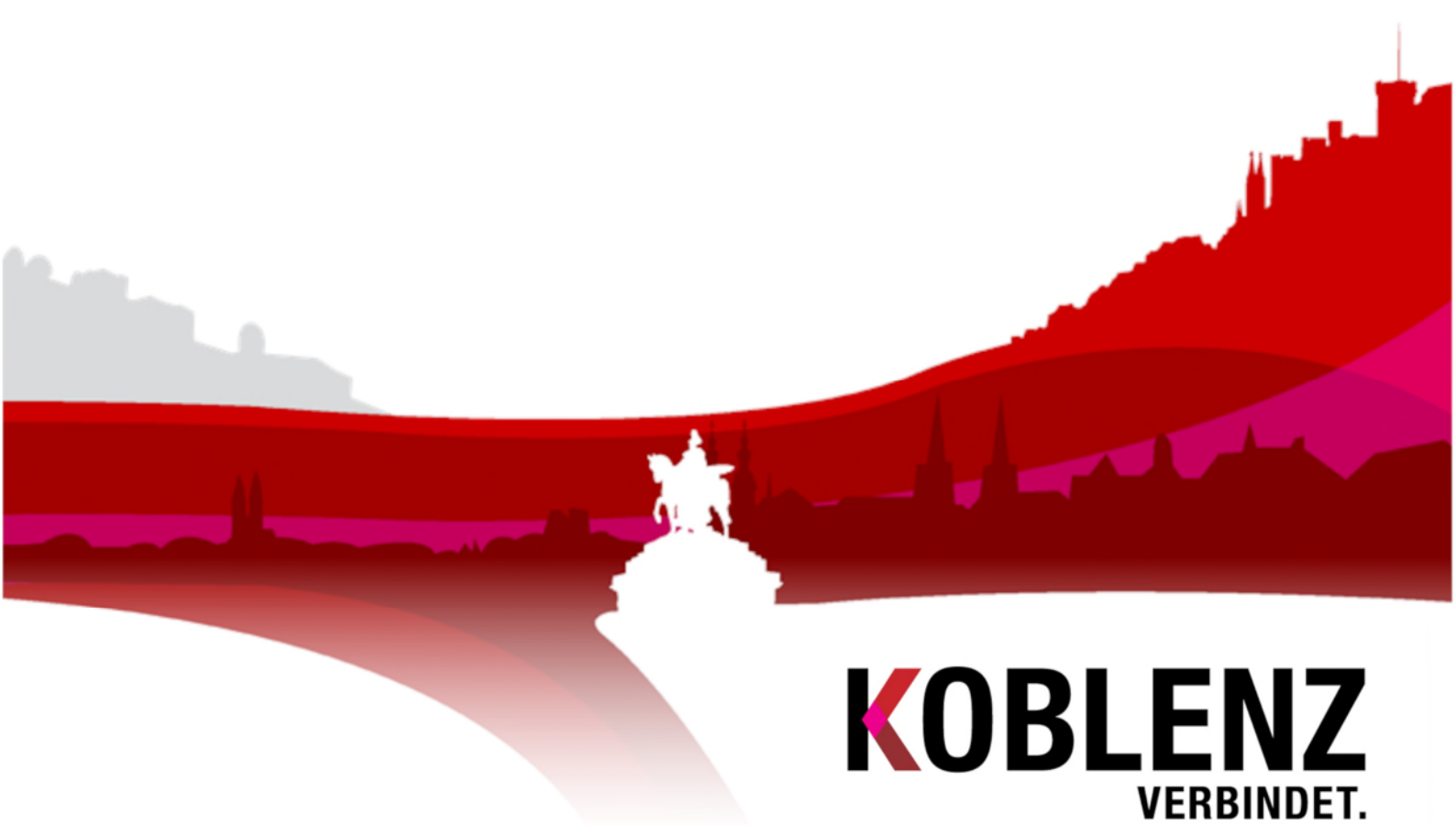


Der qualifizierte Mietspiegel für Koblenz **2025/2026**

Dokumentation der Aktualisierung

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System
Beobachtungsfeld Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Der qualifizierte Mietspiegel für Koblenz 2025/2026
Dokumentation der Aktualisierung

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244
Fax: (0261) 129-1248
E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de
Internet: www.statistik.koblenz.de
Newsletter: www.newsletter.koblenz.de

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

Publikation: November 2024

Bezug: Die Publikationen der Fachdienststelle für Kommunalstatistik und Stadtforschung sind nur digital erhältlich und im Internet unter www.statistik.koblenz.de zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2024
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	3
1.1	Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels	3
1.2	Dokumentation der Aktualisierung.....	3
2	Wahl des Aktualisierungsverfahrens für den zum 31.12.2024 auslaufenden Mietspiegel	4
3.	Stichprobenziehung und Datenrücklauf	4
3.1	Stichprobenziehung.....	4
3.2	Datenerhebung und Datenrücklauf.....	4
3.3	Datenschutz	5
4.	Datenaufbereitung	6
4.1	Bereinigung der Datengrundlage um nicht mietspiegelrelevante Datensätze	6
4.2	Zuordnung des Baujahres	7
5	Explorative Datenanalyse	8
5.1	Sichtung und Beseitigung von Ausreißern.....	8
5.2	Häufigkeitsverteilung und deskriptive Kennzahlen der Nettokaltmieten	10
6	Vergleich der strukturellen Zusammensetzung der Stichprobe 2024 mit der Erhebung im Jahr 2022	11
6.1	Zusammensetzung der Stichprobe nach Baujahreskategorie und Wohnungsgröße	11
6.2	Zusammensetzung der Stichprobe nach Vertragsart und Bezugsjahr des Vertragsabschlusses.....	12
6.3	Langfristige Mietpreisentwicklung von Angebots- und Bestandsmieten in Koblenz.....	13
7	Anpassung des qualifizierten Mietspiegels an die Marktentwicklung seit 2022	15
7.1	Gewichtung der Stichprobenwerte.....	15
7.2	Berechnungen des gewichteten Mittelwerts und der Anpassungsraten für die Aktualisierung der Basisnettomietentabelle	16

Anhang: Fragebogen zur Aktualisierung des Mietspiegels

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Zeitliche Entwicklung des Rücklaufs der Mietspiegelerhebung 2024.....	5
Abb. 2:	Ergebnis der Überprüfung des Nettorücklaufs auf die Mietspiegelrelevanz.....	6
Abb. 3:	Ergebnis der Ausreißersichtung und -bereinigung.....	9
Abb. 4:	Häufigkeitsverteilung der monatlichen Nettokaltmieten im Aktualisierungsdatensatz und deren deskriptive Kennzahlen	10
Abb. 5:	Vergleich der strukturellen Zusammensetzung der Mietspiegelerhebungsdaten der Jahre 2022 und 2024 nach Baujahres- und Wohnflächenkategorien.....	12
Abb. 6:	Zusammensetzung der Mietspiegelstichprobe 2024 nach Vertragsart und Jahr des Vertragsabschlusses bzw. der Vertragsänderung.....	13
Abb. 7:	Langfristige Entwicklung der Angebots- und der Bestandsmieten in Koblenz	14
Abb. 8:	Verteilung der Gewichtungen der Datensätze in Abhängigkeit von Wohnflächen- und Baujahreskategorien	16
Abb. 9:	Aktualisierte Basisnettomietentabelle für den Koblenzer Mietspiegel 2025/2026	17

1 Aufgabenstellung

1.1 Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels

Die Stadt Koblenz hat im Jahr 2022 ihren fünften qualifizierten Mietspiegel gem. § 558 d BGB erstellt. Nach förmlicher Anerkennung durch die Interessensverbände¹ wie auch durch den Stadtrat trat dieser im März 2023 in Kraft. Nach der derzeit geltenden gesetzlichen Regelung verliert das Instrument nach zwei Jahren seine Gültigkeit und muss den Vorgaben folgend der Marktentwicklung angepasst werden. Nach dem Beschluss des Stadtrats vom 16.03.2023 wurde auf Basis der Empfehlung des Arbeitskreises Mietspiegel die Gültigkeit des Mietspiegels bis zum 31.12.2024 befristet, um zukünftig dessen Laufzeit wieder auf zwei volle Kalenderjahre ausrichten zu können. Der nunmehr aktualisierte Mietspiegel gilt damit für die Jahre 2025 und 2026 und muss zum 01.01.2027 durch einen komplett neu zu erstellenden qualifizierten Mietspiegel ersetzt 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 "kleinen" Stichprobe

Da für die Aktualisierung durch eine Stichprobe lediglich das mittlere Mietpreisniveau 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 vier Aktualisierungsrunden (2008, 2012, 2018 und 2022) sowohl die kostengünstigere VPI-Anpassung als auch Aktualisierung mittels einer Stichprobe in Koblenz zum Einsatz.

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 2022 erstellten Mietspiegels. Für diesen ist ebenfalls eine ausführliche Dokumentation öffentlich und kostenfrei verfügbar², der u.a. detaillierte Informationen über das zugrundeliegende statistische Regressionsmodell und die am gesamten Verfahren beteiligten Institutionen und Personen entnommen werden können.

¹ Mieterbund Mittelrhein e.V., Haus&Grund Koblenz e.V., Vermieterverein e.V.

² Stadt Koblenz (2023): Der qualifizierte Mietspiegel für Koblenz 223/2024 – Dokumentation der Neuerstellung.- Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz; Online <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/bauen-und-wohnen/mietspiegel/mietspiegel-2023-2024-dokumentation.pdf?cid=2z46> (Letzter Zugriff 16.10.2024)

2 Wahl des Aktualisierungsverfahrens für den zum 31.12.2024 auslaufenden Mietspiegel

Im Rahmen seiner Sitzung vom 06.03.2024 fasste der interdisziplinär besetzte Arbeitskreis Mietspiegel³ unter Federführung der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz den einstimmigen Beschluss, den Mietspiegel durch die Erhebung einer Stichprobe, wie zuletzt in den Jahren 2016 und 2020 praktiziert, zu aktualisieren. Dieser Beschluss beruhte auf der übereinstimmenden Einschätzung, dass die in den Jahren 2022 und 2023 stark gestiegene Inflationsrate die Preisentwicklung auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt nicht in adäquater Form widerspiegelt. Es wurde ferner vereinbart, dass eine Mindestzahl von 500 für die Aktualisierung verwertbaren Datensätze erreicht werden sollte.

3. Stichprobenziehung und Datenrücklauf

3.1 Stichprobenziehung

In Form einer reinen Zufallsauswahl wurden 2 000 Haushaltsvorstände⁴ aus dem Melderegister der Stadt Koblenz 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 wie auch die Einfamilienhäuser so weit wie möglich ausgefiltert⁵.

Informationen über die anstehende Mietspiegelerhebung wurden über den Internetauftritt der Stadt und über Pressemitteilung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Zudem wurden die Social-Media-Kanäle der Stadtverwaltung genutzt. Ferner wurde die Öffentlichkeitsarbeit auch durch die im Arbeitskreis beteiligten Personen, Institutionen und Verbände unterstützt.

Als Erhebungsmethode wurde nach Abstimmung im Arbeitskreis eine schriftliche Befragung von Mieterhaushalten gewählt. Da es sich lediglich um die Aktualisierung des Mietspiegels und nicht um eine komplette Neuerstellung handelt, konnte der online oder schriftlich-postal zu beantwortende Fragebogen kompakt gestaltet werden. 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).

3.2 Datenerhebung und Datenrücklauf

Die Feldphase startete am 4. Juni 2024 mit 2.000 Anschreiben an die ausgewählten Mieterhaushalte. Von diesen konnten 108 postalisch nicht zugestellt werden. Das Anschreiben enthielt ein einseitiges Schreiben, das einen individuellen Zugangscode zu einem online-Fragebogen enthielt. Die Frist wurde auf den 28. Juni 2024 gesetzt. Alternativ wurde die Möglichkeit erwähnt, einen Papierfragebogen anzufordern.

Anschließend wurden Papierfragebögen mit Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Schreibens an die Haushalte versendet, die diesen in der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung angefordert hatten. Insgesamt beläuft sich der Anteil an Papierfragebögen auf 9%.

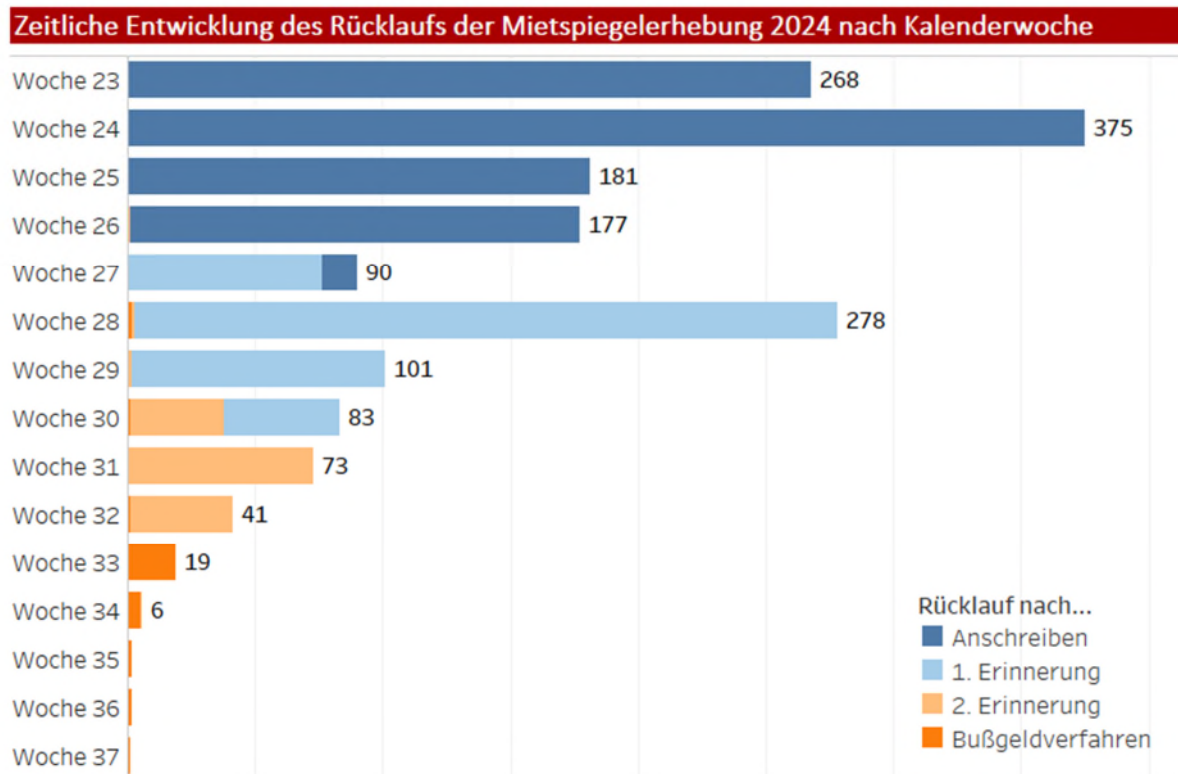
³ Diesem gehören neben Vertretungen der Fachverwaltung und Wohnungsmarktakteuren wie Makler oder Wohnungsunternehmen auch die Interessensvertretungen Mieterbund Mittelrhein e.V., Haus&Grund Koblenz e.V., Vermieterverein e.V. an

⁴ Zur Ableitung der Privathaushalte wurde das Verfahren HHGEN des KOSIS-Verbunds eingesetzt.

⁵ Es wurden dabei nur Adressen von Wohngebäuden ausgefiltert, deren Wohnungen *ausschließlich* öffentlich gefördert waren oder vom Eigentümer selbst bewohnt waren.

Die Abbildung 1 zeigt den zeitlichen Verlauf des Datenrücklaufs vom 07. Juni bis zum 11. September 2024.

Abb. 1



Erinnerungsschreiben

Eine erste Erinnerung wurde mit Datum von 02. Juli 2024 mit Frist 12. Juli 2024 an 822 Personen verschickt. Die zweite Erinnerung mit Datum von 23. Juli 2024 mit Frist 02. August 2024 wurde an 297 Personen verschickt. Diese Erinnerung enthielt den Papierfragebogen plus kostenfreiem Rückumschlag. Zudem wurden Haushalte erneut angeschrieben, wenn die Angaben im Fragebogen nicht vollständig waren (n=41). Zudem wurde eine erste Erinnerung am 25. Juli 2024 an 13 Haushalte versandt, die zuvor einen Papierfragebogen angefordert hatten. Die Frist zur Rückmeldung wurde auf den 05. August gesetzt.

Das **Mahnverfahren** startete am 13. August 2024 mit dem Versand von 148 Anhörungsbögen.

3.3 Datenschutz

Die komplette Umfrage wurde ausschließlich von Mitarbeitenden und innerhalb der Räumlichkeiten der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz durchgeführt, die als abgeschottete Statistikstelle die Anforderungen nach § 5 des Landesstatistikgesetz RLP erfüllt.

Der Anbieter der Online-Befragungssoftware speichert die Erhebungsdaten auf einem BSI-zertifizierten Server. Der Druck der Anschreiben wurde in der hauseigenen Druckerei durchgeführt.

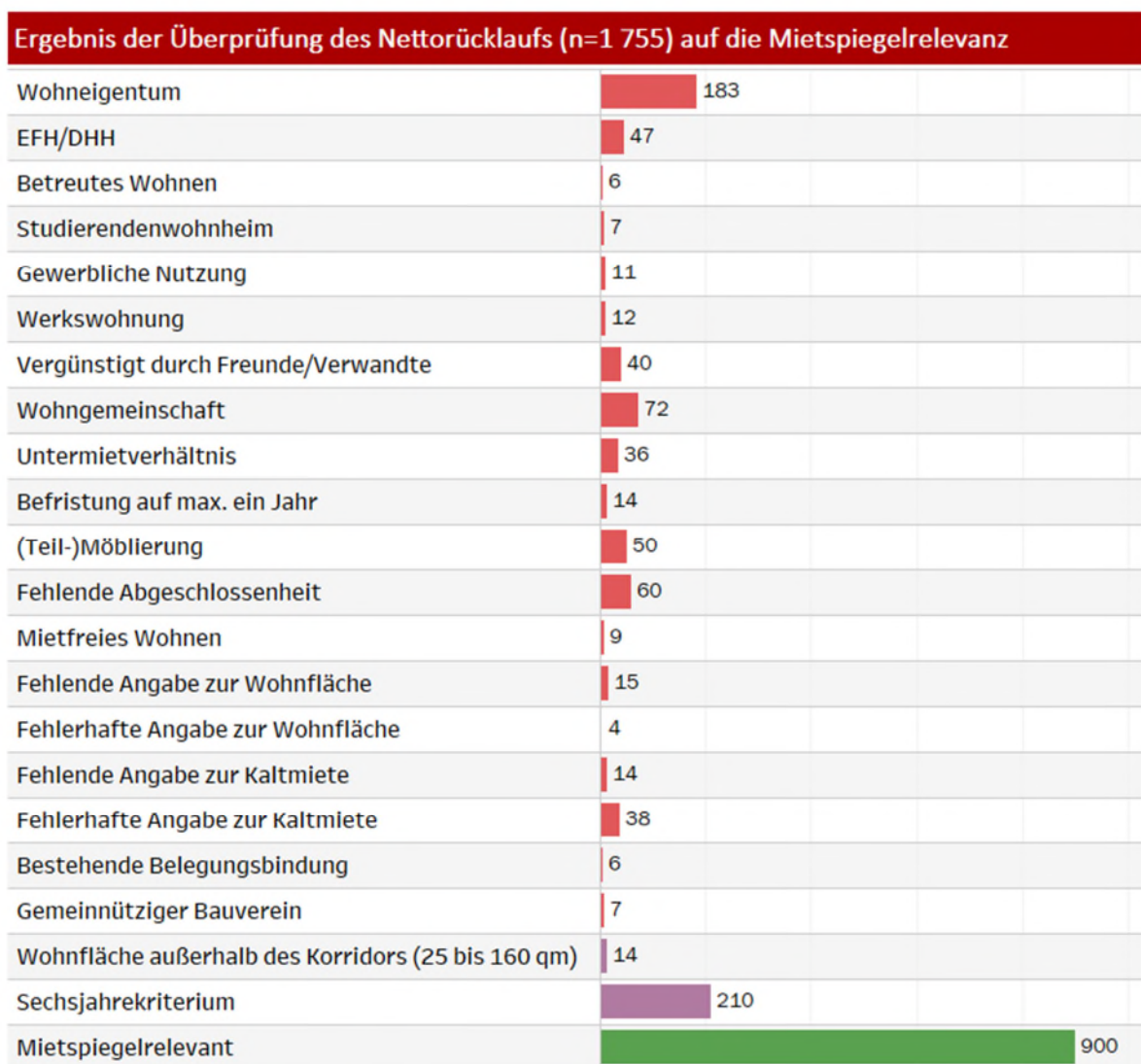
Die Anschreiben als auch die online-Befragung enthielten alle nötigen Hinweise im Rahmen des Datenschutzes. Die Speicherung, Nutzung und Löschung der personenbezogenen Daten wurde dokumentiert.

4. Datenaufbereitung

4.1 Bereinigung der Datengrundlage um nicht mietspiegelrelevante Datensätze

Der Rücklauf von insgesamt 1 755⁶ ausgefüllten Fragebögen – das entspricht einer Nettorücklaufquote von 92,8 % – wurde in die Aufbereitungsumgebung eingelesen⁷, codiert und in sequentiell geschalteten Filtern von Datensätzen befreit, die die Relevanzkriterien für die Erstellung bzw. Aktualisierung eines qualifizierten Mietspiegels nicht erfüllten. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden neben den gesetzlich vorgegebenen Kriterien, wie z.B. das Sechsjahrekriterium, dieselben Ausschlusskriterien im Arbeitskreis vereinbart, wie sie der Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2022 zugrunde gelegt waren. Die Abbildung 2 gibt einen Überblick über sämtliche Ausschlusskriterien und deren konkrete Fallzahlen im realisierten Stichprobenrücklauf.

Abb. 2



⁶ Bei einem weiteren Fragebogen handelte es sich um ein Duplikat aufgrund eines fehlerhaften Ergebnisses in der Haushaltgenerierung. Hierdurch waren zwei Personen eines gemeinsamen Wohnhaushalts in der Stichprobe enthalten.

⁷ Sämtliche Aufbereitungs- und Auswertungsschritte erfolgten mittels der freien Programmiersoftware R

In 183 Fällen waren die angeschriebenen Haushaltevorstände keine Mieter, sondern Eigentümer der von ihnen selbst bewohnten Wohnungen. 47 weitere Fragebögen wurden ausgeschlossen, da es sich um vermietete Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften handelte, die im Rahmen der Neuerstellung im Jahr 2022 ebenfalls nicht berücksichtigt wurden. Auch der Ausschluss von auf maximal ein Jahr befristeten Mietverträgen sowie die sieben Rückläufe von Mieterhaushalten der Wohnungsgenossenschaft "Gemeinnütziger Bauverein eG Koblenz" orientierte sich an der Verfahrensweise im Rahmen der Neuerstellung. Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung dieser Wohnungsgenossenschaft ist der Erwerb der Mitgliedschaft unter Zahlung einer Pflichtbeteiligung, wobei bzw. wodurch der durchschnittliche Mietzins weit unter dem Niveau der gesamten Stichprobe lag. Weitere 14 Datensätze konnten nicht berücksichtigt werden, da sie außerhalb des festgelegten Größenkorridors der Anwendbarkeit des aktuell noch gültigen Mietspiegels lagen. Mit einer Häufigkeit von 72 Fällen zählten Wohngemeinschaften, die sich durch das Vorliegen mehrerer (personenbezogener) Mietverträge für eine Mietwohnung auszeichnen, zu den am häufigsten registrierten Ausschlussgründen.

Eine zentrale Voraussetzung für die Verwendbarkeit der Daten zur Aktualisierung des Mietspiegels ist das Vorliegen von vollständigen und plausiblen Angaben zur Wohnfläche und zur monatlich gezahlten Nettokaltmiete. In insgesamt 29 Fällen fehlte mindestens eine dieser beiden Basisinformationen. Vier Datensätze mit Wohnflächen zwischen 400 m² und 500 m² wurden ausgeschlossen, da der offensichtliche Erfassungsfehler nicht zweifelsfrei korrigiert werden konnte. Ausgeschlossen wurden außerdem 38 Fragebögen, in denen der Betrag der Nettokaltmiete größer oder gleich der Bruttowarmmiete war. Der quantitativ wichtigste Ausschlussgrund war die zu lange Laufzeit des Mietvertrags seit des Abschlusses (Neuvertragsmiete) bzw. seit der letzten Anpassung der Nettokaltmiete in einem bestehenden Mietverhältnis. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur solche Wohnungen herangezogen werden, für die der Mietvertrag in den letzten sechs Jahren vor dem Erhebungsstichtag neu abgeschlossen (Neuvertragsmiete) oder für die – abgesehen von Änderungen der Betriebskosten – die Miethöhe vor längstens sechs Jahren verändert worden ist (Anpassung der Bestandsmiete). Es wurden daher alle 210 Wohnungen ausgeschlossen, deren Nettokaltmieten vor Juli 2018 vereinbart und letztmals verändert worden sind. Datensätze, die keine Angaben zum Datum des Vertragsabschlusses bzw. zur letzten Mietpreisänderung enthielten, wurden ebenfalls ausgeschlossen, sofern nicht aus der Verknüpfung mit dem Melderegisterabzug hervorging, dass der Haushalt erst nach dem 30.06.2018 die aktuelle Wohnung bezogen hat.

Für die weiteren Auswertungsschritte zur Aktualisierung stehen somit die Vertragsdaten von 900 mietspiegelrelevanten Datensätzen zur Verfügung. Damit wurde die vereinbarte Mindestzahl an verwertbaren Fragebögen von 500 bei weitem übertroffen.

4.2 Zuordnung des Baujahres

Anders als bei der Neuerstellung des Mietspiegels ist das Baujahr des Wohngebäudes im Rahmen der Aktualisierung des Mietspiegels nur von sekundärer Bedeutung und findet lediglich für den Vergleich der strukturellen Zusammensetzung der Datengrundlagen für die Neuerstellung und die Aktualisierung sowie für die Identifikation möglicher Ausreißer Verwendung. Da erfahrungsgemäß in den meisten Fällen bei den Mieterhaushalten keine genauen Kenntnisse über das Baujahr vorliegen, wurden die Angaben zum Baujahr der Wohngebäude ausschließlich aus der statistischen Gebäudedatei der Stadt Koblenz übernommen.

5 Explorative Datenanalyse

5.1 Sichtung und Beseitigung von Ausreißern

Im nächsten Aufbereitungsschritt wurde die Stichprobe um Datensätze bereinigt, die auffällig höhere oder niedrigere Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche als die breite Masse aufweisen und dadurch das Ergebnis der statistischen Modellierung verzerrend beeinflussen können. Primäres Ziel der Modellbildung ist es, belastbare Aussagen über diese breite Masse der Mietwohnungen – hier in Form der ortsüblichen Vergleichsmiete – zu machen.

Für die Identifikation „auffällig“ hoher oder niedriger Nettokaltmieten wurde deren Häufigkeitsverteilung nicht in der globalen Stichprobe betrachtet, sondern differenziert nach Wohnflächen- und Baujahreskategorien. Eine Nettokaltmiete von 6,00 €/qm einer 75 qm großen Wohnung der Nachkriegszeit dürfte kaum auffällig von der Masse vergleichbar großer und alter Wohnungen abweichen. Für eine 30 qm große Neubauwohnung müsste dieselbe Nettokaltmiete von 6,00 €/qm im Rahmen der Ausreißersichtung sicherlich anders bewertet werden.

Mit Blick auf die bekannten Einflüsse der Wohnungsgröße und des Baujahres des Wohngebäudes auf die Nettokaltmieten ist es daher sinnvoll, die Identifikation der gegebenenfalls zu eliminierenden Ausreißer als atypische Elemente in der Stichprobe nur in Abhängigkeit von der Synopse der Ausprägung beider mietpreisbildenden Merkmale vorzunehmen. Aufgrund der fehlenden Symmetrie der Häufigkeitsverteilung erfolgt die Orientierung zur Identifikation von Ausreißern nicht an den z-Werten einer Standardnormalverteilung sondern an den Quartilen der Verteilung. In der Abbildung 3 sind die so genannten Box-Whisker-Plots der Nettokaltmieten differenziert nach den in der Basisnettomietentabelle des aktuellen Mietspiegels verwendeten Wohnflächen- und Baujahreskategorien dargestellt. Die in dunkel- und hellgrauer Farbe formatierte "Box" umfasst jeweils die mittleren 50 % der Nettokaltmieten im jeweiligen Baujahres- oder Wohnflächensegment. Die Differenz zwischen dem oberen (Q75) und dem unteren (Q25) Begrenzungswert der Box wird als Interquartile-Range, kurz IQR, bezeichnet. 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 der Whisker liegen⁸. Insgesamt trifft dies auf vier Datensätze zu, die Nettokaltmieten von 15,42 €, 15,90 €, 17,50 € und 18,18 € je Quadratmeter Wohnfläche aufweisen. Ausreißer unterhalb des unteren Whiskers wurden nicht identifiziert.

Neben den vier auf der Basis der 1,5-fachen IQR-Abweichung markierten Ausreißern wurde nach einem zweiten Analyseschritt ein weiterer, in der Abbildung 3 ebenfalls rot formatierter Datensatz von der Datenbasis zur Aktualisierung des Mietspiegels ausgeschlossen. Hierbei wurde zunächst ein multiples Regressionsmodell mit der wohnflächenbezogenen Nettokaltmiete als Response und der Wohnfläche, der Baujahreskategorie und der stadtteilabhängigen Makrolage⁹ als erklärende Merkmale berechnet. Der Bonferroni-Test zur Überprüfung der Residuen¹⁰ des Modells indizierte den markierten Datensatz mit einer Nettokaltmiete von 17,33 € als potenziellen Ausreißer, so dass auch dieser von der weiteren Analyse ausgeschlossen wurden. In den "Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln"¹¹ wird darauf hingewiesen, dass "auf einen geringen Anteil von Ausreißern hinzuwirken" ist. Der hier zu konstatierende Anteil von 0,6 % dürfte diesem Anspruch gerecht werden.

⁸ Hierbei handelt es sich, wie in § 12 Abs. 2 Satz 3 der Mietspiegelverordnung verlangt, um ein statistisches Standardverfahren zur Ausreißerbereinigung.

⁹ Es wurde die für den aktuellen Mietspiegel geltende Makrolagenzuordnung der Stadtteile verwendet.

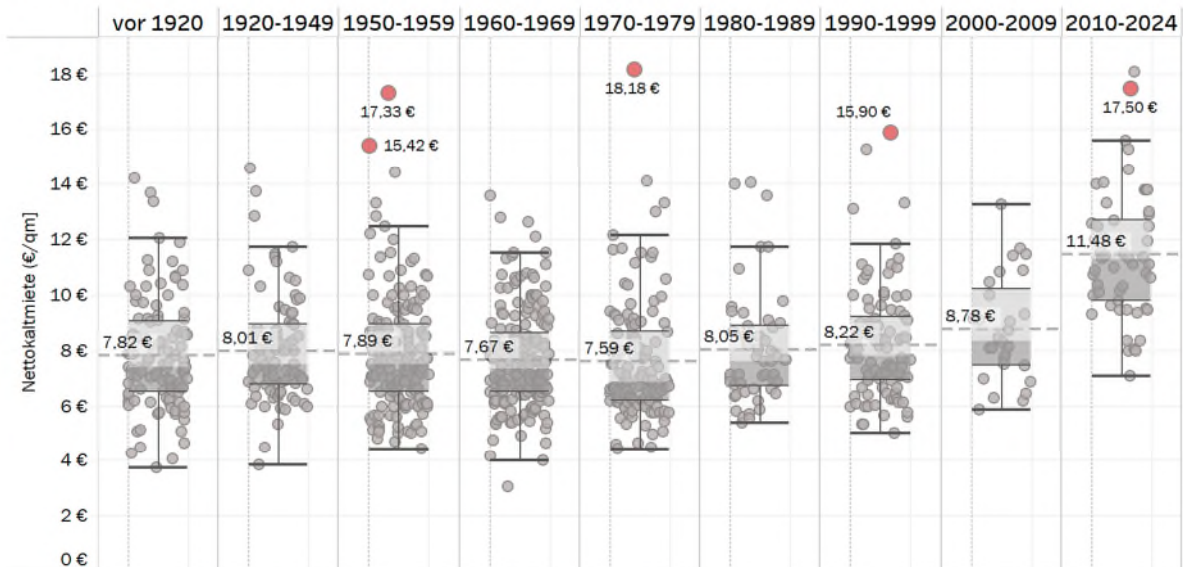
¹⁰ Die Differenz zwischen tatsächlicher Nettokaltmiete und dem auf der Basis der erklärenden Merkmale "prognostizierten" Betrag wird in der Regressionsanalyse als Residuum bezeichnet.

¹¹ Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024): Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln.- Bonn

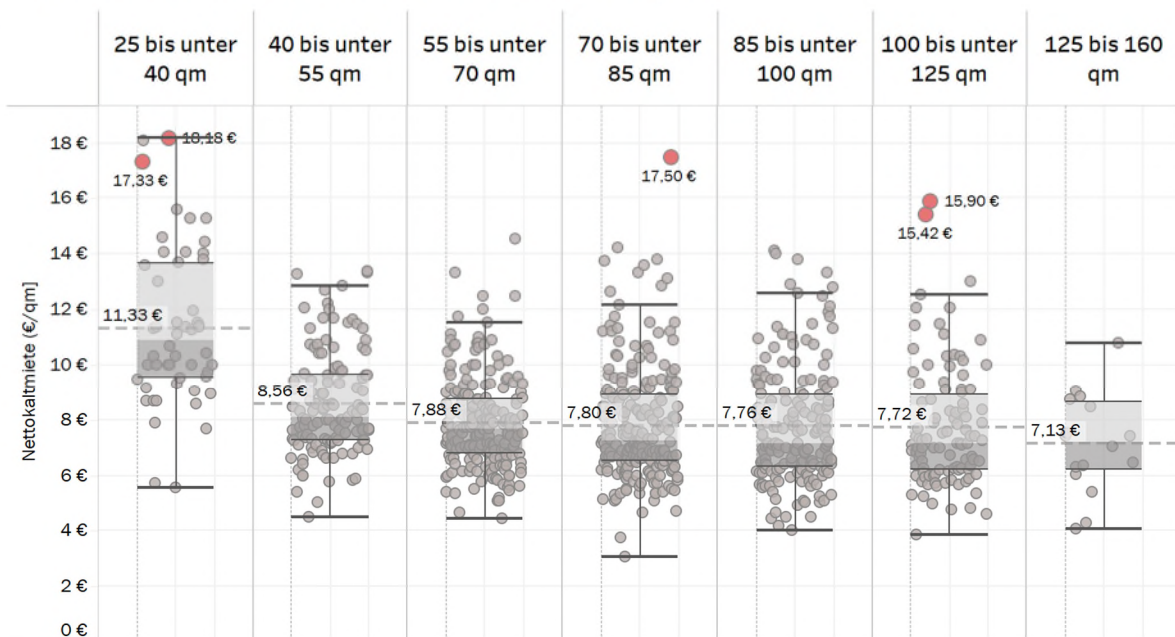
Abb. 3

Ergebnis der Ausreißersichtung und -bereinigung

Verteilung der Nettokaltmieten nach Baujahreskategorien



Verteilung der Nettokaltmieten nach Wohnflächenkategorien



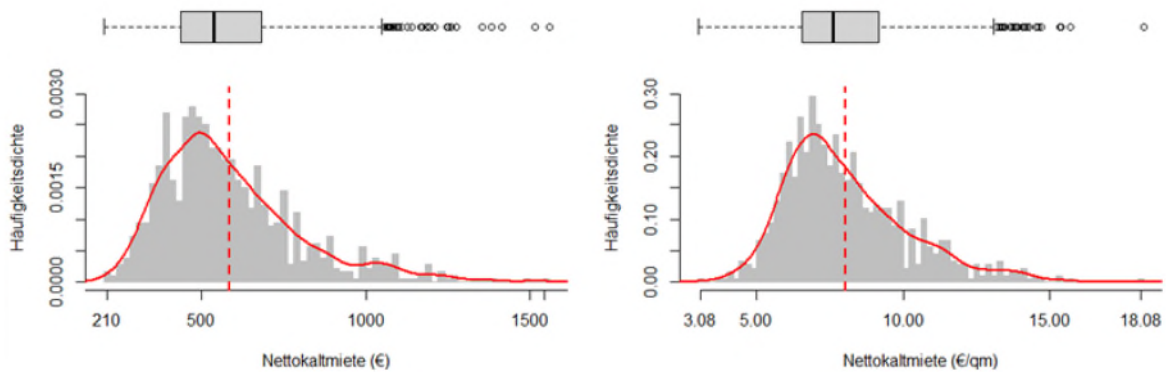
Damit stehen für die Marktanpassung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Koblenz 2025/2026 insgesamt 895 vollständige, plausible und im Sinne der rechtlichen Vorgaben sowie der vom Arbeitskreis getroffenen Vereinbarungen mietspiegelrelevante Datensätze zur Verfügung.

5.2 Häufigkeitsverteilung und deskriptive Kennzahlen der Nettokaltmieten

Die Häufigkeitsverteilung der 895 Nettokaltmieten in der konsolidierten Stichprobe weist erwartungsgemäß eine deutlich ausgeprägte rechtsschiefe Verteilung auf. Die Werte weisen eine Spanne von 3,08 €/m² bis 18,08 €/m² auf. Ein Viertel der Werte liegt unter dem Betrag von 6,57 €/m², das oberer Viertel der höchsten Nettokaltmieten beginnt bei dem Betrag von 9,17 €/m². Das arithmetische Mittel (rot gestrichelte Linie in Abb. 4) liegt bei 8,05 € pro qm Wohnfläche, wird aber aufgrund des Einflusses extrem hoher Werte nur von ca. 40 % aller Datensätze erreicht oder überschritten. Der Median, also der gegenüber den Extremwerten robuste Zentralwert der Verteilung, liegt mit 7,62 € deutlich unter dem arithmetischen Mittel.

Abb. 4

Häufigkeitsverteilung der monatlichen Nettokaltmieten im Aktualisierungsdatensatz (n=895) und deren deskriptive Kennzahlen



Merkmal	Minimum	Q25	Q50 (Median)	Q75	Maximum	Mittelwert	Standardabweichung	Variationskoeffizient	Schiefe	Kurtosis
Nettokaltmiete (€)	210	440	540	684	1 543	585	212	2,76	1,18	1,65
Nettokaltmiete (€/qm)	3,08	6,57	7,62	9,17	18,08	8,05	2,10	3,83	0,96	1,05

6 Vergleich der strukturellen Zusammensetzung der Stichprobe 2024 mit der Erhebung im Jahr 2022

Das arithmetische Mittel der Nettokaltmieten in der für die Erstellung des Mietspiegels im Jahr 2022 verwendeten Stichprobe (n=1 897) lag bei 7,54 € pro qm Wohnfläche. Mithin weist die aktuelle bereinigte Stichprobe mit einem Mittelwert von 8,05 € eine Preissteigerung von 6,76 % gegenüber Juni 2022 auf. Zum Vergleich: 2022 lagen die Bestandsmieten in der Mietspiegelstichprobe um 4,87 % über dem Durchschnittswert der Aktualisierungserhebung im Jahr 2020.

Eine erste Indikation darüber, dass die Mietpreisentwicklung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt nach der Corona-Pandemie in den letzten beiden Jahren wieder an Dynamik gewonnen hat, zeigt der Blick auf die Angebotsmieten. In der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz werden seit rund 15 Jahren regelmäßig die auf der Immobilienplattform www.immobilienscout24.de geschalteten Mietwohnungsanzeigen für das Koblenzer Stadtgebiet erfasst und im jährlichen Bericht zum Mietwohnungsmarkt in Koblenz ausgewertet¹². Auf der Basis dieser Datenbank ergibt sich eine Steigerung der durchschnittlichen Mietpreisforderungen zwischen 2020 und 2022 von 3,0 %, wobei 2021 erstmals in der langjährigen Berichtsreihe sogar ein leichter Einbruch gegenüber dem Vorjahr zu konstatieren war. Zwischen 2022 und 2024 (Daten liegen bis September 2024 vor) hat sich der Anstieg der durchschnittlichen Mietpreisforderungen auf 6,52 % mehr als verdoppelt.

Der beobachtete Anstieg der durchschnittlichen Bestandsmieten in den beiden Mietspiegelstichproben der Jahre 2022 und 2024 ist vor diesem Hintergrund also durchaus 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 2022 und 2024 ist nur dann zulässig, wenn diese sich hinsichtlich der Zusammensetzung nach den beiden mietpreisbildenden Merkmalen Wohnfläche und Baujahr als determinierende Dimensionen der Basisnettomietentabelle nicht signifikant voneinander unterscheiden.

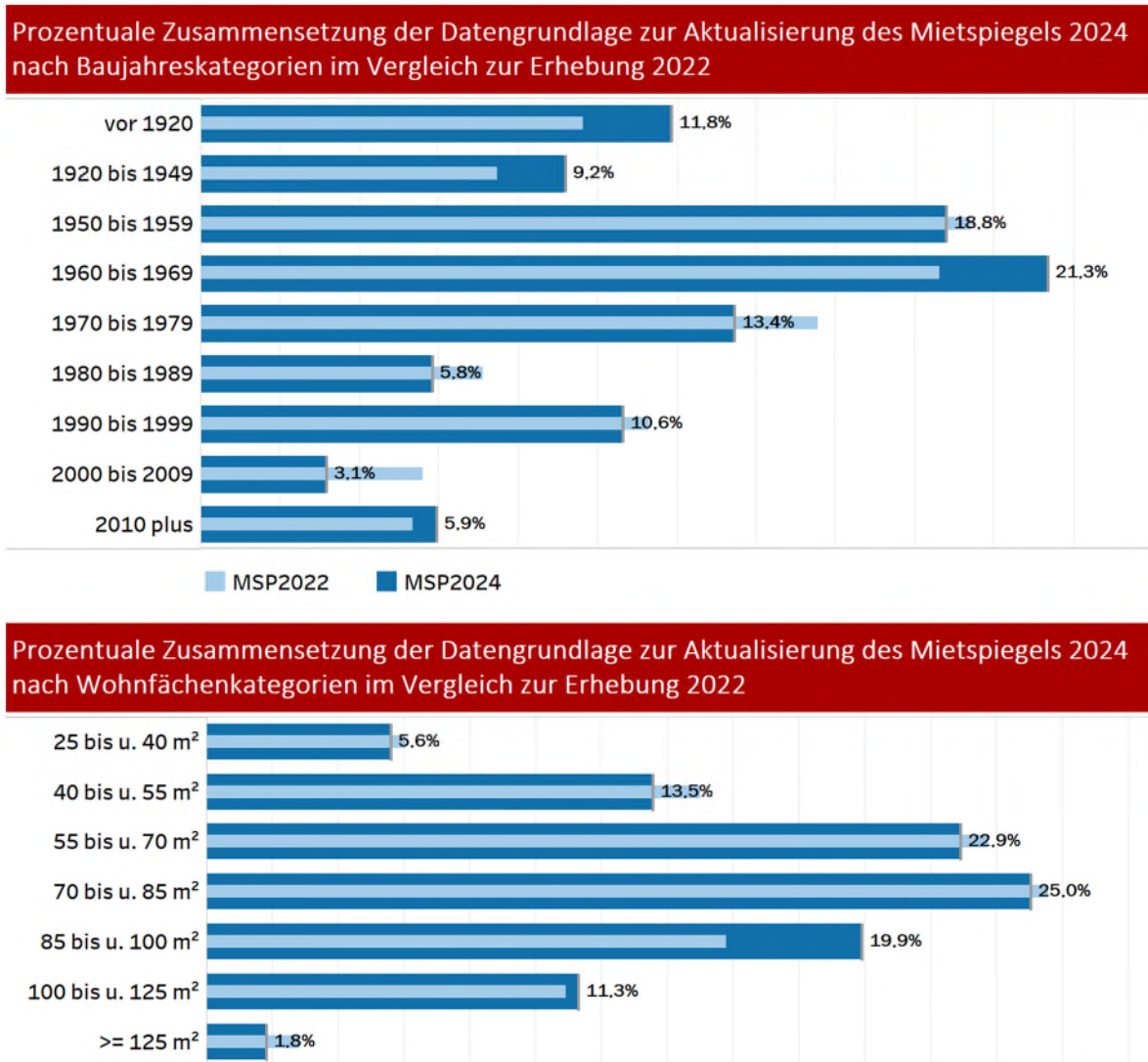
6.1 Zusammensetzung der Stichprobe nach Baujahreskategorie und Wohnungsgröße

Wie der Abbildung 5 zu entnehmen ist, weicht die strukturelle Zusammensetzung der Aktualisierungsstichprobe 2024 nach Baujahreskategorien wie auch nach den Wohnungsgrößensegmenten in Teilen deutlich von der Erhebung zur Neuerstellung ab. So sind Altbauwohnungen in den vor 1950 sowie in den 1960er Jahren errichteten Wohngebäuden mit einem Anteil von 42,3 % in der Aktualisierungsstichprobe gegenüber der Neuerstellung des Mietspiegels vor zwei Jahren, als deren Anteil nur bei 35,7 % lag, deutlich überrepräsentiert. Insgesamt unterscheiden sich die beiden Stichproben in ihrer strukturellen Zusammensetzung nach Baujahreskategorien in signifikantem Maße ($p=0,014$), wie mittels eines Chi²-Tests überprüft werden konnte.

Wenn auch diese Signifikanz für das Strukturmerkmal Wohnflächenkategorien nicht gegeben ist ($p=0,180$), deckt die Abbildung 5 zumindest systematische Abweichungen auf. Kleine Wohnungen und Wohnungen mittlerer Größe zwischen 25 m² und unter 85 m² Wohnfläche sind gegenüber der 2022er Stichprobe unterrepräsentiert, während die Größenkategorie von 85 m² bis unter 100 m² Wohnfläche mit fast 20 % einen um fünf Prozentpunkte höheren Anteil aufweist, als in der zwei Jahre zuvor ausgewerteten Referenzstichprobe.

¹² Stadt Koblenz (2024): Angebotsmieten in Koblenz 2023.- Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz; Online: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/bauen-und-wohnen/mietwohnungsmarkt/angebotsmieten-in-koblenz-2023.pdf?cid=35bw> (letzter Zugriff am 15.10.2024)

Abb. 5:



6.2 Zusammensetzung der Stichprobe nach Vertragsart und Bezugsjahr des Vertragsabschlusses

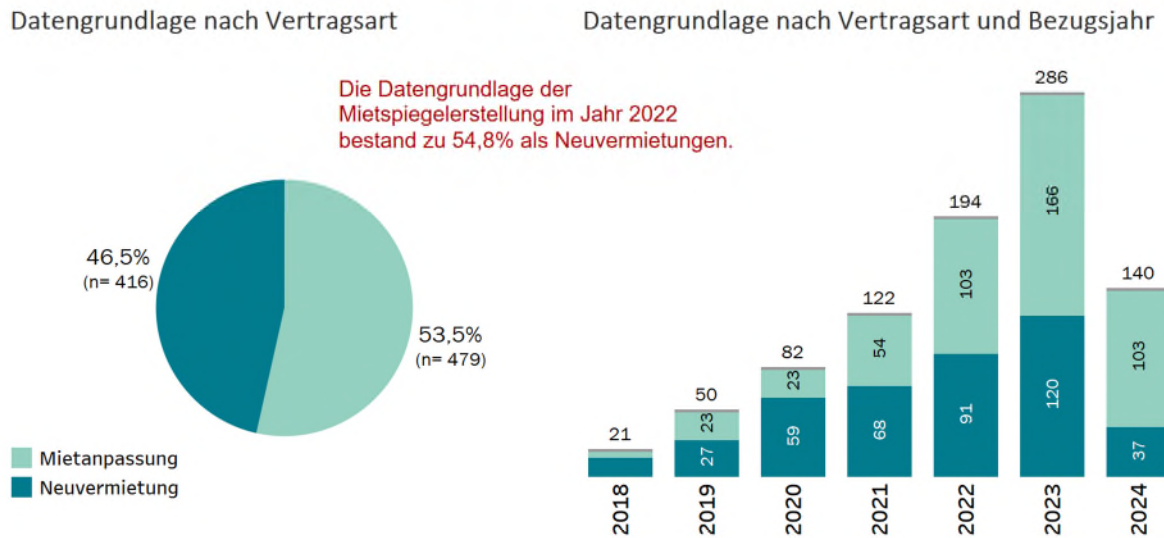
Bereits seit dem 1.1.2020 ist die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre für die Neuerstellung qualifizierter Mietspiegel in Kraft. Anders als bei der Aktualisierung vor vier Jahren unterscheiden sich die Neuerstellungs- und die Aktualisierungsstichprobe somit nicht hinsichtlich des wichtigen Relevanzkriteriums der Laufzeit.

Wie vor zwei Jahren stehen Neuvertragsmieten und Bestandsänderungen in der diesjährigen Mietspiegelerhebung in einem recht ausgewogenen Verhältnis – allerdings mit umgekehrten Majoritäten. Handelte es sich bei der Neuerstellung im Jahr 2022 mit einem Anteil von 54,8 % in der Mehrzahl um neu abgeschlossene Mietverträge, die in die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels einfließen, so basiert die Aktualisierung mehrheitlich auf der Anpassung von Mieten aus bestehenden Verträgen. Erwartungsgemäß liegen die vereinbarten Mieten ceteris paribus bei neu abgeschlossenen Mietverträgen z.T. deutlich höher als bei den Anpassungen von Bestandsmieten, wie die Abbildung 6 dokumentiert. Fast ein Drittel aller zur Mietspiegelaktualisierung auswertbaren Mietangaben wurden im Jahr 2023 festgelegt. Rund 42 % (n=120) als Neuvertragsmieten, in den meisten Fällen wurde jedoch eine bestehende Mietspiegelanpassung (n=166). Im Durchschnitt liegt die Mietspiegelanpassung im Jahr 2023 bei

7,58 €/m². In den im selben Jahr neu abgeschlossenen Verträgen liegt der durchschnittliche Mietzins mit 9,36 €/m² immerhin um 23,5 % über dem Niveau der Bestandsänderungen.

Abb. 6:

Zusammensetzung der Mietspiegelstichprobe 2024 nach Vertragsart und Jahr des Vertragsabschlusses bzw. der Vertragsänderung



Durchschnittliche Nettokaltmieten nach Vertragsart und Bezugsjahr

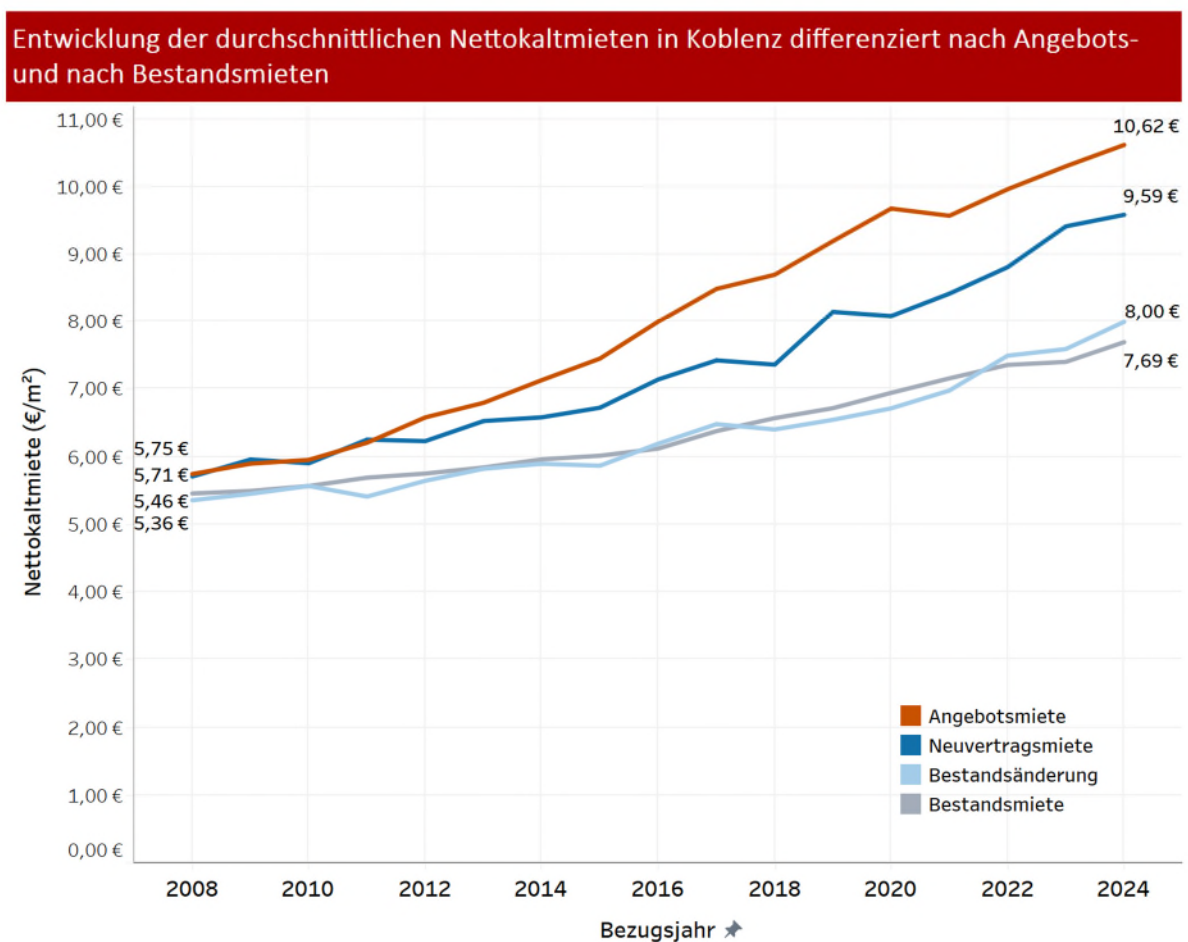
Jahr	Vertragsart	n	Durchschnittliche Nettokaltmiete (€)
2018	Mietanpassung	7	6,42 €
	Neuvermietung	14	7,32 €
2019	Mietanpassung	23	6,46 €
	Neuvermietung	27	7,55 €
2020	Mietanpassung	23	7,66 €
	Neuvermietung	59	7,53 €
2021	Mietanpassung	54	6,85 €
	Neuvermietung	68	8,25 €
2022	Mietanpassung	103	7,51 €
	Neuvermietung	91	9,07 €
2023	Mietanpassung	166	7,58 €
	Neuvermietung	120	9,36 €
2024	Mietanpassung	103	8,00 €
	Neuvermietung	37	9,35 €

6.3 Langfristige Mietpreisentwicklung von Angebots- und Bestandsmieten in Koblenz

Aufgrund der langjährigen Datenerhebung sowohl der in Mietwohnungsinseraten 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 7 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 in diesem Jahr angepasst wurden (*Bestandsänderung*) sowie (3) Mieten, die im jeweiligen Betrachtungsjahr nicht verändert wurden (*Bestandsmieten i.e.S.*). Die vier 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 in der Folge immer weiter auseinandergegangen. Im Jahr 2024 liegt der Durchschnittswert der Angebotsmieten mit 10,62 € um 10,7 % über dem Niveau der Neuabschlüsse im Bestand laut der Mietspiegelerhebung. 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. 7:



Eine deutlich schwächere Dynamik als Angebots- oder Neuvertragsmieten weisen die Bestandsmieten bzw. die im Bestand angepassten Mieten auf. Vor 16 Jahren lagen die Durchschnittsmieten von neu abgeschlossenen Mietverträgen nicht einmal 30 Cent über dem Bestandsniveau - im Jahr 2024 beträgt die Differenz 1,90 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

7 Anpassung des qualifizierten Mietspiegels an die Marktentwicklung seit 2022

7.1 Gewichtung der Stichprobenwerte

Der Vergleich der strukturellen Zusammensetzung der beiden Mietspiegelstichproben aus den Jahren 2022 und 2024 (Kap. 6.1, Abb. 5) zeigt, dass es systematische Unterschiede gibt, die hinsichtlich der prozentualen Verteilung der Datensätze auf die Baujahreskategorien auch statistisch signifikant sind. Mithin ist davon auszugehen, dass der Vergleich der beiden Stichprobenmittelwerte der Nettokaltmieten (2022: 7,54 €/m²; 2024: 8,05 €/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 2024 auf die Wohnflächen- und Baujahreskategorien der aktuellen Basisnettomietentabelle. Mittels eines iterativen Verfahrens wurden die beiden Randverteilungen der 2024er Stichprobe an die Randverteilungen der 2022er 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. 2018¹³). Ein Resultat dieses Anpassungsverfahrens ist ein Vektor mit Gewichtungen, der jedem der 895 Datensätze der Aktualisierungsstichprobe ein Gewicht zuweist. Datensätze, die Wohnflächen- und Baujahreskategorien repräsentieren, die in der aktuellen Stichprobe deutlich stärker vertreten sind als in der 2022er Stichprobe werden „heruntergewichtet“ (Gewichte <1). Analog werden die Datensätze mit gegenüber 2022 unterrepräsentierten Ausprägungen von Wohnfläche und Baujahr durch die Gewichtung aufgewertet (Gewichte >1).

Wie die nachfolgende Abbildung 8 dokumentiert, ist die Streubreite der Gewichtungen nur mäßig ausgeprägt. Das niedrigste Gewicht liegt bei 0,610 und wird Datensätzen zugewiesen, die sowohl die älteste Baualterskategorie (vor 1920) als auch eine Wohnfläche zwischen 85 und unter 100 m² aufweisen. Das höchste vergebene Gewicht liegt bei 2,711 und wird den beiden Stichprobendatensätzen im größten Wohnflächensegment und mit Baujahr zwischen 2000 bis 2009 zugeordnet.

¹³ Josh Pasek (2018). *anesrake: ANES Raking Implementation*. R package version 0.80.
<https://CRAN.R-project.org/package=anesrake>

Abb. 8:

Matrix der Designgewichtung nach Baujahres- und Wohnflächenkategorien zur Berechnung des gewichteten Mittelwertes							
	25 bis <40qm	40 bis <55qm	55 bis <70qm	70 bis <85qm	85 bis <100qm	100 bis <125qm	125 bis 160qm
vor 1920	0,899 (n= 10)	0,891 (n= 17)	0,848 (n= 20)	0,783 (n= 27)	0,610 (n= 16)	0,726 (n= 11)	1,187 (n= 5)
1920-1949	0,923 (n= 2)	0,914 (n= 20)	0,870 (n= 21)	0,804 (n= 13)	0,625 (n= 13)	0,745 (n= 12)	1,218 (n= 1)
1950-1959	1,169 (n= 12)	1,158 (n= 33)	1,102 (n= 40)	1,018 (n= 39)	0,793 (n= 26)	0,944 (n= 18)	
1960-1969	0,990 (n= 9)	0,981 (n= 16)	0,933 (n= 66)	0,862 (n= 53)	0,671 (n= 35)	0,799 (n= 9)	1,306 (n= 3)
1970-1979	1,384 (n= 3)	1,371 (n= 14)	1,304 (n= 9)	1,205 (n= 46)	0,938 (n= 33)	1,117 (n= 13)	1,826 (n= 2)
1980-1989	1,427 (n= 3)	1,413 (n= 5)	1,345 (n= 9)	1,242 (n= 14)	0,967 (n= 12)	1,152 (n= 8)	1,883 (n= 1)
1990-1999	1,231 (n= 4)	1,220 (n= 11)	1,161 (n= 28)	1,072 (n= 19)	0,835 (n= 22)	0,994 (n= 10)	1,625 (n= 1)
2000-2009		2,035 (n= 2)	1,936 (n= 4)	1,789 (n= 8)	1,393 (n= 5)	1,658 (n= 7)	2,711 (n= 2)
2010plus	1,065 (n= 7)	1,055 (n= 3)	1,004 (n= 8)	0,928 (n= 5)	0,722 (n= 16)	0,860 (n= 13)	1,406 (n= 1)

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 895 verwendeten Stichprobenwerte auf 8,09 €/m². Gegenüber dem Stichprobenmittelwert 2022 bedeutet dies eine Preissteigerung von insgesamt 7,29 % bzw. eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von ca. 3,65 %. Zur Aktualisierung des Mietspiegels für den Gültigkeitszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2026 werden die Nettokaltmieten in den Feldern der Basisnettomietentabelle des derzeit gültigen Mietspiegels um 7,29 % erhöht. In der Abbildung 9 werden die aktualisierten Basisnettomieten tabellarisch dargestellt.

Abb. 9:

Aktualisierte Tabelle der Basisnettomieten für die Jahre 2025 und 2026 (Pauschaler Anstieg gegenüber 2022: +7,29 %)							
	25 bis <40qm	40 bis <55qm	55 bis <70qm	70 bis <85qm	85 bis <100qm	100 bis <125qm	125 bis 160qm
vor 1920	10,64 €	8,55 €	7,93 €	7,85 €	7,84 €	7,80 €	7,64 €
1920-1949	10,41 €	8,37 €	7,76 €	7,61 €	7,51 €	7,51 €	7,76 €
1950-1959	10,27 €	8,30 €	7,54 €	7,21 €	7,03 €	7,05 €	7,52 €
1960-1969	10,50 €	8,51 €	7,64 €	7,19 €	7,00 €	7,05 €	7,57 €
1970-1979	10,69 €	8,66 €	7,69 €	7,21 €	7,06 €	7,14 €	7,64 €
1980-1989	10,86 €	8,80 €	7,79 €	7,31 €	7,22 €	7,34 €	7,75 €
1990-1999	11,56 €	9,35 €	8,30 €	7,85 €	7,81 €	7,95 €	8,27 €
2000-2009	12,95 €	10,47 €	9,38 €	8,96 €	8,95 €	9,09 €	9,35 €
2010-2024	14,87 €	12,04 €	10,92 €	10,58 €	10,58 €	10,69 €	10,87 €

Mietspiegelbefragung 2024

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

Wir möchten Sie an dieser Stelle darauf hinweisen, dass Sie auch Ihre Vermieterin bzw. Ihren Vermieter bei der Beantwortung der Fragen zu Rate ziehen können. Weiterhin stehen Ihnen die Interessensverbände oder die Fachdienststelle für Kommunalstatistik und Stadtforschung bei Nachfragen gerne zur Verfügung.

Stadt Koblenz / Kommunalstatistik und Stadtforschung

Frau Buchroth Tel.: 0261 / 129-1244

Frau Schüller Tel.: 0261 / 129-1247

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

Tel.: 0261 / 974 0370

Vermieterverein e.V.

Tel.: 0261 / 8 89 49 15

Mieterbund Mittelrhein e. V.

Tel.: 0261 / 1 50 96

Mietwohnung

Vorab bitten wir Sie, Ihren Mietvertrag und evt. vorhandene Unterlagen zur Mieterhöhung oder Betriebskostenanpassung zur Hand zu nehmen.

1. In welcher Art von Wohnimmobilie wohnen Sie?

- Mietwohnung im Mehrparteienhaus
- gemietetes Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte
- gemietete Einliegerwohnung im Einfamilienhaus
- selbstgenutzte Eigentumswohnung, Einfamilien-/Doppelhaus → *Die Befragung ist hier zu Ende*
- Sonstiges _____

2. Bewohnen Sie Wohnraum ...? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- in einem Alten-/Pflegeheim, Seniorenresidenz
 - im Betreuten Wohnen/Servicewohnen
 - in einem Studierenden-/Jugendwohnheim; Personalwohnheim
 - der gewerblich genutzt ist
 - der Ihnen vom Arbeitgeber überlassen ist (Dienst- oder Werkswohnung)
 - der Ihnen von Freunden/Verwandten vergünstigt überlassen wurde

 - nein, keins trifft zu
- Die Befragung ist für Sie hier zu Ende.*

3. Liegt für die Wohnung mehr als ein Mietverhältnis vor?

- nein, es existiert nur ein Mietvertrag für die gesamte Wohnung
- ja, es leben mehrere Personen in der Wohnung, die mit dem/der Vermieter:in jeweils eigene Mietverträge abgeschlossen haben → *Die Befragung ist für Sie hier zu Ende.*
- ja, es existiert ein Untermiet- bzw. Zwischenmietverhältnis → *Die Befragung ist hier zu Ende.*

4. Haben Sie Ihre Wohnung nur vorübergehend, für maximal ein Jahr, angemietet?

- ja, der Mietvertrag ist für maximal ein Jahr befristet
- nein

5. Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet?

Hinweis: Wohnungen werden als möbliert bezeichnet, wenn sie das Wohnen gestatten, ohne das große Investitionen der Mieterin bzw. des Mieters nötig sind.

- ja, (teil-)möbliert
- ja, jedoch lediglich mit Einbauküche bzw. Einbauschränken
- nein

6. Handelt es sich um eine abgeschlossene Wohnung? Das heißt, alle Zimmer sind über einen gemeinsamen Wohnungseingang erreichbar.

- ja
- nein → Die Befragung ist für Sie hier zu Ende.

7. Wie groß ist Ihre Wohnung? ___ Quadratmeter

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

8. Seit wann wohnen Sie in Ihrer derzeitigen Wohnung?

- seit mehr als 6 Jahren (Einzug vor Juni 2018)
- weniger als 6 Jahre (Einzug Juni 2018 oder später)

Mietvertrag

Im folgenden Abschnitt geht es um Ihre Mietzahlung und die Betriebskosten. Bitte geben Sie nur Zahlungen an, die Sie direkt an Ihre Vermieterin bzw. Ihren Vermieter zahlen. Verträge z.B. einem Stromversorger sind hier nicht gemeint.

Kaltmiete: Das ist Ihre Miete, die Sie dem/der Vermieter:in für die Überlassung der Wohnung zahlen. Darin sind keine Betriebskosten oder sonstige Zuschläge für z.B. einen Stellplatz oder Möblierung enthalten. Die Kaltmiete ist Ihnen eventuell auch als Nettokalt- oder Grundmiete bekannt.

Betriebskosten: Das sind Kosten die dem/der Vermieter:in durch das Eigentum und die Bewirtschaftung entstehen. Sie sind nicht von der Kaltmiete erfasst und werden gemäß der Betriebskostenverordnung meistens in Form einer (monatlichen) Pauschale direkt an die/den Vermieter:in gezahlt. Nehmen Sie am besten Ihre letzte Betriebskostenabrechnung, umgangssprachlich auch Nebenkostenabrechnung genannt, zur Hilfe.

9. Haben Sie einen der folgenden Mietverträge?

- ja, Staffelmietvertrag (Mieterhöhungen erfolgen nur zu festgelegten Zeiten und Beträgen)
- ja, Indexmietvertrag (Mieterhöhungen sind an einen Index gebunden)
- nein, keins von dem genannten
- ich wohne mietfrei

10. Haben Sie schon mal eine Mieterhöhung oder Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung erhalten? *Mehrfachnennung möglich*

- ja, meine Kaltmiete wurde erhöht bzw. angepasst
- ja, meine Betriebskostenvorauszahlungen wurde angepasst
- nein, seit Einzug wurden keine Anpassungen vorgenommen → weiter mit Frage 12

11. Seit wann gilt die heutige Kaltmiete bzw. wann war die letzte Mietpreisänderung der Kaltmiete? *(auch Mieterhöhungsverlangen genannt; maßgeblich ist der Zeitpunkt, an dem die angepasste Miete erstmals gezahlt wurde. Änderungen der Betriebskostenvorauszahlung sind hier nicht gemeint.)*

- vor Juni 2018
- Juni bis Dezember 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024

12. Wie hoch ist die monatliche Kaltmiete im Juni 2024?

Kaltmiete (ohne weitere Zuschläge und Betriebskosten): __ __ __ __ Euro

13. Wie hoch ist die monatliche Betriebskostenvorauszahlung im Juni 2024?

Betriebskostenvorauszahlung: __ __ __ __ Euro

14. Wie hoch ist die monatliche Gesamtmiete im Juni 2024?

Gesamtmiete (Kaltmiete + Betriebskostenvorauszahlung + Zuschläge): __ __ __ __ Euro

15. Gibt es Zuschläge für bspw. Stellplätze, Garage, Einbauküche o.ä., die in der Kaltmiete ausgewiesen sind?

ja → [weiter mit Frage 16](#)

nein

16. Wie hoch ist der Zuschlag für Stellplatz, Garage, Einbauküche oder ähnliches?

Zuschlag: __ __ __ __ Euro

17. Besteht für die Wohnung im Juni 2024 eine Belegungsbindung im Rahmen einer öffentlichen Förderung?

nein, die Wohnung war nie gefördert

nein, die Förderung ist ausgelaufen → [weiter mit Frage 18](#)

ja, die Wohnung ist mit Wohnberechtigungsschein vermietet

weiß nicht

18. Hat nach Auslaufen der Belegungsbindung eine Mietpreisänderung stattgefunden?

ja

nein

weiß nicht

19. Bitte geben Sie hier die vermietende Institution an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)

Koblenzer Wohnbau (städtische Wohnungsgesellschaft)

Gemeinnütziger Bauverein Koblenz eG

LEG Immobilien SE

Modernes Wohnen Koblenz eG

Vonovia

Wohnbau GmbH (Bonn)

anderes Wohnungsunternehmen/Wohnbaugesellschaft

private Person

Sonstiges

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.