

Mietspiegel Nordhorn 2024



Nordhorn

orange.blau.grün.



Impressum

Herausgeberin:

Stadt Nordhorn

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bahnhofstr. 24

48529 Nordhorn

Datenauswertung:

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Adenauerallee 28

20097 Hamburg

Foto: Michael Dittrich

Copyright beim Herausgeber: © 2023 Stadt Nordhorn

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers

Inhaltsübersicht:

1	Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Nordhorn	5
2	Geltungsbereich	6
3	Mietenbegriff	7
4	Gliederung	7
5	Mietspiegeltabellen	9
6	Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung)	21

Anhang 1:
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Aufzählung nicht abschließend)

Anhang 2:
Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nordhorn ist eine wachsende Stadt. Darum ist einer der wichtigsten Aufgabenbereiche der Stadtverwaltung das Thema „Wohnen“. Bei der Stadt Nordhorn bemühen wir uns aktiv darum, dass passend zur steigenden Bevölkerungszahl auch ausreichend neuer Wohnraum entstehen kann. Sowohl in Form von Eigenheimen, als auch auf dem Mietwohnungsmarkt.

Wer eine Wohnung mieten möchte, muss viele Kriterien bedenken. Passt die Größe? Gefällt mir die Lage? Und nicht zuletzt: Kann ich mir die Wohnung überhaupt leisten? Auch Vermieter*innen müssen sich mit der Frage auseinandersetzen, welche Kaltmiete sie für ihre Wohnung im jeweiligen Umfeld verlangen können.

Bei der Beantwortung dieser Fragen hilft ab sofort der qualifizierte Mietspiegel, den die Stadt Nordhorn erstmals aufgestellt hat. Gemäß den Vorgaben des Mietspiegelreformgesetzes lässt sich mit ihm die sogenannte „ortsübliche Vergleichsmiete“ bestimmen. So können alle ablesen, wo die Kaltmiete einer bestimmten Wohnung im Vergleich liegt. Entspricht sie dem Durchschnitt, liegt sie wesentlich höher oder ist sie ausgesprochen günstig?

Die Angaben im Mietspiegel können nicht nur bei der Vermietung und der Wohnungssuche hilfreich sein, sondern auch bei rechtlichen Auseinandersetzungen. Der qualifizierte Mietspiegel ermöglicht außerdem Rückschlüsse auf die Entwicklung des örtlichen Mietwohnungsmarkts.

Für die Erstellung wurden zufällig ausgewählte Vermieter*innen befragt. Die Stadt Nordhorn dankt allen, die mit ihren Antworten zur Erstellung eines aussagekräftigen Mietspiegels beigetragen haben!

Ebenso danken wir den Vertreter*innen der Mieter- und Vermieterverbände und den Kolleg*innen der Stadtverwaltung, die sich im Arbeitskreis Mietspiegel eingebracht haben. Der Arbeitskreis hat die Entstehung dieses wichtigen Nachschlagewerks Schritt für Schritt begleitet.

Nicht zuletzt gilt unser Dank dem Hamburger Forschungsinstitut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, welches im Auftrag der Stadt Nordhorn die Erstellung des ersten qualifizierten Nordhorer Mietspiegels professionell umgesetzt hat.

Wir hoffen, dass dieser Mietspiegel Ihnen, liebe Leser*innen, bei Ihrer aktuellen Fragestellung weiterhilft und einen positiven Beitrag zum Zusammenleben in unserer Stadt leistet. Denn ob zur Miete oder im Eigenheim – in Nordhorn gilt das Motto: „Wohnen, wo andere Urlaub machen!“

Thomas Berling
Bürgermeister

Thimo Weitemeier
Stadtbaurat

1 Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Nordhorn

Der Mietspiegel wurde im Einvernehmen des Arbeitskreises Mietspiegel erstellt.

Mitglieder sind:

- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Nordhorn & Umgebung e.V.
- Haus und Grund Nordhorn / Grafschaft Bentheim e.V.
- GEWO Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- Vertreter*innen des Fachbereiches Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung und wissenschaftliche Auswertung, die von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH im Auftrag der Stadt Nordhorn durchgeführt wurde.

Der Mietspiegel Nordhorn 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ auf Basis einer Stichprobe gemäß § 558 d Abs. 2 BGB neu erstellt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Nordhorn am 01.05.2023 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Es sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenerhöhung) abgesehen, geändert worden sind.

Diese Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel stellt eine der nach dem BGB gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er bietet den Vertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der/die Vermieter*in im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a BGB).

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

2 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Nordhorn, die bis zum 30. April 2023 bezugsfertig geworden sind.

Er gilt dagegen nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum
- Neubauwohnungen, die seit dem 1. Mai 2023 bezugsfertig geworden sind
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (siehe Kapitel 5a)
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (Praxis- und Büroräume, häusliche „Arbeitszimmer“ gehören nicht dazu)
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung
- Mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft)
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse)
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen)
- Möblierte Wohnungen (Einbauschränke und Einbauküche zählen nicht als Möblierung)
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen

3 Mietenbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche** monatlich. Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung.

Unter die Betriebskosten fallen alle Nebenkosten, die nicht in der Miete enthalten sind. Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge und Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die neben der Nettokaltmiete umlagefähigen Betriebskosten müssen im Mietvertrag aufgeführt sein (§ 560 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003).

Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

4 Gliederung

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Größe, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage aus. Er umfasst als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von zwei Dritteln der erhobenen Mieten je Wohnungstyp.

a) Größe:

Die Größe der Wohnung bestimmt im Wesentlichen die Miethöhe pro Quadratmeter (m²) Wohnfläche und Monat, welche im Mietspiegel ausgewiesen wird. Für Wohnungen, die eine geringere Wohnfläche als 20 m² oder eine höhere Wohnfläche als 190 m² aufweisen, gilt der qualifizierte Mietspiegel nicht.

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung ermittelt worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung angewendet werden. Nach diesen Vorschriften umfasst die Wohnfläche die Summe der Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Gehören zum Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder Terrassen, so sind deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

- Zubehörräume, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen,
- Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräume

b) Art:

Die Art wird im Mietspiegel Nordhorn über den Gebäudetyp abgebildet. Der Mietspiegel Nordhorn umfasst alle vermieteten Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, welche die Grundvoraussetzungen des Geltungsbereiches erfüllen (s. Kapitel 3).

c) Beschaffenheit:

Die Beschaffenheit einer Wohnung werden im Mietspiegel durch das Alter (**Baujahr**) erläutert, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

ur Einordnung ist zunächst das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der diese Baumaßnahme abgeschlossen wurde.

Wenn ein Gebäude oder eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen worden ist, kann die Einordnung in die Baualtersklasse, in der die Baumaßnahme abgeschlossen worden ist, erfolgen.

d) Lage:

Die Lage wird im qualifizierten Mietspiegel Nordhorn über die Lage der Wohnung in der Gemeinde abgebildet. Grundlage hierfür ist die Gliederung der Stadt Nordhorn.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die abgestimmten Stadtgebiete finden Sie in den Mietspiegeltabellen:

- Blanke (Tabelle 6.1)
- Blumensiedlung (Tabelle 6.2)
- Bookholt (Tabelle 6.3)
- Bussmaate/Am Strampel (Tabelle 6.4)
- Deegfeld/Bakelde (Tabelle 6.5)
- Innenstadt (Tabelle 6.6)
- Neuberlin (Tabelle 6.7)
- Oorde (Tabelle 6.8)
- Postdamm und Umgebung (Tabelle 6.9)
- Stadtflur (Tabelle 6.10)
- Außenbezirke/Brandlecht/Hestrup/Hesepe/Klausheide (Tabelle 6.11)

Die genaue Zuordnung der Wohnung findet sich in der Kartengalerie des Geoportals der Stadt Nordhorn.

e) Ausstattung:

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Der Mietspiegel berücksichtigt nur Wohnungen mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung, soweit diese vom Vermieter gestellt werden. Gehören das Bad und/oder das Innen-WC der Wohnung zum Eigentum des Mieters, so können die Mietspiegelwerte nur zur Orientierung herangezogen werden.

- **Ausstattungsmerkmal Bad:**
Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.
- **Ausstattungsmerkmal Innen-WC:**
Unter einem Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen und/oder das WC ist ein Bestandteil des Bades.
- **Ausstattungsmerkmal Sammelheizung:**
Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden (vgl. Anhang 1).

5 Mietspiegeltabellen

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung findet sich in den nachfolgenden Tabellen 6.1 bis 6.11, differenziert nach der stadträumlichen Lage. Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung zur entsprechenden Tabelle erfolgt über das Straßenverzeichnis (Anhang 3: Straßenverzeichnis mit regionaler Zuordnung). Das Straßenverzeichnis ist auf der Homepage der Stadt Nordhorn einzusehen.

Erläuterungen zu den Tabellen 6.1 bis 6.11:

- Beträge in EUR/m² monatlich
- Oberer Wert: Mittelwert (arithmetisches Mittel); untere Werte: Preisspannen (2/3-Werte)
- Graue Felder haben wegen der geringen Zahl ermittelter Mietwerte (zwischen 10-14) nur bedingte Aussagekraft
- Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Mietwerten vor (weniger als 10)

Tabelle 6.1: Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in **Blanke**

Stichtag: 01.05.2023

Baujahr Wohnungsgröße	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m ² bis unter 45 m ²		5,77 5,11 - 6,04	6,84 5,28 - 8,60			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,36 5,68 - 7,18	5,82 5,11 - 6,24	6,18 5,23 - 7,38	6,38 5,44 - 7,50	5,90 5,41 - 6,55	8,53 7,78 - 9,67
65 m ² bis unter 85 m ²	5,76 5,11 - 6,55	6,05 5,21 - 7,20	5,82 5,21 - 6,50	6,27 5,43 - 7,14	6,25 5,72 - 6,75	8,13 7,07 - 9,17
85 m ² bis unter 190 m ²	5,20 4,42 - 6,07	5,38 4,14 - 6,39	5,64 4,56 - 6,88	5,90 5,22 - 6,88	5,86 5,37 - 6,46	7,36 6,08 - 8,84

Tabelle 6.2: Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in **Blumensiedlung**

Stichtag: 01.05.2023

Baujahr Wohnungsgröße	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m ² bis unter 45 m ²		5,55 4,91 - 5,80	6,57 5,08 - 8,26			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,11 5,45 - 6,90	5,60 4,91 - 5,99	5,94 5,03 - 7,09	6,13 5,23 - 7,21	5,67 5,20 - 6,29	8,20 7,47 - 9,29
65 m ² bis unter 85 m ²	5,53 4,91 - 6,29	5,82 5,00 - 6,92	5,59 5,00 - 6,25	6,03 5,22 - 6,87	6,01 5,50 - 6,49	7,82 6,79 - 8,81
85 m ² bis unter 190 m ²	4,99 4,25 - 5,83	5,17 3,97 - 6,14	5,42 4,38 - 6,61	5,67 5,01 - 6,61	5,63 5,17 - 6,20	7,07 5,84 - 8,50

Tabelle 6.3: Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in **Bookholt**

Stichtag: 01.05.2023

Baujahr Wohnungsgröße	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m ² bis unter 45 m ²		5,81 5,14 - 6,07	6,88 5,32 - 8,65			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,39 5,71 - 7,22	5,86 5,14 - 6,27	6,22 5,27 - 7,42	6,41 5,47 - 7,55	5,93 5,44 - 6,59	8,58 7,82 - 9,73
65 m ² bis unter 85 m ²	5,79 5,14 - 6,59	6,09 5,24 - 7,25	5,85 5,24 - 6,54	6,31 5,46 - 7,19	6,29 5,75 - 6,79	8,18 7,11 - 9,22
85 m ² bis unter 190 m ²	5,23 4,45 - 6,11	5,42 4,16 - 6,42	5,67 4,58 - 6,92	5,94 5,25 - 6,92	5,89 5,41 - 6,49	7,41 6,11 - 8,89

Tabelle 6.4: Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in **Bussmaate/Am Strampel**

Stichtag: 01.05.2023

Baujahr Wohnungsgröße	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m ² bis unter 45 m ²		5,84 5,17 - 6,10	6,92 5,34 - 8,69			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,43 5,74 - 7,26	5,89 5,17 - 6,31	6,25 5,29 - 7,46	6,45 5,50 - 7,59	5,96 5,47 - 6,62	8,62 7,86 - 9,78
65 m ² bis unter 85 m ²	5,82 5,17 - 6,62	6,12 5,27 - 7,29	5,88 5,27 - 6,58	6,34 5,49 - 7,22	6,32 5,78 - 6,83	8,23 7,15 - 9,27
85 m ² bis unter 190 m ²	5,26 4,47 - 6,14	5,44 4,18 - 6,46	5,70 4,61 - 6,95	5,97 5,27 - 6,95	5,92 5,44 - 6,53	7,44 6,15 - 8,94

Tabelle 6.5: Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in **Deegfeld/Bakelde**

Stichtag: 01.05.2023

Baujahr Wohnungsgröße	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m ² bis unter 45 m ²		5,87 5,20 - 6,14	6,96 5,37 - 8,74			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,46 5,77 - 7,30	5,93 5,20 - 6,34	6,29 5,32 - 7,50	6,49 5,54 - 7,63	6,00 5,50 - 6,66	8,68 7,91 - 9,83
65 m ² bis unter 85 m ²	5,86 5,20 - 6,66	6,16 5,30 - 7,33	5,92 5,30 - 6,62	6,38 5,52 - 7,27	6,36 5,82 - 6,87	8,28 7,19 - 9,33
85 m ² bis unter 190 m ²	5,29 4,50 - 6,18	5,48 4,21 - 6,50	5,73 4,63 - 6,99	6,00 5,31 - 6,99	5,96 5,47 - 6,57	7,49 6,18 - 8,99

Tabelle 6.6: Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in **Innenstadt**

Stichtag: 01.05.2023

Baujahr Wohnungsgröße	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m ² bis unter 45 m ²		6,01 5,32 - 6,29	7,13 5,51 - 8,96			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,62 5,92 - 7,48	6,07 5,32 - 6,50	6,45 5,45 - 7,69	6,65 5,67 - 7,82	6,15 5,64 - 6,83	8,89 8,11 - 10,08
65 m ² bis unter 85 m ²	6,00 5,32 - 6,83	6,31 5,43 - 7,51	6,06 5,43 - 6,78	6,53 5,66 - 7,45	6,52 5,96 - 7,04	8,48 7,37 - 9,56
85 m ² bis unter 190 m ²	5,42 4,61 - 6,33	5,61 4,31 - 6,65	5,88 4,75 - 7,17	6,15 5,44 - 7,17	6,11 5,60 - 6,73	7,67 6,33 - 9,21

Tabelle 6.7: Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in **Neuberlin**

Stichtag: 01.05.2023

Baujahr Wohnungsgröße	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m ² bis unter 45 m ²		5,92 5,24 - 6,20	7,02 5,42 - 8,82			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,52 5,82 - 7,37	5,98 5,24 - 6,40	6,35 5,37 - 7,57	6,54 5,58 - 7,70	6,05 5,55 - 6,72	8,75 7,98 - 9,92
65 m ² bis unter 85 m ²	5,91 5,24 - 6,72	6,21 5,34 - 7,39	5,97 5,34 - 6,68	6,43 5,57 - 7,33	6,42 5,87 - 6,93	8,35 7,25 - 9,41
85 m ² bis unter 190 m ²	5,33 4,54 - 6,23	5,52 4,24 - 6,55	5,78 4,67 - 7,06	6,05 5,35 - 7,06	6,01 5,52 - 6,62	7,55 6,24 - 9,07

Tabelle 6.8: Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in **Oorde**

Stichtag: 01.05.2023

Baujahr Wohnungsgröße	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m ² bis unter 45 m ²		6,23 5,52 - 6,52	7,39 5,71 - 9,28			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,86 6,13 - 7,75	6,29 5,52 - 6,74	6,68 5,65 - 7,97	6,89 5,88 - 8,10	6,37 5,84 - 7,07	9,21 8,40 - 10,44
65 m ² bis unter 85 m ²	6,22 5,52 - 7,07	6,54 5,62 - 7,78	6,28 5,62 - 7,03	6,77 5,86 - 7,72	6,75 6,18 - 7,29	8,79 7,64 - 9,90
85 m ² bis unter 190 m ²	5,61 4,77 - 6,56	5,81 4,47 - 6,90	6,09 4,92 - 7,43	6,37 5,63 - 7,43	6,33 5,81 - 6,97	7,95 6,56 - 9,55

Tabelle 6.9: Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Postdamm und Umgebung (inkl. Sonnenteich)

Stichtag: 01.05.2023

Baujahr Wohnungsgröße	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m ² bis unter 45 m ²		5,94 5,26 - 6,21	7,04 5,44 - 8,84			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,54 5,84 - 7,39	5,99 5,26 - 6,42	6,36 5,39 - 7,59	6,56 5,60 - 7,72	6,07 5,57 - 6,74	8,78 8,00 - 9,95
65 m ² bis unter 85 m ²	5,92 5,26 - 6,74	6,23 5,36 - 7,41	5,99 5,36 - 6,69	6,45 5,59 - 7,35	6,43 5,89 - 6,95	8,37 7,27 - 9,43
85 m ² bis unter 190 m ²	5,35 4,55 - 6,25	5,54 4,26 - 6,57	5,80 4,69 - 7,08	6,07 5,37 - 7,08	6,03 5,53 - 6,64	7,58 6,25 - 9,10

Tabelle 6.10: Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in **Stadtflur**

Stichtag: 01.05.2023

Baujahr Wohnungsgröße	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m ² bis unter 45 m ²		5,91 5,23 - 6,18	7,01 5,41 - 8,80			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,51 5,81 - 7,35	5,97 5,23 - 6,39	6,33 5,36 - 7,56	6,53 5,57 - 7,68	6,04 5,54 - 6,71	8,74 7,97 - 9,90
65 m ² bis unter 85 m ²	5,90 5,23 - 6,71	6,20 5,33 - 7,38	5,96 5,33 - 6,66	6,42 5,56 - 7,32	6,40 5,86 - 6,92	8,33 7,24 - 9,39
85 m ² bis unter 190 m ²	5,32 4,53 - 6,22	5,51 4,24 - 6,54	5,77 4,67 - 7,04	6,04 5,34 - 7,04	6,00 5,51 - 6,61	7,54 6,22 - 9,06

Tabelle 6.11: Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Außenbezirke/Brandlecht/ Hestrup/Hesepe/Klausheide

Stichtag: 01.05.2023

Baujahr Wohnungsgröße	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m ² bis unter 45 m ²		5,73 5,08 - 6,00	6,80 5,25 - 8,54			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,32 5,64 - 7,13	5,79 5,08 - 6,20	6,14 5,20 - 7,33	6,34 5,41 - 7,45	5,86 5,38 - 6,51	8,47 7,73 - 9,61
65 m ² bis unter 85 m ²	5,72 5,08 - 6,51	6,02 5,17 - 7,16	5,78 5,17 - 6,46	6,23 5,39 - 7,10	6,21 5,68 - 6,71	8,08 7,02 - 9,11
85 m ² bis unter 190 m ²	5,16 4,39 - 6,03	5,35 4,11 - 6,34	5,60 4,53 - 6,83	5,86 5,18 - 6,83	5,82 5,34 - 6,41	7,32 6,04 - 8,79

6 Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung)

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden.

Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind.

Die Orientierungshilfe (Anhang 1, ab Seite 23) soll die Spanneneinordnung erleichtern. In den Merkmalgruppen "Bad/WC", "Küche", "Wohn- und Schlafräume", "Wohnanlage/ Wohnumfeld" und „Energetische Gebäudequalität“ werden eine Reihe von Merkmalen als **beispielhafte Aufzählung** (Plus- und Minuspunkte) genannt.

Diese Merkmale sind im Mietspiegel nicht gesondert ausgewiesen, beeinflussen aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne - ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ - prozentual:

Merkmalgruppen:

1	Bad/WC	20 %
2	Küche	20 %
3	Wohn- und Schlafräume	20 %
4	Wohnanlage/Wohnumfeld	20 %
5	Energetische Gebäudequalität	20 %

Die einzelnen Wohnwertmerkmale sind nicht gleichwertig, können also zu einer geringeren oder höheren Abweichung führen.

Überwiegen die positiven bzw. negativen Merkmale in einer Gruppe der Anzahl oder der Gewichtung nach, ist ein Zu- oder Abschlag bis zur Höhe des oben genannten Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen dem Mittelwert und dem Spannenober- oder Spannenunterwert gerechtfertigt. Innerhalb einer einzelnen Merkmalgruppe kann es im Ergebnis also nur zu einem Zuschlag oder zu einem Abschlag kommen.

Neben der Differenzierung nach Stadtteilen kann es zusätzlich eine Differenzierung nach der Wohnlage geben. Diese kann im Rahmen der Spanneneinordnung in der Merkmalgruppe 4: Wohnanlage und Wohnumfeld berücksichtigt werden.

Einfache Wohnlage (wohnmindernd): Als einfache Wohnlagen gelten Wohngebiete mit nachteilig wirkendem Charakter, z. B. durch die Lage an stark frequentierten Verkehrswegen, ein negatives Image und unzureichende Versorgungsinfrastruktur und/oder ihre Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten.

Normale Wohnlage: Die normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- und Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.

Gute Wohnlage (wohnerhöhend): Gute Wohnlagen befinden sich meist in einem weitgehend abgeschlossenen, durchgrüntem Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung und in der Nähe von Erholungsflächen, sind verkehrsgünstig gelegen und verfügen über ein positives Image. Stark nachgefragte innerstädtische Wohnquartiere mit urbaner Wohnqualität können ebenfalls in diese Kategorie fallen.

Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Anhang 1: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

(Aufzählung nicht abschließend)

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
Merkmalgruppe 1: Bad/WC			
<ul style="list-style-type: none"> • Kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> • Keine Badewanne und keine Dusche Dielenfußboden im Bad <input type="checkbox"/> • Keine Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/> • Keine Entlüftung <input type="checkbox"/> • Nicht beheizbar <input type="checkbox"/> • Nur Teilbereiche gefliest <input type="checkbox"/> • Sonstiges <input type="checkbox"/> 		<ul style="list-style-type: none"> • Badewanne und Dusche vorhanden <input type="checkbox"/> • WC vom Bad getrennt Doppelhandwaschbecken, <input type="checkbox"/> • zweiter Waschtisch <input type="checkbox"/> • zweites WC <input type="checkbox"/> • Sonstiges <input type="checkbox"/> 	
Merkmalgruppe 2: Küche			
<ul style="list-style-type: none"> • Nicht beheizbar <input type="checkbox"/> • Kein Spülbecken <input type="checkbox"/> • PVC-Fußbodenbelag <input type="checkbox"/> • Keine Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/> • Keine Entlüftung <input type="checkbox"/> • Sonstiges <input type="checkbox"/> 		<ul style="list-style-type: none"> • Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) <input type="checkbox"/> • Sonstiges <input type="checkbox"/> 	

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume			
<ul style="list-style-type: none"> • Kein nutzbarer Balkon <input type="checkbox"/> • Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden <input type="checkbox"/> • Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden <input type="checkbox"/> • Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer) <input type="checkbox"/> • Keller- oder Souterrainwohnung <input type="checkbox"/> • Einzelne Räume nicht beheizbar <input type="checkbox"/> • Sonstiges <input type="checkbox"/> 		<ul style="list-style-type: none"> • Aufwändige Decken- und Wandverkleidung <input type="checkbox"/> • Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m², Tiefe >1,50 m) <input type="checkbox"/> • Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen) <input type="checkbox"/> • Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Teppichboden, Parkett, Dielen) <input type="checkbox"/> • Sonstiges <input type="checkbox"/> 	
Merkmalgruppe 4: Wohnanlage / Wohnumfeld			
<ul style="list-style-type: none"> • Einfache Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7) <input type="checkbox"/> • Keine Trockenmöglichkeit (Trockenraum, Stellplatz für Trockner) vorhanden <input type="checkbox"/> • Beeinträchtigung durch Geräusche und/oder Gerüche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> • Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses <input type="checkbox"/> • Schlechter Instandsetzungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks) <input type="checkbox"/> • Sonstiges <input type="checkbox"/> 		<ul style="list-style-type: none"> • Gute Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7) <input type="checkbox"/> • Gemeinschaftswaschmaschine <input type="checkbox"/> • Multimedieverkabelung oder -anschluss <input type="checkbox"/> • Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz <input type="checkbox"/> • Barrierearme Haus- und Wohnungsgestaltung (mind. stufenloser Zugang zum Haus und der Wohnung sowie bodentiefe Dusche) <input type="checkbox"/> • Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen) <input type="checkbox"/> • Sonstiges <input type="checkbox"/> 	

wohnwertmindernd (-)	wohnwerterhöhend (+)
Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität	
<ul style="list-style-type: none"> • Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988) 	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;"><input type="checkbox"/></div> <div> <p>Nach dem 1. Januar 2002 nachträglich am Gebäude durchgeführte Maßnahmen nach den jeweils entsprechenden gesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dämmung aller Außenwände <input type="checkbox"/> • Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke <input type="checkbox"/> • Dämmung der Kellerdecke <input type="checkbox"/> • Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss) <input type="checkbox"/> • Erneuerung/Modernisierung aller Fenster <input type="checkbox"/> • Erneuerung/Modernisierung Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen <input type="checkbox"/> • Sonstiges <input type="checkbox"/> </div> </div>

Anhang 2: Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Beispiel Wohnung:

- Stadtteil: Innenstadt (Tabelle 6.7)
- Baujahr 1968 (Baualtersklasse: 1961 bis 1977)
- Wohnfläche 70 m² (Größenklasse: 65 m² bis unter 85 m²)
- Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung/des Gebäudes/des Wohnumfelds
 - o Badewanne und Dusche vorhanden
 - o Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)
 - o Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m², Tiefe > 1,50 m)
 - o Einfache Wohnlage

1. Mietspiegeltabelle: Tabelle 6.7 mit folgenden Werten:

unterer Wert: 5,43 Euro/m² Mittelwert: 6,06 Euro/m² oberer Wert: 6,78 Euro/m²

Spanne 0,63 Euro/m² > < Spanne 0,72 Euro/m² >

2. Spanneneinordnung (Anhang 1)

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher -/+
1. Bad/WC	ohnwerterhöhende Merkmale	+20 %
2: Küche	ohnwerterhöhende Merkmale	+20 %
3. Wohn- und Schlafräume	ohnwerterhöhende Merkmale	+20 %
4: Wohnanlage/Wohnumfeld	ohnwertmindernde Merkmale	-20 %
5: Energetische Gebäudequalität		0 %
Ergebnis		+40 %

3. Ortsübliche Vergleichsmiete

Das Ergebnis von +40 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von 0,72 Euro/m², sind (kaufmännisch gerundet) 0,29 Euro/m². Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergibt für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,35 Euro/m² monatlich (= 6,06 Euro/m² monatlich + 0,29 Euro/m² monatlich).

Auskünfte zum Mietspiegel erteilt Ihnen:

**Deutscher Mieterbund
Mieterverein Nordhorn & Umgebung e. V.**
Jahnstraße 9
48529 Nordhorn
Tel. 05921/722-051

Haus und Grund Nordhorn / Grafschaft Bentheim e.V.
Jahnstraße 2
48529 Nordhorn
Tel. 05921/169-15

Stadt Nordhorn
Allgemeine Bauverwaltung
Bahnhofstr. 24
48529 Nordhorn
Tel. 05921/878-212

Die Stadt Nordhorn ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu erteilen.