



**FUB**

**IGES**

WOHNEN  
IMMOBILIEN  
UMWELT

# Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Nordhorn 2024

Dokumentation und Methodenbericht

Im Auftrag der Stadt Nordhorn

Hamburg, Dezember 2023

FUB00161

---

# INHALT

<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>I</b>
<b>1 VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL</b>	<b>3</b>
<b>3 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT</b>	<b>4</b>
3.1 Art des Mietobjekts	4
3.2 Größe	5
3.3 Ausstattung	5
3.4 Beschaffenheit	6
3.5 Lage des Mietobjekts	6
<b>4 GRUNDGESAMTHEIT UND STICHPROBE</b>	<b>8</b>
<b>5 DATENERHEBUNG</b>	<b>10</b>
5.1 Befragungsunterlagen	10
5.1.1 Anschreiben	10
5.1.2 Fragebogen	11
5.2 Datenschutz	12
5.3 Durchführung der Feldarbeit	12
<b>6 DATENAUSWERTUNG</b>	<b>15</b>
6.1 Datenplausibilisierung	15
6.2 Datengewichtung	16
6.3 Ausreißerbereinigung	17
6.4 Feldbesetzung	17
6.5 Basismiettable	18
6.6 Berücksichtigung der Lage in der Stadt	19
<b>7 ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNENEINORDNUNG</b>	<b>27</b>
<b>8 ARBEITSKREISSITZUNGEN</b>	<b>32</b>
ANLAGE Befragungsunterlagen	33

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 2.1	Ausfälle auf Objektebene durch Sichtprüfung/Mitteilungen der Befragten _____	14
Tab. 2.2	Ergebnisse der Plausibilitätskontrolle _____	15
Tab. 2.3	Gewichtung nach Vermietungstyp _____	16
Tab. 2.4	Feldbesetzung im Nordhorer Mietspiegel 2024 _____	17
Tab. 2.5	Basismiettable der Stadt Nordhorn 2024 _____	18
Tab. 2.6	Abweichungsfaktoren von der Basismiettable für die Stadtgebiete _____	20
Tab. 2.7	Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Blanke _____	21
Tab. 2.8	Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Blumensiedlung _____	21
Tab. 2.9	Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Bookholt _____	22
Tab. 2.10	Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Bussmaate/Am Strampel _____	22
Tab. 2.11	Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Degfeld/Bakelde _____	23
Tab. 2.12	Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Innenstadt _____	23
Tab. 2.13	Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Neuberlin _____	24
Tab. 2.14	Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Oorde _____	24
Tab. 2.15	Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Postdamm und Umgebung _____	25
Tab. 2.16	Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Stadtflur _____	25
Tab. 2.17	Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Außenbezirke, Brandlecht, Hestrup, Hesepe, Klausheide _____	26
Tab. 6.18	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Nordhorn 2024 _____	29

# 1 VORBEMERKUNGEN

Der Mietspiegel der Stadt Nordhorn 2024 wurde im Auftrag der Stadt Nordhorn, Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg erstellt. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558d BGB.

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung für die Stadt Nordhorn, da für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Mietspiegelerstellung Pflicht wurde (§ 558c BGB, 2. Satz).

## *Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels*

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die in Nordhorn im Mai 2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien 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. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen.

## *Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels*

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Datenbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat die Vermieterin oder der Vermieter diese Angabe auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

### *Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung*

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 ändern sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung, z. B.:

- § 558c BGB wird nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wird geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.
- Artikel 238 § 2 EGBGB schreibt die Auskunftspflicht für Mieter\*innen und Vermieter\*innen von Wohnraum vor. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (entspricht Artikel 238 § 4 EGBGB).
- Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. (Artikel 229 § 62 EGBGB)
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

Der Mietspiegel der Stadt Nordhorn wurde auf Basis einer Neuerhebung aus der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit erstellt. Er gibt einen repräsentativen Überblick über die zurzeit am Markt tatsächlich gezahlten Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 1. Mai 2023.

Das Kriterium der Lage wird im Nordhorner Mietspiegel über die Stadtgebiete abgebildet, daher wird für jedes Stadtgebiet eine Übersicht über die ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten gegeben.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Nordhorn stellt nach Auffassung der Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel ein verlässliches Instrument bei der Begründung von Mieterhöhungen dar.

Der Methodenbericht dokumentiert nachfolgend die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Nordhorn 2024.

## 2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den neugegründeten Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Die konstituierende Sitzung fand am 2. März 2023 statt. Im Arbeitskreis Mietspiegel wirkten außer den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von FUB IGES Vertreterinnen und Vertreter folgender Organisationen mit:

- 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

Die Mitwirkung des Arbeitskreises bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten.

Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von den Mitgliedern des Stadtplanungsamtes sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FUB IGES moderiert.

**Der Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Nordhorn wurde von den Verbänden des Arbeitskreises Mietspiegel in der internen Sitzung vom 13. November 2023 anerkannt. Mit der Anerkennung des Mietspiegels im Sinne von § 588d Abs. 1 Satz 1 des BGB empfahlen die beteiligten Verbände des Nordhorner Mietwohnungsmarktes dem Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss des Nordhorner Mietspiegels 2024.**

## 3 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT

Die im BGB genannten Wohnwertmerkmale dienen als Grundraster für den Nordhorner Mietspiegel.

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundannahme, dass für einigermaßen gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Dieses System gibt Vermietenden den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mietenden soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit dem 01.09.2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage<sup>1</sup>.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelerstellenden überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt<sup>2</sup>.

### 3.1 Art des Mietobjekts

Der Nordhorner Mietspiegel gilt für abgeschlossene frei finanzierte Mietwohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Dazu zählen sowohl Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain- und Maisonettewohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen vermietete Einzelzimmer, d. h. Zimmer innerhalb einer Wohnung, z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft sowie Wohnungen/Häuser mit unter 20 m<sup>2</sup> oder über 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Weiterhin ausgeschlossen sind möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie Wohnungen, für die mehrere Mietverträge bestehen. Die Wohnungen müssen zudem über ein Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung verfügen.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung so weit wie möglich zu be-

---

<sup>1</sup> Seit einer Entscheidung des OLG Hamm (zit. in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1983, S. 108) wird allgemein die Auffassung vertreten, dass die genannten fünf Merkmale als abschließende Liste zu interpretieren sind, also keine weiteren Merkmale zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen (z. B. Vermietungsdauer, Art des Vermieters). Vgl. Börstinghaus/Clar: Mietspiegel. Beck-Verlag München 1997, Rdn 170f.

<sup>2</sup> Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 82 ff.



rücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

## 3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Die Wohnungsgröße umfasst dabei die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage.

Im Nordhorner Mietspiegel werden vier Größenklassen abgebildet:

- 20 m<sup>2</sup> bis unter 45 m<sup>2</sup>
- 45 m<sup>2</sup> bis unter 65 m<sup>2</sup>
- 65 m<sup>2</sup> bis unter 85 m<sup>2</sup>
- 85 m<sup>2</sup> bis 190 m<sup>2</sup>

## 3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermietenden gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung.

Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis erfolgt die Ausweisung im Nordhorner Mietspiegel nur für Wohnungen, die ein vermietenseitig gestelltes Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung aufweisen. Wohnungen mit einer Minderausstattung werden nicht im Nordhorner Mietspiegel ausgewiesen, auch nicht über einen Abschlag.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

- **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 Badezimmers.
- **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.

Zusätzliche vom Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale finden im Nordhorner Mietspiegel über die Preisspannen Berücksichtigung. Hierzu wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung erarbeitet, die den Anwendern als Hilfe zur Verfügung steht. Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ist kein Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

## 3.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ zumeist über den Indikator Baualter abgebildet. Grundsätzlich ist mit diesem Merkmal „... *der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile sowie Art und Gestaltung der Umgebung gemeint sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad*“<sup>3</sup>. Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ über das Baualter im qualifizierten Mietspiegel Nordhorn 2023 berücksichtigt. Für den neusten Neubau gibt es eine Spalte in den Mietspiegeltabellen mit der Baualtersklasse von „2003 bis 4/2023“.

Daraus ergeben sich für den Nordhorner Mietspiegel 2024 sechs Baualtersklassen:

- bis 1949
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2002
- 2003 bis 4/2023

## 3.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Gemeinde gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der

---

<sup>3</sup> Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 132.

Gemeinde erfasst, da die Lage im Haus – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen mittels Zu- oder Abschlägen auf die Mietspiegelwerte berücksichtigt wird, d. h. der Mietspiegel repräsentiert grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wird im Nordhorner Mietspiegel 2024 die Lage der Wohnung innerhalb der Gemeinde herangezogen (Wohnlage). Das aktuelle Straßenverzeichnis, welches der konkreten Einordnung der Wohnung zu einem Stadtgebiet dient, wird in der Mietspiegelbroschüre des Nordhorner Mietspiegels 2024 im Anhang ausgewiesen. Hier sind alle Straßen und Straßenabschnitte aufgeführt, die für den Mietspiegel relevant sind.

Im Mietspiegel Nordhorn 2024 wird die Wohnlage in der Orientierungshilfe berücksichtigt, dabei ist die normale Wohnlage der Standard und die einfache wohnwertmindernd und die gute Wohnlage wohnwerterhöhend. Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

Die Wohnlagendefinition ist als Empfehlung zu sehen. In Grenzfällen, z. B. unterschiedliche Lageklassen in einer Straße, bei Grundstücken, die unmittelbar an eine andere Wohnlage angrenzen oder bei Änderungen des Wohnumfeldes, ist im Einzelfall eine abweichende Zuordnung möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnlage in erheblichem Maße einer subjektiven Beurteilung aufgrund der persönlichen oder familiären Situation unterliegt.

## 4 GRUNDGESAMTHEIT UND STICHPROBE

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben gilt der Nordhorner Mietspiegel 2024 nur für die Grundgesamtheit der mietpreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Außerdem werden folgende Teilmarktsegmente grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des Nordhorner Mietspiegels ausgeschlossen:

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der von Vermietenden selbst genutzten Wohnung ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),
- Studierenden- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 Nr. 3 BGB),
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Gemäß den Festlegungen des Arbeitskreises Mietspiegel ist die Grundgesamtheit für den Nordhorner Mietspiegel weiter eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden ebenfalls bei der Erstellung des Nordhorner Mietspiegels 2024 nicht berücksichtigt:

- Wohnungen in (Senioren)-Pfleheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (kleiner als 20 m<sup>2</sup> oder größer als 190 m<sup>2</sup>),
- Wohnungen, die teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden,
- Untermietverhältnisse,
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht,
- Wohnungen, deren Toilette, Küche und/oder Bad – soweit vorhanden – von zwei oder mehr Mietparteien genutzt werden,
- Wohnungen, die nach dem 1. Mai 2023 bezugsfertig wurden,
- 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,
- Wohnungen ohne Küche, d. h. fehlende Küchenanschlüsse,
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),

Beim Nordhorer Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine Neuerstellung auf Basis einer Zufallsstichprobe. Diese basiert auf Daten der Stadt Nordhorn aus dem Einwohnermelderegister und einem Auszug aus der Grundsteuerdatei. Die Datengrundlage wurde um nicht mietspiegelrelevante Wohnungsbestände bereinigt, wie z. B. Adressen von Wohnheimen.

Die Bruttostichprobe für die Befragung bei Vermieter\*innen umfasste 1.000 Stichprobenfälle auf Objektebene (= postalischer Adresse). Für die Vermieter\*innenbefragung erfolgte eine Befragung bei 1.332 Eigentümer\*innen, die über Mietwohnungsbestand in der Stadt Nordhorn verfügen.

Die Vermieter\*innenstichprobe repräsentiert aufgrund der Zufallsauswahl aus der Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands das komplette Stadtgebiet der Stadt Nordhorn.

## 5 DATENERHEBUNG

Die Datenerhebung wurde im Rahmen einer schriftlichen Befragung von Vermieter\*innen durch FUB IGES durchgeführt und betreut. Der Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Bearbeitung in einen Gesamtdatensatz zusammengefasst.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von FUB IGES in Abstimmung mit der Stadt Nordhorn eine Presseerklärung entworfen, mit der die Nordhorer Bürger\*innen über den Anlass und die Notwendigkeit sowie den Beginn der Erhebung und den Zweck des Mietspiegels informiert wurden. Zusätzlich wurde um die Teilnahme an der Erhebung geworben.

### 5.1 Befragungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum in Nordhorn wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus einem

- Anschreiben im Namen des Bürgermeisters der Stadt Nordhorn
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Online-Version der Fragebogen
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieter\*innen

Die Anschreiben und der Fragebogen sind im Anhang beigefügt. Bei der Online-Version sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen des Papierfragebogens.

#### 5.1.1 Anschreiben

Für die Befragungen wurde ein Anschreiben aus Sicht der Stadt Nordhorn formuliert und vom Bürgermeister unterzeichnet.

Dabei gliederten sich die Anschreiben wie folgt:

- Erläuterungen zur Durchführung und zum Zweck der Datenerhebung
- Erklärung zur Zusammenarbeit zwischen der Stadt Nordhorn und FUB IGES
- Datenschutzrechtliche Hinweise
- Anleitung zum Ausfüllen der Fragebogen und zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung:

- Datenabgabe über die Online-Fragebogen, zugänglich entweder mithilfe eines QR-Codes oder über einen Link; die Fragebogensnummer dient als Login,
- digital als Scan oder Foto des Fragebogens an die Funktions-E-Mail-Adresse bei FUB IGES,
- postalische Übersendung des Fragebogens mithilfe des Freiumschlags,
- digitale Übersendung der Excel-Liste, die den Vermieter\*innen mit bekannten E-Mail-Adressen zugesendet wurde
- Erreichbarkeiten von Ansprechpartner\*innen bei der Stadtverwaltung Nordhorn und FUB IGES

## 5.1.2 Fragebogen

FUB IGES erarbeitete die Vorlage für den Fragebogen, der im Arbeitskreis besprochen, abgeändert und beschlossen wurde.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, welche sich in zwölf Befragungsblöcke untergliedern:

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Allgemeine Angaben zum Gebäude
  - Baujahr oder Baualtersklasse
  - Anzahl der Geschosse und Wohnungen im Objekt
  - Einfamilienhaus (ja/nein)
  - Baualter nachträglich geschaffenen Wohnraumes
- Allgemeine Angaben zur Lage der Wohnung/en im Gebäude
  - Wohnfläche
  - Anzahl der Wohnräume
- Angaben zu den Mietvertragsdaten und monatlichen Mietzahlungen
  - Datum Mietbeginn
  - Datum letzte Mietänderung
  - Nettokaltmiete
  - Vorauszahlungen für Nebenkosten
  - Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser
  - Vorauszahlungen Nebenkosten, falls als Gesamtbetrag gezahlt wird
- Angaben zur Beheizung
- Angaben zur Qualität der Fenster
- Angaben zum Badezimmer
- Angaben zur Küche
- Weitere Merkmale der Wohnung, z. B. Kellerraum, Aufzug etc.

- Angaben zur Barrierearmut oder -freiheit der Wohnung
- Fragen zur energetischen Gebäudequalität und Modernisierungsmaßnahmen

Zusätzlich wurde von FUB IGES eine Online-Version des Fragebogens erstellt, damit die Befragten die Möglichkeit hatten, die Daten digital abzugeben.

Der Fragebogen bot die Möglichkeit für bis zu fünf Wohnungen Daten zu liefern. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Vermieterin oder ein Vermieter mehrere Wohnungen im angefragten Objekt besitzen kann.

Neben dem schriftlichen Fragebogen wurde für die institutionellen Vermieter\*innen zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die gleichen Befragungsinhalte umfasste. Damit war es den Großvermieter\*innen möglich, die Daten EDV-gestützt aus ihren Verwaltungssystemen zu übertragen.

## 5.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Nordhorner Mietspiegel 2024 und die weiteren Arbeiten erfolgten unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Hierzu wurde zwischen der Stadt Nordhorn und FUB IGES ein Vertrag zur Auftragsverarbeitung geschlossen.

Nach Abschluss der Erhebung und den notwendigen Prüfkontrollen wurden die mit personenbezogenen Angaben versehenen Fragebogen vernichtet. Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der pseudonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgte im Mietspiegel Nordhorn 2024 nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei am Tabellenraster. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

## 5.3 Durchführung der Feldarbeit

Die Erhebung zum Nordhorner Mietspiegel 2024 erfolgte als schriftliche Vermieter\*innenbefragung mit dem Ziel, für 1.000 mietspiegelrelevante Wohnungen die notwendigen Mietdaten und Ausstattungsinformationen zu erheben.

Die Vermieter\*innenbefragung basiert auf einer Bruttostichprobe von 1.000 Objektadressen. Der Erhebungszeitraum der Befragung betrug knapp zehn Wochen (vom 11. Mai bis zum 2. Juni 2023). Die Erfassung der Rückläufer erfolgte bis Ende Juli 2023. Im Rahmen der Befragung wurden 1.332 Vermieter\*innen angeschrieben und zur Teilnahme an der Erhebung zum Nordhorner Mietspiegel 2024 aufgefordert. Bei den angeschriebenen Vermieter\*innen handelt es sich um ein institutionelles Unternehmen, das mit 65 Objekten in der Stichprobe vertreten war, alle anderen Vermieter\*in-



nen wurden für ein bis sechs Objekte angeschrieben. Durch dieses Erhebungsverfahren wurde die Eigentümer\*innenstruktur mietspiegelrelevanter Mietwohnungen auf dem Nordhorner Wohnungsmarkt repräsentativ abgebildet.

FUB IGES hat das Wohnungsunternehmen direkt kontaktiert und eine dem Fragebogen entsprechende Erfassungsmaske im Tabellenformat übermittelt.

Mitarbeiter\*innen von FUB IGES standen den Vermieter\*innen jederzeit für eventuelle Rückfragen zur Verfügung. Die Daten wurden sofort nach Dateneingang kontrolliert, um auftretenden Unplausibilitäten mit der oder dem Befragten zu klären.

Die Befragungsunterlagen und zusätzliche Informationen konnten auch von einer FUB IGES Internetseite heruntergeladen werden. Daneben hatten die Vermieter\*innen die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen. Hierzu nutzten die Eigentümer\*innen die fallbezogene Fragebogennummer zur Anmeldung.

#### *Feldverlauf*

Die Sichtprüfung des Datenrücklaufes und der sonstigen Mitteilungen durch die Befragten ergab zunächst folgende Ausfälle auf Objektebene.

Insgesamt handelt es sich um 200 Objekte, die für die weitere Bearbeitung ausfielen. An 80 Adressen war die Post nicht zustellbar, in 55 Fällen handelte es sich um selbstnutzende Eigentümer und bei den 16 unvollständigen Fragebogen fehlte überwiegend die Fragebogennummer.

Von 777 der 1.332 angeschriebenen Eigentümer\*innen gab es Rückmeldungen, das entspricht einer Rücklaufquote von 58,3 % (vgl. Tab. 2.1).

Tab. 2.1 Ausfälle auf Objektebene durch Sichtprüfung/Mitteilungen der Befragten

Ausfallgrund	Anzahl
postalisch nicht zustellbar	80
selbstnutzender Eigentümer*innen	55
Fragebogen leer, unvollständig	16
Haus/Wohnung verkauft	9
möblierte Wohnung	7
Wohnheim	6
Sonstiges (zu alt, nicht vor Ort, Sprachbarriere)	5
Dienstwohnung	4
gewerbliche Nutzung	4
Objekt unbekannt	4
6-Jahresregel	3
mehrere Mietverträge/Untermieter*innen	2
Leerstand	2
nicht abgeschlossene Wohnung	1
Sozialwohnung/Förderwohnung	1
keine Wohnnutzung, Garage etc.	1
Ferienwohnung/kurzfristige Vermietung	0
<b>Gesamter Ausfall auf Objektebene</b>	<b>200</b>

## 6 DATENAUSWERTUNG

Im ersten Schritt der Datenauswertung erfolgte die Zusammenführung der erhobenen Daten aus den verschiedenen Befragungswegen, dem Papierrücklauf, der Online-Befragung und der Excel-Tabellen. Dieser Gesamtdatensatz wurde umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

### 6.1 Datenplausibilisierung

Vor der edv-gestützten Plausibilitätsprüfung standen im Gesamtdatensatz 1.261 Datensätze auf Wohnungsebene zur Verfügung. Tabelle 2.2 stellt die nicht in die Datenauswertung eingeflossenen Rückmeldungen dar.

Tab. 2.2 Ergebnisse der Plausibilitätskontrolle

	Anzahl Fälle	in Prozent
<b>Datenrücklauf auf Wohnungsebene</b>	<b>1.261</b>	<b>100 %</b>
<b>Datenausfall, davon entfallen auf...</b>	<b>353</b>	<b>28 %</b>
keine Angaben der Kennung oder der Filterfragen	28	8 %
Filter 1: Selbstnutzende Eigentümer*innen	60	17 %
Filter 2: Sonderkondition	8	2 %
Filter 3: Wohnung möbliert vermietet	6	2 %
Filter 4: gewerbliche Nutzung	11	3 %
Filter 5: nicht abgeschlossene Wohnung	10	3 %
Filter 6: Wohnheim	8	2 %
Filter 7: kurzfristig vermietet	0	0 %
Filter 8: mehrere Mietverträge	7	2 %
Filter 9: am Stichtag nicht vermietet	22	6 %
Filter 10: geförderte Wohnung	1	0 %
kein Baujahr vorhanden	8	2 %
keine Wohnfläche angegeben (oder Wohnfläche unter 20 m <sup>2</sup> oder über 300 m <sup>2</sup> )	11	3 %
keine Nettokaltmiete angegeben	8	2 %
kein WC in der Wohnung	18	5 %
Nettokaltmiete unter 2,50 €/m <sup>2</sup> oder über 25 €/m <sup>2</sup>	2	1 %
keine Mietvertrags- oder Änderungsdaten angegeben	3	1 %
6-Jahresregel	138	39 %
keine Angaben zur Heizung gemacht	4	1 %
<b>Datenrücklauf (mietspiegelrelevant)</b>	<b>908</b>	<b>72 %</b>

Der größte Anteil des Ausfalles ergab sich aus dem Überschreiten der 6-Jahresregel (39 % des Ausfalles), durch selbstnutzende Eigentümer\*innen (17 %) sowie durch fehlende Angaben bei den Filterfragen oder der Fragebogennummer (8 %).

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrolle standen für die Auswertung 908 Datensätze auf Wohnungseben für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Nordhorn zur Verfügung.

## 6.2 Datengewichtung

Die Datenerhebung basiert auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der von der Stadt Nordhorn zur Verfügung gestellten Daten für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet.

Nach der durchgeführten Befragung sowie der Datenbereinigungen, ist es erforderlich zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe noch den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist die Struktur nach dem Vermietungstyp.

Aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens der Vermietertypen ist die ursprüngliche Verteilung der Befragungsgrundgesamtheit in der Ergebnisstichprobe nicht mehr abgebildet. Bei einer Vermieter\*innenbefragung ergeben sich zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den einzelnen Vermietungstypen: Bei den institutionellen Vermieter\*innen kann davon ausgegangen werden, dass die befragten Unternehmen überwiegend an der Befragung teilnehmen, während von den privaten Vermieter\*innen nur ein Teil antwortet.

**Tab. 2.3 Gewichtung nach Vermietungstyp**

	Grundgesamtheit		Nettostichprobe		Ergebnis- stichprobe		Faktor
Genossenschaft	18	0,42%	4	0,43%	3	0,69%	0,614373
juristische Person	350	8,22%	70	7,54%	31	7,11%	1,156078
natürliche Person	3.638	85,44%	790	85,13%	338	77,52%	1,102115
städtisch	252	5,92%	64	6,90%	64	14,68%	0,403182
<b>Gesamt</b>	<b>4.258</b>	<b>100,00%</b>	<b>928</b>	<b>100,00%</b>	<b>436</b>	<b>100,00%</b>	

Im Rahmen der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist daher für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Abbildung der Vermieter\*innenstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber

geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietungstypen in der Ergebnisstichprobe sollte der Bruttostichprobe entsprechen.

## 6.3 Ausreißerbereinigung

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegelta-  
belle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte eine tabellenfeldbezogene Be-  
reinigung um sogenannte Ausreißer, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzu-  
sehen sind.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde für den qualifizierten Nordhor-  
ner Mietspiegel 2024 das Verfahren der Bereinigung um Ausreißer über das 95 %-  
Konfidenzintervall angewendet. Hierbei werden jeweils alle Mietwerte, die außerhalb  
eines Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung um den Mittelwert herum  
liegen, aus der Auswertung herausgenommen. Diese Bereinigung wurde für jedes  
Mietspiegelfeld getrennt berechnet.

Durch dieses Verfahren ergibt sich nicht zwangsläufig in jedem Tabellenfeld ein Aus-  
reißer. Insgesamt ergab sich im Nordhorner Mietspiegel 2024 eine Bereinigung von  
53 Ausreißern/Mietdatensätzen.

## 6.4 Feldbesetzung

Nach den Plausibilitätskontrollen und der Bereinigung um Ausreißer verblieben 855  
Datensätze für die weiteren Auswertungen. Insgesamt konnten für alle Tabellenfelder  
Mietdaten erhoben werden (vgl. Tab. 2.4).

Tab. 2.4 Feldbesetzung im Nordhorner Mietspiegel 2024

Baujahres- klasse	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2023
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	7	14	31	7	2	3
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	10	58	72	52	43	30
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	17	50	167	32	21	56
85 m <sup>2</sup> bis 190 m <sup>2</sup>	18	12	41	41	20	51

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde festgelegt, dass die Felder,  
die eine Feldbesetzung von unter zehn Mietdaten aufweisen, im Nordhorner Mietspie-  
gel 2024 nicht ausgewiesen werden. Dadurch werden für vier Tabellenfelder keine  
Mietkennwerte ausgewiesen.

Für drei Felder wurde nur eine Zahl von zehn bis unter 15 Mietdaten erhoben, sodass für diese Tabellenfelder nur eine bedingte Aussagekraft vorliegt. Für 13 Tabellenfelder konnte eine Feldbesetzung von fünfzehn oder mehr Mietdaten erzielt werden, die eine gesicherte Aussagekraft zulassen.

## 6.5 Basismiettable

Gemäß den im Arbeitskreis abgestimmten Auswertungsvorgaben sowie den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurden die in der bereinigten Datenbasis zur Verfügung stehenden 855 Mietverhältnisse in Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und für jedes Tabellenfeld der Nordhorer Mietspiegeltable statistisch ausgewertet.

Tab. 2.5 Basismiettable der Stadt Nordhorn 2024

Baualtersklasse		bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2023
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	AM		5,87	6,96			
	Spanne		5,20 - 6,15	5,38 - 8,75			
	N	7	14	31	7	2	3
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	AM	6,47	5,93	6,30	6,49	6,00	8,68
	Spanne	5,78 - 7,31	5,20 - 6,35	5,33 - 7,51	5,54 - 7,64	5,51 - 6,67	7,92 - 9,84
	N	10	58	72	52	43	30
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	AM	5,86	6,16	5,92	6,38	6,36	8,28
	Spanne	5,20 - 6,67	5,30 - 7,33	5,30 - 6,62	5,53 - 7,27	5,82 - 6,88	7,20 - 9,33
	N	17	50	167	32	21	56
85 m <sup>2</sup> bis 190 m <sup>2</sup>	AM	5,29	5,48	5,74	6,01	5,96	7,49
	Spanne	4,50 - 6,18	4,21 - 6,50	4,64 - 7,00	5,31 - 7,00	5,47 - 6,57	6,19 - 9,00
	N	18	12	41	41	20	51

- AM = arithmetisches Mittel
- Spanne = unterer Wert und oberer Wert der 2/3-Spanne
- N = Anzahl mietspiegelrelevanter Daten
- Leerfeld = keine Angabe möglich, da die Feldbesetzung unter 10 liegt
- 12 = bedingte Aussagekraft, da die Feldbesetzung zwischen 10 - 14 liegt

Die in den Tabellenfeldern ausgewiesenen arithmetischen Mittel sowie die unteren und oberen Werten der 2/3-Spanne beruhen auf den gewichteten Datensätzen. Hierbei bilden der untere und obere Spannenwert die mittleren 2/3 der nach der Höhe sortierten Mietwerte pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ab. Die jeweils am unteren und am oberen Ende befindlichen 1/6 der Mietenverteilung werden zwar bei der Ermittlung des arithmetischen Mittels verwendet, sind aber nicht mehr Bestandteil der ausgewiesenen Spanne. Dies ist das in Deutschland bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln übliche und anerkannte Verfahren.

## 6.6 Berücksichtigung der Lage in der Stadt

Die Wohnlage in der Stadt Nordhorn wird auf Beschluss des Arbeitskreises über die Stadtgebiete abgebildet, wie es auch im einfachen Mietspiegel 2017 der Fall war.

Zur Berechnung des Einflusses der Wohnlage wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt. Mit Hilfe dieser statistischen Methode ist es möglich, festzustellen, ob das Merkmal Wohnlage einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete hat.

Mithilfe einer Regressionsanalyse wurde für jedes Stadtgebiet die Abweichung der Miethöhe vom Mittelwert der Basistabelle errechnet.



Tab. 2.6 Abweichungsfaktoren von der Basismiettable für die Stadtgebiete

Stadtgebiet	Regressionskoeffizient B	T	Sig.	Abw.-Faktor
Deegfeld/Bakelde	0,999	35,163	0,000	-0,1%
Bookholt	0,988	56,346	0,000	-1,2%
Neuberlin	1,008	49,958	0,000	0,8%
Blanke	0,982	78,128	0,000	-1,8%
Innenstadt	1,024	99,145	0,000	2,4%
Stadtflur	1,006	48,264	0,000	0,6%
Bussmaate/Am Strampel	0,993	43,960	0,000	-0,7%
Blumensiedlung	0,944	47,441	0,000	-5,6%
Oorde	1,061	21,847	0,000	6,1%
Postdamm und Umgebung	1,011	59,508	0,000	1,1%
Außenbezirke/Brandlecht/Hestrup/Hesepe/Klausheide	0,976	17,477	0,000	-2,4%

#### Erläuterung der Spaltenüberschriften

- **Regressionskoeffizient B:**  
Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen (Merkmal) für die Erklärung der abhängigen Variablen heranziehen (Nettomietfaktor).
- **T-Wert (T):**  
So wie ein z-standardisierter Wert die Anzahl an Standardabweichungen darstellt, die ein Wert von dem Mittelwert entfernt ist, so ist der T-Wert die Anzahl an Standardfehlern, die ein Wert von Null entfernt liegt.
- **Signifikanz (Sig.):**  
Es wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h., alle aufgenommenen Merkmale haben mit einer mindestens 95%-tiger Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.
- **Abweichungsfaktor (Abw.-Faktor)**

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis werden die aus der Analyse abgeleiteten, unterschiedlich hohen Mieten für die einzelnen Stadtgebiete in der Broschüre jeweils als Tabelle pro Stadtgebiet ausgewiesen.

Tab. 2.7 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Blanke

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>		5,77 5,11 - 6,04	6,84 5,28 - 8,60			
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 190 m <sup>2</sup>	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

Tab. 2.8 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Blumensiedlung

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>		5,55 4,91 - 5,80	6,57 5,08 - 8,26			
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 190 m <sup>2</sup>	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

Tab. 2.9 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Bookholt

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>		5,81 5,14 - 6,07	6,88 5,32 - 8,65			
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 190 m <sup>2</sup>	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

Tab. 2.10 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Bussmaate/Am Strampel

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>		5,84 5,17 - 6,10	6,92 5,34 - 8,69			
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 190 m <sup>2</sup>	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

Tab. 2.11 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Degfeld/Bakelde

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>		5,87 5,20 - 6,14	6,96 5,37 - 8,74			
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 190 m <sup>2</sup>	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

Tab. 2.12 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Innenstadt

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>		6,01 5,32 - 6,29	7,13 5,51 - 8,96			
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 190 m <sup>2</sup>	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

Tab. 2.13 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Neuberlin

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>		5,92 5,24 - 6,20	7,02 5,42 - 8,82			
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 190 m <sup>2</sup>	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

Tab. 2.14 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Oorde

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>		6,23 5,52 - 6,52	7,39 5,71 - 9,28			
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 190 m <sup>2</sup>	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

Tab. 2.15 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Postdamm und Umgebung

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>		5,94 5,26 - 6,21	7,04 5,44 - 8,84			
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 190 m <sup>2</sup>	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

Tab. 2.16 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Stadtflur

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>		5,91 5,23 - 6,18	7,01 5,41 - 8,80			
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> bis unter 190 m <sup>2</sup>	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

Tab. 2.17 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Außenbezirke, Brandlecht, Hestrup, Hesepe, Klausheide

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
<b>Wohnungsgröße</b>						
<b>20 m<sup>2</sup> bis unter 45 m<sup>2</sup></b>		5,73 5,08 - 6,00	6,80 5,25 - 8,54			
<b>45 m<sup>2</sup> bis unter 65 m<sup>2</sup></b>	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
<b>65 m<sup>2</sup> bis unter 85 m<sup>2</sup></b>	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
<b>85 m<sup>2</sup> bis unter 190 m<sup>2</sup></b>	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



## **7 ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNEN- EINORDNUNG**

Im Mietspiegel Nordhorn 2024 wird neben den Mietspiegeltabellen auch eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ausgewiesen. Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Nordhorner Mietspiegels.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen 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 Nach- und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete, z. B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder von wohnwertmindernden Merkmalen sowie unter Berücksichtigung der Wohnlage, auch außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietspanne liegen.

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 in der Mietspiegelbroschüre ausgewiesene Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung soll die Einordnung der Wohnung in die ausgewiesene Mietpreisspanne erleichtern.

Im Mietspiegel Nordhorn 2024 wird die 2/3-Spanne ausgewiesen. Innerhalb dieser Spanne finden wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale Berücksichtigung.

Die Orientierungshilfe gliedert sich im Nordhorner Mietspiegel 2024 in die fünf Merkmalgruppen:

- Bad/WC
- Küche
- Wohn- und Schlafräume
- Wohnanlage/Wohnumfeld
- Energetische Gebäudequalität

Innerhalb der fünf Merkmalsgruppen werden Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bzw. des Gebäudes beispielhaft aufgezählt. Neben den in der Orientierungshilfe aufgeführten Merkmalen gibt es weitere wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale.

Überwiegen die positiven oder negativen Merkmale zahlenmäßig innerhalb einer Gruppe, ist ein Zu- oder Abschlag gerechtfertigt. Innerhalb einer einzelnen Merkmalgruppe kann es im Ergebnis also nur zu einem Zuschlag oder zu einem Abschlag

kommen. Lediglich wenn sich die Anzahl der Merkmale innerhalb einer Gruppe ausgleicht, dann gibt es weder Zu- noch Abschlag.

Für jede Merkmalgruppe wird ein Prozentsatz ausgewiesen. Der genannte Prozentsatz ist der Anteil am Unterschiedsbetrag zwischen dem Mittelwert und dem Spannenoberwert oder Spannenunterwert. Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

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

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 auf-gelockerter 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.

Nachfolgend ist die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Nordhorer Mietspiegels 2024 entsprechend der Broschüre aufgeführt.

**Tab. 6.18** Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Nordhorn 2024

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
<b>Merkmalsgruppe 1: Bad/WC</b>			
Kein Handwaschbecken	<input type="checkbox"/>	Badewanne und Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>
Keine Badewanne und keine Dusche	<input type="checkbox"/>	WC vom Bad getrennt	<input type="checkbox"/>
Dielenfußboden im Bad	<input type="checkbox"/>	Doppelhandwaschbecken,	<input type="checkbox"/>
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	zweiter Waschtisch	<input type="checkbox"/>
Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/>	zweites WC	<input type="checkbox"/>
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>		
Nur Teilbereiche gefliest	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>	Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>
<b>Merkmalsgruppe 2: Küche</b>			
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)	<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"/>	Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>

wohnwertmindernd (-)		wohnwerterhöhend (+)	
<b>Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume</b>			
Kein nutzbarer Balkon	<input type="checkbox"/>	Aufwändige Decken- und Wandverkleidung	<input type="checkbox"/>
Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden	<input type="checkbox"/>	Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m <sup>2</sup> , Tiefe >1,50 m)	<input type="checkbox"/>
Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	<input type="checkbox"/>	Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)	<input type="checkbox"/>
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="checkbox"/>	Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)	<input type="checkbox"/>
Keller- oder Souterrainwohnung	<input type="checkbox"/>		
Einzelne Räume nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>	Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>
<b>Merkmalgruppe 4: Wohnanlage / Wohnumfeld</b>			
Einfache Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7)	<input type="checkbox"/>	Gute Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7)	<input type="checkbox"/>
Keine Trockenmöglichkeit (Trockenraum, Stellplatz für Trockner) vorhanden	<input type="checkbox"/>	Gemeinschaftswaschmaschine	<input type="checkbox"/>
Beeinträchtigung durch Geräusche und/oder Gerüche (Gewerbe)	<input type="checkbox"/>	Multimediaverkabelung oder -anschluss	<input type="checkbox"/>
Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	<input type="checkbox"/>	Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz	<input type="checkbox"/>
Schlechter Instandsetzungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)	<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"/>	Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>

wohnwertmindernd (-)		wohnwerterhöhend (+)	
<b>Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität</b>			
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	o	Nach dem 1. Januar 2002 nachträglich am Gebäude durchgeführte, den jeweils entsprechenden gesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV):	
		Dämmung aller Außenwände	o
		Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	o
		Dämmung der Kellerdecke	o
		Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)	o
		Erneuerung/Modernisierung aller Fenster	o
		Erneuerung/ Modernisierung Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen	o
	Sonstiges .....	o	Sonstiges .....

## 8 ARBEITSKREISSITZUNGEN

Zur Erstellung des Nordhorner Mietspiegels 2024 hat der Arbeitskreis Mietspiegel insgesamt drei digitale Sitzungen abgehalten.

### *Auftaktsitzung am 02.03.2023*

- Vorstellungsrunde der Teilnehmer\*innen
- FUB IGES erläutert das Verfahren zur Mietspiegelerstellung, insbesondere das Vorgehen bei einer Vermieter\*innenbefragung sowie die Auswertung zum Tabellenmietpiegel.
- Der Entwurf des Fragebogens wird vorgestellt und diskutiert. FUB IGES nimmt die Änderungsvorschläge auf und arbeitet diese ein.
- Es wird eine intensive Pressearbeit beschlossen.

### *2. Arbeitskreissitzung am 17.04.2023*

- Der Fragebogen wird final abgestimmt.
- Das Anschreiben zur Befragung ist textlich fertiggestellt und vom Bürgermeister unterschrieben.
- Die Grundlagendaten werden an FUB IGES zeitnah übermittelt. Dabei handelt es sich um Daten aus dem Melderegister, der Grundsteuerdatei und einer Liste mit Wohnheimen.
- Der Arbeitskreis beschließt, die Wohnlage weiterhin auf Stadtteilebene auszuweisen.

### *3. Arbeitskreissitzung am 04.10.2023*

- FUB IGES berichtet über den Feldverlauf sowie die Qualität und Quantität des Rücklaufes
- Das Vorgehen der Datenplausibilisierung und -gewichtung wird erläutert.
- Es werden zwei Varianten der Mietspiegeltabelle vorgestellt:
  - In Variante 1 werden die Baualtersklassen „2003 bis 2012“ und „2013 bis 2023“ ausgewiesen
  - In Variante 2 werden die Baualtersklassen „2003 bis 2012“ und „2013 bis 2023“ zusammengefasst zu „2003 bis 2023“
- Der Arbeitskreis entscheidet sich für die Variante 2, als die zusammengefasst Baualtersklassen „2003 bis 2023“.
- Die Notwendigkeit der Ausweisung von Spannen und der Umgang damit werden erläutert. FUB IGES stellt eine Möglichkeit der Darstellung vor.

## **ANLAGE Befragungsunterlagen**

- Anschreiben der Stadt Nodhorn
- Fragebogen zur Vermieter\*innenbefragung