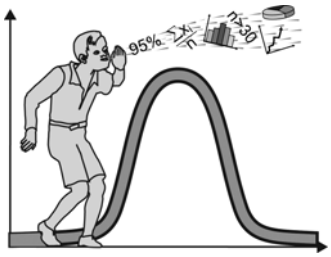


KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

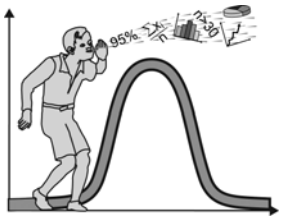
Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2010

Eine Auswertung des Anzeigenmarktes in der Rhein-Zeitung für das Stadtgebiet Koblenz und die umliegenden Gemeinden

KOBLENZ – Magnet am Deutschen Eck

Die Stadt zum Bleiben.



Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2010

Eine Auswertung des Anzeigenmarktes in der
Rhein-Zeitung für das Stadtgebiet Koblenz und die umliegenden Gemeinden

Stadt Koblenz
Hauptamt - Abteilung Statistik

Statistischer
Auskunftsdienst:
Tel: (0261) 129-1246
Fax: (0261) 129-1248
E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de
Internet: www.statistik.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

Redaktionsschluss: 31. Dezember 2010

Drucklegung: Januar 2011

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

Aus Gründen des Verständnisses und der besseren Lesbarkeit wird in der Regel das generische Maskulin bei geschlechtsspezifischen Beschreibungen verwendet.

© Stadt Koblenz, 2011

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

KOBLENZ – Magnet am Deutschen Eck

Die Stadt zum Bleiben.

www.koblenz.de

Inhaltsverzeichnis

1. Motivation und Ziel der Berichterstattung 7

2. Methode und Datengrundlage 9

2.1 Gliederung des Stadtgebietes 10

2.2 Erweiterung der Datenerhebung auf die umliegenden Gemeinden 10

2.3 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten 11

3. Die Ergebnisse 13

3.1 Das Angebot an freien Mietwohnungen 13

3.1.1 Innerstädtische Verteilung des Mietwohnungsangebotes 13

3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und –kategorien 16

3.2 Das Preisniveau der freien Mietwohnungen 19

3.2.1 Anzahl der Angebote nach monatlichen Kaltmieten und Wohnungsgrößen 19

3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen 21

3.2.3 Zur Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten 24

3.2.4 Innerstädtische Differenzierungen der Mietpreisentwicklung 27

3.2.5 Vergleich zum Mietspiegel der Stadt Koblenz 28

3.3 Mietwohnungsinserate aus dem Umland der Stadt Koblenz 32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1a: Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote pro Woche nach Stadtbereichen 14
Abb. 1b: Mietwohnungsangebote pro Woche nach Stadtbereichen 14
Abb. 2: Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote pro Woche nach Stadtteilen 15
Abb. 3a: Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen 16
Abb. 3b: Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen 17
Abb. 4a: Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl 18
Abb. 4b: Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl 18
Abb. 5a: Wohnungsangebot nach Preiskategorien der monatlichen Kaltmiete: Kleinere Wohnungen (Appartements, 1 ZKB, 2 ZKB) 20
Abb. 5b: Wohnungsangebot nach Preiskategorien der monatlichen Kaltmiete: Größere Wohnungen (ab 3 ZKB, incl. Einfamilienhäuser) 20
Abb.6: Verteilung der Wohnungsangebote nach Preissegment und Wohnungsgröße 20
Abb. 7a: Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Wohnflächen 21
Abb. 7b: Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Wohnflächen 21
Abb. 8: Veränderung der Durchschnittlichen Mietpreisforderungen nach Wohnflächensegmenten im Vergleich der Stützjahre 2003 bis 2006 und 2007 bis 2010 22
Abb. 9a: Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Zimmerzahl 23
Abb. 9b: Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Zimmerzahl 23
Abb. 10: Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten 2010 nach Wohnungszuschnitt und Plattform der Veröffentlichung 24
Abb. 11: Vergleich der Häufigkeitsverteilung der Mietforderungen für 2-ZKB-Wohnungen nach Form der Veröffentlichung 25
Abb. 12: Entwicklung des Interquartil-Bereichs der Mietforderungen für Wohnungen mit 60 bis unter 80 m² Wohnfläche (Inserate der Rhein-Zeitung) 26
Abb. 13: Vergleich des Mietpreisniveaus in den vergangenen beiden Jahren nach Stadtbereichen und Wohnungskategorien 27
Abb. 14: Vergleichsmieten in Koblenz laut Mietspiegel 2010 und durchschnittliche Kaltmieten in den Inserate der Rhein-Zeitung 28
Abb. 15: Vergleich der Mietpreise laut Mietspiegel 2010 und der Mietforderungen in den angeboten aus der Rhein-Zeitung 29
Abb. 16: Durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung 2010 31
Abb. 17: Mietangebote in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemein den und Wohnungszuschnitt 33
Abb. 18: Vergleich des Mietwohnungsangebots in den umliegenden Gemeinden und in der Stadt Koblenz nach Wohnungszuschnitt 33
Abb. 19: Durchschnittliche Mietpreisforderungen in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemeinde und Wohnungszuschnitt 34
Abb. 20: Vergleich des Mietwohnungsangebots in den umliegenden Gemeinden und in der Stadt Koblenz nach Wohnungszuschnitt 34

Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz auf der Basis einer statistischen Auswertung der Inserate in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung. Seit dem Jahr 2001 wird diese Beobachtungsreihe jährlich aktualisiert. Es werden Aussagen über das quantitative Angebot an Mietwohnungen, differenziert nach Stadtgebieten, Wohnungsgrößen und Preissegmenten formuliert. Dabei wird auch untersucht, ob im Vergleich der letzten vier Jahre systematische Veränderungen im Angebots- und Preisgefüge auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt – soweit dieser sich aus der Datengrundlage erschließen lässt – evident werden. Ferner wird eine Gegenüberstellung der in den Inseraten geforderten Netto-Kaltmieten mit den Angaben aus dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Koblenz präsentiert. Abschließend wird der Blick auf den die Stadt umgebenden Verflechtungsraum erweitert. Die strukturelle Zusammensetzung der Mietangebote wie auch der Mietpreisforderungen in den Gemeinden in einer Luftlinienentfernung von bis zu 15 km um die Stadtmitte wird dazu ausgewertet und mit dem Oberzentrum selbst verglichen.

Der steigenden Bedeutung des Internets als Plattform für die Veröffentlichung von Mietwohnungsangeboten entsprechend werden seit dem Jahr 2008 auch online inserierte Angebote unter www.immobilienscout24.de für den Bereich des Koblenzer Stadtgebietes erfasst.

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswertung für das Jahr 2010 werden nachfolgend zusammengefasst:

- Im Durchschnitt des Berichtsjahres wurden 61 Mietwohnungsinserate für das Stadtgebiet von Koblenz in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung inseriert. Binnen vier Jahren hat sich das Angebot damit nahezu halbiert.
- In der strukturellen Zusammensetzung der angebotenen Mietwohnungen sind gegenüber den Vorjahren keine durchgreifenden Änderungen oder tendenzielle Verschiebungen zu erkennen. Bei 42 % der Inserate handelt es sich um Wohnungen mit 3 Zimmern sowie Küche und Bad. Nur etwa jede sechste angebotene Wohnung ist mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² auf Kleinhaushalte zugeschnitten.
- Das über alle Inserate gemittelte Niveau der geforderten Mieten ist gegenüber dem Vorjahr wieder angestiegen. Die durchschnittliche Mietforderung liegt bei 5,85 €/m², und damit 4 Cent mehr als im Vorjahr.
- Im längerfristigen Vergleich der Stützzeiträume 2003 bis 2006 und 2007 bis 2010 ergibt sich ein durchschnittlicher Anstieg der Mietforderung von 2,7 %. Hiervon sind besonders kleinere Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 50 m² betroffen (bis zu 7 % Anstieg), während der Preisanstieg für mittlere und größere Wohnungen bis 125 m² Wohnfläche sehr moderat ausfällt.
- In innerstädtischer Differenzierung liegen die Mietpreisforderungen im Stadtgebiet Karthause/Oberwerth sowie in der City deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau. Das Mietpreisgefälle zum randlichen Stadtgebiet ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen.
- Der Vergleich der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten für das Koblenzer Stadtgebiet von Zeitungsinseraten und im Internet veröffentlichter Angebote lässt keine systematischen Unterschiede der preislichen Struktur erkennen. Im

Gegensatz zur rückläufigen Entwicklung bei dem Printmedium haben sich die Fallzahlen der online eingestellten Wohnungsangebote auf dem Vorjahresniveau stabilisiert.

- In den umliegenden Gemeinden ist die Zahl der in der Zeitung inserierten Mietwohnungen im Wochendurchschnitt ähnlich wie im Koblenzer Stadtgebiet weiter zurückgegangen. Das Preisgefälle zum Oberzentrum Koblenz hat gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Der durchschnittliche Mietzins von 5,05 €/m² im Umland liegt im Jahr 2010 um 13,7 % unter den Forderungen für Wohnungen im Gebiet der Rhein-Mosel-Stadt.

1. Motivation und Ziel der Berichterstattung

Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich in Koblenz wie auch in den meisten anderen westdeutschen Großstädten im Laufe der letzten 20 Jahre durchgreifend verändert. Der Phase ausgeprägter Wohnungsnot Ende der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre, die u.a. im politischen und gesellschaftlichen Wandel im östlichen Europa und den dadurch bedingten Migrationsströmen in den Westen wurzelte, folgten Jahre mit sehr reger Wohnbautätigkeit: Zwischen 1993 und 1996 wurden laut amtlicher Bautätigkeitsstatistik ca. 600 neue Wohnungen pro Jahr in Koblenz fertig gestellt. In den vorangegangenen vier Jahren zwischen 1989 und 1992 waren es gerade einmal 225 im Durchschnitt. Da die Einwohnerzahl synchron mit dem wachsenden Wohnraumangebot Mitte der 1990er Jahre abnahm, ist von einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes in der nachfolgenden Phase auszugehen. So verblieb die Wohnbautätigkeit allgemein, insbesondere aber der Mietwohnungsbau in Koblenz im Verlauf der letzten zehn bis fünfzehn Jahre auf einem äußerst niedrigen Niveau. Mit Blick auf die seit einigen Jahren stabile Einwohnerzahl und die auch in mittelfristiger Perspektive noch andauernde absolute Zunahme kleinerer Haushalte erscheint eine erneute Anspannung des Mietwohnungsmarktes gerade im Segment kleinerer Wohnungen durchaus realistisch. Das Altern der Bevölkerung und die damit zusammenhängende Anforderung nach neuen, altersgerechten Wohnformen, die derzeit zu beobachtende Ablösung der „Baby-Boomer“ durch die so genannte Pillenknick-Generation in der für den Immobilienerwerb besonders wichtigen Altersgruppe der 35- bis unter 45-jährigen oder der Anspruch, dem Auseinanderdriften und Segregieren von Arm und Reich entgegenzuwirken sind nur eine exemplarische Auswahl von weiteren Herausforderungen, die die Komplexität der aktuellen und perspektivischen Handlungsfelder kommunaler Wohnungspolitik erkennen lassen. Dies alles spielt sich in Koblenz vor der Kulisse eines stark überalterten Wohnungsbestandes, gerade im Segment kleinerer Mietwohnungen, ab. Es ist daher davon auszugehen, dass sich mittelfristig ein Ersatzbedarf für den nicht mehr marktfähigen Wohnraum ergibt, der den demographisch bedingten Neubaubedarf im Umfang übersteigen wird. Die herausragende Bedeutung, die Politik und Verwaltung der Stadt Koblenz dem kommunalen Wohnungsmarkt als strategischem Handlungsfeld der Stadtentwicklung beimessen, findet nicht zuletzt im Auftrag des Stadtrats zur Erstellung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes seinen Niederschlag.

Grundlage dafür sind qualifizierte Informationen über Situation und voraussichtliche Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in hinreichend genauer sachlicher und räumlicher Differenzierung. Die Aufgabe des Informationsdienstleisters kann hier nur von der Kommunalstatistik dauerhaft bedient werden. Allerdings gestaltet sich die Lösung dieser Aufgabe durchaus problematisch. So liegen keine amtlichen Daten über Zahl und Struktur von Privathaushalten in Koblenz und insbesondere nicht über deren innerstädtische Verteilung vor. Stattdessen müssen mehrstufige Algorithmen entwickelt und angewandt werden, um entsprechende Schätzungen der Nachfrage-komponente aus dem Einwohnerregister zu gewinnen.

Die Datenlage auf der Angebotsseite sieht nicht sehr viel besser aus: Die letzte Gebäudezählung, in der der Wohnungsbestand der Stadt Koblenz vollständig erfasst worden ist, datiert aus dem Jahre 1987. Die mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik kontinuierlich fortgeschriebene Gebäude- und Wohnungsdatei weist demzufolge gewisse „Unschärfen“ in der Abbildung der realen Wohnungsmarktstrukturen in Koblenz auf. Erst die im Mai 2011 durchzuführende Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des EU-weiten Zensus wird hier flächendeckend aktuellere Daten liefern.

Eine weitere wichtige Informationsquelle zum kommunalen Wohnungsmarkt stellt der Mietspiegel dar, sofern er gewissen methodischen Ansprüchen genügen kann. Die Stadt Koblenz hat 2010 erneut einen "qualifizierten" Mietspiegel erstellt, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf einer repräsentativen Stichprobe aus dem Mietwohnungsmarkt beruht und der durch Anpassungen und Neuerstellung im Rhythmus von zwei bzw. vier Jahren auch als zeitliches Monitoringinstrument genutzt werden kann. Allerdings gibt der Mietspiegel keinerlei Auskunft über die Verfügbarkeit von Wohnraum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen- oder Preissegmenten. Eine systematische Erfassung und Auswertung von Mietwohnungsanzeigen in Print- oder Online-Medien stellt in diesem Kontext eine wertvolle Ergänzung dar. Von besonderem Reiz im Rahmen der „Veredelung“ dieser umfangreichen Daten zu planungs-relevanten Informationen ist die Möglichkeit, durch die Erstellung zeitlicher Profile einen Beitrag zu einem Wohnungsmarktbeobachtungssystem leisten zu können. Bereits vor einigen Jahren wurde in der kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz mit der kontinuierlichen und systematischen Erfassung der Mietwohnungsanzeigen aus den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung als der marktführenden regionalen Tageszeitung im Raum Koblenz begonnen. Der vorliegende Bericht informiert über die quantitative und qualitative Zusammensetzung des freien Mietwohnungsangebots sowie die geforderten Mietpreise in der Stadt Koblenz und den diesbezüglichen Veränderungen im Vergleich der letzten vier Jahre, so weit dies durch die erfassten Inserate dokumentiert und analysiert werden kann. Da gerade der Wohnungsmarkt nicht an den administrativen Grenzen halt macht, wurden im Jahr 2006 erstmals auch die Angebote in den umliegenden Gemeinden erfasst und ausgewertet. Seit 2008 werden ergänzend alle sechs Wochen auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de angebotene Mietwohnungen erfasst, um der steigenden Bedeutung dieses Mediums gerecht werden zu können.

2. Methode und Datengrundlage

Die Untersuchung stützt sich auf „qualifizierte“ Inserate des Mietwohnungsmarktes der Wochenendausgaben der „Rhein-Zeitung“. Es wurden ausschließlich Angebote mit Angabe von Mietpreis (Kaltmiete), Wohnfläche (in m²) und Zimmerzahl erfasst, die dem Stadtgebiet von Koblenz bzw. einer der in Frage kommenden Umlandgemeinden zugeordnet werden können. Während im Jahr 2000 lediglich eine Wochenendausgabe pro Monat erfasst wurde, konnte beginnend mit dem Jahr 2001 die Erfassungsdichte auf einen 2-Wochen-Abstand gesteigert werden, so dass mittlerweile eine Datenbank mit 28.500 erfassten Mietwohnungsinseraten in Koblenz vorliegt. Allerdings sind hierunter ca. ein Drittel Duplikate von wiederholt veröffentlichten Angeboten einer Wohnung enthalten. Um die Vergleichbarkeit der Jahre mit unterschiedlich hoher Erfassungsfrequenz zu sichern, wird die Anzahl der insgesamt in die Datenbank aufgenommenen Angebote auf die Zahl der Erfassungswochen bezogen. Die in den Abbildungen angegebenen Werte entsprechen somit wöchentlichen Durchschnittszahlen.

Neben den Kernmerkmalen Kaltmiete, Wohnfläche und Zimmerzahl werden außerdem, sofern vorhanden, folgende Zusatzangaben erfasst:

- Inserent (Makler, Wohnungsgesellschaft, privat)
- Lage der Wohnung im Stadtgebiet (i.d.R. Stadtteil)
- Zustand der Wohnungen (Neubau, renoviert, besondere Ausstattungsmerkmale)

Um die Mietspiegel-relevante Grundgesamtheit möglichst gut abzubilden, werden teil- oder Vollmöblierte Wohnungen – sofern dies aus den Inseraten zu entnehmen ist – von der Erfassung ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Inserate, die keine Angaben zur Kaltmiete enthalten. Abweichend vom Mietspiegel werden auch zu vermietende Appartements und Einfamilienhäuser für die Auswertung erfasst. Insgesamt bilden die hier erfassten und statistisch analysierten Mietwohnungsanzeigen zwischen 75 und 80 % aller Annoncen im Mietwohnungsbereich ab. Die größte Ausfallquote besteht bei den Appartements. Hier können rund 50 % der inserierten Objekte aufgrund fehlender Angaben – insbesondere der Kaltmiete – für die nachfolgende Analyse nicht berücksichtigt werden.

Im Jahr 2008 wurde die Datenerfassung auf Mietwohnungsangebote auf Internet-Plattformen ausgedehnt. Im Kapitel 3.2.3 werden die Häufigkeitsverteilungen der Mietpreisforderungen im Printmedium einerseits und auf der Internetplattform andererseits gegenübergestellt.

Hinweis:

Bis zum Jahr 2009 erfolgte die Auswertung und Berichterstattung jeweils bereits im November des Berichtsjahres. Die nachfolgenden Wochenendausgaben bis zum Jahresende wurden nicht berücksichtigt. Mit Umstellung des Berichtszeitpunkts auf Januar des Folgejahres werden jetzt auch die Ausgaben der Monate November und Dezember erfasst. Dabei erfolgte eine Nacherfassung für die zurückliegenden Berichtsjahre, so dass es zu kleineren Abweichungen gegenüber früheren Auswertungen kommen kann.

2.1 Gliederung des Stadtgebietes

Das System der kleinräumigen Gliederung der Stadt Koblenz sieht eine Einteilung des Stadtgebiets in 30 Stadtteile vor. In den Mietanzeigen wird häufig die Lage der Wohnung durch die Angabe eines Stadtteilnamens beschrieben. Um die räumliche Dimension in die Auswertungen einbeziehen zu können, ist eine Aggregierung der Stadtteile in vier Stadtbereiche erforderlich (zuzügl. "ohne Angabe"), da andernfalls die geringen Fallzahlen in einzelnen Stadtteilen keine stabilen statistischen Aussagen zulassen würden.

Zuordnung der Stadtteile zu Stadtbereichen

City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereiche
Altstadt	Karthause Nord	Asterstein	Arenberg
Mitte	Karthause Flugf.	Ehrenbreitstein	Arzheim
Süd	Karthäuserhofgel.	Goldgrube	Bubenheim
	Oberwerth	Horchheim	Güls
		Horchheimer Höhe	Immendorf
		Lützel	Kesselheim
		Metternich	Lay
		Moselweiß	Rübenach
		Neuendorf	Stolzenfels
		Niederberg	
		Pfaffendorf	
		Pfaffendorfer Höhe	
		Rauental	
		Wallersheim	

2.2 Erweiterung der Datenerhebung auf die umliegenden Gemeinden

Seit dem Erfassungsjahr 2006 werden zusätzlich Inserate aus umliegenden Gemeinden in eine eigene Datenbanktabelle erfasst. Die Angebote werden nach den gleichen Prinzipien und im gleichen Erfassungsrhythmus, wie er unter Kap. 2.1 für das Stadtgebiet von Koblenz beschrieben wurde, erhoben. Zur konkreten Abgrenzung des „Umlandes“ wurde ein Luftlinienradius von 15 km um das Stadtzentrum von Koblenz gezogen. Neben den insgesamt 63 Gemeinden, die innerhalb dieses Radius liegen, wurde zusätzlich die große kreisangehörige Stadt Neuwied/Rhein berücksichtigt, da zu dieser enge Verflechtungen des Wohnungs- wie auch des Arbeitsmarkts aus Koblenzer Sicht bestehen.

2.3 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten

Es muss klargestellt werden, dass die erfassten Daten keine repräsentative Stichprobe des freien Mietwohnungsmarktes in Koblenz darstellen, auf deren Basis z.B. ein qualifizierter Mietspiegel zu generieren wäre. Die Einschränkungen und offenen Fragen, die bezüglich der Aussagekraft von Anzeigen in Printmedien zu formulieren sind, sind vielfältig:

- Nicht alle frei werdenden Mietwohnungen werden in Printmedien bzw. speziell in der Rhein-Zeitung inseriert. Unterscheiden sich die Wohnungen, die nicht inseriert werden in irgendeiner Weise systematisch von den Wohnungen, die in der Rhein-Zeitung erfasst werden können? (bundeseigene Wohnungen, Wohnungen großer Wohnbaugesellschaften oder Genossenschaften)
- Wird der in der Annonce geforderte Mietpreis später auch tatsächlich gezahlt?
- Ist die Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und Warmmiete in den Inseraten eindeutig gegeben (wie dies dem Mietspiegel zugrunde liegt)?
- Beeinflusst ausschließlich der Wohnungsmarkt die veränderte Anzeigendichte in einer Zeitung oder führen hier auch andere Einflüsse (Online-Insertion, Anzeigenblätter, Maklerpreise etc.) zu Veränderungen?
- Bei Inseraten handelt es sich immer um Neu- oder Wiedervermietungen, bei denen es häufig zu Neufestsetzungen des Mietzinses kommt.
- Veränderungen des im Durchschnitt geforderten Mietpreises in der zeitlichen Entwicklung sind nur bedingt interpretierbar, da Veränderungen der geforderten Mietpreise nicht nur als Konsequenz der „Marktpreisentwicklung“ sondern auch aufgrund einer veränderten Zusammensetzung des Mietwohnungsangebotes und eintreten können.
- Leider kann auch über die Entwicklung der Nebenkosten – ein zunehmend wichtiger werdender Aspekt für die Bewertung des Wohnungsmarktes und der Verfügbarkeit „bezahlbarer“ Wohnungen – auf der Basis der hier ausgewerteten Daten keine Aussage getroffen werden.

Trotz der Einschränkungen und der unbeantworteten Fragen stellt das regelmäßige Monitoring des Anzeigenmarktes einen wichtigen Mosaikstein innerhalb eines Informationspaketes zur Beschreibung und zur Analyse des Wohnungsmarktes und im weiteren auch zur realistischen Abschätzung des Wohnraumbedarfs in Koblenz dar.

3. Die Ergebnisse

3.1 Das Angebot an freien Mietwohnungen

3.1.1 Innerstädtische Verteilung des Mietwohnungsangebotes

Die quantitativen Veränderungen der in der Rhein-Zeitung angebotenen Mietwohnungen zeichnen das Auf und Ab auf dem Mietwohnungsmarkt im Verlauf der vergangenen zwei Jahrzehnte nach. 1991 wurden durchschnittlich nur 16 Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets zur Vermietung inseriert. Nur fünf Jahre später waren es bereits 114 Offerten pro Wochenendausgabe und im Jahr 2000 konnte sogar aus 130 unterschiedlichen Wohnungsangeboten ausgewählt werden. Danach ist zwischenzeitlich ein markanter Rückgang zu verzeichnen gewesen. Nachdem sich die Zahl der wöchentlichen Wohnungsangebote in den Jahren 2001 bis 2003 bei einer Größenordnung von ca. 100 eingependelt hatte, ist in den nachfolgenden drei Jahren das durchschnittliche Angebot auf ein Niveau zwischen 130 und 140 Inseraten angestiegen. Innerhalb der letzten fünf Jahre hat sich das Mietwohnungsangebot im Stadtgebiet in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung allerdings nahezu halbiert: nur noch 61 Mietwohnungsangebote wurden im Wochendurchschnitt des Jahres 2010 erfasst – 2005 waren es noch 140. Die Frage, ob dies eine Indikation eines knapper werdenden freien Angebots auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt ist oder ob der Rückgang einer steigenden Bedeutung anderer Medien als Plattform für die Veröffentlichung von Mietwohnungsinseraten geschuldet ist, kann an dieser Stelle nicht abschließend beantwortet werde. Gegenüber den Zeitungsannoncen stellt sich die Entwicklung der Fallzahlen auf der Internet-Plattform[1] an den jeweiligen Erfassungsstichtagen zumindest stabil dar: 2008 lagen im Durchschnitt 270 Inserate aus dem Koblenzer Stadtgebiet pro Erfassungsstichtag vor, im abgelaufenen Jahr 2010 waren es sogar 277.

Trotz der Fluktuation im Angebotsvolumen erweist sich die innerstädtische Verteilung der inserierten Wohnungen, die im Übrigen eine hohe Korrelation zur Einwohnerzahl der entsprechenden Stadtgebiete aufweist, als recht stabil (Abb. 1a). In Relation zur Einwohnerzahl wird die höchste Angebotsdichte für die City und die citynahen Wohngebiete registriert. In rund einem Fünftel aller Inserate werden Mietwohnungen aus diesem zentralen Stadtbereich angeboten, obwohl nur 14 % der Einwohner von Koblenz hier leben. Der große Anteil räumlich sehr mobiler Altersgruppen (18 bis unter 35 Jahre) bei relativ niedrigen Eigentumsquoten sind hier die steuernden Größen. Umgekehrt stellt sich die Konstellation in den randlich gelegenen Stadtteilen dar, die – gemessen an der Einwohnerzahl – unterproportional am Anzeigenmarkt für Mietwohnungen vertreten sind.

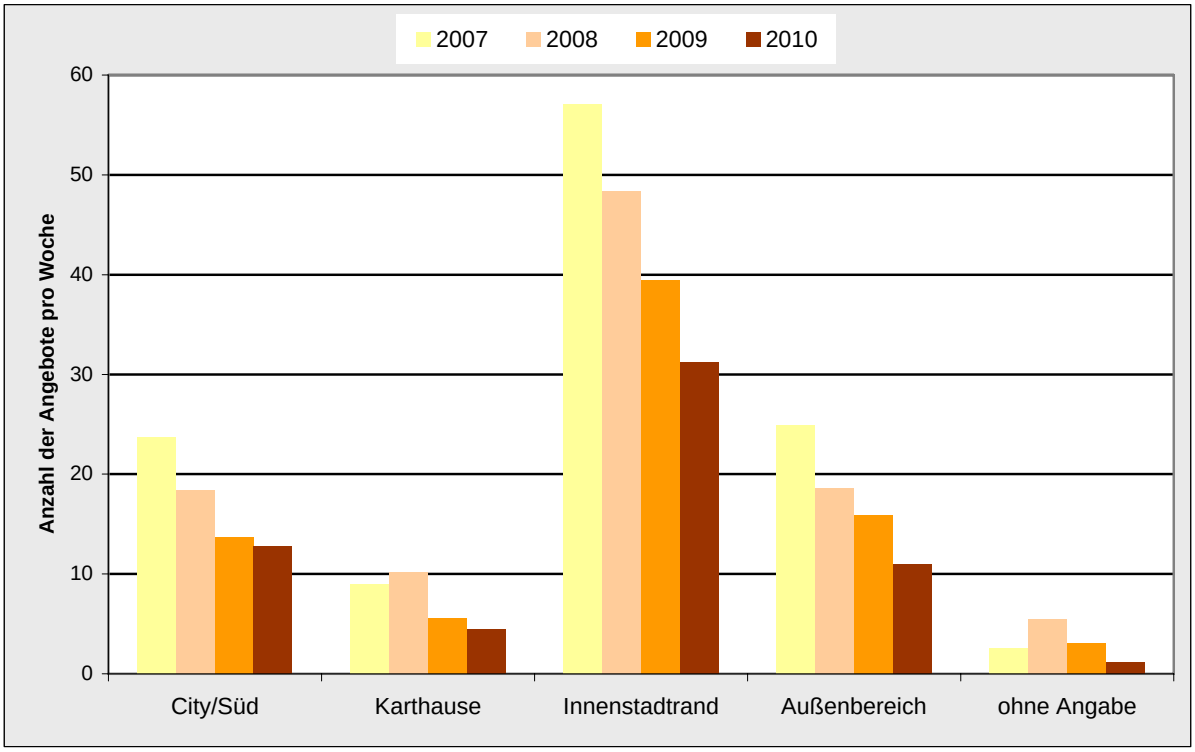
.

[1] www.immobilienscout24.de

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

Stadtbereich	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2010	
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	Anzahl	%
City/Süd	24	18	14	13	20,3	18,2	17,7	21,1	14.900	14,0%
Karthause	9	10	6	4	7,7	10,1	7,2	7,4	12.130	11,4%
Innenstadtrand	57	48	39	31	48,7	47,8	50,8	51,5	56.636	53,1%
Außenbereich	25	19	16	11	21,2	18,5	20,4	18,1	23.069	21,6%
ohne Angabe	3	5	3	1	2,2	5,4	3,9	2,0	-	-
Insgesamt	117	101	78	61	100,0	100,0	100,0	100,0	106.735	100,0%

ABB. 1B: MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTBEREICHEN



Bei der noch feineren innerstädtischen Differenzierung der inserierten Wohnungen nach Stadtteilen, wird das hohe Maß an räumlicher Konzentration des gesamten Angebotes evident: Fast die Hälfte aller Annoncen ist einem der sechs Stadtteile Altstadt, Mitte, Süd, Karthause, Lützel oder Metternich zu lokalisieren. Nur rund 20 % der Inserate beziehen sich auf den Wohnungsbestand der rechtsrheinisch gelegenen Stadtteile. Insgesamt sind keine signifikanten Verschiebungen des Mietwohnungsangebotes auf Stadtteilebene zu erkennen. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass die Mietwohnungsbautätigkeit in den vergangenen zehn Jahren flächendeckend auf sehr niedrigem Niveau stagniert.

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

Stadtteil	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2010	
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	Anzahl	%
Altstadt	6	6	3	5	4,7	6,2	3,9	7,8	4.822	4,5%
Mitte	6	5	5	3	5,2	4,9	6,2	4,1	3.509	3,3%
Süd	12	7	6	6	10,4	7,1	7,6	9,2	6.569	6,2%
Oberwerth	1	0	0	0	0,9	0,3	0,4	0,3	1.349	1,3%
Karthause	8	10	5	4	6,8	9,8	6,8	7,1	10.781	10,1%
Goldgrube	2	4	1	1	1,7	3,7	1,6	1,6	4.446	4,2%
Rauental	3	2	2	1	2,5	1,9	3,0	2,1	4.769	4,5%
Moselweiß	4	3	3	2	3,3	2,7	3,4	3,4	3.102	2,9%
Stolzenfels	0	0	0	0	0,3	0,4	0,3	0,1	375	0,4%
Lay	1	1	2	1	1,1	1,3	2,6	1,0	1.820	1,7%
Lützel	10	8	6	5	8,7	7,6	7,7	7,8	7.710	7,2%
Metternich	12	10	9	6	10,0	9,5	11,5	10,7	9.437	8,8%
Neuendorf	4	3	3	3	3,5	3,4	3,8	4,3	5.519	5,2%
Wallersheim	4	3	2	3	3,0	2,9	2,2	4,1	3.564	3,3%
Kesselheim	4	3	2	2	3,3	2,7	3,1	2,9	2.590	2,4%
Güls	5	5	4	3	4,3	4,7	4,8	5,1	5.547	5,2%
Rübenach	8	5	4	3	6,8	5,2	4,8	4,4	4.992	4,7%
Bubenheim	2	1	1	1	1,4	0,8	1,4	1,1	1.416	1,3%
Ehrenbreitstein	4	3	3	1	3,1	3,0	3,4	2,0	1.918	1,8%
Niederberg	2	1	2	1	1,6	1,3	2,7	1,6	2.823	2,6%
Asterstein	1	2	1	1	0,7	1,5	1,3	1,1	2.667	2,5%
Pfaffendorf	6	5	3	3	4,9	4,5	3,5	4,2	2.780	2,6%
Pfaffendorfer Höhe	2	2	1	1	1,4	1,6	1,6	2,1	2.589	2,4%
Horchheim	3	3	2	2	2,6	2,8	2,5	2,8	3.228	3,0%
Horchheimer Höhe	2	1	2	2	1,5	0,9	2,4	3,6	2.084	2,0%
Arzheim	1	1	1	1	0,9	1,2	0,8	1,2	2.170	2,0%
Arenberg	2	2	2	1	2,1	1,8	2,4	1,6	2.751	2,6%
Immendorf	2	1	0	0	1,4	0,7	0,5	0,6	1.408	1,3%
ohne Angabe	3	5	3	1	2,2	5,4	3,9	2,0	-	-
Koblenz gesamt	117	101	78	61	100,0	100,0	100,0	100,0	106.735	100,0%

3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und –kategorien

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

Zur Charakterisierung der Lage und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist eine differenzierte Sichtweise auf das Größenspektrum und die Zimmerzahl der angebotenen Wohnung unabdingbar. Diesbezüglich sind im Verlauf der letzten 10 Jahre systematische Veränderungen zu beobachten. Im Jahr 1991 betrug die Durchschnittsgröße der angebotenen Mietwohnungen 79,8 m². Fünf Jahre später waren es nur noch 74,4 m². Bis zum Jahr 2000 (72,6 m²) hat sich dieser Trend zunächst fortgesetzt. Ein Grund dafür ist die Tatsache, dass in der Phase ausgeprägter Bautätigkeit Mitte der 1990er Jahre vorwiegend in den Mietwohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten investiert worden ist. Mit dem Ende des letzten Jahrhunderts ist jedoch wieder eine Trendwende in der Form einer systematischen Verschiebung hin zu größeren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser erkennbar. Auf dem Mietwohnungsmarkt der Rhein-Zeitung schlägt sich dies in einem stetigen Anwachsen der durchschnittlichen Wohnungsgrößen nieder. Im Jahr 2005 erreichte die Kenngröße mit 78,2 m² ihren Höchststand. Seitdem ist wieder eine tendenzielle Verlagerung hin zu kleineren Wohnungen zu erkennen. Der Durchschnittswert der rund 1.600 im Jahr 2010 erfassten Mietwohnungen liegt nur noch bei 74,0 m².

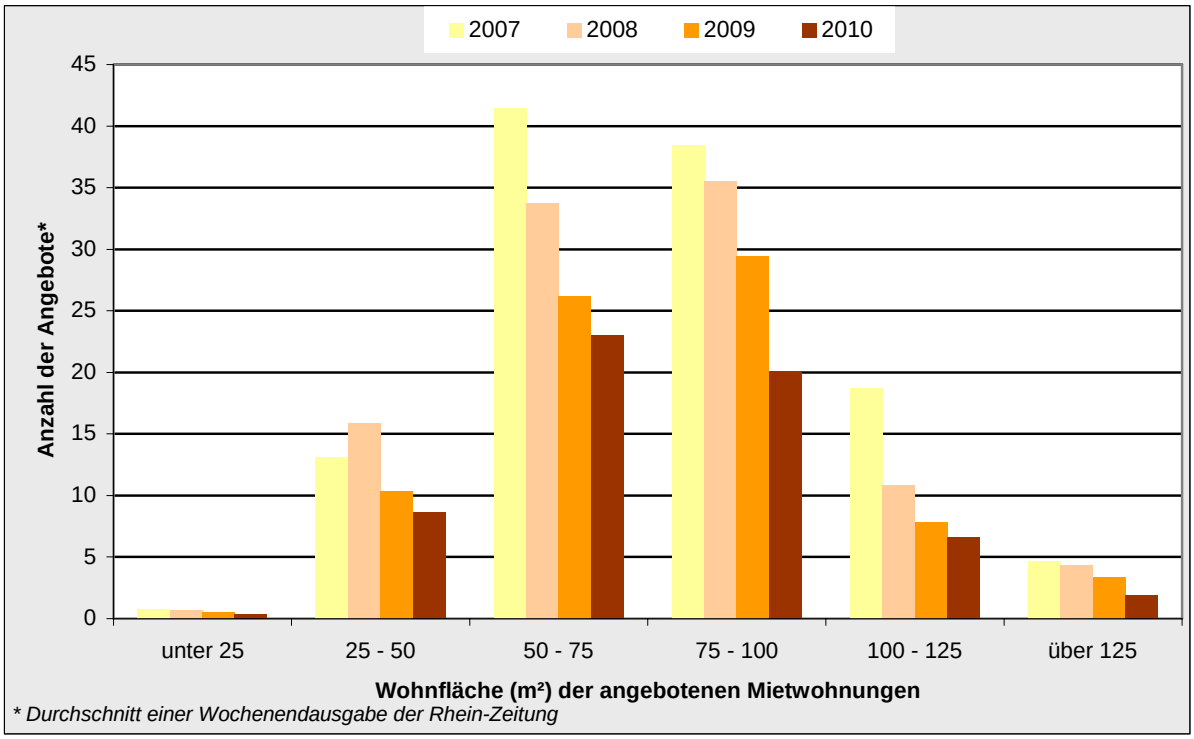
ABB. 3A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN

Größe in m² von ... bis unter ...	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung über die Größenklassen			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
unter 25	1	1	1	0	0,7	0,7	0,6	0,6
25 - 50	13	16	10	9	11,2	15,7	13,4	14,2
50 - 75	41	34	26	23	35,4	33,4	33,7	37,9
75 - 100	38	36	29	20	32,8	35,2	37,9	33,2
100 - 125	19	11	8	7	16,0	10,7	10,0	10,9
über 125	5	4	3	2	4,0	4,3	4,3	3,1
Summe	117	101	78	61	100,0	100,0	100,0	100,0

** Durchschnitt einer Wochenendausgaben*

Die strukturelle Zusammensetzung des Mietwohnungsangebotes nach Wohnflächen der Wohnungen stellt sich in der zeitlichen Entwicklungslinie als relativ stabil dar. Gegenüber dem Vorjahr ist eine leichte Verlagerung hin zu den kleineren Mietwohnungen zu erkennen. Mit einem Anteil von 37,9 % liegt das Maximum der Häufigkeitsverteilung bei Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 75 m². In absoluten Fallzahlen ausgedrückt hat sich das durchschnittliche Angebot je Wochenendausgabe von 41 im Jahr 2007 auf 23 im Berichtsjahr fast halbiert. Ein Drittel aller angebotenen Wohnungen ist zwischen 75 und 100 m² groß – auch hier ist im gleichen Zeitraum ein massiver Rückgang der Fallzahlen von 38 auf 20 je Wochenendausgabe zu konstatieren.

ABB. 3B: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN



➔ Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl (Abb. 4a,4b)

Für die Wahl der Wohnung ist oft der Zuschnitt nach der Zimmerzahl von größerer Relevanz als die absolute Wohnfläche (wobei die beiden Merkmale naturgemäß hoch miteinander korrelieren). In der Auswertung wurde daher eine weitere Kategorisierung vorgenommen, nach der alle Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern als "kleine Wohnungen" und alle Wohnungen mit mindestens drei Zimmern als "größere Wohnungen" zusammengefasst worden sind. Nur letztere Kategorie dürfte z.B. für Familien mit Kindern in Frage kommen.

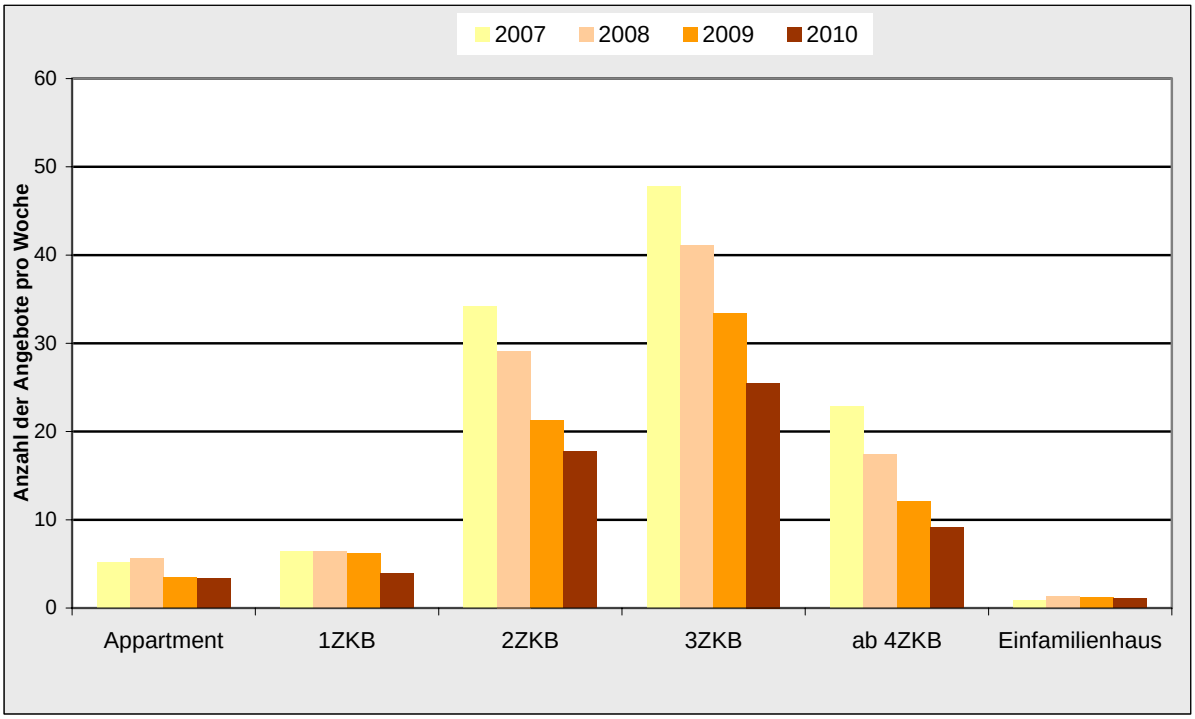
Die Abbildung 4a zeigt, dass sich die strukturelle Zusammensetzung der inserierten Mietwohnungen nach deren Raumzahl im Beobachtungszeitraum der vergangenen vier Jahre insgesamt wenig verändert hat. Im Zeitraum 2007 bis 2010 schwankt der Anteil der Wohnungen mit maximal zwei Zimmern in einem engen Korridor zwischen 39,0 und 41,1 %. Vor zehn Jahren lag die Quote kleinerer Wohnungen allerdings noch bei fast 50 %! Außerdem ist die Zahl der Angebote im Segment der Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen seit 2006 von 46 auf 25 pro Woche zurückgegangen. Die Kategorie „3-Zimmer-Küche-Bad“ ist auf dem Anzeigenmarkt der Rhein-Zeitung mit großer Konstanz das mit Abstand am häufigsten vertretene Größensegment. Bei immerhin 42,1 % aller Inserate handelte es sich im laufenden Jahr um Wohnungen entsprechenden Zuschnitts. Nach wie vor selten werden Einfamilienhäuser in Koblenz zur Vermietung über die Rhein-Zeitung angeboten. Wie bereits im Vorjahr wurde durchschnittlich nur ein entsprechendes Angebot pro Wochenendausgabe erfasst.

ABB. 4A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
kleinere Wohnungen	**46**	**41**	**31**	**25**	**39,0**	**40,7**	**39,8**	**41,1**
davon:								
Appartement	5	6	4	3	4,4	5,6	4,5	5,5
1 ZKB	6	6	6	4	5,5	6,3	7,9	6,5
2 ZKB	34	29	21	18	29,2	28,8	27,4	29,2
größere Wohnungen	**71**	**60**	**47**	**36**	**61,0**	**59,3**	**60,2**	**58,9**
davon:								
3 ZKB	48	41	33	26	40,8	40,7	43,0	42,1
ab 4 ZKB	23	17	12	9	19,5	17,3	15,6	15,0
Einfamilienhaus	1	1	1	1	0,7	1,3	1,6	1,8
Summe	**117**	**101**	**78**	**61**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

** Durchschnitt einer Wochenendausgabe*

ABB. 4B: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL



3.2 Das Preisniveau der freien Mietwohnungen

3.2.1 Anzahl der Angebote nach monatlichen Kaltmieten und Wohnungsgrößen

Von besonderem Interesse für die Beschreibung des Mietwohnungsmarktes ist aus Sicht des Vermieters wie auch des Mieters natürlich die Preisentwicklung. Um nur vergleichbare Angebote in die Auswertung einzubeziehen, wurden ausschließlich die Inserate erfasst, die exakte Angaben zur geforderten Kaltmiete und zur Wohnfläche enthielten. Damit soll auch den Bestimmungen im Mietspiegel Rechnung getragen werden. Ob die geforderten Preise schlussendlich bezahlt worden sind, kann hier nicht nachvollzogen werden. Insofern handelt es sich bei der betrachteten Monitoringgröße "Mietpreise" um die in den Zeitungsannoncen veranschlagte Mietpreisforderung.

In einem ersten Strukturierungsansatz wird das Angebot nach unterschiedlichen Preisgruppen der Monatskaltmiete unterteilt, wobei eine weitere Differenzierung nach der Größenkategorie (höchstens 2-Zimmer-Wohnung bzw. mindestens 3-Zimmer-Wohnung) vorgeschaltet ist (Abb. 5a, 5b).

➔ Kleine Wohnungen

Auch im aktuellen Berichtsjahr konzentriert sich das Angebot an kleineren Wohnungen auf ein Preissegment zwischen 250 und 375 Euro pro Monat. Insgesamt fallen 61,6 % der Inserate in diese Kategorie. Weniger als 250 Euro werden für 13,1 % der inserierten Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern verlangt. Gegenüber den Vorjahren ist damit der Anteil preisgünstiger Wohnungen in diesem Größensegment kontinuierlich zurückgegangen, wie die Abbildung 5a ausweist. Erstmals wieder rückläufig ist der Anteil des oberen Preissegments. Im Jahr Vorjahr wurden für 27,6 % der kleineren Wohnungen mindestens 375 Euro verlangt – im laufenden Jahr liegt der Anteil dieses Preissegmentes bei auf 25,3 %.

➔ Größere Wohnungen

Bei den größeren Wohnungen stellen sich keine systematischen Verschiebungen in der Preis- und Angebotsstruktur gegenüber dem Vorjahr dar. Die höchste Konzentration des Angebots besteht im mittleren Preissegment von 375 bis 500 Euro fortgesetzt. Für fast jede zweite angebotene Wohnung mit mindestens drei Zimmern wurden Monatsmieten in dieser Preisspanne verlangt. Für nur 16,6 % der angebotenen Wohnungen mit mindestens 3ZKB lag die Mietpreisforderung bei unter 375 Euro.

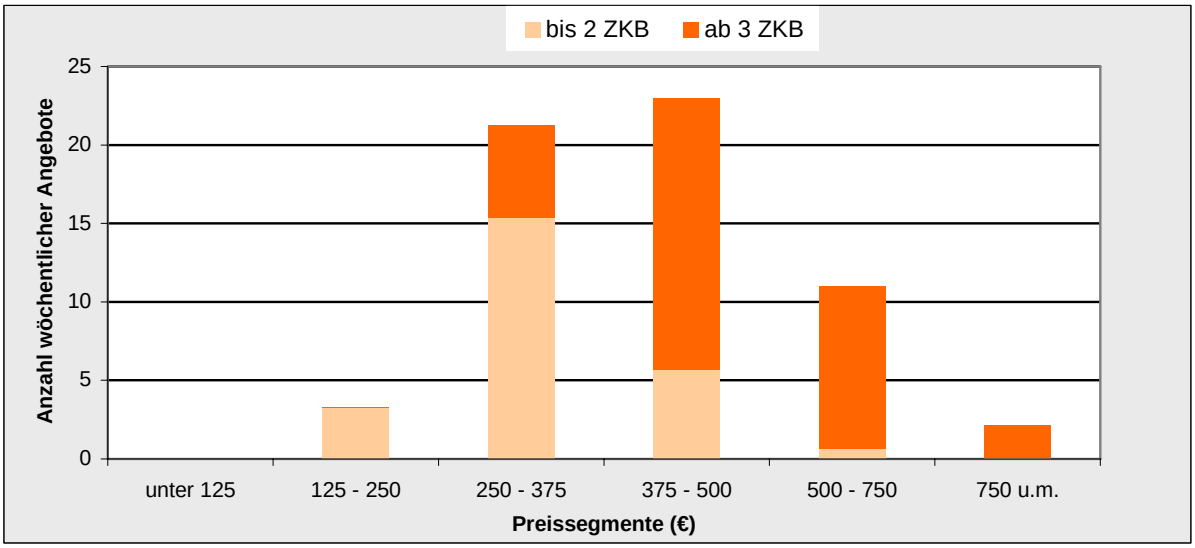
ABB. 5A: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: KLEINERE WOHNUNGEN (APPARTEMENTS, 1 ZKB, 2 ZKB)

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
bis unter 125	0	-	-	-	0,1	-	-	-
125 - 250	7	7	5	3	16,1	16,8	15,0	13,1
250 - 375	28	25	18	15	61,8	60,0	57,4	61,6
375 - 500	9	9	7	6	19,3	20,8	24,1	22,7
500 - 750	1	1	1	1	2,3	2,3	3,2	2,5
750 u.m.	0	0	0	0	0,5	0,1	0,3	0,2
Summe	**46**	**41**	**31**	**25**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

ABB. 5B: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: GRÖßERE WOHNUNGEN (AB 3 ZKB, INCL. EINFAMILIENHÄUSER)

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
unter 125	-	-	-	-	-	-	-	-
125 - 250	0	0	-	0	0,2	0,1	-	0,1
250 - 375	12	10	7	6	17,0	17,4	15,8	16,5
375 - 500	32	27	23	17	44,4	45,7	49,6	48,5
500 - 750	23	18	13	10	32,2	30,5	28,8	29,1
750 u.m.	4	4	3	2	6,1	6,2	5,8	5,8
Summe	**71**	**60**	**47**	**36**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

ABB.6: VERTEILUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE NACH PREISSEGMENT UND WOHNUNGSGRÖßE



3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen

Zum Vergleich des Mietzinses für unterschiedliche Objekte wird meist die monatliche Kaltmiete auf die Quadratmeterzahl der Wohnfläche bezogen. Es wird davon ausgegangen, dass der Quadratmeterpreis von Mietwohnungen i.d.R. mit abnehmender Gesamtwohnfläche ansteigt. Kleinere Wohnungen sind also relativ teurer als größere – d.h. in (Zeit-)Räumen mit vorherrschend kleineren Wohnungen auf dem Markt wird die Miete pro Quadratmeter im Durchschnitt höher liegen als dort, wo der Anteil größerer Wohnungen überwiegt. Daher wurden in den folgenden Auswertungen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise innerhalb der einzelnen Größen- bzw. Wohnungskategorien berechnet (Abb. 7a, 7b), um eine weitestgehende Vergleichbarkeit der geforderten Mieten in den einzelnen Jahren herzustellen.

ABB. 7A: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN

Wohnungsgröße von ... bis unter ... m²	Durchschnittliche Quadratmeterpreise in den Mietwohnungsangeboten								Veränderung	
	2007		2008		2009		2010		2010 vs. 2007	2010 vs. 2009
	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	€/m²	€/m²
unter 25	1	k.A.	1	k.A.	1	k.A.	0	k.A.		
25 bis 50	13	6,71	16	6,96	10	7,22	9	6,95	+0,24	-0,27
50 bis 75	41	5,59	34	5,70	26	5,77	23	5,80	+0,22	+0,03
75 bis 100	38	5,35	36	5,40	29	5,39	20	5,45	+0,10	+0,06
100 und mehr	23	5,31	15	5,31	11	5,35	9	5,45	+0,14	+0,10
Insgesamt	117	5,61	101	5,79	78	5,81	61	5,85	+0,23	+0,04

ABB. 7B: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN

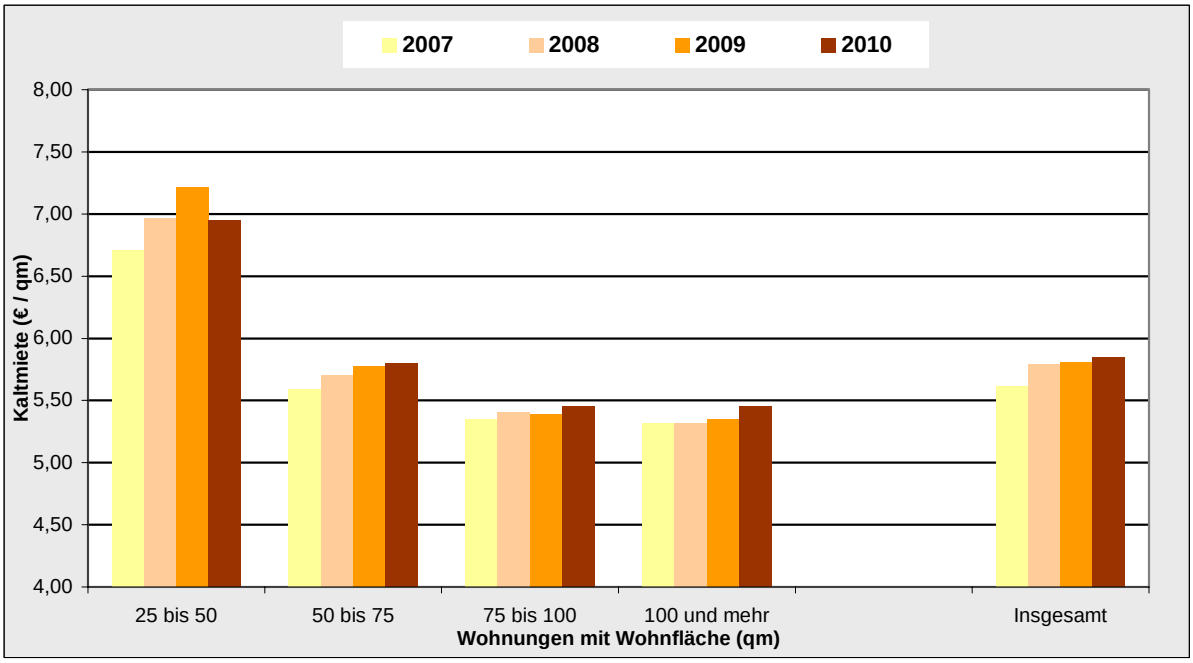
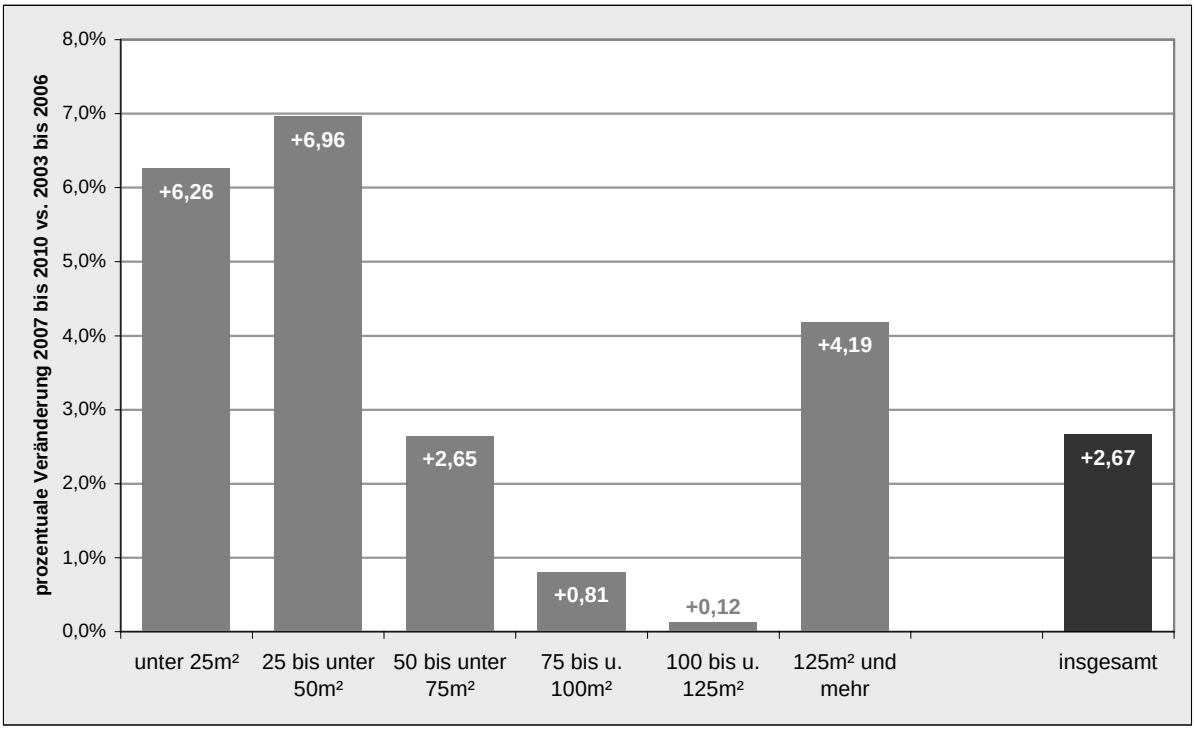


ABB. 8: VERÄNDERUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN MIETPREISFORDERUNGEN NACH WOHNFLÄCHENSEGMENTEN IM VERGLEICH DER STÜTZJAHRE 2003 BIS 2006 UND 2007 BIS 2010



Im ersten Bericht zum Mietwohnungsmarkt wurde ein kräftiger Anstieg des Mietpreisniveaus zu Beginn der 1990er Jahre dokumentiert. Im Durchschnitt aller Angebote stieg der verlangte Mietzins um 0,45 € auf 5,70 € bis zum Jahr 1996 an, was einer Preissteigerung von ca. 10% entsprach. Das Preisniveau der geforderten Quadratmetermieten ist in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts wieder deutlich zurückgegangen: Im Jahr 2000 wurden durchschnittlich 5,37 € Kaltmiete pro Quadratmeter gefordert, das sind 5,8 % weniger als 1996. Dabei waren insbesondere die kleinen Wohnungen, die sich fünf Jahre zuvor noch überproportional verteuert hatten, wesentlich günstiger angeboten worden als es 1996 der Fall war.

In den letzten Jahren ist wieder eine deutlich steigende Dynamik der durchschnittlichen Mietpreisforderungen zu erkennen. Der über alle Angebote gemittelte Mietzins liegt mit 5,85 €/m² um 4 Cent über dem Vorjahreswert. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Einschränkungen der Interpretierbarkeit des zeitlichen Vergleichs des gemittelten Mietpreisniveaus hingewiesen. Ein Blick auf die unterschiedlichen Größenkategorien in Abbildung 7a zeigt, dass bei kleinen Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche, die Angebotspreise entgegen dem langfristigen Trend wieder zurückgegangen sind. In allen anderen Größenkategorien ist ein kontinuierlicher Anstieg der Mietpreisforderungen je Quadratmeter Wohnfläche zu erkennen.

Um die Zufallsschwankungen von Jahr zu Jahr – insbesondere bei kleinen Fallzahlen und qualitativ sehr weit gefächertem Angebot – im Zeitreihenvergleich auszuschalten, wird in der Abbildung 8 die Entwicklung der Mietpreise im Vergleich zweier Stützzeiträume von jeweils vier Jahren dargestellt. Der Zeitraum 2003 bis 2006 bildet im Wesentlichen den Stützzeitraum des ersten qualifizierten Miet-

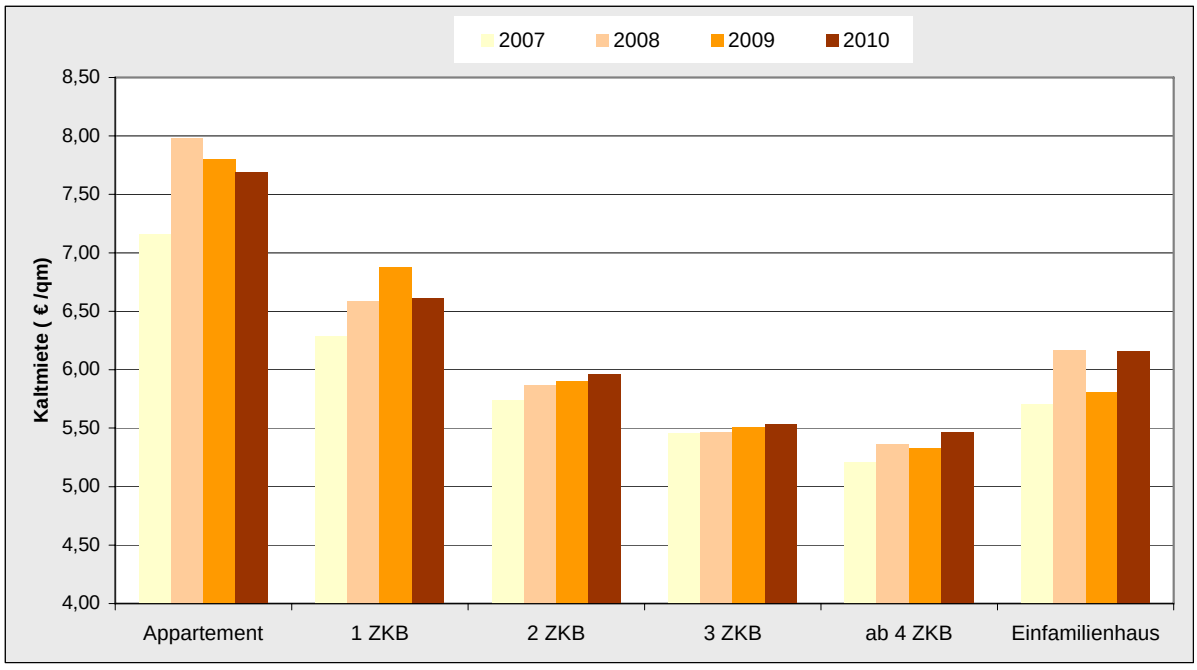
spiegels der Stadt ab. Die Daten für den Anfang des Jahres 2011 in Kraft getretenen neuen Mietspiegel stammen aus den Jahren 2007 bis 2010. Demnach haben sich insbesondere die kleineren Wohnungen massiv verteuert, während für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 75 und 125 m² nur ein geringer Anstieg der Mietpreisforderungen zu registrieren ist. Der deutliche Anstieg bei den Wohnungen mit mehr als 125 m² Wohnfläche ist aufgrund geringer Fallzahl und sehr unterschiedlich strukturiertem Angebot (➔ unterschiedliche Anteile von Einfamilienhäusern) nur schwer interpretierbar.

In den Abbildungen 9a und 9b werden die Quadratmetermieten in analoger Form auf die Wohnungen nach deren Zimmerzahl bezogen.

ABB. 9A: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Durchschnittspreis pro m²				Abweichung in EURO	
	2007	2008	2009	2010	2010 vs. 2007	2010 vs. 2009
Appartement	7,16 €	7,98 €	7,80 €	7,69 €	0,53 €	-0,11 €
1 ZKB	6,29 €	6,59 €	6,88 €	6,61 €	0,32 €	-0,27 €
2 ZKB	5,74 €	5,87 €	5,90 €	5,96 €	0,22 €	0,06 €
3 ZKB	5,46 €	5,47 €	5,51 €	5,54 €	0,08 €	0,03 €
ab 4 ZKB	5,21 €	5,36 €	5,33 €	5,47 €	0,26 €	0,14 €
Einfamilienhaus	5,71 €	6,17 €	5,81 €	6,16 €	0,45 €	0,35 €
Ø alle Wohnungskategorien	5,61 €	5,79 €	5,81 €	5,85 €	0,24 €	0,04 €

ABB. 9B: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL



3.2.3 Zur Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten

Statistische Kenngrößen wie der Durchschnittswert geben nur unzureichende Informationen über die gesamte Verteilung der Angebotsmieten in den erfassten Inseraten. In der Abbildung 10 werden die so genannten Perzentile der Häufigkeitsverteilung dargestellt, die Aufschluss über das gesamte Spektrum der Mietforderungen geben sollen. Eine erste Differenzierung erfolgt in der Tabelle nach dem Zuschnitt der Wohnung – ausgewählt wurden Wohnungen mit zwei, drei oder vier und mehr Wohnräumen. Des Weiteren wird unterschieden zwischen den Angeboten in der Rhein-Zeitung und der auf Internet-Plattformen veröffentlichten Inseraten. Die Internetangebote wurden alle sechs Wochen erfasst, um die Zahl der Duplikate möglichst niedrig zu halten. Insgesamt stehen rund 2.250 Inserate aus dem Internet (www.immobilienscout24.de) für die Häufigkeitsauswertung 2010 zur Verfügung

ABB. 10: HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN 2010 NACH WOHNUNGSZUSCHNITT UND PLATTFORM DER VERÖFFENTLICHUNG

Perzentil[1)]	2 ZKB		3 ZKB		ab 4 ZKB	
	Internet[2)]	Rhein-Zeitung	Internet[2)]	Rhein-Zeitung	Internet[2)]	Rhein-Zeitung
	Euro		Euro		Euro	
Minimum	215	160	250	230	290	325
P10	283	265	352	350	413	423
P20	310	300	389	370	459	480
P30	332	325	408	*390**	480	490
P40	341	340	420	405	501	520
P50	370	350	430	425	520	540
P60	391	365	455	440	548	560
P70	400	380	480	470	585	580
P80	441	405	550	500	660	607
P90	500	450	640	560	893	794
Maximum	1400	820	1835	1100	1800	1800

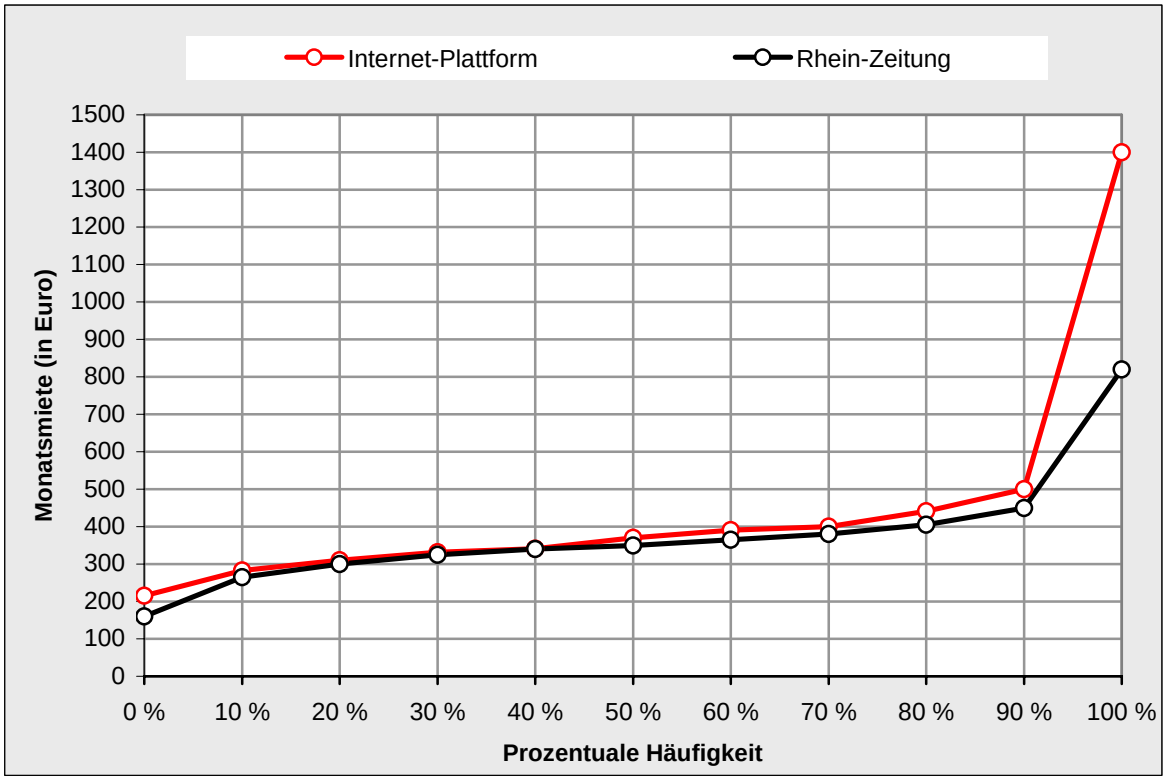
1) Perzentil: Verteilungskennwert; Wahrscheinlichkeit (proz. Häufigkeit) mit der Mietpreise unterschritten werden

* Lesebeispiel: 30% aller Mietangebote für 3-ZKB-Wohnungen liegen bei 390 Euro oder niedriger - 70% darüber

2) Angebote aus Internetplattform www.immobilienscout24.de

Das Perzentil P50 entspricht dem Median der Häufigkeitsverteilung. Der Median teilt die der Größe nach sortierte Verteilung der Mietforderungen in zwei Hälften: Jeweils 50 % aller Mietforderungen liegen unter bzw. über dem Medianwert. Für die drei unterschiedenen Größensegmente liegen die entsprechenden Medianwerte der Zeitungsinserate bei 350 (2009: 350), 425 (440) bzw. 540 (530) Euro pro Monat. Die Unterschiede der Häufigkeitsverteilungen von Zeitungs- und Internetinseraten sind insbesondere im mittleren Perzentilbereich äußerst gering. Das Preisgefüge liegt insgesamt auf einem vergleichbaren Niveau, wie auch die Abbildung 11 am Beispiel der 2-ZKB-Wohnungen dokumentiert. Allerdings ist die Streuungsbreite der Mietforderungen bei den im Internet veröffentlichten Angeboten deutlich größer. Ebenso sind höherpreisige Wohnungen im Internet etwas häufiger vertreten, wie der Vergleich der P80- und P90-Werte zeigt.

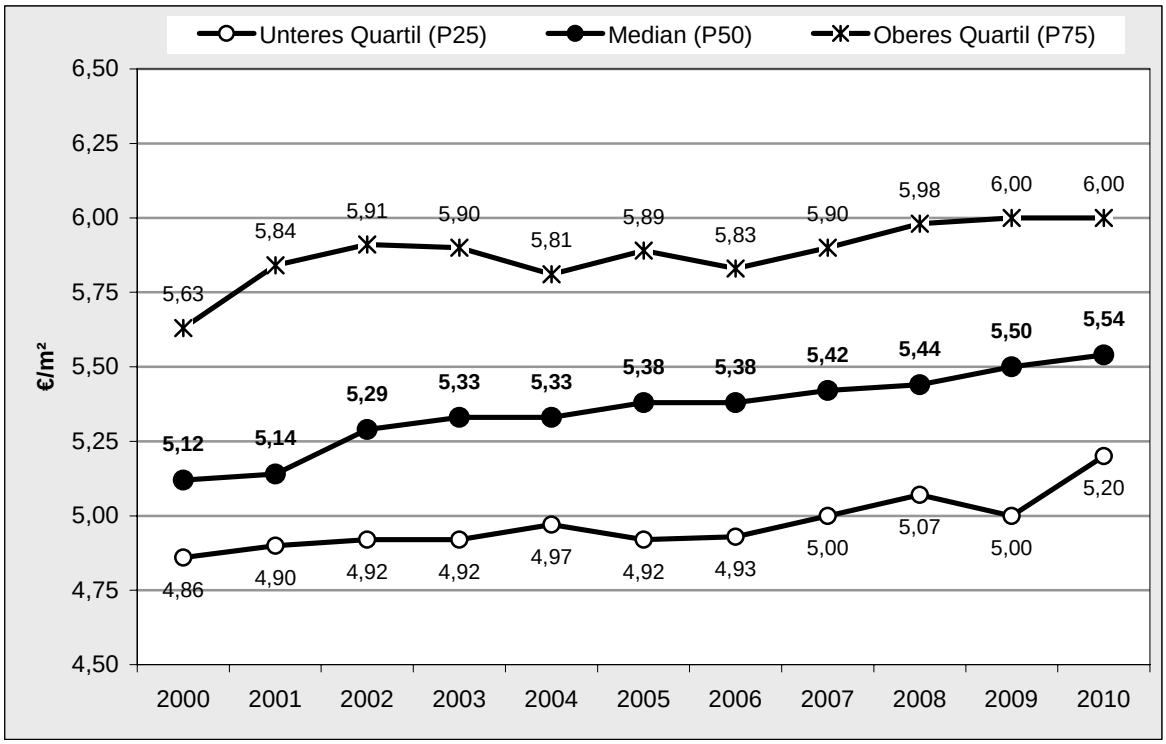
ABB. 11: VERGLEICH DER HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER MIETFORDERUNGEN FÜR 2-ZKB-WOHNUNGEN NACH FORM DER VERÖFFENTLICHUNG



Ebenfalls aus der Häufigkeitsverteilung abgeleitet sind die Kennzahlen des so genannten Interquartil-Bereichs. Diese bestehen aus den Perzentilen P25, P50 und P75. Der Interquartil-Bereich gibt demnach die Bandbreite der Mietforderungen an, die mit einer Wahrscheinlich- (oder relativen Häufigkeit) von 25% unter- (P25) bzw. überschritten (P75) werden und umfasst damit die mittleren 50 % der geforderten Monatsmieten.

Die Abbildung 12 stellt die Entwicklung der drei Kennzahlen der Häufigkeitsverteilung im zeitlichen Profil seit dem Jahr 2000 dar. Auch diese Grafik dokumentiert eindrucksvoll am Beispiel der Wohnungen des Größensegments 60 bis unter 80 m² die bereits seit mehreren Jahren anhaltende steigende Tendenz der Mietforderungen. Besonders bemerkenswert ist der Anstieg des unteren Quartalwertes. Während im Vorjahr für ein Viertel aller Wohnungen im Größensegment zwischen 60 und unter 80 m² höchstens 5,00 €/m² verlangt wurden, waren es im Berichtsjahr 5,20 €/m². Preisgünstiger Wohnraum hat sich demzufolge in den Mietwohnungsanzeigen des Jahres 2010 erheblich verknappt.

ABB. 12: ENTWICKLUNG DES INTERQUARTIL-BEREICHS DER MIETFORDERUNGEN FÜR WOHNUNGEN MIT 60 BIS UNTER 80 M² WOHNFLÄCHE (INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG)



Datenquelle: Mietwohnungsinserate in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung, Koblenz

3.2.4 Innerstädtische Differenzierungen der Mietpreisentwicklung

Die Differenzierung der geforderten Mietpreise nach Wohnungskategorie und Stadtgebiet ist der Abbildung 13 zu entnehmen. Es muss darauf hingewiesen werden, dass die in dieser Tabelle ermittelten Durchschnittswerte aufgrund niedriger Fallzahlen einem "Zufallsrauschen" unterliegen. Um dies weitestmöglich auszuschalten, wurden nur für solche Felder der Tabelle Mittelwerte berechnet, denen mindestens 10 Angebote zugrunde lagen. Die Karthause und die City weisen wie in den Vorjahren das mit Abstand höchste Mietpreisniveau auf. Interessant ist das Phänomen, dass in den zentral gelegenen Stadtgebieten für kleinere Wohnungen im Durchschnitt deutlich mehr und für größere Wohnungen deutlich weniger gefordert wird als auf der Karthause. In diesem höher gelegenen Stadtgebiet wird im Mittel über alle Wohnungsinserate über ein Euro je Quadratmeter Wohnfläche mehr gefordert als in den randlich gelegenen Stadtteilen. Auch im Vergleich der einzelnen Größensegmente liegen die Mietpreisforderungen in der Außenstadt deutlich unter dem Niveau der anderen Stadtgebiete. Im Jahr 2010 hat das innerstädtische Mietpreisgefälle sogar noch zugenommen, da sich das Wohnungsangebot in den höherpreisigen Gebieten verteuert hat, während die durchschnittlichen Mietpreisforderungen am Stadtrand gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen sind.

ABB. 13: VERGLEICH DES MIETPREISNIVEAUS IN DEN VERGANGENEN BEIDEN JAHREN NACH STADTBEREICHEN UND WOHNUNGSKATEGORIEN

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2010*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	8,77	8,13	6,46	7,55	k.A.
1 ZKB	6,73	k.A.	6,40	6,34	k.A.
2 ZKB	6,40	6,05	5,92	5,62	5,88
3 ZKB	5,84	6,16	5,50	5,13	k.A.
ab 4 ZKB	5,72	6,15	5,30	5,19	k.A.
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	6,00	k.A.	k.A.
Alle Angebote	**6,27 €**	**6,53 €**	**5,70 €**	**5,46 €**	**6,24 €**

Wohnungskategorie	Veränderung der Quadratmeterpreise im Jahr 2010 gegenüber 2009				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	+ 1,26 €	- 0,12 €	- 0,35 €	- 1,16 €	k.A
1 ZKB	- 0,80 €	k.A	+ 0,09 €	- 0,20 €	k.A
2 ZKB	+ 0,21 €	+ 0,06 €	+ 0,10 €	+ 0,08 €	- 0,41 €
3 ZKB	+ 0,14 €	+ 0,19 €	+ 0,08 €	- 0,14 €	k.A
ab 4 ZKB	+ 0,24 €	+ 0,18 €	+ 0,09 €	+ 0,17 €	k.A
Einfamilienhaus	k.A	k.A	- 0,78 €	k.A	k.A
Alle Angebote	+ 0,05 €	+ 0,16 €	+ 0,08 €	- 0,03 €	+ 0,29 €

** es wurden nur Mittelwerte berechnet, für die mindestens 10 Angebote pro Jahr zur Verfügung standen*

3.2.5 Vergleich zum Mietspiegel der Stadt Koblenz

Die Stadt Koblenz erstellt regelmäßig einen Mietspiegel. Bis zum Jahr 1999 wurde dieser als „einfacher“ Mietspiegel unter Verzicht auf eine statistisch repräsentative Datenbasis konzipiert. Im Jahr 2006 wurde erstmals ein so genannter „qualifizierter“ Mietspiegel erstellt, der zwei Jahre später aktualisiert und im Jahr 2010 neu erstellt wurde. Dieser basiert auf einer umfangreichen schriftlichen Befragung einer räumlich geschichteten Zufallsstichprobe über alle Koblenzer Privathaushalte in mietspiegelrelevanten Wohnungen.

Ein Ziel der jährlichen Fortschreibung der Berichte aus dem Monitoringsystem "Mietwohnungsmarkt" ist es, die Aussagekraft des Mietspiegels methodisch und inhaltlich zu ergänzen und insbesondere über Entwicklungen in den Jahren zwischen den Mietspiegelerstellungen zu informieren. Dieser Bericht stellt jedoch keinen Ersatz für einen Mietspiegel dar, da wesentliche Merkmale wie z.B. das Baujahr der Wohnung oder die Lage -, die nicht hinreichend durch den Stadtbereich erfasst werden kann, - den Mietanzeigen nicht zu entnehmen sind. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass die Mietwohnungsangebote auch keine repräsentative Stichprobe aus der Grundgesamtheit "mietspiegelrelevanter" Wohnungen darstellen und dass die spätere Mietpreisvereinbarung nach Vertragsabschluss nicht unbedingt der inserierten Forderung entspricht.

ABB. 14: VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL 2010 UND DURCHSCHNITTLICHE KALTMIETEN IN DEN INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG

Wohnungsgröße	Mietspiegel der Stadt Koblenz*							Mietwohnungsangebote (Rhein-Zeitung)**			
	Baujahr							Ausgabejahr			
	vor 1949	1949 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2006	2007	2008	2009	2010
	Basisnettomieten (€/m² Wohnfläche)							geforderter Mietzins (€/m² Wohnfläche)			
bis 50 m²	6,86	7,04	7,04	7,04	7,47	8,22	8,97	6,83	7,11	7,35	7,09
50 bis 75 m²	5,20	5,34	5,34	5,34	5,66	6,24	6,81	5,59	5,70	5,77	5,80
75 bis 100 m²	4,95	5,08	5,08	5,08	5,39	5,94	6,48	5,35	5,40	5,38	5,44
über 100 m²	4,89	5,02	5,02	5,02	5,33	5,87	6,40	5,37	5,36	5,45	5,54

** Standardwohnung ohne Zu- oder Abschläge, gemittelte Daten aus der Basisnettomiettabelle*

*** ohne Einfamilienhäuser*

Dennoch ist es interessant, die hier ermittelten Durchschnittsmietforderungen den im Mietspiegel angegebenen Eckwerten der ortsüblichen Vergleichsmieten gegenüberzustellen. Um eine grundsätzliche Vergleichbarkeit zu erreichen, wurden die Mietspiegeldaten für Standardwohnungen (also Wohnungen in mittlerer Wohnlage, mit einer durchschnittlichen Grundausstattung usw.) berechnet. Es wird unterstellt, dass diese Kategorie auch das Gros der Inserate trifft, bzw. positive und negative Abweichungen in der Mittelbildung ausgeglichen werden. Des Weiteren wurden – im Gegensatz zu den Auswertungen der vorherigen Kapitel – die Mietanzeigen für Einfamilienhäuser von der Analyse ausgeschlossen, da diese beim Mietspiegel ebenfalls nicht berücksichtigt sind.

Tabelle und Grafik in den Abbildung 14 und 15 zeigen, dass die durchschnittlichen

Mietforderungen in den Angeboten der Rhein-Zeitung ungefähr auf dem Niveau liegen, das laut aktuellem Mietspiegel den ortsüblichen Vergleichsmieten für Standardwohnungen zwischen den Baujahresklassen 1980 bis 1989 entspricht.

.

ABB. 15: VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 2010 UND DER MIETFORDERUNGEN IN DEN ANGEBOTEN AUS DER RHEIN-ZEITUNG

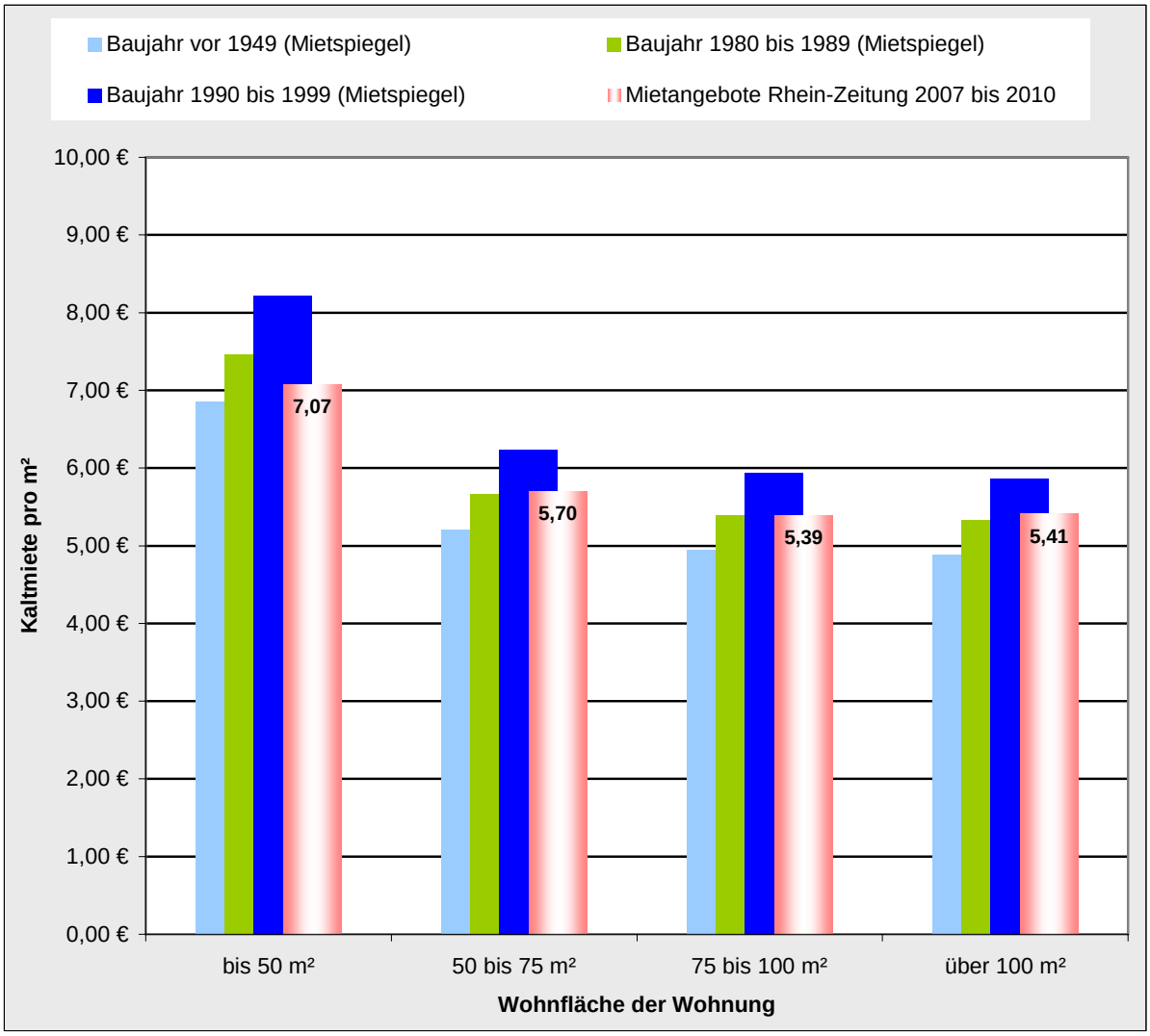
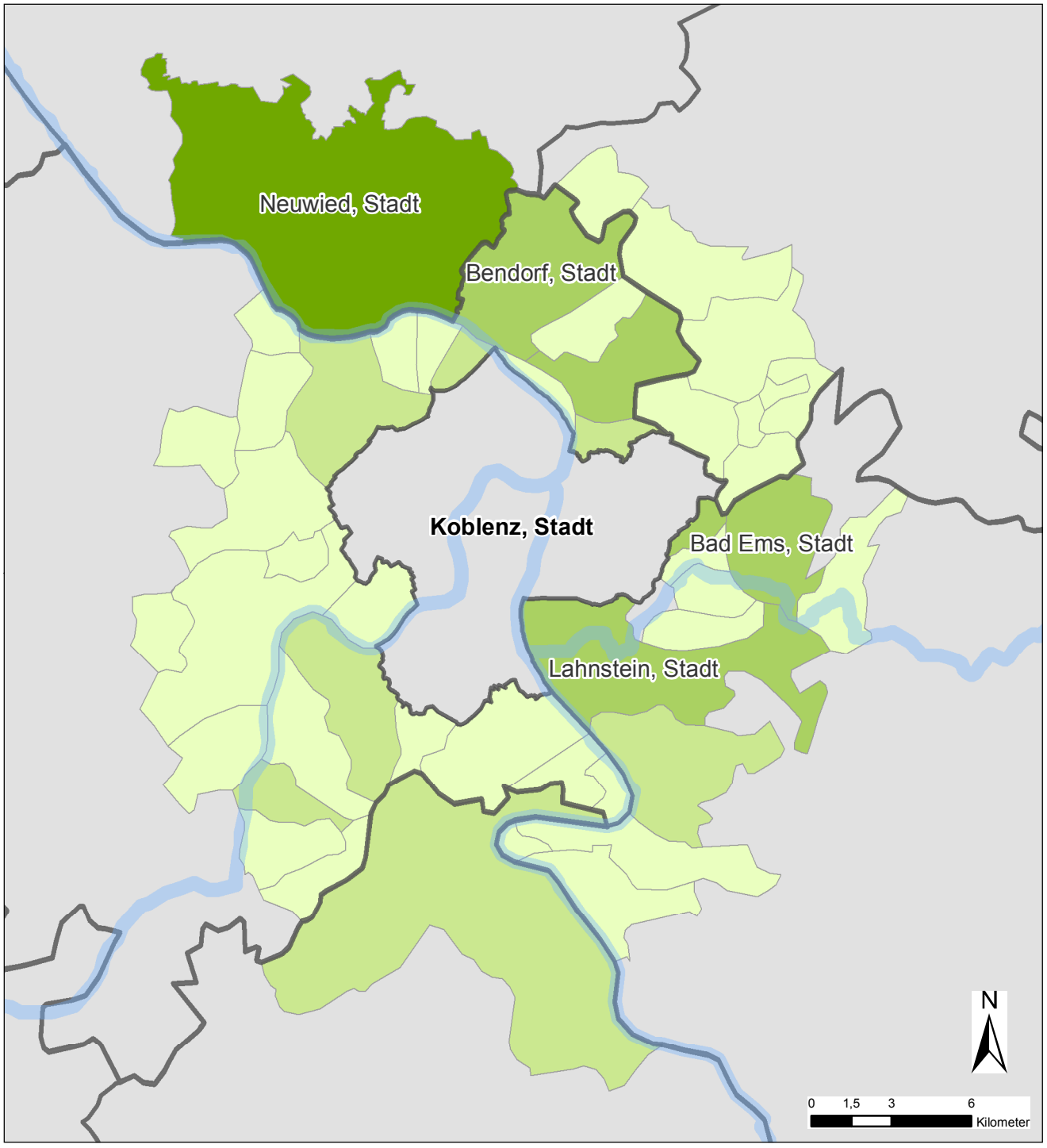


Abb. 16: Durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung 2010



Mietangebote in dem Umlandgemeinen

Durchschnittliche Anzahl der Mietangebote pro Woche
in den Umlandgemeinden

- 15 und mehr
- 10 bis unter 15
- 5 bis unter 10
- 2 bis unter 5
- unter 2

Landkreise in RLP

Stadt Koblenz - Statistikstelle
-KoStatIS-
Koblenzer Statistisches Informationssystem

3.3 Mietwohnungsinserate aus dem Umland der Stadt Koblenz

Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, in dem einschließlich des Oberzentrums fast 350.000 Menschen wohnen, stellt die Abbildung 16 dar. Insgesamt wurden 2010 im Wochendurchschnitt 101 (Vorjahr: 105) Wohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in der Rhein-Zeitung veröffentlicht. Der rückläufige Trend der Fallzahlen gilt für das Umland genauso wie für das Oberzentrum. 2007 wurden noch 188 Inserate je Wochenendausgabe erfasst und ausgewertet. Zuzüglich der 61 Inserate für den Wohnort Koblenz wurden also je Wochenendausgabe des aktuellen Berichtsjahres 162 freie Mietwohnungen im erweiterten Raum um Koblenz offeriert (zuzüglich 40 bis 50 weiterer Wohnungsangebote, die aufgrund fehlender Angaben nicht ausgewertet werden konnten). Das waren pro Woche rund 20 Anzeigen bzw. 10,5 % weniger als im Vorjahr.

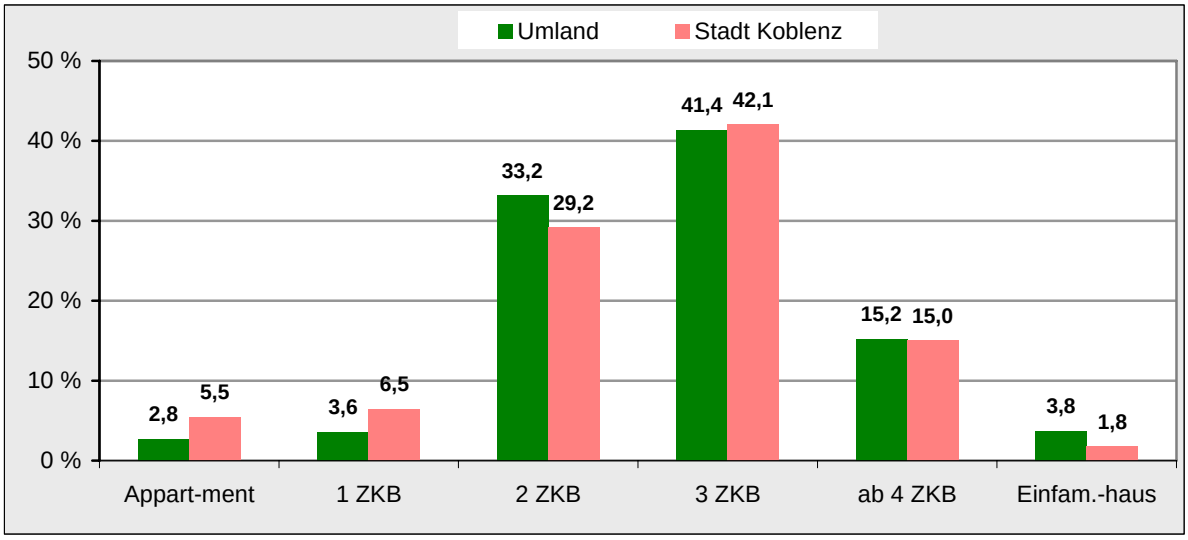
Fast ein Drittel aller Wohnungsangebote der umliegenden Gemeinden kam dabei aus der Stadt Neuwied. Die regionale Differenzierung der Mietwohnungsangebote wie auch des geforderten Mietpreisniveaus wird zu einem großen Teil durch die Zentralität und damit auch durch die infra-strukturelle Ausstattung der Gemeinden erklärt (s. Abb. 17 und 19). Als Indikator der Zentralität wird im nachfolgenden die Einwohnerzahl verwendet. Es werden fünf unterschiedliche Gemeindegrößenklassen gebildet, von denen eine nicht besetzt ist. Bei rund der Hälfte aller Gemeinden handelt es sich um kleinere Dörfer mit weniger als 2.000 Einwohnern. Die Gemeinden dieser Größenordnung befinden sich überwiegend im östlichen und südöstlichen Randbereich des Untersuchungsraumes. Lediglich 10 Mietwohnungsangebote werden aus den kleinen Gemeinden im wöchentlichen Durchschnitt inseriert. Erwartungsgemäß liegt das Durchschnittsniveau der Mietpreisforderungen hier mit 4,57 Euro je Quadratmeter Wohnfläche deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert des Oberzentrums Koblenz (5,85 €/m²) aber auch noch unter dem des gesamten Umlandes (5,05 €/m²).

Die nächst höhere Größenkategorie mit Einwohnerzahlen zwischen 2.000 und 5.000 umfasst vor allem die Gemeinden im unmittelbaren „Speckgürtel“ der Stadt, die in den vergangenen 15 bis 30 Jahren massive Bevölkerungsgewinne nicht zuletzt durch Suburbanisierungsprozesse aus der Kernstadt der Region verzeichnen konnten. Immerhin 23 Wohnungen (Vorjahr: 25) werden im Wochendurchschnitt in den insgesamt 19 Gemeinden per Zeitungsinserat zur Vermietung angeboten – auch hier mit einer zwei Drittel Konzentration auf Wohnungen mit mindestens 3 ZKB. Das Niveau der Mietpreisforderungen liegt in allen Größensegmenten deutlich über demjenigen der kleineren Gemeinden. Gemittelt über alle Wohnungsangebote ergibt sich ein Wert von 4,90 €/m² (2009: 4,88 €/m²), was allerdings noch um 16,2 % (Vorjahr:15,1 %) unter dem Niveau der Mietforderungen in der Stadt Koblenz liegt.

ABB. 17: MIETANGEBOTE IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDEN UND WOHNUNGSZUSCHNITT

Größenkategorien der Umlandgemeinden (Anzahl Einwohner)	Anzahl Gemeinden	Durchschnittliche Anzahl von Mietangeboten pro Woche						
		Gesamt	nach Wohnungskategorie					
			Appart-ment	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB	Einfam.-haus
	Anzahl							
unter 2000	36	10	0	0	2	5	3	0
2.000 bis u. 5.000	19	23	0	1	7	9	4	2
5.000 bis unter 20.000	8	36	2	2	13	15	4	1
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	32	1	1	12	13	5	1
Umland gesamt	64	101	3	4	34	42	15	4
Stadt Koblenz	1	61	3	4	18	26	9	1

ABB. 18: VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT

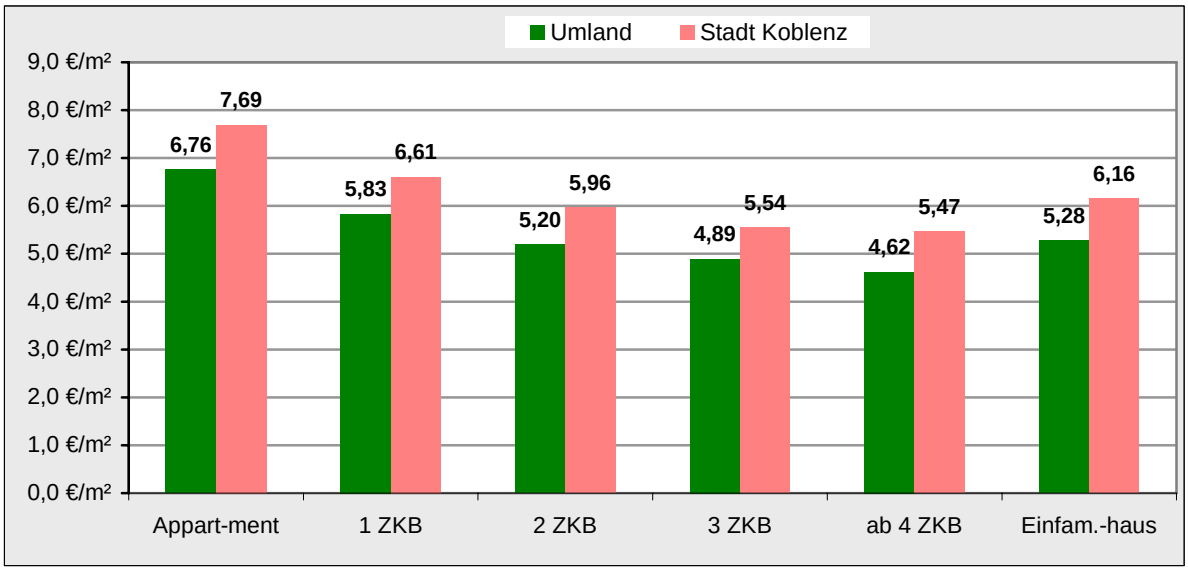


Ein deutlich höheres Maß an Zentralität als die bislang betrachteten Gemeinden des Umlandes weisen die Städte in der dritten Größenkategorie mit Einwohnerzahlen zwischen 5.000 und 20.000 auf. Acht der 64 Umlandgemeinden zählen zu dieser Kategorie. Insgesamt wohnen dort fast 100.000 Einwohner. Basierend auf einem Wochendurchschnitt von 36 Inseraten (2009: 45) berechnet sich eine mittlere Mietpreisforderung von 5,22 € pro m². Das sind 14 Cent mehr als im Vorjahr registriert wurden. Bei mittleren und großen Wohnungen (ohne EFH) liegen die Mietpreisforderungen in den umliegenden Unter- und Mittelzentren zwischen 60 und 70 Cent je Quadratmeter Wohnfläche unter dem Niveau des Oberzentrums Koblenz. Das Mietpreisgefälle im Vergleich zum Oberzentrum ist damit gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

ABB. 19: DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISFORDERUNGEN IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDE UND WOHNUNGSZUSCHNITT

Größenkategorien der Umlandgemeinden (Anzahl Einwohner)	Anzahl Gemeinden	Durchschnittliche Mietforderung je m² Wohnfläche						
		Alle Angebote	differenziert nach Wohnungskategorie					
			Appartment	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB	Einfam.-haus
	Anzahl	€ / m²						
unter 2000	36	4,57	k.A.	k.A	4,70	4,52	4,43	k.A.
2.000 bis u. 5.000	19	4,90	k.A.	k.A	5,03	4,87	4,54	5,06
5.000 bis unter 20.000	8	5,22	6,90	6,49	5,30	4,94	4,79	k.A.
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	5,14	k.A.	5,39	5,29	5,00	4,65	k.A.
Umland gesamt	64	5,05	6,76	5,83	5,20	4,89	4,62	5,28
Stadt Koblenz	1	5,85	7,69	6,61	5,96	5,54	5,47	6,16

ABB.20: VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT



Auch in Neuwied, das mit rund 66.000 Einwohnern einer eigenen Größenklasse angehört, ist das Mietwohnungsangebot im Jahr 2010 in der Rhein-Zeitung gegenüber den Vorjahren deutlich zurück gegangen. Standen 2007 noch wöchentlich 55 Inserate zur Auswahl, so sind es im aktuellen Berichtsjahr nur noch 32. Kaum verändert hat sich der durchschnittliche Wert der Mietpreisforderungen in der Deichstadt: Mit 5,14 €/m² liegt dieser um vier Cent unter dem Vorjahreswert. Bei gleichzeitigem Anstieg des Niveaus in Koblenz ist das Mietpreisgefälle zwischen der zweitgrößten Stadt und dem Oberzentrum der Region jedoch angestiegen. Gemittelt über alle Größensegmente werden in Neuwied rund 71 Cent je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 12,1 % weniger gefordert als in Koblenz.

In der Gesamtbetrachtung aller erfassten Inserate aus den umliegenden Gemeinden ergibt sich eine durchschnittliche Mietpreisforderung von 5,05 €/m² gegenüber 5,85 €/m² in Koblenz. Je nach Größensegment der Wohnung wurden in Koblenz zwischen 13 und 18 % mehr verlangt als im Umland.