

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2015 für den Sprengel Lüneburg

Lkr. Harburg Hamburger Umland

NETTOMONATSMIETE in €/m ²						
Region	Hamburger Umland (Entfernung 17,5 km, s. Seite 55)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2011	2012 – 2014
bis 40	7,40	8,00	8,70	9,20	9,80	10,10
40 – 60	6,80	7,40	8,00	8,50	9,10	9,40
60 – 80	6,30	6,90	7,40	8,00	8,50	8,80
80 – 100	5,90	6,50	7,00	7,50	8,00	8,40
über 100	5,50	6,10	6,60	7,10	7,60	7,90
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N. (Entfernung 30 km, s. Seite 55)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2011	2012 – 2014
bis 40	7,30	8,00	8,60	9,10	9,70	10,00
40 – 60	6,70	7,30	7,90	8,40	9,00	9,30
60 – 80	6,20	6,80	7,40	7,90	8,40	8,70
80 – 100	5,80	6,40	6,90	7,40	7,90	8,30
über 100	5,40	6,00	6,50	7,00	7,50	7,80
Region	Lüneburger Heide (übriger Landkreis Harburg; Entfernung 40 km, s. Seite 55)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2011	2012 – 2014
bis 40	6,50	7,10	7,60	8,20	8,70	9,10
40 – 60	5,90	6,50	7,00	7,50	8,00	8,40
60 – 80	5,40	6,00	6,50	7,00	7,50	7,80
80 – 100	5,00	5,60	6,10	6,60	7,10	7,40
über 100	4,70	5,20	5,70	6,20	6,70	7,00

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 – 2011	2012 – 2014
bis 40	7,30	7,60	7,90	8,20	8,50	8,80
40 – 60	6,70	7,00	7,30	7,60	8,00	8,20
60 – 80	6,30	6,60	6,90	7,20	7,50	7,70
80 – 100	6,00	6,20	6,50	6,80	7,10	7,30
über 100	5,70	5,90	6,20	6,50	6,80	7,00
Region	Umfeld Stadt Lüneburg					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2011	2012 – 2014
bis 40	7,00	7,30	7,60	7,90	8,20	8,40
40 – 60	6,40	6,70	7,00	7,30	7,60	7,90
60 – 80	6,00	6,30	6,60	6,90	7,20	7,40
80 – 100	5,70	6,00	6,20	6,50	6,80	7,00
über 100	5,40	5,60	5,90	6,20	6,50	6,70
Region	übriger Landkreis Lüneburg ¹⁾					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2011	2012 – 2014
bis 40	6,20	6,50	6,80	7,10	7,40	7,60
40 – 60	5,70	6,00	6,30	6,60	6,90	7,10
60 – 80	5,30	5,60	5,90	6,10	6,40	6,60
80 – 100	5,00	5,30	5,50	5,80	6,10	6,30
über 100	4,70	5,00	5,20	5,50	5,80	5,90

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 62,- €/m ²)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2011	2012 – 2014
bis 40	5,20	5,60	5,90	6,20	6,50	6,70
40 – 60	4,90	5,30	5,60	5,80	6,10	6,30
60 – 80	4,60	5,00	5,30	5,60	5,90	6,00
80 – 100	4,40	4,80	5,10	5,40	5,60	5,80
über 100	4,30	4,70	5,00	5,20	5,50	5,60
Region	Bad Bevensen (Lagewert 62,- €/m ²)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2011	2012 – 2014
bis 40	5,70	6,10	6,40	6,70	7,00	7,20
40 – 60	5,30	5,70	6,10	6,30	6,60	6,80
60 – 80	5,10	5,50	5,80	6,10	6,40	6,50
80 – 100	4,90	5,30	5,60	5,90	6,10	6,30
über 100	4,70	5,10	5,40	5,70	6,00	6,10
Region	übriger Landkreis Uelzen (Lagewert 36,- €/m ²)					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2011	2012 – 2014
bis 40	4,80	5,20	5,50	5,70	6,00	6,20
40 – 60	4,50	4,80	5,10	5,40	5,70	5,80
60 – 80	4,20	4,60	4,90	5,20	5,40	5,60
80 – 100	4,10	4,40	4,70	5,00	5,20	5,40
über 100	3,90	4,30	4,50	4,80	5,00	5,20

Bad Bevensen

übriger Landkreis Uelzen

Lkr. Lüchow-DannenbergLüchow,
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 – 2011	2012 – 2014
bis 40	4,90	5,20	5,60	6,00	6,50	6,80
40 – 60	4,40	4,70	5,10	5,50	6,00	6,30
60 – 80	4,10	4,40	4,70	5,10	5,60	5,80
80 – 100	3,80	4,10	4,40	4,80	5,20	5,50
über 100	3,50	3,80	4,20	4,50	4,90	5,20
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg					
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2011	2012 – 2014
bis 40	4,40	4,70	5,10	5,50	6,00	6,30
40 – 60	4,00	4,30	4,70	5,00	5,50	5,70
60 – 80	3,60	3,90	4,30	4,70	5,10	5,30
80 – 100	3,40	3,70	4,00	4,30	4,70	5,00
über 100	3,10	3,40	3,70	4,10	4,50	4,70

übriger Landkreis
Lüchow-Dannenberg

Lkr. Celle

Bestandsmieten in Stadt und Landkreis Celle

Nettokaltmiete in €/m ² (von bis)				
baulicher Zustand	Wohnfläche			
	< 40 m ²	41 bis 60 m ²	61 bis 80 m ²	> 81 m ²
mäßig	4,30 bis 5,20	3,30 bis 5,00	3,40 bis 5,20	2,70 bis 4,80
mittel	4,60 bis 5,80	3,90 bis 5,60	4,00 bis 5,80	3,40 bis 5,50
gut	5,10 bis 6,80	4,90 bis 6,60	5,00 bis 6,80	4,50 bis 6,60

Neuvermietungen in Stadt und Landkreis Celle

Nettokaltmiete in €/m ² (von bis)				
baulicher Zustand	Wohnfläche			
	< 40 m ²	41 bis 60 m ²	61 bis 80 m ²	> 81 m ²
mäßig	4,30 bis 5,20	3,30 bis 5,00	3,40 bis 5,20	2,70 bis 4,80
mittel	4,60 bis 5,80	3,90 bis 5,60	4,00 bis 5,80	3,40 bis 5,50
gut	5,10 bis 6,80	4,90 bis 6,60	4,00 - 10,50	4,50 - 10,50

Lkr. Gifhorn

Lkr. Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m ² für den Bereich des Nordkreises Wittingen, Hankensbüttel, Brome, Wesendorf				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1971	1972 bis 2001	2002 - 2012 (Bestandsmieten)	2002 - 2012 (Neuvermietungen)
< 60	3,50 bis 4,50	4,00 bis 5,00	4,50 bis 6,00	5,00 bis 7,00
61 – 80	3,00 bis 4,30	4,00 bis 5,00	4,50 bis 6,00	5,00 bis 7,00
81 – 100	3,00 bis 4,00	3,80 bis 5,00	4,50 bis 6,00	4,50 bis 6,50
> 100	3,25 - 4,25*	3,50 bis 4,50	4,00 bis 6,00	4,50 bis 6,50
Nettokaltmiete in €/m ² für den Bereich des Südkreises Gifhorn Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg, Boldecker Land				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1971	1972 - 2001	2002 - 2012 (Bestandsmieten)	2002 - 2012 (Neuvermietung)
<40		3,40 bis 10,40		4,50 bis 10,40
41 - 60		3,10 bis 5,10	5,00 bis 7,00	4,20 bis 8,50
61 – 60	4,30 bis 5,00	4,00 bis 8,50	5,00 bis 7,00	5,10 bis 8,50
81 – 100	4,00 bis 4,80	3,40 bis 8,70	4,50 bis 6,50	4,10 bis 8,70
> 100	3,70 bis 4,00	4,50 bis 5,30	4,50 bis 6,50	5,00 bis 6,80

* berechnet, nicht im GMB enthalten

Stadt Gifhorn

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

Stadt Wolfsburg

Bestandsmieten

Nettokaltmiete in €/m ² (von bis)				
baulicher Zustand	Wohnfläche			
	< 40 m ²	41 bis 60 m ²	61 bis 80 m ²	> 81 m ²
mäßig	4,00 - 9,10	3,20 - 10,10	2,00 - 9,40	3,20 - 7,00
mittel	4,90 - 11,30	3,50 - 8,60	2,90 - 8,10	3,90 - 8,30
gut	5,00 - 11,00	4,10 - 13,80	3,70 - 13,30	3,90 - 12,50

Neuvermietungen

Nettokaltmiete in €/m ² (von bis)				
baulicher Zustand	Wohnfläche			
	< 40 m ²	41 bis 60 m ²	61 bis 80 m ²	> 81 m ²
mäßig	4,70 - 8,00	4,50 - 10,10	4,30 - 7,50	4,50 - 7,00
mittel	4,90 - 11,30	4,90 - 8,60	4,80 - 7,80	4,20 - 8,30
gut	5,00 - 11,00	5,00 - 13,70	5,00 - 13,30	5,00 - 12,50

Lkr. Helmstedt

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

Lkr. Heidekreis:

Baujahr	1930	1940	1950	1960	1970
Bodenrichtwert 100 €/m ²	4,75	4,85	4,90	5,00	5,15
	(3,65 -6,00)	(3,70 -6,10)	(3,80 -6,20)	(3,90 -6,30)	(4,00 -6,45)
60 €/m ²	4,25	4,30	4,40	4,50	4,60
	(3,20 -4,45)	(3,30 -5,50)	(3,35 -5,60)	(3,45 -5,70)	(3,55 -5,85)
20 €/m ²	3,80	3,85	3,90	4,00	4,10
	(2,80 -4,90)	(2,85 -4,95)	(2,95 -5,05)	(3,00 -5,15)	(3,10 -5,30)

Baujahr	1980	1990	2000	2010
Bodenrichtwert 100 €/m ²	5,25	5,40	5,60	5,80
	(4,10 -6,60)	(4,25 -6,75)	(4,40 -6,95)	(4,55 -7,15)
60 €/m ²	4,75	4,90	5,05	5,25
	(3,65 -6,00)	(3,75 -6,15)	(3,90 -6,35)	(4,05 -6,55)
20 €/m ²	4,25	4,35	4,55	4,70
	(3,20 -5,40)	(3,30 -5,55)	(3,45 -5,75)	(3,60 -5,95)

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnungsgröße

	30	50	70	90	110	130	150
Faktor	1,18	1,08	1,02	0,98	0,95	0,93	0,91

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,10

Lkr. Rotenburg (Wümme):

Wohn- fläche:	Bodenrichtwert ab€/m ²						
	20	40	60	80	100	120	140
ab 25 m ²	6,79	6,99	7,18	7,38	7,58	7,78	7,98
ab 50 m ²	5,79	5,98	6,18	6,38	6,58	6,78	6,97
ab 75 m ²	5,15	5,35	5,55	5,74	5,94	6,14	6,34
ab 100 m ²	4,67	4,87	5,07	5,27	5,47	5,66	5,86
ab 125 m ²	4,29	4,49	4,69	4,88	5,08	5,28	5,48
ab 150 m ²	3,97	4,17	4,36	4,56	4,76	4,96	5,16

Korrekturabschlag bei abweichendem Baujahr:

	Baujahr						
	ab 1950	ab 1960	ab 1970	ab 1980	ab 1990	ab 2000	ab 2010
Korrektur- faktor:	0,94	0,96	0,99	1,01	1,03	1,06	1,08