

Herr Dr. Eßer führte zunächst in die Thematik ein: Dies sei der erste Mietspiegel für Sankt Augustin. Als Kommune sei man aufgrund der Gesetzgebung dazu verpflichtet, einen solchen einzuführen. Ein Mietspiegel führe zu Transparenz auf dem Wohnungsmarkt und stelle zudem ein Instrument dar, Konflikte in Mietverhältnissen zu vermeiden. Ein Mietspiegel schaffe Rechtssicherheit in privatrechtlichen Mietverhältnissen. Es sei dabei lediglich ein Spiegel, der einen Richtwert darstelle. Die entsprechenden Richtlinien sähen es vor, dass er nach qualifizierten wissenschaftlichen Standards erstellt würde. Daher sei hier lediglich eine Kenntnisnahme vorgesehen.

Herr Benecke von dem ALP Institut stellte den Mitgliedern des Rates anschließend den Mietspiegel vor und stand für Fragen bereit.

Herr Dr. Schmied fragte, warum der Ortsteil Menden hier so negativ bewertet werde. 95 % der aufgeführten Straßen, die negativ bewertet worden seien, befänden sich in Menden. Dies solle nochmal wohlwollend geprüft werden, ob dies tatsächlich so sei.

Herr Benecke erklärte, dass die vorhandenen Datensätze und das Modell dies so ergeben hätten. Die Datensätze aus Menden seien im Ergebnis niedriger als die anderer Ortsteile. Zudem handele es sich hier um eine quantitative und nicht um eine qualitative Erhebung. Es würde dann möglicherweise unterstellt, dass dadurch eine Stigmatisierung von Ortsteilen stattfinden würde. Dann stelle sich um Umkehrschluss die Frage, ob die Bürger dann höhere Mieten zahlen würden, um nicht so stigmatisiert zu werden.

Frau Jung gab Herrn Dr. Schmied Recht, dass es nicht nachvollziehbar sei. Manche Straßen könnten gar nicht miteinander verglichen werden, würden hier aber ähnlich eingeordnet.

Der Bürgermeister fragte, ob nicht noch kleinteiliger in einzelnen Quartieren wie Menden runtergegangen werden könne.

Herr Benecke antwortete, dass dies die feinste Ebene sei. Wenn es feinere statistische Gliederungen gäbe, könne dies beim nächsten Mal verarbeitet werden.

Herr Quadt betonte, dass der Aufbau des Mietspiegels einleuchtend sei. Es sei jedoch nicht nachvollziehbar, dass bei der Wohnlage so unterschiedliche Abschläge seien.

Herr Benecke erklärte, dass die Wohnlage der Anteil sei, der übrig bleibe, wenn alle anderen Anteile wie bspw. Baujahr herausgerechnet seien. Dies sei kein Verhandlungsprozess, sondern mathematisch ermittelt. Bei den Interessenvertretungen sei dem zugestimmt worden.

Herr Heistermann erklärte, dass ihn dies und der Vortrag als Mathematiker überzeugt habe. Es müssten alle Faktoren gleichzeitig betrachtet werden.

Herr Dr. Schmied sagte, dass eine Wohnlage nichtsdestoweniger auch nach Struktur bewertet würde und dabei berücksichtigt würde wie die Nachbarschaft und die Infrastruktur in der Umgebung sei. Andernfalls habe diese keine große Aussagekraft.

Das gesamte Quartier würde negativ bewertet werden und damit bspw. gegenüber der Ankerstraße abgewertet werden. Dies sei leider weiterhin schwer nachzuvollziehen. Zudem würde um eine Auskunft gebeten, wie viele Messpunkte pro Straße verwendet worden seien.

Herr Benecke antwortete, dass dies für die Datensätze gemacht worden sei, die erhoben wurden. In den Stadtteilen seien bestimmte Datensätze erhoben worden. Bei einer feineren Gliederungsebene würde es irgendwann eng werden. Im Quartier Niederberg habe man 35 Datensätze gehabt bspw. Der Abschlag von 29 Cent in Menden sei zudem ein relativ niedriger Abschlag.

Herr Bierschenk fragte, ob ein Faktor wie durchschnittliche Dauer von Mietverhältnissen in die Bewertung mit eingehen würde.

Herr Benecke sagte, dass die Datenbasis um genau solche Einflüsse bereinigt würde.

Herr Knülle unterstrich die Argumente von Herrn Heistermann und sagte, dass Haus und Grund und der Mieterbund dem zugestimmt hätten. Daher könne dem gut gefolgt werden.

Herr Beiersdorf-EI Schallah fragte nach dem Auswahlkriterium, nach dem die Fälle ausgesucht würden.

Herr Benecke antwortete, dass die Stichprobe auf Einwohnermeldedaten basieren würde. Die Einwohnermeldedaten aller volljährigen Personen in Sankt Augustin seien zur Verfügung gestellt worden. Im ersten Schritt sei ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt worden mit dem Ziel jede Wohnung möglichst nur einmal in der Erhebungsgrundgesamtheit zu haben. Danach habe man bspw. geförderten Wohnraum oder auch nicht für den Mietspiegel relevante Aspekte rausgenommen. Die Grundsteuerdaten seien zudem zur Verfügung gestellt worden und den Einwohnermeldedaten verschnitten worden. Die selbstnutzenden Eigentümer sollten aus der Erhebung ausgeschlossen werden. Der Rest sei der Anteil der Haushalte, von denen davon ausgegangen würde, dass diese relevant für den Mietspiegel seien. Aus diesen sei per Zufall eine Stichprobe befragt worden.

Frau Feld-Wielpütz fragte wie zukunftsorientiert nun weiter vorgegangen würde.

Herr Benecke sagte, dass nach zwei Jahren der Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst würde. Dabei handele es sich um eine Fortschreibung unter Berücksichtigung u. a. der Inflationsrate. Eine neue Aufstellung des Mietspiegels wäre in vier Jahren soweit.

Herr Lienesch bekundete, dass er etwas unglücklich darüber sei, dass keine Behandlung dieses Themas im Sozialausschuss als Fachausschuss stattgefunden habe. Vielleicht hätte eine Sondersitzung dafür einberufen werden können. Man wünsche sich künftig bei dem Prozess mitgenommen zu werden.

Herr Dr. Eßer sagte zu, dass dies bei der Fortschreibung beachtet würde. Es würde

dennoch darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel unter zeitlichem Druck unter Mithilfe des Fachbereichs Soziales und des Dezernats IV entstanden sei. Hier habe große Arbeitsbelastung aufgrund der Flüchtlingskrise bestanden. Es würde zudem darauf hingewiesen, dass es sich strenggenommen um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handle. Dennoch solle dies im Rat vorgelegt werden.

Herr Knülle sagte, dass er die Kritik von Herrn Lienesch scheinheilig fände, da die CDU ja auch eine Sondersitzung des Sozialausschusses hätte beantragen können. Diese hätte mit verkürzter Ladungsfrist eingeladen werden können.

Herr Metz bat die Grenzen der Ortsteile im Bereich Europaring zu prüfen. Teile des Europarings gehörten nach offizieller Karte nach Menden.

Herr Fischer antwortete, dass die aktuell geltenden Grenzen vom Stadtrat im Jahr 1997 so festgelegt worden seien.