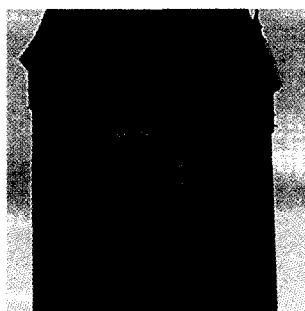


Mietspiegel vom 1. April 2008

für nicht preisgebundene Wohnungen
im Gebiet der Stadt Speyer



Erstellt und anerkannt von:

Stadtverwaltung Speyer

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Speyer e.V.

Hauseigentümer- und Vermieterverein Speyer/Vorderpfalz e.V.

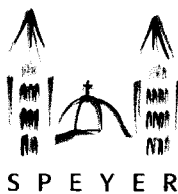
Mieter-Verein für Ludwigshafen, Speyer und Frankenthal e.V.

Erarbeitet von:

WEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung

Stuttgart 2008



Funktion des Mietspiegels

Der vorliegende Mietspiegel ist nunmehr der zwölfte seit 1982.

Mietspiegel der Stadt Speyer:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Mietspiegel vom Juli 1982 | 7. Mietspiegel vom Februar 1997 |
| 2. Mietspiegel vom September 1984 | 8. Mietspiegel vom 1. Juli 1999 |
| 3. Mietspiegel vom März 1987 | 9. Mietspiegel vom 1. Juli 2001 |
| 4. Mietspiegel vom Januar 1990 | 10. Mietspiegel vom 1. Juni 2003 |
| 5. Mietspiegel vom Oktober 1992 | 11. Mietspiegel vom 1. Juni 2005 |
| 6. Mietspiegel vom März 1995 | 12. Mietspiegel vom 1. April 2008 |

Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB in Verbindung mit § 558a BGB. D.h. er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf empirischer Grundlage erstellt und von der Stadt Speyer und Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt.

Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu sparen und den Gerichten die Entscheidungen in Streitfällen zu erleichtern.

Die Angaben der Mietpreistabellen geben die ortsüblichen Vergleichsmieten im Gebiet der Stadt Speyer wieder. Es handelt sich um die sogenannte Kaltmiete (Nettomiete) pro m² Wohnfläche und Monat. In diesen Beträgen sind die anteiligen Betriebskosten nicht enthalten. Zu den Betriebskosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten § 2 gehören die Kosten für

- ▶ Grundsteuer,
- ▶ Wasserversorgung,
- ▶ Entwässerung (Schmutz- und Oberflächenwasser),
- ▶ Betrieb der zentralen Heizungsanlage/Brennstoffversorgungsanlage oder gewerbliche Wärmelieferung,
- ▶ Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder gewerbliche Warmwasserlieferung,
- ▶ Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs,
- ▶ Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- ▶ Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- ▶ Gartenpflege,
- ▶ Beleuchtung,
- ▶ Schornsteinreinigung,
- ▶ Sach- und Haftpflichtversicherung,
- ▶ Hauswart,
- ▶ Betrieb der Gemeinschaftsantenne und des Breitbandkabels,
- ▶ Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- ▶ sonstige Betriebskosten (z.B. Kosten für Feuerlöschgeräte, Kosten für den Betrieb von gemeinschaftlichem Schwimmbad oder Sauna).

Vergleichsmiete

Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete versteht man die üblichen Entgelte, die in Speyer für die Vermietung von Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die Regelungen des BGB zur Miethöhe lassen zu, dass eine Mieterhöhung - außer anhand von Vergleichsobjekten und Sachverständigen-gutachten - auch auf eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) gestützt werden kann. Die Mietspiegel-Tabellen enthalten die Eckwerte ortsüblicher Mieten.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen in drei Größenklassen, vier verschiedenen Ausstattungsmerkmalen, dreiverschiedenen Wohnlagen und sechs Baualtersgruppen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnung nach diesen Merkmalen in das entsprechende Feld des Mietspiegels einzuordnen.

Zu den Wohnungen bis 45 m² gehören auch die Kleinwohnungen. Für Wohnungen mit einer Größe zwischen 45 und 46 m² und zwischen 80 und 81 m², gilt folgende Regelung: Bis 0,49 m² wird die Fläche abgerundet. Ab 0,50 m² wird die Wohnfläche auf einen vollen m² aufgerundet.

Einfamilienhäuser, Apartments (Einzimmerwohnraum mit integrierter, komplett ausgestatteter Küche) und möbliert vermietete Räume sind im Mietspiegel nicht berücksichtigt. Für diese kann ein angemessener Zuschlag erhoben werden.

Modernisierung

Bei einer umfassenden Modernisierung mit "wesentlichem Bauaufwand" (die Kosten müssen mindestens ein Drittel dessen betragen, was für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung anzusetzen ist), die einen neubauähnlichen Zustand herstellt, ist die Wohnung dem Baualter zuzurechnen, in dem die Modernisierung stattgefunden hat.

Wohnlage

Einfache Wohnlagen: Besonders dichte Bebauung, geringe Durchgrünung, schlechte Bausubstanz, Baugebiet mit gemischter Nutzung, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung, außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase, Rauch, Verkehr.

Normale Wohnlagen: Wohngebiete ohne besondere Vor- und Nachteile, mittlere Verkehrsbelastung, Verdichtung und Durchgrünung, auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum ausreichende Versorgung mit Geschäften und öffentlichen Einrichtungen.

Gute Wohnlagen: Wohnlagen in aufgelockerter Bebauung, Lage an einer ruhigen Straße ohne Durchgangsverkehr, ausreichend Grünanlagen oder durchgrünte, durch Gärten aufgelockerte Straßen, gute Nahversorgung; gleichwertige gute, zentrale, ruhige Lage.

Ausstattung

Bei der Einordnung einer Wohnung in eine der vier Ausstattungskategorien sind die Merkmale Bad (Dusche) und Zentralheizung vorrangig zu berücksichtigen. Eine Zentralheizung ist eine Heizungsanlage, bei der an einer Stelle des Gebäudes (Zentralheizung), der Wirtschaftseinheit (Blockheizung) oder der Wohnung (Etagenheizung) ein Wärmeträger - insbesondere Wasser - mit Hilfe beliebiger Energiearten (z.B. Öl, Gas, Strom) erwärmt wird, und an die alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung(en) angeschlossen sind. Als Zentralheizung gelten nicht Kachelöfen, die mit Kohle befeuert werden. Bad (Dusche) und Heizung sind allerdings nicht die einzigen Voraussetzungen für die entsprechende Eingruppierung, andere Kriterien werden dann ausschlaggebend, wenn mehrere negative oder positive Merkmale zusammenkommen. Eine überdurchschnittlich gut ausgestattete Altbauwohnung kann beispielsweise trotz fehlenden Bades oder nicht vorhandener Zentralheizung durchaus der mittleren Ausstattung zugeordnet werden, während eine Wohnung mit Bad aber sonst sehr einfacher Ausstattung als zur einfachen Ausstattung gehörend angesehen werden kann.

Einfache Ausstattung: Wohnungen ohne Zentralheizung, ohne Bad (Dusche), ohne Doppelfenster, ohne Teppich- oder Parkettfußboden, mit nicht beheizbaren Räumen, Küche ohne Fliesen, Versorgungsleitungen und Elektroleitungen auf Putz, mit einzelnen Räumen (z.B. Bad, Küche oder WC) außerhalb der Wohnung.

Mittlere Ausstattung: Wohnungen mit separatem Bad (Dusche) oder Zentralheizung, Bad (Dusche) und/oder Küche sind gekachelte. Die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz. Weiteres Kriterium: normale Doppelverglasung.

Gute Ausstattung: Wohnungen mit separatem Bad (Dusche) und Zentralheizung, Teppich- und/oder Parkettfußböden, Küche und Bad (Dusche) gekachelte, Versorgungsleitungen unter Putz, Isolierverglasung, Wohnungen entsprechen heutigen Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnraum.

Besondere Ausstattung: Sie liegt vor, wenn ein zusätzliches separates WC, ein separates Zweitbad bzw. eine Zweitdusche, eine Spezialverglasung (wärme- und schalldämmende Verglasung); ein außergewöhnlich guter Fußboden (z.B. neuwertiges Parkett, neuwertiger Teppich besonderer Qualität, hochwertige Steinfußböden, Keramik, Marmor o.ä.), Einbauschränke gehobener Qualität, eine Einbauküche, ein Balkon bzw. Terrasse von mindestens 10 m², ein Schwimmbad, ein Fitnessraum, Sauna, Hobby- oder Partyraum, ein Aufzug in Häusern bis zu fünf Geschossen, besonders aufwendige Badezimmereinrichtungen, Fliesen, Holzdecken usw. vorhanden sind. Es ist erforderlich, dass mindestens drei dieser Merkmale vorliegen und vom Vermieter gestellt sind.

Die **Spannen** drücken mögliche Qualitätsunterschiede in der entsprechenden Gruppe aus, nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnung (z.B. energetische Beschaffenheit¹, Besonnung, Qualität des Grundrisses), aber auch individuelle Besonderheiten der Preisgestaltung (z.B. aufgrund der Wohndauer). Wohnwertmindernde Merkmale sind einfach verglaste Fenster, schlechte Wärmedämmung, ältere Heizungsanlage, einzelne, nicht beheizbare Räume, schlechter Wohnungszuschnitt (z.B. gefangene Zimmer, nicht abgeschlossene Wohnung), Wohnungen im Keller oder schlecht belichtete Souterrainwohnung, kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller, sehr einfache Ausstattung von Küche oder Bad (z.B. keine Warmwasserleitung, keine Entlüftung), einzelne Räume liegen außerhalb der Wohnung oder werden von mehr als einer Mietpartei genutzt, schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes oder Treppenhauses. Wenn mehrere Merkmale zutreffen, gilt der untere Eckwert. Im Einzelfall können auch weitere Abschläge gerechtfertigt sein.

¹ siehe auch Informationsblatt Energiebedarf von Wohngebäuden

Auskunft erteilen:

1. Stadtverwaltung Speyer Bauverwaltung Maximilianstraße 100, 67343 Speyer	Montag bis Freitag	8:00 – 12:00 Uhr
	Donnerstag	14:00 – 18:00 Uhr

Auskünfte:

Zimmer 202, Telefon: 06232/14-2551

(keine juristische Beratung)

Verkauf:

Zimmer 203, Telefon: 06232/14-2301

Für ihre Mitglieder:

2. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer- Verein Speyer e.V. Geschäftsstelle Rulandstraße 6 67346 Speyer Telefon: 06232/67330 Telefax: 06232/67333 Internet: www.haus-und-grund-speyer.de e-mail: service@haus-und-grund-speyer.de	Sprechzeiten (nach vorheriger Anmeldung) Montag - Donnerstag	17:00 – 19:00 Uhr
	Telefonische Auskünfte: Montag - Donnerstag	15:30 – 16:30 Uhr

3. Hauseigentümer- und Vermieterverein Speyer/ Vorderpfalz e.V. Maximilianstraße 41 67346 Speyer Telefon: 06232/620190 Telefax: 06232/620193 e-mail: schey@ra-schey.de	Sprechzeiten (nach voriger Anmeldung) Montag - Freitag Montag - Donnerstag	8:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 18:00 Uhr
	Telefonische Auskünfte: täglich	10:00 – 12:00 Uhr

4. Mieter-Verein für Ludwigshafen, Speyer und Frankenthal e.V. Gräfenaustraße 4a 67063 Ludwigshafen/Rhein Telefon: 0621/592967-0 Telefax: 0621/592967-15 Internet: www.Mieterverein-Lu.de e-mail: Mieterverein.Lu@t-online.de	Sprechzeiten (nach vorheriger Anmeldung) Montag - Freitag Donnerstag	9:00 – 13:00 Uhr 16:00 – 19:00 Uhr
	Telefonische Beratung: Montag - Donnerstag	14:00 – 16:00 Uhr

Beratung in Speyer in den Räumen der Interessen- gemeinschaft Behinderter, Kutschergasse 6:	Montag	nach Vereinbarung
--	--------	-------------------

Der Mietspiegel ist bei den oben genannten Stellen gegen eine Gebühr von 5,00 Euro erhältlich.

**Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Speyer
vom 01.04.2008
Ortsübliche monatliche Vergleichsmieten pro m² in Euro**

Gruppe 1: Baujahr bis 20.06.1948

Lage	Größe	einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung	besondere Ausstattung
einfach	bis 45 qm	4,30 - 5,90	4,80 - 6,50	5,20 - 6,80	5,60 - 7,20
	46 bis 80 qm	3,60 - 5,20	4,10 - 5,70	4,40 - 6,10	4,80 - 6,50
	ab 81 qm	3,30 - 5,00	3,90 - 5,50	4,20 - 5,80	4,60 - 6,30
mittel	bis 45 qm	4,40 - 6,00	4,90 - 6,60	5,30 - 6,90	5,70 - 7,30
	46 bis 80 qm	3,70 - 5,30	4,20 - 5,80	4,50 - 6,20	4,90 - 6,60
	ab 81 qm	3,40 - 5,10	4,00 - 5,60	4,30 - 5,90	4,70 - 6,30
gut	bis 45 qm	4,70 - 6,30	5,20 - 6,80	5,50 - 7,20	5,90 - 7,60
	46 bis 80 qm	3,90 - 5,60	4,40 - 6,10	4,80 - 6,40	5,20 - 6,80
	ab 81 qm	3,70 - 5,30	4,20 - 5,80	4,60 - 6,20	5,00 - 6,60

Gruppe 2: Baujahr vom 21.06.1948 - 1960

Lage	Größe	einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung	besondere Ausstattung
einfach	bis 45 qm	4,10 - 5,60	4,60 - 6,10	5,00 - 6,40	5,40 - 6,80
	46 bis 80 qm	3,40 - 4,80	3,90 - 5,30	4,20 - 5,70	4,70 - 6,10
	ab 81 qm	3,20 - 4,60	3,70 - 5,10	4,00 - 5,50	4,40 - 5,90
mittel	bis 45 qm	4,20 - 5,70	4,70 - 6,20	5,10 - 6,50	5,50 - 6,90
	46 bis 80 qm	3,50 - 4,90	4,00 - 5,40	4,30 - 5,80	4,80 - 6,20
	Ab 81 qm	3,30 - 4,70	3,80 - 5,20	4,10 - 5,50	4,50 - 6,00
gut	Bis 45 qm	4,50 - 5,90	5,00 - 6,40	5,30 - 6,80	5,80 - 7,20
	46 bis 80 qm	3,70 - 5,20	4,30 - 5,70	4,60 - 6,00	5,00 - 6,40
	Ab 81 qm	3,50 - 4,90	4,00 - 5,50	4,40 - 5,80	4,80 - 6,20

Gruppe 3: Baujahr von 1961 - 1970

Lage	Größe	einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung	besondere Ausstattung
einfach	bis 45 qm		4,70 - 6,20	5,10 - 6,50	5,50 - 6,90
	46 bis 80 qm		4,00 - 5,40	4,30 - 5,80	4,70 - 6,20
	Ab 81 qm		3,80 - 5,20	4,10 - 5,50	4,50 - 6,00
mittel	Bis 45 qm		4,80 - 6,30	5,20 - 6,60	5,60 - 7,00
	46 bis 80 qm		4,10 - 5,50	4,40 - 5,90	4,80 - 6,30
	Ab 81 qm		3,90 - 5,30	4,20 - 5,60	4,60 - 6,00
gut	Bis 45 qm		5,10 - 6,50	5,40 - 6,90	5,80 - 7,30
	46 bis 80 qm		4,40 - 5,80	4,70 - 6,10	5,10 - 6,50
	Ab 81 qm		4,10 - 5,60	4,50 - 5,90	4,90 - 6,30

Gruppe 4: Baujahr vom 1971 - 1980

Lage	Größe	einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung	besondere Ausstattung
einfach	bis 45 qm			5,20 - 6,60	5,60 - 7,00
	46 bis 80 qm			4,50 - 5,90	4,90 - 6,30
	Ab 81 qm			4,20 - 5,60	4,70 - 6,10
mittel	Bis 45 qm			5,30 - 6,70	5,70 - 7,10
	46 bis 80 qm			4,60 - 6,00	5,00 - 6,40
	Ab 81 qm			4,30 - 5,70	4,80 - 6,20
gut	Bis 45 qm			5,60 - 7,00	6,00 - 7,40
	46 bis 80 qm			4,80 - 6,20	5,20 - 6,60
	ab 81 qm			4,60 - 6,00	5,00 - 6,40

Gruppe 5: Baujahr von 1981 - 1990

Lage	Größe	einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung	besondere Ausstattung
einfach	bis 45 qm			5,60 - 7,20	6,00 - 7,60
	46 bis 80 qm			4,80 - 6,50	5,20 - 6,90
	Ab 81 qm			4,60 - 6,20	5,00 - 6,60
mittel	Bis 45 qm			5,70 - 7,30	6,10 - 7,70
	46 bis 80 qm			4,90 - 6,50	5,30 - 7,00
	Ab 81 qm			4,70 - 6,30	5,10 - 6,70
gut	Bis 45 qm			5,90 - 7,50	6,30 - 8,00
	46 bis 80 qm			5,20 - 6,80	5,60 - 7,20
	Ab 81 qm			5,00 - 6,60	5,40 - 7,00

Gruppe 6: Baujahr ab 1991

Lage	Größe	einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung	besondere Ausstattung
einfach	bis 45 qm			5,70 - 7,40	6,20 - 7,80
	46 bis 80 qm			5,00 - 6,70	5,40 - 7,10
	Ab 81 qm			4,80 - 6,50	5,20 - 6,90
mittel	Bis 45 qm			5,80 - 7,50	6,30 - 7,90
	46 bis 80 qm			5,10 - 6,80	5,50 - 7,20
	Ab 81 qm			4,90 - 6,50	5,30 - 7,00
gut	Bis 45 qm			6,10 - 7,80	6,50 - 8,20
	46 bis 80 qm			5,40 - 7,00	5,80 - 7,50
	Ab 81 qm			5,10 - 6,80	5,50 - 7,20

Information zum Energiebedarf von Wohngebäuden

Energie-Sparen wird ein immer wichtigeres Thema

Der Mietspiegel informiert über die Netto-Miete. Darin sind die Betriebskosten nicht enthalten. Diese kommen bei den laufenden Ausgaben für das Wohnen zur Miete hinzu. Durch die stark gestiegenen Energiepreise fallen dabei die Heizkosten immer mehr ins Gewicht.

Wie viel Energie für das Heizen der Wohnung benötigt wird, hängt zum einen davon ab, wie lange und wie stark die Bewohner die Wohnung heizen und wie sie lüften. Zum anderen ist der Energieverbrauch auch stark durch Eigenschaften des Gebäudes beeinflusst: vor allem von der Wärmedurchlässigkeit von Außenwänden, Fenstern, Dach sowie von der Effizienz der Heizungstechnik. Bedeutsam ist auch, wie groß ein Haus ist und wie kompakt es gebaut ist – also wie viel kalte Außenflächen eine Wohnung hat.

Mehr Transparenz durch den Energieausweis

Wenn eine Wohnung neu vermietet wird, muss der Vermieter neuerdings – spätestens nach Aufforderung durch den Mietinteressenten – einen Energieausweis zugänglich machen. Das gilt ab dem 1. Juli 2008 bei Wohngebäuden, die bis 1965 gebaut wurden, und ab dem 1. Januar 2009 für spätere Baujahre.

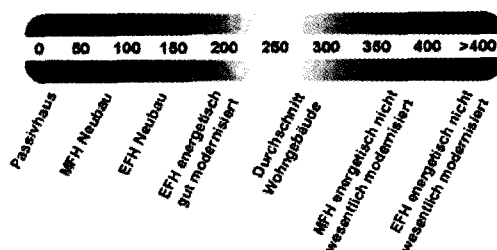
Ein Energieausweis kann den berechneten Energiebedarf oder den erfassten Energieverbrauch angeben. Der berechnete Energiebedarf ergibt sich aus den Eigenschaften des Gebäudes. Nur der berechnete Energiebedarf drückt die energetische Qualität des Gebäudes selbst unabhängig vom Verhalten der Bewohner aus. Der erfasste Energieverbrauch basiert auf dem tatsächlichen Verbrauch dreier vorangegangener Abrechnungsjahre. Dabei spielt auch das Nutzungsverhalten der Bewohner eine Rolle. Er liefert also lediglich einen ungefähren Hinweis auf die energetischen Eigenschaften.

Sie können den Energiebedarf Ihrer Wohnung auch selbst abschätzen

1 Liter Öl entspricht 10 Kilowattstunden (kWh) Energieinhalt, 1 Kubikmeter Erdgas entspricht auch etwa 10kWh. Aus der Heizkostenabrechnung sehen Sie, was Sie im Jahr verbraucht haben. Falls Ihre Heizung auch warmes Wasser macht, ziehen Sie für jede Person ungefähr 1.000 kWh ab. Wenn Sie den Rest durch Ihre Wohnfläche teilen, haben Sie das Ergebnis. Um besser beurteilen zu können, ob es sich um einen hohen, mittleren oder geringen Bedarf bzw. Verbrauch handelt, sind im Folgenden einige Vergleichswerte genannt.

Energieausweis

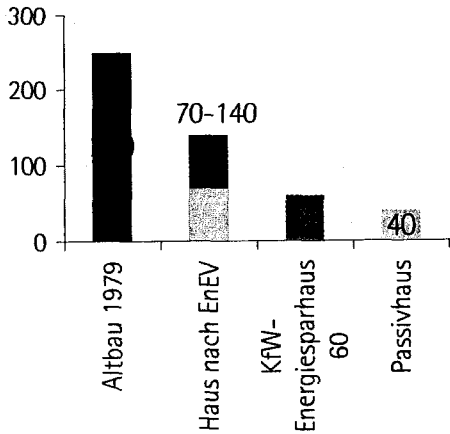
Hier wird auf einem der beiden Balken der Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasser angegeben (die Energie, die man verbraucht und abrechnet), bezogen auf die Gebäudenutzfläche.



Vergleichswerte - kWh/m² Gebäudenutzfläche und Jahr
Im Durchschnitt der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser (EFH) mit enthalten. Der Wert ist dadurch relativ hoch. Für ein energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus (MFH) ist kein Vergleichswert genannt. (vgl. EnEV im Bundesgesetzblatt 26.7.2007)

Unterschiedliche energetische Standards von Gebäuden

Je nach Baujahr, Vorschriften zur Bauzeit und Zielen der Bauherren sind die energetischen Qualitäten von Gebäuden unterschiedlich. Heute muss beim Neubau die Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) eingehalten werden. Je nach Gegebenheiten des Gebäudes darf der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung und Warmwasser 70-140 Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche nicht überschreiten. Der Primärenergiebedarf umfasst neben der Energie, die verbraucht wird, auch die Energie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung dieser Energie. Bei Öl und Gas liegt der Primärenergiebedarf um 10 Prozent höher als der Endenergiebedarf.



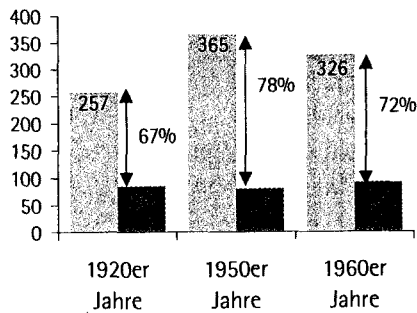
Jahres-Primärenergiebedarf (Heizung und Warmwasser) in kWh/m² Gebäudenutzfläche

- Altbau 1979 – ein Beispiel
- Neubau entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparverordnung heute
- Energiesparhaus 60 – nach einem Förderprogramm der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau
- Passivhaus: Der Jahresprimärenergiebedarf liegt bei bis zu 40 kWh und der Jahres-Heizwärmebedarf liegt nicht über 15 kWh je Quadratmeter Wohnfläche.

(vgl. Deutsche Energie-Agentur und KfW-Förderbank)

Energetische Modernisierung

Auch in bestehenden Wohnhäusern lässt sich durch geeignete Modernisierungen nachträglich eine hohe Energieeffizienz erzielen.



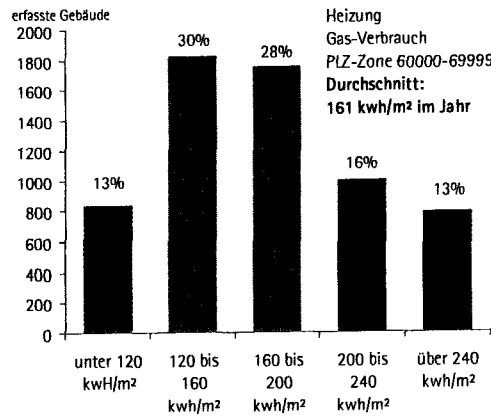
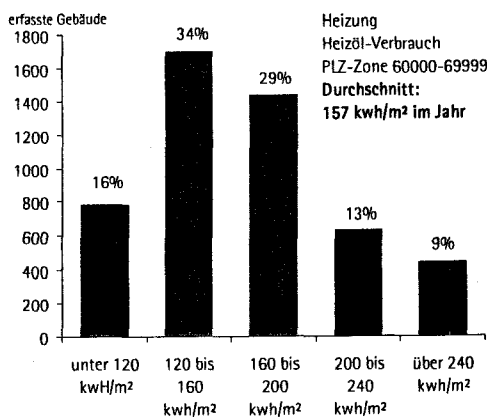
Beispiele: Energieverbrauch (Heizung) in kWh/(m²a)

- ▨ Altbau ohne energetische Maßnahmen (Urzustand)
- Altbau nach vollständiger energetischer Modernisierung

(vgl. Landesinstitut für Bauwesen des Landes NRW (2003): Energetisch modernisieren. Aachen.)

Durchschnittliche Verbrauchswerte

Die meisten mit Gas oder Öl beheizten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben einen Verbrauch an Endenergie für das Heizen von 120-200 kWh/m² im Jahr. Darunter liegende Werte sind niedrig. Darüber liegende Werte sind hoch. Bei Fernwärme ist der Energieverbrauch geringer, dafür liegen die Energiepreise höher. Niedrig ist hier ein Verbrauch unter 95 kWh, hoch ein Verbrauch über 150 kWh.



(vgl. Techem AG (2007): Energie-Kennwerte. Eschborn. (Daten der Heizperiode 2005/2006; Häuser mit mindestens 2 Wohnungen))

Verer KUMOSCHNAU

Rheinpfalz v. 24.08

Staatssekretär Dr. Siegfried Engler
referiert heute, 18 Uhr, im Stadtrats-
sitzungssaal über die partnerschaftli-
chen Beziehungen des Landes zur
chinesischen Provinz Fujian. (red)

Wohlfühlen hat auch beim Wohnen seinen Preis

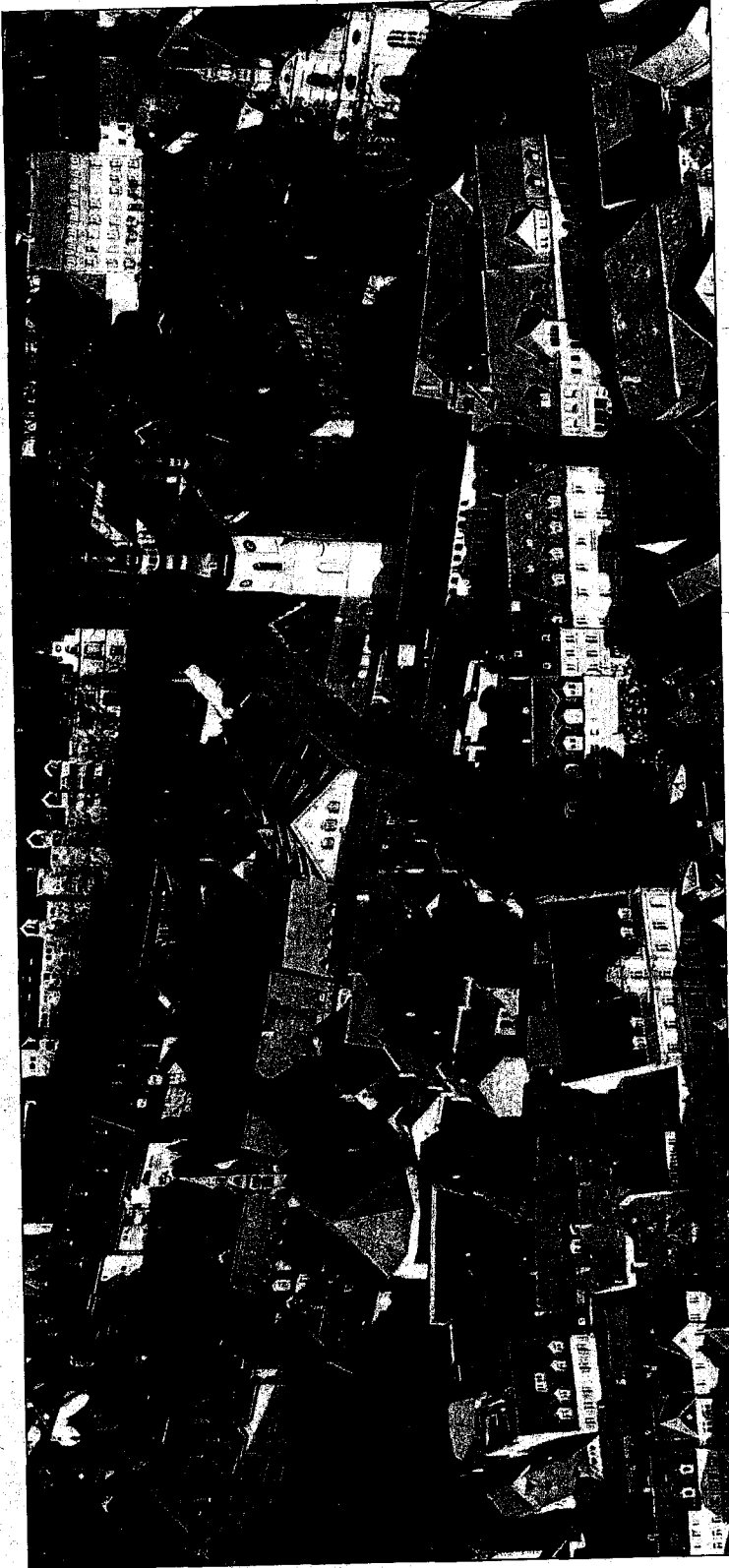
Aktueller Mietspiegel beweist: Sanierete Altbauten werden in Speyer teurer - Eigentum schafft Sicherheit im Alter

VON UNSEREM MITARBEITER
SASCHA OHLER

► Wer den gestern im Stadthaus vor-
gestellten Mietspiegel für Speyer
richtig interpretiert, der könnte zum
Entschluss kommen, sich Wohn-
eigentum in der Domstadt anzuschaf-
fen. Das lohnt sich und ist eine siche-
re Altersvorsorge. Ein Zahlenbei-
spiel, das die hiesige Immobilien-
wertsteigerung verdeutlicht: Der
durchschnittliche Quadratmeter-
preis im Altbaubereich stieg in den
vergangenen drei Jahren um gut ei-
nen Euro pro Quadratmeter an.

Der qualifizierte Mietspiegel für nicht
preisgebundene Wohnungen im Ge-
biet der Stadt Speyer liegt nunmehr in
seiner zwölften Auflage vor. Und die-
se aktuelle Erhebung macht deutlich:
in Speyers Innenstadt zu wohnen,
wird immer teurer. Die durchschnittli-
che Mietpreiserhöhung liegt bei 4,5
Prozent gegenüber 2005. Bei älteren,
saniereten Wohnhäusern ist die Preis-
steigerung deutlich höher - ein Euro
pro Quadratmeter. Das entspricht je
nach Ausstattung und Lage 20 Pro-
zent mehr Miete wie vor drei Jahren.

„Die Innenstadt läuft Gefahr, dass
sich in Zukunft ältere, eingessene
Anwohner ihre Mietwohnungen nicht
mehr leisten können“, sagte denn
auch Christine Jacobsen-Zunker vom
Mieterverein Speyer. Diesem Trend
müsse die Stadt begegnen. Oberbür-
germeister Werner Schneller wider-
sprach dieser Gefahr. Würden Woh-
nungen saniert, dann stieg üblicher-
weise auch die Miete, so das Stadtober-
haupt. Die viel beschworene Lebens-
und Wohnqualität habe hier ihren



— ARCHIVFOTO: LENZ

Begehrte Innenstadt: Bei sanierten Altbauwohnungen stieg der Quadratmeterpreis seit 2005 um durchschnittlich einen Euro.

Preis gefunden.

Auch Rechtsanwalt Thomas Lobig
sieht keine akute Bedrohung der Mie-
ter durch die Mietpreiserhöhung.
dies stelle vielmehr eine Chance dar.
„Die Menschen sollen sich Immobi-
lien anschaffen, um im Alter keine
Miete mehr bezahlen zu müssen, das
ist die Aufgabe der Zukunft“, so der
Vertreter des Eigentümer- und Ver-
mietervereins Speyer/Vorderpfalz.

Erstmals wurde der Mietspiegel
1982 vorgestellt - und hat sich seit-

dem bewährt. „Sowohl Mieter wie
auch Vermieter können sich an dem
Mietspiegel sehr gut orientieren“, sag-
te die Direktorin des Amtsgerichts
Speyer, Dr. Ruth-Ellen Schäffer. So sei
der Mietspiegel auch für die Gerichte
eine große Erleichterung. „Es gibt
kaum Prozesse, bei denen es nicht um
den Mietspreis geht“, fügte sie hinzu.

Der Mietspiegel schaffe eine gewisse
Rechtslage, die in hohem Maße
Rechtsfrieden garantiere.
Erarbeitet und ausgewertet wurde

das Papier von der Stuttgarter Firma
Weeber und Partner. Dort ist man auf
Sozialforschung und Stadtplanung spe-
zialisiert, wie die Vertreterin Dorothee
Baumann verdeutlichte. Es handelt
sich bei der vorgelegten Erhebung um
einen qualifizierten Mietspiegel, das
heißt, er wurde nach anerkannten wis-
senschaftlichen Grundsätzen auf empir-
ischer Grundlage erstellt und von der
Stadt und den Interessenvertretern
anerkannt.

Der Mietspiegel soll dazu beitragen,
senvertretern sowie bei der Bauverwal-
tung gegen einen Kostenbeitrag.

Das Mietpreisgefüge transparent zu
machen. Der Mietspiegel umfasst
Wohnungen in drei Größenklassen,
vier verschiedenen Ausstattungsmerk-
malen, drei verschiedenen Wohnlagen
und sechs Baualtersgruppen. Dabei
bietet er „Spannen“ bei den Preisen,
diese sind abhängig von Qualität und
energetischer Beschaffenheit.

Den aktuelle Mietspiegel gibt's in
den Bürgerbüros und bei den Interes-
senvertretern sowie bei der Bauverwal-
tung gegen einen Kostenbeitrag.

Kein Streit um Miete vor dem Amtsgericht

Alle zwei Jahre erscheint ein neuer Mietspiegel für Wohnungen in Speyer, der sowohl Mietern als auch Vermietern verlässliche Auskunft darüber gibt, welche Mietpreise je nach Baujahr, Erhaltungszustand und Wohnlage eines Mietobjektes angemessen sind. Gestern stellte Oberbürgermeister Werner Schineller das Papier der Presse vor, zusammen mit Vertretern von Amtsgericht, Mieter- und Vermietervereinen und dem beauftragten Büro für Stadtplanung und Sozialforschung. Erstes Fazit: Im Gegensatz zu den meisten anderen Städten sind die Mieten in Speyer deutlich gestiegen.

Seit 1982 finanziert die Stadt die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels; eine Investition, die sich in jeder Beziehung bezahlt mache, so Werner Schineller. „Andere Städte beneiden uns darum, zu Recht“, meinte er. Die Zahlen seien so zuverlässig, dass sie für Rechtssicherheit und Rechtsfrieden sorgen könnten. „Wer da reinguckt, weiß: Hier liegt ich im Limit!“, meinte er.

Diese Einschätzung konnte Dr. Ruth-Ellen Schäffer, Direktorin des Amtsgerichts Speyer, vollumfänglich bestätigen: „Der Mietspiegel ist gut angelegtes Geld der Stadt. Wir haben kaum noch etwas mit Mieterhöhungsprozessen zu tun, und das zeigt uns: Mieter und Vermieter orientieren sich auf Gegenseitigkeit an den dort angegebenen Mietpreisen.“

Rechtsanwältin Christine Jacobsen-Zunker vom Mieterverein für Ludwigshafen, Speyer und Frankenthal e.V. sah das nicht anders: „Seit der Mietspiegel immer differenzierter geworden ist und eine Gesetzesänderung aus dem Jahr 2001 qualifizierte Mietspie-



Wohnen zur Miete ist in der Domstadt deutlich teurer geworden.

gel als Beweismittel beim Rechtsstreitigkeiten zulässt, sind überhöhte Mietpreise bei uns eigentlich kein Thema mehr“, sagte sie. „Qualifizierte“ Mietspiegel, wie für Speyer erstellte, sind solche, die mit wissenschaftlich anerkannten Erhebungsmethoden arbeiten. Dabei werden Mieter, in deren Wohnungen es innerhalb der letzten vier Jahre Mietänderungen gab, per Fragebogen um Auskunft gebeten und diese Interviews dann so ausgewertet, dass erkennbar wird, wie sich Baujahr, Wohnlage und Renovie-

rungsstand auf die Miethöhe auswirken. Was sich im aktuellen Mietspiegel als Trend klar feststellen lässt: Die Mietpreise in Speyer steigen kontinuierlich an, und zwar speziell im Bereich der Altbauten. Dort kostet der Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich zur letzten Erhebung oft bis zu einem Euro mehr.

Der Grund dafür liege darin, dass Altbauten durch die Einführung des „Energiepasses“ oft aufwändig saniert würden und dadurch erheblich im Wert stiegen, so erläuterte Thomas Lobig,

Rechtanwalt im Hauseigentümer- und Vermieterverein Speyer/Vorderpfalz e.V. die Sachlage. Während die Altbaumietpreise um etwa fünf Prozent gestiegen seien, lägen die Preise für Neubauten eher etwas niedriger als zuvor.

Die Gefahr, dass alteingesessene Speyer und Familien mit Kindern sich ihre Wohnungen in der Innenstadt nicht mehr leisten können, sah er – im Gegensatz zu Christine Jacobsen-Zunker vom Mieterverein – dabei nicht, ebenso wenig wie sein Kollege, Rechtsanwalt Michael Kuhnlein,

vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Speyer e.V. „Energetische Sanierungen, die sich dann im Energieausweis positiv niederschlagen, werden ja meistens nur dann vorgenommen, wenn Mietverhältnisse ohnehin gekündigt wurden.“

Unbestreitbar bleibt, dass Speyers Mietpreise insgesamt höher liegen als diejenigen anderer Städte in der Metropolregion. Kein Wunder, so Oberbürgermeister Schineller, gehöre die Stadt doch zu den ersten zehn Prozent der „zukunftsträchtigen“ Städte-Deutschlands.

Trotzdem müsse es darum gehen, nicht nur weiterhin im sozialen Wohnungsbau für annehmbare Mietpreise zu sorgen, sondern sich auch darum zu kümmern, dass die Innenstadt, speziell die Maximilianstraße auch in Zukunft bewohnt bleibe. Im Rahmen des Neuen Energieeinsparungsgesetzes müssen alle Haus- und Wohnungseigentümer demnächst einen Energiepass ihres Eigentums vorweisen können. Das gilt ab 1. Juli 2008 für Gebäude, die bis 1965 gebaut wurden, ab dem 1. Januar 2009 auch für Neubauten.

Dieser Pass zeigt den potenziellen Mietern an, wie gut ein Gebäude energetisch ausgestattet ist und wie hoch die zwangsläufigen Energiekosten sein werden. An der Art, wie der nächste Mietspiegel erhoben wird, ändert die Einführung des Energieausweises nichts. „Sicher jedoch wird das marktwirtschaftliche Auswirkungen auf die jeweiligen Mietpreise haben“, so Hans-Joachim Ritter, Leiter der städtischen Bauverwaltung.

Der Mietspiegel für Speyer ist unter anderem bei der Stadtverwaltung gegen eine geringe Gebühr erhältlich. (cora)

Fotocollage: chris

Speyer



Der neue Mietspiegel für die Stadt Speyer zeigt: Die Wohnungsmieten sind um etwa 4,5 Prozent angestiegen

Kein Streit um Miete vor dem Amtsgericht

Alle zwei Jahre erscheint ein neuer Mietspiegel für Wohnungen in Speyer, der sowohl Mietern als auch Vermietern verlässliche Auskunft darüber gibt, welche Mietpreise je nach Baujahr, Erhaltungszustand und Wohnlage eines Mietobjektes angemessen sind. Gestern stellte Oberbürgermeister Werner Schineller das Papier der Presse vor, zusammen mit Vertretern von Amtsgericht, Mieter- und Vermietervereinen und dem beauftragten Büro für Stadtplanung und Sozialforschung. Ergebnis: Im Gegensatz zu den meisten anderen Städten sind die Mieten in Speyer deutlich gestiegen.

Seit 1982 finanziert die Stadt die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels; eine Investition, die sich in jeder Beziehung bezahlt mache, so Werner Schineller. „Andere Städte beneiden uns darum, zu Recht“, meinte er. Die Zahlen seien so zuverlässig, dass sie für Rechtssicherheit und

vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Speyer e.V.: „Energetische Sanierungen, die sich dann im Energieausweis positiv niederschlagen, werden ja meistens nur dann vorgenommen, wenn Mietverhältnisse ohnehin gekündigt wurden.“

Unbestreitbar bleibt, dass Speyers Mietpreise insgesamt höher liegen als diejenigen anderer Städte in der Metropolregion. Kein Wunder, so Oberbürgermeister Schineller, gehöre die Stadt doch zu den ersten zehn Prozent der „zukunftssträchtigen“ Städte-Deutschlands.

Trotzdem müsse es darum gehen, nicht nur weiterhin im sozialen Wohnungsbau für annehmbare Mietpreise zu sorgen, sondern sich auch darum zu kümmern, dass die Innenstadt, speziell die Maximilianstraße auch in Zukunft bewohnt bleibe.

Im Rahmen des Neuen Energieeinsparungsgesetzes müssen alle Haus- und Wohnungseigentümer demnächst einen Energiepass ihres Eigentums vorweisen können. Das gilt ab 1. Juli

