

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2006

**Eine Auswertung des Anzeigenmarktes in der
Rhein-Zeitung für das Stadtgebiet Koblenz**



KOBLENZ – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.



Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2006

Stadt Koblenz
Hauptamt - Abteilung Statistik

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

Zeichenerklärung:

- Angabe gleich Null
- 0 Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten
- . Zahlenwert ist unbekannt oder geheimzuhalten
- ... 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: 4. Dezember 2006

Drucklegung: Dezember 2006

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

© Stadt Koblenz, 2006

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.



KOBLENZ – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

www.koblenz.de

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	1
1. MOTIVATION UND ZIEL	3
2. METHODE UND DATENGRUNDLAGE	5
3. ERGEBNISSE	9
3.1 ANGEBOT AN FREIEN MIETWOHNUNGEN	9
3.1.1 INNERSTÄDTISCHE VERTEILUNG DES MIETWOHNUNGSBESTANDES	9
3.1.2 ANGEBOT NACH WOHNUNGSGRÖßEN UND –KATEGORIEN	12
3.2 PREISNIVEAU DER FREIEN MIETWOHNUNGEN	15
3.2.1 ANGEBOTE NACH MONATLICHER KALTMIETE UND WOHNUNGSGRÖßE	15
3.2.2 KALTMieten PRO QUADRATMETER NACH WOHNUNGSGRÖßEN.....	17
3.2.3 INNERSTÄDTISCHE DIFFERENZIERUNG DER MIETPREISENTWICKLUNG	19
3.2.4 VERGLEICH ZU DEN ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMieten IM MIETSPIEGEL	22
3.3 MIETWOHNUNGSINSERATE AUS DEM UMLAND DER STADT KOBLENZ	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1A:	DURCHSCHNITTliche ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTBEREICHEN.....	10
ABB. 1B:	GRAFIK: DURCHSCHNITTliche ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTBEREICHEN	10
ABB. 2:	DURCHSCHNITTliche ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTTHEILEN	11
ABB. 3A:	MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN	12
ABB. 3B:	GRAFIK: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN	13
ABB. 4A:	MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL	14
ABB. 4B:	GRAFIK: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL	14
ABB. 5A:	WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: KLEINERE WOHNUNGEN(APPARTMENTS, 1ZKB, 2ZKB)	16
ABB. 5B:	WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: GRÖßERE WOHNUNGEN (3ZKB, AB 4ZKB, EINFAMILIENHÄUSER).....	16
ABB. 6:	VERTEILUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE NACH PREISSEGMENT UND WOHNUNGSGRÖßE	16
ABB. 7A:	DURCHSCHNITTliche QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN.....	17
ABB. 7B:	GRAFIK: DURCHSCHNITTliche QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN	17
ABB. 8A:	DURCHSCHNITTliche QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL.....	19
ABB. 8B:	GRAFIK: DURCHSCHNITTliche QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL	19
ABB. 9:	VERGLEICH DES MIETPREISNIVEAUS IN DEN BEIDEN VERGANGENEN JAHREN NACH STADTBEREICHEN UND WOHNUNGSKATEGORIEN.....	21
ABB. 10:	VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL UND DURCHSCHNITTliche KALTMIETEN IN DEN INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG.....	22
ABB. 11:	VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL UND DER MIETANGEBOTE IN DER RHEIN-ZEITUNG	23
ABB. 12:	DURCHSCHNITTliche ANZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE AUS DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN IN DEN WOCHENENDAUSGABEN DER RHEIN-ZEITUNG	26
ABB. 13:	MIETANGEBOTE IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDEN UND WOHNUNGSZUSCHNITT	27
ABB. 14:	VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT	27

ABB. 15:	DURCHSCHNITTliche MIETPREISFORDERUNGEN IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDE UND WOHNUNGSZUSCHNITT	28
ABB. 16:	VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT	28

Zusammenfassung

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

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswertung für das Jahr 2006 werden nachfolgend zusammengefasst:

- Mit 131 Mietwohnungsinseraten im Durchschnitt der Wochenendausgaben ist das Angebot gegenüber dem Vorjahr (140) leicht zurückgegangen. Im Vergleich zu den Jahren 2001 bis 2003, als wöchentlich rund 100 Wohnungen im Stadtgebiet inseriert wurden, haben sich die Auswahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden jedoch deutlich verbessert.
- Der in den letzten Jahren zu beobachtende Trend der Verschiebung des Angebotspektrums hin zu größeren Wohnungen ist im ablaufenden Jahr erstmals zum Stillstand gekommen. 2006 verfügen 61,2 % aller angebotenen Wohnungen über mindestens 3 Zimmer (+ Küche und Bad) – vor vier Jahren lag der Anteil noch fast 10 %-Punkte niedriger. Damals hatten lediglich 15,2 % aller Wohnungen eine Wohnfläche von mindestens 100 m² - bis zum Jahr 2005 ist deren Anteil zunächst bis auf 20,3 % angestiegen, liegt im aktuellen Berichtsjahr jedoch nur noch bei 18,5 %.
- War im letzten Berichtsjahr noch von leicht rückläufigen Mietpreisforderungen zu berichten, so sind diese im aktuellen Berichtsjahr im Gesamtmittel aller erfassten Inserate von 5,52 €/m² auf 5,60 €/m² um 1,5 % angestiegen. Am stärksten haben sich die Mietpreisforderungen bei kleinen Wohnungen mit Wohnflächen unter 50 m² erhöht. Infolgedessen weist im innerstädtischen Vergleich der Stadtbereich City/Altstadt, in dem kleinere Wohnungen überproportional vertreten sind, die höchste Preissteigerungsrate auf.

- Erstmals in die Berichterstattung aufgenommen wurden die Inserate aus den Gemeinden in einem Umkreis von 15 km um das Oberzentrum. Die Daten indizieren innerhalb dieses Untersuchungsraumes ein deutliches Gefälle der durchschnittlichen Mietpreisforderungen. Als maßgebliche Einflussgröße auf die beobachteten Differenzierungen kann die Zentralität bzw. die Größe der Wohngemeinden identifiziert werden. Die durchschnittliche Mietpreisforderung basierend auf über 4.000 erfassten Inseraten liegt im Umland mit 4,99 €/m² um 61 Cent je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 10,8 % unter dem Niveau des Oberzentrums.

1. Motivation und Ziel

Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich in Koblenz im Laufe der letzten 20 Jahre durchgreifend verändert. Der Phase ausgeprägter Wohnungsnot Ende der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre, die u.a. im politischen und gesellschaftlichen Wandel im östlichen Europa und den dadurch bedingten Migrationsströmen in den Westen wurzelte, folgten Jahre mit sehr reger Wohnbautätigkeit: Zwischen 1993 und 1996 wurden laut amtlicher Bautätigkeitsstatistik ca. 600 neue Wohnungen pro Jahr in Koblenz fertig gestellt. In den vorangegangenen vier Jahren zwischen 1989 und 1992 waren es gerade einmal 225 im Durchschnitt. Da die Einwohnerzahl synchron mit dem wachsenden Wohnraumangebot Mitte der 1990er Jahre abnahm, ist von einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes in der nachfolgenden Phase auszugehen. Dies äußert sich nicht zuletzt in dem bis über die Jahrtausendwende hinaus anhaltenden Rückgang der Bautätigkeit wie auch der Einwohnerzahl in Koblenz.

Die Entwicklungstrends der Bevölkerungszahlen und der Bautätigkeit können jedoch nur skizzenhaft die durch Veränderungen im Angebot und in der Nachfrage bedingte Dynamik auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt in Koblenz beschreiben. Die Tendenz zu kleineren Haushalten und die damit zusammenhängende höhere Mobilitätsbereitschaft, das Altern der Bevölkerung und die damit zusammenhängende Anforderung nach neuen, altersgerechten Wohnformen, der in den nächsten Jahren zu erwartende Einbruch in der für den Immobilienerwerb besonders wichtigen Altersgruppe der 30 bis unter 45-jährigen oder der Anspruch, dem Auseinanderdriften und Segregieren von Arm und Reich auch räumlich entgegenzuwirken sind nur eine exemplarische Auswahl von Herausforderungen, die die Komplexität der aktuellen und perspektivischen Handlungsfelder kommunaler Wohnungspolitik erkennen lassen.

Um den vielfältigen Herausforderungen gerecht werden zu können, sind Informationen über Situation und voraussichtliche Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in hinreichend genauer sachlicher und räumlicher Differenzierung erforderlich. 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.

Eine weitere wichtige Informationsquelle zum kommunalen Wohnungsmarkt stellt ein Mietspiegel dar, sofern er gewissen methodischen Ansprüchen genügen kann. Die Stadt Koblenz hat in diesem Jahr erstmals 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.

Die herausragende Bedeutung, die Politik und Verwaltung der Stadt Koblenz dem kommunalen Wohnungsmarkt als strategischem Handlungsfeld der Stadtentwicklung beimisst, findet nicht zuletzt im Auftrag des Stadtrats zur Erstellung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes seinen Niederschlag. Auch für diesen Zweck wird es zunächst darum gehen, eine belastbare Informationsgrundlage für die Bewertung von Stärken und Schwächen des lokalen (und regionalen) Wohnungsmarktes mit Blick auf den demographischen Wandel zu erarbeiten. Dies ist die zwingende Voraussetzung dafür, dass die kommunale Wohnbaupolitik in ein integriertes Stadtentwicklungskonzept eingebettet werden kann.

Kennzeichnendes Merkmal für die Datenlage und Datenverfügbarkeit zum Thema kommunaler und regionaler Wohnungsmarkt ist die Verteilung auf viele unterschiedliche, z.T. nur schwer erschließbare Datenquellen und eine fehlende, systematische Vernetzung dieser Quellen. Ein allgemein zugänglicher Datenbestand stellen die Mietwohnungsanzeigen in Print- oder Online-Medien dar. Von besonderem Reiz im Rahmen der „Veredelung“ dieser umfangreichen Daten zu planungsrelevanten 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.

2. Methode und Datengrundlage

Die Untersuchung stützt sich auf „qualifizierte“ Inserate des Mietwohnungsmarktes der Wochenend-Ausgaben der „Rhein-Zeitung“. Es wurden ausschließlich Angebote mit Angabe von Mietpreis (Kaltmiete), Wohnfläche (in m²) und Zimmerzahl erfasst, die dem Stadtgebiet von Koblenz 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 rund 19.500 erfassten Mietwohnungsinseraten in Koblenz vorliegt. 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, bes. 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 gegenüber dem Mietspiegel werden auch zu vermietende Appartements und Einfamilienhäuser für die Auswertung erfasst.

2.1 Gliederung des Stadtgebietes

Das System der kleinräumigen Gliederung der Stadt Koblenz sieht eine Einteilung des Stadtgebiets in 32 Stadtteile vor. In den Mietanzeigen wird häufig die Lage der Wohnung durch die Angabe eines Stadtteilnamens beschrieben. Um die räumliche Dimension in die

Auswertungen einbeziehen zu können, war eine Aggregation der Stadtteile in vier Stadtbereiche erforderlich (zuzügl. "ohne Angabe"), da andernfalls die geringen Stichprobengrößen in einzelnen Stadtteilen keine stabilen statistischen Aussagen zugelassen hätten.

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	Industriegebiet
		Metternich	Kesselheim
		Moselweiß	Lay
		Neuendorf	Rübenach
		Niederberg	Stolzenfels
		Pfaffendorf	
		Pfaffendorfer Höhe	
		Rauental	
		Wallersheim	

2.2 Erweiterung der Datenerhebung auf die umliegenden Gemeinden

Seit dem Erfassungsjahr 2006 werden zusätzlich Inserate aus umliegenden Gemeinden in eine eigene Datenbanktabelle erfasst. Die Angebote werden nach den gleichen Prinzipien und im gleichen Erfassungsturnus, wie er unter 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 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.

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 fast 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 ca. 100 eingependelt hatte, ist in den nachfolgenden drei Jahren das durchschnittliche Angebot auf ein Niveau zwischen 130 und 140 Inseraten angestiegen. Mit 131 Inseraten pro Woche sind die Auswahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden im aktuellen Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr (140) wieder leicht zurückgegangen.

Trotz dieser Fluktuation im Angebotsvolumen hat sich die innerstädtische Verteilung der inserierten Wohnungen, die im Übrigen eine hohe Korrelation zur Einwohnerzahl der entsprechenden Stadtgebiete aufweist, als recht stabil erwiesen. Jedes zweite Wohnungsangebot ist im Stadtbereich Innenstadttrand lokalisiert, wo allerdings auch fast 53% der Einwohner leben.

Orientiert man sich an der Einwohnerzahl und dem vorhandenen Wohnungsbestand, so fällt der überproportional hohe Anteil an offerierten Mietwohnungen aus dem Stadtgebiet City/Süd auf. Nur 13,7% der Bevölkerung von Koblenz wohnen dort, aber fast jede vierte angebotene Mietwohnung bezieht sich auf dieses Stadtgebiet. Diese Tatsache ist einerseits auf die ausgeprägte Mobilität der Bevölkerung in diesen Wohngebieten zurückzuführen, die eine hohe Fluktuation im Mieterbestand nach sich zieht. Ferner dürfte auch die Eigentumsquote im erweiterten City-Bereich deutlich niedriger als z.B. in der Außenstadt oder auf der Karthause sein, so dass Mietwohnungen überproportional stark im gesamten Wohnungsbestand vertreten sind.

Bei der noch feineren innerstädtischen Differenzierung der inserierten Wohnungen nach Stadtteilen, wird das hohe Maß an räumlicher Konzentration des gesamten Angebotes evident: Jedes dritte Wohnungsangebot ist in einem der vier Stadtteile Altstadt, Süd, Lützel oder Metternich zu lokalisieren. Geht man vom jeweiligen Wohnungs- und Einwohnerbestand aus, so weist Neuendorf einen überraschend niedrigen Anteil an den

Zeitungsinseraten auf, während Pfaffendorf und Ehrenbreitstein vergleichsweise häufig vertreten sind. Fast nicht existent sind dagegen Mietwohnungsangebote auf der Pfaffendorfer Höhe, wo ein großer Teil der Wohnungen in bundeseigenem Besitz ist oder großen Wohnbaugesellschaften gehört. Auch in den Stadtteilen Oberwerth, Asterstein, Immendorf, Bubenheim oder Stolzenfels tendiert das Angebot an Mietwohnungen auf dem RZ-Anzeigenmarkt gegen Null. Dagegen tritt die Horchheimer Höhe, die vor 2005 nur selten im Mietanzeigenteil der Rhein-Zeitung zu entdecken war, erstmals in den beiden letzten Jahren regelmäßig mit durchschnittlich drei Wohnungsangeboten pro Woche in Erscheinung.

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

Stadtbereich	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2006	
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	Anzahl	%
City/Süd	22	32	29	32	22,5	23,5	20,5	24,2	14.575	13,7%
Karthause	8	12	10	9	8,0	8,6	7,0	7,0	12.129	11,4%
Innenstadtrand	44	62	72	61	45,5	45,8	51,0	46,2	56.288	52,8%
Außenbereich	19	27	26	25	19,8	19,9	18,2	19,3	23.663	22,2%
ohne Angabe	4	3	5	4	4,2	2,2	3,3	3,2	-	-
Insgesamt	97	136	140	131	100,0	100,0	100,0	100,0	106.655	100,0%

ABB. 1B: GRAFIK: DURCHSCHNITTliche ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTBEREICHEN

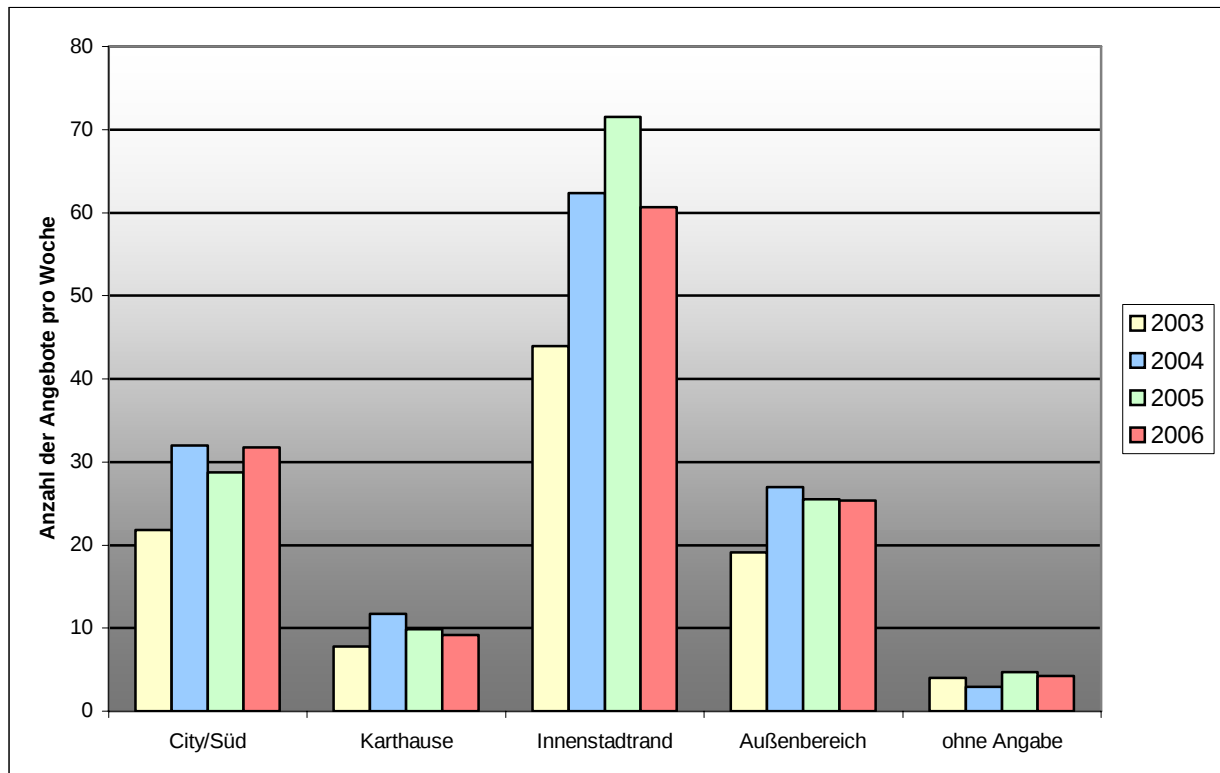


ABB. 2: DURCHSCHNITTliche ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHe NACH STADTTEILEN

Stadtteil	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2006	
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	Anzahl	%
Altstadt	11	13	14	11	11,6	9,2	9,9	8,4	4.653	4,4%
Mitte	2	5	3	6	1,6	3,4	2,3	4,2	3.386	3,2%
Süd	9	15	12	15	9,3	11,0	8,2	11,6	6.536	6,1%
Oberwerth	1	2	1	1	0,9	1,3	0,8	1,0	1.284	1,2%
Karthause	7	10	9	8	7,1	7,3	6,3	5,9	10.845	10,2%
Goldgrube	2	4	3	3	2,0	2,9	2,2	2,0	4.555	4,3%
Rauental	2	3	3	3	2,0	1,9	2,4	2,0	4.295	4,0%
Moselweiß	3	4	5	4	3,4	3,1	3,2	3,3	3.057	2,9%
Stolzenfels	1	0	-	0	0,9	0,2	-	0,2	403	0,4%
Lay	2	3	2	2	2,4	1,9	1,4	1,5	1.824	1,7%
Lützel	6	9	12	10	6,3	7,0	8,6	7,4	7.840	7,4%
Metternich	11	14	13	12	11,6	10,1	9,2	9,1	9.462	8,9%
Neuendorf	2	4	6	3	2,4	3,1	4,3	2,3	5.664	5,3%
Wallersheim	3	3	4	3	3,1	2,4	3,0	2,3	3.476	3,3%
Industriegebiet	-	-	-	-	-	-	-	-	433	0,4%
Kesselheim	3	6	4	4	3,1	4,0	2,7	3,0	2.567	2,4%
Güls	4	6	6	6	4,0	4,7	4,6	4,8	5.606	5,3%
Rübenach	4	6	7	7	3,9	4,6	5,3	5,0	5.148	4,8%
Bubenheim	1	2	2	2	0,8	1,3	1,3	1,1	1.254	1,2%
Ehrenbreitstein	3	3	5	4	3,0	2,2	3,4	2,7	1.988	1,9%
Niederberg	2	4	3	2	2,2	2,6	2,3	1,8	2.933	2,7%
Asterstein	1	1	1	2	0,6	0,6	0,8	1,3	2.487	2,3%
Pfaffendorf	5	8	7	7	5,0	5,5	4,6	5,5	2.741	2,6%
Pfaffendorfer Höhe	0	1	1	1	0,4	1,0	1,0	1,1	2.617	2,5%
Horchheim	3	4	5	4	3,4	2,8	3,6	3,2	3.199	3,0%
Horchheimer Höhe	0	1	3	3	0,2	0,4	2,3	2,2	1.974	1,9%
Arzheim	1	1	2	2	1,5	0,9	1,1	1,7	2.187	2,1%
Arenberg	3	2	2	2	2,7	1,6	1,4	1,9	2.762	2,6%
Immendorf	0	1	1	0	0,4	0,5	0,5	0,3	1.479	1,4%
ohne Angabe	4	3	5	4	4,2	2,2	3,3	3,2	-	-
Koblenz gesamt	97	136	140	131	100,0	100,0	100,0	100,0	106.655	100,0%

3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und –kategorien

➤ Wohnungen nach Wohnfläche (→ Abb. 3a, 3b)

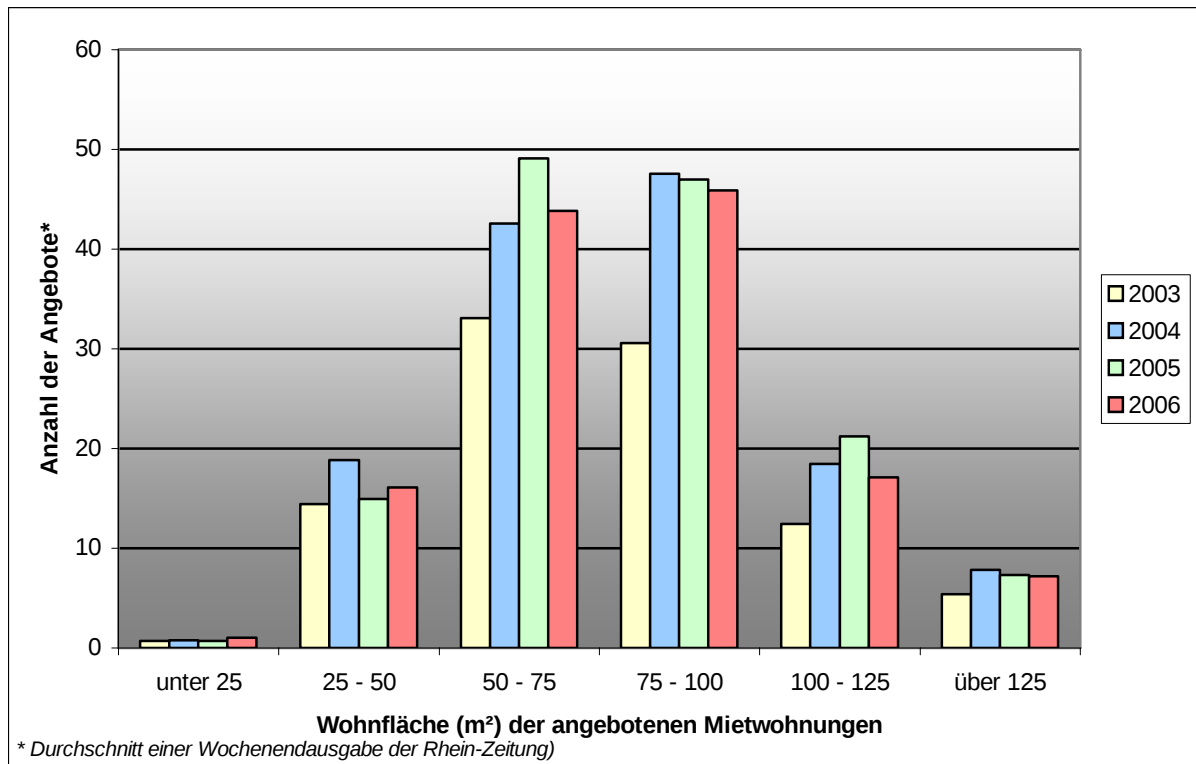
Zur Charakterisierung der Lage und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist eine differenzierte Sichtweise auf das Größenspektrum und die Zimmerzahl der angebotenen Wohnung unabdingbar. Diesbezüglich sind im Verlauf der letzten 10 Jahre systematische Veränderungen zu beobachten. Im Jahr 1991 betrug die Durchschnittsgröße der angebotenen Mietwohnungen 79,8 m². Fünf Jahre später waren es nur noch 74,4 m². Bis zum Jahr 2000 (72,6 m²) hat sich dieser Trend zunächst fortgesetzt. Ein Grund dafür ist die Tatsache, dass in der Phase ausgeprägter Bautätigkeit Mitte der 1990er Jahre vorwiegend in den Mietwohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten investiert worden ist. Mit dem Ende des letzten Jahrhunderts ist jedoch wieder eine Trendwende in der Form einer systematischen Verschiebung hin zu größeren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser erkennbar. Auf dem Mietwohnungsmarkt der Rhein-Zeitung schlägt sich dies in einem stetigen Anwachsen der durchschnittlichen Wohnungsgrößen nieder. Während allerdings im Vorjahr mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 78,2 m² ein zwischenzeitlicher Höchstwert registriert wurde, wird für die im aktuellen Berichtsjahr inserierten Wohnungen eine kleinere Wohnfläche von 77,3 m² berechnet.

ABB. 3A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN

Größe in m ² von ... bis unter ...	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung über die Größenklassen			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
unter 25	1	1	1	1	0,8	0,6	0,5	0,8
25 - 50	14	19	15	16	15,0	13,9	10,7	12,3
50 - 75	33	43	49	44	34,2	31,3	35,0	33,4
75 - 100	31	48	47	46	31,7	35,0	33,5	35,0
100 - 125	12	18	21	17	12,8	13,6	15,1	13,1
über 125	5	8	7	7	5,6	5,7	5,2	5,5
Summe	97	136	140	131	100,0	100,0	100,0	100,0

* Durchschnitt einer Wochenendausgaben

ABB. 3B: GRAFIK: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN



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

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

Waren in den vergangenen Jahren die kleinen Wohnungen zunehmend weniger präsent, so hat sich diese Tendenz im aktuellen Berichtsjahr nicht weiter fortgesetzt. Dementsprechend ist der Anteil größerer Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erstmals seit längerer Zeit wieder rückläufig: 61,2 % aller inserierten Wohnungen hatten mindestens drei Zimmer, im Jahr 2005 waren es noch 62,1 %.

Die Kategorie „3-Zimmer-Küche-Bad“ ist auf dem Anzeigenmarkt der Rhein-Zeitung das mit Abstand am häufigsten vertretene Größensegment. Bei immerhin 42,1 % aller Inserate handelte es sich um Wohnungen entsprechenden Zuschnitts. Tendenziell ist das Ausmaß der Konzentration des Angebots auf dieses Segment in den vergangenen Jahren kontinuierlich stärker geworden.

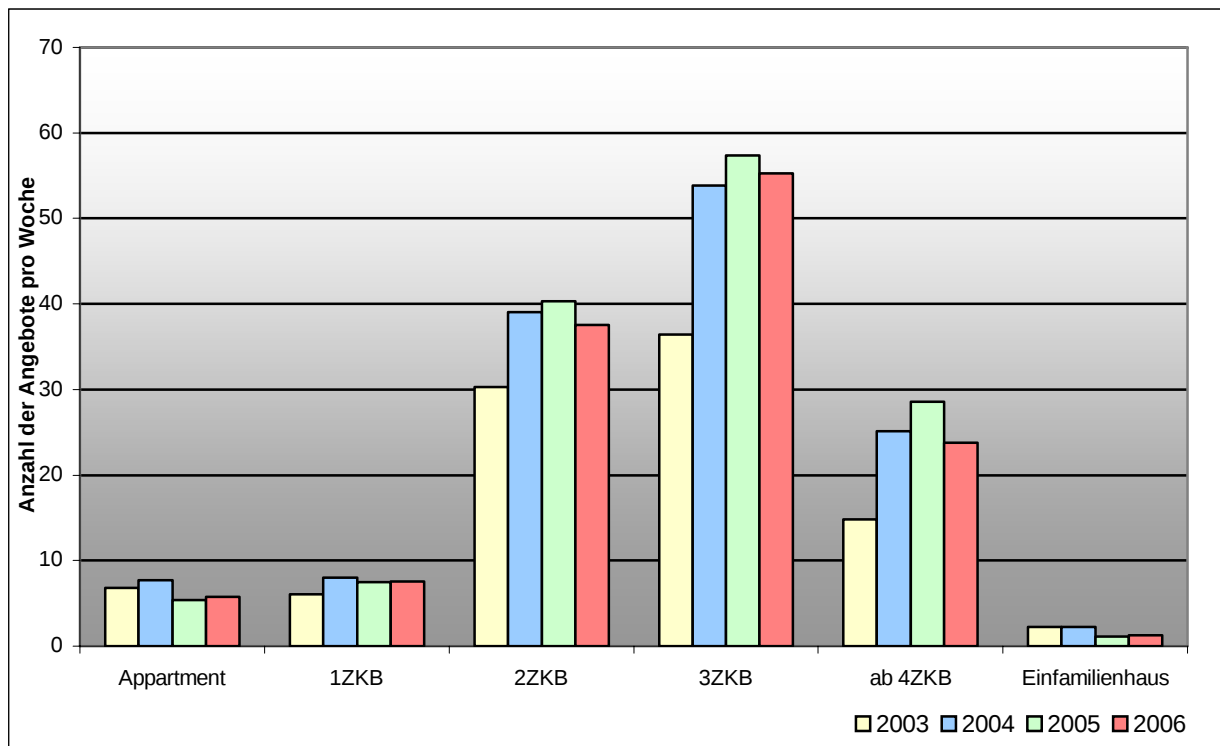
Nach wie vor selten werden Einfamilienhäuser in Koblenz zur Vermietung über die Rhein-Zeitung angeboten. Wie bereits im Vorjahr gab es durchschnittlich nur ein entsprechendes Angebot pro Wochenendausgabe.

ABB. 4A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
kleinere Wohnungen	43	55	53	51	44,6	40,2	37,9	38,8
davon:								
Appartement	7	8	5	6	7,0	5,6	3,9	4,4
1 ZKB	6	8	8	8	6,3	5,9	5,3	5,8
2 ZKB	30	39	40	38	31,3	28,7	28,7	28,6
größere Wohnungen	54	81	87	80	55,4	59,8	62,1	61,2
davon:								
3 ZKB	36	54	57	55	37,7	39,6	40,9	42,1
ab 4 ZKB	15	25	29	24	15,3	18,5	20,4	18,1
Einfamilienhaus	2	2	1	1	2,4	1,7	0,8	1,0
Summe	97	136	140	131	100,0	100,0	100,0	100,0

* Durchschnitt einer Wochenendausgabe

ABB. 4B: GRAFIK: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL



3.2 Das Preisniveau der freien Mietwohnungen

3.2.1 Anzahl der Angebote nach monatlichen Kaltmieten und Wohnungsgrößen

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

In einem ersten Strukturierungsansatz wird das Angebot nach unterschiedlichen Preisgruppen der Monatskaltmiete unterteilt, wobei eine weitere Differenzierung nach der Größenkategorie (höchstens 2-Zimmer-Wohnung bzw. mindestens 3-Zimmer-Wohnung) vorgeschaltet ist (→ Abb. 6a, 6b).

➤ **Kleine Wohnungen**

Im aktuellen Berichtsjahr hat sich die Konzentration der kleineren Wohnungen auf ein Preissegment zwischen 250 und 375 Euro pro Monat weiter verstärkt. Insgesamt fallen 60,6% der Angebote in diese Kategorie. Rückläufig ist dagegen das Angebot –zumindest in der prozentualen Verteilung – im unteren Preissegment: Rund 18 % der kleineren Wohnungen wurden für einen Betrag zwischen 125 und 250 Euro offeriert. Genau so groß ist im Übrigen das Angebot im höheren Preissegment zwischen 375 und 500 Euro. Lediglich für 3,3% aller inserierten kleineren Wohnungen wurden Kaltmieten von 500 Euro oder mehr verlangt. Insgesamt hat sich die bereits in den letzten Jahren zu beobachtende Tendenz der Konzentration des Preisgefüges fortgesetzt. Sowohl die unteren als auch die gehobenen Preissegmente weisen bei kleineren Wohnungen rückläufige Tendenzen auf.

➤ **Größere Wohnungen**

Auch bei den größeren Wohnungen ist eine zunehmende Konzentration der Angebote auf das mittlere Preissegment von 375 bis 500 Euro zu beobachten, das für 44,1 % der inserierten Wohnungen mit mindestens drei Zimmern verlangt wurde. Aufgrund der größeren Heterogenität des Segmentes „Größere Wohnungen“ in der hier verwendeten Definition spannt das Preisgefüge allerdings ein recht breites Spektrum auf. Dabei ist das untere Preissegment (weniger als 375 Euro) mit einem Anteil von knapp 20 % häufiger vertreten als es in den vergangenen Jahren der Fall war. Dementsprechend ist der Anteil der Wohnungen in den hochpreisigen Segmenten gegenüber den Vorjahren erneut zurückgegangen: In den

Jahren 2003 und 2004 wurden noch für über 40 % aller größeren Wohnungen mehr als 500 Euro pro Monat gefordert, 2006 lagen nur 36,6 % der inserierten Wohnungen in hochpreisigen Segmenten

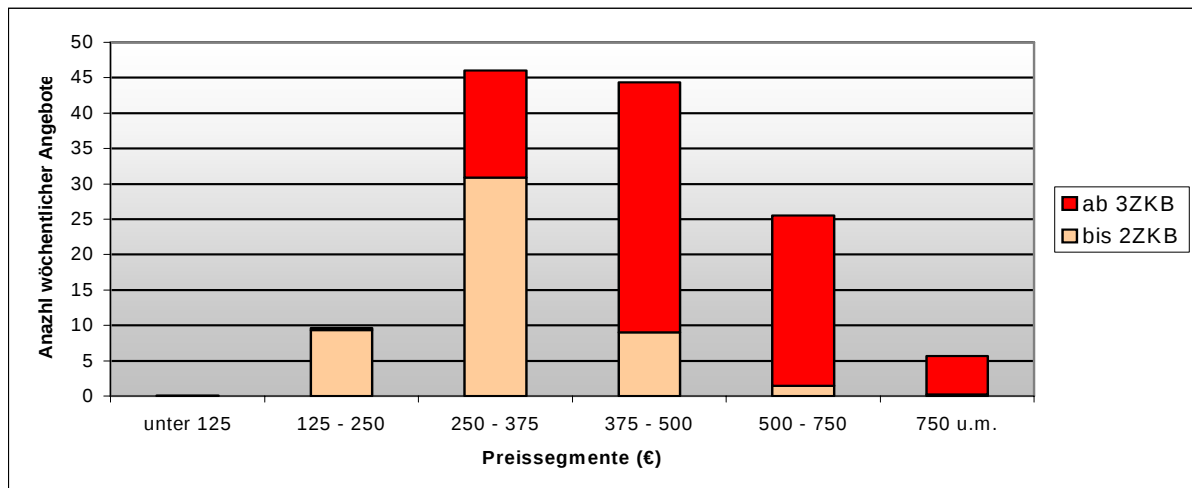
**ABB. 5A: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE:
KLEINERE WOHNUNGEN (APPARTEMENTS, 1ZKB, 2ZKB)**

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
bis unter 125	-	-	-	0	-	-	-	0,1
125 - 250	10	12	11	9	23,2	22,7	20,7	18,3
250 - 375	22	29	30	31	51,3	53,3	55,9	60,6
375 - 500	8	11	11	9	19,2	20,8	19,9	17,7
500 - 750	3	2	2	1	5,8	3,0	2,9	2,9
750 u.m.	0	0	0	0	0,5	0,2	0,6	0,4
Summe	43	55	53	51	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
unter 125	-	-	-	-	-	-	-	-
125 - 250	0	-	0	0	0,5	-	0,2	0,4
250 - 375	9	14	16	15	16,9	16,9	18,6	18,9
375 - 500	21	35	38	35	39,6	42,7	43,5	44,1
500 - 750	18	26	28	24	33,9	32,6	32,3	29,9
750 u.m.	5	6	5	5	9,1	7,8	5,4	6,7
Summe	54	81	87	80	100,0	100,0	100,0	100,0

ABB.6: VERTEILUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE NACH PREISSEGMENT UND WOHNUNGSGRÖßE



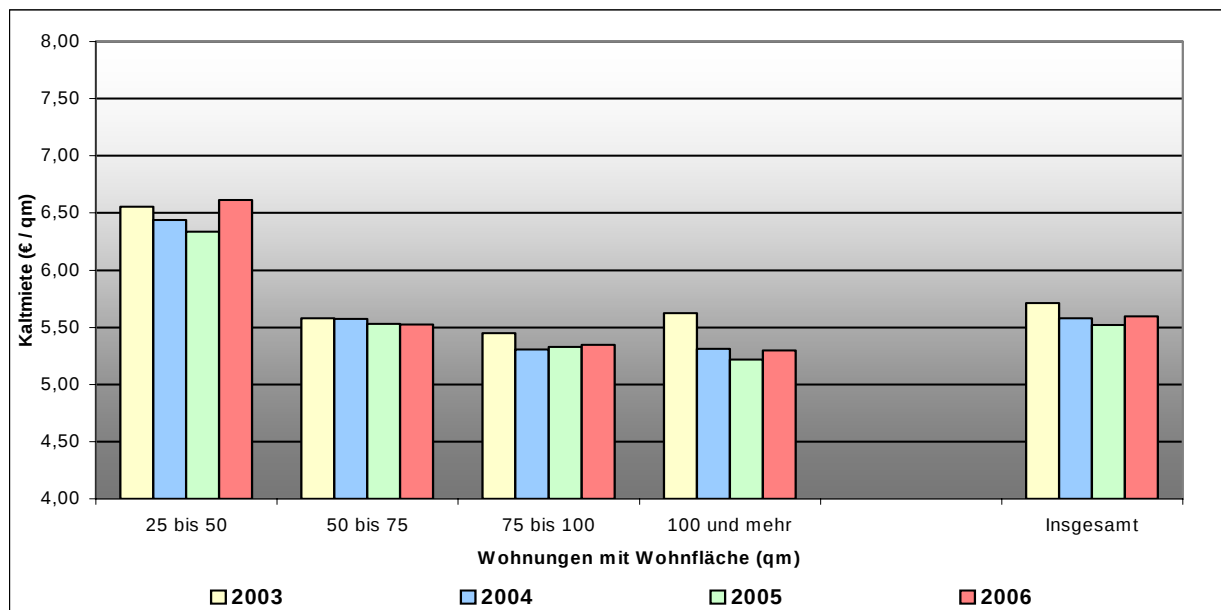
3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen

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

ABB. 7A: DURCHSCHNITTICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN

Wohnungsgröße von ... bis unter ... m ²	Durchschnittliche Quadratmeterpreise in den Mietwohnungsangeboten								Veränderung	
	2003		2004		2005		2006		2006 vs. 2003	2006 vs. 2005
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²		
unter 25	1	k.A.	1	k.A.	1	k.A.	1	k.A.		
25 bis 50	14	6,56	19	6,44	15	6,34	16	6,61	+0,06	+0,28
50 bis 75	33	5,58	43	5,57	49	5,53	44	5,52	-0,05	-0,01
75 bis 100	31	5,45	48	5,31	47	5,33	46	5,35	-0,10	+0,02
100 und mehr	18	5,62	26	5,31	29	5,22	24	5,30	-0,33	+0,08
Insgesamt	97	5,71	136	5,58	140	5,52	131	5,60	-0,12	+0,08

ABB. 7B: GRAFIK: DURCHSCHNITTICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN



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

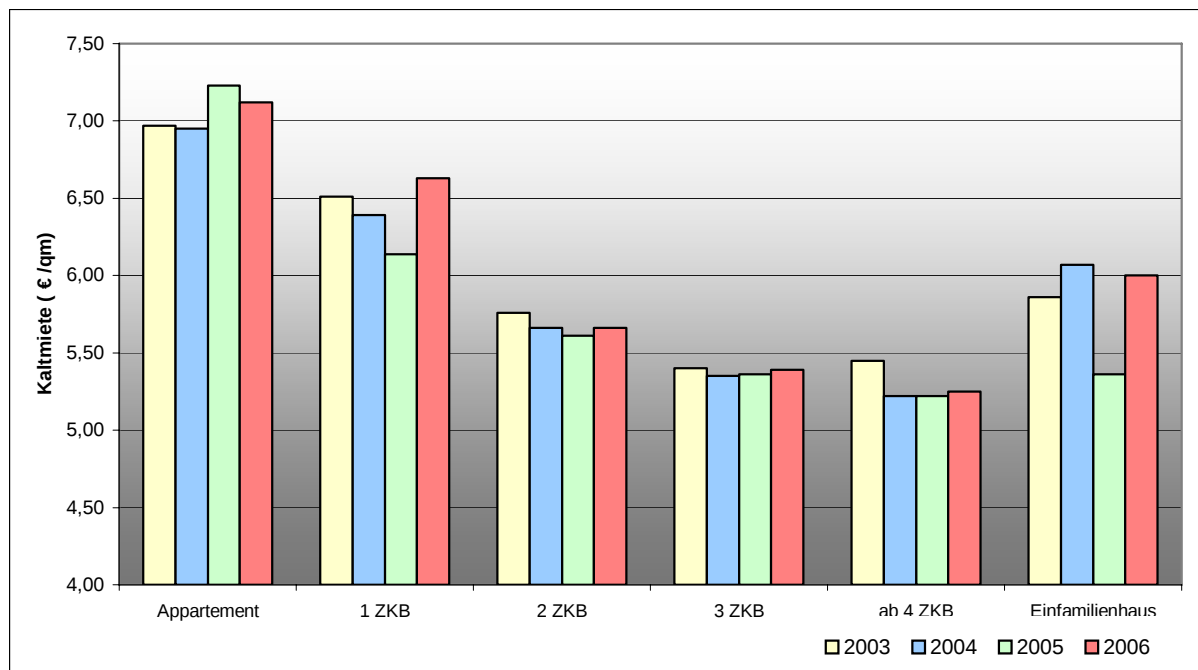
Die letzten Jahre weisen auf einen Konsolidierungstrend der Mietpreisforderungen auf dem Anzeigenmarkt hin. Lediglich das Jahr 2003 liegt mit einer durchschnittlichen Forderung von 5,71 € je m² deutlich über den Mittelwerten der übrigen Jahre des laufenden Jahrzehnts. Im aktuellen Berichtsjahr liegt der Mittelwert aller Mietforderungen bei 5,60 € je m². Das entspricht einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %, befindet sich aber immer noch um 11 Cent bzw. 1,9 % unter dem Niveau des Jahres 2003. Lediglich die Mietpreisforderungen für kleine Wohnungen zwischen 25 und 50 m² sind in den vergangenen vier Jahren kontinuierlich angestiegen. 6,61 Euro wurden je Quadratmeter Wohnfläche in diesem Größensegment im Jahr 2006 verlangt – das sind 4,5 % mehr als im Vorjahr und immerhin noch 0,8 % mehr als im Jahr 2003.

Wie erwartet steigt der auf den Quadratmeter bezogene Mietzins mit kleiner werdender Wohnungsgröße an. Der Gradient ist besonders stark bei kleinen Wohnungen ausgeprägt, schwächt sich mit steigender Wohnfläche allerdings deutlich ab. Bei großen Wohnungen (ab 80 m²) ist der Einfluss der absoluten Wohnfläche auf den Mietzins je Quadratmeter faktisch nicht mehr nachzuweisen.

In den Abbildungen 8a und 8b werden die Quadratmetermieten in analoger Form auf die Wohnungen nach deren Zimmerzahl bezogen. Die Mietpreisforderungen für Wohnungen mit 3 ZKB als dem typischen Größensegment auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt sind über den gesamten Zeitraum der letzten vier Jahre auffallend stabil auf einem Niveau zwischen 5,35 und 5,40 €/m² geblieben. Größere Verschiebungen der Mietpreisforderungen sind nur an den jeweiligen Rändern des nach Zimmerzahl differenzierten Größenspektrums (1ZKB bzw. Einfamilienhäuser) zu beobachten. Der gegenüber dem Vorjahr zu registrierende deutliche Preisanstieg im Segment der Einfamilienhäuser lässt aufgrund der geringen Fallzahlen keine tiefergehende Interpretation dieses Phänomens zu.

ABB. 8A: DURCHSCHNITTICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Durchschnittspreis pro m²				Abweichung in EURO	
	2003	2004	2005	2006	2006 vs. 2003	2006 vs. 2005
Appartement	6,97 €	6,95 €	7,23 €	7,12 €	0,15 €	-0,11 €
1 ZKB	6,51 €	6,39 €	6,14 €	6,63 €	0,12 €	0,49 €
2 ZKB	5,76 €	5,66 €	5,61 €	5,66 €	-0,10 €	0,05 €
3 ZKB	5,40 €	5,35 €	5,36 €	5,39 €	-0,01 €	0,03 €
ab 4 ZKB	5,45 €	5,22 €	5,22 €	5,25 €	-0,20 €	0,03 €
Einfamilienhaus	5,86 €	6,07 €	5,36 €	6,00 €	0,14 €	0,64 €
Ø alle Wohnungskategorien	5,71 €	5,58 €	5,52 €	5,60 €	-0,11 €	0,08 €

ABB. 8B: GRAFIK: DURCHSCHNITTICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL


3.2.3 Innerstädtische Differenzierungen der Mietpreisentwicklung

Die Differenzierung der geforderten Mietpreise nach Wohnungskategorie **und** Stadtgebiet ist der Abbildung 9 zu entnehmen. Es muss darauf hingewiesen werden, dass die in dieser Tabelle ermittelten Durchschnittswerte aufgrund niedriger Fallzahlen einem gewissen "Zufallsrauschen" unterliegen. Um dies weitestmöglich auszuschalten, wurden nur für die Felder der Tabelle Mittelwerte berechnet, denen mindestens 10 Angebote zugrunde lagen. Quer über alle Kategorien unterschiedlicher Wohnungsgrößen wird wie in den Vorjahren auf der Karthause der höchste Mietzins verlangt. Im Durchschnitt lagen die Forderungen dort bei 6,07 € – also 47 Cent je m² Wohnfläche mehr als im gesamtstädtischen Mittel.

Überdurchschnittlich hohe Mieten müssen auch im Gebiet City/Süd veranschlagt werden. Insbesondere Kleinwohnungen liegen mit 7,57 € für Appartements und 7,63 € für 1-Zimmer-Wohnungen weit über den gesamtstädtischen Referenzwerten. Die günstigsten Angebote sind in den Bereichen der Außenstadt zu finden. Mit einem durchschnittlichen Betrag von 5,29 € liegen die Mietpreisforderung um 31 Cent unter dem für die ganze Stadt berechneten Wert.

Der Vergleich mit den Vorjahrswerten zeigt, dass der bereits skizzierte Anstieg der Mietforderungen für das gesamte Stadtgebiet Geltung hat. Am deutlichsten fällt dieser im Gebiet Altstadt/City mit einem Plus von 3,3 % aus. Hier sind Appartements und Ein-Zimmer-Küche-Bad Wohnungen, die sich im Vorjahresvergleich überproportional verteuert haben, besonders stark vertreten.

Das innerstädtische Mietpreisgefälle hat sich im Berichtsjahr erneut leicht abgeschwächt, da der Preisanstieg im hochpreisigen Stadtgebiet Karthause mit 0,8 % deutlicher schwächer ausfiel als es bei den Wohnungen in der Außenstadt (+1,7 %) der Fall war. So reicht die Spanne der durchschnittlichen Mietpreisforderungen nach Stadtbereichen von 5,29 € je m² Wohnfläche in den Außengebieten bis zu 6,07 € auf der Karthause – das entspricht einer Differenz von 0,78 € je m². Damit liegt das Forderungsniveau in der Außenstadt um 5,5 % unter bzw. auf der Karthause um 8,4 % über dem gesamtstädtischen Mittelwert von 5,60 €/m². Zum Vergleich: Im Jahr 2003 betrug die Spannweite zwischen der Karthause und der Außenstadt noch deutlich mehr als ein Euro (6,38 €/m² vs. 5,21 €/m²)

ABB. 9: VERGLEICH DES MIETPREISNIVEAUS IN DEN VERGANGENEN BEIDEN JAHREN NACH STADTBEREICHEN UND WOHNUNGSKATEGORIEN

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2005*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	7,62	k.A.	6,94	6,43	8,49
1 ZKB	6,65	6,24	6,14	5,20	k.A.
2 ZKB	5,84	5,85	5,55	5,37	5,69
3 ZKB	5,67	6,12	5,29	5,05	5,33
ab 4 ZKB	5,36	5,84	5,11	5,09	5,12
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	5,29	k.A.	k.A.
Alle Angebote	5,81	6,02	5,42	5,21	5,82

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2006*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	7,57	6,80	6,58	7,27	k.A.
1 ZKB	7,63	6,84	6,27	5,74	k.A.
2 ZKB	6,00	5,79	5,58	5,36	5,47
3 ZKB	5,75	5,98	5,31	5,08	5,43
ab 4 ZKB	5,47	6,15	5,02	5,17	5,67
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	k.A.	6,05	k.A.
Alle Angebote	6,00 €	6,07 €	5,43 €	5,29 €	5,67 €

Wohnungskategorie	Veränderung der Quadratmeterpreise im Jahr 2006 gegenüber 2005				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	- 0,05 €	k.A.	- 0,36 €	+ 0,84 €	k.A.
1 ZKB	+ 0,99 €	+ 0,60 €	+ 0,13 €	+ 0,54 €	k.A.
2 ZKB	+ 0,16 €	- 0,05 €	+ 0,04 €	- 0,01 €	- 0,21 €
3 ZKB	+ 0,08 €	- 0,14 €	+ 0,02 €	+ 0,02 €	+ 0,11 €
ab 4 ZKB	+ 0,11 €	+ 0,31 €	- 0,10 €	+ 0,08 €	+ 0,54 €
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Alle Angebote	+ 0,19 €	+ 0,05 €	+ 0,01 €	+ 0,09 €	- 0,15 €

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

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. 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 Mietspiegel-erstellung 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 "mietspiegel-relevanter" Wohnungen darstellen und dass die spätere Mietpreisvereinbarung nach Vertragsabschluss nicht unbedingt der inserierten Forderung entspricht.

ABB. 10: VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL 2006 UND DURCHSCHNITTliche KALTMieten IN DEN Inserate DER RHEIN-ZEITUNG

Wohnungs- größe	Mietspiegel der Stadt Koblenz*							Mietwohnungsangebote (Rhein-Zeitung)**			
	Baujahr							Ausgabejahr			
	vor 1949	1949 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2006	2003	2004	2005	2006
(geforderter) Mietzins (€/m² Wohnfläche)											
bis 50 m²	6,05	6,33	6,37	6,48	6,97	7,48	7,74	6,49	6,20	6,07	6,60
50 bis 75 m²	4,89	5,11	5,14	5,23	5,63	6,04	6,25	5,55	5,57	5,53	5,52
75 bis 100 m²	4,71	4,93	4,96	5,04	5,42	5,82	6,02	5,45	5,30	5,33	5,34
über 100 m²	4,71	4,93	4,96	5,04	5,42	5,82	6,02	5,56	5,34	5,28	5,34

* Standardwohnung ohne Zu- oder Abschläge

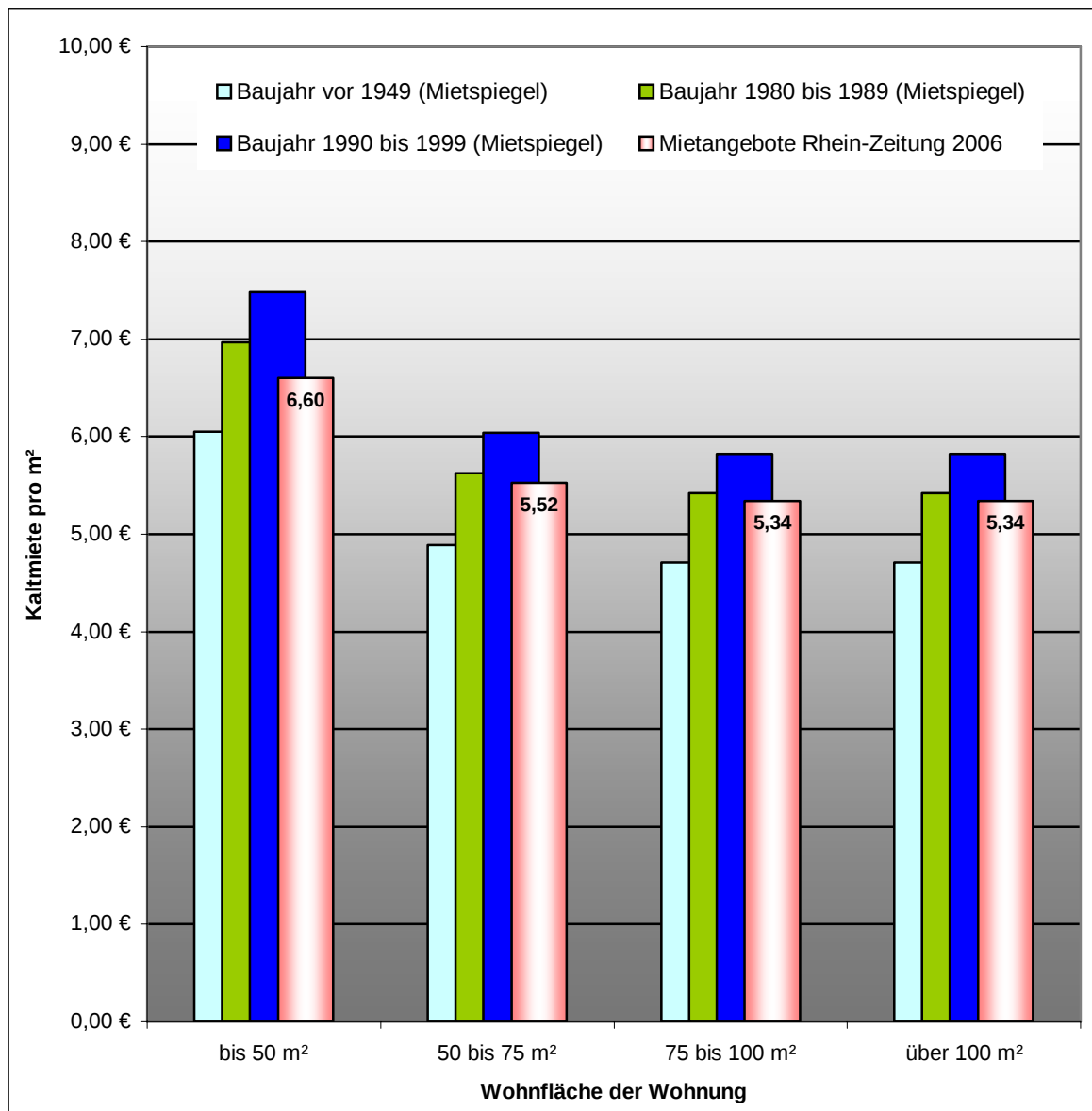
** ohne Appartements und Einfamilienhäuser

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 Appartements sowie für Einfamilienhäuser von der Analyse ausgeschlossen, da diese beim Mietspiegel ebenfalls nicht berücksichtigt sind.

Tabelle und Grafik zeigen, dass die durchschnittlichen Mietforderungen in den Angeboten der Rhein-Zeitung leicht unter dem Niveau liegen, das laut aktuellem Mietspiegel den ortsüblichen Vergleichsmieten für Standardwohnungen der Baujahresklasse 1980 bis 1989 entspricht. Der Mittelwert aller erfassten Mietangebote des Jahres 2006 liegt mit 5,60 €/m² 35 Cent über dem Durchschnittswert aller in der repräsentativen Mietspiegel-Befragungen erhobenen Nettokaltmieten. Vorzeichen und Größenordnung dieser Abweichung sind mit Blick auf die bereits skizzierten inhaltlichen Unterschieden zwischen den beiden Datenbestände (unterschiedliche Grundgesamtheiten, Zahlbetrag vs. Forderung usw.) durchaus plausibel und nachvollziehbar.

ABB. 11: VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 2006 UND DER MIETFORDERUNGEN IN DEN ANGEBOTEN AUS DER RHEIN-ZEITUNG



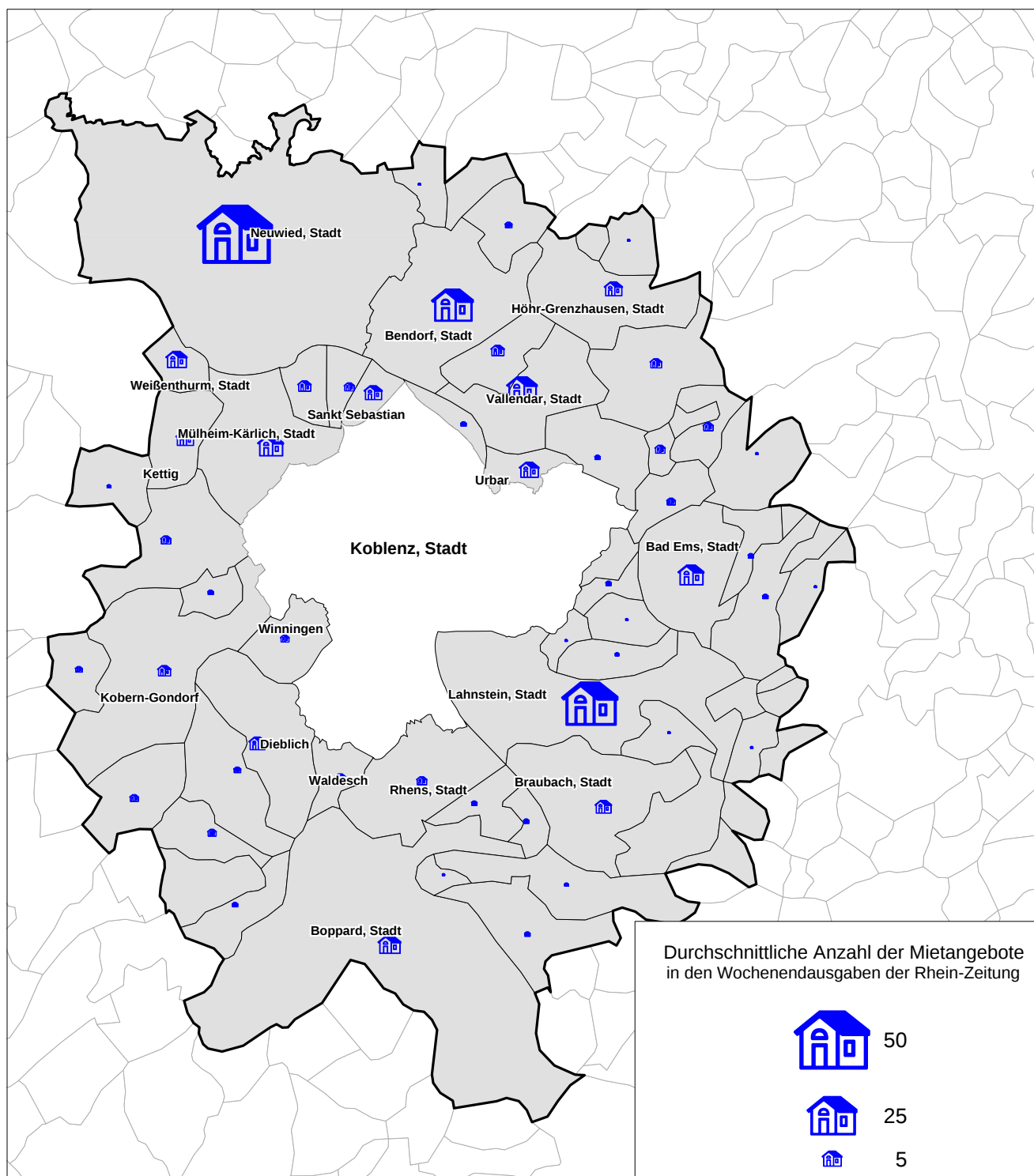
3.3 Mietwohnungsinserate aus dem Umland der Stadt Koblenz

Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, in dem einschließlich des Oberzentrums fast 350.000 Menschen wohnen, stellt die Abbildung 12 dar. Insgesamt wurden 2006 im Wochendurchschnitt 201 Wohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in der Rhein-Zeitung veröffentlicht –zuzüglich der 131 Inserate für den Wohnort Koblenz wurden also je Wochenendausgabe über 330 freie Mietwohnungen im erweiterten Raum um Koblenz offeriert.

Mehr als ein Viertel aller Wohnungsangebote der umliegenden Gemeinden kam dabei aus der Stadt Neuwied. Die regionale Differenzierung der Mietwohnungsangebote wie auch des geforderten Mietpreisniveaus wird zu einem großen Teil durch die Zentralität und damit auch durch die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinden erklärt (s. Abb. 13 und 15). Als Indikator der Zentralität wird im nachfolgenden die Einwohnerzahl verwendet. Es werden fünf unterschiedliche Gemeindegrößenklassen gebildet, von denen eine nicht besetzt ist. Bei rund der Hälfte aller Gemeinden handelt es sich um kleinere Dörfer mit weniger als 2.000 Einwohnern. Die Gemeinden dieser Größenordnung befinden sich überwiegend im östlichen und südöstlichen Randbereich des Untersuchungsraumes. Lediglich 14 Mietwohnungsangebote werden aus den kleinen Gemeinden im wöchentlichen Durchschnitt inseriert, wobei rund zwei Drittel dem Segment „Größere Wohnungen“ (mind. 3 ZKB) zuzuordnen sind. Erwartungsgemäß liegt das Durchschnittsniveau der Mietpreisforderungen mit 4,51 Euro je Quadratmeter Wohnfläche deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert des Oberzentrums Koblenz (5,60 €/m²) aber auch noch deutlich unter dem des gesamten Umlandes (4,99 €/m²).

Die nächst höhere Größenkategorie mit Einwohnerzahlen zwischen 2.000 und 5.000 umfasst vor allem die Gemeinden im unmittelbaren „Speckgürtel“ der Stadt, die in den vergangenen 15 bis 30 Jahren massive Bevölkerungsgewinne nicht zuletzt durch Suburbanisierungsprozesse aus der Kernstadt der Region verzeichnen konnten. Immerhin 45 Wohnungen 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.

Abb. 12: Durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung 2006



Maßstab ca. 1: 250.000

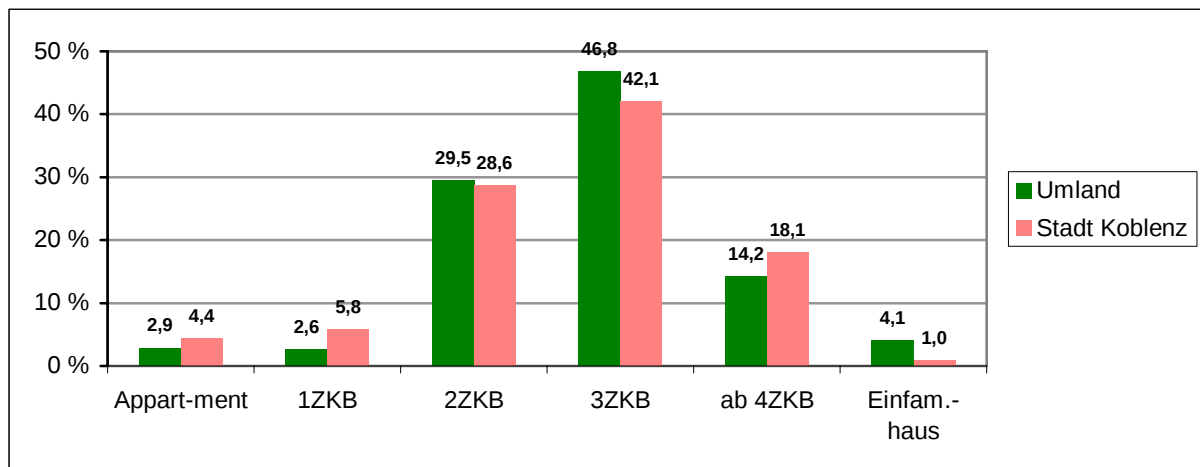
Stadt Koblenz/Statistikstelle
- K o S t a t I S -
Koblenzer Statistisches Informationssystem

Das Niveau der Mietpreisforderungen liegt in allen Größensegmenten deutlich über demjenigen der kleineren Gemeinden. Gemittelt über alle Wohnungsangebote ergibt sich ein Wert von 4,90 €/m², was allerdings noch um 12,5 % unter dem Niveau der Mietforderungen in der Stadt Koblenz liegt.

ABB. 13: MIETANGEBOTE IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDEN UND WOHNUNGSZUSCHNITT

Größenkategorien der Umlandgemeinden (Anzahl Einwohner)	Anzahl Gemeinden	Durchschnittliche Anzahl von Mietangeboten pro Woche						
		Gesamt	nach Wohnungskategorie					
			Appart-ment	1ZKB	2ZKB	3ZKB	ab 4ZKB	Einfam.-haus
	Anzahl							
unter 2000	36	14	1	0	3	6	2	1
2.000 bis u. 5.000	19	45	1	1	13	20	9	2
5.000 bis unter 20.000	8	91	3	3	28	42	12	3
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	55	2	2	16	28	6	2
Umland gesamt	64	205	6	5	61	96	29	8
Stadt Koblenz	1	131	6	8	38	55	24	1

ABB. 14: VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT



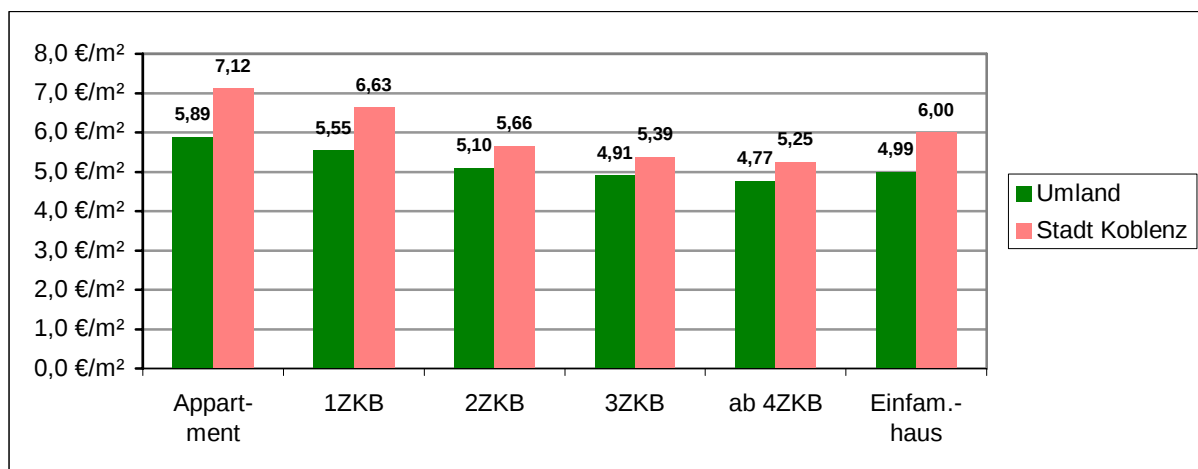
Ein deutlich höheres Maß an Zentralität als die bislang betrachteten Gemeinden des Umlandes weisen die Städte in der dritten Größenkategorie mit Einwohnerzahlen zwischen 5.000 und 20.000 auf. Acht der 64 Umlandgemeinden zählen zu dieser Kategorie. Insgesamt wohnen dort fast 100.000 Einwohner. Basierend auf 2.190 Mietwohnungsanzeigen – das sind 91 im Durchschnitt der 24 erfassten Wochenendausgaben - berechnet sich eine mittlere Mietpreisforderung von 5,06 €/m². Bei mittleren und großen Wohnungen (ohne EFH) liegen

die Mietpreisforderungen in den umliegenden Unter- und Mittelzentren rund 40 Cent je Quadratmeter Wohnfläche unter dem Niveau des Oberzentrums. Apartments und Ein-Zimmer-Wohnungen sind in Koblenz durchschnittlich sogar über einen Euro teurer als in Lahnstein, Boppard oder Vallendar. Die durchschnittlichen Mietpreisforderungen in den einzelnen Städten reichen von 4,71 €/m² in Boppard (bei 163 erfassten Inseraten) bis 5,37 €/m² in Vallendar (259 erfasste Inserate) – auf die mit sinkender Fallzahl geringer werdende Belastbarkeit der Mittelwerte für einzelne Gemeinden sei an dieser Stelle hingewiesen.

ABB. 15: DURCHSCHNITTICHE MIETPREISFORDERUNGEN IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDE UND WOHNUNGSZUSCHNITT

Größenkategorien der Umlandgemeinden (Anzahl Einwohner)	Anzahl Gemeinden	Durchschnittliche Mietforderung je m ² Wohnfläche						
		Alle Angebote	differenziert nach Wohnungskategorie					
	Anzahl		Appartement	1ZKB	2ZKB	3ZKB	ab 4ZKB	Einfam.-haus
			€/m ²					
unter 2000	36	4,51	k.A.	k.A.	4,50	4,32	4,40	k.A.
2.000 bis u. 5.000	19	4,90	k.A.	k.A.	4,95	4,81	4,86	5,19
5.000 bis unter 20.000	8	5,06	6,03	5,53	5,18	4,97	4,82	4,89
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	5,09	6,06	5,89	5,19	5,03	4,67	4,98
Umland gesamt	64	4,99	5,89	5,55	5,10	4,91	4,77	4,99
Stadt Koblenz	1	5,60	7,12	6,63	5,66	5,39	5,25	6,00

ABB. 16: VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT



In Neuwied, das mit rund 66.000 Einwohnern einer eigenen Größenklasse angehört, wurden im Jahr 2006 für die insgesamt 1.322 erfassten Mietwohnungsinserate (je Woche ca. 55) im Mittel 5,09 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gefordert. Abgesehen von der Kategorie „ab 4ZKB“ liegen die Mietpreisforderungen in allen differenzierten Segmenten leicht über dem Niveau der Unter- und Mittelzentren des Umlandes. Durchaus deutlich ist jedoch das Gefälle zwischen der zweitgrößten Stadt und dem Oberzentrum der Region ausgeprägt. Gemittelt über alle Größensegmente werden in Neuwied rund 50 Cent je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 9,0 % weniger gefordert als in Koblenz. Dabei sind die Abweichungen bei den besonders kleinen wie auch bei den besonders großen Wohnungen besonders hoch. Für 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnungen liegen die Mietpreisforderungen mit durchschnittlich 5,03 €/m² in Neuwied und 5,39 €/m² in Koblenz noch am dichtesten zusammen.

Vergleicht man die prozentuale Zusammensetzung der angebotenen Mietwohnungen nach deren Zuschnitt (a. Abb. 14), so weist das Oberzentrum erwartungsgemäß höhere Quoten bei Appartements und 1ZKB-Wohnungen und einen niedrigeren Besatz bei Ein-Familienhäusern auf als es in den umliegenden Gemeinden der Fall ist. In allen Gemeindegrößenklassen einschl. der Stadt Koblenz selbst stellen 3ZKB-Wohnung das absolut dominante Segment dar. Mit einem Anteil von 46,8 % ist die Konzentration auf diesen Typus im Umland sogar noch stärker ausgeprägt als im Oberzentrum. Dass die Stadt Koblenz in quantitativer Hinsicht auch in Bezug auf das Angebot großer Mietwohnungen (ab 4ZKB) mit den umliegenden Gemeinden mithalten kann – immerhin ist deren Anteil am gesamten Spektrum mit 18,1 % in Koblenz fast um 4 Prozentpunkte größer – überrascht auf den ersten Blick. Die Frage, in welchem Maße es sich bei diesem Angebot um Wohnraum handelt, der durch ins Umland abwandernde Familien frei gesetzt wird, kann auf der Basis der verfügbaren Daten nicht beantwortet werden.

Im vorliegenden Bericht muss auf die Erstellung eines zeitlichen Profils der Entwicklung auf dem regionalen Mietwohnungs(-anzeigen-)markt verzichtet werden. In den Folgejahren soll jedoch die Frage thematisiert werden, ob das hier aufgezeigte Mietpreisgefälle innerhalb der schematisch abgegrenzten Region stabil bleibt oder ob divergierende bzw. nivellierende Tendenzen erkennbar werden.