

## Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2024 für den Sprengel Lüneburg

### Landkreis Celle

#### Bestandsmieten in Stadt und Landkreis Celle

(Tabelle 2022, keine Werte 2023 aufgrund mangelnder Mietangaben)

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,80 - 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 <sup>2</sup> (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2019				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 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

### Landkreis Harburg

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> (01.01.2024)					
Region	Hamburger Umland				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2020	ab 2021
bis 40	9,00	10,20	11,00	12,00	12,90
40 - 60	7,60	8,40	9,10	9,90	10,60
60 - 80	7,00	7,70	8,30	9,00	9,60
80 - 100	6,70	7,40	7,90	8,50	9,10
über 100	6,60	7,20	7,70	8,30	8,80
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2020	ab 2021
bis 40	8,80	9,90	10,70	11,70	12,60
40 - 60	7,40	8,20	8,80	9,60	10,30
60 - 80	6,80	7,50	8,10	8,80	9,40
80 - 100	6,50	7,20	7,70	8,30	8,90
über 100	6,40	7,00	7,50	8,10	8,60
Region	Lüneburger Heide				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2020	ab 2021
bis 40	8,20	9,20	10,00	10,90	11,80
40 - 60	6,80	7,70	8,30	9,00	9,70
60 - 80	6,40	7,10	7,60	8,20	8,80
80 - 100	6,10	6,80	7,30	7,90	8,40
über 100	6,00	6,60	7,10	7,70	8,10

### Landkreis Heidekreis

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

#### Korrekturfaktor

Fläche	30	50	70	90	110
Faktor	1,13	1,07	1,02	0,98	0,94

Fläche	130	150	170
Faktor	0,91	0,88	0,86

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

Korrekturfaktor für „Altbauten“ (Baujahr vor 1945): 1,07

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften): 1,10

**Landkreis Lüchow-Dannenberg**

NETTOMONATSMIETE in € / m <sup>2</sup> (01.01.2023)					
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2020	ab 2021
bis 40	6,00	6,70	7,40	8,50	9,50
40 - 60	4,90	5,40	5,90	6,60	7,30
60 - 80	4,40	4,80	5,20	5,70	6,30
80 - 100	4,10	4,40	4,70	5,20	5,70
über 100	3,80	4,10	4,40	4,80	5,20
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2020	ab 2021
bis 40	2,50	5,90	6,60	7,60	8,50
40 - 60	4,40	4,90	5,30	6,00	6,70
60 - 80	4,00	4,30	4,70	5,30	5,80
80 - 100	3,70	4,00	4,30	4,80	5,20
über 100	3,50	3,80	4,10	4,50	4,90

**Landkreis Lüneburg**

NETTOMONATSMIETE in € / m <sup>2</sup> (01.01.2024)					
Region	Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2020	ab 2021
bis 40	9,10	9,70	10,30	11,110	11,90
40 - 60	7,70	8,20	8,60	9,30	9,90
60 - 80	7,10	7,60	8,00	8,60	9,20
80 - 100	6,90	7,40	7,70	8,30	8,80
über 100	6,90	7,30	7,70	8,20	8,70
Region	Umgebung Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2020	ab 2021
bis 40	8,00	8,60	9,10	9,90	10,60
40 - 60	6,80	7,30	7,70	8,30	8,90
60 - 80	6,40	6,80	7,20	7,70	8,20
80 - 100	6,20	6,60	7,00	7,50	7,90
über 100	6,10	6,50	6,90	7,40	7,80
Region	übriger Landkreis Lüneburg 1				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2020	ab 2021
bis 40	7,10	7,60	8,10	8,80	9,40
40 - 60	6,10	6,40	6,90	7,40	7,90
60 - 80	5,70	6,10	6,40	6,90	7,40
80 - 100	5,60	5,90	6,30	6,70	7,20
über 100	5,60	5,90	6,20	6,70	7,10

**Landkreis Uelzen**

NETTOMONATSMIETE in € / m <sup>2</sup> (01.01.2024)					
Region	Hansestadt Uelzen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2020	ab 2021
bis 40	6,20	6,70	7,00	7,50	7,90
40 - 60	5,60	6,00	6,30	6,70	7,00
60 - 80	5,30	5,70	5,90	6,30	6,50
80 - 100	5,10	5,40	5,70	6,00	6,30
über 100	5,00	5,30	5,50	5,80	6,10
Region	Bad Bevensen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2020	ab 2021
bis 40	6,70	7,30	7,60	8,10	8,50
40 - 60	6,00	6,50	6,80	7,20	7,60
60 - 80	5,70	6,10	6,40	6,80	7,00
80 - 100	5,50	5,80	6,10	6,40	6,70
über 100	5,30	5,70	5,90	6,20	6,50
Region	übriger Landkreis Uelzen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2020	ab 2021
bis 40	5,80	6,30	6,60	7,10	7,40
40 - 60	5,30	5,70	6,00	6,30	6,60
60 - 80	5,00	5,40	5,60	5,90	6,20
80 - 100	4,80	5,20	5,40	5,70	6,00
über 100	4,70	5,00	5,30	5,50	5,80