

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.05.2018	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V 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. 2018/0140 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Mietspiegel für die Wissenschaftsstadt Darmstadt 2018

Vorlage vom: 03.05.2018

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Erhebungen des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) und der Beratungen in der Mietspiegelkommission werden als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB beschlossen und als „Mietspiegel 2018 für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ veröffentlicht.

Anlagen: Durchschnittliche Nettomieten
Zu- und Abschläge Mietspiegel 2018
Energetische Maßnahmenbewertung
Wohnlagenkarte Darmstadt 2018

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 03.05.2018:

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 21.02.2017 (Nr. 2017/0024) und der Stadtverordnetenversammlung vom 30.3.2017 wurde das Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) beauftragt, die notwendigen statistischen Erhebungen zur Erstellung eines neuen Mietspiegels für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt durchzuführen. Zur Begleitung des Projektes wurde eine Mietspiegelkommission gebildet, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern des Mieterbundes Darmstadt Region Südhessen e.V., des Haus & Grund Darmstadt e.V., der bauverein AG in Vertretung für die Wohnungswirtschaft, des Amtsgerichts Darmstadt, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, des Amtes für Wohnungswesen und der Fachdezernentin zusammensetzte.

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

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

Die Mieten in Darmstadt steigen demnach im Durchschnitt nach den neuen Berechnungen im Mietspiegel 2018 im Vergleich zum Mietspiegel 2014 um 8,89 Prozent. Mietspiegelrelevanz haben nur Wohnungen im freifinanzierten Segment.

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

Die sachliche Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes ergibt sich aus § 549 Abs. 1 BGB. Für den zu erstellenden Mietspiegel wurden die dafür notwendigen Informationen mieter*innenseitig schriftlich per Fragebogen eingeholt, alternativ konnte ein Onlineformular genutzt werden. Am Ende des Fragebogens wurden die Befragten um die Angabe des Vermieter*innennamens und – wenn es sich nicht um eine große vermietende Institution handelte – zusätzlich um die Vermieter*innenanschrift gebeten. Daraufhin erfolgte konsekutiv die Vermieter*innenbefragung zu energetischen Fragen, wobei die großen institutionellen Vermieter*innen per Datenbankformular antworten konnten.

Im Ergebnis findet sich nun neben dem Energieausweis mit Bedarfskennwert ein Energiepunktesystem im Mietspiegel (energetische Maßnahmenbewertung) wieder. Diese alternative Darstellung ist 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.

Wie schon im letzten qualifizierten Mietspiegel, 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 Mieter*innenbefragung 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 sowie zur Schaffung klarer Rechtsgrundlagen soll der „Mietspiegel 2018 für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt“ als qualifizierter Mietspiegel beschlossen werden.

Die im Rahmen dieser Vorlage dargestellten Grundwerte werden nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung online gestellt.

Ebenfalls wird nach Beschlussfassung eine kommentierte Druckversion des neuen Mietspiegels erstellt, die mit dem Mieterbund Darmstadt, Region Südhessen e.V. und Haus & Grund Darmstadt e.V. abgestimmt ist.

Die Broschüre wird mit einer Schutzgebühr von 2,00 Euro zuzüglich Portokosten belegt. Inhaberinnen und Inhaber einer Teilhabekarte erhalten die Broschüre kostenlos.

Darmstadt, 03.05.2018
V/64 III/c

Dezernat V

Barbara Akdeniz
Stadträtin

Anlagen