

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

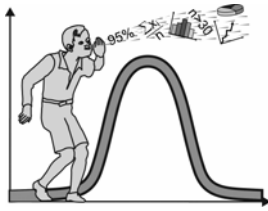
Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2005

**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 2005

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: 12. Dezember 2005

Drucklegung: Dezember 2005

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

© Stadt Koblenz, 2005

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 STADTTEILEN	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 BEIDEN VERGANGENEN JAHREN NACH STADTBEREICHEN UND WOHNUNGSKATEGORIEN.....	15
ABB. 10:	VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL 1999 UND DURCHSCHNITTliche KALTMIETEN IN DEN INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG.....	16
ABB. 11:	VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 1999 UND DER MIETANGEBOTE IN DER RHEIN-ZEITUNG	17

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. Seit dem Jahr 2001 wird diese Beobachtungsreihe jährlich aktualisiert. 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 Netto-Kaltmieten mit den Angaben aus dem zurzeit gültigen Mietspiegel der Stadt Koblenz präsentiert.

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswertung für das Jahr 2005 werden nachfolgend zusammengefasst:

- Der im letzten Jahr zu beobachtende Anstieg der Anzahl der inserierten Mietwohnungen hat sich weiter fortgesetzt. Im Durchschnitt wurden 140 Wohnungen (incl. Appartements und Einfamilienhäuser) innerhalb des Stadtgebiets Koblenz je erfasster Wochenendausgabe der Rhein-Zeitung zur Vermietung offeriert¹. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Angebot nur um durchschnittlich vier Wohnungen pro Woche erweitert. Im Vergleich zu den Jahren 2001 bis 2003, als wöchentlich rund 100 Wohnungen im Stadtgebiet inseriert wurden, haben sich die Auswahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden jedoch deutlich verbessert.
- Der bereits in den letzten Jahren zu beobachtende Trend der Verschiebung des Angebotsspektrums hin zu größeren Wohnungen hat im ablaufenden Jahr nochmals einen deutlichen Schub erhalten. 62,1 % aller angebotenen Wohnungen verfügen über mindestens drei Zimmer plus Küche und Bad – vor vier Jahren lag der Anteil noch fast 10 Prozentpunkte niedriger. Damals hatten lediglich 15,2 % aller Wohnungen eine Wohnfläche von mindestens 100 m² - bis zum Jahr 2005 ist deren Anteil stetig auf nunmehr 20,3 % angestiegen.
- Ebenfalls fortgesetzt hat sich die rückläufige Entwicklung der Höhe der Mietforderungen. Im Durchschnitt aller erfassten Angebote wurde ein Mietzins von 5,52 € je m² Wohnfläche (ohne Nebenkosten) verlangt. Das sind 6 Cent weniger als im Vorjahr und sogar 19 Cent weniger als im Jahr 2003.
- Die geforderten Kaltmieten liegen dennoch deutlich über den Referenzwerten des zurzeit noch gültigen Mietspiegels. Je nach Größenklasse der Wohnungen bewegen sich die Kaltmietenangebote auf einem Niveau, das zwischen 11 und 17% über den mittleren Vergleichsmieten des Mietspiegels liegt. Die Abweichung ist bei größeren Wohnungen tendenziell höher als bei kleineren. 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 zuzüglich der Inserate ohne Angaben zur Kaltmiete bezogen auf die gesamte Wohnfläche oder je m²

1 Motivation und Ziel

Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich in Koblenz im Laufe der letzten 15 Jahre durchgreifend verändert. Der Phase ausgeprägter Wohnungsnot Ende der 1980er bis Anfang der 1990er 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 1990er 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, seniorenrechtlichen 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. Stattdessen müssen mehrstufige Algorithmen entwickelt und angewandt werden, um entsprechende Schätzungen der Nachfragekomponente aus dem Einwohnerregister zu gewinnen.

Die Datenlage auf der Angebotsseite sieht nicht viel besser aus: Die letzte Gebäudezählung, in der der Wohnungsbestand der Stadt Koblenz vollständig erfasst wurde, 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. Mittlerweile haben sich die Vorzeichen jedoch geändert: Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Berichts wurden bereits erste Vorbereitungen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für das Jahr 2006 getroffen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden 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 (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 eine Datenbank mit rund 16.500 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 folgenden 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 für den 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 (zuzüglich „ohne Angabe“), da andernfalls die geringen Stichprobengrößen in einzelnen Stadtteilen keine stabilen statistischen 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-Kaltniete 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.

Leider kann auch über die Entwicklung der Nebenkosten – ein zunehmend wichtiger Aspekt für die Bewertung des Wohnungsmarktes und der Verfügbarkeit „bezahlbarer“ Wohnungen – auf der Basis der hier ausgewerteten Daten keine Aussage getroffen werden.

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 1990er 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. Nachdem sich die Zahl der wöchentlichen Wohnungsangebote in den Jahren 2001 bis 2003 auf einem Niveau von ca. 100 stabilisiert hatte, sind nunmehr im zweiten Jahr in Folge wieder deutliche steigende Angebotszahlen zu registrieren. Im aktuellen Berichtsjahr wurde mit durchschnittlich 140 Inseraten je erfasster Wochenendausgabe sogar der absolute Höchstwert in der gesamten Beobachtungsperiode erreicht.

Trotz dieser Fluktuation im Angebotsvolumen hat sich die innerstädtische Verteilung der inserierten Wohnungen, die im Übrigen eine hohe Korrelation zur Einwohnerzahl der entsprechenden Stadtgebiete aufweist, als recht stabil erwiesen. Jedes zweite Wohnungsangebot wurde in einem der Stadtteile des Innenstadtrandgebiets lokalisiert, wo allerdings auch fast 53 % der Einwohner leben. Während hier die Zahl und der Anteil der inserierten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr sogar noch zunahmen, sind in allen anderen Stadtgebieten dagegen leicht rückläufige Tendenzen zu erkennen.

Orientiert man sich an der Einwohnerzahl und dem vorhandenen Wohnungsbestand, so fällt der überproportional hohe Anteil an offerierten Mietwohnungen aus dem Stadtgebiet City/Süd auf. Nur 13,7 % der Bevölkerung von Koblenz wohnten dort, aber jede fünfte angebotene Mietwohnung bezieht sich auf dieses Stadtgebiet. Diese Tatsache ist einerseits auf die ausgeprägte Mobilität der Bevölkerung in diesen Wohngebieten zurückzuführen, die eine hohe Fluktuation im Mieterbestand nach sich zieht. Ferner dürfte auch die Eigentumsquote im erweiterten City-Bereich deutlich niedriger als z.B. in der Außenstadt oder auf der Karthause sein, so dass Mietwohnungen überproportional stark im gesamten Wohnungsbestand vertreten sind.

Bei der noch feineren innerstädtischen Differenzierung der inserierten Wohnungen nach Stadtteilen wird das hohe Maß an räumlicher Konzentration des gesamten Angebotes evident: Jede dritte Wohnung ist in einem der vier Stadtteile Altstadt, Süd, Lützel 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 Höhe, wo ein großer Teil der Wohnungen in bundeseigenem Besitz ist oder großen Wohnbaugesellschaften gehört. Auch in den Stadtteilen Oberwerth, Asterstein, Immendorf, Bubenheim oder Stolzenfels tendiert das Angebot an Mietwohnungen auf dem RZ-Anzeigenmarkt gegen Null. Dagegen tritt die Horchheimer Höhe, die in den vergangenen Jahren nur selten im Mietanzeigenteil der Rhein-Zeitung zu entdecken war, im ablaufenden Berichtsjahr erstmals regelmäßig mit durchschnittlich drei Wohnungsangeboten pro Woche in Erscheinung.

Abb. 1a: Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote pro Woche nach Stadtbereichen

Stadtbereich	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2005	
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	Anzahl	%
City/Süd	23	22	32	29	22,7	22,5	23,5	20,5	14.666	13,7%
Karthause	9	8	12	10	9,0	8,0	8,6	7,0	12.136	11,4%
Innenstadtrand	47	44	62	72	46,2	45,5	45,8	51,0	56.340	52,7%
Außenbereich	19	19	27	26	18,7	19,8	19,9	18,2	23.727	22,2%
ohne Angabe	3	4	3	5	3,3	4,2	2,2	3,3	-	-
Insgesamt	101	97	136	140	100,0	100,0	100,0	100,0	106.869	100,0%

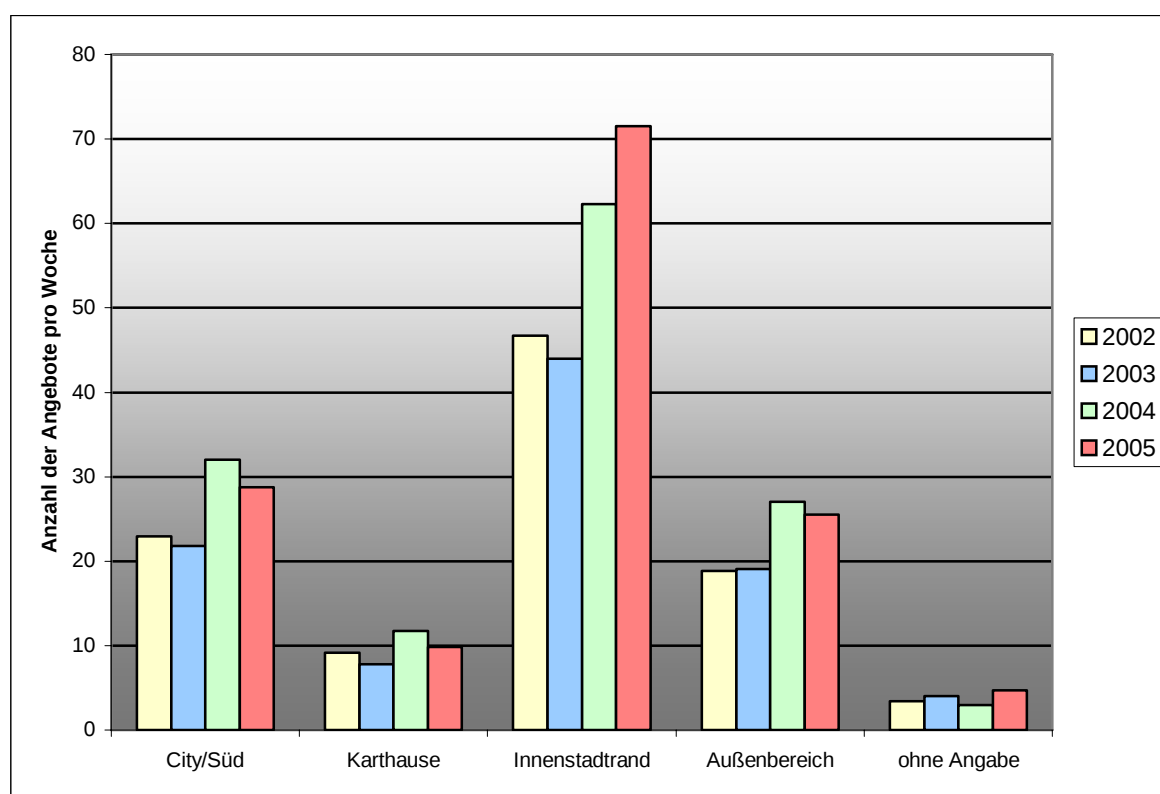
Abb. 1b: Grafik: Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote pro Woche nach Stadtbereichen


Abb. 2: Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote pro Woche nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2004	
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	Anzahl	%
Altstadt	11	11	13	14	10,6	11,6	9,2	9,9	4.580	4,3%
Mitte	2	2	5	3	2,3	1,6	3,4	2,3	3.425	3,2%
Süd	10	9	15	12	9,8	9,3	11,0	8,2	6.661	6,2%
Oberwerth	1	1	2	1	1,0	0,9	1,3	0,8	1.249	1,2%
Karthause	8	7	10	9	8,0	7,1	7,3	6,3	10.887	10,2%
Goldgrube	2	2	4	3	2,1	2,0	2,9	2,2	4.577	4,3%
Rauental	2	2	3	3	1,8	2,0	1,9	2,4	4.231	4,0%
Moselweiß	3	3	4	5	2,5	3,4	3,1	3,2	3.073	2,9%
Stolzenfels	0	1	0	-	0,2	0,9	0,2	-	415	0,4%
Lay	1	2	3	2	0,9	2,4	1,9	1,4	1.809	1,7%
Lützel	7	6	9	12	7,3	6,3	7,0	8,6	7.799	7,3%
Metternich	11	11	14	13	10,8	11,6	10,1	9,2	9.424	8,8%
Neuendorf	2	2	4	6	2,4	2,4	3,1	4,3	5.724	5,4%
Wallersheim	3	3	3	4	2,5	3,1	2,4	3,0	3.521	3,3%
Industriegebiet	0	-	-	-	0,1	-	-	-	429	0,4%
Kesselheim	2	3	6	4	2,1	3,1	4,0	2,7	2.593	2,4%
Güls	5	4	6	6	4,5	4,0	4,7	4,6	5.663	5,3%
Rübenach	5	4	6	7	5,1	3,9	4,6	5,3	5.152	4,8%
Bubenheim	1	1	2	2	0,6	0,8	1,3	1,3	1.223	1,1%
Ehrenbreitstein	3	3	3	5	3,1	3,0	2,2	3,4	1.974	1,8%
Niederberg	2	2	4	3	1,9	2,2	2,6	2,3	2.910	2,7%
Asterstein	1	1	1	1	0,7	0,6	0,6	0,8	2.454	2,3%
Pfaffendorf	6	5	8	7	5,9	5,0	5,5	4,6	2.766	2,6%
Pfaffendorfer Höhe	1	0	1	1	1,1	0,4	1,0	1,0	2.631	2,5%
Horchheim	4	3	4	5	3,9	3,4	2,8	3,6	3.220	3,0%
Horchheimer Höhe	0	0	1	3	0,2	0,2	0,4	2,3	2.036	1,9%
Arzheim	2	1	1	2	1,7	1,5	0,9	1,1	2.212	2,1%
Arenberg	3	3	2	2	3,0	2,7	1,6	1,4	2.746	2,6%
Immendorf	0	0	1	1	0,5	0,4	0,5	0,5	1.485	1,4%
ohne Angabe	3	4	3	5	3,3	4,2	2,2	3,3	-	-
Koblenz gesamt	101	97	136	140	100,0	100,0	100,0	100,0	106.869	100,0%

3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und -kategorien

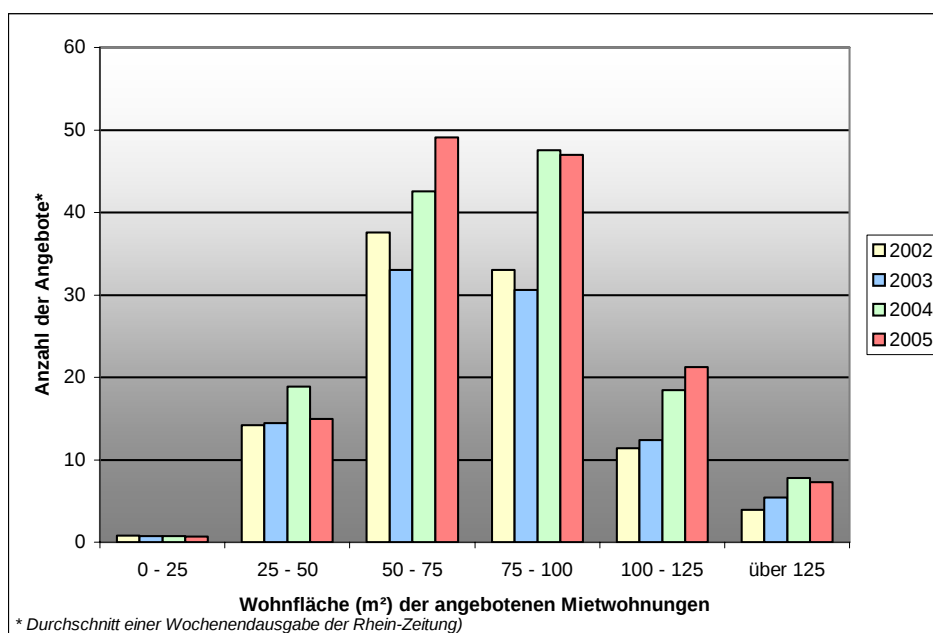
Wohnungen nach Wohnfläche (→ Abb. 3a, 3b)

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 79,8 m². Fünf Jahre später waren es nur noch 74,4 m². Bis zum Jahr 2000 (72,6 m²) hat sich dieser Trend zunächst fortgesetzt. Ein Grund dafür ist die Tatsache, dass in der Phase ausgeprägter Bautätigkeit Mitte der 1990er Jahre vorwiegend in den Mietwohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten investiert worden ist. Mit dem Ende des letzten Jahrhunderts 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 (78,2 m²) nieder.

Abb. 3a: Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen

Größe in m ² von ... bis unter ...	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung über die Größenklassen			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
0 - 25	1	1	1	1	0,8	0,8	0,6	0,5
25 - 50	14	14	19	15	14,1	15,0	13,9	10,7
50 - 75	38	33	43	49	37,2	34,2	31,3	35,0
75 - 100	33	31	48	47	32,7	31,7	35,0	33,5
100 - 125	11	12	18	21	11,3	12,8	13,6	15,1
über 125	4	5	8	7	3,9	5,6	5,7	5,2
Summe	101	97	136	140	100,0	100,0	100,0	100,0

Abb. 3b: Grafik: Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen



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 daher eine weitere Kategorisierung vorgenommen, nach der alle Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern als „kleine Wohnungen“ und alle Wohnungen mit mindestens drei Zimmern als „größere Wohnungen“ zusammengefasst worden sind. Nur letztere Kategorie dürfte z.B. für Familien mit Kindern in Frage kommen.

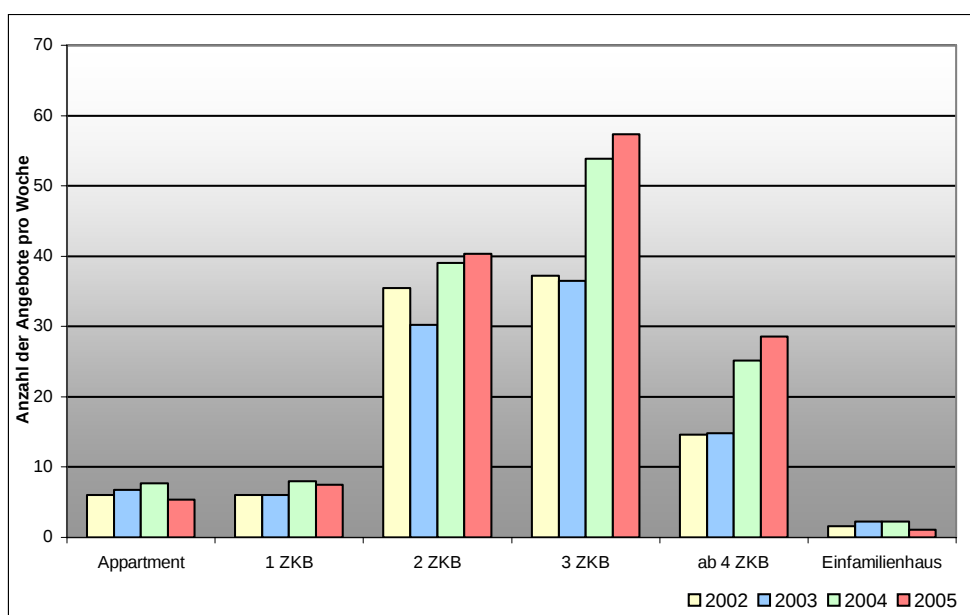
Der Anteil größerer Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um weitere 3,3 Prozentpunkte auf 62,1 % angestiegen. Das Angebot „richtig großer“ Wohnungen mit mindestens 4 ZKB/ EFH hat hinsichtlich der prozentualen Anteile erneut am stärksten zugenommen. Mit durchschnittlich 30 Inseraten pro Woche hat sich die Auswahl in diesem Segment innerhalb des vierjährigen Beobachtungszeitraums fast verdoppelt.

Abb. 4a: Mietwohnungsangebot Nach Zimmerzahl

Wohnungskategorie	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
kleinere Wohnungen	48	43	55	53	47,1	44,6	40,2	37,9
davon:								
Appartement	6	7	8	5	6,0	7,0	5,6	3,9
1 ZKB	6	6	8	8	6,0	6,3	5,9	5,3
2 ZKB	36	30	39	40	35,2	31,3	28,7	28,7
größere Wohnungen	53	54	81	87	52,9	55,4	59,8	62,1
davon:								
3 ZKB	37	36	54	57	36,9	37,7	39,6	40,9
ab 4 ZKB	15	15	25	29	14,4	15,3	18,5	20,4
Einfamilienhaus	2	2	2	1	1,6	2,4	1,7	0,8
Summe	101	97	136	140	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 exakte Angaben zur geforderten Kaltmiete und zur Wohnfläche 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

Im aktuellen Berichtsjahr hat sich die Konzentration der kleineren Wohnungen auf ein Preissegment zwischen 250 und 375 Euro pro Monat weiter verstärkt. Insgesamt fallen 55,9 % der Angebote in diese Kategorie. Rückläufig ist dagegen das Angebot –zumindest in der prozentualen Verteilung – im unteren Preissegment: Jede fünfte kleinere Wohnung wurde für einen Betrag zwischen 125 und 250 Euro offeriert. Genau so groß ist im Übrigen das Angebot im höheren Preissegment zwischen 375 und 500 Euro. Lediglich für 3,5 % aller inserierten kleineren Wohnungen wurden Kaltmieten von 500 Euro oder mehr verlangt. Insgesamt hat sich das Preisgefüge also konsolidiert. Sowohl die unteren als auch die gehobenen Preissegmente weisen bei kleineren Wohnungen rückläufige Tendenzen auf.

Abb. 5a: Wohnungsangebot nach Preiskategorien der monatlichen Kaltmiete: Kleinere Wohnungen(Appartments, 1ZKB, 2ZKB)

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
bis unter 125	-	-	-	-	-	-	-	-
125 - 250	11	10	12	11	22,1	23,2	22,7	20,7
250 - 375	25	22	29	30	51,8	51,3	53,3	55,9
375 - 500	11	8	11	11	22,2	19,2	20,8	19,9
500 - 750	2	3	2	2	3,9	5,8	3,0	2,9
750 u.m.	0	0	0	0	0,1	0,5	0,2	0,6
Summe	48	43	55	53	100,0	100,0	100,0	100,0

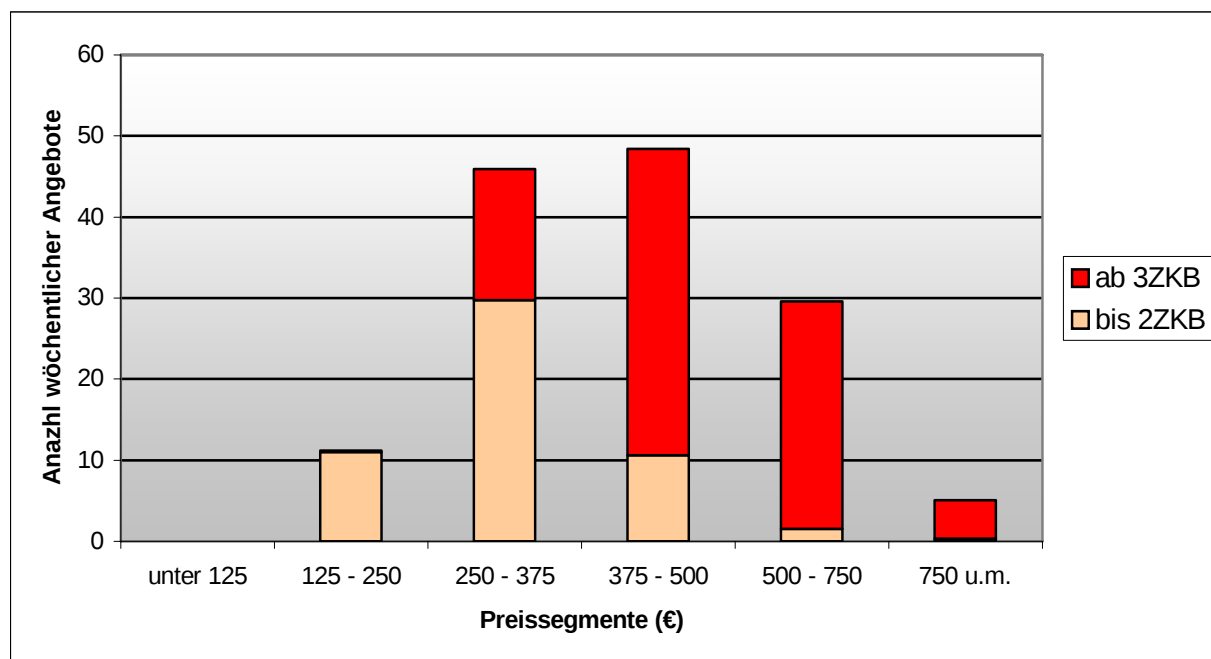
B Größere Wohnungen

Das Angebot an größeren Wohnungen ist im aktuellen Berichtsjahr besonders deutlich angestiegen. Deren Aufteilung auf die einzelnen Preissegmente weist keine grundsätzlichen Unterschiede zu den Vorjahren auf. Insgesamt ist die Streuung wesentlich breiter als bei den kleineren Wohnungen. Die „typische“ Preisklasse liegt zwischen 375 und 500 Euro. Für 43,5 % aller angebotenen Wohnungen wurden Mieten in dieser Größenordnung verlangt. Der Anteil der Wohnungen in den höherpreisigen Segmenten ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Im Jahr 2004 wurde für 40,4 % aller größeren Wohnungen mindestens 500 Euro gefordert – aktuell trifft dies nur auf 37,7 % zu. Dementsprechend folgt ein Anstieg der Wohnungsangebote in den unteren Preissegmenten: Größere Wohnungen für eine monatliche Kaltmiete von weniger als 375 Euro hatten im Vorjahr einen Anteil von 16,9 %, im Jahr 2005 waren es immerhin 18,8 %.

**Abb. 5b: Wohnungsangebot nach Preiskategorien der monatlichen Kaltmiete:
Größere Wohnungen (ab 3 ZKB, incl. Einfamilienhäuser)**

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
unter 125	-	-	-	-	-	-	-	-
125 - 250	0	0	-	0	0,5	0,5	-	0,2
250 - 375	10	9	14	16	18,7	16,9	16,9	18,6
375 - 500	24	21	35	38	44,4	39,6	42,7	43,5
500 - 750	16	18	26	28	30,3	33,9	32,6	32,3
750 u.m.	3	5	6	5	6,0	9,1	7,8	5,4
Summe	53	54	81	87	100,0	100,0	100,0	100,0

Abb.6: Verteilung der Wohnungsangebote nach Preissegment und Wohnungsgröße



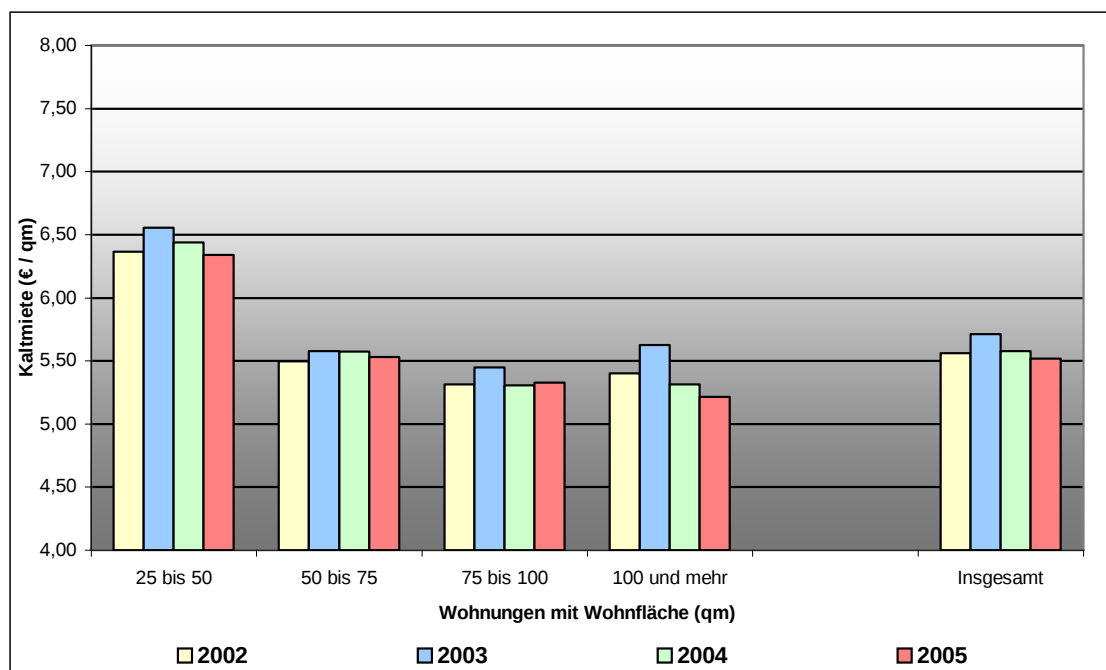
3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen

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	
	2002		2003		2004		2005		2005 vs. 2002	2005 vs. 2004
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	€/m ²	€/m ²
unter 25	1	k.A.	1	k.A.	1	k.A.	1	k.A.		
25 bis 50	14	6,37	14	6,56	19	6,44	15	6,34	-0,03	-0,10
50 bis 75	38	5,49	33	5,58	43	5,57	49	5,53	+0,03	-0,04
75 bis 100	33	5,32	31	5,45	48	5,31	47	5,33	+0,01	+0,02
100 und mehr	15	5,40	18	5,62	26	5,31	29	5,22	-0,18	-0,10
Insgesamt	101	5,56	97	5,71	136	5,58	140	5,52	-0,04	-0,06

Abb. 7b: Grafik: Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Wohnflächen



Im ersten Bericht zum Mietwohnungsmarkt wurde ein kräftiger Anstieg des Mietpreinsniveaus zu Beginn der 1990er 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 1990er 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.

Die letzten beiden Jahre zeichnen ein sehr uneinheitliches Bild der geforderten Mietpreise. 2003 war geprägt von einem deutlichen Anstieg der durchschnittlichen Kaltmieten (-forderungen) gegenüber dem Vorjahr von 2,7 % auf 5,71 € je m². Der Mittelwert aller Mietforderungen im letzten Jahr liegt mit 5,58 € je m² jedoch wieder um 2,3 % unter der Marke des Jahres 2003 und fällt damit fast wieder auf das Niveau der Jahre 2001 und 2002 zurück. Im aktuellen Berichtsjahr hat sich die rückläufige Tendenz nun fortgesetzt. 5,52 € je m² wurden im Mittel verlangt. Das sind 6 Cent weniger als 2004 und sogar 19 Cent weniger als noch im Jahr 2003 berechnet wurde. Lediglich für Wohnungen in einer Größenordnung zwischen 75 und 100 m² wurde im aktuellen Berichtsjahr geringfügig mehr verlangt als im Vorjahr. Dagegen sind die Mietforderungen im Segment kleiner Wohnungen mit Wohnflächen unter 50 m² wie auch im Segment großer Wohnungen mit 100 m² und mehr um 10 Cent pro m² zurückgegangen.

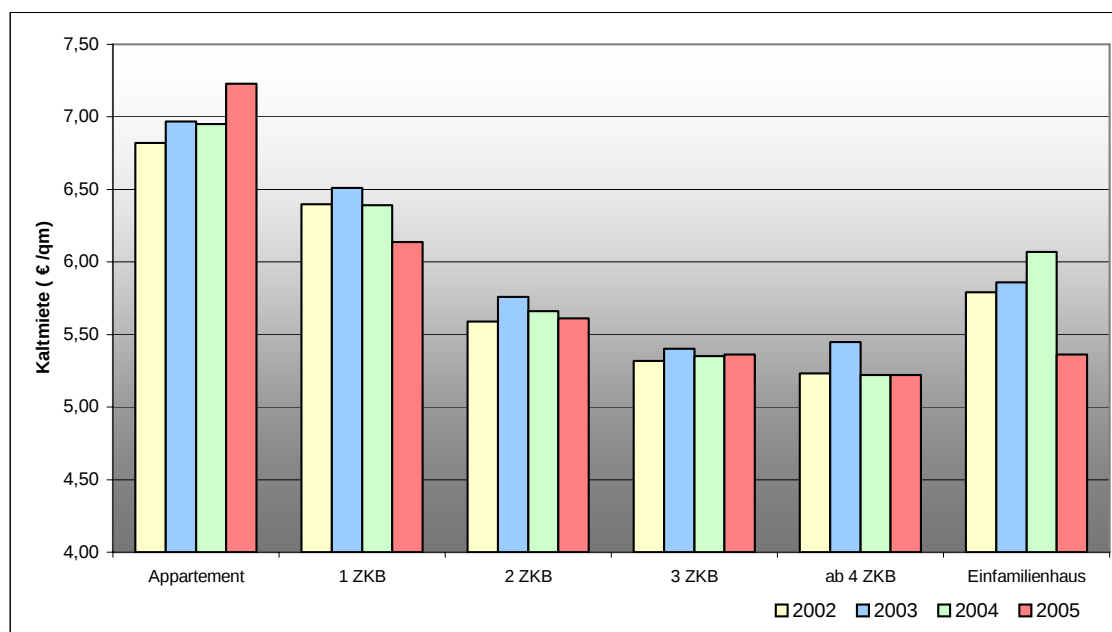
Wie erwartet steigt der auf den Quadratmeter bezogene Mietzins mit kleiner werdender Wohnungsgröße an. Die Preisspanne ist durchaus beträchtlich: Während für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 25 und 50 m² im Durchschnitt 6,34 € verlangt werden, liegen die Forderungen für Wohnungen mit 100 m² und mehr bei lediglich 5,22 € je Quadratmeter.

In den Abbildungen 8a und 8b werden die Quadratmetermieten in analoger Form auf die Wohnungen nach deren Zimmerzahl bezogen. Die Mietpreisforderungen für Wohnungen mit mindestens 3 ZKB sind im Vorjahresvergleich relativ stabil geblieben. Dagegen haben die Mietforderungen für kleine Wohnungen nachgegeben. Der stärkste Rückgang ist im Segment der zu vermietenden Einfamilienhäuser zu verzeichnen – eine tiefergehende Interpretation dieses Phänomens ist aufgrund der zu geringen Fallzahl bei der zu erwartenden qualitativen Heterogenität des Angebots an Einfamilienhäuser jedoch nicht möglich.

Einen deutlichen Preisschub haben nur die Appartements erfahren. 7,23 € wurde im Durchschnitt für ein Appartement verlangt, das sind immerhin 28 Cent mehr als im Vorjahr.

Abb. 8a: Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Zimmerzahl (rundungsbedingte Abweichungen)

Wohnungskategorie	Durchschnittspreis pro m ²				Abweichung in EURO	
	2002	2003	2004	2005	2005 vs. 2002	2005 vs. 2004
Appartement	6,82 €	6,97 €	6,95 €	7,23 €	0,41 €	0,28 €
1 ZKB	6,40 €	6,51 €	6,39 €	6,14 €	-0,26 €	-0,25 €
2 ZKB	5,59 €	5,76 €	5,66 €	5,61 €	0,02 €	-0,05 €
3 ZKB	5,32 €	5,40 €	5,35 €	5,36 €	0,04 €	0,01 €
ab 4 ZKB	5,23 €	5,45 €	5,22 €	5,22 €	-0,01 €	0,00 €
Einfamilienhaus	5,79 €	5,86 €	6,07 €	5,36 €	-0,43 €	-0,71 €
Ø alle Wohnungskategorien	5,56 €	5,71 €	5,58 €	5,52 €	-0,04 €	-0,06 €

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. Quer über alle Kategorien unterschiedlicher Wohnungsgrößen wird wie in den Vorjahren auf der Karthause der höchste Mietzins verlangt. Im Durchschnitt lagen die Forderungen dort bei 6,02 € – also 50 Cent mehr als im gesamtstädtischen Mittel.

Überdurchschnittlich hohe Mieten müssen auch im Gebiet City/Süd veranschlagt werden. Insbesondere Kleinwohnungen liegen mit 7,62 € für Appartements und 6,65 € für 1-Zimmer-Wohnungen weit über den gesamtstädtischen Referenzwerten. Die günstigsten Angebote sind in den Bereichen der Außenstadt zu finden. Mit einem durchschnittlichen Betrag von 5,21 € liegen die Mietpreisforderung um 30 Cent unter dem für die ganze Stadt berechneten Wert.

Der Vergleich mit den Vorjahrswerten zeigt, dass der bereits skizzierte Rückgang der Mietforderungen fast für das gesamte Stadtgebiet Geltung hat. Lediglich in den randlichen Stadtteilen sind die Mietforderungen im Durchschnitt von 5,19 € auf 5,21 € je Quadratmeter Wohnfläche angestiegen. Da, genau wie im Vorjahr, auf der Karthause die Preisabschläge am höchsten ausfallen und in den Außenstadtgebieten sogar ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Mietpreisforderungen zu konstatieren ist, hat sich das innerstädtische Mietpreisgefälle weiter abgeschwächt. So reichte noch im Jahr 2003 die Spanne von 5,21 € je m² Wohnfläche in den Außengebieten bis zu 6,38 € auf der Karthause – eine Differenz von immerhin 1,17 €. Bezogen auf das gesamtstädtische Mittel betrugen die Abweichungen damals - 8,8 % bzw. + 11,7 %. Im Jahr 2005 sind diese Eckwerte auf eine prozentuale Abweichung vom Mittelwert von - 5,6 % in der Außenstadt bzw. + 9,1 % auf der Karthause wesentlich enger zusammengedrückt. Gleichwohl hat sich an der relativen Verteilung der unterschiedlichen Mietpreisforderungen im Vergleich der Stadtbereiche in dem gesamten Beobachtungszeitraum nichts verändert.

Abb. 9: Vergleich des Mietpreinsniveaus in den vergangenen beiden Jahren nach Stadtbereichen und Wohnungskategorien

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2004*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	7,60	7,30	6,70	6,07	k.A.
1 ZKB	6,87	6,79	6,00	5,67	6,87
2 ZKB	5,88	6,02	5,60	5,36	5,61
3 ZKB	5,64	6,11	5,30	4,94	5,37
ab 4 ZKB	5,30	5,82	5,12	5,02	k.A.
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	5,94	6,24	k.A.
Alle Angebote	5,89	6,17	5,46	5,19	6,03

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2005*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	7,62	k.A.	6,94	6,43	8,49
1 ZKB	6,65	6,24	6,14	5,20	k.A.
2 ZKB	5,84	5,85	5,55	5,37	5,69
3 ZKB	5,67	6,12	5,29	5,05	5,33
ab 4 ZKB	5,36	5,84	5,11	5,09	5,12
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	5,29	k.A.	k.A.
Alle Angebote	5,81 €	6,02 €	5,42 €	5,21 €	5,82 €

Wohnungskategorie	Veränderung der Quadratmeterpreise im Jahr 2005 gegenüber 2004				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	0,02 €	k.A.	0,24 €	0,36 €	k.A.
1 ZKB	-0,22 €	-0,55 €	0,14 €	-0,47 €	k.A.
2 ZKB	-0,03 €	-0,17 €	-0,05 €	0,01 €	0,08 €
3 ZKB	0,03 €	0,02 €	-0,01 €	0,12 €	-0,05 €
ab 4 ZKB	0,07 €	0,02 €	-0,01 €	0,07 €	k.A.
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	-0,65 €	k.A.	k.A.
Alle Angebote	-0,08 €	-0,15 €	-0,04 €	0,02 €	-0,21 €

* 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 hat letztmals im Jahr 1999 einen Mietspiegel erstellt. Dieser basiert auf den Datenlieferungen von Wohnbaugesellschaften, Eigentümerverbänden oder Maklern und lässt aus Gründen mangelnder Repräsentativität und mittlerweile auch fehlender Aktualität keine fundierten Rückschlüsse auf die Situation auf dem gesamten Mietwohnungsmarkt in Koblenz zu. Gegenwärtig laufen die Vorbereitungen zur Erstellung eines so genannten „qualifizierten“ Mietspiegels, der auf repräsentative Stichprobendaten zurückgreifen und damit dem Anspruch „pars pro toto“, also dem wissenschaftlich abgesicherten Rückschluss von den Erhebungsdaten auf die Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen in Koblenz, gerecht werden soll.

Ein Ziel der jährlichen Fortschreibung der Berichte aus dem Monitoringsystem „Mietwohnungsmarkt“ ist es, die Aussagekraft des Mietspiegels methodisch und inhaltlich zu erweitern und insbesondere über Entwicklungen in den Jahren zwischen den Mietspiegelerstellungen zu informieren. *Dieser Bericht stellt jedoch keinen Ersatz für einen Mietspiegel dar*, 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. Des Weiteren 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

Wohnungs- größe	Mietspiegel der Stadt Koblenz*						Mietwohnungsangebote (Rhein-Zeitung)**			
	Baujahr						Ausgabejahr			
	vor 1949	1949 bis 1965	1966 bis 1974	1975 bis 1987	ab 1988	Mittelwert	2002	2003	2004	2005
bis 50 m ²	4,45 €	5,12 €	5,63 €	5,83 €	6,24 €	5,46 €	6,13 €	6,49 €	6,20 €	6,07 €
50 bis 75 m ²	4,20 €	4,61 €	5,02 €	5,12 €	5,78 €	4,94 €	5,48 €	5,55 €	5,57 €	5,53 €
75 bis 100 m ²	4,04 €	4,45 €	4,71 €	5,02 €	5,43 €	4,73 €	5,29 €	5,45 €	5,30 €	5,33 €
über 100 m ²	3,99 €	4,20 €	4,30 €	4,86 €	5,12 €	4,49 €	5,37 €	5,56 €	5,34 €	5,28 €

* 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 zu den Auswertungen der vorherigen Kapitel – 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 2005 in Relation zu den im Mietspiegel publizierten Vergleichsmieten, so fällt auf, dass die aktuellen Forderungen in den Inseraten – trotz des beobachteten Rückgangs der durchschnittlichen Mietpreisforderungen – je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen 11 % und 17 % über den Referenzwerten des Mietspiegels (hier: Mittelwerte über alle Baujahr-Kategorien) liegen. Besonders deutlich fällt die Abweichung bei den großen Wohnungen mit mindestens 100 m² Wohnfläche aus. In diesem Größensegment steht dem im Mietspiegel angegebenen Vergleichswert von 4,49 € je Quadratmeter eine durchschnittliche Forderung von 5,28 € in den aktuellen Wohnungsinseraten gegenüber.

Abb. 11: Vergleich der Mietpreise laut Mietspiegel 1999 und der Mietangebote in der Rhein-Zeitung

