

Mietwertgrundlagen 2026 für den Sprengel Stade

Bremerhaven:

(2025/26)

MSP

Mietrahmen - mittlere Wohnlage -						
Gruppe	I	II	III	IV	V	
Baualtersgruppe/ Bezugsfertigkeit	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999, Gruppe I & II modernisiert	2000 bis 2012, Gruppe I & II kernsaniert		ab 2013
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Wohnfläche	≈ 50 m ²	5,00 – 6,30	5,50 – 6,90	5,70 – 7,80	7,00 – 8,80	9,00 – 12,00
	≈ 80 m ²	4,70 – 5,70	5,20 – 6,30	5,40 – 7,40	6,60 – 8,40	9,00 – 11,50
	≈ 100 m ² *)	4,60 – 5,60	5,10 – 6,20	5,30 – 7,20	6,40 – 8,20	9,00 – 11,00

Lkr. Heidekreis:

GMB

Baujahr* Bodenrichtwert	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2025
über 240 €/m²	7,85	7,95	8,20	8,65	9,45	10,75	12,70
	(5,90 - 10,10)	(6,00 - 10,20)	(6,20 - 10,50)	(6,60 - 11,00)	(7,30 - 11,90)	(8,40 - 13,35)	(**)
bis 240 €/m²	7,70	7,80	8,05	8,50	9,25	10,55	12,50
	(5,75 - 9,90)	(5,85 - 10,00)	(6,05 - 10,30)	(6,45 - 10,80)	(7,15 - 11,70)	(8,25 - 13,10)	(**)
bis 200 €/m²	7,50	7,60	7,85	8,30	9,10	10,35	12,25
	(7,50 - 5,60)	(5,70 - 9,80)	(5,90 - 10,10)	(6,30 - 10,60)	(6,95 - 11,50)	(8,05 - 12,90)	(**)
bis 160 €/m²	7,30	7,45	7,65	8,10	8,90	10,10	12,05
	(5,45 - 9,50)	(5,55 - 9,60)	(5,75 - 9,85)	(6,10 - 10,35)	(6,80 - 11,25)	(7,90 - 12,65)	(**)
bis 120 €/m²	7,10	7,20	7,45	7,90	8,65	9,85	11,75
	(5,25 - 9,25)	(5,35 - 9,35)	(5,55 - 9,60)	(5,95 - 10,10)	(6,60 - 11,00)	(7,65 - 12,35)	(**)
bis 80 €/m²	6,85	6,95	7,20	7,65	8,35	9,60	11,45
	(5,05 - 8,95)	(5,15 - 9,10)	(5,35 - 9,35)	(5,70 - 9,85)	(6,35 - 10,70)	(7,40 - 12,05)	(**)
bis 40 €/m²	6,55	6,65	6,85	7,30	8,05	9,20	11,05
	(4,75 - 8,60)	(4,85 - 8,75)	(5,05 - 9,00)	(5,40 - 9,45)	(6,05 - 10,30)	(7,05 - 11,65)	(8,65 - 13,70)

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

GMB

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche	30	50	70	90
Faktor	1,16	1,09	1,03	0,98

Wohnfläche	110	130	150	170
Faktor	0,93	0,89	0,86	0,82

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

Lkr. Cuxhaven:

GMB

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Lage (BRW)	Baujahr					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m ²	8,00	8,22	8,44	8,66	8,88	9,11
Lage 100 €/m ²	9,06	9,28	9,51	9,73	9,95	10,17
Lage 150 €/m ²	9,74	9,96	10,18	10,40	10,63	10,85
Lage 200 €/m ²	10,24	10,47	10,69	10,91	11,13	11,35

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	50	70	100	130	170	200
Korrekturfaktor	1,25	1,16	1,06	1,00	0,94	0,90

GMB

Wohnungen

Lage (BRW)	Baujahr						
	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m ²	7,17	7,73	8,32	8,93	9,55	10,20	10,86
Lage 100 €/m ²	7,40	7,97	8,57	9,18	9,82	10,47	11,14
Lage 150 €/m ²	7,55	8,13	8,73	9,35	9,99	10,65	11,33
Lage 200 €/m ²	7,66	8,24	8,85	9,47	10,12	10,78	11,46
Lage 300 €/m	7,83	8,42	9,03	9,66	10,31	10,98	11,67

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,05	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92

GMB

Lkr. Osterholz:

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

GMB	Minimum	Maximum	Medianwert	arithm. Mittelwert			
	4,74 €/m ²	16,67 €/m ²	8,55 €/m ²	8,94 €/m ²			

Wohnungen

GMB	Lage (BRW)	Baujahr						
		1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
	Lage 50 €/m ²	7,84	8,32	8,81	9,29	9,78	10,26	10,75
	Lage 100 €/m ²	8,13	8,62	9,10	9,59	10,07	10,56	11,04
	Lage 150 €/m ²	8,43	8,91	9,40	9,88	10,37	10,85	11,34
	Lage 200 €/m ²	8,72	9,21	9,69	10,18	10,66	11,15	11,63
	Lage 250 €/m	9,02	9,50	9,99	10,47	10,96	11,44	11,93
	Lage 300 €/m	9,31	9,80	10,28	10,77	11,25	11,74	12,22

GMB

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,05	1,03	1,00	0,98	0,96	0,94

Lkr. Rotenburg (Wümme):

Mietniveau Wohnhäuser (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

GMB	Lage (€/m²)	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 €/m ²	8,28	8,68	9,08	9,49	9,89	10,29
	Lage 150 €/m ²	8,76	9,16	9,56	9,96	10,36	10,76
	Lage 180 €/m ²	9,04	9,44	9,84	10,25	10,65	11,05

Mietniveau Wohnungen

GMB	Lage (€/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 €/m ²	8,49	9,00	9,54	10,12	10,74	11,40	12,10
	Lage 150 €/m ²	9,16	9,72	10,31	10,94	11,62	12,34	13,11
	Lage 200 €/m ²	9,77	10,37	11,01	11,69	12,42	13,21	14,04

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	40	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,05	1,03	1,00	0,97	0,95	0,94

Lkr. Stade:

(15% Mittelwertabschlag)

Mietniveau Wohnhäuser

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

GMB	Lage (€/m²)	Baujahr					
		1970	1980	1990	2000	2010	2020
	Lage 50 €/m ²	8,30	8,60	8,91	9,21	9,51	9,81
	Lage 100 €/m ²	9,28	9,58	9,88	10,18	10,49	10,79
	Lage 150 €/m ²	10,26	10,56	10,86	11,16	11,46	11,77
	Lage 200 €/m ²	11,24	11,54	11,84	12,14	12,44	12,74
Lage 250 €/m	12,21	12,51	12,81	13,12	13,42	13,72	

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m	80	100	120	140	160
Korrekturfaktor	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93

Mietniveau Wohnungen

GMB	Lage (€/m²)	Baujahr						
		1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
	Lage 60 €/m ²	6,85	7,29	7,77	8,30	8,90	9,56	10,31
	Lage 100 €/m ²	7,30	7,79	8,32	8,92	9,58	10,33	11,18
	Lage 150 €/m ²	7,72	8,25	8,84	9,50	10,23	11,06	12,01
	Lage 200 €/m ²	8,06	8,63	9,26	9,97	10,77	11,67	12,69
	Lage 300 €/m	8,61	9,24	9,95	10,74	11,64	12,66	13,83
	Lage 400 €/m	9,06	9,75	10,51	11,38	12,37	13,49	14,79
	Lage 500 €/m	9,45	10,18	11,01	11,94	13,01	14,23	15,64

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	50	70	90	110	120
Korrekturfaktor	1,05	1,00	0,96	0,92	0,91

Buxtehude

(2024)

MSP

Wohn- fläche in m ^{2*}	Basis- Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ^{2*}	Basis- Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ^{2*}	Basis- Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohn- fläche in m ^{2*}	Basis- Netto- kaltmiete in €/m ²
30	11,86	58	8,95	86	9,35	114	9,33
31	11,55	59	8,95	87	9,37	115	9,32
32	11,26	60	8,96	88	9,38	116	9,30
33	11,00	61	8,96	89	9,39	117	9,26
34	10,77	62	8,97	90	9,41	118	9,24
35	10,56	63	8,98	91	9,42	119	9,21
36	10,37	64	8,98	92	9,43	120	9,19
37	10,20	65	9,00	93	9,44	121	9,16
38	10,05	66	9,01	94	9,44	122	9,12
39	9,91	67	9,03	95	9,45	123	9,09
40	9,77	68	9,04	96	9,46	124	9,06
41	9,67	69	9,06	97	9,46	125	9,01
42	9,56	70	9,07	98	9,46	126	8,98
43	9,47	71	9,09	99	9,47	127	8,94
44	9,39	72	9,11	100	9,47	128	8,90
45	9,32	73	9,12	101	9,47	129	8,85
46	9,25	74	9,14	102	9,46	130	8,81
47	9,20	75	9,17	103	9,46	131	8,75
48	9,16	76	9,18	104	9,46	132	8,71
49	9,11	77	9,20	105	9,45	133	8,66
50	9,08	78	9,22	106	9,45	134	8,60
51	9,05	79	9,24	107	9,44	135	8,55
52	9,01	80	9,25	108	9,43	136	8,49
53	9,00	81	9,28	109	9,42	137	8,43
54	8,98	82	9,29	110	9,41	138	8,37
55	8,97	83	9,31	111	9,38	139	8,28
56	8,96	84	9,32	112	9,37	140	8,28
57	8,96	85	9,34	113	9,35		

* Wohnungen von 30,00 m² bis 30,99 m² sind in das Feld 30 m² einzuordnen.

MSP

Baujahr*	Zu- und Abschläge
Baujahr bis 1945	- 6%
Baujahr 1946 bis 1960	- 7%
Baujahr 1961 bis 1977	- 7%
Baujahr 1978 bis 2001	±0
Baujahr 2002 bis 2009	+ 5%
Baujahr 2010 bis 2015	+ 11%
Baujahr 2016 bis 2022	+ 25%

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

Lkr. Verden

(2024)

MSP

Stadt Verden (Aller) (einschl. Dauelsen, Hönisch, Borstel, Eitze) und Umlandgemeinden.

Umlandgemeinden sind: Döhlbergen, Rieda, Eissel, Groß- und Klein Hutbergen, Scharnhorst und Walle sowie die Gemeinden Dörverden, Kirchlinteln und Langwedel mit ihren jeweiligen Ortsteilen.

Nicht für Thedinghausen, Achim, Oyten und Ottersberg. Hier wird der Grundstücksmarktbericht angewendet.

Erbaut	bis 1959	1960 - 1969	1970-1979	1980-1989	1990 - 1999	2001 -2009	ab 2010
m ²							
bis 40 m ²	6,97 - 7,78	7,45 - 8,33	7,90 - 9,04	8,37 - 9,35	8,60 - 9,65	8,77 - 10,08	8,83 - 11,06
41 - 60	6,41 - 7,59	6,35 - 8,01	7,01 - 8,42	7,34 - 8,94	7,94 - 8,57	8,00 - 10,23	8,49 - 11,05
61 - 80	5,92 - 7,28	6,02 - 7,49	5,89 - 7,90	6,35 - 8,42	6,74 - 8,88	7,95 - 9,16	8,37 - 10,96
81 - 100	5,54 - 6,46	5,81 - 6,97	5,47 - 7,49	6,14 - 8,11	6,47 - 8,90	7,49 - 8,47	8,26 - 10,54
101 - 120	5,37 - 6,20	5,50 - 6,56	5,42 - 6,61	5,56 - 6,90	6,02 - 7,13	6,97 - 8,01	7,75 - 9,87
121 - 150	5,32 - 5,70	5,37 - 6,25	5,17 - 6,56	5,37 - 6,56	6,15 - 6,97	6,35 - 7,33	7,23 - 9,61

Lkr. Verden

GMB

Für Thedinghausen, Achim, Oyten und Ottersberg.

Baujahr*	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2025
Bodenrichtwert	8,45	8,50	8,75	9,20	9,80	10,70	11,85	13,35
über 300 €/m²	(6,25 - 11,30)	(6,30 - 11,40)	(6,45 - 11,70)	(6,80 - 12,25)	(7,30 - 13,05)	(7,95 - 14,15)	(8,85 - 15,65)	(**)
bis 300 €/m²	8,15	8,25	8,45	8,90	9,50	10,35	11,45	12,95
	(6,00 - 10,95)	(6,05 - 11,05)	(6,25 - 11,30)	(6,55 - 11,85)	(7,05 - 12,65)	(7,70 - 13,70)	(8,60 - 15,50)	(**)
bis 260 €/m²	7,90	7,95	8,20	8,60	9,20	10,00	11,10	12,55
	(5,80 - 10,60)	(5,85 - 10,65)	(6,00 - 10,95)	(6,35 - 11,45)	(6,80 - 12,25)	(7,45 - 13,30)	(8,30 - 14,70)	(9,40 - 16,50)
bis 220 €/m²	7,60	7,70	7,90	8,30	8,85	9,65	10,75	12,15
	(5,60 - 10,25)	(5,65 - 10,30)	(5,80 - 10,60)	(6,10 - 11,10)	(6,55 - 11,85)	(7,20 - 12,85)	(8,00 - 14,20)	(9,10 - 16,00)
bis 180 €/m²	7,35	7,40	7,65	8,00	8,55	9,35	10,4	11,75
	(5,40 - 9,90)	(5,45 - 10,00)	(5,60 - 10,25)	(5,90 - 10,75)	(6,35 - 11,45)	(6,95 - 12,45)	(7,75 - 13,80)	(8,80 - 15,50)
bis 140 €/m²	7,10	7,15	7,35	7,75	8,30	9,05	10,05	11,35
	(5,20 - 9,60)	(5,25 - 9,65)	(5,40 - 9,90)	(5,70 - 10,40)	(6,10 - 11,10)	(6,70 - 12,05)	(7,45 - 13,35)	(8,50 - 15,05)
bis 100 €/m²	6,85	6,90	7,10	7,45	8,00	8,75	9,70	11,00
	(5,00 - 9,25)	(5,05 - 9,35)	(5,20 - 9,60)	(5,50 - 10,05)	(5,90 - 10,75)	(6,45 - 11,65)	(7,20 - 12,95)	(8,20 - 14,60)
bis 60 €/m²	6,60	6,65	6,85	7,20	7,75	8,45	9,40	10,65
	(4,80 - 8,95)	(4,85 - 9,00)	(5,00 - 9,25)	(5,30 - 9,70)	(5,65 - 10,40)	(6,20 - 11,30)	(6,95 - 12,50)	(7,90 - 14,15)

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

**) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

GMB

Korrekturfaktor Wohnfläche:

Wohnfläche	30	50	70	90	110
Faktor	1,18	1,09	1,02	0,98	0,94

GMB

Wohnfläche	130	150	170	190
Faktor	0,91	0,88	0,86	0,84

keine Korrekturfaktoren für Altbauten und ganze Häuser (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

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