

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.05.2022	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat II 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. 2022/0138 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: Sachkonto: 6179830		

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel der Wissenschaftsstadt Darmstadt 2022

Vorlage vom: 09.05.2022

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Erhebungen des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) und der Beratungen in der Mietspiegelkommission werden als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) anerkannt und beschlossen und als „Qualifizierter Mietspiegel 2022 der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ veröffentlicht.

Anlagen:	Basistabelle der durchschnittlichen Nettomieten Tabelle der Zu- und Abschläge QMS 2022 Wohnlagenkarte Arheilgen und Wixhausen QMS 2022 Wohnlagenkarte Kranichstein QMS 2022 Wohnlagenkarte Innenstadt Nordost QMS 2022 Wohnlagenkarte Innenstadt Nordwest QMS 2022 Wohnlagenkarte Innenstadt Südost QMS 2022 Wohnlagenkarte Innenstadt Südwest QMS 2022 Wohnlagenkarte Eberstadt
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 09.05.2022

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 10.03.2021, lfd. Nr. 42, wurde das Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) beauftragt, die notwendigen statistischen Erhebungen zur Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt durchzuführen. Bei dieser Neuerhebung wurde erstmals ein Rückbetrachtungszeitraum von 6 Jahren, statt bislang 4 Jahren, durch die entsprechende Rechtsänderung berücksichtigt.

Zur Begleitung des Projektes wurde, wie in den vorangegangenen Jahren, eine Mietspiegelkommission gebildet, die sich aus Vertretungen von Mieterbund Darmstadt, Region Südhessen e.V., Haus & Grund Darmstadt e.V., bauverein AG in Vertretung für die Wohnungswirtschaft, Amtsgericht Darmstadt - Zivilabteilung, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, des Amtes für Wohnungswesen und der Bürgermeisterin der Wissenschaftsstadt Darmstadt, als Wohnungsdezernentin, zusammensetzte.

Die Ergebnisse der Mietspiegeluntersuchungen und der Beratungen in der Mietspiegelkommission sind als Anlage beigefügt.

Die Mieten in der Wissenschaftsstadt Darmstadt stiegen demnach im Durchschnitt nach den neuen Berechnungen im qualifizierten Mietspiegel 2022, im Vergleich zum qualifizierten Mietspiegel 2018, um 4,35 Prozent jährlich, somit gesamt 17,4 Prozent von 8,89 Euro/qm auf 10,44 Euro/qm. Mietspiegelrelevant sind nur Mietwohnungen aus dem freifinanzierten Wohnungsmarkt.

Für die Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels wurden wieder Stichproben herangezogen. Basis dafür war das Melderegister der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Die durchschnittliche Vergleichsmiete, die aus der Stichprobe berechnet wird, steht stellvertretend für den gesamten Mietwohnungsmarkt der Wissenschaftsstadt Darmstadt (durchschnittliche Nettomieten).

Die sachliche Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes ergibt sich aus § 549 Abs.1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Für den zu erstellenden qualifizierten Mietspiegel wurden die notwendigen Informationen seitens der Mietenden schriftlich per Fragebogen eingeholt, alternativ konnte ein Onlineformular genutzt werden. Auch hier wurde wieder, wie bereits bei der Erhebung zum Qualifizierten Mietspiegel 2018 der Wissenschaftsstadt Darmstadt, am Ende des Fragebogens um die Angabe des Namens des Vermietenden und - wenn es sich nicht um eine große vermietende Institution handelte - zusätzlich um die Anschrift gebeten. Im Anschluss erfolgte konsekutiv die Vermietendenbefragung zu energetischen Fragen, wobei institutionelle Vermietende per Datenbankformular antworten konnten.

Wie schon im letzten qualifizierten Mietspiegel basieren die Wohnlagen nicht ausschließlich auf der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellten Wohnlagekarte. Vielmehr wurde auch hier wieder anhand der Daten der Mietendenbefragung die Wohnlage wissenschaftlich untersucht. Diese Untersuchungen bestätigen die unterschiedlichen Wohnlagen.

Die Ergebnisse sind in die als Anlage beigefügten Wohnlageklassen eingeflossen.

Um die besondere Bedeutung der vorliegenden wissenschaftlichen Untersuchungsergebnisse zu dokumentieren sowie zur Schaffung klarer Rechtsgrundlagen, soll der „Qualifizierte Mietspiegel der Wissenschaftsstadt Darmstadt 2022“ nach der empirischen Erhebung als qualifiziert beschlossen werden.

Ebenfalls wird nach der Beschlussfassung eine kommentierte Druckversion des neuen Qualifizierten Mietspiegels 2022 der Wissenschaftsstadt Darmstadt als Broschüre erstellt. Diese kann für eine Schutzgebühr in Höhe von 2,00 Euro erworben werden und soll voraussichtlich ab Juli 2022 vorliegen und online gestellt sein. Ab dann kann die Broschüre

auch wieder beim Bürgerberatungs- und Informationszentrum (Stadtfoyer), Luisenplatz 5a und in den Bezirksverwaltungen erworben werden. Inhabende der Teilhabekarte erhalten die Broschüre kostenfrei.

Außerdem wird mit dem neuen qualifizierten Mietspiegel erstmals durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt auch eine Onlineberechnung auf der Internetseite www.darmstadt.de kostenfrei zur Verfügung gestellt. Somit ist eine vereinfachte Berechnung für alle Nutzenden möglich.

Gemäß § 558d Abs. 1 BGB tritt mit dem Datum des Beschlusses im Magistrat die Anerkennung ein. Diese Anerkennung ist entsprechend zu veröffentlichen. Nach dem Beschluss ist gemäß § 558d Abs. 2 BGB hierdurch eine Gültigkeit der Qualifizierung für die Dauer von 2 Jahren gegeben. Alsdann hat eine einmalige Fortschreibung, im Indexverfahren, zu erfolgen, um für weitere 2 Jahre die Qualifizierung zu erhalten.

Darmstadt, 09.05.2022

Dezernat II

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin