

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 08.05.2014	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V Amt: Amt für Wohnungs- wesen	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2014/0177 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Mietspiegel für Darmstadt 2014

Vorlage vom: 30.04.2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Ergebnisse der Erhebungen des Instituts Wohnen und Umwelt und der Beratungen in der Mietspiegelkommission werden als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB beschlossen und als „Mietspiegel 2014 für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ veröffentlicht.
2. Die Veröffentlichung der Werte sowie die Einstellung im Internet sollen unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Magistrat erfolgen.

Anlagen:	Tabelle 1a und 1b Durchschnittliche Nettomieten Tabelle 2 Zu- und Abschläge Tabelle 3 Energetische Beschaffenheit Wohnlagenkarte Darmstadt 2014
-----------------	--

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

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 30.04.2014

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 10.10.2012 (Nr. 2012/0353) wurde das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) beauftragt, die notwendigen statistischen Erhebungen zur Erstellung eines neuen Mietspiegels für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt durchzuführen. Wie bereits beim derzeit aktuellen Mietspiegel sollte wieder das Merkmal der wärmetechnischen Beschaffenheit eines Gebäudes bzw. einer Wohnung in den Mietspiegel einfließen. Zur Begleitung des Projektes wurde eine Mietspiegelkommission gebildet, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern des Mieterbundes Darmstadt Region Südhessen e.V., Haus & Grund Darmstadt e.V., Bauverein AG, Amtsgericht Darmstadt und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte zusammensetzte.

Die Ergebnisse der Mietspiegeluntersuchung und der Beratungen in der Kommission sind als Anlage beigefügt.

Sowohl der Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V. als auch Haus & Grund Darmstadt e.V. haben dem Mietspiegelentwurf zugestimmt.

Bei der Erstellung dieses Mietspiegels wurde erstmals eine schriftliche Befragung durchgeführt. Auf eine Befragung durch geschulte Interviewer/innen wurde aus Kostengründen verzichtet. Dieser Entschluss hatte Einfluss auf den Befragungsansatz sowie auf den Umfang der Fragebögen und damit auch auf die Modellstruktur, da die Vorgehensweise bei einer schriftlichen Befragung im Gegensatz zur bislang durch Interviewer/innen gestützten mündlichen Befragung einen anderen logischen Aufbau der Befragung erforderte. Diese notwendige Reduzierung des Fragenprogramms auf die preisrelevanten und leicht zu erhebenden Wohnwertmerkmale eröffnete einen Gestaltungsfreiraum hinsichtlich der Tabellenstrukturen. Auf die wissenschaftliche Qualität hat dies keinen Einfluss. Die Methode wurde durch das IWU beim Mietspiegel für die Stadt Tübingen bereits erfolgreich praktiziert.

Der Entwurf richtet seinen Fokus auf ein zweistufiges Modell, das in der ersten Stufe Wohnungstypen und deren Grundausstattung und in der zweiten Stufe die durch einzelne Wohnwertmerkmale generierten Abweichungen berücksichtigt.

Auch im Bereich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit hat der Mietspiegel eine Änderung erfahren. Neben der Befragung der Mieterinnen und Mieter wurde zur Erhebung der Gebäude- und energierelevanten Daten eine Befragung der Vermieterinnen und Vermieter derjenigen Fälle durchgeführt, für die ein Mieterbogen vorlag. Die energierelevanten Gebäudedaten wurden gleichermaßen bei den Mieterinnen und Mietern erfragt, um das unterschiedliche Wissen um energetische Qualität bei beiden Vertragsparteien im Vergleich analysieren zu können. Im Ergebnis findet sich nun neben dem Energieausweis mit Bedarfskennwert ein Energiepunktesystem im Mietspiegel wieder. Diese alternative Darstellung war notwendig, weil die Befragung festgestellt hat, dass der Energiebedarfsausweis kaum anzutreffen ist. Auch sind die energierelevanten Gebäudeteile für die Mietparteien erkennbar, während die Energiekennwerte in der Regel nur den Vermieter/innen bekannt sind.

Erstmalig basieren auch die Wohnlagen nicht ausschließlich auf der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellten Wohnlagenkarte. Vielmehr wurden hier Erfahrungswerte und Einschätzungen aus der Mietspiegelkommission anhand der Daten der Mieterbefragung wissenschaftlich untersucht. Diese Untersuchungen bestätigten die unterschiedlichen Wohnlagen.

Die Ergebnisse sind in die als Anlage beigefügte Wohnlagenkarte eingeflossen.

Um die besondere Bedeutung der vorliegenden wissenschaftlichen Untersuchungsergebnisse zu dokumentieren und zur Schaffung klarer Rechtsgrundlagen soll der „Mietspiegel 2014 für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ als qualifizierter Mietspiegel beschlossen werden.

Der derzeit veröffentlichte Mietspiegel aus dem Jahr 2010 basiert auf einer Fortschreibung des Mietspiegels 2008. Es besteht ein großes öffentliches Interesse, die aktuellen Mietwerte aus dem Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu erhalten. Gutachter/innen und Rechtsberatungen sowie die Mietspiegelberatungen des Amtes für Wohnungswesen haben sich immer an den aktuellen Daten zu orientieren. Deshalb wird die Nachfrage auch bei Mieterinnen und Mietern sowie bei Vermieterinnen und Vermietern nach diesen Werten nach Beschlussfassung durch den Magistrat erheblich wachsen.

Um dem Rechnung tragen zu können, sollen die Veröffentlichung der Werte sowie die Einstellung im Internet unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Magistrat erfolgen.

Darüber hinaus wird der Mietspiegel in der gewohnten Broschüre veröffentlicht, die nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Druck gegeben wird. Die Broschüre wird in Kooperation mit dem Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V. als auch Haus & Grund Darmstadt e.V. redaktionell bearbeitet. Die Broschüre wird mit einer Schutzgebühr von 2,00 Euro zuzüglich Portokosten belegt. Inhaberinnen und Inhaber einer Teilhabekarte erhalten die Broschüre kostenlos.

Darmstadt, 30.04.2014
V/64 IIIc/jo

Dezernat V

Barbara Akdeniz
Stadträtin