

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2023 für den Sprengel Lüneburg

Lkr. Harburg

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (01.01.2023)						
Region	Hamburger Umland					
(15% Mittelwertabschlag)	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
	bis 40	10,10	11,40	12,30	13,40	14,50
	40 – 60	8,40	9,30	10,10	11,00	11,70
	60 – 80	7,60	8,50	9,10	9,90	10,50
	80 – 100	7,30	8,00	8,60	9,30	9,90
	über 100	7,10	7,80	8,30	9,00	9,50
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.					
(15% Mittelwertabschlag)	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
	bis 40	9,90	11,10	12,00	13,20	14,10
	40 – 60	8,20	9,10	9,80	10,70	11,40
	60 – 80	7,50	8,30	8,90	9,70	10,30
	80 – 100	7,10	7,90	8,40	9,10	9,70
	über 100	6,90	7,60	8,20	8,80	9,30
Region	Lüneburger Heide					
(10% Mittelwertabschlag)	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
	bis 40	9,20	10,30	11,20	12,30	13,20
	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	7,40	7,90	8,60	9,10
	über 100	6,60	7,20	7,70	8,30	8,90

Lkr. Lüneburg

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (01.01.2023)						
Region	Hansestadt Lüneburg					
	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
	bis 40	9,50	10,10	10,70	11,50	12,20
	40 – 60	8,00	8,50	8,90	9,60	10,20
	60 – 80	7,40	7,80	8,30	8,80	9,40
	80 – 100	7,20	7,60	8,00	8,50	9,00
	über 100	7,10	7,50	7,90	8,40	8,80
Region	Umgebung Hansestadt Lüneburg					
	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
	bis 40	8,40	8,90	9,50	10,20	10,90
	40 – 60	7,10	7,50	8,00	8,60	9,10
	60 – 80	6,60	7,00	7,40	7,90	8,40
	80 – 100	6,40	6,80	7,20	7,70	8,10
	über 100	6,40	6,70	7,10	7,60	8,00
Region	übriger Landkreis Lüneburg					
	Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
		bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
	bis 40	7,40	7,90	8,40	9,10	9,70
	40 – 60	6,30	6,70	7,10	7,60	8,10
	60 – 80	5,90	6,30	6,60	7,10	7,60
	80 – 100	5,80	6,10	6,40	6,90	7,30
	über 100	5,70	6,10	6,40	6,80	7,20

Korrekturfaktor für die Lage Amt Neuhaus 0,96

Lkr. Uelzen

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (01.01.2023)					
Region	Hansestadt Uelzen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	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	6,30	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	5,60	5,80	6,20	6,40
Region	Bad Bevensen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	7,10	7,70	8,20	8,80	9,20
40 – 60	6,40	6,90	7,30	7,80	8,10
60 – 80	6,00	6,40	6,80	7,20	7,50
80 – 100	5,70	6,20	6,50	6,90	7,10
über 100	5,60	6,00	6,30	6,60	6,90
Region	übriger Landkreis Uelzen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	6,10	6,70	7,10	7,60	8,00
40 – 60	5,60	6,00	6,40	6,80	7,10
60 – 80	5,30	5,70	6,00	6,30	6,60
80 – 100	5,10	5,50	5,70	6,10	6,30
über 100	5,00	5,30	5,60	5,90	6,10

Lkr. Lüchow-Dannenberg

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (01.01.2023)					
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	5,70	6,40	7,10	8,20	9,10
40 – 60	4,70	5,20	5,70	6,50	7,10
60 – 80	4,20	4,70	5,10	5,60	6,20
80 – 100	4,00	4,30	4,60	5,10	5,60
über 100	3,80	4,10	4,40	4,80	5,20
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	4,90	5,60	6,30	7,20	8,20
40 – 60	4,20	4,70	5,10	5,80	6,50
60 – 80	3,80	4,20	4,60	5,10	5,60
80 – 100	3,60	3,90	4,20	4,70	5,10
über 100	3,40	3,70	4,00	4,40	4,80

Lkr. Celle

Bestandsmieten in Stadt und Landkreis Celle

(Tabelle 2022, keine Werte 2023 aufgrund mangelnder Mietangaben)

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 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

(Tabelle 2022, keine Werte 2023 aufgrund mangelnder Mietangaben)

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2019				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 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 bis 6,00	4,00 bis 6,00	4,00 bis 5,00	3,50 bis 4,50
mittel	5,00 bis 7,00	4,50 bis 6,50	4,50 bis 6,50	4,00 bis 5,00
gut	5,00 bis 6,50	5,50 bis 6,50	5,00 bis 6,00	4,50 bis 6,00
Neuvermietung	6,00 bis 10,00	6,00 bis 10,00	6,00 bis 8,00	5,00 bis 7,50

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) für den Bereich Südkreis Gifhorn					
Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg und Boldecker Land					
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)				
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	*	*	4,30 bis 5,00	4,00 bis 4,80	3,70 bis 4,00
mittel	3,40 bis	3,10 bis 5,10	4,00 bis 8,50	3,40 bis 8,70	4,50 bis 5,30
gut	*	5,00 bis 7,00	5,00 bis 7,00	4,50 bis 6,50	4,50 bis 6,50
Neuvermietung	6,00 bis 10,50	6,50 bis 10,50	6,00 bis 10,00	5,50 bis 10,00	6,00 bis 10,00

Stadt Gifhorn

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

Stadt Wolfsburg

Bestandsmieten

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,00 bis	3,70 bis	3,10 bis	2,30 bis 8,70
mittel	4,70 bis	4,70 bis	3,00 bis	4,00 bis
gut	6,10 bis	5,00 bis	4,80 bis	5,40 bis

Neuvermietungen

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2021				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,00 bis	5,10 bis	3,30 bis 8,70	4,50 bis 7,40
mittel	4,70 bis	4,80 bis	4,70 bis	4,70 bis
gut	6,10 bis	6,10 bis	5,80 bis	5,80 bis

Lkr. Helmstedt

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,00 bis 6,30	2,10 bis 6,00	2,20 bis 6,00	3,30 bis 5,90
mittel	4,00 bis 6,60	3,60 bis 6,80	2,70 bis 6,60	3,50 bis 6,00
gut	6,30 bis 7,50	4,60 bis 8,50	4,30 bis	4,30 bis 9,70

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2021				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,50 bis 6,30	4,00 bis 6,00	4,20 bis 6,00	4,90 bis 5,90
mittel	4,00 bis 6,60	4,00 bis 6,80	3,90 bis 6,60	3,70 bis 6,00
gut	6,30 bis 7,50	5,10 bis 8,60	5,00 bis	4,60 bis 9,70

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

Lkr. Heidekreis:

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

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

** aufgrund der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnungsgröße

Fläche	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,13	1,07	1,02	0,98	0,94	0,91	0,88	0,86

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

Korrekturfaktor für Altbauten: 1,09 (Baujahr vor 1945)

Lkr. Rotenburg (Wümme):

Mietniveau Wohnhäuser (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

(€/m²)	Baujahr						
	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m ²	5,57	5,70	5,84	5,99	6,14	6,29	6,45
Lage 100 €/m ²	5,81	5,96	6,10	6,26	6,42	6,58	6,76
Lage 150 €/m ²	6,04	6,19	6,35	6,51	6,68	6,86	7,04

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	80	100	120	140	160
Korrekturfaktor	1,13	1,06	1,00	0,94	0,89

Mietniveau Wohnungen

Lage (€/m²)	Baujahr					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m ²	5,20	5,49	5,80	6,13	6,49	6,89
Lage 100 €/m ²	5,90	6,25	6,62	7,04	7,49	7,98
Lage 150 €/m ²	6,42	6,82	7,25	7,73	8,25	8,83
Lage 200 €/m ²	6,86	7,30	7,78	8,31	8,90	9,55

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,15	1,06	1,00	0,95	0,91	0,88