

# Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2021 für den Sprengel Stade

## Lkr. Heidekreis:

Baujahr* Bodenrichtwert	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 240 €/m <sup>2</sup>	6,15	6,45	6,75	7,00	7,35	7,65	7,95
	(4,75 - 7,75)	(5,00 - 8,10)	(5,25 - 8,40)	(5,50 - 8,75)	(5,75 - 9,05)	(6,05 - 9,40)	(6,30 - 9,75)
bis 240 €/m <sup>2</sup>	6,00	6,25	6,55	6,85	7,15	7,45	7,75
	(4,60 - 7,60)	(4,85 - 7,90)	(5,10 - 8,20)	(5,35 - 8,55)	(5,60 - 8,85)	(5,85 - 9,20)	(6,15 - 9,55)
bis 200 €/m <sup>2</sup>	5,80	6,10	6,35	6,65	6,95	7,25	7,55
	(4,45 - 7,35)	(4,65 - 7,70)	(4,90 - 8,00)	(5,15 - 8,30)	(5,54 - 8,65)	(5,70 - 9,00)	(5,95 - 9,30)
bis 160 €/m <sup>2</sup>	5,60	5,90	6,15	6,45	6,70	7,00	7,30
	(4,25 - 7,15)	(4,50 - 7,45)	(4,75 - 7,75)	(5,00 - 8,05)	(5,25 - 8,40)	(5,50 - 8,75)	(5,75 - 9,05)
bis 120 €/m <sup>2</sup>	5,40	5,65	5,90	6,20	6,50	6,75	7,05
	(4,05 - 6,90)	(4,30 - 7,20)	(4,55 - 7,50)	(4,80 - 7,80)	(5,00 - 8,15)	(5,30 - 8,45)	(5,55 - 8,80)
bis 80 €/m <sup>2</sup>	5,15	5,40	5,65	5,90	6,20	6,50	6,75
	(3,85 - 6,60)	(4,05 - 6,90)	(4,30 - 7,20)	(4,55 - 7,50)	(4,80 - 7,80)	(5,00 - 8,15)	(5,30 - 8,45)
bis 40 €/m <sup>2</sup>	4,80	5,05	5,30	5,60	5,85	6,10	6,40
	(3,55 - 6,25)	(3,80 - 6,50)	(4,00 - 6,80)	(4,25 - 7,10)	(4,45 - 7,40)	(4,70 - 7,75)	(4,95 - 8,05)

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

### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnungsgröße

Wohnfläche	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. Osterholz:

Wohnungen

Lage (BRW)	Baujahr					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m <sup>2</sup>	5,37	5,57	5,78	5,99	6,22	6,46
Lage 100 €/m <sup>2</sup>	5,98	6,21	6,45	6,69	6,95	7,22
Lage 150 €/m <sup>2</sup>	6,51	6,76	7,02	7,29	7,58	7,88
Lage 200 €/m <sup>2</sup>	7,00	7,27	7,55	7,85	8,16	8,48

### Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,36	1,13	1,00	0,91	0,83	0,78

### Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	1 - 4	5 - 10	> 10
Korrekturfaktor	1,06	1,00	0,94

## Lkr. Rotenburg (Wümme):

### Mietniveau Wohnhäuser (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Lage (€/m <sup>2</sup> )	Baujahr					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 25 €/m <sup>2</sup>	4,73	4,82	4,91	5,00	5,10	5,20
Lage 50 €/m <sup>2</sup>	5,08	5,18	5,28	5,39	5,50	5,61
Lage 100 €/m <sup>2</sup>	5,65	5,77	5,89	6,02	6,15	6,28
Lage 150 €/m <sup>2</sup>	6,16	6,30	6,44	6,58	6,73	6,89

### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	60	80	100	120	140	160	180	200
Korrekturfaktor	1,20	1,13	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85	0,81

### Mietniveau Wohnungen

Lage (€/m <sup>2</sup> )	Baujahr						
	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 25 €/m <sup>2</sup>	5,20	5,37	5,56	5,75	5,94	6,15	6,38
Lage 50 €/m <sup>2</sup>	5,51	5,70	5,90	6,11	6,33	6,56	6,80
Lage 100 €/m <sup>2</sup>	6,00	6,22	6,44	6,68	6,93	7,20	7,48
Lage 150 €/m <sup>2</sup>	6,42	6,66	6,91	7,18	7,46	7,76	8,07
Lage 200 €/m <sup>2</sup>	6,81	7,07	7,35	7,64	7,95	8,28	8,63

### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,25	1,10	1,00	0,92	0,86	0,81

## Lkr. Stade:

### Mietniveau Wohnhäuser

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

(15% Mittelwertabschlag)

Lage (€/m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )				
	75	100	125	150	175
Lage 50 €/m <sup>2</sup>	6,80	5,99	5,44	5,03	4,71
Lage 100 €/m <sup>2</sup>	8,59	7,79	7,24	6,82	6,50
Lage 150 €/m <sup>2</sup>	9,56	8,75	8,20	7,79	7,47
Lage 200 €/m <sup>2</sup>	10,21	9,41	8,85	8,44	8,12
Lage 250 €/m <sup>2</sup>	10,70	9,89	9,34	8,93	8,61

Der Einfluss des Baujahres konnte nicht signifikant nachgewiesen werden

### Mietniveau Wohnungen

Lage (€/m <sup>2</sup> )	Baujahr					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m <sup>2</sup>	5,15	5,49	5,86	6,26	6,70	7,18
Lage 150 €/m <sup>2</sup>	6,40	6,85	7,35	7,88	8,47	9,12
Lage 250 €/m <sup>2</sup>	7,22	7,74	8,32	8,95	9,64	10,41
Lage 330 €/m <sup>2</sup>	7,75	8,32	8,95	9,65	10,41	11,26
Lage 450 €/m <sup>2</sup>	8,43	9,07	9,78	10,56	11,42	12,37

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche						
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,15	1,06	1,00	0,96	0,92	0,89

### Korrekturfaktor für Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Anz. d. Wohnungen	1 - 4	5 - 10	> 10
Korrekturfaktor	1,09	1,00	0,92

## Lkr. Verden

Baujahr*	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
<b>Bodenrichtwert</b>								
<b>über 240 €/m<sup>2</sup></b>	6,60 (5,05 - 8,30)	6,95 (5,40 - 8,75)	7,35 (5,75 - 9,15)	7,75 (6,10 - 9,60)	8,15 (6,45 - 10,05)	8,60 (6,85 - 10,55)	9,00 (7,20 - 11,00)	9,45 (7,60 - 11,50)
<b>bis 240 €/m<sup>2</sup></b>	6,25 (4,75 - 7,95)	6,60 (5,10 - 8,35)	7,00 (5,40 - 8,75)	7,35 (5,75 - 9,20)	7,75 (6,10 - 9,65)	8,20 (6,45 - 10,10)	8,60 (6,85 - 10,55)	9,00 (7,20 - 11,00)
<b>bis 200 €/m<sup>2</sup></b>	5,90 (4,45 - 7,55)	6,25 (4,80 - 7,95)	6,60 (5,10 - 8,35)	7,00 (5,45 - 8,75)	7,40 (5,75 - 9,20)	7,80 (6,10 - 9,65)	8,20 (6,50 - 10,10)	8,60 (6,85 - 10,55)
<b>bis 160 €/m<sup>2</sup></b>	5,55 (4,20 - 7,15)	5,90 (4,50 - 7,55)	6,25 (4,80 - 7,95)	6,65 (5,10 - 8,35)	7,00 (5,45 - 8,80)	7,40 (5,80 - 9,20)	7,80 (6,15 - 9,65)	8,20 (6,50 - 10,10)
<b>bis 120 €/m<sup>2</sup></b>	5,25 (3,90 - 6,80)	5,60 (4,20 - 7,20)	5,95 (4,50 - 7,55)	6,30 (4,80 - 7,95)	6,65 (5,10 - 8,40)	7,05 (5,45 - 8,80)	7,40 (5,80 - 9,25)	7,80 (6,15 - 9,70)
<b>bis 80 €/m<sup>2</sup></b>	4,95 (3,65 - 6,45)	5,25 (3,90 - 6,80)	5,60 (4,20 - 7,20)	5,95 (4,50 - 7,60)	6,30 (4,80 - 8,00)	6,65 (5,15 - 8,40)	7,05 (5,45 - 8,85)	7,45 (5,80 - 9,25)
<b>bis 40 €/m<sup>2</sup></b>	4,65 (3,35 - 6,10)	4,95 (3,65 - 6,45)	5,25 (3,90 - 6,85)	5,60 (4,20 - 7,20)	5,95 (4,50 - 7,60)	6,30 (4,80 - 8,00)	6,70 (5,15 - 8,40)	7,05 (5,50 - 8,85)

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

### Korrekturfaktor Wohnfläche:

Wohnfläche	30	50	70	90	110	130
Faktor	1,22	1,11	1,03	0,97	0,92	0,89

Wohnfläche	150	170	190	210
Faktor	0,85	0,82	0,80	0,77

**Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,11** (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften)

Anwendung für die Gemeinden: Achim, Baden, Blender, Fischerhude, Ottersberg, Oyten, Thedinghausen