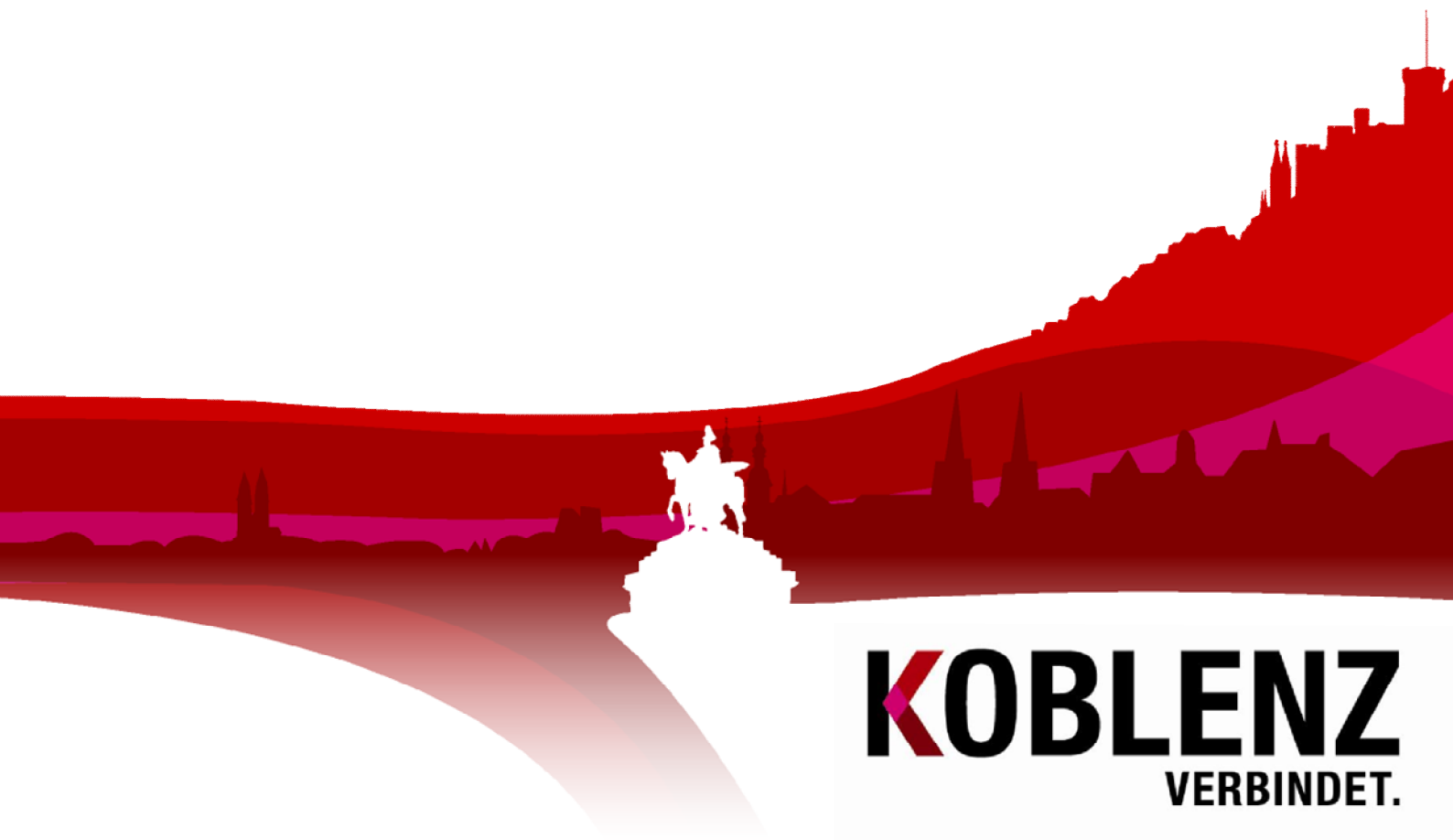


Dokumentation zur Aktualisierung des Koblenzer Mietspiegels **2021/22**

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System



KOBLENZ
VERBINDET.

**Kommunale
Statistikstelle**

Dokumentation zur Aktualisierung des Koblenzer Mietspiegels
2021/2022

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunale Statistik

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1247
Fax: (0261) 129-1248
E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de
Internet: www.statistik.koblenz.de
Newsletter: www.koblenz.de/newsletter/newsletter.html

Zeichenerklärung: - Angabe gleich Null
0 Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten
. Zahlenwert ist unbekannt oder geheim zu halten
... 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

Aus rein pragmatischen Gründen - Verständnis und bessere Lesbarkeit - wird auf eine explizite Unterscheidung der Schreibweisen nach dem Geschlecht verzichtet und in der Regel die männliche Schreibform gewählt.

Fotonachweis:

Publikation: Januar 2021

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle sind nur digital erhältlich und im Internet unter www.statistik.koblenz.de zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2021
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

KOBLENZ
VERBUNDET.
Kommunale
Statistikstelle

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	3
1.1	Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels	3
1.2	Dokumentation der Aktualisierung	3
2	Wahl des Aktualisierungsverfahrens für den zum 31.12.2020 auslaufenden Mietspiegel	4
3.	Stichprobenziehung und Datenrücklauf	4
3.1	Stichprobenziehung.....	4
3.2	Datenrücklauf	5
4.	Datenaufbereitung	6
4.1	Bereinigung der Datengrundlage um nicht mietspiegelrelevante Datensätze	6
4.2	Zuordnung des Baujahres	6
5	Explorative Datenanalyse	7
5.1	Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten	7
5.2	Überprüfung der Häufigkeitsverteilung auf Ausreißerwerte	8
6	Vergleich der strukturellen Zusammensetzung der Stichprobe 2020 mit der Erhebung im Jahr 2018.....	10
6.1	Zusammensetzung der Stichprobe nach Baujahreskategorie, Wohnungsgröße und Lage im Stadtgebiet	10
6.2	Zusammensetzung der Stichprobe nach Vertragsart und Bezugsjahr des Vertragsabschlusses.....	12
6.3	Potenzieller Effekt der Ausweitung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre	13
6.4	Langfristige Mietpreisentwicklung in Koblenz nach Vertragsart.....	14
7	Anpassung des qualifizierten Mietspiegels an die Marktentwicklung seit 2018.....	16
7.1	Gewichtung der Stichprobenwerte.....	16
7.2	Berechnungen des gewichteten Mittelwerts und der Anpassungsraten für die Aktualisierung der Basisnettomietentabelle	18
	Anhang: Fragebogen der Mietspiegelerhebung 2020	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Rücklauf der Fragebögen im zeitlichen Verlauf	5
Abb. 2:	Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten	7
Abb. 3:	Statistische Kennzahlen der Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten	8
Abb. 4:	Boxplots der Nettokaltmieten nach Wohnflächen- und nach Baujahreskategorien.....	9
Abb. 5:	Prozentuale Zusammensetzung der Mietspiegelstichprobe 2020 nach Baujahreskategorien im Vergleich zur Erhebung 2018	11
Abb. 6:	Prozentuale Zusammensetzung der Mietspiegelstichprobe 2020 nach Wohnungsgrößen im Vergleich zur Erhebung 2018	11
Abb. 7:	Prozentuale Zusammensetzung der Mietspiegelstichprobe 2020 nach Makrolagetypen im Vergleich zur Erhebung 2018	12
Abb. 8:	Zusammensetzung der Mietspiegelstichprobe 2020 nach Vertragsart und Jahr des Vertragsabschlusses bzw. der Vertragsänderung.....	13
Abb. 9:	Langfristige Entwicklung der Angebots- und der Bestandsmieten in Koblenz	14
Abb. 10:	Verteilung der Gewichtungen der Datensätze in Abhängigkeit von Wohnflächen- und Baujahreskategorien	17
Abb. 11:	Aktualisierte Basisnettomietentabelle für den Koblenzer Mietspiegel 2021/2022	18

1 Aufgabenstellung

1.1 Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels

Die Stadt Koblenz hat im Jahr 2018 ihren vierten qualifizierten Mietspiegel gem. § 558 d BGB erstellt. Nach förmlicher Anerkennung durch die Interessensverbände der Mieter*innen und der Vermieter*innen wie auch des Stadtrats trat dieser zum 01.01.2019 in Kraft. Nach der derzeit geltenden gesetzlichen Regelung verliert das Instrument nach zwei Jahren am 01.01.2021 seine Gültigkeit und muss den Vorgaben folgend der Marktentwicklung angepasst werden. Mit Blick auf den hohen Kosten- und Zeitaufwand für die Neuerstellung eines Mietspiegels sieht der Gesetzgeber zwei vereinfachte Verfahrensweisen für die Marktanpassung eines bestehenden qualifizierten Mietspiegels vor:

(01) Die Aktualisierung mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) aller privaten Haushalte in Deutschland

(02) Die Aktualisierung auf der Basis einer Stichprobe

Da für die Aktualisierung auf Basis einer Stichprobe lediglich das mittlere Mietpreinsniveau der Bestandsmieten im Bezugszeitraum zu ermitteln ist, sind die Anforderungen an den Umfang der zu erhebenden Stichprobe deutlich geringer als bei der im Turnus von vier Jahren anstehenden Neuerstellung.

Welchem Verfahren der Vorzug zu geben ist, hängt davon ab, wie stark die Wohnungsmarktentwicklung im lokalen Kontext des räumlichen Geltungsgebietes des Mietspiegels von der allgemeinen Preisentwicklung der Lebenshaltungskosten in Deutschland abweicht. Jeweils in Abstimmung mit den beteiligten Interessensverbänden kamen in den bisherigen drei Aktualisierungsrunden (2008, 2012 und 2016) sowohl die kostengünstigere VPI-Anpassung als auch Aktualisierung mittels einer Stichprobe in Koblenz zum Einsatz. Der zu aktualisierende Mietspiegel hat eine zweijährige Gültigkeit (2021 und 2022) und muss zum 01.01.2023 durch einen komplett neu zu erstellenden qualifizierten Mietspiegel ersetzt werden.

1.2 Dokumentation der Aktualisierung

Eine der zentralen Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel ist die Dokumentation der Verfahrensweise zur Erstellung eines neuen bzw. zur Aktualisierung eines bestehenden Mietspiegels. Die hier vorliegende Dokumentation bezieht sich ausschließlich auf die Aktualisierungsstichprobe und das angewandte Verfahren zur Aktualisierung des im Jahr 2018 erstellten Mietspiegels. Für diesen ist ebenfalls eine ausführliche Dokumentation öffentlich und kostenfrei verfügbar¹, der u.a. detaillierte Informationen über das zugrundeliegende statistische Regressionsmodell und die am gesamten Verfahren beteiligten Institutionen und Personen entnommen werden können.

¹ Kommunale Statistikstelle Koblenz (2018): Dokumentation zur Erstellung des Koblenzer Mietspiegels.- Stadtverwaltung Koblenz (Hrsg.). Online <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/bauen-und-wohnen/mietspiegel/mietspiegel-2019-2020-dokumentation.pdf?cid=cyn> (Letzter Zugriff 22.09.2020)

2 Wahl des Aktualisierungsverfahrens für den zum 31.12.2020 auslaufenden Mietspiegel

Nach einem ersten Treffen der drei beteiligten Interessensverbände² unter Federführung der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz im November 2019 wurde die Vereinbarung getroffen, zur Aktualisierung die bundesweite Preissteigerungsrate des VPI zwischen Juni 2018 (Erhebungsmonat des derzeit gültigen Mietspiegels) und Juni 2020 einheitlich auf alle Felder der Basisnettomietentabelle anzuwenden. Diese Vereinbarung unterlag dem Vorbehalt einer weiterhin stetigen Entwicklung der Inflationsrate und einer erneuten Überprüfung der Übertragbarkeit der allgemeinen Preissteigerungsrate auf den Koblenzer Mietwohnungsmarkt im Mai 2020. Mit der weltweiten Ausbreitung von COVID-19 (Corona-Pandemie) im Frühjahr 2020 musste von der Verwendung der Inflationsrate als Kriterium für die Mietspiegelanpassung Abstand genommen werden. Zum einen führt die Corona-Krise nach Angaben des Statistischen Bundesamtes zu erhöhten Preisausfällen und zu einer eingeschränkten Vorort-erhebung in den Geschäften. Andererseits dürften pandemiebeeinflusste Inflationsraten von + 0,6 % bzw. + 0,9% im Mai bzw. Juni 2020 gegenüber den Vorjahresmonaten die Dynamik der Mietpreisentwicklung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt massiv unterschätzen.

Vor diesem Hintergrund wurde von den o.g. Beteiligten im Mai 2020 der einstimmige Beschluss gefasst, den Mietspiegel durch die Erhebung einer Stichprobe, wie zuletzt im Jahr 2016 realisiert, zu aktualisieren.

3. Stichprobenziehung und Datenrücklauf

3.1 Stichprobenziehung

Mit dem Ziel, mindestens 200 gültige Fragebögen zu erhalten, wurden 5 000 Haushaltsvorstände aus dem Melderegister in Form einer Zufallsauswahl für eine schriftliche Mieterbefragung selektiert. Im Vorfeld wurden durch den Abgleich mit den Grundsteuerdaten (→ Haushaltsvorstände im Wohneigentum), dem Bestand öffentlich geförderter Wohnungen sowie dem Adressverzeichnis der Wohnheime und -anstalten die nicht für den Mietspiegel relevanten Haushalte und Einfamilienhäuser so weit wie möglich ausgefiltert. Die aus der Basisdatei gezogene Zufallsauswahl wurde anhand des Merkmals „Stadtteil“ mit der Basisdatei abgeglichen. Es zeigten sich keine signifikanten Unterschiede zwischen diesen beiden Dateien.

Da die Privathaushalte nicht unmittelbar als Erhebungseinheit im Melderegister abgebildet sind, sondern über verschiedene Merkmale abgeleitet werden müssen³, war es im Einzelfall nicht zu vermeiden, dass ein Fragebogen an mehrere Personen eines Mieterhaushalts versandt wurde. Einzelfälle offensichtlicher Duplikate konnten im Rahmen der Datenerfassung jedoch ausgefiltert werden.

Um möglichst viele Haushalte zur Teilnahme an der Befragung zu aktivieren, wurde eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit seitens der Stadt betrieben. Informationen über die anstehende Mietspiegelerhebung wurden über den Internetauftritt der Stadt und über Printmedien der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Zudem wurden erstmals die Social-Media-Kanäle der Stadtverwaltung genutzt. Ferner wurde die Öffentlichkeitsarbeit auch durch die im Arbeitskreis beteiligten Personen, Institutionen und Verbände unterstützt.

² Mieterbund Mittelrhein e.V., Haus&Grund Koblenz e.V., Vermieterverein e.V.

³ Zur Ableitung der Privathaushalte wurde das Verfahren HHGEN des KOSIS-Verbunds eingesetzt.

Als Erhebungsmethode wurde eine schriftliche Mietererhebung gewählt. Da es sich lediglich um die Aktualisierung des Mietspiegels und nicht um eine komplette Neuerstellung handelt, wurde ein kompakter zweiseitiger Fragebogen verschickt. Dieser beinhaltete hauptsächlich die Fragen zur Identifizierung der Relevanz der Wohnung nach den Kriterien eines qualifizierten Mietspiegels und Angaben zum Mietzins. Fragen zu (Mikro-)Lage, Ausstattung und Modernisierungstätigkeit wurden nicht gestellt (siehe Fragebogen im Anhang).

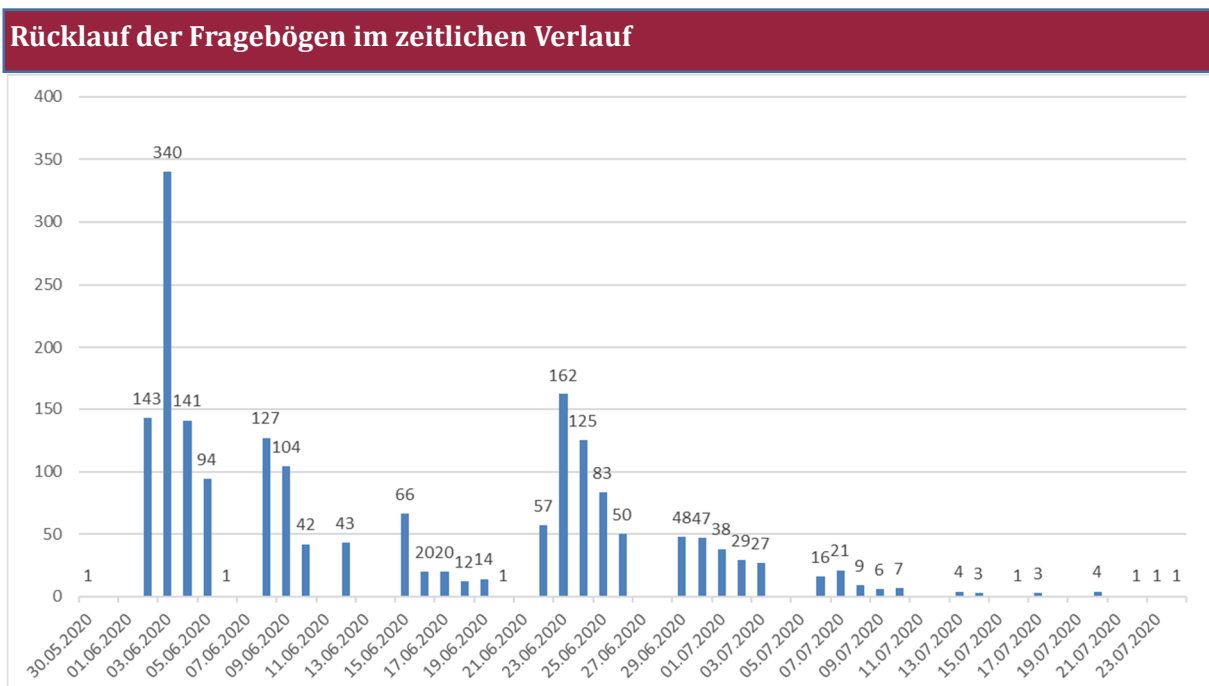
Mit Datum vom 29. Mai 2020 wurden die 5 000 Fragebögen postalisch mit frankiertem Rückumschlag versandt. Aufgrund einer entsprechenden Codierung war eine Rücklaufkontrolle möglich, so dass am 16. Juni 2020 an alle Haushalte, von denen noch keine Rückmeldung vorlag, ein Erinnerungsschreiben mit Fragebogen geschickt wurde. Fragebögen, die nach dem 24. Juli in der Kommunalen Statistikstelle eintrafen, wurden nicht mehr erfasst.

3.2 Datenrücklauf

Die Abbildung 1 zeigt den zeitlichen Verlauf des Datenrücklaufs vom 30. Mai bis zum 24. Juli 2020.

Von den 5 000 versandten Fragebögen konnten 225 nicht zugestellt werden, weil die angeschriebenen Zielpersonen zwischenzeitlich verzogen oder verstorben waren. Insgesamt wurden 1 669 ausgefüllte Fragebögen bzw. Rückmeldungen an die abgeschottete Statistikstelle geliefert, was einer Brutto-Rücklaufquote von 35% (bezogen auf die zugestellten Fragebögen) entspricht. Von 528 Befragten erfolgte die Rückmeldung, dass eine Beantwortung des Fragebogens aufgrund des Wohnens in selbstgenutztem Eigentum oder des Wohnens mit Wohnrecht nicht in Betracht kam. Hinzu kommen 25 Personen, die aktiv verweigert oder einen leeren Bogen zurückgeschickt haben. Der um diese Ausfälle bereinigte Rücklauf liegt damit bei 1 116 Fragebögen.

Abb. 1:



4. Datenaufbereitung

4.1 Bereinigung der Datengrundlage um nicht mietspiegelrelevante Datensätze

Die insgesamt 1 116 Datensätze wurden in eine Datenbank importiert und in sequentiell geschalteten Filtern von Fragebögen befreit, die die Relevanzkriterien für die Erstellung bzw. Aktualisierung eines qualifizierten Mietspiegels nicht erfüllten. Im ersten Schritt wurden Datensätze ausgefiltert, die:

- (01) fehlende Werte für mindestens eines der drei Kernmerkmale Wohnfläche, monatliche Nettokaltmiete sowie Abschluss- bzw. Veränderungsdatum des derzeit gültigen Mietvertrags aufwiesen⁴.
- (02) besondere Wohnformen aufwiesen. (Einfamilienhäuser, möblierte Wohnungen, nicht abgeschlossene Wohnungen, Wohngemeinschaften, Heime und Anstalten, betreutes Wohnen, Werks- oder Dienstwohnungen).
- (03) einer Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung unterliegen oder z.B. von Verwandten vergünstigt überlassen wurden.

Insgesamt mussten 303 Datensätze, für die mindestens eines der o.g. Kriterien zutrafen, von der weiteren Analyse ausgeschlossen werden.

In einem zweiten Bereinigungsschritt wurden Datensätze identifiziert, die

- (04) eine Laufzeit des aktuellen Mietvertrags bzw. eine Gültigkeit der aktuellen Nettokaltmiete von mehr als vier Jahren aufwiesen,
- (05) Wohnflächen jenseits der Kappungsgrenzen von 25 m² bis 124 m² Wohnfläche, die für den aktuell gültigen Mietspiegel zugrunde gelegt wurden, aufwiesen.

In der Summe wurden dadurch weitere 275 Datensätze von der Aktualisierung des Mietspiegels ausgeschlossen, darunter alleine 251 aufgrund der Überschreitung des vierjährigen Bezugszeitraums.

Für die weiteren Auswertungsschritte im Rahmen der Aktualisierung stehen somit die Vertragsdaten von 538 mietspiegelrelevanten Datensätzen zur Verfügung. Die im Rahmen der letzten Mietspiegelaktualisierung im Jahr 2016 mit den Interessensverbänden vereinbarte Mindestgröße von 200 auswertbaren Datensätzen wird damit um mehr als das 2,5-fache übertroffen.

4.2 Zuordnung des Baujahres

Die befragten Mieteraushalte wurden auch um die Angaben der Baujahresklasse des Wohngebäudes gebeten. Erfahrungsgemäß liegen genaue Kenntnisse über das Baujahr nicht bei allen Mieter*innen vor, so dass häufig Schätzungen erfolgen oder gar keine Angaben gemacht werden. Das Baujahr des Wohngebäudes ist für die Aktualisierung des Mietspiegels jedoch durchaus von Relevanz, da dieses gemeinsam mit der Wohnfläche die Basisnettomiete determiniert. Daher wurden die Angaben zum Baujahr der Wohngebäude aus der statistischen Gebäudedatei der Stadt Koblenz übernommen. Ein Abgleich der Angaben von Mieter*innen und der Daten laut Statistischer Gebäudedatei brachte in knapp 60 % der Fälle eine exakte Übereinstimmung zumindest in der Baujahreskategorie (i.d.R. Dekaden), in 14 % der Fälle

⁴ Sofern Angaben zum Einzugsdatum in die Wohnung vorlagen, wurden diese im Falle fehlender Angaben zum Abschluss- oder Veränderungsdatum des Mietvertrags an deren Stelle verwendet.

lagen die Abweichungen bei zwei und mehr Kategorien. Von wesentlicher Bedeutung ist die Tatsache, dass die Abweichungen keiner Systematik folgen. In 20 % aller Fälle gaben die Befragten eine ältere, in 21 % eine jüngere Baujahresklasse an, als es den Angaben auf Basis der Statistischen Gebäudedatei entspricht.

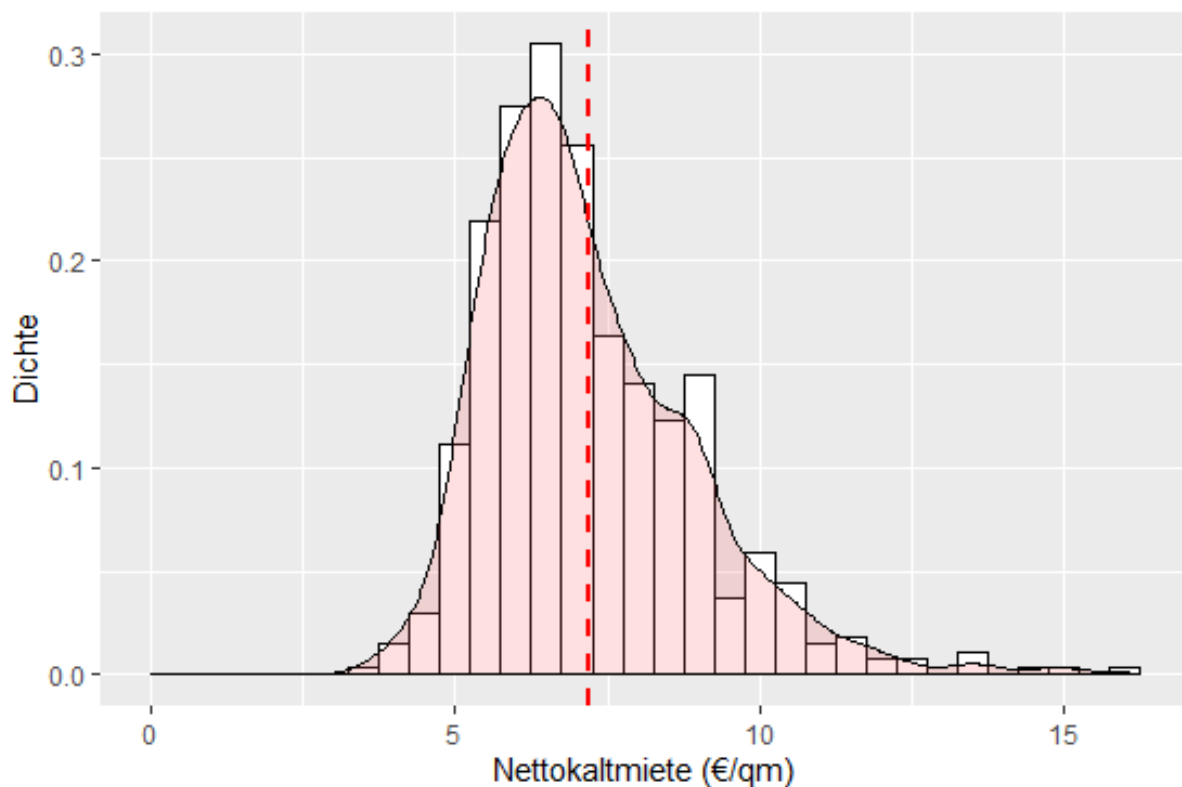
5 Explorative Datenanalyse

5.1 Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten

Die Häufigkeitsverteilung der 538 Nettokaltmieten in der konsolidierten Stichprobe weist erwartungsgemäß eine deutlich ausgeprägte rechtsschiefe Verteilung auf. Das arithmetische Mittel (rot gestrichelte Linie in Abb. 2) liegt bei 7,20 € pro qm Wohnfläche, wird aber aufgrund des Einflusses extrem hoher Werte nur von 40 % aller Datensätze erreicht oder überschritten. Der Median, also der gegenüber den Extremwerten robuste Zentralwert der Verteilung, liegt mit 6,85 € deutlich unter dem arithmetischen Mittel.

Abb. 2:

Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten



5.2 Überprüfung der Häufigkeitsverteilung auf Ausreißerwerte

Aus den in Abbildung 3 aufgelisteten deskriptiven Kennzahlen der Werteverteilung in der Stichprobe lassen sich konventionelle Kriterien zur Identifikation möglicher Ausreißerwerte ableiten.

Abb. 3:

Statistische Kennzahlen der Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten

Minimum	3,65 €
Q25	5,94 €
Q50 (Median)	6,85 €
Q75	8,06 €
Maximum	16,07 €
IQR (Q75-Q25)	2,12 €
Arithmetisches Mittel	7,20 €
Standardabweichung	1,76 €
Schiefe	1,24
Anzahl Datensätze	538

Insgesamt 18 Datensätze weisen Nettokaltmieten auf, die den Schwellenwert der dreifachen Standardabweichung über dem arithmetischen Mittel von 10,92 € überschreiten. Aufgrund der fehlenden Symmetrie der Häufigkeitsverteilung erfolgt die Orientierung zur Identifikation von Ausreißern jedoch an den Quartilen der Verteilung. Die 25 % niedrigsten Nettokaltmieten der konsolidierten Stichprobe liegen unter 5,94 € (Q25), ein weiteres Viertel überschreitet das Niveau von 8,06 € (Q75). Der so genannte Interquartilsabstand (IQR) - die Spannweite der mittleren 50 % der Verteilung zwischen Q25 und Q75 - liegt damit bei 2,12 €. Die konventionellen Schwellenwerte zur Identifikation möglicher Ausreißer auf der Basis dieser robusten Kennzahlen liegen in der vorliegenden Stichprobe bei 2,74 € ($Q25 - 1,5 \cdot IQR$) und 11,24 € ($Q75 + 1,5 \cdot IQR$). Während der untere Schwellenwert nicht erreicht wird, sind es insgesamt 15 Datensätze, die eine Nettokaltmiete von mindestens 11,24 € pro qm Wohnfläche aufweisen.

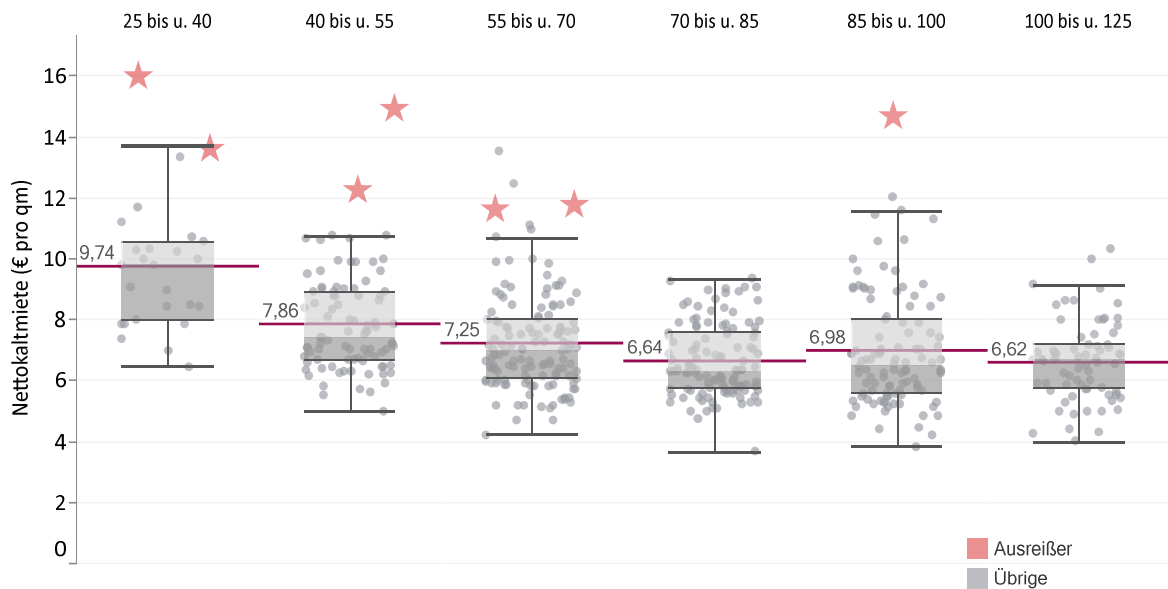
Mit Blick auf die bekannten Einflüsse der Wohnungsgröße und des Baujahres des Wohngebäudes auf die Nettokaltmieten ist es sinnvoll, die Identifikation der zu eliminierenden Ausreißer als atypische Elemente in der Stichprobe nur in Abhängigkeit von der jeweiligen Ausprägung der beiden mietpreisbildenden Merkmale vorzunehmen. In der Abbildung 4 sind die so genannten Box-Whisker-Plots der Nettokaltmieten differenziert nach den in der Basisnettomietentabelle des aktuellen Mietspiegels verwendeten Wohnflächen- und Baujahreskategorien dargestellt. Die untere und obere Geraden (die so genannten Whisker) der einzelnen Boxplots entsprechen der 1,5-fachen IQR-Abweichung vom Q75- (oberer Whisker) bzw. vom Q25-Wert (unterer Whisker). Als atypische Elemente wurden nur die Datensätze von der weiteren Analyse ausgefiltert, deren Nettokaltmieten sowohl bezüglich der jeweiligen Wohnflächen- als auch der Baujahreskategorie, jenseits des entsprechenden Schwellenwertes liegen. In der Abbildung 4 sind die insgesamt sieben Datensätze, die nach dieser Regel als Ausreißer ausgefiltert werden, farblich hervorgehoben. Das Maximum der verbleibenden 531 Datensätze umfassenden Stichprobe liegt bei einer Nettokaltmiete von 13,53 € für eine 25 bis

unter 40 m² große Wohnung in einem nach 2009 errichteten Wohngebäude. Das arithmetische Mittel der Stichprobe nach Ausschluss der sieben Ausreißerwerte liegt bei 7,12 € pro qm Wohnfläche.

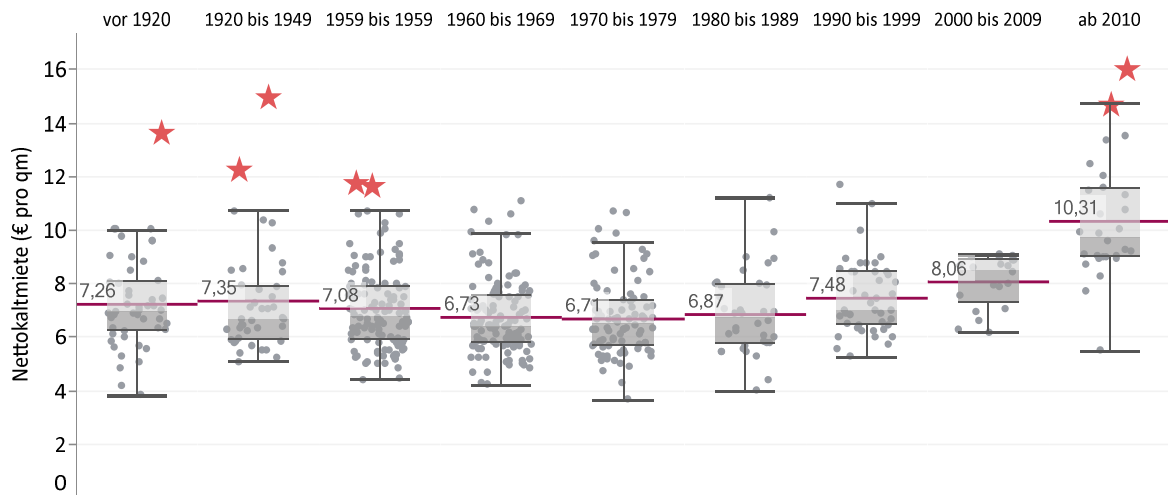
Abb. 4:

Boxplots der Nettokaltmieten nach Wohnflächen- und nach Baujahreskategorien

Nettokaltmieten nach Wohnflächenkategorien



Nettokaltmieten nach Baujahreskategorien



6 Vergleich der strukturellen Zusammensetzung der Stichprobe 2020 mit der Erhebung im Jahr 2018

Das arithmetische Mittel der Nettokaltmieten in der für die Erstellung des Mietspiegels im Jahr 2018 verwendeten Stichprobe (n=1 368) lag bei 6,55 € pro qm Wohnfläche. Mithin weist die aktuelle bereinigte Stichprobe mit einem Mittelwert von 7,12 € eine Preissteigerung von 8,7 % gegenüber Juni 2018 auf. Zum Vergleich: 2018 lagen die Bestandsmieten in der Mietspiegelstichprobe um 5,0 % über dem Durchschnittswert der Aktualisierungserhebung im Jahr 2016. Eine erste Indikation darüber, dass die Mietpreisentwicklung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt gerade in den letzten beiden Jahren massiv an Dynamik gewonnen hat, zeigt der Blick auf die Angebotsmieten. Die Kommunale Statistikstelle erfasst seit mehr als zehn Jahren regelmäßig die auf der Immobilienplattform www.immobilienscout24.de geschalteten Mietwohnungsanzeigen für das Koblenzer Stadtgebiet und wertet diese im jährlichen Bericht zum Mietwohnungsmarkt in Koblenz aus⁵. Auf der Basis dieser Datenbank ergibt sich eine Steigerung der Mietpreisforderungen im Vergleich der zweiten Quartale 2018 (n=242) und 2020 (n=313) um 13,6 %. Zwischen 2016 und 2018 sind die Angebotsmieten im Durchschnitt dagegen nur um 4,6 % gestiegen.

Der deutliche Anstieg der Bestandsmieten in den beiden Mietspiegelstichproben der Jahre 2018 und 2020 ist vor diesem Hintergrund plausibel. Dennoch ist es angezeigt, etwaige Struktureffekte der Stichprobe, die den reinen Effekt der Marktpreisentwicklung überlagern, aufzudecken und gegebenenfalls bei der Anpassung der Basisnettomietentabelle zu berücksichtigen. Eine einfache Anpassung über die Steigerungsrate der beiden Stichprobenmittelwerte 2018 und 2020 ist nur dann zulässig, wenn diese sich hinsichtlich der Zusammensetzung nach den beiden mietspreisbildenden Merkmalen Wohnfläche und Baujahr als determinierende Dimensionen der Basisnettomietentabelle nicht signifikant voneinander unterscheiden.

6.1 Zusammensetzung der Stichprobe nach Baujahreskategorie, Wohnungsgröße und Lage im Stadtgebiet

Wie der Abbildung 5 zu entnehmen ist, weicht die strukturelle Zusammensetzung der Aktualisierungsstichprobe 2020 nach Baujahreskategorien in Teilen deutlich von der Erhebung aus dem Jahr 2018 ab. So sind Wohnungen aus der Nachkriegsdekade der 1950er Jahre mit einem Anteil von 20 % um rund 10-%-Punkte schwächer vertreten als es bei der Neuerstellung des Mietspiegels vor zwei Jahren der Fall war. Mehr als ein Viertel der für die Mietspiegelaktualisierung zu verwendenden Datensätze beziehen sich auf Wohnungen in Wohngebäuden, die in den 1960er Jahren fertiggestellt worden sind. Vor zwei Jahren waren diese nur mit einem Anteil von 20,6 % vertreten. Auffallend ist des Weiteren, der deutlich höhere Anteil an Wohnungen in der jüngsten Baualtersklasse „2010 plus“. Dies ist einerseits der Erweiterung dieser Klasse um die Baujahre 2019 und 2020 andererseits aber auch der in den letzten Jahren wieder erhöhten Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau in Koblenz geschuldet.

⁵ Kommunale Statistikstelle Koblenz (2020): Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2019.- Stadtverwaltung Koblenz (Hrsg.). Online <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/bauen-und-wohnen/mietwohnungsmarkt/der-mietwohnungsmarkt-2019.pdf?cid=16sl> (letzter Zugriff am 22.9.2020)

Abb. 5:

Prozentuale Zusammensetzung der Mietspiegelstichprobe 2020 nach Baujahreskategorien im Vergleich zur Erhebung 2018

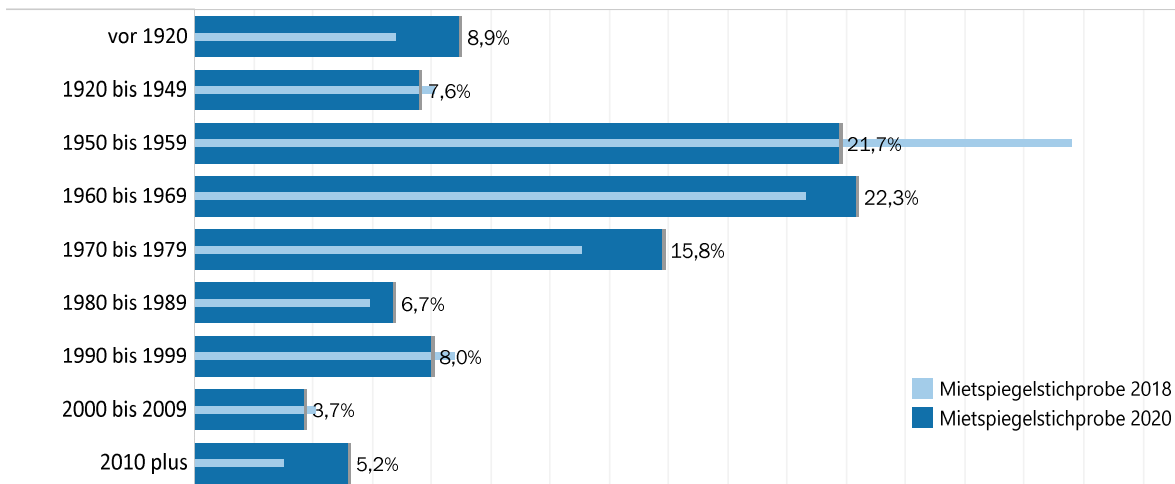
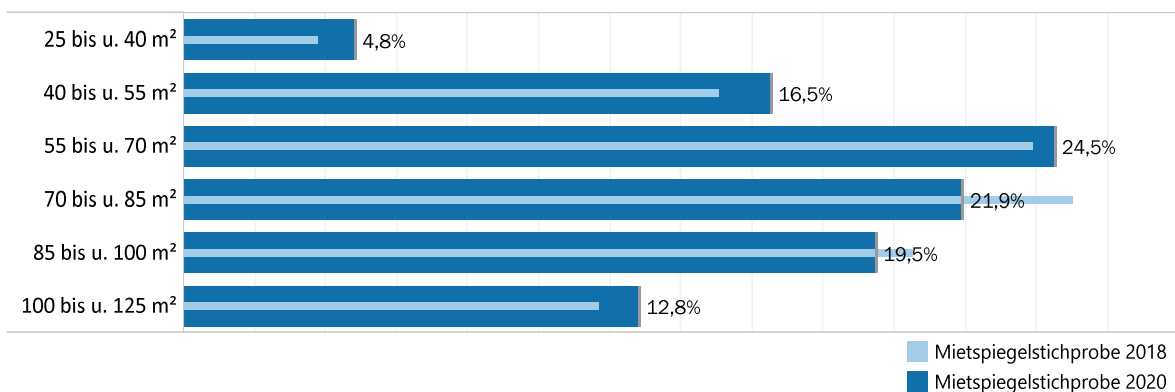


Abb. 6:

Prozentuale Zusammensetzung der Mietspiegelstichprobe 2020 nach Wohnungsgrößen im Vergleich zur Erhebung 2018

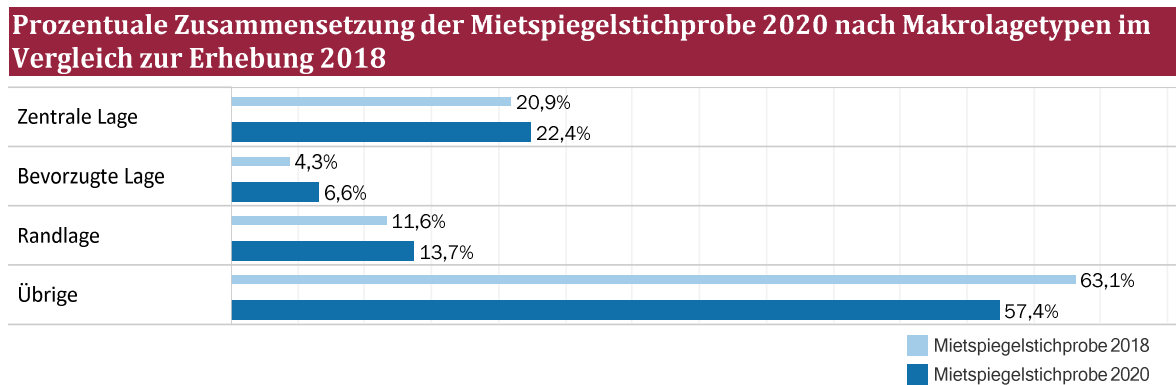


Auch bezüglich der Wohnungsgrößenverteilung werden Unterschiede im Vergleich der beiden Stichproben evident, von denen Preissteigerungseffekte jenseits der eigentlichen Marktpreisentwicklung ausgehen dürften (Abb. 6). So sind die kleineren Wohnungen, für die ceteris paribus je Quadratmeterwohnfläche höhere Nettokaltmieten zu zahlen sind, als es im globalen Durchschnitt der Fall ist, prozentual stärker vertreten als bei der Neuerstellung des Mietspiegels vor zwei Jahren.

Der Koblenzer Mietspiegel unterscheidet bezüglich der Lagetypisierung eine Makrowohnlage und eine davon unabhängige Mikrowohnlage. Während die Makrowohnlage sich auf Lageeigenschaften des jeweiligen Stadtteils (→ Zentralität) im Stadtgebiet bezieht, fokussiert die Mikrowohnlage auf das nähere, individuelle Wohnumfeld der jeweiligen Wohnung. Im Rahmen der - auch hinsichtlich des Merkmalskatalogs - „kleinen“ Stichprobe einer Mietspiegelaktualisierung werden keine Informationen über die Mikrowohnlage erhoben. Wohl aber ist über die Adressierung der ausgewählten Mieterhaushalte eine Zuordnung der Datensätze zu den Stadtteilen und damit zu den vier definierten Makrowohnlagen möglich.

Wie der Abbildung 7 zu entnehmen ist, sind sowohl die höherpreisigen Makrolagen, für die im aktuellen Mietspiegel *Mietzuschläge* (Zentrale Lage, Bevorzugte Lage) anzusetzen sind, als auch die Randlage, die zu *Abschlägen* von der Basisnettomiete führt, leicht überrepräsentiert. Die spezifischen Struktureffekte aufgrund unterschiedlicher Makrolageanteile in den zu vergleichenden Stichproben gleichen sich daher zumindest teilweise aus. Differenziert man nach Stadtteilen, so sind Wohnungen in der Altstadt (Zentrale Lage), auf dem Oberwerth und Karthause Nord (jeweils Bevorzugte Lage) sowie in Güls und Rübenach (beide Randlage) deutlich stärker in der aktuellen Stichprobe vertreten, als es vor zwei Jahren der Fall war.

Abb. 7:



6.2 Zusammensetzung der Stichprobe nach Vertragsart und Bezugsjahr des Vertragsabschlusses

Seit dem 1.1.2020 ist die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre für die Neuerstellung qualifizierter Mietspiegel in Kraft. Da der derzeit gültige Koblenzer Mietspiegel noch auf einem Betrachtungszeitraum von vier Jahren basiert, sind für die Aktualisierung ebenfalls nur Mietverträge zu berücksichtigen, deren Abschluss (Neuabschluss bei Einzug oder Veränderung der Nettokaltmiete eines bestehenden Vertrags) längstens vier Jahre vor dem Erhebungsmonat (hier Juni 2020) liegt.

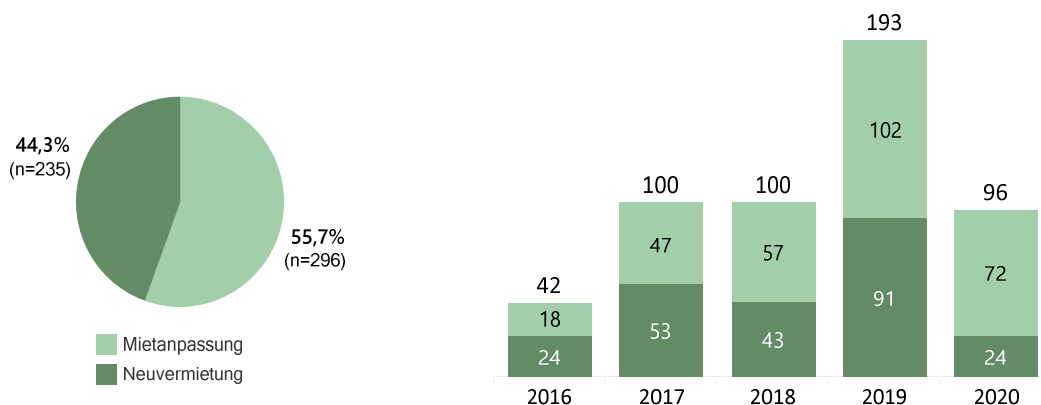
In der diesjährigen Mietspiegelerhebung stehen Neuvertragsmieten und Bestandsänderungen in einem recht ausgewogenen Verhältnis. Bei 44 % aller Fälle handelt es sich um neu abgeschlossene Mietverträge im Kontext des Bezugs einer Wohnung (Abb. 8). Vor zwei Jahren lag die Quote der Neuverträge nur bei 30 %. In 70 % der Fälle handelte es sich seinerzeit um Mietenanpassungen auf der Basis eines bereits bestehenden Vertrages. Die zunehmende Dynamik auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt wird auch durch die hohen Fallzahlen der Vertragsabschlüsse in den letzten 18 Monaten (Januar 2019 bis Juni 2020) dokumentiert: 54 % aller Vertragsabschlüsse oder -änderungen in der vorliegenden Stichprobe sind auf die letzten 18 Monate des vierjährigen Betrachtungszeitraum konzentriert. Letztendlich ist das „Mischungsverhältnis“ zwischen den beiden Vertragsarten in der Stichprobe von großer Bedeutung für das zu bestimmende durchschnittliche Mietpreisniveau. In den jeweiligen Abschlussjahren 2016 bis 2020 liegt das Niveau der Nettokaltmieten bei Neuverträgen zwischen 0,98 € (im Jahr 2020) und 1,66 € je qm² Wohnfläche (2019) über dem Niveau der Nettokaltmieten, die im Rahmen eines bereits bestehenden Vertrages angepasst wurden. Demzufolge trägt auch der deutliche Anstieg des Anteils von Neuvertragsmieten in der gesamten Stichprobe zum berechneten Preisanstieg bei.

Abb. 8:

Zusammensetzung der Mietspiegelstichprobe 2020 nach Vertragsart und Jahr des Vertragsabschlusses bzw. der Vertragsänderung

Datengrundlage nach Vertragsart

Datengrundlage nach Vertragsart und Bezugsjahr



Durchschnittliche Nettokaltmietenpreise nach Vertragsart und Bezugsjahr

2016	Mietanpassung	n= 18	5,96 €
	Neuvermietung	n= 24	7,32 €
2017	Mietanpassung	n= 47	6,37 €
	Neuvermietung	n= 53	7,58 €
2018	Mietanpassung	n= 57	6,56 €
	Neuvermietung	n= 43	7,87 €
2019	Mietanpassung	n= 102	6,59 €
	Neuvermietung	n= 91	8,25 €
2020	Mietanpassung	n= 72	6,64 €
	Neuvermietung	n= 24	7,62 €

6.3 Potenzieller Effekt der Ausweitung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre

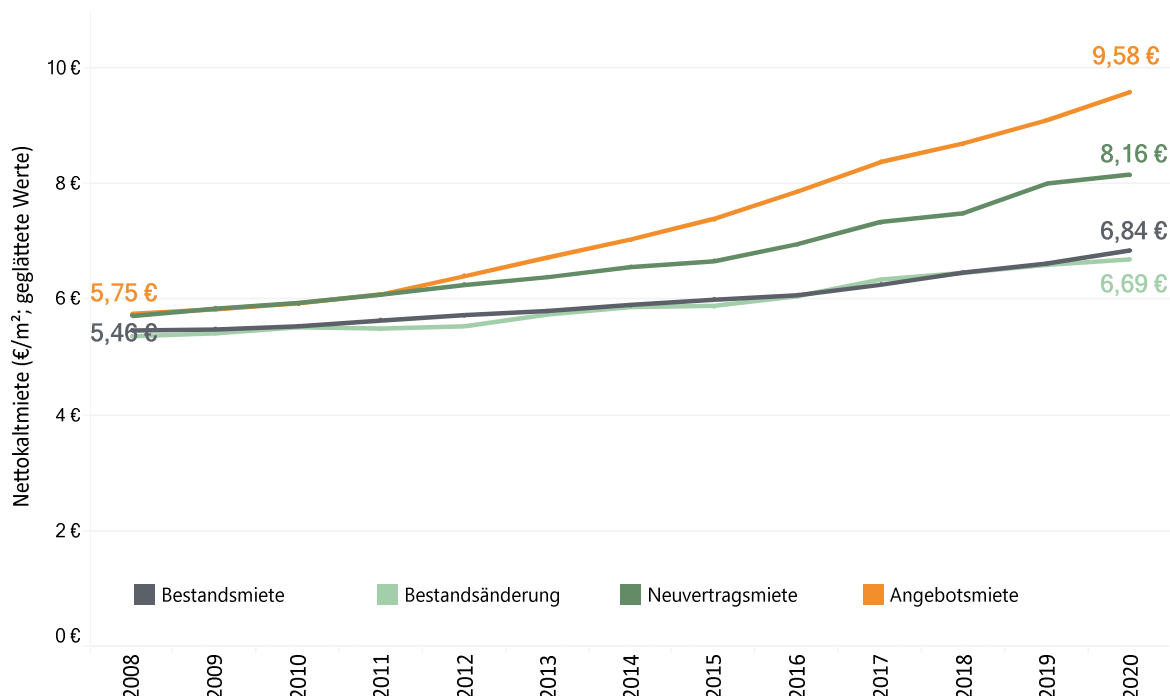
Auf der Basis der vorliegenden Erhebungsdaten ist es auch möglich, den Effekt der Verlängerung des Bezugszeitraums von vier auf sechs Jahren zu quantifizieren. Die Ausweitung bis Juni 2014 würde in der aktuellen Stichprobe dazu führen, dass 94 weitere Datensätze - überwiegend Neuverträge - in die Berechnung einbezogen werden dürften. Das arithmetische Mittel der gesamten Stichprobe würde von 7,12 € pro qm Wohnfläche um 9 Cent bzw. 1,3 % auf 7,03 € sinken. Die zum Erhebungsmonat Juni 2022 anstehende Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Koblenz wird nach heutigem Gesetzesstand erstmals den sechs-jährigen Betrachtungszeitraum als Basis haben.

6.4 Langfristige Mietpreisentwicklung in Koblenz nach Vertragsart

Aufgrund der langjährigen Datenerhebung sowohl der in Mietinseraten geforderten Angebotsmieten als auch der tatsächlich im Bestand gezahlten Nettokaltmieten liegt mittlerweile eine belastbare Datenbasis zur Generierung von Zeitreihen der Mietpreisentwicklung für das Stadtgebiet von Koblenz vor. In der Abbildung 9 wird unterschieden zwischen *Angebotsmieten* und *Bestandsmieten* i.w.S. Letztere werden weiter differenziert in (1) Mieten bzw. Mietverträge, die im jeweiligen Betrachtungsjahr aufgrund des Bezugs einer Wohnung neu abgeschlossen wurden (*Neuvertragsmiete*), (2) Mieten, die im Rahmen eines bestehenden Vertrags angepasst wurden (*Bestandsänderung*) sowie (3) Mieten, die im jeweiligen Betrachtungsjahr nicht verändert wurden (*Bestandsmieten i.e.S.*). Die vier geglätteten Zeitreihen zeigen in den Jahren 2008 bis 2011 noch eine recht verhaltene Dynamik. Das durchschnittliche Preisniveau der neuen Vertragsabschlüsse lag fast deckungsgleich auf demjenigen der Angebotsmieten. Die Bestandsmieten veränderten sich in dieser Phase kaum. 2012 beginnen sich die Mietpreisforderungen in den erfassten Inseraten zunehmend von den vereinbarten Neuvertragsmieten zu entfernen. Die Schere ist bis heute immer weiter auseinandergegangen. Im Jahr 2020 liegt der Durchschnittswert der (geglätteten!) Angebotsmieten mit 9,58 € um 17 % über dem Niveau der Neuabschlüsse im Bestand laut Mietspiegelerhebung 2020. Wie im jüngsten Mietwohnungsmarktbericht der Stadt Koblenz gezeigt werden konnte, liegt das vor allem an dem Phänomen, dass Wohnungen aus preisgünstigen Segmenten auf der Internetplattform absolut unterrepräsentiert sind. Dagegen repräsentieren die Mietspiegelerhebungen einen Querschnitt über alle Segmente des Mietwohnungsmarktes.

Abb. 9:

Langfristige Entwicklung der Angebots- und der Bestandsmieten in Koblenz



Datenquellen: www.immoscout24.de (eigene Erfassung der Angebotsmieten); Mietspiegelerhebungen der Stadt Koblenz 2010 bis 2020

Eine deutlich schwächere Dynamik als Angebots- oder Neuvertragsmieten weisen die Bestandsmieten bzw. die im Bestand angepassten Mieten auf. Vor gut zehn Jahren lagen die Durchschnittsmieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen nicht einmal 30 Cent über dem Bestandsniveau - im Jahr 2020 liegt die Differenz bei 1,32 € pro qm Wohnfläche.

Auch im Vergleich benachbarter Städte sind die in Wohnungsinseraten geforderten Mieten in den vergangenen zwei Jahren in Koblenz überdurchschnittlich stark gestiegen. Für das Segment der Wohnungen mit 60-80 m² Wohnfläche, guter Ausstattung und Baualtersklasse der letzten 10 Jahre vor Berichtsstichtag weist die „empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica systeme Marktdatenbank)“ für Koblenz eine Steigerung von 14,0 % aus. In Trier (8,0 %) wie auch in Mainz (8,5 %) fallen die Steigerungsraten, allerdings von einem höheren durchschnittlichen Niveau der Angebotsmieten ausgehend, wesentlich moderater aus.

7 Anpassung des qualifizierten Mietspiegels an die Marktentwicklung seit 2018

7.1 Gewichtung der Stichprobenwerte

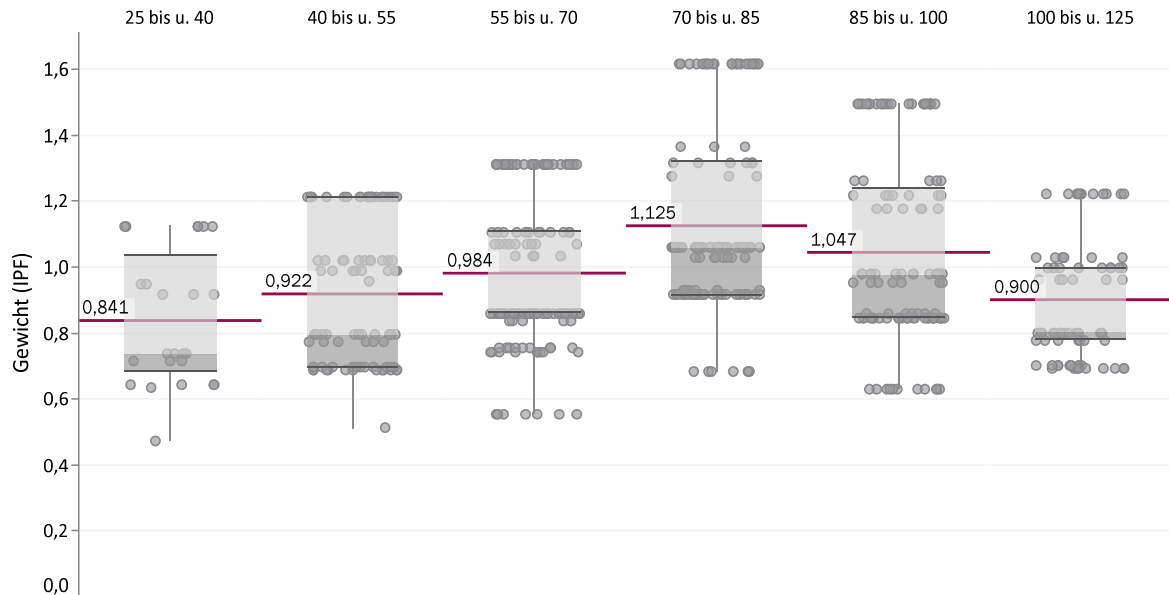
Der Vergleich der strukturellen Zusammensetzung der beiden Mietspiegelstichproben aus den Jahren 2018 und 2020 (Abb. 5 und 6) zeigt, dass kleine Wohnungen sowie Wohnungen in Wohngebäuden jüngeren Baualters in der diesjährigen Aktualisierungsstichprobe deutlich stärker repräsentiert sind, als es bei der damaligen Neuerstellung des Mietspiegels der Fall war. Mithin ist davon auszugehen, dass der Vergleich der beiden Stichprobenmittelwerte der Nettokaltmieten (2018: 6,55 €/m²; 2020: 7,12 €/m²) neben den reinen Preiseffekten der Marktentwicklung auch ungewollte stichprobenbedingte Struktureffekte impliziert. Um Letztere weitestgehend zu eliminieren, wird für die Aktualisierungsstichprobe ein gewichteter Mittelwert berechnet. Ausgangspunkt zur Berechnung der Gewichtung ist die prozentuale Aufteilung der Stichprobe 2020 auf die Wohnflächen- und Baujahreskategorien der aktuellen Basisnettomietentabelle. Mittels eines iterativen Verfahrens wurden die beiden Randverteilungen der 2020er Stichprobe an die Randverteilungen der 2018er Stichprobe angepasst. Eingesetzt wurde dafür die Methode des Iterative Proportional Fitting (IPF) im Open Source-Programm R (Version 3.6.2) unter Verwendung des Programmpaketes *anesrake* (Vers. 0.80, PASEK, J. 2018 ⁶). Ein Resultat dieses Anpassungsverfahrens ist ein Vektor mit Gewichtungen, der jedem der 531 Datensätze der Aktualisierungsstichprobe ein Gewicht zuweist. Datensätze, die Wohnflächen- und Baujahreskategorien repräsentieren, die in der aktuellen Stichprobe deutlich stärker vertreten sind als in der 2018er Stichprobe werden „heruntergewichtet“ (Gewichte <1). Analog werden die Datensätze mit gegenüber 2018 unterrepräsentierten Ausprägungen von Wohnfläche und Baujahr durch die Gewichtung aufgewertet (Gewichte >1). Wie die nachfolgende Abbildung 10 dokumentiert, ist die Streubreite der Gewichtungen nur mäßig ausgeprägt. Das niedrigste Gewicht liegt bei 0,475 und wird Datensätzen zugewiesen, die sowohl die jüngste Baualterskategorie (ab 2010) als auch die kleinste Wohnflächenkategorie (25 bis unter 40 m²) repräsentieren. Das höchste vergebene Gewicht liegt bei 1,619 und wird allen Datensätzen der Baujahres- und Wohnflächenkombination {1950 bis 1959 / 70 bis unter 85 m²} zugeordnet.

⁶ Josh Pasek (2018). *anesrake*: ANES Raking Implementation. R package version 0.80.
<https://CRAN.R-project.org/package=anesrake>

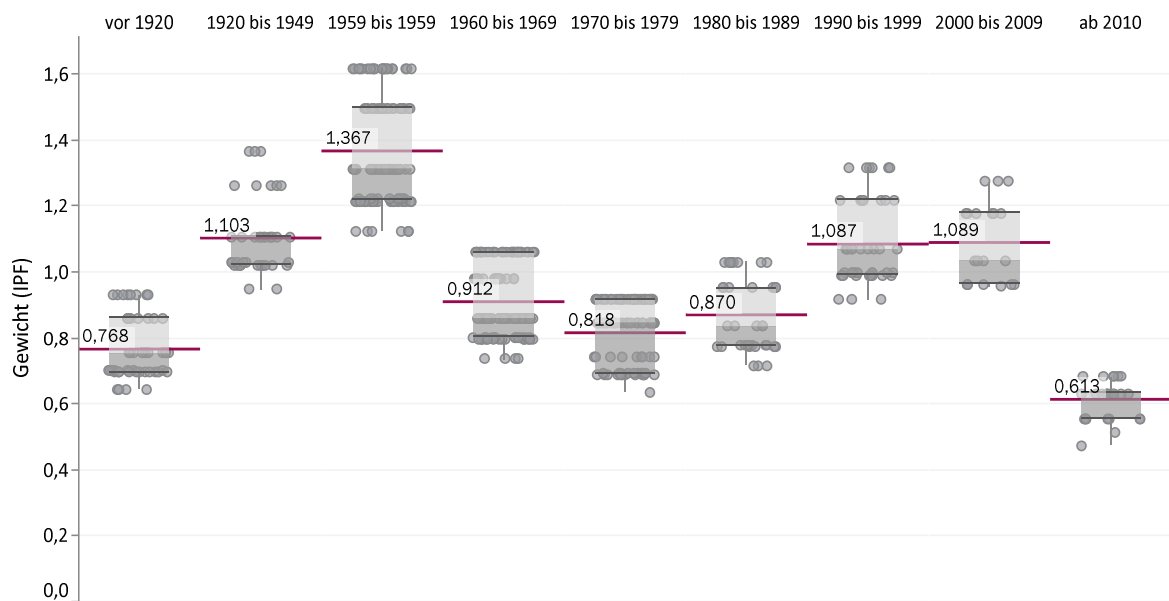
Abb. 10:

Verteilung der Gewichtungen der Datensätze in Abhängigkeit von Wohnflächen- und Baujahreskategorien

Gewichtungen nach Wohnflächenkategorien



Gewichtungen nach Baujahreskategorien



7.2 Berechnungen des gewichteten Mittelwerts und der Anpassungsraten für die Aktualisierung der Basisnettomietentabelle

Unter Verwendung der so ermittelten Gewichte berechnet sich das gewichtete arithmetische Mittel der 531 Stichprobenwerte auf 7,04 €/m². Gegenüber dem Stichprobenmittelwert 2018 bedeutet dies eine Preissteigerung von insgesamt 7,48 % bzw. eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von 3,67 %. Zur Aktualisierung des Mietspiegels für den Gültigkeitszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022 werden die Nettokaltmieten in den Feldern der Basisnettomietentabelle des derzeit gültigen Mietspiegels um 7,48 % erhöht. In der Abbildung 11 werden die aktualisierten Basisnettomieten tabellarisch dargestellt

Abb. 11:

Aktualisierte Basisnettomietentabelle für den Koblenzer Mietspiegel 2021/2022						
Wohnfläche (m ²)	25- <40qm	40-<55qm	55-<70qm	70-<85qm	85-<100qm	100-<125qm
vor1920	9,64 €	7,88 €	7,14 €	6,83 €	6,71 €	6,69 €
1920-1949	8,82 €	7,21 €	6,54 €	6,26 €	6,14 €	6,12 €
1950-1959	9,04 €	7,39 €	6,70 €	6,41 €	6,29 €	6,27 €
1960-1969	9,21 €	7,53 €	6,83 €	6,53 €	6,41 €	6,39 €
1970-1979	9,31 €	7,61 €	6,90 €	6,60 €	6,48 €	6,46 €
1980-1989	9,56 €	7,82 €	7,09 €	6,78 €	6,65 €	6,63 €
1990-1999	10,27 €	8,40 €	7,62 €	7,28 €	7,15 €	7,13 €
2000-2009	11,48 €	9,39 €	8,51 €	8,14 €	7,99 €	7,97 €
nach 2009	12,86 €	10,51 €	9,54 €	9,12 €	8,95 €	8,92 €
Baujahr	Euro pro m ² Wohnfläche					

Anhang: Fragebogen der Mietspiegelerhebung 2020

Mit dieser Umfrage sollen Informationen zur Aktualisierung des **Koblenzer Mietspiegels** gewonnen werden.

Wir möchten Sie an dieser Stelle darauf hinweisen, dass Sie auch Ihren Vermieter bei der Beantwortung der Fragen zu Rate ziehen können. Weiterhin stehen Ihnen die Interessensverbände oder die Statistikstelle bei Nachfragen gerne zur Verfügung.

Stadt Koblenz / Statistikstelle
1247

Frau Schüller

Tel.: 0261 / 129-

Frau Buchroth

-1244

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein
für Koblenz und Umgebung e.V.

Tel.: 0261 / 1 50 41

Vermieterverein e.V.

Tel.: 0261 / 8 89 49 15

Mieterbund Mittelrhein e. V.

Tel.: 0261 / 1 50 96

«ID» → diese Zahl dient der Rücklaufkontrolle und der Zuordnung Ihrer Adresse zu einer Wohnlage.
Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig.

Gebäude

1. Wohnen Sie in Ihrer Wohnung als

☐ Mieter_in

☐ Eigentümer_in / mietfrei → Die Befragung ist für Sie hier zu Ende.
Bitte schicken Sie uns dennoch diesen Bogen zurück!

2. In welchem Jahr wurde das Haus fertig gestellt?

(Sollten Sie es nicht genau wissen, können Sie auch schätzen)

☐ Vor 1920

☐ zwischen 1980 und 1989

☐ Zwischen 1920 und 1949

☐ zwischen 1990 und 1999

☐ zwischen 1950 und 1959

☐ zwischen 2000 und 2009

☐ zwischen 1960 und 1969

☐ zwischen 2010 und 2015

☐ zwischen 1970 und 1979

☐ nach 2015

3. Bewohnen Sie eine Wohnung ...? **Mehrfachnennung möglich**

☐ in einem Alten-/Pflegeheim, Seniorenresidenz

☐ im Betreuten Wohnen/Servicewohnen

☐ in einem Studenten-/Jugendwohnheim; Personalwohnheim

☐ die Ihnen vom Arbeitgeber überlassen ist (Dienst- oder Werkswohnung)

☐ die preisgebunden ist (Sozialwohnung, z.B., wenn Sie einen Wohnberechtigungsschein haben)

☐ die Ihnen von Freunden/Verwandten vergünstigt überlassen

☐ in einer Wohngemeinschaft / WG

(Gruppe von Personen, die keine Familie sind und sich gemeinsam eine Wohnung teilen)

☐ Genossenschaftswohnung

4. Bewohnen Sie ein Einfamilienhaus? ☐ Ja ☐ Nein

5. Handelt es sich um eine abgeschlossene Wohnung (alle Zimmer sind über einen gemeinsamen Wohnungseingang erreichbar)? ☐ Ja ☐ Nein

6. Haben Sie die Wohnung möbliert gemietet? ☐ Ja ☐ Nein

Mietvertrag

7. Wie hoch ist Ihre monatliche Gesamtmiete einschließlich aller Nebenkosten und Zuschläge (entspricht der monatlichen Zahlung an den Vermieter) im Juni dieses Jahres?

____ _ Euro

8. Aus welchen Teilen setzt sich diese monatliche Gesamtmiete zusammen?

Nettokaltemiete (Grundmiete ohne Nebenkosten und Zuschläge)

____ _ Euro

Nebenkosten an den Vermieter (z.B. für Heizung, Warmwasser, Abwasser, Müllabfuhr)

____ _ Euro

Sonstige Zuschläge an den Vermieter (z.B. für Garage, Stellplatz), die in der monatlichen Grundmiete enthalten sind.

____ _ Euro

9. Seit wann gilt die heutige Nettokaltemiete (bzw. wann war die letzte Mietpreisänderung der Kaltmiete)?

____ _ Monat

____ _ Jahr

10. Wann wurde Ihre Nebenkostenzahlung zuletzt angepasst?

____ _ Monat

____ _ Jahr

11. Seit wann wohnen Sie in Ihrer derzeitigen Wohnung?

In derzeitiger Wohnung/derzeitigem Haus seit ____ . ____ (Monat/Jahr)

Informationen zur Wohnung

12. Wie groß ist Ihre Wohnung? ____ _ Quadratmeter

Hinweis: Bei einer Mietwohnung können Sie die Wohnungsgröße Ihrem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen. Grundsätzlich werden Flächen von 1 bis 2 Meter Höhe zur Hälfte, Balkone, Loggien und Terrasse in der Regel zu einem Viertel angerechnet. Nähere Erläuterungen können der Wohnflächenverordnung entnommen werden.

13. Zählt Ihre Wohnung zu folgenden Arten der aufgelisteten Wohnungen?

- ☐ Appartement (Wohn- und Schlafraum mit Kochnische und separatem Bad / WC)
- ☐ Maisonettwohnung (über mehr als ein Stockwerk mit innenliegender Treppe)
- ☐ Einliegerwohnung
- ☐ Sonstiges Spezielles _____
- ☐ Nein, keins trifft zu

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bitte senden Sie den Fragebogen im beigefügten Rückumschlag per Post zurück oder geben ihn im Rathaus ab bzw. werfen ihn dort ein.