

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Worms,

mit dem Wormser Mietspiegel 2006 wird eine Tradition fortgeführt, die sich zu einem wichtigen Bestandteil der kommunalen Wohnungspolitik in Worms entwickelt hat. Der erste Mietspiegel wurde 1993 herausgegeben, bei dem vorliegenden Exemplar handelt es sich bereits um die 6. Auflage.

Wie in den vergangenen Jahren wurde der Mietspiegel 2006 entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Es handelt sich auch bei diesem Exemplar um einen qualifizierten Mietspiegel i.S.d. § 558 Absatz 2 BGB.

Der Mietspiegel gibt einen Überblick über die aktuellen Wohnraummieten in Worms, er beinhaltet einen repräsentativen Querschnitt der ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum.

Ein Blick in den Mietspiegel lohnt sich für Mieter, er dient als Grundlage zur Überprüfung von Mietforderungen und bietet somit Schutz vor überhöhten Mieten. Für Wohnungseigentümer und Vermieter dient er als rechtssichere und kostengültige Orientierungshilfe für die Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände. Der Mietspiegel leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten.

Der Wormser Mietspiegel 2006 wurde erstmals in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbau GmbH Worms und dem Haus- und Grundstückseigentümerverschein Worms e.V. erstellt. Die Auswertung erfolgte durch die Universität Mannheim. All diesen Institutionen wie auch allen Mietern und Vermietern, die an unserer Befragung mitgewirkt haben, gilt mein herzlichster Dank für die Mithilfe bei der Erstellung des neuen Mietspiegels.

Mit freundlichen Grüßen

(i. V.)

Georg Büttler

Bürgermeister

Mietspiegel 2006

Erläuterungen:

Der Wormser Mietspiegel 2006 wurde wieder gemäß § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage der Regressionsmethode. Es handelt sich auch bei dieser Ausgabe wieder um einen qualifizierten Mietspiegel.

Im Mietspiegel wird die „ortsübliche Vergleichsmiete“ für frei finanzierte Mietwohnungen in Worms dargestellt. Die Werte in den einzelnen Tabellen ergeben sich aus einer repräsentativen Umfrage von insgesamt 1100 Mietverhältnissen und spiegeln somit das aktuelle Mietniveau wieder.

Der Mietspiegel dient als Argumentationsgrundlage im Gespräch zwischen den beiden Mietparteien, um in Eigenverantwortung die Miethöhe oder Mietänderungen je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung zu vereinbaren. Er sorgt für Transparenz und trägt zur Vermeidung von Konflikten und überflüssigen rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und Mietern bei.

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus.

Er gilt insbesondere **nicht** für:

- ◆ Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus
- ◆ gewerblich und eigengenutzte Wohnungen
- ◆ Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege)- oder eines sonstigen Heimes sind
- ◆ Dienst- oder Werkswohnungen
- ◆ Wohnungen, die nur vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen)
- ◆ ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen
- ◆ Wohnungen, die vollständig untervermietet sind.

Aus der folgenden Übersicht ist die **Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter und Monat** ersichtlich. Betriebs- und Nebenkosten sowie Beträge für Heizung, Warmwasser, Garagen und Stellplätze sind darin nicht enthalten.

Die einzelnen Mietwerte richten sich nach den nachstehenden Ausführungen und Tabellen. Die angegebene 2/3 Spannweite dient zur Information über die Schwankungsbreite des jeweiligen Mietpreises.

Die Werte in den Tabellen gelten nur als Richtwerte. Der Mietpreis ist für jede Wohnung individuell festzulegen, wobei einzelne Merkmale der Wohnung zu berücksichtigen sind.

Dabei handelt es sich zum Beispiel um:

- ◆ Lage der Wohnung (Souterrain, Erdgeschoss, Dachgeschoss)
- ◆ Besondere Ausstattungsmerkmale (siehe Sonderausstattung)
- ◆ Negative Ausstattungsmerkmale (z.B. Wand- oder Deckenrisse, schlechte Wärme- oder Schallisolierung, Feuchtigkeit, Einfachverglasung etc.)
- ◆ Zuschnitt der Wohnung

Ausstattungsklassen

mittel = mit Bad **oder** Sammelheizung

gut = mit Bad **und** Sammelheizung

Sammelheizung

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsanlage, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus beheizt werden, also Etagenheizung, Haus- oder Fernheizung. Wohnungen, die mit Einzelöfen ausgestattet sind, deren Versorgung mit Brennstoffen automatisch erfolgt **und** bei denen alle Räume gleich beheizbar sind, sind als Wohnungen mit Heizung zu bewerten.

Bad

Bedeutet das Vorhandensein eines Baderaumes mit einem Waschbecken und einer Badewanne bzw. Duschwanne, wobei die sanitären Einrichtungen Eigentum des Vermieters sein müssen.

Sonderausstattungen

Sie sind gegeben, wenn Bad und WC getrennt oder ein zweites WC, ein separates Bad bzw. Dusche, zwei Waschbecken im Bad, ein Bidet im Bad, ein Müllschlucker, eine Einbauküche (voll eingerichtet), Einbauschränke, Teppich-, Parkett-, Laminat- oder Marmorböden, Doppelfenster/Isolierverglasung in allen Räumen (ab Baujahr 1970 Standardausstattung), ein Aufzug bei weniger als 5 Vollgeschossen, Garten/Grünfläche/Hof und ähnliches mehr vorhanden sind. Bei allen Ausstattungsmerkmalen ist generell zu beachten, dass sie nur berücksichtigungsfähig sind, wenn die Ausstattung **Eigentum des Vermieters** ist.

Energetische Modernisierung

Bei energetischen Modernisierungen von Altbauten ist die Möglichkeit gegeben, das Gebäude in eine „jüngere Baualterklasse“ einzuordnen.

Dazu muss das Gebäude auf den Neubaustandard nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) gebracht werden. Die Modernisierung auf Neubaustandard ist von Experten, dies sind staatlich zugelassene Energieberater, zu bescheinigen.

Danach kann bei einer **Neuvermietung** die neue Baualterklasse angesetzt werden.

Zuschläge auf die Miete sind nicht möglich.

Bei bestehenden Mietverhältnissen ist nur eine jährliche Mieterhöhung von 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten möglich (§ 559 und § 559a BGB.)

Baualterklassen

Die Einordnung in die Baualterklassen erfolgt aufgrund des tatsächlichen Baujahres.

Es ist das Datum maßgebend, in dem die Wohnung/en erstmals bezugsfertig wurde/n.

Die Einordnung in ein neues, jüngeres Baujahr kann nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen.

Gemäß § 16 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ist Wohnungsbau das Schaffen von Wohnraum.

Dies geschieht durch:

1. den Neubau
2. das Beseitigen von Schäden an Gebäuden zur Wiedernutzung als Wohnraum
3. die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden
4. die Änderung von Wohnraum zur Anpassung an geänderte Wohnverhältnisse

Im Gegensatz zur Ziffer 1, muss bei den Ziffern 2,3 und 4 ein wesentlicher Bauaufwand erfolgen.

Ein wesentlicher Bauaufwand ist gegeben, wenn der Bauaufwand mindestens 1/3 des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

(angenommene Baukosten für eine Neubauwohnung: 1.000, --€/qm Wohnfläche.)

(Beispiel: Wohnung mit 50qm: 1.000, --€ x 50qm = 50.000, --€, davon 1/3 = 16.667, --€)

Ein neues Baujahr ist in der Regel durch ein Gutachten nachzuweisen.

Erläuterungen zu den nachfolgenden Tabellen:

Die folgenden Tabellen enthalten durchschnittliche Mietpreise (Median) und 2/3 Spannen, in deren Rahmen sich die ortsüblichen Mieten individuell festsetzen lassen. Die Mietwerte in den Tabellen sind gegliedert nach der Größe der Wohnung, der Ausstattung und dem Zeitpunkt der Bezugfertigkeit des Wohngebäudes.

Tabelle 1:

Wohnungen mit mittlerer Ausstattung (mit Bad oder Sammelheizung)
in Euro/qm

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spannweite	
			von	bis
alle Baujahre	bis 50 qm	3,92	3,05	4,50
	über 50 - 70 qm	3,85	3,28	4,54
	über 70 - 90 qm	3,81	2,81	4,49
	über 90 qm	3,76	3,56	4,21

Tabelle 2:

Wohnungen mit guter Ausstattung (mit Bad und Sammelheizung)
in Euro/qm

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median	2/3-Spannweite	
			von	bis
vor 1949	bis 50 qm	5,66	4,85	6,55
	über 50 - 70 qm	5,20	4,67	6,21
	über 70 - 90 qm	4,92	4,02	5,59
	über 90 qm	4,71	4,00	5,32
1949-1965	bis 50 qm	5,81	4,76	6,86
	über 50 - 70 qm	5,29	4,62	5,97
	über 70 - 90 qm	5,02	4,28	5,76
	über 90 qm	4,80	4,43	5,65
1966-1977	bis 50 qm	6,05	4,54	7,73
	über 50 - 70 qm	5,30	4,59	5,89
	über 70 - 90 qm	5,03	4,62	5,73
	über 90 qm	4,83	4,36	5,61
1978-1989	bis 50 qm	6,16	5,25	7,55
	über 50 - 70 qm	5,61	4,57	6,31
	über 70 - 90 qm	5,35	4,46	6,58
	über 90 qm	5,15	4,59	5,66
nach 1990	bis 50 qm	6,24	5,24	6,87
	über 50 - 70 qm	5,84	4,83	6,61
	über 70 - 90 qm	5,66	5,14	6,14
	über 90 qm	5,49	4,67	6,42

Wohneigentumsförderung

Das Land Rheinland-Pfalz vergibt im Rahmen der Vorgaben des Landeshaushaltes auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) Mittel zur Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung.)

Gefördert wird nur der Neubau, der Ausbau, die Erweiterung und der Kauf einer selbst genutzten Wohnung als Eigentumswohnung oder in Gebäuden mit **höchstens zwei Wohnungen**. Der Kauf gebrauchter Immobilien kann gefördert werden, auch der Kauf der bereits bewohnten Mietwohnung.

Antragsberechtigt sind Bauherren und Käufer, **insbesondere mit Kindern**, die dem begünstigten Personenkreis angehören und die Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Einkommensgrenzen sind nach Haushaltsgröße gestaffelt.

Das Land fördert

- im **Behördenverfahren** (Programme 1 und 2)
- im **Hausbankenverfahren** (Ergänzungsprogramm)

Entscheidende Kriterien sind Einkommen, Haushaltsgröße und Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis. Nach den Kriterien bemisst sich auch die Förderung.

Es ist von der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG auszugehen.

Die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG beträgt bei einem Zweipersonenhaushalt 18.000,--€ zuzüglich für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen 4.100,--€

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind um weitere 500,--€

- ◆ Die Einkommensgrenze im Programm 1 errechnet sich abzüglich um mehr als 20%.
- ◆ Die Einkommensgrenze im Programm 2 entspricht der Grenze des § 9 Abs. 2 WoFG
- ◆ Die Einkommensgrenze im Ergänzungsprogramm errechnet sich zuzüglich 30%.

Sollten bereits vor Antragstellung schon Kaufverträge für ein bestimmtes Objekt bzw. eine bestimmte Wohnung oder bereits Darlehensverträge abgeschlossen sein, ist eine Förderung nicht mehr möglich.

Eine Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn bereits vor Antragstellung schon mit dem Neubau begonnen wurde.

Die Eigenleistung des Bauherrn soll mindestens 20% der anrechenbaren Gesamtkosten betragen und mindestens zu einem Drittel aus eigenen Geldmitteln bestehen.

Bei bestimmten Personenkreisen können auch 10% Eigenleistung anerkannt werden.

Beim Neubau, in den Programmen 1 u. 2, gibt es Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen.

Der Erwerb wird mit Ankaufsdarlehen gefördert.

Anträge sind bei der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung einzureichen.

Im **Ergänzungsprogramm** nimmt der Antragsteller bei der Hausbank ein banküblich durch Grundpfandrecht abgesichertes Baudarlehen auf. Das Land verbilligt für eine festgelegte Laufzeit die Zinsen für dieses Darlehen und übernimmt für diese Zeit die Garantie über die Zinshöhe sowie die Bürgschaft für dieses Darlehen.

Anträge sind beim finanzierenden Kreditinstitut (Hausbank) zu stellen. Als Nachweis der Antragsberechtigung ist eine Bestätigung der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung vorzulegen.

Modernisierung von vorhandenem Wohnraum:

Eine Förderung ist möglich für Mietwohnungen sowie für das vom Eigentümer selbst genutzte Eigenheim.

Antragsberechtigt sind die Eigentümer, nicht auch die Mieter.

Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Bewilligung der Fördermittel begonnen werden.

Als Beginn gilt es bereits, wenn der Antragsteller verbindliche Verträge unterzeichnet hat.

Die Baumaßnahmen müssen von Fachbetrieben, insbesondere Handwerksbetrieben, ausgeführt werden.

Das Land fördert

- im **Behördenverfahren**
- im **Hausbankenverfahren**

Im **Behördenverfahren** kann es Zuschüsse geben.

Im **Hausbankenverfahren** kann es zinsgünstige Darlehen geben.

Im Zuschussprogramm bei selbst genutzten Wohnungen und Mietwohnungen müssen die Kosten **mindestens 2.000,--€** betragen. Der **Höchstbetrag** der förderungsfähigen Kosten liegt bei **10.000,--€**

Im Darlehensprogramm liegt der **Mindestbetrag bei 10.000,--€** und der **Höchstbetrag bei 30.000,--€**. Ist die Wohnfläche höher als 65 qm steigt der Höchstbetrag um 400,--€ je qm.

Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn nach Durchführung der Arbeiten die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche, unter Einrechnung des mietrechtlich zulässigen Erhöhungszuschlages nicht höher als 4,65 € beträgt.

Für **selbst genutzte Wohnungen** gelten Einkommensgrenzen, die sich nach der Zahl der Haushaltsmitglieder richten, außerdem muss eine Mindestbelastung von 20% erreicht werden.

Im **Hausbankenverfahren** kann es zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen von der Hausbank geben.

Antragsformulare zur Wohnungsbauförderung und zur Modernisierung sind erhältlich bei der Stadtverwaltung Worms, Bereich 5 – Soziales, Jugend und Wohnen, Rathaus, Zimmer 85, unter der Internetadresse des Ministeriums der Finanzen, www.fm.rlp.de, oder der Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz, unter www.lth-rlp.de.

Nähere Informationen können Sie aus den Broschüren „Soziale Wohnraumförderung Wohneigentum“ und „Soziale Wohnraumförderung Modernisierung“ unter www.fm.rlp.de oder www.lth-rlp.de, erhalten.