

**KoStatIS** – Koblenzer **Stat**istisches **I**nformations-**S**ystem

**Beobachtungssystem Bauen und Wohnen**

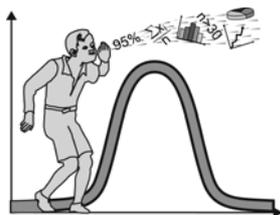
# **Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2011**

**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 2011

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 2011

Drucklegung: Januar 2012

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, 2012

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet



**KOBLENZ – Magnet am Deutschen Eck**

Die Stadt zum Bleiben.

[www.koblenz.de](http://www.koblenz.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Motivation und Ziel der Berichterstattung</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Methode und Datengrundlage</b> .....	<b>9</b>
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
<b>3. Die Ergebnisse</b> .....	<b>13</b>
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 Angebote nach monatlichen Kaltmieten und Wohnungsgrößen .....	19
3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen .....	21
3.2.3 Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten.....	24
3.2.4 Innerstädtische Differenzierungen der Mietpreisentwicklung.....	27
3.2.5 Vergleich zum Mietspiegel der Stadt Koblenz.....	28
3.3 Mietwohnungsinserte aus dem Umland der Stadt Koblenz .....	32
3.4 Mietpreisforderungen im Großstadtvergleich.....	35



# 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 Wohnungsgröße im Vergleich der Stützjahre 2004 bis 2007 und 2008 bis 2011 .....	22
Abb. 9a:	Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Zimmerzahl .....	23
Abb. 9b:	Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Zimmerzahl .....	23
Abb. 10:	Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten 2011 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 m <sup>2</sup> Wohnfläche (Inserate der Rhein-Zeitung) .....	26
Abb. 13:	Vergleich des Mietpreinsniveaus 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 2011 .....	31
Abb. 17:	Mietangebote in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemeinden und Wohnungszuschnitt .....	33
Abb. 18:	Prozentuale Zusammensetzung 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
Abb. 21:	Empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking im Städtevergleich: inserierte Angebotsmieten für Wohnungen mit Baujahr ab 2000, 60-80qm, höherwertige Ausstattung .....	36



## 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. Der großen Bedeutung des Internets als Plattform für die Veröffentlichung von Mietwohnungsangeboten entsprechend werden seit dem Jahr 2008 auch online unter [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) inserierte Angebote für den Bereich des Koblenzer Stadtgebietes erfasst

Die Datensammlung aus Print- und Onlinemietangeboten für das Koblenzer Stadtgebiet umfasst mittlerweile mehr als 43 000 (allerdings nicht redundanzfreie) Datensätze. Auf dieser Basis 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-Kaltnieten mit den Angaben aus dem aktuellen Mietpiegel 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.

Zum Vergleich mit benachbarten Großstädten werden Auswertungen des Instituts empirica verwendet, die wiederum auf einer umfangreichen Preisdatensammlung beruhen und im Internet zur Verfügung gestellt werden.

### **Die wesentlichen Ergebnisse der Auswertung für das Jahr 2011 werden nachfolgend zusammengefasst:**

- Die Zahl der inserierten Mietwohnungen ist erneut deutlich zurückgegangen. Innerhalb von vier Jahren hat sich das Angebot in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung halbiert. Auch auf der Internetplattform Immobilienscout24 waren 2011 an den neun Erhebungszeitpunkten im Mittel 30 % weniger Inserate aus dem Koblenzer Stadtgebiet eingestellt als im Vorjahr.
- Die Angebotsverknappung wird 2011 von einem massiven Anstieg der Mietpreisforderungen begleitet. 6,08 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden im Mittel für eine Mietwohnung in der Rhein-Zeitung gefordert. Das sind 23 Cent bzw. 3,9 % mehr als im Vorjahr.
- Kleine Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und große Wohnungen mit 125 m<sup>2</sup> und mehr Wohnfläche haben sich am stärksten verteuert.
- Das innerstädtische Preisgefälle hat sich 2011 weiter verstärkt. Für Wohnungen in den Stadtgebieten mit höherem Mietpreisniveau (City und citynahe Wohngebiete,

Karthause) fällt die Teuerungsrate der Mietforderungen deutlich höher aus als für Wohnungen in den Stadtrandgebieten.

- 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 erneut zugenommen. Der durchschnittliche Mietzins von 5,12 €/m<sup>2</sup> im Umland liegt im Jahr 2011 um 15,8 % unter den Forderungen für Wohnungen im Gebiet der Rhein-Mosel-Stadt. Vor fünf Jahren mussten für Wohnungen im Umland durchschnittlich nur 10,8 % weniger bezahlt werden.
- Im Vergleich mit den benachbarten Großstädten stellt sich das Niveau wie auch die Steigerungsrate der Mietpreisforderungen in Koblenz als relativ moderat dar. So wurden beispielsweise in Trier für eine Neubauwohnung mit höherwertiger Ausstattung und mittlerer Wohngröße laut Berechnungen von empirica 24 % mehr verlangt als in der Rhein-Mosel-Stadt. In der Landeshauptstadt Mainz liegt die durchschnittliche Mietpreisforderung in diesem Segment sogar um 34,7 % über dem Koblenzer Niveau.

## 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 hoher 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 Nachfragekomponente 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 Zuge des Zensus 2011 durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung 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 die auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://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 m<sup>2</sup>) 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 einbezie-

hen zu können, ist eine Aggregation der Stadtteile in vier Stadtbereiche erforderlich (zuzüglich "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	Güls
		Horchheim	Immendorf
		Horchheimer Höhe	Kesselheim
		Lützel	Lay
		Metternich	Rübenach
		Moselweiß	Stolzenfels
		Neuendorf	
		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 Datenbanktafel erfasst. Die Angebote werden nach den gleichen Prinzipien und im gleichen Erfassungsrhythmus, wie 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-Kaltniete 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 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. In den letzten Jahre hat sich das Mietwohnungsangebot im Stadtgebiet in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung allerdings halbiert: nur noch 52 Mietwohnungsangebote wurden im Wochen-durchschnitt des Jahres 2011 erfasst – 2008 waren es noch 101. Zählt man die für die vorliegende Auswertung wegen fehlenden Angaben u.ä. nicht verwertbaren Inserate hinzu, so erhöht sich das wöchentliche Angebot nur leicht auf 62.

Die Frage, ob dieser Rückgang die Indikation eines knapper werdenden freien Angebots auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt ist, oder eher einer steigenden Bedeutung anderer Medien als Plattform für die Veröffentlichung von Mietwohnungsinseraten geschuldet ist, kann

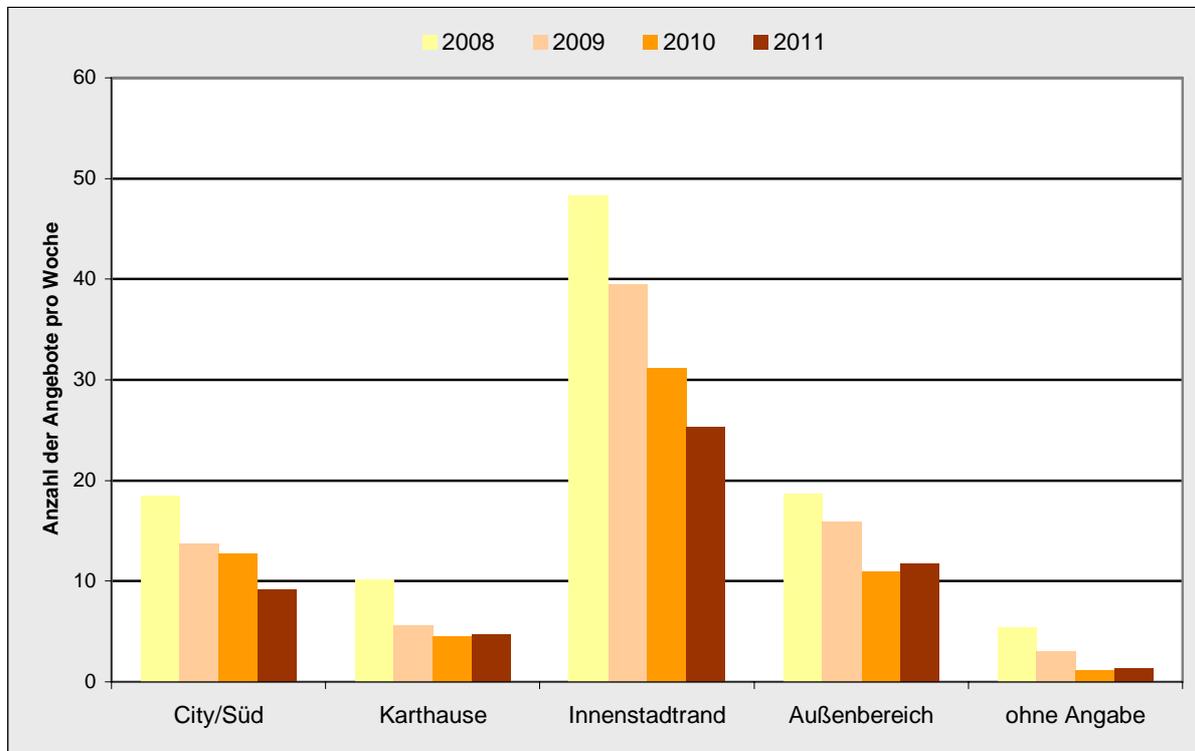
an dieser Stelle nicht abschließend beantwortet werde. Erstmals in der mittlerweile vierjährigen Online-Erfassungshistorie ist jedoch auch die Zahl der im Internet inserierten Wohnungen deutlich zurückgegangen. Wurden 2010 an den 9 Erfassungstichtagen noch durchschnittlich 279 Angebote im Koblenzer Stadtgebiet gefunden, so waren es im aktuellen Berichtsjahr nur noch 193 – also rund 30 % weniger als im Jahr zuvor.

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). Besonders deutlich fällt der Angebotsrückgang jedoch in der stark nachgefragten City und den daran angrenzenden Wohngebieten aus. Rund die Hälfte aller Mietangebote bezieht sich auf Wohnungen in den meist dicht besiedelten Innenstadtrandgebieten. Auch hier ist der Rückgang im Vergleich zur Angebotslage im Jahr 2010 evident. Auf der Karthause sowie in den Stadtrandgebieten hat sich das quantitative Angebot an freien Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr sogar leicht erhöht.

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

Stadtbereich	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2011	
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	Anzahl	%
City/Süd	18	14	13	9	18,2	17,7	21,1	17,6	15.164	14,2%
Karthause	10	6	4	5	10,1	7,2	7,4	9,0	12.269	11,5%
Innenstadtrand	48	39	31	25	47,8	50,8	51,5	48,4	56.554	52,9%
Außenbereich	19	16	11	12	18,5	20,4	18,1	22,4	22.956	21,5%
ohne Angabe	5	3	1	1	5,4	3,9	2,0	2,6	-	-
Insgesamt	101	78	61	52	100,0	100,0	100,0	100,0	106.943	100,0%

**ABB. 1B: MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTBEREICHEN**



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

Stadtteil	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2011	
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	Anzahl	%
Altstadt	6	3	5	3	6,2	3,9	7,8	6,6	4.881	4,6%
Mitte	5	5	3	1	4,9	6,2	4,1	2,3	3.582	3,3%
Süd	7	6	6	5	7,1	7,6	9,2	8,7	6.701	6,3%
Oberwerth	0	0	0	0	0,3	0,4	0,3	0,8	1.343	1,3%
Karthause	10	5	4	4	9,8	6,8	7,1	8,2	10.926	10,2%
Goldgrube	4	1	1	0	3,7	1,6	1,6	0,9	4.415	4,1%
Raental	2	2	1	1	1,9	3,0	2,1	2,6	4.756	4,4%
Moselweiß	3	3	2	1	2,7	3,4	3,4	2,6	3.079	2,9%
Stolzenfels	0	0	0	0	0,4	0,3	0,1	0,2	383	0,4%
Lay	1	2	1	1	1,3	2,6	1,0	1,2	1.789	1,7%
Lützel	8	6	5	3	7,6	7,7	7,8	5,5	7.691	7,2%
Metternich	10	9	6	5	9,5	11,5	10,7	9,8	9.373	8,8%
Neuendorf	3	3	3	2	3,4	3,8	4,3	4,4	5.510	5,2%
Wallersheim	3	2	3	2	2,9	2,2	4,1	3,9	3.591	3,4%
Kesselheim	3	2	2	3	2,7	3,1	2,9	5,4	2.577	2,4%
Güls	5	4	3	2	4,7	4,8	5,1	4,4	5.515	5,2%
Rübenach	5	4	3	3	5,2	4,8	4,4	5,2	5.010	4,7%
Bubenheim	1	1	1	1	0,8	1,4	1,1	1,3	1.410	1,3%
Ehrenbreitstein	3	3	1	2	3,0	3,4	2,0	3,3	1.963	1,8%
Niederberg	1	2	1	1	1,3	2,7	1,6	1,4	2.767	2,6%
Asterstein	2	1	1	1	1,5	1,3	1,1	1,0	2.700	2,5%
Pfaffendorf	5	3	3	2	4,5	3,5	4,2	2,9	2.794	2,6%
Pfaffendorfer Höhe	2	1	1	1	1,6	1,6	2,1	1,2	2.608	2,4%
Horchheim	3	2	2	2	2,8	2,5	2,8	3,3	3.223	3,0%
Horchheimer Höhe	1	2	2	3	0,9	2,4	3,6	5,2	2.084	1,9%
Arzheim	1	1	1	1	1,2	0,8	1,2	1,0	2.164	2,0%
Arenberg	2	2	1	1	1,8	2,4	1,6	2,1	2.710	2,5%
Immendorf	1	0	0	1	0,7	0,5	0,6	1,7	1.398	1,3%
ohne Angabe	5	3	1	1	5,4	3,9	2,0	2,6	-	-
Koblenz gesamt	101	78	61	52	100,0	100,0	100,0	100,0	106.943	100,0%

Gegenüber den Vorjahren sind die inserierten freien Mietwohnungen gleichmäßiger über die Stadtteile von Koblenz verteilt. Wie die Abbildung 2 ausweist, ist der Angebotsrückgang in den Stadtteilen mit „traditionell“ großem Mietwohnungs-

angebot besonders ausgeprägt. In Metternich, in Lützel, auf der Karthause und in den drei zentral gelegenen Stadtteilen wurden 2007 insgesamt noch 46 Wohnungen pro Woche inseriert - 2011 waren es nur noch 21.

### 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 20 Jahre systematische Veränderungen zu beobachten. Im Jahr 1991 betrug die Durchschnittsgröße der angebotenen Mietwohnungen 79,8 m<sup>2</sup>. Fünf Jahre später waren es nur noch 74,4 m<sup>2</sup>. Bis zum Jahr 2000 (72,6 m<sup>2</sup>) 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 Mietwohnungs-

bau mit kleineren Wohneinheiten investiert worden ist. Mit dem Ende des letzten Jahrhunderts ist jedoch wieder eine Trendwende in der Neubautätigkeit mit einer systematischen Verschiebung hin zu größeren Wohnungen erkennbar. Parallel dazu steigt die durchschnittliche Größe der inserierten Mietwohnungen wieder an. Im Jahr 2005 erreichte die Kenngröße mit 78,2 m<sup>2</sup> ihren Höchststand. Seitdem ist wieder eine tendenzielle Verlagerung hin zu kleineren Wohnungen zu konstatieren. Der Durchschnittswert der rund 1.400 im Jahr 2011 erfassten Mietwohnungen liegt nur noch bei 72,9 m<sup>2</sup>.

**ABB. 3A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN**

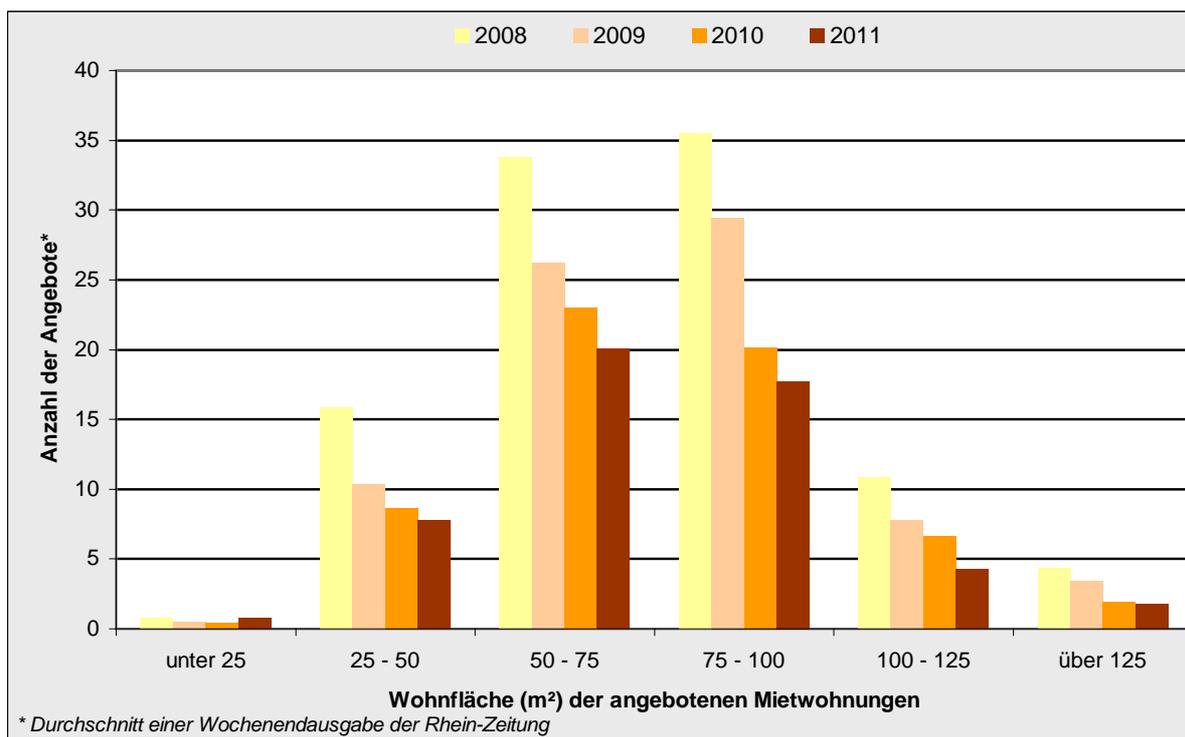
Größe in m <sup>2</sup> von ... bis unter ...	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung über die Größenklassen			
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
unter 25	1	1	0	1	0,7	0,6	0,6	1,5
25 - 50	16	10	9	8	15,7	13,4	14,2	14,8
50 - 75	34	26	23	20	33,4	33,7	37,9	38,4
75 - 100	36	29	20	18	35,2	37,9	33,2	33,9
100 - 125	11	8	7	4	10,7	10,0	10,9	8,2
über 125	4	3	2	2	4,3	4,3	3,1	3,4
Summe	101	78	61	52	100,0	100,0	100,0	100,0

\* Durchschnitt einer Weekendausgaben

Die strukturelle Zusammensetzung des Angebotes 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 38,4 % liegt das Maximum der Häufigkeitsverteilung bei Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 75 m<sup>2</sup>.

Ein Drittel aller angebotenen Wohnungen ist zwischen 75 und 100 m<sup>2</sup> groß. Kleine Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> bleiben Mangelware. Nur gut 15 % der inserierten Wohnungen – in absoluten Zahlen acht pro Wochenende - sind diesem Größensegment zuzuordnen.

ABB. 3B: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN



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

Für die Wahl der Wohnung ist oft der Durchschnitt 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 nach Jahren der Stabilität im aktuel-

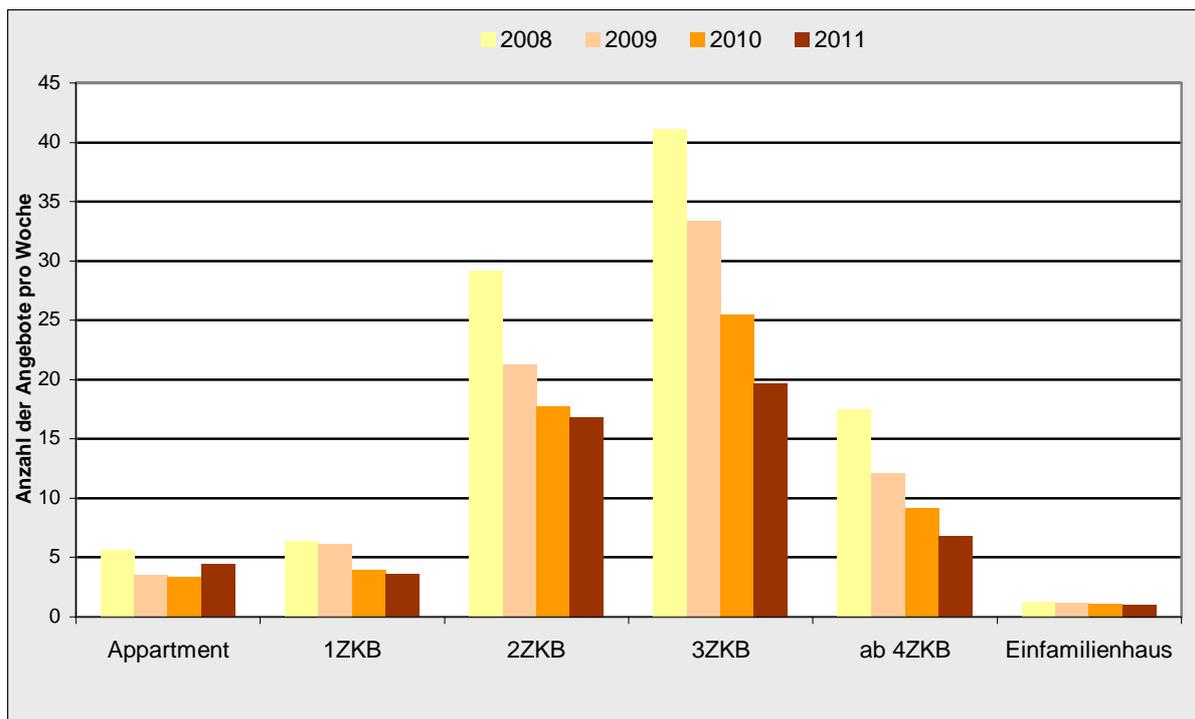
len Berichtsjahr deutlich verändert hat. Das Angebot kleinerer Wohnungen mit maximal 2 Zimmer (+ Küche/Bad) hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verringert, so dass der prozentuale Anteil an allen inserierten Mietwohnungen auf 47,5 % zu Lasten größerer Wohnungen deutlich angestiegen ist. Den größten, bereits seit Jahren anhaltenden Angebotseinbruch verzeichnet das Größensegment der 3 ZKB-Wohnungen. Vor fünf Jahren konnten die Wohnungssuchenden noch aus durchschnittlich 55 Angeboten aus diesem Größensegment wählen, im Berichtsjahr waren es gerade noch 20.

**ABB. 4A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL**

Wohnungskategorie	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung			
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
<b>kleinere Wohnungen</b>	<b>41</b>	<b>31</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>40,7</b>	<b>39,8</b>	<b>41,1</b>	<b>47,5</b>
davon:								
Appartement	6	4	3	4	5,6	4,5	5,5	8,5
1 ZKB	6	6	4	4	6,3	7,9	6,5	6,8
2 ZKB	29	21	18	17	28,8	27,4	29,2	32,1
<b>größere Wohnungen</b>	<b>60</b>	<b>47</b>	<b>36</b>	<b>28</b>	<b>59,3</b>	<b>60,2</b>	<b>58,9</b>	<b>52,5</b>
davon:								
3 ZKB	41	33	26	20	40,7	43,0	42,1	37,5
ab 4 ZKB	17	12	9	7	17,3	15,6	15,0	13,0
Einfamilienhaus	1	1	1	1	1,3	1,6	1,8	2,0
<b>Summe</b>	<b>101</b>	<b>78</b>	<b>61</b>	<b>52</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* Durchschnitt einer Wochenendausgabe

**ABB. 4B: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL**



## 3.2 Das Preisniveau der freien Mietwohnungen

### 3.2.1 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 wer-

den. 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).

#### → Kleinere Wohnungen

Auch im aktuellen Berichtsjahr konzentriert sich das Angebot an kleineren Wohnungen auf ein Preissegment zwischen 250 und 375 Euro pro Monat. Insgesamt fallen 59,3 % der Inserate in diese Kategorie. Weniger als 250 Euro werden für 13,3 % 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.

Dementsprechend ist der Anteil hochpreisiger Mietwohnungen für kleinere Haushalte gestiegen. Wurden 2010 für 25,3 % der angebotenen Wohnungen mindestens 375 € Kaltmiete verlangt, so ist der Prozentsatz im Berichtsjahr auf 28,5 % angestiegen.

#### → Größere Wohnungen

Auch bei den größeren Wohnungen ist 2011 eine eindeutige Verschiebung hin zu den höheren Preiskategorien zu erkennen. Bei 40,0 % (2010: 24,9 %) der Inserate in diesem Größensegment wurden mindestens 500 € als monatlicher Kaltmietzins verlangt. Nur noch jede zehnte Wohnung mit mindestens drei Zimmern war für unter 375 € zu haben. 2010 galt dies immerhin noch für 16,6 %. Eine monatliche Kaltmiete zwischen 375 € und 500 € wurde für rund 50 % der inserierten Wohnungen des mittleren und größeren Segments gefordert.

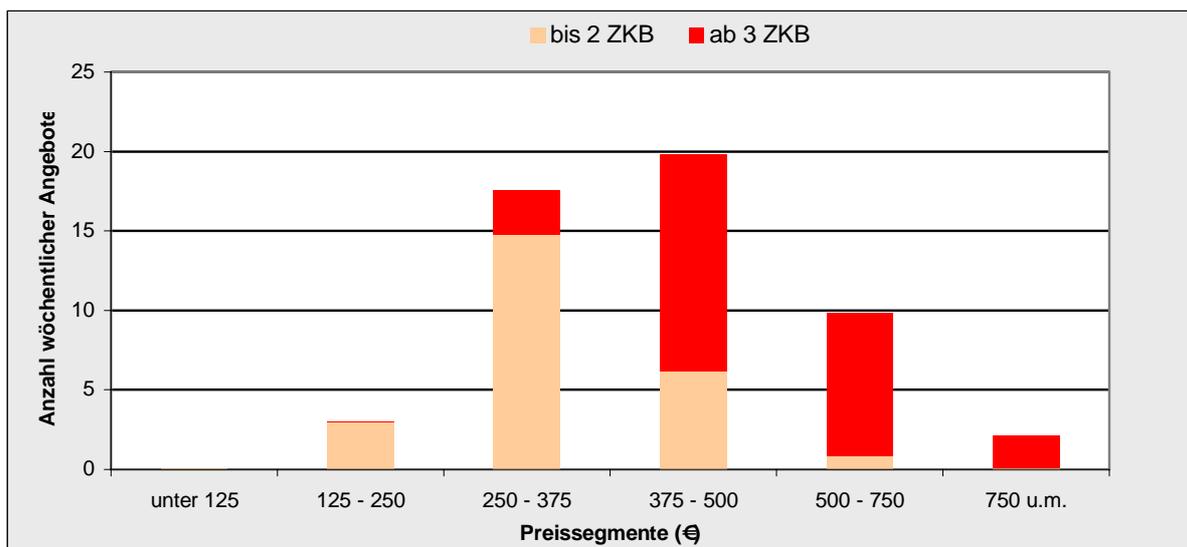
**ABB. 5A: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: KLEINERE WOHNUNGEN (APPARTEMENTS, 1 ZKB, 2 ZKB)**

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
bis unter 125	-	-	-	0	-	-	-	0,2
125 - 250	7	5	3	3	16,8	15,0	13,1	12,1
250 - 375	25	18	15	15	60,0	57,4	61,6	59,3
375 - 500	9	7	6	6	20,8	24,1	22,7	24,8
500 - 750	1	1	1	1	2,3	3,2	2,5	3,4
750 u.m.	0	0	0	0	0,1	0,3	0,2	0,3
<b>Summe</b>	<b>41</b>	<b>31</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**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			
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
unter 125	-	-	-	-	-	-	-	-
125 - 250	0	-	0	0	0,1	-	0,1	0,1
250 - 375	10	7	6	3	17,4	15,8	16,5	10,2
375 - 500	27	23	17	14	45,7	49,6	48,5	49,7
500 - 750	18	13	10	9	30,5	28,8	29,1	32,7
750 u.m.	4	3	2	2	6,2	5,8	5,8	7,3
<b>Summe</b>	<b>60</b>	<b>47</b>	<b>36</b>	<b>28</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**ABB.6: VERTEILUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE NACH PREISSEGMENT UND WOHNUNGSGRÖßE**



### 3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen

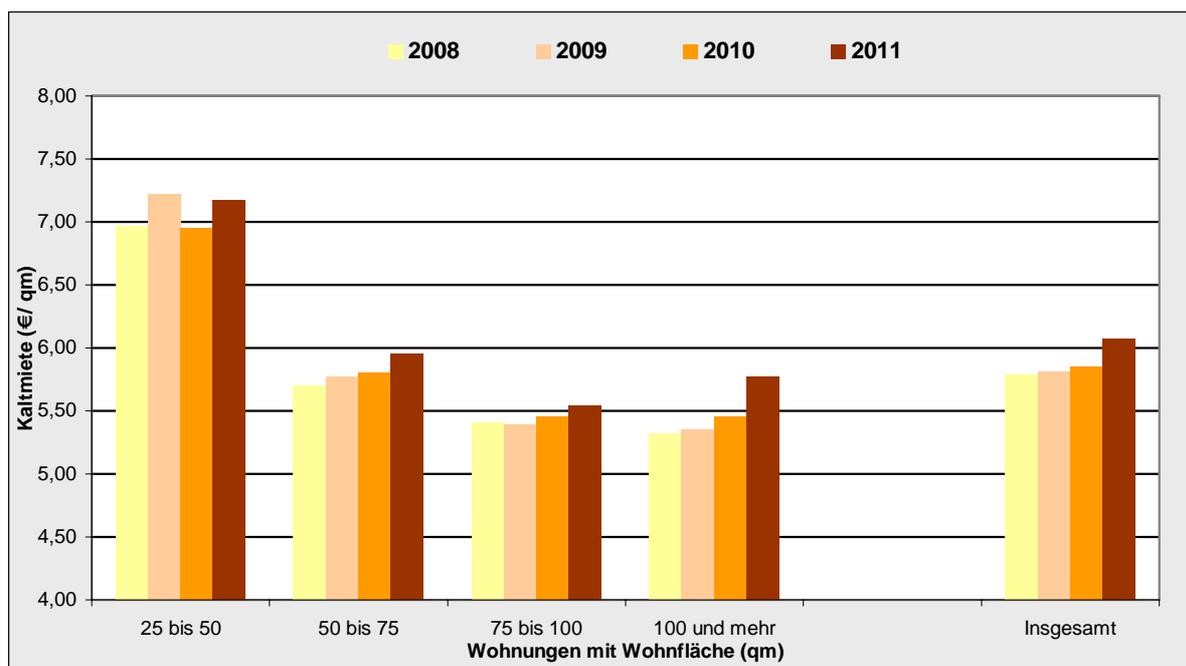
Zum Vergleich des Mietzinses für unterschiedliche Objekte wird meist die monatliche Kaltmiete auf die Quadratmeterzahl der Wohnfläche bezogen. Es wird davon ausgegangen, dass der Quadratmeterpreis von Mietwohnungen i.d.R. mit abnehmender Gesamtwohnfläche ansteigt. Kleinere Wohnungen sind also relativ teurer als größere – d.h. in (Zeit-)Räumen mit vorherrschend kleineren Wohnungen auf dem Markt wird die Miete pro Quadrat-

meter 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.

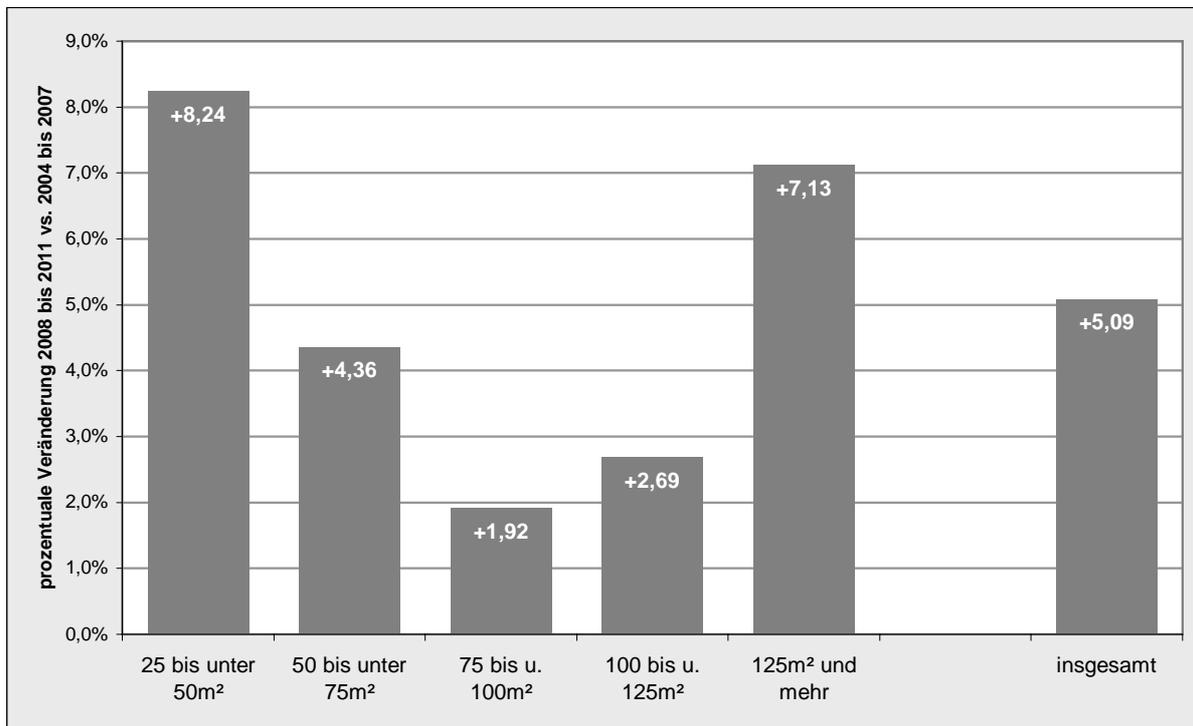
**ABB. 7A: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN**

Wohnungsgröße von ... bis unter ... m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Quadratmeterpreise in den Mietwohnungsangeboten								Veränderung	
	2008		2009		2010		2011		2011 vs. 2008	2011 vs. 2010
	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
unter 25	1	k.A.	1	k.A.	0	k.A.	1	k.A.		
25 bis 50	16	6,96	10	7,22	9	6,95	8	7,17	+0,21	+0,22
50 bis 75	34	5,70	26	5,77	23	5,80	20	5,95	+0,25	+0,15
75 bis 100	36	5,40	29	5,39	20	5,45	18	5,54	+0,13	+0,09
100 und mehr	15	5,31	11	5,35	9	5,45	6	5,77	+0,45	+0,31
Insgesamt	101	5,79	78	5,81	61	5,85	52	6,08	+0,29	+0,23

**ABB. 7B: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN**



**ABB. 8: VERÄNDERUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN MIETPREISFORDERUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖßE IM VERGLEICH DER STÜTZJAHRE 2004 BIS 2007 UND 2008 BIS 2011**



Der bereits in den letzten Jahren zu beobachtende Preisanstieg hat sich 2011 mit deutlich erhöhter Dynamik fortgesetzt. Der über alle Angebote gemittelte Mietzins liegt mit 6,08 €/m<sup>2</sup> um 23 Cent bzw. 3,9 % 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 Wohnflächenkategorien in Abbildung 7a zeigt, dass der Preisauftrieb im mittleren Größensegment am schwächsten und an den beiden Verteilungsrändern am stärksten ausgeprägt ist.

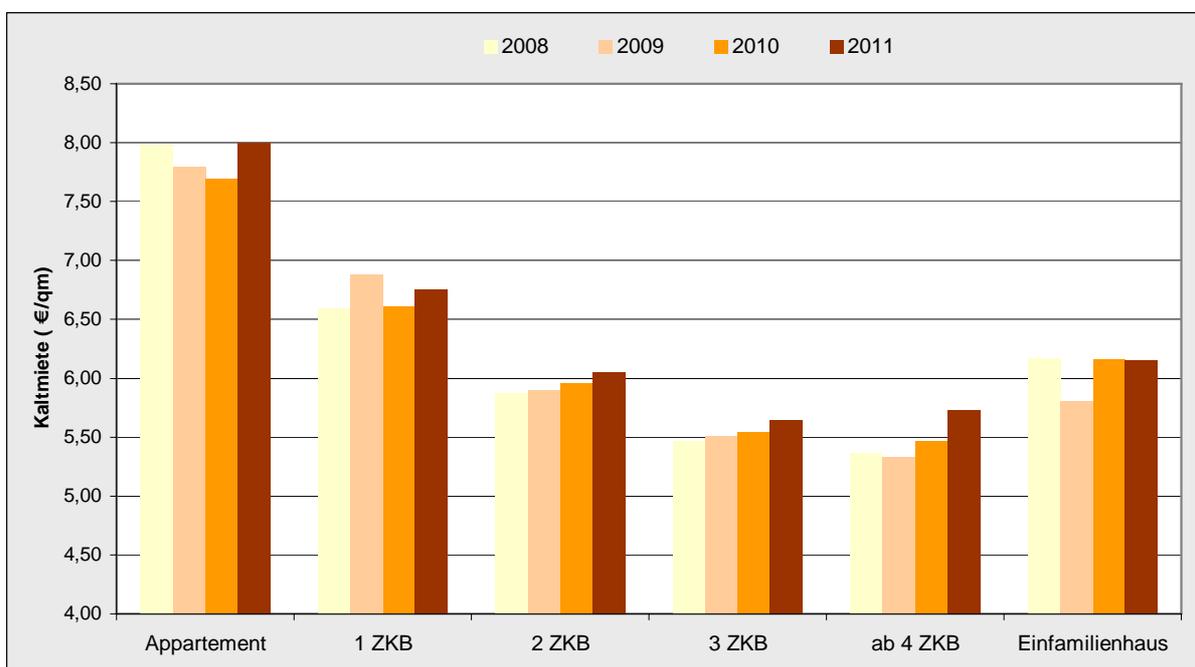
Um die Zufallsschwankungen von Jahr zu Jahr – insbesondere bei kleinen Fallzahlen und qualitativ sehr weit gefächertem Angebot – im Zeitreihenvergleich auszu-

schalten, wird in der Abbildung 8 die Entwicklung der Mietpreise im Vergleich zweier Stützzeiträume von jeweils vier Jahren dargestellt. Auch hier ist die U-Form der Verteilung auffallend. Insgesamt wurde in den letzten vier Jahren eine gut 5 % höhere Monatsmiete als im davor liegenden Stützzeitraum gefordert. Am stärksten haben sich kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> verteuert (+ 8,2 %). In einer vergleichbaren Größenordnung stellt sich die Steigerungsrate bei großen Mietwohnungen mit mindestens 125 m<sup>2</sup> dar. Deutlich unter der allgemeinen Inflationsrate haben sich dagegen die Mietpreisforderungen im mittleren Größensegment mit Wohnflächen zwischen 75 und unter 125 m<sup>2</sup> erhöht.

**ABB. 9A: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL**

Wohnungskategorie	Durchschnittspreis pro m <sup>2</sup>				Abweichung in EURO	
	2008	2009	2010	2011	2011 vs. 2008	2011 vs. 2010
Appartement	7,98 €	7,80 €	7,69 €	8,00 €	0,02 €	0,31 €
1 ZKB	6,59 €	6,88 €	6,61 €	6,75 €	0,16 €	0,14 €
2 ZKB	5,87 €	5,90 €	5,96 €	6,05 €	0,18 €	0,09 €
3 ZKB	5,47 €	5,51 €	5,54 €	5,65 €	0,18 €	0,11 €
ab 4 ZKB	5,36 €	5,33 €	5,47 €	5,73 €	0,37 €	0,26 €
Einfamilienhaus	6,17 €	5,81 €	6,16 €	6,15 €	-0,02 €	-0,01 €
<b>Ø alle Wohnungskategorien</b>	<b>5,79 €</b>	<b>5,81 €</b>	<b>5,85 €</b>	<b>6,08 €</b>	<b>0,29 €</b>	<b>0,23 €</b>

**ABB. 9B: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL**



### 3.2.3 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. 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 1 750 Inserate aus dem Internet ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)) für die Häufigkeitsauswertung 2011 zur Verfügung.

**ABB. 10: HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN 2011 NACH WOHNUNGSZUSCHNITT UND PLATTFORM DER VERÖFFENTLICHUNG**

Perzentil <sup>1)</sup>	2 ZKB		3 ZKB		ab 4 ZKB	
	Internet <sup>2)</sup>	Rhein-Zeitung	Internet <sup>2)</sup>	Rhein-Zeitung	Internet <sup>2)</sup>	Rhein-Zeitung
	Euro		Euro		Euro	
<b>Minimum</b>	215	160	286	230	329	350
<b>P10</b>	285	265	374	350	422	420
<b>P20</b>	309	300	390	369	472	480
<b>P30</b>	325	320	405	390*	497	490
<b>P40</b>	340	340	420	400	510	500
<b>P50</b>	360	350	430	420	520	520
<b>P60</b>	384	360	453	430	557	550
<b>P70</b>	395	375	480	450	567	570
<b>P80</b>	410	400	550	490	642	600
<b>P90</b>	450	436	672	536	898	794
<b>Maximum</b>	620	550	1200	1100	1700	1800

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

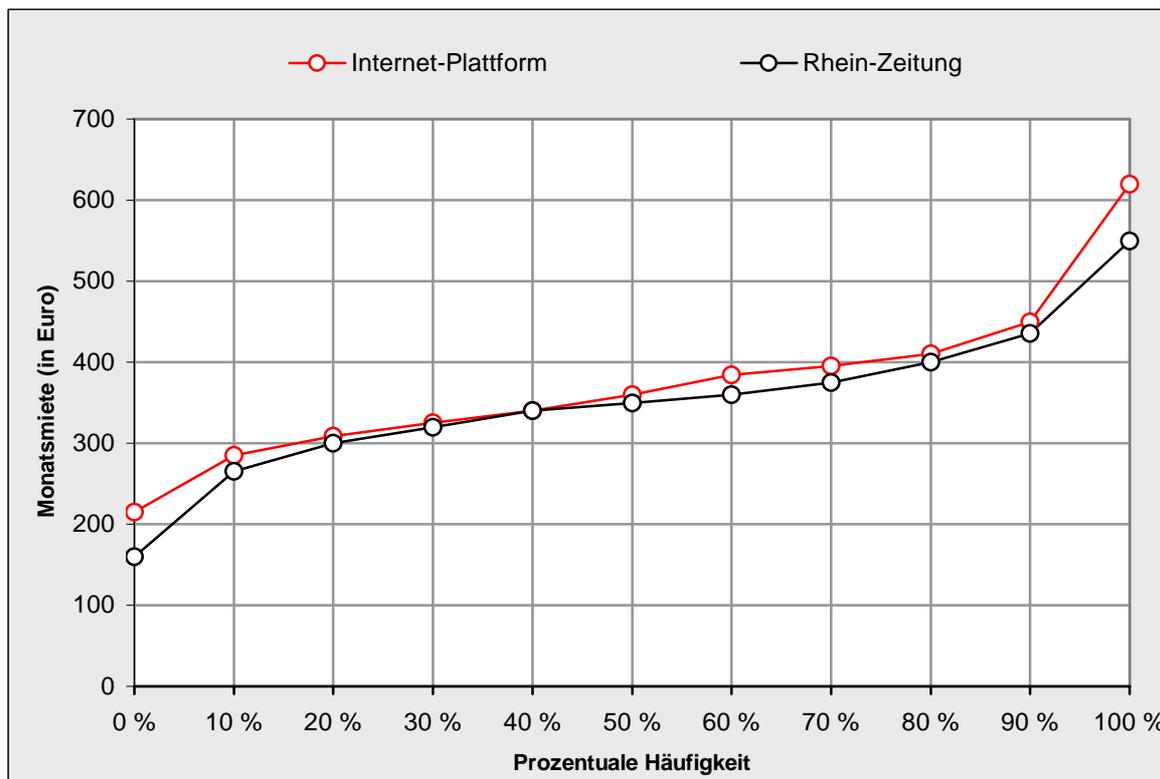
\* Lesebeispiel: 30% aller Mietangebote für 3-ZKB-Wohnungen liegen bei 390 Euro oder niedriger - 70% darüber

2) Angebote aus Internetplattformen

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 Zeitungsinserte bei 350 (2010: 350), 420 (425) bzw. 520 (540) Euro pro Monat. Die Unterschiede der Häufigkeitsverteilungen von Zeitungs- und Internetinsera-

ten 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 Streubreite 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**

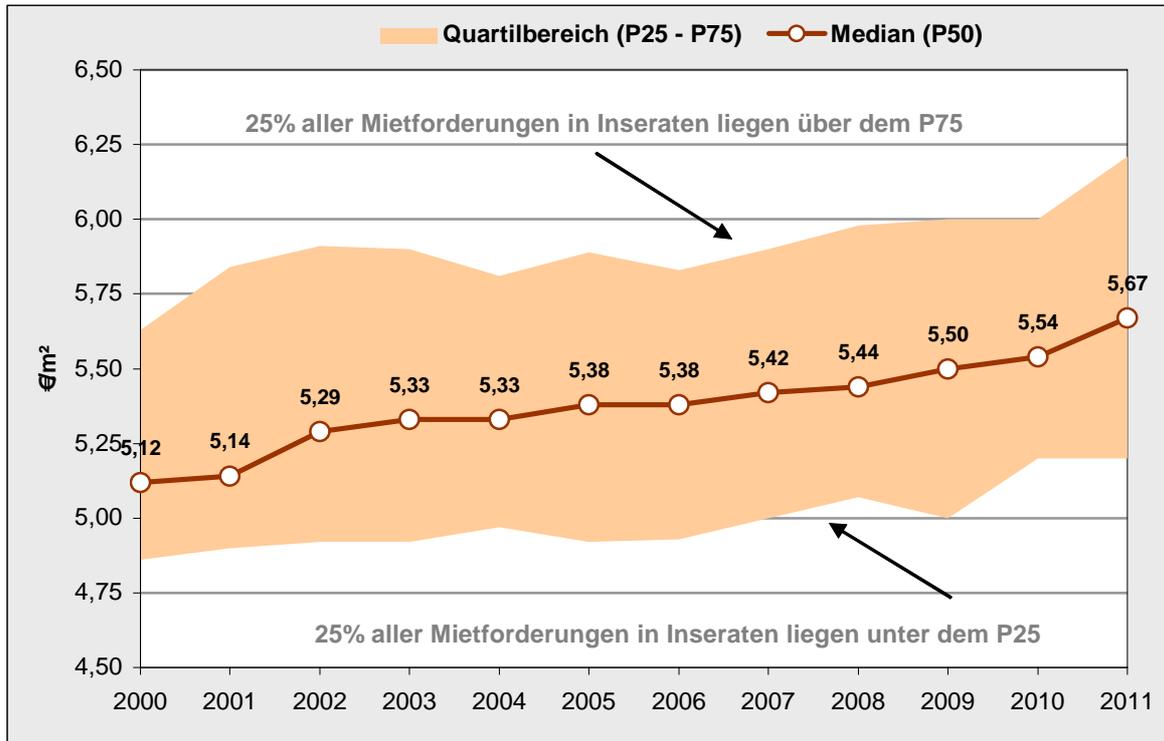


Ebenfalls aus der Häufigkeitsverteilung abgeleitet sind die Kennzahlen des so genannten Interquartil-Bereichs. Diese bestehen aus den Perzentilen P25, P50 und P75. Der Interquartil-Bereich gibt demnach die Bandbreite der Mietforderungen an, die mit einer Wahrscheinlichkeit (oder relativen Häufigkeit) 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 m<sup>2</sup> die bereits seit mehreren Jahren anhaltende steigende Tendenz der Mietforderungen. 2011 lagen die mittleren 50 % der Mietpreisforderungen für 60 bis 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen zwischen 5,20 € und 6,21 €/je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**ABB. 12: ENTWICKLUNG DES INTERQUARTIL-BEREICHS DER MIETFORDERUNGEN FÜR WOHNUNGEN MIT 60 BIS UNTER 80 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE (INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG)**



### 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. Mit rückläufigem Wohnungsangebot reduziert sich auch die Möglichkeit der räumlichen Auflösung des Mietpreisgefälles.

Die Karthause und die City weisen wie in den Vorjahren das mit Abstand höchste Preisniveau in den Angebotsmieten 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 2011 hat das innerstädtische Mietpreisgefälle weiter zugenommen, da sich das Wohnungsangebot in den höherpreisigen Gebieten stärker verteuert hat als am Stadtrand.

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

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2011*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	8,51	8,10	7,47	7,72	k.A.
1 ZKB	8,41	k.A.	6,49	6,53	k.A.
2 ZKB	6,64	6,30	5,94	5,62	6,12
3 ZKB	5,96	6,35	5,61	5,27	5,99
ab 4 ZKB	6,12	6,81	5,53	5,44	k.A.
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	6,14	k.A.	k.A.
<b>Alle Angebote</b>	<b>6,67 €</b>	<b>6,76 €</b>	<b>5,92 €</b>	<b>5,60 €</b>	<b>6,66 €</b>

Wohnungskategorie	Veränderung der Quadratmeterpreise im Jahr 2011 gegenüber 2010				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	- 0,26 €	k.A.	+ 1,02 €	k.A.	k.A.
1 ZKB	+ 1,69 €	k.A.	+ 0,09 €	k.A.	k.A.
2 ZKB	+ 0,23 €	+ 0,25 €	+ 0,03 €	- 0,00 €	k.A.
3 ZKB	+ 0,12 €	+ 0,19 €	+ 0,11 €	+ 0,14 €	k.A.
ab 4 ZKB	+ 0,40 €	+ 0,66 €	+ 0,23 €	+ 0,25 €	k.A.
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	+ 0,13 €	k.A.	k.A.
<b>Alle Angebote</b>	<b>+ 0,40 €</b>	<b>+ 0,24 €</b>	<b>+ 0,24 €</b>	<b>+ 0,12 €</b>	<b>+ 0,37 €</b>

\* 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							Ausgabjahr			
	vor 1949	1949 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	nach 1999	2008	2009	2010	2011
	Basisnettomieten (€/m² Wohnfläche)							geforderter Mietzins (€/m² Wohnfläche)			
bis 50 m²	6,86	7,04	7,04	7,04	7,47	8,22	8,97	6,67	6,96	6,63	7,55
50 bis 75 m²	5,20	5,34	5,34	5,34	5,66	6,24	6,81	5,69	5,71	5,80	5,95
75 bis 100 m²	4,95	5,08	5,08	5,08	5,39	5,94	6,48	5,40	5,37	5,42	5,54
über 100 m²	4,89	5,02	5,02	5,02	5,33	5,87	6,40	5,36	5,46	5,34	5,96

\* Standardwohnung ohne Zu- oder Abschläge (gemittelte Werte)

\*\* ohne Einfamilienhäuser

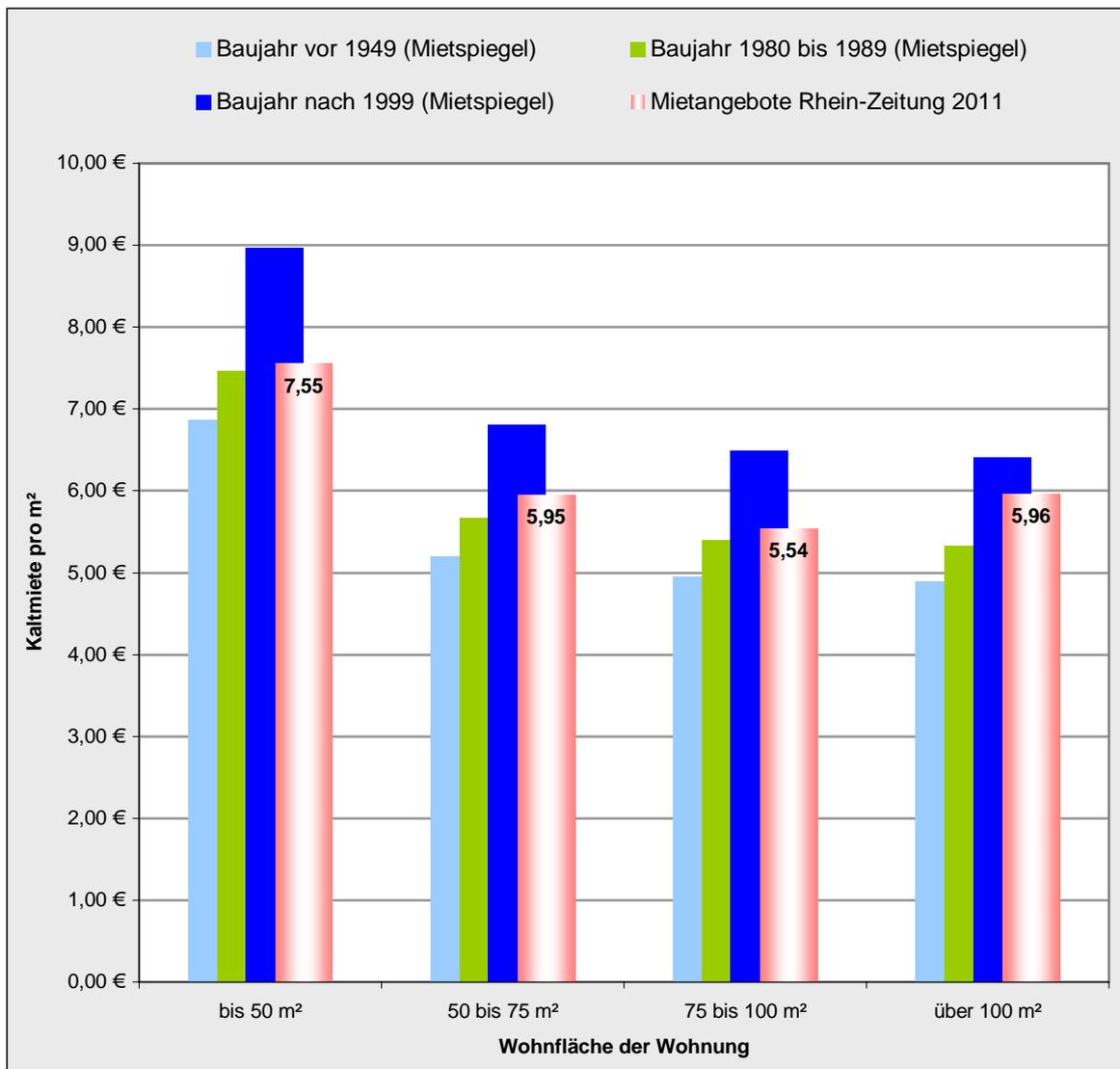
Dennoch ist es interessant, die hier ermittelten Durchschnittsmietforderungen den im Mietspiegel angegebenen Eckwerten der ortsüblichen Vergleichsmieten gegenüberzustellen. Um eine grundsätzliche Vergleichbarkeit zu erreichen, wurden die Mietspiegeldaten für Standardwohnungen (also Wohnungen in mittlerer 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 sich die durchschnittlichen Mietforderungen in den Angeboten der Rhein-Zeitung gut in das vom Miet-

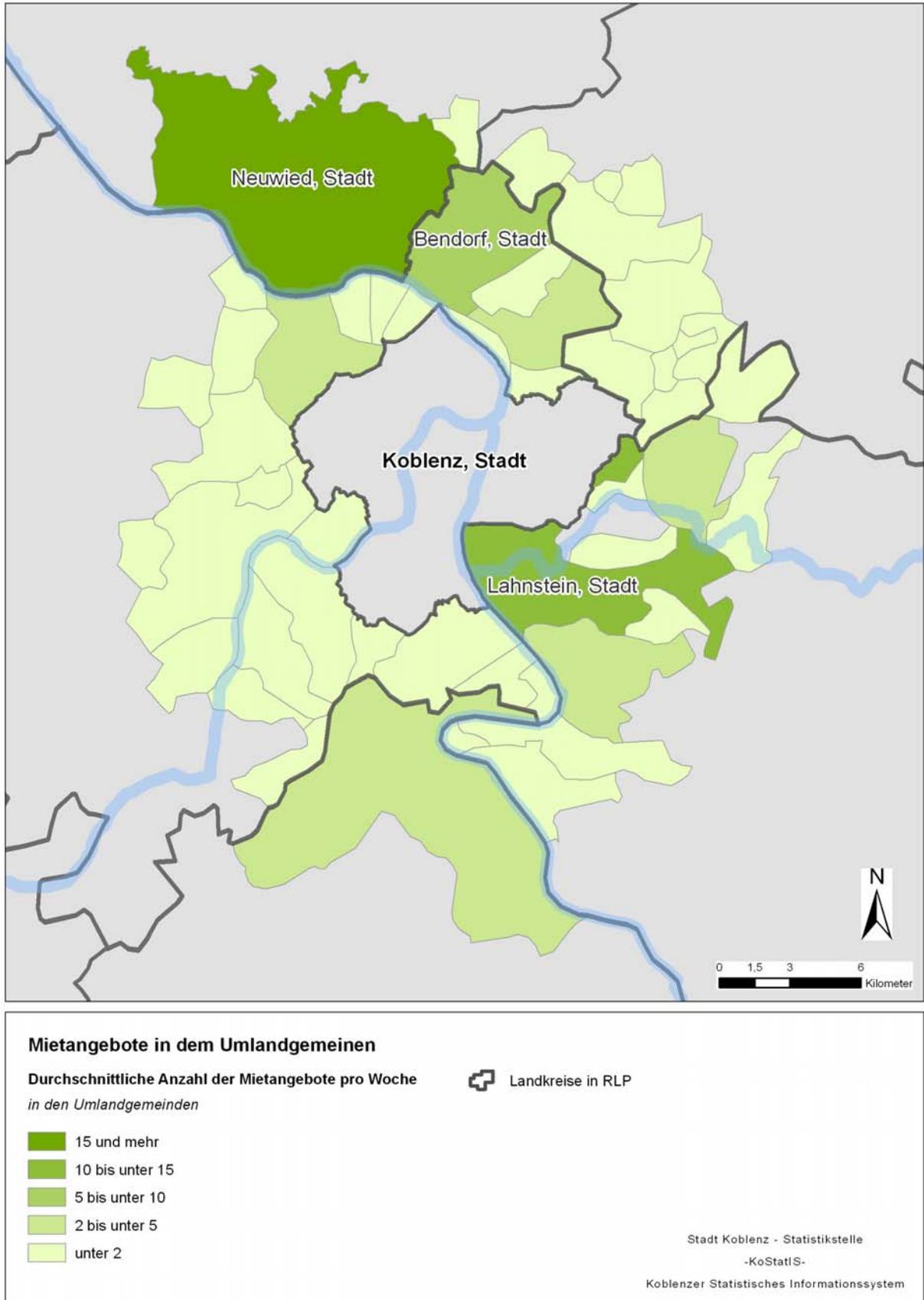
spiegel vorgegebene Gefüge unterschiedlicher Baualtersklassen einpassen.

**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 WOCHENENDAUSGABEN DER RHEIN-ZEITUNG 2011**



### 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 2011 im Wochendurchschnitt 91 (Vorjahr: 101) 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. Zieht man die 52 Inserate für den Wohnort Koblenz hinzu, wurden also je Wochenendausgabe des aktuellen Berichtsjahres 143 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 fast 20 Anzeigen bzw. 11,7 % weniger als im Vorjahr.

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 Größen-

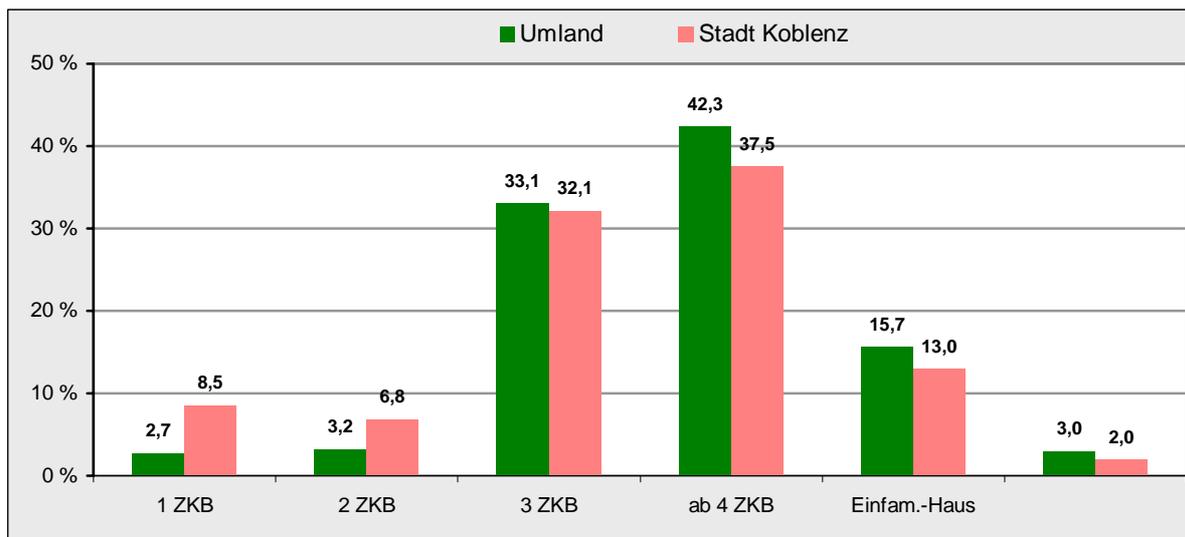
ordnung befinden sich überwiegend im östlichen und südöstlichen Randbereich des Untersuchungsraumes. Weniger als 10 Mietwohnungsangebote werden aus der Gruppe der kleinen Gemeinden im wöchentlichen Durchschnitt inseriert. Erwartungsgemäß liegt das Durchschnittsniveau der Mietpreisforderungen hier mit 4,69 Euro je Quadratmeter Wohnfläche deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert des Oberzentrums Koblenz (6,08 €/m<sup>2</sup>) aber auch noch unter dem des gesamten Umlandes (5,12 €/m<sup>2</sup>).

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 zu Lasten der Stadt Koblenz verzeichnen konnten. Immerhin 20 Wohnungen (Vorjahr: 23) 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 5,03 €/m<sup>2</sup> (2010: 4,90 €/m<sup>2</sup>), was allerdings noch um 17,3 % (Vorjahr: 16,2 %) 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					Einfam.-haus
			Appartement	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB	
		Anzahl						
unter 2000	36	8	0	0	2	3	2	0
2.000 bis u. 5.000	19	20	0	1	6	9	3	1
5.000 bis unter 20.000	8	35	1	2	11	15	5	1
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	29	1	1	10	12	4	1
Umland gesamt	64	91	3	3	30	39	14	3
Stadt Koblenz	1	52	4	4	17	20	7	1

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



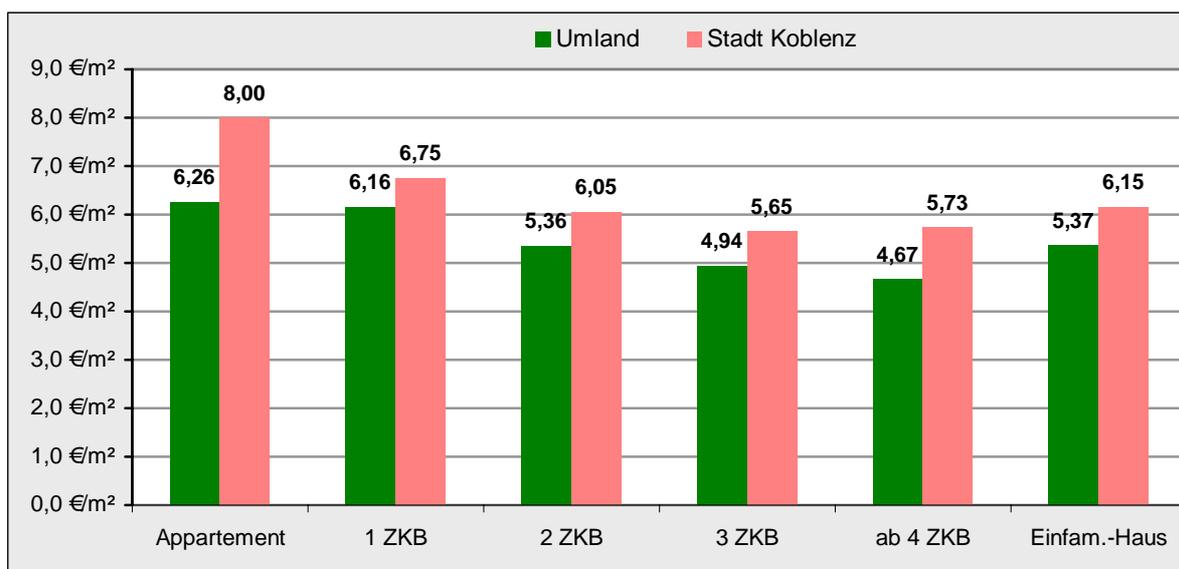
Ein deutlich höheres Maß an Zentralität als die bislang betrachteten Gemeinden des Umlandes weisen die Städte in der dritten Größenkategorie mit Einwohnerzahlen zwischen 5.000 und 20.000 auf. Acht der 64 Umlandgemeinden zählen zu dieser Kategorie. Insgesamt wohnen dort

fast 100.000 Einwohner. Basierend auf einem Wochendurchschnitt von 35 Inseraten (2010: 36) berechnet sich eine mittlere Mietpreisforderung von 5,22 € pro m². Das entspricht exakt dem Vorjahresniveau.

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

Größenkategorien der Umlandgemeinden (Anzahl Einwohner)	Anzahl Gemeinden	Durchschnittliche Mietforderung je m <sup>2</sup> Wohnfläche						
		Alle Angebote	differenziert nach Wohnungskategorie					
	Anzahl		Appartement	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB	Einfam.-haus
unter 2000	36	4,69	k.A.	k.A.	5,05	4,43	4,46	k.A.
2.000 bis u. 5.000	19	5,03	k.A.	k.A.	5,31	4,78	4,70	k.A.
5.000 bis unter 20.000	8	5,22	k.A.	6,23	5,42	5,03	4,81	k.A.
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	5,17	k.A.	k.A.	5,39	5,04	4,55	k.A.
Umland gesamt	64	5,12	6,26	6,16	5,36	4,94	4,67	5,37
Stadt Koblenz	1	6,08	8,00	6,75	6,05	5,65	5,73	6,15

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



Auch in Neuwied, das mit rund 64 000 Einwohnern einer eigenen Größenklasse angehört, ist das Mietwohnungsangebot im Jahr 2011 in der Rhein-Zeitung gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen. Standen 2007 noch wöchentlich 55 Inserate zur Auswahl, so sind es im aktuellen Berichtsjahr nur noch 29. Kaum verändert hat sich der durchschnittliche Wert der Mietpreisforderungen in der Deichstadt: Mit 5,17 €/m<sup>2</sup> liegt dieser nur um drei Cent über dem Vorjahreswert. Bei deutlich stärkerem Preisauftrieb in Koblenz ist das Mietpreisgefälle zwischen

der zweitgrößten Stadt der Region und dem Oberzentrum weiter angestiegen. Gemittelt über alle Größensegmente werden in Neuwied rund 91 Cent je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 15,0 % (Vorjahr: 12,1 %) weniger gefordert als in Koblenz. In der Gesamtbetrachtung aller erfassten Inserate aus den umliegenden Gemeinden ergibt sich eine durchschnittliche Mietpreisforderung von 5,12 €/m<sup>2</sup> gegenüber 6,08 €/m<sup>2</sup> in Koblenz. Je nach Größensegment der Wohnung wurden in Koblenz zwischen 10 und 23 % mehr verlangt als im Umland. Der seit einigen Jahren zu

beobachtende Trend verstärkter Zuwanderung aus dem Umland nach Koblenz schlägt sich damit in der anhaltenden Verstärkung des Mietpreisgefälles zwischen

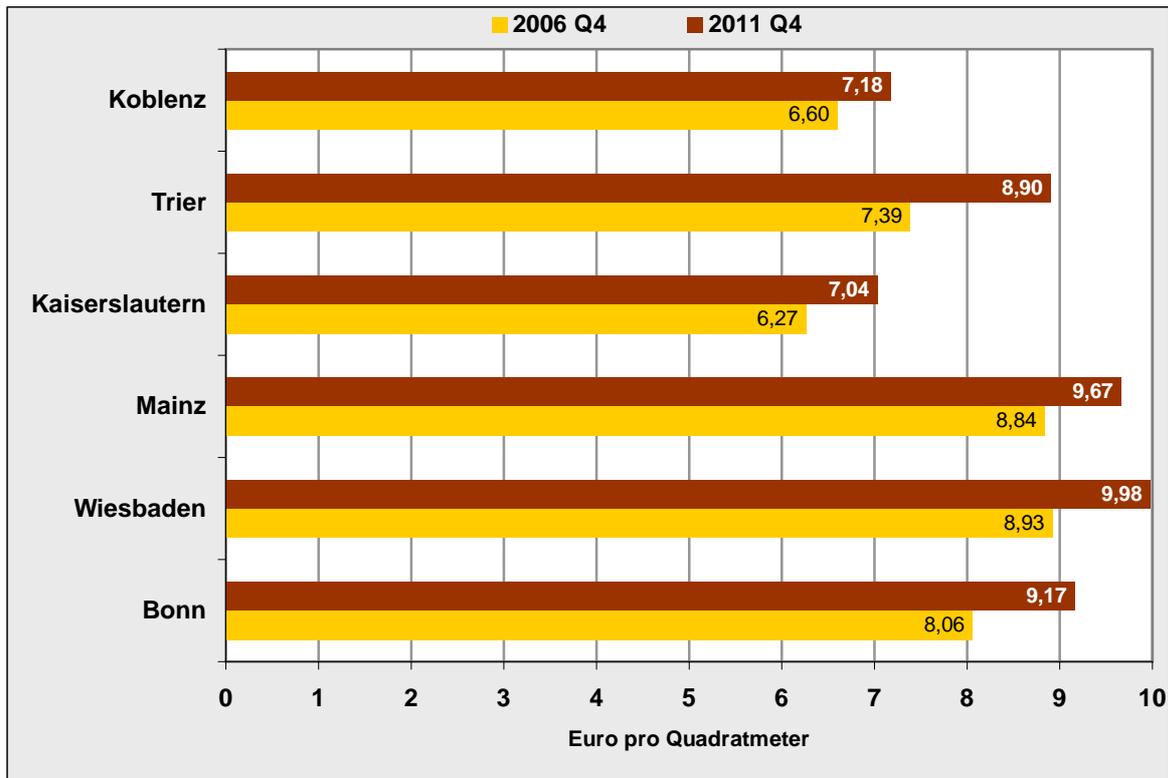
dem äußeren Verflechtungsraum und dem Oberzentrum nieder.

### 3.4. Mietpreisforderungen im Großstadtvergleich

Das wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Beratungsunternehmen empirica stellt seit einigen Jahren statistische Auswertungen einer umfangreichen Preisdatenbank von IDN Immodaten über das Internet zur Verfügung. Unter anderem wird auf der Basis dieser Angebotspreissammlung von Mietinseraten vierteljährlich ein Miet- und Kaufpreis-Ranking erstellt, das den Vergleich zwischen über 100 deutschen Städten ermöglicht. Wie der Abbildung 21 zu entnehmen ist, liegen das Mietpreisniveau wie auch die Steigerungsrate der Mietpreisforderungen in Koblenz zum Teil deutlich unter den Referenzwerten der benachbarten Großstädte. Betrachtet wird hier nur das Neubausegment mit 60 bis 80 m<sup>2</sup> großen Wohnungen höherwertiger Ausstattung. Im vierten Quartal 2011 lag der mittels Regressionsverfahren berech-

nete Erwartungswert der Mietpreisforderung in Koblenz für Wohnungen des beschriebenen Segments bei 7,18 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Lediglich in Kaiserslautern wird dieses Niveau noch geringfügig unterboten. In den anderen Vergleichsstädten liegen die Forderungen dagegen um 24 % (Trier) bis 39 % (Wiesbaden) höher als in der Rhein-Mosel-Stadt. Gegenüber 2006 sind die Mietforderungen in Koblenz um 8,7 % angestiegen. In der Landeshauptstadt Mainz liegt der Preisauftrieb mit einem Anstieg von 9,4 seit 2006 in einer vergleichbaren Dimension. Anders in Trier: Binnen fünf Jahren sind die Mietpreisforderungen für höherwertige Neubauwohnungen in Deutschlands ältester Stadt um 20,5 % angestiegen.

**ABB. 21: EMPIRICA MIET- UND KAUFPREIS-RANKING IM STÄDTEVERGLEICH: INSERIERTE ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNUNGEN MIT BAUJAHR AB 2000, 60-80QM, HÖHERWERTIGE AUSSTATTUNG**



Datenquelle: empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking