

Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,
liebe Wormserinnen und Wormser,

ich freue mich, Ihnen den neuen Wormser Mietspiegel 2010 präsentieren zu können.
Mit dem aktuellen Mietspiegel erhalten Sie eine Übersicht über ortsübliche Mieten in Worms.

Wie in den vergangenen Jahren wurde der Mietspiegel 2010 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 Wormser Mietspiegel 2010 dient sowohl Miet- als auch Vermietparteien als zuverlässige Grundlage, um die Fragen nach der angemessenen Miethöhe beantworten zu können. In den Mietspiegeltabellen wird schnell erkennbar, wie sich ein realistischer Mietpreis aus den Bestandteilen Baujahr, Größe und Ausstattung der Wohnung zusammensetzt.

Als Orientierungsmittel für alle Beteiligten des frei finanzierten Wohnungsmarktes leistet der Mietspiegel einen wesentlichen Beitrag um teure und langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Wormser Mietspiegel werden von Vertretern der Mieter, Vertretern der Vermieter, von Verbänden und Gerichten sehr positiv beurteilt.

Der Mietspiegel 2010 wurde in Zusammenarbeit mit dem Haus- und Grundstückseigentümerverschein Worms e.V., dem Mieterschutzverein Worms und Umgebung e.V., der Wohnungsbau GmbH Worms und der Deutschen Wohnen Management GmbH Mainz erstellt. Die Auswertung erfolgte durch die Universität Mannheim.

Unser Dank gilt all diesen Institutionen und allen Bürgerinnen und Bürgern, die durch ihre bereitwillige Teilnahme an unserer Datenerhebung die Erstellung dieses Mietspiegels ermöglicht haben.

Wir wünschen Ihnen, dass sich Ihr Mietverhältnis möglichst konfliktfrei gestaltet und hoffen, dass Ihnen der Mietspiegel dabei hilfreich sein wird.

Georg Büttler
Bürgermeister

Informationen zur Abteilung Wohnungswesen

Der Wormser Mietspiegel wird seit mehr als 15 Jahren erstellt, verantwortlich für die Bearbeitung des Mietspiegels sind die Mitarbeiter der Stadtverwaltung Worms, Bereich Soziales, Jugend und Wohnen, Abteilung 5.03 – Hilfe zum Lebensunterhalt und Wohnungswesen.

Mit dieser Broschüre präsentieren wir Ihnen wieder einen Überblick über die Mietpreise aller frei finanzierten Wohnungen in Worms. Weiterhin finden Sie nützliche Informationen zum Thema Mietrecht, Wohnungsbauförderung und Wohngeld sowie wichtige Adressen und Ansprechpartner.

Die starke Nachfrage und die Anzahl der ausgegebenen Exemplare in der Vergangenheit zeigen den hohen Stellenwert des Wormser Mietspiegels.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:

Frau Andrea Weber, Abteilungsleiterin, Telefon: 06241/853-5090, Rathaus, Eingang Hagenstrasse, Zimmer 54, E-Mail: andrea.weber@worms.de

Herr Thomas Ketterer, Telefon: 06241/853-5095, Rathaus, Marktplatz, Zimmer 85, E-Mail: thomas.ketterer@worms.de

Mietspiegel 2010

Erläuterungen:

Grundlage

Der Wormser Mietspiegel 2010 wurde gemäß § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Als Grundlage dient eine repräsentative Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen mittels einer regressanalytischen Methode. Die wissenschaftliche Auswertung erfolgte durch die Universität Mannheim.

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

Qualifizierter Mietspiegel

Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, wenn dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der Wormser Mietspiegel 2010 wurde vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so wird vermutet, dass die darin enthaltenen Entgelte die örtübliche Miete wiedergeben.

Aufgaben

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 Werkwohnungen
- ◆ 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 Schallsolierung, 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

Energetische Modernisierungen sind Maßnahmen, um die nicht mehr zeitgemäße energetische Ausstattung eines Gebäudes durch zeitgemäße energiesparende Ausführungen zu ersetzen und zu ergänzen. Durch energiesparende Maßnahmen, wie Heizungserneuerung, Wärmedämmung an Fassade, Dach und Keller und Fenstererneuerung, kann der Energieverbrauch erheblich gesenkt werden. Auch durch den Einsatz erneuerbarer Energien, wie zum Beispiel die Solarthermie oder die Photovoltaik, kann der Energieverbrauch zusätzlich gesenkt werden. Geregelt wird dies im Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG).

Die Energie-Einsparverordnung (EnEV) stellt Anforderungen an Bauteile und Anlagentechnik, die bei der Errichtung von Neubauten, bei Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie bei wesentlichen Erweiterungen einzuhalten sind. Zudem definiert die EnEV verbindliche Grenzwerte und Berechnungsvorschriften für den Energieverbrauch von Gebäuden.

Einer energetischen Modernisierung sollte eine genaue Hausuntersuchung durch Fachleute wie Energieberater, Architekten und Ingenieure vorausgehen.

Eine energetische Modernisierung hat viele Vorteile:

- Der Wohnwert erhöht sich
- Die Heizkosten sinken
- Bauschäden werden vermieden
- Der Wert der Immobilie steigt
- Die Umwelt und das Klima werden geschont

Durch energetische Modernisierungen kann das bestehende Gebäude auf Neubaustandard nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) gebracht werden. Die Modernisierung auf Neubaustandard ist von Experten, dies sind staatlich zugelassene Energieberater, zu bescheinigen.

Bund, Länder und manche Energieversorger bieten Fördermittel in Form von Zuschüssen, zinsverbilligten Darlehen oder Steuervergünstigungen zur Unterstützung energetischer Modernisierungsmaßnahmen an. (Siehe auch unter „Modernisierung von vorhandenem Wohnraum“).

Bei bestehenden Mietverhältnissen kann der Vermieter 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die Jahresmiete aufschlagen (§ 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.

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist die Summe der Grundfläche aller Räume (auch von Küchen, Badezimmern, Toiletten, Fluren, Abstellkammern u.ä.), die zur Wohnung gehören und sich auf der Ebene mit Wohnräumen befinden. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räume sowie die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Keller- und ähnliche Nebenräume, die nach ihrer baulichen Gestaltung nur als Vorrats- oder Abstellraum dienen können, zählen nicht zur Wohnfläche.

Die Grundflächen von:

- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
- von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zu Hälfte anzurechnen.

Näheres ergibt sich aus § 1 Absatz 2 und §§ 2 bis 4 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

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.

Der Median gibt die durchschnittliche **ortsübliche Vergleichsmiete** wieder.

Wissenschaftliche Auswertungen ergaben, dass sich die tatsächlichen Netto-Kaltmieten für gleiche Wohnraumkategorien innerhalb einer gewissen Bandbreite – auch Spanne genannt – bewegen.

Diese Streuung beruht auf Mietpreisunterschieden, welche durch den freien Markt bedingt sind.

Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe den höchsten und den niedrigsten Mietwert der zu bewertenden Wohnung dar. Je nach Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung, kann die Miete innerhalb dieser Spannen vereinbart werden.

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)

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (Euro/qm)	2/3-Spannweite (Euro/qm)	
			von	bis
alle Baujahre	bis 50 qm	4,34	3,41	5,62
	über 50 - 70 qm	4,27	3,60	5,05
	über 70 - 90 qm	4,22	3,82	5,00
	über 90 qm	4,18	k.A.*	k.A.*

* Aufgrund der geringen Fallzahlen ist die Berechnung der Spannweite nicht möglich.

Tabelle 2:

Wohnungen mit guter Ausstattung

(mit Bad **und** Sammelheizung)

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (Euro/qm)	2/3-Spannweite (Euro/qm)	
			von	bis
vor 1949	bis 50 qm	5,90	4,67	6,90
	über 50 - 70 qm	5,40	4,65	6,17
	über 70 - 90 qm	5,14	4,64	6,00
	über 90 qm	4,94	4,16	5,55

1949-1965	bis 50 qm	6,08	5,51	7,01
	über 50 - 70 qm	5,53	4,71	6,30
	über 70 - 90 qm	5,27	4,56	6,05
	über 90 qm	5,03	4,10	6,14

1966-1977	bis 50 qm	6,02	4,59	7,60
	über 50 - 70 qm	5,41	4,61	6,13
	über 70 - 90 qm	5,11	4,10	5,97
	über 90 qm	4,87	4,49	5,68

1978-1989	bis 50 qm	6,16	5,10	6,77
	über 50 - 70 qm	5,76	4,34	6,54
	über 70 - 90 qm	5,55	4,68	6,81
	über 90 qm	5,39	4,64	5,84

ab 1990	bis 50 qm	6,54	5,62	7,30
	über 50 - 70 qm	6,01	5,00	6,53
	über 70 - 90 qm	5,78	5,29	6,46
	über 90 qm	5,57	4,81	6,52

Mieterhöhung (auszugsweise aus dem BGB)

558 BGB Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).
- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
 1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a BGB Form und Begründung der Mieterhöhung

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in diesem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b BGB Zustimmung zur Mieterhöhung

- (1) Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, so schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zu, so kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Beispiel:

Zugang Mieterhöhungsverlangen beim Mieter am:	05.06.
Zustimmungsfrist für den Mieter:	bis zum 31.08.
Bei erteilter Zustimmung:	erhöhte Miete ab 01.09.
Bei nicht erteilter Zustimmung:	Klagefrist für Vermieter bis 30.11.

§ 599 BGB Mieterhöhung bei Modernisierung

- (1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- (2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam

Erläuterungen zu § 599 BGB

Der Gebrauchswert einer Wohnung kann nachhaltig erhöht werden durch bauliche Maßnahmen, zum Beispiel zur Verbesserung

- der Beheizung durch den erstmaligen Einbau einer Zentralheizungsanlage
- der Belichtung und der Belüftung
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung
- der Funktionsabläufe in Wohnungen
- der Kochmöglichkeiten (erstmaliger Einbau)
- der sanitären Einrichtungen (erstmaliger Einbau)
- des Schallschutzes
- des Zuschnitts der Wohnung

Als bauliche Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern gelten Wohnumfeldmaßnahmen. Dies sind beispielsweise die Anlage und der Ausbau von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Grünanlagen, Stellplätze und andere Verkehrsanlagen auf dem eigenen Grundstück.

Bauliche Maßnahmen, welche die Einsparung von Energie oder Wasser bewirken sind zum Beispiel:

- die Verbesserung der Wärmedämmung von Wänden, die das Gebäude gegen das Erdreich, die Außenluft oder nicht beheizte Bereiche abgrenzt
- der Ersatz vorhandener Bauteile zur Energieeinsparung, wenn dadurch der Wärmedurchgangswert oder der Energiebedarf um mindestens 20% geringer wird.
- die Verbesserung von Heizungsanlagen, insbesondere die Anpassung der Wasservolumenströme und Heizkörperflächen.

- Der Ersatz vorhandener Fenster durch den Einbau neuer, außen liegender Fenster, Fenstertüren und Dachfenster.

Auch Maßnahmen zur Nutzung alternativer und regenerativer Energien bewirken die Einsparung von Energie und Wasser. Dies sind zum Beispiel:

- Solaranlagen für die Erwärmung von Wasser und/oder Unterstützung der Beheizung
- Solare Wandsysteme zur Beheizung
- Wärmetauscher bzw. Wärmepumpen zur Wärmegewinnung aus der Umgebungsluft, aus Abluft, aus Oberflächen- oder aus Grundwasser
- Anlagen zur Nutzung der Energie aus Biomasse zur Beheizung und/oder Erwärmung von Wasser (Holzpellets, Holzhackschnitzel, usw.)
- Die Umstellung bestehender Zentralheizungsanlagen auf Fernwärme

Bei den oben angeführten Maßnahmen sind die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten.

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Betriebskosten im Sinne von § 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks wie die Grundsteuer,
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend 4a und 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend 4c und 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend 4d und 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges,
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
10. die Kosten der Gartenpflege,
11. die Kosten der Beleuchtung,
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
14. die Kosten für den Hauswart,
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Regelungen über die Vereinbarung und Abrechnung der Betriebskosten sind in den Paragraphen 556 und 556a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt.

Mietpreisüberhöhung

Gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

Unangemessen hoch sind Entgelte, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschreiten.

Allein die Überschreitung um mehr als 20% stellt noch keine Ordnungswidrigkeit dar.

Weiterhin muss noch hinzukommen, dass der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat. Ein geringes Wohnraumangebot ist dann anzunehmen, wenn eine besondere Nachfrage nach Räumen dieser Art besteht und nicht gedeckt werden kann. Das Ausnutzen eines geringen Angebots erfordert, dass der Wohnungssuchende keine Möglichkeit hat, in angemessener Zeit einen Raum zum Wohnen dieser Art zu finden.

Auch muss der Vermieter vorsätzlich oder leichtfertig gehandelt haben.

Der Vorsatz erfordert sowohl die Kenntnis des Vermieters über ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen als auch die Kenntnis des unangemessenen Entgeltes, also der Überhöhung der Miete um mehr als 20% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete.

§ 5 WiStG gilt nur für frei finanzierten Wohnraum.

Im weiteren regelt § 291 Strafgesetzbuch (StGB) den **Mietwucher**.

Gemäß § 291 StGB begeht Wucher, wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen oder deren Vermittlung, Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung oder deren Vermittlung stehen.

Zwangslage:

ist eine wirtschaftliche Bedrängnis, die zwar die Existenz des Betroffenen nicht bedroht, aber schwere wirtschaftliche Nachteile mit sich bringt oder befürchten lässt bzw., soweit keine wirtschaftliche Bedrängnis vorliegt, kann es ausreichen, dass der Betroffene auf eine Wohnung in einer bestimmten Gegend angewiesen ist oder Wohnraum braucht, sich aber infolge eines unzureichenden Angebotes nicht in der Lage sieht, den gestellten ungünstigen Bedingungen auszuweichen.

Unerfahrenheit:

ist der Mangel an Geschäftskennntnis und Lebenserfahrung, welche die Fähigkeit beschränkt, gewisse Lebensverhältnisse richtig zu beurteilen. Die Unkenntnis über die Bedeutung des abzuschließenden Geschäftes allein oder das Fehlen der Unkenntnis von Spezialisten reicht nicht aus, auch nicht die bloße Unkenntnis der Wohnungsmarktverhältnisse und Miethöhen.

Mangel an Urteilsvermögen:

liegt bei einem intellektuellen Leistungsmangel vor.

Willensschwäche:

muss erheblichen Ausmaßes sein.

Einen dieser Schwächezustände muss der Täter ausbeuten, d.h. rücksichtslos und anstößig ausnutzen.

Vermögensvorteile, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen:

Der Wucher-Tatbestand „auffälliges Missverhältnis“ ist nach der Rechtsprechung nur erfüllt, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mindestens 50 v. H. überschritten wird.

Als Strafvorschrift setzt § 291 zur subjektiven Tatseite **Vorsatz** voraus, der Vorsatz erfordert sowohl die **Kenntnis des Täters** über die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche des anderen als auch die **Kenntnis** des auffälligen Missverhältnisses, also der Überhöhung der Miete um mehr als 50 v. H. gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Wohneigentumsförderung

Das Land Rheinland-Pfalz fördert in Form einer Zinsverbilligung für ein Kapitalmarktdarlehen (**Hausbankenverfahren**), auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung.) Gefördert wird der Neubau, der Ausbau, der Umbau, die Umwandlung, die Erweiterung und der Ankauf 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 maßgebenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Einkommensgrenzen sind nach Haushaltsgröße gestaffelt.

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 Programm 3 errechnet sich zuzüglich 30%.

Eine Bestätigung über die Einhaltung der Einkommensgrenzen ist durch die zuständige Kreis- oder Stadtverwaltung zu erbringen.

Es empfiehlt sich daher, zunächst bei der Förderstelle vorzusprechen.

Die Förderstelle kann nach der Berechnung des Einkommens auch die Förderhöhe festlegen.

Der Antragsteller nimmt dann bei einem von ihm ausgewähltem Kreditinstitut ein banküblich durch Grundpfandrecht abgesichertes Kapitalmarktdarlehen auf. Das Land verbilligt für eine festgelegte Laufzeit von 15 Jahren 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.

Die Eigenleistung des Bauherrn soll mindestens 20% der anrechenbaren Gesamtkosten betragen. Bei bestimmten Personenkreisen, wie kinderreichen Familien, jungen Ehepaaren und Haushalten mit Schwerbehinderten, können auch 10% Eigenleistung anerkannt werden.

Bei einem Haushalt mit 4 Personen gilt eine Wohnflächenobergrenze von 130qm. Für jedes weitere Haushaltsmitglied kann eine Mehrfläche von 15qm anerkannt werden.

Ebenso kann bei Haushalten mit einem schwerbehinderten Mitglied sowie bei jungen Ehepaaren eine zusätzliche Wohnfläche von 15qm zugebilligt werden.

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.

Für die Modernisierung von bestehenden Wohnungen stehen zwei Förderangebote, die sich grundlegend nach der Höhe des geplanten Investitionsvolumens und der Fördermittelgewährung unterscheiden, bereit.

Das Land fördert mit Zuschüssen und mit zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen.

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

Der Zuschuss kann 25% der förderungsfähigen Kosten betragen.

Im **Darlehensprogramm** beträgt die Höhe des zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehens je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche 460 €, höchstens jedoch in Höhe der durch Kostenvoranschlag belegten Investitionskosten.

Die förderbare Höchstwohnfläche je Wohnung beträgt 130qm für Haushalte bis zu 4 Personen. Für jede weitere Person erhöht sich die zu berücksichtigende Wohnfläche um bis zu 15qm.

Der Antragsteller nimmt dann bei einem von ihm ausgewähltem Kreditinstitut ein banküblich durch Grundpfandrecht abgesichertes Kapitalmarktdarlehen auf. Das Land verbilligt für eine festgelegte Laufzeit von 15 Jahren 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.

Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn nach Durchführung der Arbeiten die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche, unter Einrechnung des mietrechtlich zulässigen Erhöhungszuschlages nicht höher als 5,35 € beträgt.

Für **selbst genutzte Wohnungen** gelten Einkommensgrenzen, die sich nach der Zahl der Haushaltsmitglieder richten.

Eine Bestätigung über die Einhaltung der Einkommensgrenzen ist durch die zuständige Kreis- oder Stadtverwaltung zu erbringen.

Es empfiehlt sich daher, zunächst bei der Förderstelle vorzusprechen.

Es ist, wie in der Eigentumsförderung, von der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG auszugehen.

- ◆ Die Einkommensgrenze im Zuschussprogramm errechnet sich zuzüglich 10%.
- ◆ Die Einkommensgrenze im Darlehensprogramm errechnet sich zuzüglich 60%.

Die oben gemachten Ausführungen gelten nur für das Förderjahr 2010.

Es handelt sich hier um Jahresprogramme, welche bis zum 31.12. des jeweiligen Jahres, Geltung haben. Die neuen Programme werden zu Beginn des neuen Jahres neu erstellt.

Nähere Informationen sind erhältlich bei:

Herrn Ketterer, Rathaus, Zimmer 85 , Telefonnummer 06241/853-5095

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

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

Zusätzliche Förderungen können durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfolgen.

Anträge und nähere Informationen sind direkt bei der KfW oder bei den Banken und Sparkassen erhältlich. Die Internetadresse der KfW lautet: www.kfw-foerderbank.de

Auch beim Bundesamt für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle (BAFA), können Maßnahmen auf der Grundlage erneuerbarer Energien gefördert werden. Informationen können direkt bei der BAFA erteilt werden. Die Internetadresse des BAFA lautet: www.bafa.de

In vielen Fällen lohnt es sich auch beim ortsansässigen Energieversorgungsunternehmen, über bestehende Förderprogramme, nachzufragen.

Wohngeld

Wohngeld wird gewährt

- als Mietzuschuss für Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers und
- als Lastenzuschuss für den Eigentümer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung.

Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe ein Anspruch auf Wohngeld besteht, ist von drei Faktoren abhängig:

- von der Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder
- von der Höhe des Gesamteinkommens der wohngeldberechtigten Familienmitglieder und
- von der Höhe der zuschussfähigen Miete beziehungsweise Belastung

Wohngeld wird nur auf Antrag gewährt.

Empfänger von Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II, Hilfe zum Lebensunterhalt und von Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und weitere, sind vom Wohngeld ausgeschlossen.

Da die Kosten der Unterkunft vom jeweiligen Transferleistungsträger übernommen werden, entstehen den Betroffenen durch den Ausschluss vom Wohngeld keine Nachteile.

Anträge auf Wohngeld können im Bürgerbüro – Soziales, Rathaus, Zimmer 27, Tel.: 06241/853-5066 und -5067 gestellt werden.

Nähere Informationen sind bei den nachstehenden Sachbearbeiterinnen erhältlich.

Buchstabe	Sachbearbeiterin	Telefon	Zimmer-Nr.
A - F	Frau Thomas	06241/853-5098	52
G – L		06241/853-5091	51
M - S	Frau Büttler	06241/853-5093	53
S - Z	Frau Krick	06241/853-5094	55

Wohnberechtigungsschein

Ein Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag des Wohnungssuchenden, für die Dauer eines Jahres, erteilt. Nach Ablauf dieses Jahres muss ein neuer Schein beantragt werden.

Anträge sind bei der zuständigen Gemeinde-, Stadt- oder Kreisverwaltung zu stellen.

Ein Wohnberechtigungsschein wird erteilt, wenn die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 oder § 9 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) eingehalten wird.

Es wird somit ein Schein erteilt, wenn die Einkommensgrenze unterschritten wird oder auch bis zu 60% überschritten wird. Wird die Einkommensgrenze um mehr als 60% überschritten, muss eine Ablehnung erfolgen.

Wird die Einkommensgrenze, welche für eine Wohnung vorgeschrieben ist überschritten, ist ein Bezug grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmen können in Form von Freistellungsanträgen, durch den Vermieter, an die zuständige Stelle erfolgen. Bei der Entscheidung über eine Freistellung können allerdings zusätzliche Kosten anfallen.

Der Wohnberechtigungsschein berechtigt zum Bezug von, mit öffentlichen Mitteln, geförderten Wohnungen.

Es wird unterschieden in die sogenannten „Sozialwohnungen“ und „anders geförderte Wohnungen“.

Sozialwohnungen:

Sozialwohnungen sind Wohnungen, deren Errichtung durch öffentliche Mittel ermöglicht wurde. Als Sozialwohnungen werden auch solche, durch Mittel der vereinbarten Förderung, errichtete Wohnungen bezeichnet.

Sozialwohnungen dürfen nur bezogen werden, wenn die Einkommensgrenze **unterschritten** oder **eingehalten** wird. Dies wird im Wohnberechtigungsschein ausgewiesen.

Anders geförderte Wohnungen:

Diese Wohnungen sind auch Wohnungssuchenden zugänglich, deren Einkommen die Einkommensgrenze **überschreitet**.

Diese Wohnungen sind in Programmen gefördert worden, in denen die Einkommensgrenze um bis zu 40% oder auch um bis zu 60% überschritten werden kann.

Nähere Informationen sowie Anträge auf einen Wohnberechtigungsschein erhalten Sie im Bürgerbüro – Soziales, Rathaus, Zimmer 27, Tel.: 06241/853-5066 und –5067 oder unter buergerbuero-soziales@worms.de

Unsere Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch 8 – 17 Uhr

Donnerstag 8 – 18 Uhr

Freitag 8 – 12 Uhr

Folgende Gesellschaften vermieten in Worms Sozialwohnungen:**Wohnungsbau GmbH**

Stralenbergstr.1

67549 Worms

Tel.: 06241/9569-0

Sprechzeiten:

Mittwoch 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

14:00 Uhr – 16:00 Uhr

Deutsche Wohnen Management GmbH

Rhabanusstr. 3

55118 Mainz

Tel.: 06131/4800-446

Büro in Worms: Judengasse 16-18

Tel.: 06241/207544

Sprechzeiten:

Donnerstag: 13:00 Uhr – 16:00 Uhr

AG für Kind und Familie

Kantstr. 23

67549 Worms

Tel.: 06241/2664-0

Sprechzeiten:

Dienstag und Donnerstag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH

Frankfurt/Main

Zweigstelle Mainz

Saarstr. 1

55122 Mainz

Tel.: 06131/28901-0

EPM Ditra GmbH
Heinigstr. 26
67059 Ludwigshafen
Tel.: 0621/5906261

Statistische Daten (Stand 31.12.2008)

Worms hat insgesamt 82.040 Einwohner

Davon wohnen ca. 51.785 Einwohner in den 13 Stadtteilen.

Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

Abenheim	2.744 Einwohner
Heppenheim	2.073 Einwohner
Herrnsheim	6.368 Einwohner
Hochheim	3.823 Einwohner
Horchheim	4.770 Einwohner
Ibersheim	692 Einwohner
Leiselheim	1.983 Einwohner
Neuhausen	10.633 Einwohner
Pfeddersheim	7.414 Einwohner
Pfiffligheim	3.668 Einwohner
Rheindürkheim	3.021 Einwohner
Weinsheim	2.800 Einwohner
Wiesoppenheim	1.796 Einwohner

Ca. 30.255 Einwohner wohnen in der Stadt.

Die 82.040 Einwohner wohnen in 17.700 Gebäuden mit 38.903 Wohnungen.

Davon sind:

11.039 Gebäude mit 1 Wohnung;

3.367 Gebäude mit 2 Wohnungen;

3.294 Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen.