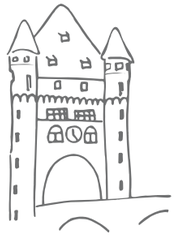
Wohnungswesen
Mietspiegel 2018

nibelungenstadt worms



LOCK

RECHTSANWÄLTE • FACHANWÄLTE

Wilhelm-Leuschner-Str.13
67547 Worms

Telefon: 06241 910730
Telefax: 06241 910740

E-Mail : kanzlei@kanzlei-lock.de
Internet: www.kanzlei-lock.de

HANS-JOACHIM LOCK
Fachanwalt für Mietrecht
und Wohnungseigentumsrecht

BEATE KAMINSKY
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Vorwort

nibelungenstadt worms

**Sehr geehrte Leserinnen und Leser,
liebe Wormserinnen und Wormser,**

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,
liebe Wormserinnen und Wormser,

mit der Ausgabe 2018 erscheint der Wormser Mietspiegel in der 12. Auflage.

Seit 1993 erstellt die Stadt Worms Mietspiegel 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. Es handelt sich auch bei diesem Exemplar um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB.

Im Laufe dieser Jahre hat sich der Wormser Mietspiegel bei Vermietern und Mietern, aber auch in der Rechtsprechung eine hohe Akzeptanz erworben und sich als Instrument der Mietpreisbestimmung etabliert. In den einzelnen Tabellen wird schnell erkennbar, wie sich ein realistischer Mietpreis aus den Bestandteilen Baujahr, Größe und Ausstattung der Wohnung zusammensetzt. Damit können Missverständnissen und gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern präventiv entgegengewirkt werden.

Der Mietspiegel 2018 wurde wieder in Zusammenarbeit mit den Wormser Bürgerinnen und Bürgern sowie mit dem Haus- und Grundstückseigentümerverein Worms e.V., dem Mieterschutzverein Worms und Umgebung e.V., der Wohnungsbau GmbH Worms, der Deutschen Wohnen Immobilien Management GmbH, dem Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH und der AG für Kind und Familie, erstellt. Die wissenschaftliche Auswertung erfolgte, wie in den Vorjahren, durch Frau Dr. phil. Christina West.

Unser Dank gilt allen 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 der Wormser Mietspiegel dazu beitragen kann.

Michael Kissel
Oberbürgermeister

- **Sie brauchen einen wirklich guten Mietvertrag?**
  Haus & Grund® Worms-Alzey hat ihn!
- **Sie haben Fragen zu Ihrer Immobilie?**
  Haus & Grund® Worms-Alzey hat Antworten!
- **Sie wollen modernisieren?**
  Haus & Grund® Worms-Alzey gibt Ihnen Impulse!
- **Sie haben Streit mit Ihrem Nachbarn?**
  Haus & Grund® Worms-Alzey hat Rat und Lösungen!

Standort Worms

Wilhelm-Leuschner-Straße 13
67547 Worms

Telefon: 06241 413591
Telefax: 06241 413593

Persönlich erreichbar
Montag - Donnerstag: 9.00 - 12.00 Uhr
Freitag: 14.00 - 17.00 Uhr

Standort Alzey

im Gebäude der Volksbank Alzey eG

Hospitalstraße 15
55232 Alzey

Telefon: 06731 493 6113

Persönlich erreichbar
Montag und Mittwoch: 9.00 - 11.00 Uhr

Kontakt:
E-Mail: info@hug-worms.de
Internet: www.hug-worms.de

seit mehr als 120 Jahren in Worms

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Worms-Alzey e.V.

Informationen zur Abteilung Wohnwesen

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, Wohnraumförderung, Wohngeld und anderes sowie wichtige Adressen und Ansprechpartner.

Kostenlose Auskünfte und Erläuterungen zum Mietspiegel erteilen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung Worms,
Bereich 5 - Soziales, Jugend und Wohnen,
Abteilung 5.03 - Leistungen zum Lebensunterhalt und Wohnungswesen.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:

Andrea Weber
Abteilungsleiterin

Telefon
06241/853-5300
Rathaus
Eingang Hagenstraße,
Zimmer 54
E-Mail
andrea.weber@worms.de

Thomas Ketterer

Telefon
06241/853-5320
Rathaus
Eingang Marktplatz,
Zimmer 85
E-Mail
thomas.ketterer@worms.de

Erläuterungen:

Grundlage

Der Wormser Mietspiegel 2018 wurde gemäß § 558 d 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 Frau Dr. phil. Christina West.

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 wider.

Qualifizierter Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB liegt vor, wenn dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Diese Voraussetzungen wurden auch bei diesem Mietspiegel wieder erfüllt. Die Beschlussfassung durch den Stadtrat von Worms erfolgte am 13.06.2018. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so wird vermutet, dass die darin enthaltenen Entgelte die ortsübliche Miete wiedergeben.
Die Dokumentation des Mietspiegels kann beim Bereich 5 - Soziales, Jugend und Wohnen, Abteilung 5.03 - Leistungen zum Lebensunterhalt und Wohnungswesen, eingesehen werden.

Aufgaben

Der Mietspiegel dient als Argumentationsgrundlage im Gespräch zwischen den beiden Mietparteien, um in Eigenverantwortung die Miethöhe oder Mietänderungen je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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 frei finanzierten Wohnungsbaus.

Er gilt insbesondere **nicht** für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus,
- gewerblich und eigen genutzte 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. 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 nicht automatisch erfolgt, sind als Wohnungen ohne 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.

IVD BÜTTEL IMMOBILIEN
Verkauf und Vermietung von Privat- und Gewerbeimmobilien
Vermittlung von Investoren für Photovoltaikanlagen
Wilhelm-Leuschner-Straße 1
67547 Worms
Telefon: 06241 - 2 43 77
Fax: 06241 - 97 06 91
E-Mail: buettel-immobilien@gmx.de

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

Eine energetischeModernisierung 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 BGB).

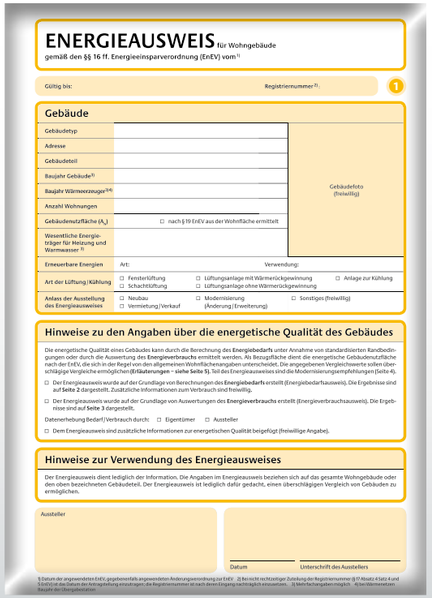
Energieausweis:

Am 01.05.2014 ist die „Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“, kurz EnEV 2014, in Kraft getreten. In dieser wurden die Vorschriften zur Vorlage von Energieausweisen verschärft.

Wenn vorher eine Wohnung oder ein ganzes Haus verkauft oder neu vermietet werden sollte, verpflichtete bereits die EnEV 2009 dazu, dass den potenziellen Käufern oder Neumietern der Energieausweis gezeigt werden musste – spätestens, wenn diese ihn verlangten.

Nach der neuen EnEV 2014, § 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen) muss der Verkäufer oder der Vermieter den Energieausweis den potenziellen Kunden unaufgefordert vorlegen, spätestens wenn das Haus oder die Wohnung besichtigt wird. Wenn keine Besichtigung stattfindet, muss der Verkäufer oder der Vermieter den Energieausweis oder eine Kopie davon den Käufern oder Mietern vorlegen, spätestens unverzüglich, nachdem sie ihn verlangt haben. Wenn ein Kaufvertrag oder Mietvertrag abgeschlossen wird, muss der Verkäufer oder Vermieter dem Käufer oder Mieter den Energieausweis als Original oder Kopie unverzüglich übergeben. Bei Nichtbefolgen setzen sich Verkäufer und Vermieter der Gefahr eines erheblichen Bußgeldes von bis zu 15.000 € aus.

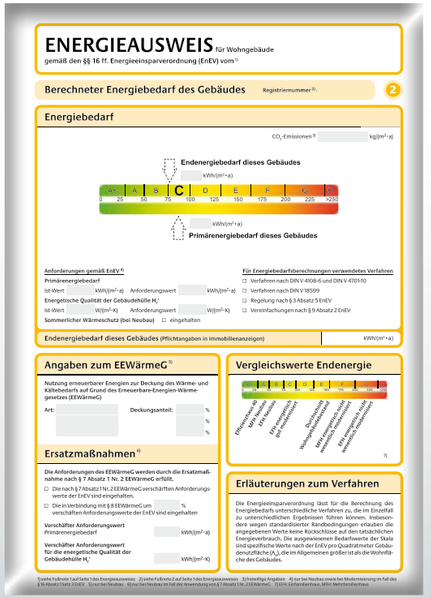
Der Energieausweis zeigt den Energiestandard eines Gebäudes. Der vorhandene Energiekennwert (kWh/m2) wird dabei einem durchschnittlichen Vergleichswert gleichartiger Gebäudetypen gegenübergestellt. Es gibt zwei Arten des Energieausweises. Zum einen


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom
Gültig bis:
Registriernummer
1
Gebäude
Gebäudetyp
Adresse
Gebäudeteil
Baujahr Gebäude
Baujahr Wärmeerzeuger
Anzahl Wohnungen
Gebäudenutzfläche (A_N)
nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser
Gebäudefoto (freiwillig)
Erneuerbare Energien
Art:
Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung
Fensterlüftung
Schachtlüftung
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises
Neubau
Vermietung / Verkauf
Modernisierung (Änderung / Erweiterung)
Sonstiges (freiwillig)
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).
Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.
Aussteller
Datum
Unterschrift des Ausstellers
§ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 1) Bei nicht im Inland üblicher Zuteilung der Registriernummer gemäß § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen. 2) Mehrfachangaben möglich. 3) Von Verantwortlichem bauzeitlich überzugsweise.

gibt es den **verbrauchsorientierten**, zum anderen den **bedarfsorientierten** Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Energieausweis orientiert sich an den tatsächlichen gemessenen Verbrauchsdaten der Vergangenheit.

Beim bedarfsorientierten Energieausweis wird der theoretische Energiebedarf eines Gebäudes zugrunde gelegt. Dieser wird durch ein technisches Gutachten ermittelt. Diesem Gutachten liegen die baulichen Aspekte, wie Heizungsanlage, Qualität der Fenster oder Dämmung zugrunde.

Der Energieausweis gilt grundsätzlich zehn Jahre lang. Danach muss ein neuer angefertigt werden.
Energieausweise nach der EnEV 2007 und 2009 entsprechen den europarechtlichen Vorgaben von 2003 (EU-RL 2003) und gelten auch nach der EnEV 2014 weiterhin zehn Jahre ab dem Ausstellungsdatum.


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer
2
Energiebedarf
CO_2-Emissionen
kg/(m²·a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
Anforderungen gemäß EnEV
Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Verfahren nach DIN V 18599
Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen)
kWh/(m²·a)
Angaben zum EEWärmeG
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)
Art:
Deckungsanteil:
%
%
%
Ersatzmaßnahmen
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt.
Die nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG vorgeschriebenen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten
Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf
kWh/(m²·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
kWh/(m²·K)
Vergleichswerte Endenergie
Effizienzhaus 40 EE* Neubau
EEWärmeG-Anforderung bei Nutzung erneuerbarer Energien
Vergleichswert Neubau
Vergleichswert Bestand
EEWärmeG-Anforderung bei Ersatzmaßnahmen
Erläuterungen zum Verfahren
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.
§ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angaben 4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau, im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG 7) DIN Entwurf/Vornorm, Mitte Mehrfamilienhaus

Ausweise, welche den europarechtlichen Vorgaben nicht mehr genügen, müssen neu ausgestellt werden. Sie können gemäß § 29 Absatz 1 EnEV 2014 noch bis zu sechs Monate nach dem Inkrafttreten der EnEV 2014 verwendet werden.
Wer einen Energieausweis benötigt, kann auf eine Datenbank von Ausstellern zugreifen, die von der Deutschen Energie-Agentur (dena) gepflegt wird. Dort sind Energieausweisaussteller gelistet, die nach § 21 und § 29 der Energieeinsparverordnung (EnEV) auch dazu berechtigt sind. Interessenten können problemlos nach der Eingabe ihrer eigenen Postleitzahl einen Anbieter in der heimischen Region finden. Dort finden Sie auch weitere Informationen zur Energieeinsparverordnung.

Die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V. bietet ihre kostenlose und anbieterunabhängige Energieberatung auch in Worms regelmäßig an. Sie findet in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung im Bürgerservicebüro im Adenauerring 1 jeden ersten und dritten Donnerstag im Monat von 15 bis 18 Uhr nach telefonischer Voranmeldung statt.

Termine können unter der Telefonnummer
0 62 41 / 853 - 3507 vereinbart werden.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist der Zustand, in dem bauliche und sonstige Anlagen ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.
Die geht aus dem Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (BGG) hervor.

Bei barrierefreiem Bauen sind Vorschriften zu beachten. Zum einen die DIN 18040-1: Barrierefreies Bauen für öffentlich zugängliche Gebäude und die DIN 18040-2: Barrierefreies Bauen für Wohnungen.
Am 1. September 2001 ist mit der Reform des Mietrechts der neue § 554 a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in Kraft getreten; dieser stellt eine besondere Schutzregelung zugunsten von Menschen mit Behinderungen dar.

Baumaßnahmen um Barrierefreiheit zu schaffen sind zum Beispiel der Einbau einer Rampe, die Verbreiterung von Türen, der Einbau eines Aufzugs, der Einbau einer bodengleichen Dusche, der Einbau einer Behindertentoilette, das Versetzen von Lichtschaltern, Steckdosen und Armaturen, die Schaffung eines schwellenfreien Übergangs zum Balkon.
Auch die Schaffung einer Hausautomatisierungstechnik gehört zu den barrierefreien Maßnahmen. Darunter fallen zum Beispiel der Einbau von elektrischen Rollläden, sensorgesteuerte Türen und Fenster, Schalter für die Bedienung von Lichtquellen und Steckdosen u.a.

Baualtersklassen

Die Einordnung in die Baualtersklassen 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 § 9 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) ist Wohnungsbau, das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von dauerhaftem Wohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden.

Ein wesentlicher Bauaufwand ist gegeben, wenn der Bauaufwand mindestens ein Drittel des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.
(Angenommene Baukosten für eine Neubauwohnung: 1.000 €/qm Wohnfläche)

Beispiel: Wohnung mit 50 qm:
1.000 € x 50 qm = 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 Räumen 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 zur Hälfte anzurechnen.

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

Gerald Kiefer
Steuerberater
Für jede Situation die optimale Lösung
Dipl. Volkswirt
Gerald Kiefer
Mainzer Straße 52
67547 Worms
Telefon: 06241.202290
Telefax: 06241.206910
E-Mail: info@kiefer-stb.de
www.kiefer-stb.de

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.

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 Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung, kann die Miete **innerhalb dieser Spannen** vereinbart werden.

Dabei helfen Ihnen die **Erläuterungen** auf den Seiten 13-16.

Seibel Haus- und Mietverwaltungs GmbH

seibel gmbh

Seit über 40 Jahren kompetenter Partner in der Immobilienwirtschaft

Unser Komplettangebot für Eigentümer und Vermieter

- WEG-Verwaltung
- Sondereigentumsverwaltung
- Verwaltung von Miethäusern
- Immobilienvermittlung
- Abrechnungsservice

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein individuelles und unverbindliches Angebot für den kompletten Vermietungs- und Verwaltungsservice Ihrer Immobilie.

Seibel Haus- und Mietverwaltungs GmbH

Prinz-Carl-Anlage 25 · 67547 Worms

Tel.: 06241-30581-0 · Fax: 06241-30581-299

E-Mail: info@seibel-worms.de

Internet: www.seibel-worms.de

Tabelle 1:
Wohnungen mit mittlerer Ausstattung
*(mit Bad **oder** Sammelheizung)*

Bau-periode	Wohnungs-größe	Median (Euro/qm)	2/3-Spannweite (Euro/qm)	
			von	bis
alle Baujahre	bis 50 qm	4,99	3,48	5,97
	über 50 - 70 qm	4,49	3,51	5,82
	über 70 - 90 qm	4,24	3,36	5,77
	über 90 qm	4,03	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)*

Bau-periode	Wohnungs-größe	Median (Euro/qm)	2/3-Spannweite (Euro/qm)	
			von	bis
vor 1949	bis 50 qm	6,46	4,99	8,15
	über 50 - 70 qm	5,98	4,64	6,68
	über 70 - 90 qm	5,68	5,00	6,67
	über 90 qm	5,44	4,93	6,67

Bau-periode	Wohnungs-größe	Median (Euro/qm)	2/3-Spannweite (Euro/qm)	
			von	bis
1949-1965	bis 50 qm	6,53	5,76	7,86
	über 50 - 70 qm	6,16	5,61	6,85
	über 70 - 90 qm	5,96	5,16	6,38
	über 90 qm	5,81	4,81	6,95

Bau-periode	Wohnungs-größe	Median (Euro/qm)	2/3-Spannweite (Euro/qm)	
			von	bis
1966-1977	bis 50 qm	6,59	5,73	7,73
	über 50 - 70 qm	5,96	5,09	6,79
	über 70 - 90 qm	5,65	4,96	6,00
	über 90 qm	5,46	5,30	6,80

Bau-periode	Wohnungs-größe	Median (Euro/qm)	2/3-Spannweite (Euro/qm)	
			von	bis
1978-1989	bis 50 qm	7,25	6,32	9,01
	über 50 - 70 qm	6,73	5,83	7,32
	über 70 - 90 qm	6,45	5,52	7,68
	über 90 qm	6,24	5,03	7,66

Bau-periode	Wohnungs-größe	Median (Euro/qm)	2/3-Spannweite (Euro/qm)	
			von	bis
1990-2001	bis 50 qm	7,64	6,67	9,42
	über 50 - 70 qm	6,85	6,25	7,09
	über 70 - 90 qm	6,51	6,00	7,19
	über 90 qm	6,18	5,44	7,54

Bau-periode	Wohnungs-größe	Median (Euro/qm)	2/3-Spannweite (Euro/qm)	
			von	bis
ab 2002	bis 50 qm	7,80	k.A.*	k.A.*
	über 50 - 70 qm	7,47	6,16	8,28
	über 70 - 90 qm	7,32	6,91	8,53
	über 90 qm	7,19	6,19	7,82

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

Ermitteln der Miete:

Zuerst sollten Sie Ihre Wohnung einer der beiden oben angeführten Tabellen zuordnen. Sollte Ihrer Wohnung ein Ausstattungsmerkmal wie Bad oder Sammelheizung fehlen, ist die Wohnung der Tabelle 1 zuzuordnen. Ist Ihre Wohnung mit Bad und Sammelheizung ausgestattet, ist sie in die Tabelle 2 einzuordnen.
Zur Ermittlung der Miete benötigen Sie nun zum einen die Wohnungsgröße in Quadratmeter Ihrer Wohnung und das Baujahr des Gebäudes in dem Ihre Wohnung liegt. Haben Sie die Daten zur Hand, können Sie in der zugeordneten Tabelle die Wohnungsgröße dem jeweiligen Baujahr zuordnen. Ist dies erfolgt können Sie den sogenannten Median und die 2/3 - Spanne aus der Tabelle ablesen. Der Median ist der Mittelwert, welcher sich bei der Auswertung ergibt. Die Miete für ihre Wohnung kann individuell in der 2/3 - Spannweite festgelegt werden. In der 2/3 - Spannweite liegen die üblichen Mietwerte von Worms.
Diese multiplizieren Sie mit der Wohnfläche Ihrer Wohnung und Sie erhalten die durchschnittliche Miete für Ihre Wohnung:

Miete in € pro qm	x	Wohnfläche in qm	=	Miete in € pro Monat
↓		↓		↓
	x		=	

Nachdem Sie die Miete ermittelt haben, können Sie Zuschläge und Abschläge individuell für Ihre Wohnung ermitteln. Daraus ergibt sich dann die Miete für Ihre Wohnung.
In den nachstehenden Tabellen ist angegeben, um welchen Prozentsatz sich die Miete jeweils verändert, wenn für Ihre Wohnung ein bestimmtes Merkmal zutrifft. Übernehmen Sie die jeweilige Prozentzahl in die letzte Spalte der Tabelle. Zählen Sie die positiven Werte zusammen und ziehen Sie die negativen Werte ab. Das Ergebnis übernehmen Sie in das vorgesehene Feld „Summe der Prozentpunkte“ am Ende der Tabelle.

Tabelle Wohnungsmerkmale

Art der Wohnung	Prozentangabe für Merkmal	Prozentpunkte der Wohnung
Maisonettewohnung	3,5 %	
Penthousewohnung	15,0 %	
Erdgeschosswohnung	-2,4 %	
Untergeschoss	-5,0 %	
Das Gebäude hat mehr als 15 Wohnungen	-8,0 %	
Besondere Ausstattung der Wohnung		
Einbauküche	1,5 %	
Parkett- oder Marmorfußboden in mehreren Zimmern	1,5 %	
Fliesen in mehreren Zimmern	1,0 %	
Fußbodenheizung in mehreren Zimmern	2,0 %	
Aufzug (bei weniger als 5 Vollgeschossen)	8,0 %	
Wohnung ist behindertengerecht (barrierefrei)	4,0 %	
Wohnung ist rollstuhlgerecht	6,0 %	
Zwischensumme der Prozentpunkte (negative Werte abgezogen)		

	Prozentangabe für Merkmal	Prozentpunkte der Wohnung
Übertrag der Prozentpunkte von Seite 14 (negative Werte abgezogen)		
Sanitärausstattung		
Zweites Bad	8,0 %	
Zweites separates WC vorhanden	3,0 %	
Dusche und Badewanne vorhanden	1,0 %	
Bad mit Fenster ausgestattet	1,0 %	
Fußbodenheizung im Bad	2,0 %	
Bad wurde in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert	2,0 %	
Heizung		
Beheizung durch Einzelöfen	-4,0 %	
Beheizung durch Nachtspeicheröfen	-4,0 %	
Heizung wird nicht vom Vermieter gestellt	-5,0 %	
Bei allen Ausstattungsmerkmalen ist zu beachten, dass sie nur berücksichtigungsfähig sind, wenn die Ausstattung Eigentum des Vermieters ist.		
Modernisierung (bei Baujahren vor 1970)		
Doppelverglaste Fenster (ab Baujahr 1970 Standardausführung)	1,5 %	
Dreifachverglaste Fenster	2,5 %	
Schallschutzfenster	3,0%	
Wärmedämmung (Dach oder Fassade oder Keller) jeweils	1,5 %	
Wärmedämmung komplett (Dach, Fassade und Keller)	4,5 %	
Strom-, Gas-, Wasserleitungen	2,0 %	
Heizung/Warmwasserversorgung	2,5 %	
Beschaffenheit der Wohnung		
Wohnung hat Abstellraum	1,0 %	
Raum ist Durchgangszimmer	-1,0 %	
Keine Isolierverglasung der Fenster	-2,5 %	
Balkon oder Terrasse vorhanden	2,0 %	
Multimedianschlüsse in allen Zimmern vorhanden	1,0 %	
Gartennutzung möglich	2,0 %	
Lage der Wohnung Die Wohnung liegt an einer.... (nur eine Antwort möglich)		
-Hauptstraße	-1,5 %	
-Nebenstraße	0,0 %	
-verkehrsberuhigten oder Anliegerstraße	1,5 %	
Summe der Prozentpunkte (negative Werte abgezogen)		**%**

Multiplizieren Sie nun die oben ermittelte Miete pro Monat mit der Summe der Prozentpunkte aus der vorhergehenden Tabelle. Somit erhalten Sie den monatlichen Zu- oder Abschlag auf die Miete.
Den Zuschlag addieren Sie, den Abschlag subtrahieren Sie mit der durchschnittlichen Miete.
Sie erhalten somit die Miete, die für eine Wohnung mit den ermittelten Eigenschaften gezahlt wird.

Miete in € pro Monat	x	Summe aller Prozentpunkte	=	Mietzuschlag oder Mietabschlag in €
↓		↓		↓
	x		=	
+/-				
=				
individuelle Miete in € pro Monat	:	Wohnfläche in qm	=	individuelle Miete in € pro qm
↓		↓		↓
	:		=	

Beachten Sie bitte, dass die mit Zu- und Abschlägen ermittelte Miete nicht über / unter der 2/3 - Spannweite liegt.

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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetztes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(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.

§ 558 a 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 (§§ 558 c, 558 d BGB),
2. eine Auskunft aus einer Mietendatenbank § 558 e 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 (§ 558 d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558 d 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 zu dem Zeitpunkt, zu 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.

§ 558 b BGB Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, 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 § 558 a 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.

§ 559 BGB Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn
1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555 d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555 b BGB Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht Erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierungnach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

<u>Erläuterungen zu § 555 b</u>

Zu 1.
Einsparung von Endenergie erfolgt durch
- *Verbesserung der Wärmedämmung des Gebäudes, der wärmeführenden Leitungen,*
- *Verbesserung der Heizungsanlage in Effizienz und der Heizkörper,*
- *Verbesserung der Regulierung und Steuerung der Heizungs- und Verteilungsanlagen und Heizkörper.*
- *Sonstige Maßnahmen zur Verringerung des Endenergieverbrauches,*
- *Umstellung der Wärmeversorgung auf Erneuerbaren Energien, die auf dem Grundstück gewonnen oder von außen zugeführt werden, z.B. aus, KWK-Anlagen, Biogasanlagen,*
- *Umstellung auf eigenständig gewerbliche Lieferung (Contracting) von Wärme aus Erneuerbaren Energien oder effizientere Energienutzung.*

Als Endenergie bezeichnet man denjenigen Teil der ursprünglich eingesetzten Primärenergie, der dem Verbraucher nach Abzug von Transport und Umwandlungsverlusten zur Verfügung steht. Im Gebäudebereich wird zum Beispiel die Energiemenge als Endenergie bezeichnet, die der Anlagentechnik zum Betrieb zur Verfügung gestellt werden muss, um einen festgelegten Wärmebedarf zur Beheizung und Warmwasserbereitung zu erreichen. Die gelieferte Menge Heizöl oder Erdgas ist also die Endenergie.

Zu 2.
Primärenergie ist diejenige Energiemenge, die durch vorgelagerte Prozesse außerhalb des Gebäudes zur Gewinnung, Umwandlung und Verteilung benötigt wird (z. B. Gewinnung von Erdöl, Raffinerie zu Heizöl, Transport zum Abnehmer u.a.).

Zu 3.
Wasserverbrauch kann nachhaltig reduziert werden durch
- *den Einbau von Kaltwasserzählern,*
- *den Einbau von Durchlaufbegrenzern für Waschbecken und Duschen,*
- *die Installation von wasserreduzierenden Toilettenspülkasten,*
- *die Aufstellung von Gemeinschaftswaschmaschinen mit reduziertem Wasserverbrauch,*
- *die Nutzbarmachung von Brauch- oder Regenwasser.*

Zu 4.
Modernisierungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen sind insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung
1. *des Zuschnitts der Wohnung,*
2. *der Belichtung und Belüftung,*
3. *des Schallschutzes,*
4. *der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung,*
5. *der sanitären Einrichtung,*
6. *der Beheizung und der Kochmöglichkeiten,*
7. *der Funktionsabläufe in Wohnungen und*
8. *der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt.*

Dazu gehören auch der Anbau - sofern dieser zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau eines notwendigen Aufzuges erforderlich ist - sowie besondere bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen.

Zu 5.
Bauliche Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern, sind insbesondere die Anlage und der Ausbau von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätzen, Grünanlagen, Stellplätzen und anderen Verkehrsanlagen auf dem eigenen Grundstück.

Zu 6.
Darunter fallen alle Maßnahmen, die auf gesetzlichen Geboten oder behördlichen Anordnungen beruhen und die auch ein sorgfältiger Vermieter weder vorhersehen noch vermeiden konnte.

Zu 7.
Darunter fallen:

- ***Der Anbau:***
  Dies kann in Form neuer Wohneinheiten und zur Vergrößerung vorhandener Wohnungen geschehen.
- ***Der Ausbau:***
  Dies kann durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung erfolgen.
- ***Die Erweiterung:***
  Dies kann durch bauliche Maßnahmen erfolgen, mit denen bisher ungenutzter Dachraum in Wohnraum umgestaltet wird oder das Gebäude aufgestockt wird. Auch der Anbau eines Balkons zählt dazu.
- ***Die Nutzungsänderung:***
  Wenn Räume, welche bisher anderen als Wohnzwecken gedient haben, zu Wohnraum umgestaltet werden.
- ***Das Beseitigen von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand:***
  Dies geschieht, wenn Gebäude wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden. Dies setzt voraus, dass die Wohnungen vor der Modernisierung nicht mehr Wohnzwecken dienten oder nicht dazu geeignet waren. Ein wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn wenigstens ein Drittel des Aufwands und der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung vorliegen.
- ***Die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse:***
  Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn zu kleine Wohnungen zu größeren zusammengefasst werden oder schlecht ausgestattete Wohnungen so ausgestattet werden, dass sie heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. (Wärme- und Wasserversorgung, sanitäre Einrichtungen, Kochmöglichkeiten, behindertengerechter Umbau, Elektroinstallation, Medienzugang). Dies muss ebenfalls unter wesentlichem Bauaufwand erfolgen, da es sich sonst nicht um die Schaffung neuen Wohnraums handelt, sondern um eine Modernisierung.

Zusätzliche Ausführungen bezüglich der Einsparung von Energie oder Wasser.

Einsparung von Energie und Wasser kann erreicht werden durch:

- Die Verbesserung der Wärmedämmung von Wänden, die das Gebäude gegen das Erdreich, die Außenluft oder nicht beheizte Bereiche abgrenzt,
- den Ersatz vorhandener Bauteile zur Energieeinsparung, wenn dadurch der Wärmedurchgangswert oder der Energiebedarf um mindestens 29 % geringer wird,
- die Verbesserung von Heizungsanlagen, insbesondere die Anpassung der Wasservolumenströme und Heizkörperflächen,
- den Ersatz vorhandener Fenster durch den Einbau neuer, außenliegender 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.),
- 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 Paragrafen 556 und 556 a 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, 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 Geschäftskenntnis 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 zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) fördern die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum mit dem ISB-Darlehen Wohneigentum, auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).
Gefördert werden der Neubau, der Ersterwerb, der Ersatzneubau nach Abriss oder der Ankauf einer abgeschlossenen Wohnung in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder einer Eigentumswohnung, die zur Selbstnutzung durch den Antragsteller und seinen Haushalt bestimmt sind. Unter den gleichen Voraussetzungen werden der Ausbau, der Umbau, die Umwandlung, die Erweiterung und der Ankauf der bereits bewohnten Mietwohnung gefördert.

Antragsberechtigt sind Einzelpersonen, Eheleute, alleinerziehende Elternteile, Partner von eingetragenen Lebenspartnerschaften sowie von auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften, die die maßgebende Einkommensgrenze nicht überschreiten.

Die Einkommensgrenze ist nach Haushaltsgröße gestaffelt.

Entscheidende Kriterien sind Einkommen, Haushaltsgröße und die Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis. Nach diesen Kriterien bemisst sich auch die Förderung.
Es ist von der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG auszugehen.
Die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG beträgt bei einem Einpersonenhaushalt
15.300 €. Bei einem Zweipersonenhaushalt beträgt diese 22.000 €, zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.100 €.
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 1.100 €.

Die Einkommensgrenze errechnet sich zuzüglich 60 %.

Eine Bestätigung über die Einhaltung der Einkommensgrenzen ist durch die zuständige Stadtverwaltung (Förderstelle) zu erbringen. Es empfiehlt sich daher, zunächst bei der Förderstelle vorzusprechen. Die Förderstelle kann nach der Berechnung des Einkommens auch die Förderhöhe festlegen.

Das ISB-Darlehen Wohneigentum setzt sich zusammen aus einem Grunddarlehen und ggf. weiteren Zusatzdarlehen. Die Summe aus Grund- und Zusatzdarlehen ist grundsätzlich begrenzt auf 160.000 €.
Der Höchstbetrag von 160.000 € gilt auch, wenn neben dem ISB-Darlehen Wohneigentum ein ISB-Darlehen Modernisierung zugesagt wird.

Zusätzlich wird auf das ISB-Darlehen Wohneigentum ein Tilgungszuschuss in Höhe von 5 % des Darlehensbetrages gewährt.

Bei einer positiven Entscheidung der ISB erhält der Antragsteller eine Förderzusage und einen Darlehensvertrag von der ISB.

Es müssen mindestens 10 % der Gesamtkosten als **Eigenkapital** nachgewiesen werden.

Bei einem Haushalt mit bis zu vier Personen gilt eine Wohnflächenobergrenze von 145 qm.
Die Wohnflächenobergrenze erhöht sich bei Haushalten mit mehr als vier Personen um 15 qm für jedes weitere Haushaltsmitglied. Bei der Notwendigkeit der Schaffung eines Kellerersatzraumes erhöht sich die Wohnflächenobergrenze ebenfalls um 15qm.
Bei Haushalten mit schwerbehinderten Menschen ab einem GdB von mindestens 50 oder ab einem Pflegegrad 2, wird die Wohnflächenobergrenze um 15 qm erhöht, wenn der Haushalt aus mindestens 4 Personen besteht.
In Ankaufsfällen und bei Ersatzneubau nach Abriss, kann die Wohnflächenobergrenze um 15 qm überschritten werden
Die aktuell geltenden Zinssätze sind nachzulesen auf

der Internetseite der ISB unter **www.isb.rlp.de.**

Für die Bearbeitung des Darlehensantrages erhebt die ISB ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1 % der Darlehenssumme.

Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum

Das Land Rheinland-Pfalz zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) fördern die Modernisierung bestehender, selbst genutzter Wohnungen mit dem ISB-Darlehen Modernisierung, auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).
Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Abschluss des Darlehensvertrages begonnen werden.

Antragsberechtigt sind Eigentümer und dinglich Nutzungsberechtigte (Nießbrauchnehmer oder Wohnrechtsinhaber) selbst genutzter Wohnungen, die die maßgebende Einkommensgrenze nicht überschreiten. Es ist von der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG auszugehen.
Die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG beträgt bei einem Einpersonenhaushalt 15.300 €. Bei einem Zweipersonenhaushalt beträgt diese 22.000 €, zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.100 €.
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 1.100 €.

Die Einkommensgrenze errechnet sich zuzüglich 60 %.

Eine Bestätigung über die Einhaltung der Einkommensgrenzen ist durch die zuständige Stadtverwaltung (Förderstelle) zu erbringen. Es empfiehlt sich daher, zunächst bei der Förderstelle vorzusprechen. Die Förderstelle kann nach der Berechnung des Einkommens auch die Förderhöhe festlegen.

Für einen Haushalt mit bis zu vier Personen kann das ISB-Darlehen Modernisierung in Höhe von maximal 60.000 € gewährt werden. Für jedes weitere Haushaltsmitglied kann das Darlehen um 5.000 € erhöht werden. Das Darlehen ist jedoch begrenzt auf die Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten und wird kaufmännisch auf volle Tausend Euro gerundet. Die Investitionskosten sind durch fachkundig erstellte Kostenvoranschläge zu belegen.

Wird das ISB-Darlehen Modernisierung neben dem ISB-Darlehen Wohneigentum zugesagt, beträgt die Darlehensobergrenze für beide Darlehen zusammen 160.000 €.

Bei einer positiven Entscheidung der ISB erhält der Antragsteller eine Förderzusage und einen Darlehensvertrag von der ISB.

Die aktuell geltenden Zinssätze sind nachzulesen auf der Internetseite der ISB unter **www.isb.rlp.de.**

Es wird ein Bearbeitungsentgelt von 1 % des beantragten Darlehensbetrages erhoben.

Soziale Mietwohnraumförderung

Das Land Rheinland-Pfalz bietet zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) eine soziale Mietwohnraumförderung auf der Grundlage des LWoFG.
Gefördert werden der Neubau, der Ersatzneubau nach Abriss, der Ersterwerb, der Ausbau, der Umbau, die Umwandlung, sowie die Erweiterung.
Für alle angebotenen Programme gilt, dass bei einer Förderung Belegungs- und Mietbindungen eingegangen werden.

Neubauförderung:
Gefördert wird der Bau von Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht übersteigt und für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 % übersteigt.

> Bei Haushalten, deren Einkommen die Einkommensgrenze **nicht übersteigt,** beträgt das Baudarlehen pro qm Wohnfläche 1.550 €. Zusätzlich können Zusatzdarlehen bewilligt werden.

Weiterhin besteht die Förderung in der Gewährung von einmaligen Tilgungszuschüssen. Bei 25 Jahren Bindung bis zu 25 % des **Grunddarlehens** und bis zu 25 % des **Zusatzdarlehens**. Bei 20 Jahren Bindung bis zu 20 % des **Grunddarlehens** und bis zu 25 % des **Zusatzdarlehens**.
Diese Beträge werden vom Darlehen abgesetzt, damit Zins und Tilgung nur vom reduzierten Darlehen zu zahlen sind.

Die Bindungsdauer beträgt 20 oder 25 Jahre.
Der Zinssatz bemisst sich auf 0,0 % für zehn Jahre, danach 0,5 % für weitere fünf Jahre und danach 1,0 % bis Bindungsende. Die Tilgung liegt bei mindestens 1 %. Die Eigenleistung muss 15 % der Gesamtkosten betragen.

Die höchstzulässige Miete liegt bei 5,35 €/qm. Die Miete darf um 2,0 % für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung erhöht werden.

> Bei Haushalten, deren Einkommen die Einkommensgrenze **um nicht mehr als 60 % übersteigt,** beträgt das Baudarlehen pro qm Wohnfläche 1.050 €. Zusätzlich können Zusatzdarlehen bewilligt werden.

Weiterhin besteht die Förderung in der Gewährung von einmaligen Tilgungszuschüssen. Tilgungszuschüsse bis zu 15 % des **Grunddarlehens** und bis zu 25 % des **Zusatzdarlehens**. Dieser Betrag wird vom Darlehen abgesetzt, damit Zins und Tilgung nur vom reduzierten Darlehen zu zahlen sind.

Die Bindungsdauer beträgt 15 Jahre.
Der Zinssatz bemisst sich auf 0,0 % für fünf Jahre, danach 0,5 % für weitere fünf Jahre und danach 1,0 % bis Bindungsende. Die Tilgung liegt bei mindestens 1 %. Die Eigenleistung muss 15 % der Gesamtkosten betragen.

Die höchstzulässige Miete liegt bei 5,95 €/qm. Die Miete darf um 2,0 % für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung erhöht werden.

Erwerb von Belegungsrechten:
Gefördert wird der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an Mietwohnungen, die keinen ander-

- **Beläge**
- **Gardinen**
- **Polsterarbeiten**
- **Sonnenschutzanlagen**
- **Renovierungsarbeiten**

Pauly
Raumausstattung UG
seit 1932

Richard-Knies-Straße 20
67550 Worms-Herrnsheim
Telefon: 06241/55550
info@pauly-worms.de
www.pauly-worms.de
Fax: 06241/594080

weitigen Belegungs- und Mietbindungen unterliegen. Die Förderung erfolgt zugunsten von Haushalten, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 40 % übersteigt.

Gefördert wird mit **einmaligem Zuschuss**.

Die Bindungsdauer beträgt 10 Jahre.
Die Miethöhe bemisst sich abzüglich 15 % vom mittleren Mietspiegelwert (Median).

Das Bearbeitungsentgelt beträgt 0,5 % des auf die Wohnung entfallenden Zuschussbetrages, höchstens jedoch 75 € pro Wohnung.

Modernisierung von Mietwohnungen:
Gefördert wird die Modernisierung von bestehenden Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60 % übersteigt.
Das Darlehen beträgt 600 € je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche. Höchstens jedoch die Höhe der Kosten laut Kostenvoranschlag.

Weiterhin besteht die Förderung in der Gewährung von einmaligen Tilgungszuschüssen.
Tilgungszuschuss bis zu 20 % des Darlehens.

Die Bindungsdauer beträgt 15 Jahre.
Der Zinssatz bemisst sich auf 0,5 % für 15 Jahre. Die Tilgung liegt bei mindestens 2,0 %.
Eine Eigenleistung muss nicht erbracht werden.

Die höchstzulässige Miete liegt bei 5,95 €/qm. Die Miete darf um 2,0 % für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung erhöht werden.

Nähere Informationen sind erhältlich bei:
Herrn Ketterer, Rathaus, Zimmer 85,
Telefon: 0 62 41 / 853 - 53 20
oder per E-Mail: **thomas.ketterer@worms.de**

Antragsformulare zu den Förderprogrammen sind erhältlich bei der Stadtverwaltung Worms, Bereich 5 – Soziales, Jugend und Wohnen, Rathaus, Zimmer 85, unter der Internetadresse der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) **www.isb.rlp.de** oder unter der Internetadresse des Ministeriums der Finanzen, **www.fm.rlp.de**.
Nähere Informationen können Sie den Broschüren „ISB-Darlehen Wohneigentum und Modernisierung" unter **www.isb.rlp.de** entnehmen.

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, sich beim ortsansässigen Energieversorgungsunternehmen über bestehende Förderprogramme zu erkundigen.

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, Erdgschoss, Zimmer 27, Telefon: 0 62 41 / 853-58 88, gestellt werden.

Nähere Informationen sind bei den nachstehenden Sachbearbeiterinnen der Wohngeldstelle erhältlich:

Buchstabe	Sachbearbeiterin	Telefon	Zimmer-Nr.
A - B	Frau Flick	0 62 41 / 853 - 53 13	55
C - Ko	Frau Thomas	0 62 41 / 853 - 53 12	53
Kp - L	Frau Büttler	0 62 41 / 853 - 53 17	51
M - Sh	Frau Eib	0 62 41 / 853 - 53 11	55
Si – Z	Frau Krick	0 62 41 / 853 - 53 10	52

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 § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) eingehalten wird.
Es wird grundsätzlich ein Schein erteilt, wenn die Einkommensgrenze unterschritten oder eingehalten 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 (Stadtverwaltung Worms, Bereich 5 – Soziales, Jugend und Wohnen, Abteilung 5.03), erfolgen. Bei der Entscheidung über eine Freistellung können allerdings zusätzliche Kosten anfallen.

Die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG beträgt bei einem Einpersonenhaushalt 15.300 €.
Bei einem Zweipersonenhaushalt beträgt diese 22.000 €, zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.100 €.

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 1.100 €.

DMB Mieterschutzverein Worms und Umgebung e.V.

Wielandstraße 3 • 67547 Worms
Telefon: 0 62 41 - 4 64 24
Fax: 0 62 41 - 4 30 70
E-Mail: mieterschutzverein-worms@t-online.de
Web: www.mieterschutzverein-worms.de

Bürozeiten:
Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag
von 9:00 bis 11:00 Uhr

Rechtsberatung nach Terminvereinbarung:
Dienstag: von 14:00 bis 18:30 Uhr
Donnerstag: von 14:00 bis 17:00 Uhr

hochheimer holzwerkstatt
TISCHLEREI ▪ MÖBEL ▪ RESTAURIERUNG
Meisterbetrieb Michael Schäfer
Konventstraße 20 ▪ 67549 Worms-Hochheim
Tel.: 06241-972219 ▪ Fax: 06241-972256
info@hoch-holz.de ▪ www.hoch-holz.de

KUNZE Immobilienverwaltung Worms GmbH

Bei uns in guten Händen

Prinz-Carl-Anlage 20 · 67547 Worms
Telefon 06241.9008-0 · Telefax 06241.9008-10
www.kunze-worms.de

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

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

Sozialwohnungen

Sozialwohnungen sind Wohnungen, deren Errichtung durch öffentliche Mittel ermöglicht wurde.
Als Sozialwohnungen werden auch solche bezeichnet, die durch Mittel der vereinbarten Förderung errichtet wurden.
Sozialwohnungen dürfen nur bezogen werden, wenn die Einkommensgrenze **unterschritten** oder **eingehalten** wird. Dies wird im Wohnberechtigungsschein ausgewiesen.

Andere 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,
Erdgeschoss, Zimmer 27,
Tel.: 06241/853-5888 oder
per E-Mail: sofam@worms.de**

Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch 8.00 – 16.00 Uhr
(Annahmeschluss 15.45 Uhr)

Donnerstag 8.00 – 18.00 Uhr
(Annahmeschluss 17.45 Uhr)

Freitag 8.00 – 12.00 Uhr
(Annahmeschluss 11.45 Uhr)

spkwo.de

**Geballte Immobilien-Expertise
für Worms, Alzey und das Ried.**

Vertrauen auch Sie auf unsere Fachkompetenz. Mit über 800 vermittelten Immobilien in den letzten fünf Jahren stehen wir Ihnen bei allen Fragen rund um Kauf, Verkauf und Finanzierung gerne zur Seite.

Sparkasse
Worms-Alzey-Ried

NIEDERHÖFER
HAUSVERWALTUNG

■ Frank Niederhöfer ■ Hausverwaltung ■ Worms
■ Tel.: 06241/200967 ■ www.nh-immo.com ■ Teil der Unternehmensgruppe

AGO
SERVICE & VERTRIEBS GMBH

nibelungenstadt worms

Folgende Gesellschaften vermieten in Worms öffentlich geförderte Wohnungen.

Wohnungsbau GmbH
Von-Steuben-Straße 15
67549 Worms
Tel.: 06241/9569-0
Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag 9:00 Uhr – 12:00 Uhr
Mittwoch 14:00 Uhr – 16:00 Uhr

Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH
Hindenburgstraße 14-16
55118 Mainz
Tel.: 030/89786-6521

Büro in Worms:
Judengasse 16-18 - 67547 Worms
Tel.: 06241/207544
Sprechzeiten:
Jeden 1. und 3. Donnerstag 13:00 Uhr – 16:00 Uhr

AG für Kind und Familie
Carl-Schurz-Straße 21
67549 Worms
Tel.: 06241/2664-0
Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Frankfurt/Main
Zweigstelle Mainz
Saarstraße1
55122 Mainz
Tel.: 06131/28901-0

Aktiengesellschaft für Kind und Familie

Carl-Schurz-Str. 21
67549 Worms
Tel.: 06241 2664-0
Fax: 06241 2664-26
info@agfuerkindundfamilie.de
www.agfuerkindundfamilie.de

Wir verwalten:
Miet- und Wohnanlagen
Eigentums-Wohnanlagen (WEG)
sowie einzelne, vermietete
Eigentumswohnungen
Häuser (EFH, DHH, RH)

Wir bieten an:
Eigentumsverwaltung
Hausmeisterservice
Grünpflege

Wir erledigen alle beauftragten Arbeiten schnell, kompetent und zu einem fairen Preis

Rufen Sie uns an: 06241-2664-0 und vereinbaren Sie mit uns einen Termin

Statistische Daten (Stand 31.12.2016)

Worms hat:

mit Hauptwohnsitz	85.619	Einwohner,
mit Nebenwohnsitz	1.210	Einwohner,
insgesamt sind dies	**86.829**	**Einwohner.**

Davon wohnen ca. 49.469 Einwohner in den 13 Stadtteilen.

Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

Abenheim	2.513	Einwohner,
Heppenheim	2.170	Einwohner,
Herrnsheim	6.212	Einwohner,
Hochheim	3.225	Einwohner,
Horchheim	4.703	Einwohner,
Ibersheim	703	Einwohner,
Leiselheim	2.034	Einwohner,
Neuhausen	10.356	Einwohner,
Pfeddersheim	6.819	Einwohner,
Pfiffligheim	3.396	Einwohner,
Rheindürkheim	2.896	Einwohner,
Weinsheim	2.741	Einwohner.

Ca. 37.360 Einwohner wohnen in der Stadt,
86.829 Einwohner wohnen in 18.724 Gebäuden mit 40.825 Wohnungen.

(Stand 31.12.2016).

Die Gebäude gliedern sich in:

12.636	Gebäude mit 1 Wohnung,
2.471	Gebäude mit 2 Wohnungen,
3.591	Gebäude mit 3 u. mehr Wohnungen,
26	Wohnheime.

Die Wohnungen gliedern sich in:

12.636	Wohnungen in Gebäude mit 1 Wohnung,
4.942	Wohnungen in Gebäude mit 2 Wohnungen,
22.686	Wohnungen in Geb. mit 3 u. mehr Wohnungen,
561	Wohnungen in Wohnheimen.

GUTACHTERAUSSCHUSS

FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT WORMS

GUTACHTERAUSSCHUSS WORMS
Marktplatz · 67547 Worms · Rathaus, Zimmer 163
Tel.: 06241/853-6214 - gutachterausschuss@worms.de
Fax: 06241/853-6299 - www.gutachterausschuss.worms.de

Übersicht der generalisierten Bodenrichtwerte für Worms zum 01.01.2018

Stadt-/ Gemeindeteil	Wohnbauflächen			Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte					
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	Gewerbeflächen	Industrieflächen	Ackerland	Grünland	Weingarten	Wald	Kleingarten	Polder/ Vorland
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Abenheim	220	180			140		55		3,40		7,50	1,00	10,00	
Heppenheim	210	170			140		80		3,30		5,00		8,50	
Herrnsheim	320	220			170				3,20		6,50	1,00	18,00	
Hochheim	340	280		250	190				3,30		6,00		12,00	
Horchheim	270	240	190		160	100			3,40		5,50	1,00		
Ibersheim	100	90			80				2,70			1,00	7,50	1,20
Leiselheim	340	240	170		170				3,20		6,00			
Neuhausen	260	230			190								15,00	
Pfeddersheim	300	220	190		160		95	45	3,20		5,50		11,00	
Pfiffligheim	280	230			170				3,30		5,50		11,00	
Rheindürkheim	190	140	120		130	85	65	60	2,70				7,50	1,20
Weinsheim	290	220	190		170		70		3,20		5,00	1,00	7,00	
Wiesoppenheim	220	180	170	200	150				3,10		5,00			
Worms, Nord	230	190	110	230	200	90	100	75			15,00			1,20
Worms, Süd	270	230	180			100	130	75	2,80				22,00	1,20
Worms, West	480	260	190	270	220	100	100	75	3,40				20,00	
Worms, Zentrum		250		800	370	240								

Die genannten Bodenrichtwerte sind typische Werte in den einzelnen Bereichen und beinhalten (bei Bauland) jeweils die Erschließungskosten. Diese Werte stellen eine Auswahl der durch den Gutachterausschuss in der Sitzung am 25.01.2018 ermittelten insgesamt ca. 320 Bodenrichtwerte im Stadtgebiet von Worms dar. – Weitere Informationen, auch zu den objektbezogenen Bodenrichtwerten und sonstigen Dienstleistungen, gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

BENDER
INGENIEURBAU
DACH- UND FASSADENTECHNIK
06241 - 304055
»Steil-Flachdach »Reparaturservice »Bauspenglerei »Balkonbeschichtung
Gerhart-Hauptmann Strasse 50 » 67549 Worms
dachbau-worms.de » info@dachbau-worms.de

Impressum

Herausgeber:
Stadtverwaltung Worms, Bereich 5 - Soziales, Jugend und Wohnen,
Abt. 5.03 - Leistungen zum Lebensunterhalt und Wohnungswesen

Druck, Satz und Anzeigen:
Druckerei Frenzel UG, Gibichstraße 4 · 67547 Worms
Telefon: 06241 - 92070 - 0 · E-Mail: info@druckerei-frenzel.de

Bilder:
Stadtverwaltung Worms, Bereich 5 - Soziales, Jugend und Wohnen,
Abt. 5.03 - Leistungen zum Lebensunterhalt und Wohnungswesen

Grafik der Titelseite:
Udo Beykirch

Copyright beim Herausgeber: ©Stadtverwaltung Worms
Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

nibelungenstadt worms

WIR KÜMMERN UNS UM IHR OBJEKT!

Ein sauberer, gepflegter Gesamteindruck des Gebäudes ist die beste Visitenkarte für Sie als Eigentümer oder Mieter.

Wir übernehmen gerne das Facility-Management für Sie und führen alle Arten von Hausmeisterdiensten und Instandhaltungen professionell sowie mit größter Zuverlässigkeit und Sorgfalt aus.

GERN ERSTELLEN WIR IHR INDIVIDUELLES ANGEBOT.

WIR SIND IMMER FÜR SIE DA: 24-STUNDEN-NOTDIENST-SERVICE!

Wir arbeiten hauptsächlich mit eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und betreuen sowohl kleinere Immobilien ab vier Einheiten als auch große Objekte mit mehreren hundert Einheiten in der Region Worms.

SPRECHEN SIE UNS AN – WIR BERATEN SIE GERNE!

IVB VOGEL
Hausmeisterservice

- ANSPRECHPARTNER FÜR IHRE MIETER
- REGELMÄSSIGE OBJEKTKONTROLLE
- ÜBERWACHUNG DER HAUSTECHNIK
- MÜLLTONNEN-SERVICE
- TREPPENHAUS-REINIGUNG
- HECKEN- UND STRÄUCHERSCHNITT
- WINTERDIENST
- GRUNDSTÜCKSPFLEGE
- GARTENPFLEGE

IVB GmbH
Von-Steuben-Str. 13
67549 Worms

Tel.: 06241 9798360
Mail: info@ivb-hausmeisterservice.de

www.ivb-hausmeisterservice.de