

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 02.06.2026	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 ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2026/0180 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 2026**

Vorlage vom: 01.06.2026

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 2026 der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ veröffentlicht.

Anlagen: Basistabelle der durchschnittlichen Nettomieten
Tabelle der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung
QMS 2026 Wohnlagenkarte Arheilgen-Wixhausen
QMS 2026 Wohnlagenkarte Kranichstein
QMS 2026 Wohnlagenkarte Nordost
QMS 2026 Wohnlagenkarte Nordwest

QMS 2026 Wohnlagenkarte Südost
QMS 2026 Wohnlagenkarte Südwest
QMS 2026 Wohnlagenkarte Eberstadt
Tabelle der Zu- und Abschläge

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 01.06.2026

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 26.03.2025, lfd. Nr. 79, 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. 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 2026, im Vergleich zum qualifizierten Mietspiegel 2022, um 3,1 Prozent jährlich, somit gesamt 13,1 Prozent von 10,44 Euro/qm auf 11,81 Euro/qm. Mietspiegelrelevant sind nur Mietwohnungen aus dem freifinanzierten Wohnungsmarkt.

Für die Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels wurden wieder Stichproben mit dem Erhebungsstichtag zum 01.11.2025 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 2022 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 2026“ nach der empirischen Erhebung als qualifiziert beschlossen werden.

Nach der Beschlussfassung wird wieder eine kommentierte Druckversion des neuen Qualifizierten Mietspiegels 2026 der Wissenschaftsstadt Darmstadt online veröffentlicht. Aufgrund der Haushaltskonsolidierung erfolgt kein Druck einer Broschüre. Für Menschen, welche keinen Zugang zum Internet haben, kann eine kopierte Version für eine Schutzgebühr von 2,00 € zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem wird mit dem neuen Qualifizierten Mietspiegel für die Wissenschaftsstadt Darmstadt 2026 wieder 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 zu erfolgen, um für weitere 2 Jahre die Qualifizierung zu erhalten.

Darmstadt, 01.06.2026

Dezernat II

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin