2024

Mietpreisspiegel

für den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis

Intension

Die sich jährlich aktualisierende Broschüre „Mietpreisspiegel für den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis“ hat seit dem Jahr 2020 (bis 2022 als „Wohnpreisspiegel“ geführt) zum Ziel, die gegenwärtige Mietpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt zu reflektieren.

Die Ambition der Herausgeber und Mitwirkenden besteht darin, die Transparenz am Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt in den inhaltlich zugeordneten Landkreisen zu verbessern. Der Mietpreisspiegel soll auch dazu beitragen, mögliche Streitigkeiten und Auseinandersetzungen über das Mietniveau zwischen Mieter und Vermieter zu vermeiden oder einvernehmlich beizulegen. Zudem soll er helfen, Immobilienbewertungen exakter und nachvollziehbarer zu gestalten. Seit dem Jahr 2022 ist der Preisspiegel eine Referenz für die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Katasterbereich Artern publizierten Liegenschaftszinssätze für den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis.

Im Februar 2024 ging die Website (**https://mietpreisspiegel-ndh-kyf.de**) „Mietpreisspiegel für den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis“ an den Start. So steht jedem Interessierten die Möglichkeit offen, sich über die aktuellen Mieten oder die Mietentwicklung zu informieren.

Lutz Engelhardt | Karsten Bierwisch | Michael Hentrich
Herausgeber des Mietpreisspiegels für
den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis

Nordhausen

Seit einigen Jahren werden in den bevorzugten Lagen von Nordhausen die höchsten Mieten des Landkreises Nordhausen und des Kyffhäuserkreises realisiert. Die Ortsteile mit dörflichen Strukturen sind jedoch davon entkoppelt und entsprechen vielmehr dem Mietniveau der Dörfer im gleichnamigen Landkreis.

Die höchsten Wohnungsmieten werden in den Oberstadtlagen und den Lagen mit Zugang zu den die Kernstadt umgebenden Seen erzielt. Zunehmend entwickelt sich die Altstadt als begehrte Wohnlage, welche neben der historischen Struktur auch mit kurzen Wegen und der innerörtlichen Erreichbarkeit punkten kann.

Bevorzugte gewerbliche Einzelhandelslagen haben sich entlang der Rautenstraße, dem Kornmarkt und der Altstadt entwickelt. Insbesondere der Bereich zwischen dem den Ortskern prägenden Dom zum Heiligen Kreuz der St.-Blasii-Kirche und die das Gebiet rahmende Marktpassage entwickeln sich zusehends.

Immobilienwertermittler

Dipl.-Ing. (FH) Lutz Engelhardt

Sachverständiger für Immobilienbewertung &

Co-Herausgeber des Mietpreisspiegels für den

Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis

Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz,
Bochumer Straße 5, 99734 Nordhausen

https://www.wbg-suedharz.de

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen,
Geseniusstraße 3, 99734 Nordhausen

https://www.swg-nordhausen.de

Sollstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Halle-Kasseler-Str. 38, 99759 Sollstedt

https://www.wbg-sollstedt.de

Bei den dargestellten Grafiken handelt es sich um Werbung der Unterstützer bzw. Werbepartnern des Mietpreisspiegels. Die Quelle bzw. das Urheberrecht an den Grafiken liegt bei den Unterstützern bzw. Werbepartnern.

Mieten für Wohnungen im Landkreis Nordhausen

(in MFH ≥ 3 WE, NKM in €/m², pro Monat, ca. 70 m² Wohnfläche)

Stadt I Gemeinde	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
Nordhausen	4,00 – 5,75	5,50 – 7,00	7,00 – 8,50	7,50 – 11,50
Bleicherode	4,00 – 4,50	4,50 – 5,50	5,50 – 6,25	6,25 – 8,00
Ellrich	4,00 – 4,75	4,50 – 5,50	5,50 – 6,25	6,25 – 6,75
Wolkramshausen	4,00 – 5,00	5,00 – 5,50	5,50 – 6,00	6,00 – 6,75
Sollstedt	3,25 – 4,50	4,00 – 5,50	5,25 – 6,00	5,75 – 7,50
Harztor	4,50 – 5,50	5,50 – 6,75	6,50 – 7,00	7,00 – 8,00
Heringen	3,75 – 4,50	4,25 – 5,50	5,00 – 6,00	5,50 – 7,00
Dörfer im LK NDH	3,25 – 4,00	3,75 – 5,00	4,75 – 6,00	5,50 – 6,50

Hinweise: Die dargestellten Mieten sind Marktmieten und stellen keine Vergleichsmieten im Sinne des § 558 BGB dar. Mieteinflüsse durch Kfz-Stellplätze oder Zubehör wurden nicht berücksichtigt. Lagerflächen (z. B. Keller) sind im üblichen Umfang enthalten.

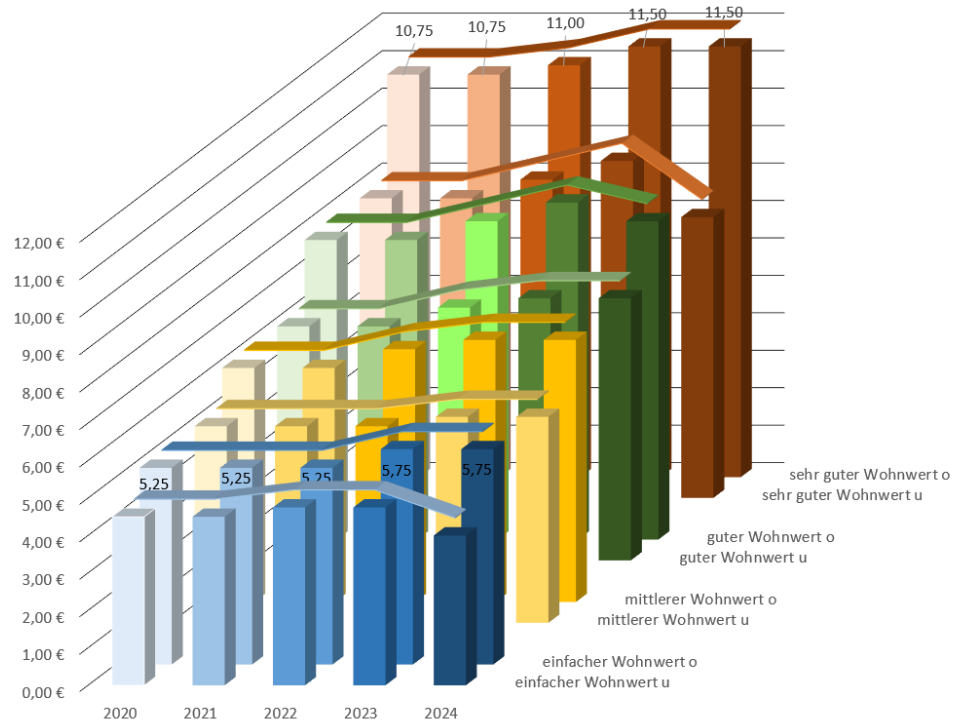
Teilmarkt – Mieten für barrierefreie Wohnungen im Landkreis Nordhausen

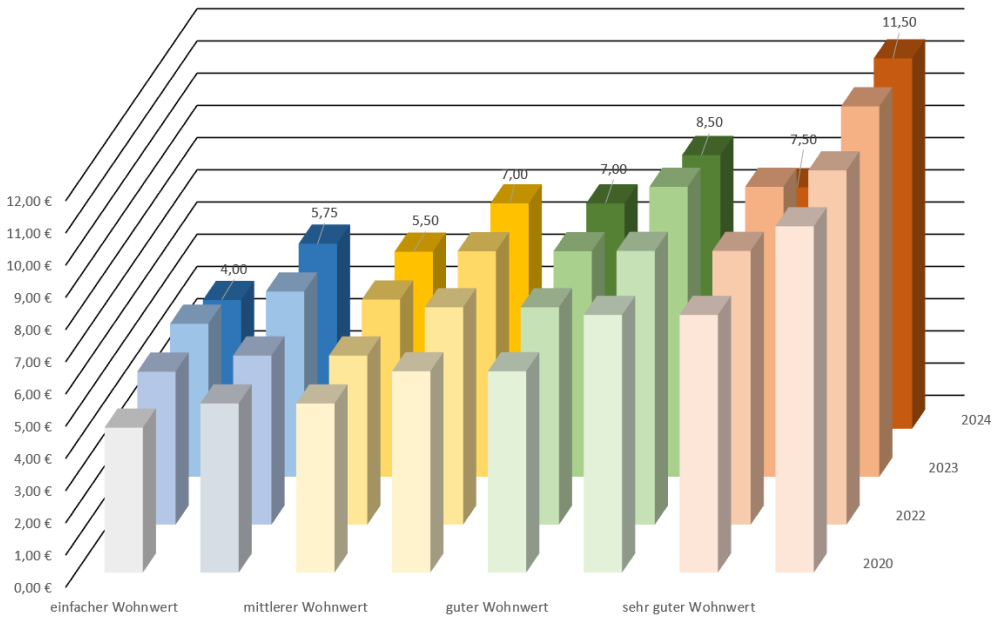
(in MFH ≥ 3 WE, NKM in €/m², pro Monat, bis 70 m² Wohnfläche)

Stadt I Gemeinde	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
Nordhausen				8,00 – 12,00
Ellrich				8,00 – 10,00
Harztor				8,00 – 12,00

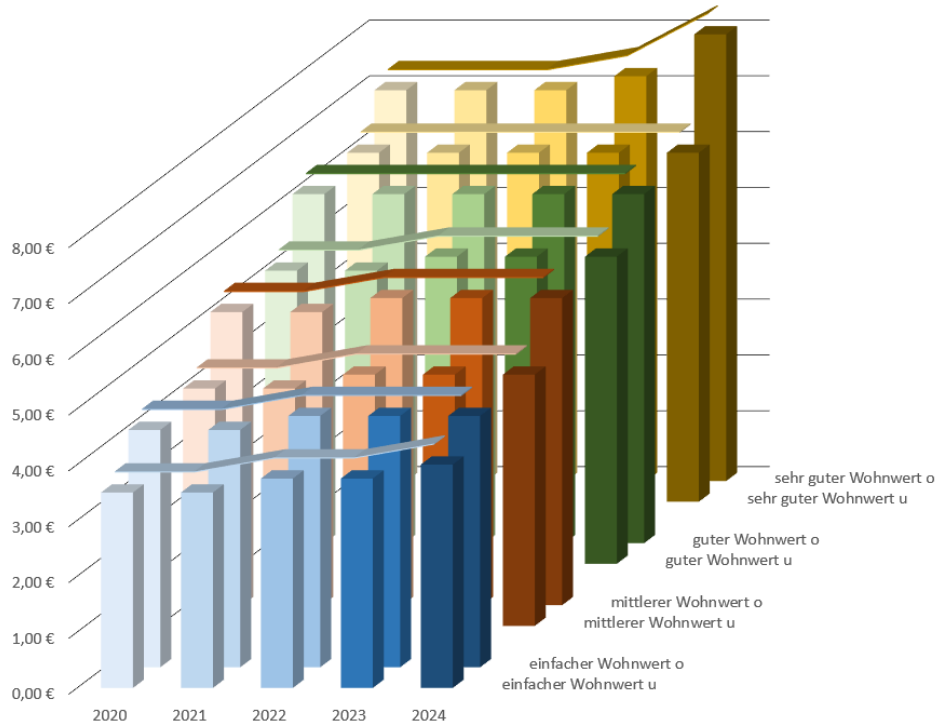
Hinweise: Die dargestellten Mieten sind Marktmieten und stellen keine Vergleichsmieten im Sinne des § 558 BGB dar. Mieteinflüsse durch Kfz-Stellplätze, Zubehör oder Pflegeleistungen wurden nicht berücksichtigt. Lagerflächen (z. B. Keller) sind im üblichen Umfang enthalten.

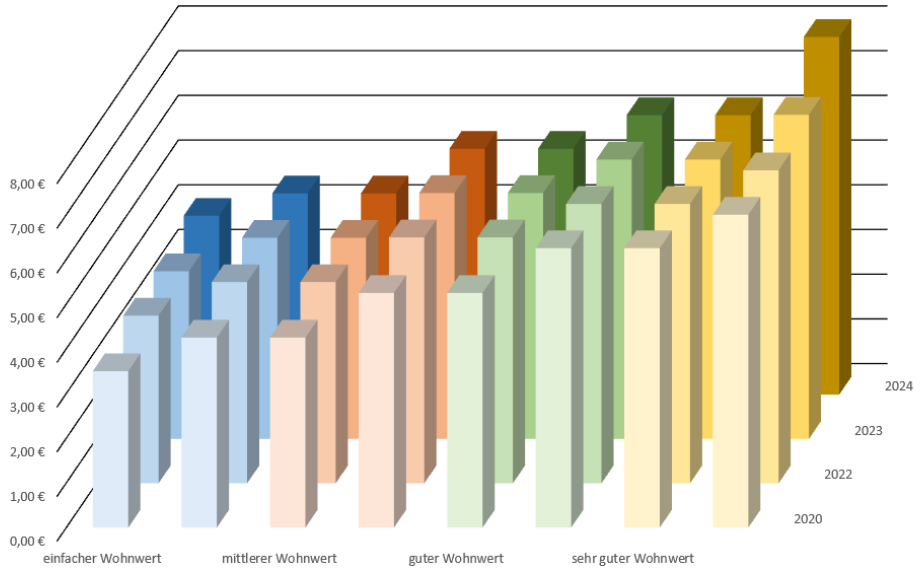
Mietentwicklung – Wohnraummieten in Nordhausen





Mietentwicklung – Wohnraummieten in Bleicherode





Gewerbemieten im Landkreis Nordhausen

(Nutzung als Büro, NKM in €/m², pro Monat)

Stadt I Gemeinde	einfacher Nutzwert	mittlerer Nutzwert	guter Nutzwert
Nordhausen	3,50 – 4,50	4,50 – 6,50	6,00 – 8,00
Bleicherode	3,00 – 4,50	4,50 – 5,00	5,00 – 6,00
Ellrich	3,00 – 4,50	4,50 – 5,00	5,00 – 6,00
Wolkramshausen			
Sollstedt			
Harztor			
Heringen			
Dörfer im LK NDH			

Hinweise: Die dargestellten Mieten sind Marktmieten und stellen keine Vergleichsmieten im Sinne des § 558 BGB dar. Mieteinflüsse durch Kfz-Stellplätze oder Zubehör wurden nicht berücksichtigt. Lagerflächen (z. B. Keller) sind im üblichen Umfang enthalten.

Landgemeinde Harztor

Die Landgemeinde Harztor unterteilt sich in verschiedene Ortsteile, wobei vor allem in den innerörtlichen Lagen rund um Ilfeld, Wiegersdorf und Neustadt/Harz die höchsten Wohnungsmieten erzielt werden. Gerade diese Ortsteile profitieren von der Lage als „Tor zum Harz“. Der fast unmittelbare Zugang bietet für die Wohnlagen einen Wohnwertvorteil gegenüber anderen Lagen in der Landgemeinde.

Neben der gut entwickelten Infrastruktur sind die Orte teilweise auch an das Streckennetz der Harzer Schmalspurbahn angebunden. Die gewerblichen Lagen profitieren hingegen von der Nähe zur Kernstadt Nordhausen, wobei diese jedoch hinter den Mieten der Stadt Nordhausen zurückbleiben.

Immobilienwertermittler
Karsten Bierwisch
ö. b. u. v. Sachverständiger für Immobilienbewertung &
Co-Herausgeber des Mietpreisspiegels für den
Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis

Mieten für Pkw-Stellplätze im Landkreis Nordhausen

(NKM in €/Monat)

Stadt I Gemeinde	Pkw-Stellplatz im Freien	Pkw-Stellplatz überdacht	Pkw-Stellplatz in Garagen	Pkw-Stellplatz in Tiefgaragen
Nordhausen	15,00 – 30,00	30,00 – 40,00	40,00 – 65,00	50,00 – 65,00
Bleicherode	10,00 – 20,00	20,00 – 30,00	30,00 – 60,00	
Ellrich	10,00 – 20,00	20,00 – 30,00	30,00 – 60,00	
Wolkramshausen	10,00 – 20,00	20,00 – 30,00	25,00 – 35,00	
Sollstedt	10,00 – 20,00	20,00 – 30,00	25,00 – 35,00	
Harztor	15,00 – 25,00	25,00 – 35,00	25,00 – 60,00	
Heringen	15,00 – 25,00	25,00 – 30,00	25,00 – 40,00	
Dörfer im LK NDH	10,00 – 20,00	20,00 – 30,00	25,00 – 35,00	

Hinweis: Die dargestellten Mieten sind Marktmieten und stellen keine Vergleichsmieten im Sinne des § 558 BGB dar.

Mieten für Elektrobike-Parkboxen im Landkreis Nordhausen

(NKM in €/Monat)

Stadt I Gemeinde	Elektrobike-Parkbox
Nordhausen	20,00 – 25,00
Bleicherode	
Ellrich	
Wolkramshausen	
Sollstedt	15,00 – 20,00
Harztor	
Heringen	
Dörfer im LK NDH	

Hinweis: Die dargestellten Mieten sind Marktmieten und stellen keine Vergleichsmieten im Sinne des § 558 BGB dar.

Ansprechpartner: Michael Schaefer, An der Helme 23, 99734 Nordhausen

https://www.kueche-co.de/nordhausen

Ansprechpartner: Michael Kroll, Wolfstraße 11, 99734 Nordhausen

https://www.das-berater.team

Ansprechpartner: Manuela Hardt, Töpferstraße 28, 99734 Nordhausen

https://triga-nordhausen.de

Rechtsanwälte ▪ Steuerberater ▪ Notare ▪ Immobilienbewerter ▪ Immobilienmakler

Immobilienexpertenteam-Südharz (IET-Südharz)

www.iet-suedharz.de

Ansprechpartner: Rupert Biermayer, Turmfeldstraße 52, 99735 Kleinfurra

https://fachraumpruefung.de

Bei den dargestellten Grafiken handelt es sich um Werbung der Unterstützer bzw. Werbepartnern des Mietpreisspiegels. Die Quelle bzw. das Urheberrecht an den Grafiken liegt bei den Unterstützern bzw. Werbepartnern.

Bildquelle: Lutz Engelhardt

Sondershausen

Die Gartenstraße, nur wenige Minuten vom Rathaus und Schloss mit Schlosspark entfernt, ist zentral gelegen. Die Schlossgalerie und die Einkaufsstraße sind gut erreichbar, unmittelbar angrenzende Grünflächen bieten Möglichkeiten zur Entspannung.

Auch die Possenallee sowie die angrenzende Wilhelm-Külz-Straße und Göldnerstraße gehören zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Dieses Viertel zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Umgebung und eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum aus. Es bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer Mischung aus historischen und teilweise modernen Wohnhäusern.

Das Wohngebiet Franzberg ist besonders beliebt bei Familien und Naturliebhabern, die die Nähe zum nahegelegenen Frauenberg mit seinen Wanderwegen schätzen. Die Infrastruktur ist ebenfalls hervorragend: Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe, was die Lebensqualität auf dem Franzberg zusätzlich erhöht.

Immobilienwertermittler

Michael Hentrich

ö. b. u. v. Sachverständiger für Immobilienbewertung &

Co-Herausgeber des Mietpreisspiegels für den

Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis

Bildquelle: Michael Hentrich

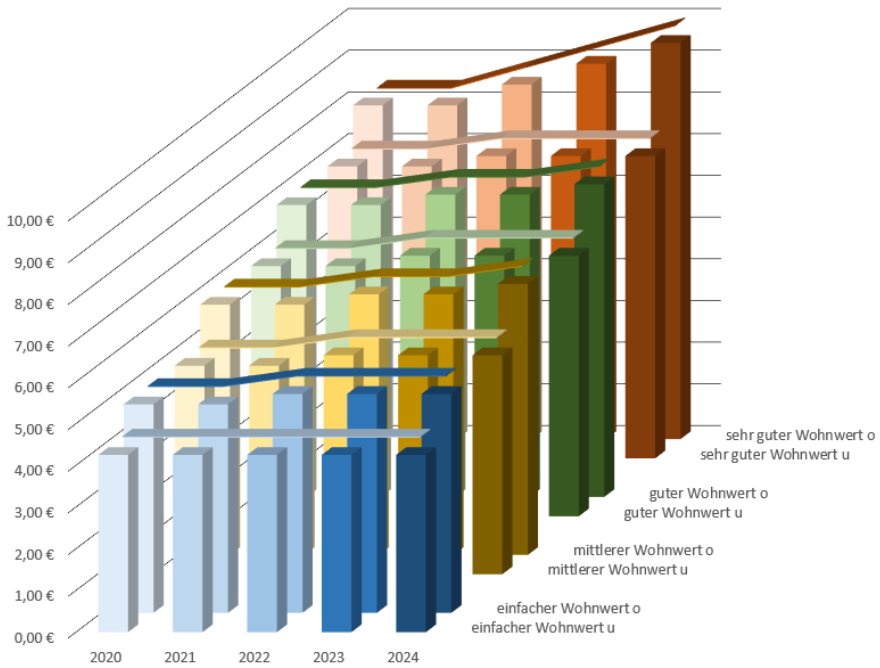
Mieten für Wohnungen im Kyffhäuserkreis

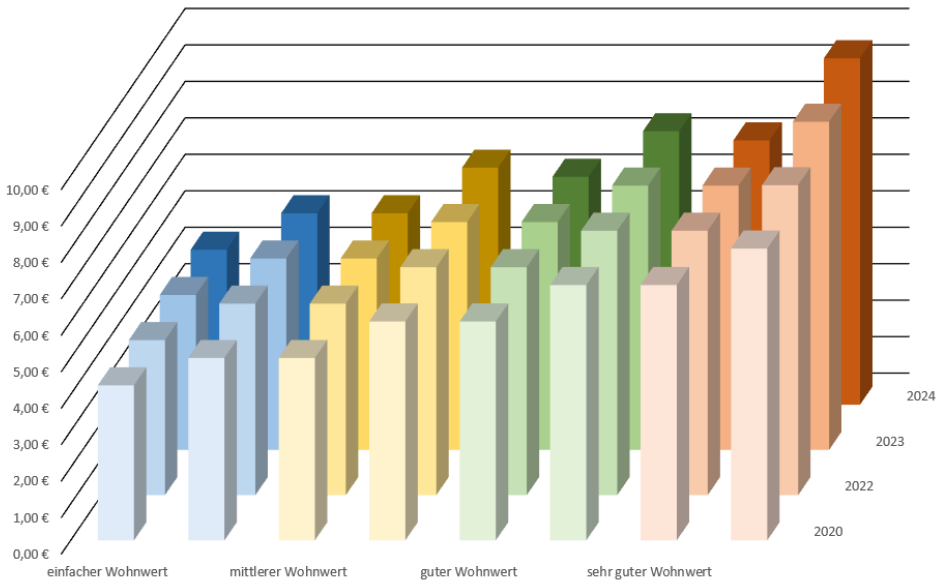
(in MFH ≥ 3 WE, NKM in €/m², pro Monat, ca. 70 m² Wohnfläche)

Stadt I Gemeinde	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
Sondershausen	4,25 – 5,25	5,25 – 6,50	6,25 – 7,50	7,25 – 9,50
Bad Frankenhausen	4,25 – 5,25	5,25 – 6,50	6,25 – 7,50	7,25 – 9,50
Artern	4,00 – 4,75	4,75 – 5,50	5,50 – 6,50	6,25 – 7,50
Greußen	3,75 – 4,50	4,50 – 5,25	5,00 – 5,75	5,50 – 6,75
Ebeleben	3,75 – 4,50	4,50 – 5,25	5,00 – 5,75	5,50 – 6,75
Roßleben-Wiehe	3,75 – 4,50	4,50 – 5,25	5,25 – 6,00	6,00 – 7,00
Heldrungen/Oldisl.	3,75 – 4,50	4,25 – 5,00	5,00 – 5,75	5,50 – 6,50
Dörfer im Kyf.-kreis	3,00 – 3,75	3,75 – 4,75	4,50 – 5,50	5,00 – 6,25

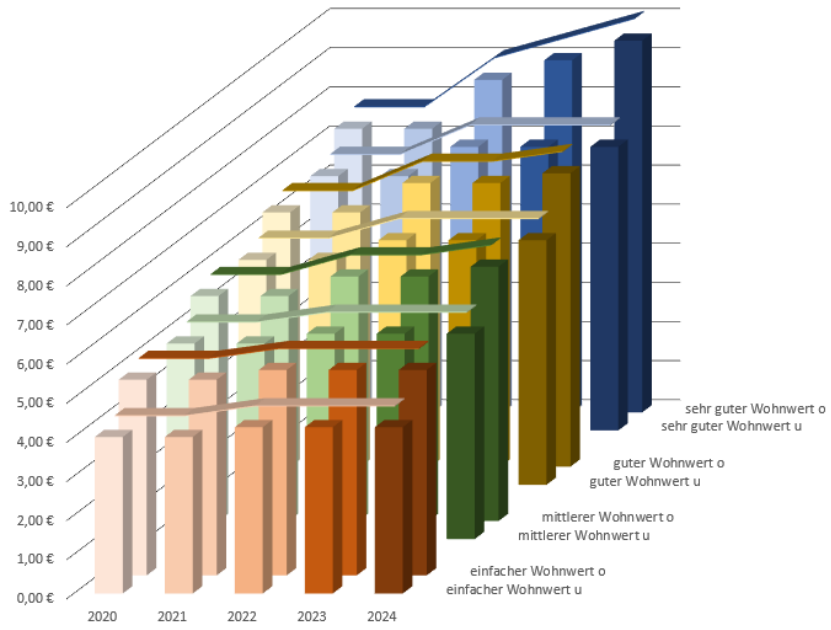
Hinweise: Die dargestellten Mieten sind Marktmieten und stellen keine Vergleichsmieten im Sinne des § 558 BGB dar. Mieteinflüsse durch Kfz-Stellplätze oder Zubehör wurden nicht berücksichtigt. Lagerflächen (z. B. Keller) sind im üblichen Umfang enthalten.

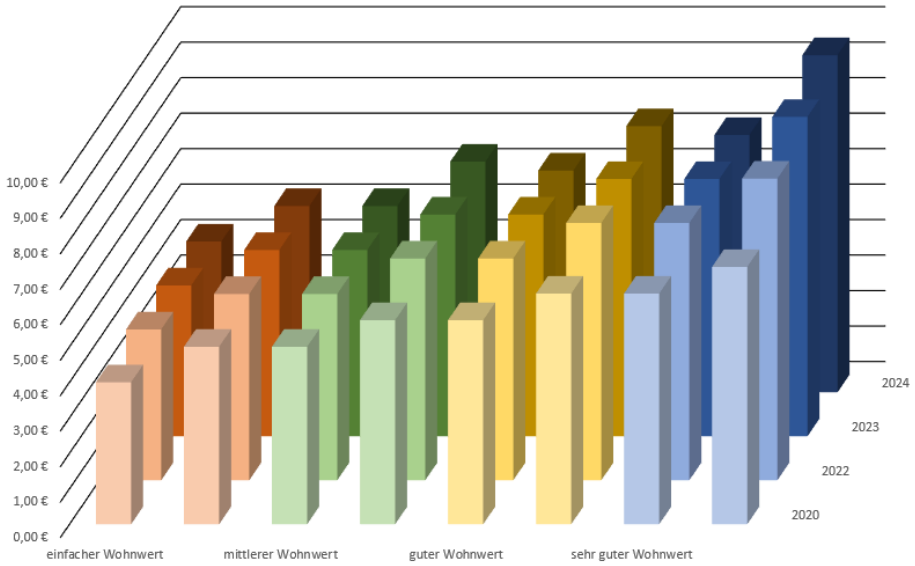
Mietentwicklung – Wohnraummieten in Sondershausen





Mietentwicklung – Wohnraummieten in Bad Frankenhausen





Gewerbemieten im Kyffhäuserkreis

(Nutzung als Büro, NKM in €/m², pro Monat)

Stadt I Gemeinde	einfacher Nutzwert	mittlerer Nutzwert	guter Nutzwert
Sondershausen	4,00 – 5,50	5,50 – 7,00	7,00 – 8,00
Bad Frankenhausen	4,00 – 5,50	5,50 – 7,00	7,00 – 8,00
Artern	3,75 – 5,25	5,25 – 6,25	6,00 – 7,00
Greußen	3,50 – 4,50	4,50 – 5,00	5,00 – 6,00
Ebeleben			
Roßleben-Wiehe			
Heldrungen/Oldisleben			
Dörfer im Kyffh.-kreis			

Hinweise: Die dargestellten Mieten sind Marktmieten und stellen keine Vergleichsmieten im Sinne des § 558 BGB dar. Mieteinflüsse durch Kfz-Stellplätze oder Zubehör wurden nicht berücksichtigt. Lagerflächen (z. B. Keller) sind im üblichen Umfang enthalten.

ENGELHARDT

Immobilienbewertung

Ansprechpartner: Lutz Engelhardt, Wolfstraße 11, 99734 Nordhausen

Sachverständiger für Immobilienbewertung

Tel. (03631) 6513938 – E-Mail: l.engelhardt@engelhardt-bb.de

Immobilienbewertung

Karsten Bierwisch

Ansprechpartner: Karsten Bierwisch, Grimmelallee 57, 99734 Nordhausen

ö. b. u. v. Sachverständiger für Immobilienbewertung

Tel. (03631) 982200 – E-Mail: karsten_bierwisch@web.de

iBH | IMMOBILIENBEWERTUNG HENTRICH

Ansprechpartner: Michael Hentrich, Schachtweg 23A, 06567 Bad Frankenhausen

ö. b. u. v. Sachverständiger für Immobilienbewertung

Tel. (034671) 55970 – E-Mail: info@ib-hentrich.de

Bei den dargestellten Grafiken handelt es sich um Werbung der Herausgeber des Mietpreisspiegels. Die Quelle bzw. das Urheberrecht an den Grafiken liegt bei dem jeweiligen Herausgeber.

Bad Frankenhausen

Die Wohngebiete Fliederweg, Ahornweg und Udersleber Weg liegen im östlichen Stadtbereich von Bad Frankenhausen. Hier zu wohnen bedeutet, die Nähe zur Natur zu genießen – in den angrenzenden Wäldern sind Spaziergänge oder Fahrradtouren gut möglich; gleichzeitig ist die Innenstadt schnell erreichbar.

Eine weitere begehrte Wohnlage ist die Goethestraße mit dem angrenzenden Barbarossagarten, die sich ebenfalls durch ihre Nähe zur Innenstadt und Lage im Grünen auszeichnet. Der nahegelegene Kurpark und die Spazierwege entlang der Solequellen sind nur wenige Schritte entfernt, was diese Gegend besonders attraktiv für Menschen macht, die nach einem gesunden und erholsamen Lebensumfeld suchen.

Zentral und trotzdem im Grünen – direkt hinter der alten Stadtmauer - wohnt man Am Wallgraben. Die Nähe zur Altstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés macht dieses Gebiet zur richtigen Adresse für Menschen, die das urbane Leben lieben.

Immobilienwertermittler
Michael Hentrich
ö. b. u. v. Sachverständiger für Immobilienbewertung &
Co-Herausgeber des Mietpreisspiegels für den
Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis

Mieten für Pkw-Stellplätze im Kyffhäuserkreis

(NKM in €/Monat)

Stadt I Gemeinde	Pkw-Stellplatz im Freien	Pkw-Stellplatz überdacht	Pkw-Stellplatz in Garagen	Pkw-Stellplatz in Tiefgaragen
Sondershausen	15,00 – 30,00	20,00 – 35,00	30,00 – 45,00	45,00 – 50,00
Bad Frankenhausen	15,00 – 30,00	20,00 – 35,00	30,00 – 45,00	45,00 – 50,00
Artern	15,00 – 25,00	20,00 – 30,00	25,00 – 40,00	
Greußen	10,00 – 20,00	20,00 – 30,00	25,00 – 35,00	
Ebeleben	10,00 – 20,00	20,00 – 30,00	25,00 – 35,00	
Roßleben-Wiehe	10,00 – 20,00	20,00 – 30,00	25,00 – 35,00	
Heldrungen/Oldisl.	10,00 – 20,00	20,00 – 30,00	25,00 – 35,00	
Dörfer im Kyffh.-kreis	10,00 – 15,00	15,00 – 20,00	20,00 – 25,00	

Hinweis: Die dargestellten Mieten sind Marktmieten und stellen keine Vergleichsmieten im Sinne des § 558 BGB dar.

Einordnung des Wohnwerts von Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Wohnwert	Definition/Kriterien
einfacher Wohnwert	Lage: Wenig bevorzugte Wohnlage; schlechte Verkehrsanbindung; erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen, z. B. Verkehr, Gewerbe-/Industrieobjekte Gebäude- und Ausstattungsqualität (**bis etwa zum Jahr 1989**): Einfachster Wärmedämmstandard; Verbund- oder Kastenfenster; einfachverglaste Fenster; einfachste Sanitärausstattung (ein Bad inkl. WC, WT und Wanne/Dusche); dezentrale Ofenheizung
mittlerer Wohnwert	Lage: Wohnlage in gemischter Umgebungsbebauung; mäßige Verkehrsanbindung; geringe Beeinträchtigungen durch Emissionen, z. B. Verkehr, Gewerbeobjekte Gebäude- und Ausstattungsqualität (**ab etwa dem Jahr 1990**): Verbesserter Wärmedämmstandard; isolierverglaste Fenster; Sanitärausstattung (ein Bad inkl. WC, WT und Wanne/Dusche); Zentralheizung; bessere Elektroinstallation
guter Wohnwert	Lage: Bessere Wohnlage in überwiegend wohnbaulich genutzter Umgebung; gute Verkehrsanbindung; unerhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen, z. B. Verkehr, Gewerbeobjekte Gebäude- und Ausstattungsqualität (**ab etwa dem Jahr 2000**): Zeitgemäßer Wärmedämmstandard; wärmeschutzverglaste Fenster inkl. Verschattung; bessere Sanitärausstattung (ein Bad inkl. WC, WT und Wanne/Dusche); Zentralheizung; umfangreiche Elektroinstallation; Freisitz; ggf. Personenaufzug; barrierearm
sehr guter Wohnwert	Lage: Bevorzugte Wohnlage in wohnbaulich genutzter Umgebung; sehr gute Verkehrsanbindung; keine Beeinträchtigungen durch Emissionen Gebäude- und Ausstattungsqualität (**ab etwa dem Jahr 2010**): Höchster Wärmedämmstandard; wärmeschutzverglaste Fenster (z. B. Dreifachverglasung) inkl. aufwendiger Verschattung; umfangreiche Sanitärausstattung (ein Bad inkl. WC, WT, Wanne/Dusche und ggf. Bidet, zusätzliches Gäste-WC); Zentralheizung ggf. mit Solarunterstützung; aufwendige Elektroinstallation; ein oder zwei Freisitze; Personenaufzug; barrierearm

Einordnung des Wohnwerts von Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Teilmarkt: barrierefreie Wohnungen

guter Wohnwert	Lage: Bessere Wohnlage in überwiegend wohnbaulich genutzter Umgebung; gute Verkehrsanbindung; unerhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen, z. B. Verkehr, Gewerbeobjekte Gebäude- und Ausstattungsqualität (**ab etwa dem Jahr 2000**): Zeitgemäßer Wärmedämmstandard; wärmeschutzverglaste Fenster inkl. Verschattung; bessere Sanitärausstattung (ein Bad inkl. WC, WT und Wanne/Dusche); Zentralheizung; umfangreiche Elektroinstallation; Freisitz; ggf. Personenaufzug; barrierefrei oder barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl zugänglich und nutzbar
sehr guter Wohnwert	Lage: Bevorzugte Wohnlage in wohnbaulich genutzter Umgebung; sehr gute Verkehrsanbindung; keine Beeinträchtigungen durch Emissionen Gebäude- und Ausstattungsqualität (**ab etwa dem Jahr 2010**): Höchster Wärmedämmstandard; wärmeschutzverglaste Fenster (z. B. Dreifachverglasung) inkl. aufwendiger Verschattung; umfangreiche Sanitärausstattung (ein Bad inkl. WC, WT, Wanne/Dusche und ggf. Bidet, zusätzliches Gäste-WC); Zentralheizung ggf. mit Solarunterstützung; aufwendige Elektroinstallation; ein oder zwei Freisitze; Personenaufzug; barrierefrei oder barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Einordnung des Nutzwerts von Büros

Nutzwert	Definition/Kriterien
einfacher Nutzwert	Lage: Randlagen, solitäre Lagen; schlechte Verkehrsanbindung; erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen; keine oder schlecht nutz- und erreichbare Pkw-Stellplätze; schlechte Mobilfunk-Netzabdeckung; Festnetz-Internetzugang mit geringer Datenübertragungsrate Gebäude- und Ausstattungsqualität: Einfache Ausstattung; einfacher Wärmedämmstandard; schlecht nutzbarer Grundriss; einfache Bodenbeläge und Wandverkleidungen; ein Sanitärbereich; Telefoninstallation; ohne Beleuchtungssysteme; EDV-Installationen oder sicherheitstechnische Anlagen; einfache Spül- und Kochgelegenheit (Teeküche, ohne Möblierung)
mittlerer Nutzwert	Lage: Lage in gemischter Umgebungsbebauung; mittlere Verkehrsanbindung; geringe Beeinträchtigungen durch Emissionen; ausreichende Pkw-Stellplätze in der näheren Umgebung; durchschnittliche Mobilfunk-Netzabdeckung; Festnetz-Internetzugang mit guter Datenübertragungsrate Gebäude- und Ausstattungsqualität: Durchschnittliche Ausstattung; guter Wärmedämmstandard; gut nutzbarer Grundriss; gut rollengeeignete Bodenbeläge; Personenaufzug (≥ 3 Geschosse); unterteilte Sanitärbereiche (z. B. Herren- und Damentoilette); übliche Beleuchtungssysteme; Telefon- und EDV-Installationen; einfache sicherheitstechnische Anlagen; Spül- und Kochgelegenheit (Teeküche, ohne Möblierung)
guter Nutzwert	Lage: Bevorzugte, repräsentative Lage oder Büropark; sehr gute Verkehrsanbindung; unerhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen, umfangreiche Pkw-Stellplätze am Objekt, hervorragende Mobilfunk-Netzabdeckung; Festnetz-Internetzugang mit hoher Datenübertragungsrate Gebäude- und Ausstattungsqualität: Gehobene, repräsentative Ausstattung; sehr guter Wärmedämmstandard; sehr gut nutzbarer Grundriss; gut rollengeeignete, hochwertige Bodenbeläge; Personenaufzug (≥ 2 Geschosse); mehrere unterteilte Sanitärbereiche (z. B. Herren- und Damentoilette, barrierefreies WC); technische Klimatisierung; bessere Beleuchtungssysteme; umfangreiche Telefon- und EDV-Installationen; bessere sicherheitstechnische Anlagen; Spül- und Kochgelegenheit (Teeküche, ohne Möblierung)

Erläuterungen

Mieten

Die dargestellten Mietenspannen sind Marktmieten und stellen keine Vergleichsmieten im Sinne des § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Bei diesen wurde eine Wohnungsgröße von ca. 70 m² Wohnfläche berücksichtigt.

Die dargestellten Mietenspannen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau schließen den Teilmarkt barrierefreie Wohnungen ein. Die beschriebenen Anforderungen an die bauliche Barrierefreiheit von Wohnungen beziehen sich auf die Thüringer Bauordnung (ThürBO) sowie die begleitende Thüringer Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (ThürVV TB), in der jeweils gültigen Fassung.

Generell gilt, bei kleineren Wohnungen sind höhere Netto-Kaltmieten und bei größeren Wohnungen geringere Netto-Kaltmieten je Quadratmeter/Wohnfläche festzustellen.

Mieteinflüsse

Mieteinflüsse bei Wohn- und Gewerbemieten durch Kfz-Stellplätze wurden nicht berücksichtigt. Lagerflächen (z. B. Keller) sind im üblichen Umfang enthalten. Zubehör (z. B. Einbauküchen) sind ebenfalls nicht berücksichtigt worden.

Stadt | Gemeinde

Die aufgeführten Orte beschreiben das jeweilige Stadt- oder Gemeindegebiert der Kernstädte. Außerhalb gelegene Orte oder Ortsteile, welche zwar zum administrativen Gebiet der jeweiligen Stadt oder Gemeinde gehören, aber nicht der Charakteristik der Stadt oder Gemeinde entsprechen, sind der jeweiligen Lage im Landkreis „Dörfer im Landkreis Nordhausen (LK NDH)“ oder „Dörfer im Kyffhäuserkreis (Kyffh.-kreis)“ zugeordnet.

Lage | Ausstattung

Über die Lage wird die räumliche Verortung des Mietobjektes beschrieben. Diese bezieht sich auf den jeweiligen Innenbereich nach § 34 BauGB der Stadt oder Gemeinde. Die Übertragung der dargestellten Mieten auf Lagen im Außenbereich nach § 35 BauGB ist nicht uneingeschränkt möglich.

Durch die Ausstattung wird die Charakteristik der jeweiligen baulichen Anlage beschrieben, welche wohn- oder nutzwertbestimmende Eigenschaften besitzt.

Datenbasis

Mehr als 1.500 Mietdaten aus dem Zeitraum 01.01.2024 – 30.11.2024 aus dem Landkreis Nordhausen und dem Kyffhäuserkreis bilden die Grundlage des Mietpreisspiegels 2024 für den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis.

Verifizierungssystem

Die Verifizierung der Mietspannen des Mietpreisspiegels für den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis erfolgt über eine dreistufige Systematik.

Stufe 1 – Fortlaufende Verifizierung

Anonymisierte Mietdaten werden mittels einer Mietdatensammlung ausgewertet.

Stufe 2 – Jährliche Verifizierung

Angebotsmieten werden jährlich ausgewertet und in einen Bezug zu den Mietspannen des Vorjahres sowie den Mietspannen des laufenden Mietspiegels gesetzt.

Stufe 3 – Zweijährige Verifizierung

Die dargestellten Mietspannen werden als Grundlage der Datenauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, des Katasterbereiches Artern, zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes genutzt. Eine Rückkoppelung der Daten erfolgt über die ebenfalls von dem Gutachterausschuss abgeleiteten regionalspezifischen Sachwertfaktoren.

Referenz

Im Jahr 2022 wurde der Wohnpreisspiegel 2020 in der Publikation „Sonstige Daten der Wertermittlung, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Umsatzberichte 2022“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Katasterbereich Artern, als Datengrundlage zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Wohnungseigentume und Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil unter 20 Prozent herangezogen.

Weblink: https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/berichte-zum-grundstuecksmarkt

Deckblatt der Publikation Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Umsatzberichte 2022

Bildquelle: © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen

Herausgeber

Name	Beruf | Qualifikation	Kontakt
Dipl.-Ing. (FH) Lutz Engelhardt	ENGELHARDT Immobilien-bewertung, Dipl.-Ing. (FH), Architekt & Sachverständiger für Immobilienbewertung	Wolfstraße 11 99734 Nordhausen Tel. (03631) 6513938
Dipl.-Ing. (FH) Karsten Bierwisch	Dipl.-Ing. (FH) & ö. b. u. v. Sachverständiger für Immobilienbewertung	Grimmelallee 57 99734 Nordhausen Tel. (03631) 982200
Dipl.-Ing. Michael Hentrich	Ingenieurbüro Hentrich, Dipl.-Ing. & ö. b. u. v. Sach-verständiger für Immobilien-bewertung	Schachtweg 23a 06567 Bad Frankenhausen Tel. (034671) 55970

Mitwirkende

Manuela Hardt	TRIGA Immobilien Manuela Hardt e. K.; Immobilien-maklerin & zertifizierte Immobilienbewerterin (IfS)	Töpferstr. 28 99734 Nordhausen Tel. (03631) 466566
Mitarbeiter*in	Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG Südharz)	Bochumer Str. 5 99734 Nordhausen Tel. (03631) 6970
Mitarbeiter*in	Städtische Wohnungsbau-gesellschaft mbH Nordhausen (SWG Nordhausen)	Geseniusstraße 3 99734 Nordhausen Tel. (03631) 9203
Mitarbeiter*in	Sollstedter Wohnungsbau-gesellschaft mbH (SWBG)	Halle-Kasseler-Straße 38 99759 Sollstedt Tel. (036338) 450960
Mitarbeiter*in	Seniorenwerk gemeinnützige Heimträgergesellschaft mbH	Stolberger Straße 20 99734 Nordhausen Tel. (03631) 46060

Anja Laude	Kreissparkasse Nordhausen; Immobilienmaklerin	Kornmarkt 9 99734 Nordhausen Tel. (03631) 4280
Ramona Verkouter	Kreissparkasse Nordhausen; Immobilienmaklerin	Kornmarkt 9 99734 Nordhausen Tel. (03631) 4280
Dipl.-Vermessungsingenieur (FH) Karsten Rische	Dipl.-Vermessungsingenieur & Sachverständiger für Immobilienbewertung	Lindenplatz 13 06571 Roßleben-Wiehe Tel. (0174) 1486630
Ramon Winker	Kyffhäusersparkasse Artern-Sondershausen, Immobilien-makler	Ferdinand-Schlufter-Str. 25 99706 Sondershausen Tel. (03632) 658245
Henry Hunger	H&H Verwaltungs-OHG, Hausverwalter	Ratstraße 4 06567 Bad Frankenhausen Tel. (034671) 76103
Olaf Schade	Olaf Schade Finanz- und Immobilienservice, Immobilienmakler	Damaschkestraße 58 99706 Sondershausen Tel. (03632) 667902

Impressum, Urheberrecht und Hinweise zum Copyright

Impressum: Die Verantwortlichkeit der Inhalte liegt bei den Herausgebern und Mitwirkenden. Als Ansprechpartner stehen Ihnen folgende Personen zur Verfügung:

Lutz Engelhardt, Wolfstraße 11, 99734 Nordhausen, Tel. (03631) 6513938

Karsten Bierwisch, Grimmelallee 57, 99734 Nordhausen, Tel. (03631) 982200

Michael Hentrich, Schachtweg 23a, 06567 Bad Frankenhausen, Tel. (034671) 55970

Website: https://mietpreisspiegel-ndh-kyf.de

Urheberrechtshinweis: Alle Rechte der Broschüre „Mietpreisspiegel 2024 für den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis“ sind für Lutz Engelhardt, Karsten Bierwisch und Michael Hentrich vorbehalten. Sämtliche Inhalte sind geschützt. Das Urheberrecht der Texte liegt bei Lutz Engelhardt, Karsten Bierwisch und Michael Hentrich; die Bilder bei Lutz Engelhardt und Michael Hentrich, die Grafiken bei Lutz Engelhardt, Karsten Bierwisch und Michael Hentrich. Das Urheberrecht der Grafiken der Werbeanzeigen liegt bei den darin genannten Personen bzw. Unternehmen.

Copyright: Die begründeten Rechte der Broschüre „**Mietpreisspiegel 2024 für den Landkreis Nordhausen und den Kyffhäuserkreis“**, insbesondere die Verwendung, die Entnahme oder die Vervielfältigung der Inhalte bleiben, auch bei auszugsweiser Verwertung, für die o. g. Verantwortlichen vorbehalten. Eine Vervielfältigung der Inhalte – auch von einzelnen Teilen (Datensätze, Texten, Bilder etc.) – ist nur im Einzelfall und in den Grenzen des deutschen Urheberrechtsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Werbung: Wenn auch Sie den jährlich neu erscheinenden Mietpreisspiegel unterstützen wollen, stehen Ihnen die Mitarbeiter des Büros Engelhardt, Wolfstraße 11, 99734 Nordhausen, Tel. (03631) 6513938 – bueromanager@engelhardt-bb.de, als Ansprechpartner zur Verfügung.

Bearbeitungsstand: Mieten: 11.12.2024 (Index A); Werbepartner: 11.12.2024

Bei der dargestellten Grafik handelt es sich um Werbung des Unterstützers bzw. Werbepartners des Mietpreisspiegels. Die Quelle bzw. das Urheberrecht an der Grafik liegt bei dem Unterstützer bzw. Werbepartner.