

Mietwertgrundlagen 2025 für den Sprengel Stade

Bremerhaven:

(2025/26)

MSP

Mietrahmen - <u>mittlere Wohnlage</u> -						
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
		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Wohnfläche	≈ 50 m²	5,00 – 6,30	5,50 – 6,90	5,70 – 7,80	7,00 – 8,80	9,00 – 12,00
	≈ 80 m²	4,70 – 5,70	5,20 – 6,30	5,40 – 7,40	6,60 – 8,40	9,00 – 11,50
	≈ 100 m²*)	4,60 – 5,60	5,10 – 6,20	5,30 – 7,20	6,40 – 8,20	9,00 – 11,00

Lkr. Heidekreis:

GMB

Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert							
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)
bis 240 €/m²	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)
bis 160 €/m²	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)
bis 80 €/m²	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 €/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)

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnungsgröße

GMB

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. Cuxhaven:

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

GMB

Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
4,44 €/m²	13,45 €/m²	9,00 €/m²	8,80 €/m²

Wohnungen

GMB

Lage (BRW)	Baujahr						
	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Lage 50 €/m²	7,27	7,87	8,48	9,12	9,78	10,46	11,16
Lage 100 €/m²	7,58	8,18	8,81	9,46	10,13	10,82	11,53
Lage 150 €/m²	7,78	8,40	9,03	9,69	10,37	11,07	11,79
Lage 200 €/m²	7,94	8,56	9,20	9,87	10,55	11,26	11,98
Lage 250 €/m²	8,07	8,70	9,35	10,02	10,70	11,42	12,15

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche

GMB

Wohnfläche (m²)	30	50	70	90	110	130
Korrekturfaktor	1,07	1,03	1	0,98	0,95	0,93

Lkr. Osterholz:

GMB	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften			
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
	4,68 €/m²	16,67 €/m²	7,40 €/m²	8,29 €/m²

GMB	Wohnungen							
	Lage (BRW)	Baujahr						
		1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
	Lage 50 €/m²	7,89	8,26	8,64	9,01	9,39	9,76	10,13
	Lage 100 €/m²	8,20	8,58	8,95	9,32	9,70	10,07	10,44
	Lage 150 €/m²	8,51	8,89	9,26	9,63	10,01	10,38	10,75
	Lage 200 €/m²	8,82	9,20	9,57	9,94	10,32	10,69	11,06
	Lage 250 €/m²	9,13	9,51	9,88	10,25	10,63	11,00	11,38

GMB	Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche						
	Wohnfläche (m²)	30	50	70	90	110	130
	Korrekturfaktor	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95

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							
	Lage (€/m²)	Baujahr						
		1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
	Lage 50 €/m²	7,04	7,42	7,82	8,26	8,72	9,21	9,73
	Lage 100 €/m²	7,99	8,43	8,90	9,41	9,94	10,51	11,12
	Lage 150 €/m²	8,69	9,17	9,69	10,25	10,84	11,47	12,14
	Lage 200 €/m²	9,26	9,78	10,34	10,94	11,58	12,26	12,98

GMB	Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche						
	Wohnfläche (m²)	30	50	70	90	110	130
	Korrekturfaktor	1,08	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93

Lkr. Stade:

(15% Mittelwertabschlag)

Mietniveau Wohnhäuser

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

GMB	Lage (€/m²)	Baujahr					
		1970	1980	1990	2000	2010	2020
	Lage 50 €/m²	8,36	8,56	8,77	8,98	9,18	9,39
	Lage 100 €/m²	9,21	9,41	9,62	9,82	10,03	10,23
	Lage 150 €/m²	10,05	10,26	10,46	10,67	10,87	11,08
	Lage 200 €/m²	10,90	11,10	11,31	11,51	11,72	11,92
	Lage 250 €/m²	11,74	11,95	12,15	12,36	12,56	12,77

Mietniveau Wohnungen

GMB	Lage (€/m²)	Baujahr						
		1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
	Lage 50 €/m²	5,89	6,38	6,88	7,39	7,93	8,48	9,05
	Lage 100 €/m²	6,62	7,13	7,65	8,20	8,76	9,34	9,94
	Lage 150 €/m²	7,20	7,73	8,28	8,85	9,43	10,03	10,65
	Lage 200 €/m²	7,71	8,26	8,83	9,41	10,02	10,64	11,27
	Lage 250 €/m²	8,18	8,74	9,33	9,93	10,54	11,18	11,83
	Lage 350 €/m²	9,01	9,61	10,22	10,85	11,49	12,16	12,84
	Wohnfläche (m²)	30	50	70	90	110	130	
	Korrekturfaktor	1,07	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	

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 (2022)

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	6,75 - 7,53	7,21 - 8,06	7,65 - 8,75	8,10 - 9,05	8,33 - 9,34	8,49 - 9,76	8,55 - 10,71
41 - 60	6,21 - 7,35	6,15 - 7,75	6,79 - 8,15	7,11 - 8,65	7,69 - 8,30	7,74 - 9,90	8,22 - 10,70
61 - 80	5,73 - 7,05	5,83 - 7,25	5,70 - 7,65	6,15 - 8,15	6,52 - 8,60	7,70 - 8,87	8,10 - 10,61
81 - 100	5,36 - 6,25	5,62 - 6,75	5,30 - 7,25	5,94 - 7,85	6,26 - 8,62	7,25 - 8,20	8,00 - 10,20
101 - 120	5,20 - 6,00	5,32 - 6,35	5,25 - 6,40	5,38 - 6,68	5,83 - 6,90	6,75 - 7,75	7,50 - 9,55
121 - 150	5,15 - 5,52	5,20 - 6,05	5,00 - 6,15	5,20 - 6,35	5,95 - 6,75	6,15 - 7,10	7,00 - 9,30

Lkr. Verden**GMB****Für Thedinghausen, Achim, Oyten und Ottersberg.**

Baujahr* Bodenrichtwert	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 280 €/m²	7,80	7,80	7,95	8,25	8,75	9,45	10,35	11,50
	(5,75 - 10,15)	(5,75 - 10,15)	(5,85 - 10,30)	(6,15 - 10,65)	(6,55 - 11,25)	(7,15 - 12,00)	(7,95 - 13,05)	(**)
bis 280 €/m²	7,50	7,50	7,65	7,95	8,45	9,15	10,00	11,15
	(5,50 - 9,80)	(5,50 - 9,80)	(5,60 - 10,00)	(5,90 - 10,35)	(6,30 - 10,90)	(6,90 - 11,65)	(7,65 - 12,65)	(8,65 - 13,95)
bis 240 €/m²	7,20	7,20	7,35	7,70	8,15	8,80	9,70	10,80
	(5,25 - 9,50)	(5,25 - 9,50)	(5,40 - 9,65)	(5,65 - 10,00)	(6,05 - 10,55)	(6,65 - 11,30)	(7,40 - 12,30)	(8,35 - 13,55)
bis 200 €/m²	6,95	6,95	7,10	7,40	7,85	8,50	9,40	10,45
	(5,05 - 9,20)	(5,05 - 9,20)	(5,15 - 9,35)	(5,40 - 9,70)	(5,80 - 10,25)	(6,40 - 10,95)	(7,10 - 11,95)	(8,05 - 13,20)
bis 160 €/m²	6,70	6,70	6,80	7,10	7,60	8,25	9,05	10,15
	(4,80 - 8,90)	(4,80 - 8,90)	(4,90 - 9,05)	(5,15 - 9,40)	(5,55 - 9,90)	(6,10 - 10,65)	(6,85 - 11,60)	(7,80 - 12,80)
bis 120 €/m²	6,40	6,40	6,55	6,85	7,30	7,95	8,75	9,80
	(4,60 - 8,60)	(4,60 - 8,60)	(4,70 - 8,75)	(4,95 - 9,05)	(5,35 - 9,60)	(5,85 - 10,30)	(6,60 - 11,25)	(7,50 - 12,45)
bis 80 €/m²	6,15	6,15	6,30	6,60	7,05	7,65	8,45	9,50
	(4,35 - 8,30)	(4,35 - 8,30)	(4,50 - 8,45)	(4,70 - 8,75)	(5,10 - 9,30)	(5,65 - 10,00)	(6,30 - 10,90)	(7,20 - 12,10)
bis 40 €/m²	5,90	5,90	6,05	6,35	6,75	7,35	8,15	9,20
	(4,15 - 8,00)	(4,15 - 8,00)	(4,25 - 8,15)	(4,50 - 8,45)	(4,85 - 9,00)	(5,40 - 9,65)	(6,05 - 10,60)	(6,95 - 11,75)

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

GMB**Korrekturfaktor Wohnfläche:**

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

GMB

Wohnfläche	150	170	190	210
Faktor	0,89	0,87	0,84	0,83

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

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