

*KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System*

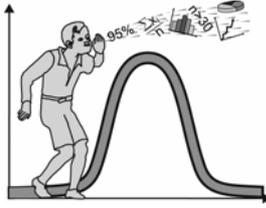
**Beobachtungssystem Bauen und Wohnen**

# **Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2007**

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



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



## Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2007

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: 19. November 2007

Drucklegung: Dezember 2007

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

© Stadt Koblenz, 2007

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.



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

[www.koblenz.de](http://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 KALTMIEETE UND WOHNUNGSGRÖßE .....	15
3.2.2 HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE .....	17
3.2.3 KALTMieten PRO QUADRATMETER NACH WOHNUNGSGRÖßEN.....	20
3.2.4 INNERSTÄDTISCHE DIFFERENZIERUNG DER MIETPREISENTWICKLUNG .....	23
3.2.5 VERGLEICH ZU DEN ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETEN IM MIETSPIEGEL .....	24
3.3 MIETWOHNUNGSINSERATE AUS DEM UMLAND DER STADT KOBLENZ .....	27



## 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.....	18
ABB. 7B:	GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN .....	18
ABB. 7C:	DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN.....	19
ABB. 7D:	GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN .....	19
ABB. 8A:	DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN.....	20
ABB. 8B:	GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN .....	20
ABB. 9A:	DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL.....	22
ABB. 9B:	GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL .....	22
ABB. 10:	VERGLEICH DES MIETPREISNIVEAUS IN DEN BEIDEN VERGANGENEN JAHREN NACH STADTBEREICHEN UND WOHNUNGSKATEGORIEN.....	23
ABB. 11:	VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL UND DURCHSCHNITTLICHE KALTMIETEN IN DEN INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG.....	24
ABB. 12:	VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL UND DER MIETANGEBOTE IN DER RHEIN-ZEITUNG .....	25

ABB. 13:	DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE AUS DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN IN DEN WOCHENENDAUSGABEN DER RHEIN-ZEITUNG ....	26
ABB. 14:	MIETANGEBOTE IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDEN UND WOHNUNGSZUSCHNITT .....	28
ABB. 15:	VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT .....	28
ABB. 16:	DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISFORDERUNGEN IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDE UND WOHNUNGSZUSCHNITT .....	29
ABB. 17:	VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT .....	29

### Zusammenfassung

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

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

- Mit 123 Mietwohnungsinseraten im Durchschnitt der Wochenendausgaben ist das Angebot gegenüber den Vorjahren (130 bis 140) leicht zurückgegangen. Im Vergleich zu den Jahren 2001 bis 2003, als wöchentlich nur rund 100 Wohnungen im Stadtgebiet inseriert wurden, haben sich die Auswahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden jedoch deutlich verbessert.
- In der strukturellen Zusammensetzung der angebotenen Mietwohnungen sind gegenüber den Vorjahren keine durchgreifenden Änderungen oder tendenzielle Verschiebungen zu erkennen. Bei mehr als 40 % der Inserate handelt es sich um Wohnungen mit 3 Zimmern sowie Küche und Bad. Nur etwa jede zehnte angebotene Wohnung ist mit einer Wohnfläche von weniger als 50m<sup>2</sup> auf Kleinhaushalte zugeschnitten.
- Das Niveau der in den Angeboten geforderten Mieten stagniert weiterhin: im Durchschnitt aller rund 2.800 erfassten Angebote des Jahres 2007 beträgt die durchschnittliche Mietforderung 5,60 €/m<sup>2</sup> - exakt der gleiche Wert, der bereits im Vorjahr registriert wurde. Darüber hinaus lässt die gesamte Häufigkeitsverteilung der Monatsmieten in den einzelnen Größensegmenten keine systematischen Veränderungen im Preisgefüge gegenüber den Vorjahren erkennen.
- Auch in den umliegenden Gemeinden ist die Zahl der inserierten Mietwohnungen im Wochendurchschnitt leicht zurückgegangen. Das Preisgefälle zum Oberzentrum Koblenz hat sich gegenüber dem Vorjahr etwas erhöht. Der durchschnittliche Mietzins von

4,98 €/m<sup>2</sup> im Umland liegt im Jahr 2007 62 Cent oder 11,1 % unter dem Niveau der Stadt an Rhein und Mosel.

- Auch zwischen den Umlandgemeinden bestehen große Unterschiede im Mietpreisniveau. Während in den kleineren Gemeinden ohne zentrale Funktionen durchschnittlich nur 4,47 €/m<sup>2</sup> gefordert werden, wurde für die große kreisangehörige Stadt Neuwied/Rhein ein Mittelwert von 5,15 €/m<sup>2</sup> berechnet.

## 1. Motivation und Ziel der Berichterstattung

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

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

angewandt werden, um entsprechende Schätzungen der Nachfragekomponente aus dem Einwohnerregister zu gewinnen.

Die Datenlage auf der Angebotsseite sieht nicht sehr viel besser aus: Die letzte Gebäudezählung, in der der Wohnungsbestand der Stadt Koblenz vollständig erfasst worden ist, datiert aus dem Jahre 1987. Die mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik kontinuierlich fortgeschriebene Gebäude- und Wohnungsdatei weist demzufolge gewisse „Unschärfen“ in der Abbildung der realen Wohnungsmarktstrukturen in Koblenz auf.

Eine weitere wichtige Informationsquelle zum kommunalen Wohnungsmarkt stellt ein Mietspiegel dar, sofern er gewissen methodischen Ansprüchen genügen kann. Die Stadt Koblenz hat 2006 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. Allerdings gibt der Mietspiegel keinerlei Auskunft über die Verfügbarkeit von Wohnraum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen- oder Mietzinssegmenten. Eine systematische Erfassung und Auswertung von Mietwohnungsanzeigen in Print- oder Online-Medien stellt in diesem Kontext eine wertvolle Ergänzung dar. Von besonderem Reiz im Rahmen der „Veredelung“ dieser umfangreichen Daten zu 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 m<sup>2</sup>) und Zimmerzahl erfasst, die dem Stadtgebiet von Koblenz bzw. einer der in Frage kommenden Umlandgemeinden zugeordnet werden können. Während im Jahr 2000 lediglich eine Wochenendausgabe pro Monat erfasst wurde, konnte beginnend mit dem Jahr 2001 die Erfassungsdichte auf einen 2-Wochen-Abstand gesteigert werden, so dass mittlerweile eine Datenbank mit über 23.000 erfassten Mietwohnungsinseraten in Koblenz vorliegt. Allerdings sind hierunter ca. 6.500 Duplikate von wiederholt veröffentlichten Angeboten einer Wohnung enthalten. Um die Vergleichbarkeit der Jahre mit unterschiedlich hoher Erfassungsfrequenz zu sichern, wird die Anzahl der insgesamt in die Datenbank aufgenommenen Angebote auf die Zahl der Erfassungswochen bezogen. *Die in den Abbildungen angegebenen Werte entsprechen somit wöchentlichen Durchschnittszahlen.*

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

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

Um die Mietspiegel-relevante Grundgesamtheit möglichst gut abzubilden, werden teil- oder vollmöblierte Wohnungen – sofern dies aus den Inseraten zu entnehmen ist – von der Erfassung ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Inserate, die keine Angaben zur Kaltmiete enthalten.

Abweichend 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 30 Stadtteile vor. In den Mietanzeigen wird häufig die Lage der Wohnung durch die Angabe eines Stadtteilnamens beschrieben. Um die räumliche Dimension in die Auswertungen einbeziehen zu können, war eine Aggregation der Stadtteile in vier Stadtbereiche erforderlich (zuzügl. "ohne Angabe"), da andernfalls die geringen Fallzahlen 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	Kesselheim
		Metternich	Lay
		Moselweiß	Rübenach
		Neuendorf	Stolzenfels
		Niederberg	
		Pfaffendorf	
		Pfaffendorfer Höhe	
		Rauental	
		Wallersheim	

**2.2 Erweiterung der Datenerhebung auf die umliegenden Gemeinden**

Seit dem Erfassungsjahr 2006 werden zusätzlich Inserate aus umliegenden Gemeinden in eine eigene Datenbanktabelle erfasst. Die Angebote werden nach den gleichen Prinzipien und im gleichen 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-Kaltmiete und Warmmiete in den Inseraten eindeutig gegeben (wie dies dem Mietspiegel zugrunde liegt)?
- Beeinflusst ausschließlich der Wohnungsmarkt die veränderte Anzeigendichte in einer Zeitung oder führen hier auch andere Einflüsse (Online-Insertion, Anzeigenblätter, Maklerpreise etc.) zu Veränderungen?
- Bei Inseraten handelt es sich immer um Neu- oder Wiedervermietungen, bei denen es häufig zu Neufestsetzungen des Mietzinses kommt.

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 von ca. 100 eingependelt hatte, ist in den nachfolgenden drei Jahren das durchschnittliche Angebot auf ein Niveau zwischen 130 und 140 Inseraten angestiegen. Mit 123 Inseraten pro Woche sind die Auswahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden im aktuellen Berichtsjahr gegenüber den drei Vorjahren wieder zurückgegangen.

Trotz der 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 (Abb. 1a). Jedes zweite Wohnungsangebot ist im Stadtbereich Innenstadtrand 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 13,8 % der Bevölkerung von Koblenz wohnen dort, aber mehr als 20 % der angebotenen Mietwohnungen beziehen 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.

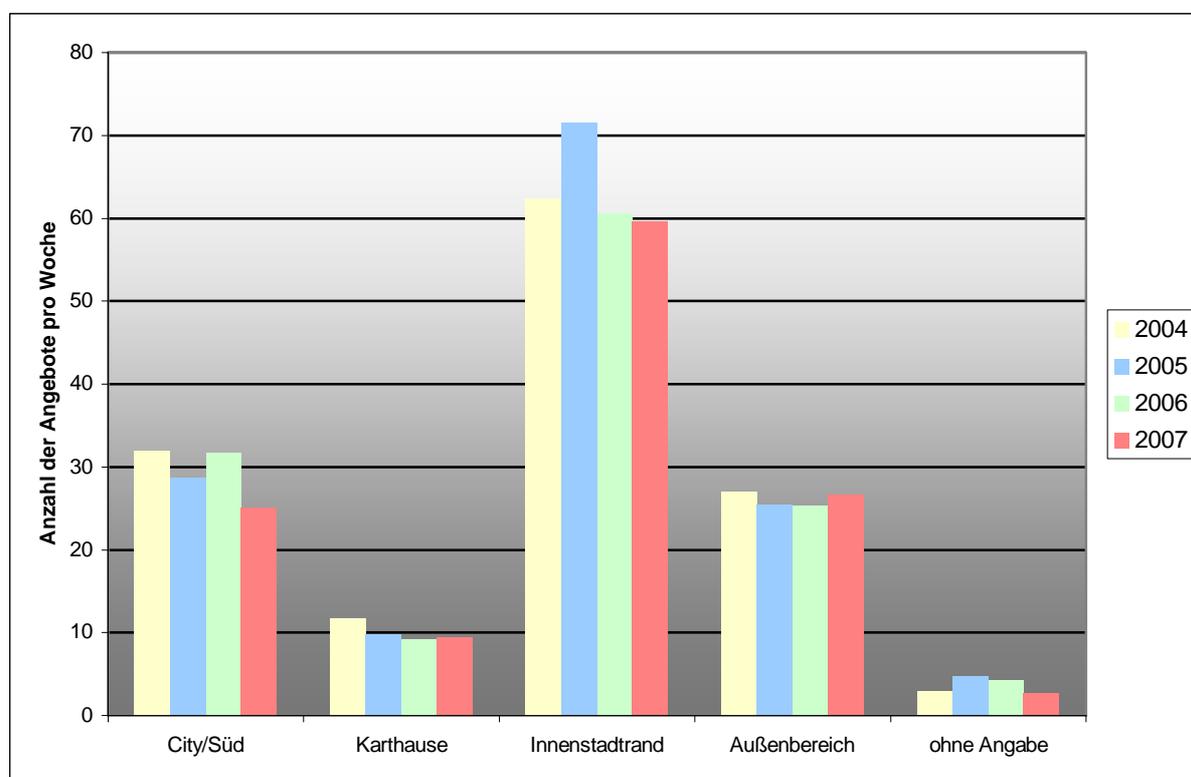
Bei der noch feineren innerstädtischen Differenzierung der inserierten Wohnungen nach Stadtteilen, wird das hohe Maß an räumlicher Konzentration des gesamten Angebotes evident: Jedes dritte Wohnungsangebot ist in einem der vier Stadtteile Altstadt, Süd, Lützel oder Metternich zu lokalisieren. Geht man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

überraschend niedrigen Anteil an den Zeitungsinseraten auf, während Pfaffendorf und Ehrenbreitstein vergleichsweise häufig vertreten sind. In den Stadtteilen Oberwerth, Lay, 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	
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	Anzahl	%
City/Süd	32	29	32	25	23,5	20,5	24,2	20,3	14.740	13,8%
Karthause	12	10	9	9	8,6	7,0	7,0	7,6	12.025	11,3%
Innenstadtrand	62	72	61	60	45,8	51,0	46,2	48,3	56.441	53,0%
Außenbereich	27	26	25	27	19,9	18,2	19,3	21,6	23.323	21,9%
ohne Angabe	3	5	4	3	2,2	3,3	3,2	2,2	-	-
Insgesamt	136	140	131	123	100,0	100,0	100,0	100,0	106.529	100,0%

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



## Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2007

**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	
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	Anzahl	%
Altstadt	13	14	11	6	9,2	9,9	8,4	4,5	4.745	4,5%
Mitte	5	3	6	6	3,4	2,3	4,2	5,2	3.511	3,3%
Süd	15	12	15	13	11,0	8,2	11,6	10,6	6.484	6,1%
Oberwerth	2	1	1	1	1,3	0,8	1,0	0,9	1.285	1,2%
Karthause	10	9	8	8	7,3	6,3	5,9	6,8	10.740	10,1%
Goldgrube	4	3	3	2	2,9	2,2	2,0	1,5	4.508	4,2%
Rauental	3	3	3	3	1,9	2,4	2,0	2,5	4.482	4,2%
Moselweiß	4	5	4	4	3,1	3,2	3,3	3,3	3.104	2,9%
Stolzenfels	0	-	0	0	0,2	-	0,2	0,2	383	0,4%
Lay	3	2	2	1	1,9	1,4	1,5	1,2	1.813	1,7%
Lützel	9	12	10	11	7,0	8,6	7,4	8,6	7.841	7,4%
Metternich	14	13	12	12	10,1	9,2	9,1	9,9	9.423	8,8%
Neuendorf	4	6	3	4	3,1	4,3	2,3	3,5	5.635	5,3%
Wallersheim	3	4	3	4	2,4	3,0	2,3	3,1	3.691	3,5%
Kesselheim	6	4	4	4	4,0	2,7	3,0	3,2	2.686	2,5%
Güls	6	6	6	5	4,7	4,6	4,8	4,2	5.604	5,3%
Rübenach	6	7	7	9	4,6	5,3	5,0	7,0	5.087	4,8%
Bubenheim	2	2	2	2	1,3	1,3	1,1	1,4	1.318	1,2%
Ehrenbreitstein	3	5	4	4	2,2	3,4	2,7	3,1	1.939	1,8%
Niederberg	4	3	2	2	2,6	2,3	1,8	1,6	2.908	2,7%
Asterstein	1	1	2	1	0,6	0,8	1,3	0,7	2.524	2,4%
Pfaffendorf	8	7	7	6	5,5	4,6	5,5	5,1	2.709	2,5%
Pfaffendorfer Höhe	1	1	1	2	1,0	1,0	1,1	1,3	2.547	2,4%
Horchheim	4	5	4	3	2,8	3,6	3,2	2,5	3.197	3,0%
Horchheimer Höhe	1	3	3	2	0,4	2,3	2,2	1,5	1.933	1,8%
Arzheim	1	2	2	1	0,9	1,1	1,7	0,8	2.196	2,1%
Arenberg	2	2	2	3	1,6	1,4	1,9	2,0	2.783	2,6%
Immendorf	1	1	0	2	0,5	0,5	0,3	1,5	1.453	1,4%
ohne Angabe	3	5	4	3	2,2	3,3	3,2	2,2	-	-
Koblenz gesamt	136	140	131	123	100,0	100,0	100,0	100,0	106.529	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 m<sup>2</sup>. Fünf Jahre später waren es nur noch 74,4 m<sup>2</sup>. Bis zum Jahr 2000 (72,6 m<sup>2</sup>) hat sich dieser Trend zunächst fortgesetzt. Ein Grund dafür ist die Tatsache, dass in der Phase ausgeprägter Bautätigkeit Mitte der 1990er Jahre vorwiegend in den 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. In den vergangenen vier Jahren schwankte der jeweilige Mittelwert zwischen 77 und 78 m<sup>2</sup>.

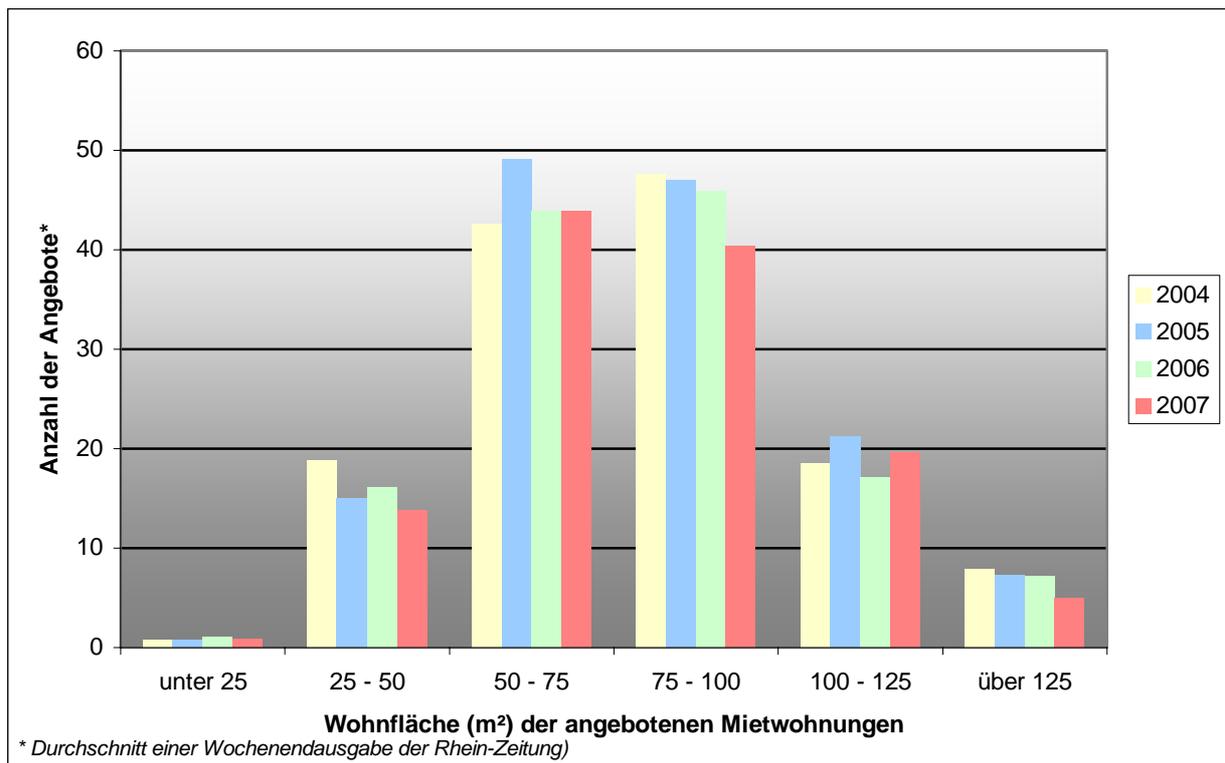
**ABB. 3A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN**

Größe in m <sup>2</sup> von ... bis unter ...	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung über die Größenklassen			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
unter 25	1	1	1	1	0,6	0,5	0,8	0,7
25 - 50	19	15	16	14	13,9	10,7	12,3	11,2
50 - 75	43	49	44	44	31,3	35,0	33,4	35,6
75 - 100	48	47	46	40	35,0	33,5	35,0	32,7
100 - 125	18	21	17	20	13,6	15,1	13,1	15,9
über 125	8	7	7	5	5,7	5,2	5,5	4,0
Summe	136	140	131	123	100,0	100,0	100,0	100,0

\* Durchschnitt einer Wochenendausgaben

Tendenziell rückläufig ist das Angebot an kleineren Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup>. Lediglich 11,9 % aller Inserate betreffen dieses Segment, während der Anteil an Wohnungen mit Wohnflächen von mindestens 10 m<sup>2</sup> mittlerweile bei fast 20 % liegt.

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.

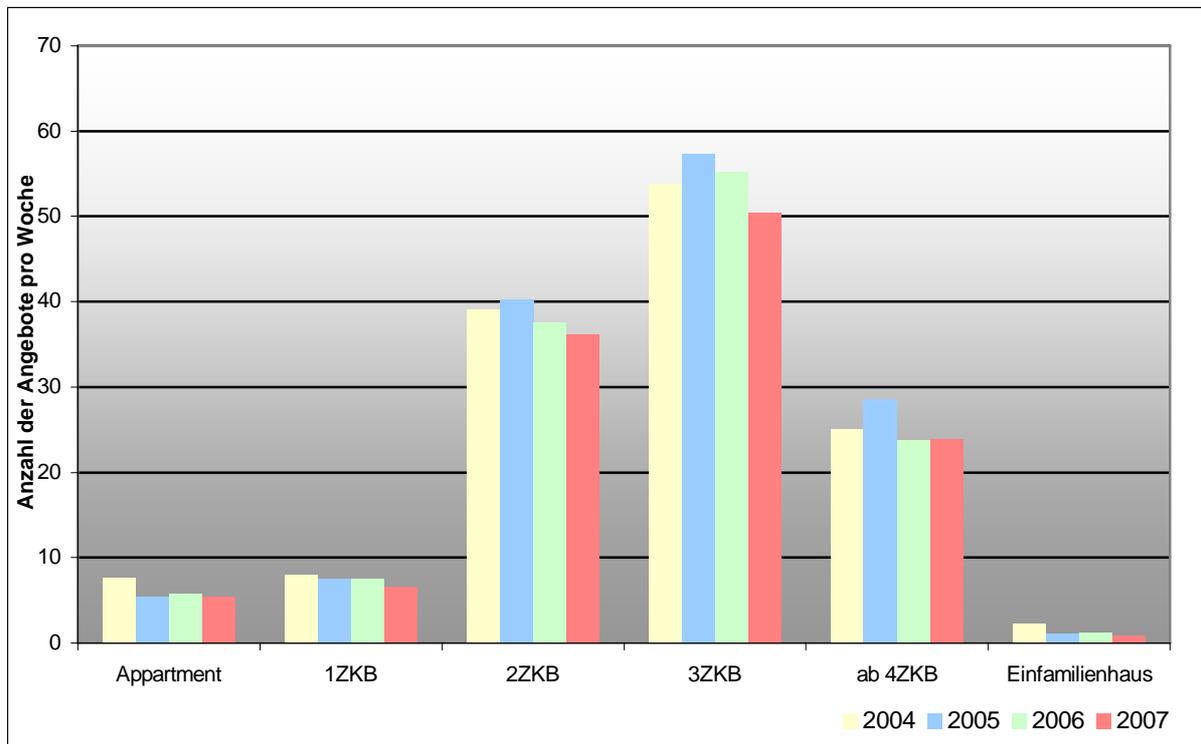
Die Abbildung 4a zeigt, dass sich die strukturelle Zusammensetzung der inserierten Mietwohnungen nach deren Raumzahl im Beobachtungszeitraum der vergangenen vier Jahre nur unwesentlich verändert hat. Der Angebotsrückgang im Jahr 2007 betrifft in gleichem Maße beide Größenkategorien, so dass weiterhin weniger als 40 % der inserierten Wohnungen auf die Zielgruppe kleinerer Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte zugeschnitten sind. Zu Beginn des laufenden Jahrzehnts lag deren Quote noch bei fast 50 %. Die Kategorie „3-Zimmer-Küche-Bad“ ist auf dem Anzeigenmarkt der Rhein-Zeitung das mit Abstand am häufigsten vertretene Größensegment. Bei immerhin 40,9 % aller Inserate handelte es sich um Wohnungen entsprechenden Zuschnitts. 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			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
<b>kleinere Wohnungen</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>51</b>	<b>48</b>	<b>40,2</b>	<b>37,9</b>	<b>38,8</b>	<b>39,1</b>
davon:								
Appartement	8	5	6	5	5,6	3,9	4,4	4,4
1 ZKB	8	8	8	7	5,9	5,3	5,8	5,4
2 ZKB	39	40	38	36	28,7	28,7	28,6	29,3
<b>größere Wohnungen</b>	<b>81</b>	<b>87</b>	<b>80</b>	<b>75</b>	<b>59,8</b>	<b>62,1</b>	<b>61,2</b>	<b>60,9</b>
davon:								
3 ZKB	54	57	55	50	39,6	40,9	42,1	40,9
ab 4 ZKB	25	29	24	24	18,5	20,4	18,1	19,3
Einfamilienhaus	2	1	1	1	1,7	0,8	1,0	0,7
<b>Summe</b>	<b>136</b>	<b>140</b>	<b>131</b>	<b>123</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

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

##### ➤ **Kleine Wohnungen**

Im aktuellen Berichtsjahr hat sich die Konzentration der kleineren Wohnungen auf ein Preissegment zwischen 250 und 375 Euro pro Monat weiter verstärkt. Insgesamt fallen 62,3 % der Angebote in diese Kategorie. Rückläufig ist dagegen das Angebot –zumindest in der prozentualen Verteilung – im unteren Preissegment: Rund 16 % der kleineren Wohnungen wurden für einen Betrag zwischen 125 und 250 Euro offeriert. Mehr als 500 Euro wurden bei 2,5 % der angebotenen kleineren Wohnungen 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 44,3 % 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. An den beiden Verteilungsenden des unteren (weniger als 375 Euro) bzw. des oberen Preissegments (mindestens 750 Euro) sind gegenüber dem Vorjahr nur geringfügige Verschiebungen zu notieren. 17,6 % der Angebote liegen im unteren Segment – 2006 waren es noch 19,3 %.

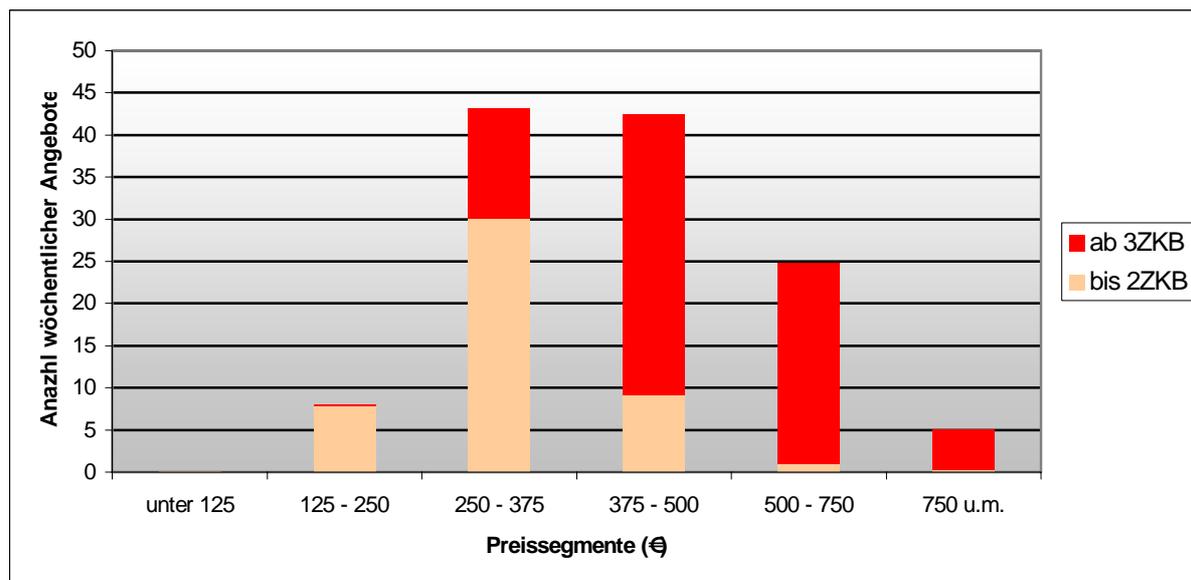
**ABB. 5A: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: KLEINERE WOHNUNGEN (APPARTEMENTS, 1ZKB, 2ZKB)**

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
bis unter 125	-	-	0	0	-	-	0,1	0,1
125 - 250	12	11	9	8	22,7	20,7	18,3	16,1
250 - 375	29	30	31	30	53,3	55,9	60,6	62,3
375 - 500	11	11	9	9	20,8	19,9	17,7	19,0
500 - 750	2	2	1	1	3,0	2,9	2,9	2,0
750 u.m.	0	0	0	0	0,2	0,6	0,4	0,5
<b>Summe</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>51</b>	<b>48</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**ABB. 5B: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE: GRÖßERE WOHNUNGEN (AB 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	-	0,2	0,4	0,2
250 - 375	14	16	15	13	16,9	18,6	18,9	17,4
375 - 500	35	38	35	33	42,7	43,5	44,1	44,3
500 - 750	26	28	24	24	32,6	32,3	29,9	31,8
750 u.m.	6	5	5	5	7,8	5,4	6,7	6,2
<b>Summe</b>	<b>81</b>	<b>87</b>	<b>80</b>	<b>75</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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



### 3.2.2 Häufigkeitsverteilung der Mietwohnungsangebote

Einen umfassenden Überblick über die Häufigkeitsverteilung der geforderten Monatsmieten in Abhängigkeit vom Größensegment der angebotenen Wohnungen präsentieren die nachfolgenden Abbildungen. Während im Abschnitt 3.2.1 feste Preiskategorien abgegrenzt, die Anzahl der Mietangebote innerhalb der einzelnen Kategorien ausgezählt und als prozentuale Anteile an der Gesamtmenge der Inserate dargestellt wurden, werden nunmehr die Prozentsätze vorgegeben und dann die Monatsmieten ermittelt, die mit diesen prozentualen Häufigkeiten unterschritten werden. In der Abbildung 7a werden die so genannten Perzentile der Häufigkeitsverteilung aller Mietangebote in 10er Schritten berechnet. Dazu werden die einzelnen Monatsmieten der Höhe nach sortiert und in zehn gleich große Segmente eingeteilt. Im untersten Segment – in der Tabelle als P10 bezeichnet – wird der Betrag der Monatsmieten dargestellt, der in 10 % aller erfassten Fälle unter- bzw. in 90 % aller Fälle überschritten wird. Für 2-ZKB-Wohnungen liegt dieser Betrag bei 255 Euro, bei Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern sowie Küche und Bad bei 420 Euro. Dementsprechend sind auch die weiteren Perzentile zu interpretieren. Demzufolge lagen 50 % aller Mietangebote für 3-ZKB-Wohnungen im Jahr 2007 unter 434 Euro pro Monat, vor fünf Jahren lag der Wert dieser, auch als Median bezeichneten Kenngröße bei 425 Euro. Aus der Häufigkeitstabelle können auch Aussagen über die Bandbreite der Mietangebote gewonnen werden: Die mittleren 60 % aller Mietforderungen für 3-ZKB liegen zwischen 360 und 525 Euro (im Jahr 2002 galt dies für die Spanne zwischen 353 und 511 Euro), je 20% der Angebote liegen darunter bzw. darüber, der niedrigste Wert absolut beträgt 220 Euro im Monat, der höchste genau 1.000 Euro.

Die Abbildung 7b stellt die Häufigkeitsverteilungen der drei unterschiedenen Größensegmente graphisch dar. Am Beispiel der 3-ZKB-Wohnungen wird auch der Vergleich der Verteilungen im aktuellen Berichtsjahr mit dem Jahr 2002 visualisiert (Abbildung 7c). Diese Grafik dokumentiert sehr deutlich, dass sich das Preisgefüge auf dem Mietwohnungsmarkt in den vergangenen fünf Jahren kaum verändert hat. Nicht nur die Durchschnittswerte der Mietpreisforderungen, auch die gesamte Häufigkeitsverteilung aller Angebote sind in beiden Jahren nahezu deckungsgleich.

Interessant ist schließlich auch eine Gegenüberstellung der Häufigkeitsverteilungen von Monatsmieten der Inserate in der Rhein-Zeitung im Vergleich zu den Online-Angeboten auf verschiedenen Internet-Plattformen. Zu diesem Zweck wurden an zwei Stichtagen im November 2007 insgesamt rund 360 im Web veröffentlichte Mietwohnungsangebote für Stadtgebiet von Koblenz erfasst und von offensichtlichen Dupletten befreit. Die Abbildung 7d legt den Schluss nahe, dass sich das Angebotsspektrum, zumindest was die Verteilung der geforderten Monatsmieten im mittleren Häufigkeitsbereich anbetrifft, im Vergleich der beiden Medien nicht signifikant unterscheidet. Lediglich an den Verteilungsrändern werden größere



ABB.7C: VERGLEICH DER HÄUFIGKEITSVERTEILUNG VON ANGEBOTSMIETEN IM SEGMENT DER 3-ZKB WOHNUNGEN IN DEN JAHREN 2002 UND 2007

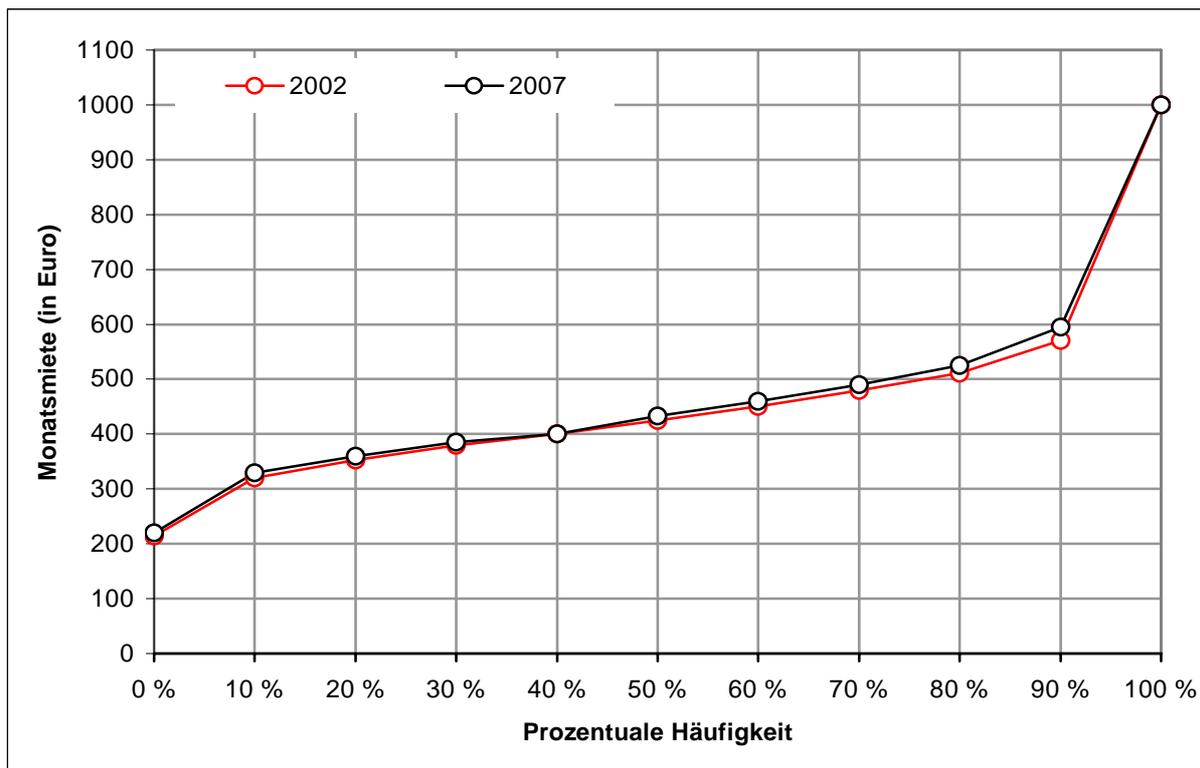
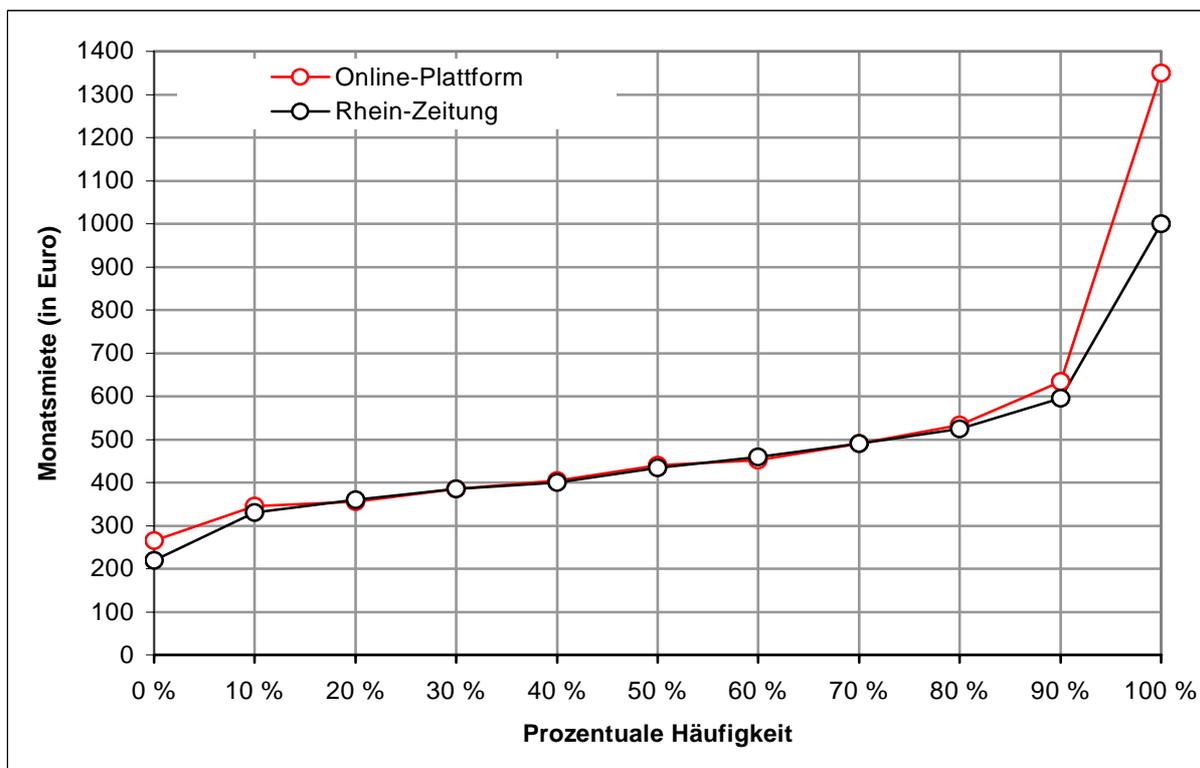


ABB.7D: VERGLEICH DER HÄUFIGKEITSVERTEILUNG VON ANGEBOTSMIETEN IM SEGMENT DER 3-ZKB-WOHNUNGEN 2007 NACH VERÖFFENTLICHUNGSART (RHEIN-ZEITUNG VS. INTERNET)



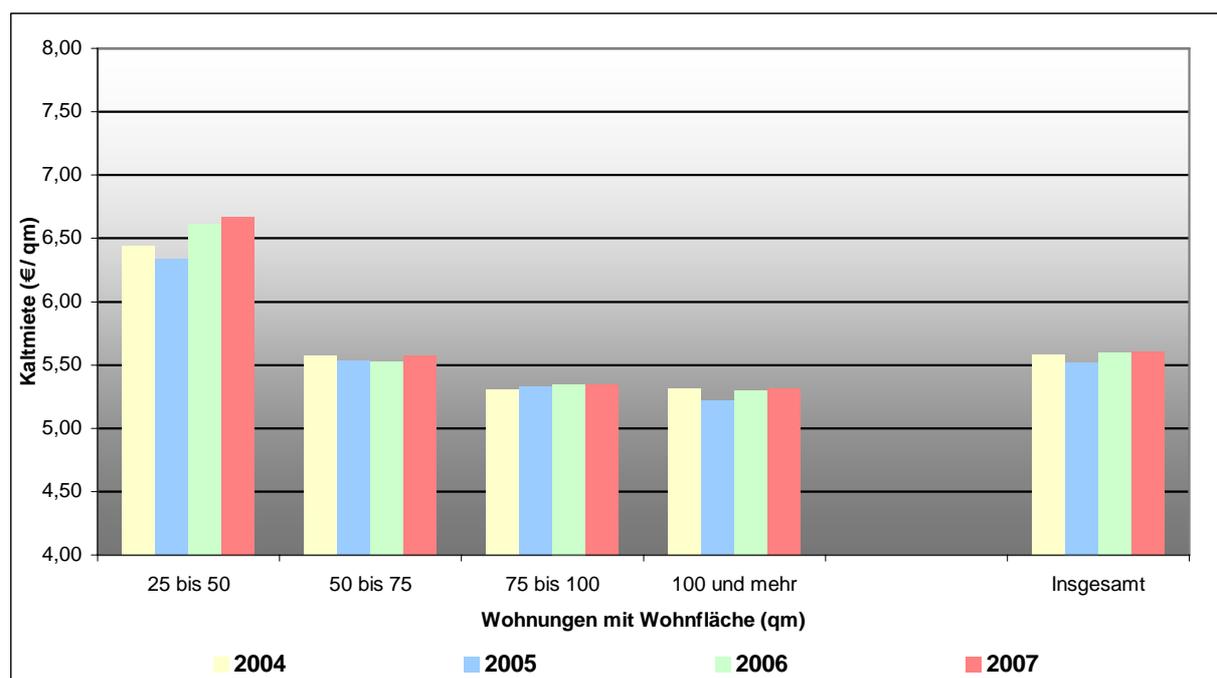
### 3.2.3 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen

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. 8a, 8b), um eine weitestgehende Vergleichbarkeit der geforderten Mieten in den einzelnen Jahren herzustellen.

ABB. 8A: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN

Wohnungsgröße von ... bis unter ... m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Quadratmeterpreise in den Mietwohnungsangeboten								Veränderung	
	2004		2005		2006		2007		2007 vs. 2004	2007 vs. 2006
	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
unter 25	1	k.A.	1	k.A.	1	k.A.	1	k.A.		
25 bis 50	19	6,44	15	6,34	16	6,61	14	6,67	+0,23	+0,06
50 bis 75	43	5,57	49	5,53	44	5,52	44	5,57	-	+0,05
75 bis 100	48	5,31	47	5,33	46	5,35	40	5,34	+0,04	-
100 und mehr	26	5,31	29	5,22	24	5,30	25	5,31	-	+0,01
Insgesamt	136	5,58	140	5,52	131	5,60	123	5,60	+0,03	+0,01

ABB. 8B: GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE 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 m<sup>2</sup> deutlich über den Mittelwerten der übrigen Jahre des laufenden Jahrzehnts. Im aktuellen Berichtsjahr liegt der Mittelwert aller Mietforderungen – genau wie im Vorjahr - bei 5,60 € je m<sup>2</sup>.

Lediglich die Mietpreisforderungen für kleine Wohnungen zwischen 25 und 50 m<sup>2</sup> sind in den vergangenen Jahren tendenziell angestiegen. 6,67 Euro wurden je Quadratmeter Wohnfläche in diesem Größensegment im Jahr 2007 verlangt – das sind jedoch nur 0,9 % mehr als im Vorjahr und 3,5 % mehr als im Jahr 2004.

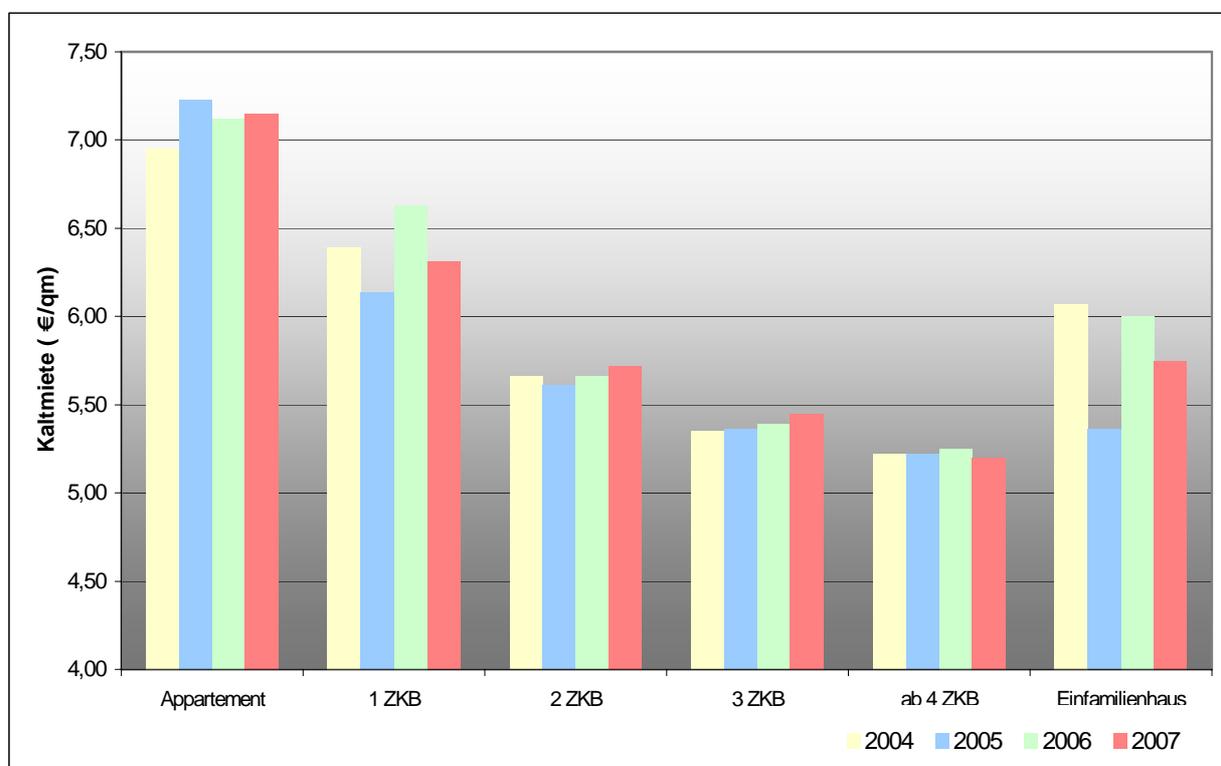
Wie erwartet steigt der auf den Quadratmeter bezogene Mietzins mit kleiner werdender Wohnungsgröße an. Der Gradient ist besonders stark bei kleinen Wohnungen ausgeprägt, schwächt sich mit steigender Wohnfläche allerdings deutlich ab. Bei großen Wohnungen (ab 80 m<sup>2</sup>) ist der Einfluss der absoluten Wohnfläche auf den Mietzins je Quadratmeter faktisch nicht mehr nachzuweisen.

In den Abbildungen 9a und 9b werden die Quadratmetermieten in analoger Form auf die Wohnungen nach deren Zimmerzahl bezogen. Auch in dieser Darstellung verfestigt sich der Eindruck einer insgesamt wenig dynamischen und ungerichteten Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt im Verlauf der vergangenen vier Jahre. Lediglich die Mietpreisforderungen für Wohnungen mit 3 ZKB sind seit 2004 stetig, jedoch in äußerst geringem Maße angestiegen.

ABB. 9A: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Durchschnittspreis pro m <sup>2</sup>				Abweichung in EURO	
	2004	2005	2006	2007	2007 vs. 2004	2007 vs. 2006
Appartement	6,95 €	7,23 €	7,12 €	7,15 €	0,20 €	0,03 €
1 ZKB	6,39 €	6,14 €	6,63 €	6,31 €	-0,08 €	-0,32 €
2 ZKB	5,66 €	5,61 €	5,66 €	5,72 €	0,06 €	0,06 €
3 ZKB	5,35 €	5,36 €	5,39 €	5,45 €	0,10 €	0,06 €
ab 4 ZKB	5,22 €	5,22 €	5,25 €	5,20 €	-0,02 €	-0,05 €
Einfamilienhaus	6,07 €	5,36 €	6,00 €	5,75 €	-0,32 €	-0,25 €
Ø alle Wohnungskategorien	5,58 €	5,52 €	5,60 €	5,60 €	0,02 €	0,00 €

ABB. 9B: GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL



### 3.2.4 Innerstädtische Differenzierungen der Mietpreisentwicklung

Die Differenzierung der geforderten Mietpreise nach Wohnungskategorie **und** Stadtgebiet ist der Abbildung 10 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. Erstmals seit Beginn der Beobachtungen hat die City die Karthause als Stadtgebiet mit den höchsten Mietpreisforderungen abgelöst. Quer über alle Kategorien unterschiedlicher Wohnungsgrößen werden dort durchschnittlich 6,11 € – also immerhin 51 Cent je m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr als im gesamtstädtischen Mittel und 11 Cent mehr als im Vorjahr in diesem Stadtgebiet - verlangt. Dies liegt zum Teil an dem überdurchschnittlich hohen Anteil kleinerer Wohnungen in der Stadtmitte, für die in der Regel ein höherer Mietzins pro Quadratmeter verlangt wird als bei größeren Wohnungen. Es bleibt aber festzuhalten, dass auch im Segment der Wohnungen für größere Haushalte ein enormes Preisgefälle zwischen den Wohngebieten im und unmittelbar um den City-Bereich sowie auf der Karthause (einschl. Oberwerth) einerseits und den Wohngebieten des Innenstadtrands und der Außenstadt ein enormes Preisgefälle besteht.

**ABB. 10: VERGLEICH DES MIETPREISNIVEAUS IN DEN VERGANGENEN BEIDEN JAHREN NACH STADTBEREICHEN UND WOHNUNGSKATEGORIEN**

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2007*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	7,66	7,99	6,81	6,79	k.A.
1 ZKB	7,36	6,21	6,10	5,87	k.A.
2 ZKB	6,08	6,09	5,62	5,37	6,10
3 ZKB	6,05	5,78	5,34	5,07	5,40
ab 4 ZKB	5,52	6,11	4,83	5,19	5,25
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	k.A.	5,51	k.A.
<b>Alle Angebote</b>	<b>6,11 €</b>	<b>6,06 €</b>	<b>5,47 €</b>	<b>5,26 €</b>	<b>5,76 €</b>
Wohnungskategorie	Veränderung der Quadratmeterpreise im Jahr 2007 gegenüber 2006				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	+ 0,09 €	+ 1,19 €	+ 0,23 €	- 0,48 €	k.A.
1 ZKB	- 0,27 €	- 0,63 €	- 0,16 €	+ 0,13 €	k.A.
2 ZKB	+ 0,08 €	+ 0,30 €	+ 0,03 €	+ 0,01 €	+ 0,63 €
3 ZKB	+ 0,30 €	- 0,20 €	+ 0,04 €	- 0,01 €	- 0,03 €
ab 4 ZKB	+ 0,05 €	- 0,04 €	- 0,18 €	+ 0,02 €	- 0,42 €
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	k.A.	- 0,54 €	k.A.
<b>Alle Angebote</b>	<b>+ 0,10 €</b>	<b>- 0,00 €</b>	<b>+ 0,03 €</b>	<b>- 0,03 €</b>	<b>+ 0,10 €</b>

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

### 3.2.5 Vergleich zum Mietspiegel der Stadt Koblenz

Die Stadt Koblenz erstellt regelmäßig einen Mietspiegel. Bis zum Jahr 1999 wurde dieser als „einfacher“ Mietspiegel unter Verzicht auf eine statistisch repräsentative Datenbasis konzipiert. Im Jahr 2006 wurde erstmals ein so genannter „qualifizierter“ Mietspiegel erstellt. 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 "mietspiegelrelevanter" Wohnungen darstellen und dass die spätere Mietpreisvereinbarung nach Vertragsabschluss nicht unbedingt der inserierten Forderung entspricht.

**ABB. 11: VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL 2006 UND DURCHSCHNITTLICHE KALTMIETEN IN DEN INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG**

Wohnungsgröße	Mietspiegel der Stadt Koblenz*							Mietwohnungsangebote (Rhein-Zeitung)**			
	Baujahr							Ausgabejahr			
	vor 1949	1949 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2006	2004	2005	2006	2007
	(geforderter) Mietzins (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)										
bis 50 m <sup>2</sup>	6,05	6,33	6,37	6,48	6,97	7,48	7,74	6,20	6,07	6,60	6,52
50 bis 75 m <sup>2</sup>	4,89	5,11	5,14	5,23	5,63	6,04	6,25	5,57	5,53	5,52	5,56
75 bis 100 m <sup>2</sup>	4,71	4,93	4,96	5,04	5,42	5,82	6,02	5,30	5,33	5,34	5,34
über 100 m <sup>2</sup>	4,71	4,93	4,96	5,04	5,42	5,82	6,02	5,34	5,28	5,34	5,37

\* Standardwohnung ohne Zu- oder Abschläge

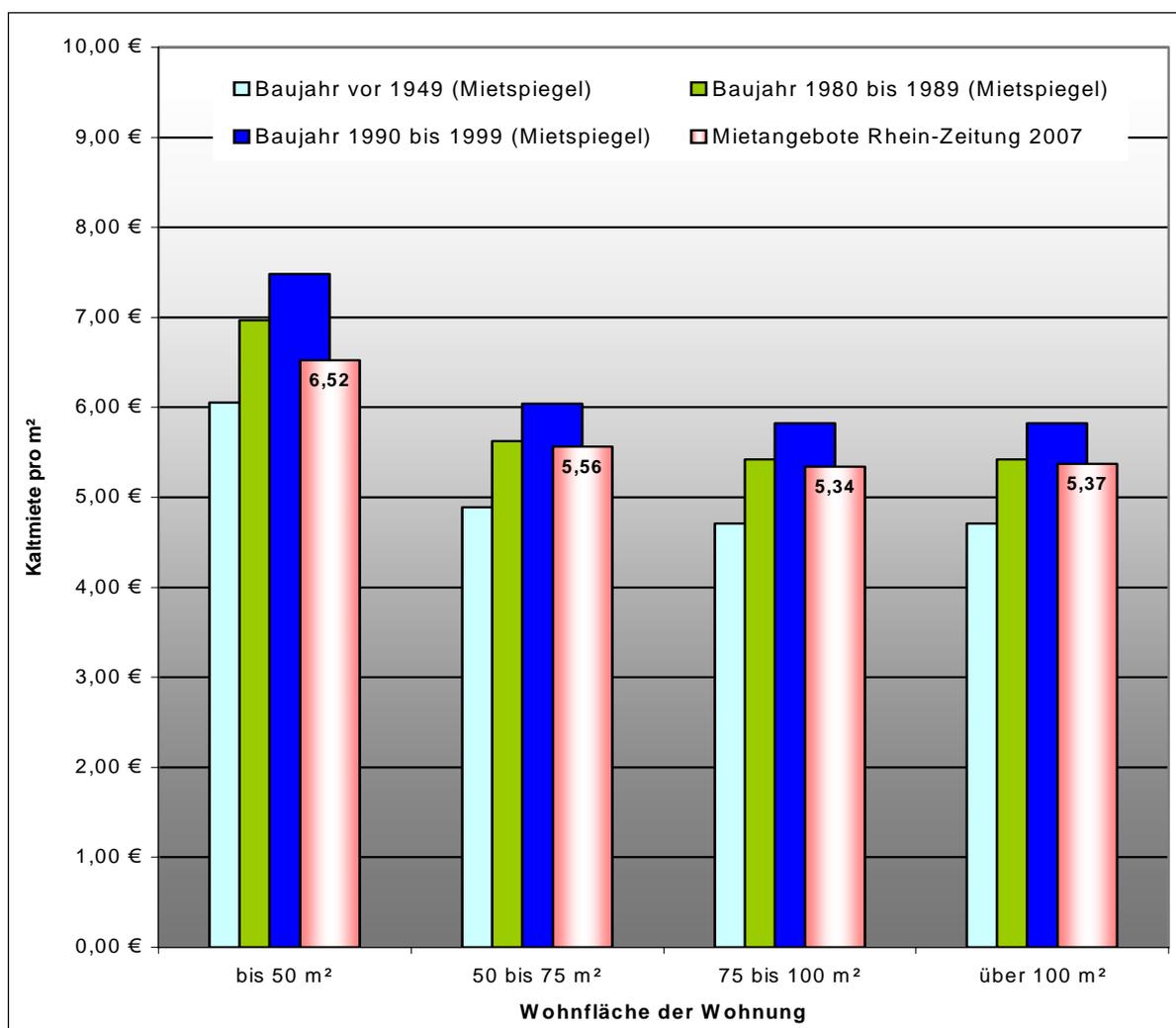
\*\* ohne Appartements und Einfamilienhäuser

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 ausge-

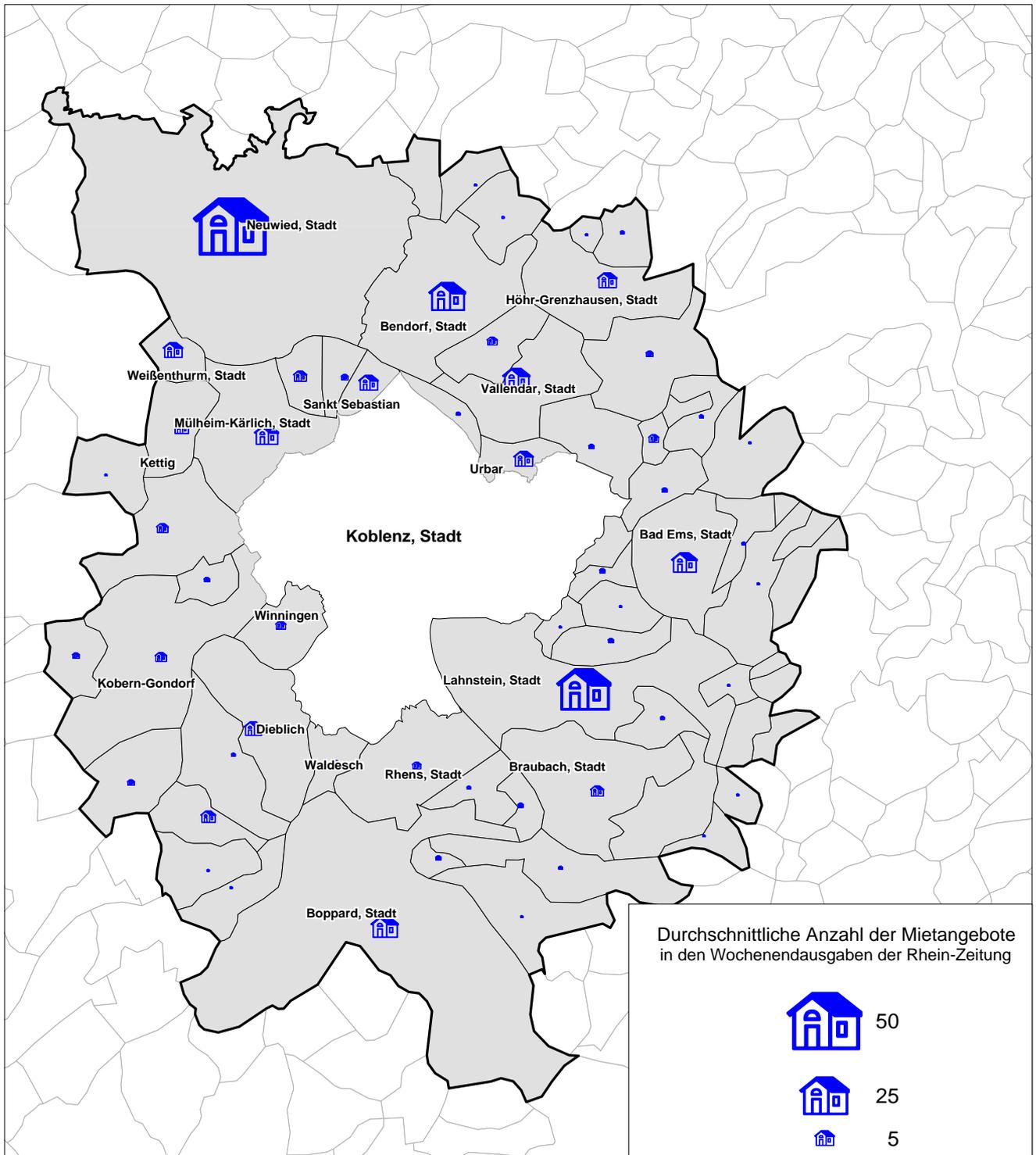
glichen werden. Des Weiteren wurden – im Gegensatz zu den Auswertungen der vorherigen Kapitel – die Mietanzeigen für Appartements sowie für Einfamilienhäuser von der Analyse ausgeschlossen, da diese beim Mietspiegel ebenfalls nicht berücksichtigt sind.

Tabelle und Grafik in den Abbildung 11 und 12 zeigen, dass die durchschnittlichen Mietforderungen in den Angeboten der Rhein-Zeitung ungefähr auf dem Niveau liegen, das laut aktuellem Mietspiegel den ortsüblichen Vergleichsmieten für Standardwohnungen zwischen den Baujahresklassen 1970 bis 1979 und 1980 bis 1989 entspricht. Der Mittelwert aller erfassten Mietangebote des Jahres 2007 liegt mit 5,60 €/m<sup>2</sup> 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. 12: VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 2006 UND DER MIETFORDERUNGEN IN DEN ANGEBOTEN AUS DER RHEIN-ZEITUNG**



**Abb. 13: Durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung 2007**



Maßstab ca. 1: 250.000

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

### 3.3 Mietwohnungsinserate aus dem Umland der Stadt Koblenz

Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, in dem einschließlich des Oberzentrums fast 350.000 Menschen wohnen, stellt die Abbildung 13 dar. Insgesamt wurden 2007 im Wochendurchschnitt 188 Wohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in der Rhein-Zeitung veröffentlicht – zuzüglich der 123 Inserate für den Wohnort Koblenz wurden also je Wochenendausgabe über 311 freie Mietwohnungen im erweiterten Raum um Koblenz offeriert. Das waren pro Woche fast 20 weniger als im Vorjahr.

Fast ein Viertel aller Wohnungsangebote der umliegenden Gemeinden kam dabei aus der Stadt Neuwied. Die regionale Differenzierung der Mietwohnungsangebote wie auch des geforderten Mietpreinsniveaus wird zu einem großen Teil durch die Zentralität und damit auch durch die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinden erklärt (s. Abb. 14 und 16). 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 13 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 4,47 Euro je Quadratmeter Wohnfläche deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert des Oberzentrums Koblenz (5,60 €/m<sup>2</sup>) aber auch noch deutlich unter dem des gesamten Umlandes (4,98 €/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 aus der Kernstadt der Region verzeichnen konnten. Immerhin 38 Wohnungen (Vorjahr: 45) werden im Wochendurchschnitt in den insgesamt 19 Gemeinden per Zeitungsinserat zur Vermietung angeboten – auch hier mit einer zwei Drittel Konzentration auf Wohnungen mit mindestens 3 ZKB. Das Niveau der Mietpreisforderungen liegt in allen Größensegmenten deutlich über demjenigen der kleineren Gemeinden. Gemittelt über alle Wohnungsangebote ergibt sich ein Wert von 4,98 €/m<sup>2</sup> (2006: 4,90 €/m<sup>2</sup>), was allerdings noch um 11,1 % (Vorjahr: 12,5 %) unter dem Niveau der Mietforderungen in der Stadt Koblenz 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					
	Appart-ment		1ZKB	2ZKB	3ZKB	ab 4ZKB	Einfam.-haus	
unter 2000	36	13	0	0	3	6	3	1
2.000 bis u. 5.000	19	38	1	1	11	17	7	2
5.000 bis unter 20.000	8	87	2	3	29	38	11	3
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	50	1	2	16	24	6	1
Umland gesamt	64	188	5	6	59	85	27	7
Stadt Koblenz	1	123	5	7	36	50	24	1

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



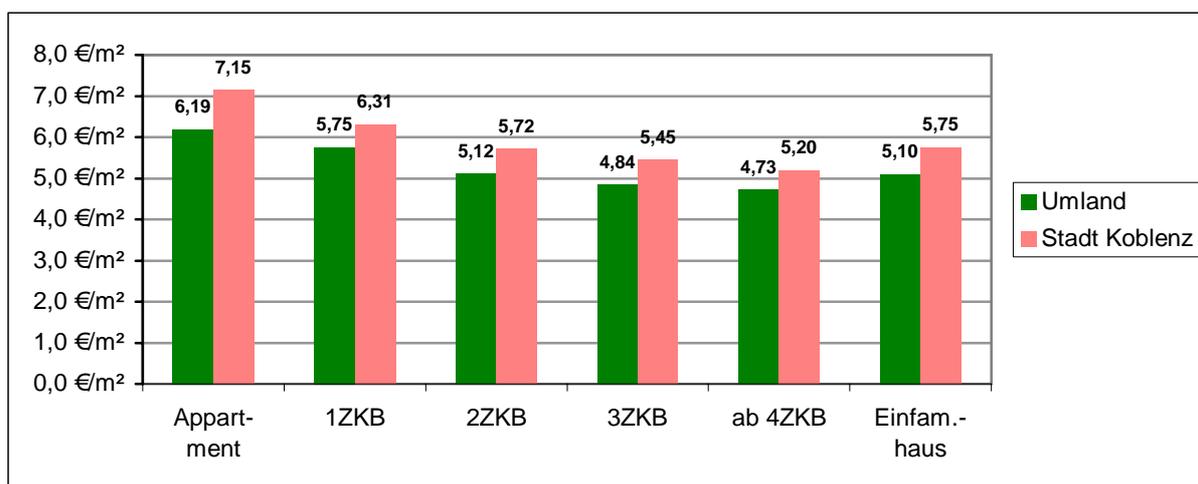
Ein deutlich höheres Maß an Zentralität als die bislang betrachteten Gemeinden des Umlandes weisen die Städte in der dritten Größenkategorie mit Einwohnerzahlen zwischen 5.000 und 20.000 auf. Acht der 64 Umlandgemeinden zählen zu dieser Kategorie. Insgesamt wohnen dort fast 100.000 Einwohner. Basierend auf 2.010 Mietwohnungsanzeigen – das entspricht einem Wochendurchschnitt von 83 Inseraten bei 23 erfassten Wochenendausgaben - berechnet sich eine mittlere Mietpreisforderung von 4,96 € pro m<sup>2</sup>. Das sind immerhin 10 Cent weniger als im Vorjahr registriert wurden. Bei mittleren und großen Wohnungen (ohne EFH) liegen die Mietpreisforderungen in den umliegenden Unter- und Mittelzentren zwischen 50 und fast 70 Cent je Quadratmeter Wohnfläche unter dem Niveau des Oberzentrums. Das Mietpreisgefälle im Vergleich zum Oberzentrum hat sich damit gegenüber dem Vorjahr tendenziell vergrößert. Aber auch die einzelnen Gemeinde in

dieser unterscheiden sich bezüglich der durchschnittlichen Mietpreisforderungen deutlich. Wie im Vorjahr weist Boppard mit 4,67 €/m<sup>2</sup> den niedrigsten Mittelwert bei 202 erfassten Inseraten auf (2006: 4,71 €/m<sup>2</sup> bei 163 Inseraten). In Vallendar wurden dagegen im Mittel der 214 Angebote genau wie im Jahr 2006 5,37 €/m<sup>2</sup> gefordert.

**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					Einfam.-haus
	Anzahl		Appart-ment	1ZKB	2ZKB	3ZKB	ab 4ZKB	
unter 2000	36	4,47	k.A.	k.A	4,59	4,46	4,30	k.A.
2.000 bis u. 5.000	19	4,98	k.A.	k.A	4,96	4,95	4,82	5,19
5.000 bis unter 20.000	8	4,96	6,29	5,68	5,09	4,78	4,74	5,15
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	5,15	6,26	6,03	5,38	4,95	4,82	5,26
Umland gesamt	64	4,98	6,19	5,75	5,12	4,84	4,73	5,10
Stadt Koblenz	1	5,60	7,15	6,31	5,72	5,45	5,20	5,75

**ABB. 17: 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 2007 für die insgesamt 1.146 erfassten Mietwohnungsinserate (je Woche ca. 55) im Mittel 5,15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gefordert. Das sind 6 Cent mehr als im Vorjahr. Dennoch bleibt ein deutliches Gefälle zwischen der zweitgrößten Stadt und dem Oberzentrum der Region ausgeprägt. Gemittelt über alle Größensegmente werden in Neuwied rund 45 Cent je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 8,0 % weniger gefordert als in Koblenz. Dabei sind die Abweichungen in allen hier unterschiedenen Größensegmenten signifikant.

Vergleicht man die prozentuale Zusammensetzung der angebotenen Mietwohnungen nach deren Zuschnitt (s. Abb. 15), 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 45,2 % 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 19,3 % in Koblenz fast um 5 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.