

Wohnungen und Mieten im April 2002

– Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung –

Die Mikrozensus-Zusatzerhebungen zur Wohnsituation ergänzen die in größeren Zeitabständen – im früheren Bundesgebiet zuletzt am 25. Mai 1987 und in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost am 30. September 1995 – als Totalerhebung durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen und die in unregelmäßigen Abständen stattfindende 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe, aus der zuletzt Ergebnisse von September 1993 vorliegen.

Gesetzliche Grundlage

Die Zusatzerhebung „Wohnsituation der Haushalte“ findet aufgrund des „Gesetzes zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt sowie die Wohnsituation der Haushalte (Mikrozensusgesetz)“ vom 17. Januar 1996 (BGBl. I S. 34) alle vier Jahre statt, erstmalig im Jahr 1998.

Nach den gesetzlichen Vorgaben werden die folgenden Erhebungsmerkmale erfragt:

1. Art und Größe des Gebäudes mit Wohnraum

- Baualtersgruppe,
- Fläche der gesamten Wohnung,
- Nutzung der Wohnung als Eigentümer, Hauptmieter oder Untermieter,
- Eigentumswohnung,
- Einzugsjahr des Haushalts,
- Ausstattung der Wohnung mit Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlagen nach einzelnen Energieträgersystemen.

2. Mietwohnungen

- Höhe der monatlichen Mieten und der Nebenkosten,
- Ermäßigung, Verbilligung oder Wegfall der Miete.

Dem Mikrozensus liegt das Berichtswochenkonzept zugrunde. Das bedeutet, dass die erhobenen Merkmale der Wohneinheiten und der befragten Personen für eine festgelegte Woche ermittelt werden; die Berichtswoche des Mikrozensus 2002 war vom 22. bis 28. April.

Aufbereitung und Veröffentlichung der Ergebnisse

Die hochgerechneten Ergebnisse einer Repräsentativstatistik weichen methodisch bedingt (z. B. wegen Zufallsfehlern, aber auch wegen Unterschieden im Erhebungs- und Aufbereitungsverfahren) von den Ergebnissen einer Totalerhebung ab. Es wurde deshalb bei der Ergebnisaufbereitung eine Anpassung an die Eckwerte der Wohnungsfortschreibung, hier zum 31. Dezember 2001, vorgenommen.

Ebenso wie bei der Mikrozensus-Zusatzerhebung 1998 werden auch die Ergebnisse des Jahres 2002 in zwei umfangreichen Statistischen Berichten mit den Titeln „Wohnungen und Mieten im April 2002“ sowie „Wohnsituation der Haushalte im April 2002“ veröffentlicht. Da Konzept und Tatbestände der Erhebungen identisch sind, entsprechen die Tabellen des Jahres 2002 nahezu vollständig denen der 1998er Erhebung. Feldbesetzungen unter 5 000 Einheiten werden in den Veröffentlichungen mit einem Schrägstrich versehen, solche zwischen 5 000 und 10 000 werden in Klammern gesetzt, da in diesen Fällen wegen des Stichprobenum-

Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum¹⁾ nach Gebäudeart und -größe, Baujahr und Art der Nutzung 2002

Gebäudeart Baujahr	Insgesamt	Darunter bewohnte Wohneinheiten						
		zusammen				darunter Eigentumswohneinheiten		
		vom Eigentümer bewohnt		vermietet		zusammen	vom Eigentümer bewohnt	vermietet
		1 000	%	1 000	%	1 000		
Insgesamt	1 822	937	51,4	744	40,8	225	117	109
Wohngebäude mit ... Wohneinheiten								
1	725	608	83,8	77	10,6	x	x	x
2	433	217	50,1	182	42,0	76	50	26
3 - 6	361	69	19,1	257	71,1	61	28	33
7 - 12	197	23	11,8	155	78,7	48	20	28
13 - 20	37	(7)	18,9	27	72,8	14	(7)	(7)
21 und mehr	69	13	18,2	47	67,9	27	12	15
Wohngebäude von ... bis ... errichtet								
bis 1900	185	117	63,3	53	28,8	12	(7)	/
1901 - 1918	102	54	52,6	37	36,3	(9)	/	/
1919 - 1948	212	109	51,4	84	39,9	17	(9)	(8)
1949 - 1978	825	391	47,4	373	45,2	102	54	47
1979 - 1986	217	125	57,8	77	35,5	34	19	15
1987 - 1990	48	27	55,4	19	39,9	(6)	/	/
1991 - 2000	216	103	47,6	96	44,3	44	18	25
2001 und später	17	11	65,6	/	/	/	/	/

¹⁾ Ohne Wohnheime.

fangs keine bzw. nur eingeschränkte Aussagen möglich sind.

In dem vorliegenden Beitrag wird bei den Ergebnissen der Fragen zur Wohnsituation von „Wohneinheiten“ gesprochen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird aber im Allgemeinen der einprägsamere Begriff „Wohnungen“ verwendet.

Auf einen Vergleich der Wohnsituation in Rheinland-Pfalz mit der im Bundesgebiet bzw. den anderen Bundesländern muss verzichtet werden, da die entsprechenden Zahlen der anderen Gebietseinheiten derzeit noch nicht vorliegen.

Zahl der Wohnungen auf 1 857 000 gestiegen

Im April 2002 wurden für Rheinland-Pfalz 1 857 000 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ermittelt; das sind 6,2% mehr als vier Jahre zuvor. Die weitaus meisten davon, nämlich 1 822 000 Wohnungen oder 98%, befanden sich in Wohngebäuden, 21 000 in sonstigen Gebäuden (z. B. Geschäfts- oder Bürogebäude mit zusätzlichen Wohnungen) und 14 000 in bewohnten Unterkünften (feste und mobile Übergangswohnungen). Wohnheime wurden nicht in die Befragung einbezogen.

Ein Kennzeichen des rheinland-pfälzischen Wohnungsbestandes ist der hohe Anteil sehr alter, das heißt bis zum Jahr 1900 errichteter Wohnungen; hierzu zählt jede zehnte Wohnung. Ursache hierfür ist die wirtschaftliche und daraus resultierende siedlungsgeografische Struktur des Landes, durch die der Gebäude- und Wohnungsbestand in den zahlreichen dörflichen und kleinstädtischen Gebieten von Kriegsschäden weniger hart getroffen wurde als der in den industrialisierten Ballungsgebieten. Seit dem Jahr 1949 wurden 73% aller Wohnungen errichtet; knapp jede achte stammt aus der Zeit seit 1991.

Mehr als die Hälfte der Wohnungen wird von den Eigentümern selbst bewohnt

Von den 1 822 000 Wohnungen in Wohngebäuden waren im April des vergangenen Jahres 937 000 oder 51,4% vom Eigentümer selbst bewohnt. Auf Mieter entfielen 744 000 Wohnungen oder 40,8%; die übrigen Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Erhebung nicht bewohnt. Der Anteil der eigengenutzten Wohnungen war umso höher, je weniger Wohnungen im Gebäude waren. Die Quote lag bei Gebäuden mit einer Wohnung bei 84% und bei Zweifamilienhäusern bei 50%. Recht deutlich reduzierten sich diese Anteile im Geschosswohnungsbau mit drei bis sechs Wohneinheiten auf 19,1% bzw. bei sieben bis zwölf Wohnungen auf 11,8%. In den Großgebäuden mit 21 und mehr Wohnungen – hier befanden sich knapp 4% des Wohnungsbestandes – lag der Anteil der von Eigentümern genutzten Wohnungen bei 18,2%. Dabei dürfte es sich in der überwiegenden Zahl der Fälle um selbstgenutzte Eigentumswohnungen handeln.

Zu den Eigentumswohnungen¹⁾ rechnen alle Wohnungen, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach dem Wohnungs-

1) Hawliczek, Ingo: Eigentumswohnungen, in: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz, Heft 1/2003, S. 18 ff.

eigentumsgesetz vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) begründet worden ist bzw. durch Vormerkung begründet werden soll. Sie kommen nur in Gebäuden vor, in denen ausschließlich Sondereigentum an Wohnungen (Wohnungseigentum) besteht. Eigentumswohnungen können vermietet – dann rechnen sie zu den Mietwohnungen – oder aber vom Eigentümer selbst bewohnt sein. In diesem Fall zählen sie zu den so genannten Eigentümerwohnungen. Von den im Rahmen der Zusatzerhebung ermittelten 225 000 bewohnten Eigentumswohnungen wurden 117 000 oder 52% vom Eigentümer selbst bewohnt. Die überwiegende Zahl der Eigentumswohnungen (150 000 bzw. 67%) befand sich in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen – dem so genannten Geschosswohnungsbau –, der Rest in Zweifamilienhäusern.

Wohneigentumsquote steigt auf 55,7%

Die Wohneigentumsquote – hierunter wird der Anteil der von ihren Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen an der Gesamtzahl aller bewohnten Wohnungen verstanden – war in Rheinland-Pfalz immer relativ hoch. Schon im Jahr 1950 lag sie bei 54,4%. Der Rückgang auf 47,8% im Jahr 1961 ist auf die starke Bautätigkeit im Mietwohnungsbau jener Jahre zurückzuführen, wodurch die Wohnungsnot der Nachkriegszeit verringert bzw. beseitigt werden sollte. In den Folgejahren nahm die Quote wieder zu und erreichte 1987 – dem Jahr der letzten Gebäude- und Wohnungszählung – einen Wert von 52,2%. Von über 52,8% (Wohnungsstichprobe 1993) und genau 55% (Mikrozensus-Zusatzerhebung 1998) stieg der Wert auf nunmehr 55,7%. Damit liegt Rheinland-Pfalz nach dem Saarland mit gut 58% an zweiter Stelle unter allen Bundesländern und deutlich über dem Wert für Deutschland bzw. dem des früheren Bundesgebietes mit 41 bzw. gut 43%.

Der Nachweis regionalisierter Ergebnisse ist im Rahmen der Mikrozensususerhebung nicht für einzelne Städte und Landkreise, sondern nur auf der Ebene der acht für Rheinland-Pfalz festgelegten Regionalschichten möglich. So bilden zum Beispiel die Kreise Altenkirchen, Neuwied, Rhein-Lahn und Westerwald die Schicht 1 mit der Bezeichnung „Mittelrhein-Ost“. Bei der Darstellung der Ergebnisse nach Schichten ist allerdings zu beachten, dass die hochgerechneten Ergebnisse für die einzelnen regionalen Einheiten in ihrer Aussagefähigkeit etwas stärker eingeschränkt sind als das Landesergebnis insgesamt.

Eigentümerquote an bewohnten Wohnungen¹⁾ 1993, 1998 und 2002 nach regionalen Schichten

Regionalschicht in der Stichprobe ²⁾	Wohnungs- stichprobe 1993	Mikrozensus- Zusatzerhebung	
		1998	2002
Mittelrhein-Ost	60,0	61,2	61,0
Mittelrhein-West	52,6	54,3	52,2
Nahe	55,9	56,8	60,6
Trier	56,6	59,2	62,6
Rheinhausen	45,2	48,3	49,0
Vorderpfalz	45,0	48,2	50,3
Südpfalz	62,5	58,4	62,3
Westpfalz	53,7	57,5	55,6
Rheinland-Pfalz	52,8	55,0	55,7

1) Ohne Wohnungen in Gebäuden mit vollständiger Wohnheimnutzung. – 2) Siehe Erläuterungskasten.

Zuordnung der kreisfreien Städte und Landkreise zu den Regionalschichten

Bezeichnung der Regionalschicht	Zugeordnete kreisfreie Städte und Landkreise
Mittelrhein-Ost	Landkreise Altenkirchen (Ww.), Neuwied, Rhein-Lahn-Kreis, Westerwaldkreis
Mittelrhein-West	Koblenz, St.; Landkreise Mayen-Koblenz, Ahrweiler, Cochem-Zell, Rhein-Hunsrück-Kreis
Nahe	Landkreise Bad Kreuznach, Birkenfeld
Trier	Trier, St.; Landkreise Bernkastel-Wittlich, Bitburg-Prüm, Daun, Trier-Saarburg
Rheinhausen	Mainz, St.; Worms, St.; Landkreise Mainz-Bingen, Alzey-Worms
Vorderpfalz	Ludwigshafen a. Rhein, St.; Frankenthal (Pfalz), St.; Neustadt a. d. Weinstr., St.; Speyer, St.; Landkreise Ludwigshafen, Bad Dürkheim
Südpfalz	Landau i. d. Pfalz, St.; Landkreise Germersheim, Südliche Weinstraße
Westpfalz	Kaiserslautern, St.; Pirmasens, St.; Zweibrücken, St.; Landkreise Kaiserslautern, Kusel, Südwestpfalz, Donnersbergkreis

Wie zu erwarten, ist in den ländlichen Bereichen die Eigentumsquote teilweise deutlich höher als in den städtischen Gebieten. Am höchsten ist sie mit 62,6% in der Schicht, welche die Stadt Trier und die vier Landkreise des ehemaligen Regierungsbezirks Trier umfasst, gefolgt von dem Gebiet Südpfalz mit der kreisfreien Stadt Landau und den Kreisen Germersheim und Südliche Weinstraße (62,3%). Einen überdurchschnittlichen Wert gibt es mit 61% auch noch für den Bereich Mittelrhein-Ost (Kreise Altenkirchen, Neuwied, Rhein-Lahn und Westerwald) sowie den Bereich Nahe (Kreise Bad Kreuznach und Birkenfeld) mit 60,6%. Dagegen liegt die Quote in Rheinhausen (Städte Mainz, Worms, Landkreise Alzey-Worms und Mainz-Bingen) mit 49% am

niedrigsten. Gegenüber dem Ergebnis vom April 1998 sind in drei Regionalschichten rückläufige Quoten festzustellen (Mittelrhein-Ost und Mittelrhein-West sowie Westpfalz). In allen anderen Schichten waren Zunahmen der Eigentumsquote festzustellen.

Viel Platz zum Wohnen

Zu den Kriterien der Wohnqualität zählt neben der Lage und Ausstattung der Wohnung auch die den Bewohnern zur Verfügung stehende Wohnfläche. Die in Rheinland-Pfalz ermittelten 1 681 000 bewohnten Wohnungen haben eine durchschnittliche Fläche von 103,6 m², das sind 4 m² mehr als vor vier Jahren. Um fast 9 m² wurde das Ergebnis der Totalzählung 1987 überschritten. Unabhängig vom Wohnungstyp gilt, dass die Wohnfläche je Wohneinheit umso geringer ist, je mehr Wohnungen sich im Wohngebäude befinden. Diese Feststellung wird durch die Tatsache belegt, dass in Ein- und Zweifamilienhäusern im Mittel die Wohnungen über eine Größe von 130 bzw. 99 m² verfügen, während die Wohnungsgröße in Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen nur bei knapp 82 m² und in Gebäuden mit sieben bis zwölf Einheiten bei 73 m² liegt.

Auch die je Person zur Verfügung stehende Wohnfläche hat erneut zugenommen und erreichte im April 2002 den neuen Rekordwert von 46,4 m². Zum Vergleich: Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 belief sich damals der Wert auf knapp 24 m². Personen in Einfamilienhäusern konnten 2002 – rein rechnerisch – sogar 50,7 m², diejenigen in Gebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen aber nur 37 m² nutzen.

Bei der Unterscheidung nach Eigentümer- und Mietwohnungen zeigen sich beachtliche Unterschiede. Die – nicht überraschende – Tatsache betrifft sowohl die

Bewohnte Wohneinheiten¹⁾ nach Gebäudegröße, Baujahr, Wohnverhältnis und Wohnfläche 2002

Gebäudeart Baujahr	Wohneinheiten			Eigentümerwohneinheiten			Mietwohneinheiten		
	insgesamt	Fläche		insgesamt	Fläche		insgesamt	Fläche	
		je Wohneinheit	je Person		je Wohneinheit	je Person		je Wohneinheit	je Person
	1 000	m ²		1 000	m ²		1 000	m ²	
Insgesamt	1 681	103,6	46,4	937	124,6	51,0	744	77,2	39,1
Wohngebäude mit ... Wohneinheiten									
1	685	130,1	50,7	608	132,9	51,9	77	108,1	41,4
2	399	99,1	46,7	217	115,4	49,5	182	79,8	42,7
3 - 6	326	81,6	41,7	69	104,5	50,5	257	75,5	39,1
7 - 12	178	73,1	37,1	23	90,2	45,9	155	70,5	35,8
13 - 20	34	68,2	38,5	(7)	87,2	45,6	27	63,2	36,5
21 und mehr	59	60,7	34,4	13	77,2	41,8	47	56,3	32,3
Wohngebäude von ... bis ... errichtet									
bis 1900	170	107,5	49,9	117	120,1	53,1	53	79,8	41,8
1901 - 1918	91	101,4	46,0	54	116,5	50,0	37	79,5	39,4
1919 - 1948	193	96,8	44,7	109	111,9	48,7	84	77,4	38,8
1949 - 1978	764	99,1	46,5	391	121,3	53,6	373	75,8	38,0
1979 - 1986	202	112,4	47,1	125	134,1	50,1	77	77,1	40,3
1987 - 1990	46	115,8	44,8	27	138,0	46,0	19	84,9	42,3
1991 - 2000	199	111,5	44,7	103	142,3	47,2	96	78,4	40,5
2001 und später	16	128,6	45,1	11	145,4	46,0	/	86,1	41,6

1) In Wohngebäuden, ohne Wohnheime.

Wohnungsgröße als auch die Fläche je Person. Im Vergleich zur letzten Mikrozensus-Zusatzerhebung 1998 fielen die jeweiligen Steigerungsraten bei den Mietwohnungen niedriger aus als bei den Eigentümerwohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche nahm bei Mietwohnungen von nicht ganz 76 auf über 77 m² (+2,1%) zu; bei Eigentümerwohnungen, die sehr stark durch die Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt werden, stieg die Quadratmeterzahl je Wohnung um 4,4% von gut 119 auf fast 125 m². Die den Mitgliedern eines Mieterhaushalts zur Verfügung stehende Wohnfläche erhöhte sich im gleichen Zeitraum von rund 37 auf 39 m² (+5,1%), während in Eigentümerhaushalten ein Anstieg der Wohnfläche je Person um 6,3%, nämlich von 48 auf nunmehr 51 m², festzustellen ist.

Gasheizung am häufigsten

Hinsichtlich der Beheizung der Wohnungen haben sich seit der letzten Erhebung keine gravierenden Veränderungen ergeben. Am auffälligsten ist der weitere Rückgang der Beheizung durch Einzel- oder Mehrraumöfen. Wurden vor vier Jahren noch 221 000 Wohnungen im Land auf diese Weise beheizt (13,6%), so waren es jetzt nur noch 177 000 oder 10,5%. Die wichtigste Beheizungsart ist die Block-, Zentral- oder Etagenheizung; in den vergangenen vier Jahren stieg ihr Anteil um drei Prozentpunkte auf gut 86%. Bei den zur Beheizung verwendeten Brennstoffen gibt es zwei klare Favoriten. So erfolgte in jeder zweiten Wohnung die Beheizung durch Gas, in vier von zehn durch Heizöl. Ohne größere Bedeutung waren Strom (4,7%), Fernwärme (2,9%), Holz (1,1%) sowie Kohle mit einem Anteil von nur noch 0,7%. Einen Überblick der langfristigen Entwicklung von 1950 bis 1998 sowohl der Beheizungsart als auch der Energieträger in Rheinland-Pfalz liefert ein ausführlicher Beitrag in einem früheren Statistischen Monatsheft²⁾.

Moderater Anstieg der Mietpreise

Zu den Kernfragen wohnungsstatistischer Erhebungen zählen die Fragen nach der Wohnungsmiete. Im April 2002 wurden die Haushalte nach der Grundmiete (Nettokaltmiete) sowie den „kalten“ und „warmen“ Betriebskosten befragt. In den Ergebnistabellen wird die Bruttokaltmiete nachgewiesen. Hierunter wird der monatliche Betrag verstanden, der mit dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der ganzen Wohneinheit zum Zeitpunkt der Zahlung vereinbart war. Dabei ist es gleichgültig, ob die Miete tatsächlich gezahlt wurde oder nicht. Zur Nettokaltmiete rechnen neben der Grundmiete auch die „kalten“ Betriebskosten, also die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart, öffentliche Lasten, Gebäudeversicherungen und Kabelanschluss. Dagegen bleiben beispielsweise Umlagen für den Betrieb einer Zentralheizung oder Warmwasserversorgung, die Beträge für eine Garage oder einen Einstellplatz sowie Zuschläge für Möblierung, gewerbliche Nutzung oder Untervermietung unberücksichtigt.

2) Hawliczek, Ingo: Beheizung der Wohnungen - Wandel der Heizungsart und Energieträger, in: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz, Heft 3/2000, S. 52 ff.

Durchschnittliche Quadratmetermieten (Bruttokaltmiete) in bewohnten reinen Mietwohneinheiten 1993, 1998 und 2002 nach Auswahlsschichten

Regionalschicht in der Stichprobe ¹⁾	Wohnungs- stichprobe 1993	Mikrozensus- Zusatzerhebung	
		1998	2002
Durchschnittliche Miete in EUR/m ² Wohnfläche			
Mittelrhein-Ost	4,02	5,09	5,07
Mittelrhein-West	4,25	5,02	5,27
Nahe	3,93	4,83	5,04
Trier	3,92	4,76	5,11
Rheinhausen	5,41	6,04	6,56
Vorderpfalz	4,61	5,42	5,73
Südpfalz	4,52	5,41	5,54
Westpfalz	4,24	4,97	5,11
Rheinland-Pfalz	4,44	5,26	5,52
Rangziffern ²⁾ der Miete je Quadratmeter			
Mittelrhein-Ost	3	5	2
Mittelrhein-West	5	4	5
Nahe	2	2	1
Trier	1	1	3
Rheinhausen	8	8	8
Vorderpfalz	7	7	7
Südpfalz	6	6	6
Westpfalz	4	3	3

1) Siehe Erläuterungskasten. – 2) 1 = niedrigster Wert.

Die inhaltliche Abgrenzung des Begriffs „Miete“ ist seit Jahren unverändert, wodurch mehrjährige Vergleiche ermöglicht werden. Für die insgesamt 576 000 Mietwohnungen, für die im Frühjahr 2002 Angaben zu Grundmiete und Betriebskosten ermittelt wurden, errechnet sich für Rheinland-Pfalz ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 5,52 Euro; dies bedeutet eine Steigerung gegenüber der vorausgegangenen Erhebung vom April 1998 um 4,9%, die als sehr moderat anzusehen ist. Für vor 1990 gebaute Wohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 5,39 Euro, für jüngere Wohnungen dagegen ein Preis von 6,29 Euro. Allerdings wurden für diese Wohnungen damit nur unterdurchschnittliche Mietsteigerungen (+1,1%) seit April 1998 durchgesetzt. Im gleichen Zeitraum ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet mit +6,8% etwas stärker gestiegen als die Mieten.

Mietsteigerungen unterliegen verschiedenen Einflussfaktoren

Da im Beobachtungszeitraum von 1998 bis 2002 keine außergewöhnlichen Ereignisse auf den Wohnungsmarkt einwirkten, verlief der Preisanstieg inmäßigem Rahmen. Die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen nahm weiter zu. Die Zahl der Mietwohnungen erhöhte sich binnen vier Jahren um knapp 2%, die der Eigentümerwohnungen – deren Besitzer machen in der Regel beim Bezug dieser Wohnungen eine Mietwohnung frei – um genau 5%. Diesen Wohnungszugängen stand in den vier Jahren eine Bevölkerungszunahme um rund 30 000 Personen bzw. 0,8% gegenüber. Die verhältnismäßig geringe Nachfragesteigerung wirkte sich dämpfend auf die Mietpreise aus und führte dazu, dass – wenn auch regional unterschiedlich – die Zahl der leer stehenden Wohnungen zunahm.

Der in den letzten Jahren relativ ruhige Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz erlebte nur wenige Jahre vorher eine stürmischere Entwicklung. Bedingt durch politische Ereignisse – Wiedervereinigung Deutschlands, Krieg auf dem Balkan und Liberalisierung in Osteuropa – nahm die Zahl der Wohnungssuchenden stark zu. Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum führte – besonders in den Jahren 1993 bis 1995 – zu erheblichen Steigerungen der Wohnungsbauaktivitäten, von denen insbesondere auch der Mietwohnungsbau betroffen war. In diesen drei Jahren wurden fast 96 000 Wohneinheiten zum Bau freigegeben. Diese Situation hatte auch Auswirkungen auf das Mietpreisniveau. So zogen die Quadratmeterpreise im Landesmittel vom September 1993 (1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe) bis zum April 1998 (Mikrozensus-Zusatzerhebung) von 4,44 Euro auf 5,26 Euro oder um 18,5% an. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Preisindex für die Lebenshaltung dagegen nur um 7,9%.

Große Spanne bei Quadratmetermieten

Von allen Mietwohnungen mit Angaben zu Grundmiete und Betriebskosten entfielen bei der aktuellen Erhebung 29% auf die Gruppe mit monatlichen Quadratmetermieten von 5 bis 6 Euro. Zwischen 6 und 7 Euro wurden für 19% der Wohnungen bezahlt. Knapp jede achte Einheit kostete zwischen 4,50 und 5 Euro. Für 6% der Wohnungen mussten monatlich je Quadratmeter weniger als 3,50 Euro aufgebracht werden. Umgekehrt entfielen auf die höchste Gruppe mit 8,50 Euro und mehr noch 7% der Wohneinheiten.

Die bereits bei früheren Befragungen festgestellte Tatsache, dass die durchschnittliche Bruttokaltmiete je Quadratmeter mit ansteigender Wohnfläche sinkt, trifft auch für die aktuelle Erhebung zu. Für Kleinstwohnun-

gen mit weniger als 40 m² Wohnfläche – in der Regel dürfte es sich hier um Appartements handeln – wurde ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 7,89 Euro ermittelt; für Einheiten mit 40 bis 60 m² war ein deutlich niedrigerer Preis von 6,04 Euro/m² zu beobachten. Wohnungen mit 100 bis 120 Quadratmetern Wohnfläche kosteten monatlich 5,18 Euro, diejenigen mit 120 und mehr Quadratmetern 4,83 Euro/m².

Regionale Unterschiede in der Miethöhe je Quadratmeter bestehen weiter

Anfragen im Statistischen Landesamt nach Mietergebnissen beziehen sich sehr oft auf einzelne Gemeinden oder Landkreise. Ein Nachweis dieser Zahlen war zuletzt mit den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 möglich. Die 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 und die Mikrozensus-Zusatzerhebung 1998 lieferten Mietangaben nach Regierungsbezirken und den acht so genannten Regionalschichten. Da es in Rheinland-Pfalz die Regierungsbezirke seit dem Jahr 2000 nicht mehr gibt, ist für das Jahr 2002 nur noch ein Nachweis nach Regionalschichten möglich.

Bei einem Vergleich der Stichprobenerhebung von 1993 mit den beiden Zusatzerhebungen von 1998 und 2002 zeigt sich ein sehr homogenes Bild für die Bruttokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche nach Regionalschichten. In dem zehnjährigen Vergleich wird die Annahme bestätigt, dass die Quadratmeterpreise in den städtischen und stadtnahen Gebieten höher sind als in den ländlichen Gebieten. Die Vergabe von Rangziffern bekräftigt diese Aussage. Auf Rang 8 mit den höchsten Quadratmeterpreisen liegt in allen drei Erhebungen die Region Rheinhessen mit den kreisfreien Städten Mainz und Worms sowie den Landkreisen Mainz-Bingen und

Reine Mietwohneinheiten¹⁾ nach Gebäudegröße, Baujahr und Miete je Quadratmeter Wohnfläche 2002

Gebäudegröße Baujahr	Ins- gesamt ²⁾	Davon mit einer monatlichen Miete je Quadratmeter Wohnfläche von ... bis unter ... EUR								Durchschnittsmiete je	
		unter 3,50	3,50 – 4,00	4,00 – 4,50	4,50 – 5,00	5,00 – 6,00	6,00 – 7,00	7,00 – 8,50	8,50 und mehr	Quadrat- meter Wohnfläche	Wohn- einheit
		1 000								EUR	
Insgesamt	576	35	34	55	71	169	109	63	40	5,52	420
Wohngebäude mit ... Wohneinheiten											
1	54	(6)	(5)	(7)	(5)	13	(9)	/	/	5,15	558
2	97	12	(8)	14	15	25	14	(7)	/	5,05	406
3 - 6	217	12	15	22	30	67	43	19	(9)	5,39	407
7 - 12	142	/	/	10	16	47	28	21	12	5,95	412
13 - 20	25	/	/	/	/	(7)	/	/	/	6,47	402
21 und mehr	41	/	/	/	/	11	10	(6)	(8)	6,47	375
Wohngebäude von ... bis ... errichtet											
bis 1900	33	(6)	/	/	/	(6)	/	/	/	5,02	396
1901 - 1918	26	/	/	/	/	(6)	/	/	/	5,22	405
1919 - 1948	62	(7)	/	(7)	(8)	19	(9)	(6)	/	5,14	391
1949 - 1978	296	14	17	32	41	92	55	27	17	5,44	407
1979 - 1986	60	/	/	(5)	(8)	19	12	(7)	/	5,64	429
1987 - 1990	15	/	/	/	/	/	/	/	/	5,49	473
1991 - 2000	81	/	/	/	(7)	22	20	14	10	6,26	481
2001 und später	/	-	/	-	/	/	/	/	/	7,09	582

1) In Wohngebäuden ohne Wohnheime. – 2) Nur Wohneinheiten mit Angaben zur Grundmiete und kalten Betriebskosten.

Alzey-Worms. Für den April 2002 wurde hier ein durchschnittlicher Preis von 6,56 Euro je Quadratmeter Wohnfläche ermittelt; damit liegt er um 8,6% höher als vor vier Jahren und weist gleichzeitig die höchste Veränderungsrate aller acht Schichten auf. Jeweils Rang 7 und 6 belegten 1993 und 2002 die Bereiche Vorder- und Südpfalz mit Quadratmeterpreisen von jetzt 5,73 bzw. 5,54 Euro. Zwischen den anderen fünf Regionalschichten gab es teilweise Verschiebungen der Rangziffern. So musste die 1993 und 1998 am Anfang der Skala liegende Region Trier – sie ist identisch mit dem früheren Regierungsbezirk – die Position verlassen und belegt mit einem Wert von 5,11 Euro je Quadratmeter jetzt Rang 3. Am niedrigsten ist nunmehr die monatliche Quadratmetermiete in der Schicht 3 (Nahe) mit den beiden Landkreisen Bad Kreuznach und Birkenfeld. Nachdem dieses Gebiet in den 90er Jahren die zweitbilligsten Mieten aufwies, liegt es 2002 mit 5,04 Euro je Quadratmeter auf dem ersten Platz.

Mietspiegel und Vergleichsmiete

Zum Abschluss der vorstehenden Auswertungen über die Mietangaben der Mikrozensus-Zusatzbefragung sollte nicht unerwähnt bleiben, dass die Erstellung von so genannten „Mietspiegeln“ und die Ermittlung „örtlicher Vergleichsmieten“ nicht zum Aufgabenbereich des Statistischen Landesamtes gehört.

Ein Mietspiegel hat die Aufgabe, Mietern und Vermietern, Verwaltung, Gerichten, Gutachtern und Investoren eine statistische Marktübersicht an die Hand zu geben, wie viel Miete für eine Wohnung bestimmter Ausstattung und Lage üblicherweise gezahlt wird. Dabei bezieht sich diese auf nach Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbare Wohnungen der jeweiligen Gemeinde. Diese Marktübersicht gilt nur für den freifinanzierten Wohnungsbau.

Für die Erstellung von Mietspiegeln sind die Gemeinden – so weit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist – zuständig. Sie erfassen in der Regel per Fragebogen das Mietpreisgefüge auf den einzelnen regionalen Wohnungsteilmärkten. Bei der Aufstellung der Mietspiegel wirken neben der jeweiligen Gemeindeverwaltung üblicherweise Mieterschutzvereinigungen, Haus- und Grundeigentümergevereine, ortsansässige Wohnungsunternehmen, der Ring Deutscher Makler, die im Gemeinderat vertretenen Fraktionen sowie die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte mit.

Bei den in den Mietspiegeln ausgewiesenen Mietwerten handelt es sich, anders als in der Auswertung der statistischen Erhebung, um die reine Nettomiete ohne alle Neben- bzw. Betriebskosten.

Diplom-Volkswirt Ingo Hawliczek