

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

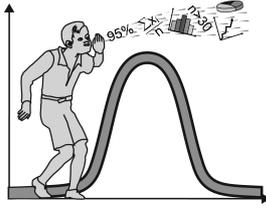
Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2003

**Eine Auswertung des Anzeigenmarktes in der
Rhein-Zeitung für das Stadtgebiet Koblenz**



KOBLENZ – Magnet am Deutschen Eck:

Die Stadt zum Bleiben.



Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2003 (=KoStatIS/InfoBlatt 01/2004)

Stadt Koblenz
Hauptamt - Abteilung Statistik

Verantwortlich: Dr. Manfred Pauly, Leiter der Abteilung Statistik
E-Mail: Manfred.Pauly@stadt.koblenz.de

Statistischer
Auskunftsdienst: Tel: (0261) 129-1246, 1247
Fax: (0261) 129-1248
E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de

Zeichenerklärung: - Angabe gleich Null
0 Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten
. Zahlenwert ist unbekannt oder geheimzuhalten
... Angabe lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor
() Aussagewert ist eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch unsicher ist
r berichtigte Angabe
p vorläufige Zahl
s geschätzte Zahl
* Angabe kommt aus sachlogischen Gründen nicht in Frage

Redaktionsschluss: 22.Dezember 2003

Drucklegung: Januar 2004

Postbezug: Stadtverwaltung Koblenz
Hauptamt – Abteilung Statistik
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

© Stadt Koblenz, 2004

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet



KOBLENZ – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

www.koblenz.de

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	1
1. MOTIVATION UND ZIEL	2
2. METHODE UND DATENGRUNDLAGE	3
3. ERGEBNISSE	5
3.1 ANGEBOT AN FREIEN MIETWOHNUNGEN	5
3.1.1 INNERSTÄDTISCHE VERTEILUNG DES MIETWOHNUNGSBESTANDES	5
3.1.2 ANGEBOT NACH WOHNUNGSGRÖßEN UND –KATEGORIEN	8
3.2 PREISNIVEAU DER FREIEN MIETWOHNUNGEN	10
3.2.1 ANGEBOTE NACH MONATLICHER KALTMIETE UND WOHNUNGSGRÖßE	10
3.2.2 KALTMIETEN PRO QUADRATMETER NACH WOHNUNGSGRÖßEN.....	12
3.2.3 INNERSTÄDTISCHE DIFFERENZIERUNG DER MIETPREISENTWICKLUNG	14
3.2.4 VERGLEICH ZU DEN ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETEN IM MIETSPIEGEL	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1A:	DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTBEREICHEN	6
ABB. 1B:	GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTBEREICHEN	6
ABB. 2:	DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTTHEILEN	7
ABB. 3A:	MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN	8
ABB. 3B:	GRAFIK: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN.....	8
ABB. 4A:	MIETWOHNUNGSANGEBOT MACH ZIMMERZAHL.....	9
ABB. 4B:	GRAFIK: MIETWOHNUNGSANGEBOT MACH ZIMMERZAHL.....	9
ABB. 5A:	WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: KLEINERE WOHNUNGEN(APPARTMENTS, 1ZKB, 2ZKB)	10
ABB. 5B:	WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: GRÖßERE WOHNUNGEN (3ZKB, AB 4ZKB, EINFAMILIENHÄUSER)	11
ABB. 6:	VERTEILUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE NACH PREISSEGMENT UND WOHNUNGSGRÖßE.....	11
ABB. 7A:	DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN.....	12
ABB. 7B:	GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN.....	12
ABB. 8A:	DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL.....	13
ABB. 8B:	GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL.....	14
ABB. 9:	VERGLEICH DES MIETPREISNIVEAUS IN DEN JAHREN 2002 UND 2003 NACH STADTBEREICHEN UND WOHNUNGSKATEGORIEN	15
ABB. 10:	VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL 1999 UND DURCHSCHNITTLICHE KALTMIETEN IN DEN INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG IN DEN JAHREN 2000 BIS 2003	16
ABB. 11:	VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 1999 UND DER MIETANGEBOTE IN DEN JAHREN 2000 BIS 2003IN DER RHEIN-ZEITUNG	17

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz

Eine statistische Auswertung der Mietwohnungsinserate in der „Rhein-Zeitung“ für den Zeitraum 2000 bis 2003

Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz auf der Basis einer statistischen Auswertung der Mietwohnungsangebote in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung. Damit wird das im Jahr 2001 erstmals aufgelegte Monitoring (KoStatIS-Infoblatt 1/2002) fortgesetzt. Es werden Aussagen über das quantitative Angebot an Mietwohnungen, differenziert nach Stadtgebieten, Wohnungsgrößen und Preissegmenten formuliert. Dabei wird auch untersucht, ob im Vergleich der letzten vier Jahre systematische Veränderungen im Angebots- und Preisgefüge auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt – soweit dieser sich aus der Datengrundlage erschließen lässt – evident werden. Abschließend wird eine Gegenüberstellung der in den Inseraten geforderten Nettokaltmieten mit den Angaben aus dem zur Zeit gültigen Mietspiegel der Stadt Koblenz präsentiert.

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswertung für das Jahr 2003 werden nachfolgend zusammengefasst:

- Das quantitative Angebot an Mietwohnungen im Immobilienmarkt der Rhein-Zeitung ist gegenüber dem Jahr 2002 leicht zurückgegangen. Im Durchschnitt wurden 97 Wohnungen (incl. Apartments und Einfamilienhäuser) innerhalb des Stadtgebiets Koblenz je Wochenendausgabe der Rhein-Zeitung zur Vermietung offeriert. In den beiden Vorjahren lagen die Anzahlen mit 101 (2002) bzw. 93 (2001) Angeboten auf einem vergleichbaren Niveau. Im Jahr 2000 wurden dagegen noch durchschnittlich 130 Inserate je Woche erfasst.
- Der bereits in den letzten Jahren zu beobachtende Trend der Verschiebung des Angebotsspektrums hin zu größeren Wohnungen hat sich auch im abgelaufenen Jahr fortgesetzt. 55,4% aller angebotenen Wohnungen verfügen über mindestens 3 Zimmer (+Küche und Bad). Im Jahr 2000 hatten lediglich 12,0% aller Wohnungen eine Wohnfläche von mindestens 100m² - bis zum Jahr 2003 ist deren Anteil stetig auf nunmehr 18,4% angestiegen. Auch die Zahl der zu vermietenden Einfamilienhäuser nimmt weiter zu, allerdings auf einem immer noch sehr niedrigen Niveau.
- Während im letzten Jahr von einer Stagnation der geforderten Kaltmieten zu berichten war, wird im Jahr 2003 wieder ein deutlicher Anstieg registriert. Im Durchschnitt aller weit über 2000 erfassten Inserate wurden 5,71 € je m² (ohne Nebenkosten) verlangt. Das entspricht einem Anstieg von 2,7%. Überproportional stark haben die Quadratmeterforderungen für größere Wohnungen mit mindestens 100 m² angezogen (+4,1%), während für mittlere Wohngrößen zwischen 50 und 75 m² im Durchschnitt nur 1,4% mehr gefordert wurde als im Vorjahr.
- Die geforderten Kaltmieten liegen mittlerweile deutlich höher als die dem Mietspiegel entnommenen Referenzwerte (Baujahrklasse 1975 bis 1987, mittlere Wohnlage). Insbesondere bei den kleineren (bis 50m²) und den größeren (ab 100m²) Wohnungen übersteigen die durchschnittlichen Forderungen in den Inseraten die entsprechenden Mietspiegelwerte um mehr als 10%. Auf die grundsätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der Vergleichbarkeit von geforderten Mietpreisen einerseits und den für den Mietspiegel ermittelten Werten andererseits wird im Kapitel 3.2.4 ausführlich hingewiesen

1. Motivation und Ziel

Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich in Koblenz im Laufe der letzten 10 Jahre durchgreifend verändert. Der Phase ausgeprägter Wohnungsnot Ende der 80er bis Anfang der 90er Jahre, die u.a. im politischen und gesellschaftlichen Wandel im östlichen Europa und den dadurch bedingten Migrationsströmen in den Westen wurzelte, folgten Jahre mit sehr reger Wohnbautätigkeit: Zwischen 1993 und 1996 wurden laut amtlicher Bautätigkeitsstatistik ca. 600 neue Wohnungen pro Jahr in Koblenz fertiggestellt. In den vorangegangenen vier Jahren zwischen 1989 und 1992 waren es gerade einmal 225 im Durchschnitt. Da die Einwohnerzahl synchron mit dem wachsenden Wohnraumangebot Mitte der 90er Jahre abnahm, ist von einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes in der nachfolgenden Phase auszugehen. Dies äußert sich nicht zuletzt in dem bis über die Jahrtausendwende hinaus anhaltenden Rückgang der Bautätigkeit wie auch der Einwohnerzahl in Koblenz.

Die Entwicklungstrends der Bevölkerungszahlen und der Bautätigkeit können jedoch nur skizzenhaft die durch Veränderungen im Angebot und in der Nachfrage bedingte Dynamik auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt in Koblenz beschreiben. Die Tendenz zu kleineren Haushalten und die damit zusammenhängende höhere Mobilitätsbereitschaft, das Altern der Bevölkerung und die damit zusammenhängende Anforderung nach neuen, seniorengerechten Wohnformen (Stichwort "Neue Wohnung – auch im Alter"), oder der Anspruch dem Auseinanderdriften und Segregieren von Arm und Reich auch räumlich entgegenzuwirken (Stichwort "Soziale Brennpunkte") sind nur eine exemplarische Auswahl von Herausforderungen, die die Komplexität der aktuellen und perspektivischen Handlungsfelder kommunaler Wohnungspolitik erkennen lassen.

Um diesen Herausforderungen gerecht werden zu können, sind Informationen über Situation und voraussichtliche Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in hinreichend genauer sachlicher und räumlicher Differenzierung erforderlich. Die Aufgabe des Informationsdienstleisters kann hier nur von der Kommunalstatistik dauerhaft bedient werden. Allerdings gestaltet sich die Lösung dieser Aufgabe als durchaus problematisch. So liegen keine amtlichen Daten über Zahl und Struktur von Privathaushalten in Koblenz und insbesondere nicht über deren innerstädtische Verteilung vor. Statt dessen müssen mehrstufige Algorithmen entwickelt und angewandt werden, um entsprechende Schätzungen der Nachfragekomponente aus dem Einwohnerregister zu gewinnen.

Die Datenlage auf der Angebotsseite sieht nicht sehr viel besser aus: Die letzte Gebäudezählung, in der der Wohnungsbestand der Stadt Koblenz vollständig erfasst worden ist, datiert aus dem Jahre 1987. Leider wurde es in Koblenz seinerzeit versäumt, auf dieser Basis eine "Statistische Gebäudedatei" aufzubauen, in der sämtliche Wohngebäude mit Adressbezug und Angaben über die Wohnraumstrukturen erfasst sind und die durch die amtliche Bautätigkeitsstatistik laufend fortgeschrieben wird. Mittlerweile ist es aber gelungen, das Statistische Informationssystem der Stadt Koblenz um eine solche Gebäudedatei zu erweitern und diese kontinuierlich fortzuschreiben.

Eine weitere wichtige Informationsquelle zum kommunalen Wohnungsmarkt kann ein Mietspiegel darstellen. Die Stadt Koblenz hat bisher darauf verzichtet, einen "qualifizierten" Mietspiegel zu erstellen, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf einer repräsentativen Stichprobe aus dem Mietwohnungsmarkt beruht und der durch Anpassungen und Neuerstellung im Rhythmus von zwei bzw. vier Jahren auch als zeitliches Monitoringinstrument genutzt werden kann.

Vor dem Hintergrund dieser Defizite in der Datenbasis wurde mit der kontinuierlichen Erfassung der Mietwohnungsanzeigen aus den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung, als der marktführenden regionalen Tageszeitung im Raum Koblenz, eine alternative Informationsquelle erschlossen. Die Mietwohnungsanzeigen in den Printmedien enthalten nicht nur Angaben über die Menge des Angebots sondern auch über das jeweilige Preisniveau der Mieten.

2. Methode und Datengrundlage

Die Untersuchung stützt sich auf „qualifizierte“ Inserate des Mietwohnungsmarktes der Wochenend-Ausgaben der „Rhein-Zeitung“. Es wurden ausschließlich Angebote mit Angabe von Mietpreis (Kaltmiete), Wohnfläche (in m²) und Zimmerzahl erfasst, die dem Stadtgebiet von Koblenz zugeordnet werden können. Während im Jahr 2000 lediglich eine Wochenendausgabe pro Monat erfasst wurde, konnte beginnend mit dem Jahr 2001 die Erfassungsdichte auf einen 2-Wochen-Abstand gesteigert werden, so dass mittlerweile ein Datenbank mit über 10.000 erfassten Mietwohnungsinseraten vorliegt. Um die Vergleichbarkeit der Jahre mit unterschiedlich hoher Erfassungsfrequenz zu sichern, wird die Anzahl der insgesamt in die Datenbank aufgenommenen Angebote auf die Zahl der Erfassungswochen bezogen. Die in den Abbildungen angegebenen Werte entsprechen somit wöchentlichen Durchschnittszahlen.

Neben den Kernmerkmalen Kaltmiete, Wohnfläche und Zimmerzahl werden außerdem, sofern vorhanden, folgende Zusatzangaben erfasst:

- Inserent (Makler, Wohnungsgesellschaft, privat)
- Lage der Wohnung im Stadtgebiet (i.d.R. Stadtteil)
- Zustand der Wohnungen (Neubau, renoviert, bes. Ausstattungsmerkmale)

Um die Mietspiegel-relevante Grundgesamtheit möglichst gut abzubilden, werden teil- oder vollmöblierte Wohnungen – sofern dies aus den Inseraten zu entnehmen ist – von der Erfassung ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Inserate, die keine Angaben zur Kaltmiete enthalten.

Abweichend gegenüber dem Mietspiegel werden auch zu vermietende Appartements und Einfamilienhäuser für die Auswertung erfasst.

2.1 Gliederung des Stadtgebietes

Das System der kleinräumigen Gliederung der Stadt Koblenz sieht eine systematische Einteilung des Stadtgebiets in 32 Stadtteile vor. In den Mietanzeigen wird häufig die Lage der Wohnung durch die Angabe eines Stadtteilnamens beschrieben. Um die räumliche Dimension in die Auswertungen einbeziehen zu können, war eine Aggregation der Stadtteile in vier Stadtbereiche erforderlich (zuzügl. "ohne Angabe"), da andernfalls die geringen Stichprobengrößen in einzelnen Stadtteilen keine stabilen statistische Aussagen zugelassen hätten.

ZUORDNUNG DER STADTTEILE ZU BEREICHEN

City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereiche
Altstadt	Karthause	Asterstein	Arenberg
Mitte	Oberwerth	Ehrenbreitstein	Arzheim
Süd		Goldgrube	Bubenheim
		Horchheim	Güls
		Lützel	Immendorf
		Metternich	Industriegebiet
		Moselweiß	Kesselheim
		Neuendorf	Lay
		Niederberg	Rübenach
		Pfaffendorf	Stolzenfels
		Rauental	
		Wallersheim	

2.2 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit

Es muss klargestellt werden, dass die erfassten Daten keine repräsentative Stichprobe des freien Mietwohnungsmarktes in Koblenz darstellen, auf deren Basis z.B. ein qualifizierter Mietspiegel zu generieren wäre. Die Einschränkungen und offenen Fragen, die bezüglich der Aussagekraft von Anzeigen in Printmedien zu formulieren sind, sind vielfältig:

- Nicht alle frei werdenden Mietwohnungen werden in Printmedien bzw. speziell in der Rhein-Zeitung inseriert. Unterscheiden sich die Wohnungen, die nicht inseriert werden in irgendeiner Weise systematisch von den Wohnungen, die in der Rhein-Zeitung erfasst werden können? (bundeseigene Wohnungen, Wohnungen großer Wohnbaugesellschaften oder Genossenschaften)
- Wird der geforderte Mietpreis später auch tatsächlich gezahlt?
- Ist die Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und Warmmiete in den Inseraten eindeutig gegeben (wie dies dem Mietspiegel zugrunde liegt)?
- Beeinflusst ausschließlich der Wohnungsmarkt die veränderte Anzeigendichte in einer Zeitung oder führen hier auch andere Einflüsse (Online-Insertion, Anzeigenblätter, Maklerpreise etc.) zu Veränderungen?
- Bei Inseraten handelt es sich immer um Neu- oder Wiedervermietungen, bei denen es häufig zu Neufestsetzungen des Mietzinses kommt.

Trotz dieser Einschränkungen stellt das regelmäßige Monitoring des Anzeigenmarktes einen wichtigen Mosaikstein innerhalb eines Informationspaketes zur Beschreibung und zur Analyse des Wohnungsmarktes und im weiteren auch zur realistischen Abschätzung des Wohnraumbedarfs in Koblenz dar.

3. Die Ergebnisse

3.1 Das Angebot an freien Mietwohnungen

3.1.1 Innerstädtische Verteilung des Mietwohnungsangebotes

Die quantitativen Veränderungen der in der Rhein-Zeitung angebotenen Mietwohnungen zeichnen das Auf und Ab auf dem Mietwohnungsmarkt im Verlauf der 90er Jahre eindrucksvoll nach. 1991 wurden durchschnittlich nur 16 Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets zur Vermietung inseriert. Nur fünf Jahre später waren es bereits 114 Offerten und im Jahr 2000 konnte sogar aus 130 unterschiedlichen Wohnungsangeboten ausgewählt werden. Danach ist allerdings ein markanter Rückgang zu verzeichnen. In den vergangenen drei Jahren schwankt die Zahl der Mietwohnungsangebote aus dem Koblenzer Stadtgebiet um ein Niveau von 100 Inseraten je Wochenendausgabe.

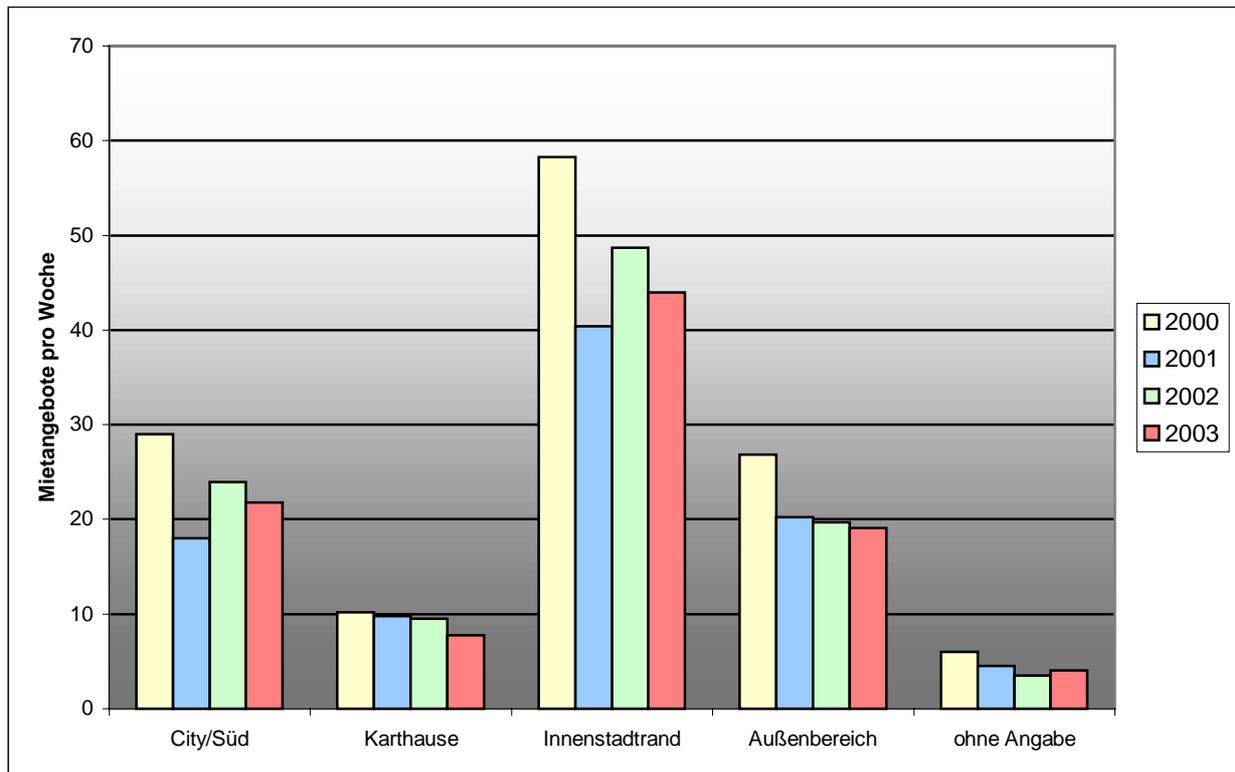
Als sehr stabil hat sich die innerstädtische Verteilung der angebotenen Wohnungen erwiesen, die im übrigen eine hohe Korrelation zur Einwohnerzahl der entsprechenden Stadtgebiete aufweist. Fast die Hälfte aller Inserate ist im Bereich Innenstadt/Innenstadtrand zu lokalisieren. Gemessen an der Einwohnerzahl und dem Wohnungsbestand ist das Angebot freier Mietwohnungen im Stadtgebiet City/Süd überproportional hoch. Dies ist auf die ausgeprägte Mobilität der Bevölkerung in diesen Wohngebieten zurückzuführen, die eine hohe Fluktuation im Mieterbestand nach sich zieht.

Bei der noch feineren innerstädtischen Differenzierung der inserierten Wohnungen nach Stadtteilen, wird das hohe Maß an räumlicher Konzentration des gesamten Angebotes evident: Fast jede dritte Wohnung ist in einem der drei Stadtteile Altstadt, Süd oder Metternich zu lokalisieren. Geht man vom jeweiligen Wohnungs- und Einwohnerbestand aus, so weist Neuendorf einen überraschend niedrigen Anteil an den Zeitungsinseraten auf, während Pfaffendorf und Ehrenbreitstein vergleichsweise häufig vertreten sind. Fast nicht existent sind dagegen Mietwohnungsangebote auf der Pfaffendorfer und Horchheimer Höhe, wo ein großer Teil der Wohnungen in bundeseigenem Besitz ist oder großen Wohnbaugesellschaften gehört.

ABB. 1A: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTBEREICHEN

Stadtbereich	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2003	
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003	Anzahl	%
City/Süd	29	18	24	22	22,3	19,4	22,7	22,5	14.681	13,6%
Karthause	10	10	10	8	7,8	10,5	9,0	8,0	12.364	11,5%
Innenstadtrand	58	40	49	44	44,7	43,5	46,2	45,5	56.846	52,8%
Außenbereich	27	20	20	19	20,6	21,8	18,7	19,8	23.857	22,1%
ohne Angabe	6	5	4	4	4,6	4,8	3,3	4,2	-	-
Insgesamt	130	93	105	97	100,0	100,0	100,0	100,0	107.748	100,0%

ABB. 1B: GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTBEREICHEN



Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2003

ABB. 2: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTTEILEN

Stadtteil	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2003	
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003	Anzahl	%
Altstadt	8	7	11	11	6,0	7,9	10,6	11,6	4.654	4,3%
Mitte	8	3	2	2	5,8	3,5	2,3	1,6	3.355	3,1%
Süd	14	7	10	9	10,5	8,0	9,8	9,3	6.672	6,2%
Oberwerth	1	0	1	1	0,4	0,4	1,0	0,9	1.252	1,2%
Karthause	10	9	8	7	7,4	10,1	8,0	7,1	11.112	10,3%
Goldgrube	3	2	2	2	2,2	2,4	2,1	2,0	4.618	4,3%
Rauental	4	1	2	2	2,8	1,5	1,8	2,0	4.162	3,9%
Moselweiß	3	2	3	3	2,6	2,2	2,5	3,4	3.132	2,9%
Stolzenfels	0	1	0	1	0,1	0,9	0,2	0,9	460	0,4%
Lay	1	3	1	2	0,7	2,8	0,9	2,4	1.871	1,7%
Lützel	7	6	8	6	5,3	6,6	7,3	6,3	7.884	7,3%
Metternich	15	10	11	11	11,8	10,8	10,8	11,6	9.493	8,8%
Neuendorf	4	3	3	2	2,8	2,8	2,4	2,4	5.651	5,2%
Wallersheim	2	2	3	3	1,9	2,6	2,5	3,1	3.537	3,3%
Industriegebiet	-	0	0	-	-	0,0	0,1	-	450	0,4%
Kesselheim	4	2	2	3	3,1	2,6	2,1	3,1	2.564	2,4%
Güls	6	5	5	4	4,7	5,4	4,5	4,0	5.702	5,3%
Rübenach	7	5	5	4	5,0	5,8	5,1	3,9	5.149	4,8%
Bubenheim	2	0	1	1	1,3	0,4	0,6	0,8	1.236	1,1%
Ehrenbreitstein	3	3	3	3	2,0	3,2	3,1	3,0	2.032	1,9%
Niederberg	3	1	2	2	2,0	1,4	1,9	2,2	2.935	2,7%
Asterstein	2	1	1	1	1,2	0,6	0,7	0,6	2.571	2,4%
Pfaffendorf	7	5	6	5	5,3	4,8	5,9	5,0	2.785	2,6%
Pfaffendorfer Höhe	1	1	1	0	0,4	1,0	1,1	0,4	2.527	2,3%
Horchheim	5	3	4	3	3,6	3,1	3,9	3,4	3.297	3,1%
Horchheimer Höhe	1	0	0	0	0,8	0,4	0,2	0,2	2.222	2,1%
Arzheim	2	1	2	1	1,7	1,2	1,7	1,5	2.250	2,1%
Arenberg	3	2	3	3	2,5	2,2	3,0	2,7	2.721	2,5%
Immendorf	2	1	0	0	1,4	0,6	0,5	0,4	1.454	1,3%
ohne Angabe	6	5	4	4	4,6	4,8	3,3	4,2	-	-
Koblenz gesamt	130	93	105	97	100,0	100,0	100,0	100,0	107.748	100,0%

3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und -kategorien

Wohnungen nach Wohnfläche (→ Abb. 3a, 3b)

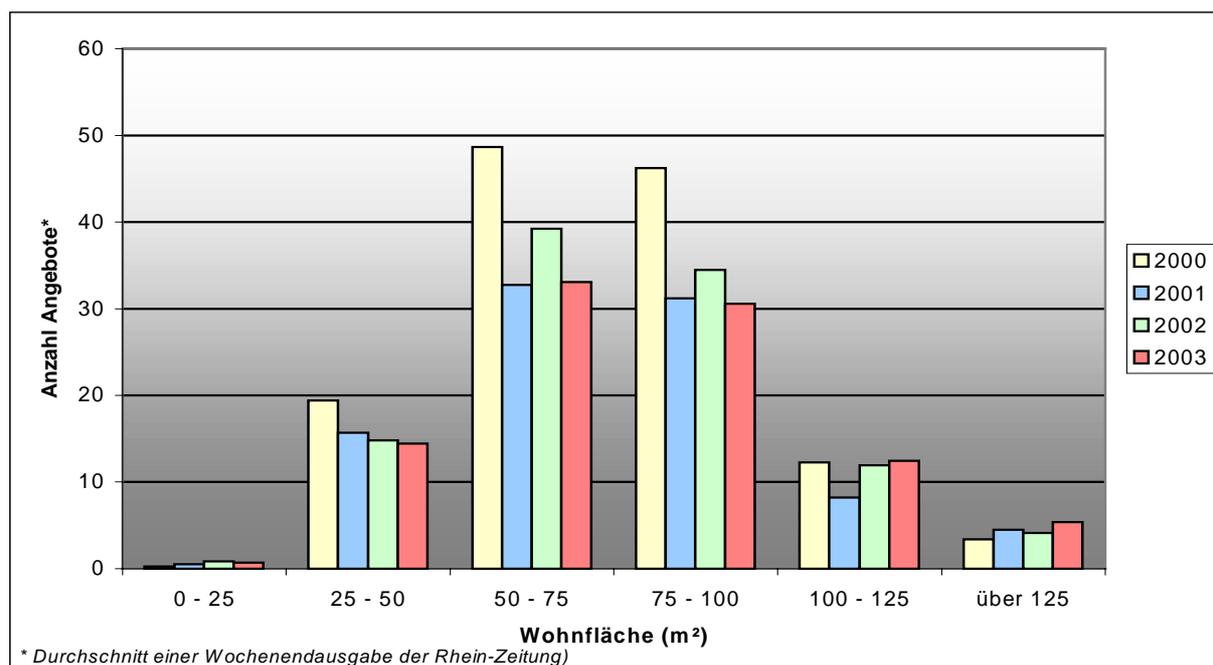
Zur Charakterisierung der Lage und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist eine differenzierte Sichtweise auf das Größenspektrum und die Zimmerzahl der angebotenen Wohnung unabdingbar. Diesbezüglich sind im Verlauf der letzten 10 Jahre systematische Veränderungen zu beobachten. Im Jahr 1991 betrug die Durchschnittsgröße der angebotenen Mietwohnungen 79,8m². Fünf Jahre später waren es nur noch 74,4m². Bis zum Jahr 2000 (72,6m²) hat sich dieser Trend zunächst fortgesetzt. Ein Grund dafür ist die Tatsache, dass in der Hochzeit der Bautätigkeit Mitte der 90er Jahre vorwiegend in den Mietwohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten investiert worden ist. Seit der Jahrhundertwende ist jedoch wieder eine Trendwende in der Form einer systematischen Verschiebung hin zu größeren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser erkennbar. Auf dem Mietwohnungsmarkt der Rhein-Zeitung schlägt sich dies in einem stetigen Anwachsen der durchschnittlichen Wohnungsgrößen bis zum aktuellen Berichtsjahr (76,5m²) nieder.

ABB. 3A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN

Größe in m ² von ... bis unter ...	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung über die Größenklassen			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
0 - 25	0	1	1	1	0,2	0,5	0,8	0,8
25 - 50	19	16	15	14	14,9	16,9	14,1	15,0
50 - 75	49	33	39	33	37,4	35,3	37,2	34,2
75 - 100	46	31	34	31	35,5	33,6	32,7	31,7
100 - 125	12	8	12	12	9,4	8,9	11,3	12,8
über 125	3	4	4	5	2,6	4,8	3,9	5,6
Summe	130	93	105	97	100,0	100,0	100,0	100,0

* Durchschnitt einer Wochenendausgaben

ABB. 3B: GRAFIK: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN



* Durchschnitt einer Wochenendausgabe der Rhein-Zeitung)

Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl (→ Abb. 4a,4b)

Für die Wahl der Wohnung ist oft der Zuschnitt nach Zimmerzahl relevanter als die absolute Wohnfläche (wobei die beiden Merkmale naturgemäß hoch miteinander korrelieren). In der Auswertung wurde eine weitere Kategorisierung vorgenommen, nach der alle Wohnungen mit höchstens zwei Zimmer als "kleine Wohnungen" und alle Wohnungen mit mindestens drei Zimmer als "größere Wohnungen" zusammengefasst worden sind. Nur letztere Kategorie dürfte z.B. für Familien mit Kindern in Frage kommen.

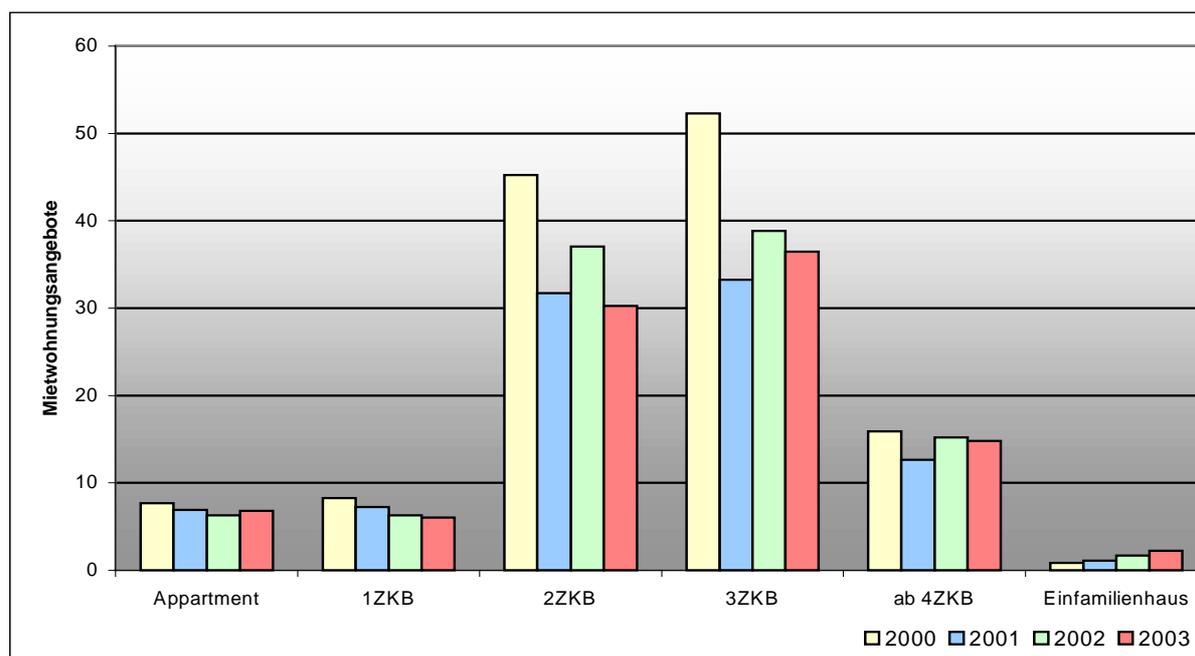
Der Anteil größerer Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um weitere 2,5 Prozentpunkte auf 55,4% angestiegen. Das Angebot "richtig großer" Wohnungen mit mindestens 4 ZKB/EFH hat zwar hinsichtlich der prozentualen Anteile am stärksten zugenommen, mit insgesamt 17,7% bzw. 17 Inseraten pro Woche ist die Auswahl für mehrköpfige Familien jedoch nach wie vor sehr beschränkt.

ABB. 4A:MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
kleinere Wohnungen	61	46	50	43	47,0	49,4	47,1	44,6
davon:								
Appartement	8	7	6	7	5,9	7,5	6,0	7,0
1ZKB	8	7	6	6	6,3	7,8	6,0	6,3
2ZKB	45	32	37	30	34,7	34,2	35,2	31,3
größere Wohnungen	69	47	56	54	53,0	50,6	52,9	55,4
davon:								
3ZKB	52	33	39	36	40,2	35,8	36,9	37,7
ab 4ZKB	16	13	15	15	12,2	13,6	14,4	15,3
Einfamilienhaus	1	1	2	2	0,6	1,2	1,6	2,4
Summe	130	93	105	97	100,0	100,0	100,0	100,0

* Durchschnitt einer Wochenendausgabe

ABB. 4B: GRAFIK: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL



3.2 Das Preisniveau der freien Mietwohnungen

3.2.1 Anzahl der Angebote nach monatlichen Kaltmieten und Wohnungsgrößen

Von besonderem Interesse bei der Beschreibung des Mietwohnungsmarktes ist aus Sicht des Vermieters wie auch des Mieters natürlich die Preisentwicklung. Um nur vergleichbare Angebote in die Auswertung einzubeziehen, wurden ausschließlich die Inserate erfasst, die Angaben zur geforderten Kaltmiete enthielten. Damit soll auch den Bestimmungen im Mietspiegel Rechnung getragen werden. Ob die geforderten Preise schlussendlich bezahlt worden sind, kann hier nicht nachvollzogen werden. Insofern handelt es sich bei der betrachteten Monitoringgröße "Mietpreise" um die in den Zeitungsannoncen veranschlagte Mietpreisforderung.

In einem ersten Strukturierungsansatz wird das Angebot nach unterschiedlichen Preisgruppen der Monatskaltmiete unterteilt, wobei eine weitere Differenzierung nach der Größenkategorie (höchstens 2-Zimmer-Wohnung bzw. mindestens 3-Zimmer-Wohnung) vorgeschaltet ist (→ Abb. 6a, 6b).

A Kleine Wohnungen

In allen drei Vergleichsjahren liegen weit über 50 % der angebotenen Kleinwohnungen im Preissegment zwischen 250 und 375 €. Während der prozentuale Anteil von Wohnungsangeboten im unteren Preissegment (unter 250 €) mit ca. 23% seit vier Jahren nahezu konstant ist, fällt eine tendenzielle Verlagerung der Häufigkeitsverteilung in Richtung höherer Mietpreiskategorien auf. So wurden im Jahr 2000 nur für 2,3% aller angebotenen Kleinwohnungen Kaltmieten von 500 Euro und mehr verlangt – im Berichtsjahr hat sich deren Anteilen deutlich auf 6,3% erhöht.

ABB. 5A: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: KLEINERE WOHNUNGEN(APPARTMENTS, 1ZKB, 2ZKB)

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
bis unter 125	0	0	-	-	0,1	0,2	-	-
125 - 250	14	11	11	10	22,8	23,6	22,1	23,2
250 - 375	37	26	26	22	59,7	56,1	51,8	51,3
375 - 500	9	8	11	8	15,1	16,7	22,2	19,2
500 - 750	1	2	2	3	2,3	3,4	3,9	5,8
750 u.m.	-	-	0	0	-	-	0,1	0,5
Summe	61	46	50	43	100,0	100,0	100,0	100,0

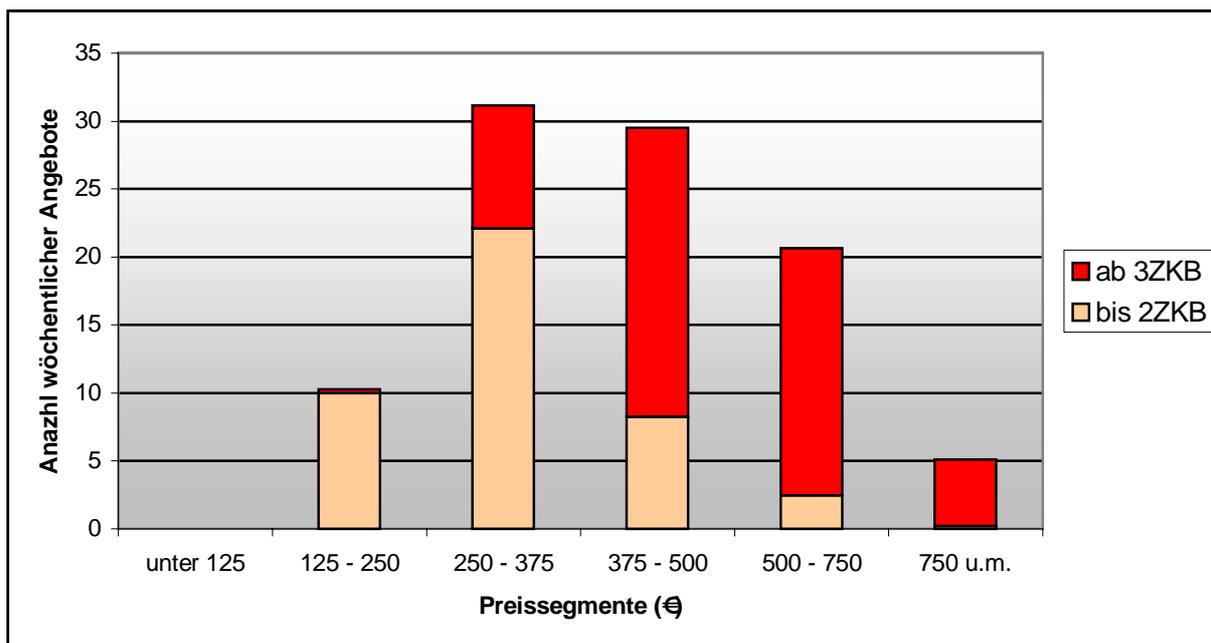
B Größere Wohnungen

Bei den größeren Wohnungen sind die Verschiebungen im Mietpreisgefüge noch offensichtlicher. Die im Vorjahr zu beobachtende Stagnation, gerade im Segment der größeren, familieneeigneten Wohnungen, hat sich im Jahr 2003 nicht fortgesetzt. Der Anteil der Wohnungen, für die höchstens 375 € gefordert wurden, sank von 22,4% im Jahr 2000 auf nur noch 17,4% im Berichtsjahr. Während man vor drei Jahren nur für jede vierte größere Wohnung mehr als 500 € Monatsmiete zahlen musste, trifft dies im Jahr 2003 bereits auf 43% aller Inserate zu. Insgesamt ist die Spanne der geforderten Kaltmietpreise für größere Wohnungen erwartungsgemäß wesentlich höher als bei den Wohnungen mit höchstens 2 ZKB.

ABB. 5B: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: GRÖßERE WOHNUNGEN (AB 3ZKB, INCL. EINFAMILIENHÄUSER)

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
unter 125	-	-	-	-	-	-	-	-
125 - 250	0	0	0	0	0,2	0,3	0,5	0,5
250 - 375	15	8	10	9	22,2	17,7	18,7	16,9
375 - 500	36	21	25	21	52,0	45,2	44,4	39,6
500 - 750	16	14	17	18	22,9	30,1	30,3	33,9
750 u.m.	2	3	3	5	2,7	6,7	6,0	9,1
Summe	69	47	56	54	100,0	100,0	100,0	100,0

ABB.6: VERTEILUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE NACH PREISSEGMENT UND WOHNUNGSGRÖßE



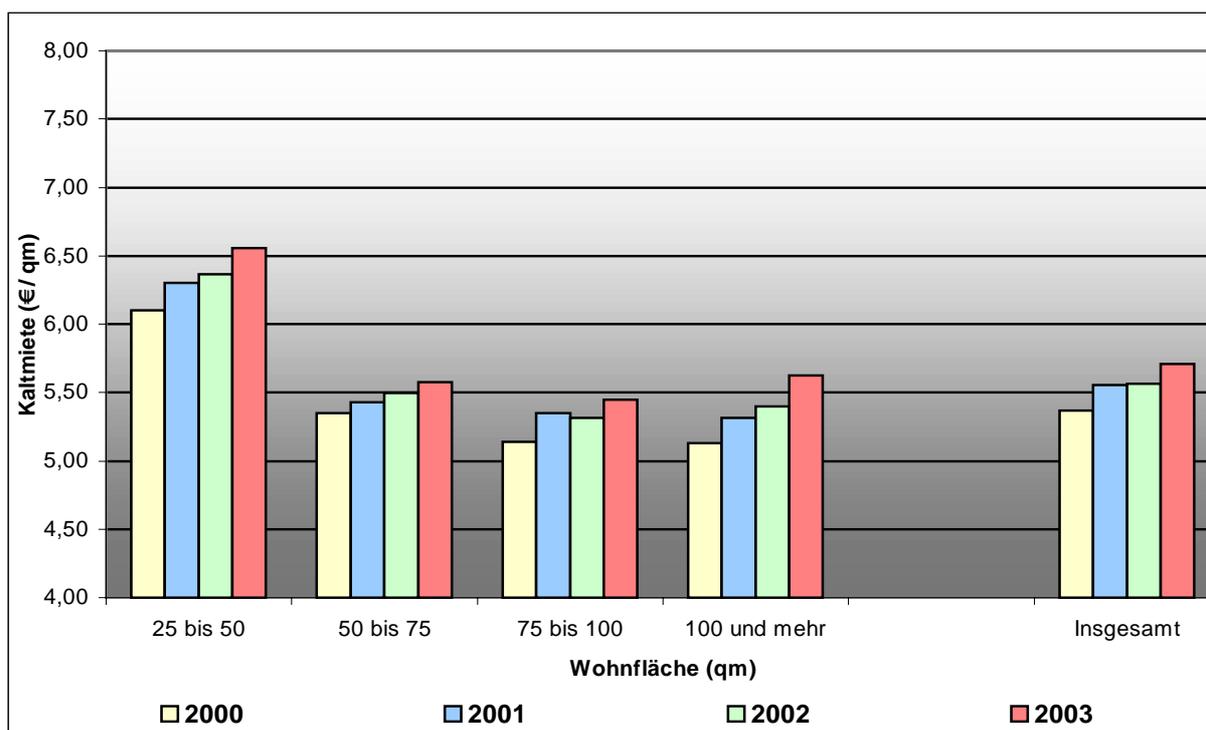
3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen

Zum Vergleich des Mietzinses für unterschiedliche Objekte wird meist die monatliche Kaltmiete auf die Quadratmeterzahl der Wohnfläche bezogen. Es wird davon ausgegangen, dass der Quadratmeterpreis von Mietwohnungen i.d.R. mit abnehmender Gesamtwohnfläche ansteigt. Kleinere Wohnungen sind also relativ teurer als größere – d.h. in (Zeit-)Räumen mit vorherrschend kleineren Wohnungen auf dem Markt wird die Miete pro Quadratmeter im Durchschnitt höher liegen als dort, wo der Anteil größerer Wohnungen überwiegt. Daher wurden in den folgenden Auswertungen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise innerhalb der einzelnen Größen- bzw. Wohnungskategorien berechnet (→ Abb. 7a, 7b), um eine weitestgehende Vergleichbarkeit der geforderten Mieten in den einzelnen Jahren herzustellen.

ABB. 7A: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN

Wohnungsgröße von ... bis unter ... m ²	Durchschnittliche Quadratmeterpreise in den Mietwohnungsangeboten								Veränderung	
	2000		2001		2002		2003		2003 vs. 2000	2003 vs. 2002
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	€/m ²	€/m ²
unter 25	0	k.A.	1	k.A.	1	k.A.	1	k.A.		
25 bis 50	19	6,10	16	6,30	15	6,37	14	6,56	+0,45	+0,19
50 bis 75	49	5,35	33	5,43	39	5,49	33	5,58	+0,23	+0,08
75 bis 100	46	5,14	31	5,35	34	5,32	31	5,45	+0,31	+0,13
100 und mehr	16	5,13	13	5,32	16	5,40	18	5,62	+0,49	+0,22
Insgesamt	130	5,37	93	5,55	105	5,56	97	5,71	+0,35	+0,15

ABB. 7B: GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN



Im ersten Bericht zum Mietwohnungsmarkt wurde ein kräftiger Anstieg des Mietpreisniveaus zu Beginn der 90er Jahre dokumentiert. Im Durchschnitt aller Angebote stieg der verlangte Mietzins um 0,45 € auf 5,70 € bis zum Jahr 1996 an, was einer Preissteigerung von ca. 10% entsprach. Das Preisniveau der geforderten Quadratmetermieten ist in der zweiten Hälfte der 90er Jahre wieder deutlich zurückgegangen: Im Jahr 2000 wurden durchschnittlich 5,37 € Kaltmiete pro Quadratmeter gefordert, das sind 5,8% weniger als 1996. Dabei waren insbesondere die kleinen Wohnungen, die sich in der ersten Hälfte des Jahrzehnts noch überproportional verteuert hatten, wesentlich günstiger angeboten worden als es 1996 der Fall war.

Seitdem haben die geforderten Mietpreise in Koblenz wieder kräftig angezogen. War der Anstieg im letzten Jahr noch äußerst verhalten, so ist im Jahr 2003 eine deutliche Preisentwicklung nach oben in allen hier differenzierten Segmenten zu erkennen. Im Durchschnitt aller weit über 2000 erfassten Angebote wurde eine Quadratmetermiete von 5,71 € verlangt. Das sind 15 Cent mehr als im Vorjahr und entspricht einem Anstieg um 2,7% - also mehr als das Doppelte der zu erwartenden Preissteigerung der Lebenshaltung im Jahr 2003 gegenüber dem Vorjahr. Überproportional stark haben die Quadratmeterforderungen für größere Wohnungen mit mindestens 100 m² angezogen (+4,1%), während für mittlere Wohngrößen zwischen 50 und 75 m² im Durchschnitt nur 1,4% mehr gefordert wurde als im Vorjahr.

Für eine Wohnung zwischen 25 und 50m² Wohnfläche wurden 2003 im Durchschnitt aller weit über 300 erfassten Angebote 6,56 € pro m² gefordert. In den nachfolgenden Größenkategorien 50 bis unter 75 und 75 bis unter 100m² sinken die Quadratmetermieten mit steigender Wohnfläche auf 5,58 bzw 5,45 € erwartungsgemäß ab. Entgegen der allgemeinen Erwartung steigt bei den sehr großen Wohnungen mit mindestens 100m² Wohnfläche das Preisniveau wieder deutlich an. 5,62 € werden hier je Quadratmeter an monatlicher Kaltmiete angesetzt. Dieser Trend war im Vorjahr erstmals beobachtet worden und hat sich im Berichtsjahr deutlich verstärkt.

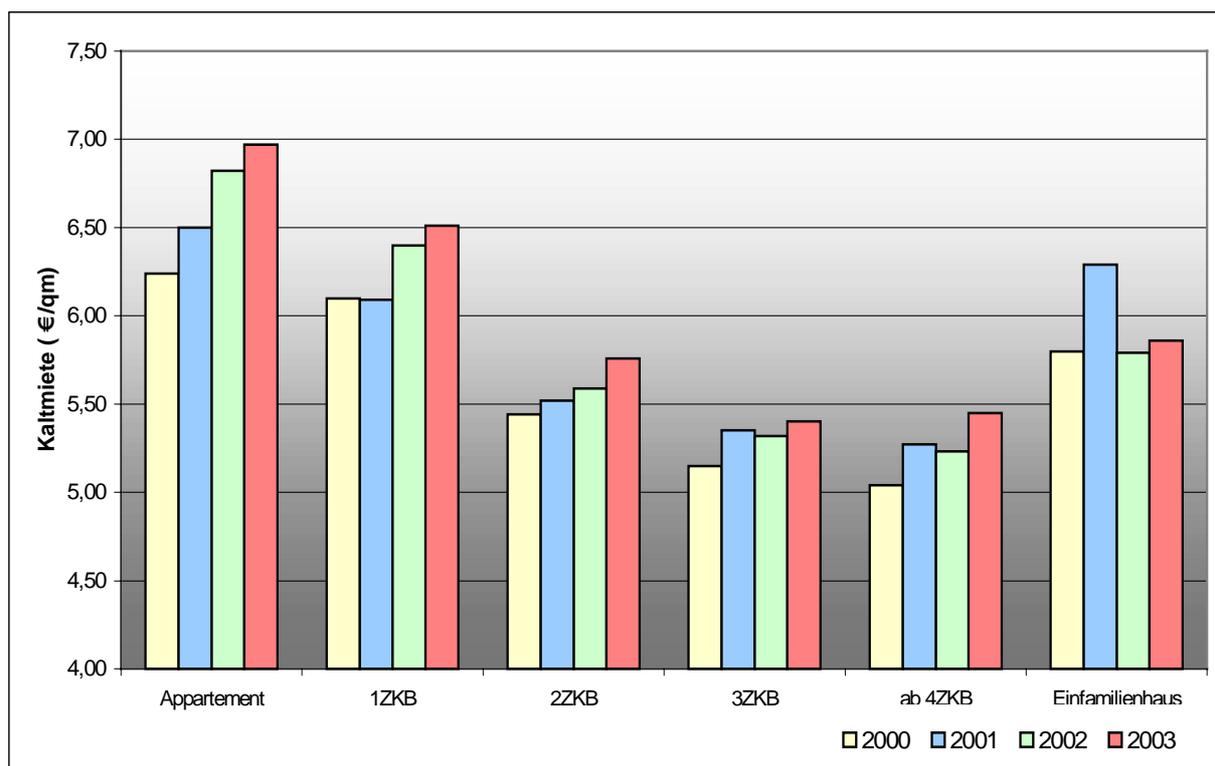
In den Abbildungen 8a und 8b werden die Quadratmetermieten in analoger Form auf die Wohnungen nach deren Zimmerzahl bezogen. Auch in dieser Differenzierung ist der Preisanstieg auf breiter Front zu erkennen. Die höchste Teuerungsrate wird bei den Wohnungen mit mindestens 4 Zimmer/Küche/Bad (3,8%) verzeichnet. Vergleichsweise niedrig fällt der Anstieg bei den Einfamilienhäuser (1,2%) aus – eine tiefergehende Interpretation dieses Phänomens ist aufgrund der zu geringen Fallzahl bei der zu erwartenden qualitativen Heterogenität des Angebots an Einfamilienhäuser jedoch nicht möglich.

ABB. 8A: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Durchschnittspreis pro m ²				Abweichung in EURO	
	2000	2001	2002	2003	2003 vs. 2000	2003 vs. 2002
Appartement	6,24 €	6,50 €	6,82 €	6,97 €	0,73 €	0,15 €
1ZKB	6,10 €	6,09 €	6,40 €	6,51 €	0,41 €	0,11 €
2ZKB	5,44 €	5,52 €	5,59 €	5,76 €	0,32 €	0,17 €
3ZKB	5,15 €	5,35 €	5,32 €	5,40 €	0,25 €	0,08 €
ab 4ZKB	5,04 €	5,27 €	5,23 €	5,45 €	0,41 €	0,22 €
Einfamilienhaus	5,80 €	6,29 €	5,79 €	5,86 €	0,06 €	0,07 €
Ø alle Wohnungskategorien	5,37 €	5,55 €	5,57 €	5,71 €	0,34 €	0,14 €

rundungsbedingte Abweichungen

ABB. 8B: GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL



3.2.3 Innerstädtische Differenzierungen der Mietpreisentwicklung

Die Differenzierung der geforderten Mietpreise nach Wohnungskategorie **und** Stadtgebiet ist der Abbildung 9 zu entnehmen. Es muss darauf hingewiesen werden, dass die in dieser Tabelle ermittelten Durchschnittswerte aufgrund niedriger Fallzahlen einem gewissen "Zufallsrauschen" unterliegen. Um dies weitestmöglich auszuschalten, wurden nur für die Felder der Tabelle Mittelwerte berechnet, denen mindestens 10 Angebote zugrunde lagen. Die höchsten Mieten wurden wieder wie in den Vorjahren auf der Karthause verlangt. Im Durchschnitt lagen die Mietforderungen dort bei 6,38 € – über 20% mehr als in den Außenbereichen der Stadt, wo die inserierten Wohnungen mit durchschnittlich 5,21 € am günstigsten zu haben sind. Da auf der Karthause die höchste (+ 0,32 €) und in den Außengebieten die geringste (+ 0,06 €) Steigerungen gegenüber dem Vorjahr zu beobachten ist, hat sich das innerstädtische Mietpreisgefälle weiter verstärkt. Im Vorjahr war die Tendenz noch gegenläufig.

Überdurchschnittlich hohe Mieten müssen auch im Gebiet City/Süd veranschlagt werden. Insbesondere Kleinwohnungen liegen mit 7,35 € für Apartments und 6,89 € für 1-Zimmer-Wohnungen weit über den gesamtstädtischen Referenzwerten.

In den Gebieten des Innenstadtrands, die auch die Masse der Mietangebote repräsentieren, ist eine unterschiedliche Preisentwicklung nach Wohnungsgröße bzw. –zuschnitt zu verfolgen. Die Forderungen für Apartments (- 0,23 €) und Einfamilienhäuser (- 0,60 €) sind hier deutlich zurückgegangen, während für Wohnungen mit mindestens 4 Zimmer/Küche/Bad durchschnittlich 0,44 € mehr verlangt wurden als noch im Vorjahr.

Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2003

ABB. 9: VERGLEICH DES MIETPREISNIVEAUS IN DEN JAHREN 2001 UND 2002 NACH STADTBEREICHEN UND WOHNUNGSKATEGORIEN

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2002*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	7,21 €	6,93 €	6,81 €	5,83 €	k.A.
1ZKB	6,78 €	7,27 €	6,14 €	k.A.	k.A.
2ZKB	5,78 €	5,96 €	5,58 €	5,25 €	5,32 €
3ZKB	5,64 €	5,90 €	5,20 €	4,95 €	5,38 €
ab 4ZKB	5,38 €	5,88 €	5,03 €	5,09 €	5,24 €
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	6,08 €	5,54 €	k.A.
Alle Angebote	5,87 €	6,06 €	5,48 €	5,15 €	5,54 €

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2003*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	7,35 €	7,30 €	6,58 €	6,84 €	k.A.
1ZKB	6,89 €	6,64 €	6,17 €	5,41 €	7,97 €
2ZKB	5,95 €	6,36 €	5,72 €	5,32 €	6,02 €
3ZKB	5,79 €	6,11 €	5,30 €	4,97 €	5,65 €
ab 4ZKB	5,59 €	6,02 €	5,48 €	5,13 €	k.A.
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	5,48 €	5,67 €	k.A.
Alle Angebote	6,07 €	6,38 €	5,59 €	5,21 €	6,18 €

Wohnungskategorie	Veränderung der Quadratmeterpreise im Jahr 2003 gegenüber 2002				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	0,14 €	0,37 €	-0,23 €	1,01 €	k.A.
1ZKB	0,11 €	-0,63 €	0,03 €	k.A.	k.A.
2ZKB	0,16 €	0,40 €	0,13 €	0,08 €	0,69 €
3ZKB	0,15 €	0,20 €	0,10 €	0,02 €	0,28 €
ab 4ZKB	0,21 €	0,14 €	0,44 €	0,04 €	k.A.
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	-0,60 €	0,13 €	k.A.
Alle Angebote	0,20 €	0,32 €	0,11 €	0,06 €	0,63 €

* es wurden nur Mittelwerte berechnet, für die mindestens 10 Angebote pro Jahr zur Verfügung standen

3.2.4 Vergleich zum Mietspiegel der Stadt Koblenz

Die Stadt Koblenz erstellt regelmäßig einen Mietspiegel, der letztmals im Jahr 1999 aktualisiert worden ist. Basis des Mietspiegels sind Datensätze über Vermietungen der letzten Jahre, die von Wohnbaugesellschaften oder Maklern zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich hierbei nicht um einen "qualifizierten" Mietspiegel, da die Repräsentativität für das Stadtgebiet durch diese Erhebungsform nicht gewährleistet ist. Andererseits gab es in der Praxis bislang keine Akzeptanzprobleme bei den relevanten Personengruppen (Mieter- oder Vermieterverbände, Makler, Wohnbaugesellschaften, Justiz usw.), so dass die gewählte Vorgehensweise – auch mit Blick auf die enormen Kosten eines qualifizierten Mietspiegels – begründet ist.

Die jährliche Fortschreibung der Berichte aus dem Monitoringsystem "Mietwohnungsmarkt" soll die Aussagekraft des Mietspiegels methodisch und inhaltlich erweitern. Sie kann jedoch keinen Ersatz für einen Mietspiegel darstellen, da wesentliche Merkmale wie z.B. das Baujahr der Wohnung oder die Lage (,die nicht hinreichend durch den Stadtbereich erfasst werden kann,) den Mietanzeigen nicht zu entnehmen sind. Insbesondere dem Faktor Baujahr wird im Mietspiegel eine enorme Bedeutung zugewiesen. Bei ansonsten vergleichbaren Merkmalen (Lage, Größe, Ausstattung) veranschlagt der aktuelle Mietspiegel den Kaltmietpreis einer Wohnung, die nach 1988 gebaut worden ist, um bis zu 50% höher als bei einer vor 1949 gebauten Wohnung! Die Validität einer solchen Differenzierung kann mit den zur Verfügung stehenden Inseraten nicht überprüft werden. Desweiteren muss berücksichtigt werden, dass die Mietwohnungsangebote auch keine repräsentative Stichprobe aus der Grundgesamtheit "mietspiegelrelevanter" Wohnungen darstellen und dass die spätere Mietpreisvereinbarung nach Vertragsabschluss nicht unbedingt der inserierten Forderung entspricht.

ABB. 10: VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL 1999 UND DURCHSCHNITTLICHE KALTMIETEN IN DEN INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG IN DEN JAHREN 2000 BIS 2002

Wohnungsgröße	Mietspiegel der Stadt Koblenz*					Mietwohnungsangebote (Rhein-Zeitung)**			
	Baujahr					Ausgabejahr			
	vor 1949	1949 bis 1965	1966 bis 1974	1975 bis 1987	ab 1988	2000	2001	2002	2003
bis 50 m ²	4,45 €	5,12 €	5,63 €	5,83 €	6,24 €	5,98 €	6,16 €	6,13 €	6,49 €
50 bis 75m ²	4,20 €	4,61 €	5,02 €	5,12 €	5,78 €	5,35 €	5,42 €	5,48 €	5,55 €
75 bis 100m ²	4,04 €	4,45 €	4,71 €	5,02 €	5,43 €	5,14 €	5,35 €	5,29 €	5,45 €
über 100m ²	3,99 €	4,20 €	4,30 €	4,86 €	5,12 €	5,11 €	5,32 €	5,37 €	5,56 €

*Wohnungen in mittlerer Wohnlage, mit Heizung und Bad

** ohne Appartements und Einfamilienhäuser

Dennoch ist es interessant die hier ermittelten Durchschnittsmieten, den im Mietspiegel angegebenen Eckwerten der ortsüblichen Vergleichsmieten gegenüberzustellen. Um eine grundsätzliche Vergleichbarkeit zu erreichen, wurden die Mietspiegeldaten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, die mit Bad und Heizung ausgestattet sind, ausgewählt. Es wird unterstellt, dass diese Kategorie auch das Gros der Inserate trifft, bzw. positive und negative Abweichungen in der Mittelbildung ausgeglichen werden. Desweiteren wurden – im Gegensatz zur bisherigen Betrachtung – die Mietanzeigen für Appartements sowie für Einfamilienhäuser von der Analyse ausgeschlossen, da diese beim Mietspiegel ebenfalls nicht berücksichtigt sind.

Setzt man die in den erfassten Angeboten geforderten Mietpreise aus dem Jahr 2003 in Relation zu den im Mietspiegel publizierten Vergleichsmieten für Wohnungen der Baujahreskategorie 1975 bis 1987, so fällt auf, dass die aktuellen Forderungen je nach

Wohnungsgrößenklasse zwischen 9% und 14% über den Referenzwerten des Mietspiegels liegen. Besonders deutlich ist die Abweichung bei den großen Wohnungen mit mindestens 100m². In diesem Größensegment steht dem im Mietspiegel angegebenen Vergleichswert von 4,86 € je Quadratmeter eine durchschnittliche Forderung von 5,56 € in den Wohnungsinseraten gegenüber.

ABB. 11: VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 1999 UND DER MIETANGEBOTE IN DEN JAHREN 2000 BIS 2002 IN DER RHEIN-ZEITUNG

