

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 19.03.2025	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat II Amt: Amt für Wohnungswesen (64)	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2025/0079 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: Sachkonto: 6179830		

Betreff: Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels für das Gebiet der
Wissenschaftsstadt Darmstadt

Vorlage vom: 10.03.2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat beschließt die Einleitung eines Vergabeverfahrens mit dem Ziel, ein wissenschaftliches Institut mit der Erstellung des Darmstädter Mietspiegels 2026 zu beauftragen.
2. Die sich ergebenden Kosten sind in der datenschutzrelevanten Anlage aufgeführt und im Haushaltsplan 2026 unter der Kostenstelle 064-003-1000 etatisiert.

Anlagen: MV QMS 2026 Stand 19.03.2025 - datenschutzrelevante Anlage

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:	☐ gering ¹⁾	☐ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☐ ja	☐ nein
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
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 13.03.2025

Qualifizierte Mietspiegel sind Übersichten über die ortsüblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde. Sie liefern nicht nur Informationen über gezahlte Mieten, sondern bilden das ortsübliche Mietenniveau auf einer breiten Informationsbasis ab. Sie schaffen Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragsparteien. Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnenden sind gesetzlich verpflichtet, Mietspiegel zu erstellen.

Die seitherigen Darmstädter Mietspiegel sind immer nach wissenschaftlichen Grundsätzen erhoben worden. Der derzeitige Mietspiegel wurde nach diesen Grundsätzen erstellt und war somit qualifiziert im Sinne von § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Qualifizierte Mietspiegel sind, so verlangt es der Gesetzgeber, nach 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach 4 Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Die Datenbasis zum derzeitigen Qualifizierten Mietspiegel der Wissenschaftsstadt Darmstadt 2022 geht auf Erhebungen aus dem Jahr 2021 zurück. Im Jahr 2024 erfolgte eine Fortschreibung mit dem im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgesehenen Index. Um wieder ein verlässliches Instrument zur Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhalten, ist eine Neuerhebung unumgänglich. Nach den einschlägigen Vorschriften des Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz (HVTG) muss aufgrund der zu erwartenden Kosten ein Vergabeverfahren eingeleitet werden. Das Verfahren hat das Ziel, ein wissenschaftliches Institut mit der Erstellung des Qualifizierten Mietspiegels der Wissenschaftsstadt Darmstadt 2026 zu beauftragen.

Die voraussichtlichen Kosten der wissenschaftlichen Untersuchung sind in der datenschutzrelevanten Anlage erwähnt. Die entsprechenden Mittel sind unter der Kostenstelle 064-003-1000 im Haushalt 2026 etatisiert.

Darmstadt, 13.03.2025

Dezernat II

Dezernat IV

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

André Schellenberg
Stadtkämmerer