

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2017 für den Sprengel Lüneburg

Lkr. Harburg Hamburger Umland

(15% Mittelwertabschlag)

NETTOMONATSMIETE €/m ²						
Region	Hamburger Umland					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2013	2014 – 2016
bis 40	7,50	8,20	8,80	9,30	10,00	10,40
40 – 60	6,80	7,40	8,00	8,50	9,20	9,50
60 – 80	6,30	6,90	7,40	7,90	8,50	8,90
80 – 100	5,90	6,40	6,90	7,40	8,00	8,30
über 100	5,60	6,10	6,50	7,00	7,50	7,80
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2013	2014 – 2016
bis 40	7,40	8,00	8,60	9,20	9,90	10,30
40 – 60	6,70	7,30	7,90	8,40	9,00	9,40
60 – 80	6,20	6,80	7,30	7,80	8,40	8,70
80 – 100	5,80	6,30	6,80	7,30	7,80	8,20
über 100	5,50	6,00	6,40	6,90	7,40	7,70
Region	Lüneburger Heide					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2013	2014 – 2016
bis 40	7,00	7,60	8,20	8,70	9,40	9,80
40 – 60	6,40	6,90	7,50	8,00	8,60	8,90
60 – 80	5,90	6,40	6,90	7,40	8,00	8,30
80 – 100	5,50	5,90	6,50	6,90	7,40	7,80
über 100	5,20	5,70	6,10	6,50	7,00	7,30

Lüneburger Heide

Lkr. Lüneburg Stadt Lüneburg

Umfeld Stadt Lüneburg

übriger Landkreis Lüneburg

NETTOMONATSMIETE €/m ²						
Region	Hansestadt Lüneburg					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2013	2014 – 2016
bis 40	8,00	8,30	8,70	9,00	9,50	9,70
40 – 60	7,40	7,70	8,10	8,40	8,80	9,10
60 – 80	7,00	7,30	7,60	8,00	8,40	8,60
80 – 100	6,60	6,90	7,20	7,60	8,00	8,20
über 100	6,30	6,60	6,90	7,20	7,60	7,80
Region	Umgebung Hansestadt Lüneburg					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2013	2014 – 2016
bis 40	7,30	7,70	8,00	8,30	8,80	9,00
40 – 60	6,80	7,10	7,40	7,80	8,20	8,40
60 – 80	6,40	6,70	7,00	7,30	7,70	7,90
80 – 100	6,00	6,30	6,60	6,90	7,30	7,50
über 100	5,70	6,00	6,30	6,60	7,00	7,20
Region	übriger Landkreis Lüneburg ¹⁾					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2013	2014 – 2016
bis 40	6,60	6,90	7,20	7,60	8,00	8,20
40 – 60	6,10	6,40	6,70	7,00	7,40	7,60
60 – 80	5,70	6,00	6,30	6,60	6,90	7,20
80 – 100	5,30	5,60	5,90	6,20	6,60	6,80
über 100	5,00	5,30	5,60	5,90	6,20	6,50

* 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 €/m ²						
Region	Hansestadt Uelzen					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2013	2014 – 2016
bis 40	5,40	5,80	6,10	6,40	6,70	6,80
40 – 60	5,10	5,40	5,70	6,00	6,30	6,40
60 – 80	4,80	5,20	5,50	5,70	6,00	6,20
80 – 100	4,60	5,00	5,30	5,50	5,80	5,90
über 100	4,50	4,80	5,10	5,30	5,60	5,70
Region	Bad Bevensen					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2013	2014 – 2016
bis 40	5,70	6,00	6,30	6,60	6,90	7,10
40 – 60	5,30	5,70	6,00	6,20	6,50	6,70
60 – 80	5,00	5,40	5,70	5,90	6,20	6,60
80 – 100	4,80	5,20	5,50	5,70	6,00	6,20
über 100	4,70	5,00	5,30	5,50	5,80	6,00
Region	übriger Landkreis Uelzen					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2013	2014 – 2016
bis 40	4,90	5,30	5,60	5,90	6,10	6,30
40 – 60	4,60	5,00	5,20	5,50	5,80	5,90
60 – 80	4,40	4,70	5,00	5,20	5,50	5,60
80 – 100	4,20	4,50	4,80	5,00	5,30	5,40
über 100	4,00	4,30	4,60	4,80	5,10	5,20

Lkr. Lüchow-Dannenberg

Lüchow,
Dannenberg,

NETTOMONATSMIETE €/m ²						
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2013	2014 – 2016
bis 40	5,30	5,60	6,00	6,40	7,00	7,30
40 – 60	4,80	5,20	5,50	5,90	6,40	6,70
60 – 80	4,40	4,80	5,10	5,50	6,00	6,30
80 – 100	4,10	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 – 2013	2014 – 2016
bis 40	4,80	5,20	5,60	6,00	6,40	6,70
40 – 60	4,40	4,70	5,10	5,40	5,90	6,20
60 – 80	4,00	4,30	4,70	5,10	5,50	5,80
80 – 100	3,70	4,00	4,40	4,70	5,20	5,40
über 100	3,50	3,80	4,10	4,40	4,90	5,10

Lkr. Celle

Bestandsmieten in Stadt und Landkreis Celle

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne)				
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	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

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne)				
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	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 - 10,50

Lkr. Gifhorn
Lkr. Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich Nordkreis Gifhorn				
Wittingen, Hankensbüttel, Brome und Wesendorf				
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)			
	60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	3,50 - 4,50	3,00 - 4,50	3,00 - 4,50	*
mittel	4,00 - 5,00	4,00 - 5,00	3,50 - 5,00	3,50 - 4,50
gut	4,50 - 6,00	4,50 - 6,00	4,00 - 5,50	4,00 - 5,50
Neuvermietung	6,00 - 10,00	5,00 - 8,00	4,50 - 6,50	4,50 - 6,50

Nettokaltmiete in €/m² für den Bereich Südkreis Gifhorn					
Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg und Boldecker Land					
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)				
	40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	*	*	4,30 - 5,00	4,00 - 4,80	3,70 - 4,00
mittel	3,40 - 10,40	3,10 - 5,10	4,00 - 8,50	3,40 - 8,70	4,50 - 5,30
gut	*	5,00 - 7,00	5,00 - 7,00	4,50 - 6,50	4,50 - 6,50
Neuvermietung	4,50 - 10,40	4,20 - 8,50	5,10 - 8,50	4,10 - 8,70	5,00 - 6,80

Stadt Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich der Stadt Gifhorn				
Bestandsmieten				
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,00 - 5,40	3,70 - 5,50	3,50 - 5,50	3,50 - 4,80
mittel	4,50 - 6,40	3,60 - 6,00	4,00 - 6,30	4,10 - 5,30
gut	4,50 - 13,00	3,70 - 8,50	4,00 - 8,50	3,70 - 8,70

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich der Stadt Gifhorn				
Neuvermietungen ab 01.01.2015				
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,40 - 5,20	4,20 - 5,50	4,20 - 5,50	*
mittel	4,50 - 5,50	4,20 - 5,50	4,50 - 5,50	4,10 - 5,30
gut	4,50 - 13,00	4,20 - 8,50	4,40 - 8,50	4,50 - 8,70

Stadt Wolfsburg

Bestandsmieten				
Nettokaltmiete in €/m² (Spanne)				
Bestandsmieten				
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,00 - 8,50	3,90 - 10,20	2,80 - 7,50	2,30 - 7,50
mittel	4,80 - 11,90	3,70 - 9,20	2,90 - 8,30	4,00 - 9,00
gut	5,70 - 12,30	4,50 - 14,30	3,90 - 13,40	4,80 - 12,80

Neuvermietungen				
Nettokaltmiete in €/m² (Spanne)				
Neuvermietungen ab 01.01.2015				
Wohnlage	Wohnfläche (m ²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,60 - 8,50	4,50 - 9,20	4,10 - 7,50	4,60 - 7,50
mittel	5,00 - 11,90	4,80 - 9,20	4,10 - 8,20	4,80 - 8,40
gut	6,70 - 12,30	4,50 - 14,30	5,00 - 13,40	5,30 - 12,80

Lkr. Helmstedt

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne)				
Bestandsmieten				
Wohnlage	Wohnfläche (m²)			
	40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,00 - 6,60	2,10 - 5,90	1,50 - 5,70	1,80 - 5,40
mittel	3,80 - 6,60	3,40 - 6,60	2,30 - 5,90	1,90 - 6,00
gut	6,40 - 8,00	4,60 - 8,30	4,30 - 8,30	3,80 - 8,30

Nettokaltmieten in €/m²					
Bereich	Wohnfläche (m²)				
	40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
Stadt Helmstedt	3,70 - 6,50	3,60 - 6,50	3,50 - 6,50	3,50 - 6,50	3,00 - 6,50
Stadt Königslutter	3,50 - 6,50	3,70 - 6,50	3,50 - 6,50	3,50 - 6,00	3,00 - 6,00
Stadt Schöninggen	3,50 - 5,50	3,50 - 5,50	3,50 - 5,50	3,30 - 5,00	3,00 - 5,00
Gemeinde Lehre	4,00 - 8,00	4,00 - 8,50	4,00 - 8,50	4,00 - 8,00	4,00 - 7,50
Gemeinde Velpke	*	3,50 - 6,00	3,50 - 6,00	3,50 - 5,50	3,50 - 5,00
Gemeinde Grasleben	*	3,50 - 5,50	3,50 - 5,50	3,50 - 5,00	3,30 - 5,00

Lkr. Heidekreis:

Baujahr*	1910	1930	1950	1970	1990	2010
Bodenrichtwert						
bis 120 €/m²	4,40 (3,40 - 5,40)	4,55 (3,55 - 5,55)	4,80 (3,80 - 5,80)	5,05 (4,05 - 6,05)	5,40 (4,40 - 6,40)	5,85 (4,85 - 6,85)
bis 80 €/m²	4,15 (3,15 - 5,15)	4,30 (3,30 - 5,30)	4,55 (3,55 - 5,55)	4,80 (3,80 - 5,80)	5,15 (4,15 - 6,15)	5,60 (4,60 - 6,60)
bis 40 €/m²	3,90 (2,90 - 4,90)	4,05 (3,05 - 5,05)	4,25 (3,25 - 5,30)	4,55 (3,55 - 5,55)	4,90 (3,90 - 5,90)	5,35 (4,35 - 6,35)

* gewichtetes Mittel aus Ursprungsjahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnungsgröße (für Wohnungen)							
	30	50	70	90	110	130	150
Faktor	1,14	1,07	1,02	0,98	0,95	0,92	0,90

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,12 (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften)

Lkr. Rotenburg (Wümme):

Wohnfläche	Bodenrichtwert						
	40	60	80	100	120	140	160
25 m²	6,13	6,44	6,70	6,92	7,13	7,31	7,49
50 m²	5,66	5,93	6,15	6,35	6,52	6,68	6,83
75 m²	5,26	5,49	5,68	5,85	6,00	6,15	6,30
100 m²	4,90	5,10	5,27	5,42	5,55	5,67	5,78
125 m²	4,58	4,76	4,91	5,04	5,16	5,26	5,36

Korrekturabschlag bei abweichendes Baujahr:

Baujahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Korrekturfaktor	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14