



FUB

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
U M W E L T

Fortschreibung 2026 des qualifizierten Mietspiegels 2024 der Stadt Nordhorn

Methodenbericht

Hamburg, November 2025

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
1 VORBEMERKUNG	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels	2
1.3 Ablauf der Fortschreibung im Überblick	2
2 DATENSCHUTZ	3
3 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT	4
3.1 Art des Mietobjekts	4
3.2 Größe	5
3.3 Ausstattung	5
3.4 Beschaffenheit	6
3.5 Lage des Mietobjekts	7
4 DATENERHEBUNG	8
4.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	8
4.2 Erhebungsunterlagen	8
5 DATENAUSWERTUNG	10
5.1 Datenrücklauf und Ausschöpfung	10
5.2 Gewichtung	12
5.3 Indexwert der Nettokaltmiete	12
6 NORDHORNER MIETSPIEGEL 2026	13
6.1 Mietspiegeltabellen	13
6.2 Anwendung der Mietpreisspannen	19
ANLAGE: ERHEBUNGSUNTERLAGEN	25

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Ausschöpfung der Stichprobe	10
Tab. 5.2 Ausschöpfung der Stichprobe auf Ebene der Wohnungen	11
Tab. 5.3 Indexwerte der Nettokaltmiete	12
Tab. 6.1 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Blanke	13
Tab. 6.2 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Blumensiedlung	14
Tab. 6.3 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Bookholt	14
Tab. 6.4 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Bookholt	15
Tab. 6.5 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Bussmaate/Am Strampel	15
Tab. 6.6 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Deegfeld/Bakelde	16
Tab. 6.7 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Innenstadt	16
Tab. 6.8 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Neuberlin	17
Tab. 6.9 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Oorde	17
Tab. 6.10 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Postdamm und Umgebung (inkl. Sonnenteich)	18
Tab. 6.11 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Stadtflur	18
Tab. 6.12 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Außenbezirke/Brandlecht/Hestrup/Hesepe/Klausheide	19
Tab. 6.13 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Nordhorn 2026	22

1 VORBEMERKUNG

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel der Stadt Nordhorn 2026 wurde im Auftrag der Stadt Nordhorn, Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB) erstellt. Der Nordhorner Mietspiegel 2026 ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Im Jahr 2023 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand in der Stadt Nordhorn erstellt, welcher am 01.01.2024 in Kraft trat. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB, der Erhebungsstichtag war der 01.05.2023.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis einer aktuellen Stichprobe zum Stichtag 01.05.2025 fortgeschrieben.

Nach der Mietrechtsreform 2022 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Die Anpassung – in der Praxis meist Fortschreibung genannt – des Nordhorner Mietspiegels 2024 beruht auf einer Stichprobenerhebung in Form einer Eigentümer- bzw. Vermieterbefragung. Dieses Verfahren ist eines der beiden vorgegebenen Verfahren (vgl. § 558d Abs.2 BGB) und findet sich auch in der Mietspiegelverordnung (MsV) in § 22 wieder.

Das Institut FUB führte die Datenerhebung, die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch. Diese Verfahren dienen als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Nordhorner Mietspiegel 2026 ausgewiesenen Mietkennwerte.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Nordhorn am 1. Mai 2025, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB Betriebskostenänderung. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein 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. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist.

1.2 Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels

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

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat 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 widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Dieser Methodenbericht entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel - durch die Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Nordhorn 2026 angewendet wurden.

1.3 Ablauf der Fortschreibung im Überblick

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus der Grundsteuerdatei sowie aus dem Melderegister der Stadt Nordhorn verwendet. Nach der Aufbereitung der Grundlagendaten und der Stichprobenziehung erfolgte die Erhebung im Zeitraum 01. Juli bis 31. August 2025.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und -auswertung durch FUB im September 2025. Die ersten Ergebnisse der Berechnung wurden der Verwaltung der Stadt Nordhorn am 08.10.2025 mitgeteilt.

Die Fortschreibung 2026 des qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Nordhorn tritt zum 01.01.2026 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

2 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB bei der Erstellung des qualifizierten Nordhorer Mietspiegels 2026 strikt eingehalten und in einem Datenschutzkonzept festgelegt. Die Bearbeitung des Mietspiegels Nordhorn 2026 erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 2. Februar 2023 zwischen der Stadt Nordhorn, vertreten durch den Oberbürgermeister, und FUB wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB sowie der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart.

Nach Abschluss der Erhebung und den notwendigen Prüfkontrollen wurden die Fragebogen vernichtet/gelöscht. Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis pseudonymisierter Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgte im Mietspiegel Nordhorn 2026 nur in aggregierter Form. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

3 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT

Die im BGB genannten Wohnwertmerkmale dienen als Grundraster für den Nordhorner Mietspiegel. Diese Systematik wird aus dem Mietspiegel 2024 übernommen, da es sich um eine Fortschreibung handelt.

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundannahme, dass für einigermmaßen 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 Lage¹.

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 bewegt².

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 m² oder über 190 m² 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.

¹ 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.

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

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung so weit wie möglich zu berücksichtigen. 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 m² bis unter 45 m²
- 45 m² bis unter 65 m²
- 65 m² bis unter 85 m²
- 85 m² bis 190 m²

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 Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung aufweisen, welche vom Vermietenden gestellt werden. Wohnungen mit einer Minderausstattung werden im Nordhorner Mietspiegel nicht 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 WC innerhalb der Wohnung zu verstehen; entweder als separater Raum oder als 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 **nicht** Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

3.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ 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*.“³ Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund zunehmender Modernisierung geringer geworden ist.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde im qualifizierten Mietspiegel Nordhorn 2024 das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ über das Baualter berücksichtigt.

Daraus ergeben sich für den Nordhorner Mietspiegel 2026 sechs Baualtersklassen:

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

³ Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 132.

3.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist 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 Gemeinde wiedergegeben, da die Lage im Haus – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrain- oder Dachgeschosswohnungen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt wird, d. h. der Mietspiegel repräsentiert grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde im Nordhorner Mietspiegel 2024 die Lage der Wohnung innerhalb der Gemeinde herangezogen (Wohnlage).

Im Mietspiegel Nordhorn 2024 wird die Wohnlage in der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung berücksichtigt, dabei ist die normale Wohnlage der Standard, die einfache Wohnlage „wohnwertmindernd“ und die gute Wohnlage „wohnwerterhöhend“.

Die Wohnlageeinordnung wird im Mietspiegel Nordhorn 2026 unverändert übernommen.

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 DATENERHEBUNG

Die Datenerhebung erfolgte durch eine digital-postalische Befragung von Vermieterinnen und Vermietern im Zeitraum vom 01. Juli bis 31. August 2025. Die Stichprobe wurde von FUB auf Basis der Grundsteuerdatei sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Nordhorn gezogen.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von FUB erstellt und mit der Verwaltung Nordhorn abgestimmt (siehe Anlage).

Das Erstanschreiben im Namen der Stadt Nordhorn (ohne Papierfragenbogen) wurde an 1.500 Vermietende mit Wohnraum in Nordhorn geschickt. Darin wurde die Befragten aufgefordert, ihre Angaben über den Online-Fragenbogen digital abzugeben.

Anfang August 2025 wurden 821 Erinnerungsschreiben an die Vermietenden versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht an der Befragung teilgenommen oder den Papierfragebogen angefordert hatten. Das Zweitanschreiben enthielt neben dem Erinnerungsschreiben den Fragebogen in Papierform sowie einen frei frankierten Rückumschlag.

4.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit wurden das Melderegister und Grundsteuerdaten herangezogen, damit insbesondere nicht mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand im Vorweg gefiltert werden konnte.

Es stand eine Befragungsgrundgesamtheit bei den privaten Vermieterinnen und Vermietern von 17.279 Datensätzen zur Verfügung. Daraus wurde eine Zufallsstichprobe von 1.500 Vermietenden gezogen.

Die Datenerhebung zum Nordhorner Mietspiegel 2026 erfolgte auf der Ebene der Objektadresse. Insgesamt wurden die 1.500 Vermietende zu ihren vermieteten Objekten in Nordhorn befragt.

4.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermietern von Wohnraum in der Stadt Nordhorn wurden von FUB Erhebungsunterlagen erstellt, mit der Stadtverwaltung abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus:

- Erstanschreiben an die Vermietenden
- Online-Versionen des Fragebogens

- Erinnerungsschreiben
- Papierfragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Excel-Version des Fragebogens auf Anfrage und für die GEWO

Dem Erinnerungsschreiben wurde ein Freiumschlag beigelegt, sodass die befragten Vermietenden den Fragebogen kostenfrei an FUB zurücksenden konnten.

Die Befragungsunterlagen sind im Anhang beigelegt.

5 DATENAUSWERTUNG

5.1 Datenrücklauf und Ausschöpfung

Insgesamt haben von den 1.500 angeschriebenen Vermietenden 988 Rückmeldung gegeben. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt 76,6 %.

Tab. 5.1 Ausschöpfung der Stichprobe

Befragung auf Vermieterebene	Anzahl	Anteil
Aussendung Anschreiben/Fragebogen	1.500	100 %
keine Rückmeldung	351	23,4 %
Nettostichprobe/Rücklauf	1.149	76,6 %
Ausfall (telefonisch oder E-Mail)	568	49,5 %
davon:		
- Selbstnutzende/r Eigentümer/in bzw. Familienangehörige/Lebenspartner*in	394	69,4 %
- Sonstiges:	83	14,6 %
- nicht zustellbar	35	6,2 %
- Haus/Wohnung verkauft	19	3,3 %
- keine Wohnnutzung, Garage etc.	13	2,3 %
- gewerbliche Nutzung	10	1,8 %
- Leerstand	7	1,2 %
- Wohnheim	2	0,4 %
- keine Zeit/nicht im Stande	2	0,4 %
- nicht abgeschlossen/keine eigene Wohnungstür	1	0,2 %
- Ferienwohnung/kurzfristige Vermietung	1	0,2 %
- Sozialwohnung/Förderwohnung	1	0,2 %
Sonstige Rückmeldungen auf Ebene der Vermieter	579	50,5 %

Die Befragung auf Ebene der Vermietenden bedeutet, dass pro Fragebogen Angaben für ein oder mehreren Wohnungen gemacht wurden. Für die Datenauswertung ist die Zahl der Rückläufer auf Wohnungsebene ausschlaggebend. Weiterhin wurde der Gesamtbestand eines lokalen Wohnungsunternehmens abgefragt.

Die Vermietenden lieferten Daten zu 2.840 Wohnungen.

Tab. 5.2 Ausschöpfung der Stichprobe auf Ebene der Wohnungen

Rücklauf auf Wohnungsebene	Anzahl	Anteil
Anzahl Wohnungen/erfasste Datensätze	2.840	100 %
Ausfall	1.087	38,3 %
- Selbstnutzende/r Eigentümer/in bzw. Familienangehörige/ Lebenspartner*in	369	13,0 %
- Sonderkonditionen	21	0,7 %
- Möblierte Wohnung	29	1,0 %
- Gewerbliche Nutzung	33	1,2 %
- nicht abgeschlossen/keine eigene Wohnungstür	16	0,6 %
- Wohnheim	86	3,0 %
- Ferienwohnung/kurzfristige Vermietung	1	0,04 %
- Mehrere Mietverträge	9	0,3 %
- Leerstand am Stichtag	58	2,0 %
- Sozialwohnung/Förderwohnung	158	5,6 %
- kein Baualter angegeben	52	1,8 %
- keine Wohnfläche oder unter 20 m² oder über 300 m²	14	0,5 %
- Nettokaltmiete nicht angegeben	22	0,8 %
- Kein WC in der Wohnung	4	0,1 %
- Vertragsdaten fehlen	4	0,1 %
- 6-Jahresregel	211	7,4 %
Bereinigte Nettostichprobe	1.753	61,7 %
Ausreißer	105	
Ergebnisstichprobe	1.648	

Nach Datenplausibilisierung und Ausreißerbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Nordhorner Mietspiegels für 1.648 Wohnungen Daten zur Verfügung.

5.2 Gewichtung

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

Nach der Befragung sowie der Datenplausibilisierung ist es erforderlich, zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe den ursprünglichen Strukturen entspricht.

Aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens der Vermieter entspricht die Verteilung nach Vermietertypen in der Ergebnisstichprobe nicht der ursprünglichen Verteilung nach Vermietertypen in der Bruttostichprobe. Es ergeben sich zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den Vermietertypen „institutionelle Vermieter“ und „Kleinvermieter“.

Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist für die repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Nachbildung der Vermieterstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietertypen in der Ergebnisstichprobe entspricht der der Bruttostichprobe. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Gewichtung nach den Vermietertypen.

5.3 Indexwert der Nettokaltmiete

Es ergibt sich für 2026 eine gewichtete Durchschnittsmiete von 7,18 €/m². Dem gegenüber steht eine durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter für 2024 von 6,57 €/m².

Tab. 5.3 Indexwerte der Nettokaltmiete

Durchschnittsmiete Mai 2023	Durchschnittsmiete Mai 2025	Veränderung in Prozent	Multiplikationsfaktor
6,57 €/m ² *	7,18 €/m ² *	9,40 %**	1,094

* Auf zwei Nachkommastellen gerundete Wert;

Exaktere Werte 6,56622474994912 €/m² und 7,18345945428557 €/m

** Berechnet mit ungerundeten Durchschnittsmieten.

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum wurde mit folgender Formel berechnet:

$$\text{Veränderung in Prozent} = \left(\frac{\text{neue Durchschnittsmiete}}{\text{alte Durchschnittsmiete}} \right) - 1$$

6 NORDHORNER MIETSPIEGEL 2026

Die Wohnlage in der Stadt Nordhorn wird auf Beschluss des Arbeitskreises bei der Erstellung des qualifizierten Nordhorner Mietspiegels 2024 über die Stadtgebiete abgebildet, wie es auch im einfachen Mietspiegel 2017 der Fall war.

Zur Berechnung des Einflusses der Wohnlage wurde 2024 für jedes Stadtgebiet die Abweichung der Miethöhe vom Mittelwert der Basistabelle mithilfe einer Regressionsanalyse durchgeführt. Die entsprechenden prozentualen Ab- und Zuschläge verändern sich im Rahmen der Fortschreibung auf Basis eines regionalen Mietpreisindex nicht.

Für alle Tabellen gilt der Stichtag 01. Mai 2025.

6.1 Mietspiegeltabellen

Tab. 6.1 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
Wohnungs- größe						
20 m² bis unter 45 m²		6,31 5,59 - 6,61	7,48 5,78 - 9,41			
45 m² bis unter 65 m²	6,96 6,21 - 7,85	6,37 5,59 - 6,83	6,76 5,72 - 8,07	6,98 5,95 - 8,21	6,45 5,92 - 7,17	9,33 8,51 - 10,58
65 m² bis unter 85 m²	6,30 5,59 - 7,17	6,62 5,70 - 7,88	6,37 5,70 - 7,11	6,86 5,94 - 7,81	6,84 6,26 - 7,38	8,89 7,73 - 10,03
85 m² bis unter 190 m²	5,69 4,84 - 6,64	5,89 4,53 - 6,99	6,17 4,99 - 7,53	6,45 5,71 - 7,53	6,41 5,87 - 7,07	8,05 6,65 - 9,67

Tab. 6.2 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
Wohnungs- größe						
20 m² bis unter 45 m²		6,07 5,37 - 6,35	7,19 5,56 - 9,04			
45 m² bis unter 65 m²	6,68 5,96 - 7,55	6,13 5,37 - 6,55	6,50 5,50 - 7,76	6,71 5,72 - 7,89	6,20 5,69 - 6,88	8,97 8,17 - 10,16
65 m² bis unter 85 m²	6,05 5,37 - 6,88	6,37 5,47 - 7,57	6,12 5,47 - 6,84	6,60 5,71 - 7,52	6,57 6,02 - 7,10	8,56 7,43 - 9,64
85 m² bis unter 190 m²	5,46 4,65 - 6,38	5,66 4,34 - 6,72	5,93 4,79 - 7,23	6,20 5,48 - 7,23	6,16 5,66 - 6,78	7,73 6,39 - 9,30

Tab. 6.3 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
Wohnungs- größe						
20 m² bis unter 45 m²		6,36 5,62 - 6,64	7,53 5,82 - 9,46			
45 m² bis unter 65 m²	6,99 6,25 - 7,90	6,41 5,62 - 6,86	6,80 5,77 - 8,12	7,01 5,98 - 8,26	6,49 5,95 - 7,21	9,39 8,56 - 10,64
65 m² bis unter 85 m²	6,33 5,62 - 7,21	6,66 5,73 - 7,93	6,40 5,73 - 7,15	6,90 5,97 - 7,87	6,88 6,29 - 7,43	8,95 7,78 - 10,09
85 m² bis unter 190 m²	5,72 4,87 - 6,68	5,93 4,55 - 7,02	6,20 5,01 - 7,57	6,50 5,74 - 7,57	6,44 5,92 - 7,10	8,11 6,68 - 9,73

Tab. 6.4 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
Wohnungs- größe						
20 m² bis unter 45 m²		6,39 5,66 - 6,67	7,57 5,84 - 9,51			
45 m² bis unter 65 m²	7,03 6,28 - 7,94	6,44 5,66 - 6,90	6,84 5,79 - 8,16	7,06 6,02 - 8,30	6,52 5,98 - 7,24	9,43 8,60 - 10,70
65 m² bis unter 85 m²	6,37 5,66 - 7,24	6,70 5,77 - 7,98	6,43 5,77 - 7,20	6,94 6,01 - 7,90	6,91 6,32 - 7,47	9,00 7,82 - 10,14
85 m² bis unter 190 m²	5,75 4,89 - 6,72	5,95 4,57 - 7,07	6,24 5,04 - 7,60	6,53 5,77 - 7,60	6,48 5,95 - 7,14	8,14 6,73 - 9,78

Tab. 6.5 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
Wohnungs- größe						
20 m² bis unter 45 m²		6,39 5,66 - 6,67	7,57 5,84 - 9,51			
45 m² bis unter 65 m²	7,03 6,28 - 7,94	6,44 5,66 - 6,90	6,84 5,79 - 8,16	7,06 6,02 - 8,30	6,52 5,98 - 7,24	9,43 8,60 - 10,70
65 m² bis unter 85 m²	6,37 5,66 - 7,24	6,70 5,77 - 7,98	6,43 5,77 - 7,20	6,94 6,01 - 7,90	6,91 6,32 - 7,47	9,00 7,82 - 10,14
85 m² bis unter 190 m²	5,75 4,89 - 6,72	5,95 4,57 - 7,07	6,24 5,04 - 7,60	6,53 5,77 - 7,60	6,48 5,95 - 7,14	8,14 6,73 - 9,78

Tab. 6.6 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Deegfeld/Bakelde

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m² bis unter 45 m²		6,42 5,69 - 6,72	7,61 5,87 - 9,56			
45 m² bis unter 65 m²	7,07 6,31 - 7,99	6,49 5,69 - 6,94	6,88 5,82 - 8,21	7,10 6,06 - 8,35	6,56 6,02 - 7,29	9,50 8,65 - 10,75
65 m² bis unter 85 m²	6,41 5,69 - 7,29	6,74 5,80 - 8,02	6,48 5,80 - 7,24	6,98 6,04 - 7,95	6,96 6,37 - 7,52	9,06 7,87 - 10,21
85 m² bis unter 190 m²	5,79 4,92 - 6,76	6,00 4,61 - 7,11	6,27 5,07 - 7,65	6,56 5,81 - 7,65	6,52 5,98 - 7,19	8,19 6,76 - 9,84

Tab. 6.7 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 m² bis unter 45 m²		6,57 5,82 - 6,88	7,80 6,03 - 9,80			
45 m² bis unter 65 m²	6,62 6,48 - 8,18	6,64 5,82 - 7,11	7,06 5,96 - 8,41	7,28 6,20 - 8,56	6,73 6,17 - 7,47	9,73 8,87 - 11,03
65 m² bis unter 85 m²	6,00 5,82 - 7,47	6,90 5,94 - 8,22	6,63 5,94 - 7,42	7,14 6,19 - 8,15	7,13 6,52 - 7,70	9,28 8,06 - 10,46
85 m² bis unter 190 m²	5,42 5,04 - 6,93	6,14 4,72 - 7,28	6,43 5,20 - 7,84	6,73 5,95 - 7,84	6,68 6,13 - 7,36	8,39 6,93 - 10,08

Tab. 6.8 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
Wohnungs- größe						
20 m² bis unter 45 m²		6,48 5,73 - 6,78	7,68 5,93 - 9,65			
45 m² bis unter 65 m²	7,13 6,37 - 8,06	6,54 5,73 - 7,00	6,95 5,87 - 8,28	7,15 6,10 - 8,42	6,62 6,07 - 7,35	9,57 8,73 - 10,85
65 m² bis unter 85 m²	6,47 5,73 - 7,35	6,79 5,84 - 8,08	6,53 5,84 - 7,31	7,03 6,09 - 8,02	7,02 6,42 - 7,58	9,13 7,93 - 10,29
85 m² bis unter 190 m²	5,83 4,97 - 6,82	6,04 4,64 - 7,17	6,32 5,11 - 7,72	6,62 5,85 - 7,72	6,57 6,04 - 7,24	8,26 6,83 - 9,92

Tab. 6.9 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
Wohnungs- größe						
20 m² bis unter 45 m²		6,82 6,04 - 7,13	8,08 6,25 - 10,15			
45 m² bis unter 65 m²	7,50 6,71 - 8,48	6,88 6,04 - 7,37	7,31 6,18 - 8,72	7,54 6,43 - 8,86	6,97 6,39 - 7,73	10,08 9,19 - 11,42
65 m² bis unter 85 m²	6,80 6,04 - 7,73	7,15 6,15 - 8,51	6,87 6,15 - 7,69	7,41 6,41 - 8,45	7,38 6,76 - 7,98	9,62 8,36 - 10,83
85 m² bis unter 190 m²	6,14 5,22 - 7,18	6,36 4,89 - 7,55	6,66 5,38 - 8,13	6,97 6,16 - 8,13	6,93 6,36 - 7,63	8,70 7,18 - 10,45

Tab. 6.10 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Postdamm und Umgebung (inkl. Sonnenteich)

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungsgröße						
20 m² bis unter 45 m²		6,50 5,75 - 6,79	7,70 5,95 - 9,67			
45 m² bis unter 65 m²	7,15 6,39 - 8,08	6,55 5,75 - 7,02	6,96 5,90 - 8,30	7,18 6,13 - 8,45	6,64 6,09 - 7,37	9,61 8,75 - 10,89
65 m² bis unter 85 m²	6,48 5,75 - 7,37	6,82 5,86 - 8,11	6,55 5,86 - 7,32	7,06 6,12 - 8,04	7,03 6,44 - 7,60	9,16 7,95 - 10,32
85 m² bis unter 190 m²	5,85 4,98 - 6,84	6,06 4,66 - 7,19	6,35 5,13 - 7,75	6,64 5,87 - 7,75	6,60 6,05 - 7,26	8,29 6,84 - 9,96

Tab. 6.11 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 m² bis unter 45 m²		6,47 5,72 - 6,76	7,67 5,92 - 9,63			
45 m² bis unter 65 m²	7,12 6,36 - 8,04	6,53 5,72 - 6,99	6,93 5,86 - 8,27	7,14 6,09 - 8,40	6,61 6,06 - 7,34	9,56 8,72 - 10,83
65 m² bis unter 85 m²	6,45 5,72 - 7,34	6,78 5,83 - 8,07	6,52 5,83 - 7,29	7,02 6,08 - 8,01	7,00 6,41 - 7,57	9,11 7,92 - 10,27
85 m² bis unter 190 m²	5,82 4,96 - 6,80	6,03 4,64 - 7,15	6,31 5,11 - 7,70	6,61 5,84 - 7,70	6,56 6,03 - 7,23	8,25 6,80 - 9,91

**Tab. 6.12 Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in
Außenbezirke/Brandlecht/Hestrup/Hesepe/Klausheide**

Baujahr Wohnungs- größe	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
20 m² bis unter 45 m²		6,27 5,56 - 6,56	7,44 5,74 - 9,34			
45 m² bis unter 65 m²	6,91 6,17 - 7,80	6,33 5,56 - 6,78	6,72 5,69 - 8,02	6,94 5,92 - 8,15	6,41 5,89 - 7,12	9,27 8,46 - 10,51
65 m² bis unter 85 m²	6,26 5,56 - 7,12	6,59 5,66 - 7,83	6,32 5,66 - 7,07	6,82 5,90 - 7,77	6,79 6,21 - 7,34	8,84 7,68 - 9,97
85 m² bis unter 190 m²	5,65 4,80 - 6,60	5,85 4,50 - 6,94	6,13 4,96 - 7,47	6,41 5,67 - 7,47	6,37 5,84 - 7,01	8,01 6,61 - 9,62

6.2 Anwendung der Mietpreisspannen

Die Anwendung der Mietpreisspannen bleibt in der Fortschreibung 2026 gegenüber dem Mietspiegel Nordhorn 2024 unverändert.

Im Mietspiegel Nordhorn 2026 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 überwiegen-den Zahl der Fälle können die besonderen Nach- und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die orts-übliche Vergleichsmiete, z. B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerter-höhenden oder von wohnwertmindernden Merkmalen sowie unter Berücksichtigung der Wohnlage, auch außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Miet-spanne liegen.

Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen aus-geglichen 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 2026 wird die 2/3-Spanne ausgewiesen. Innerhalb dieser Spanne finden wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale Berücksichtigung.

Die Orientierungshilfe gliedert sich im Nordhorner Mietspiegel 2026 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 (wohnwertmindernd):

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 (wohnwerterhöhend):

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 2026 entsprechend der Broschüre aufgeführt.

Tab. 6.13 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Nordhorn 2026

wohnmindernd (-)		wohnerhöhernd (+)	
Merkmalgruppe 1: Bad/WC			
Kein Handwaschbecken	☐	Badewanne und Dusche vorhanden	☐
Keine Badewanne und keine Dusche	☐	WC vom Bad getrennt	☐
Dielenfußboden im Bad	☐	Doppelhandwaschbecken,	☐
Keine Warmwasserbereitung	☐	zweiter Waschtisch	☐
Keine Entlüftung	☐	zweites WC	☐
Nicht beheizbar	☐		
Nur Teilbereiche gefliest	☐		
Sonstiges	☐	Sonstiges	☐
Merkmalgruppe 2: Küche			
Nicht beheizbar	☐	Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Ge-	☐
Kein Spülbecken	☐	schirrspülmaschine)	
PVC-Fußbodenbelag	☐		
Keine Warmwasserbereitung	☐		
Keine Entlüftung	☐		
Sonstiges	☐	Sonstiges	☐

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume			
Kein nutzbarer Balkon	☐	Aufwändige Decken- und Wandverkleidung	☐
Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden	☐	Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m², Tiefe >1,50 m)	☐
Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	☐	Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)	☐
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	☐	Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)	☐
Keller- oder Souterrainwohnung	☐		
Einzelne Räume nicht beheizbar	☐		
Sonstiges	☐	Sonstiges	☐
Merkmalgruppe 4: Wohnanlage / Wohnumfeld			
Einfache Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7)	☐	Gute Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7)	☐
Keine Trockenmöglichkeit (Trockenraum, Stellplatz für Trockner) vorhanden	☐	Gemeinschaftswaschmaschine	☐
Beeinträchtigung durch Geräusche und/oder Gerüche (Gewerbe)	☐	Multimediaverkabelung oder -anschluss	☐
Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	☐	Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz	☐
Schlechter Instandsetzungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)	☐	Barrierearme Haus- und Wohnungsgestaltung (mind. stufenloser Zugang zum Haus und der Wohnung sowie bodentiefe Dusche)	☐
		Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)	☐
Sonstiges	☐	Sonstiges	☐

wohnwertmindernd (-)		wohnwerterhöhend (+)	
Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität			
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	o

ANLAGE: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben der Stadt Nordhorn
- Erinnerungsschreiben der Stadt Nordhorn
- Vermieterfragebogen



Stadt Nordhorn

Der Bürgermeister

Stadt Nordhorn · Postfach 24 29 · 48522 Nordhorn

Vorname Name
Straße Hausnr.
PLZ Nordhorn

Abteilung	Amt für Stadtentwicklung - Allgemeine Bauverwaltung -
Ansprechpartner/in	Tamara Kafka
Büro	Bahnhofstr. 24
Zimmer	2.20
e-Mail	tamara.kafka@nordhorn.de
Telefon	(0 59 21) 8 78-212
Telefax	(0 59 21) 8 78-
Ihre Zeichen	
Unsere Zeichen	30 60 60-0006
Datum	01.07.2025

Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Nordhorn Befragung der Vermieterinnen und Vermieter

Fragebogenkennung: 12TB56

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Nordhorn hat im Jahr 2024 erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Ein qualifizierter Mietspiegel muss laut § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Die Stadt Nordhorn führt daher in diesem Jahr eine Fortschreibung durch eine Stichprobenerhebung durch.

Bei der Fortschreibung des Mietspiegels wird die Stadt vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg unterstützt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits den qualifizierten Mietspiegel Nordhorn 2024 erstellt hat.

Wir haben aus den Datenbeständen der Grundsteuerdatei der Stadt Nordhorn eine Zufallsstichprobe gezogen. Dabei sind auch Sie zufällig ausgewählt worden. Aus datenschutzrechtlichen Gründen liegen uns keine Adressdaten zu Ihren Objekten vor. Daher benötigen wir von Ihnen Angaben zu allen in Ihrem Besitz befindlichen Mietobjekten in der Stadt Nordhorn.

Im Fragebogen wird u. a. nach Adresse, Größe, Baujahr, Ausstattung und dem Mietpreis Ihrer Wohnung(en) in der Stadt Nordhorn am 1. Mai 2025 gefragt. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie Mietunterlagen wie Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung und Wohnflächenberechnungen zu der/den Wohnung(en) hinzuziehen.

Der Fragebogen steht zunächst ausschließlich digital zur Verfügung und ermöglicht die Beantwortung über das Internet. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Der Online-Fragebogen ist nachhaltiger, schneller und außerdem weniger fehleranfällig als die Papier-Version.

Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, verpflichtend. Nur durch eine hohe Beteiligung und Ihre Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Nordhorer Mietgefüges erst möglich.

Stadt Nordhorn
Bahnhofstr. 24, 48529 Nordhorn
USt-IdNr.: DE242886166
Gläubiger-ID:
DE89NOH00000052881

Telefon 05921 878-0
Telefax 05921 878-400
E-Mail: info@nordhorn.de
Internet: www.nordhorn.de

Öffnungszeiten
Mo.–Mi.: 9:00-12:30 u. 14:00-16:00
Do.: 9:00-12:30 u. 14:00-18:00
Fr.: 9:00-12:30

Kreissparkasse Nordhorn
IBAN: DE34 2675 0001 0000 0000 26 / BIC: NOLADE21NOH
Grafschafter Volksbank
IBAN: DE91 2806 9956 0134 0000 00 / BIC: GENODEF1NEV

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie bitte den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogenkennung in der Betreffzeile ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ nutzen Sie den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen:
<https://nordhorn.vermietendenbefragung.online>
Der digitale Fragebogen bietet maximal Platz für fünf Objekte mit jeweils maximal zehn Wohnungen.
3. Falls Sie einen **größeren Wohnungsbestand** in Nordhorn besitzen, nutzen Sie bitte den **Excel-Fragebogen**. Diesen laden Sie bitte von der Internetseite <https://fub.iges.com/befragungen/> herunter. Bitte nutzen Sie dann pro Wohnung eine Zeile.
4. Falls Sie nicht über den Online-Fragebogen teilnehmen, erhalten Sie in ca. vier Wochen unaufgefordert den Fragebogen in Papier sowie einen bereits adressierten, gebührenfreien Rückumschlag, mit welchem Sie den ausgefüllten Fragebogen zurücksenden können.
5. Falls Sie kein Eigentum in der Stadt Nordhorn haben, bitten wir ebenfalls um kurze Rückmeldung an mietspiegel.nordhorn@fub.iges.com oder 040-280810-44 unter Angabe der Fragebogenkennung.



Bitte füllen Sie den digitalen Fragebogen bis zum **31. Juli 2025** aus.

Mitarbeitende der FUB IGES stehen Ihnen wie folgt zur Verfügung:

Tel. 040-280810-44 | Montag – Freitag 9 – 15 Uhr

E-Mail: mietspiegel.nordhorn@fub.iges.com | Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung an.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert ausgewertet. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden.

Auf unserer Internetseite <https://www.nordhorn.de/Datenschutz> stehen Ihnen alle datenschutzrechtlichen Informationen zu dieser Erhebung zur Verfügung.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Berling
Bürgermeister



Stadt Nordhorn

Der Bürgermeister

Stadt Nordhorn · Postfach 24 29 · 48522 Nordhorn

Vorname Name
Straße Hausnr.
PLZ Nordhorn

Abteilung	Amt für Stadtentwicklung - Allgemeine Bauverwaltung -
Ansprechpartner/in	Tamara Kafka
Büro	Bahnhofstr. 24
Zimmer	2.20
e-Mail	tamara.kafka@nordhorn.de
Telefon	
Telefax	
Ihre Zeichen	
Unsere Zeichen	30 60 60-0006
Datum	06.08.2025

Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Nordhorn Erinnerung an Ihre Teilnahme bei der Befragung der Vermieterinnen und Vermieter

Fragebogenkennung: 12TB56

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Nordhorn hat im Jahr 2024 erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Ein qualifizierter Mietspiegel muss laut § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Die Stadt Nordhorn führt daher in diesem Jahr eine Fortschreibung durch eine Stichprobenerhebung durch.

Mit Schreiben vom 1. Juli 2025 wurden Sie aufgefordert, sich an der Befragung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Nordhorn zu beteiligen.

Viele Vermieterinnen und Vermieter sind diesem Aufruf bereits nachgekommen und unterstützen uns dabei, die aktuellen Mietpreise zu ermitteln. Von Ihnen haben wir bislang keine Rückmeldung erhalten oder Sie benötigen einen Papierfragebogen.

Sollte sich Ihre digitale Antwort mit dem Versand dieses Erinnerungsschreibens überschneiden haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Aufgrund der Bedeutung dieser Erhebung hat der Gesetzgeber eine Pflicht zur Teilnahme festgeschrieben und bei Nichtteilnahme die Möglichkeit eröffnet, ein Bußgeld verhängen zu können. Bitte kommen Sie dieser Verpflichtung nach, auch wenn es für Sie mit einem gewissen Aufwand verbunden ist.

Nur durch eine hohe Beteiligung und Ihre Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Nordhorner Mietgefüges erst möglich.

Stadt Nordhorn
Bahnhofstr. 24, 48529 Nordhorn
USt-IdNr.: DE242886166
Gläubiger-ID:
DE89NOH00000052881

Telefon 05921 878-0
Telefax 05921 878-400
E-Mail: info@nordhorn.de
Internet: www.nordhorn.de

Öffnungszeiten
Mo.–Mi.: 9:00-12:30 u. 14:00-16:00
Do.: 9:00-12:30 u. 14:00-18:00
Fr.: 9:00-12:30

Kreissparkasse Nordhorn
IBAN: DE34 2675 0001 0000 0000 26 / BIC: NOLADE21NOH
Grafschafter Volksbank
IBAN: DE91 2806 9956 0134 0000 00 / BIC: GENODEF1NEV

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie bitte vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogenkennung in der Betreffzeile ermöglicht Ihnen das Login.



2. Alternativ nutzen Sie den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen: <https://nordhorn.vermietendenbefragung.online>

Der digitale Fragebogen bietet maximal Platz für drei Objekte mit jeweils maximal zehn Wohnungen. Bitte haben Sie Geduld beim Laden.

3. Falls Sie einen **größeren Wohnungsbestand** in Nordhorn besitzen, nutzen Sie bitte den **Excel-Fragebogen**. Diesen laden Sie bitte von der Internetseite <https://fub.iges.com/befragungen/> herunter. Bitte nutzen Sie dann pro Wohnung eine Zeile.
4. Sie erhalten beiliegend den **Papierfragebogen**, den Sie **alternativ zum digitalen Fragebogen** nutzen können. Bitte übertragen Sie zunächst die im Anschreiben genannte Fragebogenkennung und fahren dann mit den Angaben fort. Den vollständig ausgefüllten Fragebogen senden Sie mit dem ebenfalls beiliegenden Rückumschlag portofrei zurück.

Bitte beachten Sie: **Auf dem Papierfragebogen ist maximal Platz für fünf Wohnungen.** Sollten Sie mehr als fünf Wohnungen in Nordhorn vermieten, **kopieren Sie bitte den Fragebogen** entsprechend oft.

5. Falls Sie kein Eigentum in der Stadt Nordhorn haben, bitten wir ebenfalls um kurze Rückmeldung an mietspiegel.nordhorn@fub.iges.com oder 040-280810-44 unter Angabe der Fragebogenkennung.

Bitte füllen Sie den Fragebogen bis zum **31. August 2025** aus.

Ihre Fragen richten Sie bitte an das Institut FUB IGES.

Mitarbeitende der FUB IGES stehen Ihnen wie folgt zur Verfügung:

Tel. 040-280810-44 | Montag – Freitag 9 – 15 Uhr

E-Mail: mietspiegel.nordhorn@fub.iges.com | Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung an.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert ausgewertet. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden.

Auf unserer Internetseite <https://www.nordhorn.de/Datenschutz> stehen Ihnen alle datenschutzrechtlichen Informationen zu dieser Erhebung zur Verfügung.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Berling
Bürgermeister

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Nordhorn 2026

Fragebogenkennung: _____ **Bitte aus dem Anschreiben übertragen.**

Die Teilnahme an der Befragung zum Mietspiegel der Stadt Nordhorn ist seit dem 1.7.2022 auf Basis der Mietspiegelverordnung **verpflichtend**. Die Angaben müssen vollständig und korrekt gemacht werden.

Falls es mehrere Wohnungseigentümer in diesem Gebäude gibt, beantworten Sie die Fragen bitte **nur für Ihre eigene/n Wohnung/en**.

Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen wohnungsbezogenen Fragen die **gewählte Reihenfolge der Wohnungen entsprechend der angegebenen Adresse beibehalten**. Die Wohnung, die Sie mit 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein usw.

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen und vermieteten Einfamilienhäuser

1. Whg.	Straße, Hausnr., Stadtgebiet:	
2. Whg.	Straße, Hausnr., Stadtgebiet:	
3. Whg.	Straße, Hausnr., Stadtgebiet:	
4. Whg.	Straße, Hausnr., Stadtgebiet:	
5. Whg.	Straße, Hausnr., Stadtgebiet:	

Zutreffendes bitte nur für Ihre Wohnung(en) ankreuzen!	1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.	
	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein
1.1 Die Wohnung wird ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.2 Es handelt sich um ein Mietverhältnis mit Sonderkonditionen wegen Vorleistungen vom Mieter oder um ein Mietverhältnis auf Basis eines Dienstverhältnisses. <i>Hierzu zählen Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc., oder eine werksgebundene Wohnung/Dienstwohnung.</i>	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.3 Die Wohnung wird möbliert vermietet, d. h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung. <i>Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete.</i>	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.4 Die Wohnung wird ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt. <i>Dazu zählen nicht häusliche Arbeitszimmer, aber Arztpraxen, Versicherungsbüros usw.</i>	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.5 Die Wohnung ist nicht abgeschlossen, d. h. sie hat keine eigene Wohnungstür.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.6 Die Wohnung gehört zu einem Heim oder Wohnheim. <i>Studierenden-, Seniorenwohnheim, Betreutes Wohnen etc.</i>	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.7 Die Wohnung ist nur kurzfristig bzw. zum vorübergehenden Gebrauch – max. 6 Monate – vermietet, z. B. Ferienwohnung.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.8 Für die Wohnung gibt es mehrere Mietverträge und/oder Untermietverträge.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.9 Die Wohnung war am Stichtag 01.05.2025 nicht vermietet.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
1.10 Es handelt sich um eine Wohnung, bei der die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Die Wohnung ist eine Sozialwohnung oder eine Wohnung, die im Rahmen einer vertraglich vereinbarten Förderung oder der einkommensorientierten Förderung errichtet wurde **und** es ist heute noch eine Mietpreisbindung vorhanden **oder** es erfolgte nach Ende der Mietpreisbindung keine Mieterhöhung.

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Nordhorn 2026

2. Angaben zum Gebäude															
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt ? <i>Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus</i>							Baujahr		_____						
Falls Sie das Baujahr nicht genau wissen, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (evtl. schätzen)															
bis 1949		☐		1961 bis 1977		☐		1995 bis 2002		☐		2013 bis 04/2023		☐	
1949 bis 1960		☐		1978 bis 1994		☐		2003 bis 2012		☐		unbekannt		☐	
2.2 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude?							Anzahl		_____						
2.3 Es handelt sich um ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus . <i>(freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus)</i>							Ja ☐		Nein ☐						
2.4 Wurden durch Umbau oder Ausbau im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen? Tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr ein.															
1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.							
_____		_____		_____		_____		_____							
3. Angaben zur Wohnung															
3.1 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat die jeweilige Wohnung?															
1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.							
_____ m²		_____ m²		_____ m²		_____ m²		_____ m²							
3.2 Wie viele Wohnräume hat die jeweilige Wohnung? <i>(ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer, Hauswirtschaftsraum)</i>															
_____		_____		_____		_____		_____							
3.3 Hat die Wohnung eine Zentralheizung, zentrale Etagenheizung ?															
1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.							
Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein						
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐						
3.4 Hat die Wohnung ein Badezimmer ?															
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐						
3.5 Ist ein WC in der Wohnung vorhanden? <i>(im Badezimmer oder separat)</i>															
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐						
4. Mietvertragsdaten und monatlichen Mietzahlungen am 1. Mai 2025 <i>Bitte aus den Mietvertragsunterlagen oder Mietänderungserklärungen übernehmen.</i>															
4.1 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen? Monat und Jahr des Vertragsabschlusses (z. B. 10/2019)															
1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.							
___/____		___/____		___/____		___/____		___/____							
4.2 Wann wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt , neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten? <i>(Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung.)</i> Monat und Jahr der Neufestlegung															
___/____		___/____		___/____		___/____		___/____							
4.3 Wie hoch war die monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten (Betriebskosten) oder Garagen- und Stellplatzmiete?															
_____ €/Monat		_____ €/Monat		_____ €/Monat		_____ €/Monat		_____ €/Monat							
4.4 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebskosten und Heizung und/oder Warmwasser ?															
_____ €/Monat		_____ €/Monat		_____ €/Monat		_____ €/Monat		_____ €/Monat							
Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe. Bitte reichen Sie die Daten per beiliegendem Rückumschlag bis zum 31. August 2025 ein. Denken Sie bitte an den Übertrag der Fragebogenkennung vom Anschreiben auf den Fragebogen.															