

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 22.02.2007	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	Dezernat II ☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler:	Tagesordnung: ☐ I ☒ II	Vorlage-Nr. 2007/0109 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Neuerstellung eines Mietspiegels für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Vorlage vom: 14.02.2007

Beschlussvorschlag:

1. Das Institut Wohnen und Umwelt in Darmstadt wird beauftragt, die notwendige statistische Erhebung zur Erstellung eines neuen Mietspiegels für den Bereich der Stadt Darmstadt durchzuführen.
2. Die Kosten belaufen sich auf rd. 90.000,00 Euro. Die Finanzierung erfolgt aus der Haushaltsstelle 01.6201.601000.
3. Wie bereits beim derzeit aktuellen Mietspiegel soll das Merkmal der wärmetechnischen Beschaffenheit eines Gebäudes/einer Wohnung in den Mietspiegel einfließen.

Anlagen:

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 14.02.2007

Mietspiegel sind Übersichten über die ortsüblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde. Sie liefern nicht nur Informationen über gezahlte Mieten, sondern bilden das örtliche Mietenniveau auf einer breiten Informationsbasis ab. Sie schaffen Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern. Im Rahmen der zum 1. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform wurde das bewährte Instrument des Mietspiegels weiter ausgebaut und zusätzlich zum bisherigen einfachen Mietspiegel der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte qualifizierte Mietspiegel geschaffen.

Die seitherigen Darmstädter Mietspiegel sind immer nach wissenschaftlichen Grundsätzen erhoben worden. Auch der derzeitige Mietspiegel wurde nach diesen Grundsätzen erstellt und war damit qualifiziert im Sinne von § 558d 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 Mietspiegel geht auf Erhebungen aus dem Jahr 2001 zurück. Im Jahr 2003 erfolgte eine Fortschreibung mit dem im BGB vorgesehenen Index. Der derzeitige Mietspiegel hat damit mittlerweile seine Qualifizierung verloren.

Um wieder ein verlässliches Instrument zur Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhalten, ist die Neuerhebung unumgänglich. Dazu soll wieder das Institut Wohnen und Umwelt beauftragt werden.

Die Kosten zur Erhebung des Mietspiegels belaufen sich, soweit sie die Stadt Darmstadt belasten, nach dem vorgelegten Angebot auf rund 90.000,00 Euro. Im Haushaltsplan für 2007 sind diese Mittel unter der HHSt. 01.6201.601000 eingeplant.

Die Wärmeschutzverordnung, die Energieeinsparverordnung sowie die Energie-/Ökosteuer konkretisieren den Wandel gesellschaftlicher Vorstellungen von Wohnwert hin zu ökologischen Wohnungs-/Gebäudemerkmalen, so dass die wärmetechnische Gebäudebeschaffenheit stärker in den Vordergrund tritt. Sie kann deshalb als eigenständige Dimension des Begriffes „Beschaffenheit“ aus dem Miethöhegesetz verstanden und zum Abbilden der Vergleichsmieten herangezogen werden.

Die Untersuchung und Einarbeitung dieses Merkmales in den Darmstädter Mietspiegel hat bereits eine viel beachtete innovative Signalwirkung gehabt. Allerdings verzögerten die Untersuchungsmethoden die Fertigstellung des Mietspiegels. Darum wurden vom Institut Wohnen und Umwelt in einer Phase 2 Methoden zur Optimierung des Verfahrens entwickelt, die in einer Phase 3 bei der Neuerhebung zum Darmstädter Mietspiegel angewandt werden sollen.

Alle Beteiligten gehen davon aus, dass diese Optimierungen greifen werden und damit ein neuer Standard für die Erhebung von Mietspiegeln in der Bundesrepublik Deutschland geschaffen wird.

Darmstadt, den 14.02.2007
V/64

Dezernat II

Dezernat V

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Jochen Partsch
Stadtrat