Mietspiegel 2027/2028

für Altbauwohnungen
und freifinanzierte Neubauwohnungen
im Stadtgebiet Oelde

Stand: 01.01.2027

Herausgeber:

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
Marktstraße 5, 33602 Bielefeld
Telefon: 0521 / 56055-0
oder
Geschäftsstelle Ahlen
Oststraße 12
59227 Ahlen
Telefon: 02382 / 760099-7
Internetadresse: www.mieterbund-owl.de

Haus und Grund Oelde e.V.
Warendorfer Str. 61, 59302 Oelde
Telefon: 0 25 22 / 61091

Die Stadt Oelde stimmt dieser Vereinbarung zu.

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Fachdienst Liegenschaften
Ratsstiege 1, 59302 Oelde
Telefon: 0 25 22 / 72 231 und 72 244
Internetadresse: www.oelde.de

1. Allgemein

Der Mietspiegel dient insbesondere dem Zweck, Mietern und Vermietern eine Möglichkeit zu geben, im Rahmen ortsüblicher Mieten in eigener Verantwortung eine für beide Seiten angemessene Miete je nach Lage, Ausstattung, Größe und Baujahr der Wohnung oder des Gebäudes zu vereinbaren.
Der in der Tabelle angegebene Mietpreis weist lediglich die Mietpreissituation im Gebiet der Stadt Oelde aus.

Die Werte beziehen sich auf Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.
Der Mietspiegel ist daher auf Mieteinfamilienhäuser, Reihenhäuser und ver mietete Einliegerwohnungen nur bedingt anwendbar.
Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

2. Ortsübliche Vergleichsmiete in EURO/m²/Monat

(Kaltmieten ohne Betriebskosten)

Baujahr	Standardwohnung	Durchschnitt
bis 1975	4,03 - 5,76 €	4,90 €
1975 - 1985	5,52 - 6,21 €	5,87 €
1986 - 1995	5,73 - 7,45 €	6,59 €
1996 - 2005	6,22 - 7,65 €	6,93 €
2006 - 2011	7,00 - 8,10 €	7,55 €
2011 - 2017	7,49 - 9,06 €	8,27 €
2018 - 2022	7,62 - 9,36 €	8,48 €
ab 2023	9,24 - 9,82 €	9,53 €

3. Miete

Die Tabellenwerte geben die reine Nettomiete an, d. h. die Kaltmiete ohne jegliche Betriebskosten. Zu den Betriebskosten gehören u. a. Grundsteuer, Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr. Die vollständige Aufstellung der Betriebskosten ist § 2 der Betriebskostenverordnung zu entnehmen.
Es werden acht Baujahresgruppen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder ggf. einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung.

4. Standardwohnung

Die Mietpreisspannen beziehen sich auf unmöblierte Wohnungen in mittlerer Wohnlage, die ein Bad oder Dusche, WC (in einer abgeschlossenen Wohnung), Balkon/Terrasse oder Loggia besitzen. Außerdem sind sie mit einer Sammel- bzw. Etagenheizung und Isolierverglasung ausgestattet.
Ist diese Ausstattung nicht vollständig vorhanden, kann die angegebene Mietpreisspanne um bis zu 10 % unterschritten werden.

5. Zusätzliche Ausstattungsmerkmale

Bei Vorliegen zusätzlicher Ausstattungen kann der Mietpreis den vorgegebenen Rahmen übersteigen. Dies sind z. B.

- zusätzliches WC (Gäste-WC)
- Barrierefreiheit
- Terrasse
- alleinige Nutzung eines Gartenanteils
- hochwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett oder Marmor)
- Kellerräume, separate Wasch- und Trockenräume
- Fahrstuhl
- Fußbodenheizung
- Bereitstellung von Wallboxen
- Mieterstromanlagen (Solar)
- Smart-Home-Installation
- Energieausweis mit einem Energieverbauchskennwert unter 125 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeterfläche
-

Die Ausstattungsmerkmale können nur Berücksichtigung finden, wenn sie vom Vermieter gestellt werden.

Verfügt eine Standardwohnung über zwei zusätzliche Ausstattungsmerkmale, ist ein Aufschlag von bis zu 5 % möglich. Bei mehr als vier zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen kann der Mietwert um weitere 10 % erhöht werden.

6. Beurteilung einer Wohnung

Innerhalb der Mietpreisspanne sind die Merkmale einer Wohnung zu berücksichtigen. Entscheidende Kriterien sind z. B.

- **Anzahl der Wohnungen im Hause**

- **Lage der Wohnung**
  Erd- oder Obergeschoss, Dachgeschoss

- **Grundrissgestaltung**
  Aufteilung der Wohnung, Verhältnis von Nebenräumen zu Haupträumen

- **Zustand**
  Baulicher Zustand der Wohnung und Unterhaltung der Wohnung, des Treppenhauses, der Fassade, etc.

7. Wohnlagen

Die Tabellenwerte geben die Mieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage an.

Für Wohnungen in einfacher Wohnlage ist ein Abschlag bis zu 5 % des jeweiligen Tabellenwertes möglich.

Für Wohnungen in guter Wohnlage ist ein Zuschlag von bis zu 5 % des jeweiligen Tabellenwertes möglich.

Für die Beurteilung der Wohnlage müssen nachfolgend genannte oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen:

1. **Einfache Wohnlage**

- starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen
- Nähe zu Industrie- und Gewerbebetrieben
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden etc. sind schlecht erreichbar
- wenige Erholungs- und Grünflächen

2. **Mittlere Wohnlage**

- die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile
- zumeist dichte Bebauung
- keine besondere Geruchs- und Lärmbeeinträchtigung
- Frei- und Grünflächen gleichen den Nachteil von starkem Verkehrsaufkommen aus

3. **Gute Wohnlage**

- aufgelockerte Bebauung
- Durchgrünung des Wohngebietes
- überwiegend Anliegerverkehr
- gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten
- gute Verkehrsverbindungen

8. Zu- und Abschläge

1. Bei Wohnungen unter 50 m² ist ein Zuschlag bis 25 % möglich. Bei Wohnungen über 90 m² ist ein Abschlag bis 25 % auf die Anzahl der Quadratmeter möglich, die 90 m² Gesamtgröße übersteigen.

2. Bei Wohnungen in den Ortsteilen Lette und Sünninghausen ist wegen der Entfernung zum Stadtzentrum ein Abschlag bis zu 10 % gerechtfertigt.
Ein Abschlag für Stromberg i. H. v. 10 % ist aufgrund besserer Infrastruktur nicht angemessen. Hier ist ein Abschlag von bis zu 5 % gerechtfertigt.

9. Umfassende Modernisierung für die Einordnung in eine neue Baualtersklasse

Wird eine Wohnung nachträglich umfassend modernisiert, kann die Einstufung in die Baualtersklasse in Betracht kommen, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht.

Als Orientierungsgröße für eine „umfassende" Modernisierung kann die Erreichung des KfW 70 Standards angesehen werden. Um diesen Wert für KfW 70 zu erreichen, stehen den Sanierern bzw. Vermietern mehrere Möglichkeiten zur Auswahl. So können sie entweder eine Gebäudedämmung vornehmen, oder moderne Fenster (Dreifachverglasung) und wärmedämmende Türen einbauen. Eine weitere Möglichkeit bildet der Einsatz effizienter Heizsysteme ab (z. B. Luftwasser-Wärmepumpe, Erdwärme oder Pelletheizung). Die Bestätigung des Erreichens des KfW 70 Standards, insbesondere für den Mieter, hat durch eine Fachkraft, z. B. Energieberater oder Architekt, schriftlich zu erfolgen.

10. Laufzeit und Fortschreibung

Der Mietspiegel hat Gültigkeit bis zum 31.12.2028 und soll alle 2 Jahre der Marktentwicklung angepasst werden. Die Daten beruhen u.a. auf Erfahrungs- und Vergleichswerten.

Oelde, 16.11.2026

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.

Joachim Knollmann

Haus und Grund Oelde e.V.

Paul Wiegelmann

Dieser Mietspiegel wurde vom Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V. und Haus und Grund Oelde e.V. verhandelt. Die Stadt Oelde stimmt dieser Vereinbarung zu.

Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin

Karin Rodeheger