

8. Zu- und Abschläge

1. Bei Wohnungen unter 50 m² ist ein Zuschlag bis zu 25 % möglich. Bei Wohnungen über 90 m² ist ein Abschlag bis zu 25 % auf die Anzahl der Quadratmeter möglich, die 90 m² Gesamtgröße übersteigen.
2. Bei Wohnungen in den Ortsteilen Lette, Sünninghausen und Stromberg ist wegen der Entfernung zum Stadtzentrum ein Abschlag bis zu 10 % gerechtfertigt.

9. Umfassende Modernisierung

Wird eine Wohnung nachträglich umfassend modernisiert, z.B. Bad, hochwertige Bodenbeläge, Heizung, Elektroinstallation und Fenster, kann die Einstufung bis maximal in die übernächste Baualtersklasse erfolgen. Wurden nur zwei der genannten Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, ist maximal eine Einstufung in die nächsthöhere Baualtersklasse möglich.

Diese Möglichkeit besteht nicht, wenn der Vermieter wegen der Maßnahmen nach Absatz 1 von der Möglichkeit einer Modernisierungsmieterhöhung im Sinne der §§ 559 ff BGB Gebrauch gemacht hat.

Laufzeit & Fortschreibung

Der Mietspiegel hat Gültigkeit bis zum 31.12.2022 und soll alle 3 Jahre der Marktentwicklung angepasst werden. Die Daten beruhen u.a. auf Erfahrungs- und Vergleichswerten.

Herausgeber

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.

Marktstraße 5
33602 Bielefeld
Telefon: 0521 / 56055-0
oder
Geschäftsstelle Ahlen
Oststraße 12
59227 Ahlen
Tel. 02382 / 760099-7
www.mieterbund-owl.de

Haus und Grund Oelde e.V.

Warendorfer Str. 61
59302 Oelde
Telefon: 0 25 22 / 61091

Stadt Oelde

Der Bürgermeister
Fachdienst Liegenschaften
Ratsstiege 1
59302 Oelde
Telefon: 0 25 22 / 72 231 und 72 244
www.oelde.de

MIETSPIEGEL 2019-2022



**für Altbauwohnungen und
freifinanzierte Neubauwohnungen
im Stadtgebiet Oelde**

Stand: 01.09.2019

1. Allgemeines

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 auf Mieteinfamilienhäuser und vermietete Einliegerwohnungen nur bedingt anwendbar.

2. Ortsübliche Vergleichsmiete

in Euro/qm/Monat (Kaltmiete ohne Betriebskosten)

Baujahr	Standardwohnung		
bis 1960	2,80 €	-	4,00 €
1961 – 1970	4,00 €	-	4,50 €
1971 – 1980	4,15 €	-	5,40 €
1981 – 1990	4,80 €	-	5,90 €
1991 – 2000	5,80 €	-	6,70 €
2001 – 2010	6,20 €	-	7,50 €
2011 – 2017	6,60 €	-	8,10 €
ab 2018	8,00 €	-	8,50 €

3. Miete

Es werden acht Baujahresgruppen unterschieden. Die Tabellenwerte geben die reine Nettomiete an, d.h. die Kaltmiete ohne jegliche Betriebskosten. Zu den Betriebskosten gehören u.a. Grundsteuer, Frischwasser, Entwässerungsgebühren, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr.

Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder ggf. einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung.

4. Standardwohnung

Die Mietpreisspannen beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer Wohnlage, die ein Bad oder Dusche, WC, Balkon oder Loggia besitzen. Außerdem sind sie mit einer Sammelheizung und Isolierverglasung ausgestattet.

Ist diese Ausstattung nicht vorhanden, kann die angegebene Mietpreisspanne unterschritten werden.

5. Zusätzliche Ausstattungsmerkmale

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

- zusätzliches WC
- Barrierefreiheit
- Terrasse / Garten
- hochwertiger Bodenbelag
- Fahrstuhl
- Fußbodenheizung

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

Einfache Wohnlage:

- starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen
- Gewerbenähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden etc. sind schlecht erreichbar

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

Gute Wohnlage:

- Aufgelockerte Bebauung
- Durchgrünung des Wohngebietes
- Überwiegend Anliegerverkehr
- Gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und gute Verkehrsverbindungen