

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2021 für den Sprengel Lüneburg

Lkr. Harburg

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (31.12.2020)						
Region	Hamburger Umland					
(15% Mittelwertabschlag)	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
	bis 40	9,30	10,50	11,40	12,40	13,30
	40 – 60	7,80	8,70	9,40	10,20	10,90
	60 – 80	7,10	7,90	8,50	9,20	9,80
	80 – 100	6,80	7,60	8,10	8,70	9,30
	über 100	6,70	7,40	7,90	8,50	9,00
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.					
(15% Mittelwertabschlag)	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
	bis 40	9,10	10,20	11,10	12,10	13,00
	40 – 60	7,60	8,50	9,20	10,00	10,60
	60 – 80	7,00	7,80	8,30	9,00	9,60
	80 – 100	6,70	7,40	7,90	8,60	9,10
	über 100	6,50	7,20	7,70	8,30	8,80
Region	Lüneburger Heide					
(10% Mittelwertabschlag)	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
	bis 40	8,50	9,60	10,40	11,30	12,20
	40 – 60	7,10	8,00	8,60	9,30	10,00
	60 – 80	6,60	7,30	7,90	8,50	9,10
	80 – 100	6,30	7,00	7,50	8,10	8,60
	über 100	6,20	6,80	7,30	7,80	8,30

Lkr. Lüneburg

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (31.12.2020)						
Region	Hansestadt Lüneburg					
	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
	bis 40	9,80	10,50	11,10	11,90	12,70
	40 – 60	8,30	8,80	9,30	10,00	10,60
	60 – 80	7,70	8,20	8,60	9,20	9,70
	80 – 100	7,50	7,90	8,30	8,90	9,40
	über 100	7,40	7,80	8,20	8,70	9,20
Region	Umgebung Hansestadt Lüneburg					
	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
	bis 40	8,70	9,30	9,90	10,60	11,30
	40 – 60	7,40	7,90	8,30	8,90	9,50
	60 – 80	6,90	7,30	7,70	8,30	8,80
	80 – 100	6,70	7,10	7,50	8,00	8,50
	über 100	6,60	7,00	7,40	7,90	8,30
Region	übriger Landkreis Lüneburg ⁷					
	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
	bis 40	7,60	8,20	8,70	9,40	10,00
	40 – 60	6,50	6,90	7,40	7,90	8,40
	60 – 80	6,10	6,50	6,90	7,40	7,80
	80 – 100	6,00	6,30	6,70	7,20	7,60
	über 100	5,90	6,30	6,60	7,10	7,50

Korrekturfaktor für die Lage Amt Neuhaus:

Amt Neuhaus 0,95

Lkr. Uelzen

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (31.12.2020)					
Region	Hansestadt Uelzen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	6,00	6,70	7,20	7,70	8,10
40 – 60	5,60	6,10	6,50	6,90	7,20
60 – 80	5,30	5,70	6,00	6,30	6,60
80 – 100	5,00	5,40	5,60	5,90	6,10
über 100	4,80	5,10	5,30	5,50	5,70
Region	Bad Bevensen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	6,80	7,40	7,90	8,50	9,00
40 – 60	6,20	6,70	7,10	7,50	7,80
60 – 80	5,70	6,20	6,40	6,80	7,10
80 – 100	5,40	5,70	6,00	6,30	6,50
über 100	5,10	5,40	5,60	5,90	6,10
Region	übriger Landkreis Uelzen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	5,60	6,30	6,70	7,20	7,70
40 – 60	5,30	5,80	6,10	6,50	6,90
60 – 80	5,10	5,40	5,70	6,00	6,30
80 – 100	4,80	5,10	5,40	5,60	5,90
über 100	4,60	4,90	5,10	5,30	5,50

Lkr. Lüchow-Dannenberg

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (31.12.2020)					
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	5,90	6,70	7,40	8,40	9,40
40 – 60	4,90	5,40	5,90	6,60	7,30
60 – 80	4,40	4,80	5,20	5,80	6,30
80 – 100	4,10	4,40	4,80	5,20	5,70
über 100	3,90	4,20	4,50	4,90	5,30
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2017	ab 2018
bis 40	5,10	5,80	6,50	7,40	8,40
40 – 60	4,30	4,80	5,30	6,00	6,60
60 – 80	3,90	4,30	4,70	5,20	5,70
80 – 100	3,70	4,00	4,40	4,80	5,20
über 100	3,50	3,80	4,10	4,50	4,90

Lkr. Celle

Bestandsmieten in Stadt und Landkreis Celle

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,80 - 4,20	3,50 - 4,20	4,10 - 5,20	4,10 - 5,20
mittel	5,00 - 5,80	5,00 - 5,80	5,00 - 5,80	5,00 - 5,80
gut	5,50 - 7,00	5,50 - 6,80	5,50 - 6,80	5,50 - 6,80

Neuvermietungen in Stadt und Landkreis Celle

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2019				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,50 - 5,00	4,50 - 4,90	4,50 - 5,00	4,50 - 5,00
mittel	5,00 - 5,30	5,00 - 5,80	5,30 - 5,80	5,00 - 5,50
gut	5,30 - 7,00	5,30 - 6,80	6,00 - 6,80	5,30 - 6,80

Lkr. Gifhorn

Lkr. Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich Nordkreis Gifhorn				
Wittingen, Hankensbüttel, Brome und Wesendorf				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	4,00 - 5,00	3,00 - 4,50	3,00 - 4,50	3,00 - 4,00
mittel	4,50 - 6,00	4,00 - 5,00	3,50 - 5,00	3,50 - 4,50
gut	5,00 - 7,00	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 (Spanne) für den Bereich Südkreis Gifhorn					
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)				
	≤ 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	6,00 - 10,50	6,50 - 10,50	6,00 - 10,00	5,50 - 10,00	6,00 - 10,00

Stadt Gifhorn

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich der Stadt				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,10 - 5,80	4,10 - 6,00	3,50 - 5,00	3,50 - 4,50
mittel	4,80 - 6,40	3,60 - 6,50	4,00 - 6,50	4,30 - 8,70
gut	6,00 - 13,00	6,00 - 9,00	5,80 - 9,00	5,00 - 9,00
Neuvermietung	7,00 - 13,00	7,00 - 10,50	7,00 - 10,50	*

Stadt Wolfsburg

Bestandsmieten

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

Neuvermietungen

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2019				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,00 - 10,00	5,00 - 10,20	5,00 - 7,50	5,00 - 8,00
mittel	4,90 - 9,30	5,20 - 8,80	4,90 - 9,80	5,10 - 9,90
gut	6,70 - 12,30	5,60 - 13,70	5,60 - 13,90	5,60 - 13,10

Lkr. Helmstedt

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,00 - 6,60	2,10 - 6,50	2,20 - 6,00	2,00 - 6,20
mittel	4,30 - 6,60	2,50 - 6,70	2,50 - 6,70	3,40 - 6,00
gut	6,50 - 7,60	4,60 - 8,40	3,50 - 8,50	4,20 - 8,50

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2019				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,00 - 6,20	3,50 - 6,50	4,40 - 6,60	3,00 - 6,00
mittel	4,30 - 6,20	3,90 - 6,70	4,40 - 6,70	3,50 - 6,00
gut	6,60 - 7,60	4,90 - 8,40	4,90 - 8,50	4,50 - 8,50

Nettokaltmieten in €/m ²					
Bereich	Wohnfläche (m ²)				
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
Stadt Helmstedt	3,70 - 7,00	3,30 - 7,00	3,50 - 7,00	3,00 - 7,00	3,00 - 6,50
Stadt Königslutter	3,50 - 6,50	3,70 - 8,00	4,00 - 7,00	3,50 - 7,50	3,50 - 7,50
Stadt Schöningen	3,50 - 5,50	3,30 - 6,00	3,50 - 6,50	3,00 - 6,00	3,00 - 6,00
Gemeinde Lehre	4,00 - 10,00	4,50 - 10,00	4,00 - 9,00	4,00 - 8,00	4,00 - 8,50
Gemeinde Velpke	7,00 - 7,50	4,50 - 8,00	4,00 - 8,00	3,50 - 8,00	3,50 - 8,00
Gemeinde Grasleben	*	3,50 - 6,00	3,50 - 5,50	3,50 - 5,00	3,30 - 5,00

Lkr. Heidekreis:

Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert							
über 240 €/m²	6,15 (4,75 - 7,75)	6,45 (5,00 - 8,10)	6,75 (5,25 - 8,40)	7,00 (5,50 - 8,75)	7,35 (5,75 - 9,05)	7,65 (6,05 - 9,40)	7,95 (6,30 - 9,75)
bis 240 €/m²	6,00 (4,60 - 7,60)	6,25 (4,85 - 7,90)	6,55 (5,10 - 8,20)	6,85 (5,35 - 8,55)	7,15 (5,60 - 8,85)	7,45 (5,85 - 9,20)	7,75 (6,15 - 9,55)
bis 200 €/m²	5,80 (4,45 - 7,35)	6,10 (4,65 - 7,70)	6,35 (4,90 - 8,00)	6,65 (5,15 - 8,30)	6,95 (5,54 - 8,65)	7,25 (5,70 - 9,00)	7,55 (5,95 - 9,30)
bis 160 €/m²	5,60 (4,25 - 7,15)	5,90 (4,50 - 7,45)	6,15 (4,75 - 7,75)	6,45 (5,00 - 8,05)	6,70 (5,25 - 8,40)	7,00 (5,50 - 8,75)	7,30 (5,75 - 9,05)
bis 120 €/m²	5,40 (4,05 - 6,90)	5,65 (4,30 - 7,20)	5,90 (4,55 - 7,50)	6,20 (4,80 - 7,80)	6,50 (5,00 - 8,15)	6,75 (5,30 - 8,45)	7,05 (5,55 - 8,80)
bis 80 €/m²	5,15 (3,85 - 6,60)	5,40 (4,05 - 6,90)	5,65 (4,30 - 7,20)	5,90 (4,55 - 7,50)	6,20 (4,80 - 7,80)	6,50 (5,00 - 8,15)	6,75 (5,30 - 8,45)
bis 40 €/m²	4,80 (3,55 - 6,25)	5,05 (3,80 - 6,50)	5,30 (4,00 - 6,80)	5,60 (4,25 - 7,10)	5,85 (4,45 - 7,40)	6,10 (4,70 - 7,75)	6,40 (4,95 - 8,05)

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

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnungsgröße

Fläche	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,16	1,08	1,03	0,98	0,93	0,90	0,86	0,83

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,07 (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften)

Lkr. Rotenburg (Wümme):

Mietniveau Wohnhäuser (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

(€/m²)	Baujahr						
	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2020
25 €/m²	4,73	4,82	4,91	5,00	5,10	5,20	6,38
50 €/m²	5,08	5,18	5,28	5,39	5,50	5,61	6,80
100 €/m²	5,65	5,77	5,89	6,02	6,15	6,28	7,48
150 €/m²	6,16	6,30	6,44	6,58	6,73	6,89	8,07

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m²	60	80	100	120
Korrekturfaktor	1,20	1,13	1,06	1,00
Wohnfläche in m²	140	160	180	200
Korrekturfaktor	0,94	0,89	0,85	0,81

Mietniveau Wohnungen

(€/m²)	Baujahr						
	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
25 €/m²	5,20	5,37	5,56	5,75	5,94	6,15	6,38
50 €/m²	5,51	5,70	5,90	6,11	6,33	6,56	6,80
100 €/m²	6,00	6,22	6,44	6,68	6,93	7,20	7,48
150 €/m²	6,42	6,66	6,91	7,18	7,46	7,76	8,07
200 €/m²	6,81	7,07	7,35	7,64	7,95	8,28	8,63

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m²	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,25	1,10	1,00	0,92	0,86	0,81