

Mietwertgrundlagen 2026 für den Sprengel Lüneburg

Lkr. Harburg

.(2026)

GMB

(15% Mittelwertabschlag)

NETTOMONATSMIETE in € / m ² (0 1 . 0 1 . 2 0 2 6)					
Region	Hamburger Umland				
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
[m ²]	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	10,10	12,65	14,05	16,20	17,35
40 – 60	9,25	11,45	12,65	14,45	15,42
60 – 80	8,85	10,85	11,95	13,55	14,45
80 – 100	8,60	10,50	11,50	13,00	13,85
über 100	8,45	10,25	11,20	12,65	13,45
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.				
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
[m ²]	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	9,45	11,90	13,20	15,25	16,35
40 – 60	8,70	10,80	11,95	13,64	14,60
60 – 80	8,35	10,25	11,30	12,85	13,70
80 – 100	8,15	9,95	10,90	12,35	13,15
über 100	8,00	9,75	10,65	12,05	12,75
Region	Lüneburger Heide				
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
[m ²]	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	8,95	11,30	12,55	14,51	15,55
40 – 60	8,30	10,30	11,40	13,00	13,90
60 – 80	7,95	9,80	10,80	12,30	13,10
80 – 100	7,80	9,50	10,45	11,85	12,60
über 100	7,65	9,30	10,20	11,55	12,25

(15% Mittelwertabschlag)

(10% Mittelwertabschlag)

Lkr. Lüneburg

.(2026)

GMB

NETTOMONATSMIETE in € / m ² (0 1 . 0 1 . 2 0 2 6)					
Region	Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
[m ²]	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	7,65	9,75	10,85	12,45	13,30
40 – 60	7,50	9,10	9,90	11,10	11,70
60 – 80	7,40	8,75	9,40	10,40	10,90
80 – 100	7,35	8,55	9,10	9,95	10,40
über 100	7,35	8,40	8,90	9,65	10,05
Region	Umgebung Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
[m ²]	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	7,10	9,15	10,20	11,75	12,60
40 – 60	7,10	8,65	9,45	10,60	11,20
60 – 80	7,05	8,40	9,05	10,00	10,50
80 – 100	7,05	8,20	8,80	9,60	10,05
über 100	7,05	8,10	8,60	9,35	9,75
Region	übriger Landkreis Lüneburg ¹				
Wohnfläche	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
[m ²]	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2023
bis 40	6,60	8,55	9,60	11,10	11,90
40 – 60	6,70	8,20	9,00	10,10	10,70
60 – 80	6,75	8,00	8,65	9,60	10,10
80 – 100	6,75	7,90	8,45	9,25	9,70
über 100	6,80	7,80	8,30	9,05	9,40

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 Mietpreinsniveaus im Amt Neuhaus einen Faktor von **0,96** abgeleitet.

Lkr. Uelzen

.(2026)

GMB

NETTOMONATSMIETE in € / m ² (01.01.2026)					
Region	Bad Bevensen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	9,70	10,35	10,70	11,20	11,45
40 – 60	8,60	9,20	9,55	10,00	10,25
60 – 80	8,35	9,00	9,35	9,85	10,10
80 – 100	8,55	9,20	9,60	10,15	10,45
über 100	8,90	9,65	10,10	10,70	11,00
Region	übriger Landkreis Uelzen				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
bis 40	8,75	9,30	9,65	10,05	10,30
40 – 60	7,70	8,20	8,50	8,90	9,15
60 – 80	7,45	8,00	8,30	8,75	8,95
80 – 100	7,55	8,10	8,45	8,90	9,15
über 100	7,80	8,45	8,80	9,30	9,60

Lkr. Lüchow-Dannenberg

.(2026)

GMB

NETTOMONATSMIETE in € / m ² (01.01.2026)					
Region	Landkreis Lüchow-Dannenberg				
Wohnfläche [m ²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2022	ab 2023
bis 40	6,05	6,75	7,20	7,75	8,05
40 – 60	5,90	6,70	7,15	7,80	8,15
60 – 80	5,50	6,30	6,75	7,40	7,75
80 – 100	5,05	5,85	6,30	6,95	7,30
über 100	4,70	5,45	5,90	6,51	6,85

Lkr. Celle

Stadt Celle:

(2024)
MSP

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Baujahresklassen				
		bis 1976	1977-1993	1994-2006	2007-2020	ab 2021
25-26	9,75	9,75	10,17	10,98	10,84	14,35
27-28	9,05	9,05	9,44	10,19	10,06	13,32
29-30	8,47	8,47	8,83	9,54	9,42	12,47
31-32	7,98	7,98	8,32	8,99	8,87	11,75
33-34	7,58	7,58	7,91	8,54	8,43	11,16
35-36	7,25	7,25	7,56	8,16	8,06	10,67
37-38	6,97	6,97	7,27	7,85	7,75	10,26
39-40	6,74	6,74	7,03	7,59	7,49	9,92
41-42	6,55	6,55	6,83	7,38	7,28	9,64
43-44	6,39	6,39	6,66	7,20	7,11	9,41
45-46	6,26	6,26	6,53	7,05	6,96	9,21
47-48	6,15	6,15	6,41	6,92	6,84	9,05
49-50	6,06	6,06	6,32	6,82	6,74	8,92
51-52	5,99	5,99	6,25	6,74	6,66	8,82
53-54	5,93	5,93	6,18	6,68	6,59	8,73
55-56	5,89	5,89	6,14	6,63	6,55	8,67
57-58	5,85	5,85	6,10	6,59	6,51	8,61
59-60	5,83	5,83	6,08	6,56	6,48	8,58
61-62	5,81	5,81	6,06	6,54	6,46	8,55
63-64	5,80	5,80	6,05	6,53	6,45	8,54
65-66	5,80	5,80	6,05	6,53	6,45	8,54
67-68	5,79	5,79	6,04	6,52	6,44	8,52
69-70	5,79	5,79	6,04	6,52	6,44	8,52
71-72	5,80	5,80	6,05	6,53	6,45	8,54
73-74	5,80	5,80	6,05	6,53	6,45	8,54
75-76	5,81	5,81	6,06	6,54	6,46	8,55
77-78	5,82	5,82	6,07	6,55	6,47	8,57
79-80	5,83	5,83	6,08	6,56	6,48	8,58
81-82	5,84	5,84	6,09	6,58	6,49	8,60
83-84	5,85	5,85	6,10	6,59	6,51	8,61
85-86	5,85	5,85	6,10	6,59	6,51	8,61
87-88	5,86	5,86	6,11	6,60	6,52	8,63
89-90	5,86	5,86	6,11	6,60	6,52	8,63
91-92	5,87	5,87	6,12	6,61	6,53	8,64
93-94	5,87	5,87	6,12	6,61	6,53	8,64
95-96	5,87	5,87	6,12	6,61	6,53	8,64
97-98	5,86	5,86	6,11	6,60	6,52	8,63
99-100	5,85	5,85	6,10	6,59	6,51	8,61
101-102	5,84	5,84	6,09	6,58	6,49	8,60
103-104	5,83	5,83	6,08	6,56	6,48	8,58
105-106	5,81	5,81	6,06	6,54	6,46	8,55
107-108	5,78	5,78	6,03	6,51	6,43	8,51
109-110	5,75	5,75	6,00	6,47	6,39	8,46
111-112	5,71	5,71	5,96	6,43	6,35	8,41
113-114	5,67	5,67	5,91	6,38	6,31	8,35
115-116	5,62	5,62	5,86	6,33	6,25	8,27
117-118	5,55	5,55	5,79	6,25	6,17	8,17
119-120	5,48	5,48	5,72	6,17	6,09	8,07
121-122	5,39	5,39	5,62	6,07	5,99	7,93
123-124	5,29	5,29	5,52	5,96	5,88	7,79
125-126	5,16	5,16	5,38	5,81	5,74	7,60
127-128	4,97	4,97	5,18	5,60	5,53	7,32
129-130	4,77	4,77	4,98	5,37	5,30	7,02

Die Zuschläge für die verschiedenen Baujahre sind in der Tabelle berücksichtigt

Bestandsmieten im Landkreis Celle

(Tabelle 2022, keine
Werte 2026 aufgrund
mangelnder
Mietangaben)

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 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 im Landkreis Celle

(Tabelle 2022, keine Werte 2026 aufgrund mangelnder Mietangaben)

GMB

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2019				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 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

Lkr. Gifhorn

Lkr. Gifhorn

GMB

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) für den Bereich Nordkreis Gifhorn Wittingen, Hankensbüttel, Brome und Wesendorf				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	5,00 - 7,00	5,00 - 7,00	4,50 - 6,00	4,00 - 5,00
mittel	5,00 - 7,50	5,00 - 7,50	4,50 - 6,50	4,00 - 6,00
gut	6,00 - 8,00	6,00 - 8,00	5,00 - 6,00	5,50 - 7,50
Neuvermietung	7,50 - 10,00	7,50 - 10,00	6,00 - 8,00	6,00 - 8,00

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) für den Bereich Südkreis Gifhorn Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg und Boldecker Land					
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)				
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
einfach	*	*	4,30 - 6,00	4,00 - 5,50	4,50 - 5,00
mittel	*	4,00 - 6,50	4,50 - 8,50	4,00 - 9,00	4,80 - 6,50
gut	*	5,50 - 8,50	6,00 - 8,50	5,00 - 8,00	5,00 - 8,50
Neuvermietung	*	7,00 - 11,00	6,50 - 10,50	6,50 - 10,50	6,50 - 10,50

Stadt Gifhorn

GMB

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) für den Bereich der Stadt Gifhorn Bestandsmieten / Neuvermietung				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	4,10 - 5,80	4,10 - 6,00	3,50 - 5,00	3,50 - 4,50
mittel	4,80 - 6,40	3,60 - 6,50	4,00 - 6,50	4,30 - 8,80
gut	6,50 - 11,00	6,50 - 8,50	6,00 - 8,50	6,00 - 8,50
Neuvermietung	7,00 - 12,00	7,00 - 10,00	7,00 - 10,00	*

* keine Daten ermittelt

Stadt Wolfsburg

(2024)

MSP

Fläche	Baujahresklassen			
	vor 1961 mit Denkmalschutz	vor 1961 ohne Denkmalschutz	1961 - 1999	ab 2000
	Grundwert			
	Spanne			
unter 45	7,29	7,10	7,10	8,60
	6,66 - 8,25	6,62 - 7,60	6,62 - 7,60	7,43 - 10,01
45 - unter 60	6,73	6,54	6,54	8,04
	6,10 - 7,69	6,06 - 7,04	6,06 - 7,04	6,87 - 9,45
60 - unter 90	6,54	6,35	6,35	7,85
	5,91 - 7,50	5,87 - 6,85	5,87 - 6,85	6,68 - 9,26
90 - unter 105	6,21	6,02	6,02	7,52
	5,58 - 7,17	5,54 - 6,52	5,54 - 6,52	6,35 - 8,93
105 und mehr	6,10	5,91	5,91	7,41
	5,47 - 7,06	5,43 - 6,41	5,43 - 6,41	6,24 - 8,82

Die Zu- und Abschläge für Baujahr und Wohnfläche sind in den Werten eingearbeitet
Für den Bereich der Stadt Wolfsburg existiert ein Mietspiegel

Lkr. Helmstedt

GMB

Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	3,00 - 7,50	3,00 - 7,00	3,00 - 7,00	3,00 - 6,80
mittel	4,50 - 7,80	4,20 - 7,50	4,00 - 7,20	3,80 - 7,00
gut	6,80 - 8,50	6,20 - 8,00	5,60 - 11,00	5,60 - 10,00

GMB

Neuvermietungen				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	6,50 - 7,30	5,00 - 7,00	5,20 - 7,00	5,90 - 6,90
mittel	5,00 - 7,60	5,00 - 7,80	4,90 - 7,60	4,70 - 7,00
gut	7,50 - 9,00	6,50 - 10,00	6,50 - 12,00	6,00 - 11,00

GMB

Nettokaltnieten in €/m ²				
Bereich	Wohnfläche (m ²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
Stadt Helmstedt**	4,00 - 9,00	4,00 - 8,50	4,00 - 8,50	4,00 - 8,50
Stadt Königsutter	5,00 - 8,00	4,70 - 9,50	4,70 - 9,50	5,00 - 9,00
Stadt Schöningen	5,00 - 7,00	4,70 - 7,50	4,80 - 7,70	5,00 - 8,00
Gemeinde Lehre	6,00 - 11,50	6,00 - 11,00	6,00 - 10,50	5,00 - 10,00
Gemeinde Velpke	*	6,00 - 9,80	5,50 - 10,30	5,00 - 9,80
Gemeinde Grasleben	*	5,00 - 7,50	5,00 - 7,00	4,50 - 6,50

* keine Daten ermittelt

** zzgl. der Ortsteile Offleben, Büddenstedt, Reinsdorf und Hohnsleben

Lkr. Heidekreis:

GMB

Baujahr* Bodenricht- wert	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2025
über 240 €/m ²	7,85 (5,90 - 10,10)	7,95 (6,00 - 10,20)	8,20 (6,20 - 10,50)	8,65 (6,60 - 11,00)	9,45 (7,30 - 11,90)	10,75 (8,40 - 13,35)	12,70 (**)
bis 240 €/m ²	7,70 (5,75 - 9,90)	7,80 (5,85 - 10,00)	8,05 (6,05 - 10,30)	8,50 (6,45 - 10,80)	9,25 (7,15 - 11,70)	10,55 (8,25 - 13,10)	12,50 (**)
bis 200 €/m ²	7,50 (7,50 - 5,60)	7,60 (5,70 - 9,80)	7,85 (5,90 - 10,10)	8,30 (6,30 - 10,60)	9,10 (6,95 - 11,50)	10,35 (8,05 - 12,90)	12,25 (**)
bis 160 €/m ²	7,30 (5,45 - 9,50)	7,45 (5,55 - 9,60)	7,65 (5,75 - 9,85)	8,10 (6,10 - 10,35)	8,90 (6,80 - 11,25)	10,10 (7,90 - 12,65)	12,05 (**)
bis 120 €/m ²	7,10 (5,25 - 9,25)	7,20 (5,35 - 9,35)	7,45 (5,55 - 9,60)	7,90 (5,95 - 10,10)	8,65 (6,60 - 11,00)	9,85 (7,65 - 12,35)	11,75 (**)
bis 80 €/m ²	6,85 (5,05 - 8,95)	6,95 (5,15 - 9,10)	7,20 (5,35 - 9,35)	7,65 (5,70 - 9,85)	8,35 (6,35 - 10,70)	9,60 (7,40 - 12,05)	11,45 (**)
bis 40 €/m ²	6,55 (4,75 - 8,60)	6,65 (4,85 - 8,75)	6,85 (5,05 - 9,00)	7,30 (5,40 - 9,45)	8,05 (6,05 - 10,30)	9,20 (7,05 - 11,65)	11,05 (8,65 - 13,70)

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

GMB

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnungsgröße

Wohnfläche	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,16	1,09	1,03	0,98	0,93	0,89	0,86	0,82

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften): 1,14

Lkr. Rotenburg (Wümme):

GMB

Mietniveau Wohnhäuser (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

	Baujahr					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m ²	7,81	8,21	8,61	9,01	9,41	9,81
Lage 100 €/n	8,28	8,68	9,08	9,49	9,89	10,29
Lage 150 €/n	8,76	9,16	9,56	9,96	10,36	10,76
Lage 180 €/n	9,04	9,44	9,84	10,25	10,65	11,05

GMB

Mietniveau Wohnungen

(€/m²)	Baujahr						
	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m ²	7,70	8,15	8,64	9,15	9,70	10,29	10,91
Lage 100 €/n	8,49	9,00	9,54	10,12	10,74	11,40	12,10
Lage 150 €/n	9,16	9,72	10,31	10,94	11,62	12,34	13,11
Lage 200 €/n	9,77	10,37	11,01	11,69	12,42	13,21	14,04

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche	40	50	70	90	110	130
Korrekturfakt	1,05	1,03	1,00	0,97	0,95	0,94