Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin

Stadt Oelde | Die Bürgermeisterin | 59299 Oelde

Haus und Grund Oelde e.V.
Warendorfer Straße 61
59302 Oelde

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e.V.
Marktstraße 5
33602 Bielefeld

Fachdienst	Beteiligungsmanagement/ 020/ FD 300
Auskunft erteilt	Stefanie Bathe-Funke
Zimmer	220
Telefon	02522-72-249
E-Mail	Stefanie.bathe-funke@oelde.de
Ihr Zeichen	
Ihr Schreiben vom	
Mein Zeichen	FD 300/62-7 Mietspiegel
Datum	27.10.2025

Mietspiegel für die Stadt Oelde ab 2027

Sehr geehrte Frau Nagel,
sehr geehrte Frau Hunig,
sehr geehrter Herr Wiegelmann,

vielen Dank für Ihre Schreiben und die darin geäußerten Hinweise, Bedenken und Unterstützungsvorschläge. Wir schätzen Ihr Engagement für einen transparenten und fairen Mietwohnungsmarkt in Oelde und haben Ihre Argumente sorgfältig abgewogen. Den Gesprächsvermerk zu unserem Termin vom 31.07.2025 habe ich auf Ihren Wunsch, Herr Wiegelmann, beigefügt.

Warum die Stadt Oelde an der Entscheidung festhält liegt insbesondere an der Haushaltslage und der Priorisierung der kommunalen Aufgaben. Die Stadt ist zurzeit gehalten, wirksame Konsolidierungsmaßnahmen umzusetzen. Die Erstellung, Fortschreibung und regelmäßige Validierung eines Mietspiegels – insbesondere eines qualifizierten – verursacht dauerhaft erhebliche Kosten.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss des Kreises Warendorf liegen die Kosten für einen qualifizierten Mietspiegel bei rund 40.000 € inkl. MwSt. Zudem müssten die Vorgaben des öffentlichen Vergaberechts eingehalten werden. Es wären erhebliche interne Kapazitäten für Organisation, Kommunikation, Datenmanagement, Datenschutz und Qualitätssicherung erforderlich, die derzeit nicht zur Verfügung stehen. Auch für einen einfachen Mietspiegel wären neben Sachkosten eine fachlich belastbare Datenerhebung und -auswertung zu organisieren; hierfür fehlen uns aktuell sowohl Personal als auch das notwendige Know-how in der Tiefe.

Rathaus
Ratsstiege 1 | 59302 Oelde

Zentrale Postadresse für alle Dienstsitze
Ratsstiege 1 | 59302 Oelde

Externer Dienstsitz
Bahnhofstraße 29 | 59302 Oelde
Fachdienst Jugendamt
Fachdienst Schule, Bildung, Sport
Stabsstelle Rechnungsprüfung
Stabsstelle Gleichstellung

Kontakt
Telefon (0 25 22) 72-0
Bürgerbüro (0 25 22) 72-1 20
Telefax (0 25 22) 72-4 60
E-Mail online@oelde.de
Internet www.oelde.de

Öffnungszeiten Verwaltung
Montag-Freitag 8.00-12.00
Dienstag 14.00-16.00
Donnerstag 14.00-18.00

Öffnungszeiten Bürgerbüro und InfoService
Montag-Freitag 8.00-12.00
Dienstag 14.00-17.00
Donnerstag 14.00-18.00
Am 1. und 3. Samstag 10.00-12.00

Bankverbindungen
Sparkasse Münsterland Ost
IBAN DE52 4005 0150 0042 0019 66
BIC WELADED1MST
Volksbank im Münsterland eG
IBAN DE29 4036 1906 7333 4950 00
BIC GENODEM1IBB

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE75ZZZ00000040426

Ihre rechtlichen Hinweise zum Grundstücksmarktbericht (GMB) sind zutreffend. Der GMB bildet kein zulässiges Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 BGB für Mieterhöhungsverlangen. Ein qualifizierter Mietspiegel hat eine höhere Beweiskraft und wird vor Gericht als Vermutung für die Richtigkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete anerkannt, während der einfach Mietspiegel den Gerichten allerdings auch nur lediglich als Orientierungshilfe dient. In jedem Fall kann der GMB beiden Parteien einen ersten Anhaltspunkt bieten und zu einer Einigung verhelfen. Schließlich endet nicht jede Vereinbarung über den Mietzins in einem Gerichtsstreit. Mietparteien können weiterhin die gesetzlich vorgesehenen Begründungsmittel nutzen (insb. Benennung von drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten). Gerne ist die Stadt Oelde auch bereit, für die Mietparteien relevante Informationen und Praxishinweise zum Thema auf der städtischen Homepage zu veröffentlichen und neutrale Anlaufstellen (Schiedsperson / Beratung) zu benennen.

Festzuhalten bleibt, dass für Oelde – anders als etwa in Ahlen – keine gesetzliche Pflicht zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Rückmeldungen aus Nachbarkommunen (z. B. Warendorf) zeigen, dass Mietspiegel – unabhängig von ihrer fachlichen Qualität – teilweise als „Mietentreiber" wahrgenommen werden. Dies ist in der aktuellen Lage ein weiterer Gesichtspunkt, den wir berücksichtigen müssen. Außer Warendorf hat keine der kreisangehörigen Kommunen freiwillig einen qualifizierten Mietspiegel erstellt.

Wir danken ausdrücklich für die Bereitschaft von Mieterbund und Haus & Grund, sich finanziell (jeweils ca. 2.000 €) und personell einzubringen. Gleichwohl blieben auch mit Ihrer Begleitung personelle Ressourcen für Koordination, Qualitätssicherung und Verantwortung bei der Stadt, die aktuell nicht verfügbar sind.

Wir teilen die Einschätzung, dass eine gemeinsame Lösung (z. B. kreisweit oder mit Nachbarkommunen) aus fachlicher und finanzieller Sicht sinnvoll sein kann. Sollte der Kreis eine koordinierte, standardisierte Lösung mit angemessener Kostenverteilung und externer Durchführung anbieten, wird die Stadt Oelde eine Teilnahme ergebnisoffen und zügig prüfen.

Wir haben Verständnis dafür, dass Sie diese Entscheidung kritisch sehen. Gleichwohl bitten wir um Verständnis, dass die Stadt Oelde aus den dargelegten Gründen an der Entscheidung festhält, ab dem 01.01.2027 keinen Mietspiegel zu erstellen. Zugleich bleiben wir gern im Gespräch, insbesondere, wenn sich realistische, rechtssichere und finanzierbare Kooperationsmodelle ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

S. Pingel

Sonja Pingel