

Mietwertgrundlagen 2025 für den Sprengel Lüneburg

Lkr. Harburg

(2024)

GMB

(15% Mittelwertabschlag)

NETTO MONATS MIEDE in € / m² (01.01.2023)					
Region	Hamburger Umland				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	10,10	11,40	12,30	13,40	14,50
40 – 60	8,40	9,30	10,10	11,00	11,70
60 – 80	7,60	8,50	9,10	9,90	10,50
80 – 100	7,30	8,00	8,60	9,30	9,90
über 100	7,10	7,80	8,30	9,00	9,50
Region	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	9,90	11,10	12,00	13,20	14,10
40 – 60	8,20	9,10	9,80	10,70	11,40
60 – 80	7,50	8,30	8,90	9,70	10,30
80 – 100	7,10	7,90	8,40	9,10	9,70
über 100	6,90	7,60	8,20	8,80	9,30
Region	Lüneburger Heide				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	9,20	10,30	11,20	12,30	13,20
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	7,40	7,90	8,60	9,10
über 100	6,60	7,20	7,70	8,30	8,90

noch nicht veröffentlicht

(15% Mittelwertabschlag)

(10% Mittelwertabschlag)

Lkr. Lüneburg

(2024)

GMB

NETTO MONATS MIEDE in € / m² (01.01.2023)					
Region	Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	9,50	10,10	10,70	11,50	12,20
40 – 60	8,00	8,50	8,90	9,60	10,20
60 – 80	7,40	7,80	8,30	8,80	9,40
80 – 100	7,20	7,60	8,00	8,50	9,00
über 100	7,10	7,50	7,90	8,40	8,80
Region	Umgebung Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	8,40	8,90	9,50	10,20	10,90
40 – 60	7,10	7,50	8,00	8,60	9,10
60 – 80	6,60	7,00	7,40	7,90	8,40
80 – 100	6,40	6,80	7,20	7,70	8,10
über 100	6,40	6,70	7,10	7,60	8,00
Region	übriger Landkreis Lüneburg ¹				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2019	ab 2020
bis 40	7,40	7,90	8,40	9,10	9,70
40 – 60	6,30	6,70	7,10	7,60	8,10
60 – 80	5,90	6,30	6,60	7,10	7,60
80 – 100	5,80	6,10	6,40	6,90	7,30
über 100	5,70	6,10	6,40	6,80	7,20

noch nicht veröffentlicht

Korrekturfaktor für die Lage Amt Neuhaus 0,96

Lkr. Uelzen

(2024)

GMB

NETTOMONATSMIETE in €/m² (01.01.2023)					
Region	Hansestadt Uelzen				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019	noch nicht veröffentlicht
bis 40	6,50	7,10	7,50	8,00	8,50
40 – 60	5,90	6,30	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	5,60	5,80	6,20	6,40
Region	Bad Bevensen				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019	noch nicht veröffentlicht
bis 40	7,10	7,70	8,20	8,80	9,20
40 – 60	6,40	6,90	7,30	7,80	8,10
60 – 80	6,00	6,40	6,80	7,20	7,50
80 – 100	5,70	6,20	6,50	6,90	7,10
über 100	5,60	6,00	6,30	6,60	6,90
Region	übriger Landkreis Uelzen				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019	noch nicht veröffentlicht
bis 40	6,10	6,70	7,10	7,60	8,00
40 – 60	5,60	6,00	6,40	6,80	7,10
60 – 80	5,30	5,70	6,00	6,30	6,60
80 – 100	5,10	5,50	5,70	6,10	6,30
über 100	5,00	5,30	5,60	5,90	6,10

Lkr. Lüchow-Dannenberg

(2024)

GMB

NETTOMONATSMIETE in €/m² (01.01.2023)					
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019	noch nicht veröffentlicht
bis 40	5,70	6,40	7,10	8,20	9,10
40 – 60	4,70	5,20	5,70	6,50	7,10
60 – 80	4,20	4,70	5,10	5,60	6,20
80 – 100	4,00	4,30	4,60	5,10	5,60
über 100	3,80	4,10	4,40	4,80	5,20
Region	übriger Landkreis Lüchow-Dannenberg				
Wohnfläche [m²]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019	noch nicht veröffentlicht
bis 40	4,90	5,60	6,30	7,20	8,20
40 – 60	4,20	4,70	5,10	5,80	6,50
60 – 80	3,80	4,20	4,60	5,10	5,60
80 – 100	3,60	3,90	4,20	4,70	5,10
über 100	3,40	3,70	4,00	4,40	4,80

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 2023 aufgrund
mangelnder
Mietangaben)
GMB

baulicher Zustand	Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne) Bestandsmieten			
	≤ 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 2023 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	4,00 - 6,00	4,00 - 6,00	4,00 - 5,00	3,50 - 4,50
mittel	5,00 - 7,00	4,50 - 6,50	4,50 - 6,50	4,00 - 5,00
gut	5,00 - 6,50	5,50 - 6,50	5,00 - 6,00	4,50 - 6,00
Neu-vermietung	6,00 - 10,00	6,00 - 10,00	6,00 - 8,00	5,00 - 7,50

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
Neu-vermietung	*	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				
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
Neu-vermietung	7,00 - 12,00	7,00 - 10,00	7,00 - 10,00	*

Stadt Wolfsburg

(2024)

MSP

		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

Grundstücksmarktberichte für den Sprengel Lüneburg

Seite 4 von 6

Lkr. Helmstedt

GMB

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	2,00 - 6,30	2,10 - 6,00	2,20 - 6,00	3,30 - 5,90
mittel	4,00 - 6,60	3,60 - 6,80	2,70 - 6,60	3,50 - 6,00
gut	6,30 - 7,50	4,60 - 8,50	4,30 - 10,00	4,30 - 9,70

GMB

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2021				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
einfach	5,50 - 6,30	4,00 - 6,00	4,20 - 6,00	4,90 - 5,90
mittel	4,00 - 6,60	4,00 - 6,80	3,90 - 6,60	3,70 - 6,00
gut	6,30 - 7,50	5,10 - 8,60	5,00 - 10,00	4,60 - 9,70

GMB

Nettokaltmieten in €/m²				
Bereich	Wohnfläche (m²)			
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	> 80
Stadt Helmstedt**	3,00 - 8,00	3,00 - 7,50	3,00 - 7,50	3,00 - 7,50
Stadt Königslutte	4,00 - 7,00	3,70 - 8,50	3,70 - 8,50	4,00 - 8,00
Stadt Schöningen	4,00 - 6,00	3,70 - 6,50	3,80 - 6,70	4,00 - 7,00
Gemeinde Lehre	5,00 - 10,50	5,00 - 10,00	5,00 - 9,50	4,00 - 9,00
Gemeinde Velpke	*	5,00 - 8,40	4,50 - 8,50	4,00 - 8,50
Gemeinde	*	4,00 - 6,50	4,00 - 6,00	3,50 - 5,50

* keine Daten ermittelt

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

Lkr. Heidekreis:

GMB

Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 240 €/m²	7,40 (5,65 - 9,40)	7,60 (5,80 - 9,60)	7,75 (5,95 - 9,75)	8,05 (6,25 - 10,10)	8,65 (6,75 - 10,75)	9,70 (7,65 - 11,95)	11,40 (9,20 - 13,85)
	7,25 (5,50 - 9,20)	7,40 (5,65 - 9,40)	7,60 (5,80 - 9,55)	7,90 (6,10 - 9,90)	8,45 (6,60 - 10,55)	9,50 (7,50 - 11,70)	11,20 (9,00 - 13,60)
bis 200 €/m²	7,05 (5,35 - 8,95)	7,20 (5,50 - 9,15)	7,40 (5,65 - 9,35)	7,70 (5,90 - 9,70)	8,25 (6,40 - 10,35)	9,25 (7,30 - 11,45)	10,95 (8,80 - 13,35)
	6,85 (5,15 - 8,75)	7,00 (5,35 - 8,95)	7,20 (5,45 - 9,10)	7,50 (5,75 - 9,45)	8,05 (6,20 - 10,10)	9,05 (7,10 - 11,20)	10,70 (8,60 - 13,10)
bis 120 €/m²	6,60 (5,00 - 8,50)	6,80 (5,15 - 8,65)	6,95 (5,25 - 8,85)	7,25 (5,50 - 9,20)	7,80 (6,00 - 9,80)	8,80 (6,90 - 10,90)	10,45 (8,35 - 12,75)
	6,35 (4,75 - 8,20)	6,50 (4,90 - 8,35)	6,70 (5,05 - 8,55)	6,95 (5,30 - 8,90)	7,50 (5,75 - 9,50)	8,50 (6,60 - 10,60)	10,10 (8,05 - 12,40)
bis 80 €/m²	6,00 (4,45 - 7,80)	6,20 (4,60 - 8,00)	6,35 (4,75 - 8,15)	6,60 (5,00 - 8,50)	7,15 (5,45 - 9,10)	8,10 (6,25 - 10,15)	9,70 (7,65 - 11,95)

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

GMB

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnungsgröße

Wohnfläche	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,17	1,08	1,02	0,98	0,94	0,91	0,88	0,85

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,16 (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften)

Korrekturfaktor für Altbauten: 1,04 (Baujahr vor 1945)

Lkr. Rotenburg (Wümme):

GMB

Mietniveau Wohnhäuser (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Baujahr					
1970	1980	1990	2000	2010	2020
7,40	7,71	8,04	8,38	8,74	9,12

GMB

Mietniveau Wohnungen

(€/m²)	Baujahr						
Lage	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
50 €/m²	7,04	7,42	7,82	8,72	8,72	9,21	9,73
100 €/m²	7,99	8,43	8,9	9,41	9,94	10,51	11,12
150 €/m²	8,69	9,17	9,69	10,25	10,84	11,47	12,14
200 €/m²	9,26	9,78	10,34	10,94	11,58	12,96	12,98

GMB

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

Wohnfläche	30	50	70	90	110	130
Korrekturfakt	1,08	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93