

Landkreis Cloppenburg

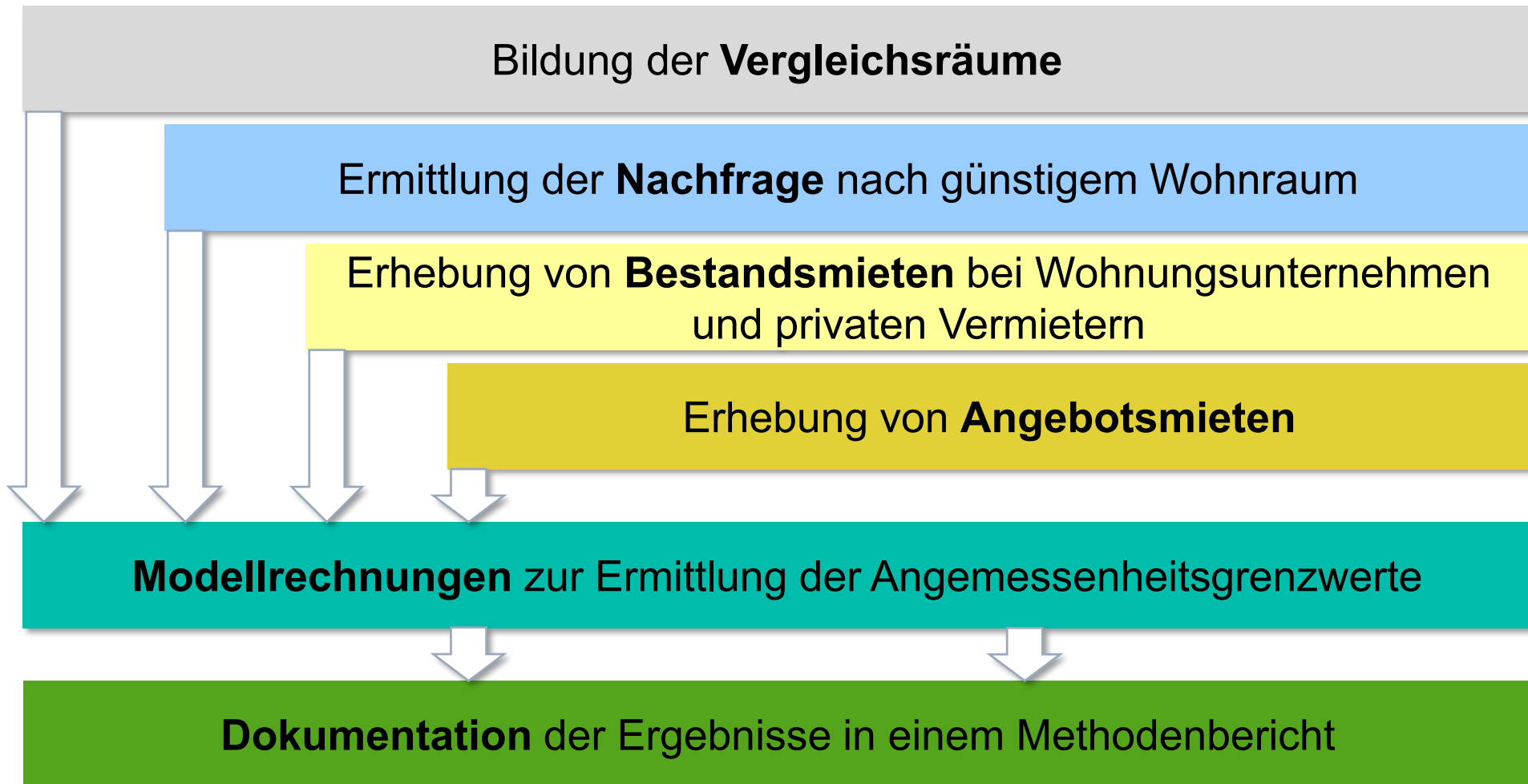
Kosten der Unterkunft 2026

11.06.2026

Von Florian Schweiger



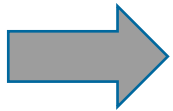
Vorgehen DOMUS Consult



Grundlagen



- Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der durch räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.
- Vergleichsraum ist zunächst Zuständigkeitsbereich des Jobcenters und kann zu unterteilen sein
- Kriterien: u.a. Räumliche Orientierung, Pendelbereiche, Nähe zu Ballungsräumen, Mietniveau

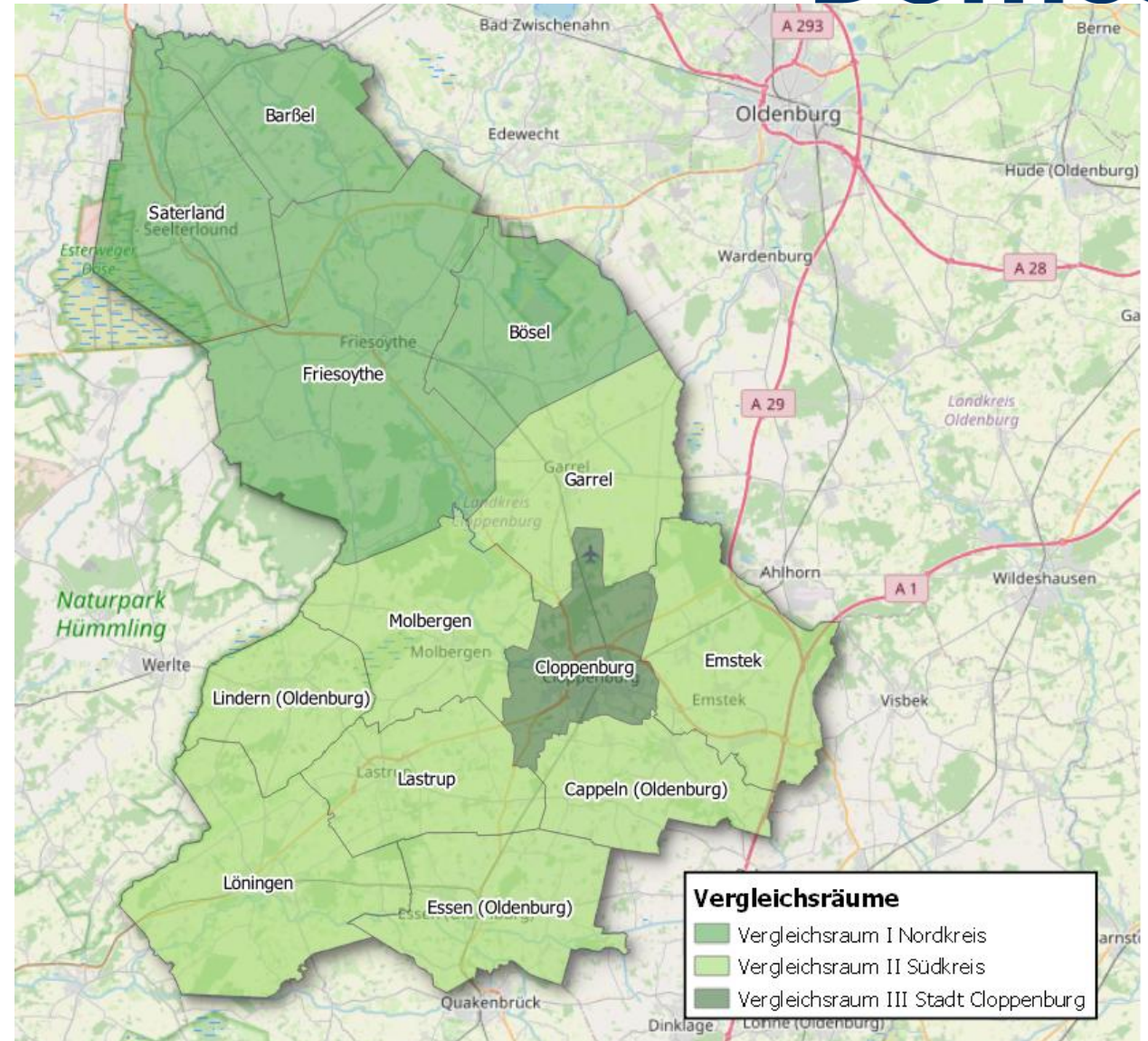


Drei Vergleichsräume im Landkreis Cloppenburg

- Nordkreis
- Südkreis
- Stadt Cloppenburg

Vergleichsräume - Landkreis Cloppenburg

- Mittelbereiche des BBSR sind die Basis der Vergleichsraumbildung
 - Zwei Mittelbereiche im Kreisgebiet
 - Mittelbereich Friesoythe
 - Mittelbereich Cloppenburg
- Trennung von Cloppenburg und Umland
 - Mietpreisunterschiede



Nachfrageanalyse

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	1.820	750	450	230	270	3.520
Wohngeldempfänger ²	930	500	300	610	1.080	3.420
Haushalte im SGB XII ²	1.070	430	100	60	50	1.710
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ³	140	40	30	20	40	270
Haushalte im AsylbLG ²	3.870	3.830	1.960	1.730	1.160	12.550
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	7.830	5.550	2.840	2.650	2.600	21.470
Haushalte insgesamt ⁴	21.520	21.320	10.890	9.640	6.450	69.810
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	36%	26%	26%	27%	40%	31%

Quellen:

1 Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2025

2 Landkreis Cloppenburg, Stand März 2026

3 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2024), quotiert nach Haushaltsverteilung

4 Zensus 2022

Erhebung von Bestandsmieten

Rücklauf von institutionellen Vermietern

- 13 Unternehmen angefragt – 5 Unternehmen beteiligt (wie 2022)
- 718 Datensätze erhalten

Rücklauf von privaten Vermietern

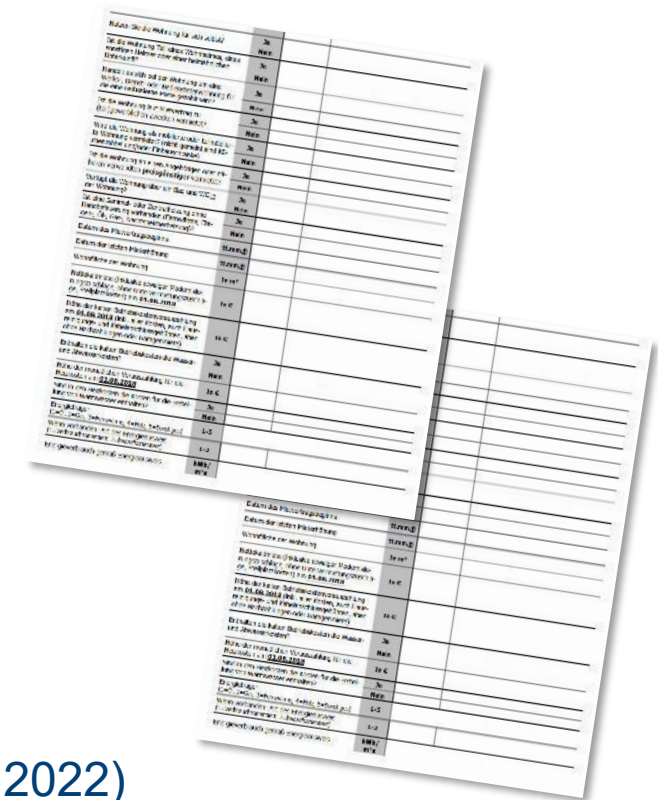
- 8.977 Anschreiben versendet (Vollerhebung)
- 2.261 Datensätze erhalten

Rücklauf insgesamt:

- 2.979 Datensätze
- 1.820 Datensätze können verwendet werden

Der Landkreis Cloppenburg verfügt über **28.356** Mietwohnungen (Zensus 2022)

- 11 % des Mietwohnungsbestandes wurden erhoben (vor Bereinigung)



Erhebung von Angebotsmieten

Erfassung der veröffentlichten Mietangebote

- Immobilienbörsen und Internetportale
- Erfassung über 12 Monate
- Erfassungszeitraum: 01.04.2025 bis 31.03.2026
- Zusätzliche Erfassung von Großvermietern

Anzeigen verwendet 1.692



Überblick Rücklauf Mieten

LK CLOPPENBURG	25 - 53 m ²	53 – 63 m ²	63 - 75 m ²	75 – 85 m ²	85 - 95 m ²	Gesamt
Bestandsmieten ¹	349	419	352	422	278	1.820
Neuvertragsmieten ^{1,2}	94	94	105	100	68	461
Angebotsmieten ^{1,3}	219	307	459	394	313	1.692

¹ Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 95 m².

² Neuvertragsmieten im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 01.04.2026. (Teilmenge der Bestandsmieten)

³ Angebotsmieten im Zeitraum vom 01.04.2025 bis 31.03.2026.

Relevante Bestandsmieten nach Vermietertyp

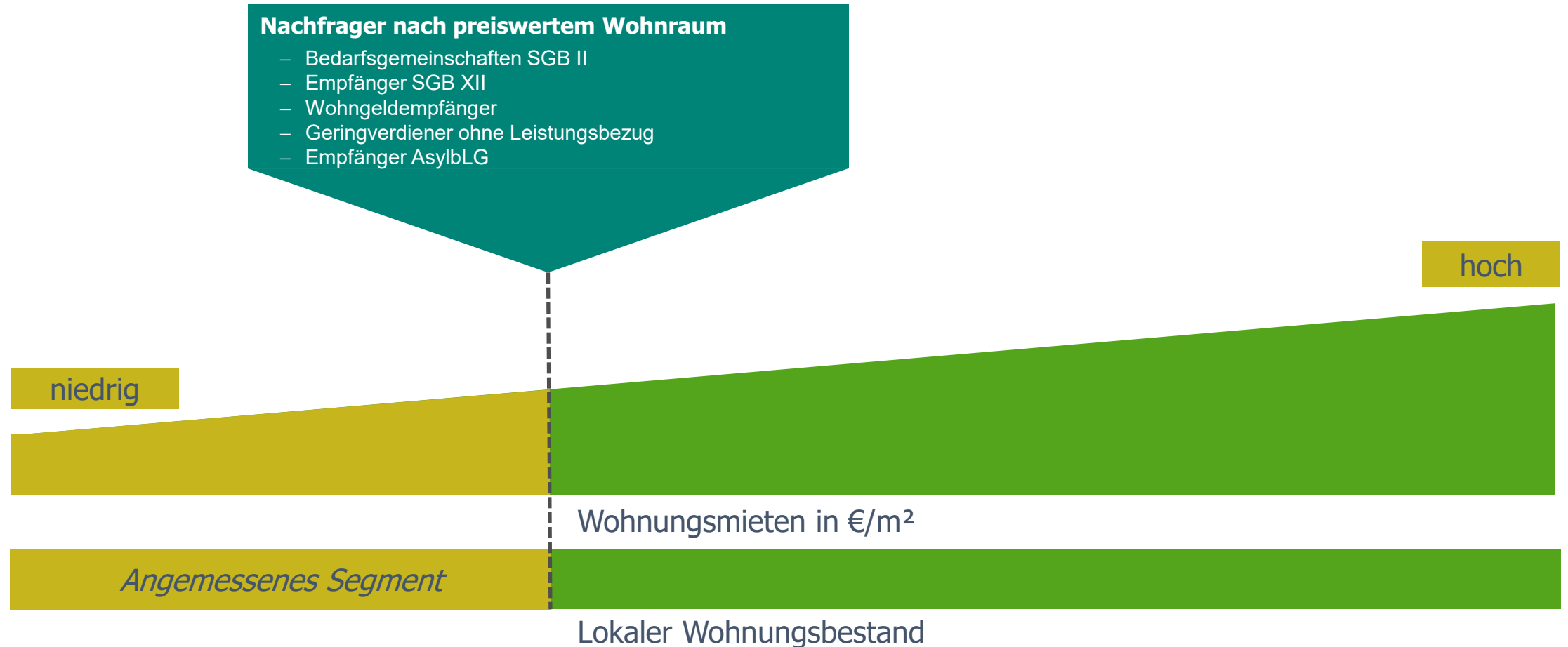
LK CLOPPENBURG		25 - 53 m²	53 – 63 m²	63 - 75 m²	75 – 85 m²	85 - 95 m²	Gesamt
Nordkreis ¹	Private Vermieter	55	79	85	139	83	441
	Institutionelle Vermieter	32	43	14	10	9	108
	Gesamt	87	122	99	149	92	549
Südkreis ¹	Private Vermieter	52	73	98	115	91	429
	Institutionelle Vermieter	72	72	29	8	0	181
	Gesamt	124	145	127	123	91	610
Stadt Cloppenburg ¹	Private Vermieter	42	60	69	83	58	312
	Institutionelle Vermieter	94	87	53	63	33	330
	Gesamt	136	147	122	146	91	642

¹ Fallzahlen, Wohnungsgrößen 25 bis 95 m² nach Extremwertkappung.
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Cloppenburg 2026

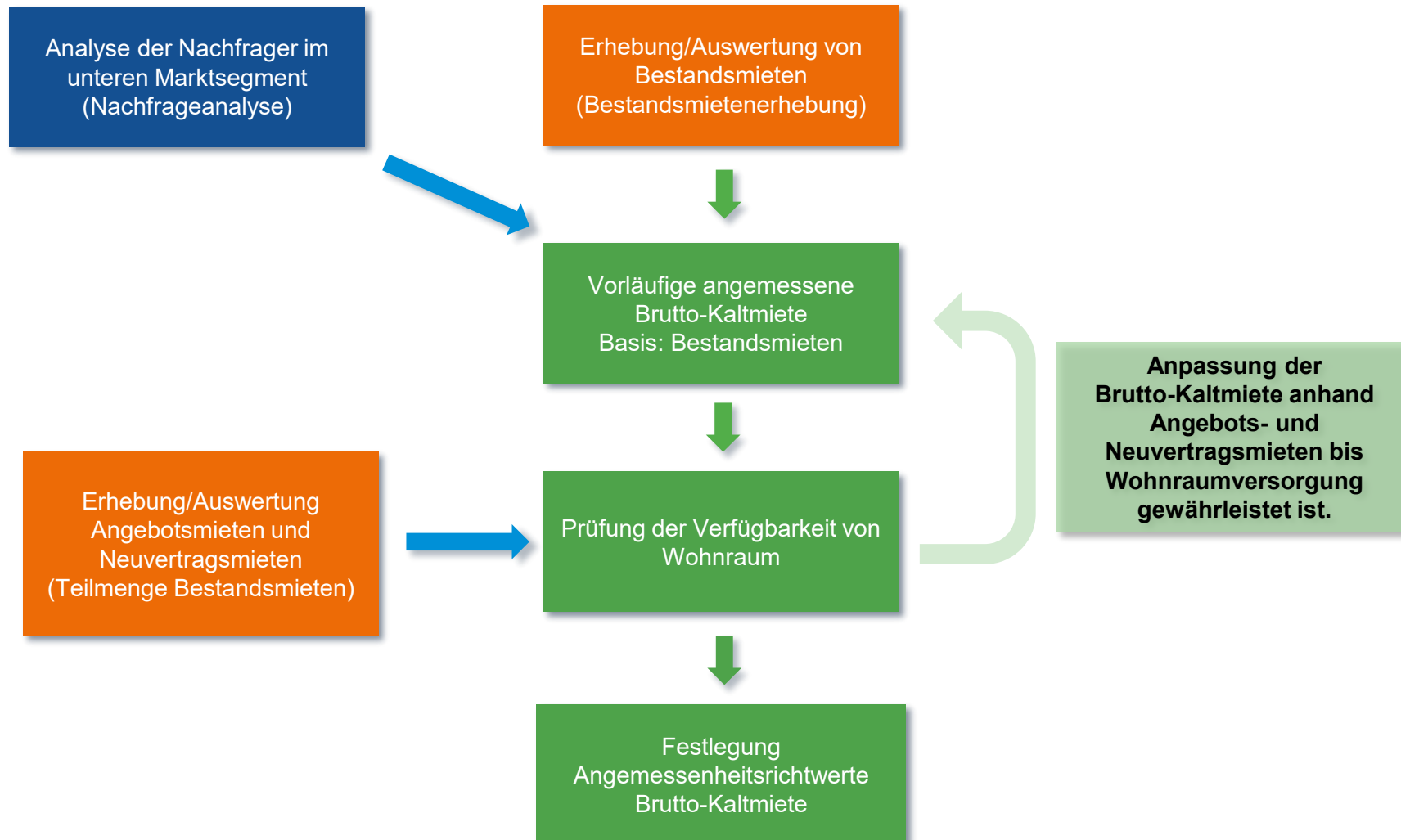
Auswertung



Vorläufige Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Iteratives Verfahren der Richtwertermittlung



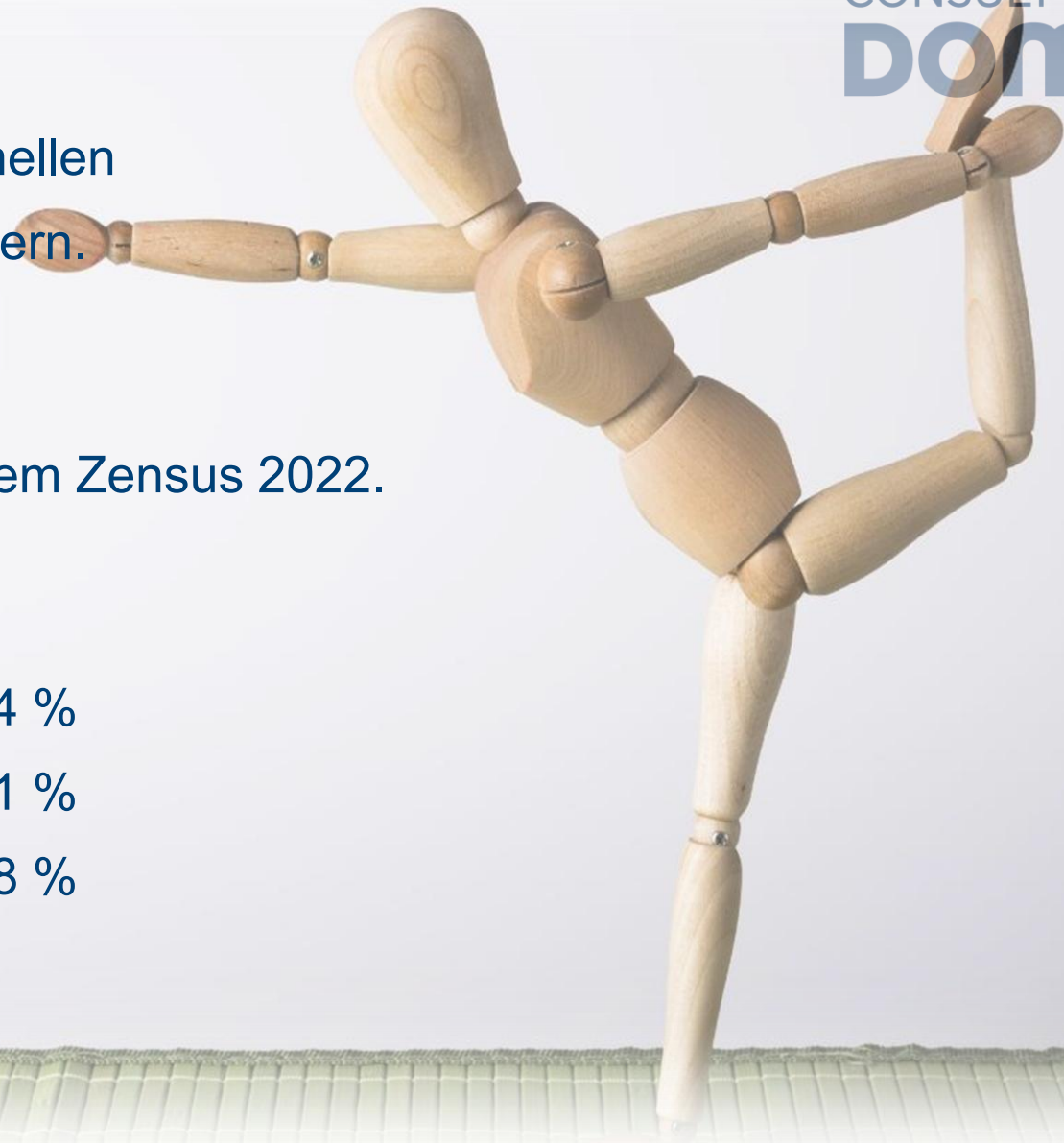
Prämissen der Richtwertermittlung

- Perzentil nicht unterhalb der ermittelten Nachfrage je Größenklasse
- Angebots- und Neuvertragsmieten sind in ausreichendem Maß anmietbar
 - 20 % anmietbare Angebote bezogen auf den Produktpreis
 - Leichte Unterschreitung möglich, wenn Anmietbarkeit bei Neuvertragsmieten über 50 %
 - Mindestens 5 % Anmietbarkeit bezogen auf den Quadratmeter
 - Anmietbarkeit in unterschiedlichen Bereichen des Vergleichsraumes
 - Keine Absenkung zu bisherigen Richtwerten

Gewichtung

- Höherer Anteil von Daten von institutionellen Vermietern gegenüber privaten Vermietern.
- Gewichtung anhand der Eigentumsverhältnisse entsprechend dem Zensus 2022.
- Gewichtungsfaktor private Vermieter:

Vergleichsraum Nordkreis	94 %
Vergleichsraum Südkreis	91 %
Vergleichsraum Stadt Cloppenburg	88 %



Ergebnisse



Perzentilermittlung

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nachfrageranalyse	36%	26%	26%	27%	40%
Nordkreis	45%	50%	55%	65%	50%
Südkreis	40%	70%	55%	65%	60%
Stadt Cloppenburg	50%	45%	65%	80%	75%

Netto-Kaltmiete in €/m²

NETTO-KALTMIETE		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nordkreis	Private Vermieter	7,25	7,46	6,93	7,50	7,30
	Institutionelle Vermieter	5,41	5,36	6,93	5,37	6,48
	Gesamt	7,14	7,33	6,93	7,37	7,25
Südkreis	Private Vermieter	7,44	7,68	7,40	7,36	7,04
	Institutionelle Vermieter	5,56	5,90	5,74	5,36	- ¹
	Gesamt	7,27	7,52	7,25	7,18	7,04
Stadt Cloppenburg	Private Vermieter	8,65	8,16	8,46	7,79	7,54
	Institutionelle Vermieter	5,92	5,99	5,50	5,71	6,34
	Gesamt	8,32	7,90	8,10	7,54	7,40

¹ Es liegen keine Daten von institutionellen Vermietern vor
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Cloppenburg 2026

Kalte Betriebskosten in €/m²

KALTE BETRIEBSKOSTEN	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nordkreis	1,67	1,61	1,46	1,30	1,12
Südkreis	1,22	1,27	1,20	1,28	1,16
Stadt Cloppenburg	1,55	1,87	1,36	1,26	1,09

Brutto-Kaltniete in €/m²

BRUTTO-KALTMIETE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nordkreis	8,81	8,94	8,39	8,67	8,37
Südkreis	8,49	8,79	8,45	8,46	8,20
Stadt Cloppenburg	9,87	9,77	9,46	8,80	8,49

Richtwerte – Brutto-Kaltmiete (Produkt)

BRUTTO-KALTMIETE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nordkreis	466,93	563,22	629,25	736,95	795,15
Südkreis	449,97	553,77	633,75	719,10	779,00
Stadt Cloppenburg	523,11	615,51	709,50	748,00	806,55

Richtwerte und Verfügbarkeit¹

VERGLEICHS- RAUM	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV
Nordkreis	466,93	21%	50%	563,22	20%	37%	629,25	20%	42%	736,95	22%	55%	795,15	26%	45%
Südkreis	449,97	34%	57%	553,77	30%	65%	633,75	20%	39%	719,10	25%	50%	779,00	28%	29%
Stadt Cloppenburg	523,11	50%	71%	615,51	25%	43%	709,50	22%	75%	748,00	19%	51%	806,55	27%	63%

¹ Anteil der erfassten Angebote (AM) und Neuvertragsmieten (NV), die zum ermittelten Richtwert anmietbar sind.
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Cloppenburg 2026

Vergleich bisherige Werte

VERGLEICHS- RAUM	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2026	bisher	%	2026	bisher	%	2026	bisher	%	2026	bisher	%	2026	bisher	%
Nordkreis	466,93	442,55	5,5%	563,22	518,49	8,6%	629,25	588,00	7,0%	736,95	731,85	0,7%	795,15	777,10	2,3%
Südkreis	449,97	430,89	4,4%	553,77	546,21	1,4%	633,75	621,00	2,1%	719,10	690,20	4,2%	779,00	727,70	7,0%
Stadt Cloppenburg	523,11	509,86	2,6%	615,51	570,15	8,0%	709,50	687,00	3,3%	748,00	707,20	5,8%	806,55	797,05	1,2%

Vergleich zu Wohngeld 2025 +10%

VERGLEICHS- RAUM	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2025	WoGG	%	2025	WoGG	%	2025	WoGG	%	2025	WoGG	%	2025	WoGG	%
Nordkreis	466,93	397,10	17,6%	563,22	480,70	17,2%	629,25	573,10	9,8%	736,95	668,80	10,2%	795,15	763,40	4,2%
Südkreis	449,97	397,10	13,3%	553,77	480,70	15,2%	633,75	573,10	10,6%	719,10	668,80	7,5%	779,00	763,40	2,0%
Stadt Cloppenburg	523,11	448,80	16,6%	615,51	542,30	13,5%	709,50	645,70	9,9%	748,00	754,60	-0,9%	806,55	860,20	-6,2%

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Wohnungs- und Immobilienwirtschaftsberatung

Gasstraße 16 · 22761 Hamburg

www.domusconsult.de