

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2022 für den Sprengel Stade

Lkr. Heidekreis:

Baujahr* Bodenrichtwert	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 240 €/m ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 (zu 1/3) 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. Osterholz:

Wohnungen

Lage (BRW)	Baujahr					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m ²	5,87	6,10	6,33	6,56	6,81	7,06
Lage 100 €/m ²	6,38	6,62	6,86	7,12	7,38	7,65
Lage 150 €/m ²	6,92	7,18	7,44	7,71	7,99	8,28
Lage 200 €/m ²	7,50	7,77	8,06	8,35	8,65	8,96

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,27	1,11	1,00	0,91	0,84	0,77

Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Wohnfläche (m ²)	1 - 4	5 - 10	> 10
Korrekturfaktor	1,06	1,00	0,95

Lkr. Rotenburg (Wümme):

Mietniveau Wohnhäuser (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

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

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

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

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

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

Der Einfluss des Baujahres konnte nicht signifikant nachgewiesen werden

Mietniveau Wohnungen

Lage (€/m ²)	Baujahr					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m ²	5,1	5,34	5,6	5,87	6,17	6,49
Lage 150 €/m ²	6,24	6,57	6,92	7,29	7,69	8,13
Lage 250 €/m ²	7,26	7,66	8,1	8,57	9,08	9,63
Lage 330 €/m ²	8,06	8,53	9,04	9,59	10,19	10,85
Lage 450 €/m ²	9,31	9,89	10,52	11,2	11,96	12,78

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche						
Wohnfläche in m ²	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,16	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	1,10	1,00	0,92

Lkr. Verden

Baujahr*	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert								
über 280 €/m²	6,15 (4,60 - 7,95)	6,65 (5,05 - 8,55)	7,20 (5,50 - 9,15)	7,80 (6,00 - 9,80)	8,35 (6,50 - 10,45)	8,95 (7,05 - 11,10)	9,60 (7,60 - 11,80)	10,25 (**)
bis 280 €/m²	5,90 (4,35 - 7,65)	6,40 (4,80 - 8,20)	6,90 (5,25 - 8,80)	7,45 (5,75 - 9,45)	8,05 (6,25 - 10,05)	8,65 (6,75 - 10,75)	9,25 (7,30 - 11,40)	9,90 (**)
bis 240 €/m²	5,60 (4,10 - 7,35)	6,10 (4,55 - 7,90)	6,60 (5,00 - 8,50)	7,15 (5,45 - 9,10)	7,70 (5,95 - 9,70)	8,30 (6,45 - 10,35)	8,90 (7,00 - 11,05)	9,55 (7,55 - 11,75)
bis 200 €/m²	5,35 (3,90 - 7,05)	5,85 (4,30 - 7,60)	6,35 (4,75 - 8,15)	6,85 (5,20 - 8,75)	7,40 (5,70 - 9,35)	8,00 (6,20 - 10,00)	8,55 (6,70 - 10,65)	9,20 (7,25 - 11,35)
bis 160 €/m²	5,10 (3,65 - 6,75)	5,55 (4,10 - 7,30)	6,05 (4,50 - 7,85)	6,60 (4,95 - 8,40)	7,10 (5,45 - 9,00)	7,65 (5,90 - 9,65)	8,25 (6,40 - 10,30)	8,85 (6,95 - 11,00)
bis 120 €/m²	4,85 (3,45 - 6,45)	5,30 (3,85 - 7,00)	5,80 (4,25 - 7,55)	6,30 (4,70 - 8,10)	6,80 (5,15 - 8,70)	7,35 (5,65 - 9,30)	7,95 (6,15 - 9,95)	8,50 (6,65 - 10,60)
bis 80 €/m²	4,60 (3,25 - 6,15)	5,05 (3,65 - 6,70)	5,50 (4,05 - 7,20)	6,00 (4,45 - 7,80)	6,55 (4,90 - 8,35)	7,05 (5,40 - 8,95)	7,60 (5,85 - 9,60)	8,20 (6,35 - 10,25)
bis 40 €/m²	4,35 (3,05 - 5,90)	4,80 (3,45 - 6,40)	5,25 (3,80 - 6,95)	5,75 (4,25 - 7,45)	6,25 (4,65 - 8,05)	6,75 (5,10 - 8,65)	7,30 (5,60 - 9,25)	7,90 (6,10 - 9,90)

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

** wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Korrekturfaktor Wohnfläche:

Wohnfläche	30	50	70	90	110	130
Faktor	1,22	1,11	1,03	0,97	0,91	0,86

Wohnfläche	150	170	190	210
Faktor	0,81	0,77	0,73	0,7

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,13 (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften)

Korrekturfaktor für "Altbauten" (Baujahr vor 1945): 1,12

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