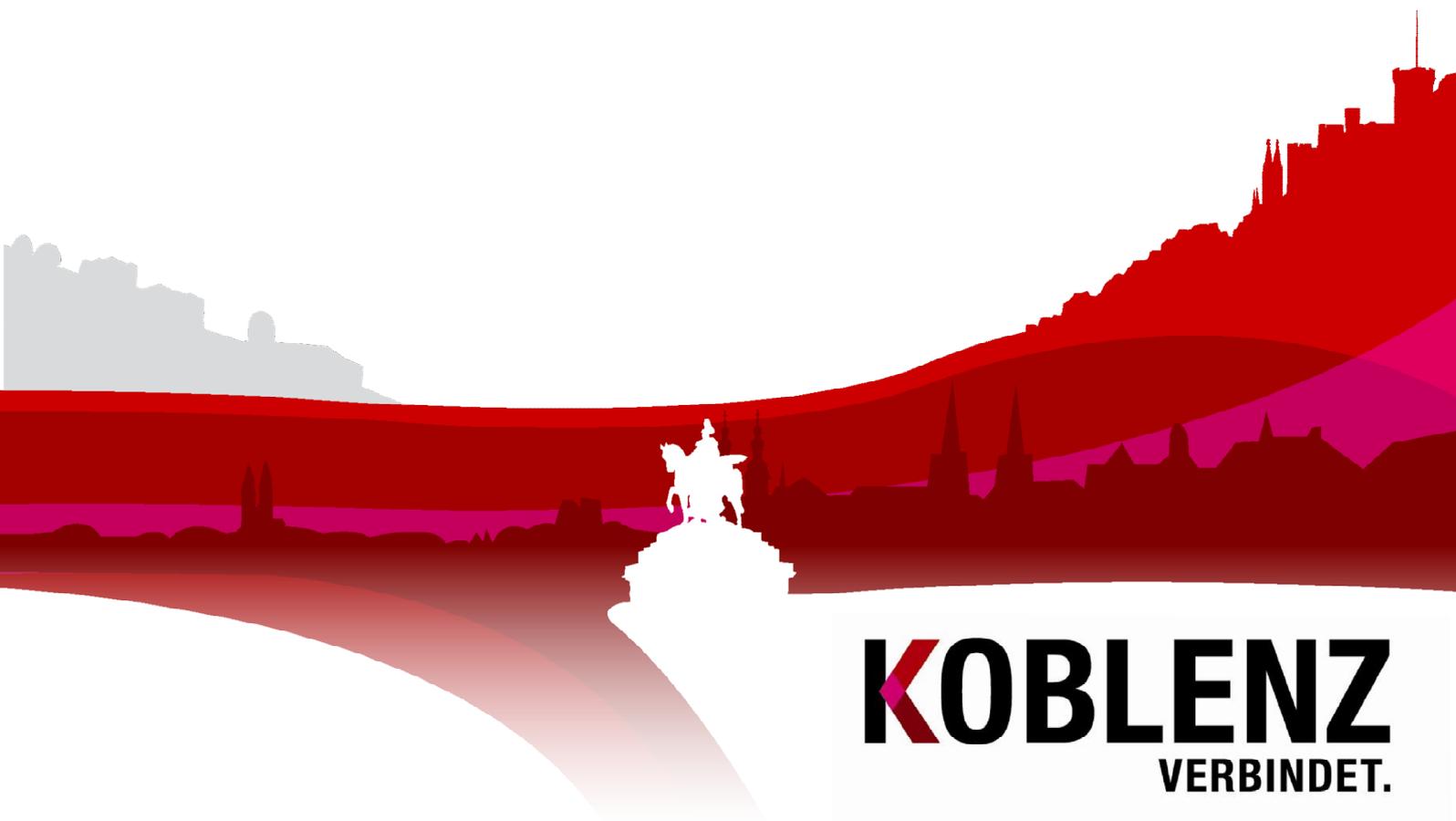


# Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2013

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Eine Auswertung von Mietwohnungsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz und die umliegenden Gemeinden



**KOBLENZ**  
VERBINDET.



# Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2013

Eine Auswertung von Mietwohnungsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz und die umliegenden Gemeinden

**KOBLENZ**  
VERBINDET.

---

Kommunale  
Statistikstelle

## Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2013

Eine Auswertung von Mietwohnungsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz und die umliegenden Gemeinden

Stadt Koblenz  
Der Oberbürgermeister  
Kommunale Statistik

Statistischer  
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1246  
Fax: (0261) 129-1248  
E-Mail: [Statistik@stadt.koblenz.de](mailto:Statistik@stadt.koblenz.de)  
Internet: [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de)  
Newsletter: [www.newsletter.koblenz.de](http://www.newsletter.koblenz.de)

Zeichenerklärung: - Angabe gleich Null  
0 Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten  
. Zahlenwert ist unbekannt oder geheim zu halten  
... Angabe lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor  
( ) Aussagewert ist eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch unsicher ist  
r berichtigte Angabe  
p vorläufige Zahl  
s geschätzte Zahl  
\* Angabe kommt aus sachlogischen Gründen nicht in Frage

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

Publikation: Januar 2014

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle sind nur digital erhältlich und im Internet unter [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de) zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2014  
Postfach 20 15 51  
56015 Koblenz

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Motivation und Ziel der Berichterstattung</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Methode und Datengrundlage</b> .....	<b>9</b>
2.1 Gliederung des Stadtgebietes .....	10
2.2 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten .....	11
<b>3. Die Ergebnisse</b> .....	<b>12</b>
3.1 Das Angebot an freien Mietwohnungen .....	12
3.1.1 Innerstädtische Verteilung des Mietwohnungsangebotes .....	12
3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und -kategorien .....	15
3.2 Das Preisniveau der Angebotsmieten.....	18
3.2.1 Angebote nach monatlicher Kaltmietenforderung und Wohnungsgrößen.....	18
3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen .....	20
3.2.3 Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten – Zeitungsannoncen und Onlineinserate im Vergleich .....	23
3.2.4 Vergleich zum Mietspiegel der Stadt Koblenz .....	25
3.3 Mietwohnungsinserte aus dem Umland der Stadt Koblenz.....	28
3.4. Mietpreisforderungen im Großstadtvergleich .....	31



# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1a:	Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote nach Stadtbereichen.....	13
Abb. 1b:	Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote nach Stadtbereichen (Grafik).....	13
Abb. 2:	Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote nach Stadtteilen .....	14
Abb. 3a:	Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen .....	15
Abb. 3b:	Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen (Grafik) .....	16
Abb. 4a:	Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl.....	17
Abb. 4b:	Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl (Grafik).....	17
Abb. 5a:	Wohnungsangebot nach Höhe der geforderten monatlichen Kaltmiete: Kleinere Wohnungen (Appartements, 1 ZKB, 2 ZKB).....	19
Abb. 5b:	Wohnungsangebot nach Höhe der geforderten monatlichen Kaltmiete: Größere Wohnungen (ab 3 ZKB) .....	19
Abb.6:	Verteilung der Wohnungsangebote nach Preissegment und Wohnungsgröße .....	19
Abb. 7a:	Durchschnittliche Mietpreisforderung nach Wohnflächengröße .....	20
Abb. 7b:	Durchschnittliche Mietpreisforderung nach Wohnflächengröße (Grafik) .....	21
Abb. 8:	Veränderung der Durchschnittlichen Mietpreisforderungen nach Wohnungsgröße im Vergleich der Stützjahre 2008 bis 2010 und 2011 bis 2013 .....	22
Abb. 9:	Häufigkeitsverteilung der Mietpreisforderungen nach Wohnungszuschnitt und Plattform der Veröffentlichung .....	23
Abb. 10:	Vergleich der Häufigkeitsverteilung der Mietforderungen für 2-ZKB-Wohnungen nach Form der Veröffentlichung .....	24
Abb. 11:	Vergleichsmieten in Koblenz laut Mietspiegel 2013 und durchschnittliche Kaltmieten in den Inseraten der Rhein-Zeitung .....	26
Abb. 12:	Vergleich der Mietpreise laut Mietspiegel 2013 und der Mietforderungen in den Inseraten .....	26
Abb. 13:	Durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung 2013 .....	27
Abb. 14:	Mietangebote in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemeinden und Wohnungszuschnitt.....	29
Abb. 15:	Prozentuale Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots in den umliegenden Gemeinden und in der Stadt Koblenz nach Wohnungszuschnitt .....	29
Abb. 16:	Durchschnittliche Mietpreisforderungen in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemeinde und Wohnungszuschnitt .....	30
Abb. 17:	Vergleich des Mietwohnungsangebots in den umliegenden Gemeinden und in der Stadt Koblenz nach Wohnungszuschnitt .....	30
Abb. 18:	Empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking im Städtevergleich: inserierte Angebotsmieten für Wohnungen mit Baujahr ab 2000, 60-80 m <sup>2</sup> Wohnfläche, höherwertige Ausstattung .....	31



## Zusammenfassung

Im Durchschnitt standen auf der Internet-Plattform ImmobilienScout 24 an den neun Erfassungstagen des Jahres 2013 genau 177 Mietwohnungsinserate aus dem Stadtgebiet zur Auswahl. Das Angebot hat sich damit erneut reduziert – 2010 waren es noch durchschnittlich 251, im Vorjahr 184. Der Angebotsrückgang betrifft v.a. kleinere und mittlere Wohnungen. Die Zahl der inserierten Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> erreicht 2013 dagegen den höchsten Wert der letzten vier Jahre.

Die durchschnittliche Mietpreisforderungen haben gegenüber dem Vorjahr noch einmal kräftig angezogen. Im Mittel aller erfassten Online-Inserate wurden 2013 6,80 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche verlangt. Das sind 25 Cent mehr als im Vorjahr. Dabei ist die Preisdynamik an den beiden Rändern der Größensegmente besonders stark ausgeprägt. Für Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup> und mehr liegen die Angebotsmieten bereits über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubauwohnungen ohne besondere Ausstattungs- oder Lagemerkmale.

Der Vergleich zwischen den beiden Datenquellen Zeitung und Online-Plattform dokumentiert systematische Unterschiede. Das Angebot im Printmedium ist in den vergangenen Jahren drastisch zurückgegangen: 2013 wurden durchschnittlich nur 32 auswertbare Anzeigen aus dem Koblenzer Stadtgebiet pro Wochenendausgabe erfasst – 2006 war es noch mehr als die vierfache Menge. Hierin spiegelt sich nicht nur die Verknappung des Mietwohnungsangebots auf dem Markt, sondern vor allem der Bedeutungsverlust des Printmediums gegenüber Online-Plattformen wider. Auch das Niveau der Mietpreisforderungen unterscheidet sich in Abhängigkeit von der betrachteten

Datenquelle, da höherpreisige Mietwohnungen überproportional stark auf der Online-Plattform vertreten sind.

Das Mietpreisgefälle zwischen Oberzentrum und Umland hat weiterhin Bestand und ist im Vergleich zum letzten Jahr nochmals leicht gewachsen. Im Durchschnitt wurden pro Quadratmeter Wohnfläche in Koblenz 1,05 € mehr gefordert als in den umliegenden Gemeinden (2012: +0,98 €).

Im Vergleich mit den benachbarten Großstädten stellen sich die Angebotsmieten in Koblenz dagegen als relativ moderat dar. In dem Segment Neubauwohnung mit höherwertiger Ausstattung und 60 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden in Koblenz durchschnittlich 7,47 € verlangt. In Trier waren es mit 9,27 € immerhin 24 % mehr, in Wiesbaden mit 10,50 € sogar 40 % mehr.

## 1. Motivation und Ziel der Berichterstattung

Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich in Koblenz wie auch in den meisten anderen westdeutschen Großstädten in den vergangenen zwei bis drei Dekaden 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 – mit dem üblichen zeitlichen Verzug - 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 trotz wachsenden Wohnraumangebots ab Mitte der 1990er Jahre wieder abnahm, ist von einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes in der nachfolgenden Phase auszugehen. Der sich zunehmend aufbauende Angebotsüberhang führte schließlich dazu, dass die Wohnbautätigkeit allgemein, insbesondere aber der Mietwohnungsbau in Koblenz im Verlauf der letzten fünfzehn Jahre auf einem äußerst niedrigen Niveau verharret. In den vergangenen fünf Jahren wurden im Jahresmittel nur zwischen 140 und 150 neue Wohnungen fertiggestellt – das entspricht nicht einmal einem Viertel der Bauaktivität Mitte der 1990er Jahre. Im gleichen Zeitraum ist aber der Bevölkerungsbestand um über 3 000 gewachsen, die Zahl der Privathaushalte sogar noch stärker. Da mehr als die Hälfte dieses Zuwachses wohnungsmarktrelevant ist (d.h. nicht unmittelbar der Einführung der Zweitwohnungssteuer im Juni 2012 geschuldet ist), resultiert aus den divergierenden Entwicklungen der Wohnbautätig-

keit einerseits und des Bevölkerungswachstums andererseits ein tendenzieller Abbau des lange Zeit bestehenden Angebotsüberhangs in zahlreichen Wohnungsmarktsegmenten. Diese Entwicklung wird im Stimmungsbarometer der Stadt Koblenz, einer jährlichen Befragung von rund 30 lokalen Experten nach ihrer subjektiven Einschätzung des Geschehens auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt, sehr eindrucksvoll und konsistent dokumentiert.<sup>1</sup> Damit rücken die Wohnraumversorgung und die Wohnbaupolitik wieder wesentlich stärker in den Fokus der kommunalen Entwicklungs- und –bedarfsplanungen als dies etwa zur Jahrtausendwende der Fall war.

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 Beispiele 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 deutlich übersteigen wird. Die herausragende

---

<sup>1</sup> Stadt Koblenz (2013): Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2013.- KostatIS InfoBlatt 24/2013

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. Diese wichtige Planungs- und Strategiegrundlage wurde im Wesentlichen im Jahr 2013 fertiggestellt und befindet sich zu Beginn des Jahres 2014 in der Beratungsphase.

Die Verfügbarkeit fortlaufend aktualisierter, belastbarer Informationen über Situation und voraussichtliche Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in hinreichend genauer sachlicher und räumlicher Differenzierung ist für die Planungs- und Entscheidungsprozesse in diesem hochkomplexen Handlungsfeld von besonderer Bedeutung. Dies gilt für die wohnungswirtschaftliche wie auch für die kommunale Ebene. 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 hat sich durch die im Zuge des Zensus 2011 durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung zwar verbessert, weist aber nach wie vor viele strukturelle Mängel und Lücken auf. Die Gebäude- und Wohnungszählung repräsentiert ja nur die Momentaufnahme des Gebäude- und Wohnungsbestands am 9. Mai 2011, dem Erhebungstichtag. Die Bautätigkeitssta-

tistik kann die fortlaufende Veränderung des Bestands nur mit großen Unschärfen dokumentieren, zumal „amtliche“ Informationen über Wohnungsabgänge fast gänzlich fehlen.

Eine weitere wichtige Informationsquelle zur Beleuchtung des Koblenzer Wohnungsmarkts stellt neben der Bestandsdatei und der bereits erwähnten Expertenbefragung der Mietspiegel dar. Die Stadt Koblenz erstellt seit dem Jahr 2006 einen "qualifizierten" Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf einer repräsentativen Stichprobe aus dem freien Mietwohnungsmarkt beruht und der durch Anpassungen und Neuerstellung im Rhythmus von zwei bzw. vier Jahren auch als zeitliches Monitoringinstrument genutzt werden kann. Zuletzt wurde eine Aktualisierung des Mietspiegels unter Bezugnahme auf die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten zum 1.1.2013 durchgeführt. Die Neuerstellung auf der Basis einer umfassenden Mieter- und erstmals auch Vermieterbefragung wird derzeit vom Arbeitskreis Mietspiegel vorbereitet. Allerdings gibt der Mietspiegel keinerlei Auskunft über die *Verfügbarkeit* von Wohnraum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen- oder Preissegmenten. Die Frage nach der Verfügbarkeit ist aber beispielsweise bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft im SGB II von großer Bedeutung. Eine systematische Erfassung und Auswertung von Mietwohnungsanzeigen in Print- oder Online-Medien stellt gerade in diesem Kontext eine wertvolle Ergänzung dar. Ein besonderer Reiz geht von der Möglichkeit aus, durch die Erstellung zeitlicher Veränderungsprofile einen Beitrag zur systematischen Wohnungsmarktbeobachtung (Monitoring) leisten zu können. Hierdurch werden umfangreiche, wenig strukturierte Datenbestände zu planungsrelevanten Informationen veredelt. Bereits vor mehr

als zehn Jahren wurde in der kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz mit der kontinuierlichen und systematischen Erfassung der Mietwohnungsanzeigen innerhalb des Stadtgebiets, später auch unter Einbezug der Inserate im Verflechtungsraum des engeren Umlands begonnen. Der vorliegende Bericht informiert über die quantitative und qualitative Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots sowie über die gefor-

dernten Mietpreise (so genannte Angebotsmieten) in der Stadt Koblenz und den diesbezüglichen Veränderungen im Vergleich der letzten vier Jahre und stellt damit einen wichtigen Baustein im Gefüge der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Koblenz dar.

## 2. Methode und Datengrundlage

Der jährliche statistische Bericht stützt sich auf die regelmäßige Erfassung „qualifizierter“ Mietwohnungsinserate für das Stadtgebiet von Koblenz sowie für die Umlandgemeinden, die innerhalb eines 15 km Radius um die Stadtmitte entfernt liegen. Dabei werden zwei unterschiedliche Datenquellen genutzt. Alle zwei Wochen werden die Wochenendausgaben der „Rhein-Zeitung“ ausgewertet, alle sechs Wochen wird ein aktueller Abzug des kompletten Angebots an Mietwohnungen im Stadtgebiet auf der Online-Immobilienbörse [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) erstellt und digital erfasst. Die Umlandinserate werden ausschließlich den Druckausgaben der Rhein-Zeitung entnommen.

Es werden nur Annoncen 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. Um die mietspiegelrelevante Grundgesamtheit möglichst gut abzubilden, werden teil- oder vollmöblierte Wohnungen – sofern dies aus den Inseraten zu entnehmen ist – von der Erfassung ausgeschlossen. Neben den Kernmerkmalen Kaltmiete, Wohnfläche und Zimmerzahl werden außerdem, sofern vorhanden, folgende Zusatzangaben erfasst:

→ *Inserent* (Makler, Wohnungsgesellschaft, privat); → *Lage* der Wohnung im Stadtgebiet (i.e. Stadtteil); → *Zustand* der Wohnungen (Neubau, renoviert, besondere Ausstattungsmerkmale); → Hinweis auf die Voraussetzung eines *Wohnberechtigungsscheines* (seit 2011).

Mittlerweile steht in der kommunalen Statistikstelle eine Datenbank mit ca. 32 500 aus den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung erfassten Mietwohnungsinseraten

innerhalb des Koblenzer Stadtgebiets zur Verfügung. Hinzu kommen über 24 000 Inserate aus den Umlandgemeinden und fast 17 000 Online-Inserate, mit deren regelmäßiger Erfassung erst im Jahr 2008 begonnen wurde. Allerdings ist der Datenbestand nicht redundanzfrei. Trotz des sechswöchigen Erfassungsintervalls handelt es sich bei rund einem Viertel der insgesamt 1 595 erfassten Online-Inserate des Jahres 2013 um Duplikate – Angebote, die in unveränderter Form über einen entsprechend langen Zeitraum online waren und daher an mindestens zwei Datenabzugsterminen erfasst worden sind. Um diesen Effekt wie auch die unterschiedliche Erfassungsfrequenz bei den zwei Datenquellen auszugleichen, wird die Anzahl der insgesamt pro Jahr in die Datenbank aufgenommenen Angebote auf die Zahl der Datenabzugstermine bzw. auf die Zahl der erfassten Wochenendausgaben bezogen. Die im nachfolgenden Ergebnisteil dargestellten Werte repräsentieren somit die Durchschnittswerte der Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung bzw. der Abzugstermine aus dem Internet.

Mit dem vorliegenden Bericht für das Jahre 2013 rücken erstmals die Online-Inserate zur Analyse des Mietwohnungsmarktes der Stadt Koblenz in den Mittelpunkt. Bisher basierte dieser zentrale Ergebnisteil (Kapitel 3.1 und 3.2) vorwiegend auf den Auswertungen der Zeitungsannoncen im Printmedium. Zwischen 2005 und 2013 ist die durchschnittliche Zahl der auswertbaren Mietwohnungsangebote jedoch von 140 auf 32 pro Wochenendausgabe gesunken. Dem stehen im Jahr 2013 im Mittel fast 180 Online-Inserate aus dem Koblenzer Stadtgebiet pro Datenabzugstag gegenüber. Dieser Datenquelle wird daher für die räumlich und inhaltlich differenzierten Auswertun-

gen des Koblenzer Mietwohnungsmarktes der Vorzug gegeben.

Der sich in Kapitel 3.3. anschließende Stadt-Umland-Vergleich basiert dagegen weiterhin auf den Auswertungen der Mietwohnungsanzeigen in der Druckausgabe

der Rhein-Zeitung. In diesen Vergleich werden neben der Stadt Koblenz 63 Gemeinden in dem 15 km Entfernungsradius und zusätzlich die große kreisangehörige Stadt Neuwied/Rhein einbezogen.

**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	Horchheim	Güls
		Horchheimer Höhe	Immendorf
		Lützel	Kesselheim
		Metternich	Lay
		Moselweiß	Rübenach
		Neuendorf	Stolzenfels
		Niederberg	
		Pfaffendorf	
		Pfaffendorfer Höhe	
		Rauental	
		Wallerstheim	

## 2.2 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 den hier berücksichtigten Plattformen 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)?
- Welche Rolle spielt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt für tendenzielle Veränderungen des Anzeigenvolumens auf den einzelnen Plattformen?
- Bei Inseraten handelt es sich immer um Neu- oder Wiedervermietungen, bei denen es häufig zu Neufestsetzungen des Mietzinses kommt. Damit überzeichnen sie systematisch das Niveau der Bestandsmieten.
- 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.

- 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 kann keine Aussage getroffen werden.

Trotz der Einschränkungen und der unbeantworteten Fragen stellt das regelmäßige Monitoring des Anzeigenmarktes einen wichtigen Mosaikstein innerhalb des 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

Aus den neun Abzugstagen des Jahres 2013 resultieren insgesamt 1 595 erfasste Mietwohnungsinserate, die sich auf das Koblenzer Stadtgebiet beziehen. Das entspricht einem Durchschnitt von 177 Inseraten pro Abzugstag, sieben weniger als im Vorjahr. Damit hat sich der seit 2010 rückläufige Trend fortgesetzt. Damals konnten die Interessenten noch aus durchschnittlich 251 Mietwohnungsinseraten auf der Immobilienbörse ImmoScout24 auswählen. Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der erfassten Zeitungsannoncen allerdings noch wesentlich deutlicher von 61 auf nur noch 32 pro Wochenendausgabe zurückgegangen.

Die Abbildungen 1a, 1b und 2 beleuchten die Verteilung des inserierten Mietwohnungsangebots auf die verschiedenen Teile des Stadtgebiets. Gemessen an der Einwohnerzahl sind die zentral gelegenen Stadtteile überproportional vertreten. Immerhin 22,9 % aller 2013 inserierten Mietwohnungen beziehen sich auf die Stadtteile Altstadt, Mitte und Süd – obwohl hier nur 14,5 % der Einwohner von Koblenz leben. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass 2013 – gegen den gesamtstädtischen Trend – mehr Mietwohnungen im Stadtzentrum als in den beiden Vorjahren angeboten worden sind. Auf der Karthause stellte 2010 ein Ausnahmejahr dar. Jede fünfte inserierte Mietwohnung bezog sich auf das linksrheinische Höhengebiet. Mittlerweile hat sich der Anteil der Inserate wieder auf das Niveau des Einwohneranteils von gut 10 % eingependelt. Gemessen an der Einwohnerzahl unterrepräsentiert sind erwartungsgemäß

die Stadtteile in den äußeren Bereichen, die deutlich höhere Eigentumsquoten im Wohnungsbestand verzeichnen als beispielsweise die hochverdichteten Innenstadtrandgebiete. Mit der Bereitstellung der kleinräumig differenzierten Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung wird es im kommenden Jahr möglich sein, die Zahl der inserierten Wohnungen auf die wesentlich aussagekräftigere Referenzgröße Mietwohnungsbestand nach Stadtgebieten zu beziehen.

Der differenzierte Blick auf die einzelnen Stadtteile verdeutlicht die räumliche Konzentration des Mietwohnungsangebots. Mehr als ein Drittel aller angebotenen Wohnungen beziehen sich 2013 auf die vier Stadtteile Altstadt, Süd, Karthause (alle drei „statistischen“ Stadtteile) und Pfaffendorfer Höhe. Im rechtsrheinischen Höhenstadtteil wurden 2013 durchschnittlich 13 Mietwohnungen offeriert, in den beiden Jahren zuvor waren es nur 4 bzw. 5. Auf der anderen Seite befinden sich zehn Stadtteile – überwiegend am Stadtrand gelegen – bei denen zwischen maximal drei Angeboten ausgewählt werden konnte.

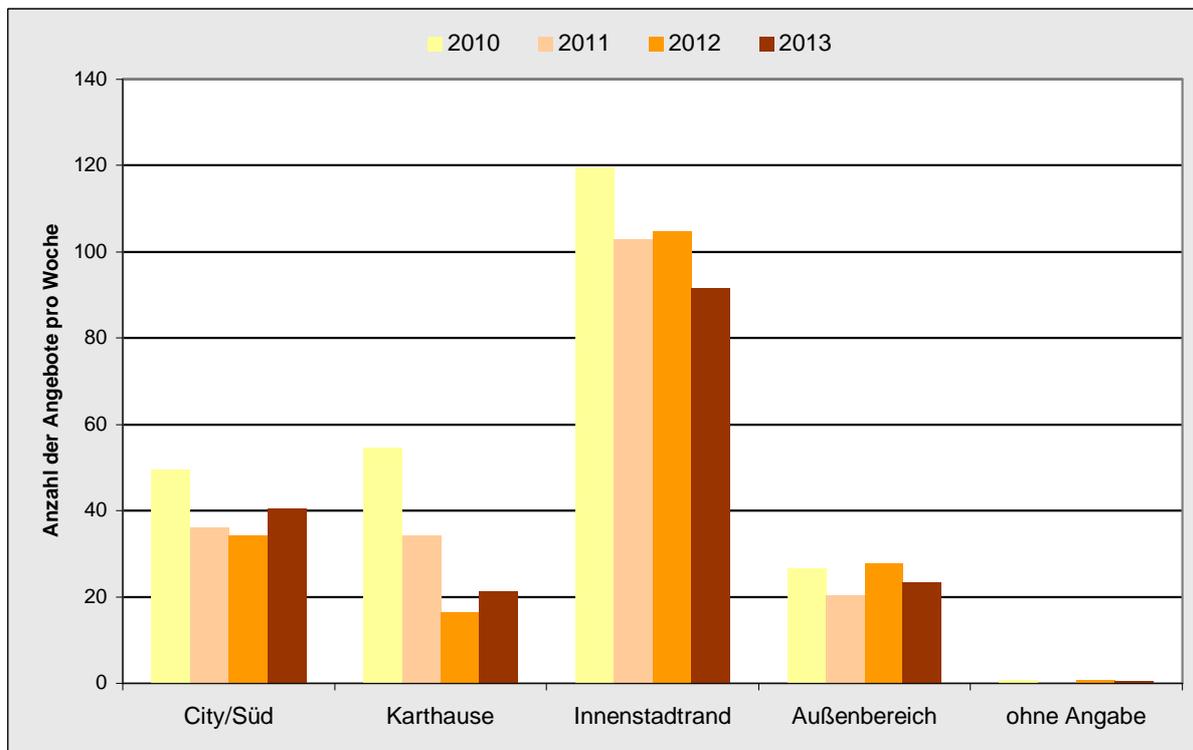
Besonders deutlich gegenüber dem Vorjahr ist das Mietwohnungsangebot in Neuendorf (- 6 gegenüber 2012), in Niederberg (- 7) und auf der Horchheimer Höhe (- 4) zurückgegangen.

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

Stadtbereich	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2013	
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	Anzahl	%
City/Süd	50	36	34	41	19,8	18,7	18,6	22,9	15.808	14,5%
Karthause	55	34	16	21	21,7	17,6	8,9	12,0	12.632	11,6%
Innenstadtrand	120	103	105	92	47,7	53,1	57,0	51,7	57.901	53,0%
Außenbereich	27	20	28	23	10,6	10,5	15,1	13,2	22.944	21,0%
ohne Angabe	1	0	1	0	0,3	0,1	0,4	0,3	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>251</b>	<b>193</b>	<b>184</b>	<b>177</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>109.285</b>	<b>100,0%</b>

Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**ABB. 1B: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE NACH STADTBEREICHEN (GRAFIK)**



Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

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

Stadtteil	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2013	
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	Anzahl	%
Altstadt	19	14	13	17	7,7	7,1	7,2	9,5	5.188	4,7%
Mitte	10	8	8	10	4,1	3,9	4,1	5,4	3.695	3,4%
Süd	20	15	13	14	7,9	7,6	7,3	8,0	6.925	6,3%
Oberwerth	1	1	2	3	0,4	0,7	1,0	1,4	1.378	1,3%
Karthause	54	33	15	19	21,3	16,9	7,9	10,5	11.254	10,3%
Goldgrube	10	10	5	8	3,9	4,9	3,0	4,6	4.485	4,1%
Raental	5	5	5	4	2,0	2,6	2,8	2,3	4.899	4,5%
Moselweiß	8	7	6	6	3,3	3,5	3,0	3,6	3.238	3,0%
Stolzenfels	-	-	1	0	-	-	0,4	0,2	375	0,3%
Lay	2	1	2	1	0,7	0,7	1,0	0,8	1.764	1,6%
Lützel	18	19	12	10	7,0	9,6	6,4	5,9	7.928	7,3%
Metternich	17	10	13	11	6,8	5,2	7,1	6,1	9.651	8,8%
Neuendorf	16	12	12	6	6,3	6,1	6,3	3,2	5.641	5,2%
Wallersheim	3	1	4	3	1,2	0,7	2,1	1,5	3.516	3,2%
Kesselheim	3	2	3	5	1,3	1,3	1,8	2,6	2.540	2,3%
Güls	5	3	5	4	2,0	1,3	3,0	2,4	5.574	5,1%
Rübenach	8	9	7	6	3,2	4,4	3,7	3,4	5.039	4,6%
Bubenheim	0	1	1	1	0,1	0,3	0,4	0,4	1.402	1,3%
Ehrenbreitstein	8	10	7	6	3,0	5,1	3,6	3,6	2.018	1,8%
Niederberg	4	6	11	4	1,7	3,0	6,0	2,3	2.962	2,7%
Asterstein	4	6	7	6	1,4	3,1	3,7	3,3	2.813	2,6%
Pfaffendorf	9	6	9	7	3,4	3,0	5,0	3,8	2.799	2,6%
Pfaffendorfer Höhe	11	5	4	13	4,3	2,5	2,4	7,4	2.664	2,4%
Horchheim	5	3	3	4	2,1	1,6	1,9	2,3	3.247	3,0%
Horchheimer Höhe	3	4	6	2	1,3	2,1	3,3	1,4	2.040	1,9%
Arzheim	2	1	2	1	0,6	0,6	0,8	0,8	2.143	2,0%
Arenberg	4	3	6	4	1,8	1,5	3,4	2,2	2.731	2,5%
Immendorf	2	1	2	1	1,0	0,3	1,0	0,7	1.376	1,3%
ohne Angabe	1	0	1	0	0,3	0,1	0,4	0,3	-	-
<b>Koblenz gesamt</b>	<b>251</b>	<b>193</b>	<b>184</b>	<b>177</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>109.285</b>	<b>100,0%</b>

Datenquelle: Mietwohnungsinsereate auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

:

### 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. Wie die Abbildung 3a dokumentiert, bedienen nur gut 13 % der angebotenen Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> die Anforderungen kleiner Haushalte. In absoluten Zahlen ausgedrückt entspricht dies im Jahr 2013 durchschnittlich 23 Online-Inseraten – unter den Wochenendausgaben der Zeitung waren es sogar nur fünf! Deutlich stärker vertreten ist das Angebot für größere Haushalte bzw. größere Wohnungen nachfragende Haushalte. Fast jede vierte inserierte Mietwohnung hat eine Wohnfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup>. Ein Drittel der Annoncen bezieht sich auf 75 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup> große Wohnflächen. Allerdings ist das Angebot in diesem Segment deutlich zurückgegangen. Gegenüber dem Jahr 2010 hat sich die Zahl inserierten Mietwohnungen in diesem „typischen“ Grö-

ßensegment halbiert. Ganz anders sieht es bei den großen Wohnungen aus. Waren 2011 und 2012 noch durchschnittlich 26 bzw. 28 Wohnungen mit einer Fläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> im Angebot, so waren es im letzten Jahr 44. – ein Anstieg um 63 %. Dagegen ist das Angebot im Segment kleiner und mittlerer Wohnungsgrößen wieder rückläufig. Im Vorjahr standen durchschnittlich 95 Wohnungen mit maximal 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Angebot – 2013 sind es über 20 % weniger.

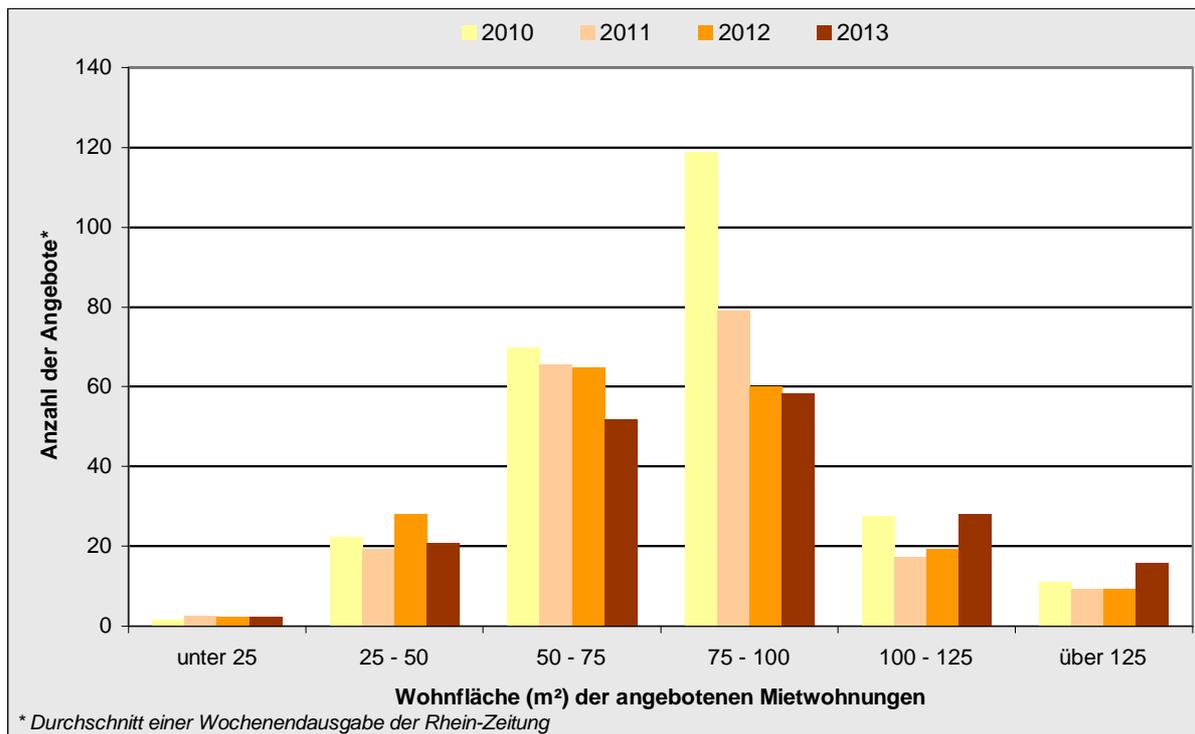
Mit Blick auf die strukturellen Veränderungen in der Zusammensetzung der nachfragenden Haushalte, - Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Abnahme größerer Haushalte – deuten diese Zahlen auf einen typischen „Mismatch“ zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt hin.

**ABB. 3A: DURCHSCHNITTLICHES MIETWONUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN**

Größe in m <sup>2</sup> von ... bis unter ...	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung über die Größenklassen			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
unter 25	2	3	2	2	0,6	1,4	1,3	1,3
25 - 50	22	19	28	21	8,9	10,0	15,2	11,8
50 - 75	70	66	65	52	27,8	33,9	35,3	29,2
75 - 100	119	79	60	58	47,3	40,9	32,6	33,0
100 - 125	28	17	19	28	11,0	9,0	10,6	15,8
über 125	11	9	9	16	4,4	4,8	5,0	8,9
Summe	251	193	184	177	100,0	100,0	100,0	100,0

Datenquelle: Mietwohnungsinserte auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**ABB. 3B: DURCHSCHNITTLICHES MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN (GRAFIK)**



Datenquelle: Mietwohnungsinserte auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

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

Für die Wahl der Wohnung ist der Durchschnitt nach der Zimmerzahl oft 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.

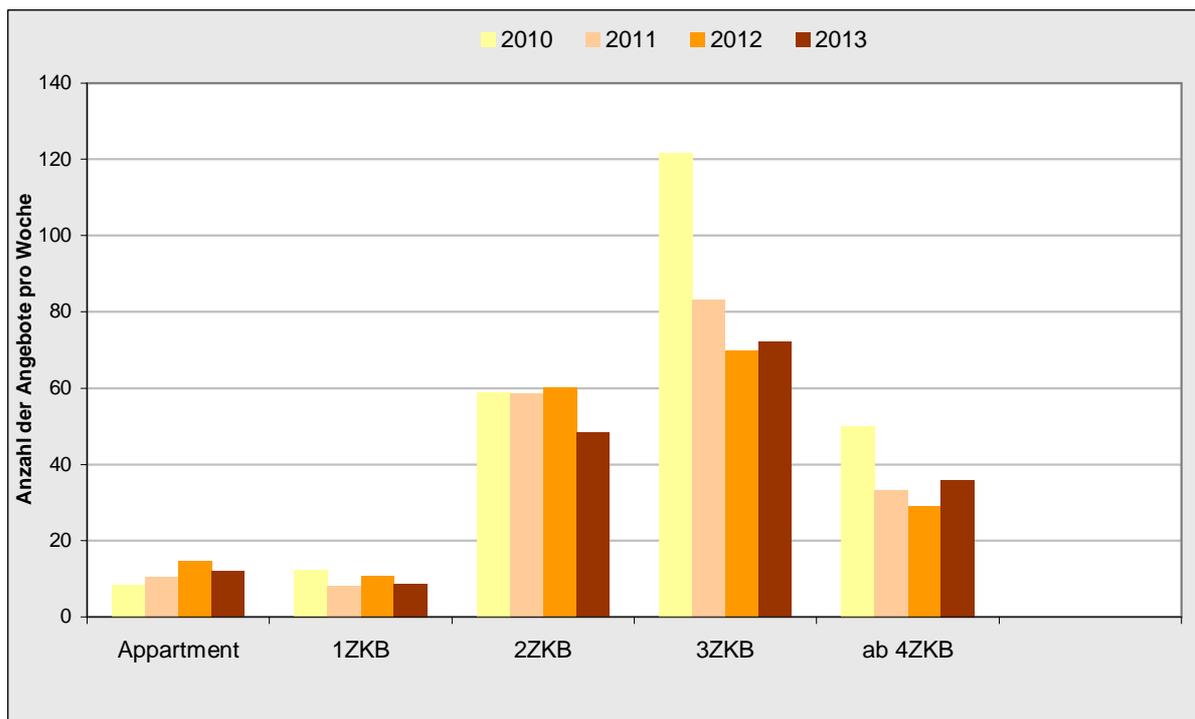
Die Ergebnisse sind weitestgehend deckungsgleich zu den Auswertungen auf der Basis nach den Wohnflächen. 2013 ist eine eindeutige Angebotsverschiebung hin zu größeren Wohnungen zu erkennen. Die Zahl der Angebote mit höchstens 2 ZKB, einschl. Apartments, liegt nur noch bei 69 – fast 20 % weniger als im Vorjahr. Jede fünfte inserierte Mietwohnungen hat dagegen mindestens 4 ZKB. Dies ist gleichzeitig der höchste Anteilswert dieses Größensegments am gesamten Angebot in den vergangenen vier Jahren.

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

Wohnungskategorie	Anzahl der Mietangebote				prozentuale Verteilung			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
<b>kleinere Wohnungen</b>	<b>80</b>	<b>77</b>	<b>85</b>	<b>69</b>	<b>31,7</b>	<b>39,9</b>	<b>46,3</b>	<b>39,0</b>
<i>davon:</i>								
Appartement	8	10	15	12	3,3	5,4	8,0	6,8
1 ZKB	12	8	11	9	4,9	4,3	5,7	5,0
2 ZKB	59	58	60	48	23,5	30,2	32,6	27,3
<b>größere Wohnungen</b>	<b>172</b>	<b>116</b>	<b>99</b>	<b>108</b>	<b>68,3</b>	<b>60,1</b>	<b>53,7</b>	<b>61,0</b>
<i>davon:</i>								
3 ZKB	122	83	70	72	48,4	43,0	37,9	40,8
ab 4 ZKB	50	33	29	36	19,9	17,1	15,8	20,3
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>251</b>	<b>193</b>	<b>184</b>	<b>177</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Datenquelle: Mietwohnungsinserte auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**ABB. 4B: DURCHSCHNITTLICHES MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL (GRAFIK)**



Datenquelle: Mietwohnungsinserte auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

## 3.2 Das Preisniveau der Angebotsmieten

### 3.2.1 Angebote nach monatlicher Kaltmietenforderung 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 "Angebotsmiete" um die in den Annoncen 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 42,3 % der Inserate in diese Kategorie. Weniger als 250 Euro werden nur für 9,2 % 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. In absoluten Zahlen stellt sich der Sachverhalt noch eindrucksvoller dar: Standen 2010 noch durchschnittlich 51 Mietwohnungen im unteren Preissegment zur Auswahl, so waren es 2013 im Wochenmittel nur noch 35.

Analog dazu ist ein stetiger Zuwachs in höherpreisigen Segmenten zu verzeichnen. Wurden 2010 nur für 8,5 % der inserierten Kleinwohnungen mehr als 500 € monatlich gefordert, so trifft dies 2013 bereits auf 18,5 % zu.

#### ➔ Größere Wohnungen

Bei den größeren Wohnungen ist die tendenzielle Verschiebung des Angebots hin zu den höheren Preiskategorien noch stärker ausgeprägt. Für jede vierte größere Wohnung wurde 2013 eine monatliche Kaltmiete von mindestens 750 € gefordert. 2010 traf dies nur auf jedes zwölfte Inserat dieses Größensegments zu. Bei 40 der insgesamt 108 inserierten Mietwohnungen mit mindestens 3 ZKB liegt die geforderte Monatsmiete unter 500 €. Vor vier Jahren standen den Interessenten noch 110 Wohnungen dieses Größen- und Preissegments zur Auswahl.

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

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
bis unter 125	-	-	-	-	-	-	-	-
125 - 250	9	7	7	6	10,7	8,5	8,2	9,2
250 - 375	42	40	43	29	52,5	52,4	50,4	42,3
375 - 500	23	23	24	21	28,3	30,3	27,6	30,1
500 - 750	6	6	10	9	6,9	7,2	12,1	13,5
750 u.m.	1	1	1	3	1,6	1,6	1,7	5,0
<b>Summe</b>	<b>80</b>	<b>77</b>	<b>85</b>	<b>69</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

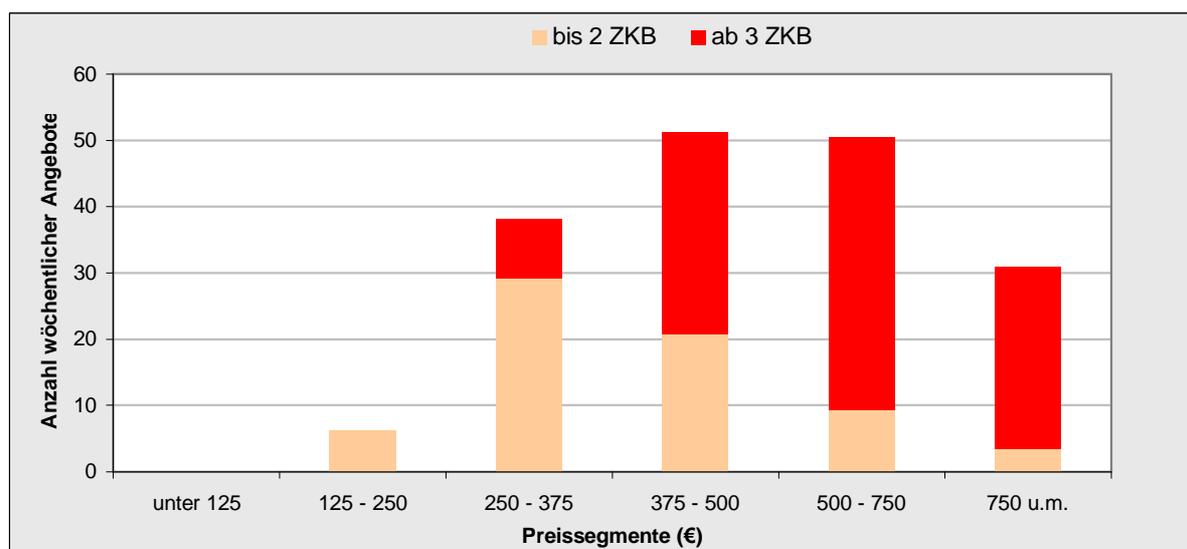
Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de

**ABB. 5B: WOHNUNGSANGEBOT NACH HÖHE DER GEFORDERTEN MONATLICHEN KALTMIETE: GRÖßERE WOHNUNGEN (AB 3 ZKB)**

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
unter 125	-	-	-	-	-	-	-	-
125 - 250	-	-	-	-	-	-	-	-
250 - 375	19	14	13	9	10,8	11,7	13,6	8,3
375 - 500	91	58	42	31	53,1	50,1	42,2	28,3
500 - 750	48	34	28	41	27,8	29,5	28,8	38,0
750 u.m.	14	10	15	27	8,4	8,7	15,4	25,4
<b>Summe</b>	<b>172</b>	<b>116</b>	<b>99</b>	<b>108</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de

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



Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de

### 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.

Der bereits in den letzten Jahren zu beobachtende Preisanstieg hat sich 2013 mit weiterhin hoher Dynamik fortgesetzt. Der über alle Angebote gemittelte Mietzins liegt mit 6,80 €/m<sup>2</sup> um 25 Cent bzw. 3,8 % über dem Vorjahreswert und sogar um 16,0 % über dem Wert des Jahres 2010. In diesem Zusammenhang wird nochmals

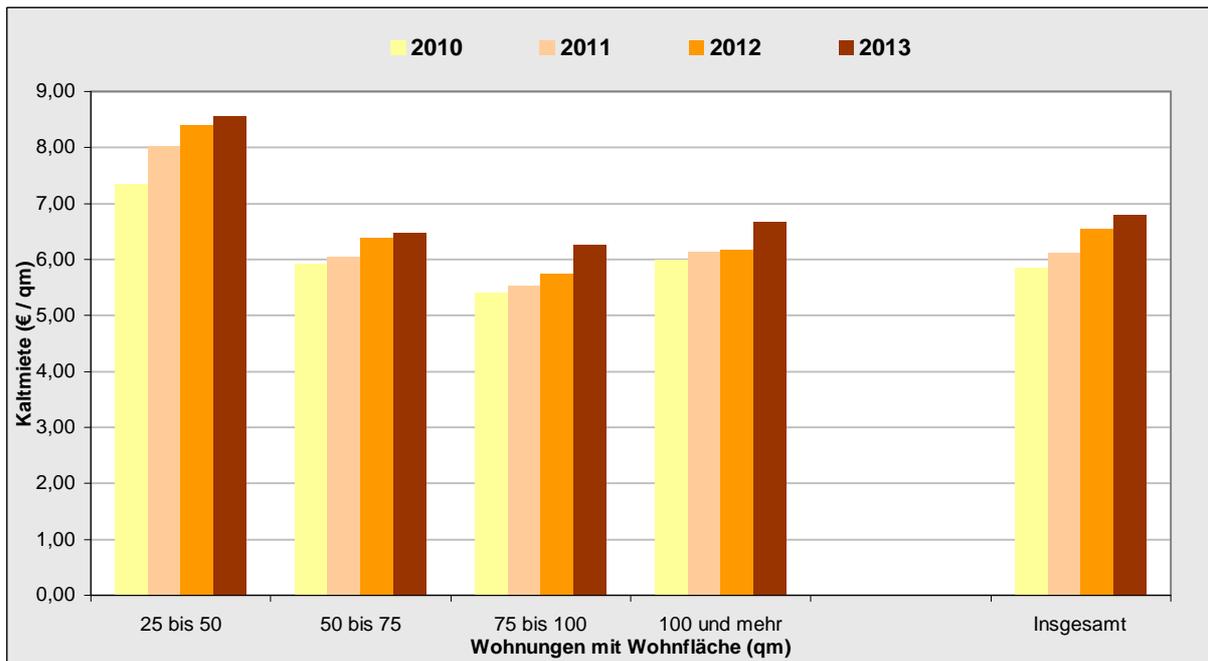
auf die Einschränkungen der Interpretierbarkeit des zeitlichen Vergleichs des gemittelten Mietpreisniveaus hingewiesen. Ein Blick auf die unterschiedlichen Wohnflächenkategorien in Abbildung 7a zeigt, dass der Preisauftrieb nach Wohnflächensegmenten im Vorjahresvergleich kein einheitliches Bild gibt. Überdurchschnittlich stark ist der Preisauftrieb im Vorjahresvergleich bei den größeren Wohnungen. Der deutliche Zuschlag bei den Kleinstwohnungen unter 25 m<sup>2</sup> muss mit Blick auf die geringe Fallzahl zurückhaltend interpretiert werden. Im längerfristigen Vergleich mit dem Jahr 2010 sind es die kleineren Wohnungen mit Wohnflächen unter 50 m<sup>2</sup>, die sich am meisten verteuert haben.

Die Abbildung 7a verdeutlicht darüber hinaus, dass der umgekehrte Zusammenhang zwischen Quadratmetermietpreis und Wohnflächen ab einer gewissen Wohnfläche in eine positive Korrelation kippt. So sind in allen vier Berichtsjahren die Quadratmeterpreise für Wohnungen von mindestens 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich höher für die Wohnungen des nächst kleineren Segments zwischen 75 m<sup>2</sup> und unter 100 m<sup>2</sup>.

**ABB. 7A: DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISFORDERUNG NACH WOHNFLÄCHENGRÖÖE**

Wohnungsgröße von ... bis unter ... m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Quadratmeterpreise in den Mietwohnungsangeboten								Veränderung	
	2010		2011		2012		2013		2013 vs. 2010	2013 vs. 2012
	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	2	10,11	3	10,11	2	10,22	2	11,76	+1,65	+1,54
25 bis 50	22	7,36	19	8,02	28	8,40	21	8,57	+1,21	+0,17
50 bis 75	70	5,92	66	6,05	65	6,39	52	6,47	+0,55	+0,08
75 bis 100	119	5,42	79	5,52	60	5,75	58	6,27	+0,85	+0,52
100 und mehr	39	6,00	27	6,14	29	6,18	44	6,67	+0,67	+0,49
<b>Insgesamt</b>	<b>251</b>	<b>5,86</b>	<b>193</b>	<b>6,11</b>	<b>184</b>	<b>6,55</b>	<b>177</b>	<b>6,80</b>	<b>+0,94</b>	<b>+0,25</b>

Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**ABB. 7B: DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISFORDERUNG NACH WOHNFLÄCHENGRÖÖE (GRAFIK)**

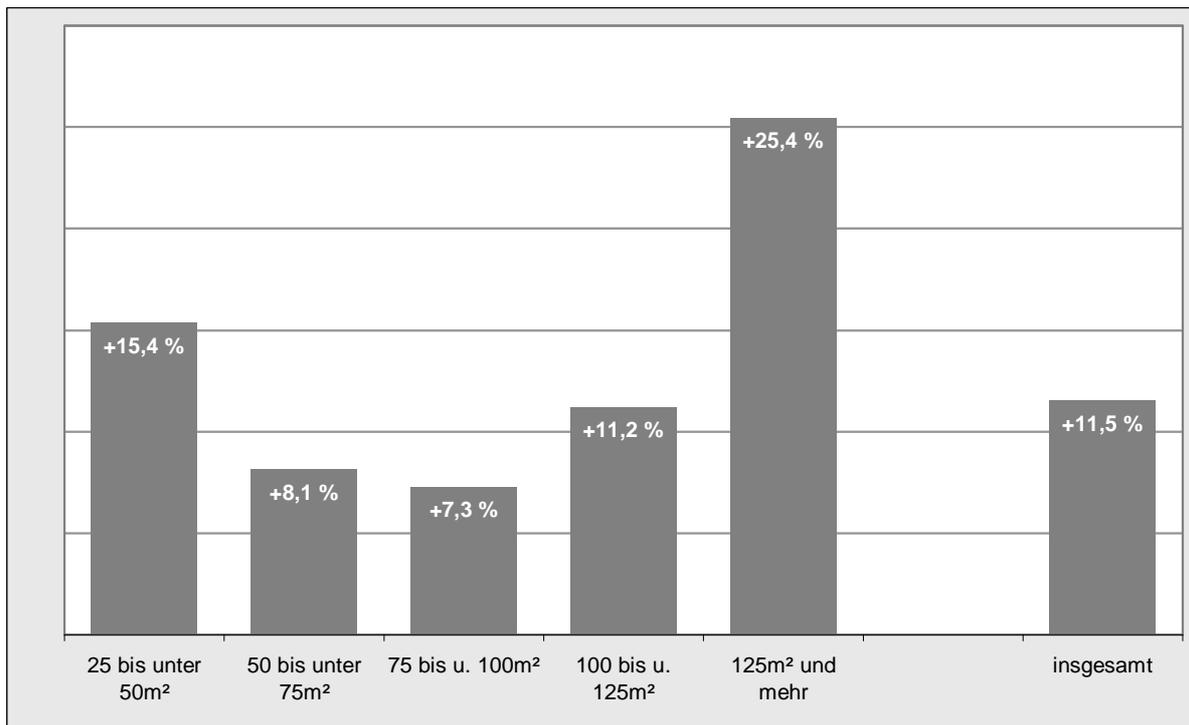
Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

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 drei Jahren dargestellt.

Die Abbildung zeigt eine U-Form mit maximaler Preissteigerung an den beiden Rändern der Größensegmente. Insgesamt wurde im Mittel der letzten drei Jahre eine um 11,5 % höhere Monatsmiete als im davor liegenden Stützzeitraum gefordert.

Deutlich darüber bewegen sich die Teuerungsraten für kleine Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> (+ 15,4 %), vor allem aber für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 125 m<sup>2</sup> (+ 25,4 %).

**ABB. 8: VERÄNDERUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN MIETPREISFORDERUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖÖE IM VERGLEICH DER STÜTZJAHRE 2008 BIS 2010 UND 2011 BIS 2013**



Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

### 3.2.3 Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten – Zeitungsannoncen und Onlineinserate im Vergleich

Statistische Kenngrößen wie der Durchschnittswert geben nur unzureichende Informationen über die gesamte Verteilung der Angebotsmieten in den erfassten Inseraten. In der Abbildung 9 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 1 400 Inserate aus dem Internet ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)) für die Häufigkeitsauswertung der drei ausgewählten Wohnungssegmente für das Jahr 2013 zur Verfügung.

**ABB. 9: HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER MIETPREISFORDERUNGEN NACH WOHNUNGSZUSCHNITT UND PLATTFORM DER VERÖFFENTLICHUNG**

Perzentil <sup>1)</sup>	2 ZKB		3 ZKB		ab 4 ZKB	
	ImmoScout24	Rhein-Zeitung	ImmoScout24	Rhein-Zeitung	ImmoScout24	Rhein-Zeitung
	Euro		Euro		Euro	
<b>Minimum</b>	199	180	288	220	290	365
<b>P10</b>	300	284	370	375	414	495
<b>P20</b>	340	317	404	400	451	520
<b>P30</b>	360	340	441	435*	510	540
<b>P40</b>	380	350	476	450	550	570
<b>P50</b>	400	370	513	480	600	588
<b>P60</b>	430	385	559	495	660	650
<b>P70</b>	480	410	627	525	800	685
<b>P80</b>	544	444	745	575	980	735
<b>P90</b>	660	496	851	680	1150	850
<b>Maximum</b>	1480	880	2800	990	1690	1800

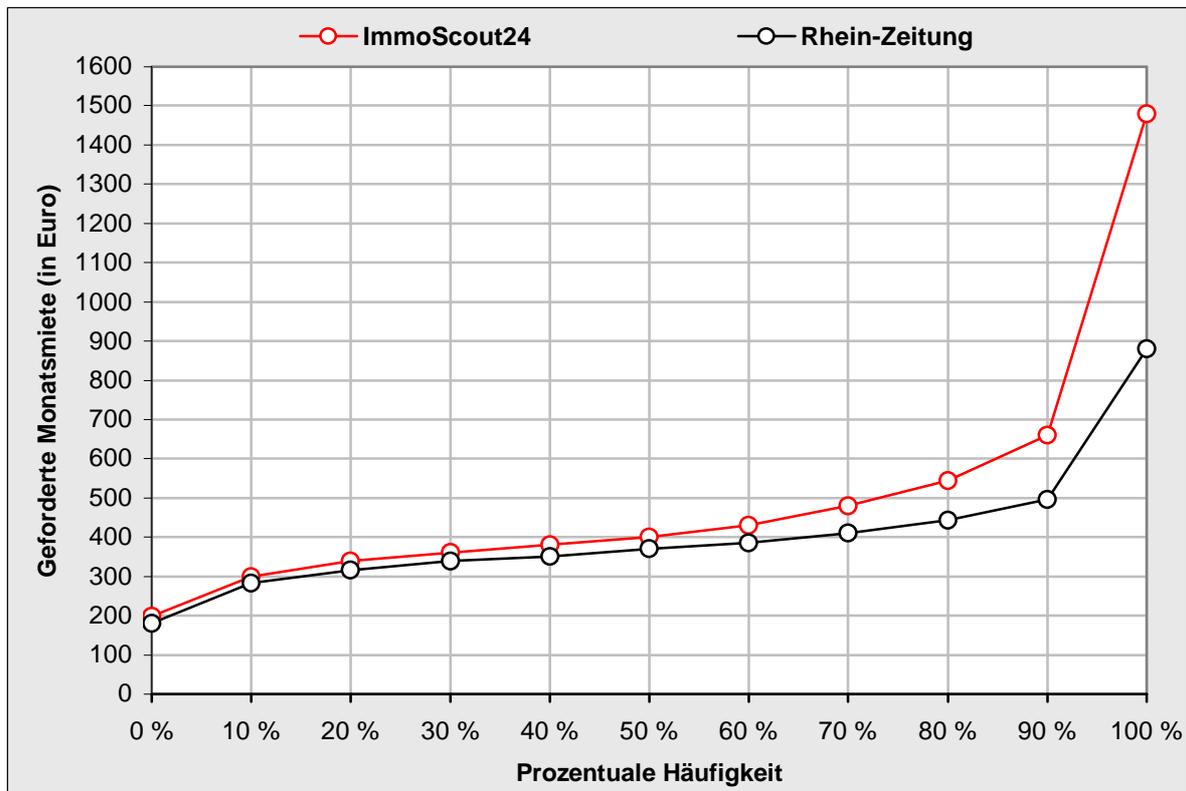
1) Perzentil: Verteilungskennwert; Wahrscheinlichkeit (proz. Häufigkeit) mit der Mietpreise unterschritten werden

\* Lesebeispiel: 30% aller Mietangebote für 3-ZKB-Wohnungen liegen bei maximal 435 Euro - in 70% der Inserate in der Rhein-Zeitung wird eine höhere Miete gefordert

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 370 (2012: 358), 480 (448) bzw. 588 (560) Euro pro Monat. Auch die Inserate in der Rhein-Zeitung dokumentieren also den anhaltenden Auftrieb bei den Mietpreisforderungen in den

einzelnen Segmenten. Der Median für die Online-inserierten Wohnungen liegt nochmals deutlich über dem Niveau der Annoncen in der Zeitung. Die Differenzen zwischen den beiden Datenquellen nehmen in den höherpreisigen Segmenten weiter zu. So beginnen die 20 % teuersten 3 ZKB Wohnungen in den Zeitungsangeboten bei einem Niveau von 575 € (→P80-Wert), auf der Internet-Plattform dagegen erst bei 745 €.

**ABB. 10: VERGLEICH DER HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER MIETFORDERUNGEN FÜR 2-ZKB-WOH- NUNGEN NACH FORM DER VERÖFFENTLICHUNG**



Datenquellen: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) und in den Printausgaben der Rhein-Zeitung

Am Beispiel der 2 ZKB-Wohnungen bietet die Abbildung 10 einen Vergleich der vollständigen Häufigkeitsverteilung der Mietpreisforderungen nach Auswertung der beiden unterschiedlichen Datenquellen.

Die Grafik verdeutlicht das Divergieren der Verteilungen v.a. in den höherpreisigen Segmenten.

### 3.2.4 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. Zum Stichtag 01.01.2013 trat der derzeit gültige Mietspiegel in Kraft. Gegenüber dem Vorgänger wurden die Vergleichsmieten entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex um 4,1 % angehoben.

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. Das durchschnittliche Niveau der Mietpreisforderung für neu bzw. wiederzuvermietende Wohnungen liegt also systematisch über dem für den Mietspiegel relevanten Niveau der Bestandsmieten.

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 Mittelwertbildung ausgeglichen werden.

Tabelle und Grafik in den Abbildung 11 und 12 zeigen, dass sich die durchschnittlichen Mietforderungen in den Angeboten der Rhein-Zeitung zumindest bis im Bereich kleinerer und mittlerer Wohnungen gut in das vom Mietspiegel vorgegebene Gefüge unterschiedlicher Baualterklassen einpassen. Die Angebotsmieten liegen in diesen Segmenten auf einem Niveau deutlich oberhalb der Vergleichsmiete, die im Mietspiegel für Standardwohnungen der Baujahre 1990 bis 1999 ausgewiesen wird. Im Segment der Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 100 m<sup>2</sup> liegen die durchschnittlichen Mietpreisforderungen im letzten Jahr dagegen erstmals über dem Referenzwert des Mietspiegels für Wohnungen, die nach 1999 fertiggestellt worden sind.

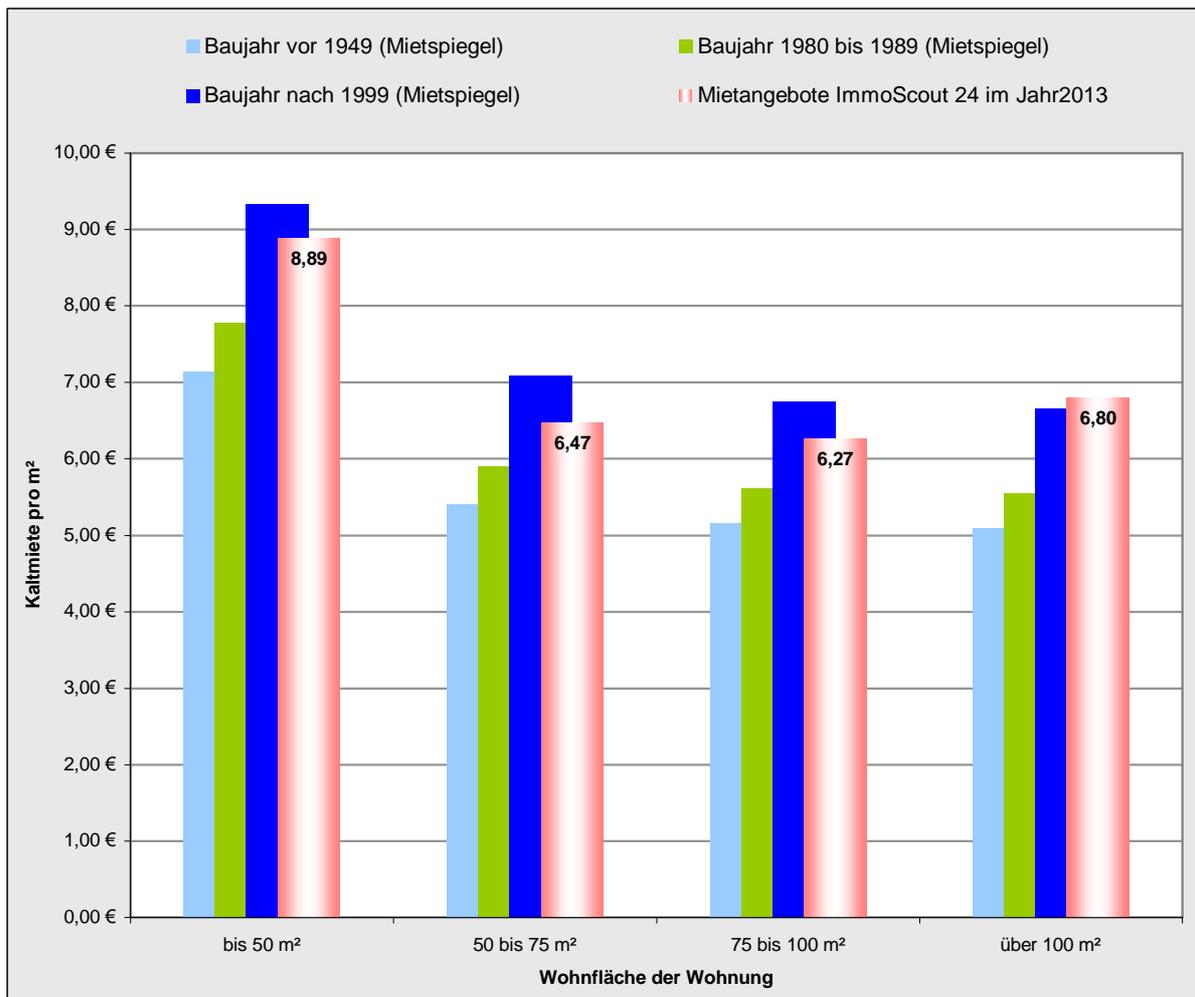
**ABB. 11: VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL 2013 UND DURCHSCHNITTliche KALTMieten IN DEN INsERATEN DER RHEIN-ZEITUNG**

Wohnungsgröße	Mietspiegel der Stadt Koblenz*							Mietpreisforderungen Inserate			
	Baujahr							Ausgabejahr			
	vor 1949	1949 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	nach 1999	2010	2011	2012	2013
	Basisnettomieten (€/m² Wohnfläche)							geforderter Mietzins (€/m² Wohnfläche)			
bis 50 m²	7,14	7,33	7,33	7,33	7,78	8,56	9,34	7,54	8,27	8,54	8,89
50 bis 75 m²	5,41	5,56	5,56	5,56	5,90	6,49	7,08	5,92	6,05	6,39	6,47
75 bis 100 m²	5,16	5,29	5,29	5,29	5,61	6,18	6,75	5,42	5,52	5,75	6,27
über 100 m²	5,09	5,23	5,23	5,23	5,55	6,11	6,66	6,09	6,25	6,46	6,80

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

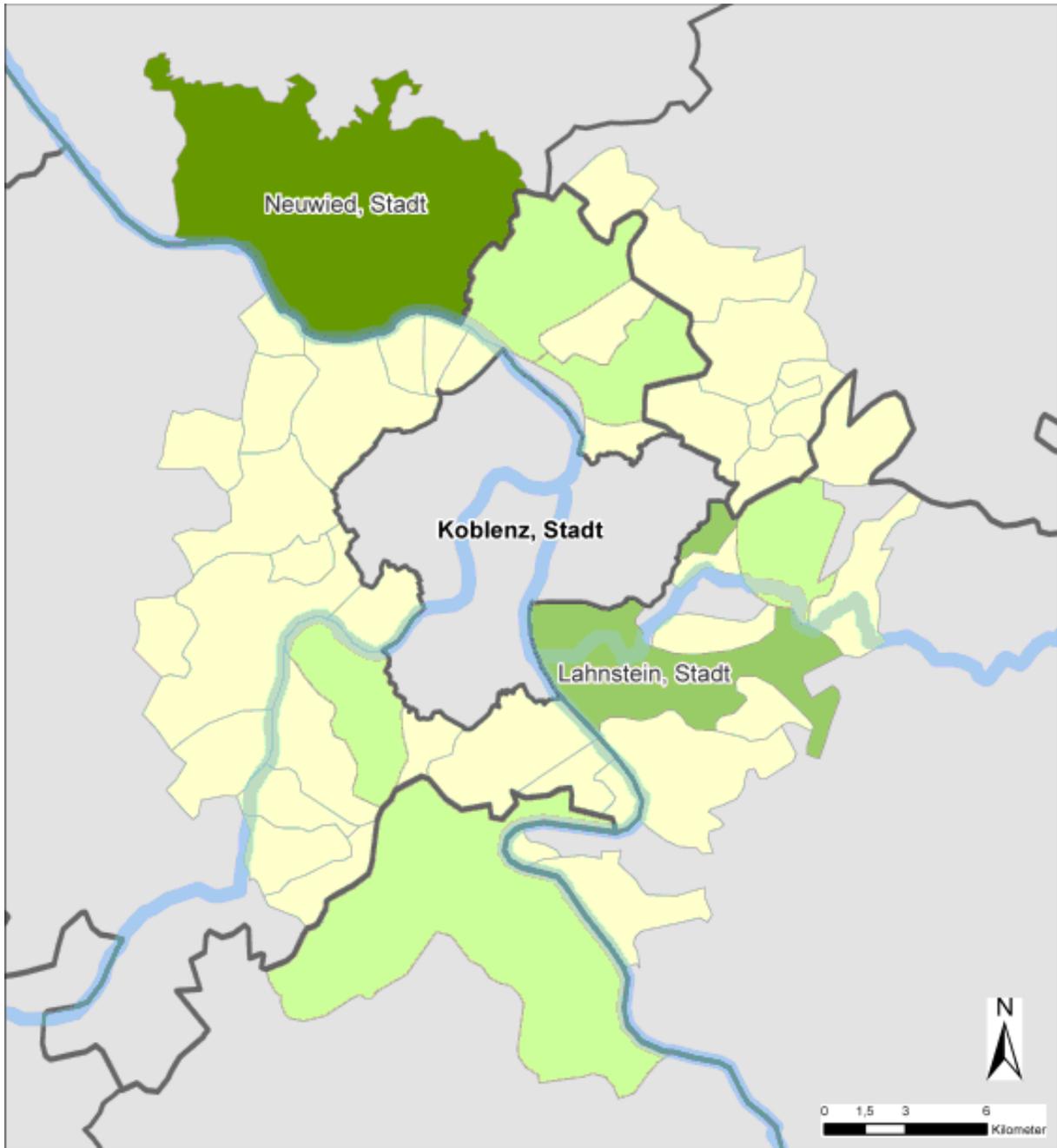
Datenquelle: Mietwohnungsinserte auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**ABB. 12: VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 2013 UND DER MIETFORDERUNGEN IN DEN INsERATEN**



Datenquelle: Mietwohnungsinserte auf der Internet-Plattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**ABB. 13: DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE AUS DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN IN WOCHENENDAUSGABEN DER RHEIN-ZEITUNG 2013**



**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, ist der Abbildung 13 zu entnehmen. Im Gegensatz zur bisherigen Verwendung der Online-Inserate stellen im Nachfolgenden die Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung die alleinige Datenbasis für den Stadt-Umland-Vergleich dar. Daraus ergibt sich den Ausführungen in Kap. 3.2.3 entsprechend ein deutlich niedrigeres Niveau der Angebotsmieten für das Stadtgebiet von Koblenz als es auf Basis der Onlineinserate in den vorherigen Abschnitten ausgewiesen wurde. Für den Stadt-Umland-Vergleich ist jedoch die Einheitlichkeit der verwendeten Datenquelle entscheidend.

Insgesamt wurden 2013 im Wochendurchschnitt 58 (Vorjahr: 73) 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 32 Inserate für den Wohnort Koblenz hinzu, wurden also je Wochenendausgabe des aktuellen Berichtsjahres 90 freie Mietwohnungen im erweiterten Raum um Koblenz offeriert (zuzüglich 30 bis 40 weiterer Wohnungsangebote, die aufgrund fehlender Angaben nicht ausgewertet werden konnten). Das waren pro Woche über 20 Anzeigen 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. 14 und 16). Als Indikator der Zentralität wird im nachfolgenden die Einwohnerzahl ver-

wendet. 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 sechs Mietwohnungsangebote werden aus der Gruppe der kleinen Gemeinden im wöchentlichen Durchschnitt inseriert. Erwartungsgemäß liegt das Durchschnittsniveau der Mietpreisforderungen hier mit 4,64 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 4,61 €/m<sup>2</sup>) deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert des Oberzentrums Koblenz (6,34 €/m<sup>2</sup>) aber auch noch unter dem des gesamten Umlandes (5,29 €/m<sup>2</sup>).

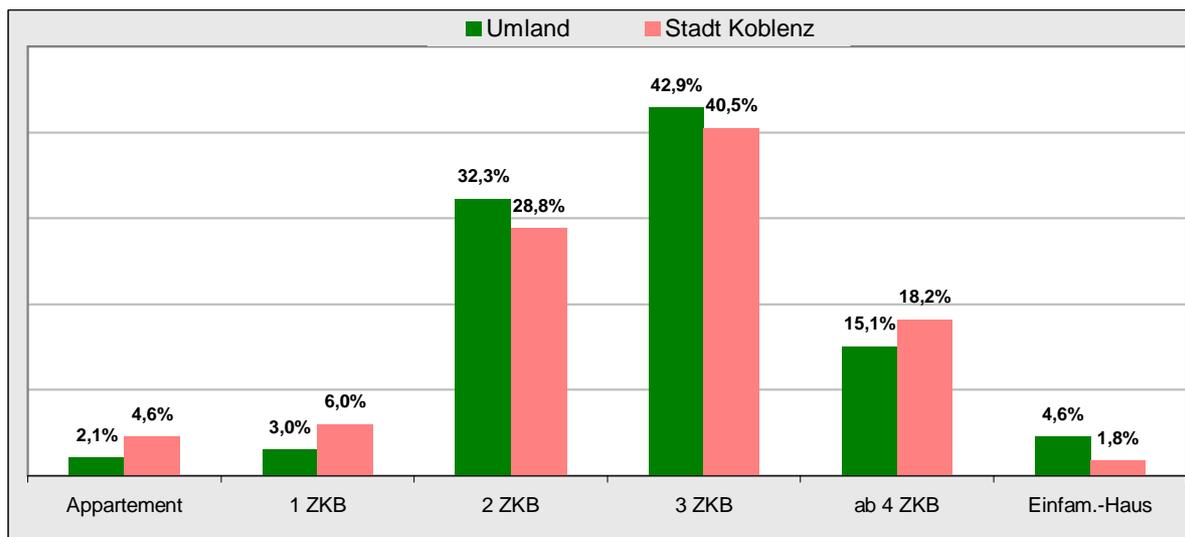
Die nächst höhere Größenkategorie mit Einwohnerzahlen zwischen 2.000 und 5.000 umfasst vor allem die Gemeinden im unmittelbaren „Speckgürtel“ der Stadt, die in den vergangenen 15 bis 30 Jahren massive Bevölkerungsgewinne nicht zuletzt durch Suburbanisierungsprozesse zu Lasten der Stadt Koblenz verzeichnen konnten. Immerhin 16 Wohnungen (Vorjahr: 15) 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 5,23 €/m<sup>2</sup> (2012: 4,98 €/m<sup>2</sup>), was allerdings noch um 17,5 % (Vorjahr: 19,2 %) unter dem Niveau der Mietforderungen in der Rhein-Zeitung für Wohnungen im Koblenzer Stadtgebiet liegt.

**ABB. 14: 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	6	0	0	1	3	2	0
2.000 bis u. 5.000	19	16	0	0	4	7	3	1
5.000 bis unter 20.000	8	20	1	1	7	9	2	0
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	16	1	0	6	6	2	1
Umland gesamt	64	58	1	2	19	25	9	3
Stadt Koblenz	1	32	2	2	9	13	6	1

Datenquelle: Mietwohnungsinserate in den Printausgaben der Rhein-Zeitung

**ABB. 15: PROZENTUALE ZUSAMMENSETZUNG DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT**



Datenquelle: Mietwohnungsinserate in den Printausgaben der Rhein-Zeitung

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

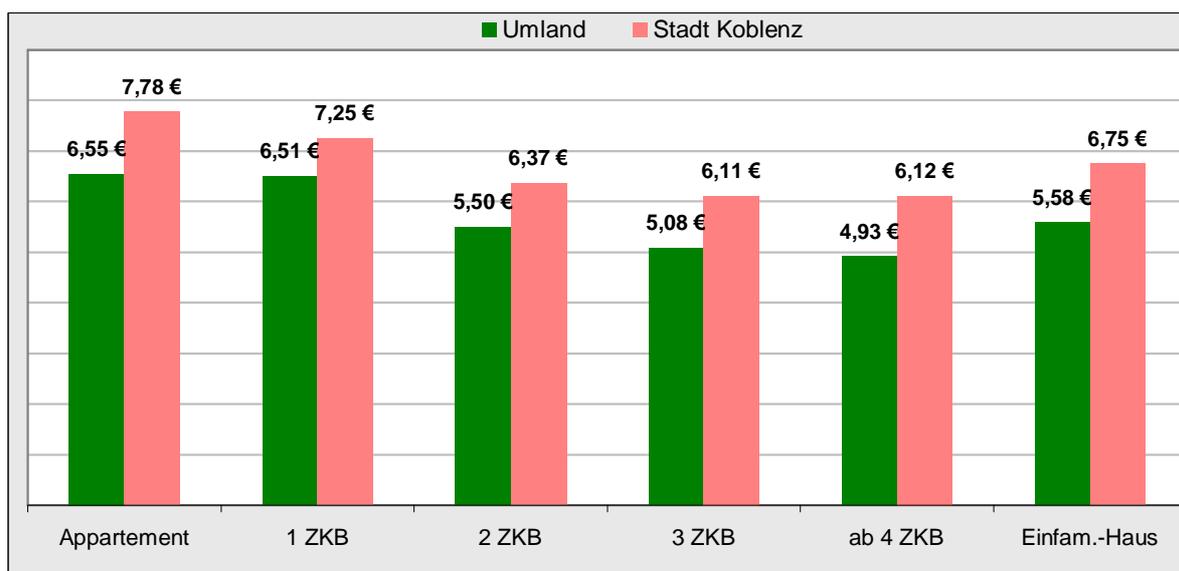
fast 100.000 Einwohner. Basierend auf einem Wochendurchschnitt von 20 Inseraten (2012: 30) berechnet sich eine mittlere Mietpreisforderung von 5,40 € pro m<sup>2</sup>. Das entspricht einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 4 Cent.

**ABB. 16: 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	4,64	k.A.	k.A.	k.A.	4,55	4,55	k.A.
2.000 bis u. 5.000	19	5,23	k.A.	k.A.	5,32	5,16	5,02	k.A.
5.000 bis unter 20.000	8	5,40	k.A.	k.A.	5,51	5,11	4,94	k.A.
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	5,46	k.A.	k.A.	5,72	5,18	5,16	k.A.
Umland gesamt	64	5,29	6,55	6,51	5,50	5,08	4,93	5,58
Stadt Koblenz	1	6,34	7,78	7,25	6,37	6,11	6,12	6,75

Datenquelle: Mietwohnungsinserate in den Printausgaben der Rhein-Zeitung

**ABB. 17: VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT**



Datenquelle: Mietwohnungsinserate in den Printausgaben der Rhein-Zeitung

Auch in Neuwied, das mit rund 64 000 Einwohnern einer eigenen Größenklasse angehört, ist das Mietwohnungsangebot im Jahr 2013 in der Rhein-Zeitung gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen. Standen 2007 noch wöchentlich 50 Inserate zur Auswahl, so sind es im aktuellen Berichtsjahr nur noch 16, ganz überwiegend 2 ZKB- oder 3 ZKB-Wohnungen. Der durchschnittliche Wert der Mietpreisforderungen in der Deichstadt: liegt mit 5,46 €/m<sup>2</sup> 19 Cent über dem Vorjahres-

wert. Gemittelt über alle Größensegmente werden in Neuwied 88 Cent je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 13,9 % weniger gefordert als in Koblenz.

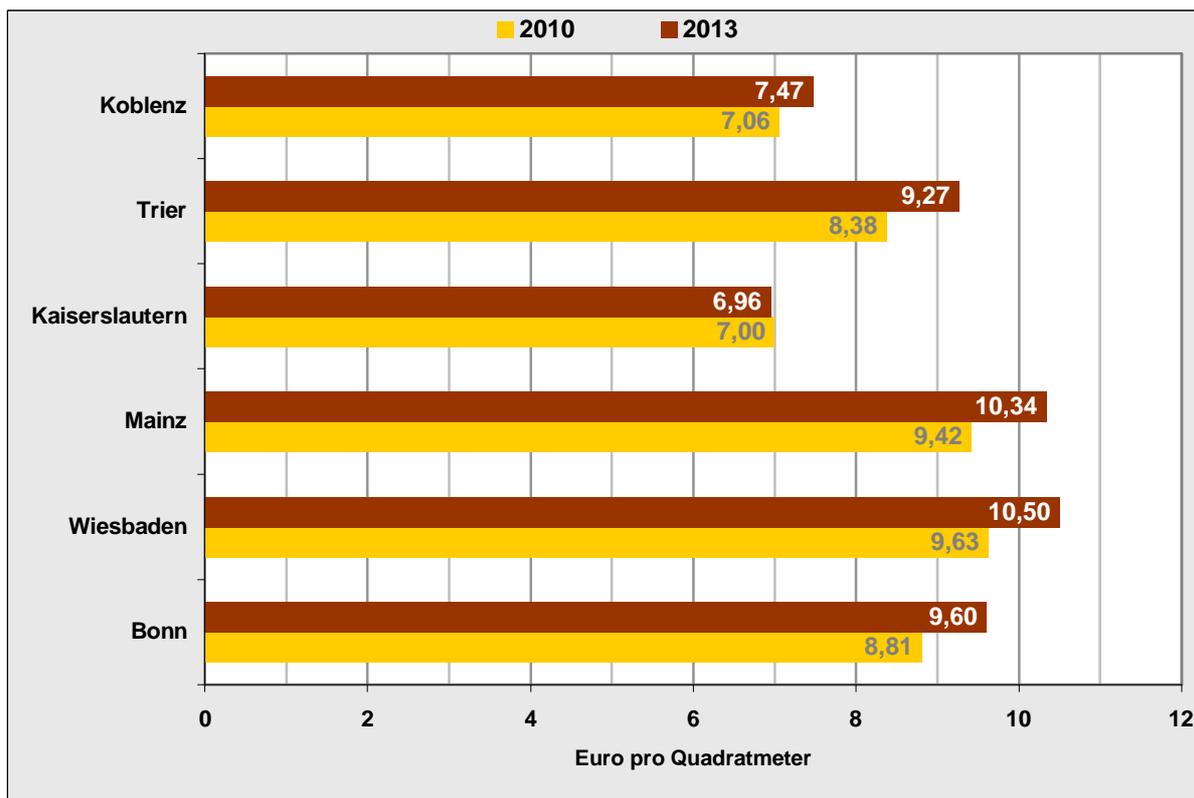
In der Gesamtbetrachtung aller erfassten Inserate aus den umliegenden Gemeinden ergibt sich eine durchschnittliche Mietpreisforderung von 5,29 €/m<sup>2</sup> gegenüber 6,34 €/m<sup>2</sup> in Koblenz. Je nach Größensegment der Wohnung wurden in Koblenz zwischen 11 und 24 % mehr verlangt als im Umland.

### 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 18 zu entnehmen ist, liegt das Mietpreisniveau 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 und höherwertiger Ausstattung. 2013 lag der mittels Regressionsverfahren berechnete Erwartungswert der Mietpreisforderungen in Koblenz für Wohnungen des beschriebenen Segments bei 7,47 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Lediglich in Kaiserslautern wird dieses Niveau noch unterboten. In den anderen Vergleichsstädten liegen die Forderungen dagegen um 24 % (Trier) bis 40 % (Wiesbaden) höher als in der Rhein-Mosel-Stadt.

**ABB. 18: EMPIRICA MIET- UND KAUFPREIS-RANKING IM STÄDTEVERGLEICH: INSERIERTE ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNUNGEN MIT BAUJAHR AB 2000, 60-80 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE, HÖHERWERTIGE AUSSTATTUNG**



Datenquelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)