

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2002

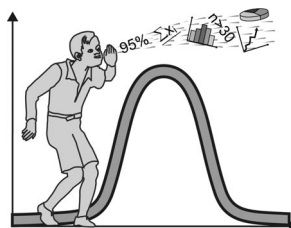
**Eine Auswertung des Anzeigenmarktes in der
Rhein-Zeitung für das Stadtgebiet Koblenz**

(InfoBlatt 23/2002)



KOBLENZ – Magnet am Deutschen Eck:

Die Stadt zum Bleiben.



Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2002 (=KoStatIS/InfoBlatt 23/2002)

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: 26. November 2002

Drucklegung: Dezember 2002

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

© Stadt Koblenz, 2002

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	12
3.2.1 ANGEBOTE NACH MONATLICHER KALTMIETE UND WOHNUNGSGRÖßE	12
3.2.2 KALTMIETEN PRO QUADRATMETER NACH WOHNUNGSGRÖßEN.....	14
3.2.3 INNERSTÄDTISCHE DIFFERENZIERUNG DER MIETPREISENTWICKLUNG	16
3.2.4 VERGLEICH ZU DEN ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETEN IM MIETSPIEGEL	18

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:	MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL UND STADTBEREICH.....	10
ABB. 5B:	MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL UND STADTBEREICH: PROZENTUALE VERTEILUNG	11
ABB. 6A:	WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: KLEINERE WOHNUNGEN(APPARTMENTS, 1ZKB, 2ZKB)	12
ABB. 6B:	WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: GRÖßERE WOHNUNGEN (3ZKB, AB 4ZKB, EINFAMILIENHÄUSER)	13
ABB. 7A:	DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN.....	14
ABB. 7B:	GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN.....	14
ABB. 8A:	DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL.....	15
ABB. 8B:	GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL.....	16
ABB. 9:	VERGLEICH DES MIETPREISNIVEAUS IN DEN JAHREN 2001 UND 2002 NACH STADTBEREICHEN UND WOHNUNGSKATEGORIEN	17
ABB. 10:	VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL 1999 UND DURCHSCHNITTLICHE KALTMIETEN IN DEN INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG IN DEN JAHREN 2000 BIS 2002	18
ABB. 11:	VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 1999 UND DER MIETANGEBOTE IN DEN JAHREN 2000 BIS 2002 IN DER RHEIN-ZEITUNG	19

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz

Eine statistische Auswertung der Mietwohnungsinserate in der „Rhein-Zeitung“ für den Zeitraum 2000 bis 2002

Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz auf der Basis der statistischen Auswertung der Mietwohnungsangebote in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung. Das im vergangenen Jahr aufgenommene Monitoring (KoStatIS-Infoblatt 1/2002) wird mit diesem Bericht erstmals fortgesetzt. Es werden Aussagen über das quantitative Angebot an Mietwohnungen, differenziert nach Stadtgebieten, Wohnungsgrößen und Preissegmenten formuliert. Abschließend wird eine Gegenüberstellung der in den Inseraten geforderten Netto-Kaltmieten mit den Angaben aus dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Koblenz präsentiert.

Im Jahr 2002 sind gegenüber dem Vorjahr tendenzielle Veränderungen auf dem Mietwohnungsmarkt festzustellen:

- Das quantitative Angebot an Mietwohnungen im Immobilienmarkt der Rhein-Zeitung ist gegenüber dem Vorjahr wieder angestiegen. Im Durchschnitt wurden 101 Wohnungen (incl. Apartments und Einfamilienhäuser) pro Wochenendausgabe in Koblenz offeriert. Das sind ca. 10% mehr als im Jahr 2001.
- Das Angebot an größeren Wohnungen hat besonders stark zugenommen. Fast 53% aller inserierten Objekte verfügten über mindestens 3 ZKB. Auch die Zahl der zu vermietenden Einfamilienhäuser nimmt stetig zu, allerdings auf einem immer noch sehr niedrigen Niveau
- Der im letzten Jahr auf breiter Front zu beobachtende Anstieg der geforderten Kaltmietpreise hat sich in den diesjährigen Mietwohnungsangeboten nicht fortgesetzt. Mit 5,56 € pro m² Kaltmiete liegt der Mittelwerte aller weit über 2000 erfassten Inserate lediglich um einen Cent höher als 2001.
- Gegensätzlich verläuft die Preisentwicklung in den unterschiedlichen Größensegmenten des Wohnungsmarktes. Während das Preisniveau für Apartments deutlich über den Vorjahreswerten liegen, sind die Mietforderungen für Einfamilienhäuser spürbar rückläufig. Allerdings muss hier auf die geringe Gesamtmenge angebotener Objekte hingewiesen werden, die sich einschränkend auf die Stabilität der berechneten Mittelwerte auswirkt.

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 enormer 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.

Diese 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 exemplarische Aspekte, 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. Seit einiger Zeit arbeitet die Statistikstelle daran, das Statistische Informationssystem um eine solche Gebäudedatei zu erweitern. Probleme bei der rückwirkenden Adressierung der mittlerweile 14 Jahre alten Zählungsdaten und vor allem bei der Fortschreibung mit der Bautätigkeitsstatistik zwischen 1987 und 2001, die in einer unbefriedigenden Qualität vorliegt, sind die Ursachen für den auch weiterhin enormen zeitlichen und personellen Aufwand in dieser Projektarbeit.

Eine weitere wichtige Informationsquelle zum kommunalen Wohnungsmarkt kann ein Mietspiegel darstellen. Die Stadt Koblenz hat jedoch 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. Um Insertions-Doubletten zu vermeiden, erfolgte die Datenerfassung in den Jahren 1996 und 2000 im Monatsrhythmus, so dass Inserate von jeweils 12 Wochenendausgaben als Datenbasis zur Verfügung stehen. Beginnend mit dem Jahr 2001 wurde die zeitliche Erfassungsdichte auf einen 2-Wochen-Abstand verdichtet. Die Zahl der erfassten Angebote liegt daher wesentlich höher als im Vergleichsjahr 2000. 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 STADTEILE 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 sollte das regelmäßige Monitoring des Anzeigenmarktes zu einem wichtigen Mosaikstein innerhalb eines Informationspaketes zur Beschreibung und zur Analyse des Wohnungsmarktes und im weiteren auch zur realistischen Abschätzung des Wohnraumbedarfs in Koblenz werden.

3. Die Ergebnisse

3.1 Das Angebot an freien Mietwohnungen

3.1.1 Innerstädtische Verteilung des Mietwohnungsangebotes

Nachdem im Laufe der 90er Jahre eine deutliche Zunahme des Wohnraumangebots auf dem Mietwohnungsmarkt zu konstatieren war (vgl. KoStatIS-InfoBlatt 06/2001), musste im Jahr 2001 ein markanter Rückgang der Zahl der inserierten Mietwohnungen festgestellt werden. Im laufenden Jahr ist die Zahl der wöchentlichen Mietangebote wieder von 93 auf 101 um fast 10% gestiegen. Damit wird die hohe Dichte von 130 Angebote pro Woche in Koblenz, die noch im Jahr 2000 registriert wurde, allerdings bei weitem nicht erreicht.

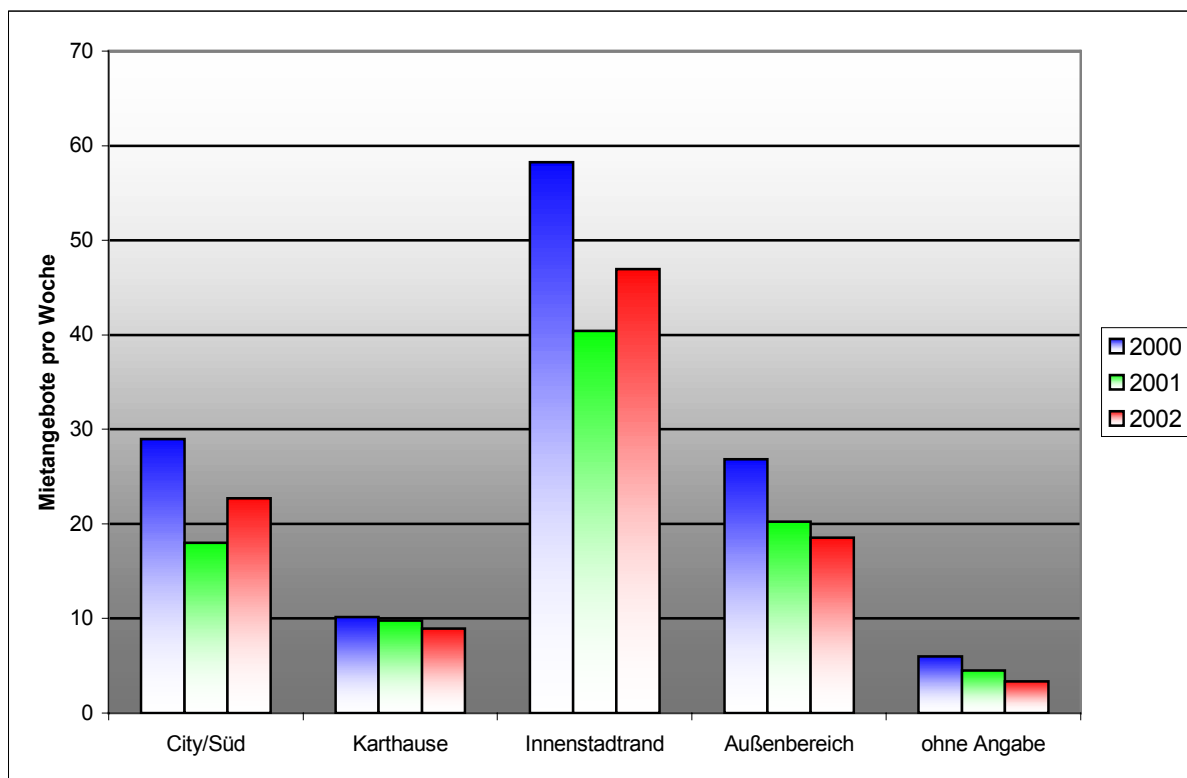
Gegenüber dem Vorjahr hat sich die innerstädtische Verteilung der angebotenen Wohnungen nur leicht verändert. Tendenziell ist eine Verschiebung vom Außenbereich in die stärker verichteten Innenstadtrandlagen zu beobachten, in denen fast die Hälfte aller zu vermietenden Wohnungen liegen. Auch im Bereich City/Süd ist das Angebot überproportional angestiegen. Im Durchschnitt wurden 5 Objekte im zentralen Stadtbereich mehr angeboten als im Vorjahr.

Insgesamt wird eine recht hohe räumliche Konzentration des gesamten Angebotes im Stadtgebiet evident: Nahezu die Hälfte aller Inserate betrifft Wohnungen in den Stadtteilen Altstadt, Koblenz-Süd, Karthause, Metternich oder Lützel. Sehr selten sind dagegen Mietwohnungsangebote auf der Pfaffendorfer und Horchheimer Höhe, wo ein großer Teil der Wohnungen in bundeseigenem Besitz ist oder großen Wohnbaugesellschaften gehört, sowie in Stolzenfels, Immendorf, Oberwerth, Bubenheim und Asterstein in der Rhein-Zeitung zu finden.

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

Stadtbereich	Anzahl der Mietangebote pro Woche			prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet			Einwohner am 30.6.2002	
	2000	2001	2002	2000	2001	2002	Anzahl	%
City/Süd	29	18	23	22,3%	19,4%	22,6%	14.760	13,7%
Karthause	10	10	9	7,8%	10,5%	8,9%	12.256	11,4%
Innenstadtrand	58	40	47	44,7%	43,5%	46,7%	56.688	52,7%
Außenbereich	27	20	19	20,6%	21,8%	18,5%	23.831	22,2%
ohne Angabe	6	5	3	4,6%	4,8%	3,3%	4	0,0%
Insgesamt	130	93	101	100,0%	100,0%	100,0%	107.539	100,0%

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



Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2002

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

Stadtteil	Anzahl der Mietangebote pro Woche			prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet			Einwohner am 30.6.2002	
	2000	2001	2002	2000	2001	2002	Anzahl	%
Altstadt	8	7	11	6,0%	7,9%	10,6%	4.641	4,3%
Mitte	8	3	2	5,8%	3,5%	2,1%	3.432	3,2%
Süd	14	7	10	10,5%	8,0%	9,9%	6.687	6,2%
Oberwerth	1	0	1	0,4%	0,4%	0,9%	1.231	1,1%
Karthause	10	9	8	7,4%	10,1%	8,0%	11.025	10,3%
Goldgrube	3	2	2	2,2%	2,4%	2,2%	4.565	4,2%
Rauental	4	1	2	2,8%	1,5%	1,8%	4.137	3,8%
Moselweiß	3	2	3	2,6%	2,2%	2,6%	3.088	2,9%
Stolzenfels	0	1	0	0,1%	0,9%	0,1%	471	0,4%
Lay	1	3	1	0,7%	2,8%	1,0%	1.888	1,8%
Lützel	7	6	7	5,3%	6,6%	7,2%	7.917	7,4%
Metternich	15	10	11	11,8%	10,8%	10,9%	9.515	8,8%
Neuendorf	4	3	2	2,8%	2,8%	2,4%	5.663	5,3%
Wallersheim	2	2	3	1,9%	2,6%	2,6%	3.505	3,3%
Industriegebiet	-	0	0	-	0,0%	0,1%	430	0,4%
Kesselheim	4	2	2	3,1%	2,6%	2,2%	2.573	2,4%
Güls	6	5	4	4,7%	5,4%	4,5%	5.672	5,3%
Rübenach	7	5	5	5,0%	5,8%	5,1%	5.217	4,9%
Bubenheim	2	0	1	1,3%	0,4%	0,6%	1.226	1,1%
Ehrenbreitstein	3	3	3	2,0%	3,2%	3,2%	2.004	1,9%
Niederberg	3	1	2	2,0%	1,4%	1,8%	2.940	2,7%
Asterstein	2	1	1	1,2%	0,6%	0,8%	2.544	2,4%
Pfaffendorf	7	5	6	5,3%	4,8%	5,9%	2.769	2,6%
Pfaffendorfer Höhe	1	1	1	0,4%	1,0%	1,1%	2.521	2,3%
Horchheim	5	3	4	3,6%	3,1%	4,0%	3.217	3,0%
Horchheimer Höhe	1	0	0	0,8%	0,4%	0,2%	2.303	2,1%
Arzheim	2	1	2	1,7%	1,2%	1,7%	2.210	2,1%
Arenberg	3	2	3	2,5%	2,2%	2,8%	2.685	2,5%
Immendorf	2	1	0	1,4%	0,6%	0,5%	1.459	1,4%
ohne Angabe	6	5	3	4,6%	4,8%	3,3%	4	0,0%
Koblenz gesamt	130	93	101	100,0%	100,0%	100,0%	107.539	100,0%

3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und -kategorien

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

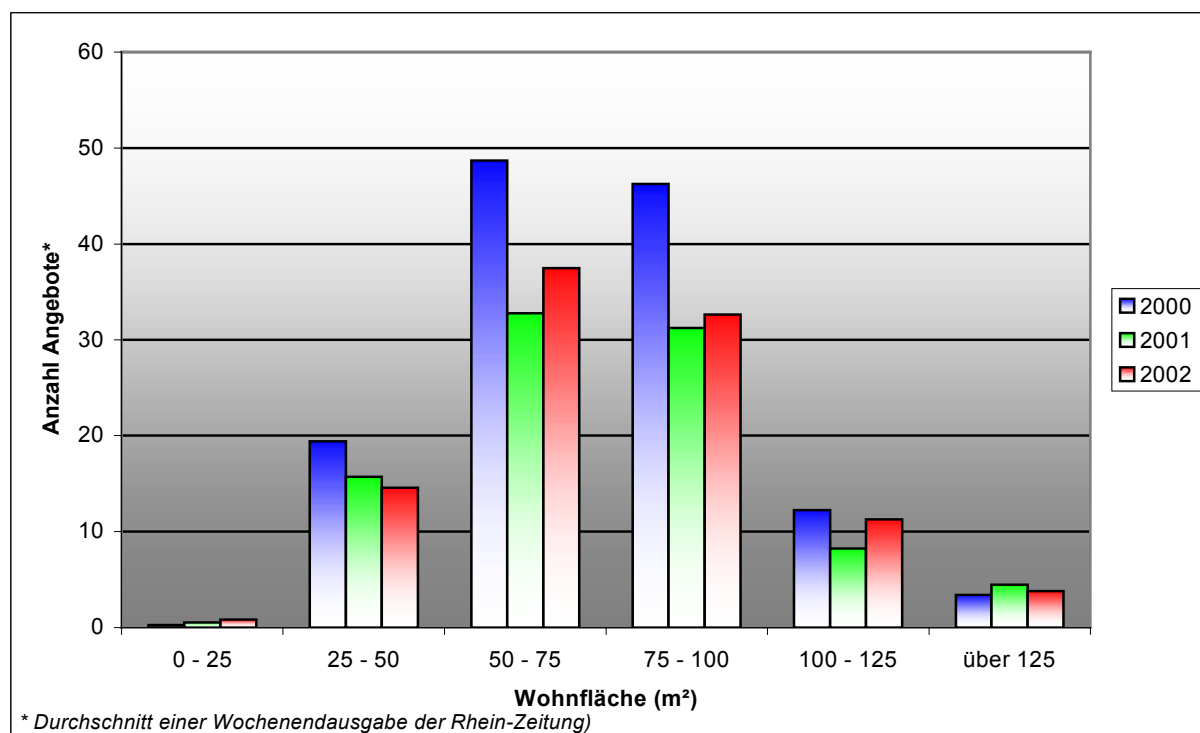
Zur Charakterisierung der Lage und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist eine differenzierte Sichtweise auf das Größenspektrum und die Zimmerzahl der angebotenen Wohnung unabdingbar. Abgesehen von der Zunahme der Wohnungsangebote insgesamt sind im Verlauf der letzten 10 Jahre auch systematische Veränderungen in dieser Hinsicht 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. Im Jahr 2002 ist wieder eine Angebotsverschiebung hin zu größeren Wohnungen zu erkennen. Die durchschnittliche Größe der inserierten Mietwohnungen beträgt 74,2m². Zwei von drei angebotenen Wohnung sind zwischen 50 und 100 m² groß.

ABB. 3A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN

Größe in m ² von ... bis unter ...	Anzahl* der Mietangebote			prozentuale Verteilung über die Größenklassen		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002
0 - 25	0	1	1	0,2%	0,5%	0,8%
25 - 50	19	16	15	14,9%	16,9%	14,5%
50 - 75	49	33	37	37,4%	35,3%	37,3%
75 - 100	46	31	33	35,5%	33,6%	32,4%
100 - 125	12	8	11	9,4%	8,9%	11,2%
über 125	3	4	4	2,6%	4,8%	3,8%
Summe	130	93	101	100,0%	100,0%	100,0%

* Durchschnitt einer Wochenendausgaben

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 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.

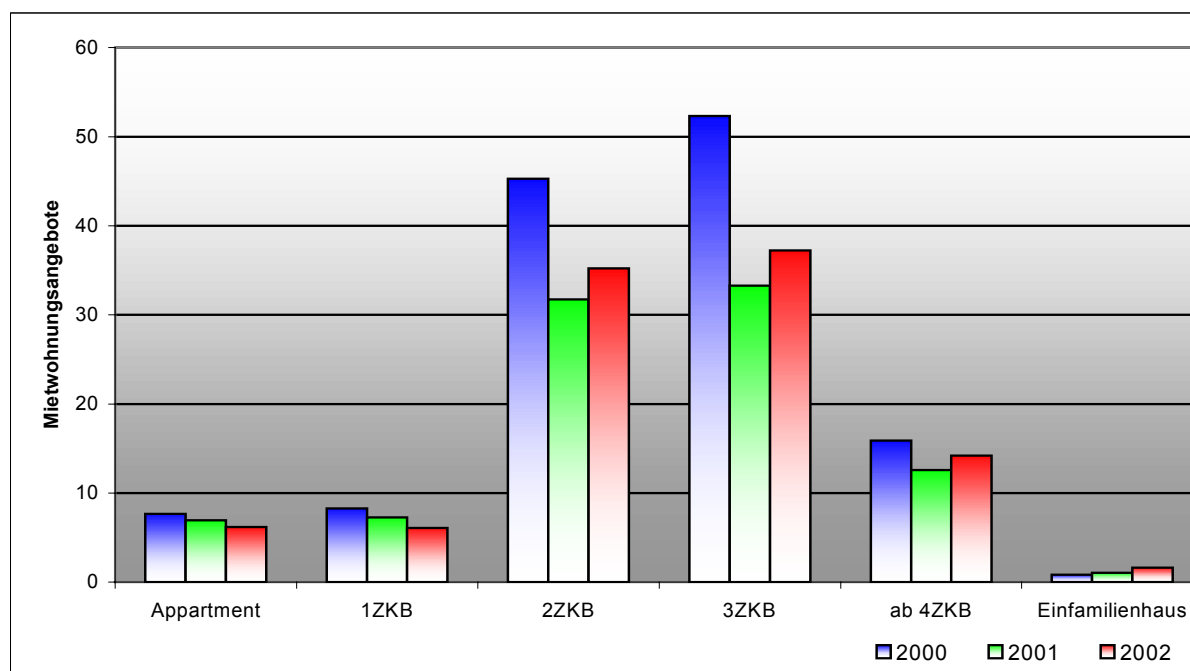
Der Anteil größerer Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um über 2 Prozentpunkte auf 52,8% angestiegen. "Richtig große" Wohnungen mit mindestens 4 ZKB sind zwar auch etwas häufiger im Angebot als im Jahr 2001, mit insgesamt 15,7% bzw. 6 Inseraten pro Woche ist die Auswahl für mehrköpfige Familien jedoch nach wie vor sehr beschränkt.

ABB. 4A:MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Anzahl* der Mietangebote			prozentuale Verteilung		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002
kleinere Wohnungen	61	46	47	47,0%	49,4%	47,2%
davon:						
Appartement	8	7	6	5,9%	7,5%	6,1%
1ZKB	8	7	6	6,3%	7,8%	6,1%
2ZKB	45	32	35	34,7%	34,2%	35,0%
größere Wohnungen	69	47	53	53,0%	50,6%	52,8%
davon:						
3ZKB	52	33	37	40,2%	35,8%	37,0%
ab 4ZKB	16	13	14	12,2%	13,6%	14,1%
Einfamilienhaus	1	1	2	0,6%	1,2%	1,6%
Summe	130	93	101	100,0%	100,0%	100,0%

* Durchschnitt einer Wochenendausgabe

ABB. 4B: GRAFIK: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL



Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2002

ABB. 5A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL UND STADTBEREICH

Jahr	Wohnungskategorie	Anzahl der Mietangebote nach Zimmerzahl in den Stadtbereichen					
		City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe	Summe
2000	Kleiner Wohnungen	15	6	27	11	3	61
	Appartement	2	1	4	1	1	8
	1ZKB	3	0	4	1	0	8
	2ZKB	10	5	20	9	2	45
	Größere Wohnungen	14	5	31	16	3	69
	3ZKB	10	3	25	13	2	52
	ab 4ZKB	4	2	6	4	1	16
	Einfamilienhaus	-	0	0	0	-	1
	Wohnungen insgesamt	29	10	58	27	6	130
2001	Kleiner Wohnungen	9	5	21	9	2	46
	Appartement	2	1	3	1	0	7
	1ZKB	2	1	3	1	0	7
	2ZKB	6	3	14	7	1	32
	Größere Wohnungen	9	5	20	11	3	47
	3ZKB	6	3	15	8	2	33
	ab 4ZKB	3	1	5	3	1	13
	Einfamilienhaus	-	0	0	0	0	1
	Wohnungen insgesamt	18	10	40	20	5	93
2002	Kleiner Wohnungen	12	4	22	8	1	47
	Appartement	2	1	3	1	0	6
	1ZKB	2	0	3	0	0	6
	2ZKB	8	3	16	7	1	35
	Größere Wohnungen	11	5	24	10	2	53
	3ZKB	8	3	18	7	1	37
	ab 4ZKB	3	2	6	3	1	14
	Einfamilienhaus	-	-	1	1	0	2
	Wohnungen insgesamt	23	9	47	19	3	101

Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2002

ABB. 5B: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL UND STADTBEREICH (PROZENTUALE VERTEILUNG)

Jahr	Wohnungskategorie	Anteil der Mietangebote nach Zimmerzahl in den Stadtbereichen					
		City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe	Summe
2000	Kleiner Wohnungen	51,4%	55,7%	46,9%	39,1%	45,8%	47,0%
	Appartement	6,3%	6,6%	6,3%	3,7%	8,3%	5,9%
	1ZKB	10,1%	2,5%	6,4%	3,4%	6,9%	6,3%
	2ZKB	35,1%	46,7%	34,2%	32,0%	30,6%	34,7%
	Größere Wohnungen	48,6%	44,3%	53,1%	60,9%	54,2%	53,0%
	3ZKB	34,8%	25,4%	42,8%	46,9%	36,1%	40,2%
	ab 4ZKB	13,8%	15,6%	9,6%	13,7%	18,1%	12,2%
	Einfamilienhaus	-	3,3%	0,7%	0,3%	-	0,6%
Wohnungen insgesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
2001	Kleiner Wohnungen	51,7%	50,4%	51,0%	45,8%	41,0%	49,4%
	Appartement	8,5%	9,4%	7,9%	4,8%	6,8%	7,5%
	1ZKB	11,5%	7,5%	8,2%	5,1%	2,6%	7,8%
	2ZKB	31,6%	33,5%	34,9%	35,9%	31,6%	34,2%
	Größere Wohnungen	48,3%	49,6%	49,0%	54,2%	59,0%	50,6%
	3ZKB	32,5%	32,7%	36,2%	38,0%	42,7%	35,8%
	ab 4ZKB	15,8%	12,2%	11,8%	15,6%	14,5%	13,6%
	Einfamilienhaus	-	4,7%	1,0%	0,6%	1,7%	1,2%
Wohnungen insgesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
2002	Kleiner Wohnungen	52,4%	43,7%	47,9%	43,8%	31,2%	47,2%
	Appartement	8,0%	8,3%	5,7%	3,3%	9,1%	6,1%
	1ZKB	8,6%	4,4%	7,0%	1,6%	3,9%	6,1%
	2ZKB	35,8%	31,1%	35,1%	38,9%	18,2%	35,0%
	Größere Wohnungen	47,6%	56,3%	52,1%	56,2%	68,8%	52,8%
	3ZKB	33,7%	38,8%	37,9%	37,0%	42,9%	37,0%
	ab 4ZKB	14,0%	17,5%	13,1%	14,3%	20,8%	14,1%
	Einfamilienhaus	-	-	1,1%	4,9%	5,2%	1,6%
Wohnungen insgesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

3.2 Das Preisniveau der freien Mietwohnungen

3.2.1 Anzahl der Angebote nach monatlichen Kaltmieten und Wohnungsgrößen

Von besonderem Interesse bei der Charakterisierung des Mietwohnungsmarktes ist 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 €. Im Zeitraum der drei Jahre 2000 bis 2002 ist eine tendenzielle Verlagerung der Häufigkeitsverteilung in Richtung höherer Mietpreiskategorien zu beobachten, was grundsätzlich einen Anstieg des Mietniveaus indiziert. So wurden im Jahr 2000 nur für 17,3% aller angebotenen Kleinwohnungen Kaltmieten von 375 Euro und mehr verlangt. Im folgenden Jahr waren es bereits 20,1% und im Berichtsjahr 2002 25,6%.

ABB. 6A: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: KLEINERE WOHNUNGEN (APPARTMENTS, 1ZKB, 2ZKB)

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote			prozentuale Verteilung		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002
bis unter 125	0	0	-	0,1%	0,2%	-
125 - 250	14	11	11	22,8%	23,6%	22,5%
250 - 375	37	26	25	59,7%	56,1%	51,9%
375 - 500	9	8	10	15,1%	16,7%	21,8%
500 - 750	1	2	2	2,3%	3,4%	3,8%
750 u.m.	-	-	-	-	-	-
Summe	61	46	47	100,0%	100,0%	100,0%

B Größere Wohnungen

Bei den größeren Wohnungen ergibt sich ein mit Blick auf die eben skizzierte Mietpreisentwicklung kleinerer Wohnung differenziertes Bild. Im letzten Jahr war in diesem Sektor des Wohnungsmarktes ein erheblicher Anstieg des Mietpreisniveaus zu beobachten. In diesem Jahr hat sich der Trend nicht fortgesetzt. Der Anteil der Objekte im preisgünstigeren Segment von unter 375 Euro für eine Wohnung von mindestens 3 ZKB ist wieder leicht angestiegen. Die relativen Häufigkeiten in den oberen Preissegmenten sind im Vergleich zum Vorjahr dagegen etwas zurückgegangen.

**ABB. 6B: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE:
GRÖßERE WOHNUNGEN (3ZKB, AB 4ZKB, EINFAMILIENHÄUSER)**

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote			prozentuale Verteilung		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002
bis unter 125	-	-	-	-	-	-
125 - 250	0	0	0	0,2%	0,3%	0,6%
250 - 375	15	8	10	22,2%	17,7%	19,2%
375 - 500	36	21	24	52,0%	45,2%	44,8%
500 - 750	16	14	16	22,9%	30,1%	29,8%
750 u.m.	2	3	3	2,7%	6,7%	5,7%
Summe	69	47	53	100,0%	100,0%	100,0%

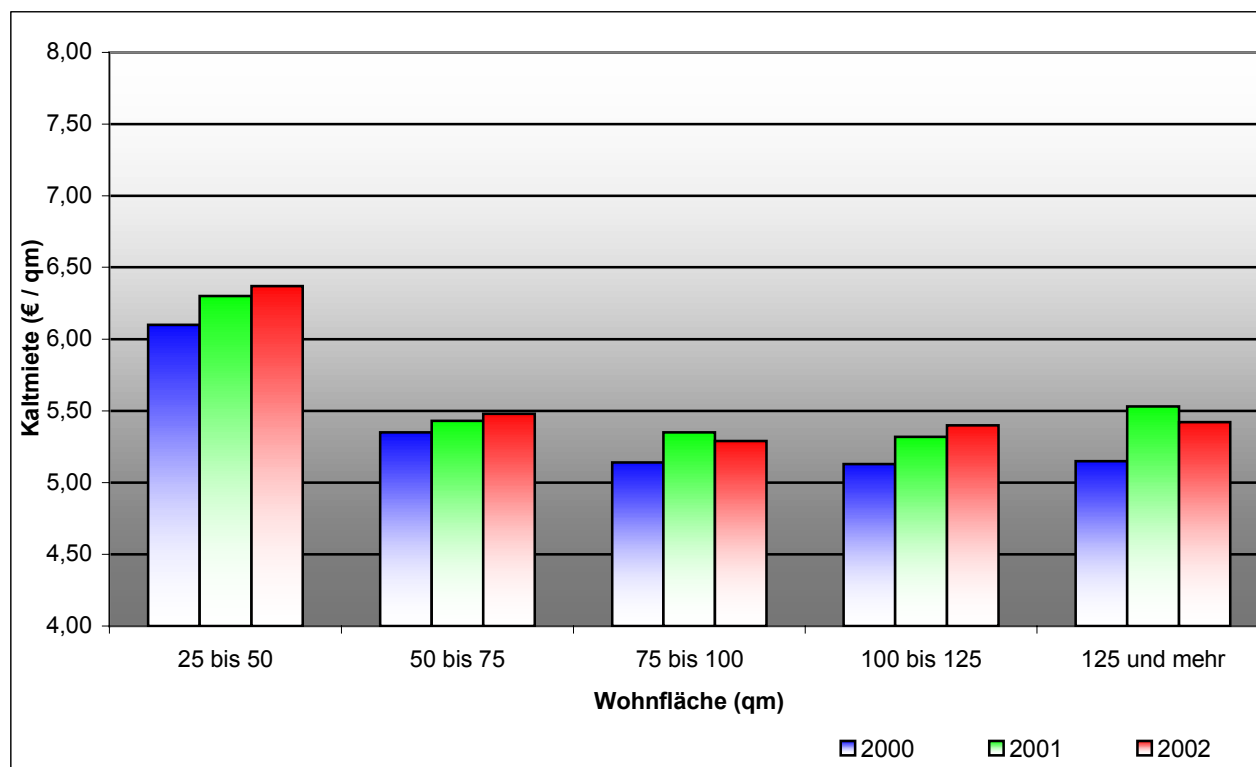
3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen

Zum Vergleich des Mietzinses für unterschiedliche Objekte wird meist die monatliche Kaltmiete auf die Quadratmeterzahl der Wohnfläche bezogen. Bekanntermaßen steigt jedoch der Quadratmeterpreis von Mietwohnungen i.d.R. mit abnehmender Gesamtwohnfläche an. 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		2001 vs. 2000	2002 vs. 2001
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	€/m ²	€/m ²
unter 25	0	k.A.	1	k.A.	1	k.A.		
25 bis 50	19	6,10	16	6,30	15	6,37	+0,20	+0,07
50 bis 75	49	5,35	33	5,43	37	5,48	+0,08	+0,05
75 bis 100	46	5,14	31	5,35	33	5,29	+0,21	-0,06
100 bis 125	12	5,13	8	5,32	11	5,40	+0,19	+0,08
125 und mehr	3	5,15	4	5,53	4	5,42	+0,38	-0,11
Insgesamt	130	5,37	93	5,55	101	5,56	+0,18	+0,01

ABB. 7B: GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN



Im ersten Bericht zum Mietwohnungsmarkt wurde ein kräftiger Anstieg des Mietpreisniveaus in der ersten Hälfte 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% entspricht.

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.

Dass die Talsohle offensichtlich durchschritten ist, von einem deutlichen Anziehen der Mietpreise auf breiter Front jedoch nicht ausgegangen werden kann, zeigen die Abbildungen 7a und 7b. Im Jahr 2001 war gegenüber der Jahr 2000 ein Anstieg der durchschnittlichen Kaltmieten von 0,18 Euro auf 5,55 Euro zu verzeichnen. Betroffen waren hiervon sämtliche Größenkategorien, wobei sich kleine (unter 50m²) und sehr große (über 125 m²) überproportional verteuerten. Im Jahr 2002 stagnieren die geforderten Kaltmietpreise wieder. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,56 Euro pro m² wird gerade einmal ein Cent mehr gefordert als im Vorjahr. Anders als im Jahr 2001 ist die Mietpreisentwicklung in den einzelnen Wohnungsgrößensegmenten durchaus unterschiedlich. Während die geforderten Kaltmieten für kleine Wohnungen weiter angezogen haben, wurden sehr große Wohnungen sogar im Durchschnitt zu niedrigeren Quadratmeterpreisen angeboten als im Vorjahr.

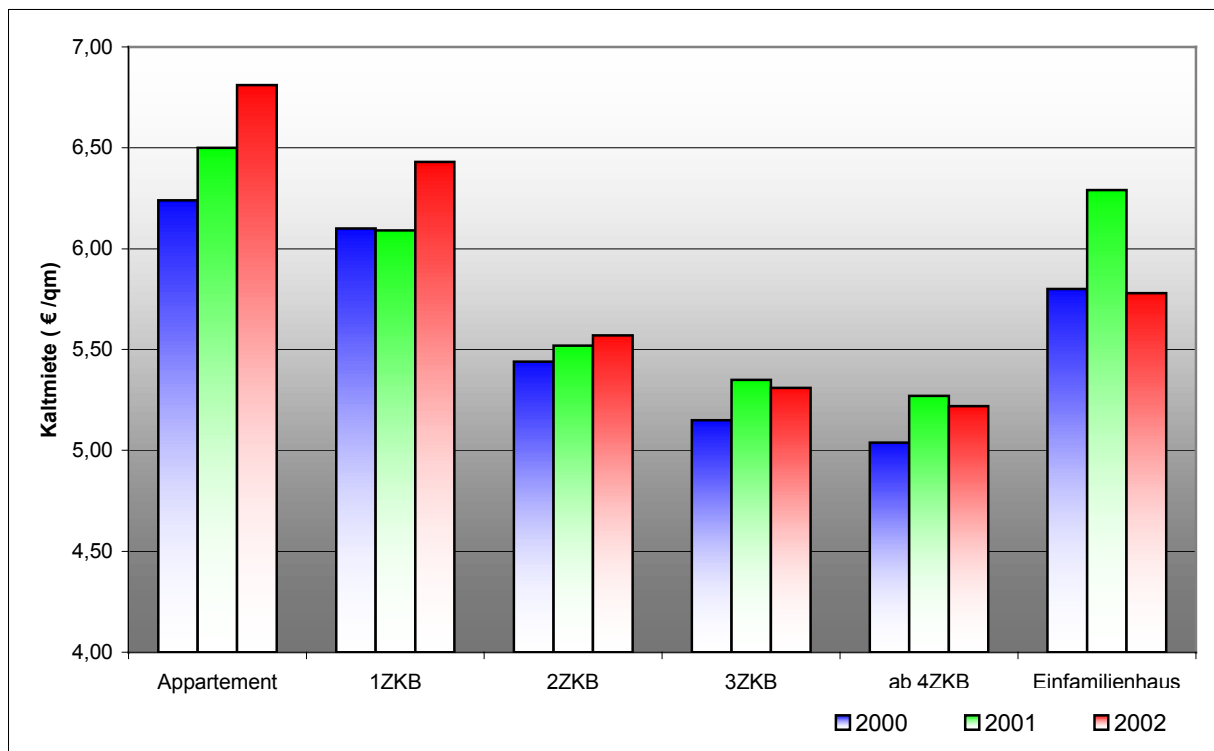
Für eine Wohnung zwischen 25 und 50m² Wohnfläche wurden 2002 im Durchschnitt aller erfassten Angebote 6,37 € pro m² gefordert. Wenn auch ein kontinuierlicher Anstieg der Mieten in diesem Sektor seit 2000 zu beobachten ist, so muss dennoch konstatiert werden, dass das aktuelle Niveau noch deutlich unter demjenigen des Jahres 1996 liegt, als Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 25 und 50m² im Durchschnitt für 6,59 Euro angeboten wurden.

In den Abbildungen 8a und 8b werden die Quadratmetermieten in analoger Form auf die Wohnungen nach deren Zimmerzahl bezogen. Auch hier wird nochmals verdeutlicht, dass (1.) die Steigerungsrate im Jahr 2002 gegenüber der Vorjahresentwicklung fast auf 0 zurückgegangen ist und dass (2.) die Preisentwicklung in den einzelnen Wohnungsgrößensegmenten höchst unterschiedlich ist. Während Kleinstwohnung sich auf Angebotsseite z.T. kräftig verteuern, geht insbesondere der Kaltmietpreis pro m² für Einfamilienhäuser deutlich zurück.

ABB. 8A: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Durchschnittspreis pro m ²			Abweichung in EURO	
	2000	2001	2002	2001 vs. 2000	2002 vs. 2001
Appartement	6,24 €	6,50 €	6,81 €	0,26 €	0,31 €
1ZKB	6,10 €	6,09 €	6,43 €	-0,01 €	0,34 €
2ZKB	5,44 €	5,52 €	5,57 €	0,08 €	0,05 €
3ZKB	5,15 €	5,35 €	5,31 €	0,20 €	-0,04 €
ab 4ZKB	5,04 €	5,27 €	5,22 €	0,23 €	-0,05 €
Einfamilienhaus	5,80 €	6,29 €	5,78 €	0,49 €	-0,51 €
Ø alle Wohnungskategorien	5,37 €	5,55 €	5,56 €	0,18 €	0,01 €

ABB. 8B: GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL



3.2.3 Innerstädtische Differenzierungen der Mietpreisentwicklung

An der innerstädtischen Verteilung der geforderten Kaltmietpreise hat sich im Jahr 2002 gegenüber den Vorjahren nichts verändert. Die höchsten Mieten wurden wieder auf der Karthause verlangt. Im Durchschnitt lagen die Angebote bei 6,03 Euro – fast ein Euro höher als in den Außenbereichen der Stadt, wo die inserierten Wohnungen am günstigsten zu haben sind. Allerdings hat sich die Spanne der innerstädtischen Differenzierung reduziert, da in den Außenbereichen im Durchschnitt höhere, auf der Karthause jedoch niedrigere Mietforderungen als im Vorjahr zu notieren sind.

Überdurchschnittlich hohe Mieten müssen auch im Gebiet City/Süd veranschlagt werden. Insbesondere Kleinstwohnungen liegen mit 7,21 Euro für Apartments und 6,80 Euro 1-Zimmer-Wohnungen weit über dem gesamtstädtischen Referenzwert.

In den Gebieten des Innenstadtrands, die auch die Masse der Mietangebote beibehalten, ist eine unterschiedliche Preisentwicklung nach Wohnungsgröße bzw. –zuschnitt zu verfolgen. Insgesamt hat sich hier die Durchschnittsmiete pro m² gegenüber dem Jahr 2001 nicht wesentlich geändert (-0,01 Euro). Kleinere Wohnungen sind jedoch wesentlich teurer und große wesentlich günstiger als im Vorjahr angeboten worden.

Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2002

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

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2001*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	6,97 €	6,72 €	6,31 €	5,83 €	k.A.
1ZKB	6,69 €	6,41 €	5,82 €	5,43 €	k.A.
2ZKB	5,82 €	5,92 €	5,50 €	5,12 €	5,63 €
3ZKB	5,59 €	6,06 €	5,28 €	4,98 €	5,50 €
ab 4ZKB	5,41 €	5,96 €	5,13 €	5,06 €	5,43 €
Einfamilienhaus	k.A.	6,73 €	6,42 €	k.A.	k.A.
Alle Angebote	5,88 €	6,12 €	5,48 €	5,10 €	5,71 €

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2002*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	7,21 €	6,93 €	6,77 €	5,83 €	k.A.
1ZKB	6,80 €	k.A.	6,14 €	k.A.	k.A.
2ZKB	5,77 €	5,92 €	5,57 €	5,24 €	5,34 €
3ZKB	5,61 €	5,87 €	5,20 €	4,96 €	5,40 €
ab 4ZKB	5,41 €	5,83 €	5,02 €	5,07 €	5,24 €
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	6,08 €	5,54 €	k.A.
Alle Angebote	5,87 €	6,03 €	5,47 €	5,15 €	5,55 €

Wohnungskategorie	Veränderung der Quadratmeterpreise im Jahr 2002 gegenüber 2001				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	0,24 €	0,21 €	0,46 €	-0,01 €	k.A.
1ZKB	0,11 €	k.A.	0,32 €	k.A.	k.A.
2ZKB	-0,05 €	0,00 €	0,07 €	0,12 €	-0,30 €
3ZKB	0,02 €	-0,19 €	-0,09 €	-0,02 €	-0,10 €
ab 4ZKB	-0,00 €	-0,14 €	-0,10 €	0,02 €	-0,18 €
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	-0,34 €	k.A.	k.A.
Alle Angebote	-0,01 €	-0,09 €	-0,01 €	0,05 €	-0,16 €

* 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 Alter der Wohnung oder die Lage (,die nicht hinreichend durch den Stadtbereich erfasst werden kann,) den Mietanzeigen nicht zu entnehmen sind. Insbesondere dem Faktor Alter 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.

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
bis 50 m ²	4,45 €	5,12 €	5,63 €	5,83 €	6,24 €	5,98 €	6,16 €	6,13 €
50 bis 75m ²	4,20 €	4,61 €	5,02 €	5,12 €	5,78 €	5,35 €	5,42 €	5,48 €
75 bis 100m ²	4,04 €	4,45 €	4,71 €	5,02 €	5,43 €	5,14 €	5,35 €	5,29 €
über 100m ²	3,99 €	4,20 €	4,30 €	4,86 €	5,12 €	5,11 €	5,32 €	5,37 €

*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. Dass der Ausschluss dieser Segmente einen Einfluss auf die Bewertung der Mietpreisentwicklung hat verdeutlicht die Abbildung 9. Denn jetzt sind es gerade die kleinen Wohnungen, deren Angebote günstiger und die größeren, deren Angebote teurer ausfallen als 2001. Der im gesamten Wohnungsspektrum beobachtete Preisanstieg bei der Kategorie "Kleine Wohnungen" geht also vor allem auf die Entwicklung bei Appartements zurück, während die sinkenden Mietpreisforderungen bei Einfamilienhäuser – die im übrigen langsam aber sicher immer häufiger in der Zeitung angeboten werden – zu dem beobachteten Rückgang bei den größeren Wohnungen führt.

Die Abbildung 11 unterstreicht, dass die in den Inseraten geforderten Durchschnittsmieten im Jahr 2002 für Wohnungen unter 100m² Wohnfläche innerhalb des Wertespektrums liegen, das der Mietspiegel für die einzelnen Wohnungsgrößenklassen angibt. Sie entsprechen ungefähr dem Mittelwert der Kaltmieten für Wohnungen, die nach 1975 fertiggestellt worden sind.

Wesentlich höhere Werte als im Mietspiegel ausgewiesen sind, werden dagegen für größere Wohnungen (ohne Einfamilienhäuser) in den Inseraten verlangt. Hier wird im Mietspiegel offensichtlich der den Qadratmeterpreis mindernde Einfluss großer Wohnflächen überschätzt.

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

