



Mietspiegel

des Landkreises Altenkirchen

für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet
des Landkreises Altenkirchen
Stand: 01.07.2014



Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Landrates	Seite 2
I. Erläuterungen zum Mietspiegel	
1. Allgemeines	Seite 3
II. Aufbau und Anwendung des Mietspiegels	
1. Systematik	Seite 4
2. Bestimmung der Wohnqualitätsstufe mit Punktesystem	Seite 6
3. Einteilung in Baualterklassen und Wohnqualitätsstufen	Seite 7
4. Berücksichtigung der Wohnungsgrößen	Seite 8
5. Zuordnung der Gemeinde/Stadt zu einer Bandbreite	Seite 9
III. Berechnungsbeispiel und weitere Hinweise	
1. Anwendungsbeispiel	Seite 10
2. Beteiligte Stellen	Seite 11

Herausgeber:

Kreisverwaltung Altenkirchen
Abteilung Finanzen und Schulen, Kulturelle Einrichtungen,
außerschulische Bildung
Referat Kreisstraßen und Bauverwaltung
Parkstraße 1
57610 Altenkirchen

Vorwort

Fortschreibung des Mietspiegels für den Landkreis Altenkirchen



Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit dem vorliegenden Mietspiegel für den Kreis Altenkirchen erhalten Sie eine aktuelle Übersicht der Mieten in den Gemeinden und Städten unseres Landkreises. Er verschafft Ihnen einen Marktüberblick und macht das Mietpreisgefüge transparent.

Der Mietspiegel stellt eine Fortschreibung des Mietspiegels von 2010 dar, der in seiner Erstfassung bereits 1986 veröffentlicht wurde. Die Interessenvertreter der Haus und Grundeigentümer und der Mieter haben in einer Sitzung am 08.05.2014 den Mietspiegel anerkannt.

Mit dem Mietspiegel verfügen sowohl Miet- als auch Vermietparteien über eine sichere Grundlage und einen fundierten Orientierungsrahmen, um die Frage nach einer angemessenen Miethöhe beantworten zu können.

Die Ausarbeitung wurde in bewährter Weise von einem Gremium übernommen, das aus Vertretern der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltungen, der Stadtverwaltung Herdorf, des Mieterbundes, der Haus- und Grundeigentümergevereine und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Vermessungs- und Katasteramt Wissen besteht.

Sofern Sie weitere Fragen zum Mietspiegel haben sollten, wenden Sie sich bitte an die vorgenannten Dienststellen und die genannten Interessenverbände. Die Adressen finden Sie auf Seite 11.

Auf der Internetseite der Kreisverwaltung (www.kreis-altenkirchen.de) können Sie den Mietspiegel gebührenfrei einsehen und als PDF-Datei herunterladen. Auch in gedruckter Form ist er bei den beteiligten Stellen erhältlich.

Ich bin davon überzeugt, dass der Mietspiegel als zuverlässige Entscheidungshilfe und Informationsquelle gleichermaßen zum Erhalt der notwendigen Transparenz und des Rechtsfriedens beitragen wird.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Michael Lieber". The signature is written in a cursive style and is positioned above the printed name and title.

Michael Lieber
Landrat

I. Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Allgemeines

Der vorliegende Mietspiegel soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, im Rahmen üblicher Mieten in eigener Verantwortung eine für beide Teile angemessene Miete zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist nicht als Mietpreisfestsetzung zu verstehen, sondern weist **Richtwerte** aus, an denen sich die beteiligten Vertragsparteien/Interessengruppen orientieren können. Die angeführten Mietsätze (in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat) entsprechen der Mietpreissituation in den Gemeinden und Städten des Landkreises Altenkirchen.

Der Mietspiegel gilt für frei finanzierte, nicht preisgebundene Wohnungen, nicht für die mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues oder für gewerblich/teilgewerblich genutzte Objekte. Erfasst werden Normalwohnungen, die als Regelfall gelten und hinsichtlich ihrer Ausstattung z. B. über Bad/Dusche und Heizung verfügen.

Bei den ausgewiesenen Mietsätzen handelt es sich um Netto-Kaltmieten (ohne Betriebskosten, ohne Heiz- und Warmwasserkosten). Die Betriebskosten im Sinne der §§ 556 / 556a BGB, soweit diese nach den mietvertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind, wären im Einzelfall zu ergänzen, bleiben jedoch im vorliegenden Mietspiegel unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben möblierte Wohnungen, Zubehörräume, Nebenanlagen, wie z. B. Garagengebäude, zusätzliche Abstellräume, Stellplätze etc., die einer separaten Einschätzung bedürfen.

Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche ist die *Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)*.

II. Aufbau und Anwendung des Mietspiegels

1. Systematik

Mit dem Mietspiegel kann die jeweilige Wohnung hinsichtlich ihrer Qualität eingestuft und der Mietpreis in einer bestimmten Bandbreite ermittelt werden.

Zunächst ist anhand eines Bewertungssystems die **Wohnqualität** zu bestimmen. Die hierfür anzuwendende Übersicht enthält die wesentlichen objektbezogenen Merkmale einer Wohnung (Oberbegriffe: Lage, Art, Aufbau, Ausstattung). Hierbei werden die qualitätsmäßig ausschlaggebenden Merkmale in positiver oder negativer Hinsicht punkteartig (jeweils bis zu...) erfasst. Die ermittelte Gesamtpunktzahl ergibt eine 4-stufige Wohnqualität von einfach bis sehr gut (einfach bis 6 Punkte; mittel 7 - 12 Punkte; gut 13 - 18 Punkte; sehr gut ab 19 Punkte).

Ausschlaggebende Merkmale, die in dem Punktesystem nicht erfasst sind, können darüber hinaus gehend als Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Sie wären dann gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der im Punktesystem aufgeführten Merkmale unter Berücksichtigung des Baualters erheblich abgewichen wird sowie bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Mietobjektes. Hinsichtlich der frei einzuschätzenden Wertigkeit können hilfsweise vergleichbare Punktzahlen herangezogen werden.

Anschließend ist die Wohnung in die jeweilige **Baualtersklasse und Wohnqualitätsstufe** einzuordnen. Grundsätzlich ist die Baualtersklasse zu wählen, in der das Gebäude erstellt wurde. Wenn jedoch ein Haus vollständig saniert, umfassend modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde, kann es im Einzelfall auch gerechtfertigt sein, der Wohnung die Baualtersklasse zuzuordnen, die ihrem Ausbau- bzw. Modernisierungszustand entspricht. Das Ergebnis dieser Einstufung ist ein Mietsatz, der den Mietpreis in seiner aktuellen Spannbreite (von/bis) wiedergibt.

Danach wird der ermittelte Mietsatz in **Bezug zur Wohnungsgröße** gesetzt, da tendenziell kleinere Wohnungen höhere und größere Wohnungen niedrigere Mietsätze aufweisen. Hierfür ist der zuvor abgelesene Mietsatz mit einer vorgegebenen Kennzahl (Umrechnungskoeffizient) zu multiplizieren.

In einem letzten Schritt wird nun der Wohnung **entsprechend dem jeweiligen Ort eine prozentuale Bandbreite** zugeordnet, woraus sich schließlich der endgültige **Mietpreis** ergibt (siehe beiliegendes Anwendungsbeispiel).

Die dann zwischen den Mietparteien zu vereinbarende Miete sollte innerhalb dieser Bandbreite liegen.

Schematischer Ablaufplan zur Ermittlung der Miete:

1. Schritt:

**Bestimmung der Wohnqualitätsstufe
anhand des Punktesystems**



2. Schritt:

**Ermittlung der Mietpreisspanne durch
Zuordnung zu Baualterklassen und
Wohnqualitätsstufen**



3. Schritt:

**Berücksichtigung der Wohnungsgröße
durch Anwendung einer Kennzahl
(Umrechnungskoeffizienten)**



4. Schritt:

**Einordnung der Wohnung in eine
Bandbreite entsprechend des Ortes**

2. Bewertungssystem zur Bestimmung der Wohnqualitätsstufe

1. Lage des Hauses	a)	Stadtzentrum	+ 2 Punkte	P.
	b)	Dörfliches Mischgebiet	+ 3 Punkte	P.
	c)	Wohngebiet	+ 4 Punkte	P.
	d)	Verkehrsanbindung gut	+ 1 Punkt	P.
	e)	Verkehrsanbindung mittel	0 Punkte	P.
	f)	Verkehrsanbindung schlecht	- 1 Punkt	P.
	g)	Geruchsbelästigung	- 2 Punkte	P.
	h)	Lärmbelästigung	- 2 Punkte	P.
	i)	Infrastruktur* gut	+ 2 Punkte	P.
	j)	Infrastruktur* mittel	0 Punkte	P.
	k)	Infrastruktur* schlecht	- 2 Punkte	P.
2. Art des Hauses	a)	Einfamilienhaus (EFH)	+ 6 Punkte	P.
	b)	Zweifamilien-, Doppel- oder Reihenhauses	+ 4 Punkte	P.
	c)	Mehrfamilienhaus	+ 3 Punkte	P.
3. Aufbau der Wohnung	a)	ungünstige Raumaufteilung	- 3 Punkte	P.
	b)	nicht abgeschlossene Wohnung	- 3 Punkte	P.
	c)	2. WC in Wohnung (Gäste-WC)	+ 1 Punkt	P.
	d)	Einzelöfen	- 3 Punkte	P.
	e)	Kochnische	- 1 Punkt	P.
	f)	Dachschrägen (nicht bei EFH)	- 2 Punkte	P.
	g)	Keller	+ 1 Punkt	P.
	h)	Boden	+ 1 Punkt	P.
	i)	Terrasse	+ 2 Punkte	P.
	j)	Balkon	+ 1 Punkt	P.
	k)	Aufzug	+ 2 Punkte	P.
4. Ausstattung der Wohnung	a)	Parkett (überwiegend)	+ 3 Punkte	P.
	b)	Teppichboden (überwiegend)	+ 2 Punkte	P.
	c)	Kunststoffboden/ Laminat (überwiegend)	+ 2 Punkte	P.
	d)	Fliesen	+ 3 Punkte	P.
	e)	Wärmedämmende Maßnahmen (entspr. Isolierverglasung, Wärmedämmung, etc.)	+ 3 Punkte	P.
	f)	Rollläden/ Klappläden	+ 1 Punkt	P.
	g)	Einbauküche	+ 2 Punkte	P.
	h)	Einbauschränke	+ 1 Punkt	P.
	i)	Medienzugang (DSL, TV, u.a.)	+ 2 Punkte	P.
Vorteilpunkte			+	Punkte
Nachteilpunkte			-	Punkte
Gesamtpunktzahl			=	Punkte

5. Wohnqualitätsstufen:	bis 6 Punkte	=	einfach
	7 bis 12 Punkte	=	mittel
	13 bis 18 Punkte	=	gut
	ab 19 Punkte	=	sehr gut

* hierzu zählen zum Beispiel: Einrichtungen sozialer und kultureller Art (Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Ärzte, Verwaltungen, Sport- und Freizeitanlagen, Büchereien etc.) und der Daseinsvorsorge (Einkaufsstätten etc.)

3. Einteilung nach Baujahr des Gebäudes und Wohnqualitätsstufen zur Ermittlung des Mietsatzes

Bauklassen (unter Berücksichtigung <u>umfassender</u> Modernisierungsmaßnahmen ¹ und entsprechendem Ausstattungsstandard)	Wohnqualitätsstufen			
	einfach Mietpreis- spanne in €/m ²	mittel Mietpreis- spanne in €/m ²	gut Mietpreis- spanne in €/m ²	sehr gut Mietpreis- spanne in €/m ²
1. Baujahr bis 1948²	2,70-3,10	3,00-3,45	3,30-3,80	---
2. Baujahr 1949 bis 1964²	3,25-3,75	3,50-4,00	3,60-4,15	3,75-4,30
3. Baujahr 1965 bis 1974²	---	3,70-4,30	4,00-4,60	4,10-4,70
4. Baujahr 1975 bis 1988²	---	4,00-4,55	4,40-5,00	4,75-5,40
5. Baujahr 1989 bis 2004²	---	4,30-4,90	4,70-5,40	5,10-5,90
6. Baujahr ab 2005²	---	---	5,00-5,60	5,40-6,10

¹ um umfassende Modernisierungsmaßnahmen handelt es sich dann, wenn aus den folgenden Bereichen mehr als die Hälfte der Maßnahmen durchgeführt wurde:

- I. Bad- und Sanitärbereich
- II. Heizung und Warmwasserversorgung
- III. Wasser und Abwasserleitung
- IV. Elektroleitungen und Schalter/Steckdosen
- V. Außenverkleidung und/oder Wärmedämmung von Außenwänden/Dächern/Decken
- VI. Wärme- u. Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern einschließlich von Eingangstüren
- VII. Verbesserung des Wohnungsgrundrisses (Umbau)

² Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung (Regelfall)

4. Anwendung einer Kennzahl zur Berücksichtigung der Wohnungsgröße (ermittelter Mietsatz x Umrechnungskoeffizient = angepasster Mietsatz)

Tabellarische Übersicht:

Wohnungsgröße (in m²)	Kennzahl (Umrechnungskoeffizient)
bis zu 50	1,21
60	1,14
70	1,08
80	1,04
90	1,00
100	0,97
110	0,94
120	0,92
130	0,90
140	0,88
150 und größer	0,87

(Vorstehende Tabelle ist angelehnt an: Sprengnetter, Hans Otto „Grundstücksbewertung - Marktdaten und Praxishilfen“; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2008, Band II, 3.25/1. Die Werte sind den Wohnungsgrößen im Landkreis Aktenkirchen angeglichen worden).

Anmerkung: Die o. a. Wohnungsgrößen sind in vollen 10 m²-Schritten gelistet. Zwischenwerte bei Wohnungsgrößen sind zum nächsten Zehnerwert auf- bzw. abzurunden

(Beispiel: Eine Wohnungsgröße von 65 m² entspricht nach Aufrundung dem oben angegebenen Wert von 70 m², eine Wohnungsgröße von 84 m² entspricht nach Abrundung dem oben angegebenen Wert von 80 m²).

5. Zuordnung der Gemeinden/Städte zu einer Bandbreite

Der oben ermittelte angepasste Mietsatz ist der jeweiligen nachstehenden Gemeinde/Stadt innerhalb der Bandbreite wie folgt zuzuordnen:

80 - 100 %	Stadt Betzdorf, Stadt Herdorf, Stadt Kirchen, Ortsgemeinden Brachbach, Horhausen, Mudersbach, Niederfischbach
60 - 80 %	Stadt Altenkirchen, Stadt Wissen, Ortsgemeinden Hamm, Daaden, Flammersfeld, Gebhardshain, Weyerbusch, Verbandsgemeinde Betzdorf
40 - 60 %	größere und mittlere Ortsgemeinden in den Verbandsgemeinden Altenkirchen, Herdorf-Daaden, Flammersfeld, Gebhardshain, Hamm, Kirchen, Wissen
20 - 40 %	kleinere Ortsgemeinden im Kreisgebiet
bis 20 %	kleinere Weiler im Kreisgebiet

Das Ergebnis ist der ermittelte Mietpreis (mit Bandbreite) als Netto-Kaltmiete.

III. Berechnungsbeispiel und weitere Hinweise

1. Anwendungsbeispiel

Für eine Wohnung mit folgenden Merkmalen soll die Nettokaltmiete berechnet werden:

- **Wohnung in der Stadt Betzdorf**
- **Baujahr 1988**
- **Wohnfläche 80 m²**
- **Wohnqualität gut** (hier zur Vereinfachung vorgegeben)

Zunächst ist anhand des Punktesystems die **Wohnqualität** zu ermitteln. Diese wird hier aus Gründen der Vereinfachung vorgegeben (= gut). Anschließend wird die ermittelte Wohnqualität einer **Baualterklasse** zugeordnet. Dies ist hier die Klasse 4 (1975-1988). Hieraus ergibt sich ein Mietsatz mit einer Spanne von 4,40 € – 5,00 € pro Quadratmeter.

Im nächsten Schritt wird dieser Mietsatz entsprechend der jeweiligen **Wohnungsgröße** mit einem Umrechnungskoeffizient versehen. Bei einer Wohnungsgröße von 80 m² beträgt dieser 1,04. Hieraus ergibt sich eine neue Preisspanne von 4,58 € bis 5,20 € pro Quadratmeter ($4,40 \text{ €} \times 1,04 = \underline{4,58 \text{ €}}$ und $5,00 \text{ €} \times 1,04 = \underline{5,20 \text{ €}}$).

Abschließend wird auf diese Mietpreisspanne eine **ortsbezogene prozentuale Bandbreite** angewendet, welche sich nach dem Ort richtet, in dem die Wohnung liegt. In unserem Beispiel liegt die Bandbreite in der Stadt Betzdorf zwischen 80% und 100%.

Rechnerisch ist hierbei die Differenz von 4,58 € zu 5,20 € zu ermitteln. Das Ergebnis von 0,62 € ist mit dem Faktor 0,8 (80%) und 1,0 (100%) zu multiplizieren. Damit ergibt sich eine ortsbezogene Bandbreite von 0,50 € bis 0,62 €. Beide Werte sind anschließend jeweils zu dem (unteren) Wert von 4,58 € hinzu zu zählen ($4,58 \text{ €} + 0,50 \text{ €} = \underline{5,08 \text{ €}}$ und $4,58 \text{ €} + 0,62 \text{ €} = \underline{5,20 \text{ €}}$).

Damit ergibt sich für die Beispielwohnung eine monatliche Nettokaltmiete von 5,08 € bis 5,20 € pro Quadratmeter.

2. Beteiligte Stellen

Auskünfte über Auslegung und Anwendung des Mietspiegels erteilen:

1. Verbandsgemeindeverwaltungen im Kreis/Stadtverwaltung Herdorf
2. Mieterbund Mittelrhein e.V., Markenbildchenweg 15, 56068 Koblenz,
Tel. 0261/15096 www.mieterbund-mittelrhein.de (nur für Mitglieder)
3. Haus- und Grundeigentümerverschein im Kreis Altenkirchen und Westerwaldkreis
e.V., Strötherweg 38, 57567 Daaden,
Tel. 02743/4982 www.hausundgrund-ak-ww.de (nur für Mitglieder)
4. Haus- und Grundeigentümerverschein Mudersbach und Umgebung e.V.,
Haubergsweg 8, 57555 Mudersbach,
Tel. 02745/775
5. Kreisverwaltung, Parkstraße 1, 57610 Altenkirchen, Tel. 02681/81-0
www.kreis-altenkirchen.de

Anmerkung:

Die vorgenannten Stellen können nur beratend tätig sein. Sie können zur Festlegung einer Miete keine verbindlichen Aussagen treffen und können insbesondere keine Mietfestsetzungen vornehmen.