

Mieten und Pachten

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i.d.R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von
der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
der Lage des Objektes,
der Ausstattung und
der für die Baualtersklasse typischen Beschaffenheit.

Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o. a. Standardausstattungsmerkmale wird in der Mietenübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden üblichen Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz (**WoFG**) mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

Die Aufstellung der Mietenübersichten erfolgte nach der Regressionsmethode.

Alle Mietenangaben beziehen sich konjunkturrell auf den 01.01. des Berichtsjahres.

Die hier angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d BGB dar oder ersetzen diesen.

Landkreis Harburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 2 517 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Harburg.

Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von $\pm 20\%$ interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (01.01.2022)					
Region	Hamburger Umland				
Wohnfläche [m ²]	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	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.				
Wohnfläche [m ²]	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	Lüneburger Heide				
Wohnfläche [m ²]	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

Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 2 804 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüneburg.

Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von $\pm 20 \%$ interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (01.01.2022)					
Region	Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m ²]	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	Umgebung Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m ²]	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	übriger Landkreis Lüneburg ¹				
Wohnfläche [m ²]	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

Für den Bereich **Amt Neuhaus** ließ sich aufgrund weniger Mietangaben keine eigene Übersicht darstellen. Ausgehend von der Region „übriger Landkreis Lüneburg“ hat der Gutachterausschuss für die Abschätzung eines Mietpreisniveaus im Amt Neuhaus einen Faktor von **0,96** abgeleitet.

¹ ohne Amt Neuhaus

Landkreis Uelzen

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1 822 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Uelzen.

Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von $\pm 20\%$ interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (01.01.2022)					
Region	Hansestadt Uelzen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	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
Region	Bad Bevensen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	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
Region	übriger Landkreis 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	6,40	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

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 1 605 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg.

Die Aufstellung der Mietenübersicht erfolgte nach der Regressionsmethode. Aufgrund der Variation der Werte können die enthaltenen mittleren Werte mit einer Spanne von $\pm 20\%$ interpretiert werden.

NETTOMONATSMIETE in €/m ² (01.01.2022)					
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	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
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	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