

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 06.05.2024	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. 2024/0125 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für die Wissenschaftsstadt Darmstadt 2024
hier: Fortschreibung des Qualifizierten Mietspiegels für die Wissenschaftsstadt
Darmstadt 2022

Vorlage vom: 08.04.2024

Beschlussvorschlag:

1. Die Ergebnisse des Institutes Wohnen und Umwelt (IWU) zur Fortschreibung des Qualifizierten Mietspiegels für die Wissenschaftsstadt Darmstadt 2022 werden vom Magistrat anerkannt und als Qualifizierter Mietspiegel für die Wissenschaftsstadt Darmstadt 2024 beschlossen.
2. Die Veröffentlichung der Werte sowie die Einstellung im Internet sollen unmittelbar nach der Beschlussfassung durch den Magistrat erfolgen.

Anlagen: 2024-02-22 MspDA22 Fortschreibung "Qualifizierter Mietspiegel 2022"

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima: ☐ ja ☐ nein

Auswirkungen auf THG-Emissionen: ☐ gering¹⁾ ☐ mittel/groß²⁾

Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung: ☐ ja ☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft? ☐ ja ☐ nein

Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt? ☐ ja ☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 08.04.2024

Auf der Grundlage der wissenschaftlichen Untersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) in Darmstadt wurde mit Beschluss des Magistrats vom 25.05.2022 und der Kenntnisnahme der Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.2022 der „Qualifizierte Mietspiegel“ für die Wissenschaftsstadt Darmstadt 2022 unter der Vorlage Nr. 2022/0138 veröffentlicht.

Nach § 558d Abs. 2 Satz 1 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 (VPI) dieser Fortschreibung zugrunde gelegt werden.

Um die „Qualifikation“ des Darmstädter Mietspiegels 2022 zu gewährleisten, wurde das IWU beauftragt, die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels auf der Grundlage des VPI vorzunehmen. Hierbei hat das IWU die prozentuale Änderung des VPI berechnet und alle Tabellenwerte der Tabelle 1 des qualifizierten Mietspiegels entsprechend abgeändert.

Diese Anpassung entsprach einer Steigerungsrate von 12,25 % im festgelegten Fortschreibungszeitraum. Die Zu- und Abschläge wurden nicht inflationiert, da sie sich multiplikativ auf die bereits inflationierte Basismiete beziehen und es sich um Euro/m²-Prozentangaben handelt. Die danach ermittelten Werte sind als Anlage beigelegt.

Am 18.03.2024 fand die Sitzung der Mietspiegelkommission statt, die sich mit den Fortschreibungsergebnissen befasst hat. Teilgenommen haben Vertretende 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 Bürgermeisterin der Wissenschaftsstadt Darmstadt als Sozial- und Wohnungsdezernentin. Die Mietspiegelkommission hat anlässlich ihrer Sitzung die vorliegende Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels zur Kenntnis genommen und trägt diese einstimmig mit.

Zur Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage soll die Fortschreibung für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt als „Qualifizierten Mietspiegel“ der Wissenschaftsstadt Darmstadt 2024 beschlossen werden.

Es besteht ein großes öffentliches Interesse, aktuelle qualifizierte Mietspiegelwerte aus dem Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu erhalten. Vermietende, Mietende, Rechtsberatende und die Mietspiegelberatung beim Amt für Wohnungswesen haben sich immer an den aktuellen Daten zu orientieren. Um dem Rechnung zu tragen, soll die Veröffentlichung der Werte im Internet, sowie im Mietspiegelrechner der Wissenschaftsstadt Darmstadt, unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Magistrat erfolgen.

Ebenfalls wird nach der Beschlussfassung eine kommentierte Druckversion des neuen Qualifizierten Mietspiegel für die Wissenschaftsstadt Darmstadt 2024 als Broschüre erstellt. Diese kann für eine Schutzgebühr in Höhe von 2,00 Euro inklusive Mehrwertsteuer erworben werden. Erhältlich ist sie beim Bürgerberatungs- und Informationszentrum (Stadtfoyer), Luisenplatz 5a und in den Bezirksverwaltungen. Inhabende der Teilhabekarte erhalten die Broschüre gebührenfrei.

Darmstadt, den 08.04.2024

Dezernat II

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin