

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 26.03.2020	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V Amt: Amt für Wohnungswesen	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2020/0085 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2020
hier: Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2018

Vorlage vom: 25.03.2020

Beschlussvorschlag:

1. Die Ergebnisse des Institutes Wohnen und Umwelt (IWU) zur Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für Darmstadt 2018 werden beschlossen und als qualifizierter Mietspiegel 2020 veröffentlicht.
2. Die Veröffentlichung der Werte sowie die Einstellung im Internet sollen unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

Anlagen: 2020-02-20 MspDA20 Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel 2018

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------	--	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 25.03.2020

Auf der Grundlage der wissenschaftlichen Untersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) in Darmstadt wurde mit Beschluss des Magistrats vom 16.05.2018 und der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2018 der qualifizierte Mietspiegel für Darmstadt 2018 unter der Vorlage Nr. 2018/0140 beschlossen.

Nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sind qualifizierte Mietspiegel, im Abstand von zwei Jahren, der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte dieser Fortschreibung zugrunde gelegt werden.

Um die „Qualifikation“ des Darmstädter Mietspiegels 2018 zu gewährleisten wurde das IWU beauftragt, die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels auf der Grundlage des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte vorzunehmen. Hierbei hat das IWU die prozentuale Änderung der Verbraucher*innenpreise berechnet und alle Tabellenwerte der Tabelle 2 des qualifizierten Mietspiegels entsprechend abgeändert. Dies entsprach einer Steigerungsrate von 3,3% im festgelegten Fortschreibungszeitraum. Die Zu- und Abschläge wurden nicht inflationiert, da sie sich multiplikativ auf die bereits inflationierte Basismiete beziehen und dadurch in Euro/m² automatisch mitsteigen bzw. sinken. Die danach ermittelten Werte sind als Anlage beigefügt.

Am 12.03.2020 fand die Sitzung der Mietspiegelkommission statt, die sich mit den Fortschreibungsergebnissen befasste. Teilgenommen haben Vertreterinnen und Vertreter des Mieterbundes Darmstadt - Region Südhessen e.V., des Haus und Grund Darmstadt e.V., des Amtsgerichtes Darmstadt - Zivilabteilung, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, der bauverein AG in Vertretung für die Wohnungswirtschaft, des Amtes für Wohnungswesen und die Wohnungsdezernentin. Die Mietspiegelkommission hat anlässlich ihrer Sitzung die vorliegende Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels zur Kenntnis genommen und trägt diese einstimmig mit.

Zur Schaffung klarer Rechtsgrundlagen soll die Fortschreibung für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt als qualifizierter Mietspiegel 2020 beschlossen werden.

Es besteht ein großes öffentliches Interesse, aktuelle qualifizierte Mietspiegelwerte aus dem Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu erhalten. Gutachter*innen und Rechtsberatungen, auch die Mietspiegelberatung beim Amt für Wohnungswesen haben sich immer an den aktuellen Daten zu orientieren. Um dem Rechnung tragen zu können, sollen die Veröffentlichung der Werte sowie die Einstellung im Internet unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung erfolgen. Die Durchschnittsmiete in der Wissenschaftsstadt Darmstadt hat sich von 2018 aufgrund der Lebenshaltungskostensteigerung nach 2020 um 3,3 % von 8,89 Euro/m² auf nun 9,18 Euro/m² erhöht.

Darmstadt, 25.03.2020
V/64 III/C mz

Dezernat V

Barbara Akdeniz
Stadträtin

Anlage