

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

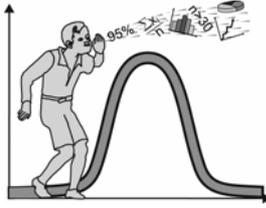
Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2008

**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 2008

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: 28. November 2008

Drucklegung: Dezember 2008

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

© Stadt Koblenz, 2008

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 ZUR HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN	20
3.2.4 INNERSTÄDTISCHE DIFFERENZIERUNG DER MIETPREISENTWICKLUNG	22
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.....	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:	HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN 2008 NACH WOHNUNGSZUSCHNITT UND PLATTFORM DER VERÖFFENTLICHUNG	20
ABB. 10:	VERGLEICH DER HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER MIETFORDERUNGEN FÜR 2-ZKB-WOHNUNGEN NACH FORM DER VERÖFFENTLICHUNG	21
ABB. 11:	ENTWICKLUNG DES INTERQUARTIL-BEREICHS DER MIETFORDERUNGEN FÜR WOHNUNGEN MIT 60 BIS UNTER 80 M ² WOHNFLÄCHE	22
ABB. 12:	VERGLEICH DES MIETPREISNIVEAUS IN DEN BEIDEN VERGANGENEN JAHREN NACH STADTBEREICHEN UND WOHNUNGSKATEGORIEN.....	23
ABB. 13:	VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL UND DURCHSCHNITTLICHE KALTMIETEN IN DEN INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG.....	24
ABB. 14:	VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL UND DER MIETANGEBOTE IN DER RHEIN-ZEITUNG	25

ABB. 15:	DURCHSCHNITTliche ANZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE AUS DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN IN DEN WOCHENENDAUSGABEN DER RHEIN-ZEITUNG	26
ABB. 16:	MIETANGEBOTE IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDEN UND WOHNUNGSZUSCHNITT	28
ABB. 17:	VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT	28
ABB. 18:	DURCHSCHNITTliche MIETPREISFORDERUNGEN IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDE UND WOHNUNGSZUSCHNITT	29
ABB. 19:	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.

Der steigenden Bedeutung des Internets als Plattform für die Veröffentlichung von Mietwohnungsangeboten entsprechend werden seit dem Jahr 2007 auch online inserierte Angebote im Bereich des Koblenzer Stadtgebietes erfasst.

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswertung für das Jahr 2008 werden nachfolgend zusammengefasst:

- Im Durchschnitt des laufenden Jahres wurden rund 100 Mietwohnungsinserate für das Stadtgebiet von Koblenz in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung inseriert. Damit haben sich die Auswahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden gegenüber den Vorjahren (120 bis 140) erstmals wieder deutlich reduziert.
- 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 50m² auf Kleinhaushalte zugeschnitten.
- Das Niveau der in den Angeboten geforderten Mieten ist gegenüber den Vorjahren deutlich angestiegen: im Durchschnitt aller rund 2.300 erfassten Angebote des Jahres 2008 beträgt die durchschnittliche Mietforderung 5,79 €/m², das sind 2,8 % mehr als im Vorjahr
- Der Preisaufrtrieb betrifft kleinere Wohnungen deutlich stärker als Wohnungen im mittleren und größeren Segment.

- In innerstädtischer Differenzierung sind die Forderungen sowohl im zentralen Stadtgebiet City/Süd als auch im Außenbereich der Stadt am stärksten gestiegen. Gegen den gesamtstädtischen Trend liegen die durchschnittlichen Mietpreisforderungen im Gebiet Karthause unter dem Vorjahreswert.
- Der Vergleich der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten für das Koblenzer Stadtgebiet von Zeitungsinseraten und Internet-Immobilienplattformen lässt keine systematischen Unterschiede erkennen.
- Auch in den umliegenden Gemeinden ist die Zahl der inserierten Mietwohnungen im Wochendurchschnitt deutlich zurückgegangen. Das Preisgefälle zum Oberzentrum Koblenz hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der durchschnittliche Mietzins von 5,04 €/m² im Umland liegt im Jahr 2008 um 12,8 % unter den Forderungen für Wohnungen im Gebiet der Rhein-Mosel-Stadt.

1. Motivation und Ziel der Berichterstattung

Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich in Koblenz wie auch in den meisten anderen westdeutschen Großstädten im Laufe der letzten 20 Jahre durchgreifend verändert. Der Phase ausgeprägter Wohnungsnot Ende der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre, die u.a. im politischen und gesellschaftlichen Wandel im östlichen Europa und den dadurch bedingten Migrationsströmen in den Westen wurzelte, folgten Jahre mit sehr reger Wohnbautätigkeit: Zwischen 1993 und 1996 wurden laut amtlicher Bautätigkeitsstatistik ca. 600 neue Wohnungen pro Jahr in Koblenz fertig gestellt. In den vorangegangenen vier Jahren zwischen 1989 und 1992 waren es gerade einmal 225 im Durchschnitt. Da die Einwohnerzahl synchron mit dem wachsenden Wohnraumangebot Mitte der 1990er Jahre abnahm, ist von einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes in der nachfolgenden Phase auszugehen. So verblieb die Wohnbautätigkeit, insbesondere aber der Mietwohnungsbau in Koblenz im Verlauf der letzten zehn Jahre auf einem äußerst niedrigen Niveau. Mit Blick auf die seit einigen Jahren stabile, sogar leicht steigende Einwohnerzahl und die auch in mittelfristiger Perspektive noch andauernde absolute Zunahme kleinerer Haushalte erscheint eine erneute Anspannung des Mietwohnungsmarktes gerade im Segment kleinerer Wohnungen durchaus realistisch. Das Altern der Bevölkerung und die damit zusammenhängende Anforderung nach neuen, altersgerechten Wohnformen, die derzeit zu beobachtende Ablösung der „Baby-Boomer“ durch die so genannte Pillenknick-Generation in der für den Immobilienerwerb besonders wichtigen Altersgruppe der 35- bis unter 45-jährigen oder der Anspruch, dem Auseinanderdriften und Segregieren von Arm und Reich auch räumlich entgegenzuwirken sind nur eine exemplarische Auswahl von weiteren 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 der 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 m²) und Zimmerzahl erfasst, die dem Stadtgebiet von Koblenz bzw. einer der in Frage kommenden Umlandgemeinden zugeordnet werden können. Während im Jahr 2000 lediglich eine Wochenendausgabe pro Monat erfasst wurde, konnte beginnend mit dem Jahr 2001 die Erfassungsdichte auf einen 2-Wochen-Abstand gesteigert werden, so dass mittlerweile eine Datenbank mit 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 vom Mietspiegel werden auch zu vermietende Appartements und Einfamilienhäuser für die Auswertung erfasst.

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

2.1 Gliederung des Stadtgebietes

Das System der kleinräumigen Gliederung der Stadt Koblenz sieht eine Einteilung des Stadtgebiets in 30 (statistische) 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. In den beiden letzten Jahren ist allerdings wieder ein markanter rückläufiger Trend zu registrieren. Im Durchschnitt des Jahres 2008 wurden nur noch 101 Mietwohnungen im Stadtgebiet von Koblenz inseriert. Die Frage, ob dies bereits eine Indikation eines knapper werdenden freien Angebots auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt ist oder ob der Rückgang einer steigenden Bedeutung des Internets als Plattform für die Veröffentlichung von Mietwohnungsinseraten geschuldet ist, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden.

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). Lediglich die Karthause ist im Berichtsjahr nicht vom rückläufigen Trend bei den Mietwohnungsangeboten betroffen. Massiv fällt dagegen der Rückgang an Inseraten im Bereich City/Süd aus. Wurden hier vor zwei Jahren wöchentlich noch über 30 Mietwohnungen inseriert, so waren es im aktuellen Berichtsjahr nur noch 18. Dies korreliert im Übrigen mit der seit 2006 zu beobachtenden positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen in den zentralen Stadtteilen bei gleichzeitig geringer bis fehlender Neubautätigkeit. In diesem Fall ist also tatsächlich eine Angebotsverknappung auf dem Mietwohnungsmarkt evident. Gemessen an der Einwohnerzahl und dem vorhandenen Wohnungsbestand, weist das Stadtgebiet City/Süd jedoch weiterhin einen überproportional hohen Anteil an allen offerierten Mietwohnungen auf. Nur 13,9 % der Bevölkerung von Koblenz wohnen in den zentral gelegenen Stadtteilen, aber fast 20 % der angebotenen Mietwohnungen beziehen sich auf die Stadtmitte. Diese Tatsache ist einerseits auf die ausgeprägte Mobilität der Bevölkerung in diesen Wohngebieten zurückzuführen, die eine hohe Fluktuation im Mieterbestand nach sich zieht.

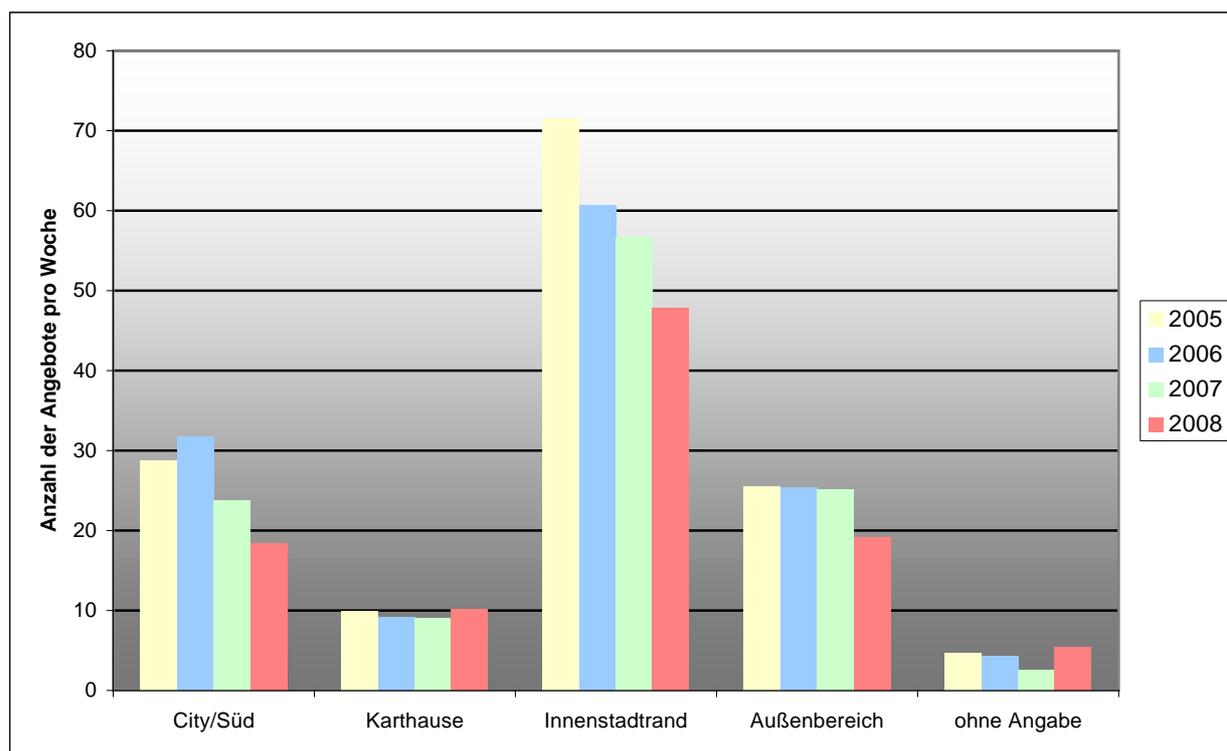
Ferner dürfte auch die Eigentumsquote im erweiterten City-Bereich deutlich niedriger als z.B. in der Außenstadt oder auf der Karthause sein, so dass Mietwohnungen überproportional stark im gesamten Wohnungsbestand vertreten sind.

Bei der noch feineren innerstädtischen Differenzierung der inserierten Wohnungen nach Stadtteilen, wird das hohe Maß an räumlicher Konzentration des gesamten Angebotes evident: Jedes vierte Wohnungsangebot ist in einem der drei Stadtteile Karthause, Lützel oder Metternich zu lokalisieren. Insgesamt sind keine signifikanten Verschiebungen des Mietwohnungsangebotes auf Stadtteilebene zu erkennen. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass die Mietwohnungsbautätigkeit in den vergangenen zehn Jahren flächendeckend auf sehr niedrigem Niveau stagniert.

ABB. 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	
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	Anzahl	%
City/Süd	29	32	24	18	20,5	24,2	20,3	18,2	14.799	13,9%
Karthause	10	9	9	10	7,0	7,0	7,7	10,1	12.158	11,4%
Innenstadtrand	72	61	57	48	51,0	46,2	48,4	47,4	56.549	53,0%
Außenbereich	26	25	25	19	18,2	19,3	21,5	18,9	23.167	21,7%
ohne Angabe	5	4	3	5	3,3	3,2	2,2	5,4	-	-
Insgesamt	140	131	117	101	100,0	100,0	100,0	100,0	106.673	100,0%

ABB. 1B: MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTBEREICHEN



Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2008

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

Stadtteil	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2008	
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	Anzahl	%
Altstadt	14	11	6	6	9,9	8,4	4,7	6,2	4.842	4,5%
Mitte	3	6	6	5	2,3	4,2	5,2	4,9	3.503	3,3%
Süd	12	15	12	7	8,2	11,6	10,4	7,1	6.454	6,1%
Oberwerth	1	1	1	0	0,8	1,0	0,9	0,3	1.315	1,2%
Karthause	9	8	8	10	6,3	5,9	6,8	9,8	10.843	10,2%
Goldgrube	3	3	2	4	2,2	2,0	1,7	3,7	4.477	4,2%
Rauental	3	3	3	2	2,4	2,0	2,5	1,9	4.630	4,3%
Moselweiß	5	4	4	3	3,2	3,3	3,3	2,7	3.173	3,0%
Stolzenfels	-	0	0	0	-	0,2	0,3	0,4	381	0,4%
Lay	2	2	1	1	1,4	1,5	1,1	1,3	1.795	1,7%
Lützel	12	10	10	8	8,6	7,4	8,7	7,6	7.781	7,3%
Metternich	13	12	12	10	9,2	9,1	10,0	9,5	9.384	8,8%
Neuendorf	6	3	4	3	4,3	2,3	3,5	3,4	5.583	5,2%
Wallerstein	4	3	4	3	3,0	2,3	3,0	2,9	3.616	3,4%
Kesselheim	4	4	4	3	2,7	3,0	3,3	2,7	2.620	2,5%
Güls	6	6	5	5	4,6	4,8	4,3	4,7	5.562	5,2%
Rübenach	7	7	8	5	5,3	5,0	6,8	5,2	5.049	4,7%
Bubenheim	2	2	2	1	1,3	1,1	1,4	0,8	1.391	1,3%
Ehrenbreitstein	5	4	4	3	3,4	2,7	3,1	3,0	1.879	1,8%
Niederberg	3	2	2	1	2,3	1,8	1,6	1,3	2.866	2,7%
Asterstein	1	2	1	2	0,8	1,3	0,7	1,5	2.637	2,5%
Pfaffendorf	7	7	6	5	4,6	5,5	4,9	4,5	2.712	2,5%
Pfaffendorfer Höhe	1	1	2	2	1,0	1,1	1,4	1,6	2.549	2,4%
Horchheim	5	4	3	3	3,6	3,2	2,6	2,8	3.227	3,0%
Horchheimer Höhe	3	3	2	1	2,3	2,2	1,5	0,9	2.035	1,9%
Arzheim	2	2	1	1	1,1	1,7	0,9	1,2	2.187	2,1%
Arenberg	2	2	2	2	1,4	1,9	2,1	1,8	2.768	2,6%
Immendorf	1	0	2	1	0,5	0,3	1,4	0,7	1.414	1,3%
ohne Angabe	5	4	3	5	3,3	3,2	2,2	5,4	-	-
Koblenz gesamt	140	131	117	101	100,0	100,0	100,0	100,0	106.673	100,0%

3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und –kategorien

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

Zur Charakterisierung der Lage und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist eine differenzierte Sichtweise auf das Größenspektrum und die Zimmerzahl der angebotenen Wohnung unabdingbar. Diesbezüglich sind im Verlauf der letzten 10 Jahre systematische Veränderungen zu beobachten. Im Jahr 1991 betrug die Durchschnittsgröße der angebotenen Mietwohnungen 79,8 m². Fünf Jahre später waren es nur noch 74,4 m². Bis zum Jahr 2000 (72,6 m²) hat sich dieser Trend zunächst fortgesetzt. Ein Grund dafür ist die Tatsache, dass in der Phase ausgeprägter Bautätigkeit Mitte der 1990er Jahre vorwiegend in den Mietwohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten investiert worden ist. Mit dem Ende des letzten Jahrhunderts ist jedoch wieder eine Trendwende in der Form einer systematischen Verschiebung hin zu größeren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser erkennbar. Auf dem Mietwohnungsmarkt der Rhein-Zeitung schlägt sich dies in einem stetigen Anwachsen der durchschnittlichen Wohnungsgrößen nieder. Im Jahr 2005 erreichte die Kenngröße mit 78,2 m² ihren Höchststand. Seitdem ist wieder eine tendenzielle Verlagerung hin zu kleineren Wohnungen zu erkennen. Der Durchschnittswert der rund 2.300 im Jahr 2008 erfassten Mietwohnungen liegt nur noch bei 75,1 m² (Vorjahr: 77,2 m²)

ABB. 3A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN

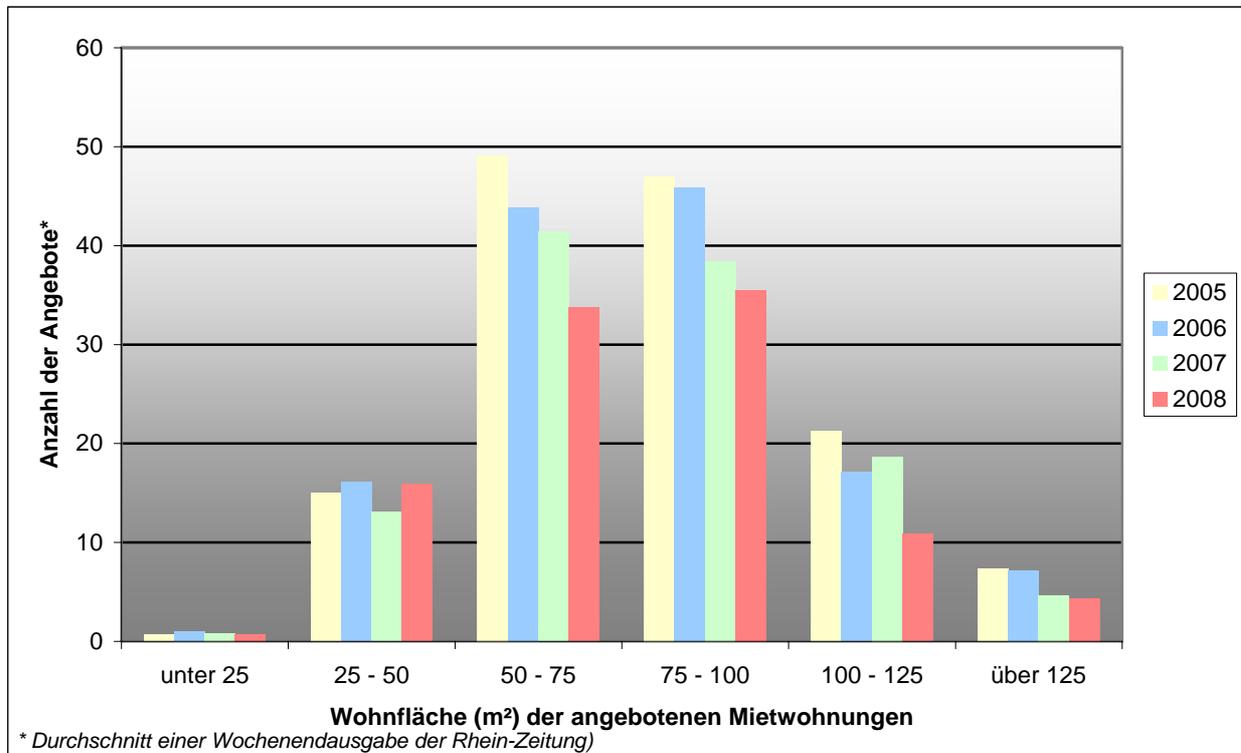
Größe in m ² von ... bis unter ...	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung über die Größenklassen			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
unter 25	1	1	1	1	0,5	0,8	0,7	0,7
25 - 50	15	16	13	16	10,7	12,3	11,2	15,7
50 - 75	49	44	41	34	35,0	33,4	35,4	33,4
75 - 100	47	46	38	36	33,5	35,0	32,8	35,2
100 - 125	21	17	19	11	15,1	13,1	16,0	10,7
über 125	7	7	5	4	5,2	5,5	4,0	4,3
Summe	140	131	117	101	100,0	100,0	100,0	100,0

* Durchschnitt einer Wochenendausgaben

Lag im Vorjahr der Anteil an kleineren Wohnungen unter 50 m² noch bei 11,9 %, so ist im Berichtsjahr 2008 ein deutlicher prozentualer Anstieg auf 16,4 % zu registrieren. Aufgrund des Angebotsrückgangs insgesamt hat sich die durchschnittliche Anzahl der angebotenen Wohnungen im Segment unter 50 m² Wohnfläche in den letzten Jahren kaum verändert. Besonders massiv ist der Rückgang – absolut wie auch prozentual – des Angebots großer Wohnungen mit 100 m² Wohnfläche und mehr. Wurden im Vorjahr noch 24 Inserate pro Woche geschaltet, so konnten die eine große Wohnung suchenden Haushalte im Jahr 2008

nur unter 15 Angeboten pro Woche wählen. Ähnlich stellt sich die Entwicklung des Angebots in der Größenordnung 50 bis unter 75 m² dar.

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 insgesamt wenig, aber systematisch bzw. trendhaft verändert hat. Im Zeitraum 2005 bis 2008 ist der Anteil der Wohnungen mit maximal zwei Zimmern stetig von 37,9 auf 40,7 % angestiegen. Vor zehn Jahren lag die Quote allerdings noch bei fast 50%! Außerdem ist die Zahl der Angebote – die aus Nachfragersicht entscheidende Kenngröße - im Segment der Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen seit 2005 um 22,3 % von 53 auf 41 pro Woche zurückgegangen. Die Kategorie „3-Zimmer-Küche-Bad“ ist auf dem Anzeigenmarkt der Rhein-Zeitung mit großer Konstanz das mit Abstand am häufigsten vertretene

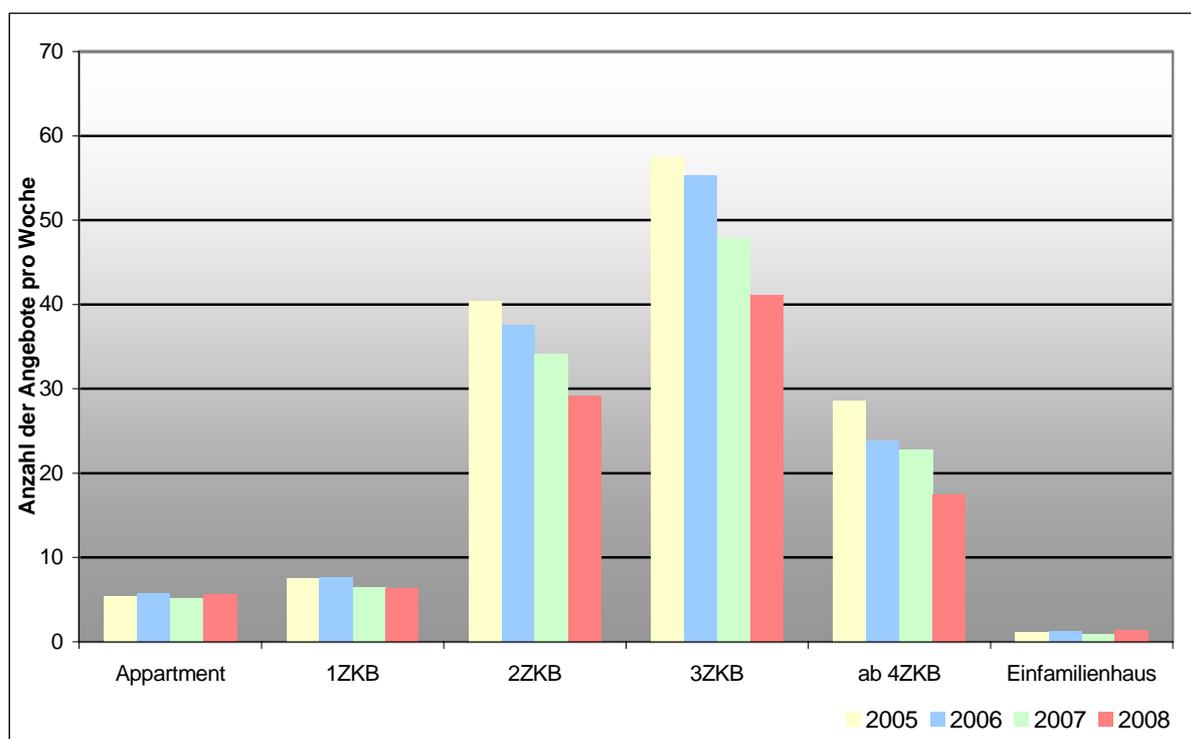
Größensegment. Bei immerhin 40,7 % aller Inserate handelte es sich um Wohnungen entsprechenden Zuschnitts. Nach wie vor selten werden Einfamilienhäuser in Koblenz zur Vermietung über die Rhein-Zeitung angeboten. Wie bereits im Vorjahr gab es durchschnittlich nur ein entsprechendes Angebot pro Wochenendausgabe.

ABB. 4A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
kleinere Wohnungen	53	51	46	41	37,9	38,8	39,0	40,7
davon:								
Appartement	5	6	5	6	3,9	4,4	4,4	5,6
1 ZKB	8	8	6	6	5,3	5,8	5,5	6,3
2 ZKB	40	38	34	29	28,7	28,6	29,2	28,8
größere Wohnungen	87	80	71	60	62,1	61,2	61,0	59,3
davon:								
3 ZKB	57	55	48	41	40,9	42,1	40,8	40,7
ab 4 ZKB	29	24	23	17	20,4	18,1	19,5	17,3
Einfamilienhaus	1	1	1	1	0,8	1,0	0,7	1,3
Summe	140	131	117	101	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 für die Beschreibung des Mietwohnungsmarktes ist aus Sicht des Vermieters wie auch des Mieters natürlich die Preisentwicklung. Um nur vergleichbare Angebote in die Auswertung einzubeziehen, wurden ausschließlich die Inserate erfasst, die exakte Angaben zur geforderten Kaltmiete und zur Wohnfläche enthielten. Damit soll auch den Bestimmungen im Mietspiegel Rechnung getragen werden. Ob die geforderten Preise schlussendlich bezahlt worden sind, kann hier nicht nachvollzogen werden. Insofern handelt es sich bei der betrachteten Monitoringgröße "Mietpreise" um die in den Zeitungsannoncen veranschlagte Mietpreisforderung.

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

➤ **Kleine Wohnungen**

Auch im aktuellen Berichtsjahr konzentriert sich das Angebot an kleineren Wohnungen auf ein Preissegment zwischen 250 und 375 Euro pro Monat. Insgesamt fallen 60,0 % der Inserate in diese Kategorie. Weniger als 250 Euro werden für 16,8 % der inserierten Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern verlangt. Gegenüber dem Vorjahr sind diesbezüglich keine signifikanten Änderungen zu erkennen. In der längerfristigen Betrachtung der letzten vier Jahre fällt der Rückgang des Angebots im unteren Preissegment jedoch deutlicher ins Gewicht. So wurden im Jahr 2005 noch durchschnittlich elf Wohnungen pro Woche für weniger als 250 Euro angeboten – aktuell sind es nur noch sieben.

Mehr als 500 Euro wurden im Berichtsjahr bei 2,4 % der angebotenen kleineren Wohnungen verlangt..

➤ **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 45,7 % 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.

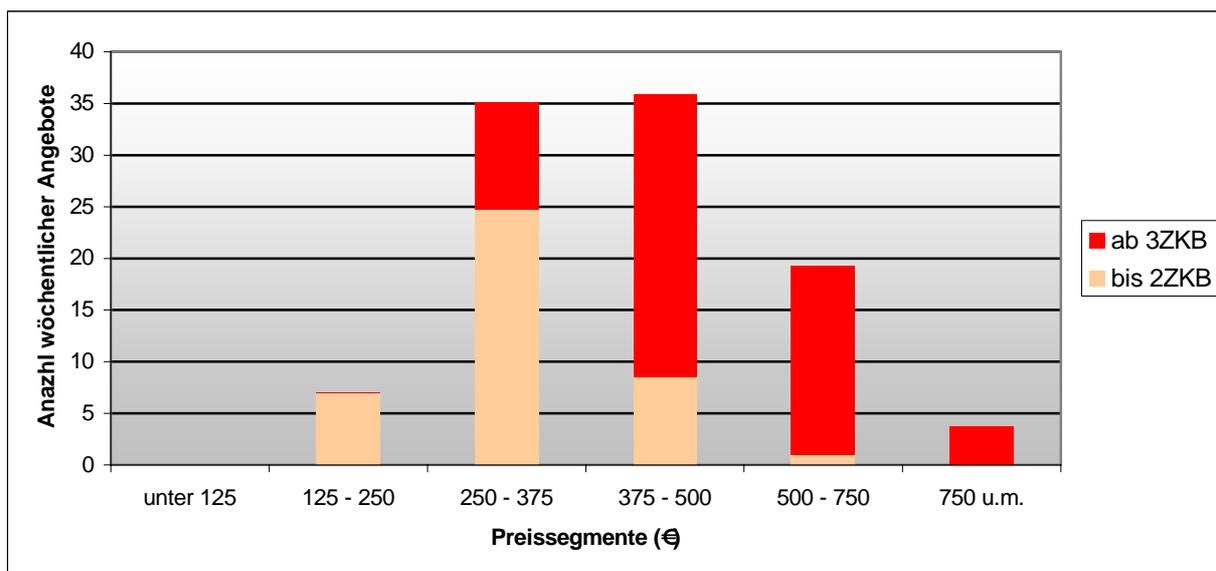
**ABB. 5A: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE:
KLEINERE WOHNUNGEN (APPARTEMENTS, 1ZKB, 2ZKB)**

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
bis unter 125	-	0	0	-	-	0,1	0,1	-
125 - 250	11	9	7	7	20,7	18,3	16,1	16,8
250 - 375	30	31	28	25	55,9	60,6	61,8	60,0
375 - 500	11	9	9	9	19,9	17,7	19,3	20,8
500 - 750	2	1	1	1	2,9	2,9	2,3	2,3
750 u.m.	0	0	0	0	0,6	0,4	0,5	0,1
Summe	53	51	46	41	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			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
unter 125	-	-	-	-	-	-	-	-
125 - 250	0	0	0	0	0,2	0,4	0,2	0,1
250 - 375	16	15	12	10	18,6	18,9	17,0	17,4
375 - 500	38	35	32	27	43,5	44,1	44,4	45,7
500 - 750	28	24	23	18	32,3	29,9	32,2	30,5
750 u.m.	5	5	4	4	5,4	6,7	6,1	6,2
Summe	87	80	71	60	100,0	100,0	100,0	100,0

ABB.6: VERTEILUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE NACH PREISSEGMENT UND WOHNUNGSGRÖßE



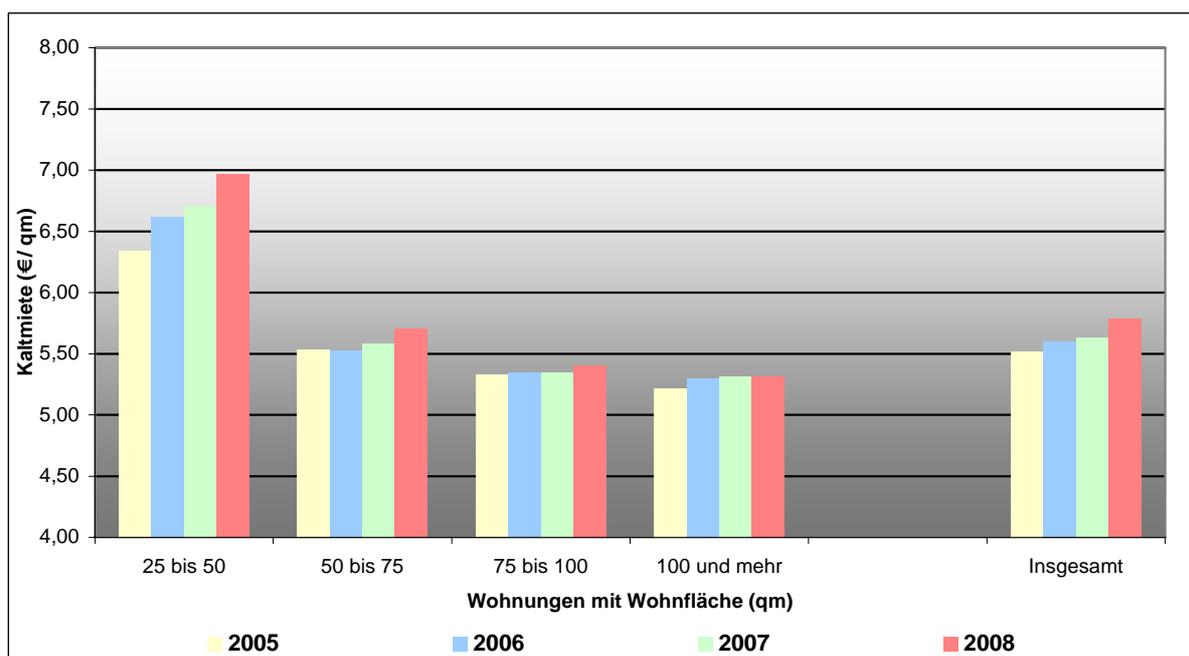
3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen

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

ABB. 7A: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN

Wohnungsgröße von ... bis unter ... m ²	Durchschnittliche Quadratmeterpreise in den Mietwohnungsangeboten								Veränderung	
	2005		2006		2007		2008		2008 vs. 2005	2008 vs. 2007
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	€/m ²	€/m ²
unter 25	1	k.A.	1	k.A.	1	k.A.	1	k.A.		
25 bis 50	15	6,34	16	6,61	13	6,71	16	6,96	+0,63	+0,26
50 bis 75	49	5,53	44	5,52	41	5,59	34	5,70	+0,17	+0,12
75 bis 100	47	5,33	46	5,35	38	5,35	36	5,40	+0,08	+0,05
100 und mehr	29	5,22	24	5,30	23	5,31	15	5,31	+0,10	-
Insgesamt	140	5,52	131	5,60	117	5,63	101	5,79	+0,27	+0,16

ABB. 7B: 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.

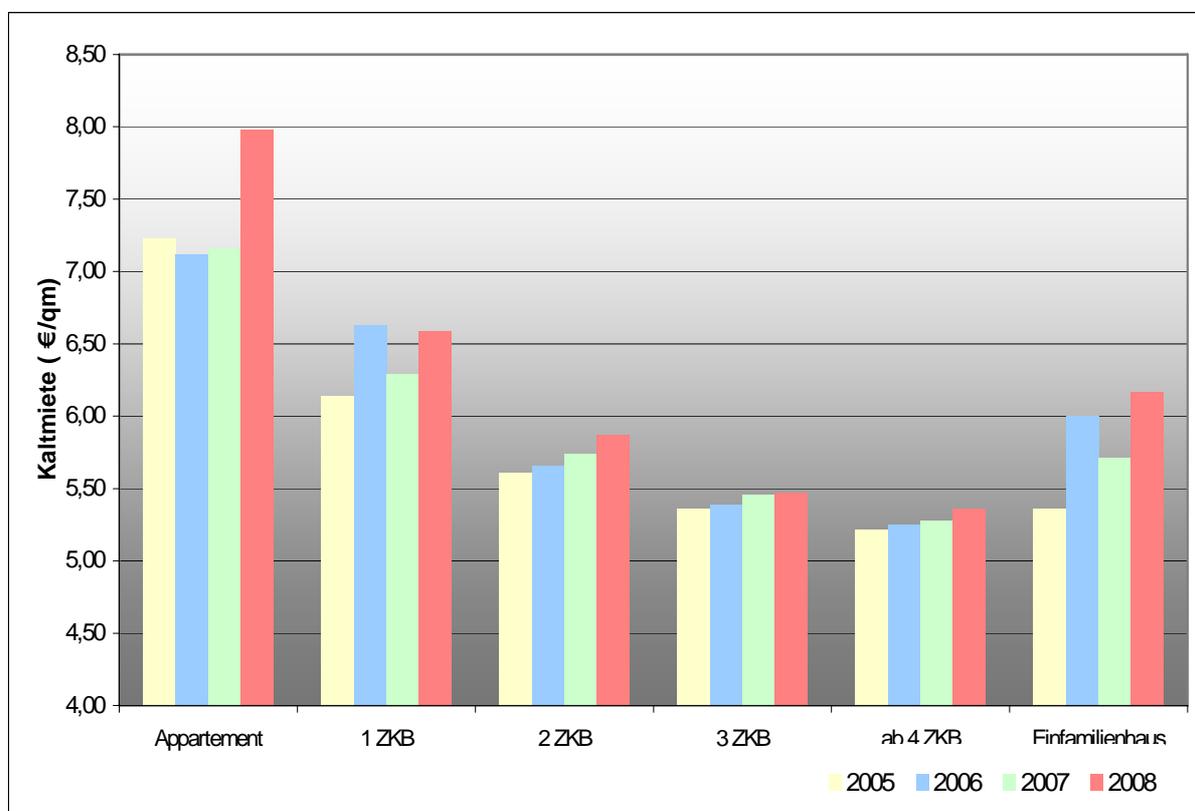
Nach Jahren der Stagnation zu Beginn der laufenden Dekade ist aktuell wieder eine deutlich steigende Dynamik der durchschnittlichen Mietpreisforderungen zu erkennen. Im Jahr 2008 liegt der durchschnittliche Angebotsmietzins bei 5,79 €/m² für eine Mietwohnung ohne Berücksichtigung von deren Ausstattung oder Größe. Dies entspricht einer prozentualen Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 2,8 %, gegenüber 2005 um 4,9 %. Erwartungsgemäß sind die auf den Quadratmeter bezogenen Mieten im Segment der kleinen Wohnung am höchsten. Fast 7 €/m² wurden für Wohnungen mit bis zu 50 m² Wohnfläche verlangt. In diesem Segment sind gleichzeitig die größten Steigerungen zu registrieren: Gegenüber dem Vorjahr werden 3,7 %, gegenüber 2005 sogar fast 10 % mehr gefordert. Deutlich niedriger liegen das Mietzinsniveau und dessen Anstieg im Verlauf der letzten Jahre bei mittleren (75 bis unter 100 m²) und größeren Wohnungen (100 m² und mehr). Für Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 75 und unter 100 m² wurden im Jahr 2008 durchschnittlich 5,40 €/m² verlangt. Das sind lediglich 0,9 % bzw. 1,3 % mehr als in den Jahren 2007 bzw. 2005.

In den Abbildungen 8a und 8b werden die Quadratmetermieten in analoger Form auf die Wohnungen nach deren Zimmerzahl bezogen.

ABB. 8A: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Durchschnittspreis pro m ²				Abweichung in EURO	
	2005	2006	2007	2008	2008 vs. 2005	2008 vs. 2007
Appartement	7,23 €	7,12 €	7,16 €	7,98 €	0,75 €	0,82 €
1 ZKB	6,14 €	6,63 €	6,29 €	6,65 €	0,51 €	0,36 €
2 ZKB	5,61 €	5,66 €	5,74 €	5,87 €	0,26 €	0,13 €
3 ZKB	5,36 €	5,39 €	5,46 €	5,47 €	0,11 €	0,01 €
ab 4 ZKB	5,22 €	5,25 €	5,28 €	5,36 €	0,14 €	0,08 €
Einfamilienhaus	5,36 €	6,00 €	5,71 €	6,17 €	0,81 €	0,46 €
Ø alle Wohnungskategorien	5,52 €	5,60 €	5,63 €	5,79 €	0,27 €	0,16 €

ABB. 8B: GRAFIK: DURCHSCHNITTLICHE QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL



3.2.3 Zur Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten

Statistische Kenngrößen wie der Durchschnittswert geben nur unzureichende Informationen über die gesamte Verteilung der Angebotsmieten in den erfassten Inseraten. In der Abbildung 9 werden die so genannten Perzentile der Häufigkeitsverteilung dargestellt, die Aufschluss über das gesamte Spektrum der Mietforderungen geben sollen. Eine erste Differenzierung erfolgt in der Tabelle nach dem Zuschnitt der Wohnung – ausgewählt wurden Wohnungen mit zwei, drei oder vier und mehr Wohnräumen. Desweiteren wird unterschieden zwischen den Angeboten in der Rhein-Zeitung und der auf Internet-Plattformen veröffentlichten Inseraten. Die Internetangebote wurden alle acht Wochen erfasst, um die Zahl der Duplikate möglichst niedrig zu halten. Insgesamt stehen rund 1.600 Inserate aus dem Internet für die Häufigkeitsauswertung 2008 zur Verfügung.

ABB. 9: HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN 2008 NACH WOHNUNGSZUSCHNITT UND PLATTFORM DER VERÖFFENTLICHUNG

Perzentil ¹⁾	2ZKB		3 ZKB		ab 4 ZKB	
	Internet ²⁾	Rhein-Zeitung	Internet ²⁾	Rhein-Zeitung	Internet ²⁾	Rhein-Zeitung
	Euro		Euro		Euro	
Minimum	175	195	193	237	260	290
P10	251	259	332	335	385	400
P20	280	280	373	365	418	445
P30	300	300	400	390*	455	480
P40	316	320	420	400	470	500
P50	340	350	450	430	498	535
P60	353	360	470	450	539	558
P70	385	375	500	480	590	595
P80	420	400	550	510	658	660
P90	492	435	610	570	800	765
Maximum	1000	1000	1250	1245	1100	1250

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

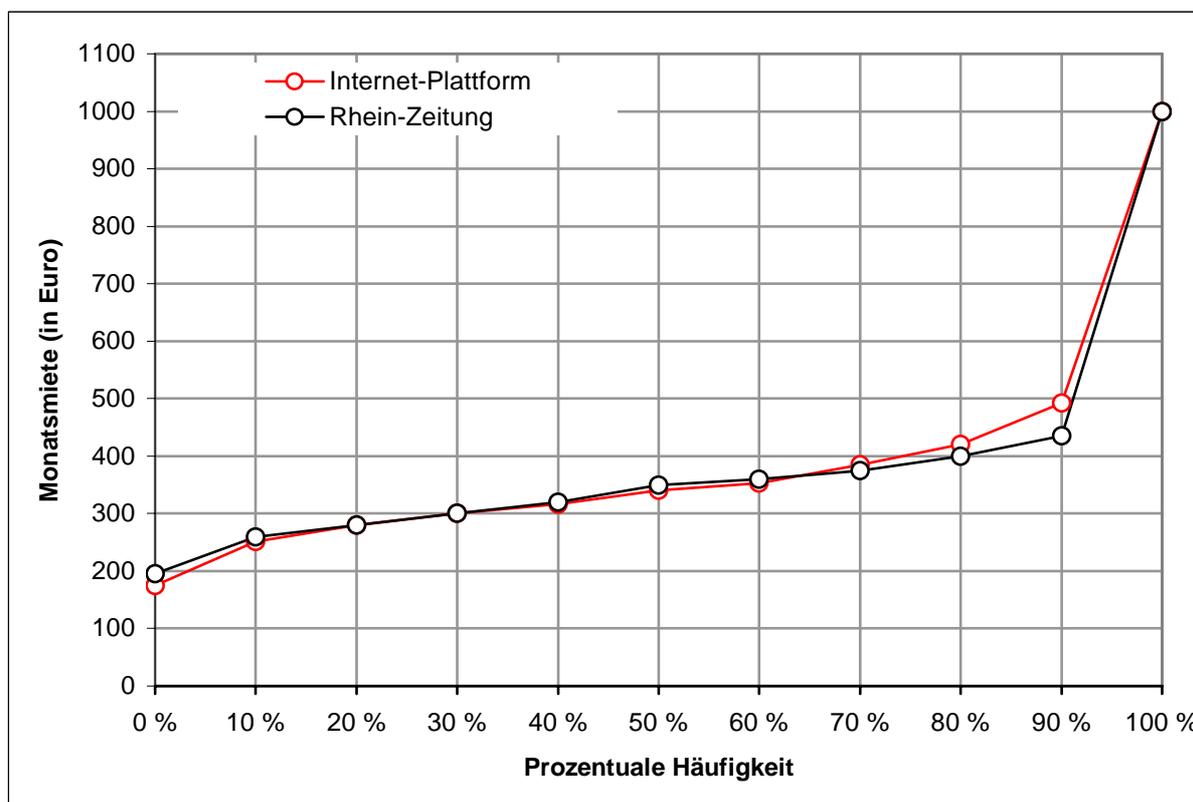
* Lesebeispiel: 30% aller Mietangebote für 3-ZKB-Wohnungen liegen bei 390 Euro (oder niedriger) - 70% darüber

2) Angebote aus Internetplattformen

Das Perzentil P50 entspricht dem Median der Häufigkeitsverteilung. Der Median teilt die der Größe nach sortierte Verteilung der Mietforderungen in zwei Hälften: 50 % aller Mietforderungen liegen unter bzw. über dem Medianwert. Für die drei unterschiedenen Größensegmente liegen die entsprechenden Medianwerte der Zeitungsinserate bei 350, 430 bzw. 535 Euro pro Monat. Die Unterschiede der Häufigkeitsverteilungen von Zeitungs- und Internetinseraten sind insbesondere im mittleren Perzentilbereich äußerst gering. Das Preisgefüge liegt insgesamt auf einem vergleichbaren Niveau, wie auch die Abbildung 10 am Beispiel der 2-ZKB-Wohnungen dokumentiert. Allerdings ist die Streubreite der Mietforderungen bei den im Internet veröffentlichten Angeboten deutlich höher. So liegt der

P10-Wert, also die Monatsmiete unterhalb derer die 10% günstigsten Wohnungen angeboten werden, in allen Größensegment *unter*, der P90-Wert für die 10% hochpreisigen Wohnungen dagegen deutlich *über* den Vergleichswerten der Zeitungsangebote.

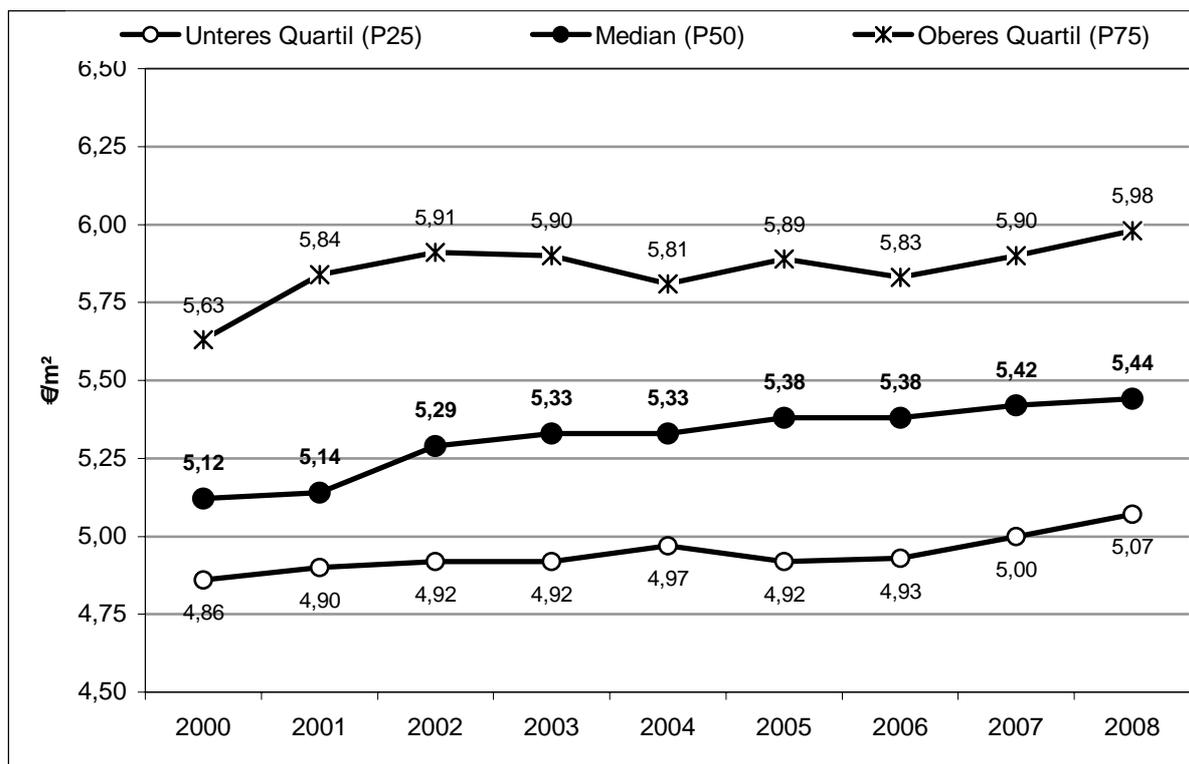
ABB. 10: VERGLEICH DER HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER MIETFORDERUNGEN FÜR 2-ZKB-WOHNUNGEN NACH FORM DER VERÖFFENTLICHUNG



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

Die Abbildung 11 stellt die Entwicklung der drei Kennzahlen der Häufigkeitsverteilung im zeitlichen Profil seit dem Jahr 2000 dar. Auch diese Grafik dokumentiert eindrucksvoll am Beispiel der Wohnungen des Größensegments 60 bis unter 80 m², dass seit 2006 nach Jahren der Stagnation wieder eine deutlich steigende Tendenz der Mietforderungen in Koblenz zu registrieren ist. Lagen vor zwei Jahren beispielsweise noch ein Viertel aller Angebote unter einer Miete von 4,93 €/m², so beträgt der Wert der Kenngröße P25 im aktuellen Berichtsjahr bereits 5,07 €/m².

ABB. 11: ENTWICKLUNG DES INTERQUARTIL-BEREICHS DER MIETFORDERUNGEN FÜR WOHNUNGEN MIT 60 BIS UNTER 80 M² WOHNFLÄCHE (INSERATE DER RHEIN-ZEITUNG)



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

3.2.4 Innerstädtische Differenzierungen der Mietpreisentwicklung

Die Differenzierung der geforderten Mietpreise nach Wohnungskategorie **und** Stadtgebiet ist der Abbildung 12 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. Im letzten Jahr hatte die City die Karthause erstmals seit Beginn der Berichterstattung als Stadtgebiet mit den höchsten Mietpreisforderungen abgelöst. Im laufenden Berichtsjahr hat sich der Preisunterschied weiter ausdifferenziert. Quer über alle Kategorien unterschiedlicher Wohnungsgrößen werden im zentralen Stadtgebiet durchschnittlich 6,26 € – also immerhin 47 Cent je m² Wohnfläche mehr als im gesamtstädtischen Mittel und 13 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. Nicht zuletzt geht die Steigerung der durchschnittlichen Mietpreisforderungen im Stadtgebiet City/Süd mit einem starken Rückgang des Angebots einher. Analog dazu steht auf der Karthause eine, zumindest im Vergleich mit den anderen Stadtteilen zu beobachtende Ausweitung des Angebots einem Rückgang der Mietpreisforderungen in fast allen Größensegmenten gegenüber. Den stärksten Anstieg der Mietpreisforderungen im innerstädtischen Vergleich verzeichnen die Gebiete im Außenbereich der Stadt. Seit 2005 sind die geforderten Mieten dort bereits um 8,2 % gestiegen. Der aktuelle Betrag von 5,64 €/m² liegt 5,8 % über dem Vorjahreswert. Damit übersteigen die Forderungen für Mietwohnungen im Außenbereich erstmals das Niveau des zentraler gelegenen Innenstadtrandes.

ABB. 12: VERGLEICH DES MIETPREISNIVEAUS IN DEN VERGANGENEN BEIDEN JAHREN NACH STADTBEREICHEN UND WOHNUNGSKATEGORIEN

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2008*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	8,50	7,60	7,45	8,07	k.A.
1 ZKB	7,85	7,00	6,01	6,66	7,04
2 ZKB	6,23	5,99	5,75	5,54	6,06
3 ZKB	5,99	5,56	5,39	5,29	5,48
ab 4 ZKB	5,52	4,91	5,33	5,32	5,71
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	6,25	5,71	k.A.
Alle Angebote	6,26 €	5,89 €	5,60 €	5,64 €	6,16 €
Wohnungskategorie	Veränderung der Quadratmeterpreise im Jahr 2008 gegenüber 2007				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	+ 0,93 €	- 0,47 €	+ 0,55 €	+ 1,30 €	k.A.
1 ZKB	+ 0,51 €	+ 0,79 €	- 0,07 €	+ 0,79 €	k.A.
2 ZKB	+ 0,08 €	- 0,13 €	+ 0,13 €	+ 0,16 €	+ 0,04 €
3 ZKB	- 0,08 €	- 0,20 €	+ 0,04 €	+ 0,21 €	+ 0,06 €
ab 4 ZKB	- 0,03 €	- 1,08 €	+ 0,48 €	- 0,08 €	+ 0,49 €
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	k.A.	+ 0,20 €	k.A.
Alle Angebote	+ 0,13 €	- 0,16 €	+ 0,12 €	+ 0,31 €	+ 0,43 €

* 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. 13: 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	2005	2006	2007	2008
	(geforderter) Mietzins (€/m ² Wohnfläche)										
bis 50 m ²	6,05	6,33	6,37	6,48	6,97	7,48	7,74	6,07	6,60	6,69	6,67
50 bis 75 m ²	4,89	5,11	5,14	5,23	5,63	6,04	6,25	5,53	5,52	5,58	5,69
75 bis 100 m ²	4,71	4,93	4,96	5,04	5,42	5,82	6,02	5,33	5,34	5,35	5,40
über 100 m ²	4,71	4,93	4,96	5,04	5,42	5,82	6,02	5,28	5,34	5,37	5,36

* 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 in den Abbildung 13 und 14 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 2008 liegt mit 5,65 €/m² (ohne Appartements und Einfamilienhäuser!) 40 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. 14: VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 2006 UND DER MIETFORDERUNGEN IN DEN ANGEBOTEN AUS DER RHEIN-ZEITUNG

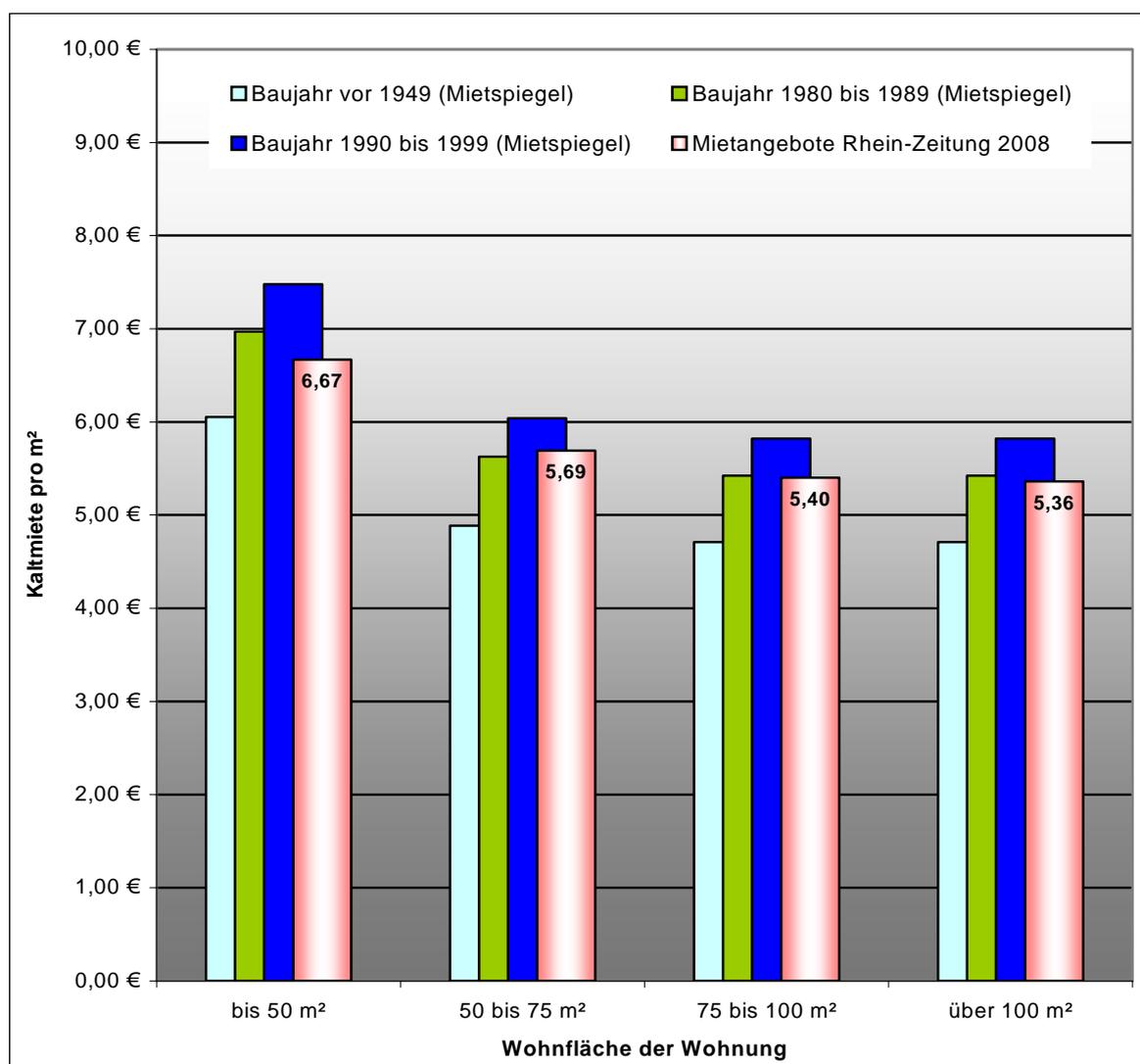
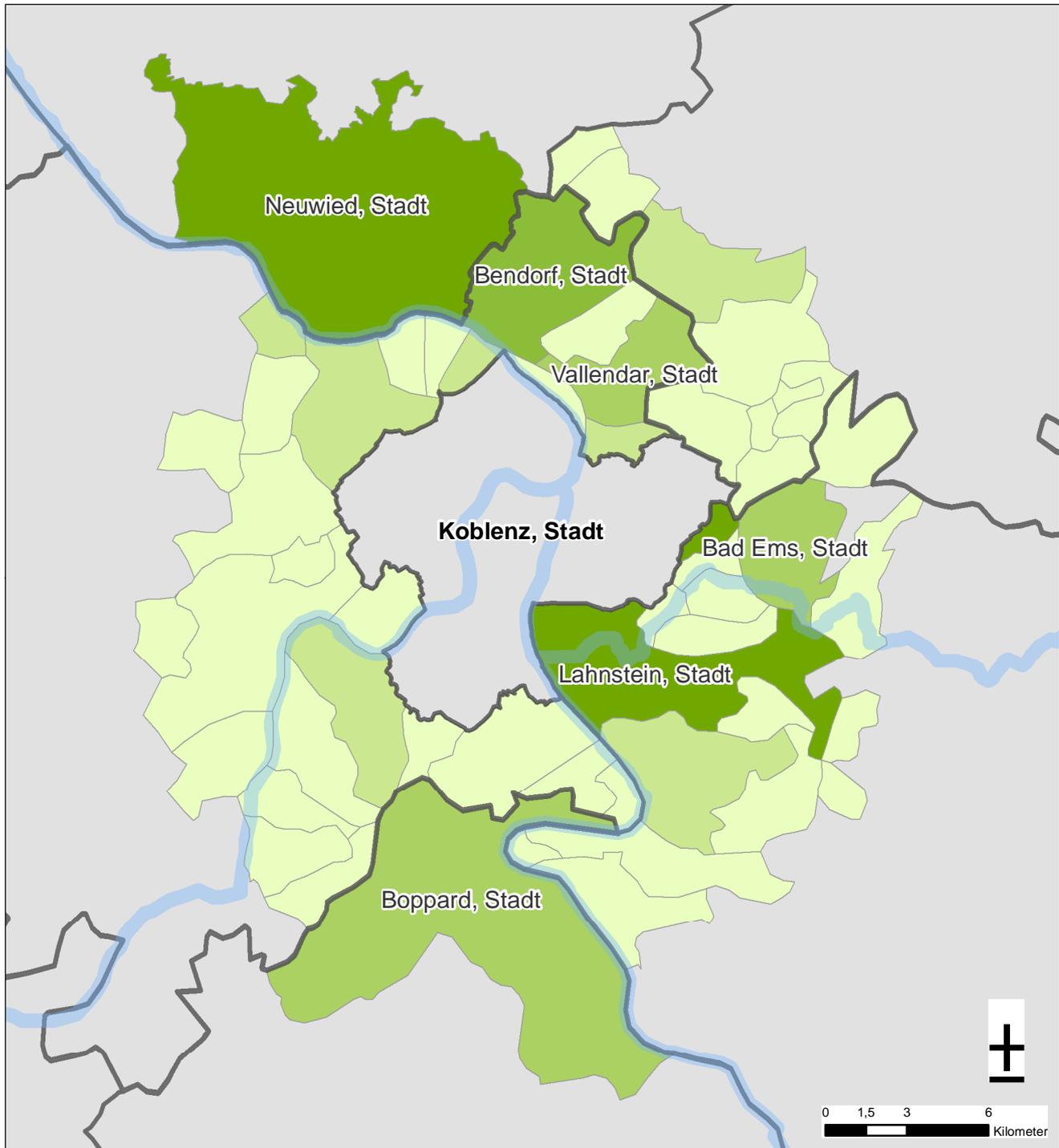


Abb. 15: Durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung 2008



Mietangebote in dem Umlandgemeinen

Durchschnittliche Anzahl der Mietangebote pro Woche
in den Umlandgemeinden

 Landkreise in RLP

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

Stadt Koblenz - Statistikstelle
-KoStatIS-
Koblenzer Statistisches Informationssystem

3.3 Mietwohnungsinserate aus dem Umland der Stadt Koblenz

Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, in dem einschließlich des Oberzentrums fast 350.000 Menschen wohnen, stellt die Abbildung 15 dar. Insgesamt wurden 2008 im Wochendurchschnitt 139 Wohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in der Rhein-Zeitung veröffentlicht – zuzüglich der 101 Inserate für den Wohnort Koblenz wurden also je Wochenendausgabe über 240 freie Mietwohnungen im erweiterten Raum um Koblenz offeriert. Das waren pro Woche rund 70 weniger als im Vorjahr.

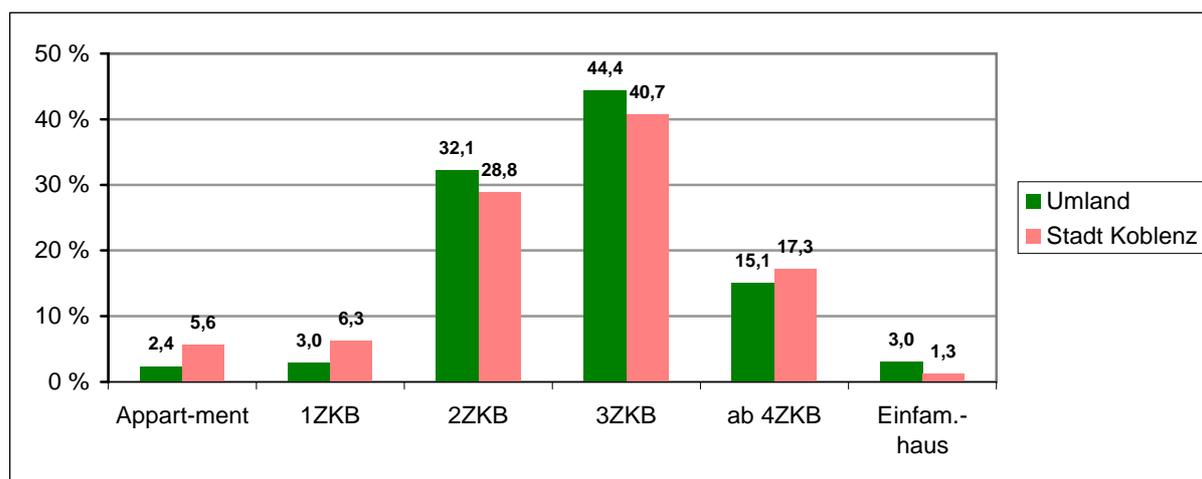
Fast ein Viertel aller Wohnungsangebote der umliegenden Gemeinden kam dabei aus der Stadt Neuwied. Die regionale Differenzierung der Mietwohnungsangebote wie auch des geforderten Mietpreinsniveaus wird zu einem großen Teil durch die Zentralität und damit auch durch die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinden erklärt (s. Abb. 16 und 18). 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 11 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 4,72 Euro je Quadratmeter Wohnfläche deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert des Oberzentrums Koblenz (5,78 €/m²) aber auch noch unter dem des gesamten Umlandes (5,04 €/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 31 Wohnungen (Vorjahr: 38) werden im Wochendurchschnitt in den insgesamt 19 Gemeinden per Zeitungsinserat zur Vermietung angeboten – auch hier mit einer zwei Drittel Konzentration auf Wohnungen mit mindestens 3 ZKB. Das Niveau der Mietpreisforderungen liegt in allen Größensegmenten deutlich über demjenigen der kleineren Gemeinden. Gemittelt über alle Wohnungsangebote ergibt sich ein Wert von 5,00 €/m² (2007: 4,98 €/m²), was allerdings noch um 13,5 % (Vorjahr: 11,1 %) unter dem Niveau der Mietforderungen in der Stadt Koblenz liegt.

ABB. 16: 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	11	0	0	4	4	2	1
2.000 bis u. 5.000	19	31	0	1	10	13	6	1
5.000 bis unter 20.000	8	62	2	2	19	28	10	1
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	35	1	1	12	17	3	1
Umland gesamt	64	139	3	4	45	62	21	4
Stadt Koblenz	1	101	6	6	29	41	17	1

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



Ein deutlich höheres Maß an Zentralität als die bislang betrachteten Gemeinden des Umlandes weisen die Städte in der dritten Größenkategorie mit Einwohnerzahlen zwischen 5.000 und 20.000 auf. Acht der 64 Umlandgemeinden zählen zu dieser Kategorie. Insgesamt wohnen dort fast 100.000 Einwohner. Basierend auf einem Wochendurchschnitt von 62 Inseraten berechnet sich eine mittlere Mietpreisforderung von 5,02 € pro m². Das sind 6 Cent mehr als im Vorjahr registriert wurden. Bei mittleren und großen Wohnungen (ohne EFH) liegen die Mietpreisforderungen in den umliegenden Unter- und Mittelzentren zwischen 50 und 70 Cent je Quadratmeter Wohnfläche unter dem Niveau des Oberzentrums Koblenz. Das Mietpreisgefälle im Vergleich zum Oberzentrum hat sich damit gegenüber dem Vorjahr nochmals vergrößert.

ABB. 18: DURCHSCHNITTLICHE 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					Einfam.-haus
	Anzahl		Appart-ment	1ZKB	2ZKB	3ZKB	ab 4ZKB	
unter 2000	36	4,72	k.A.	k.A.	5,25	4,39	4,32	k.A.
2.000 bis u. 5.000	19	5,00	k.A.	k.A.	5,17	4,85	4,87	5,00
5.000 bis unter 20.000	8	5,02	7,26	5,74	5,12	4,86	4,64	k.A.
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	5,19	k.A.	k.A.	5,43	4,96	4,72	k.A.
Umland gesamt	64	5,04	7,08	5,75	5,23	4,85	4,68	5,16
Stadt Koblenz	1	5,78	7,98	6,59	5,87	5,47	5,36	6,17

ABB.19: VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT



Auch in Neuwied, das mit rund 66.000 Einwohnern einer eigenen Größenklasse angehört, ist das Mietwohnungsangebot im Jahr 2008 in der Rhein-Zeitung gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen. Standen 2007 noch 55 Inserate wöchentlich zur Auswahl, so sind es im laufenden Berichtsjahr nur noch 35. Relativ gering fällt der Anstieg der durchschnittlichen Mietpreisforderungen in der Deichstadt aus: Mit 5,19 €/m² liegen diese lediglich 4 Cent über dem Vorjahreswert. Daher ist das Mietpreisgefälle zwischen der zweitgrößten Stadt und dem Oberzentrum der Region weiter angewachsen. Gemittelt über alle Größensegmente werden in Neuwied rund 59 Cent je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 10,2 % weniger gefordert als in Koblenz. Im Vorjahr lag die Differenz noch bei 8,0 %.

Vergleicht man die prozentuale Zusammensetzung der angebotenen Mietwohnungen nach deren Zuschnitt (s. Abb. 17), 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 44,7 % 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 17,3 % in Koblenz fast um mehr als 2 Prozentpunkte größer als im Umland – 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.