

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2023 für den Sprengel Stade

Lkr. Heidekreis:

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

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

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnungsgröße

Wohnfläche	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. Osterholz:

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
4,40 €/m ²	13,10 €/m ²	6,58 €/m ²	6,19 €/m ²

Wohnungen

Lage (BRW)	Baujahr					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m ²	6,04	6,25	6,46	6,69		
Lage 100 €/m ²	6,32	6,54	6,77	7,00		
Lage 150 €/m ²	6,71	6,95	7,19	7,44	7,70	
Lage 200 €/m ²	7,21	7,46	7,73	8,00	8,29	
Lage 250 €/m ²	7,83	8,10	8,39	8,70	9,01	9,34

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,26	1,1	1	0,93	0,88	0,83

Lkr. Rotenburg (Wümme):

Mietniveau Wohnhäuser (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Lage (€/m ²)	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 (€/m ²)	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

Lkr. Stade:

Mietniveau Wohnhäuser

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

(15% Mittelwertabschlag)

Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
5,38 €/m ²	11,78 €/m ²	8,50 €/m ²	8,67 €/m²

Mietniveau Wohnungen

Lage (€/m ²)	Baujahr					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m ²			5,32	5,85	6,38	
Lage 100 €/m ²	5,02	5,55	6,08	6,62	7,15	7,68
Lage 150 €/m ²	5,61	6,14	6,67	7,21	7,74	8,27
Lage 200 €/m ²	6,10	6,64	7,17	7,70	8,24	8,77
Lage 250 €/m ²	6,54	7,07	7,61	8,14	8,67	9,21
Lage 300 €/m ²	7,30	7,83	8,36	8,90	9,43	
Lage 350 €/m ²	7,95	8,49	9,02	9,55		

Wohnfläche (m ²)	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,13	1,05	1,00	0,97	0,94	0,92

Lkr. Verden

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

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

Korrekturfaktor Wohnfläche:

Wohnfläche	30	50	70	90	110	130
Faktor	1,19	1,10	1,03	0,97	0,92	0,87

Wohnfläche	150	170	190	210
Faktor	0,83	0,79	0,76	0,73

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

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

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