

# Mietwertgrundlagen 2025 für den Sprengel Lüneburg

## Lkr. Harburg

.(2024)

GMB

(15% Mittelwertabschlag)

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> (01.01.2023)					
Region	Hamburger Umland				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	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 [m <sup>2</sup> ]	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 [m <sup>2</sup> ]	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

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> (01.01.2023)					
Region	Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	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 [m <sup>2</sup> ]	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				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	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 Neuha 0,96

## Lkr. Uelzen

.(2024)

GMB

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> (01.01.2023)					
Region	Hansestadt Uelzen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	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	6,30	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 [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
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 [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
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

noch nicht veröffentlicht

## Lkr. Lüchow-Dannenberg

.(2024)

GMB

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup> (01.01.2023)					
Region	Städte Lüchow, Dannenberg und Hitzacker				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
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 [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2018	ab 2019
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

noch nicht veröffentlicht

## Lkr. Celle

### Stadt Celle:

(2024)  
MSP

Wohnfläche m²	Basismiete Euro/m²	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

Nettokaltmiete in €/m² (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m²)			
	≤ 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 <sup>2</sup> (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2019				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 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 <sup>2</sup> (Spanne) für den Bereich Nordkreis Gifhorn Wittingen, Hankensbüttel, Brome und Wesendorf				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 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
Neuvermietung	6,00 - 10,00	6,00 - 10,00	6,00 - 8,00	5,00 - 7,50

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Spanne) für den Bereich Südkreis Gifhorn Papenteich, Isenbüttel, Meinersen, Sassenburg und Boldecker Land					
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )				
	≤ 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 <sup>2</sup> (Spanne) für den Bereich der Stadt Gifhorn				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 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	*

Stadt Wolfsburg

(2024)

MSP

Fläche	Baujahresklassen			
	vor 1961 mit Denkmalschutz	vor 1961 ohne Denkmalschutz	1961 - 1999	ab 2000
	Grundwert			
unter 45	Spanne			
	7,29	7,10	7,10	8,60
45 - unter 60	6,66 - 8,25	6,62 - 7,60	6,62 - 7,60	7,43 - 10,01
	6,73	6,54	6,54	8,04
60 - unter 90	6,10 - 7,69	6,06 - 7,04	6,06 - 7,04	6,87 - 9,45
	6,54	6,35	6,35	7,85
90 - unter 105	5,91 - 7,50	5,87 - 6,85	5,87 - 6,85	6,68 - 9,26
	6,21	6,02	6,02	7,52
105 und mehr	5,58 - 7,17	5,54 - 6,52	5,54 - 6,52	6,35 - 8,93
	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 <sup>2</sup> (Spanne) Bestandsmieten				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 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 €/m <sup>2</sup> (Spanne) Neuvermietungen ab 01.01.2021				
baulicher Zustand	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 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 €/m <sup>2</sup>				
Bereich	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			
	≤ 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 Königsluthe	4,00 - 7,00	3,70 - 8,50	3,70 - 8,50	4,00 - 8,00
Stadt Schöninge	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 €/m <sup>2</sup>	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)
bis 240 €/m <sup>2</sup>	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 €/m <sup>2</sup>	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)
bis 160 €/m <sup>2</sup>	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 €/m <sup>2</sup>	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)
bis 80 €/m <sup>2</sup>	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 40 €/m <sup>2</sup>	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)**

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

GMB

### **Mietniveau Wohnungen**

<b>(€/m²)</b>	<b>Baujahr</b>						
<b>Lage</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>2020</b>
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**

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