

Protokoll: AK-Mietspiegel

Datum:	09.10.2024
Ort:	R220, Rathausgebäude II
Protokoll:	Ergebnisprotokoll Frau Schüller
Anwesende Personen:	Siehe Teilnehmerliste
Versammlung Beginn:	14:00
Versammlung Ende:	15:15

TOP 1: Begrüßung und Ziel des heutigen Treffens

Ziel des Treffens ist es, die Ergebnisse der Mietspiegelerhebung zur Aktualisierung des Mietspiegels vorzustellen und einen Beschluss des Arbeitskreises einzuholen.

TOP 2: Ergebnisse der Mietspiegelaktualisierung

Da es sich in dieser Erhebung um die Aktualisierung des Mietspiegels handelte, wurden ausschließlich Mieterhalte befragt. Die kombinierte Mieter-Vermietererhebung wird voraussichtlich wieder bei der Neuerstellung im Jahr 2026 Anwendung finden.

Die Stichprobe enthielt 2.000 Mieterhaushalte, die im Juni 2024 angeschrieben wurden, mit der Bitte, einen Online-Fragebogen auszufüllen. 1.755 Mieterhaushalte sind dieser Anforderung nachgekommen, 108 Briefe waren nicht zustellbar. Dies entspricht einem Nettorücklauf von 93%. Von diesen 1755 waren 900 Fragebögen mietspiegelrelevant. 5 Datensätze wurden durch die Ausreißerbereinigung entfernt, so dass 895 Datensätze in die Mietspiegelaktualisierung eingeflossen sind.

Der Mittelwert der auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogenen Nettokaltmiete liegt bei 8,05 €. Nach erfolgter Anpassung (so genannte Design-Gewichtung) der Aktualisierungsstichprobe an die strukturelle Zusammensetzung der Datengrundlage für die Neuerstellung im Jahr 2022 liegt der gewichtete Mittelwert bei 8,09 €. Dies entspricht einem Anstieg um 7,29% gegenüber dem Mittelwert von 7,54 € im Jahr 2022.

TOP 3: Beschlussfassung

Der Arbeitskreis stimmt der Aktualisierung der Nettokaltmiete um +7,29% auf der Basis der präsentierten Verfahrensweise zur Erhebung, Aufbereitung und Auswertung der Stichprobenerhebung einstimmig zu. Sämtliche Tabellenfelder der Basisnettomietentabelle werden um diesen Prozentsatz angehoben.

TOP 4: Ausblick und weiteres Vorgehen

Der Stadtvorstand wird voraussichtlich 28.10.2024 informiert. Dem Haupt- und Finanzausschuss wird am 04.11.2024 und dem Stadtrat am 14.11.2024 das Ergebnis der Mietspiegelaktualisierung zum Beschluss vorgelegt.

Die Anerkennung durch die Interessensverbände wurde für den 04.12.2024 terminiert. Zur Veröffentlichung der Broschüre und des Online-Mietspiegelrechners am 1.1.2025 wird eine Pressemeldung herausgegeben.

2026 findet die nächste Neuerstellung des qualifizierten Koblenzer Mietspiegels statt. Der Arbeitskreis wird daher voraussichtlich im Herbst/Winter 2025 eingeladen, um das grundsätzliche Vorgehen abzustimmen und den Fragebogen zu aktualisieren. Im Arbeitskreis besteht Einigkeit darüber, dass die Vereinfachung des Mietspiegels in der Anwendung und mithin auch des Fragebogens nach Möglichkeit erreicht werden soll.

Anhang:

Anlage 1: Präsentation

Anlage 2: Teilnehmerliste

Arbeitskreis Mietspiegel

Ergebnisse der Mietspiegelaktualisierung
09. Oktober 2024

www.mietspiegel.koblenz.de

www.statistik.koblenz.de

KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunale
Statistikstelle

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Ergebnisse der Mietspiegelerhebung
3. Beschlussfassung
4. Ausblick und weiteres Vorgehen



KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunale
Statistikstelle

Vereinbarungen vom 06.03.2024

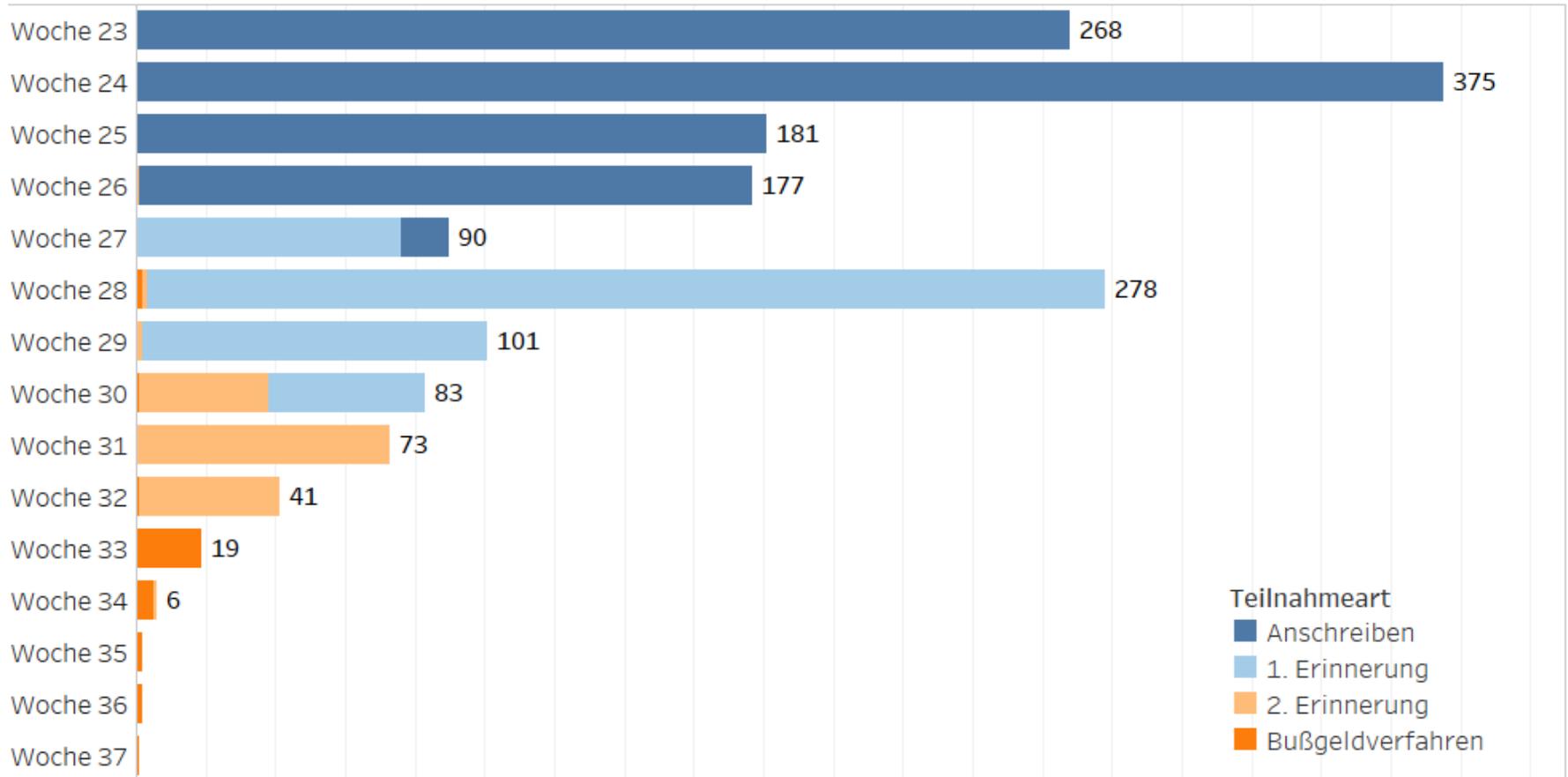
- ❖ Aktualisierung des Mietspiegels mittels einer Stichprobe
→ Mieterbefragung
- ❖ Ziel: 500 gültige Fragebögen

Zeitlicher Ablauf der Datenerhebung

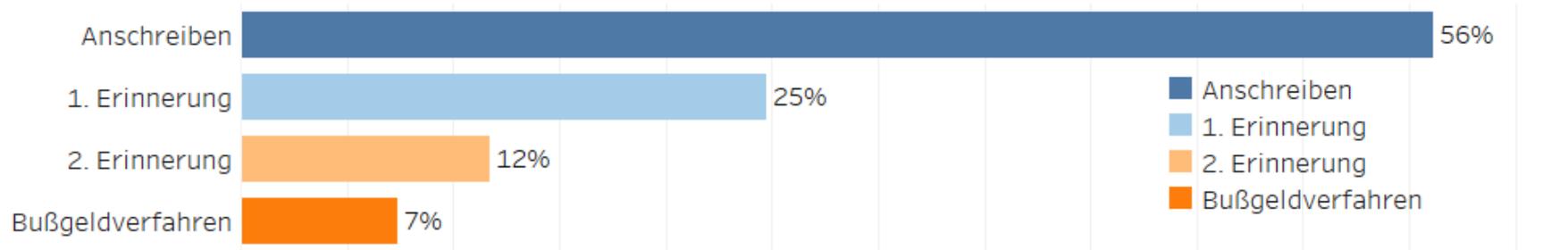
- ❖ 04.06. Versand von 2.000 Anschreiben
- ❖ 02.07. Erstes Erinnerungsschreiben
- ❖ 23.07. Zweites Erinnerungsschreiben mit Fragebogen
- ❖ 25.07. Erinnerung an Personen, die einen Papierfragebogen angefordert haben
- ❖ 02.07. & 25.07. Anschreiben an Personen, die den Online-Fragebogen nicht vollständig ausgefüllt haben mit beiliegendem Papierfragebogen
- ❖ 13.08. Start Bußgeldverfahren

Rücklauf nach Kalenderwochen

Eingangsdatum des ausgefüllten Fragebogens



Reaktion / Rücklauf nach ...



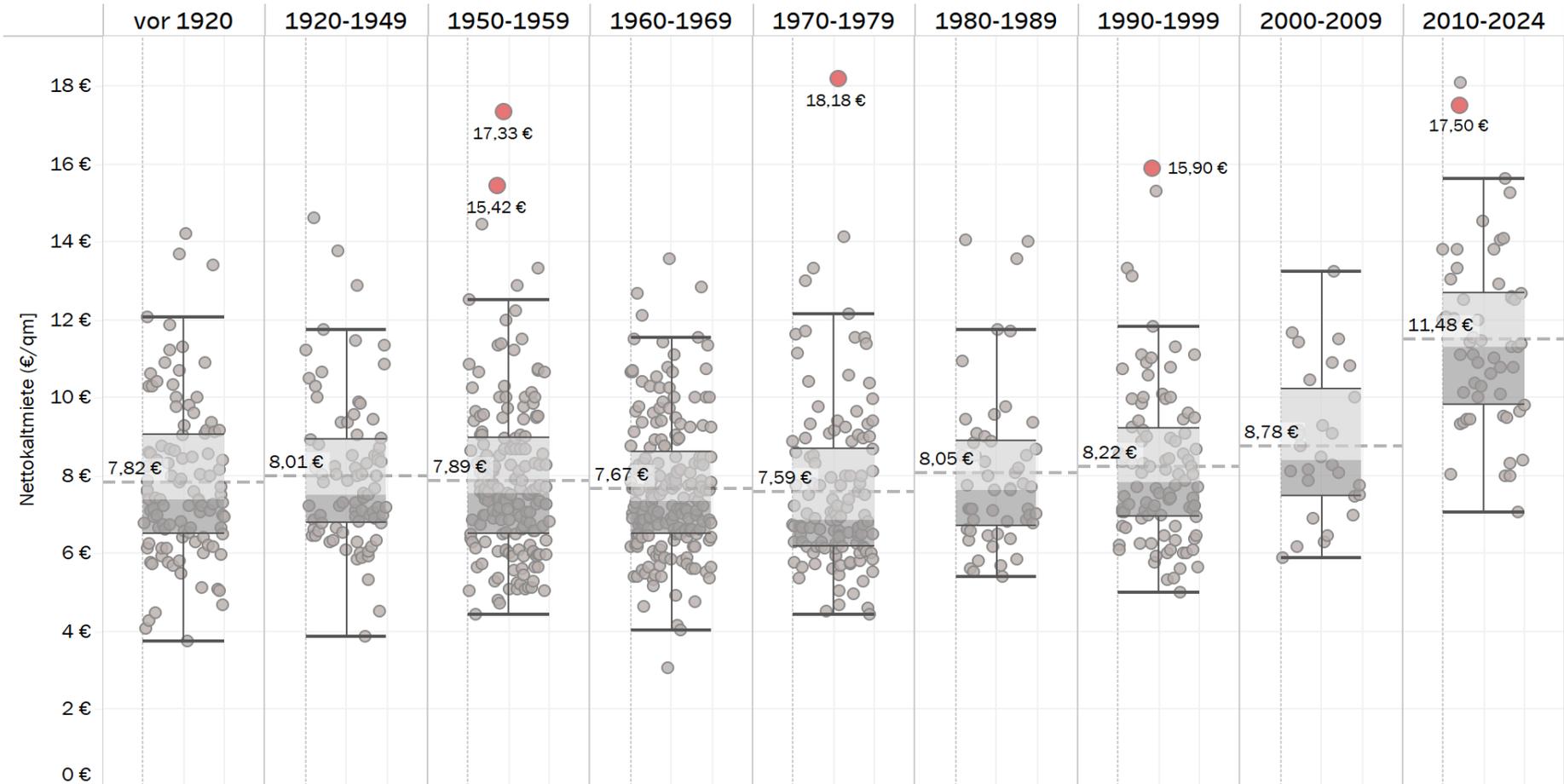
Rücklaufquote 93%

Ergebnis der Überprüfung des Nettorücklaufs (n=1 755) auf die Mietspiegelrelevanz

Wohneigentum	183
EFH/DHH	47
Betreutes Wohnen	6
Studierendenwohnheim	7
Gewerbliche Nutzung	11
Werkswohnung	12
Vergünstigt durch Freunde/Verwandte	40
Wohngemeinschaft	72
Untermietverhältnis	36
Befristung auf max. ein Jahr	14
(Teil-)Möblierung	50
Fehlende Abgeschlossenheit	60
Mietfreies Wohnen	9
Fehlende Angabe zur Wohnfläche	15
Fehlerhafte Angabe zur Wohnfläche	4
Fehlende Angabe zur Kaltmiete	14
Fehlerhafte Angabe zur Kaltmiete	38
Bestehende Belegungsbindung	6
Gemeinnütziger Bauverein	7
Wohnfläche außerhalb des Korridors (2..	14
Sechsjahrekriterium	210
Mietspiegelrelevant	900

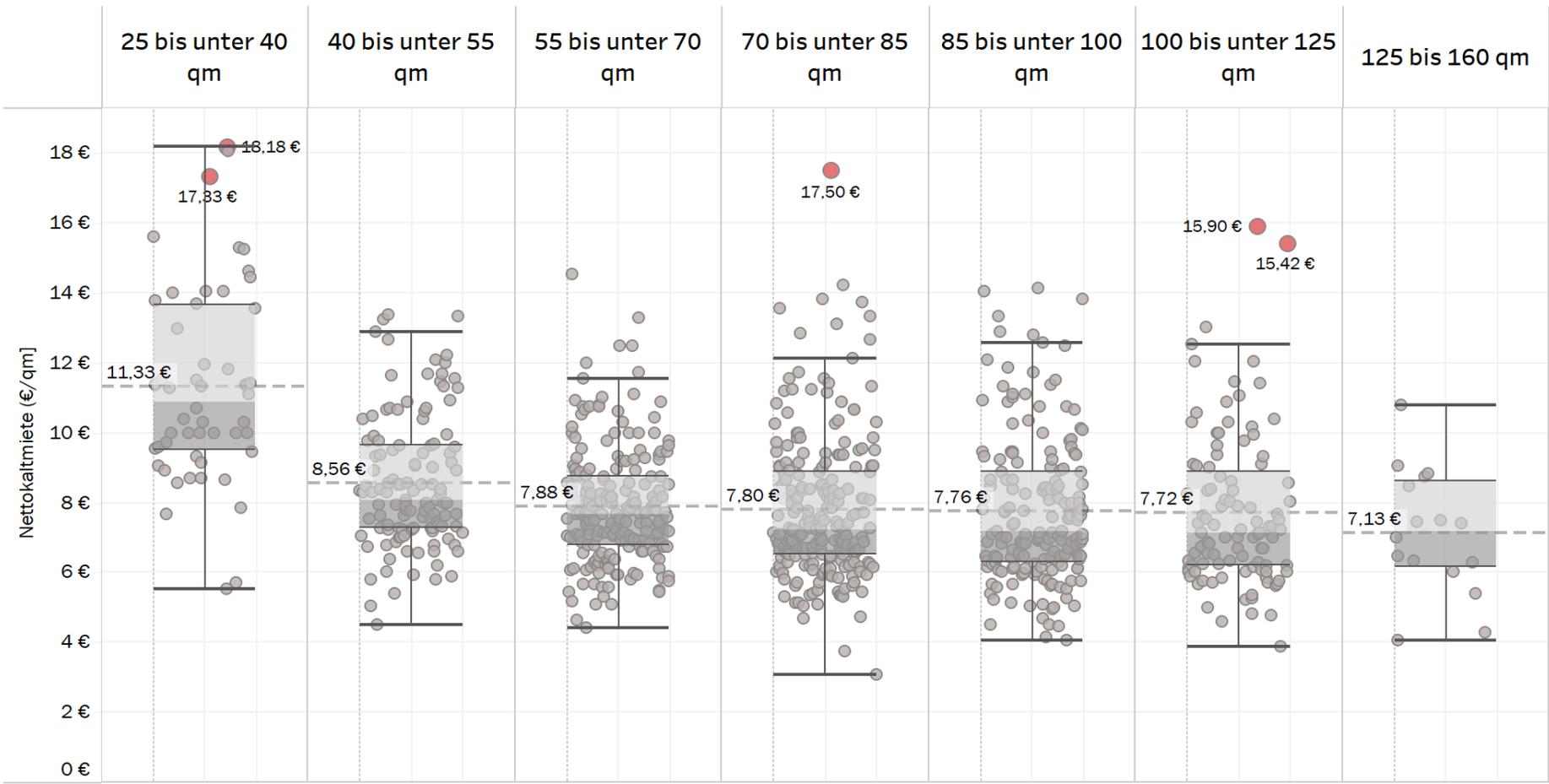
Ergebnis der Ausreißersichtung und -bereinigung

Verteilung der Nettokaltmieten nach Baujahreskategorien

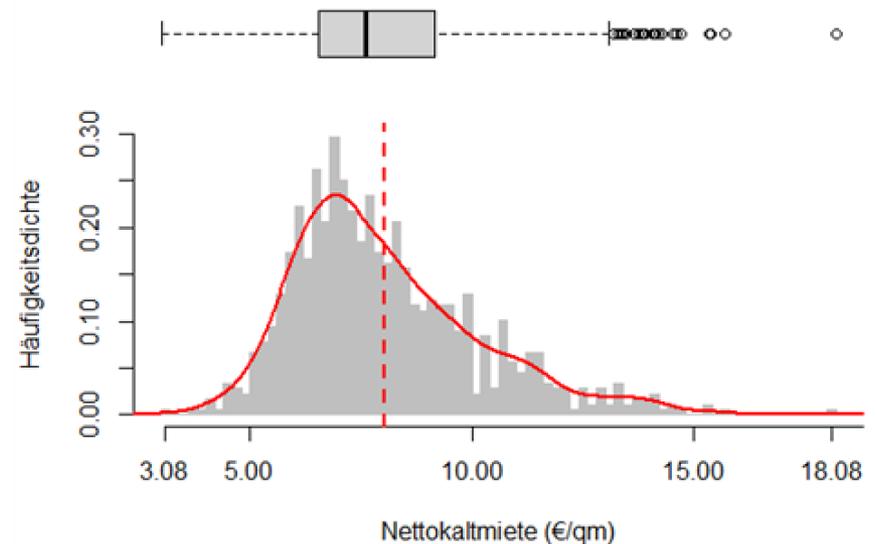
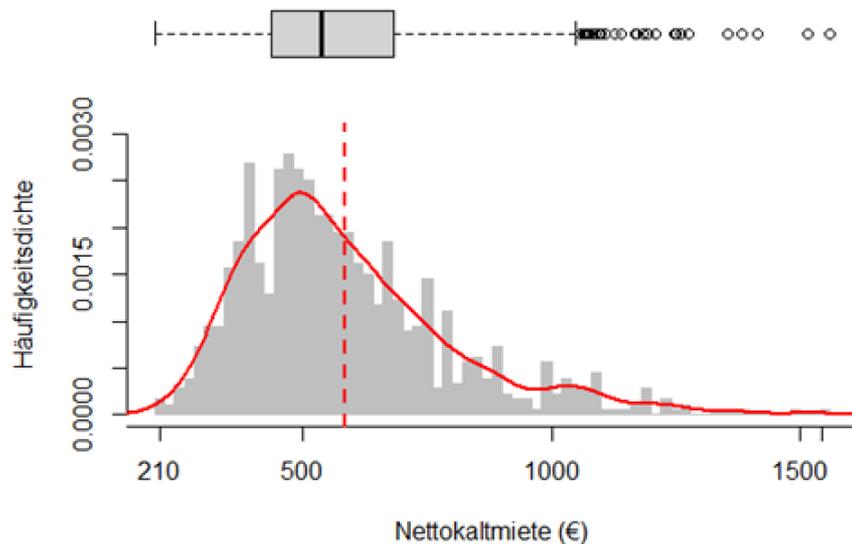


Ergebnis der Ausreißersichtung und -bereinigung

Verteilung der Nettokaltmieten nach Wohnflächenkategorien



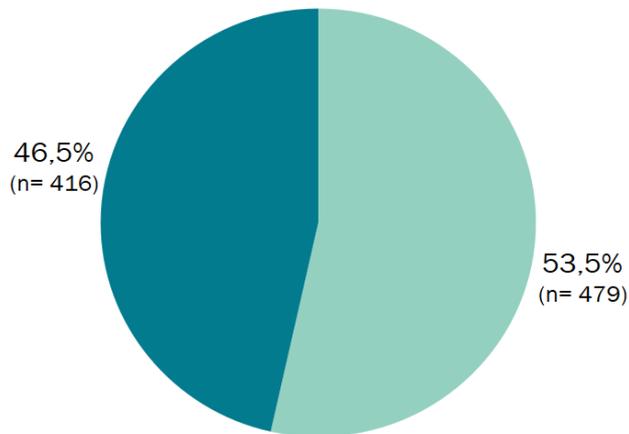
Häufigkeitsverteilung der monatlichen Nettokaltmieten im Aktualisierungsdatensatz (n=895) und deren deskriptive Kennzahlen



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

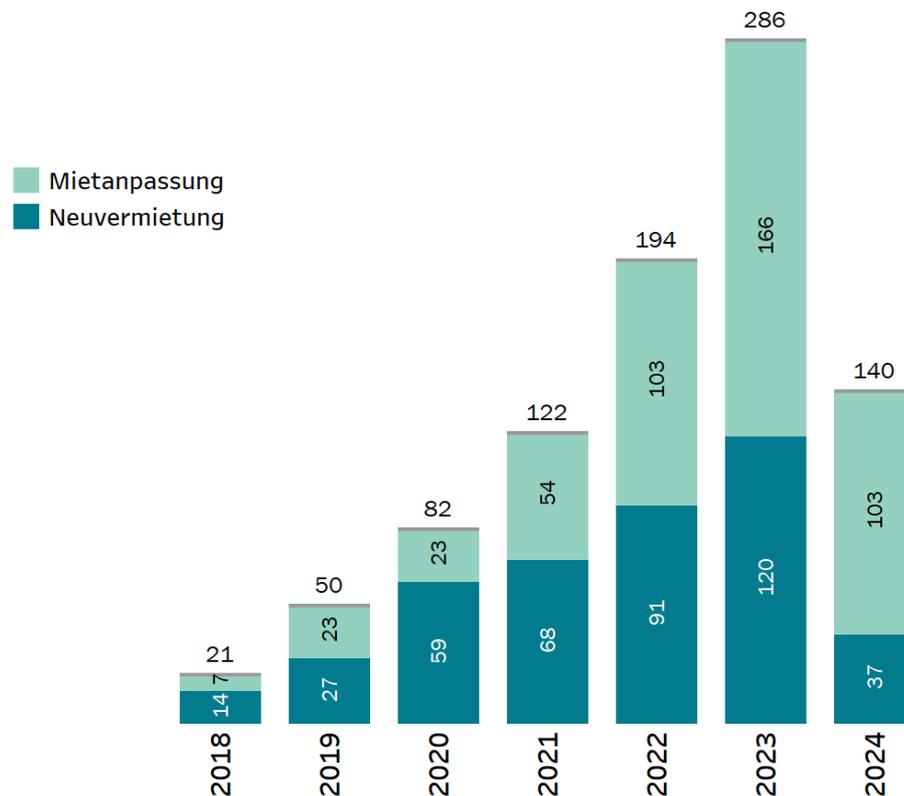
Zusammensetzung der Mietspiegelstichprobe 2024 nach Vertragsart und Jahr des Vertragsabschlusses bzw. der Vertragsänderung

Datengrundlage nach Vertragsart



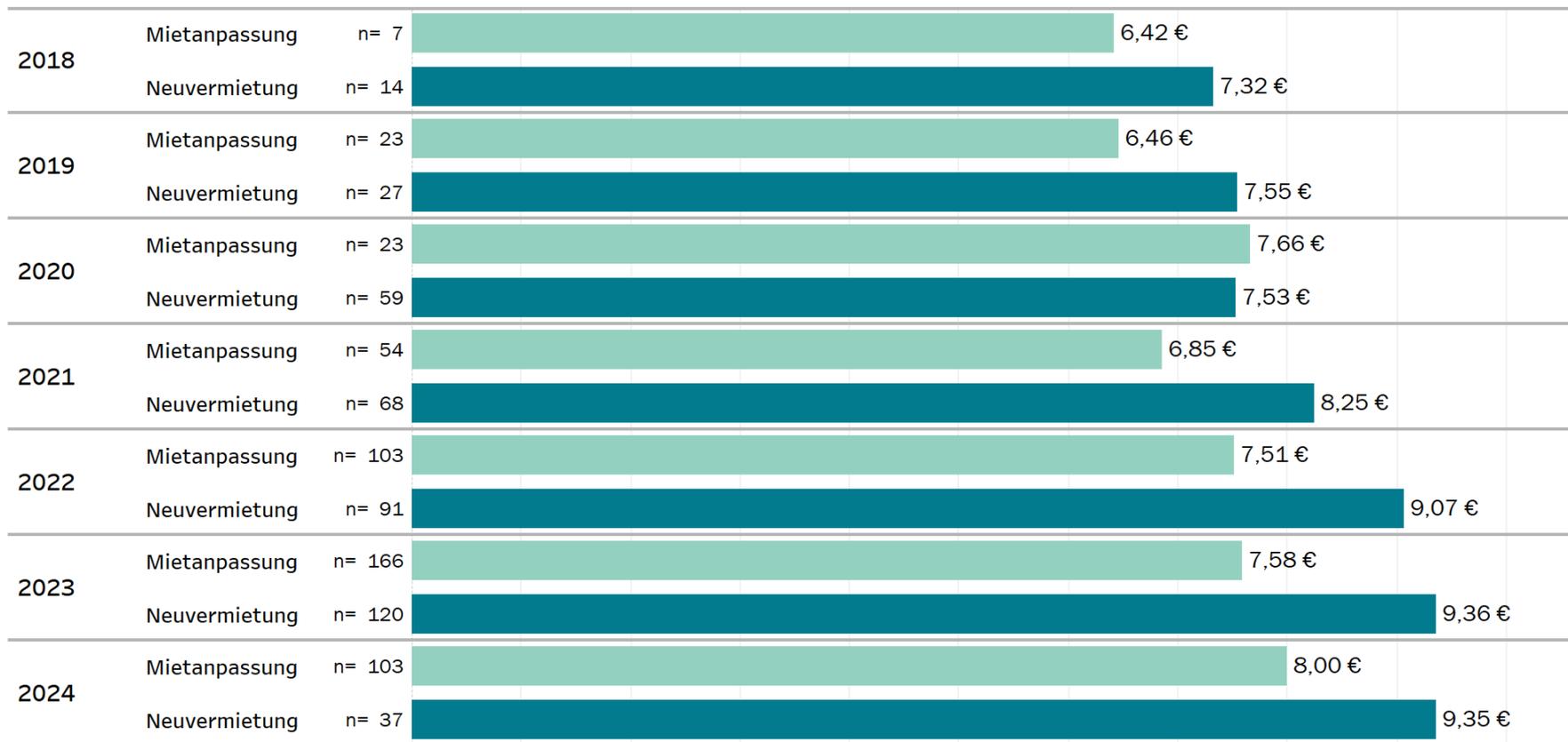
Die Datengrundlage der Mietspiegelerstellung im Jahr 2022 bestand zu 54,8% aus Neuvermietungen.

Datengrundlage nach Vertragsart und Bezugsjahr

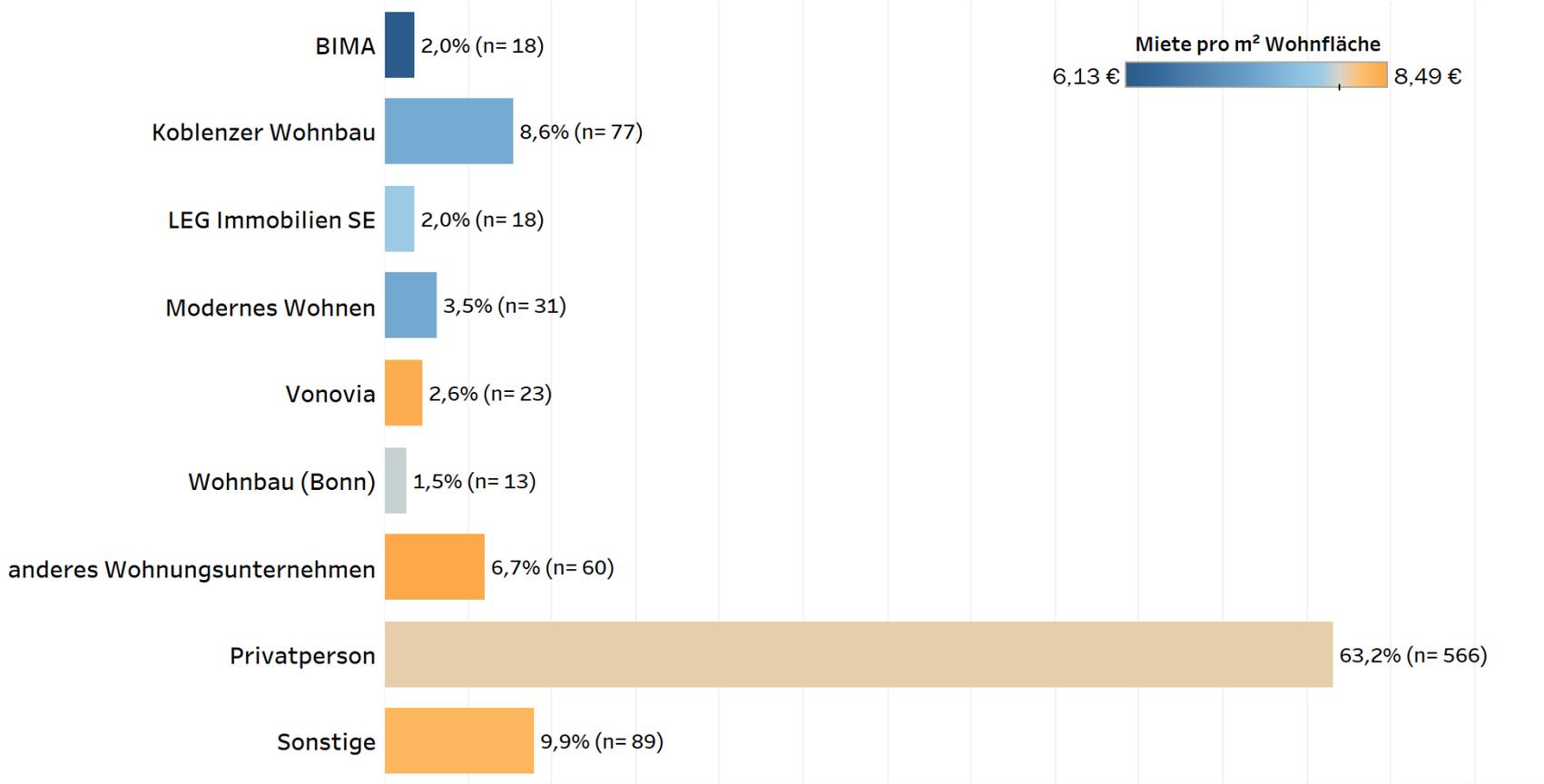


Durchschnittlicher Betrag der Nettokaltmieten nach Vertragsart und Jahr des Vertragsabschlusses bzw. der Vertragsänderung

Durchschnittliche Nettokaltmieten nach Vertragsart und Bezugsjahr



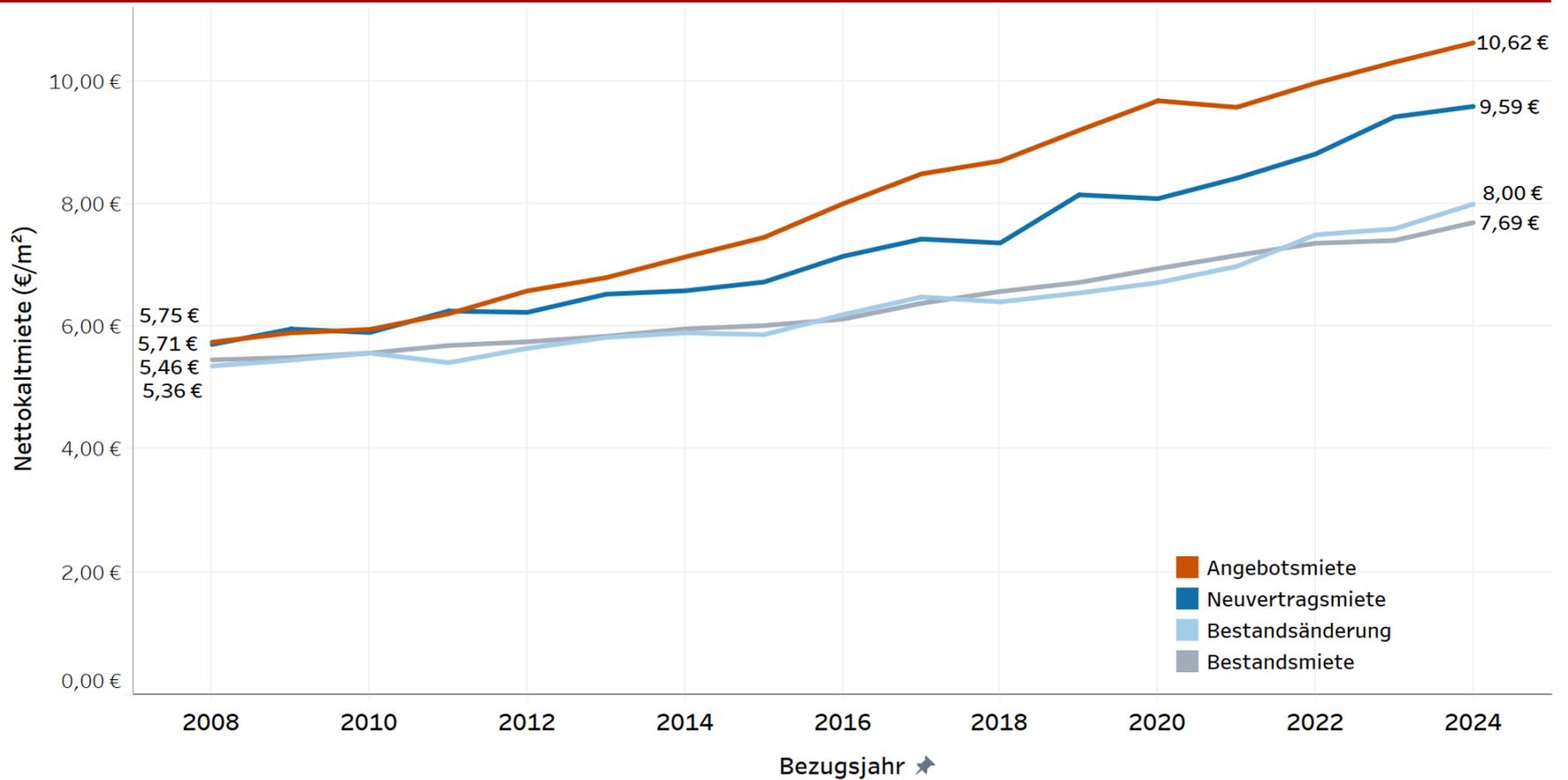
Zusammensetzung der Mietspiegeldatengrundlage und durchschnittliche Nettokaltmieten nach vermietender Institution



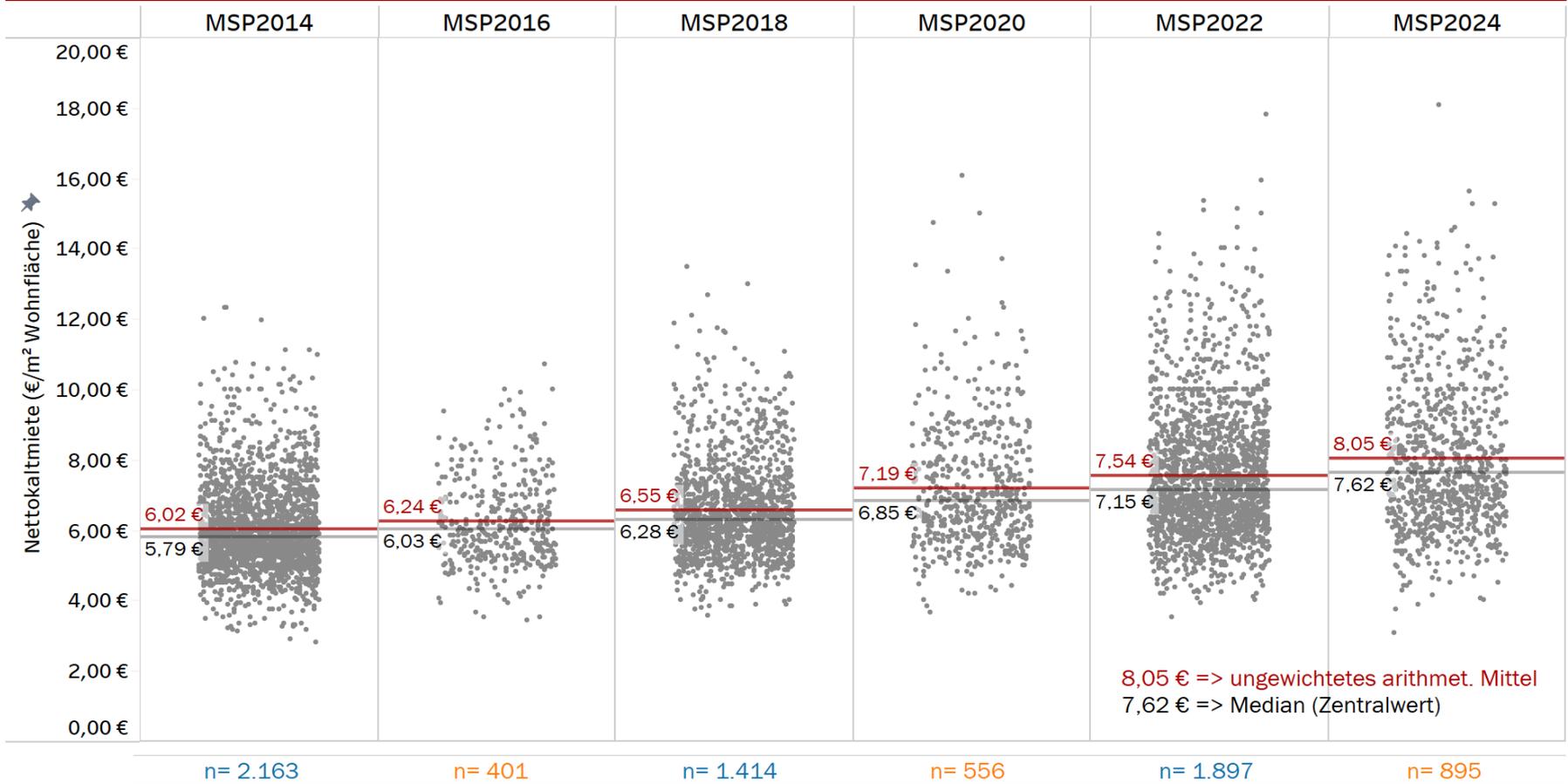
Durchschnittliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche in den Makro-Wohnlagen von Koblenz



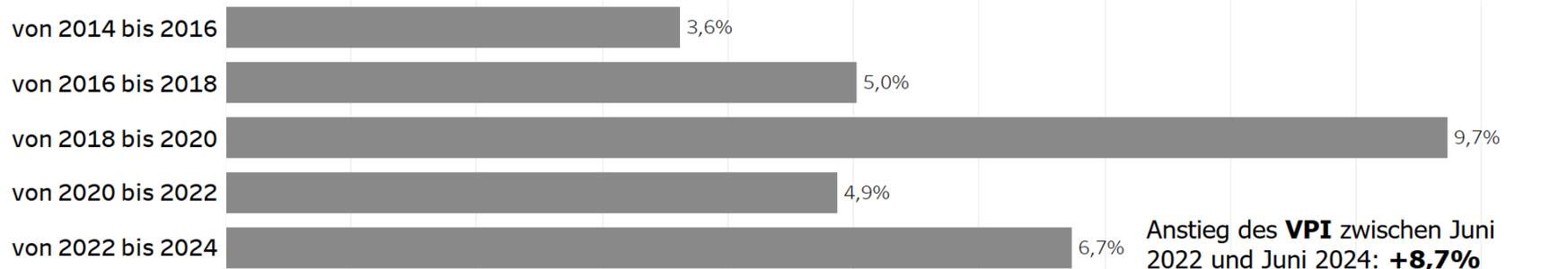
Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmieten in Koblenz differenziert nach Angebots- und nach Bestandsmieten



Boxplots der Nettokaltmieten in Koblenz im Vergleich der letzten Mietspiegelerhebungen



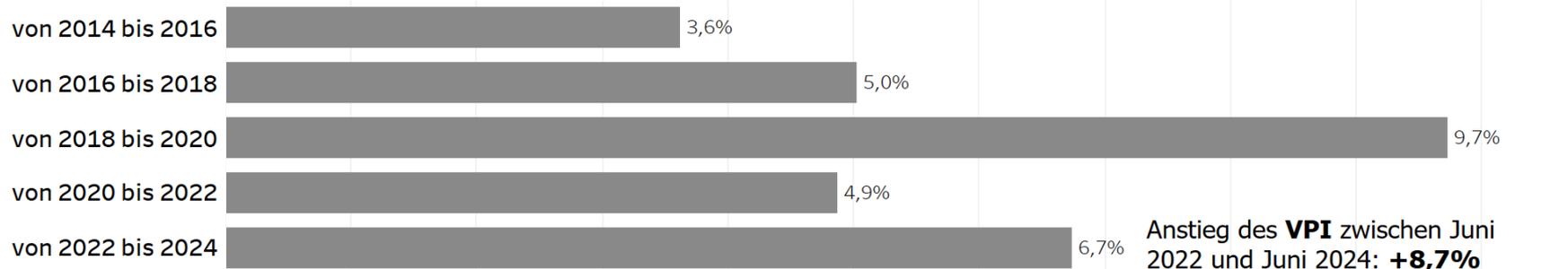
Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmieten pro m² Wohnfläche in den Mietspiegelerhebungen



Hinweise:

- (1) Die Mittelwerte beziehen sich auf **ungewichtete** Daten.
- (2) Für MSP2018 und MSP2020 sind auch Wohnungen jenseits der damaligen Kappungsgrenze von 125 qm Wohnfläche berücksichtigt.
- (3) 2014 bis 2020 wurden nur Mietverträge ausgewertet, die längstens vier Jahre vor dem Erhebungsstichtag abgeschlossen oder hinsichtlich der Kaltmiete angepasst wurden. Seit 2022 gilt das Sechsjahrekriterium.

Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmieten pro m² Wohnfläche in den Mietspiegelerhebungen



Hinweise:

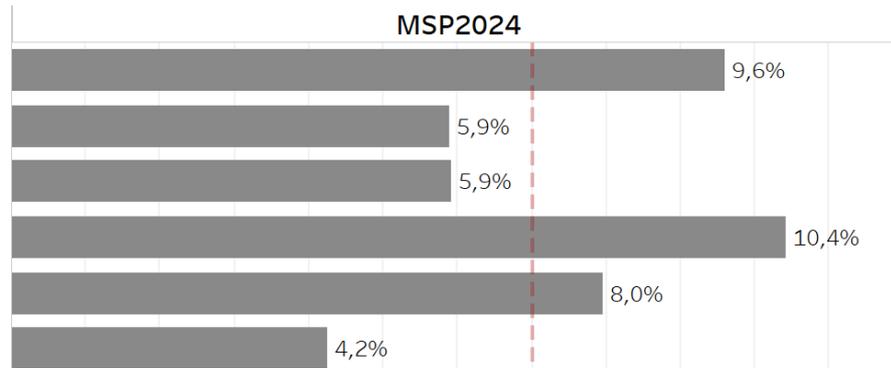
- (1) Die Mittelwerte beziehen sich auf **ungewichtete** Daten.
- (2) Für MSP2018 und MSP2020 sind auch Wohnungen jenseits der damaligen Kappungsgrenze von 125 qm Wohnfläche berücksichtigt.
- (3) 2014 bis 2020 wurden nur Mietverträge ausgewertet, die längstens vier Jahre vor dem Erhebungsstichtag abgeschlossen oder hinsichtlich der Kaltmiete angepasst wurden. Seit 2022 gilt das Sechsjahrekriterium.

Vergleichende Betrachtung der Mietpreisveränderung in den Erhebungsdaten 2022 und 2024

Durchschnittliche Mietpreise nach Größensegmenten

	MSP2022	MSP2024
25 bis < 40qm	10,10 €	11,07 €
40 bis < 55qm	8,09 €	8,56 €
55 bis < 70qm	7,44 €	7,88 €
70 bis < 85qm	7,02 €	7,75 €
85 bis < 100qm	7,19 €	7,76 €
100 bis <= 160qm	7,26 €	7,56 €

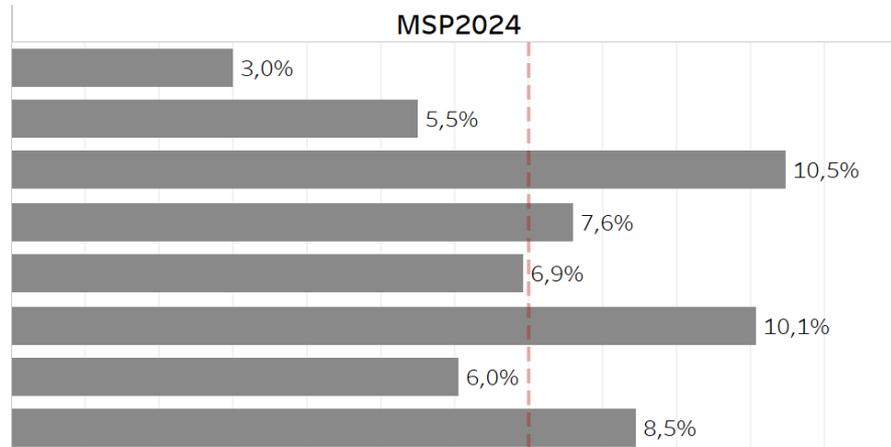
Prozentualer Anstieg der Mietpreise 2022 bis 2024



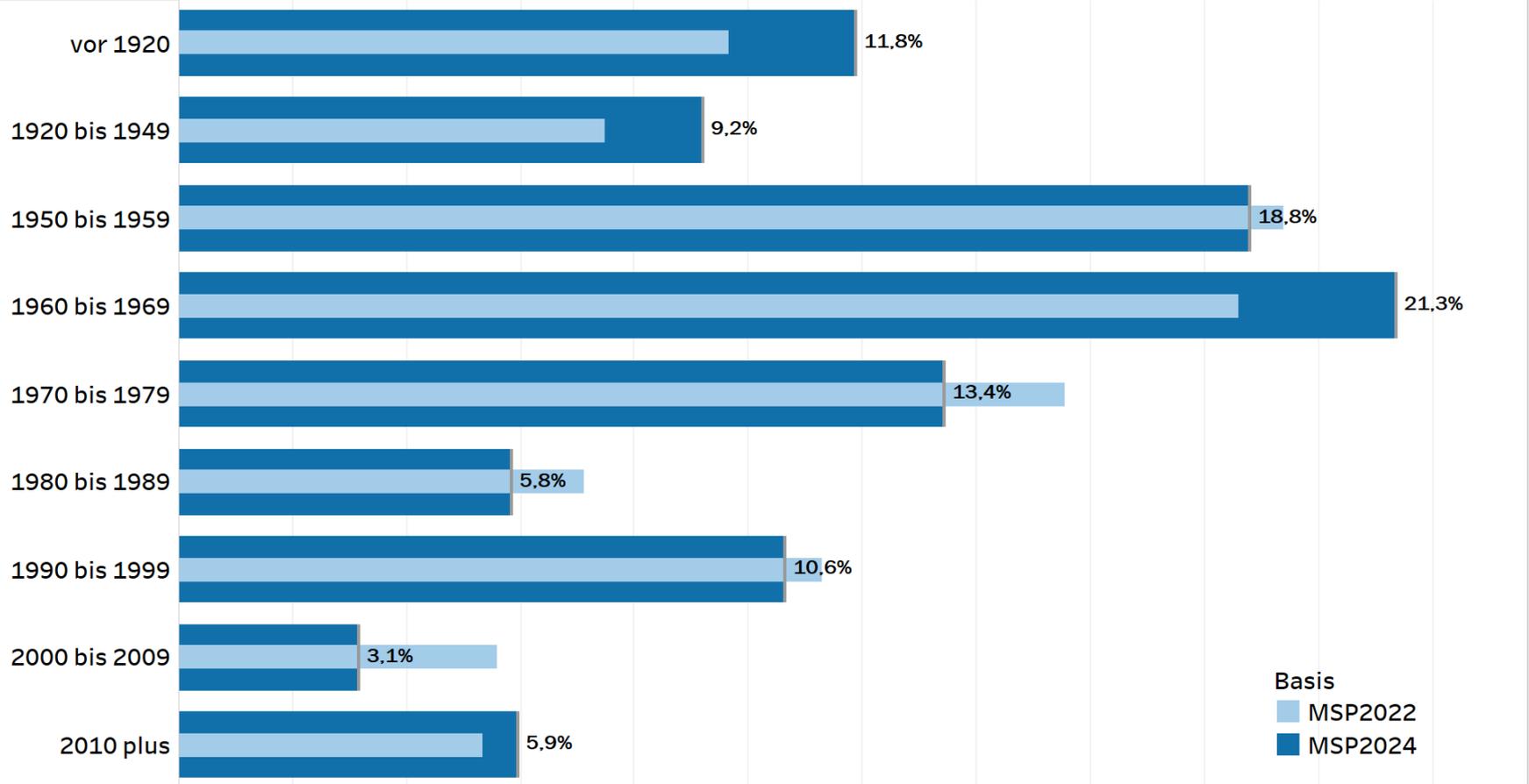
Durchschnittliche Mietpreise nach Baujahresklassen

	MSP2022	MSP2024
vor 1920	7,70 €	7,93 €
1920 bis 1949	7,58 €	8,00 €
1950 bis 1959	7,05 €	7,79 €
1960 bis 1969	7,15 €	7,69 €
1970 bis 1979	7,03 €	7,51 €
1980 bis 1989	7,30 €	8,04 €
1990 bis 1999	7,70 €	8,16 €
ab 2000	9,70 €	10,52 €

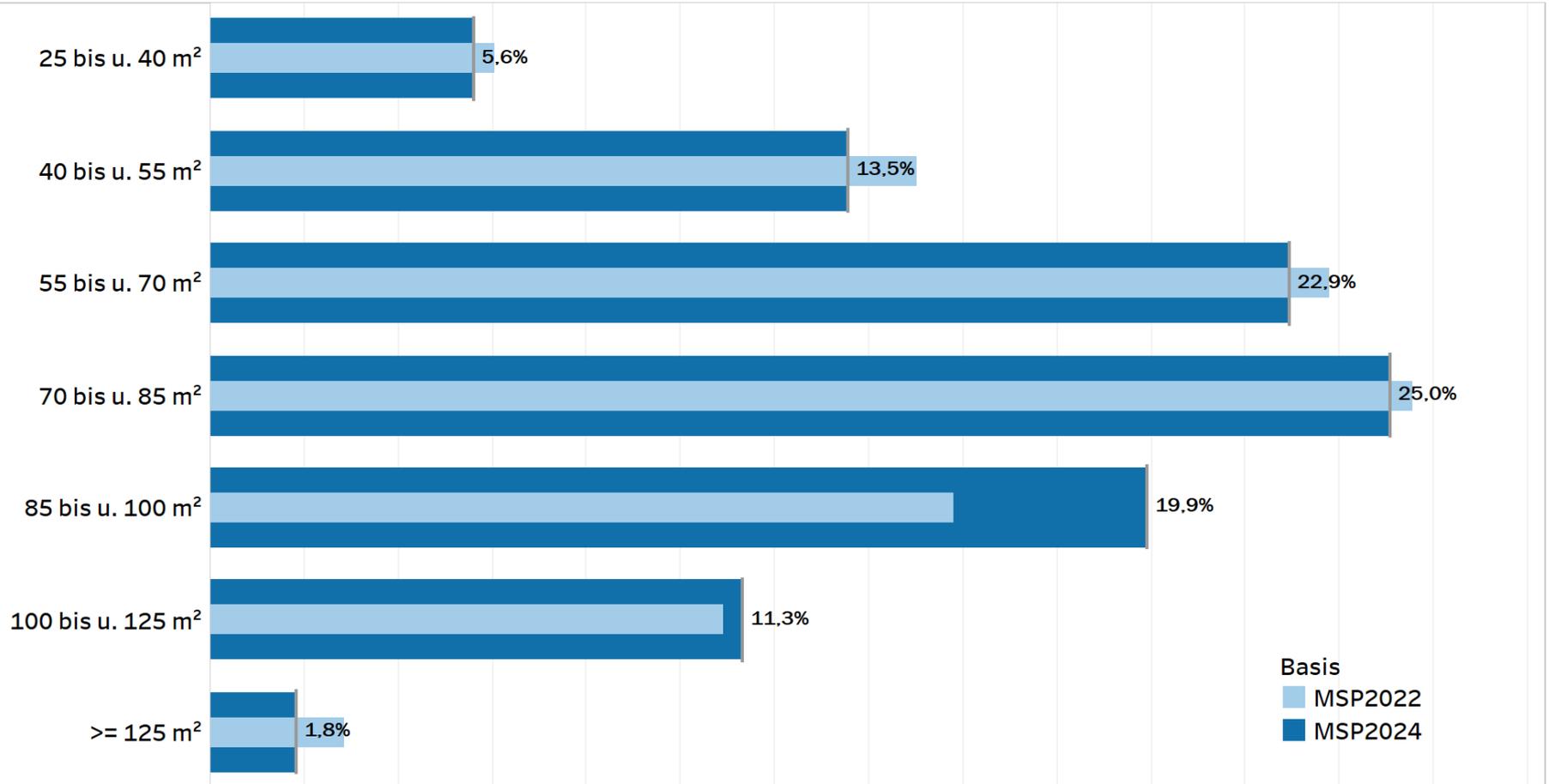
Prozentualer Anstieg der Mietpreise 2022 bis 2024



Prozentuale Zusammensetzung der Datengrundlage zur Aktualisierung des Mietspiegels 2024 nach Baujahreskategorien im Vergleich zur Erhebung 2022



Prozentuale Zusammensetzung der Datengrundlage zur Aktualisierung des Mietspiegels 2024 nach Wohnflächenkategorien im Vergleich zur Erhebung 2022



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)

Ungewichtetes arithmetisches Mittel: 8,05 €/qm

Gewichtetes arithmetisches Mittel: 8,09 €/qm ==> Anstieg gegenüber 2022 (7,54 €/qm) = + 7,29%

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 €

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Ergebnisse der Mietspiegelerhebung
3. Beschlussfassung
4. **Ausblick und weiteres Vorgehen**

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Ergebnisse der Mietspiegelerhebung
- 3. Beschlussfassung**
4. Ausblick und weiteres Vorgehen

4. Ausblick und weiteres Vorgehen

- Information des Stadtvorstands am 28.10.2024. Weitergabe der Beschlussempfehlung des AK Mietspiegels.
- Beschlussvorlage im Haupt- und Finanzausschuss (04.11.2024)
- Beschlussvorlage im Stadtrat (14.11.2024)
- Anerkennung durch die Interessensverbände (xx.xx.2024)
 - Pressemitteilung
 - Veröffentlichung der Broschüre und des aktualisierten Online-Mietspiegelrechners am 1.1.2025

**Stadtverwaltung Koblenz
Kommunale Statistikstelle
Fax: 0261 129 – 1248
www.statistik.koblenz.de
www.mietspiegel.koblenz.de**

www.statistik.koblenz.de

KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunale
Statistikstelle

**Sitzung des AK Mietspiegel
Teilnehmerliste 09.10.2024**

Nr.	Institution / Organisation / Firma	Name	Teilnahme
1	Sachverständigenbüro Friedrich	Wolfgang Friedrich	teilgenommen
2	ATAG Klöckner	Moritz Klöckner	unentschuldigt
3	Augst-Immobilien Dipl.-Ing. FH Friedhelm Bender	Friedhelm Bender	teilgenommen
		Laura Busch	entschuldigt
4	Cobau Hirt & Johann GmbH	i. V. Thomas Meisen	entschuldigt
5	Hiba Immobilienverwaltung GmbH	Thomas Meisen	entschuldigt
6	Dr. Jansen und Partner GmbH	Thomas Bode	teilgenommen
7	Gemeinnütziger Bauverein	Frau Mosig	teilgenommen
8		Herr Engel	entschuldigt
9	Geschäftsstelle Gutachterausschuß für Grundstückswerte	Burkhard Klauder	teilgenommen
10		Christoph Koch	teilgenommen
11	Haus & Grund Koblenz	Christoph Schöll	entschuldigt
12		Lothar Breitenbach	entschuldigt
13		Matthias Pauli	teilgenommen
14	V.I.B. GmbH	Torsten Kratsch	teilgenommen
15	Koblenzer Wohnbau	Adalbert Fettweiß	entschuldigt
16		Matthias Wollny	entschuldigt
17		Ina Balthasar	teilgenommen
18	Mieterbund Mittelrhein e.V.	Andrea Meierhans	zugesagt
19		Monika Reif-Wölbart	teilgenommen
20	Modernes Wohnen Koblenz	Nadine Schmitz	teilgenommen
21	RE/MAX	Uwe Trundt	entschuldigt
22	Sparkasse Koblenz	Ralph Buschle	teilgenommen
23	Stadtverwaltung Koblenz / Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales	Melanie Hingott	teilgenommen
24	Stadtverwaltung Koblenz / Ordnungsamt - untere Mietpreisbehörde	Jana Lipkowski	entschuldigt
25	Stadtverwaltung Koblenz / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Yvonne Höfer	entschuldigt
26	Stadtverwaltung Koblenz / Kommunalstatistik und Stadtforschung	Manfred Dr. Pauly	teilgenommen
27		Daniela Schüller	teilgenommen
28	Stadtverwaltung Koblenz / Klimaschutz	Dagmar Körner	entschuldigt
29	Vermieterverein	Michael Wolf	teilgenommen
30		Markus Timmler	entschuldigt
31	Volkbank RheinAhrEifel eG	Daniel Mertes	teilgenommen
32	LEG Immobilien SE	Michael Zimmermann	entschuldigt
33	vonovia	Janine Marx	entschuldigt