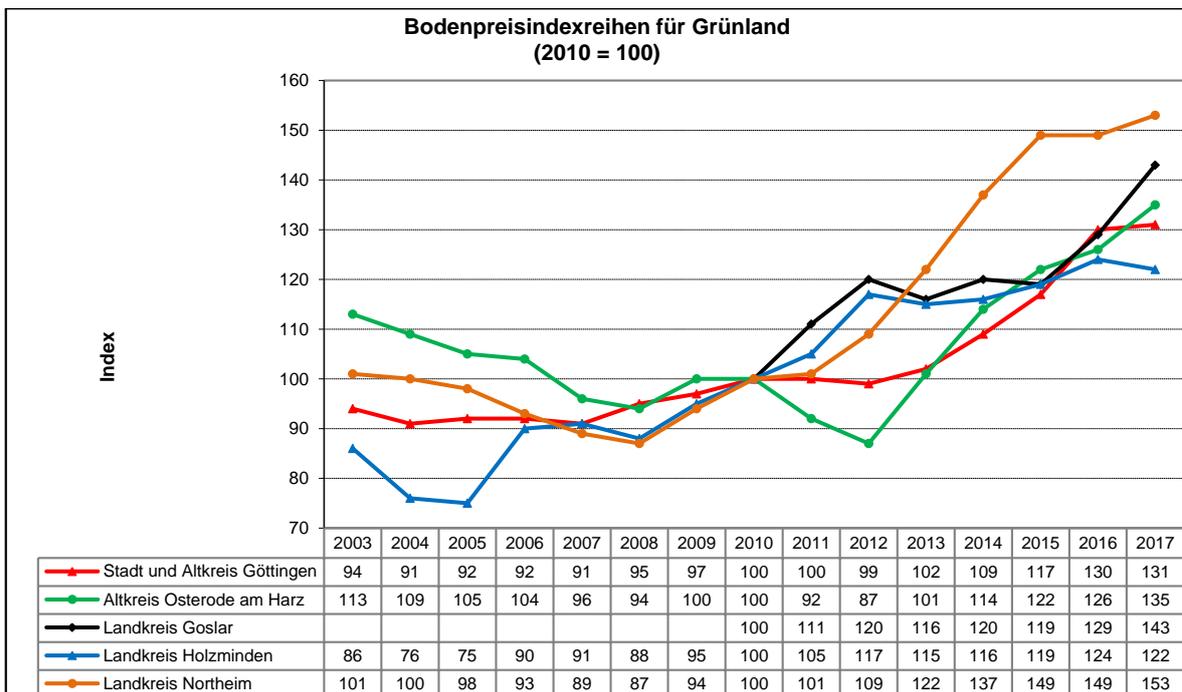
Die hier veröffentlichten Bodenpreisindexreihen gelten für landwirtschaftliche Nutzflächen in verschiedenen Regionen, in denen eine gleichartige Entwicklung beobachtet wurde. Sie sind für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt worden und gelten für Grundstücke mit einer Flächengröße von mindestens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

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
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 Altkreis Göttingen mit der Ackerzahl 75. Wie hoch ist der Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer mittleren Ackerzahl von 65?	
Koeffizient bei Ackerzahl 75:	1,11
Koeffizient bei Ackerzahl 65:	1,04
Umrechnung:	$1,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,04}{1,11} = 1,69 \text{ €/m}^2$
Der gesuchte Bodenwert bei Ackerzahl 65 beträgt rd. 1,70 €/m <sup>2</sup> .	

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

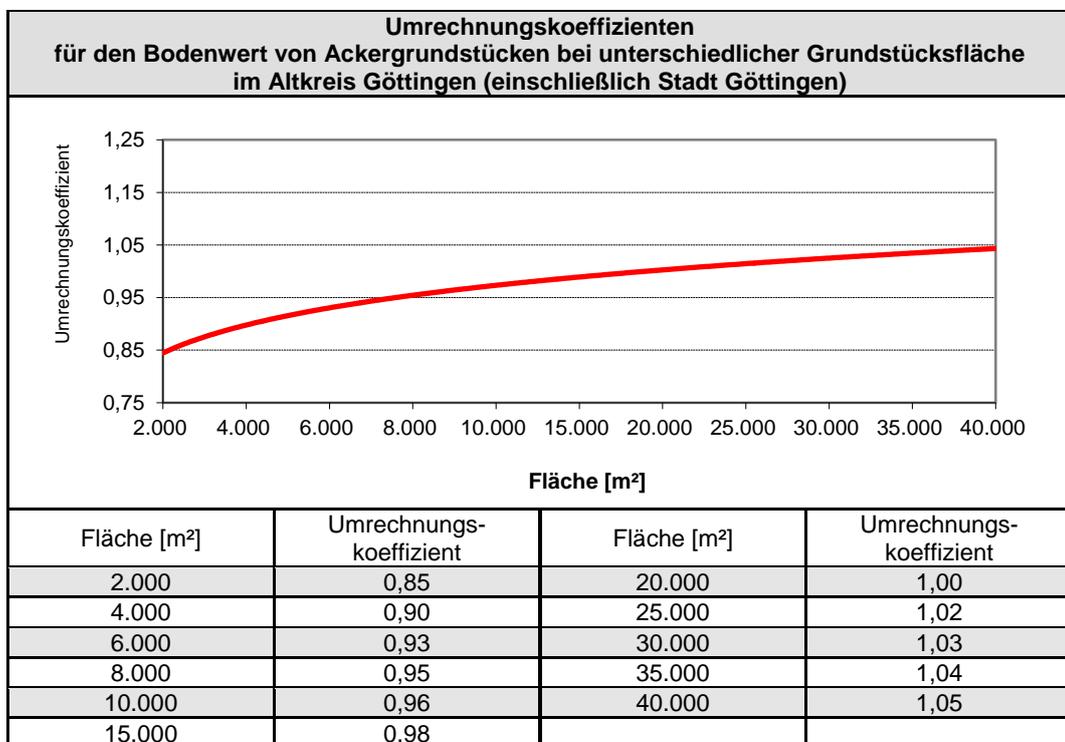
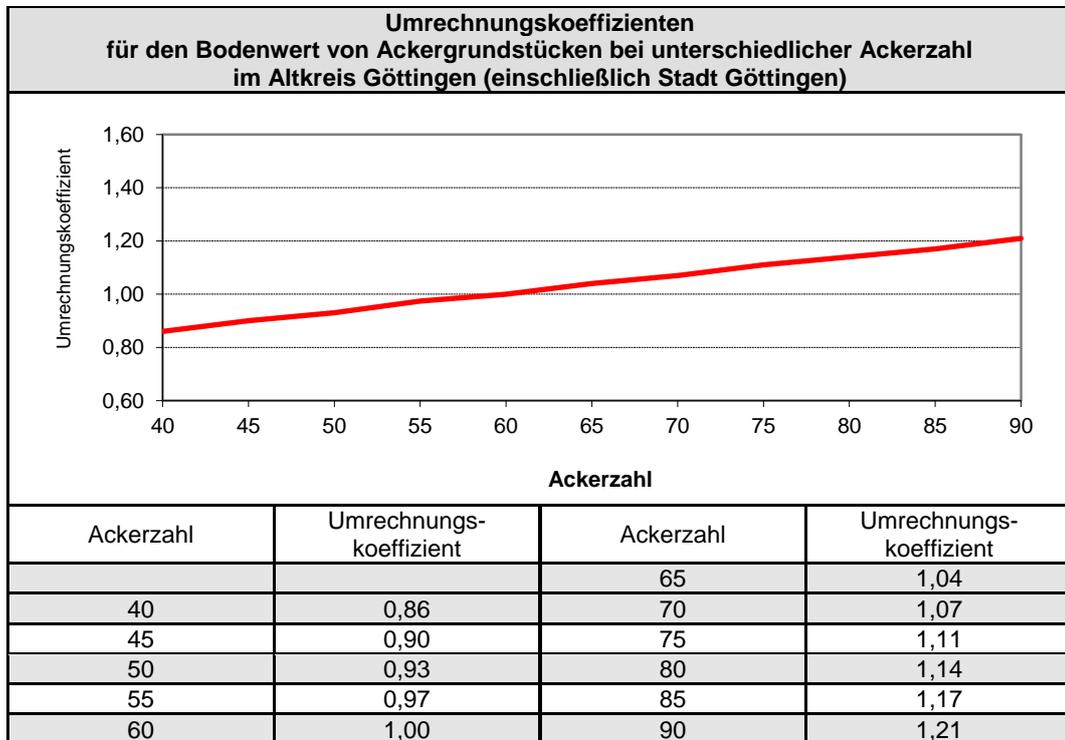
Der Quadratmeterpreis für Ackerland ist abhängig von der Größe der Fläche, mit zunehmender Größe steigt der Quadratmeterpreis.

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 Altkreis 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> :	0,90
Umrechnung:	$1,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,90}{1,00} = 1,62 \text{ €/m}^2$
Der gesuchte Bodenwert bei 4.000 m <sup>2</sup> beträgt rd. 1,60 €/m <sup>2</sup> .	

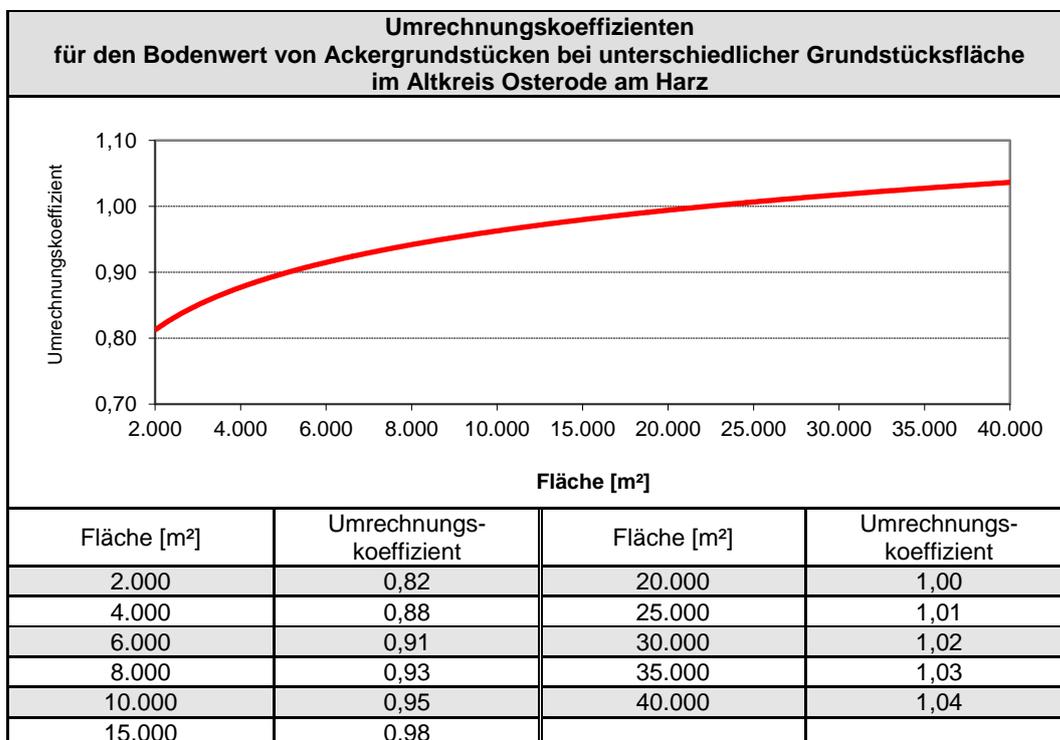
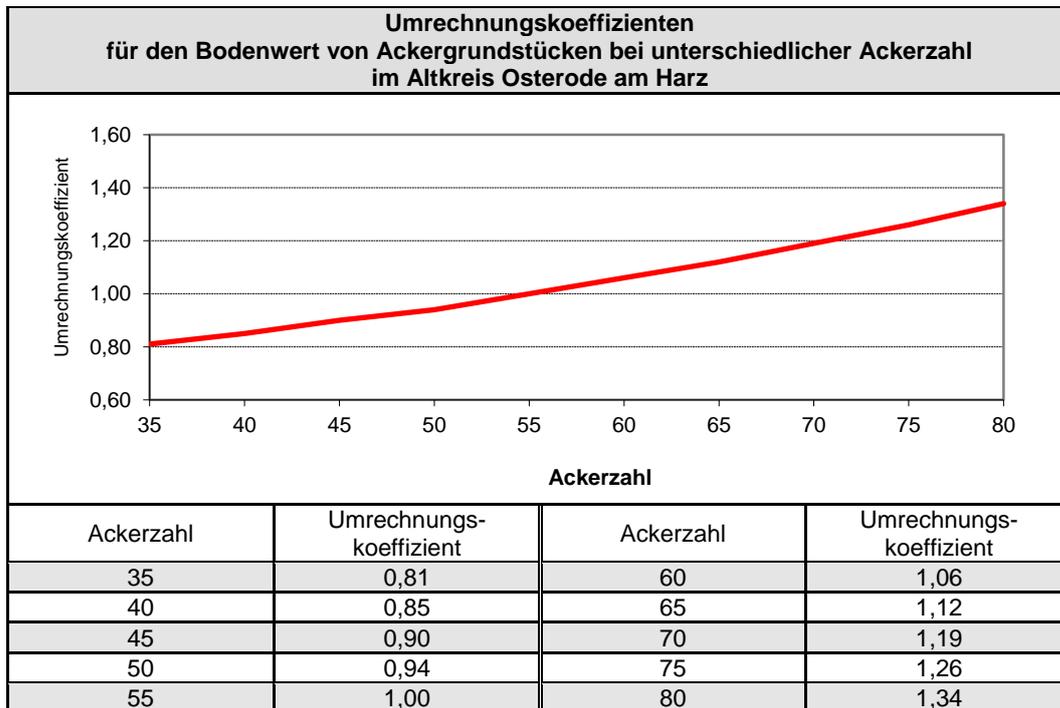
### 6.3.4.1 Landkreis Göttingen (Altkreis einschließlich Stadt Göttingen)

Die Umrechnungskoeffizienten für den Altkreis Göttingen (einschließlich der Stadt Göttingen) wurden mittels Regressionsanalyse aus 516 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2013 bis 2017 ermittelt.



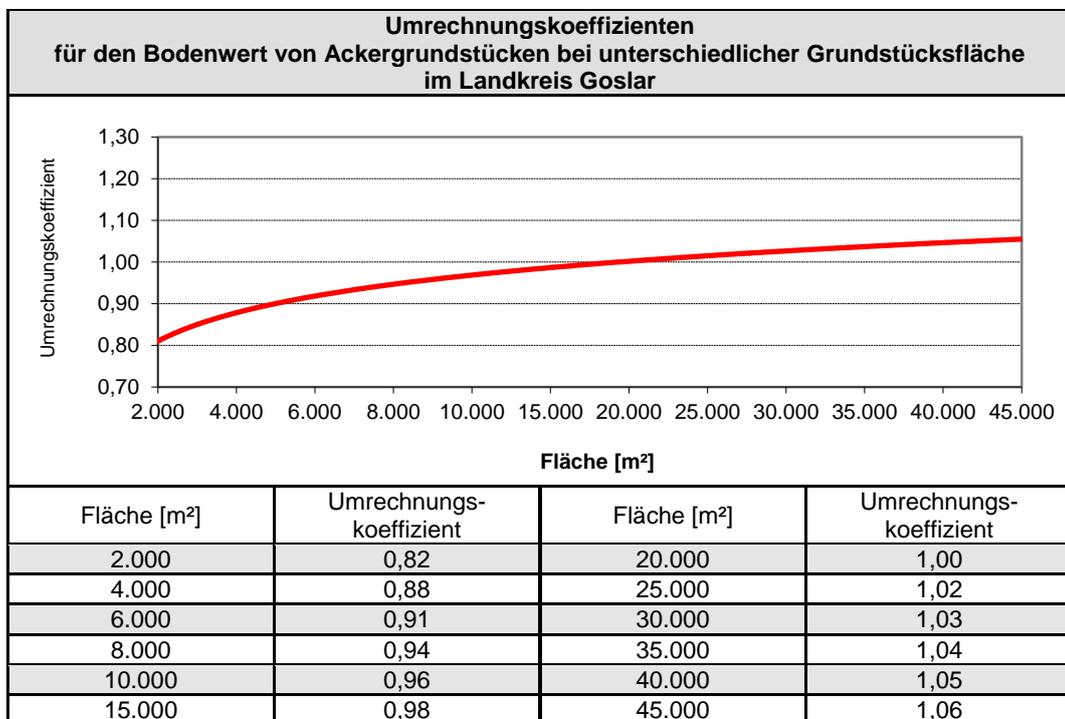
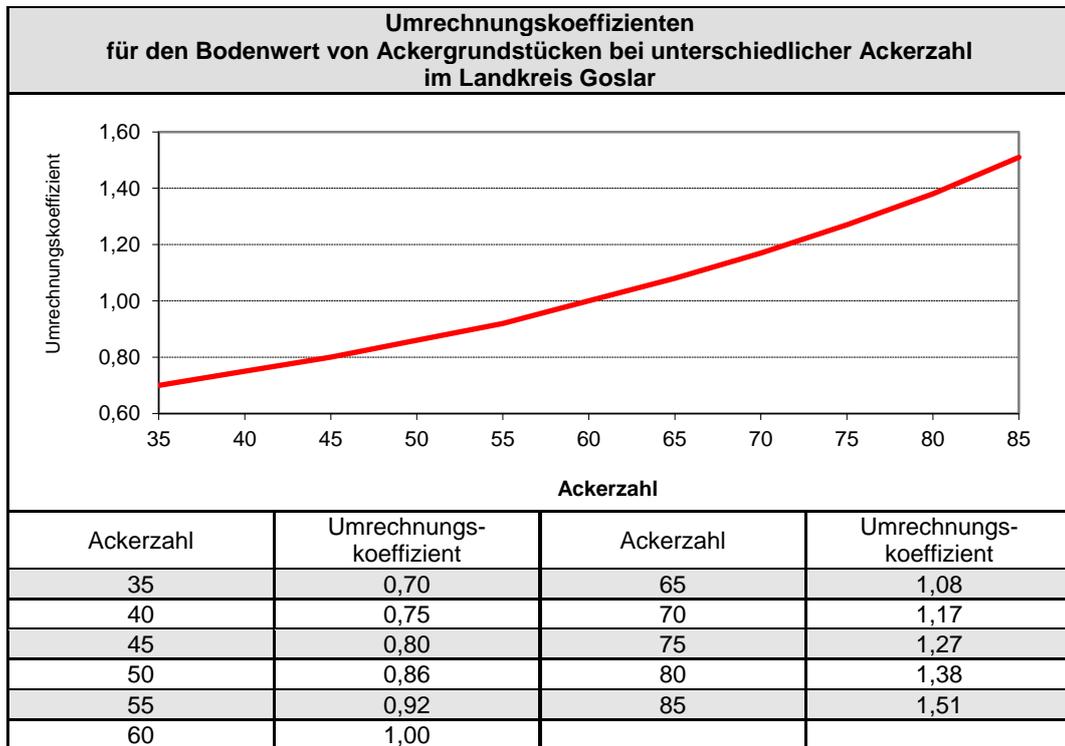
### 6.3.4.2 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken am Harz wurden mittels Regressionsanalyse aus 594 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2013 bis 2017 ermittelt.



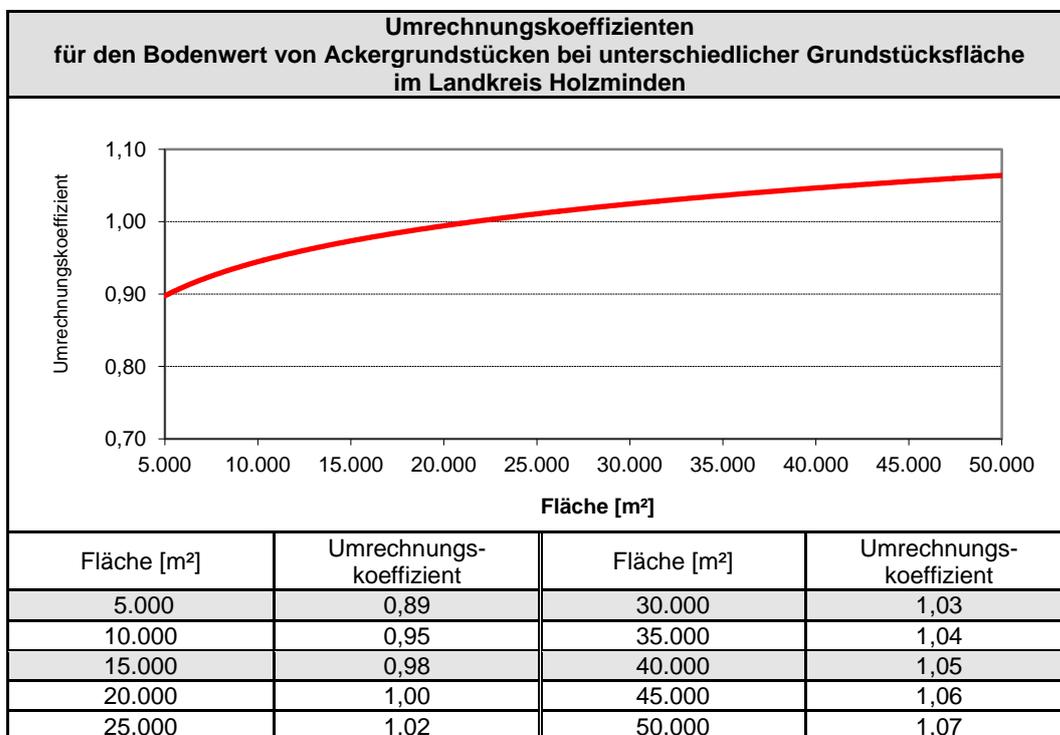
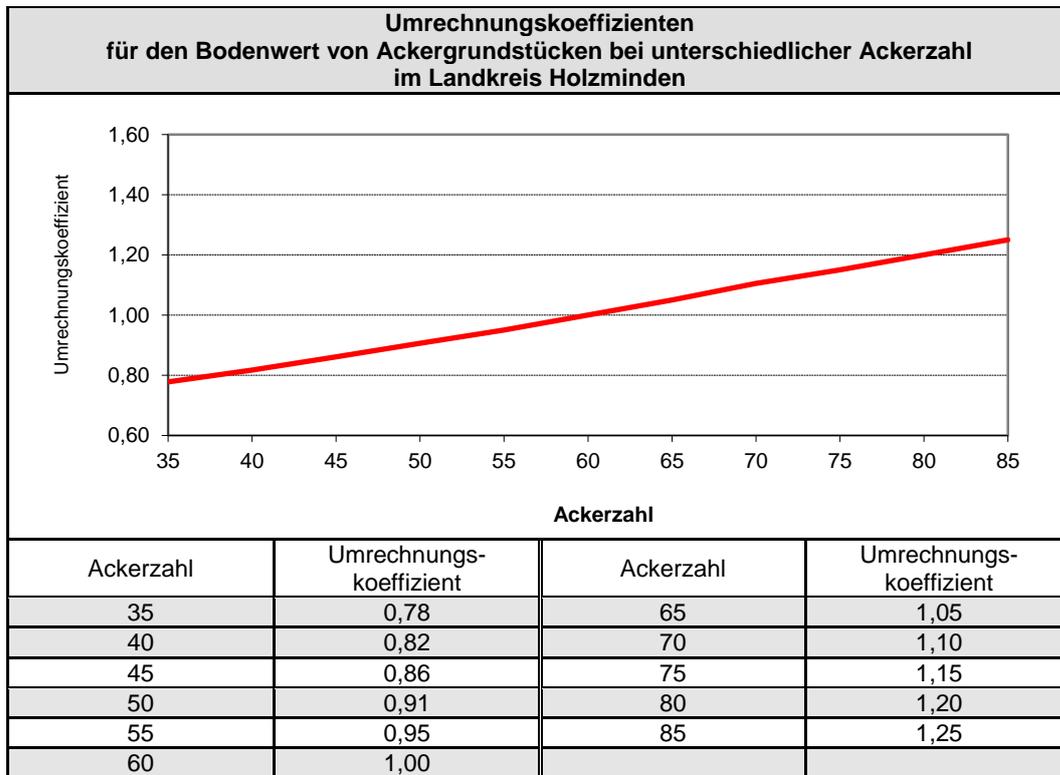
### 6.3.4.3 Landkreis Goslar

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken wurden mittels Regressionsanalyse aus 318 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2008 bis 2017 ermittelt.



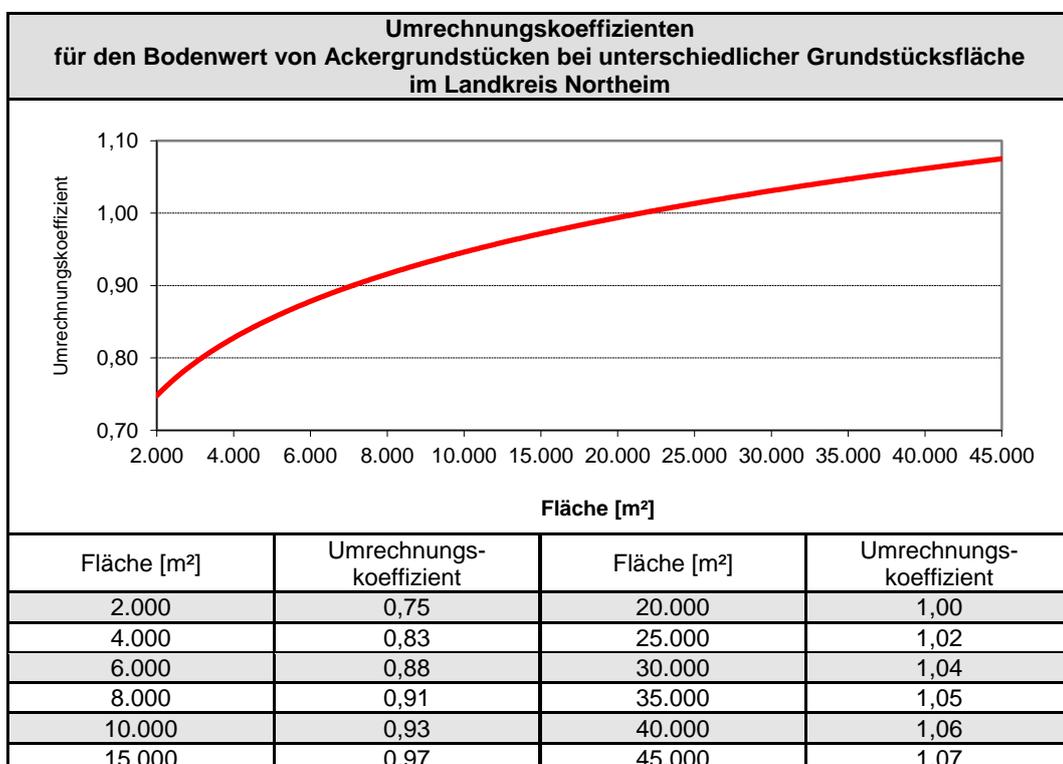
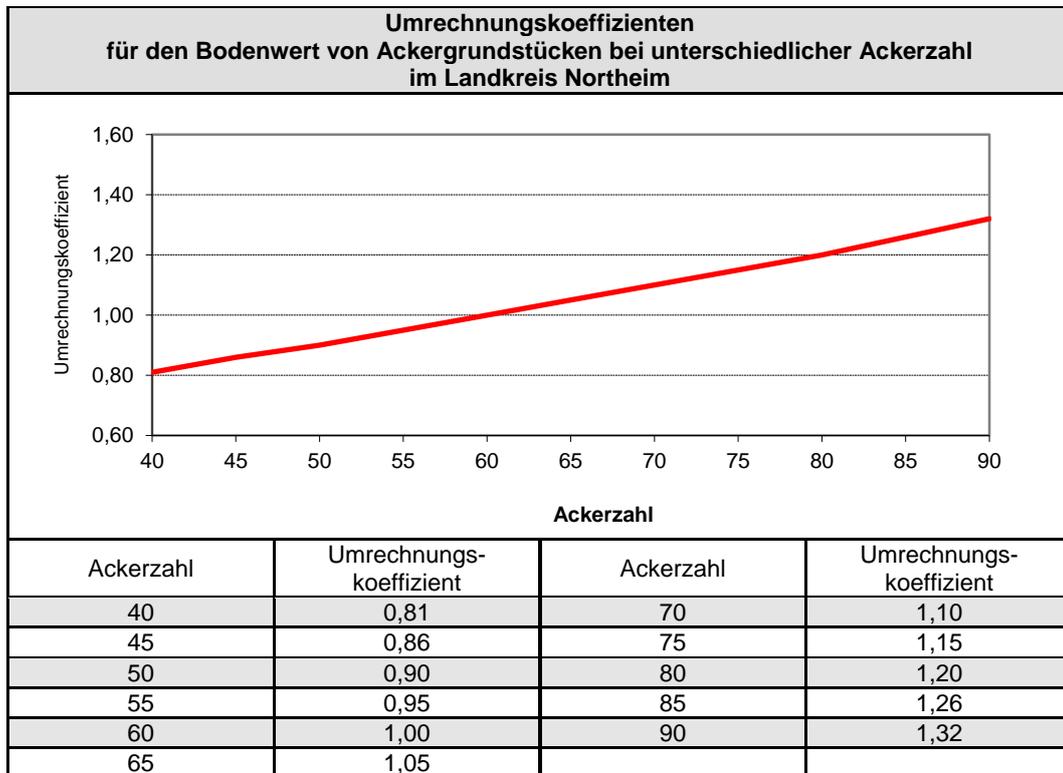
### 6.3.4.4 Landkreis Holzminden

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken wurden mittels Regressionsanalyse aus rund 370 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2008 bis 2017 ermittelt.



### 6.3.4.5 Landkreis Northeim

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken wurden mittels Regressionsanalyse aus 494 Kaufpreisen für Ackerflächen aus dem Zeitraum 2013 bis 2017 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 14 Höfe mit insgesamt 369 ha für zusammen 6.267.000 € veräußert (Verkauf der Hofstelle mit zugehöriger landwirtschaftlicher Fläche). In 2016 waren es 10 Höfe mit insgesamt 637 ha für 12.267.000 €.

## 6.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsgebiet ist der Flächenanteil von Wald relativ hoch. Insgesamt sind 43 % der Gebietsfläche im Landkreis Göttingen (einschließlich Stadt Göttingen), 59 % im Landkreis Goslar, 46 % im Landkreis Holzminden und 39 % im Landkreis Northeim als Wald nachgewiesen. Der Flächenanteil im Landesdurchschnitt beträgt 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.

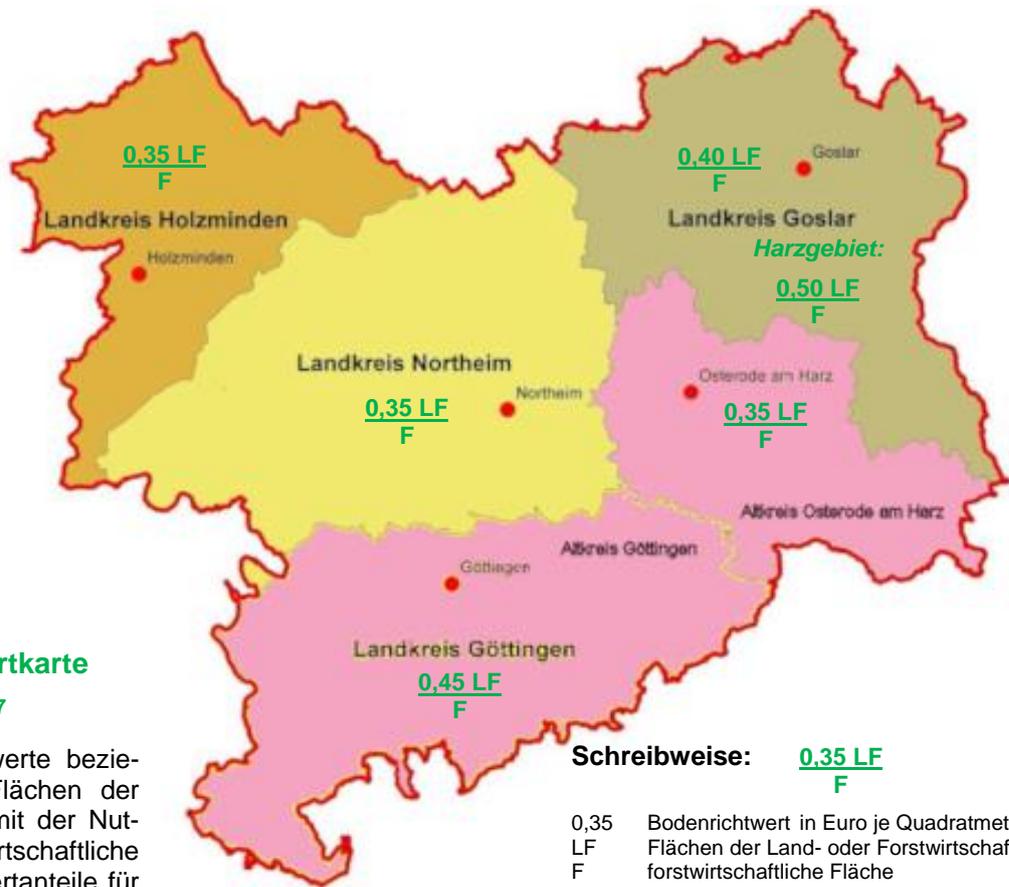
Im vergangenen Jahr (Berichtsjahr 2017) wurden insgesamt 56 Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen registriert. Dabei wurden insgesamt 47 ha für 559.000 € umgesetzt, daraus ergibt sich ein mittlerer Preis von 1,18 €/m<sup>2</sup>. Im Berichtsjahr 2016 wurden 133 Kauffälle ausgewertet: Flächenumsatz 122 ha, Geldumsatz 1.514.000 €, mittlerer Preis in Höhe von 1,24 €/m<sup>2</sup>.

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (inklusive Bestand) sind aus den Kaufverträgen mittlere 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, der mittlere Preis gibt keinen Aufschluss über die Abhängigkeiten der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In der folgenden Übersicht sind die registrierten Kauffälle der Jahre 2013 bis 2017 für Waldflächen zusammengefasst. Die Werte in Klammern beziehen sich auf die Vorjahre (2012 bis 2016).

<b>Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand</b>			
Stadt / Landkreis	Anzahl (2013 - 2017)	mittlere Größe [ha]	mittlerer Preis [€/m <sup>2</sup> ]
Altkreis Göttingen (einschl. Stadt Göttingen)	64 (67)	0,3 (0,3)	1,00 (1,00)
Altkreis Osterode am Harz	45 (41)	0,6 (0,5)	0,98 (0,95)
Landkreis Goslar	34 (36)	0,4 (0,4)	1,08 (1,00)
Landkreis Holzminden	53 (52)	0,6 (0,7)	0,95 (0,93)
Landkreis Northeim	104 (122)	0,6 (0,6)	1,00 (1,00)

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wurden zum 31.12.2017 die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand (nur Bodenwert) beschlossen.



**Bodenrichtwertkarte**

Stichtag: 31.12.2017

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

Schreibweise: 0,35 LF  
F

- 0,35 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter
- LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- F forstwirtschaftliche Fläche

## 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 mittleren 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 2013 bis 2017 für Gartenland zusammengefasst. Die Werte in Klammern beziehen sich auf die Jahre 2012 bis 2016.

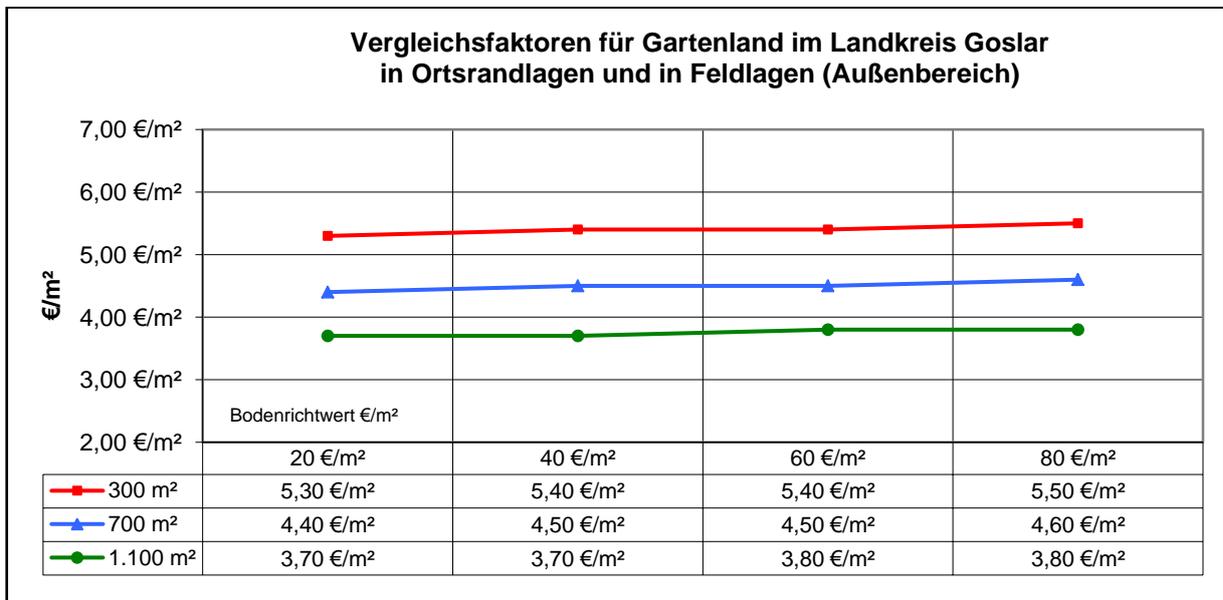
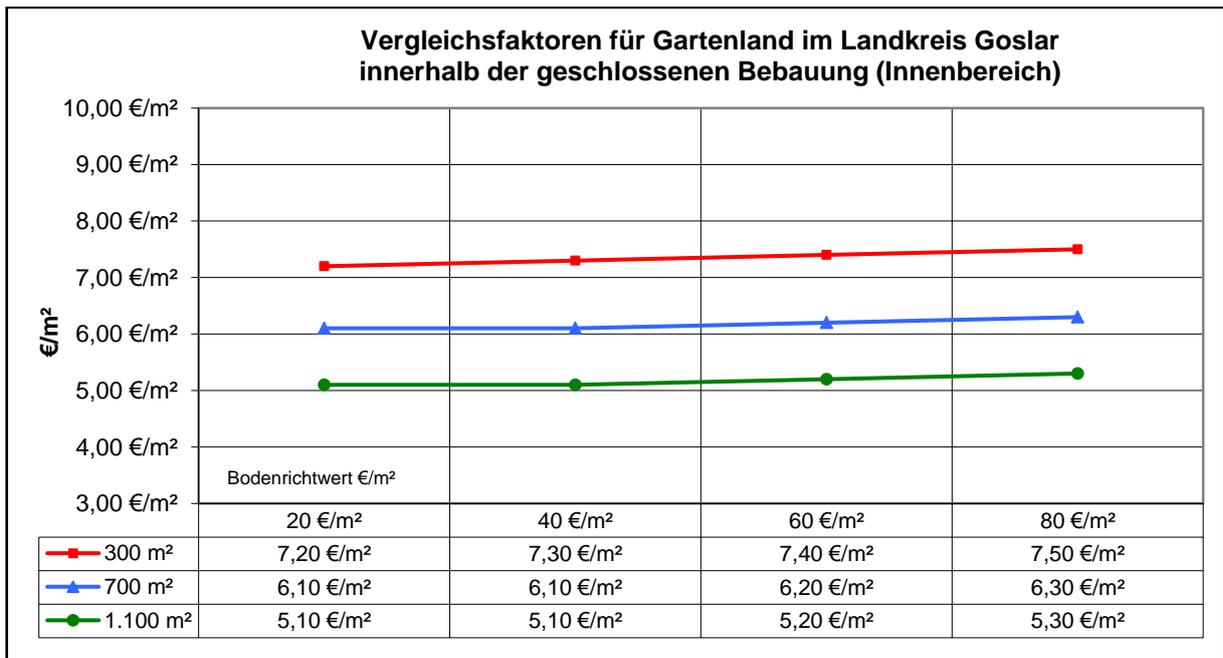
Bereich	Anzahl (2013 - 2017)	mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis [€/m <sup>2</sup> ]
Stadt Göttingen	11 (23)	626 (700)	15,71 (11,11)
Altkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen)	30 (59)	907 (838)	5,14 (5,02)
Altkreis Osterode am Harz Städte Bad Lauterberg, Herzberg und Osterode	8 (7)	941 (1.504)	7,16 (6,33)
Altkreis Osterode am Harz Kleinstädte und Dörfer	34 (47)	588 (534)	2,02 (2,25)
Landkreis Goslar Stadt Goslar	16 (16)	644 (658)	8,86 (9,84)
Landkreis Goslar übriger Landkreis (ohne Stadt Goslar)	60 (68)	639 (647)	4,46 (4,70)
Für den Bereich Goslar wurden weitere Untersuchungen durchgeführt, die Ergebnisse sind auf der folgenden Seite dargestellt.			
Landkreis Holzminden Stadt Holzminden	8 (11)	570 (615)	3,20 (4,77)
Landkreis Holzminden übriger Landkreis (ohne Stadt Holzminden)	56 (50)	762 (827)	2,50 (2,54)
Landkreis Northeim Städte Bad Gandersheim, Einbeck und Northeim	66 (63)	780 (774)	5,12 (4,94)
Landkreis Northeim Kleinstädte und Randlagen	50 (50)	686 (769)	3,00 (3,32)
Landkreis Northeim Dörfer	112 (92)	687 (673)	3,00 (2,98)

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 Untersuchung von veräußerten Hausgärten bzw. Kleingärten (125 Kauffälle aus dem Zeitraum vom 01.01.2005 bis 31.10.2017) 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



## 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 2012 registrierten Verkaufspreise untersucht. Es wird das mittlere Preisniveau angegeben.

Im Bereich des Altkreises Göttingen werden für entsprechende Flächen im Mittel 0,47 €/m<sup>2</sup> gezahlt, im Altkreis Osterode am Harz liegt der mittlere Wert bei 0,23 €/m<sup>2</sup>. Für den Bereich des Landkreises Goslar wurde der mittlere Wert mit 0,46 €/m<sup>2</sup> ermittelt, im Landkreis Northeim und im Landkreis Holzminden liegt der mittlere Wert bei 0,47 €/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.

Es wird das durchschnittliche Preisniveau (Mittelwert der Kaufpreise seit 2012) angegeben, aufgrund sehr geringer Anzahl wird auf die Angabe des Medianwertes (50 % der Preise liegen unter bzw. über diesem Wert) verzichtet.

Im Bereich des Altkreises Göttingen werden durchschnittlich 0,45 €/m<sup>2</sup> erzielt, im Altkreis Osterode am Harz 0,20 €/m<sup>2</sup>. Im Landkreis Goslar liegt der Mittelwert bei 0,55 €/m<sup>2</sup>, in den Landkreisen Holzminden und Northeim liegen die Mittelwerte bei 0,30 €/m<sup>2</sup>.

## 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 1,50 €/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 0,68 €/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 (Inanspruchnahme für öffentliche Maßnahmen) im Mittel Medianwert: 0,52 €/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 (2008 – 2017) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 34 Grundstücke mit Abbauland veräußert. Der Wert des Abbaugutes ist in den nachfolgenden Angaben zum mittleren Preis enthalten.

Abbauflächen inklusive Wert des Abbaugutes			
Abbaugut	Anzahl (2008 - 2017)	Spanne Min. – Max. [€/m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis [€/m <sup>2</sup> ]
Sand	3	5,66 – 17,11	rd. 15,00
Mergel	7	1,95 – 17,09	rd. 5,00
Kreide	6	1,85 – 7,37	rd. 4,00
Kies	8	1,05 – 20,00	rd. 6,00
Steine (Steinbruch)	10	0,03 – 11,68	rd. 2,00

## 7.7 Wasserflächen (Teiche)

In den vergangenen 10 Jahren (2008 bis 2017) wurden im Berichtsgebiet insgesamt 81 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>, der mittlere Preis beträgt 1,34 €/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 (2008 - 2017)	Spanne Min. – Max. [€/m <sup>2</sup> ]	mittlerer Preis [€/m <sup>2</sup> ]	mittlerer Bodenrichtwert für Ackerland [€/m <sup>2</sup> ]
Altkreis Göttingen (einschl. Stadt Göttingen)	16	0,30 – 14,00	2,26	1,80
Altkreis Osterode am Harz	13	0,10 – 6,22	0,90	0,80
Landkreis Goslar	11	0,16 – 5,05	1,00	0,90
Landkreis Holzminden	11	0,12 – 5,05	0,88	1,25
Landkreis Northeim	30	0,16 – 15,03	1,20	1,42

## **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 31.12.2017 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 Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes 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 31.12.2017)**

**Bodenrichtwert: 72 Euro / m<sup>2</sup>**

- Stichtag: 31.12.2017
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragsituation: erschliessungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
- Zonennummer: 05501912
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche: 700 m<sup>2</sup>
- [Umrechnung 5518UD0021](#)

*Bodenrichtwert-Legende siehe linke Spalte*

**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 mittlere Bodenpreinsniveau 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 Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

8.2.1 Wohnbauland

Wohnbauland								
Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2017								
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde - Gemeindeteil (Sitz der Gemeindeverwaltung)	Zentralität	Bedeutung Merkmale	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
SG = Samtgemeinde			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
<b>Stadt Göttingen</b>	O	Universitätsstadt Uni - Nähe Zentrum - Nähe Randlage	400 320 215	250 260 160	220  135	270 290 260 200	200	190
<b>Landkreis Göttingen</b>								
Adelebsen	G	Flecken, Gemeinde im ländlichen Raum	76	65				
Bad Grund (Harz)	G	Gemeinde, Fremdenverkehr	42	30	14			
Bad Lauterberg im Harz	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	78	50	27			
Bad Sachsa	G	Harzrandstadt, Fremdenverkehr	60	42	24			
Bovenden	G	Flecken, Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	190	165	125		160	
Dransfeld / SG	G	Samtgemeinde, Stadt im ländlichen Raum	110	105				
Duderstadt	M	Stadt im ländlichen Raum	130	115	79		68	
Friedland		Landgemeinde	130	88				
Gieboldehausen / SG	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	62	47	40			
Gleichen (Reinhausen)	G	stadtnahe Landgemeinde	105	90				
Hann. Münden	M	Stadt mit Fremdenverkehr	94	72	42	88	70	56
Hattorf am Harz / SG	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum		45	25			
Herzberg am Harz	G	Harzrandstadt	58	53	26			
Osterode am Harz	M	Harzrandstadt	79	48	36		41	
Radolfshausen / SG (Ebergötzen)		Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum	69	64				
Rosdorf	G	Gemeinde mit stadtnahem Wohnen	210	165			165	
Staufenberg (Landwehrhagen)	G	Landgemeinde		75				
Walkenried	G	Gemeinde im ländl. Raum	40	25	14			
<b>Landkreis Goslar</b>								
Bad Harzburg	M	Stadt	120	68	36	80		
Braunlage	G	Kur-, Fremdenverkehrsort	75	45	35			
Clausthal-Zellerfeld	M	Berg- und Universitätsstadt	60	45	30		42	
Goslar	M	Kreisstadt	135	68	34		55	
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 / SG	G	Samtgemeinde, Gemeinde im ländl. Raum		32				
Seesen	M	Kleinstadt	65	48	30		33	
Seesen - Münchehof		ländlicher Ort	46	32	28			

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

Wohnbauland								
Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2017								
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis			Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde - Gemeindeteil (Sitz der Gemeindeverwaltung)	Zentralität	Bedeutung Merkmale	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
			€/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>Landkreis Holzminden</b>								
Bevern	G	Samtgemeinde	75	58	46			
Bodenwerder, SG Bodenwerder-Polle	G	Samtgemeinde, Kleinstadt	62	50	40			
Bodenwerder-Bremke		ländlicher Ort	66	52	44			
Boffzen	G	Samtgemeinde		20				
Delligsen	G	Flecken	62	50	44			
Eschershausen	G	Samtgemeinde	50	44	35			
Holzminden	M	Kreisstadt	92	82	65		82	
Holzminden - Neuhaus	G	Fremdenverkehrsort	42		37			
Polle, SG Bodenwerder-Polle	G	Samtgemeinde, Flecken	58	45	34			
Stadoldendorf	G	Kleinstadt	66	48	38			
<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		36	32	23			
Hardeggen	G	Kleinstadt	80	59	42			
Kalefeld	G	Gemeinde	47	36	29			
Katlenburg-Lindau (Katlenburg)	G	Gemeinde	48	40	32			
Moringen	G	Kleinstadt	65	46	28			
Nörten-Hardenberg	G	Flecken, Randlage Göttingen	135	80	59			
Northeim	M	Kreisstadt	170	79	44		61	
Uslar	M	Stadt, Fremdenverkehr	67	47	26			

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

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Gewerbliches Bauland									
Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2017									
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde - Gemeindeteil (Sitz der Gemeindeverwaltung)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
SG = Samtgemeinde	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/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>	1.750	780	340	80	45		400	320	250
<b>Landkreis Göttingen</b>									
Adelebsen		58			23			52	
Bovenden	170	120		45		40		120	
Bad Grund (Harz)		39			10			44	23
Bad Lauterberg im Harz	145	90			19	10			40
Bad Sachsa		82	46		19	11			46
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	
Hattorf am Harz / SG			22		14	10			
Herzberg am Harz	74		36		14	10			36
Osterode am Harz	165	145	110	29	19	10	77		39
Radolfshausen - Ebergötzen / SG (Ebergötzen)		53			31			53	
Rosdorf		115		50	50	42		115	
Staufenberg - Landwehrhagen (Landwehrhagen)		72			42			72	
Walkenried					7				
<b>Landkreis Goslar</b>									
Bad Harzburg	180	58	35		14	11		58	
Braunlage	100	70	42		20	15		32	
Clausthal-Zellerfeld	55	39	21		9		39		
Goslar	380	250	89	31	25	12	100	79	58
Goslar - Vienenburg		39			13	9		39	
Langelsheim		39			9				
Liebenburg						8			
Lutter am Barenberge / SG		24			22				
Seesen	70	50	25		12	8		30	

Angaben zu Zentralität und Bedeutung der Gemeinden/Gemeindeteile siehe Tabelle zu 8.2.1 Wohnbauland (ab Seite 80)

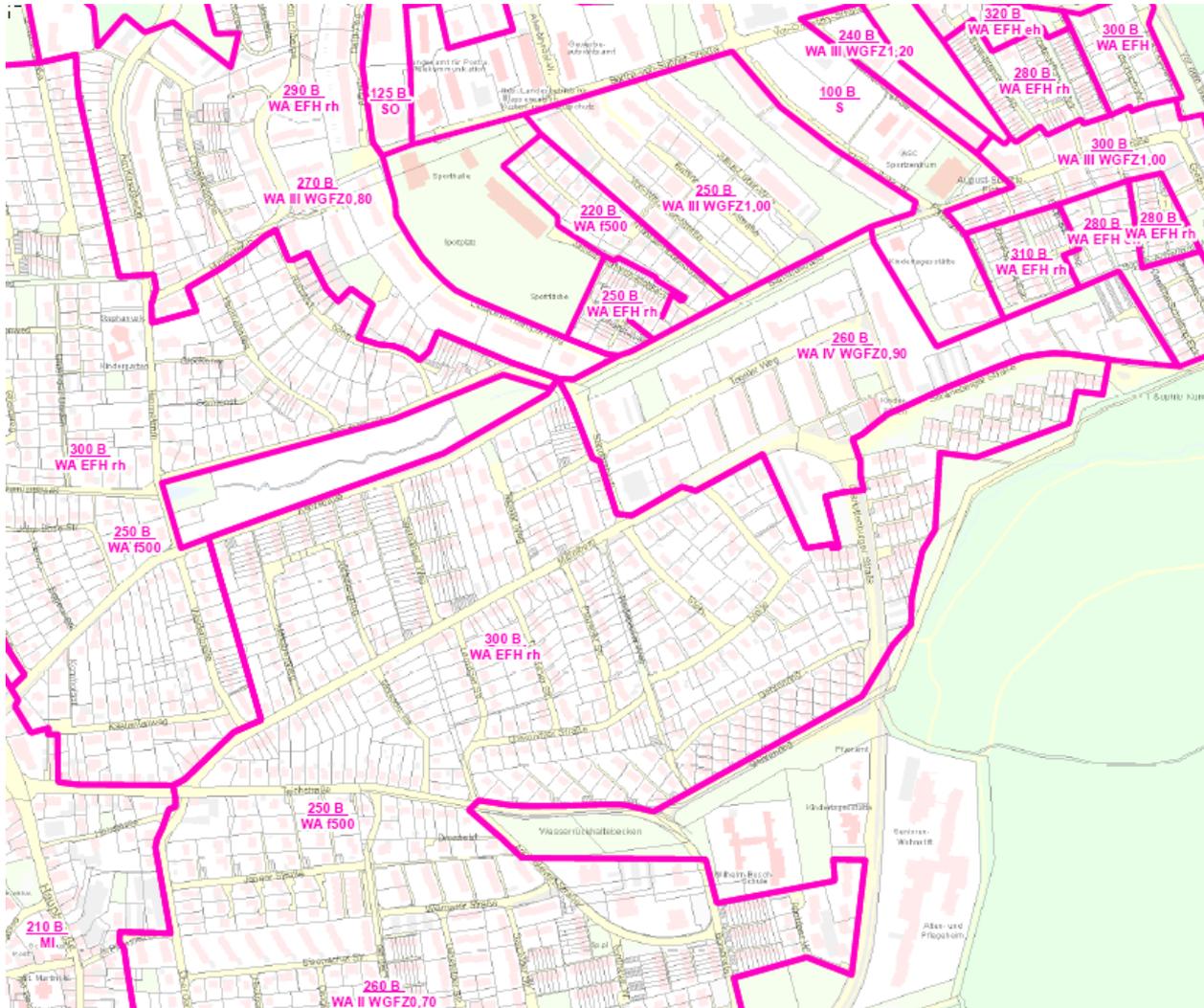
Gewerbliches Bauland									
Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2017									
Region, kreisfreie Stadt, Landkreis	Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde - Gemeindeteil (Sitz der Gemeindeverwaltung)	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
SG = Samtgemeinde	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/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>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				
<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		40	25			19		40	25
Hardeggen		66	36			16		50	36
Kalefeld		34				17		34	
Katlenburg-Lindau (Katlenburg)		36				17		36	
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	

Angaben zu Zentralität und Bedeutung der Gemeinden/Gemeindeteile siehe Tabelle zu 8.2.1 Wohnbauland (ab Seite 80)

\*) Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig

### 8.3 Bodenrichtwertkarten für Bauland

#### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte: Stadt Göttingen, Stichtag 31.12.2017



#### Beispielangaben im Zähler

- 300 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 Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden (baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei).
- 200 B ebpf** Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen noch Erschließungsbeiträge oder für Ausgleichsmaßnahmen noch Kostenerstattungsbeträge 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...	Grundstücktiefe in Metern
		f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

<b>Bodenrichtwert</b>	...	<b>Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter</b>
<b>Entwicklungszustand</b>	B	baureifes Land
	R	Rohbauland
	E	Bauerwartungsland
	SF	sonstige Flächen
<b>Sanierungs- oder Entwicklungszusatz</b>	SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
	SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
	ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
	ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

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.



**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 6.794 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 39 % des Geldumsatzes auf Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend oder als Reihenhaus/Doppelhaushälfte) sowie 33 % der Verträge und 19 % des Geldumsatzes auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 2.984 im Vorjahr auf 3.002 gestiegen, dabei wurden rd. 395 Millionen € (Vorjahr 359 Millionen €) umgesetzt. Weitere Angaben sind in den Abschnitten 9.4 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (ab Seite 101) und 9.5 Reihenhäuser, Doppelhaushälften (ab Seite 150) zu finden. Ein besonderer Teilmarkt sind jeweils auch die Erbbaurechte (Seite 148 und 182).

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum ist von 2.530 im Vorjahr auf 2.592 gestiegen. Auf Wohnungseigentum entfallen davon rd. 87 % und es wurden rd. 188 Millionen € (Vorjahr 162 Millionen €) umgesetzt. Weitere Angaben sind in den Abschnitten 9.6 Wohnungseigentum (ab Seite 184) und 9.8 Teileigentum (Seite 206) zu finden. Ein besondere Objektgruppe im Bereich Goslar sind Wohnungsanlagen mit speziell als Ferienwohnung konzipierten Eigentumswohnungen (siehe Abschnitt 9.7 Ferienwohnungseigentum, Seite 203).

Bei den übrigen bebauten Grundstücken (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe, Garagenanlagen usw.) ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 2 % von 1.221 (Vorjahr) auf 1.200 (Berichtsjahr) gesunken. Es wurden dabei rd. 405 Millionen € (Vorjahr rd. 474 Millionen €) umgesetzt; das entspricht einem Minus von rd. 15 %.

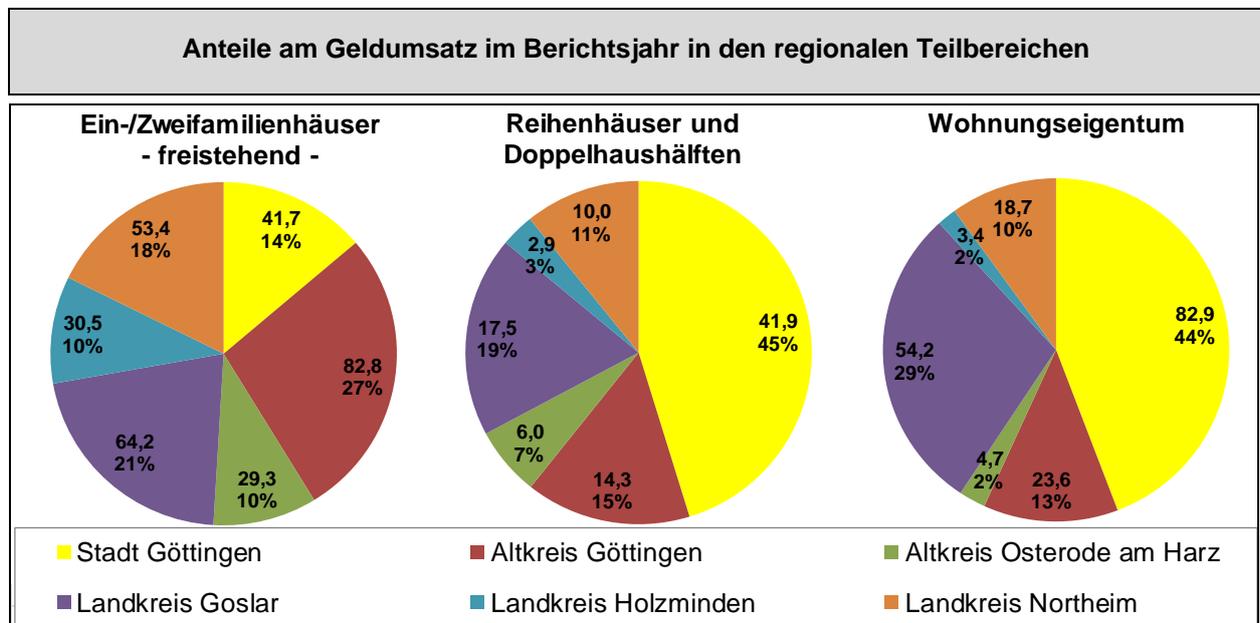
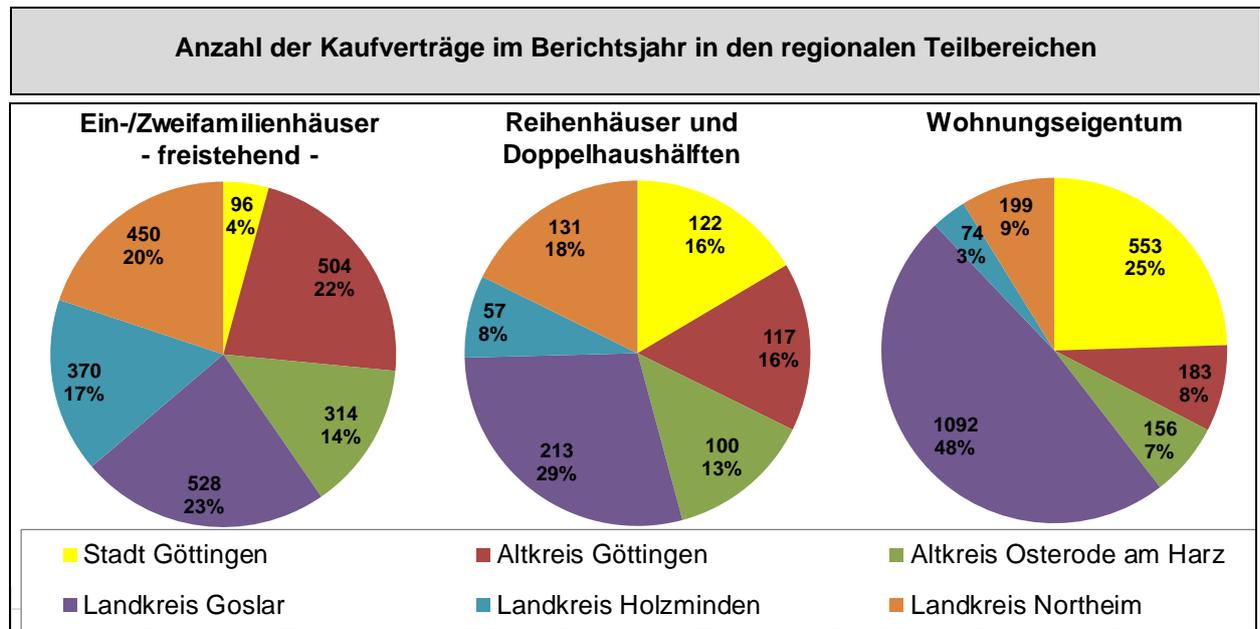
Eine differenzierte Aufschlüsselung der Umsatzzahlen für die einzelnen Gebiete des Zuständigkeitsbereichs, getrennt für die bebauten Grundstücke und für Wohnungs-/Teileigentum, ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Die teilweise erheblichen prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind 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. mittlere Preise 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 2.262, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 740 und für Wohnungseigentum 2.257.

Der Geldumsatz im Berichtsjahr beträgt für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 301,9 Millionen €, für Reihenhäuser/Doppelhaushälften 92,6 Millionen € und für Wohnungseigentum 187,5 Millionen €.

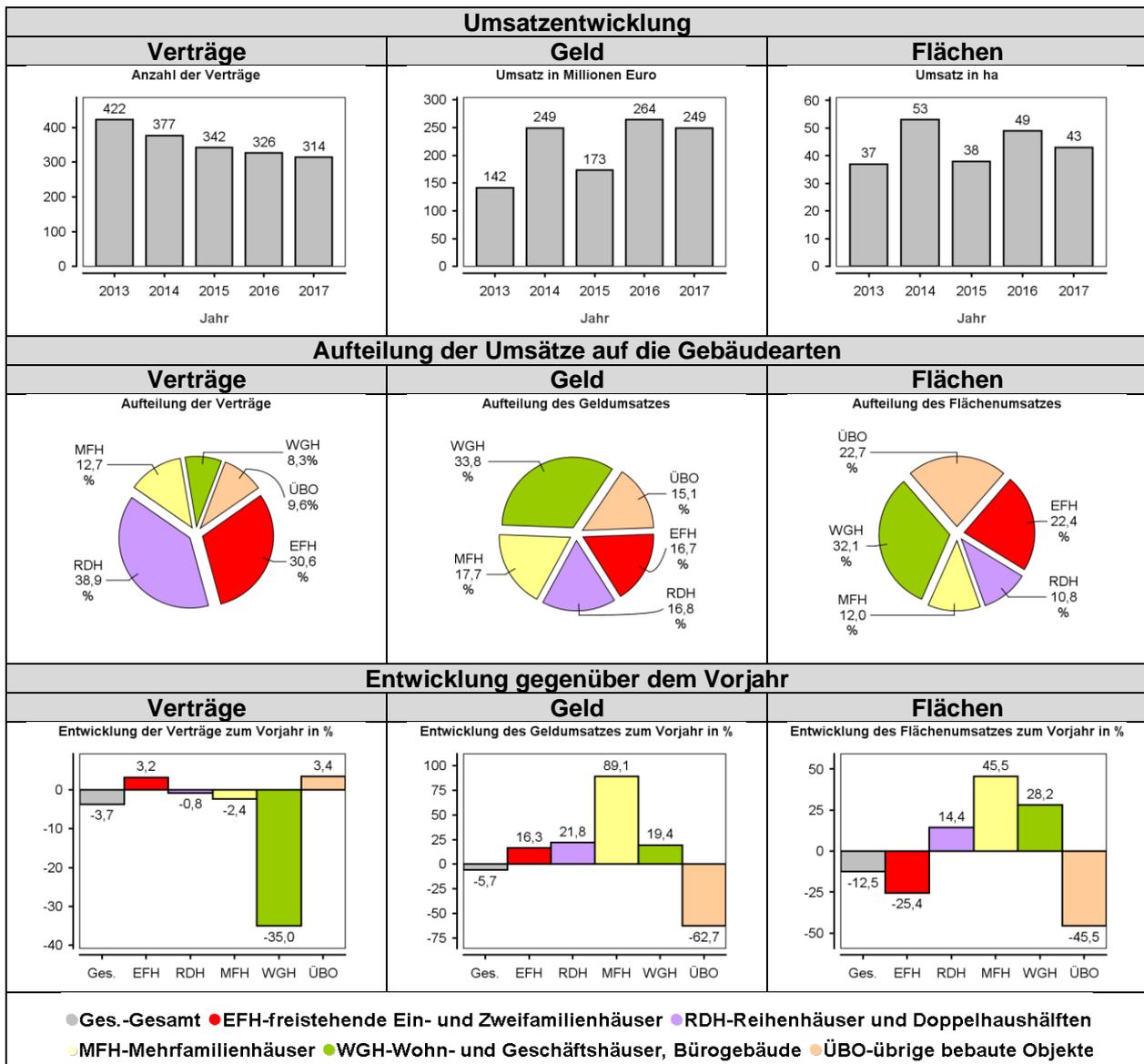
Die Anteile (Berichtsjahr) der Umsatzzahlen der regionalen Teilbereiche am Gesamtumsatz im Berichtsgebiet werden in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Die höchste Anzahl der Erwerbsvorgänge ist im Landkreis Goslar nachgewiesen. In der Stadt Göttingen ist der Anteil am Geldumsatz am höchsten. Im Landkreis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



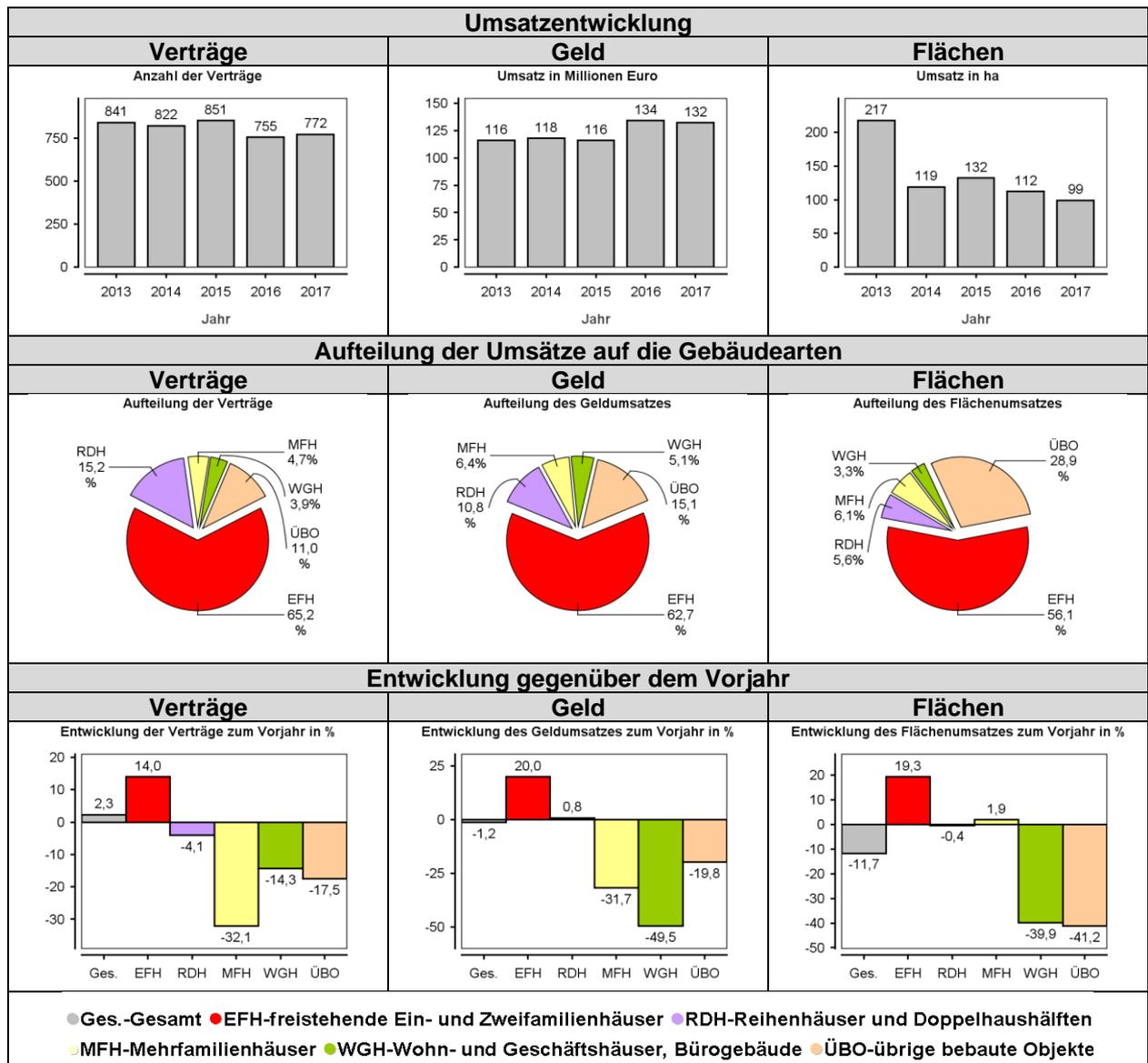
Entsprechende Grafiken zu Mehrfamilienhäusern sind auf Seite 207 dargestellt. Die Umsatzzahlen im Einzelnen sind im Anhang 1 zusammengestellt.

## 9.2 Umsatzentwicklung

### 9.2.1 Stadt Göttingen



9.2.2 Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)



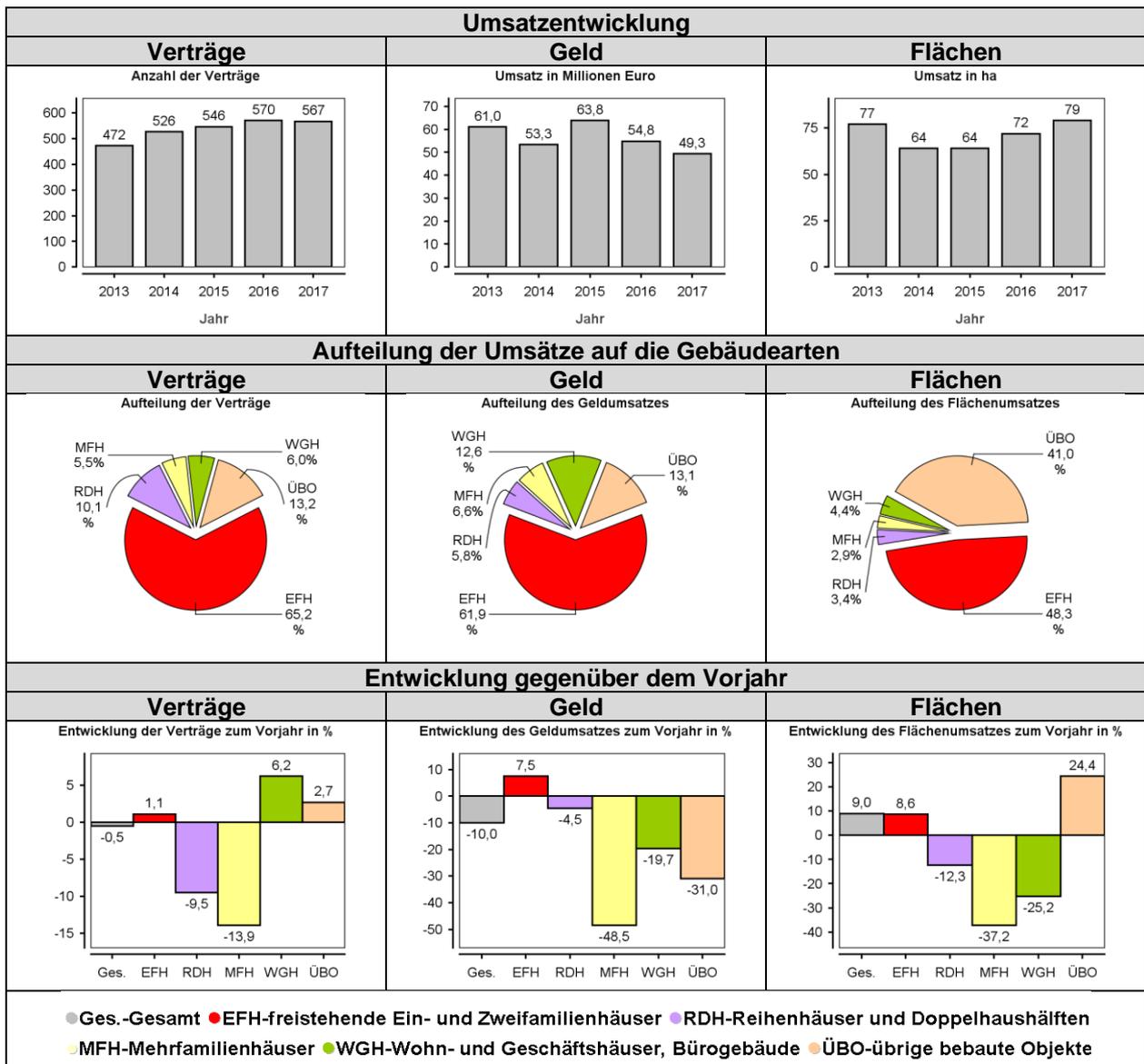
9.2.3 Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)



9.2.4 Landkreis Goslar



9.2.5 Landkreis Holzminden



9.2.6 Landkreis Northeim



### 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 mittleren Kauf- und Wohnflächenpreise wurden aus einfacher Mittelbildung (Mittelwert/Median) 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 und Northeim 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 und Northeim sowie dem Altkreis 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 Altkreis 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 Altkreis Göttingen, Lageziffer 10
- ◆ Duderstadt (GÖ 07)                Bereich Altkreis Göttingen, Lageziffer 07
- ◆ Bad Grund (OHA 03)                Bereich Altkreis Osterode am Harz, Lageziffer 03
- ◆ Vienenburg (GS 03)                Bereich Landkreis Goslar, Lageziffer 03
- ◆ Holzminden (HOL)                Bereich Landkreis Holzminden, keine Lageziffern
- ◆ Angerstein (NOM 02)                Bereich Landkreis Northeim, Lageziffer 02

## 9.3.1 Lagebereiche im Bereich des Altkreises 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)
Brochhausen (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 Altkreises 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)	

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

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

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

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

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

Ackenhausen (NOM 04)	Fürstenhagen (NOM 04)	Nienhagen (NOM 03)
Ahlbershausen (NOM 04)	Garlebsen (NOM 04)	Nienover (NOM 05)
Ahlshausen-Sieversh. (NOM 04)	Gehrenrode (NOM 05)	Nörten-Hardenberg (NOM 01)
Altgandersheim (NOM 05)	Gierswalde (NOM 04)	Northeim (NOM 01)
Amelith (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)	Gremshiem (NOM 04)	Oldershausen (NOM 03)
Avendshausen (NOM 03)	Großenrode (NOM 03)	Olxheim (NOM 04)
Bad Gandersheim (NOM 03)	Hachenhausen (NOM 05)	Opperhausen (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)	Hunnesrück (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)	Kreiensen (NOM 03)	Vardeilsen (NOM 03)
Eboldshausen (NOM 03)	Krimmensen (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)
Elvese (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)

## 9.4 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 9.4.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr 2017 in den einzelnen Bereichen die folgenden mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise bezahlt worden.

Die Preisangaben beinhalten über den Wert der baulichen Anlagen hinaus auch den Bodenwert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte nicht einbezogen worden.

Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Als wertbeeinflussende Merkmale für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern haben sich vor allem die Lage, die Wohnfläche sowie das Baujahr des Gebäudes und die Fläche des Grundstücks herausgestellt. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Göttingen</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	16 (12)	1914 (1910)	190 (179)	2.543 (1.663)	500.000 (312.000)
Baujahr 1950 bis 1977	36 (35)	1962 (1963)	179 (160)	2.466 (2.277)	382.000 (340.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (7)	1979 (1982)	196 (165)	2.368 (2.285)	465.000 (345.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	9 (4)	2005 (2004)	165 (158)	3.208 (2.371)	479.000 (452.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	3 (6)	2017 (2016)	166 (144)	2.858 (2.499)	486.000 (358.000)

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Göttingen</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	38 (43)	1892 (1890)	164 (138)	535 (500)	88.000 (80.000)
Baujahr 1950 bis 1977	110 (116)	1965 (1966)	141 (145)	1.135 (1.000)	165.000 (152.000)
Baujahr 1978 bis 1990	34 (27)	1982 (1980)	142 (174)	1.780 (1.190)	264.000 (208.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	30 (43)	1999 (2000)	143 (145)	1.797 (1.846)	272.000 (267.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (0)	*	*	*	*

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz					
Verkaufte Objekte 2017 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	66 (48)	1900 (1910)	160 (162)	276 (313)	45.000 (45.000)
Baujahr 1950 bis 1977	145 (133)	1962 (1963)	129 (129)	670 (656)	90.000 (88.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (23)	1981 (1980)	158 (166)	838 (830)	124.000 (120.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	27 (21)	2001 (2000)	135 (170)	1.154 (1.235)	170.000 (200.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (0)	*	*	*	*

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Goslar					
Verkaufte Objekte 2017 in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	59 (56)	1910 (1914)	160 (160)	588 (459)	80.000 (74.000)
Baujahr 1950 bis 1977	86 (83)	1965 (1965)	143 (139)	857 (876)	130.000 (123.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (18)	1982 (1981)	168 (183)	1.176 (960)	200.000 (172.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	16 (17)	1997 (1997)	150 (152)	1.426 (1.295)	198.000 (220.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (1)	*	*	*	*

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Holzminden</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	43 (52)	1910 (1900)	155 (140)	321 (294)	47.000 (42.000)
Baujahr 1950 bis 1977	87 (97)	1965 (1965)	145 (140)	640 (680)	90.000 (90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (13)	1981 (1980)	190 (140)	902 (853)	170.000 (107.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	17 (13)	1999 (1998)	130 (161)	1.125 (1.056)	180.000 (174.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	* *	* *	* *	* *

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

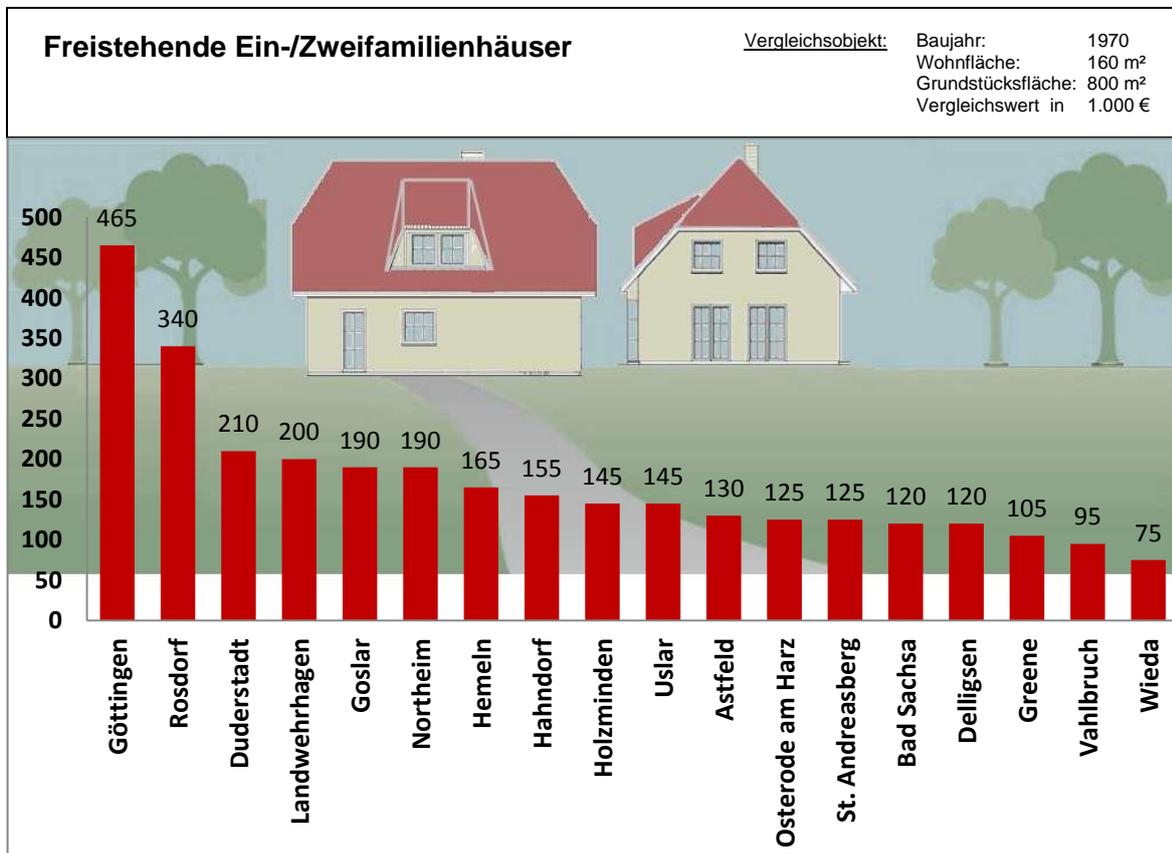
<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Northeim</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	120 (121)	1910 (1905)	173 (150)	417 (312)	66.000 (50.000)
Baujahr 1950 bis 1977	154 (155)	1963 (1963)	146 (144)	738 (717)	110.000 (96.000)
Baujahr 1978 bis 1990	26 (34)	1981 (1980)	158 (160)	1.008 (916)	150.000 (147.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	36 (35)	2000 (1999)	155 (163)	1.176 (1.161)	198.000 (180.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	2 (0)	* *	* *	* *	* *

\*) 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 dargestellt.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf typische Ausprägungsmerkmale (Baujahr 1970, Wohnfläche 160 m², Grundstücksfläche 800 m²) und das für die Lage typische Bodenrichtwertniveau.

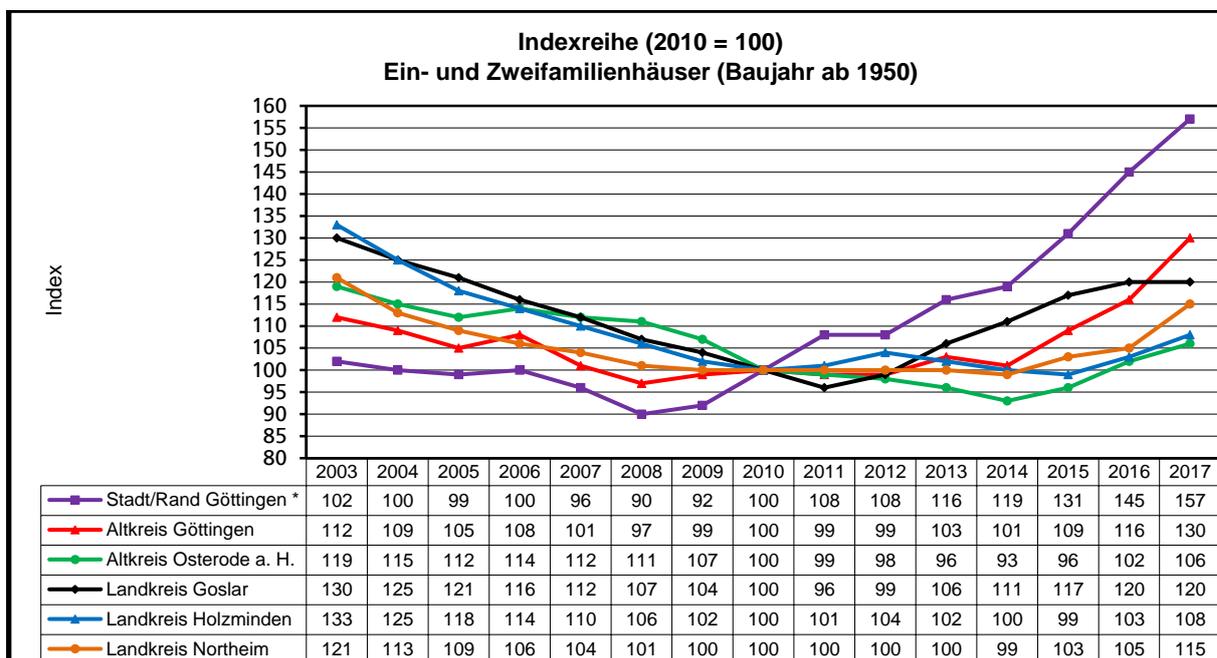


### 9.4.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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 (siehe Anwendungsbeispiel).

Die hier veröffentlichten Indexreihen gelten für Objekte ab Baujahr 1950. 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 1949 werden keine Indexwerte veröffentlicht. In dieser Objektgruppe sind in den Stadt- oder Dorflagen häufig auch Objekte auf sehr kleinen Grundstücken mit teilweise einseitig angebauten oder eingebauten Gebäuden vorhanden. Des Weiteren sind die Ausstattung und der Unterhaltungszustand sowie die Restnutzungsdauer der Einzelobjekte sehr unterschiedlich.



\*) Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf

**Anwendungsbeispiel:**

Der Wert eines Grundstücks in der Stadt Bad Sachsa (Altkreis 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 1950).

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:

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

Bei der Bereinigung des Kaufpreises 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 Vergleichsverfahren 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 Sachwertes (hier: ohne Außenanlagen und sonstige Anlagen).

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 Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, modifiziert gemäß Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz, u. a. für Hausanschlüsse, Befestigungen, Einfriedung, Gartenanlage und einfache Nebengebäude (je nach Standardstufe, 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 ermittelten Wert 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 1950 aus einem längeren Zeitraum ausgewertet. Für den Bereich des Landkreises Göttingen wurden auch Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 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 2017. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) ergibt sich in Abhängigkeit von den Lagemerkmalen und der Höhe des Sachwertes. 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 121 abgelesene Wert für den Sachwertfaktor 0,90.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

Korrekturfaktor Bodenrichtwert:	1,06
Korrekturfaktor Standardstufe:	1,04

Der Wert des Objektes ergibt sich damit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	x	Korrekturfaktoren	
275.000 €	x	0,90	x	1,06 x 1,04	= 272.844 €.

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 Wertanpassung anzubringen.

**9.4.4.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

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

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 244 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

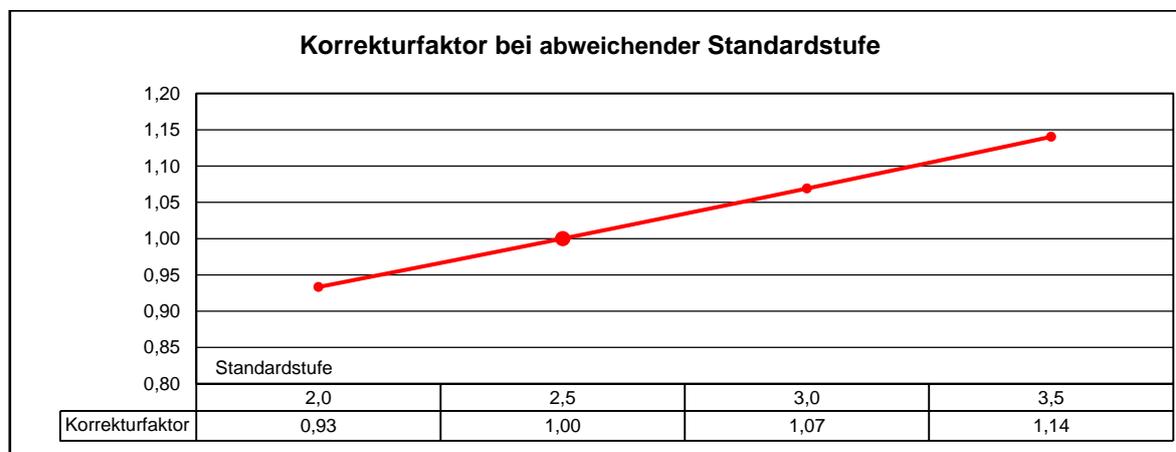
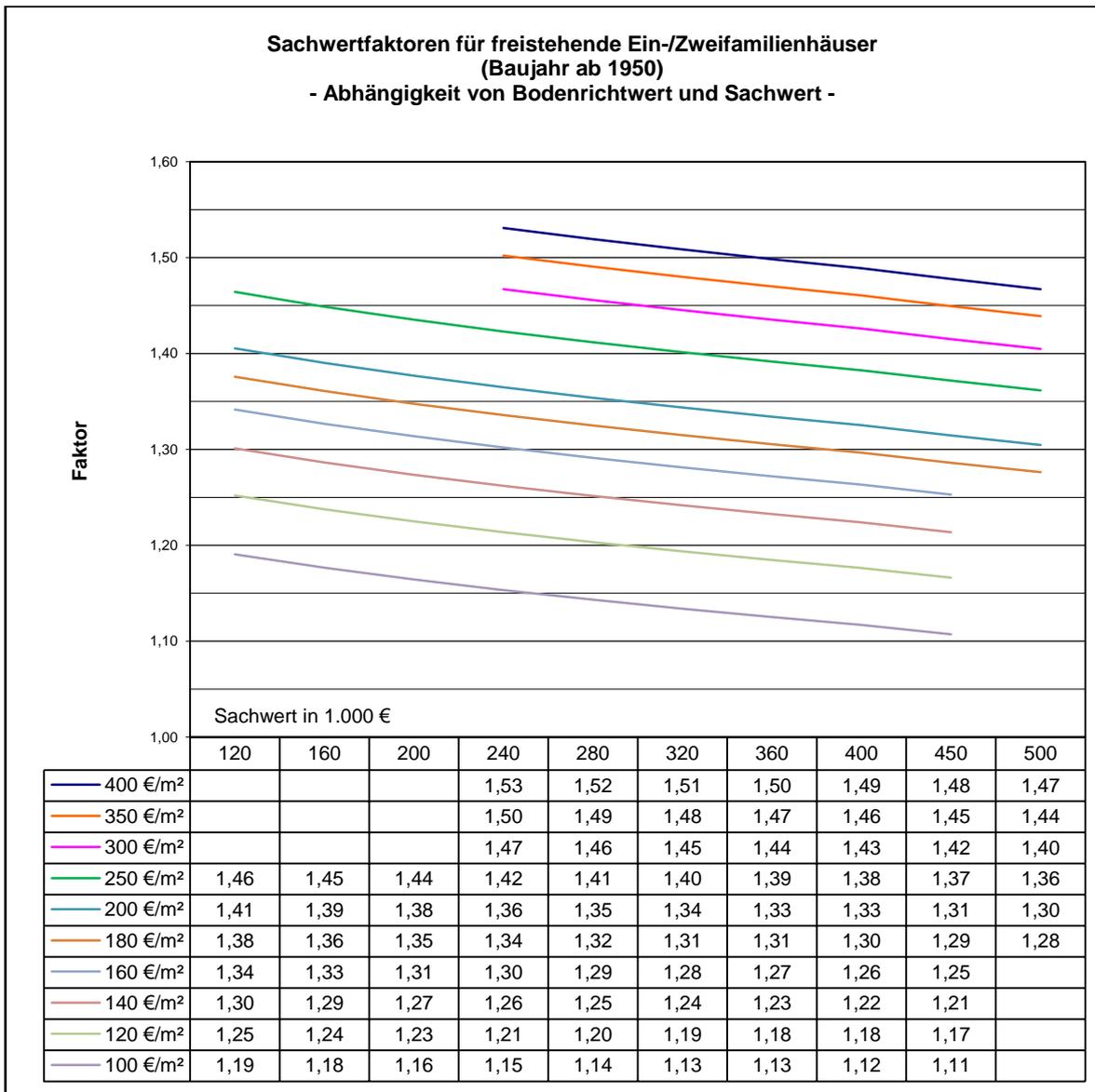
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015	2017
Baujahr	1950 - 2012	1968	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	16 Jahre - 66 Jahre	30 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	120.000 € - 500.000 €	277.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	79 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>	entsprechend Grafik
Standardstufe	2,0 - 3,6	2,5	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 den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren.

Die Anwendung ist auf Seite 109 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



**9.4.4.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949)**

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 201 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

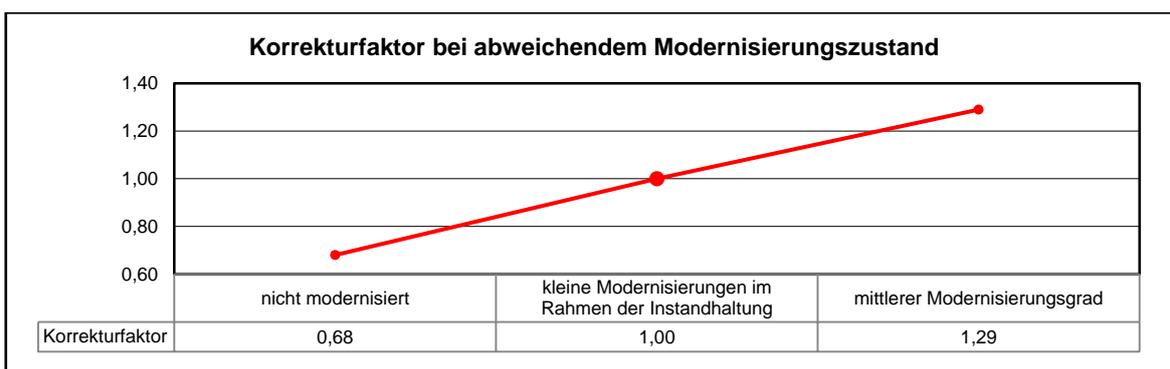
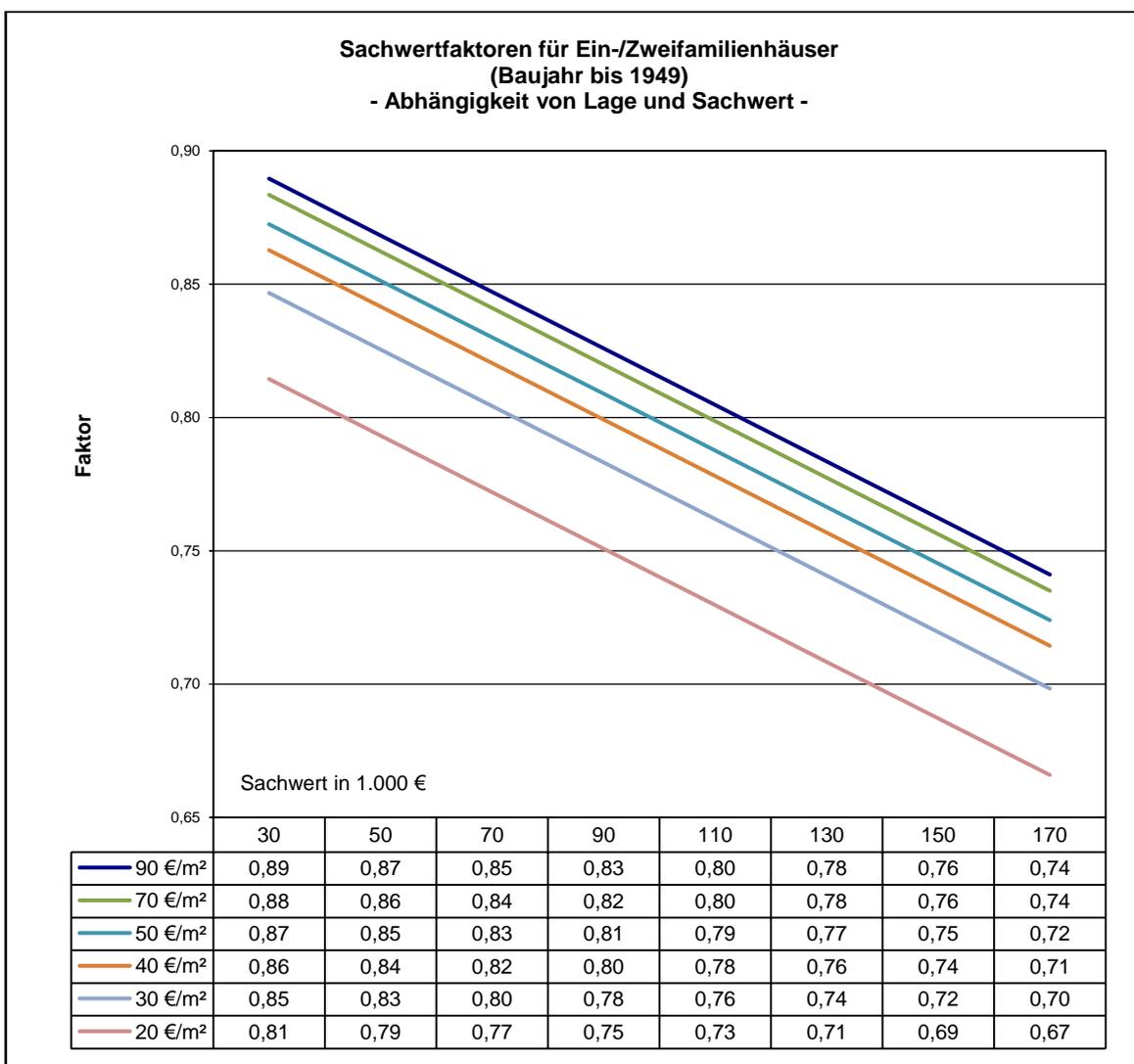
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2014 - 2017	2015	2017
Baujahr	bis 1949	---	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	11 Jahre - 36 Jahre	19 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	25.000 € - 190.000 €	98.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	20 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,4 - 3,0	2,0	Einfluss nicht nachweisbar
Modernisierungsgrad	gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung;	

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 des Modernisierungszustandes (Modernisierungsgrad gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) 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 109 beschrieben.

Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



**Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

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

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 651 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

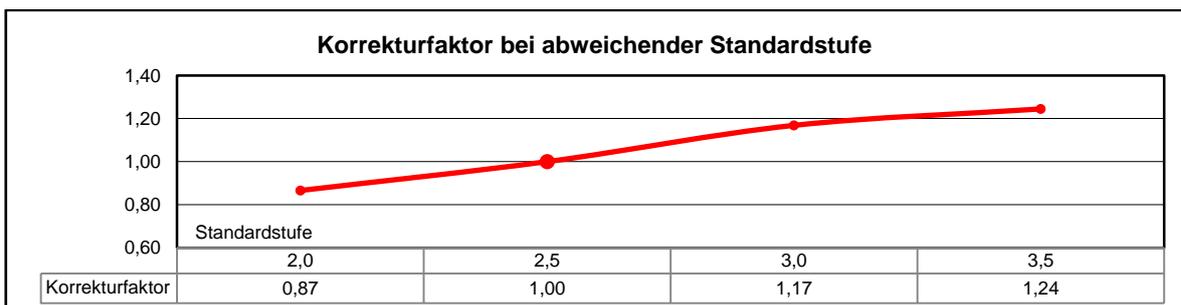
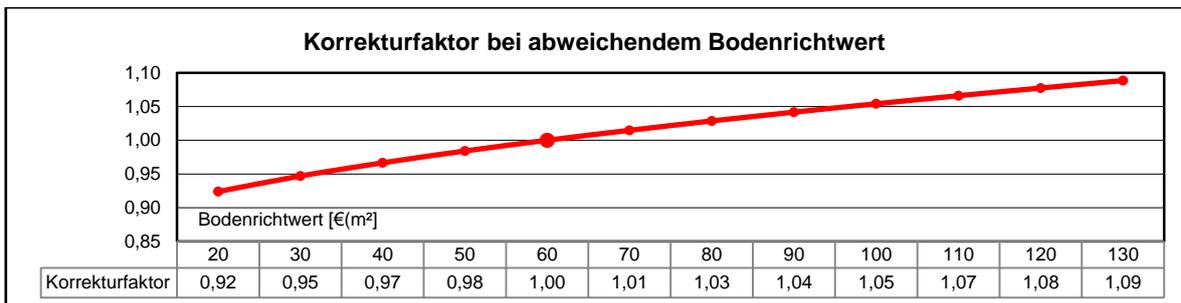
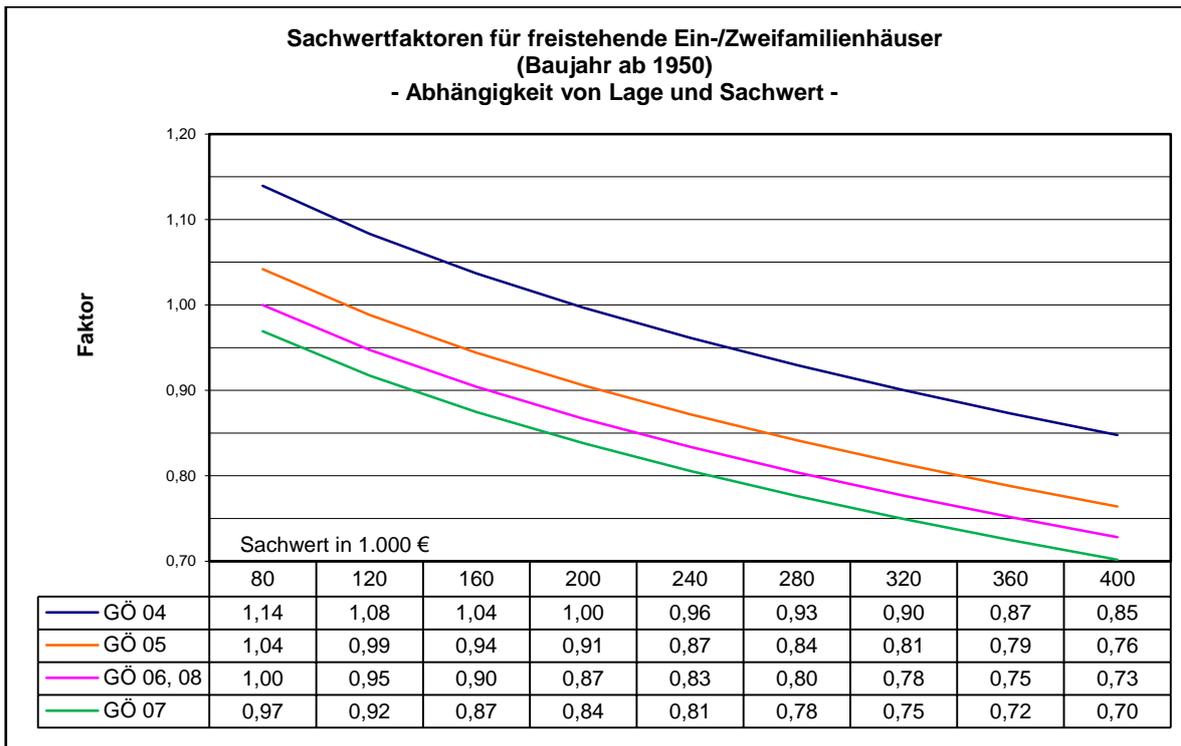
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015	2017
Baujahr	1950 - 2012	1971	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	14 Jahre - 66 Jahre	32 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	54.000 € - 400.000 €	197.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	20 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	63 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,0 - 3,5	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 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 109 beschrieben.

Landkreis Göttingen, Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



9.4.4.3 Landkreis Göttingen – Altkreis Osterode am Harz

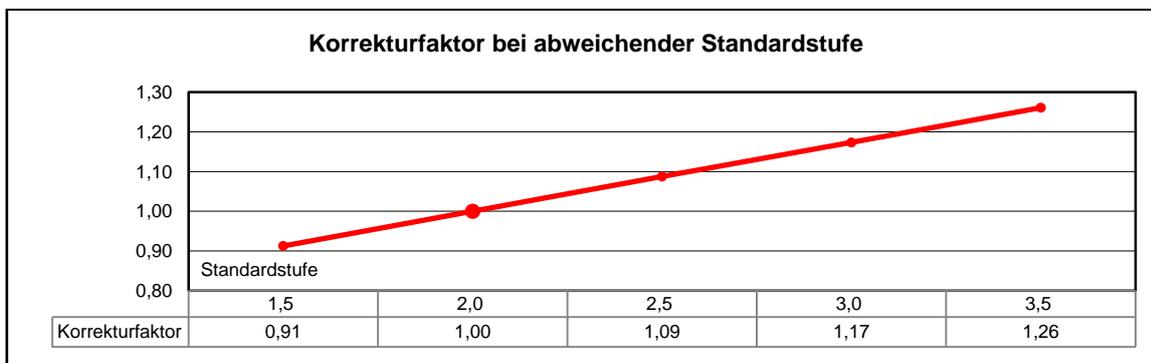
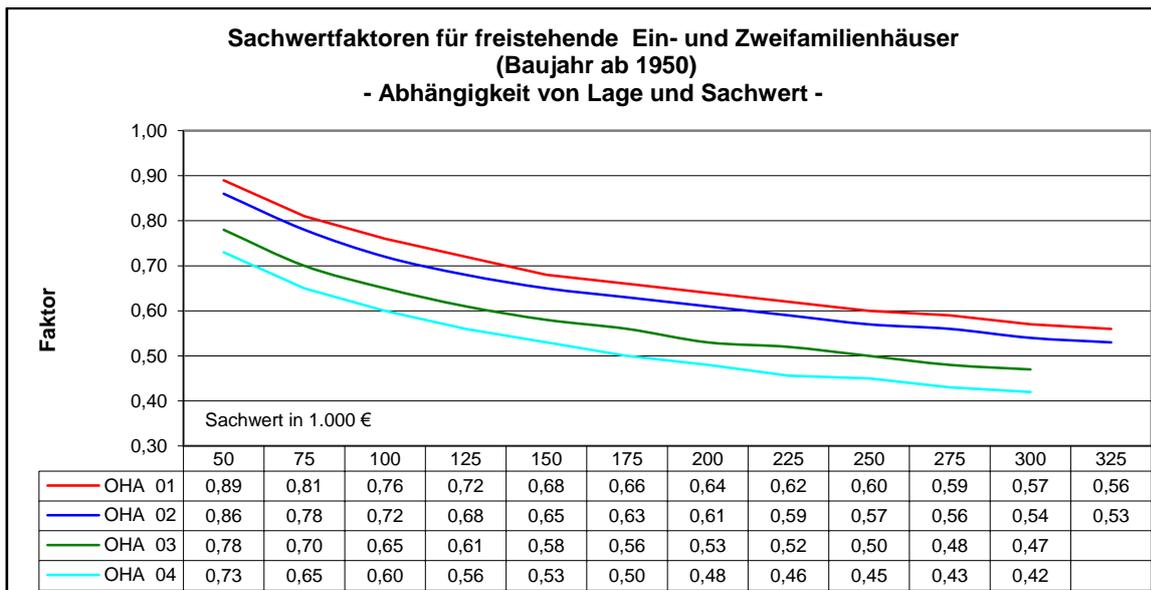
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 239 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2014- 2017	2015	2017
Baujahr	1950 – 2012	1969	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	12 Jahre - 69 Jahre	31 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	41.000 € - 395.000 €	157.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	10 €/m <sup>2</sup> - 77 €/m <sup>2</sup>	37 €/m <sup>2</sup>	Einfluss nicht nachweisbar
Standardstufe	1,5 – 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 den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 109 beschrieben.



#### 9.4.4.4 Landkreis Goslar

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

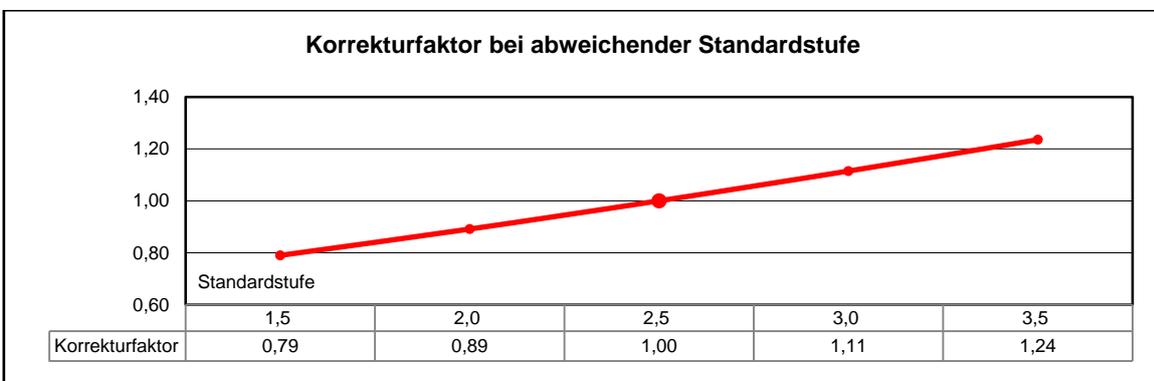
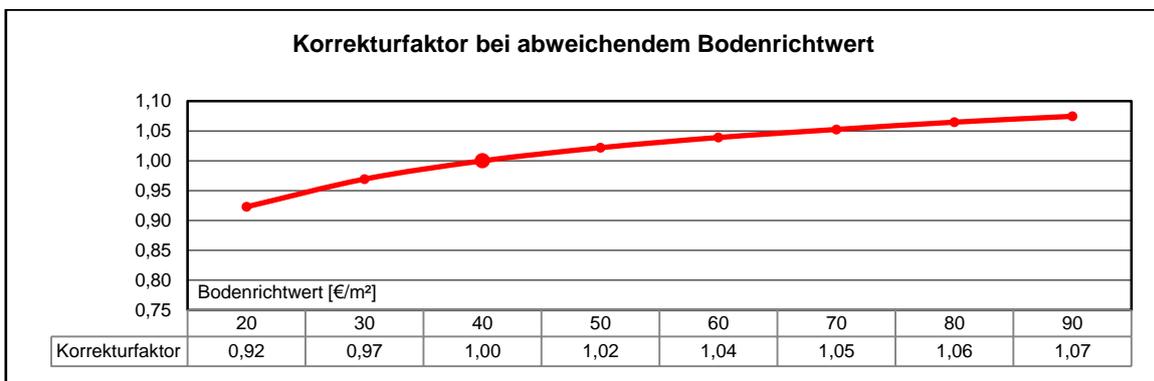
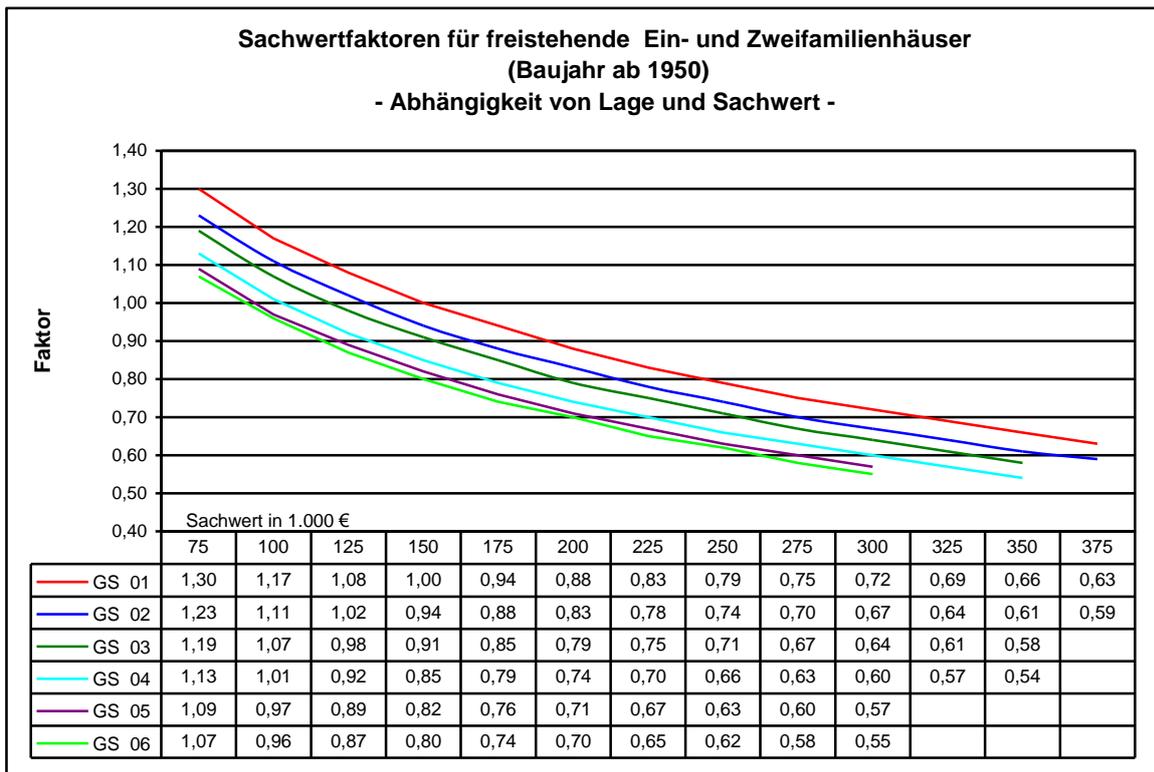
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 299 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2014 - 2017	2015	2017
Baujahr	1950 – 2013	1972	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	12 Jahre - 66 Jahre	32 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	41.000 € - 431.000 €	180.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	10 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe	1,5 - 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 99).

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 109 beschrieben.

Landkreis Goslar



9.4.4.5 Landkreis Holzminden

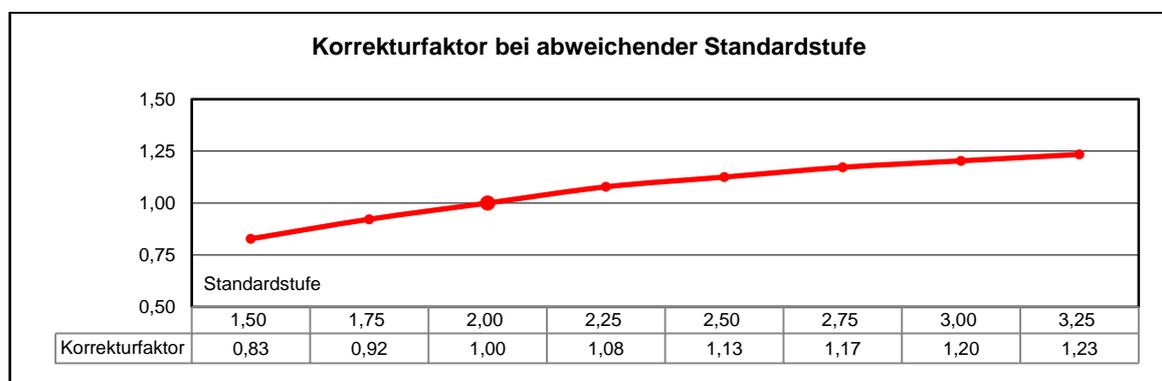
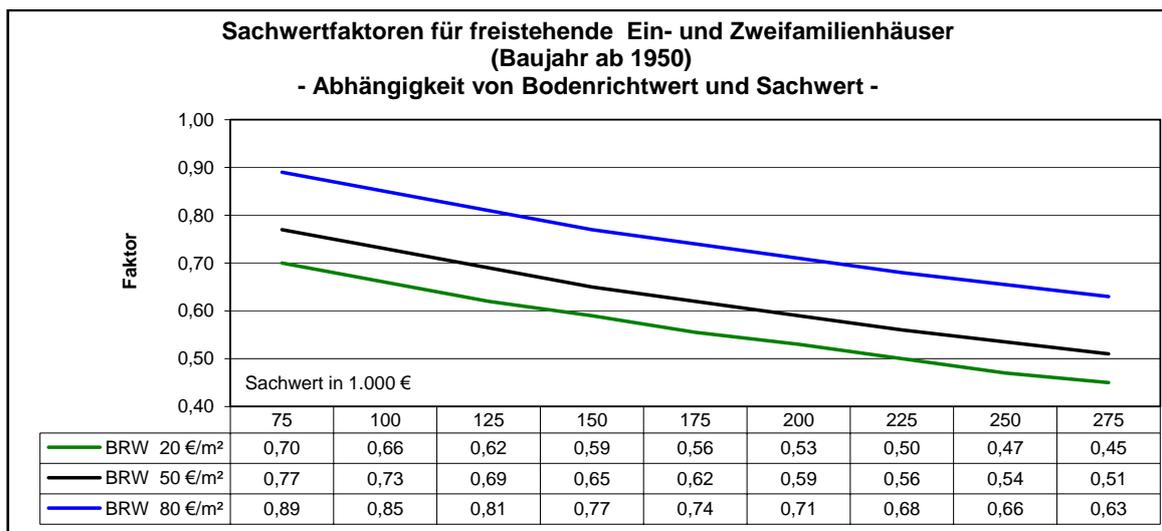
**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)**

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 315 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	2016	2017
Baujahr	1950 - 2006	1969	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 61 Jahre	28 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	47.000 € - 345.000 €	153.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	10 €/m <sup>2</sup> - 92 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,2 - 3,3	2,1	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 den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 109 beschrieben.



**9.4.4.6 Landkreis Northeim**

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

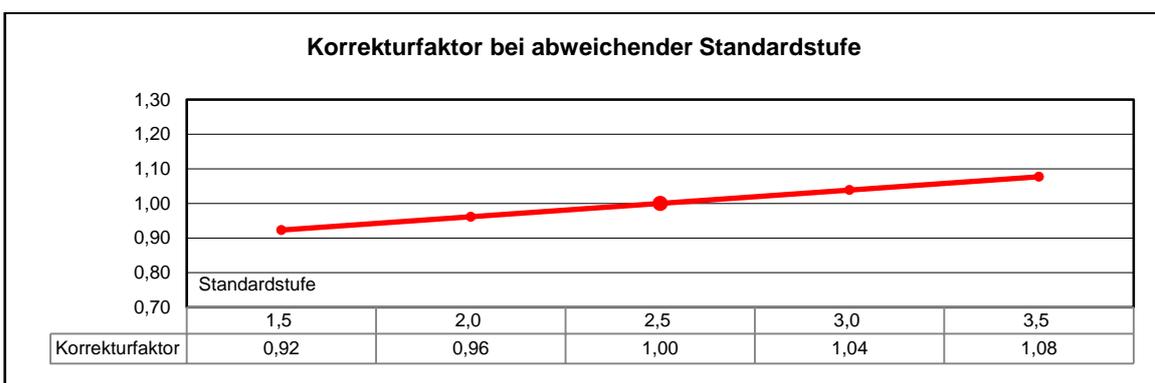
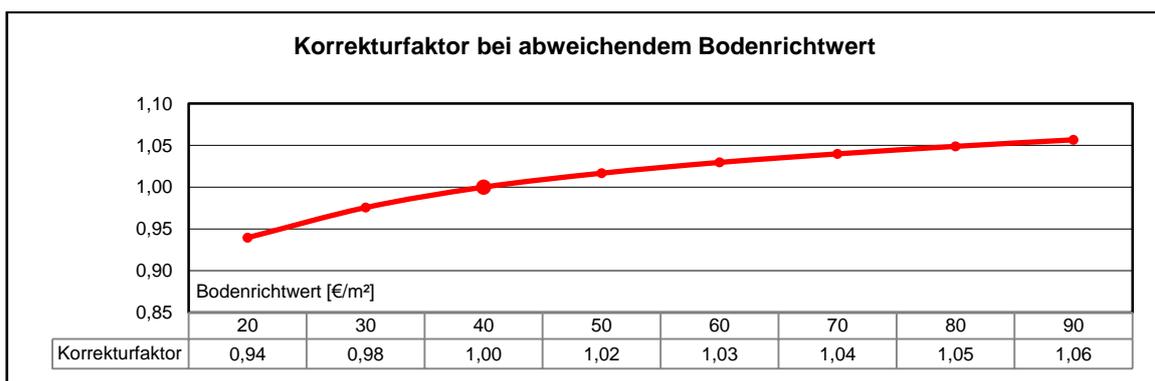
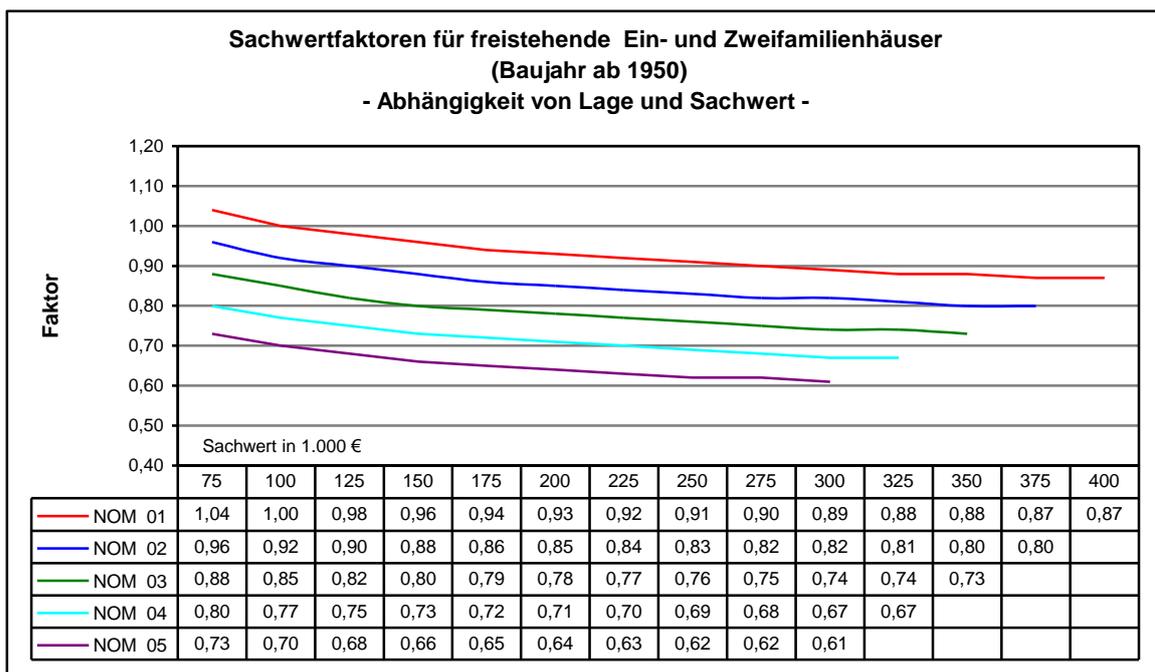
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren (siehe auf Seite 121) wurden aus einer Untersuchung von 350 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2014 - 2017	2015	2017
Baujahr	1950 - 2011	1973	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	13 Jahre - 65 Jahre	33 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	66.000 € - 480.000 €	180.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	14 €/m <sup>2</sup> - 96 €/m <sup>2</sup>	40 €/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 100).

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 den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit dem ermittelten vorläufigen Sachwert zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 109 beschrieben.

Landkreis Northeim



### 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 96) 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: < 2 Punkte = nicht modernisiert, 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, 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.
Typisches Objekt	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 überalterter 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.

**Anwendungsbeispiel:**

Wie hoch ist der Vergleichswert für ein Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften?

Lage:	Bad Grund (Altkreis Osterode am Harz)
Baujahr:	1970
Bodenrichtwert:	30 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1.600 m <sup>2</sup>

Basiswert:

Bad Grund (Lage OHA 03)	690 €/m <sup>2</sup>
-------------------------	----------------------

Zu- bzw. Abschläge:

Korrekturfaktor Bodenrichtwert:	0,94
Korrekturfaktor Wohnfläche:	0,86
Korrekturfaktor Grundstücksfläche:	1,11

Vergleichsfaktor:

Basiswert	x	Korrekturfaktoren	
690 €/m <sup>2</sup>	x	0,96 x 0,86 x 1,11	= 619 €/m <sup>2</sup>

vorläufiger Vergleichswert:

Wohnfläche	x	Vergleichsfaktor	
180 m <sup>2</sup>	x	619 €/m <sup>2</sup>	= 111.420 €

Der vorläufige Vergleichswert für das o. g. Objekt beträgt rd. 110.000 €.

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

**9.4.5.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 185 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2017	2014
Baujahr	bis 1949	1925
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	154 m <sup>2</sup> - 1.438 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	79 €/m <sup>2</sup> - 380 €/m <sup>2</sup>	170 €/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:

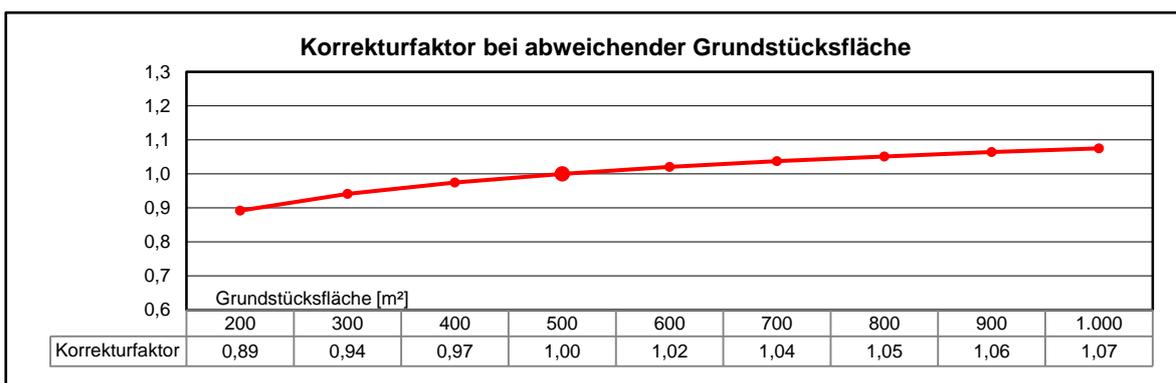
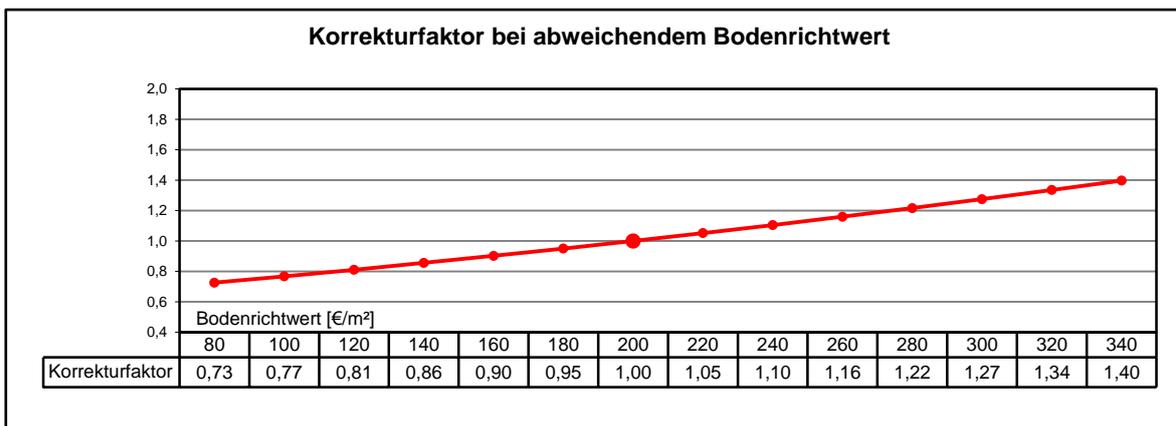
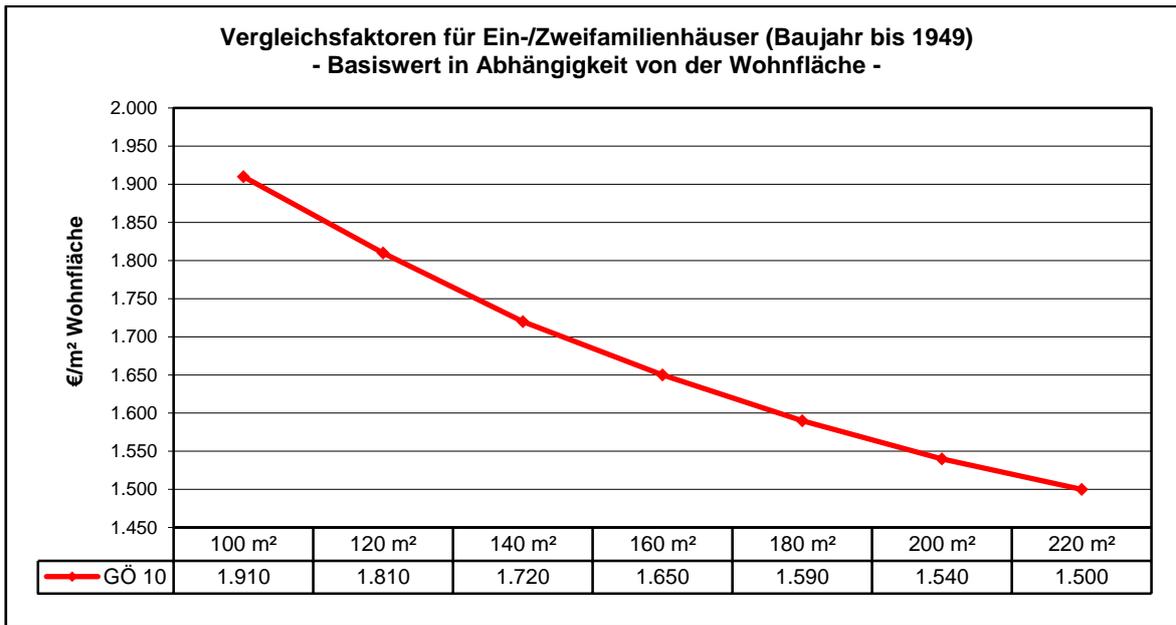
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	bis 1949
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	500 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	voll
Garage, typ. Nebengebäude	vorhanden (einmal)
Bodenrichtwert	200 €/m <sup>2</sup>
Stellung des Hauses	freistehend /angebaut
Bauweise	massiv / Fachwerk

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 Kurven-  
diagrammen 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 123 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



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

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)**

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

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 2012	1968
Wohnfläche	74 m <sup>2</sup> - 295 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	320 m <sup>2</sup> - 1.420 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	79 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>	172 €/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:

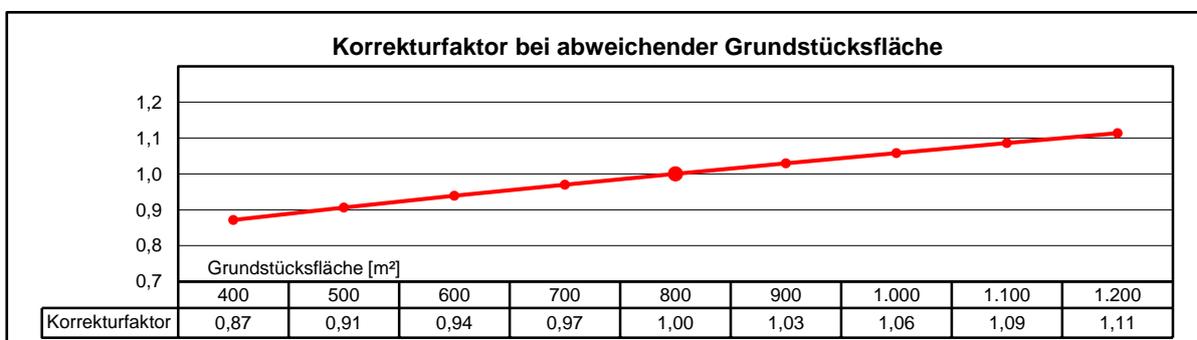
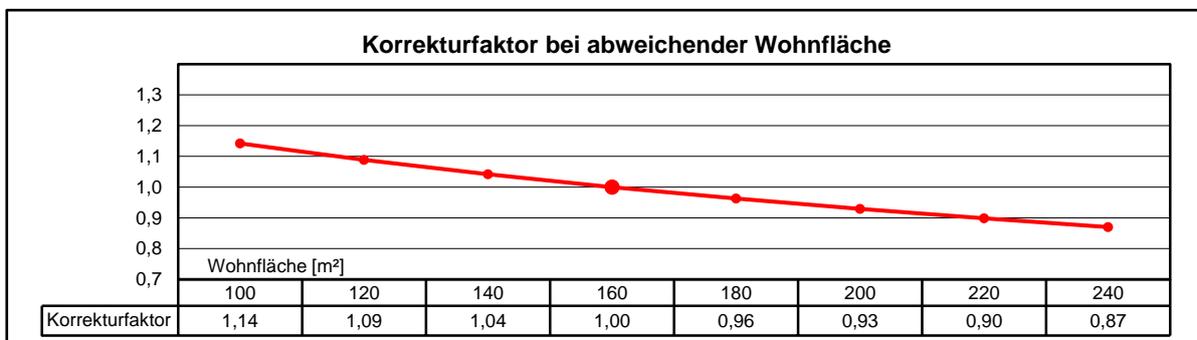
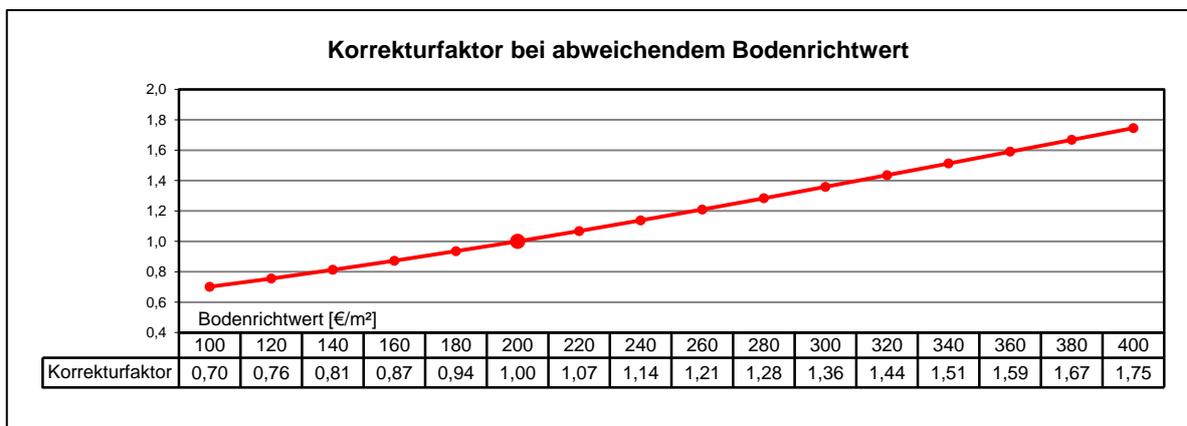
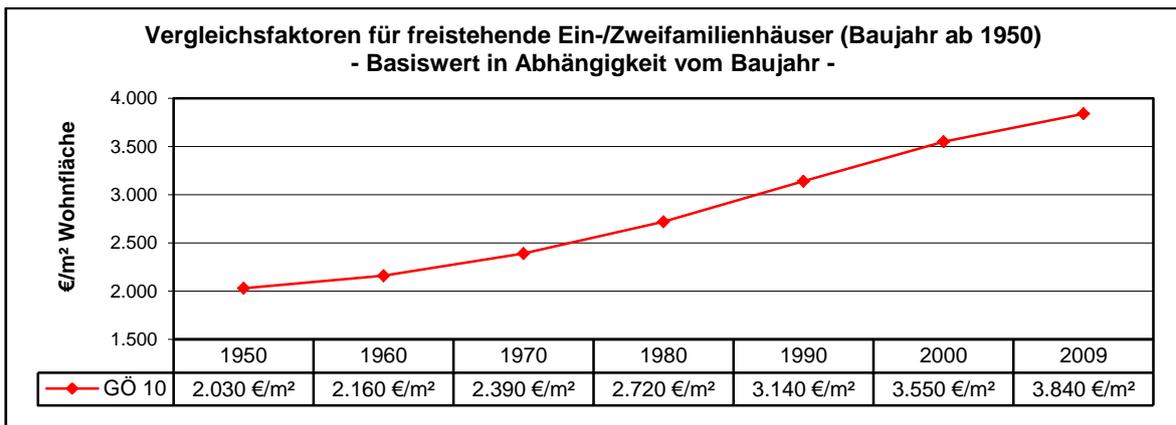
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	200 €/m <sup>2</sup>
Stellung des Hauses	freistehend
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

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 123 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



**9.4.5.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 343 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2017	2014
Baujahr	bis 1949	---
Wohnfläche	61 m <sup>2</sup> - 230 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	101 m <sup>2</sup> - 1.995 m <sup>2</sup>	652 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	20 €/m <sup>2</sup> - 95 €/m <sup>2</sup>	36 €/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:

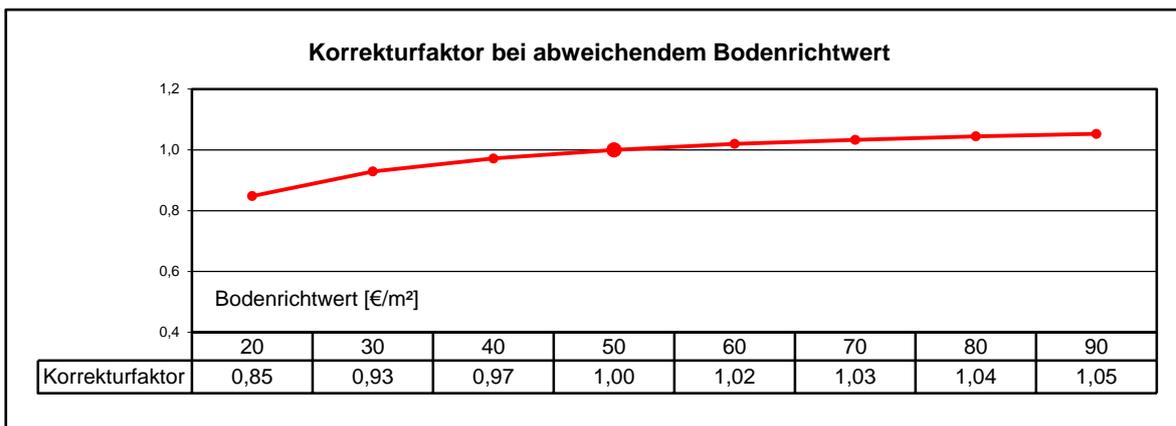
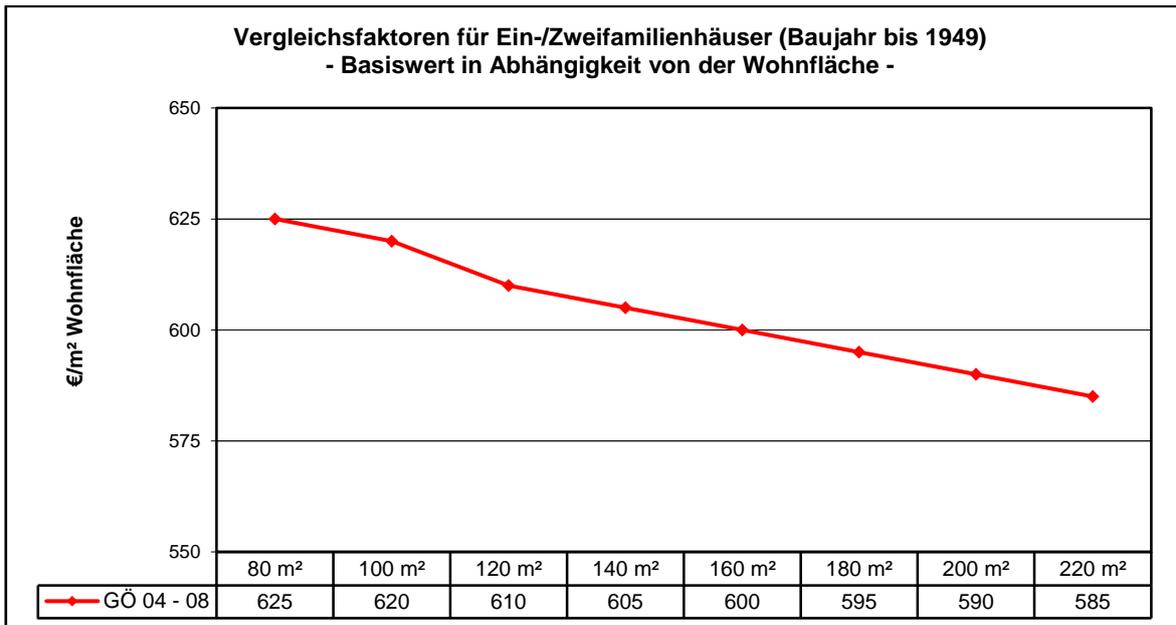
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	bis 1949
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	50 €/m <sup>2</sup>
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut
Unterkellerung	voll
Garage, typ. Nebengebäude	vorhanden (einmal)
Bauweise	massiv / Fachwerk

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 96 bis 100 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 123 beschrieben.

Landkreis Göttingen - Altkreis ohne Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



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

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 557 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 2013	1971
Wohnfläche	84 m <sup>2</sup> - 251 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	345 m <sup>2</sup> - 1.823 m <sup>2</sup>	823 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	20 €/m <sup>2</sup> - 130 €/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:

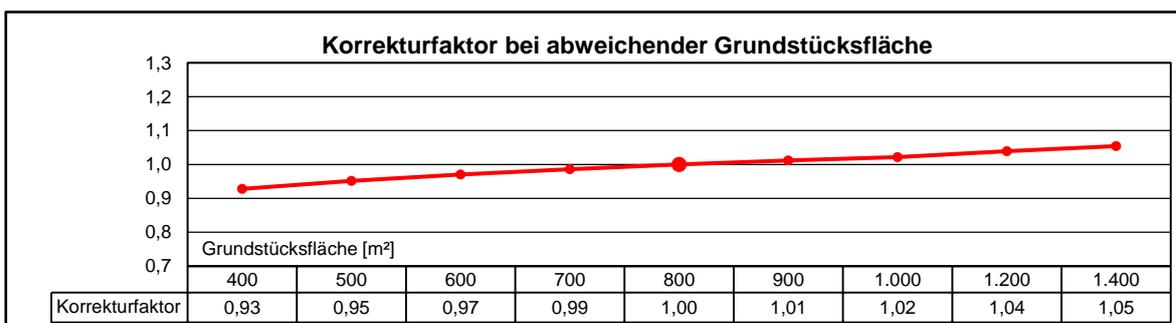
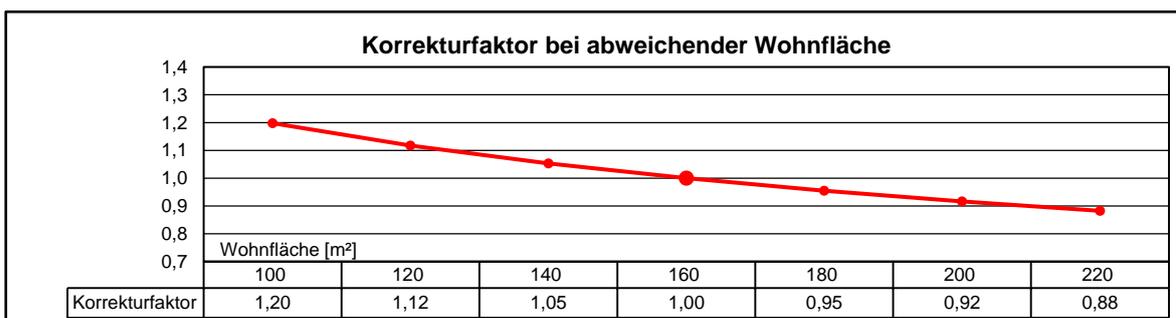
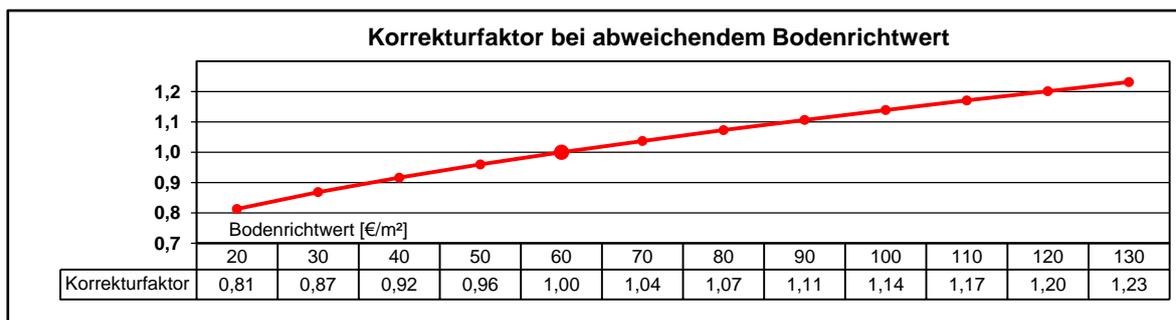
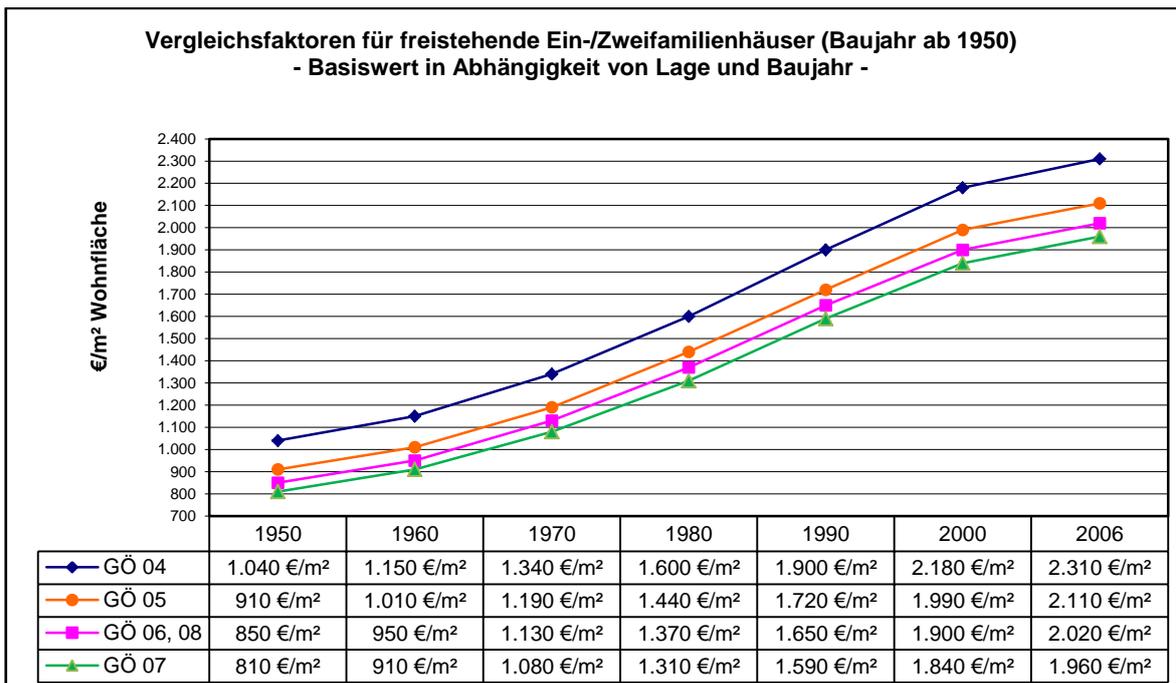
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	60 €/m <sup>2</sup>
Stellung des Hauses	freistehend
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

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 96 bis 100 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 123 beschrieben.

Landkreis Göttingen - Altkreis ohne Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



**9.4.5.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 194 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	bis 1949	1910
Wohnfläche	74 m <sup>2</sup> - 243 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	220 m <sup>2</sup> - 1.968 m <sup>2</sup>	814 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	16 €/m <sup>2</sup> - 92 €/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:

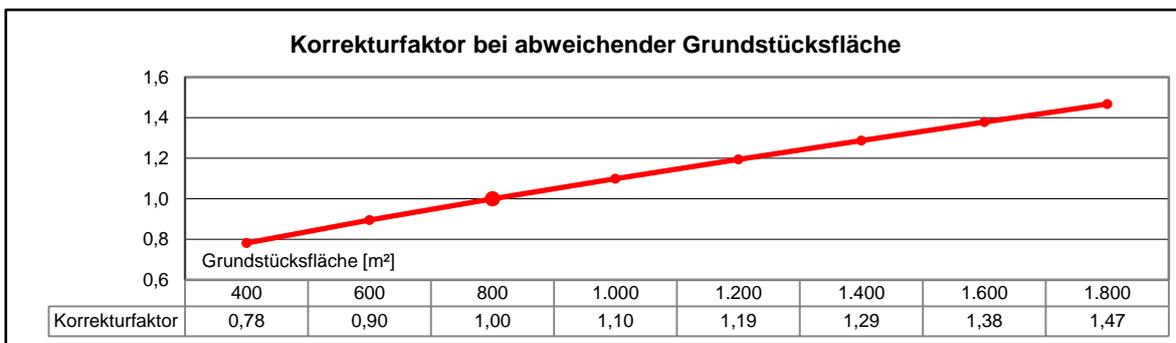
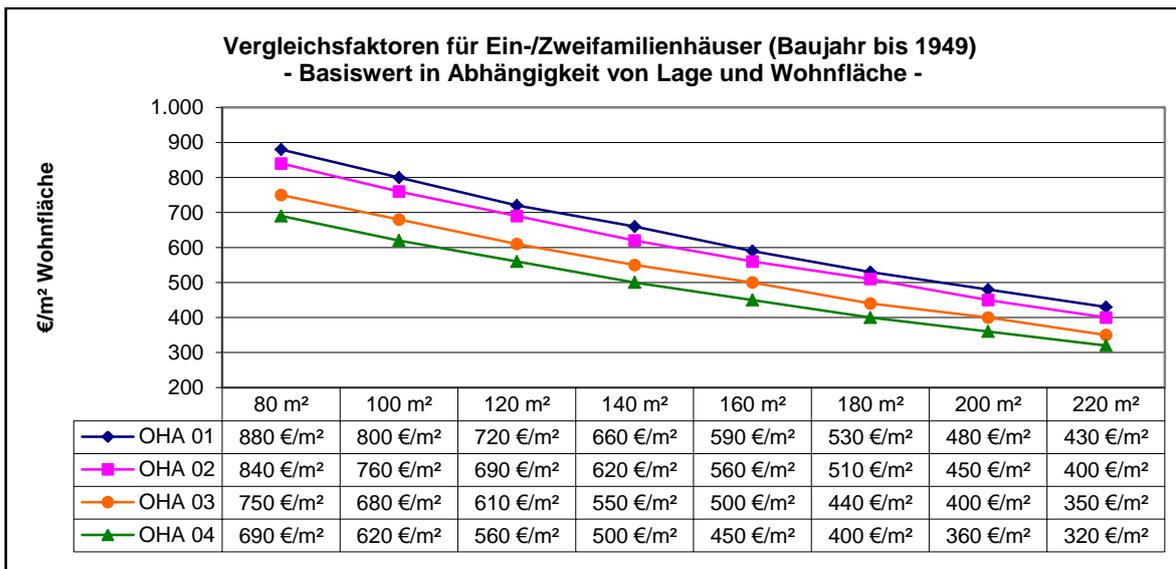
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	bis 1949
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	Einfluss nicht nachweisbar
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut
Garage	nicht vorhanden
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv / Fachwerk

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und die Wohnfläche zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 96 bis 100 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 123 beschrieben.

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz



**Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 640 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 2013	1969
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 248 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	205 m <sup>2</sup> - 1.997 m <sup>2</sup>	875 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	12 €/m <sup>2</sup> - 92 €/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:

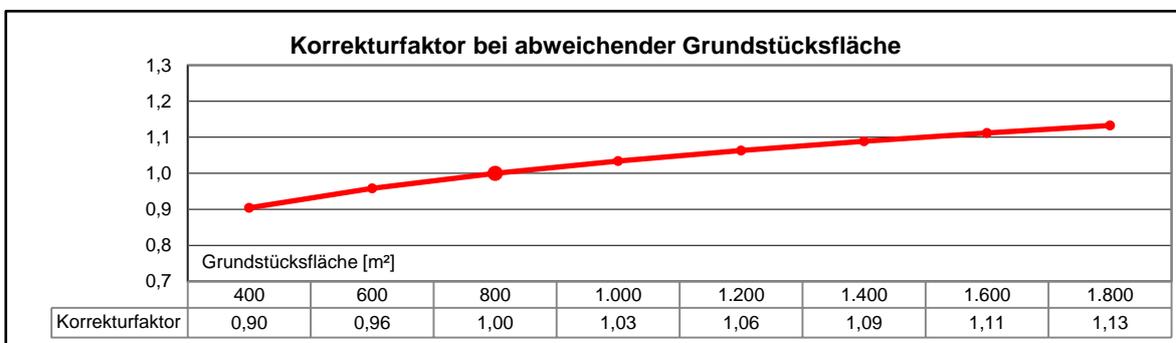
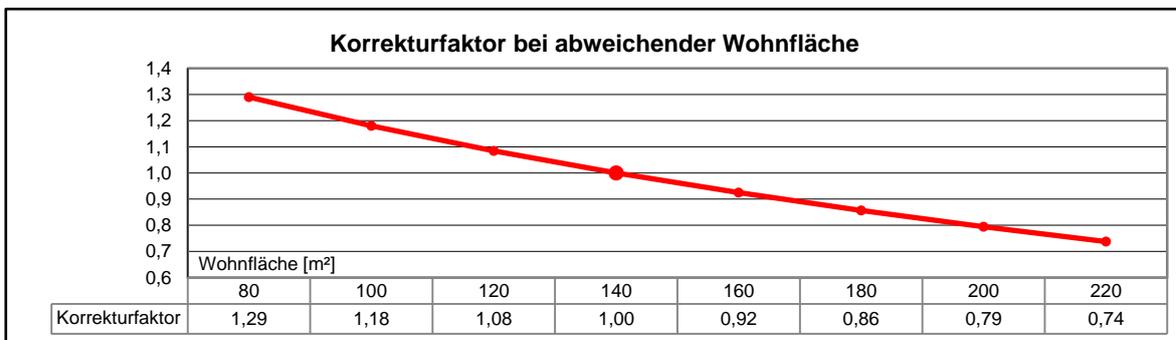
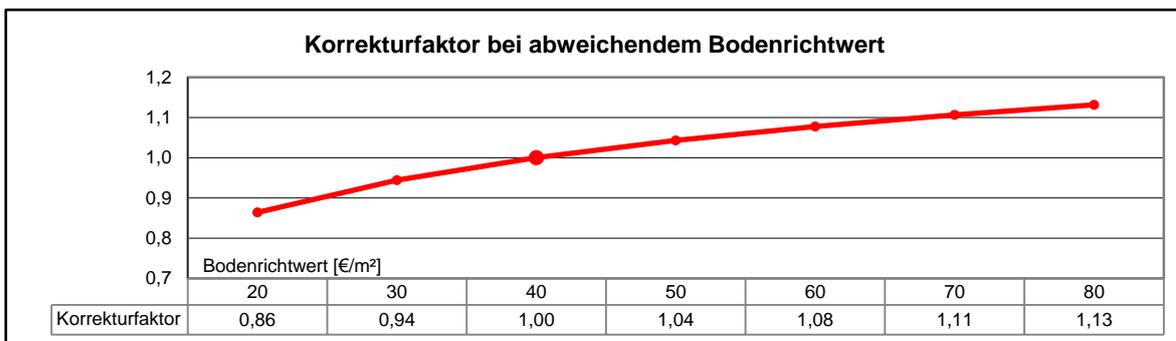
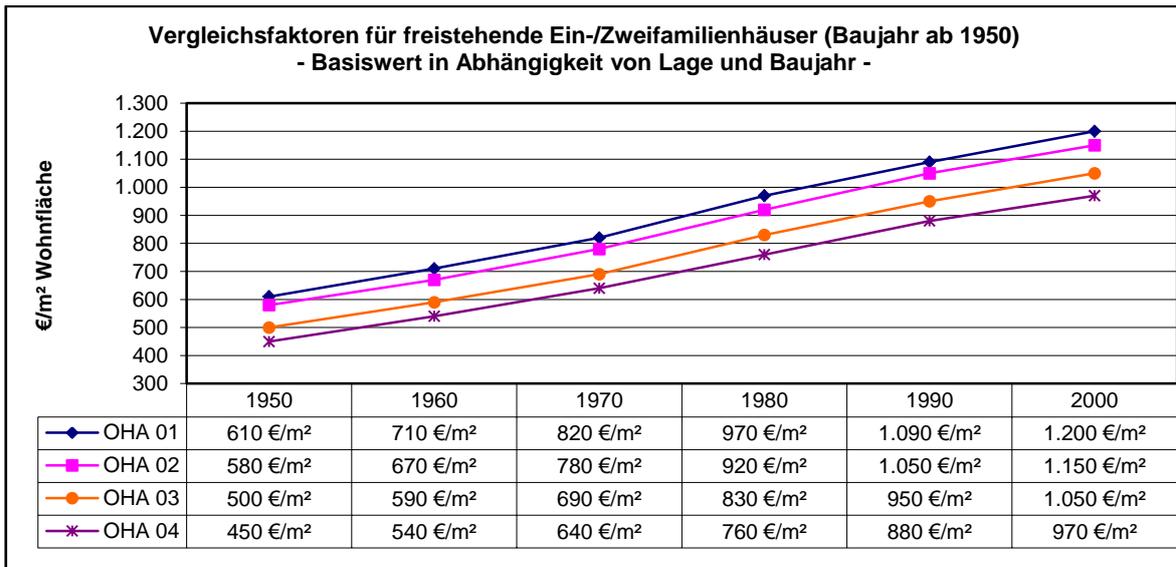
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	40 €/m <sup>2</sup>
Stellung des Hauses	freistehend
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

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 96 bis 100 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 123 beschrieben.

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz



**9.4.5.4 Landkreis Goslar**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 169 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	bis 1949	1916
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	236 m <sup>2</sup> - 1.944 m <sup>2</sup>	803 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	13 €/m <sup>2</sup> - 105 €/m <sup>2</sup>	39 €/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:

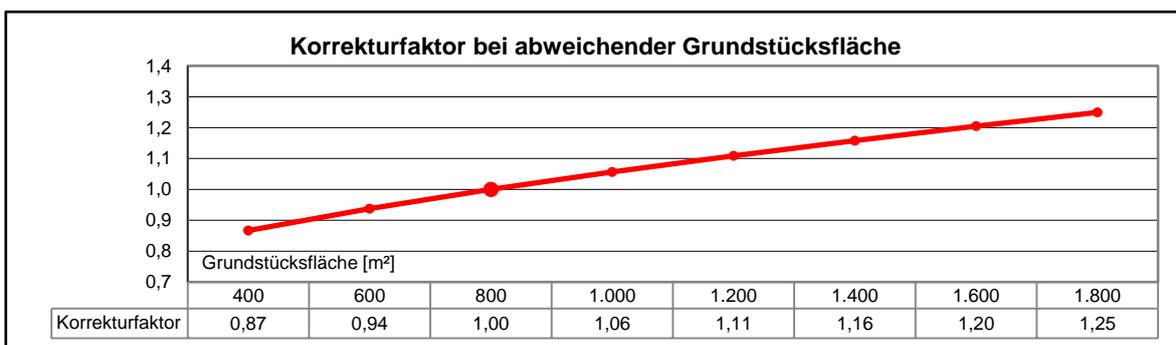
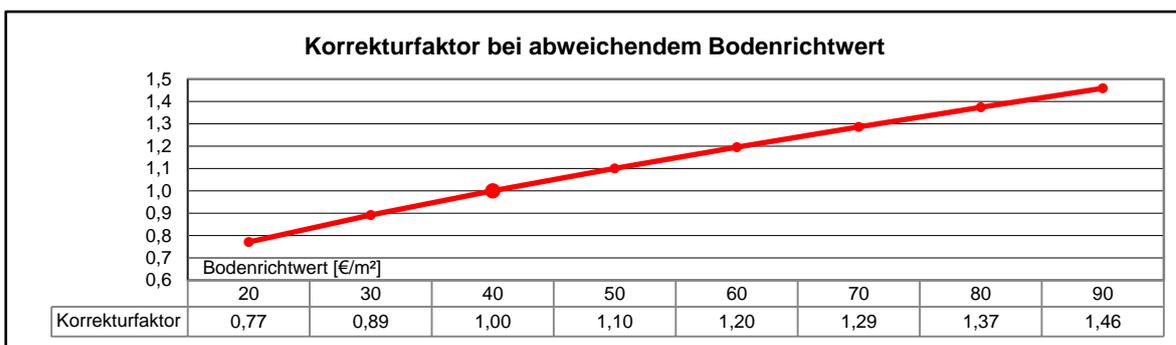
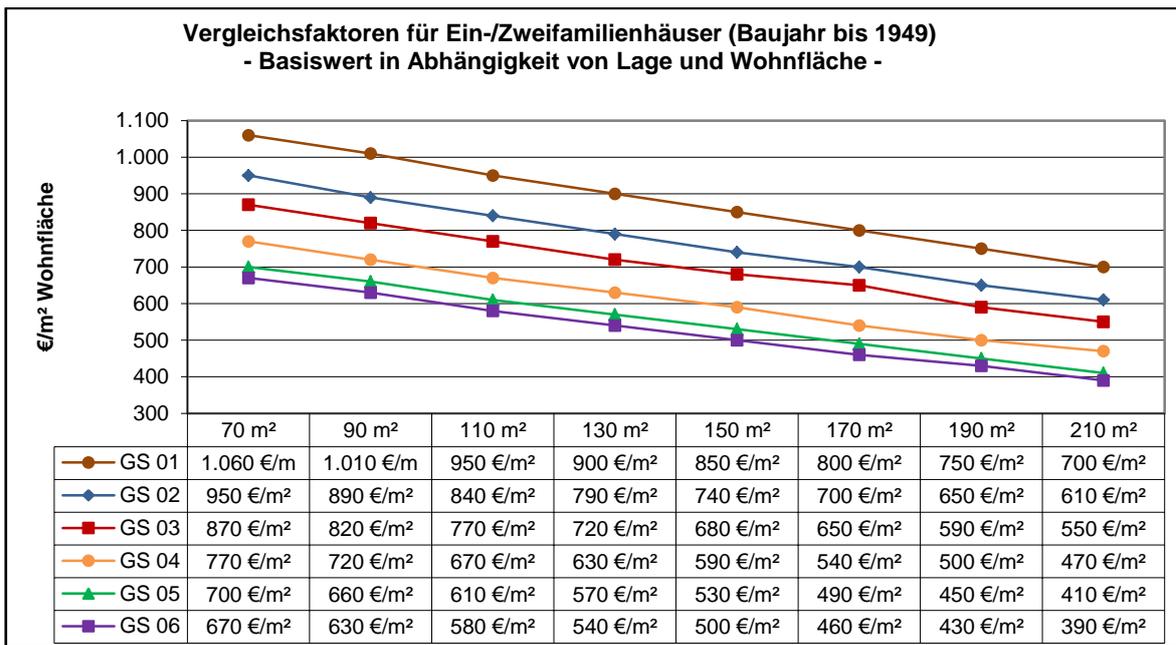
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	bis 1949
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	40 €/m <sup>2</sup>
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv / Fachwerk

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und die Wohnfläche zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 96 bis 100 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 123 beschrieben.

Landkreis Goslar



**Landkreis Goslar**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 346 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 2008	1971
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	226 m <sup>2</sup> - 1.619 m <sup>2</sup>	805 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	10 €/m <sup>2</sup> - 135 €/m <sup>2</sup>	45 €/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:

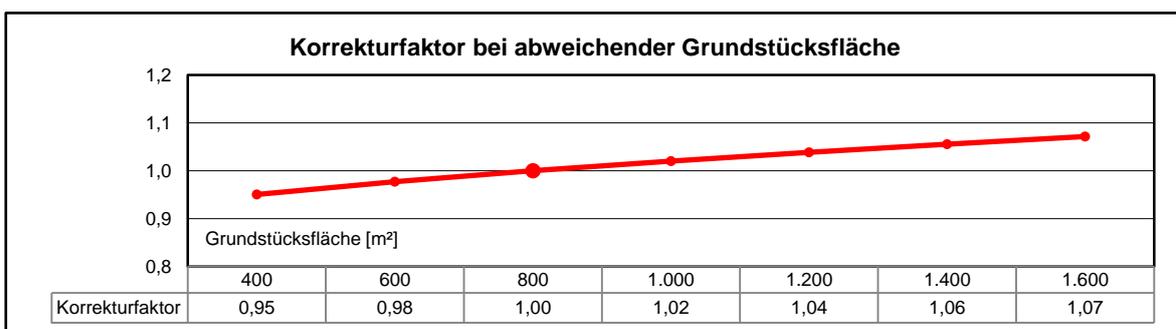
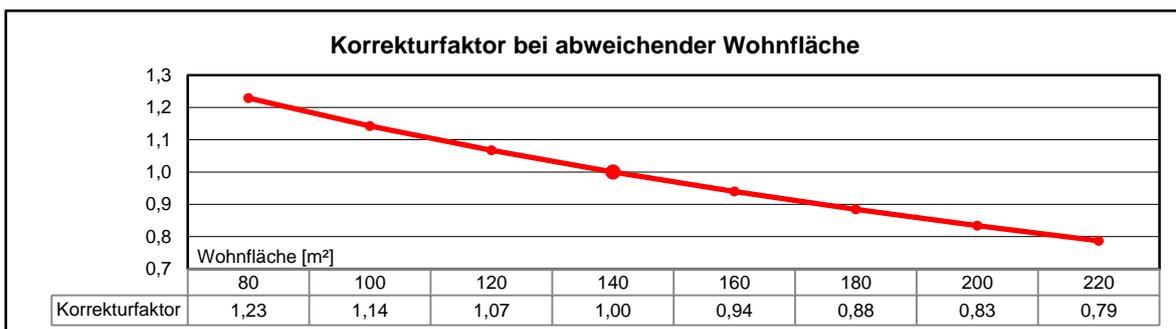
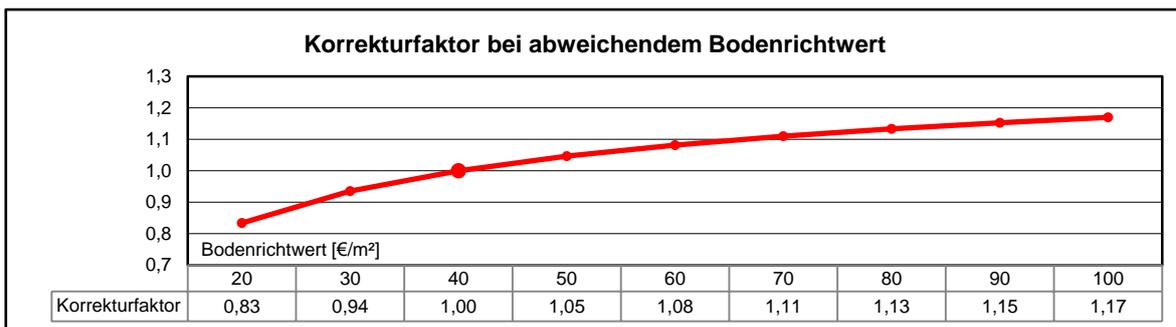
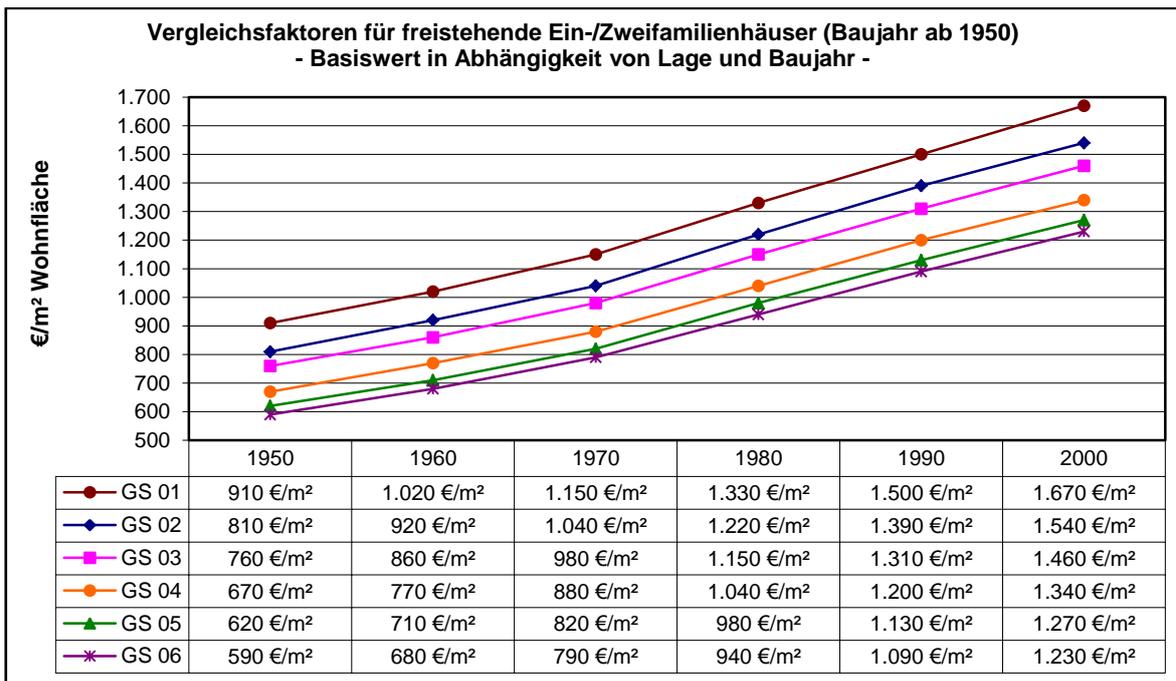
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	40 €/m <sup>2</sup>
Stellung des Hauses	freistehend
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

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 96 bis 100 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 123 beschrieben.

Landkreis Goslar



**9.4.5.5 Landkreis Holzminden**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949)**

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

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	bis 1949	1898
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 30 Jahre	17 Jahre
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 265 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> - 1.474 m <sup>2</sup>	669 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	12 €/m <sup>2</sup> - 86 €/m <sup>2</sup>	34 €/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:

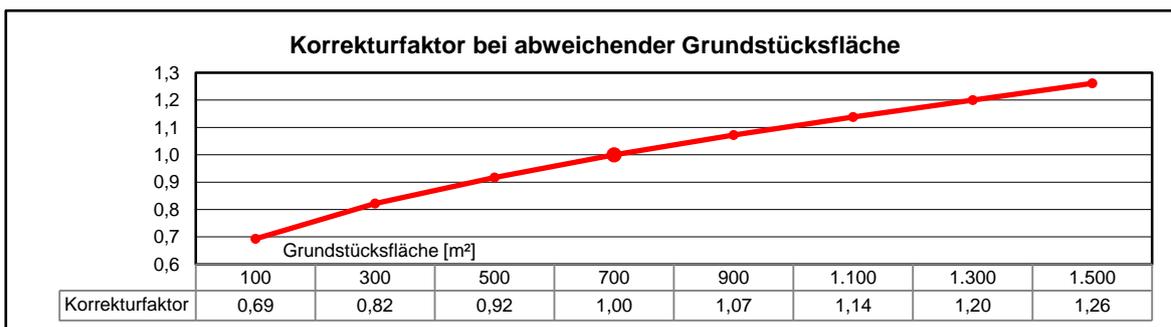
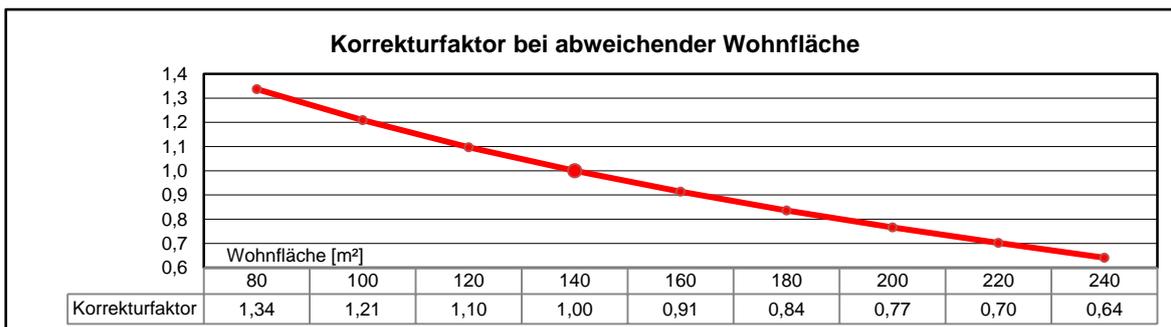
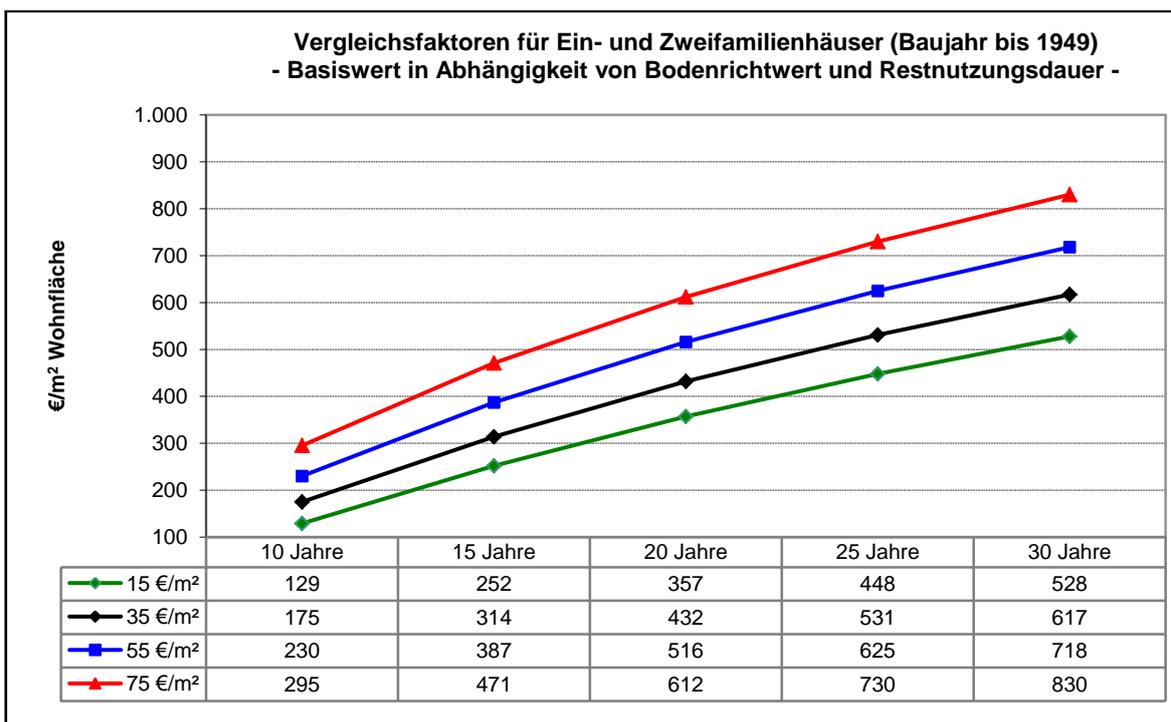
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	Einfluss nicht nachweisbar
Ausstattung, Zustand	abhängig von der Restnutzungsdauer
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut
Garage	vorhanden (eine)

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für die Lage (Bodenrichtwert) und die Restnutzungsdauer zu entnehmen. Das Baujahr ist keine signifikante Einflussgröße. Das ist dadurch zu erklären, dass bei älteren Gebäuden i. d. R. Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. 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 123 beschrieben.

Landkreis Holzminden



**Landkreis Holzminden**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 265 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	2016
Baujahr	1950 - 1990	1965
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	253 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>	859 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	10 €/m <sup>2</sup> - 92 €/m <sup>2</sup>	48 €/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:

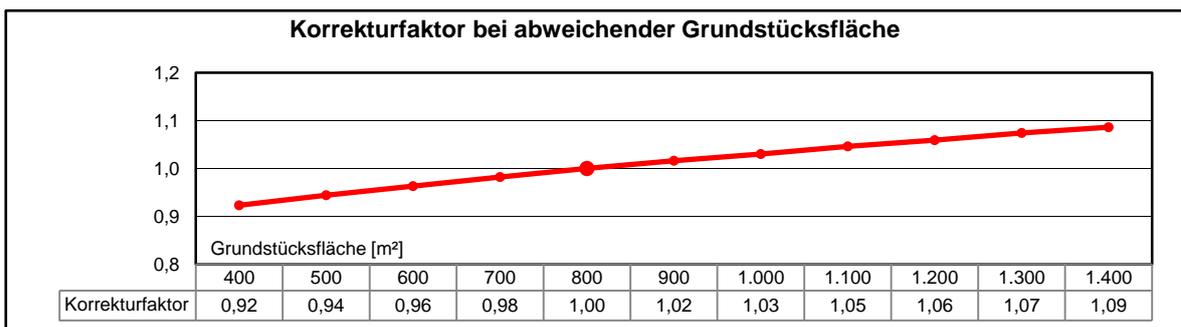
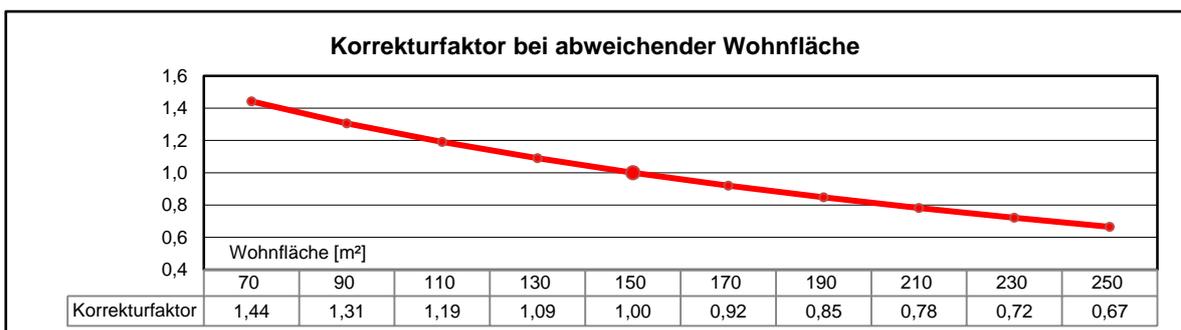
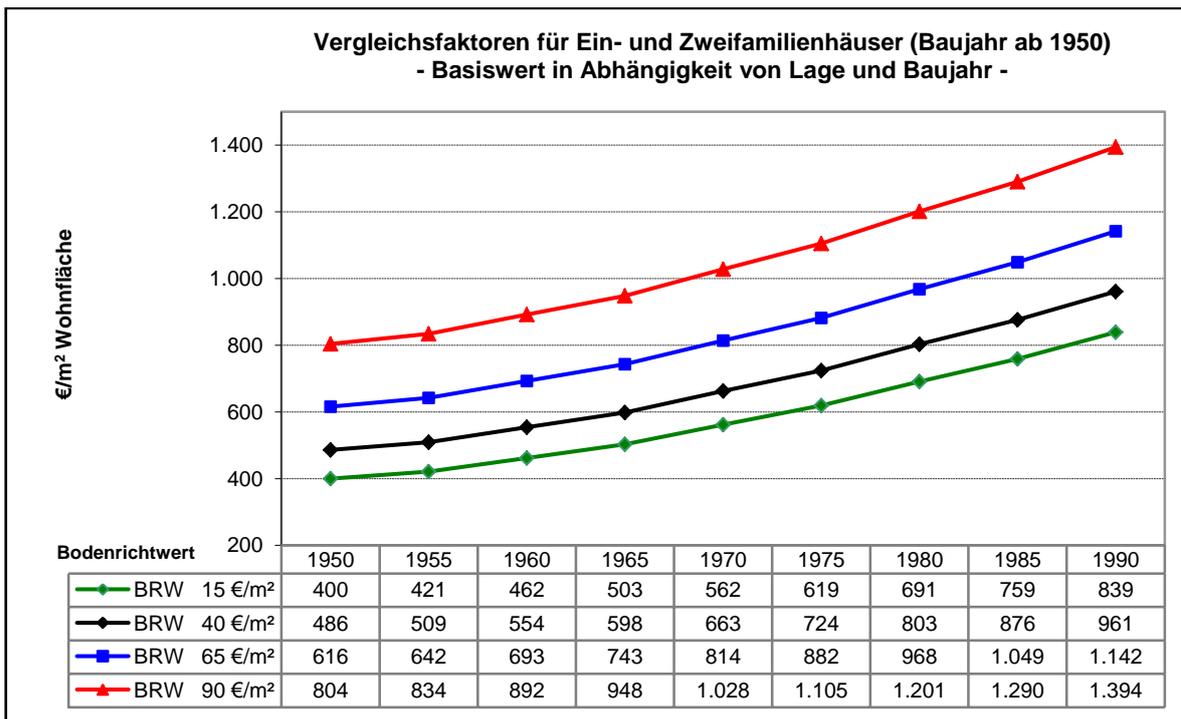
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Garage	vorhanden (eine)
Stellung des Hauses	freistehend
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

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

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

Der Basiswert ist um die sich so ergebenden Faktoren zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren. Die Anwendung ist auf Seite 123 beschrieben.

Landkreis Holzminden



**9.4.5.6 Landkreis Northeim**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr bis 1949)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 264 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	bis 1950	1906
Wohnfläche	68 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	110 m <sup>2</sup> - 1.995 m <sup>2</sup>	772 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	16 €/m <sup>2</sup> - 74 €/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:

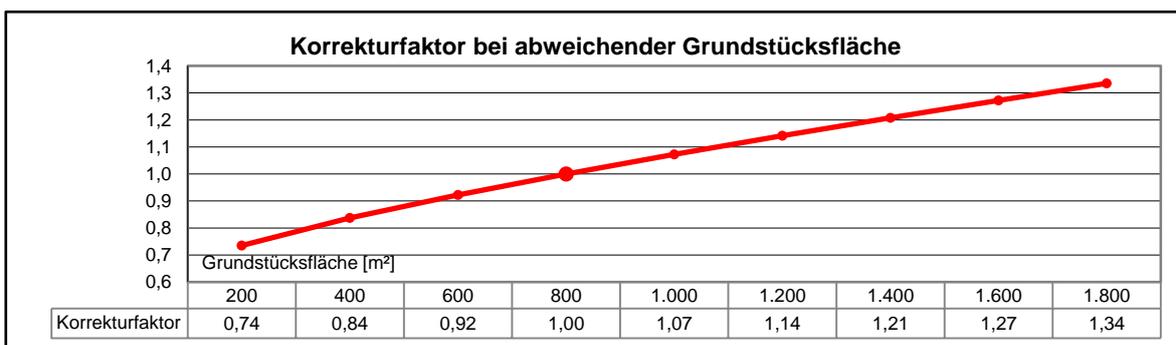
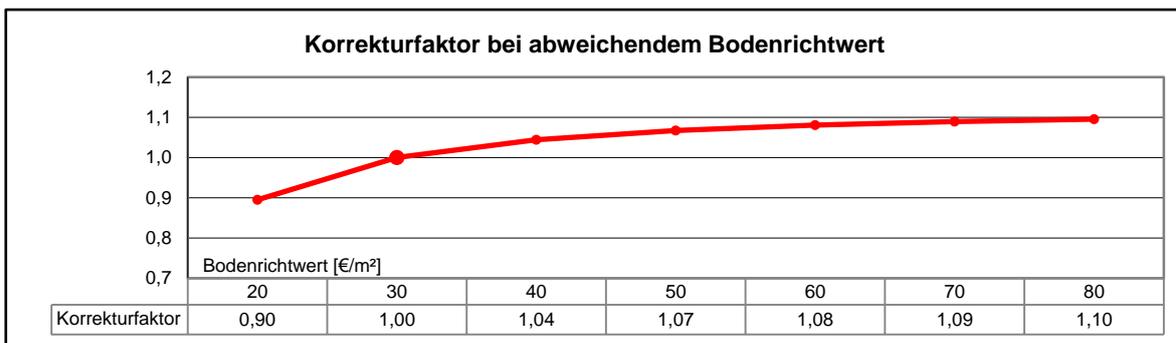
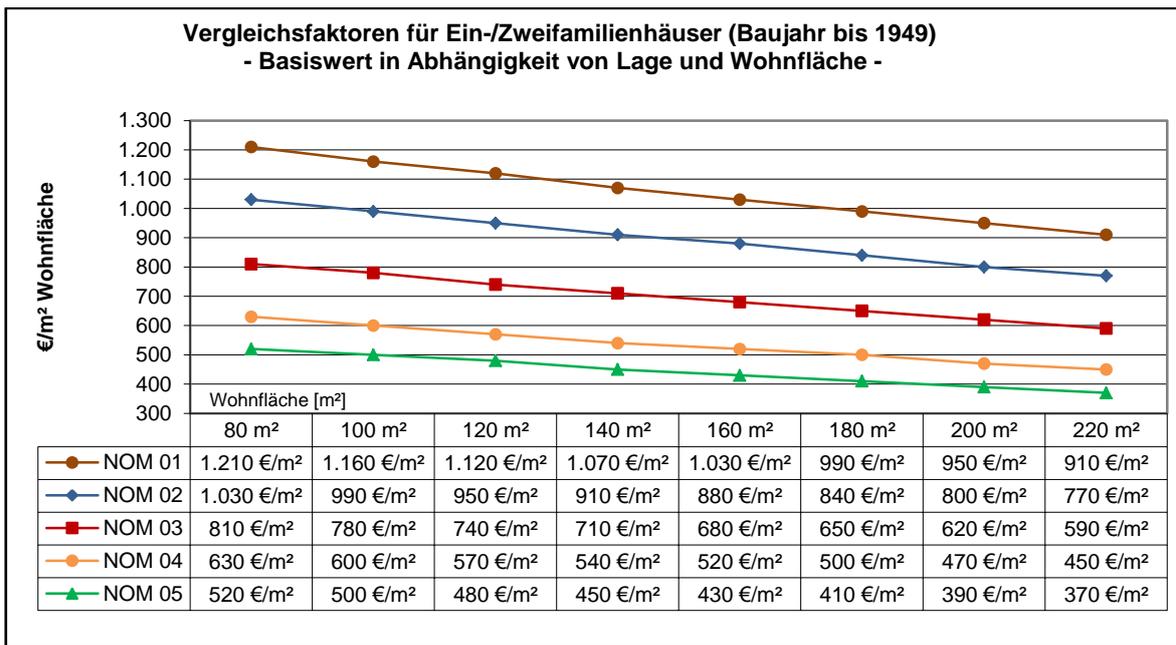
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	bis 1949
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	30 €/m <sup>2</sup>
Stellung des Hauses	freistehend /angebaut
Garage	nicht vorhanden
Bauweise	massiv / Fachwerk

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für den entsprechenden Lagebereich und Wohnfläche zu entnehmen. Erläuterungen und Listen mit der Zuordnung der Orte bzw. Bereiche sind auf den Seiten 96 bis 100 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 123 beschrieben.

Landkreis Northeim



**Landkreis Northeim**

**Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)**

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

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 2011	1973
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	248 m <sup>2</sup> - 1.959 m <sup>2</sup>	882 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	14 €/m <sup>2</sup> - 96 €/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:

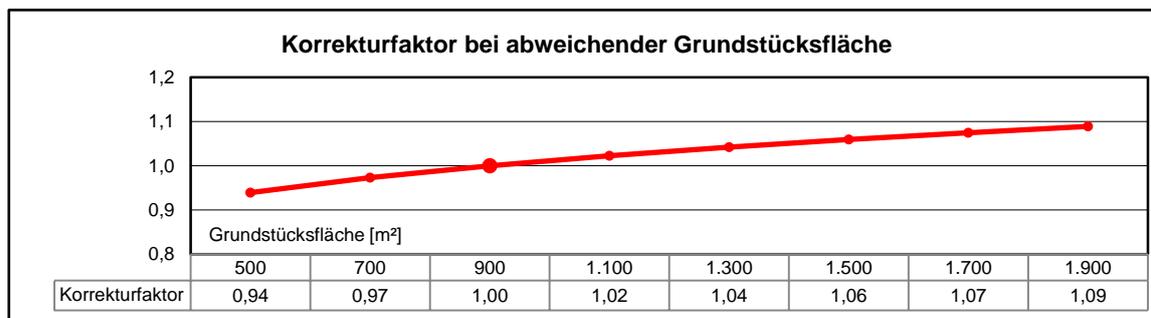
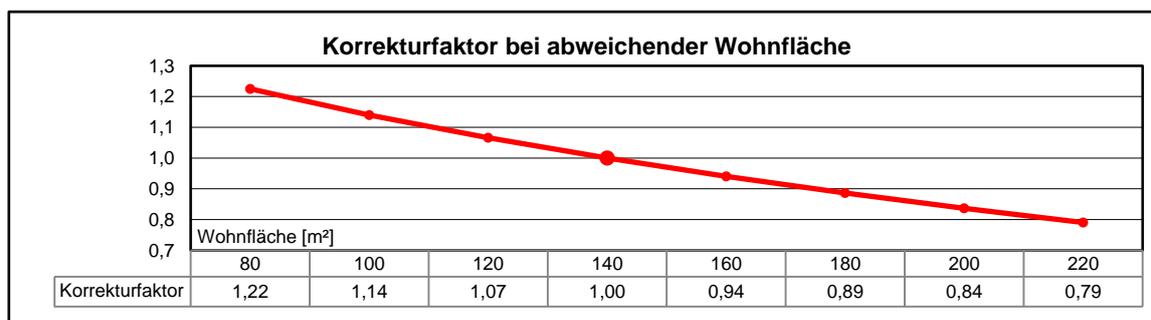
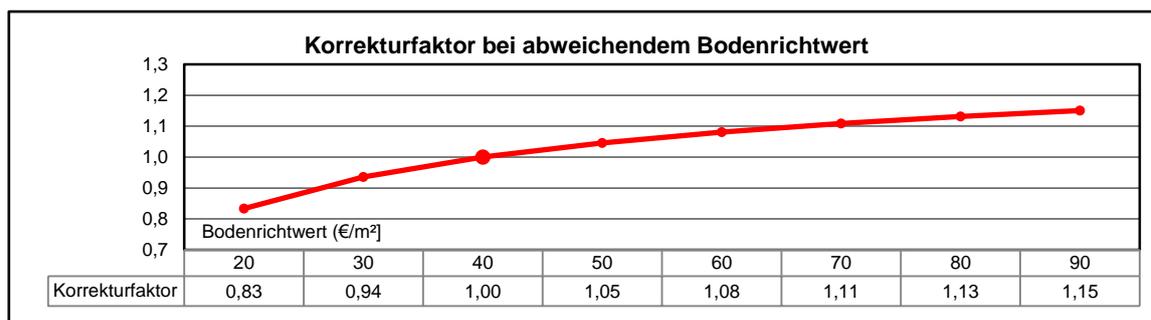
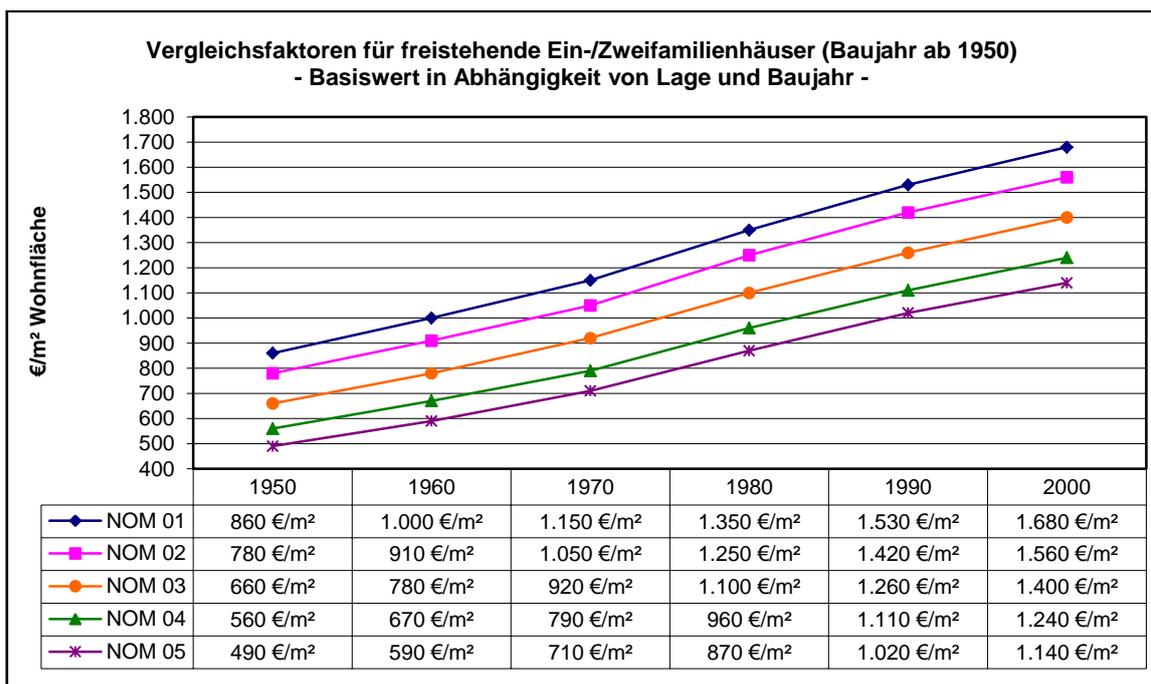
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	900 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	40 €/m <sup>2</sup>
Stellung des Hauses	freistehend
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

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 96 bis 100 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 123 beschrieben.

Landkreis Northeim



#### 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, Eddigehausen und Rosdorf

Aus 11 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1951 - 1986	1975
Wohnfläche	94 m <sup>2</sup> - 175 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	488 m <sup>2</sup> - 938 m <sup>2</sup>	639 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	92 €/m <sup>2</sup> - 260 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>
Restlaufzeit	18 Jahre - 53 Jahre	41 Jahre
<b>Vergleichsfaktor</b>		<b>0,93</b>

#### Landkreis Göttingen – Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Aus 21 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2014
Baujahr	1963 - 2008	1980
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup> - 202 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	520 m <sup>2</sup> - 1.480 m <sup>2</sup>	801 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	35 €/m <sup>2</sup> - 84 €/m <sup>2</sup>	44 €/m <sup>2</sup>
Restlaufzeit	40 Jahre - 94 Jahre	62 Jahre
<b>Vergleichsfaktor</b>		<b>0,92</b>

#### Landkreis Göttingen – Altkreis Osterode am Harz

Im Bereich des Altkreises Osterode am Harz ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden 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 Goslar**

Aus 48 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1954 - 2000	1978
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup> - 230 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	420 m <sup>2</sup> - 1.372 m <sup>2</sup>	777 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	27 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	51 €/m <sup>2</sup>
Restlaufzeit	16 Jahre - 53 Jahre	35 Jahre
<b>Vergleichsfaktor</b>		<b>0,86</b>

**Landkreis Holzminden**

Aus 31 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1954 - 1995	1966
Wohnfläche	77 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	579 m <sup>2</sup> - 1.208 m <sup>2</sup>	807 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	38 €/m <sup>2</sup> - 82 €/m <sup>2</sup>	51 €/m <sup>2</sup>
Restlaufzeit	15 Jahre - 51 Jahre	24 Jahre
<b>Vergleichsfaktor</b>		<b>0,89</b>

**Landkreis Northeim**

Aus 47 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1952 - 1996	1972
Wohnfläche	77 m <sup>2</sup> - 249 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	528 m <sup>2</sup> - 1.828 m <sup>2</sup>	809 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	34 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup>	67 €/m <sup>2</sup>
Restlaufzeit	16 Jahre - 49 Jahre	31 Jahre
<b>Vergleichsfaktor</b>		<b>0,88</b>

## 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 im Berichtsjahr 2017 in den einzelnen Bereichen die folgenden mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise bezahlt worden.

Die Preisangaben beinhalten über den Wert der baulichen Anlagen hinaus auch den Bodenwert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte nicht einbezogen worden.

Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Göttingen</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b>	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohnflächen- preis	Kaufpreis
in runden Klammern: Daten des Vorjahres			[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€]
Baujahr bis 1949	16 (13)	1928 (1928)	122 (115)	2.045 (1.947)	222.000 (240.000)
Baujahr 1950 bis 1977	39 (32)	1963 (1962)	105 (104)	2.455 (1.872)	265.000 (208.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (4)	1978 (1979)	130 (117)	2.586 (2.050)	375.000 (239.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	8 (13)	2001 (2002)	129 (131)	2.803 (2.783)	368.000 (355.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	18 (24)	2018 (2017)	158 (143)	2.529 (2.779)	398.000 (361.000)

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Göttingen</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b>	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche	Wohnflächen- preis	Kaufpreis
in runden Klammern: Daten des Vorjahres			[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€]
Baujahr bis 1949	13 (25)	1900 (1890)	122 (106)	647 (556)	96.000 (62.000)
Baujahr 1950 bis 1977	21 (23)	1960 (1960)	116 (107)	1.031 (1.295)	119.000 (150.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (3)	1982 (1986)	130 (124)	1.569 (1.331)	175.000 (190.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	9 (18)	2001 (1998)	115 (122)	2.240 (2.092)	250.000 (261.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	* *	* *	* *	* *

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Altkreis Osterode am Harz</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	44 (47)	1900 (1900)	119 (126)	281 (372)	32.000 (40.000)
Baujahr 1950 bis 1977	24 (27)	1960 (1959)	92 (103)	625 (513)	72.000 (50.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (2)	1980 *	97 *	842 *	100.000 *
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	3 (14)	1998 (1998)	109 (128)	1.147 (1.136)	125.000 (135.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (0)	* *	* *	* *	* *

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Goslar</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	33 (25)	1922 (1914)	150 (120)	534 (538)	72.000 (55.000)
Baujahr 1950 bis 1977	34 (26)	1960 (1960)	108 (98)	795 (573)	78.000 (64.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (4)	1981 (1980)	160 (140)	672 (676)	88.000 (100.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	3 (6)	2001 (2000)	130 (122)	1.821 (1.478)	242.000 (166.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	* *	* *	* *	* *

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Holzminden</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	9 (13)	1900 (1920)	105 (105)	264 (299)	32.000 (30.000)
Baujahr 1950 bis 1977	9 (10)	1958 (1960)	100 (105)	580 (514)	75.000 (51.000)
Baujahr 1978 bis 1990	2 (3)	* (1984)	* (115)	* (565)	* (65.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	2 (3)	* (1996)	* (107)	* (1.215)	* (105.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	* *	* *	* *	* *

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

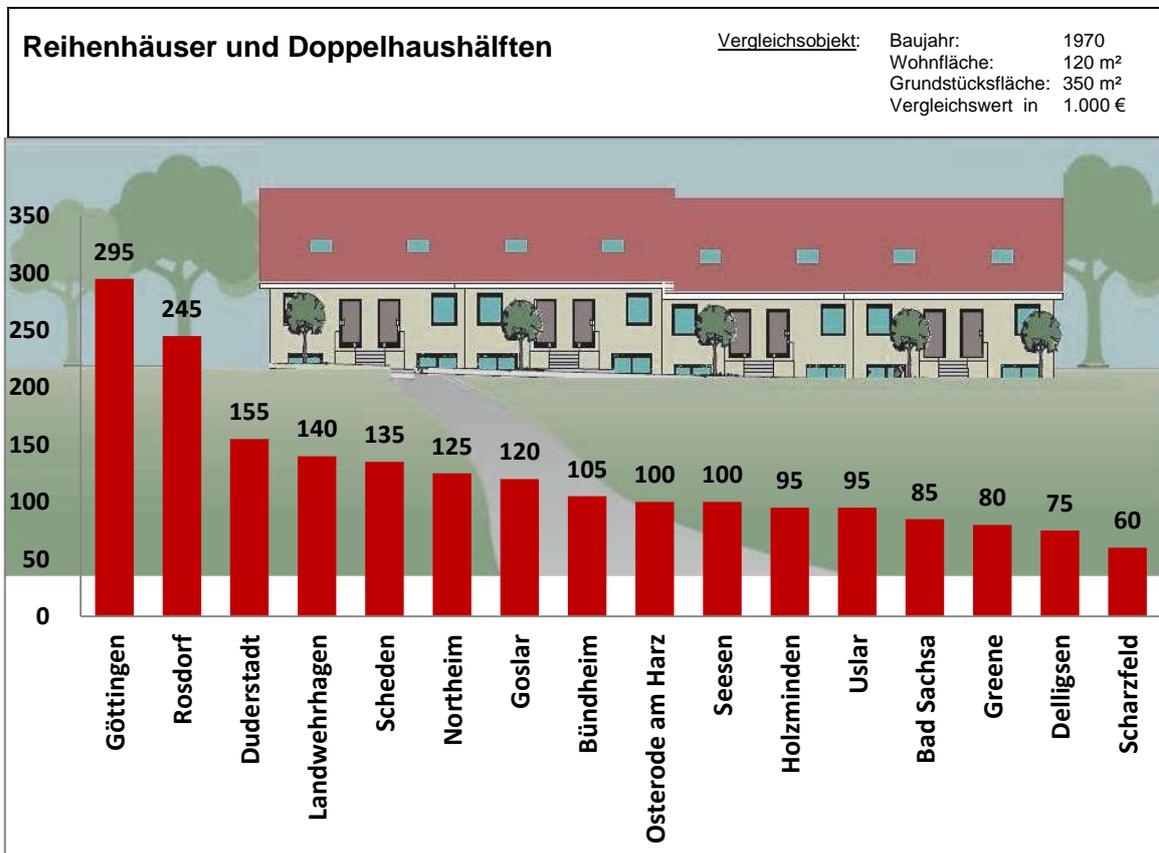
<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Northeim</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächenpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	56 (58)	1900 (1900)	134 (133)	385 (333)	50.000 (44.000)
Baujahr 1950 bis 1977	28 (34)	1963 (1962)	116 (125)	769 (736)	94.000 (75.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (6)	1982 (1982)	70 (130)	933 (976)	56.000 (130.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	7 (11)	2000 (1996)	121 (129)	1.364 (1.279)	165.000 (152.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (4)	* (2016)	* (138)	* (1.948)	* (257.000)

\*) 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>).

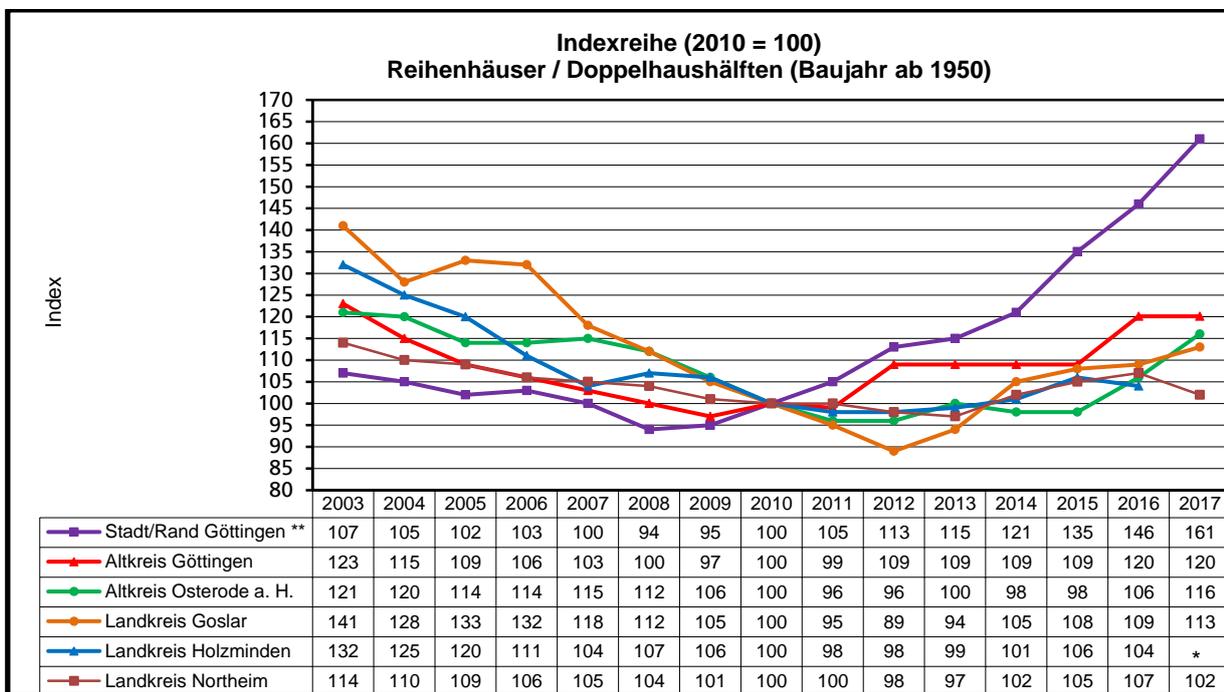


**9.5.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten**

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 Objekte ab Baujahr 1950. 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 1949 werden keine Indexwerte veröffentlicht. In dieser Objektgruppe sind in den Stadtlagen oder Dorflagen auch Objekte auf sehr kleinen Grundstücken mit teilweise einseitig angebauten oder eingebauten Gebäuden vorhanden. Das typische Reihenhaus neuerer Prägung ist eher selten. Des Weiteren sind die Ausstattung und der Unterhaltungszustand sowie die Restnutzungsdauer der Einzelobjekte sehr unterschiedlich.



\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht  
 \*\*) Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

**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 1950).

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 Bau-schäden, 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. 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 Sachwertes (hier: ohne Außenanlagen und sonstige Anlagen).

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 Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, modifiziert gemäß Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz, u. a. für Hausanschlüsse, Befestigungen, Einfriedung, Gartenanlage und einfache Nebengebäude (je nach Standardstufe, 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 ermittelten Wert 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 1950)

Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950) aus einem längeren Zeitraum ausgewertet.

Es wurden mögliche Abhängigkeiten von mehreren Merkmalen untersucht: z. B. Kaufzeitpunkt, Baujahr, vorläufiger Sachwert, Region, Bodenrichtwert, Standardstufe, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer. Die zeitliche Entwicklung der vorläufigen Sachwerte und Kaufpreise ist berücksichtigt, die ermittelten vorläufigen Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Bezugsobjekt im Berichtsjahr 2017. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) ergibt sich in Abhängigkeit von den Lagemerkmalen und der Höhe des Sachwertes. 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 Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (Baujahr ab 1950) im Bereich der Stadt Osterode am Harz mit folgenden Eigenschaften:

vorläufiger Sachwert: 125.000 €  
Standardstufe: 2,5

Ausgehend vom Sachwertfaktor für die Lage (hier entsprechend der Region, OHA 01) beträgt der in der Grafik auf Seite 164 abgelesene Wert für den Sachwertfaktor 0,73.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

Korrekturfaktor Standardstufe: 1,12

Der Wert des Objektes ergibt sich damit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	x	Korrekturfaktor	
125.000 €	x	0,73	x	1,12	= 102.200 €.

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 Wertanpassung anzubringen.

**9.5.4.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

**Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)**

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

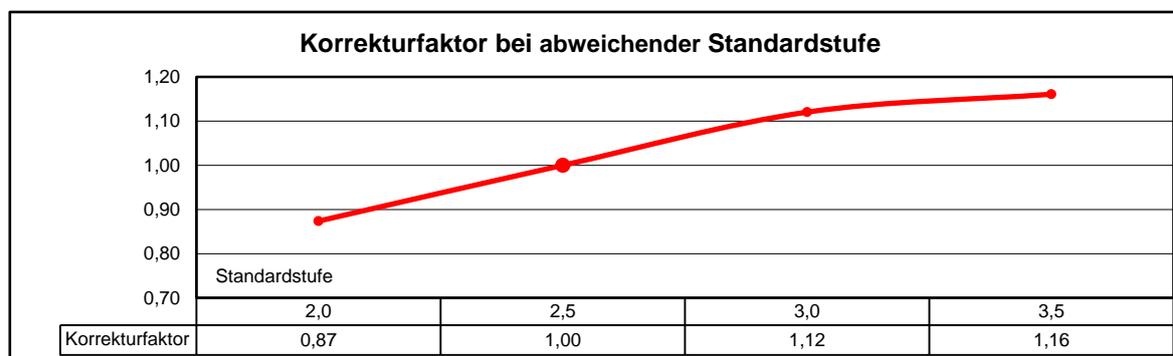
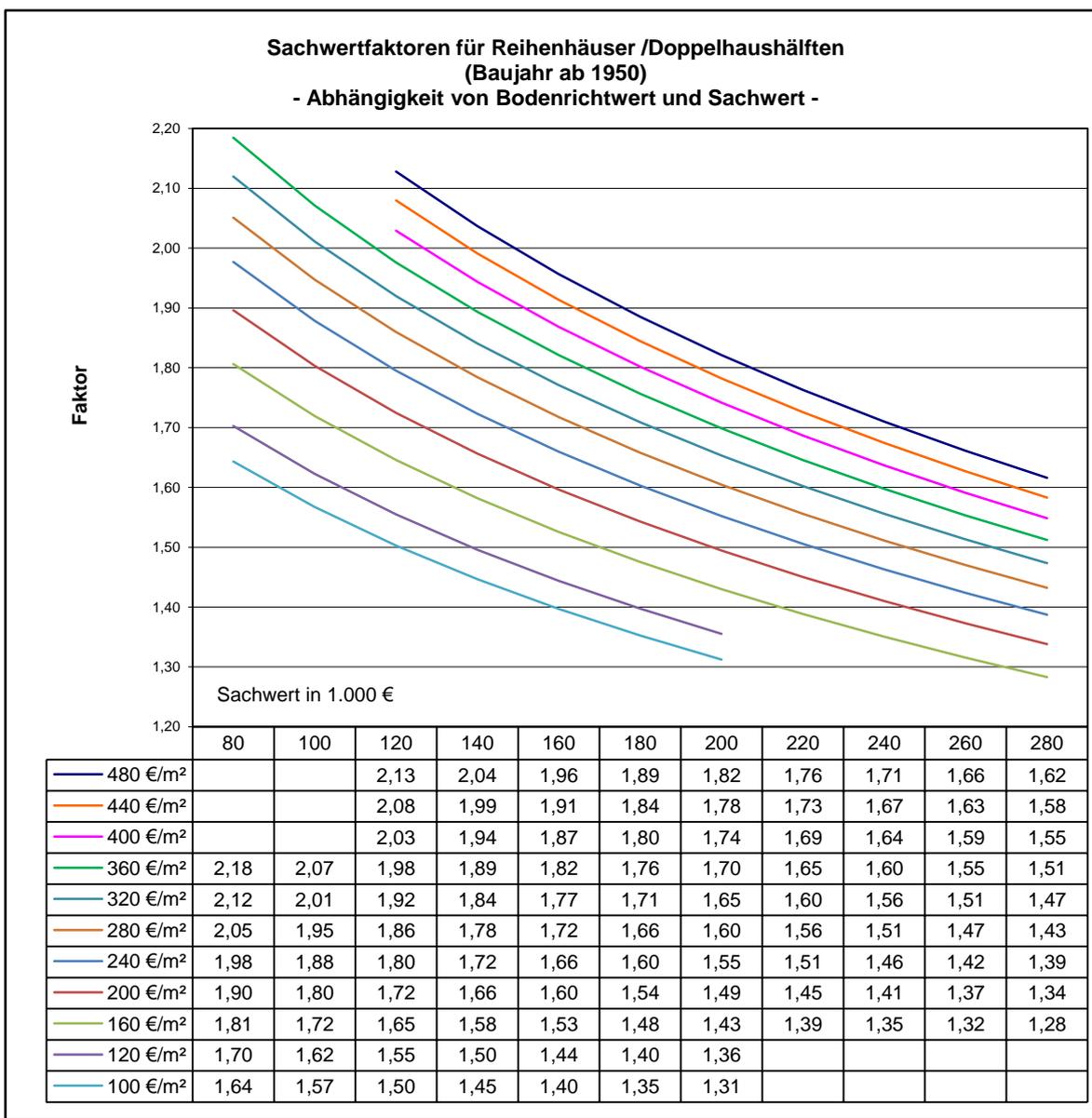
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015	2017
Baujahr	1950 - 2012	1971	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	16 Jahre - 66 Jahre	32 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	60.000 € - 312.000 €	166.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	86 €/m <sup>2</sup> - 480 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	entsprechend Grafik
Standardstufe	2,0 - 3,5	2,5	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.

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 159 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



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

**Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)**

Es wurden Kaufpreise des Zeitraums 2010 bis 2017 untersucht, die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise wurde berücksichtigt. Aufgrund der nur sehr geringen Anzahl an geeigneten Kaufpreisen im Berichtsjahr sowie auch im Vorjahr wurden die Kaufpreise dieser zwei Jahrgänge gemeinsam ausgewertet. Eine signifikante Kaufpreisentwicklung ist in diesem Zeitraum nicht nachweisbar.

Um eine Einschätzung zum Preisniveau vornehmen zu können, sind die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dargestellt. Der Bezugszeitpunkt ist abweichend von den übrigen Untersuchungen der 01.01.2017.

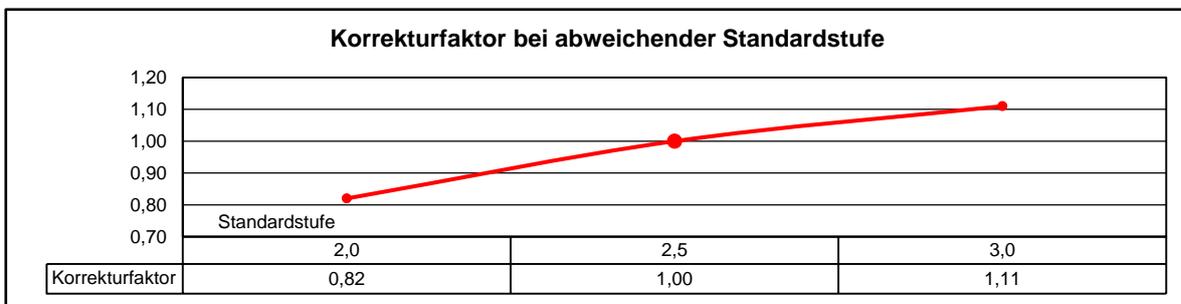
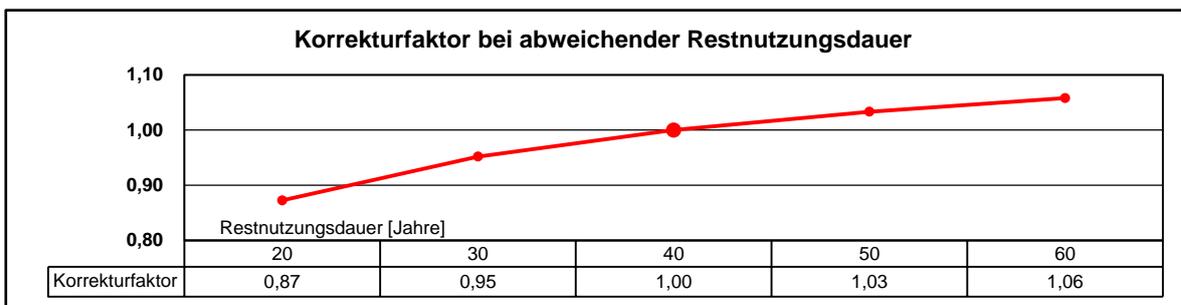
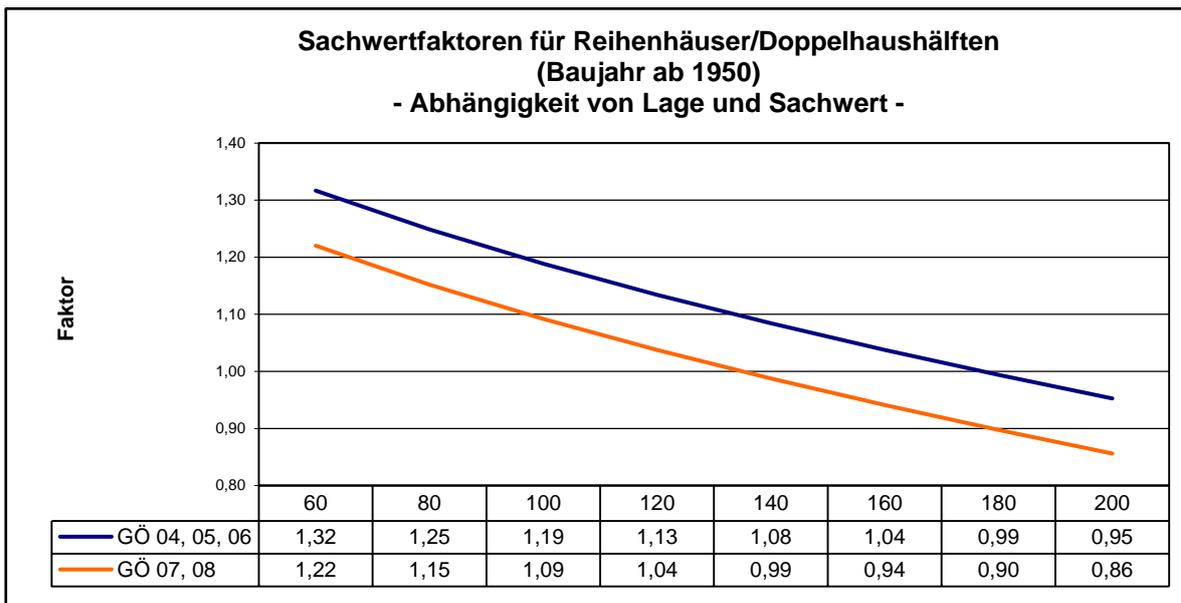
Die Stichprobe umfasst insgesamt 205 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2010 - 2017	2013	2017
Baujahr	1950 - 2009	1969	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	16 Jahre - 66 Jahre	38 Jahre	40 Jahre
Sachwert 2010	40.000 € - 240.000 €	130.000 €	entsprechend Grafik
Bodenrichtwert	20 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	72 €/m <sup>2</sup>	Einfluss nicht nachweisbar
Standardstufe	2,0 - 3,2	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 der Restnutzungsdauer und der Standardstufe sind die 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 159 beschrieben.

Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



9.5.4.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

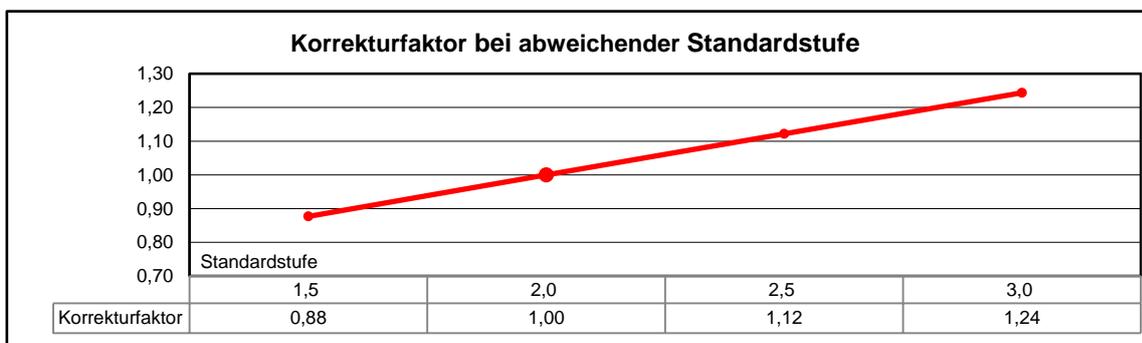
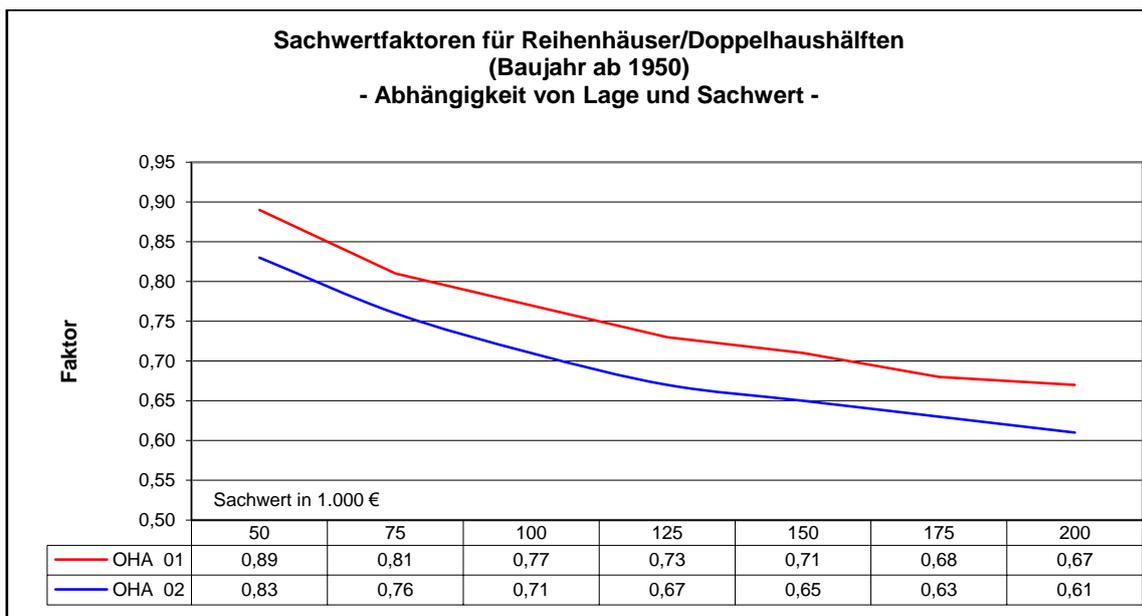
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 87 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015	2017
Baujahr	1950 - 2011	1969	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	12 Jahre - 70 Jahre	33 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	14 €/m <sup>2</sup> - 79 €/m <sup>2</sup>	41 €/m <sup>2</sup>	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	38.000 € - 229.000 €	102.000 €	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,5 - 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 159 beschrieben.



9.5.4.4 Landkreis Goslar

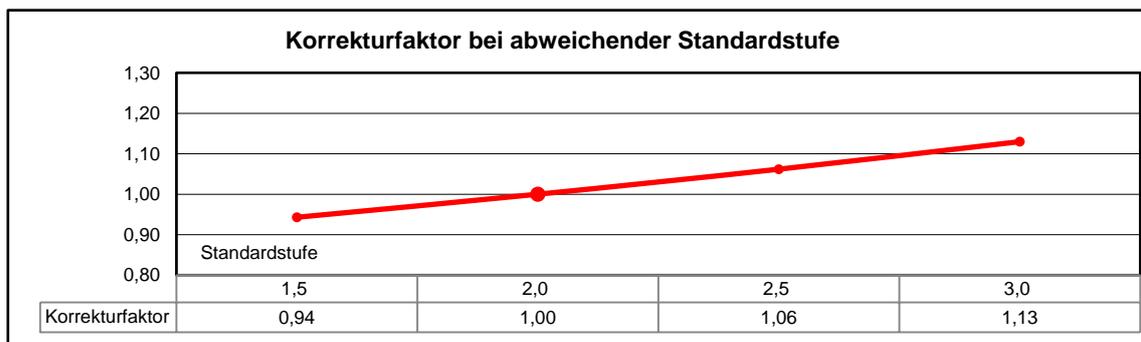
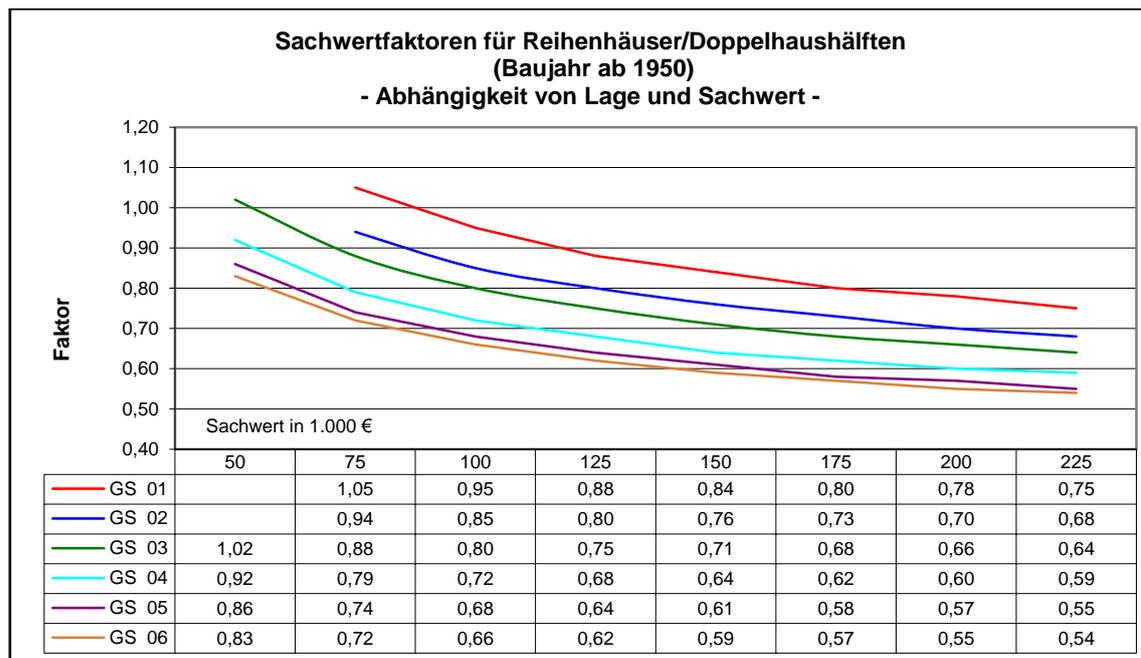
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

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

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015	2017
Baujahr	1950 - 2005	1966	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	12 Jahre - 60 Jahre	28 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	11 €/m <sup>2</sup> - 145 €/m <sup>2</sup>	42 €/m <sup>2</sup>	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	40.000 € - 253.000 €	104.000 €	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 99).

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 159 beschrieben.



#### **9.5.4.5 Landkreis Holzminden**

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

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

9.5.4.6 Landkreis Northeim

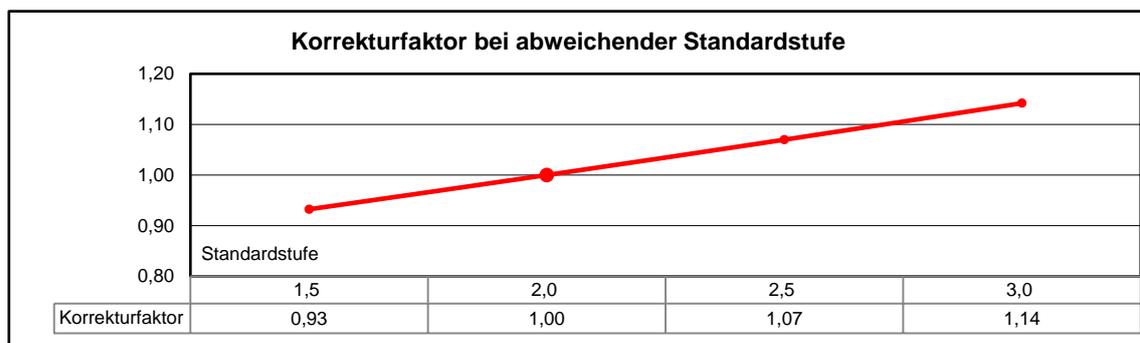
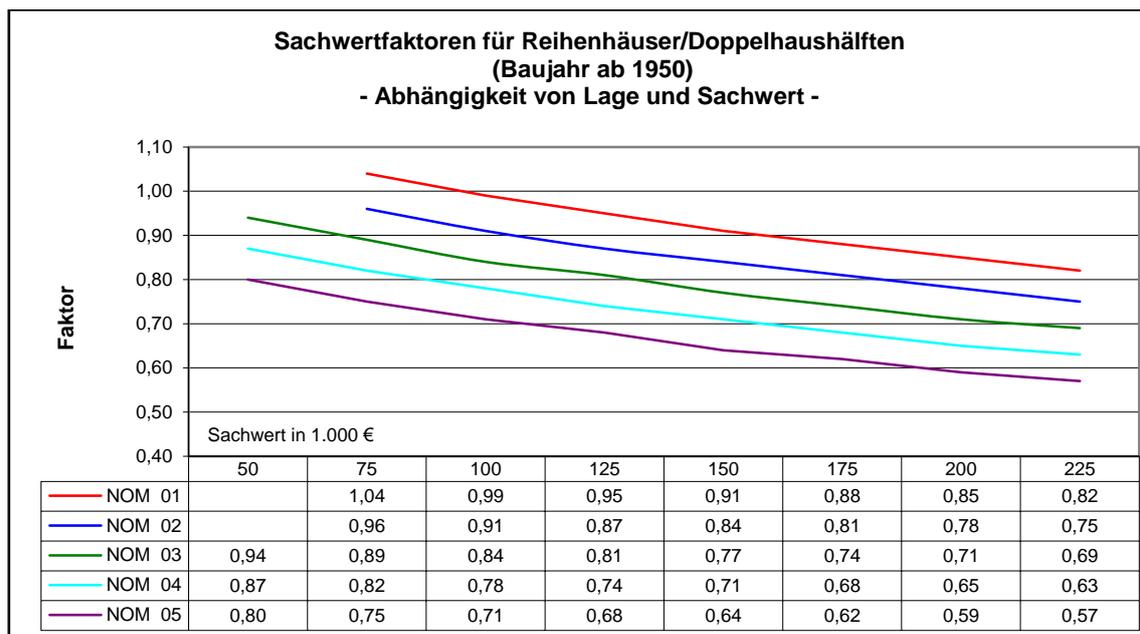
**Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)**

Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 120 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert	Bezugsobjekt
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015	2017
Baujahr	1950 - 2005	1971	Einfluss nicht nachweisbar
Restnutzungsdauer	13 Jahre - 70 Jahre	32 Jahre	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	17 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	52 €/m <sup>2</sup>	Einfluss nicht nachweisbar
Sachwert 2010	34.000 € - 251.000 €	110.000 €	entsprechend Grafik
Standardstufe	1,5 - 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 100).

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 159 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 96) 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: < 2 Punkte = nicht modernisiert, 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, 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.
Typisches Objekt	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 (siehe Anwendungsbeispiel).

**Anwendungsbeispiel:**

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

Lage:	Herzberg am Harz (Landkreis Göttingen, Altkreis 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)	860 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------	----------------------

Zu- bzw. Abschläge:

Korrekturfaktor Bodenrichtwert:	1,05
Korrekturfaktor Wohnfläche:	0,90
Korrekturfaktor Grundstücksfläche:	0,96

Vergleichsfaktor:

Basiswert	x	Korrekturfaktoren	=	
860 €/m <sup>2</sup>	x	1,05 x 0,90 x 0,96	=	780 €/m <sup>2</sup>

vorläufiger Vergleichswert:

Wohnfläche	x	Vergleichsfaktor	=	
120 m <sup>2</sup>	x	780 €/m <sup>2</sup>	=	93.600 €

Der vorläufige Vergleichswert für das o. g. Objekt beträgt rd. 95.000 €.

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

**9.5.5.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 361 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 2012	1971
Wohnfläche	64 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	107 m <sup>2</sup> - 675 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	86 €/m <sup>2</sup> - 480 €/m <sup>2</sup>	220 €/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:

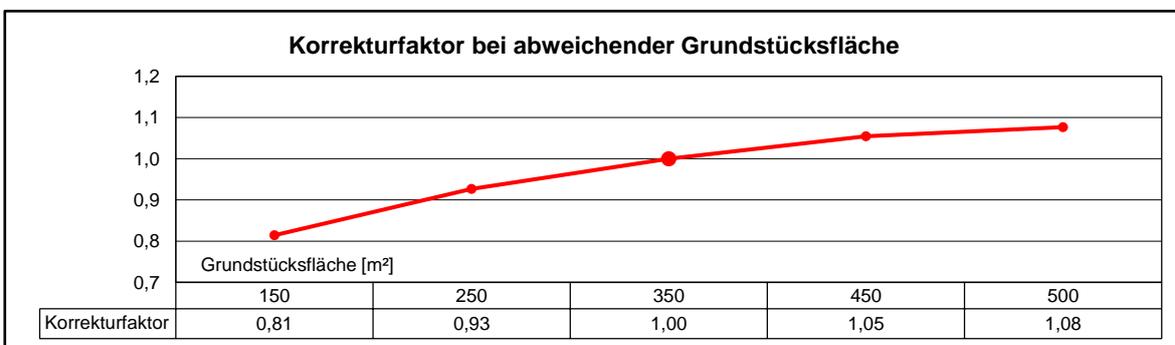
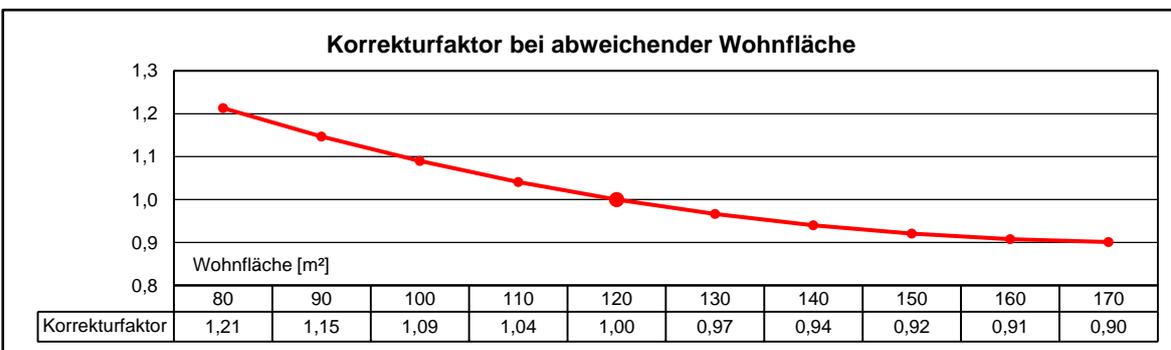
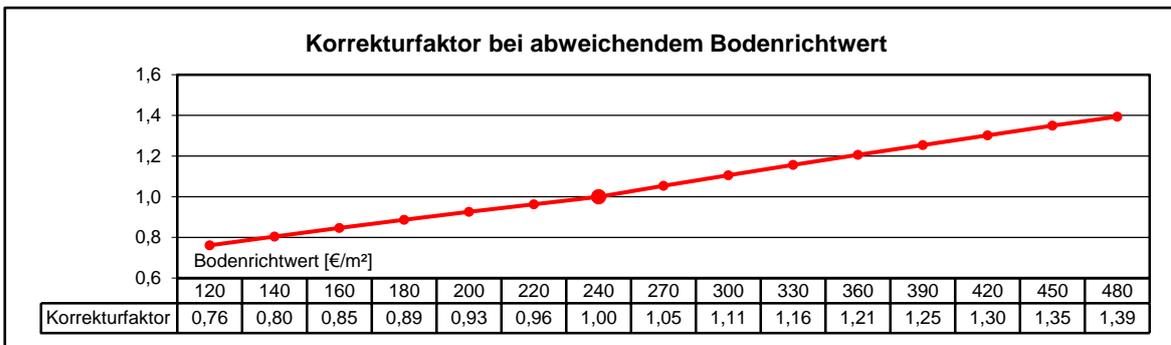
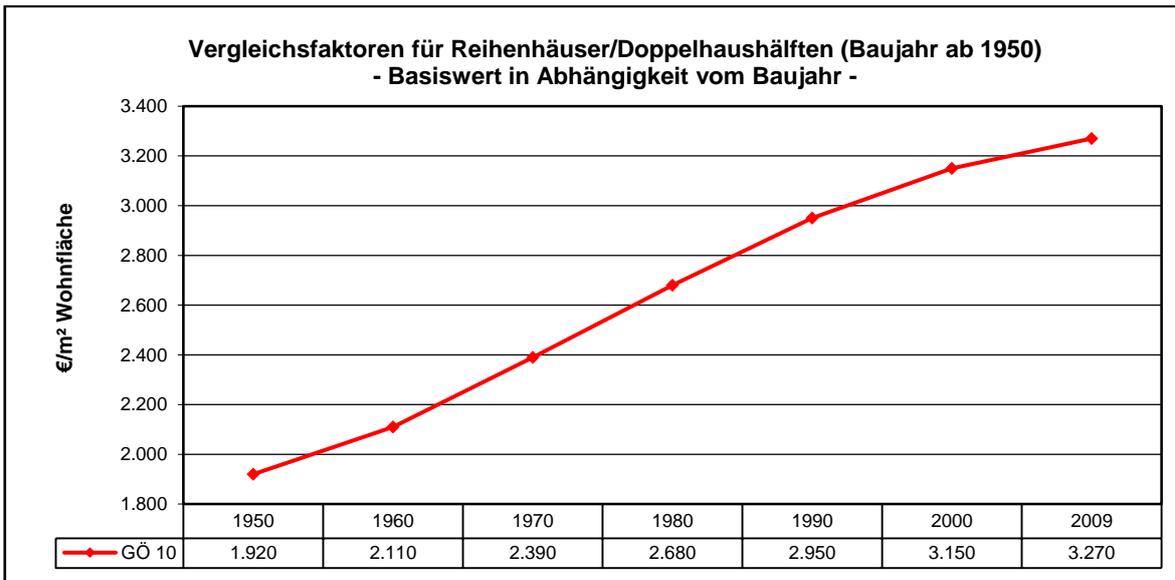
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	240 €/m <sup>2</sup>
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

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 169 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



**9.5.5.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

**Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)**

Es wurden Kaufpreise des Zeitraums 2010 bis 2017 untersucht, die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise wurde berücksichtigt. Aufgrund der nur sehr geringen Anzahl an geeigneten Kaufpreisen im Berichtsjahr sowie auch im Vorjahr wurden die Kaufpreise dieser zwei Jahrgänge gemeinsam ausgewertet. Eine signifikante Kaufpreisentwicklung ist in diesem Zeitraum nicht nachweisbar.

Um eine Einschätzung zum Preisniveau vornehmen zu können, sind die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dargestellt. Der Bezugszeitpunkt ist abweichend von den übrigen Untersuchungen der 01.01.2017.

Die Stichprobe umfasst insgesamt 216 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2017	2013
Baujahr	1950 - 2009	1972
Wohnfläche	66 m <sup>2</sup> - 198 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	209 m <sup>2</sup> - 875 m <sup>2</sup>	376 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	30 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	72 €/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:

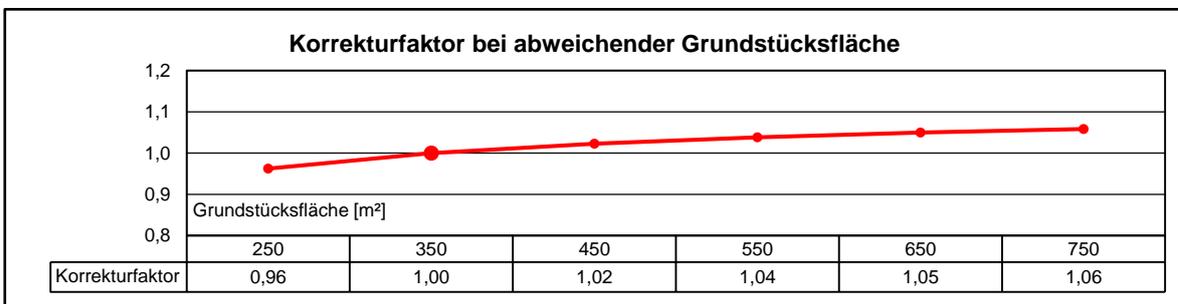
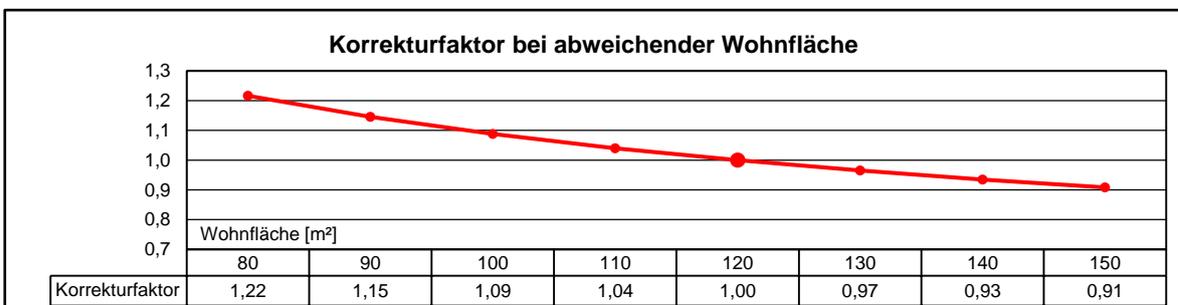
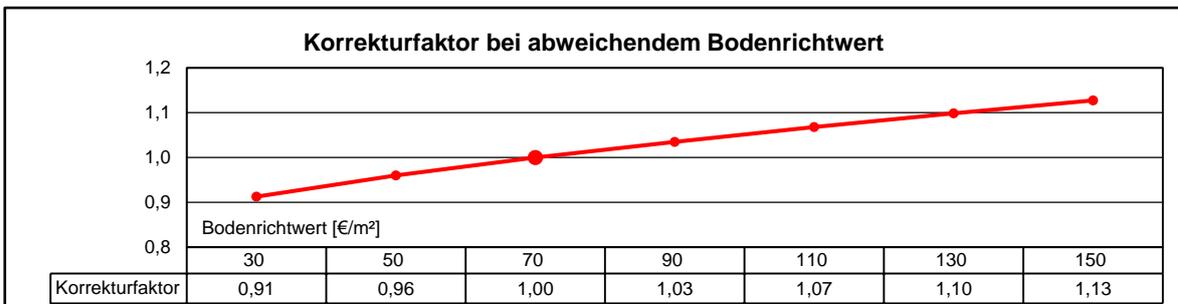
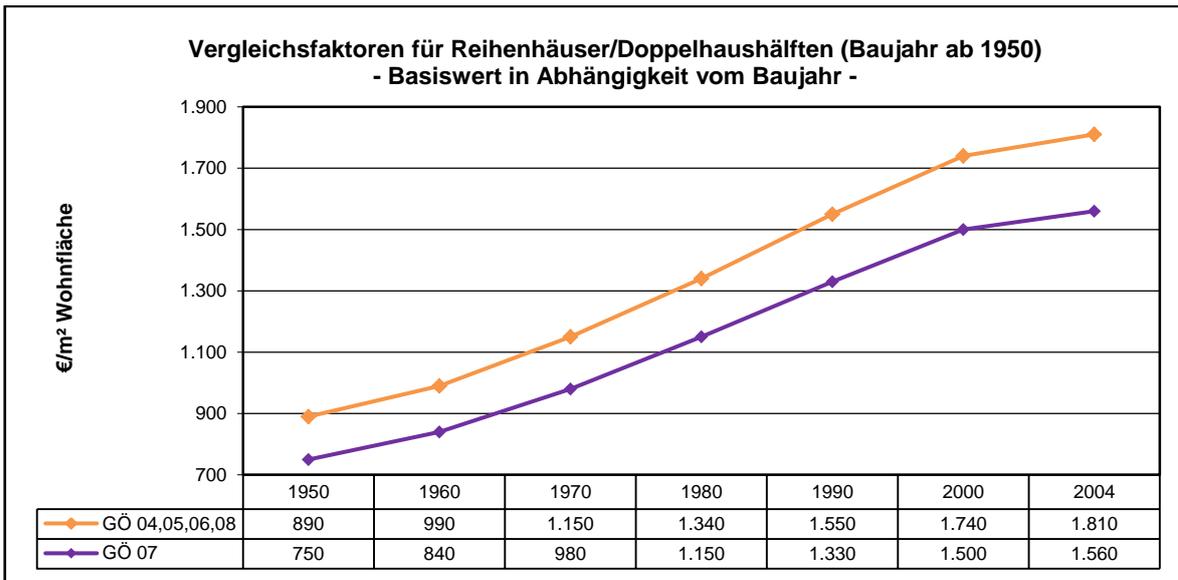
Kaufzeitpunkt	01.01.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	70 €/m <sup>2</sup>
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

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 96 bis 100 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 169.

Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf



**9.5.5.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 166 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 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>	457 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	14 €/m <sup>2</sup> - 79 €/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:

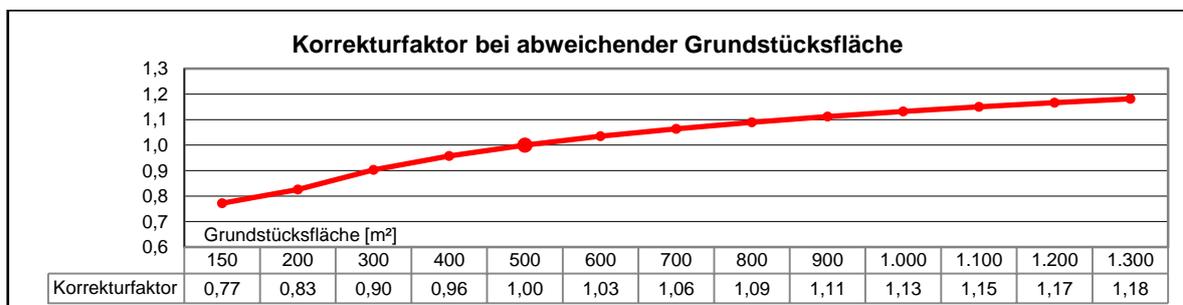
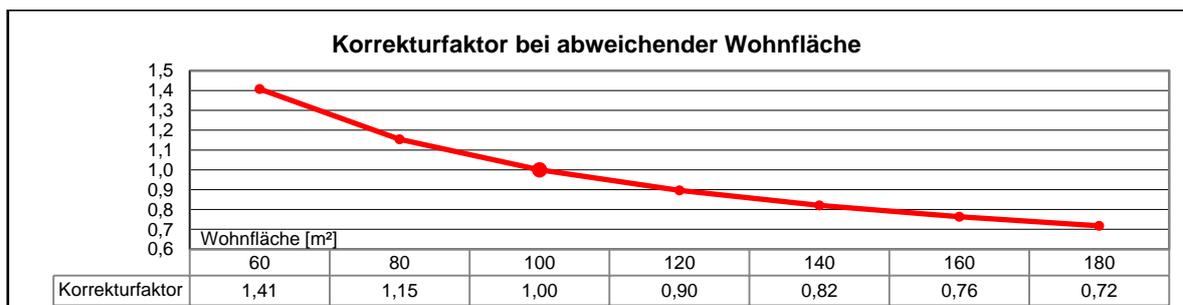
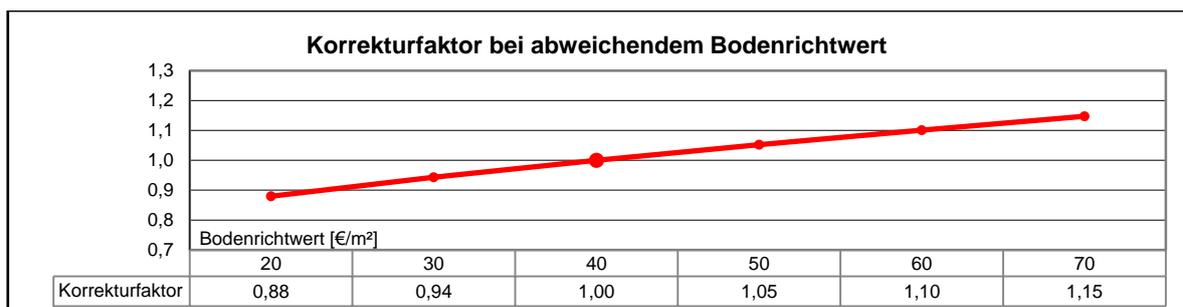
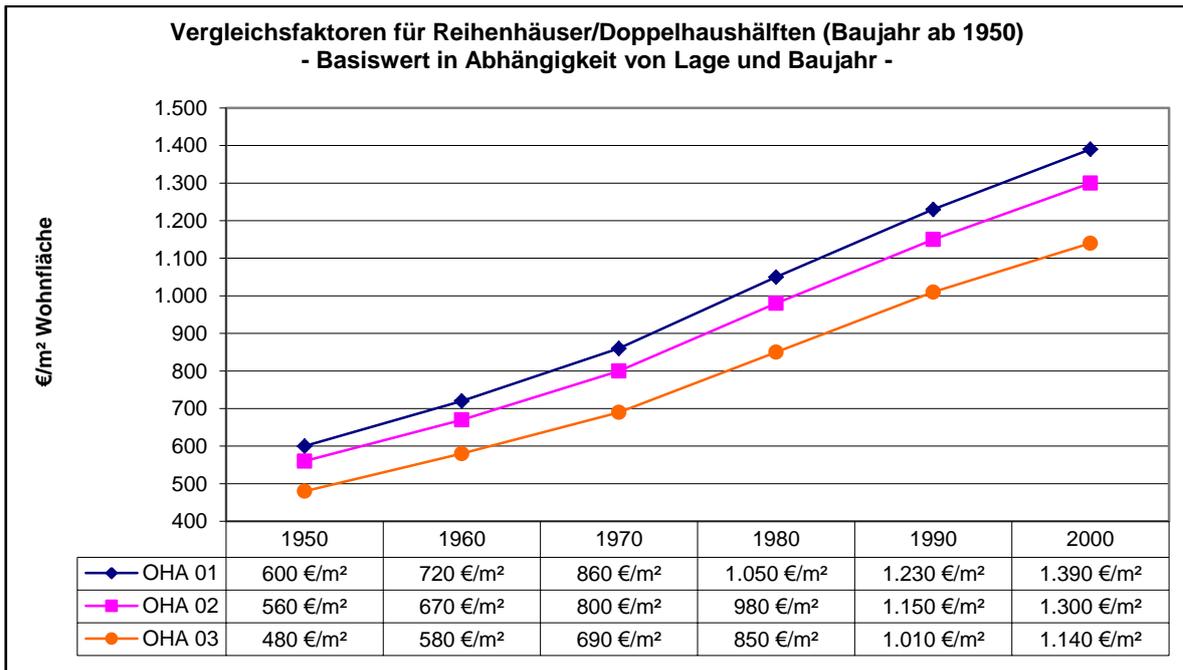
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	500 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	40 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)

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 96 bis 100 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 169.

Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz



**9.5.5.4 Landkreis Goslar**

**Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Untersuchung von 123 Kauffällen hergeleitet. Die verwendete Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 2007	1968
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	204 m <sup>2</sup> - 1.360 m <sup>2</sup>	444 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	11 €/m <sup>2</sup> - 100 €/m <sup>2</sup>	43 €/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:

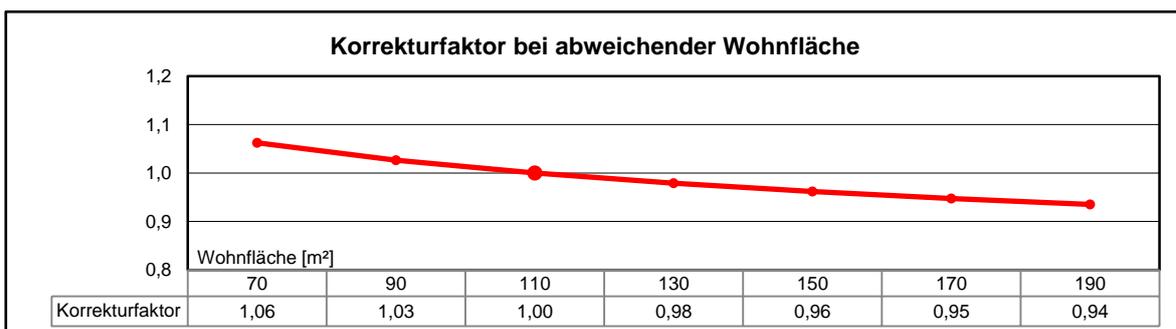
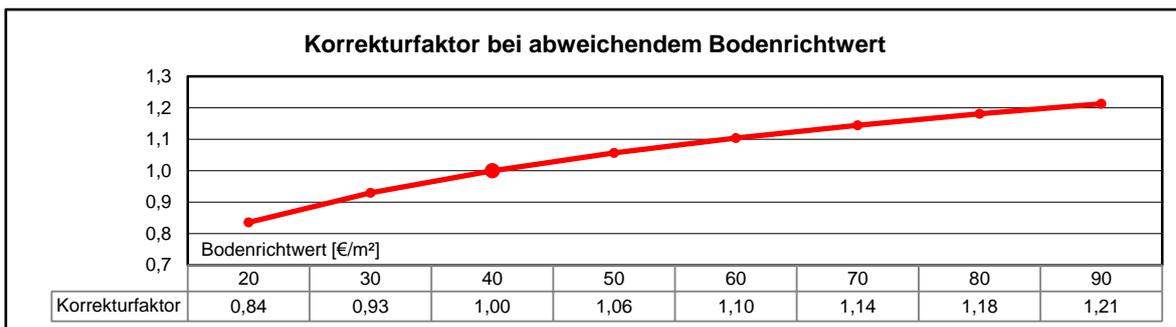
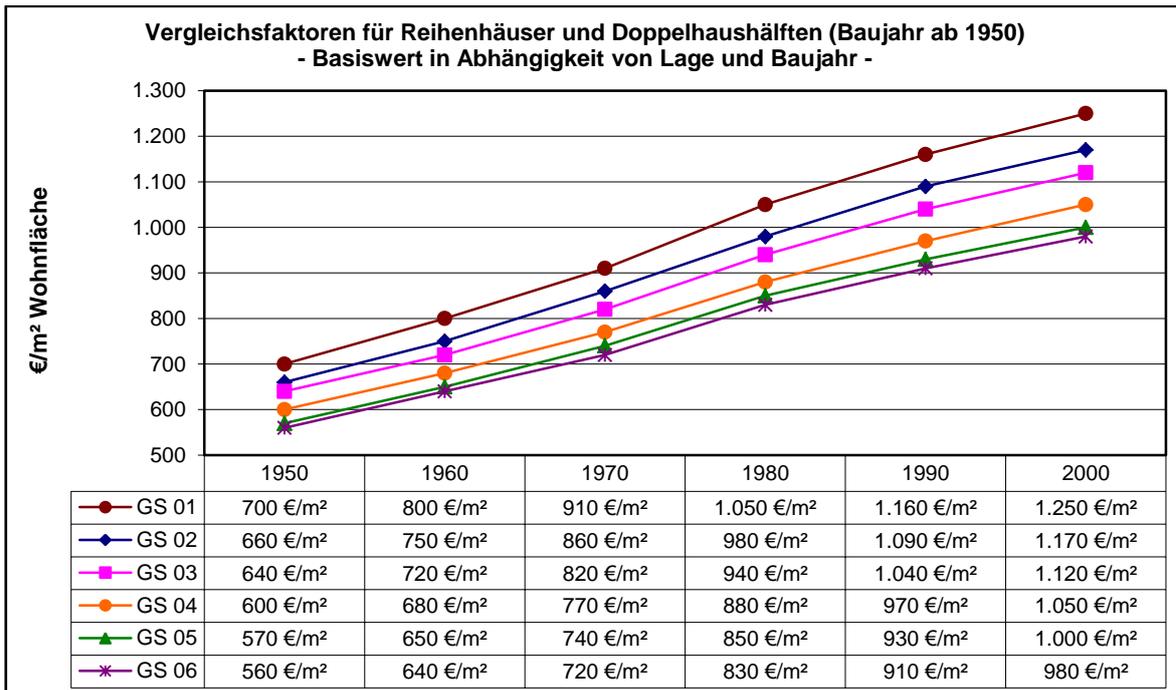
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	40 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

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 96 bis 100 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 169.

Landkreis Goslar



**9.5.5.5 Landkreis Holzminden**

**Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 125 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2007 - 2017	2012
Baujahr	1950 - 1999	1969
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> - 163 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	98 m <sup>2</sup> - 880 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	24 €/m <sup>2</sup> - 92 €/m <sup>2</sup>	62 €/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:

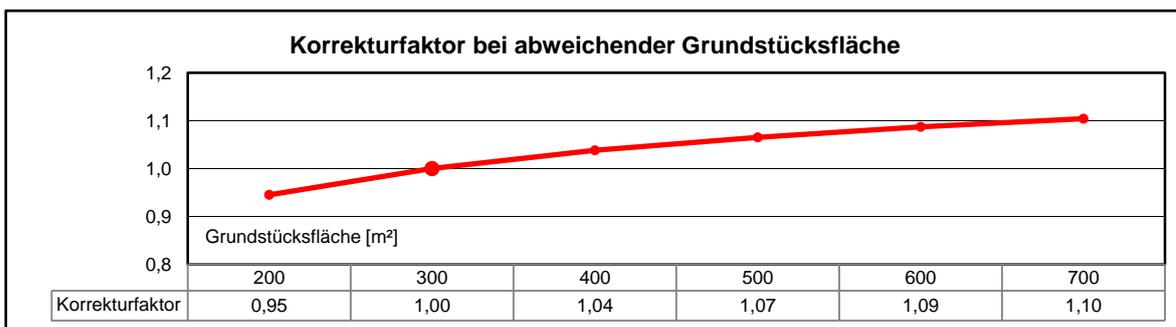
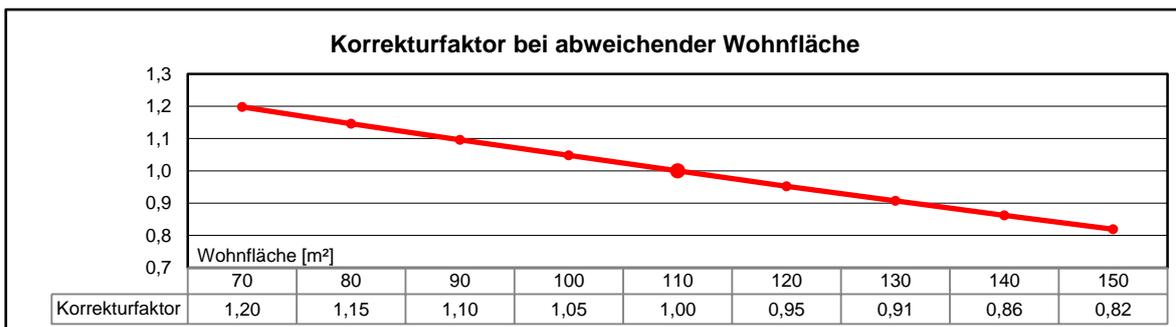
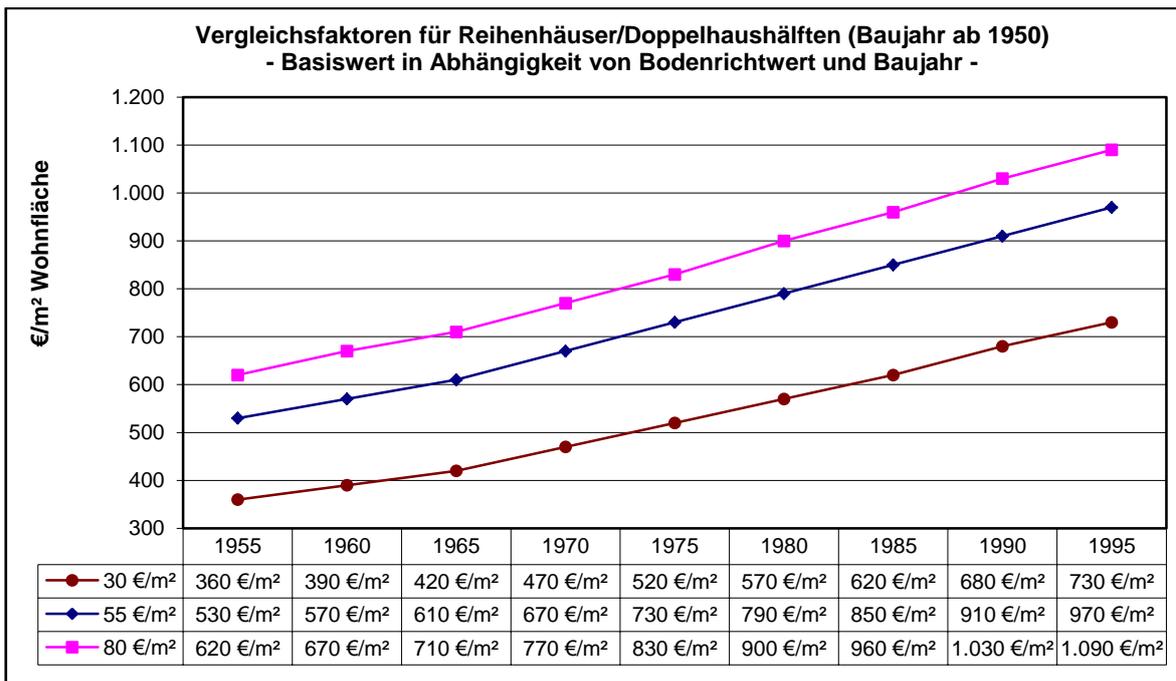
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	voll
Bauweise	massiv

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 169.

Landkreis Holzminden



### 9.5.5.6 Landkreis Northeim

#### Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Baujahr ab 1950)

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 139 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 2005	1971
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>	412 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:

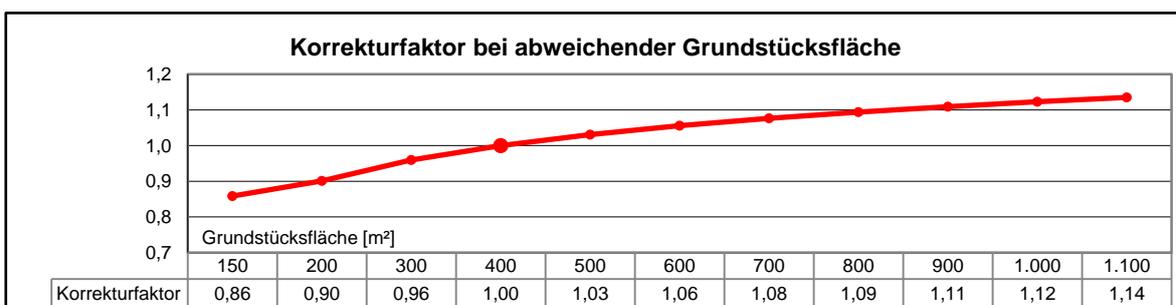
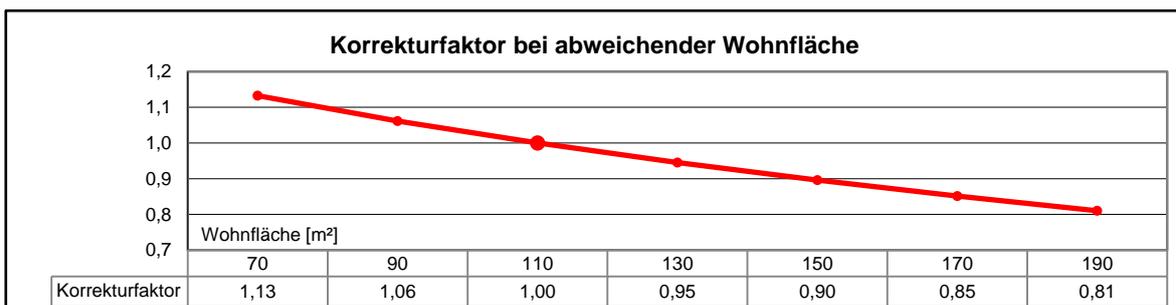
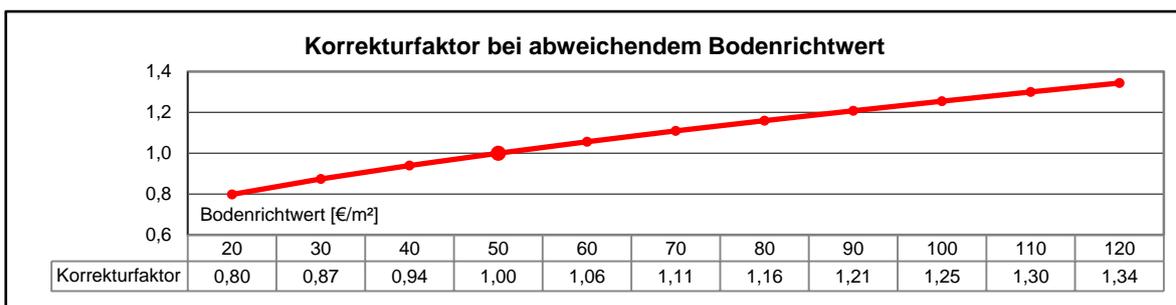
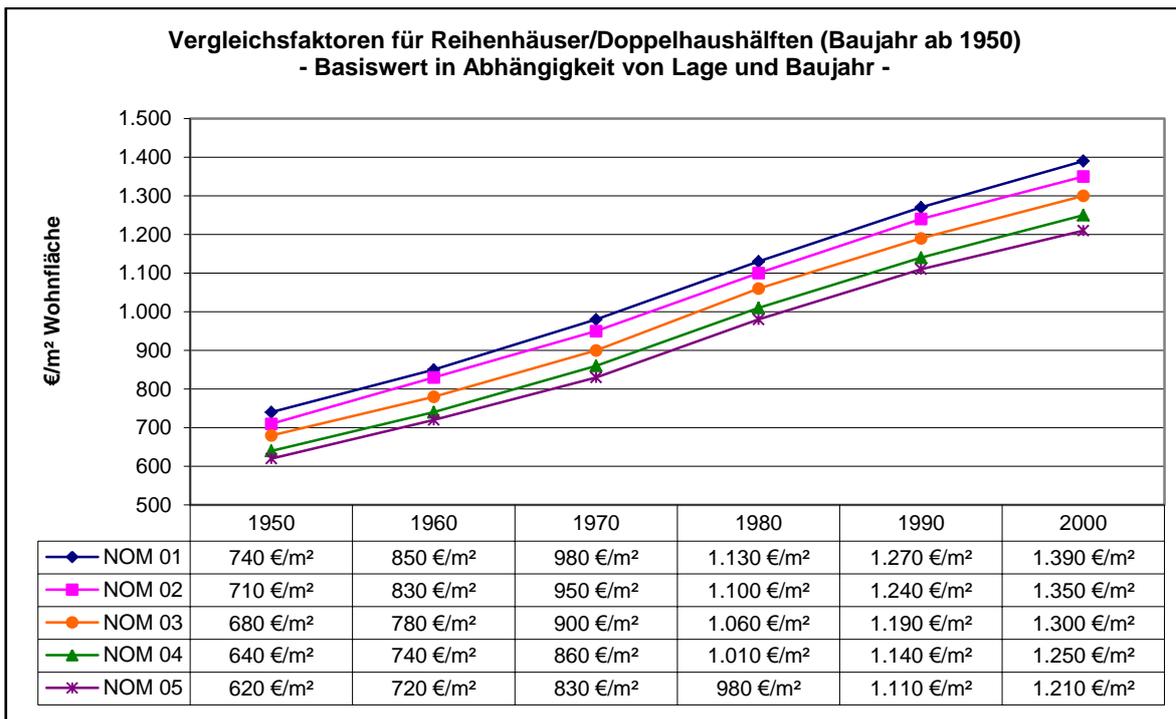
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	50 €/m <sup>2</sup>
Garage	vorhanden (eine)

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 96 bis 100 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 169.

Landkreis Northeim



### 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 51 veräußerte Erbbaurechte.

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1962 - 2002	1986
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 208 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	142 m <sup>2</sup> - 604 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	135 €/m <sup>2</sup> - 360 €/m <sup>2</sup>	290 €/m <sup>2</sup>
Restlaufzeit	21 Jahre - 81 Jahre	51 Jahre
<b>Vergleichsfaktor</b>		<b>0,96</b>

#### Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen

Im Bereich des Altkreises 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.

#### Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

Auch im Bereich des Altkreises 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.

**Landkreis Goslar - Stadt Goslar**

Die Untersuchung umfasst 41 veräußerte Erbbaurechte.

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1951 - 1991	1967
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>	323 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>0,93</b>

**Landkreis Goslar - übriger Landkreis ohne Stadt Goslar**

Im Bereich des übrigen Landkreises Goslar 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 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 – Stadt Northeim**

Die Untersuchung umfasst 13 veräußerte Erbbaurechte.

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 2001	1969
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 162 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	232 m <sup>2</sup> - 991 m <sup>2</sup>	476 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	42 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Restlaufzeit	13 Jahre - 70 Jahre	32 Jahre
<b>Vergleichsfaktor</b>		<b>0,94</b>

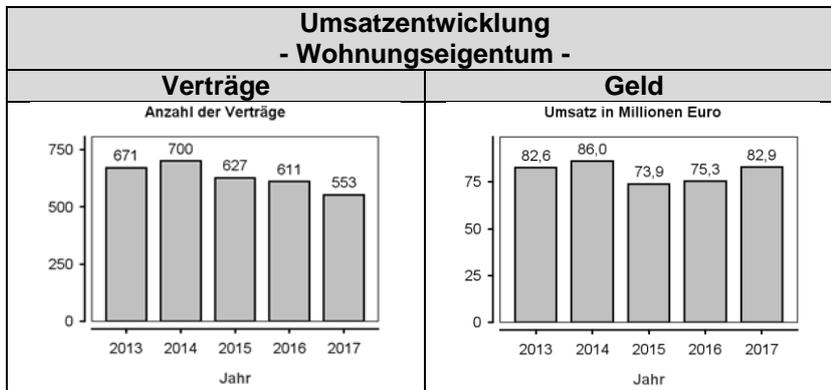
**Landkreis Northeim - übriger Landkreis ohne Stadt Northeim**

Im Bereich des übrigen Landkreises Northeim 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.

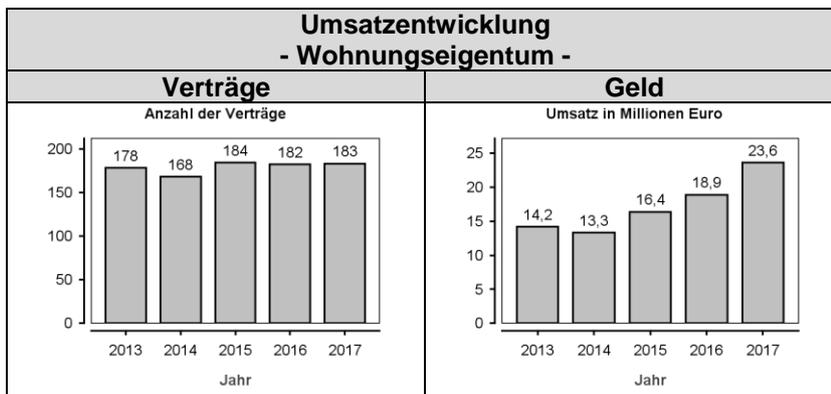
## 9.6 Wohnungseigentum

### 9.6.1 Umsatzentwicklung

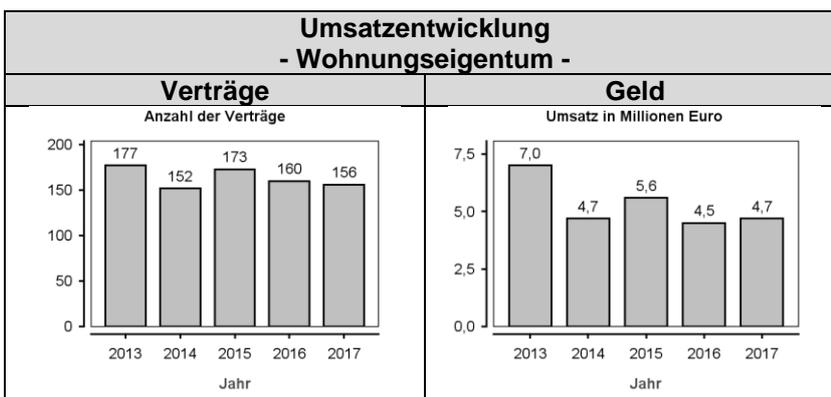
#### 9.6.1.1 Stadt Göttingen



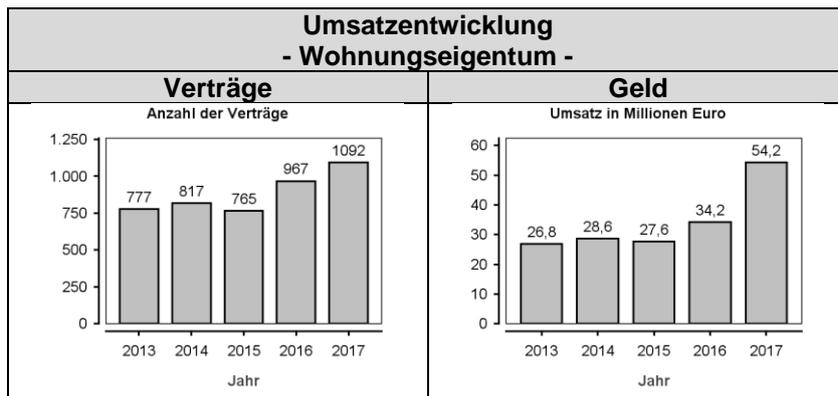
#### 9.6.1.2 Landkreis Göttingen - Altkreis Göttingen



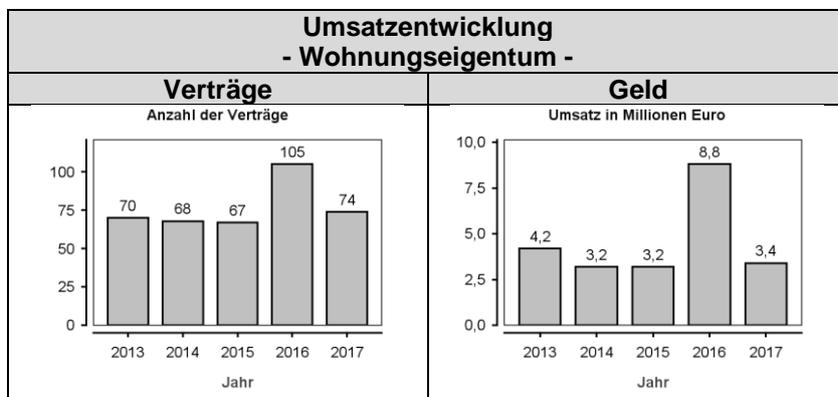
#### 9.6.1.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz



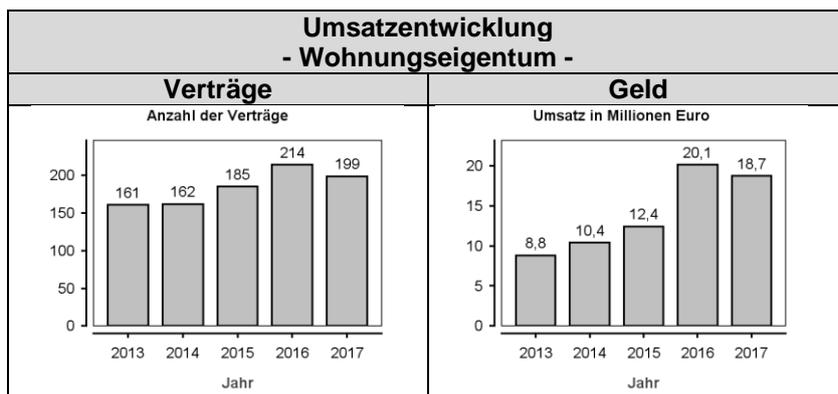
9.6.1.4 Landkreis Goslar



9.6.1.5 Landkreis Holzminden



9.6.1.6 Landkreis Northeim



### 9.6.2 Preisniveau

Für Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr 2017 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 mittlere Preis. Die Preis- bzw. Wertangaben beinhalten den anteiligen Bodenwert.

#### Mittlere Wohnflächenpreise nach Baujahrsgruppen und für Erstverkäufe

Es wurde eine Unterteilung in fünf Baujahrsgruppen vorgenommen. Bei den Verkäufen von Wohnungseigentum der jüngsten Gruppe mit Baujahren innerhalb der jeweils letzten 3 Jahre handelt es sich im Allgemeinen um Erstverkäufe.

Die mittleren Wohnflächenpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. So werden Unterschiede aufgrund von Umfang und Zeitpunkt ausgeführter Sanierungen/Renovierungen nicht berücksichtigt.

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.

Mittlere Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum					
Landkreis, kreisf. Stadt, Region, lokaler Bereich	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950 bis 1977	Baujahr 1978 bis 1990	Baujahr 1991 bis 2014 (1991 bis 2013)	Baujahr ab 2015 (ab 2014)
	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>
Stadt Göttingen	2.399 (2.286)	1.354 (1.144)	1.900 (1.375)	2.152 (1.875)	3.387 (3.309)
Landkreis Göttingen (Altkreis Göttingen)	847 (765)	916 (854)	1.298 (1.157)	1.282 (1.292)	3.004 (2.705)
Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	316 (279)	410 (387)	487 (350)	581 (645)	- (-)
Landkreis Goslar	658 (599)	521 (485)	730 (694)	1.322 (1.210)	2.587 (2.110)
Landkreis Holzminden	295 (*)	552 (577)	581 (667)	867 (1.003)	- (-)
Landkreis Northeim	698 (415)	798 (678)	959 (670)	1.135 (1.168)	2.474 (2.473)

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in der Stadt Göttingen</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	20 (29)	1909 (1910)	85 (109)	2.399 (2.286)	199.000 (252.000)
Baujahr 1950 bis 1977	162 (204)	1972 (1972)	58 (60)	1.354 (1.144)	72.000 (68.000)
Baujahr 1978 bis 1990	61 (61)	1984 (1984)	39 (34)	1.900 (1.375)	66.000 (57.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	64 (66)	1994 (1993)	57 (38)	2.152 (1.875)	122.000 (64.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	77 (39)	2016 (2016)	69 (109)	3.387 (3.309)	248.000 (355.000)

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Altkreis Göttingen</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	12 (8)	1902 (1906)	78 (80)	781 (716)	58.000 (62.000)
Baujahr 1950 bis 1977	37 (49)	1970 (1970)	70 (63)	879 (845)	65.000 (53.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (19)	1982 (1984)	82 (77)	1.236 (1.118)	88.000 (82.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	18 (38)	1995 (1994)	70 (72)	1.220 (1.178)	72.000 (83.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	13 (18)	2017 (2016)	113 (85)	3.025 (2.830)	349.000 (238.000)

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Altkreis Osterode am Harz</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	4 (7)	1920 (1900)	71 (79)	316 (279)	30.000 (20.000)
Baujahr 1950 bis 1977	75 (70)	1973 (1972)	53 (58)	410 (387)	20.000 (23.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (40)	1981 (1981)	58 (58)	487 (350)	27.000 (21.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	17 (13)	1995 (1995)	75 (73)	581 (645)	43.000 (50.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	* *	* *	* *	* *

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Goslar</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	70 (49)	1909 (1909)	43 (51)	596 (537)	23.000 (28.000)
Baujahr 1950 bis 1977	578 (555)	1971 (1971)	48 (50)	476 (435)	21.000 (22.000)
Baujahr 1978 bis 1990	134 (135)	1981 (1980)	56 (55)	702 (673)	35.000 (35.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	50 (50)	1996 (1995)	66 (62)	1.207 (1.012)	85.000 (58.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	16 (8)	2016 (2015)	80 (73)	2.444 (2.272)	198.000 (156.000)

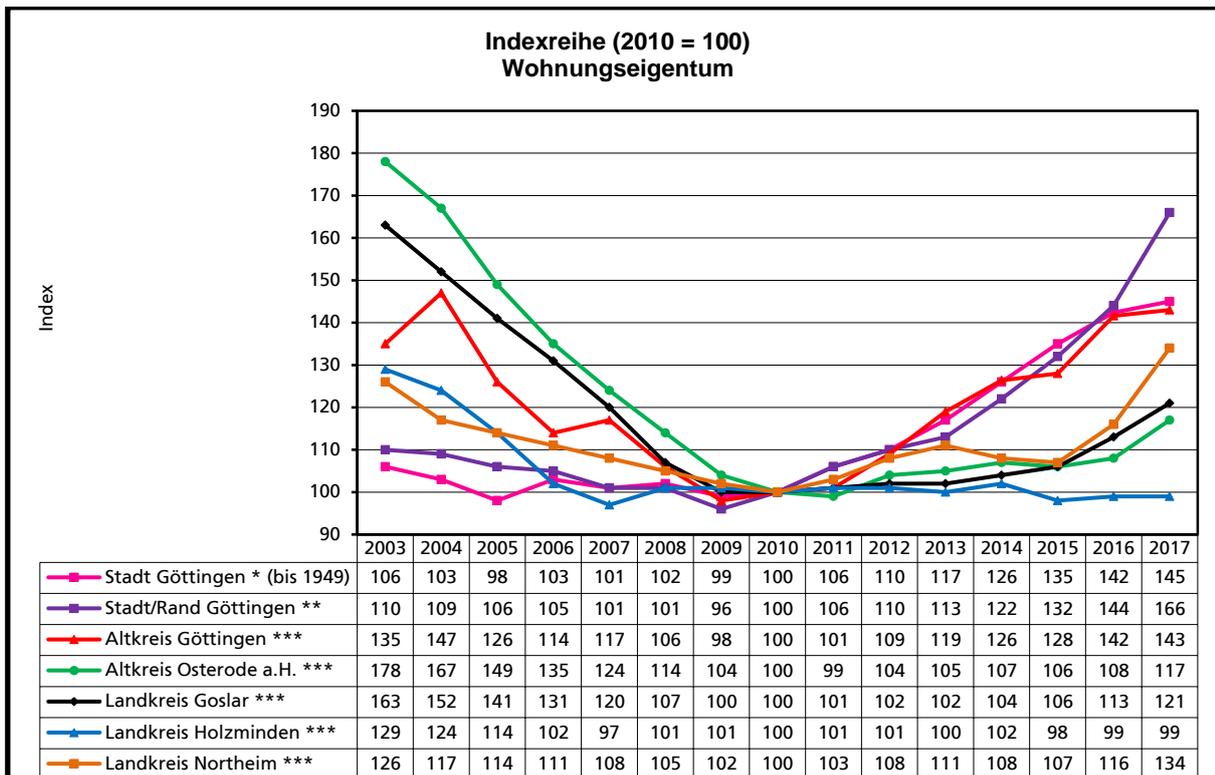
<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Holzminden</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	5 (2)	1930 (1926)	60 (67)	295 (368)	18.000 (26.000)
Baujahr 1950 bis 1977	15 (22)	1966 (1967)	71 (80)	552 (577)	32.000 (48.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (9)	1982 (1982)	64 (47)	581 (667)	38.000 (30.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	15 (8)	1995 (1996)	82 (90)	867 (1.003)	62.000 (92.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (0)	* *	* *	* *	* *

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Northeim</b>					
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1949	12 (10)	1910 (1890)	88 (82)	698 (313)	40.000 (30.000)
Baujahr 1950 bis 1977	47 (72)	1970 (1969)	78 (76)	798 (678)	62.000 (49.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (17)	1984 (1980)	62 (69)	959 (670)	54.000 (38.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	20 (24)	1994 (1996)	76 (65)	1.135 (1.168)	85.000 (78.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	40 (34)	2016 (2016)	94 (82)	2.474 (2.473)	239.000 (205.000)

### 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 1949)
- \*\*) Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf (Baujahr ab 1950)
- \*\*\*) Die Angaben für Wohnungseigentum in den übrigen Bereichen gelten für Baujahre ab 1950

**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

Umrechnung:  $45.000 \text{ €} \times \frac{141}{106} = 59.858 \text{ €}$

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 1949 entstanden. Die Gebäude wurden nach Modernisierung in Wohnungseigentum aufgeteilt. Wegen deutlicher Preisunterschiede dieser umgewandelten Objekte gegenüber Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen in Objekten mit Baujahren ab 1950 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 1949 nicht durchgeführt worden.

<b>Anwendungsbeispiel:</b>			
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)			790 €/m <sup>2</sup>
Zu- bzw. Abschläge:			
Korrekturfaktor Bodenrichtwert:			1,04
Vergleichsfaktor:			
Basiswert	x	Korrekturfaktor	
790 €/m <sup>2</sup>	x	1,04	= 822 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert:			
Wohnfläche	x	Vergleichsfaktor	
80 m <sup>2</sup>	x	822 €/m <sup>2</sup>	= 65.760 €
Der vorläufige Vergleichswert für das o. g. Objekt beträgt rd. 65.000 €.			
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 1949, nur Stadtgebiet Göttingen (Weiterverkauf)**

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

Die Stichprobe der älteren Objekte umfasst 94 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2017	2014
Baujahr	bis 1949	1912
Wohnfläche	41 m <sup>2</sup> - 146 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	ohne speziellen Einfluss, der Wert ist überwiegend durch die Lage geprägt
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden, ggf. sind pauschal folgende Zuschläge zu berücksichtigen: Stellplatz: 2.500 € / Garage: 7.000 €

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

## Stadt Göttingen

<b>Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Baujahr bis 1949)</b> (Daten des Vorjahreszeitraums in runden Klammern)				
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlerer Bodenrichtwert	mittlerer Vergleichsfaktor €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Innenstadt -Randlage-	64 m <sup>2</sup> (74 m <sup>2</sup> )	1902 (1872)	320 €/m <sup>2</sup> (300 €/m <sup>2</sup> )	2.000 (2.030)
Ostviertel	108 m <sup>2</sup> (98 m <sup>2</sup> )	1910 (1904)	420 €/m <sup>2</sup> 400 €/m <sup>2</sup>	2.810 (2.620)
an Ostviertel angrenzend	108 m <sup>2</sup> (111 m <sup>2</sup> )	1909 (1914)	380 €/m <sup>2</sup> (360 €/m <sup>2</sup> )	2.640 (2.510)
Südstadt, Geismar, Weende	86 m <sup>2</sup> (89 m <sup>2</sup> )	1920 (1918)	340 €/m <sup>2</sup> (320 €/m <sup>2</sup> )	2.260 (2.190)
Weststadt -nicht Grone-	*)			
Grone und übrige Lagen	*)			

\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

Durch Vervielfachen des Vergleichsfaktors mit der Wohnfläche erhält man den Vergleichswert.

Die Anwendung des mittleren Vergleichsfaktors ist im Einzelfall nicht ohne kritische Würdigung der Abweichungen von der mittleren Wohnfläche oder den sonstiger objektspezifischer Zustandsmerkmale möglich.

**Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf**

**Wohnungseigentum in Gebäuden mit Baujahr ab 1950 (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 882 Kauffällen aus dem Bereich der Stadt Göttingen und den Orten Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 2004	1973
Wohnfläche	37 m <sup>2</sup> - 140 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	105 €/m <sup>2</sup> - 420 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2017
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: Stellplatz: 2.500 € / Garage: 7.000 €

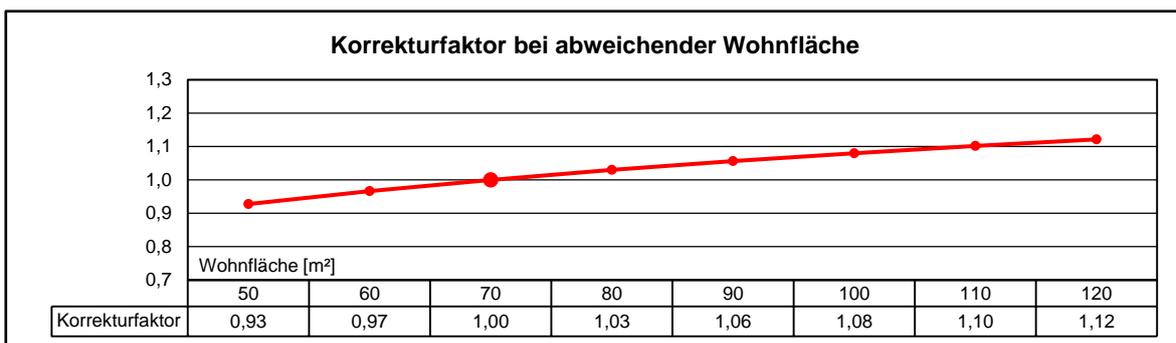
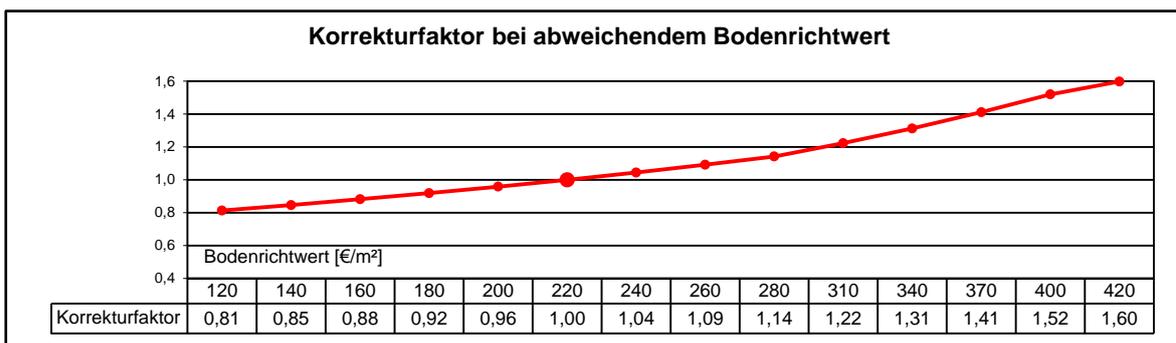
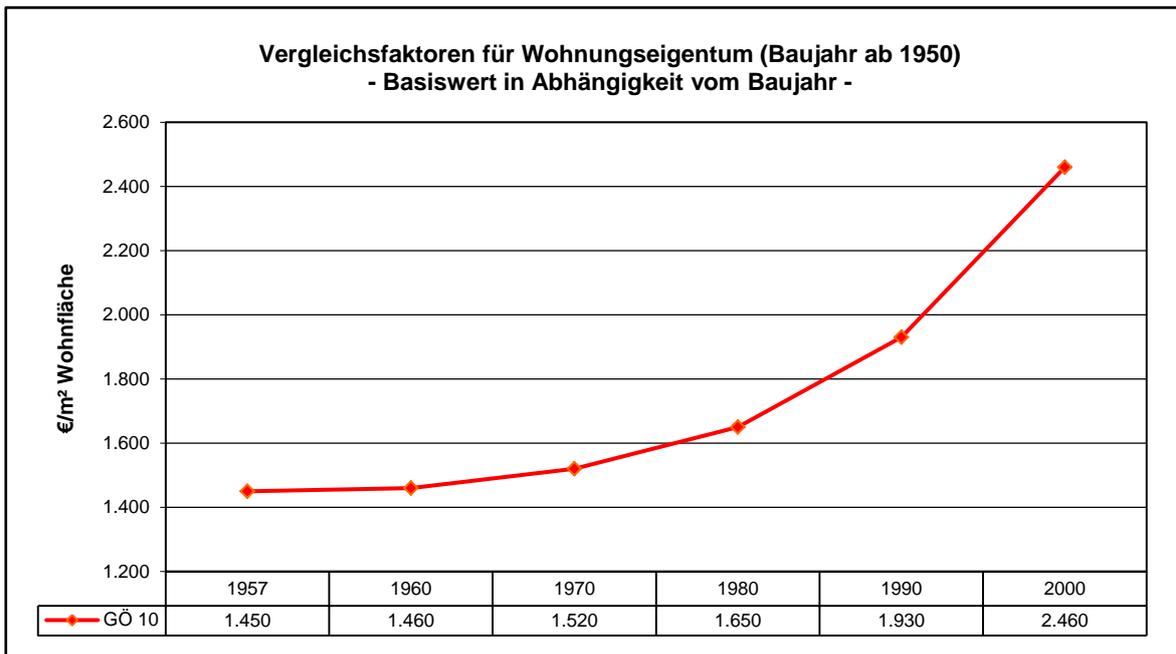
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für das Baujahr zu entnehmen.

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 191 beschrieben.

Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf



**9.6.4.2 Landkreis Göttingen - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

**Altkreis Göttingen (Mittel- und Grundzentren, ohne Bovenden 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 (Altkreis) sind Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen für die Mittel- und Grundzentren ermittelt worden. Angaben zur Zentralität der Orte siehe Seite 80.

Die Stichprobe der Eigentumswohnungen umfasst 239 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 1998	1984
Wohnfläche	46 m <sup>2</sup> - 125 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	29 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf Wohnungseigentum mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	Einfluss nicht nachweisbar
Bodenrichtwert	80 €/m <sup>2</sup>
Garage, Stellplatz	Garage nicht vorhanden, Stellplatz vorhanden

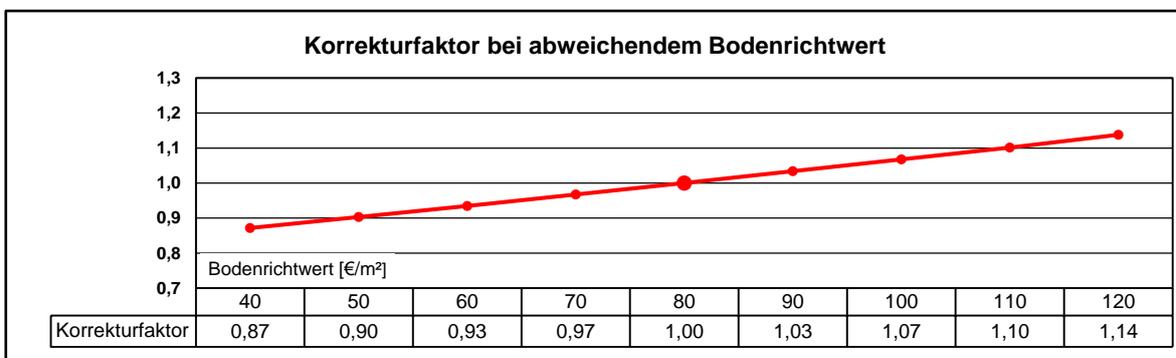
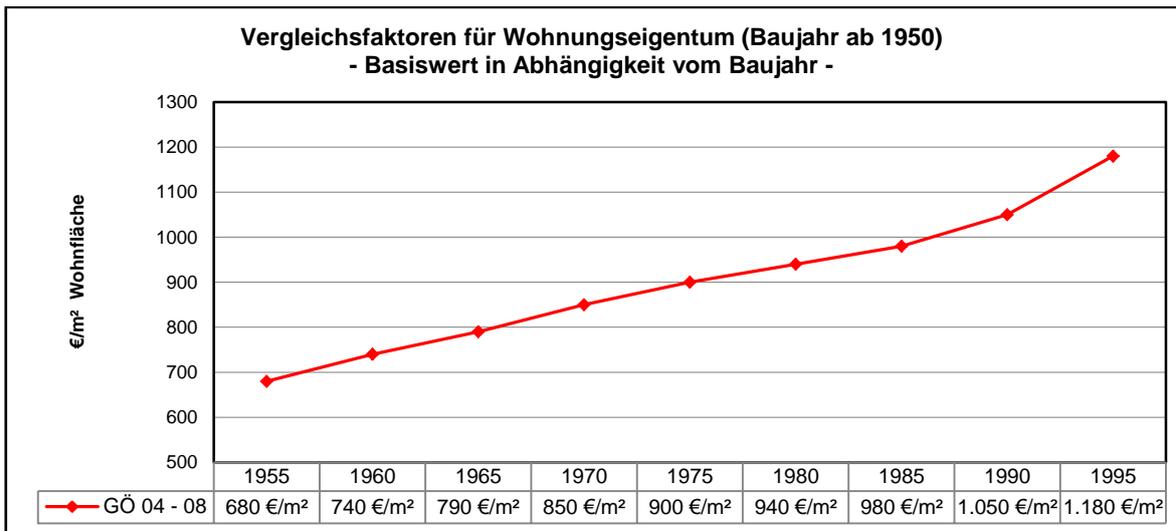
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist zunächst der Basiswert für das Baujahr zu entnehmen.

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen typischen Eigenschaften (Merkmale des Bezugsobjekts) bezüglich des Bodenrichtwertes ist der Korrekturfaktor aus dem entsprechenden Kurvendiagramm 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 191 beschrieben.

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



**9.6.4.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz**

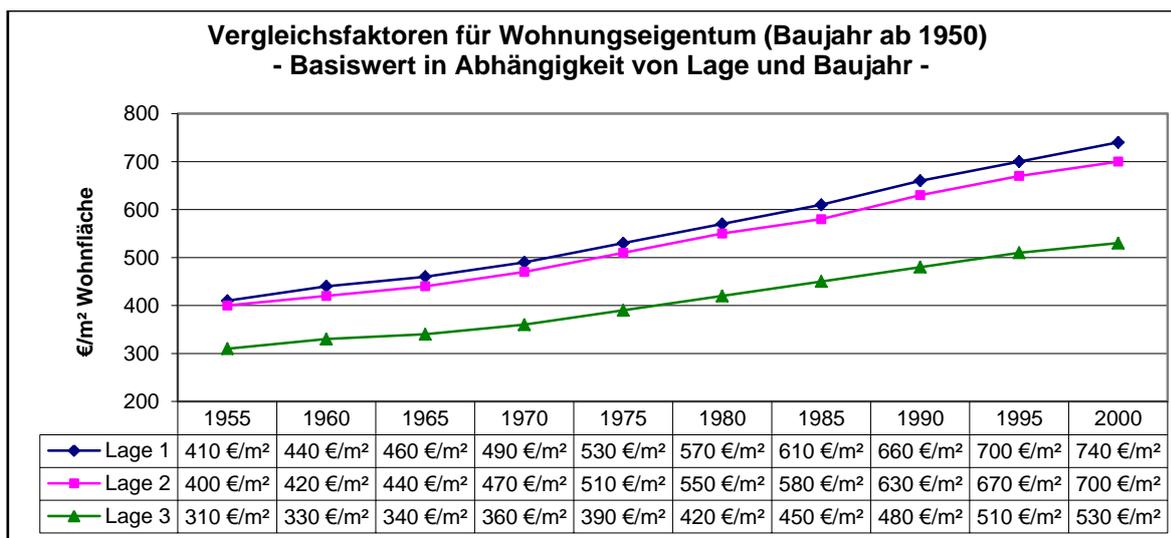
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 433 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 - 2002	1978
Wohnfläche	16 m <sup>2</sup> - 131 m <sup>2</sup>	60 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:

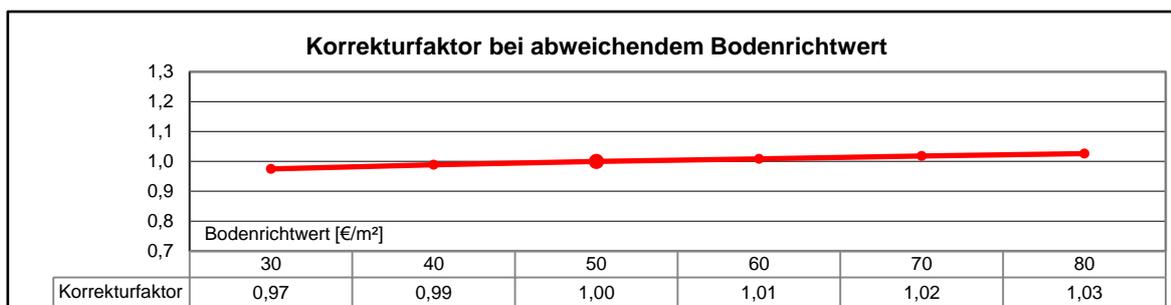
Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1980
Wohnfläche	16 m <sup>2</sup> - 131 m <sup>2</sup> (Einfluss nicht nachweisbar)
Bodenrichtwert	50 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden

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 191 beschrieben.



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

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



**9.6.4.4 Landkreis Goslar**

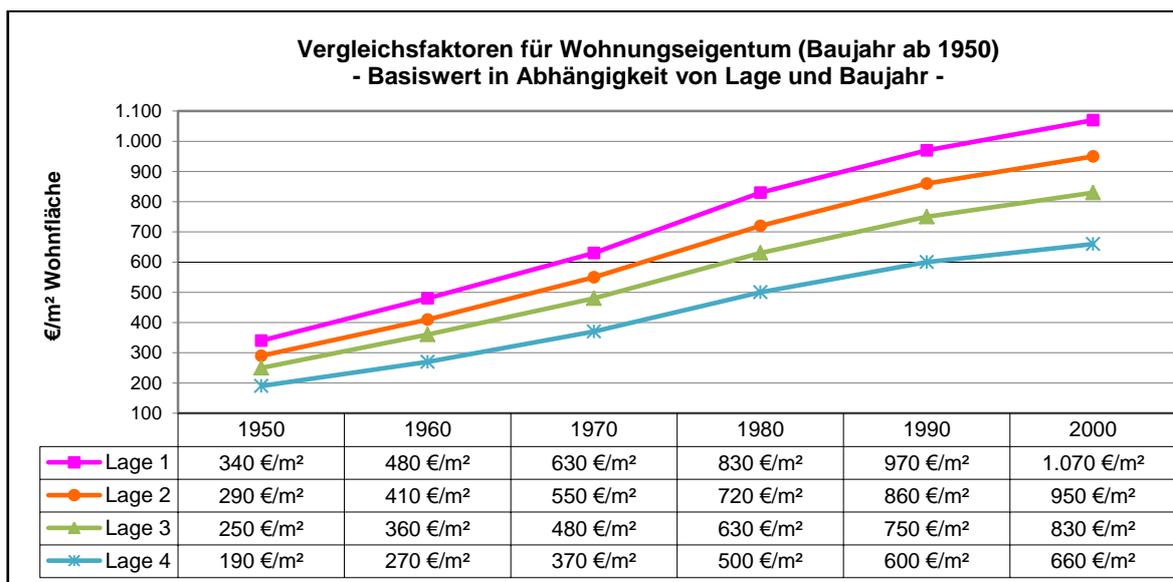
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 2.893 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1950 – 2001	1974
Wohnfläche	25 m <sup>2</sup> - 121 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	13 €/m <sup>2</sup> - 145 €/m <sup>2</sup>	53 €/m <sup>2</sup>

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	25 m <sup>2</sup> - 121 m <sup>2</sup> (Einfluss nicht nachweisbar)
Bodenrichtwert	55 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	Mittel
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden

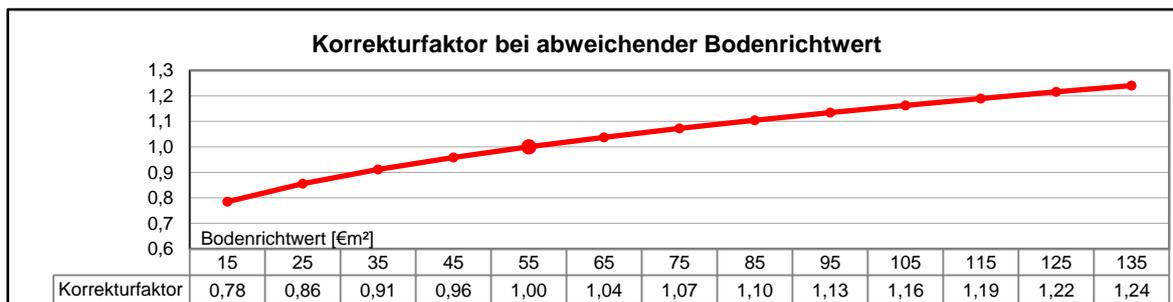
Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für die entsprechende Lage und das Baujahr zu entnehmen, bezüglich des Bodenrichtwertes ist ggf. ein Korrekturfaktor zu berücksichtigen. Die Anwendung ist auf Seite 191 beschrieben.



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.



**9.6.4.5 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.

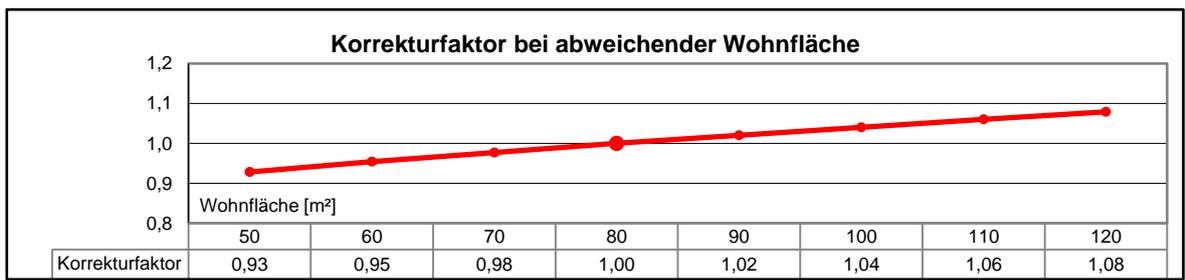
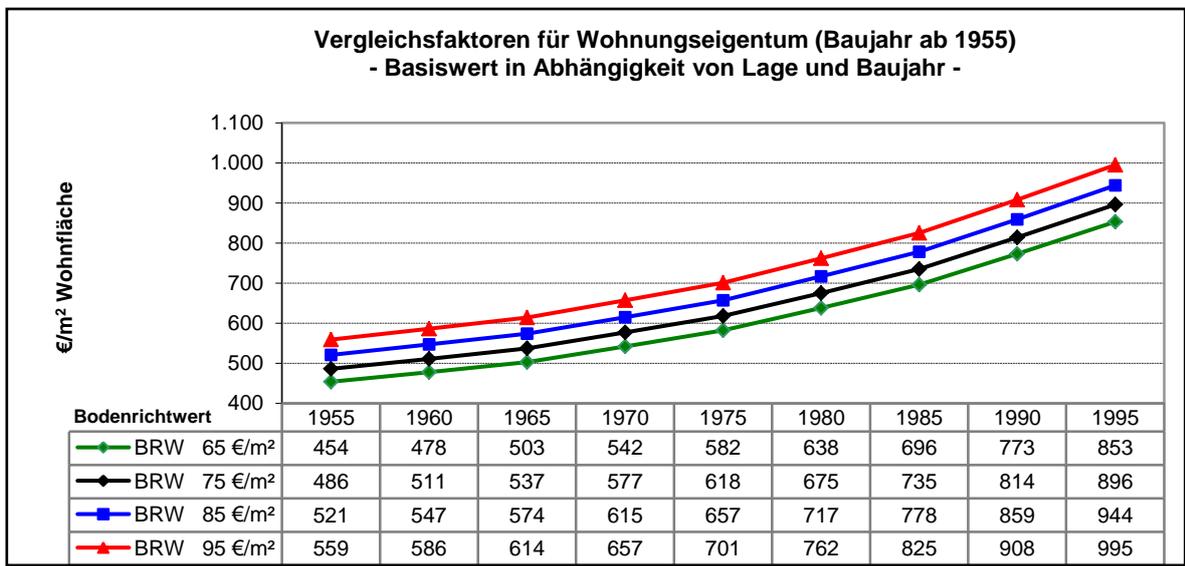
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe für das Stadtgebiet von Holzminden umfasst 115 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2017	2015
Baujahr	1952 - 2000	1976
Wohnfläche	43 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>	78 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	01.07.2017
Baujahr	1970
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	75 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden

Bei Verwendung dieser Vergleichsfaktoren ist der Basiswert für die entsprechende Lage (Bodenrichtwert) und das Baujahr zu entnehmen, bezüglich der Wohnfläche ist ggf. ein Korrekturfaktor zu berücksichtigen. Die Anwendung ist auf Seite 191 beschrieben.



**9.6.4.6 Landkreis Northeim**

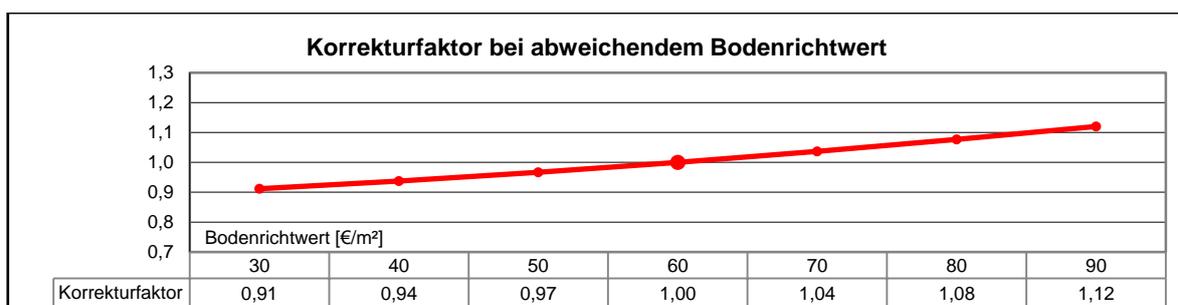
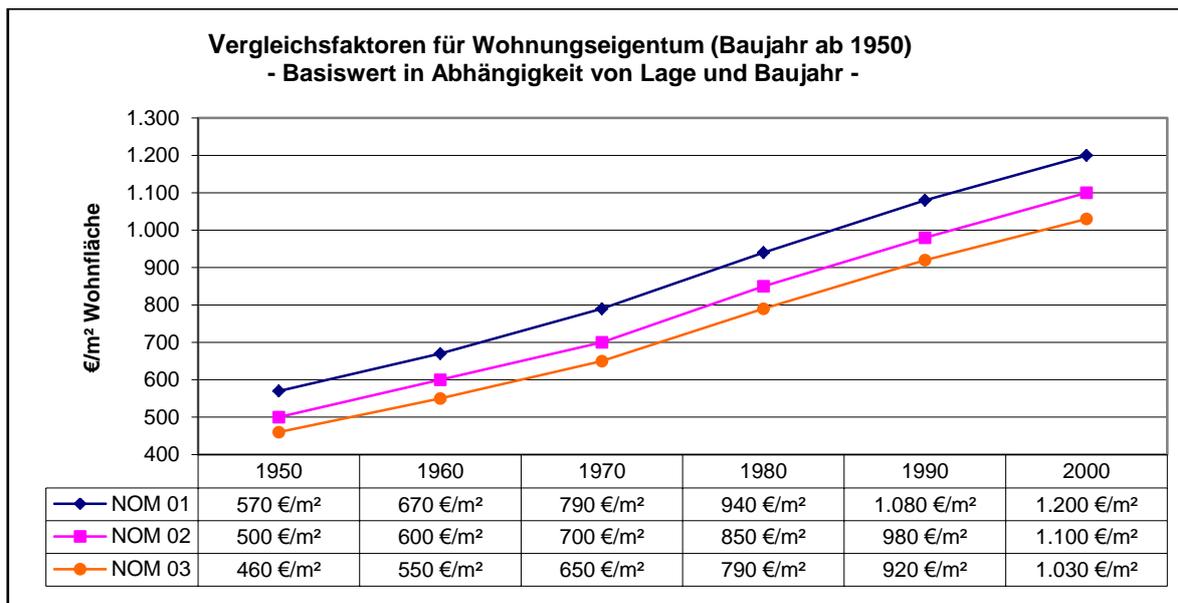
Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1950 sind aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Stichprobe umfasst insgesamt 345 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1951 - 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	01.07.2017
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 Bodenrichtwertes ist ggf. ein Korrekturfaktor zu berücksichtigen. Erläuterungen und Listen mit den Orten bzw. Bereichen sind im Abschnitt 9.3 auf den Seiten 96 bis 98 zu finden. Die Anwendung ist auf Seite 191 beschrieben.



### 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 61 veräußerte Erbbaurechte.

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	2016
Baujahr	1960 - 2006	1982
Wohnfläche	38 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	150 €/m <sup>2</sup> - 360 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>
Restlaufzeit	19 Jahre - 87 Jahre	52 Jahre
<b>Vergleichsfaktor</b>		<b>0,88</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

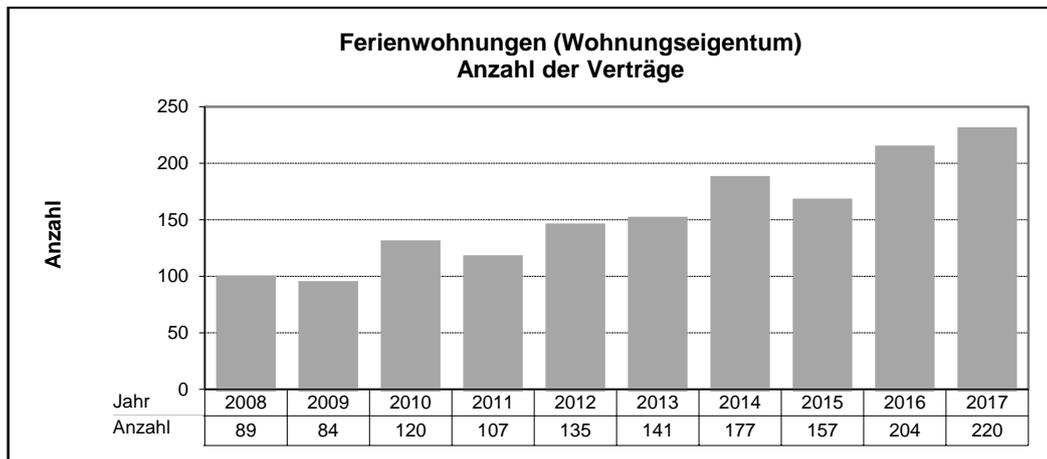
Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kaufverträge ist für die übrigen Bereiche des Berichtsgebiets eine derartige Zusammenstellung nicht erstellt worden.

## 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 mittleren Wohnflächenpreise 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 (Kurhausstraße 18)	32 (32)	52 (56)	625 (610)
Hohegeiß (Panoramic)	59 (54)	50 (50)	330 (265)
Hahnenklee-Bockswiese (Am Hahnenkleer Berg)	52 (52)	47 (47)	485 (465)
Altenau (Ferienpark Glockenberg)	77 (65)	41 (42)	420 (410)

### 9.7.1.3 Vergleichsfaktoren

#### Bad Harzburg (Kurhausstraße 18)

Für die Wohnanlage „Kurhausstraße 18“, Baujahr 1972, wurden 115 Kauffälle des Zeitraums Januar 2013 bis Dezember 2017 mit den überwiegenden Wohnungsgrößen um 50 m<sup>2</sup> (86 Kauffälle) und 85 m<sup>2</sup> (20 Kauffälle) ausgewertet. Bei 20 % der Kaufverträge ist ein Tiefgarageneinstellplatz mit verkauft worden.

Die Vergleichswerte (mittlerer Wohnflächenpreis in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) betragen:

Wohnanlage „Kurhausstraße 18“	
Wohnflächen	mittlerer Wohnflächenpreis
50 m <sup>2</sup>	665 €/m <sup>2</sup>
85 m <sup>2</sup>	755 €/m <sup>2</sup>

Die Kosten für Inventar (wenn vorhanden) sind im Kaufpreis enthalten und liegen im Mittel bei rd. 1.800 € je Wohnung. In rd. 54 % 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 205 Kauffälle (Januar 2013 bis Dezember 2017) untersucht.

Die Untersuchung bezieht sich auf Wohnungsgrößen zwischen 48 m<sup>2</sup> und 53 m<sup>2</sup> in einer mittleren Lage. Zu allen Wohnungen gehört das Nutzungsrecht der Kfz-Einstellplätze.

Die Vergleichswerte (mittlerer Wohnflächenpreis in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) betragen:

Wohnanlage „Am Kurpark (Panoramic)“	
Wohnflächen	mittlerer Wohnflächenpreis
48 m <sup>2</sup> bis 53 m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>

Die Kosten für mit verkauftes Inventar lagen im Mittel bei knapp 2.600 €, wobei sich dieser Wert aus dem Mittel der 103 Kaufverträge (50 % 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 324 Verkäufen des Zeitraums Januar 2013 bis Dezember 2017 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 65 % der ausgewerteten Kaufverträge enthalten Angaben zum Wert des Inventars, dieser beträgt im Mittel rd. 2.050 € je Kauffall. Im Vergleichswert ist ein fiktiver Anteil von rd. 50 €/m<sup>2</sup> enthalten.

Ein Garageneinstellplatz gehört nicht zur Ferienwohnung, er wurde im Berichtsjahr 2017 mit im Mittel 3.400 €/Platz gehandelt.

Die Vergleichswerte (mittlerer Wohnflächenpreis in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) betragen:

<b>Ferienpark „Glockenberg“ - Wohnblock A bis G</b>		
<b>Wohnflächen</b>	<b>mittlerer Wohnflächenpreis</b>	
	<b>EG – 2. OG</b>	<b>ab 3. OG</b>
25 m <sup>2</sup> bis 35 m <sup>2</sup>	335 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>
41 m <sup>2</sup> bis 43 m <sup>2</sup>	380 €/m <sup>2</sup>	440 €/m <sup>2</sup>
50 m <sup>2</sup> bis 55 m <sup>2</sup>	425 €/m <sup>2</sup>	490 €/m <sup>2</sup>

<b>Ferienpark „Glockenberg“ - Wohnblock H bis HH</b>		
<b>Wohnflächen</b>	<b>mittlerer Wohnflächenpreis</b>	
	<b>EG – 2. OG</b>	<b>ab 3. OG</b>
25 m <sup>2</sup> bis 35 m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>	470 €/m <sup>2</sup>
41 m <sup>2</sup> bis 43 m <sup>2</sup>	455 €/m <sup>2</sup>	525 €/m <sup>2</sup>
50 m <sup>2</sup> bis 55 m <sup>2</sup>	510 €/m <sup>2</sup>	590 €/m <sup>2</sup>

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

Im Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“, Baujahr 1971, wurden 203 Kauffälle von Januar 2013 bis Dezember 2017 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 2013 ca. 1.700 € je Wohnung. Die Wohnfläche, das Stockwerk und der Kaufzeitpunkt haben sich als besonders wertrelevant herausgestellt.

Die Stellplätze wurden im Jahr 2017 im Mittel mit ca. 1.600 €/Platz gehandelt.

Die Vergleichswerte (mittlerer Wohnflächenpreis in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) betragen:

<b>Ferienpark „Am Hahnenkleer Berg“</b>			
<b>Wohnflächen</b>	<b>mittlerer Wohnflächenpreis</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>	510 €/m <sup>2</sup>	530 €/m <sup>2</sup>
ca. 48 m <sup>2</sup>	460 €/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>	470 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	520 €/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 in 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 mittlere Preis gewerblicher/industrieller Nutzungen ist dementsprechend nicht als Vergleichswert zur Ermittlung des Marktwertes 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 mittleren Preises, aufgrund der unterschiedlichen Art der Objekte ist der mittlere Wert 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 sowie in Northeim und Nörten-Hardenberg liegen die mittleren Preise bei Erstverkäufen (Teileigentum) von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen zwischen 16.000 € und 20.000 € und für Stellplätze bei rd. 13.000 €. In Rosdorf liegen die mittleren Preise Stellplätze oder Garagen/Tiefgaragenstellplätze (Erstverkauf) bei rund 15.000 €. 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 rd. 6.000 € und für Stellplätze rd. 2.500 €. Im Einzelfall sind auch hier regionale/objektspezifische Unterschiede zu berücksichtigen, so beträgt in der Stadt Göttingen und den Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf der entsprechende Kaufpreisanteil rd. 7.000 €.

<b>Mittlere Preise für Teileigentum (als selbstständiges Verkaufsobjekt)</b>				
<b>Landkreis (LK), Stadt, Region</b>	<b>Gewerbliche Objekte</b>	<b>Tiefgarage</b>	<b>Garage</b>	<b>PKW- Stellplatz</b>
	<b>in €/m<sup>2</sup></b>	<b>in €</b>	<b>in €</b>	<b>in €</b>
Stadt Göttingen	*	7.200	7.500	2.500
Altkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen)	*	5.000	7.000	*
Altkreis Osterode am Harz	*	*	4.300	*
Landkreis Goslar	*	5.500	6.250	2.000
Landkreis Holzminden	*	*	5.700	*
Landkreis Northeim	630	9.300	5.300	1.675

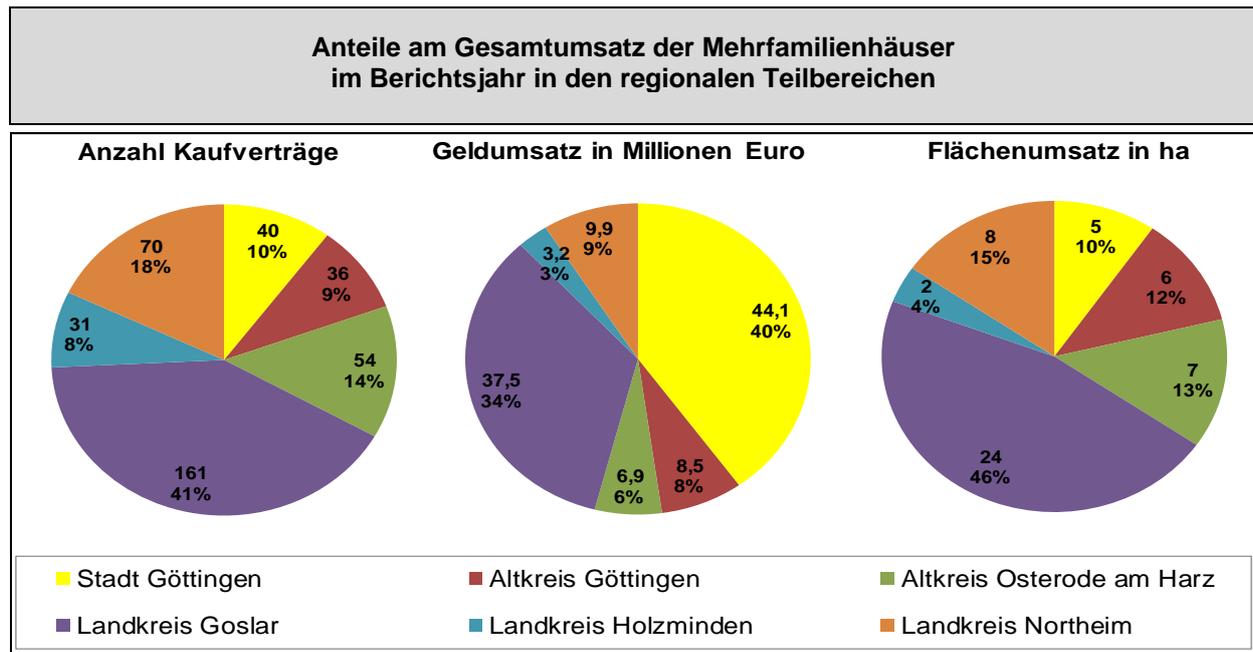
\*) aufgrund der geringen Anzahl nicht veröffentlicht

### 9.9 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 392 Erwerbsvorgänge für Mehrfamilienhäuser registriert. Der Geldumsatz beträgt 110 Millionen €. Im Vorjahr betrug der Geldumsatz 100 Millionen bei 415 Erwerbsvorgängen.

Bezogen auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) beträgt der Anteil der Mehrfamilienhäuser bei den Erwerbsvorgängen 9,3 % und beim Geldumsatz 12,8 %. In den sechs Regionen des Zuständigkeitsbereichs betragen die Anteile der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr jeweils zwischen 4,7 % und 14,2 % und bei den Geldumsätzen zwischen 6,4 % und 19,2 %.

Eine Aufschlüsselung der Umsatzzahlen wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Im Bereich Goslar sind die Umsätze im Jahr 2017 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 mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

<b>Mittlere Kauf- und Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser</b>				
<b>Verkaufte Objekte 2017</b> in runden Klammern: Daten des Vorjahres	Anzahl	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnflächen- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
Stadt Göttingen	19 (26)	383 (367)	1.958 (1.581)	750.000 (580.000)
Landkreis Göttingen (Altkreis ohne Stadt Göttingen)	11 (18)	408 (331)	736 (671)	300.000 (222.000)
Landkreis Göttingen (Altkreis Osterode am Harz)	41 (23)	290 (322)	321 (311)	93.000 (100.000)
Landkreis Goslar	62 (52)	341 (292)	481 (360)	164.000 (105.000)
Landkreis Holzminden	17 (20)	258 (283)	368 (318)	95.000 (90.000)
Landkreis Northeim	48 (47)	305 (363)	443 (372)	135.000 (135.000)

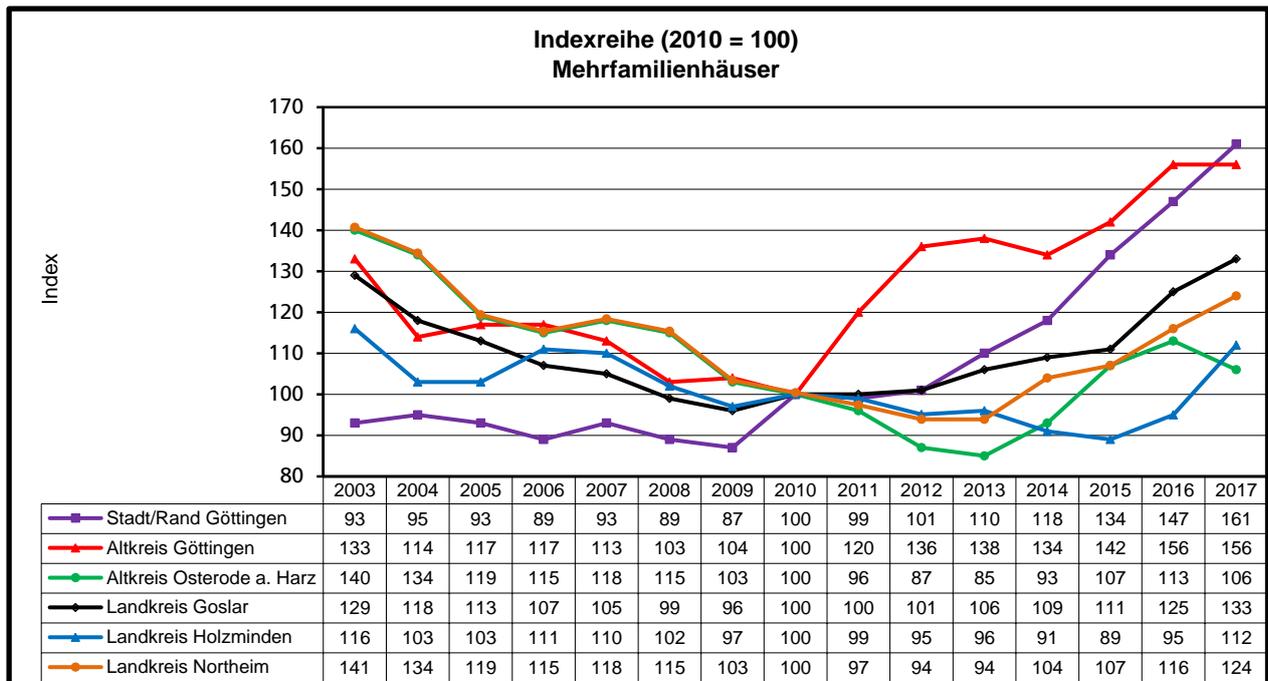
Der mittlere Kaufpreis bezieht sich in den oben angegebenen Bereichen und Jahren jeweils auf unterschiedliche mittlere Baujahre und abweichende mittlere Wohnflächen, ein direkter Vergleich der Preise untereinander ist daher nicht möglich. Ergänzende Angaben zu den Objekten in den Teilbereichen sind bei den Vergleichsfaktoren zusammengestellt (ab Seite 219).

### 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 einschließlich den Orten Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf) und für Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen. In den Landkreisen sind Mehrfamilienhäuser im Wesentlichen in den Mittelzentren zu finden. Die Indexwerte sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden (Ausnahme im Altkreis Göttingen, hier wurden die Jahrgänge 2016 und 2017 zusammen ausgewertet, der Indexwert gilt also für den 01.01.2017). 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 fast überall steigende Preise zu beobachten, nur im Landkreis Holzminden steigt das Niveau erst nach 2015. 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. Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet-/Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

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

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

- ◆ entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ◆ unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ◆ ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. Wertbeeinflussungen
- ◆ mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblichen Mieten (=Nettokaltmiete)
- ◆ abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis 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

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

In abweichenden Märkten können auch die landesweit ermittelten Werte zum Ansatz kommen (Landesgrundstücksmarktbericht).

## Liegenschaftszinssatz

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

Die mit Hilfe einer Regressionsanalyse ermittelten Liegenschaftszinssätze gelten für ein typisches Objekt, sie werden mit Bezug auf unterschiedliches Bodenrichtwertniveau oder Mietniveau angegeben.

Die Nettokaltmieten und die Bodenrichtwerte sind lageabhängig; in besseren Lagen bzw. bei höherem Bodenrichtwert ist auch die Nettokaltmiete höher. Für die entsprechende primäre Abhängigkeit ist der Wert den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Soweit signifikant wurden die Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen getrennt ermittelt.

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

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, tatsächlicher Nettokaltmiete und Größe der Wohnanlage auf den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser		
Merkmal	Abweichung vom mittleren Wert	Liegenschaftszinssatz
Lage (Bodenrichtwert) und Nettokaltmiete	Die Nettokaltmiete ist lageabhängig: in Bereichen mit einem höheren Bodenrichtwertniveau ist im Allgemeinen auch die Nettokaltmiete höher. Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend der primären Abhängigkeit (Bodenrichtwert/Nettokaltmiete als Lagemerkmal) den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen.	
	höher	fällt
	niedriger	steigt
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	größer	steigt
	kleiner	fällt
Ergänzend zu den nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen ist bei Einzelbetrachtung des Einflusses der Nettokaltmiete innerhalb der gleichen Lage (der Bodenrichtwert bleibt unverändert und die objektspezifische Miete weicht von der lagetypischen/mittleren Nettokaltmiete ab) folgende Tendenz zu beobachten.		
durchschnittliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

## Rohertragsfaktor

Der mittlere **Rohertragsfaktor** bezieht sich auf Objekte mit den angegebenen mittleren Eigenschaften. Abweichende Merkmale des Objektes von den typischen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Rohertragsfaktors.

Die mit Hilfe einer Regressionsanalyse ermittelten Rohertragsfaktoren gelten für ein typisches Objekt, sie sind bezogen auf unterschiedliches Bodenrichtwertniveau oder Mietniveau angegeben.

Die Nettokaltmieten und die Bodenrichtwerte sind lageabhängig; in besseren Lagen bzw. bei höherem Bodenrichtwert ist auch die Nettokaltmiete höher. Für die entsprechenden Abhängigkeiten sind die Werte den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Für die Stadt Göttingen und die zugehörigen weiteren Orte wurden die Rohertragsfaktoren unterschieden nach Dreifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen.

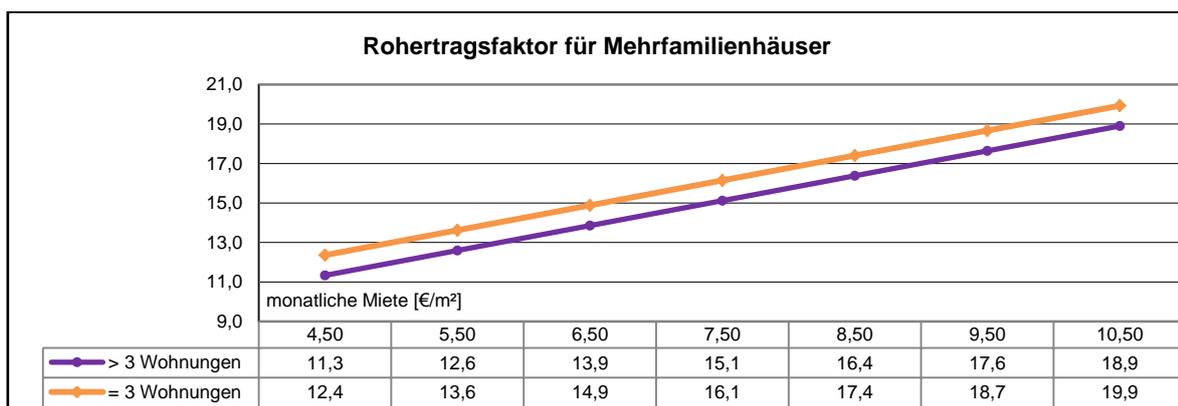
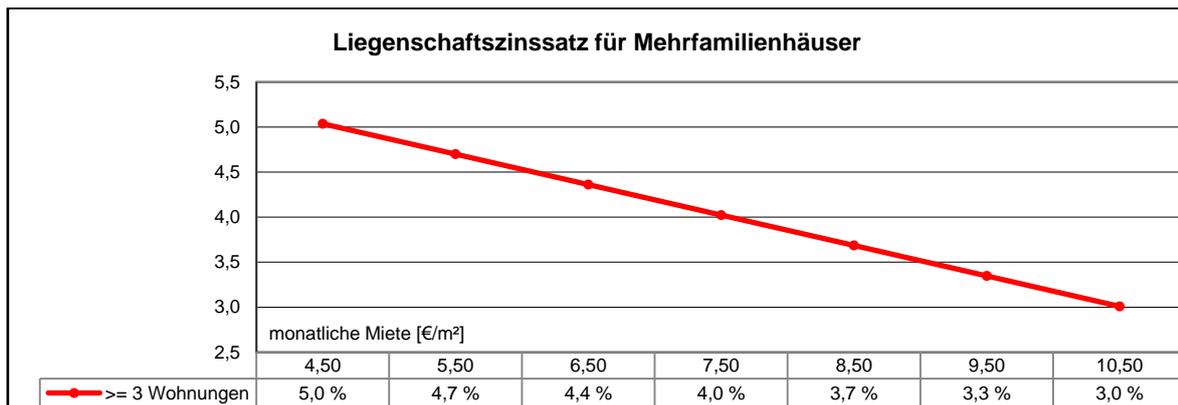
**9.9.3.1 Stadt Göttingen und die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	72
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	250 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 12
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	24 Jahre - 50 Jahre
mittlerer Wert	30 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete	7,94 €/m <sup>2</sup>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Kaufzeitpunkt 01.07.2017.



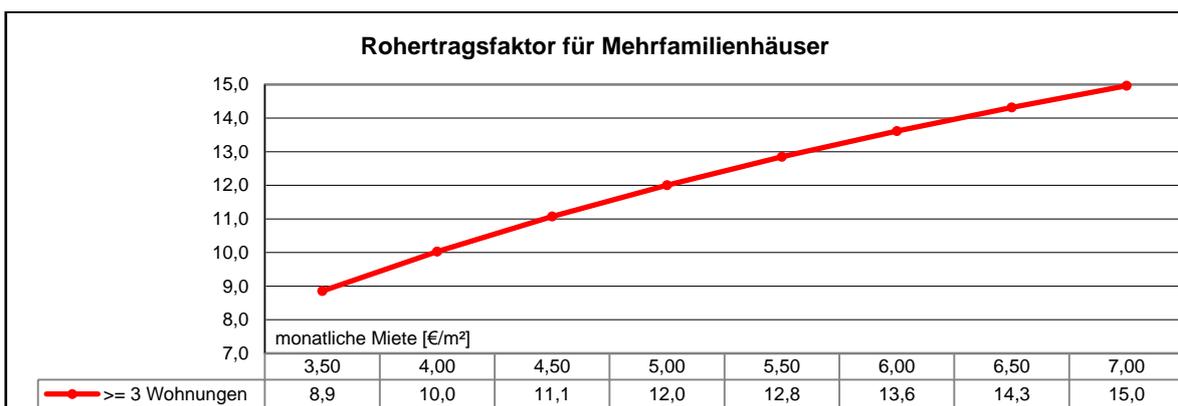
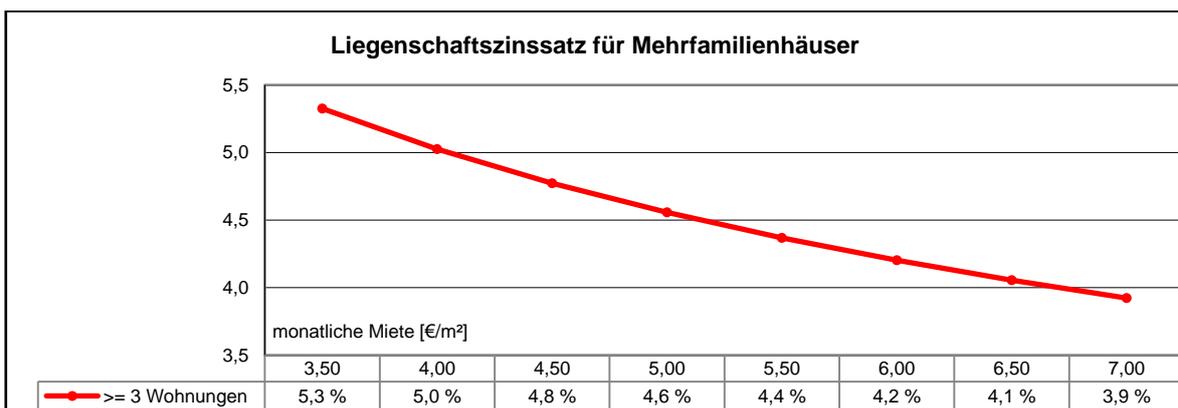
**9.9.3.2 Landkreis Göttingen, Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddighausen und Rosdorf**

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser</b>	
Kaufzeitpunkt	2014 - 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	53
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	72 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 9
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	22 Jahre - 57 Jahre
mittlerer Wert	28 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete	4,54 €/m <sup>2</sup>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Kaufzeitpunkt 01.07.2017.



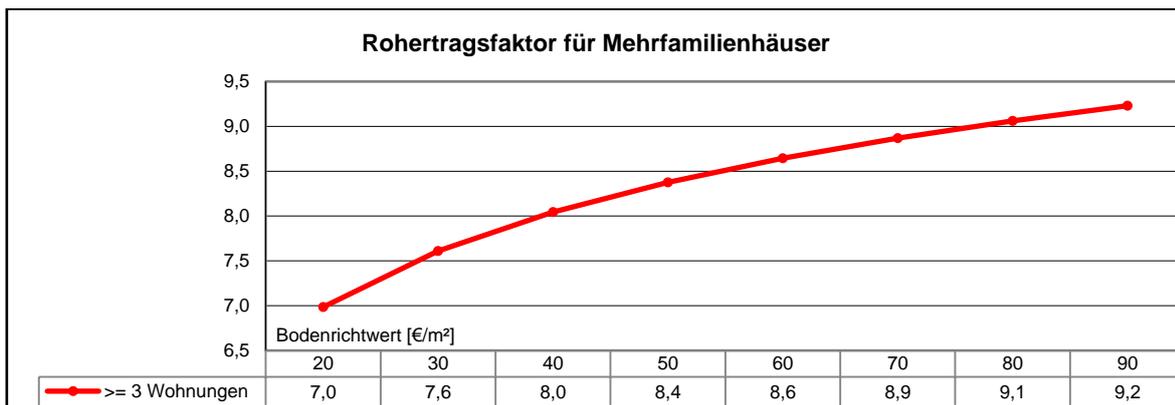
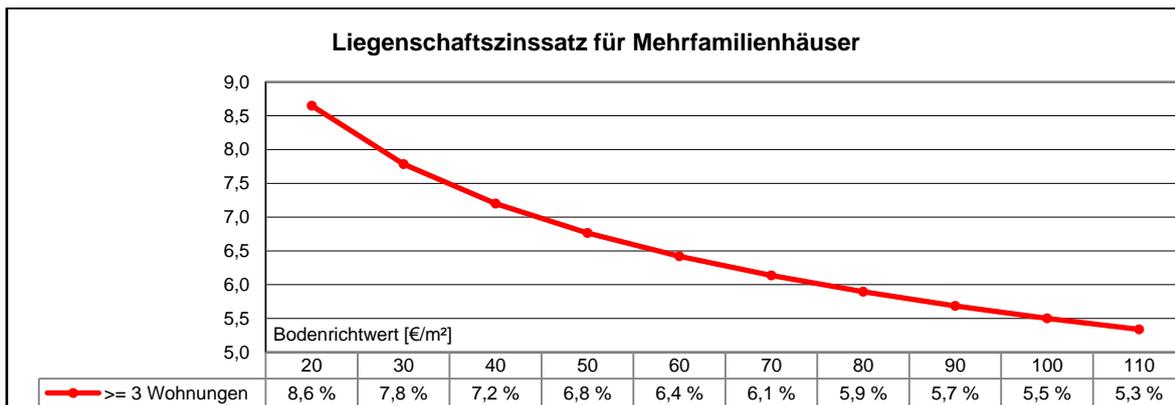
**9.9.3.3 Landkreis Göttingen, Altkreis Osterode am Harz**

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	
Kaufzeitpunkt	2014 - 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	57
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	41 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 10
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	22 Jahre - 57 Jahre
mittlerer Wert	27 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete	4,40 €/m <sup>2</sup>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Kaufzeitpunkt 01.07.2017.



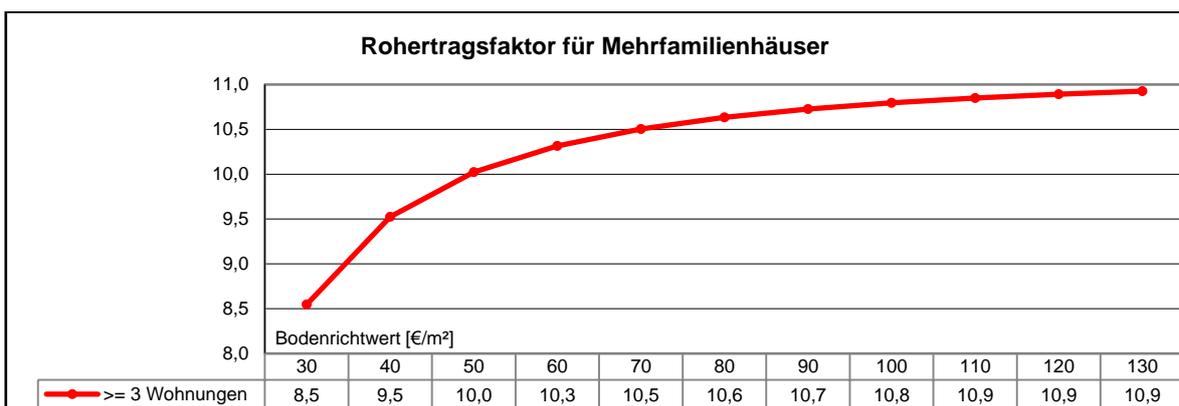
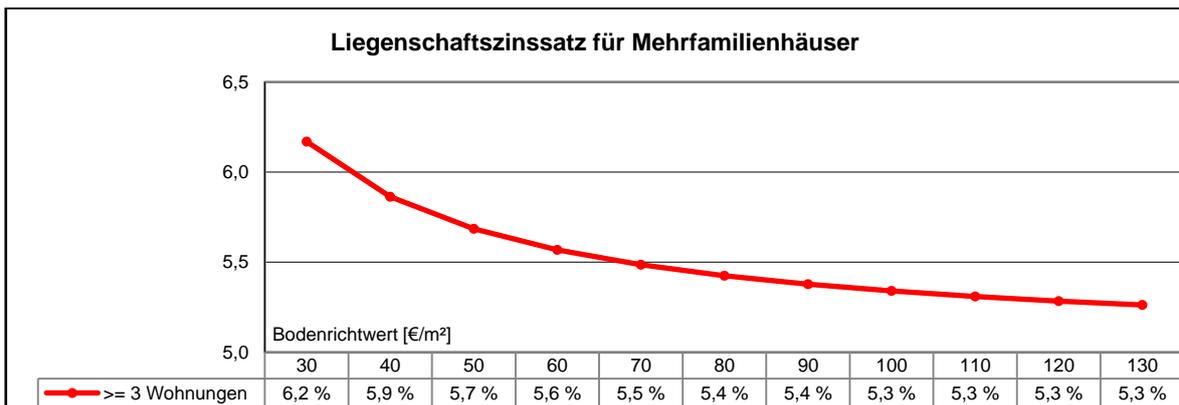
### 9.9.3.4 Landkreis Goslar

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser	
Kaufzeitpunkt	2014 - 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	68
Lage (Bodenrichtwert)	21 €/m <sup>2</sup> - 135 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	47 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 17
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 54 Jahre
mittlerer Wert	25 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete	4,43 €/m <sup>2</sup>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Kaufzeitpunkt 01.07.2017.



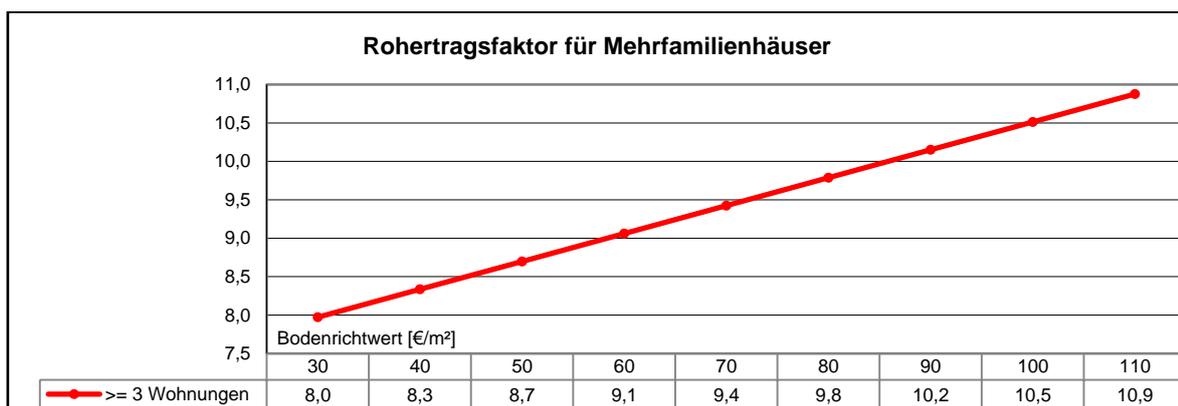
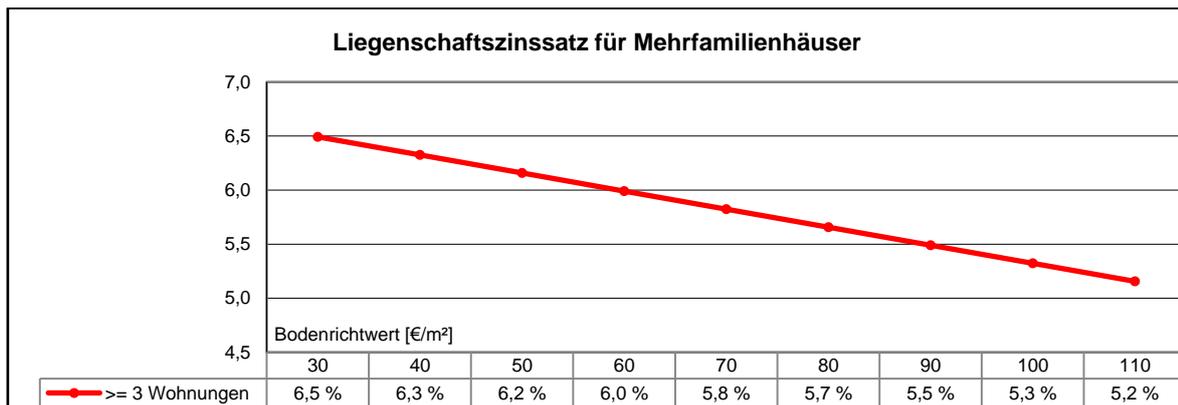
**9.9.3.5 Landkreis Holzminden**

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser</b>	
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	40
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	65 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 10
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 53 Jahre
mittlerer Wert	25 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete	4,08 €/m <sup>2</sup>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Kaufzeitpunkt 01.07.2017.



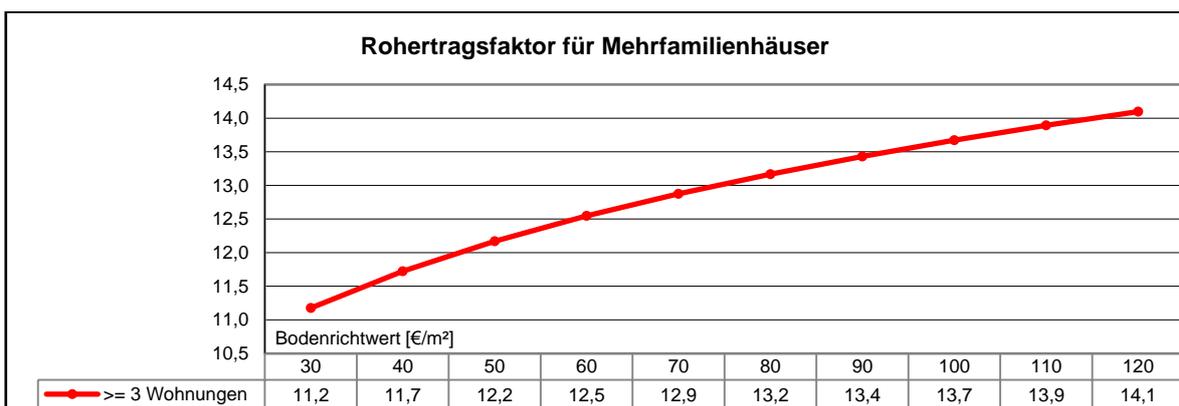
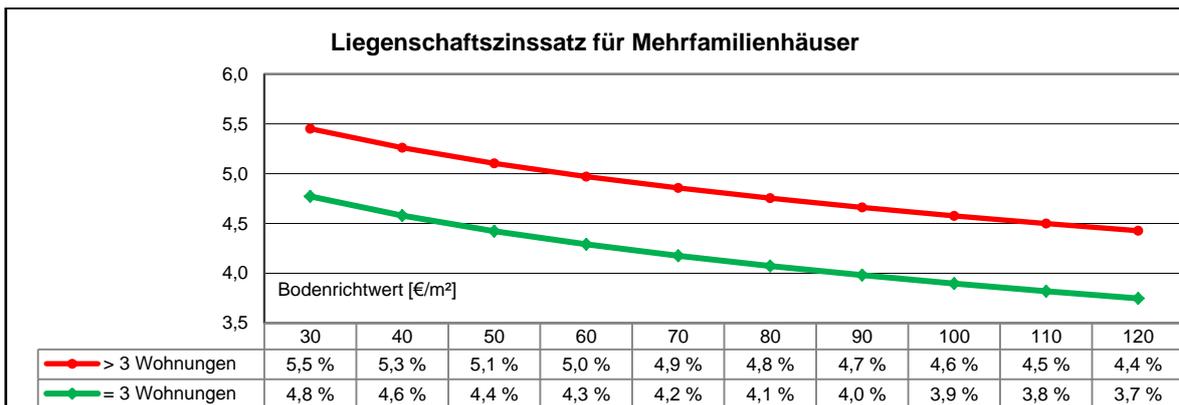
**9.9.3.6 Landkreis Northeim**

Die nachfolgend dargestellten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser</b>	
Kaufzeitpunkt	2014 - 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	54
Lage (Bodenrichtwert)	21 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wert	47 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 12
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 48 Jahre
mittlerer Wert	27 Jahre
Mittlere monatliche Nettokaltmiete	4,12 €/m <sup>2</sup>

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsgrößen beziehen sich auf ein typisches Grundstück zum Kaufzeitpunkt 01.07.2017.



#### 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 210) dargestellt.

Der Vergleichsfaktor „Grundstückswert / Jahresrohertrag“ (Rohertragsfaktor) 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 Grundstücksgröße durchgeführt worden.

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

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

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

Die Stichprobe umfasst 129 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2017	2015
Baujahr	1864 - 2007	1936
Wohnfläche	182 m <sup>2</sup> - 846 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	231 m <sup>2</sup> - 1.550 m <sup>2</sup>	697 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	86 €/m <sup>2</sup> - 420 €/m <sup>2</sup>	280 €/m <sup>2</sup>

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

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

<b>Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Göttingen und den Orten Bovenden und Rosdorf</b>					
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Grundstücksfläche	mittlerer Bodenrichtwert	Vergleichsfaktor €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Göttingen-Ostviertel	368 m <sup>2</sup>	1901	894 m <sup>2</sup>	420 €/m <sup>2</sup>	2.400
Göttingen, an Ostviertel angrenzend, Geismar, Weende	320 m <sup>2</sup>	1956	755 m <sup>2</sup>	290 €/m <sup>2</sup>	1.830
Göttingen-Weststadt	360 m <sup>2</sup>	1908	467 m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	1.750
Grone	255 m <sup>2</sup>	1911	683 m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>	1.410
Bovenden, Rosdorf	305 m <sup>2</sup>	1970	813 m <sup>2</sup>	165 €/m <sup>2</sup>	1.390

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

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

Es wurden Kaufpreise des Zeitraums 2010 bis 2017 untersucht, die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise wurde berücksichtigt. Aufgrund der nur sehr geringen Anzahl an geeigneten Kaufpreisen im Berichtsjahr sowie auch im Vorjahr wurden die Kaufpreise dieser zwei Jahrgänge gemeinsam ausgewertet. Eine signifikante Kaufpreisentwicklung ist in diesem Zeitraum nicht nachweisbar.

Um eine Einschätzung zum Preisniveau vornehmen zu können, sind die nachfolgenden Vergleichsfaktoren für typische Objekte in verschiedenen Lagen dargestellt. Der Bezugszeitpunkt ist abweichend von den übrigen Untersuchungen der 01.01.2017.

Die Stichprobe umfasst insgesamt 88 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2017	2014
Baujahr	1850 - 1998	1960
Wohnfläche	161 m <sup>2</sup> - 668 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>
Zahl der Wohnungen	3 - 9	5
Grundstücksgröße	204 m <sup>2</sup> - 1.656 m <sup>2</sup>	742 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	28 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	72 €/m <sup>2</sup>

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

Kaufzeitpunkt	01.01.2017
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

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

<b>Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Altkreis Göttingen ohne die Orte Bovenden und Rosdorf</b>					
Lage/Gemeinde	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Grundstücksfläche	mittlerer Bodenrichtwert	Vergleichsfaktor €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Duderstadt	295 m <sup>2</sup>	1963	672 m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>	780
Hann. Münden	305 m <sup>2</sup>	1920	694 m <sup>2</sup>	72 €/m <sup>2</sup>	590
übrige Lagen im Landkreis	319 m <sup>2</sup>	1970	840 m <sup>2</sup>	47 €/m <sup>2</sup>	700

### 9.9.4.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

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

Die Stichprobe umfasst 140 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2017	2013
Baujahr	1800 - 1987	1932
Wohnfläche	156 m <sup>2</sup> - 756 m <sup>2</sup>	316 m <sup>2</sup>
Zahl der Wohnungen	3 - 16	5
Grundstücksgröße	201 m <sup>2</sup> - 2.399 m <sup>2</sup>	956 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	16 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup>	41 €/m <sup>2</sup>

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

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

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Altkreis Osterode am Harz					
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Grundstücksfläche	mittlerer Bodenrichtwert	Vergleichsfaktor €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Bad Lauterberg, Herzberg, Osterode	306 m <sup>2</sup>	1915	852 m <sup>2</sup>	47 €/m <sup>2</sup>	490
Bad Grund, Bad Sachsa, Walkenried	328 m <sup>2</sup>	1950	1.073 m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	410

**9.9.4.4 Landkreis Goslar**

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

Die Stichprobe umfasst 256 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2017	2013
Baujahr	1790 - 1995	1934
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup> - 760 m <sup>2</sup>	332 m <sup>2</sup>
Zahl der Wohnungen	3 - 26	6
Grundstücksgröße	215 m <sup>2</sup> - 2.253 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	16 €/m <sup>2</sup> - 135 €/m <sup>2</sup>	44 €/m <sup>2</sup>

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

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

<b>Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Goslar</b>					
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Grundstücksfläche	mittlerer Bodenrichtwert	Vergleichsfaktor €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Goslar, Grauhof	359 m <sup>2</sup>	1931	873 m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>	710
Kleinstädte, Randlagen	336 m <sup>2</sup>	1937	917 m <sup>2</sup>	39 €/m <sup>2</sup>	470
Dörfer	316 m <sup>2</sup>	1931	912 m <sup>2</sup>	38 €/m <sup>2</sup>	430

#### 9.9.4.5 Landkreis Holzminden

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

Die Stichprobe umfasst 110 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2017	2012
Baujahr	1900 - 1995	1950
Restnutzungsdauer	15 - 53 Jahre	28 Jahre
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup> - 580 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
Zahl der Wohnungen	3 - 22	6
Grundstücksgröße	180 m <sup>2</sup> - 1.490 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	15 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	62 €/m <sup>2</sup>

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

Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

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

Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Holzminden					
Lage	mittlere Wohnfläche	mittlere Restnutzungsdauer	mittlere Grundstücksfläche	mittlerer Bodenrichtwert	Vergleichsfaktor €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Stadt Holzminden	310 m <sup>2</sup>	30	730 m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	560
Kleinstädte	310 m <sup>2</sup>	30	730 m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	490
Dörfer	310 m <sup>2</sup>	30	730 m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	430

**9.9.4.6 Landkreis Northeim**

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

Die Stichprobe umfasst 277 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2017	2013
Baujahr	1840 - 1998	1940
Wohnfläche	165 m <sup>2</sup> - 727 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>	867 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 typisches Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2017
Ausstattung	mittel / teilmodernisiert

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

<b>Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Northeim</b>					
Lage	mittlere Wohnfläche	mittleres Baujahr	mittlere Grundstücksfläche	mittlerer Bodenrichtwert	Vergleichsfaktor €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Northeim, Einbeck, Nörten-Hardenberg	302 m <sup>2</sup>	1937	735 m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>	640
Kleinstädte, Randlagen	307 m <sup>2</sup>	1941	845 m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	520
Dörfer	326 m <sup>2</sup>	1940	1.120 m <sup>2</sup>	27 €/m <sup>2</sup>	420

## 9.10 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

### 9.10.1 Umsatzentwicklung, Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 265 Erwerbsvorgänge für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude registriert. Der Geldumsatz im Berichtsgebiet beträgt 159,3 Millionen € (Vorjahr 176,2 Millionen €).

In der Stadt Göttingen ist der Geldumsatz erwartungsgemäß am höchsten, er beträgt mit 83,7 Millionen € (Vorjahr 70,1 Millionen €). 53 % des Gesamtumsatzes dieser Kategorie im Berichtsgebiet. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge beträgt 26 (Vorjahr 40). Die höchste Anzahl der Erwerbsvorgänge sind wieder in den Landkreisen Northeim (75, Vorjahr 53) und Goslar (66, Vorjahr 76) nachgewiesen. Die Aufteilung der aktuellen Umsätze für die Teilbereiche ist auf den Seiten 90 bis 92 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 anhand von Kaufpreisen 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 geeignete Größe für die Beschreibung von Ertragswertobjekten ist der **Rohertragsfaktor**. Er stellt das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Dabei ist der Jahresrohertrag die im Miet-/Pachtvertrag vereinbarte jährliche Miete ohne Nebenkosten oder Umsatzsteuer (Vertragsmiete). In der Vertragsmiete sind die umgelegten Betriebskosten nicht enthalten; die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.) dagegen sind enthalten. Bei teilweisem Leerstand, der lediglich Folge einer üblichen Fluktuation ist, sowie bei teilweiser Eigennutzung ist der Jahresrohertrag auf Vollvermietung abzustellen.

Die im Folgenden angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen mit Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- ♦ entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ♦ 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**

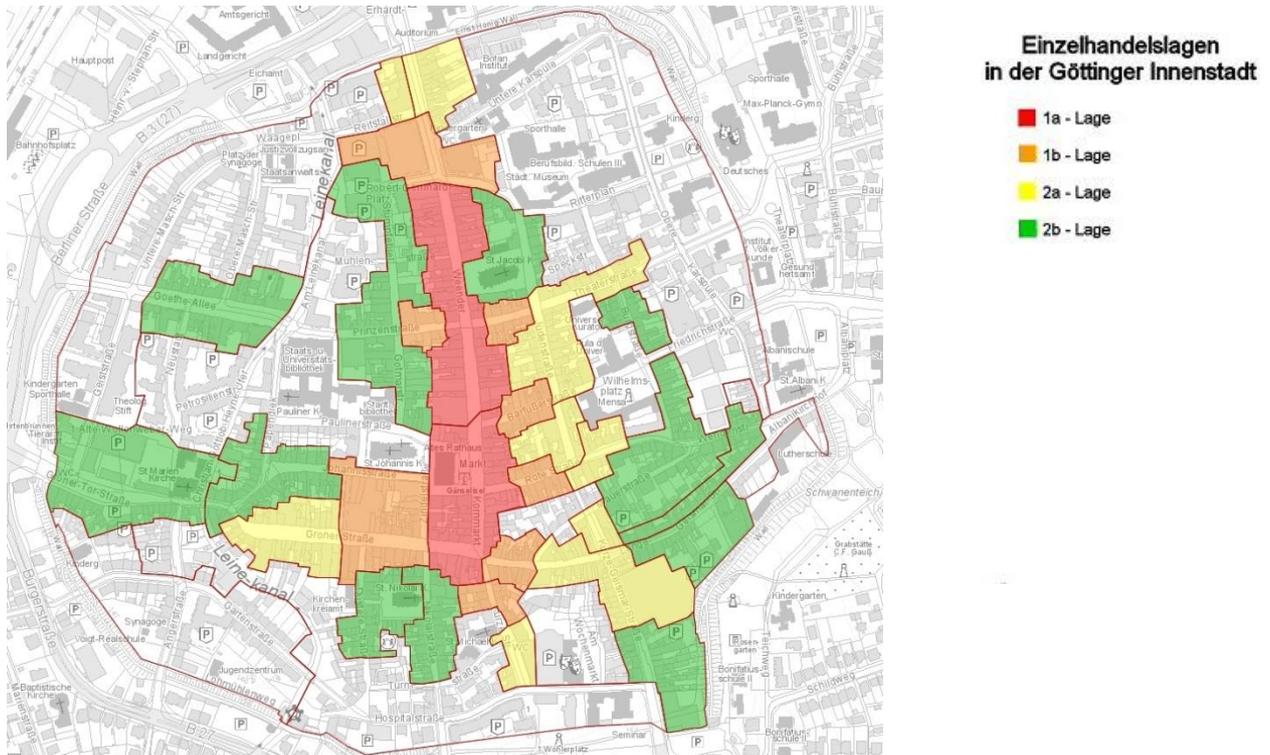
Für die Einzelhandelslagen in der Innenstadt von Göttingen wurden vom Gutachterausschuss eigene Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt.

Für im Wesentlichen gemischt genutzte Grundstücke (d. h. Geschäfte im EG/OG, Wohnen in den übrigen Geschossen, 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 Miethöhe 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 Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Wohn- und Geschäftshäuser im Land Niedersachsen</b>		
Untersuchungszeitraum	2015 - 2017	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	383	
<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>mittlerer Wert</b>
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 1.500 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes (Wohn- und Nutzfläche)	90 m <sup>2</sup> - 2.800 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
Baujahr der untersuchten Objekte	1800 - 2017	1955
Modifiziertes Baujahr	1955 - 2017	1973
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 70 Jahre	28 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	1,62 €/m <sup>2</sup> - 16,10 €/m <sup>2</sup>	5,69 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 80 %	43 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen der mittlere Liegenschaftszinssatz und der mittlere Rohertragsfaktor wie folgt:

**Liegenschaftszinssatz**

**Land Niedersachsen** **5,4 %**

**Rohertragsfaktor**

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

Für die Stadt Göttingen gelten überwiegend niedrigere Liegenschaftszinssätze und höhere Rohertragsfaktoren als im Landesmittel. Für die Einzelhandelslagen in der Innenstadt von Göttingen wurden besondere Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt (siehe Seite 226).

Für den Altkreis Göttingen sowie die Landkreise Goslar und Northeim sind die oben angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren grundsätzlich übertragbar.

Im Landkreis Holzminden und im Altkreis 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. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Bürogebäude im Land Niedersachsen</b>		
Untersuchungszeitraum	2015 - 2017	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	79	
<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>mittlerer Wert</b>
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m <sup>2</sup> - 2.600 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes (Wohn- und Nutzfläche)	110 m <sup>2</sup> - 21.200 m <sup>2</sup>	1.080 m <sup>2</sup>
Baujahr der untersuchten Objekte	1877 - 2015	1975
Modifiziertes Baujahr	1960 - 2015	1984
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 60 Jahre	30 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m <sup>2</sup> - 15,82 €/m <sup>2</sup>	7,07 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	81 % - 100 %	100 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen der mittlere Liegenschaftszinssatz und der mittlere Rohertragsfaktor wie folgt:

**Liegenschaftszinssatz**

**Land Niedersachsen** **5,4 %**

**Rohertragsfaktor**

**Land Niedersachsen** **12,6 (Vorjahr: 12,4)**

Für die Stadt Göttingen gelten überwiegend niedrigere Liegenschaftszinssätze und höhere Rohertragsfaktoren als im Landesmittel.

Für den Altkreis Göttingen sowie die Landkreise Goslar und Northeim sind die oben angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren grundsätzlich übertragbar.

Im Landkreis Holzminden und im Altkreis 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 folgenden Merkmalen:

- ♦ Lage des Objektes (Wohnlage, ggf. Lage im Objekt, sonstige Lageeinflüsse)
- ♦ Art des Objekts (Gebäudetyp, Wohnungstyp)
- ♦ Größe (Wohnfläche bzw. Nutzfläche)
- ♦ Ausstattung (Gebäude und Wohnung)
- ♦ Beschaffenheit (Bauweise und Zuschnitt z. B. nach Baualtersklassen, Qualität und Zustand)

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 Bestandsmieten mit unterschiedlichem Vertragsdatum. Diese Mieten sind als **marktüblich** anzusehen.

- ♦ Nach ImmoWertV sind bei der Wertermittlung **marktüblich erzielbare Erträge** zugrunde zu legen, die Definition entspricht grundsätzlich der ortsüblichen Vergleichsmiete nach BGB.
- ♦ Die **ortsübliche Vergleichsmiete** (§ 558 Abs. 2 BGB) wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, von Erhöhungen nach § 560 (Veränderung von Betriebskosten) abgesehen.
- ♦ Der **nachhaltige Ertrag** (Begriff aus der Wertermittlungsrichtlinie - WertR) ist mit dem nun geltenden Begriff des marktüblichen erzielbaren Ertrags (ImmoWertV) grundsätzlich vergleichbar.
- ♦ **Marktmiete:** Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage erzielt werden kann. Bei der Marktmiete handelt es sich um eine aktuell (stichtagsbezogen) erzielbare durchschnittliche Miete.

**10.1.1 Mehrfamilienhäuser**

**Mietpreisentwicklung**

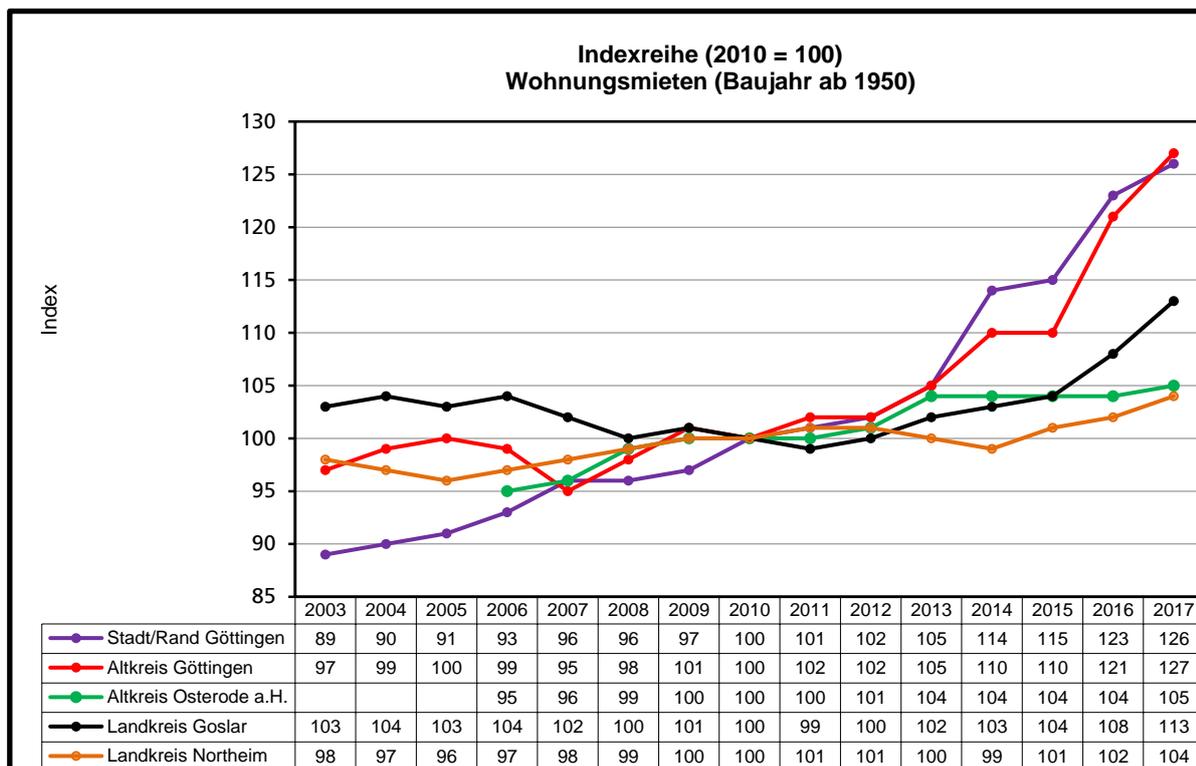
Die zeitliche Entwicklung der Höhe von Wohnungsmieten lässt sich am besten anhand einer Indexreihe darstellen. Sie ermöglicht auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Mieten auf einen Stichtag umzurechnen.

Die hier im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indexreihen wurden aus vorliegenden Wohnungsmieten (Nettokaltmiete) abgeleitet und beziehen sich auf Gebäude ab Baujahr 1950. 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 Altkreises Osterode am Harz wurde die entsprechende Untersuchung zur Mietpreisentwicklung erst ab 2006 durchgeführt.

Die Indexänderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus Mieterhöhungen in allen Bereichen, sie betragen bis zu rd. 5 % im Altkreis Göttingen und im Landkreis Goslar, in den übrigen Bereichen liegt die Spanne von + 1 % bis + 2,4 %, die mittlere Veränderung beträgt + 3 %.

In der Stadt Göttingen und im Altkreis Göttingen ist seit 2013 eine überdurchschnittliche Mietentwicklung zu beobachten, im Zeitraum von nur 4 Jahren hat sich der Index um rd. 20 % erhöht.



## 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 ausgebauten 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 Garagen/Einstellplätze sind nicht Bestandteil der nachfolgend zusammengestellten 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 923 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	Mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2014 - 2017	2016
Baujahr	1876 - 2017	1972
Wohnfläche	37 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	70 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.

<b>Mietübersicht für die Stadt Göttingen</b>				
<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>				
<b>Wohnfläche</b>	<b>Baualtersklasse</b>			
<b>m<sup>2</sup></b>	<b>bis 1949</b>	<b>1950 bis 1980</b>	<b>1981 bis 1995</b>	<b>ab 1996</b>
<b>gehobene Wohnlage</b>				
40 - 60	9,60	9,00	9,90	11,40
61 - 80	9,40	8,80	9,70	11,20
81 - 100	9,20	8,60	9,50	11,00
über 100	9,20	8,60	9,50	11,00
<b>gute Wohnlage</b>				
40 - 60	8,90	8,30	9,20	10,70
61 - 80	8,70	8,10	9,00	10,40
81 - 100	8,50	7,90	8,70	10,20
über 100	8,50	7,90	8,70	10,20
<b>mittlere Wohnlage</b>				
40 - 60	8,00	7,50	8,30	9,70
61 - 80	7,80	7,30	8,10	9,50
81 - 100	7,60	7,10	7,90	9,20
über 100	7,60	7,10	7,90	9,20
<b>einfache Wohnlage</b>				
40 - 60	7,20	6,70	7,50	8,80
61 - 80	7,00	6,50	7,30	8,60
81 - 100	6,80	6,30	7,10	8,40

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

## 10.1.1.2 Landkreis Göttingen - Altkreis

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.

<b>Mietübersicht für den Altkreis Göttingen</b>				
<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>				
<b>Wohnfläche</b>	<b>Baualtersklasse</b>			
<b>m<sup>2</sup></b>	<b>bis 1949</b>	<b>1950 bis 1980</b>	<b>1981 bis 1995</b>	<b>ab 1996</b>
<b>Bovenden, Rosdorf</b>				
40 - 60	6,20	6,70	6,90	7,20
61 - 80	5,90	6,40	6,60	6,90
81 - 100	5,90	6,20	6,60	6,90
über 100	5,80	6,10	6,50	6,80
<b>Diemarden, Dransfeld, Duderstadt, Eddigehausen, Friedland, Groß Schneen, Klein Lengden, Reinhausen</b>				
40 - 60	5,70	6,10	6,30	6,60
61 - 80	5,40	5,80	6,00	6,30
81 - 100	5,40	5,70	6,00	6,30
über 100	5,30	5,60	5,90	6,20
<b>Adelebsen, Ebergötzen, Gieboldehausen, Gimte, Hann. Münden, Hedemünden, Landwehrhagen, sonstiger Raum Göttingen (bis ca. 10 km von Göttingen)</b>				
40 - 60	4,90	5,30	5,50	5,80
61 - 80	4,70	5,00	5,30	5,50
81 - 100	4,70	4,90	5,30	5,50
über 100	4,60	4,80	5,10	5,40
<b>übrige Dörfer im Landkreis Göttingen</b>				
40 - 60	4,70	4,90	5,10	5,40
61 - 80	4,40	4,70	4,90	5,10
81 - 100	4,40	4,60	4,90	5,10
über 100	4,30	4,50	4,80	5,00

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

**10.1.1.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz**

Die nachstehenden Mietangaben beruhen auf einer Mietpreisuntersuchung für den Bereich des Landkreises Osterode am Harz. Die dabei verwendete Stichprobe umfasst 868 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2011 - 2017	2014
Baujahr	1830 - 2010	1949
Wohnfläche	25 m <sup>2</sup> - 170 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>

<b>Mietübersicht für den Altkreis Osterode am Harz</b>					
<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 1969</b>	<b>1970 bis 1984</b>	<b>1985 bis 1999</b>	<b>ab 2000</b>
<b>Städte Bad Lauterberg im Harz, Herzberg am Harz und Osterode am Harz</b>					
40 - 60	4,60	4,90	5,10	5,30	5,50
61 - 80	4,40	4,60	4,80	5,00	5,20
81 - 100	4,10	4,30	4,50	4,70	4,90
über 100	3,80	4,00	4,20	4,40	4,60
<b>Städte Bad Grund, Bad Sachsa und größere Ortschaften</b>					
40 - 60	4,10	4,30	4,50	4,70	4,90
61 - 80	3,90	4,10	4,30	4,50	4,70
81 - 100	3,60	3,80	4,00	4,20	4,40
über 100	3,30	3,50	3,70	3,90	4,10
<b>Kleinere Ortschaften</b>					
Für die kleineren Ortschaften sind aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichsmieten keine Angaben möglich.					

## 10.1.1.4 Landkreis Goslar

Die nachstehenden Mietangaben (Durchschnittsmieten) sind anhand der Fragebögen zu Kaufverträgen aus dem Zeitraum 2015 bis 2017 zusammengestellt (781 Datensätze).

<b>Mietübersicht für den Landkreis Goslar</b>				
<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>				
	<b>Mittlere Miete</b> Mietspanne, ( ) Anzahl Mietfälle			
<b>Wohnfläche</b>	<b>Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (mittlere Ausstattung)</b>			
<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1946 bis 1960</b>	<b>1961 bis 1971</b>	<b>1972 bis 1990</b>	<b>ab 1991</b>
<b>Städte</b>				
<b>Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Seesen</b>				
bis 40	4,90 2,29 – 5,76 (22)	7,40 5,40 – 12,00 (7)	6,18 4,72 – 7,00 (4)	* (0)
41 - 80	4,80 3,17 – 7,92 (199)	4,96 3,31 – 8,75 (82)	5,12 3,09 – 10,00 (71)	6,49 3,63 – 9,29 (10)
81 - 100	4,93 4,50 – 5,60 (7)	4,71 3,94 – 6,40 (21)	4,53 2,61 – 6,10 (19)	8,37 7,65 – 9,75 (11)
über 100	* (0)	4,96 4,64 – 5,30 (3)	4,85 4,46 – 5,71 (4)	8,25 7,50 -8,67 (5)
<b>Kleinstädte/Grundzentren</b>				
<b>Langelshem, Liebenburg, Viernburg</b>				
bis 40	5,16 4,66 – 6,61 (5)	5,04 3,90 – 6,63 (5)		
41 - 80	4,81 3,60 – 6,42 (18)	4,25 2,97 - 5,20 (22)	*	*
81 - 100	* (0)	* (0)	(2)	(1)
über 100	* (2)	* (1)		
<b>Dörfer</b>				
bis 40		4,40 3,97 – 5,00 (6)		
41 - 80	*	4,30 3,91 – 5,61 (56)	*	*
81 - 100	(0)	* (0)	(0)	(0)
über 100		* (0)		
<b>Fremdenverkehrsorte</b>				
<b>Stadt Braunlage, Altenau, Buntenbock, Hahnenklee-Bockswiese, Lautenthal, Wolfshagen, Schulenberg</b>				
bis 40	5,24 3,61 – 9,13 (13)	4,21 3,23 – 5,79 (10)	*	
41 - 80	4,40 3,54 – 5,62 (96)	4,27 3,19 – 5,00 (65)	4,80 3,54 – 6,23 (11)	*
81 - 100	* (1)	4,19 3,09 – 5,00 (9)	* (1)	(0)
über 100	* (0)	* (1)	* (1)	

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

**10.1.1.5 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.

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

Das Mietpreisniveau für **Garagen** beträgt in der Stadt Holzminden (ohne Innenstadt) rund 30 € und für die größeren Orte ca. 25 €.

**10.1.1.6 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 628 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2011 - 2017	2014
Ausstattung	einfach, mittel, gut	
Wohnfläche	15 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1753 - 1945	1901

<b>Mietübersicht für den Landkreis Northeim (Baujahre bis 1945)</b>			
<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wohnfläche</b>	<b>Ausstattung</b>		
<b>m<sup>2</sup></b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gut</b>
<b>Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim</b>			
40 - 60	4,50	5,10	5,70
61 - 80	4,20	4,70	5,30
81 - 100	3,80	4,40	4,90
über 100	3,40	4,00	4,60
<b>Kleinstädte und Randlagen</b>			
40 - 60	4,10	4,70	5,20
61 - 80	3,70	4,30	4,90
81 - 100	3,30	3,90	4,50
über 100	3,00	3,50	4,10
<b>Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim</b>			
40 - 60	3,60	4,20	4,80
61 - 80	3,30	3,80	4,40
81 - 100	2,90	3,50	4,00
über 100	2,50	3,10	3,70

**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 997 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmal	Spanne	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2011 - 2017	2014
Baujahr	1948 - 2007	1969
Wohnfläche	21 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>

<b>Mietübersicht für den Landkreis Northeim (Baujahre ab 1946)</b>				
<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>				
<b>Wohnfläche</b>	<b>Baualterklasse</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>Städte Northeim, Einbeck, Bad Gandersheim und der Flecken Nörten-Hardenberg</b>				
40 - 60	4,80	5,00	5,10	5,30
61 - 80	4,60	4,80	5,00	5,10
81 - 100	4,40	4,60	4,80	4,90
über 100	4,30	4,40	4,60	4,70
<b>Kleinstädte und Randlagen</b>				
40 - 60	4,50	4,70	4,80	5,00
61 - 80	4,30	4,50	4,60	4,80
81 - 100	4,10	4,30	4,50	4,60
über 100	3,90	4,10	4,30	4,40
<b>Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim</b>				
40 - 60	4,20	4,40	4,50	4,70
61 - 80	4,00	4,20	4,30	4,50
81 - 100	3,80	4,00	4,20	4,30
über 100	3,60	3,80	4,00	4,10

## 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.

Die Spanne der nachgewiesener Mieten im Zeitraum von 2013 bis 2017 liegt zwischen 4,08 €/m<sup>2</sup> und 10,34 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die mittlere Nettokaltmiete beträgt rd. 7,50 €/m<sup>2</sup> (11 untersuchte Mieten, mittleres Baujahr 1972, mittlere Wohnfläche 133 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 - Altkreis ohne die Orte Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf

Für den Bereich des Altkreises 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 2013 bis 2017 beträgt die mittlere Nettokaltmiete rd. 4,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (7 untersuchte Mieten, Spanne von 3,75 €/m<sup>2</sup> bis 5,51 €/m<sup>2</sup>, mittleres Baujahr 1971, mittlere Wohnfläche 133 m<sup>2</sup>).

### 10.1.2.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz

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

Die Spanne nachgewiesener Mieten von 2013 bis 2017 liegt zwischen 2,29 €/m<sup>2</sup> und 6,11 €/m<sup>2</sup>, die mittlere Nettokaltmiete beträgt rd. 4,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (20 untersuchte Mieten, mittleres Baujahr 1961, mittlere Wohnfläche 103 m<sup>2</sup>, Lage im Mittelzentrum).

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

#### **10.1.2.4 Landkreis Goslar**

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

Die Spanne nachgewiesener Mieten in den Mittelzentren im Zeitraum von 2013 bis 2017 liegt zwischen 2,73 €/m<sup>2</sup> und 7,89 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die mittlere Nettokaltmiete beträgt rd. 5,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (12 untersuchte Mieten, mittleres Baujahr 1962, mittlere Wohnfläche 97 m<sup>2</sup>).

Für die Lage im Grundzentrum Vienenburg beträgt die Nettokaltmiete im Zeitraum von 2013 bis 2017 im Mittel 4,55 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, (8 untersuchte Mieten, Spanne von 4,09 €/m<sup>2</sup> bis 5,30 €/m<sup>2</sup>, mittleres Baujahr 1990, mittlere Wohnfläche 102 m<sup>2</sup>).

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

#### **10.1.2.5 Landkreis Holzminden**

Für den Landkreis Holzminden werden aufgrund einer zu geringen Datengrundlage keine Angaben zu Mieten für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

**10.1.2.6 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 255 Datensätze und setzt sich wie folgt zusammen:

Merkmale	Spanne	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2008 - 2017	2013
Baujahr	1860 - 2010	1944
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 220 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>

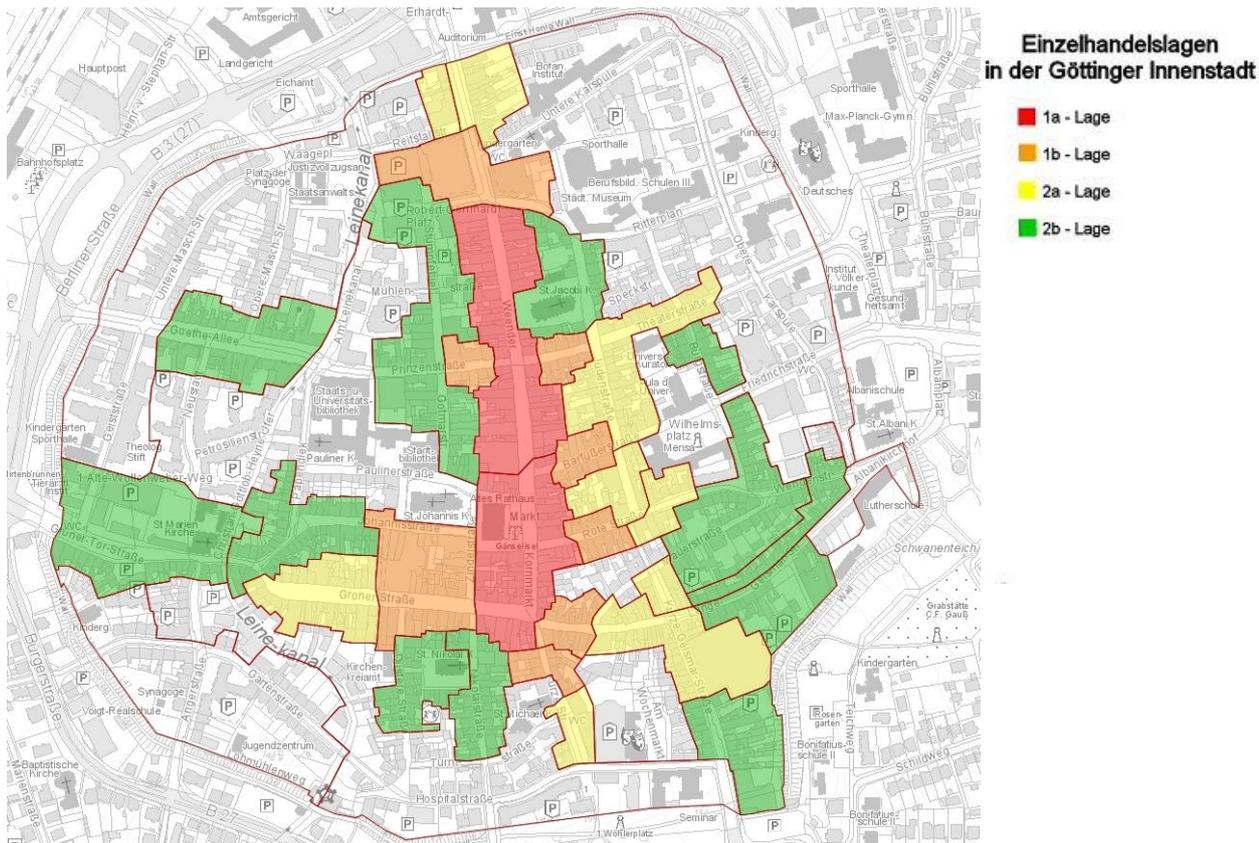
<b>Mietübersicht für Einfamilienhäuser im Landkreis Northeim</b>				
<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>				
<b>Wohnfläche</b>	<b>Baujahrsklasse</b>			
<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1946 bis 1969</b>	<b>1970 bis 1984</b>	<b>1985 bis 1999</b>	<b>ab 2000</b>
<b>Einfamilienhäuser der Städte Northeim, Einbeck und Bad Gandersheim</b>				
ca. 75	5,60	5,80	6,10	6,30
ca. 100	5,20	5,40	5,60	5,90
ca. 125	4,80	5,00	5,20	5,50
ca. 150	4,50	4,70	4,90	5,10
ca. 175	4,20	4,40	4,60	4,80
ca. 200	4,00	4,10	4,40	4,60
<b>Kleinstädte und Randlagen</b>				
ca. 75	5,10	5,30	5,60	5,80
ca. 100	4,70	4,90	5,10	5,40
ca. 125	4,40	4,60	4,80	5,00
ca. 150	4,10	4,30	4,50	4,70
ca. 175	3,80	4,00	4,20	4,40
ca. 200	3,60	3,70	3,90	4,10
<b>Flecken Bodenfelde und Dörfer im Landkreis Northeim</b>				
ca. 75	4,70	4,90	5,10	5,30
ca. 100	4,30	4,50	4,70	4,90
ca. 125	3,90	4,10	4,30	4,50
ca. 150	3,70	3,80	4,00	4,20
ca. 175	3,40	3,60	3,80	4,00
ca. 200	3,20	3,40	3,50	3,70

## 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.



Geschäftsraummieten in der Stadt Göttingen						
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 - Altkreis Göttingen

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummietsen beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführten 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 entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

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

**10.2.3 Landkreis Göttingen - Altkreis Osterode am Harz**

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführten 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 im Altkreis Osterode am Harz				
Standort	Lage	Größe	Ausstattung	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> Nutzfläche Mittlere Miete bzw. Mietspanne
Osterode am Harz Innenstadt	Kornmarkt	ca. 100 m <sup>2</sup>	mittel	8,00 bis 11,00
			modernisiert	11,00 bis 15,00
	Scheffelstraße Waagestraße	ca. 80 m <sup>2</sup>	mittel	5,00 bis 8,00
			modernisiert	8,00 bis 10,00
	Am Schilde Martin-Luther-Platz	ca. 100 m <sup>2</sup>	mittel	6,00 bis 12,00
			modernisiert	10,00 bis 14,00
Bad Lauterberg im Harz Innenstadt	Hauptstraße oberer Bereich	150 m <sup>2</sup> bis 200 m <sup>2</sup>	modernisiert	14,00 bis 18,00
	Hauptstraße unterer Bereich	100 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>	modernisiert	10,00 bis 14,00
	Ritscherstraße	60 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	modernisiert	10,00 bis 12,00

#### 10.2.4 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.

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

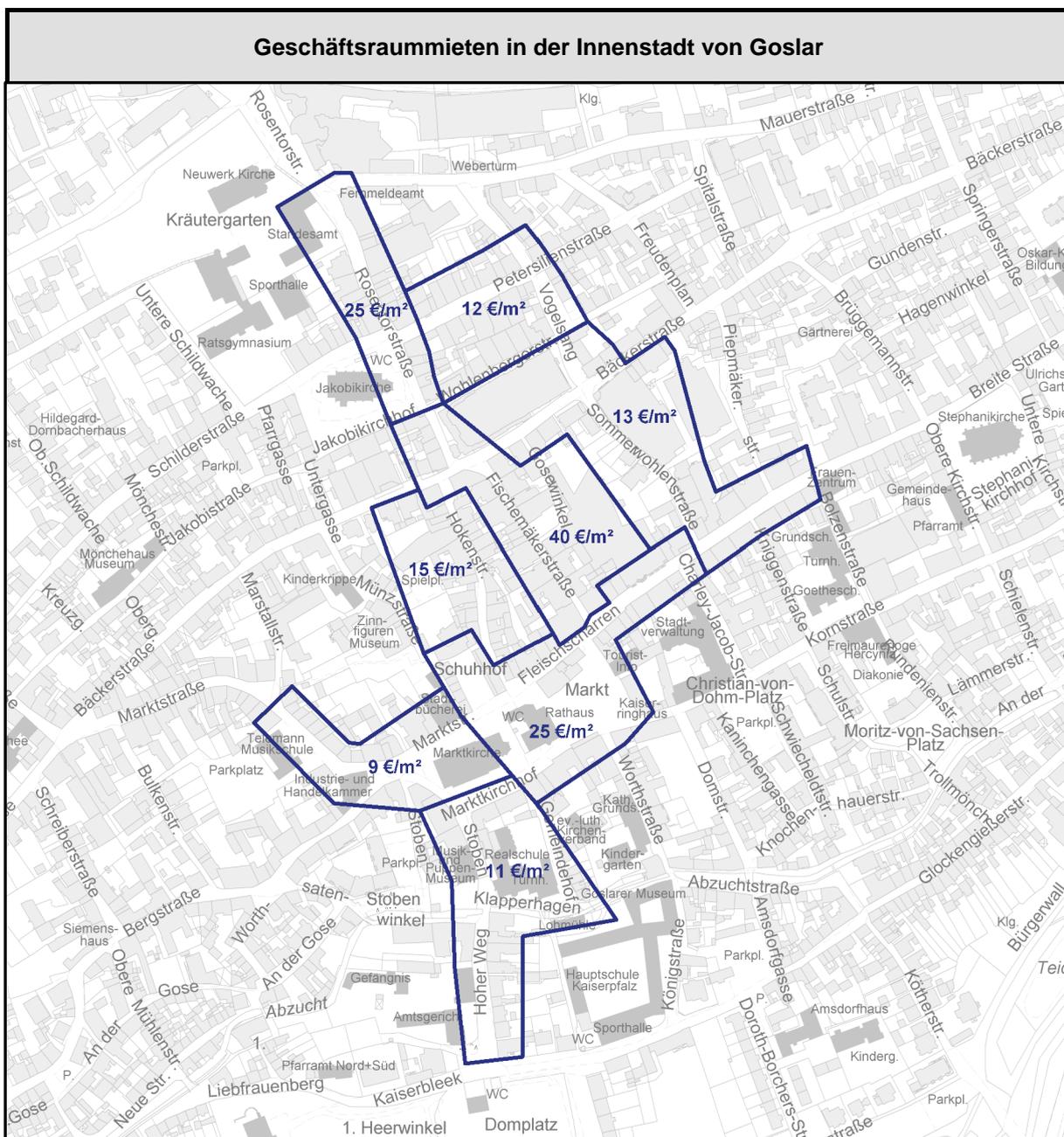
<b>Geschäftsraummieten im Landkreis Goslar</b>		
<b>Standort</b>	<b>Art der Miete</b>	<b>Nettokaltmiete €/m<sup>2</sup> Nutzfläche Mittlere Miete bzw. Mietspanne</b>
<b>Bad Harzburg, Goslar</b>	Büromieten	4,00 bis 11,50
<b>Bad Harzburg, Goslar</b> (ohne Innenstadt) mit Grauhof und Riechenberg	Geschäftsräume	4,00 bis 14,00
<b>Stadt Goslar</b> - Innenstadt -	Geschäftsräume	9,00 bis 40,00 siehe Übersichtskarte auf der folgenden Seite
<b>Braunlage Langelsheim Seesen</b>	Geschäftsräume	4,00 bis 14,00
Außenbezirke der Städte	Geschäftsräume	3,50 bis 6,00

**Geschäftsraummieten in der Innenstadt von Goslar**

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist im Jahr 2008 auf der Grundlage einer Befragung von rund 340 Eigentümern und Mietern von Geschäftsgrundstücken die Goslarer Innenstadt anhand der Geschäftsraummieten in die nachfolgend dargestellten Geschäftslagen unterteilt worden. Die Lagezonen können nach wie vor angehalten werden.

Zur groben Orientierung ist das unterschiedliche Mietniveau in den acht Geschäftslagen angegeben, die Abstufungen werden durch vereinzelt bekannt gewordene aktuellere Geschäftsraummieten grundsätzlich bestätigt.

Die Angaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss. Sie stellen reine Durchschnittswerte aus unterschiedlich genutzten und ausgestatteten Geschäften dar. Die einzelne Miete kann von diesen Werten erheblich abweichen, da sie von weiteren Einflussgrößen abhängig ist. Entscheidend sind hier die Art der Nutzung mit einer eventuellen Umsatzberücksichtigung, die Größe der genutzten Flächen, die Tiefe der Verkaufsfläche und die Breite an der Straße (Schaufensterfront). An den Rändern der Zonen sind die jeweiligen Nachbarwerte zu berücksichtigen.



### 10.2.5 Landkreis Holzminden

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

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

**10.2.6 Landkreis Northeim**

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten beruhen auf Einzelangaben und im kleineren Rahmen durchgeführte Mietumfragen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mieten sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet. 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.

<b>Geschäftsraummieten im Landkreis Northeim</b>				
<b>Standort</b>	<b>Lage</b>	<b>Größe</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Nettokaltmiete €/m² Nutzfläche Mittlere Miete bzw. Mietspanne</b>
<b>Northeim Innenstadt</b>	<b>City-Center</b>	ca. 100 m²	mittel	18,00
	<b>Alte Poststraße Breite Straße, Am Markt</b>	ca. 100 m²	mittel	11,00 bis 13,00
	<b>Am Münster Mühlenstraße, Neustadt</b>	ca. 100 m²	mittel	5,00- bis 7,00
<b>Northeim</b>	außerhalb der Innenstadt	ca. 100 m²	mittel	4,50 bis 6,00
<b>Einbeck Innenstadt</b>	<b>Marktplatz Marktstraße</b>	ca. 100 m²	mittel	8,00 bis 15,00
	<b>Altendorfer Str. Hallenplan, Lange Brücke Tiedexer Str.</b>	ca. 100 m²	mittel	7,00 bis 11,00
	<b>Benser Straße Hullerser Straße</b>	ca. 100 m²	mittel	5,00 bis 7,00
<b>Einbeck</b>	außerhalb der Innenstadt	ca. 100 m²	mittel	4,50 bis 6,00

### 10.3 Mieten für gewerbliche Räume

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

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Werte der letzten 15 Jahre (ohne Berücksichtigung von Lage oder Qualitätsunterschieden) dargestellt. Aufgrund der geringen Anzahl kann dies nur einen groben Überblick darstellen.

<b>Mittlere Mieten für gewerbliche Räume</b>					
Lage	Anzahl	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche	<b>Nettokaltmiete €/m<sup>2</sup> Nutzfläche</b> Mittlere Miete bzw. Mietspanne
<b>Stadt Göttingen, Bovenden, Rosdorf</b>	15	65 €/m <sup>2</sup>	1967	856 m <sup>2</sup>	3,30 (1,50 – 6,30)
<b>Landkreis Göttingen</b> (einschließlich Altkreis Osterode am Harz)	keine ausreichende Anzahl registriert				
<b>Landkreis Goslar</b>	15	26 €/m <sup>2</sup>	1970	520 m <sup>2</sup>	2,00 (0,30 – 4,30)
<b>Landkreis Holzminden</b>	keine ausreichende Anzahl registriert				
<b>Landkreis Northeim</b>	34	28 €/m <sup>2</sup>	1960	881 m <sup>2</sup>	1,80 (0,30 – 4,80)

## 10.4 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“.

### 10.4.1 Ackerland

Die zusammengestellten Pachtangaben für Ackerland in den Landkreisen Göttingen (Altkreise Göttingen und Osterode am Harz), Goslar und Northeim beruhen auf Einzelangaben sowie im kleineren Rahmen durchgeführte Umfragen. Für den Landkreis Holzminden liegen derzeit keine Pachtangaben vor.

Innerhalb der Bereiche gibt es weitere regionale Unterschiede im Pachtniveau.

Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Pachten sind die angegebenen Spannen lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

Jahrespachten für Ackerland		
Bereich	Ackerzahl	Jahrespacht
<b>Altkreis Göttingen</b>	unter 50	150 €/ha bis 350 €/ha
	50 bis 70	300 €/ha bis 500 €/ha
	über 70	450 €/ha bis 650 €/ha
<b>Altkreis Osterode am Harz</b>	unter 70	bis 450 €/ha im Mittel 250 €/ha
<b>Landkreis Goslar</b>	unter 50	75 €/ha bis 350 €/ha
	über 50	150 €/ha bis 500 €/ha
<b>Landkreis Holzminden</b>	keine Angaben	
<b>Landkreis Northeim</b>	unter 50	150 €/ha bis 400 €/ha
	50 bis 70	350 €/ha bis 600 €/ha
	über 70	450 €/ha bis 700 €/ha
	Raum Einbeck: mittlere Ackerzahl 80	bis 800 €/ha

**10.4.2 Grünland**

Die zusammengestellten Pachtangaben für Grünland in den Landkreisen Göttingen (Altkreise Göttingen und Osterode am Harz), Goslar und Northeim beruhen auf Einzelangaben sowie im kleineren Rahmen durchgeführte Umfragen. Für den Landkreis Holzminden liegen derzeit keine Pachtangaben vor.

Innerhalb der Bereiche gibt es weitere regionale Unterschiede im Pachtniveau.

Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Pachten sind die angegebenen Spannen lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

<b>Jahrespachten für Grünland</b>		
<b>Bereich</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Jahrespacht</b>
<b>Altkreis Göttingen</b>	Hutung	bis 50 €/ha
	Milchvieh	100 €/ha bis 250 €/ha
	Pferdehaltung	150 €/ha bis 250 €/ha
<b>Altkreis Osterode am Harz</b>	Hutung	bis 50 €/ha
	Milchvieh	50 €/ha bis 200 €/ha
	Pferdehaltung	50 €/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

## 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) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Göttingen, Stadt	1.087	-2	96	3	122	-1	40	-2	258	0	26	-35	30	3
Göttingen, Altkreis GÖ	1.737	-4	504	14	117	-4	36	-32	657	6	30	-14	85	-17
Göttingen, Altkreis OHA	1.047	0	314	11	100	-13	54	23	468	6	34	13	50	-34
Goslar (LK)	2.707	5	528	-7	213	0	161	-1	902	-4	66	-14	167	-2
Holzminden (LK)	922	-2	370	1	57	-10	31	-14	458	-2	34	6	75	3
Northeim (LK)	1.686	2	450	4	131	-8	70	-11	651	0	75	36	136	25
Summen	9.186	1	2.262	3	740	-5	392	-6	3.394	0	265	0	543	1

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Wohnungs-/Teileigentum				unbebaute Bauflächen						landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Göttingen, Stadt	553	-9	128	56	30	-25	15	36	3	200	22	57	6	0	16	-27
Göttingen, Altkreis GÖ	183	1	24	-11	211	-36	22	-4	4	-43	383	-1	30	58	108	44
Göttingen, Altkreis OHA	156	-2	12	71	101	44	9	-18	0	0	160	-22	19	375	38	0
Goslar (LK)	1.092	13	119	-2	151	27	17	325	7	0	111	-1	35	483	40	-17
Holzminden (LK)	74	-30	3	-25	66	-6	12	0	1	-88	139	5	9	80	51	55
Northeim (LK)	199	-7	49	-4	191	19	14	-39	2	0	268	-14	8	-11	93	27
Summen	2.257	1	335	14	750	-4	89	6	17	6	1.083	-6	107	118	346	21

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Göttingen, Stadt	363,2	3	41,7	16	41,9	22	44,1	89	127,7	36	83,7	19	37,4	-63
Göttingen, Altkreis GÖ	184,8	-4	82,8	20	14,3	1	8,5	-32	105,6	10	6,7	-49	20	-20
Göttingen, Altkreis OHA	74,8	9	29,3	12	6	-12	6,9	7	42,1	7	7	-23	14,9	53
Goslar (LK)	270,1	10	64,2	-4	17,5	8	37,5	-7	119,2	-4	36,5	-9	39,8	14
Holzminden (LK)	62,9	-12	30,5	7	2,9	-5	3,2	-49	36,6	-3	6,2	-20	6,5	-31
Northeim (LK)	150,5	-9	53,4	16	10	-15	9,9	-7	73,3	7	19,2	-46	17	-26
Summen	1.106,3	1	301,9	11	92,6	8	110,1	11	504,5	10	159,3	-10	135,6	-32

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Wohnungs-/Teileigentum				unbebaute Bauflächen						landwirt- schaftlich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnungs- eigentum		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Göttingen, Stadt	82,9	10	10,4	528	9,1	24	9,7	112	0,5	996	0,5	55	1	23	0,4	135
Göttingen, Altkreis GÖ	23,6	24	0,7	-51	16,3	-10	3,1	57	0,5	-67	6,8	-60	0,8	816	0,8	72
Göttingen, Altkreis OHA	4,7	4	0,1	172	2,2	22	0,7	-46	0	0	2,8	1	0	11	0,3	44
Goslar (LK)	54,2	58	1,2	144	9,2	99	1,4	462	0,9	0	5,5	-22	0,3	799	2	120
Holzminden (LK)	3,4	-61	0,2	-77	2	10	1,7	44	0	-97	4,2	39	0,1	-49	2,1	679
Northeim (LK)	18,7	-7	1,7	-36	11,8	48	0,7	-74	0,4	0	7,4	37	0	-65	0,4	10
Summen	187,5	16	14,3	96	50,6	23	17,3	43	2,3	21	27,2	-27%	2,2	100	6,0	161

**Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr**

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Göttingen, Stadt	134	76	10	-25	5	14	5	45	19	-5	14	28	10	-45
Göttingen, Altkreis GÖ	491	-51	56	19	6	0	6	2	67	16	3	-40	29	-41
Göttingen, Altkreis OHA	312	1	32	21	5	-22	7	3	44	10	5	-27	18	13
Goslar (LK)	681	20	53	-14	9	-19	24	9	86	-10	15	-19	119	14
Holzminden (LK)	352	14	38	9	3	-12	2	-37	43	3	3	-25	32	24
Northeim (LK)	543	19	42	-1	6	5	8	-12	56	-2	18	56	60	106
Summen	2.513	-9	231	2	34	-56	52	2	315	-11	58	0	268	13

Landkreis (LK) (kreisfreie) Stadt Region (RG) Teilbereiche	Wohnungs/ Teileigentum		unbebaute Bauflächen						landwirt- schaftlich genutzte Grund- stücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
			Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Göttingen, Stadt	keine Angaben		8	-2	27	k.A.	1	k.A.	53	278	2	64	2	-11
Göttingen, Altkreis GÖ		34	26	11	70	1	-68	323	-62	6	139	18	78	
Göttingen, Altkreis OHA		9	82	6	65	0	0	216	-6	1	554	14	68	
Goslar (LK)		18	37	15	k.A.	7	0	353	9	2	450	65	415	
Holzminden (LK)		6	-19	8	20	0	-96	223	13	10	4	26	99	
Northeim (LK)		17	9	3	-71	1	0	379	19	0	-43	10	-30	
Summen		92	24	70	141	10	233	1.547	-20	21	+50	135	+129	

**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 Regionaldirektion Aurich</b>	Oldersumer Straße 48 26603 Aurich	Tel.: 04941 176-584 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 Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg</b>	Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531 484-2232 Fax.: 0531 484-2180
		E-Mail: gag-bs-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 Regionaldirektion Hameln-Hannover</b>	Constantinstraße 40 30177 Hannover	Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450
		E-Mail: gag-hm-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 Regionaldirektion Lüneburg</b>	Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131 8545-165 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 Regionaldirektion Northeim</b>	Danziger Straße 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551 5074-322 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 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg</b>	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-527 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 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen</b>	Obergerichtsstraße 18 49716 Meppen	Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-170
		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 Regionaldirektion Otterndorf</b>	Pappstraße 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791 306-39 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 Regionaldirektion Sulingen-Verden</b>	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271 801-0 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 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg</b>	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505
		E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de	

**Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in angrenzenden Bereichen**

Nachfolgend sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den direkt angrenzenden Bereichen aufgeführt mit den Anschriften der Geschäftsstellen.

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

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

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

<b>Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt</b>		
<b>Gutachterausschuss Land Sachsen-Anhalt</b> Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt -Geschäftsstelle Land Sachsen-Anhalt- -Geschäftsstelle, zuständig für Landkreis Harz-	Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 567-8585 Fax: 0391 567-8599
		Tel.: 0391 567-7864 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 (Landkreis Göttingen)**

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)