

# Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2017 für den Sprengel Stade

## Lkr. Heidekreis:

Baujahr* Bodenrichtwert	1910	1930	1950	1970	1990	2010
bis 120 €/m <sup>2</sup>	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 €/m <sup>2</sup>	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 €/m <sup>2</sup>	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. Osterholz:

Wohnfläche	Bodenrichtwert			
	40	60	80	100
40	5,95	6,12	6,28	6,40
60	5,58	5,73	5,88	6,02
80	5,30	5,43	5,57	5,70
100	5,07	5,19	5,32	5,44
120	4,87	4,99	5,11	5,22

Wohnfläche	Bodenrichtwert			
	120	140	160	
40	6,60	6,76	6,92	
60	6,16	6,3	6,44	
80	5,83	5,95	6,08	
100	5,55	5,67	5,79	
120	5,33	5,44	5,55	

Korrekturfaktor bei abweichendem Baujahr:

Baujahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Korrekturfaktor	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05

## Lkr. Rotenburg (Wümme):

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

Korrekturfaktor bei abweichendem Baujahr:

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

## Lkr. Stade:

(15% Mittelwertabschlag)

### Mietniveau Wohnungen

Baujahr	1975	1985	1995	2005	2015	BRW bei 80 €/m <sup>2</sup>
€/m <sup>2</sup>	4,95	5,30	5,80	6,55	7,60	

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>70</b>	<b>80</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>110</b>
Korrekturfaktor	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95

Korrekturfaktor bei abweichender Lage

<b>Lage (Bodenrichtwe</b>	<b>40</b>	<b>80</b>	<b>120</b>	<b>160</b>	<b>200</b>
Korrekturfaktor	0,90	1,00	1,08	1,15	1,22

### Mietniveau Wohnhäuser

Baujahr	1975	1985	1995	2005	2015	BRW bei 80 €/m <sup>2</sup>
€/m <sup>2</sup>	6,35	6,50	6,70	6,95	7,30	

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>140</b>	<b>160</b>	<b>180</b>	<b>200</b>
Korrekturfaktor	1,13	1,05	1,00	0,97	0,94	0,93	0,91

Korrekturfaktor bei abweichender Lage

<b>Lage (Bodenrichtwe</b>	<b>40</b>	<b>80</b>	<b>120</b>	<b>160</b>	<b>200</b>
Korrekturfaktor	0,88	1,00	1,10	1,18	1,26

## Lkr. Verden

<b>Baujahr*</b>	<b>1910</b>	<b>1930</b>	<b>1950</b>	<b>1970</b>	<b>1990</b>	<b>2010</b>
<b>Bodenrichtwert</b>						
<b>über 160 €/m<sup>2</sup></b>	5,65 (4,55 - 6,80)	5,75 (4,65 - 6,90)	5,90 (4,80 - 7,05)	6,15 (5,00 - 7,25)	6,40 (5,30 - 7,55)	6,80 (5,70 - 7,95)
<b>bis 160 €/m<sup>2</sup></b>	5,25 (4,15 - 6,35)	5,35 (4,25 - 6,45)	5,50 (4,40 - 6,60)	5,70 (4,60 - 6,85)	6,00 (4,90 - 7,10)	6,40 (5,30 - 7,50)
<b>bis 120 €/m<sup>2</sup></b>	4,85 (3,75 - 5,95)	4,95 (3,85 - 6,05)	5,10 (4,00 - 6,20)	5,30 (4,20 - 6,40)	5,60 (4,50 - 6,70)	6,00 (4,90 - 7,10)
<b>bis 80 €/m<sup>2</sup></b>	4,45 (3,30 - 5,55)	4,55 (3,40 - 5,65)	4,70 (3,55 - 5,80)	4,90 (3,80 - 6,00)	5,20 (4,10 - 6,30)	5,60 (4,45 - 6,70)
<b>bis 40 €/m<sup>2</sup></b>	4,00 (2,90 - 5,15)	4,10 (3,00 - 5,25)	4,25 (3,15 - 5,40)	4,50 (3,35 - 5,60)	4,80 (3,65 - 5,90)	5,15 (4,05 - 6,30)

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

Korrekturfaktor Wohnfläche: (für Wohnungen)

Wohnfläche	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,31	1,14	1,04	0,97	0,91	0,86	0,83	0,79

**Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,15** (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften)

Anwendung für die Gemeinden: Achim, Baden, Blender, Fischerhude, Ottersberg, Oyten, Thedinghausen  
Für das restliche Gebiet gilt der Mietspiegel für Verden und Umgebung.