



## Grundstücksmarktbericht 2019

**Herausgeber:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Lüneburg



**Anschrift:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Lüneburg

Geschäftsstelle für die Landkreise Harburg und Lüneburg  
Behördenzentrum Ost  
Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg  
Telefon: 04131 / 8545 165  
Telefax: 04131 / 8545 197  
E-Mail: gag-ig@lgl.niedersachsen.de  
Bodenrichtwertauskunft: 04131 / 8545 106

Geschäftsstelle für die Landkreise Lüchow-Dannenberg und  
Uelzen  
Schillerstraße 30a, 29525 Uelzen  
Telefon: 0581 / 8852 304  
Telefax: 0581 / 8852 160  
E-Mail: gag-ig@lgl.niedersachsen.de  
Bodenrichtwertauskunft: 0581 / 8852 312



E-Mail:



Internet:

**Druck:**

LGLN Landesvermessung und Geobasisinformation

**Schutzgebühr:**

90 € zuzüglich Porto (Änderung vorbehalten)

**Vervielfältigung und Verbreitung:**

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich  
geschützt.

Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung  
des Herausgebers.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat alle in  
seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen  
und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie  
für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereit  
gestellten Daten übernommen.

Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für  
Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch die  
GAG angebotenen Informationen entstehen.

## 10 Mieten

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.

**Alle Mietangaben beziehen sich konjunkturell auf den 31.12. des Berichtsjahres.**

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

## 10.2 Landkreis Lüneburg

Die nachfolgend dargestellte Mietenübersicht basiert auf insgesamt 2 745 Mietinformationen 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 <sup>2</sup> (31.12.2018)					
Region	Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2015	ab 2016
bis 40	9,40	10,00	10,60	11,30	12,00
40 – 60	7,90	8,40	8,90	9,40	10,00
60 – 80	7,40	7,80	8,20	8,70	9,20
80 – 100	7,10	7,60	7,90	8,40	8,80
über 100	7,00	7,50	7,80	8,30	8,70
Region	Umgebung Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2015	ab 2016
bis 40	8,40	9,00	9,50	10,15	10,75
40 – 60	7,10	7,60	8,00	8,50	9,00
60 – 80	6,70	7,10	7,40	7,90	8,30
80 – 100	6,50	6,90	7,20	7,60	8,00
über 100	6,40	6,80	7,10	7,60	7,90
Region	übriger Landkreis Lüneburg <sup>7</sup>				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2015	ab 2016
bis 40	7,40	7,90	8,30	8,90	9,40
40 – 60	6,30	6,70	7,10	7,50	7,90
60 – 80	5,90	6,30	6,60	7,00	7,40
80 – 100	5,80	6,10	6,40	6,80	7,20
über 100	5,70	6,10	6,40	6,70	7,10

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 **0,89** abgeleitet.

<sup>7</sup> ohne Amt Neuhaus