

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2016 für den Sprengel Lüneburg

Lkr. Harburg Hamburger Umland

NETTOMONATSMIETE in € / m ²						
Region	Hamburger Umland (Entfernung 17,5 km, s. Seite 54)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	7,70	8,30	9,00	9,50	10,20	10,60
40 – 60	7,00	7,60	8,20	8,70	9,30	9,70
60 – 80	6,50	7,00	7,60	8,10	8,60	9,00
80 – 100	6,10	6,60	7,10	7,60	8,10	8,40
über 100	5,70	6,20	6,70	7,10	7,60	7,90
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N. (Entfernung 30 km, s. Seite 54)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	7,60	8,30	8,90	9,40	10,10	10,50
40 – 60	6,90	7,50	8,10	8,60	9,20	9,60
60 – 80	6,40	7,00	7,50	8,00	8,50	8,90
80 – 100	6,00	6,50	7,00	7,50	8,00	8,30
über 100	5,60	6,10	6,60	7,10	7,50	7,90
Region	Lüneburger Heide (übriger Landkreis Harburg; Entfernung 40 km, s. Seite 54)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	6,50	7,10	7,60	8,10	8,70	9,00
40 – 60	5,90	6,50	6,90	7,40	7,90	8,20
60 – 80	5,50	6,00	6,40	6,90	7,30	7,60
80 – 100	5,10	5,60	6,00	6,40	6,90	7,20
über 100	4,80	5,20	5,70	6,00	6,50	6,70

Winsen, Buchholz

Lüneburger Heide

Lkr. Lüneburg Stadt Lüneburg

NETTOMONATSMIETE in € / m ²						
Region	Stadt Lüneburg					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	7,40	7,80	8,10	8,50	8,80	9,10
40 – 60	6,90	7,20	7,50	7,90	8,20	8,50
60 – 80	6,50	6,80	7,10	7,40	7,80	8,00
80 – 100	6,10	6,40	6,70	7,00	7,40	7,60
über 100	5,80	6,10	6,40	6,70	7,00	7,30
Region	Umfeld Stadt Lüneburg					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	7,10	7,40	7,70	8,10	8,40	8,70
40 – 60	6,50	6,80	7,20	7,50	7,80	8,10
60 – 80	6,10	6,40	6,70	7,00	7,40	7,60
80 – 100	5,80	6,00	6,40	6,70	7,00	7,20
über 100	5,50	5,70	6,00	6,30	6,70	6,90
Region	übriger Landkreis Lüneburg ¹⁾					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	6,30	6,60	7,00	7,30	7,60	7,90
40 – 60	5,80	6,10	6,40	6,70	7,10	7,30
60 – 80	5,40	5,70	6,00	6,30	6,60	6,90
80 – 100	5,10	5,40	5,70	6,00	6,30	6,50
über 100	4,80	5,10	5,40	5,60	6,00	6,20

Umfeld Stadt Lüneburg

übriger Landkreis Lüneburg

* Für den Bereich **Amt Neuhaus** ließ sich aufgrund fehlender Mietangaben keine eigene Übersicht darstellen. Ausgehend von der Region „übriger Landkreis Lüneburg“ hält der Gutachterausschuss für die Abschätzung eines Mietpreisniveaus im Amt Neuhaus einen Faktor von 0,75 für marktgerecht.

Lkr. Uelzen

Stadt Uelzen

NETTOMONATSMIETE in € / m ²						
Region	Stadt Uelzen (Lagewert 65,- €/m ²)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	5,20	5,60	5,90	6,20	6,50	6,70
40 – 60	4,80	5,20	5,50	5,80	6,10	6,20
60 – 80	4,60	4,90	5,20	5,50	5,80	5,90
80 – 100	4,40	4,70	5,00	5,30	5,50	5,70
über 100	4,20	4,50	4,80	5,10	5,30	5,50
Region	Bad Bevensen (Lagewert 65,- €/m ²)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	5,80	6,20	6,60	6,90	7,20	7,40
40 – 60	5,40	5,80	6,10	6,40	6,80	6,90
60 – 80	5,10	5,50	5,80	6,10	6,40	6,60
80 – 100	4,90	5,30	5,60	5,90	6,20	6,40
über 100	4,70	5,10	5,40	5,70	6,00	6,10
Region	übriger Landkreis Uelzen (Lagewert 38,- €/m ²)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	4,70	5,10	5,40	5,70	6,00	6,10
40 – 60	4,40	4,70	5,00	5,30	5,60	5,70
60 – 80	4,10	4,50	4,80	5,00	5,30	5,40
80 – 100	4,00	4,30	4,60	4,80	5,10	5,20
über 100	3,80	4,10	4,40	4,60	4,90	5,00

Bad Bevensen

übriger Landkreis Uelzen

Lkr. Lüchow-Dannenberg

Lüchow, Dannenberg,

NETTOMONATSMIETE in € / m ²						
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	5,30	5,60	6,00	6,40	6,90	7,20
40 – 60	4,80	5,20	5,50	5,90	6,40	6,70
60 – 80	4,50	4,80	5,20	5,50	6,00	6,30
80 – 100	4,20	4,50	4,80	5,20	5,60	5,90
über 100	3,90	4,20	4,50	4,90	5,30	5,60
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2012	2013 – 2015
bis 40	4,80	5,20	5,60	6,00	6,40	6,70
40 – 60	4,40	4,70	5,10	5,50	5,90	6,20
60 – 80	4,10	4,40	4,70	5,10	5,50	5,80
80 – 100	3,80	4,10	4,40	4,80	5,20	5,40
über 100	3,50	3,80	4,10	4,50	4,90	5,10

übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg

Lkr. Celle

Bestandsmieten in Stadt und Landkreis Celle

baulicher Zustand	Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne)			
	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	4,30 - 5,20	3,30 - 5,00	3,40 - 5,20	2,70 - 4,80
mittel	4,60 - 5,80	3,90 - 5,60	4,00 - 5,80	3,40 - 5,50
gut	5,10 - 6,80	4,90 - 6,60	5,00 - 6,80	4,50 - 6,60

Neuvermietungen in Stadt und Landkreis Celle

baulicher Zustand	Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne)			
	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	4,30 - 5,20	3,30 - 5,00	3,40 - 5,20	2,70 - 4,80
mittel	4,60 - 5,80	3,90 - 5,60	4,00 - 5,80	3,40 - 5,50
gut	5,10 - 6,80	4,90 - 6,60	5,00 - 10,50	4,50 - 10,50

Lkr. Gifhorn

Lkr. Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m ² für den Bereich Nordkreis Gifhorn Wittingen, Hankensbüttel, Brome, Wesendorf				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1971	1972 - 2001	2002 - 2012 (Bestandsmieten)	2002 - 2012 (Neuvermietung)
60	3,50 - 4,50	4,00 - 5,00	4,50 - 6,00	5,00 - 7,00
61 - 80	3,00 - 4,30	4,00 - 5,00	4,50 - 6,00	5,00 - 7,00
81 - 100	3,00 - 4,00	3,80 - 5,00	4,50 - 6,00	4,50 - 6,50
> 100	3,00 - 4,00	3,50 - 4,50	4,00 - 6,00	4,50 - 6,50

* berechnet, nicht im GMB enthalten

Nettokaltmiete in €/m ² für den Bereich Südkreis Gifhorn Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg, Boldecker Land				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1971	1972 bis 2001	2002 bis 2012 (Bestandsmieten)	2002 - 2012 (Neuvermietung)
40	3,40 - 10,40	3,40 - 10,40	3,95 - 10,40	4,50 - 10,40
41 - 60	3,10 - 5,10	3,10 - 5,10	5,00 - 7,00	4,20 - 8,50
61 - 80	4,30 - 5,00	4,00 - 8,50	5,00 - 7,00	5,10 - 8,50
81 - 100	4,00 - 4,80	3,40 - 8,70	4,50 - 6,50	4,10 - 8,70
> 100	3,70 - 4,00	4,50 - 5,30	4,50 - 6,50	5,00 - 6,80

benachbarte Werte, da nicht im GMB

Stadt Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m ² für den Bereich der Wohnfläche (m ²)				
Ausstattung	60	61 bis 85	86 bis 110	> 110
einfacher Wohnwert	3,50 - 5,00	3,50 - 5,50	3,50 - 5,00	3,50 - 4,80
mittlerer Wohnwert	4,00 - 6,80	4,50 - 6,80	4,50 - 6,80	4,50 - 6,50
guter Wohnwert	6,80 - 8,50	6,50 - 8,00	6,50 - 7,80	6,50 - 7,50
sehr guter Wohnwert	8,50 - 11,00	ab 9,00	ab 8,20	ab 7,80

Stadt Wolfsburg

Bestandsmieten

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	4,00 - 9,10	3,90 - 10,20	2,70 - 9,40	2,30 - 7,50
mittel	4,80 - 11,30	3,70 - 9,20	2,90 - 8,20	4,00 - 9,00
gut	5,50 - 12,30	4,10 - 14,30	3,90 - 13,30	4,80 - 12,80

Neuvermietungen

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2014				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	4,60 - 8,30	3,90 - 9,20	4,30 - 7,50	4,50 - 7,50
mittel	4,80 - 11,30	4,00 - 9,20	4,20 - 7,50	4,20 - 8,60
gut	6,70 - 12,30	4,10 - 14,30	5,40 - 13,30	5,20 - 12,80

Lkr. Helmstedt

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	1,30 - 6,60	1,90 - 5,60	1,10 - 5,60	1,10 - 5,20
mittel	3,80 - 6,60	3,40 - 6,60	2,50 - 5,70	1,90 - 6,00
gut	6,20 - 11,30	4,60 - 8,30	4,30 - 8,30	3,80 - 8,30

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2014				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
mäßig	4,60 - 6,60	3,60 - 4,50	3,70 - 5,60	1,90 - 5,10
mittel	4,50 - 6,00	3,60 - 5,90	3,90 - 5,60	5,10 - 5,40
gut	6,40 - 8,00	4,60 - 8,00	4,30 - 8,20	3,30 - 7,90

Bereich	Nettokaltmieten in €/m ²				
	Wohnfläche (m ²)				
	40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
Stadt Helmstedt	3,50 - 5,50	3,60 - 6,00	3,50 - 6,00	3,50 - 5,00	3,00 - 4,50
Stadt Königslutter	3,50 - 5,50	3,70 - 6,00	3,50 - 6,00	3,50 - 5,00	3,00 - 4,50
Stadt Schöningen	3,70 - 4,10	3,50 - 4,50	3,20 - 4,50	3,30 - 4,00	3,00 - 3,70
Gemeinde Lehre	4,00 - 8,00	4,00 - 8,50	4,00 - 8,50	4,00 - 8,00	3,50 - 7,00
Gemeinde Grasleben	---	3,50 - 4,50	3,60 - 4,50	3,50 - 3,70	3,30 - 3,60

Lkr. Heidekreis:

Baujahr* Boden	1960	1970	1980	1990	2000	2010
bis 120 €/m ²	5,05	5,20	5,35	5,50	5,60	5,75
	(3,90 - 6,40)	(4,05 - 6,55)	(4,15 - 6,70)	(4,30 - 6,85)	(4,40 - 7,00)	(4,50 - 7,15)
bis 80 €/m ²	4,70	4,85	4,95	5,10	5,25	5,40
	(3,60 - 5,95)	(3,70 - 6,10)	(3,85 - 6,25)	(3,95 - 6,40)	(4,05 - 6,55)	(4,20 - 6,75)
bis 40 €/m ²	4,35	4,50	4,60	4,75	4,85	5,00
	(3,30 - 5,60)	(3,40 - 5,70)	(3,50 - 5,85)	(3,60 - 6,00)	(3,75 - 6,15)	(3,85 - 6,30)

* Mittel aus Ursprungsjahr und Modernisierungsjahr

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnungsgröße

	30	50	70	90	110	130	150
Faktor	1,12	1,07	1,02	0,98	0,95	0,92	0,89

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,09 (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften)

Lkr. Rotenburg (Wümme):

Wohnfläche	Bodenrichtwert						
	20	40	60	80	100	120	140
25	6,03	6,23	6,43	6,62	6,82	7,02	7,21
50	5,43	5,62	5,82	6,02	6,21	6,41	6,61
75	4,96	5,16	5,36	5,55	5,75	5,95	6,14
100	4,57	4,77	4,97	5,16	5,36	5,56	5,75
125	4,23	4,42	4,62	4,82	5,01	5,21	5,41
150	3,92	4,11	4,31	4,51	4,70	4,90	5,10

Korrekturabschlag bei abweichendes Baujahr:

Baujahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Korrekturfaktor	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09