

## Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2022 für den Sprengel Lüneburg

### Lkr. Harburg

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> (01.01.2022)						
Region <b>Hamburger Umland</b>						
(15% Mittelwertabschlag)	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
	bis 40	10,10	11,30	12,30	13,40	14,40
	40 – 60	8,40	9,30	10,10	10,90	11,70
	60 – 80	7,70	8,50	9,10	9,90	10,50
	80 – 100	7,30	8,10	8,70	9,30	9,90
	über 100	7,10	7,90	8,40	9,00	9,60
Region <b>Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.</b>						
(15% Mittelwertabschlag)	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
	bis 40	9,80	11,00	11,90	13,00	14,00
	40 – 60	8,10	9,10	9,80	10,70	11,40
	60 – 80	7,50	8,30	8,90	9,60	10,30
	80 – 100	7,10	7,90	8,40	9,10	9,70
	über 100	7,00	7,70	8,20	8,80	9,40
Region <b>Lüneburger Heide</b>						
(10% Mittelwertabschlag)	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
	bis 40	9,10	10,30	11,20	12,20	13,10
	40 – 60	7,60	8,50	9,20	10,00	10,70
	60 – 80	7,00	7,80	8,40	9,10	9,70
	80 – 100	6,70	7,50	8,00	8,60	9,20
	über 100	6,60	7,30	7,80	8,40	8,90

### Lkr. Lüneburg

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> (01.01.2022)						
Region <b>Hansestadt Lüneburg</b>						
	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
	bis 40	10,10	10,80	11,40	12,30	13,10
	40 – 60	8,50	9,00	9,50	10,20	10,90
	60 – 80	7,90	8,40	8,80	9,40	10,00
	80 – 100	7,60	8,10	8,50	9,10	9,60
	über 100	7,50	8,00	8,40	8,90	9,40
Region <b>Umgebung Hansestadt Lüneburg</b>						
	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
	bis 40	9,00	9,60	10,20	10,90	11,70
	40 – 60	7,60	8,10	8,50	9,20	9,70
	60 – 80	7,10	7,50	7,90	8,50	9,00
	80 – 100	6,90	7,30	7,70	8,20	8,70
	über 100	6,80	7,20	7,60	8,10	8,50
Region <b>übriger Landkreis Lüneburg<sup>1</sup></b>						
	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
	bis 40	7,90	8,40	9,00	9,70	10,30
	40 – 60	6,70	7,20	7,60	8,10	8,70
	60 – 80	6,30	6,70	7,10	7,60	8,00
	80 – 100	6,10	6,50	6,90	7,30	7,80
	über 100	6,10	6,50	6,80	7,30	7,70

Korrekturfaktor für die Lage Amt Neuhaus:

Amt Neuhaus                      0,96 - übriger Landkreis

### Lkr. Uelzen

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> (01.01.2022)					
---------------------------------------------------	--	--	--	--	--

Grundstücksmarktberichte für den Sprengel Stade

<b>Region Hansestadt Uelzen</b>					
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
[m <sup>2</sup> ]	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	6,90	7,50	8,00	8,50	9,00
40 – 60	6,20	6,70	7,10	7,50	7,90
60 – 80	5,80	6,30	6,60	7,00	7,30
80 – 100	5,60	6,00	6,30	6,70	7,00
über 100	5,40	5,80	6,10	6,40	6,70
<b>Region Bad Bevensen</b>					
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
[m <sup>2</sup> ]	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	7,50	8,20	8,70	9,30	9,70
40 – 60	6,70	7,30	7,70	8,10	8,50
60 – 80	6,30	6,80	7,10	7,50	7,90
80 – 100	6,00	6,40	6,80	7,10	7,50
über 100	5,80	6,20	6,50	6,90	7,20
<b>Region übriger Landkreis Uelzen</b>					
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
[m <sup>2</sup> ]	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	6,50	7,10	7,50	8,00	8,50
40 – 60	5,90	6,40	6,70	7,10	7,50
60 – 80	5,50	6,00	6,30	6,70	7,00
80 – 100	5,30	5,70	6,00	6,40	6,60
über 100	5,20	5,50	5,80	6,10	6,40

## Lkr. Lüchow-Dannenberg

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup> (01.01.2022)</b>					
<b>Region Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker</b>					
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
[m <sup>2</sup> ]	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	6,00	6,80	7,50	8,60	9,50
40 – 60	5,00	5,50	6,00	6,70	7,40
60 – 80	4,50	4,90	5,30	5,90	6,40
80 – 100	4,10	4,50	4,80	5,30	5,80
über 100	3,90	4,20	4,50	5,00	5,30
<b>Region übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>					
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
[m <sup>2</sup> ]	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	5,20	5,90	6,60	7,60	8,60
40 – 60	4,40	4,90	5,40	6,10	6,70
60 – 80	4,00	4,40	4,80	5,30	5,90
80 – 100	3,80	4,10	4,40	4,90	5,30
über 100	3,60	3,90	4,20	4,60	5,00

## Lkr. Celle

Bestandsmieten in Stadt und Landkreis Celle

<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> (Spanne) Bestandsmieten</b>				
<b>baulicher Zustand</b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>			
	<b>≤ 40</b>	<b>41 bis 60</b>	<b>61 bis 80</b>	<b>&gt; 80</b>
einfach	2,80 - 4,20	3,70 - 5,20	4,10 - 5,20	4,10 - 5,20
mittel	5,20 - 5,50	5,50 - 5,80	5,20 - 5,80	5,00 - 5,80
gut	5,50 - 6,30	5,80 - 7,00	5,50 - 7,00	5,50 - 7,00

**Neuvermietungen in Stadt und Landkreis Celle**

<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.202</b>				
<b>baulicher Zustand</b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>			
	<b>≤ 40</b>	<b>41 bis 60</b>	<b>61 bis 80</b>	<b>&gt; 80</b>
einfach	4,50 - 5,00	4,50 - 4,90	4,50 - 5,00	4,50 - 5,00
mittel	5,00 - 5,30	5,00 - 5,50	5,30 - 5,80	5,00 - 5,50
gut	5,20 - 6,20	5,30 - 5,80	6,20 - 7,00	5,30 - 6,30

**Lkr. Gifhorn**  
Lkr. Gifhorn

<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> (Spanne) für den Bereich Nordkreis Gifhorn</b>				
<b>Wittingen, Hankensbüttel, Brome und Wesendorf</b>				
<b>baulicher Zustand</b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>			
	<b>≤ 60</b>	<b>61 bis 80</b>	<b>81 bis 100</b>	<b>&gt; 100</b>
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

\* keine Daten ermittelt

<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> (Spanne) für den Bereich Südkreis Gifhorn</b>					
<b>baulicher Zustand</b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>				
	<b>≤ 40</b>	<b>41 bis 60</b>	<b>61 bis 80</b>	<b>81 bis 100</b>	<b>&gt; 100</b>
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

\* keine Daten ermittelt

**Stadt Gifhorn**

<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> (Spanne) für den Bereich der Stadt</b>				
<b>baulicher Zustand</b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>			
	<b>≤ 40</b>	<b>41 bis 60</b>	<b>61 bis 80</b>	<b>&gt; 80</b>
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	6,50 - 13,00	6,50 - 9,00	6,00 - 9,00	6,00 - 9,00
Neuvermietung	7,00 - 13,00	7,00 - 10,50	7,00 - 10,50	*

\* keine Daten ermittelt

**Stadt Wolfsburg**

<b>Bestandsmieten</b>				
<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> (Spanne) Bestandsmieten</b>				
<b>baulicher Zustand</b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>			
	<b>≤ 40</b>	<b>41 bis 60</b>	<b>61 bis 80</b>	<b>&gt; 80</b>
einfach	4,00 - 10,00	4,20 - 12,50	3,10 - 13,40	2,30 - 8,10
mittel	4,70 - 11,90	4,60 - 9,70	3,00 - 9,90	4,00 - 10,70
gut	6,00 - 12,30	5,00 - 13,80	4,00 - 13,30	5,10 - 13,10

<b>Neuvermietungen</b>				
<b>Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2020</b>				
<b>baulicher Zustand</b>	<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>			
	<b>≤ 40</b>	<b>41 bis 60</b>	<b>61 bis 80</b>	<b>&gt; 80</b>
einfach	5,10 - 10,00	3,70 - 10,00	5,00 - 10,00	5,30 - 7,50
mittel	5,10 - 10,90	4,70 - 9,70	4,70 - 9,10	5,40 - 10,70
gut	7,30 - 12,30	6,10 - 13,80	6,00 - 13,40	5,60 - 13,00

## Lkr. Helmstedt

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,00 - 6,20	2,10 - 6,50	2,20 - 6,50	2,00 - 6,20
mittel	4,00 - 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 <sup>2</sup> (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2020				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,00 - 6,20	3,50 - 6,50	4,40 - 6,60	3,50 - 6,20
mittel	4,30 - 6,20	3,90 - 6,70	4,40 - 6,70	3,50 - 6,00
gut	6,60 - 7,60	5,00 - 8,40	4,90 - 8,50	4,50 - 8,50

x

Nettokaltmieten in €/m <sup>2</sup>					
Bereich	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )				
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
Stadt Helmstedt	3,70 - 7,00	3,50 - 7,00	3,50 - 7,00	3,00 - 7,00	3,00 - 6,50
Stadt Königslutter	3,50 - 6,80	3,70 - 8,40	3,70 - 8,50	3,50 - 8,00	3,50 - 7,50
Stadt Schöninge	3,50 - 5,50	3,70 - 6,20	3,60 - 6,70	3,50 - 6,50	3,00 - 6,00
Gemeinde Lehre	5,00 - 11,00	4,50 - 10,50	4,00 - 10,00	4,00 - 9,50	4,00 - 9,00
Gemeinde Velpke	6,50 - 7,50	4,50 - 8,30	4,00 - 9,00	4,00 - 8,50	3,50 - 8,00
Gemeinde Grasleben	*	3,50 - 6,40	3,50 - 6,00	3,50 - 5,50	3,30 - 5,00

## Lkr. Heidekreis:

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

\* gewichtetes Mittel aus Ursprungsjahr (zu1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

\*\* wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnungsgröße

Fläche	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,15	1,08	1,02	0,98	0,94	0,91	0,87	0,84

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

Korrekturfaktor für "Altbauten" (Baujahr vor 1945): 1,08

## Lkr. Rotenburg (Wümme):

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

Lage	Baujahr						
	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2020
25 €/m <sup>2</sup>	4,73	4,82	4,91	5,00	5,10	5,20	6,38
50 €/m <sup>2</sup>	5,08	5,18	5,28	5,39	5,50	5,61	6,80
100 €/m <sup>2</sup>	5,65	5,77	5,89	6,02	6,15	6,28	7,48
150 €/m <sup>2</sup>	6,16	6,30	6,44	6,58	6,73	6,89	8,07

**Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche**

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

**Mietniveau Wohnungen**

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