

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

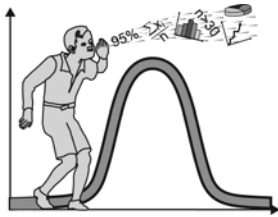
Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2009

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 2009

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

Stadt Koblenz

Hauptamt - Abteilung Statistik

Statistischer

Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1246

Fax: (0261) 129-1248

E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de

Internet: www.statistik.koblenz.de

Zeichenerklärung:

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

Redaktionsschluss: 30. Oktober 2009

Drucklegung: November 2009

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

Aus Gründen des Verständnisses und der besseren Lesbarkeit wird in der Regel das generische Maskulin bei geschlechtsspezifischen Beschreibungen verwendet.

© Stadt Koblenz, 2009

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet



KOBLENZ – Magnet am Deutschen Eck

Die Stadt zum Bleiben.

www.koblenz.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Motivation und Ziel der Berichterstattung.....	7
2.	Methode und Datengrundlage	9
2.1	Gliederung des Stadtgebietes	10
2.2	Erweiterung der Datenerhebung auf die umliegenden Gemeinden.....	10
2.3	Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten	11
3.	Die Ergebnisse	13
3.1	Das Angebot an freien Mietwohnungen.....	13
3.1.1	Innerstädtische Verteilung des Mietwohnungsangebotes	13
3.1.2	Angebot nach Wohnungsgrößen und –kategorien	16
3.2	Das Preisniveau der freien Mietwohnungen	19
3.2.1	Anzahl der Angebote nach monatlichen Kaltmieten und Wohnungsgrößen	19
3.2.2	Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen	21
3.2.3	Zur Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten	23
3.2.4	Innerstädtische Differenzierungen der Mietpreisentwicklung	25
3.2.5	Vergleich zum Mietspiegel der Stadt Koblenz	27
3.3	Mietwohnungsinserate aus dem Umland der Stadt Koblenz	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1a:	Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote pro Woche nach Stadtbereichen	14
Abb. 1b:	Mietwohnungsangebote pro Woche nach Stadtbereichen	14
Abb. 2:	Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote pro Woche nach Stadtteilen	15
Abb. 3a:	Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen	16
Abb. 3b:	Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen	17
Abb. 4a:	Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl	18
Abb. 4b:	Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl	18
Abb. 5a:	Wohnungsangebot nach Preiskategorien der monatlichen Kaltmiete: Kleinere Wohnungen (Appartements, 1 ZKB, 2 ZKB)	20
Abb. 5b:	Wohnungsangebot nach Preiskategorien der monatlichen Kaltmiete: Größere Wohnungen (ab 3 ZKB, incl. Einfamilienhäuser)	20
Abb. 6:	Verteilung der Wohnungsangebote nach Preissegment und Wohnungsgröße	20
Abb. 7a:	Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Wohnflächen	21
Abb. 7b:	Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Wohnflächen	21
Abb. 8a:	Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Zimmerzahl	23
Abb. 8b:	Durchschnittliche Quadratmetermieten nach Zimmerzahl	23
Abb. 9:	Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten 2009 nach Wohnungszuschnitt und Plattform der Veröffentlichung	24
Abb. 10:	Vergleich der Häufigkeitsverteilung der Mietforderungen für 2-ZKB-Wohnungen nach Form der Veröffentlichung	24
Abb. 11:	Entwicklung des Interquartil-Bereichs der Mietforderungen für Wohnungen mit 60 bis unter 80 m ² Wohnfläche (Inserate der Rhein-Zeitung)	25
Abb. 12:	Vergleich des Mietpreisniveaus in den vergangenen beiden Jahren nach Stadtbereichen und Wohnungskategorien	26
Abb. 13:	Vergleichsmieten in Koblenz laut Mietspiegel 2008 und durchschnittliche Kaltmieten in den Inserate der Rhein-Zeitung	27
Abb. 14:	Vergleich der Mietpreise laut Mietspiegel 2008 und der Mietforderungen in den angeboten aus der Rhein-Zeitung	28
Abb. 15:	Durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung 2009	29
Abb. 16:	Mietangebote in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemeinden und Wohnungszuschnitt	31
Abb. 17:	Vergleich des Mietwohnungsangebots in den umliegenden Gemeinden und in der Stadt Koblenz nach Wohnungszuschnitt	31
Abb. 18:	Durchschnittliche Mietpreisforderungen in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemeinde und Wohnungszuschnitt	32
Abb. 19:	Vergleich des Mietwohnungsangebots in den umliegenden Gemeinden und in der Stadt Koblenz nach Wohnungszuschnitt	32

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 unter www.immobilienscout24.de für den Bereich des Koblenzer Stadtgebietes erfasst.

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswertung für das Jahr 2009 werden nachfolgend zusammengefasst:

- Im Durchschnitt des laufenden Jahres wurden 76 Mietwohnungsinserate für das Stadtgebiet von Koblenz in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung inseriert. Binnen vier Jahren hat sich das Angebot damit nahezu halbiert.
- In der strukturellen Zusammensetzung der angebotenen Mietwohnungen sind gegenüber den Vorjahren keine durchgreifenden Änderungen oder tendenzielle Verschiebungen zu erkennen. Bei mehr als 43 % der Inserate handelt es sich um Wohnungen mit 3 Zimmern sowie Küche und Bad. Nur etwa jede sechste angebotene Wohnung ist mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² auf Kleinhaushalte zugeschnitten.
- Das über alle Inserate gemittelte Niveau der geforderten Mieten ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen: Im Durchschnitt aller rund 1.550 erfassten Angebote des Jahres 2009 beträgt die durchschnittliche Mietforderung 5,75 €/m², und damit 4 Cent weniger als im Vorjahr.
- Allerdings resultiert die leicht rückläufige Tendenz ausschließlich aus der Entwicklung bei größeren Wohnungen. Für kleinere und mittlere Wohnungen liegen die Mietpreisforderungen z.T. deutlich über den Vorjahreswerten.
- In innerstädtischer Differenzierung liegen die Mietpreisforderungen im Stadtgebiet Karthause/Oberwerth deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau – hier ist in allen Größensegmenten ein z.T. deutlicher Anstieg der Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr zu konstatieren
- Rückläufig in allen Größensegmenten ist die Preisentwicklung dagegen im Bereich Altstadt/City. Es wird vermutet, dass dies auch auf eine Verlagerung der qualitativen Angebotsstruktur (höherer Anteil an Wohnungen mit geringwertiger Ausstattung und/oder einfacher Lage) zurückzuführen ist.

- Der Vergleich der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten für das Koblenzer Stadtgebiet von Zeitungsinseraten und online veröffentlichter Angebote lässt keine systematischen Unterschiede der preislichen Struktur erkennen. Auch das im Internet eingestellte Angebot ist gegenüber dem Vorjahr quantitativ rückläufig – allerdings weniger deutlich als im Printmedium.
- In den umliegenden Gemeinden ist die Zahl der inserierten Mietwohnungen im Wochendurchschnitt ähnlich wie im Koblenzer Stadtgebiet deutlich zurückgegangen. Das Preisgefälle zum Oberzentrum Koblenz hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Der durchschnittliche Mietzins von 5,03 €/m² im Umland liegt im Jahr 2009 um 12,5 % 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. Seit 2008 werden ergänzend alle vier Wochen auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de angebotene Mietwohnungen erfasst, um der steigenden Bedeutung dieses Mediums gerecht werden zu können.

2. Methode und Datengrundlage

Die Untersuchung stützt sich auf „qualifizierte“ Inserate des Mietwohnungsmarktes der Wochenendausgaben der „Rhein-Zeitung“. Es wurden ausschließlich Angebote mit Angabe von Mietpreis (Kaltmiete), Wohnfläche (in 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 Erfassungsichte auf einen 2-Wochen-Abstand gesteigert werden, so dass mittlerweile eine Datenbank mit über 26.500 erfassten Mietwohnungsinseraten in Koblenz vorliegt. Allerdings sind hierunter ca. 7.500 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 Auswer-

tungen 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 Datenbanktafel 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 be-

rücksichtigt, 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.
- Veränderungen des im Durchschnitt geforderten Mietpreises in der zeitlichen Entwicklung sind nur bedingt interpretierbar, da Veränderungen der geforderten Mietpreise nicht nur als Konsequenz der „Marktpreisent-

wicklung“ sondern auch aufgrund einer veränderten Zusammensetzung des Mietwohnungsangebotes und eintreten können.

- Leider kann auch über die Entwicklung der Nebenkosten – ein zunehmend wichtiger werdender Aspekt für die Bewertung des Wohnungsmarktes und der Verfügbarkeit „bezahlbarer“ Wohnungen – auf der Basis der hier ausgewerteten Daten keine Aussage getroffen werden.

Trotz der Einschränkungen und der unbeantworteten Fragen stellt das regelmäßige Monitoring des Anzeigenmarktes einen wichtigen Mosaikstein innerhalb eines Informationspaketes zur Beschreibung und zur Analyse des Wohnungsmarktes und im weiteren auch zur realistischen Abschätzung des Wohnraumbedarfs in Koblenz dar.

3. Die Ergebnisse

3.1 Das Angebot an freien Mietwohnungen

3.1.1 Innerstädtische Verteilung des Mietwohnungsangebotes

Die quantitativen Veränderungen der in der Rhein-Zeitung angebotenen Mietwohnungen zeichnen das Auf und Ab auf dem Mietwohnungsmarkt im Verlauf der vergangenen 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. Innerhalb der letzten vier Jahre hat sich das quantitative Mietwohnungsangebot im Stadtgebiet allerdings nahezu halbiert: nur noch 76 Mietwohnungsangebote wurden im Wochendurchschnitt des Jahres 2009 erfasst – 2005 waren es noch 140. Die Frage, ob dies 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).

Besonders massiv fällt dagegen der Rückgang an Inseraten im Bereich City/Süd aus. Wurden hier vor vier Jahren wöchentlich noch über 30 Mietwohnungen inseriert, so waren es im aktuellen Berichtsjahr nur noch 13. 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 17,3 % 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 signifi-

kanten Verschiebungen des Mietwohnungsangebotes auf Stadtteilebene zu erkennen. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass die Mietwohnungsbautätigkeit in den vergangenen zehn Jahren flä-

chendeckend 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 30.6.2009	
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	Anzahl	%
City/Süd	32	24	18	13	24,2	20,3	18,2	17,3	14.828	13,9%
Karthause	9	9	10	5	7,0	7,7	10,1	7,0	12.152	11,4%
Innenstadtrand	61	57	48	40	46,4	48,7	47,8	51,9	56.371	52,9%
Außenbereich	25	25	19	15	19,2	21,2	18,5	20,0	23.212	21,8%
ohne Angabe	4	3	5	3	3,2	2,2	5,4	3,9	-	-
Insgesamt	131	117	101	76	100,0	100,0	100,0	100,0	106.563	100,0%

ABB. 1B: MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTBEREICHEN

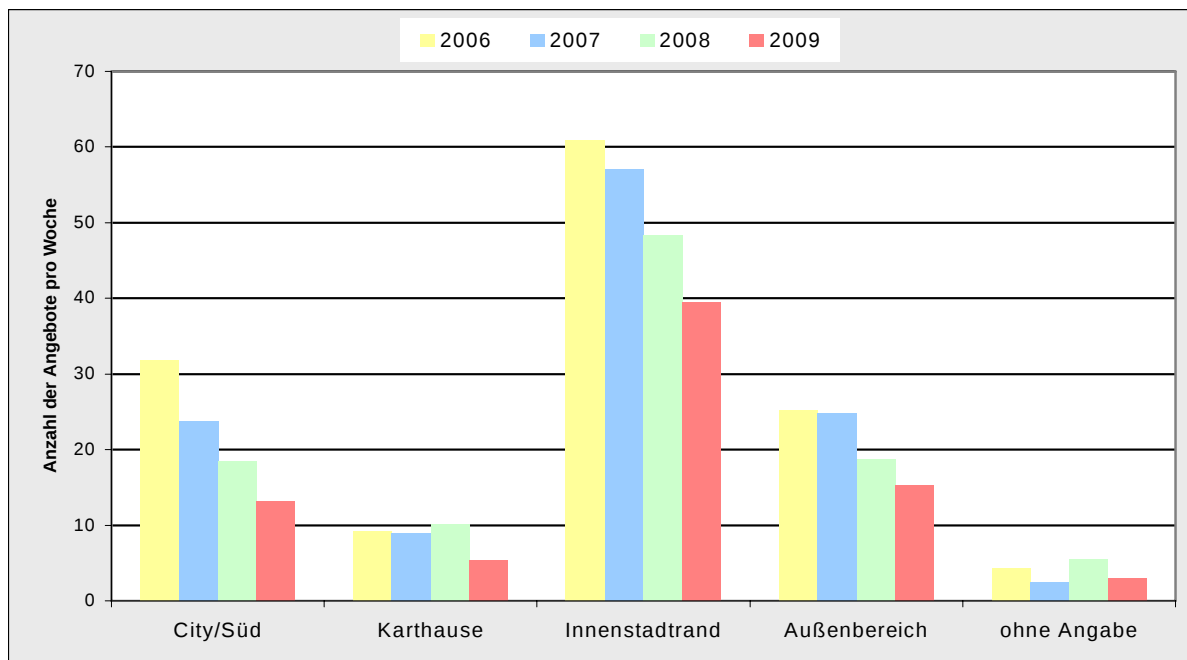


ABB. 2: DURCHSCHNITTliche ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE PRO WOCHE NACH STADTTEILEN

Stadtteil	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2009	
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	Anzahl	%
Altstadt	11	6	6	2	8,4	4,7	6,2	3,0	4.755	4,5%
Mitte	6	6	5	5	4,2	5,2	4,9	6,5	3.547	3,3%
Süd	15	12	7	6	11,6	10,4	7,1	7,7	6.526	6,1%
Oberwerth	1	1	0	0	1,0	0,9	0,3	0,3	1.378	1,3%
Karthause	8	8	10	5	5,9	6,8	9,8	6,6	10.774	10,1%
Goldgrube	3	2	4	1	2,0	1,7	3,7	1,1	4.486	4,2%
Rauental	3	3	2	3	2,0	2,5	1,9	3,3	4.742	4,4%
Moselweiß	4	4	3	3	3,3	3,3	2,7	3,5	3.092	2,9%
Stolzenfels	0	0	0	0	0,2	0,3	0,4	0,3	388	0,4%
Lay	2	1	1	2	1,5	1,1	1,3	2,9	1.802	1,7%
Lützel	10	10	8	6	7,4	8,7	7,6	7,8	7.687	7,2%
Metternich	12	12	10	9	9,1	10,0	9,5	11,6	9.305	8,7%
Neuendorf	3	4	3	3	2,3	3,5	3,4	3,9	5.579	5,2%
Wallersheim	3	4	3	2	2,3	3,0	2,9	2,4	3.576	3,4%
Kesselheim	4	4	3	2	3,0	3,3	2,7	3,1	2.620	2,5%
Güls	6	5	5	4	4,8	4,3	4,7	4,9	5.553	5,2%
Rübenach	7	8	5	3	5,0	6,8	5,2	4,5	5.064	4,8%
Bubenheim	2	2	1	1	1,1	1,4	0,8	1,2	1.402	1,3%
Ehrenbreitstein	4	4	3	3	2,7	3,1	3,0	3,7	1.878	1,8%
Niederberg	2	2	1	2	1,8	1,6	1,3	2,9	2.780	2,6%
Asterstein	2	1	2	1	1,3	0,7	1,5	1,4	2.677	2,5%
Pfaffendorf	7	6	5	3	5,5	4,9	4,5	3,7	2.707	2,5%
Pfaffendorfer Höhe	1	2	2	1	1,1	1,4	1,6	1,5	2.549	2,4%
Horchheim	4	3	3	2	3,2	2,6	2,8	2,3	3.249	3,0%
Horchheimer Höhe	3	2	1	2	2,2	1,5	0,9	2,4	2.064	1,9%
Arzheim	2	1	1	1	1,7	0,9	1,2	0,7	2.181	2,0%
Arenberg	2	2	2	2	1,9	2,1	1,8	2,2	2.777	2,6%
Immendorf	0	2	1	0	0,3	1,4	0,7	0,5	1.425	1,3%
ohne Angabe	4	3	5	3	3,2	2,2	5,4	3,9	-	-
Koblenz gesamt	131	117	101	76	100,0	100,0	100,0	100,0	106.563	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 Zweifamilienhäusern 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 1.550 im Jahr 2009 erfassten Mietwohnungen liegt nur noch bei 76,5 m².

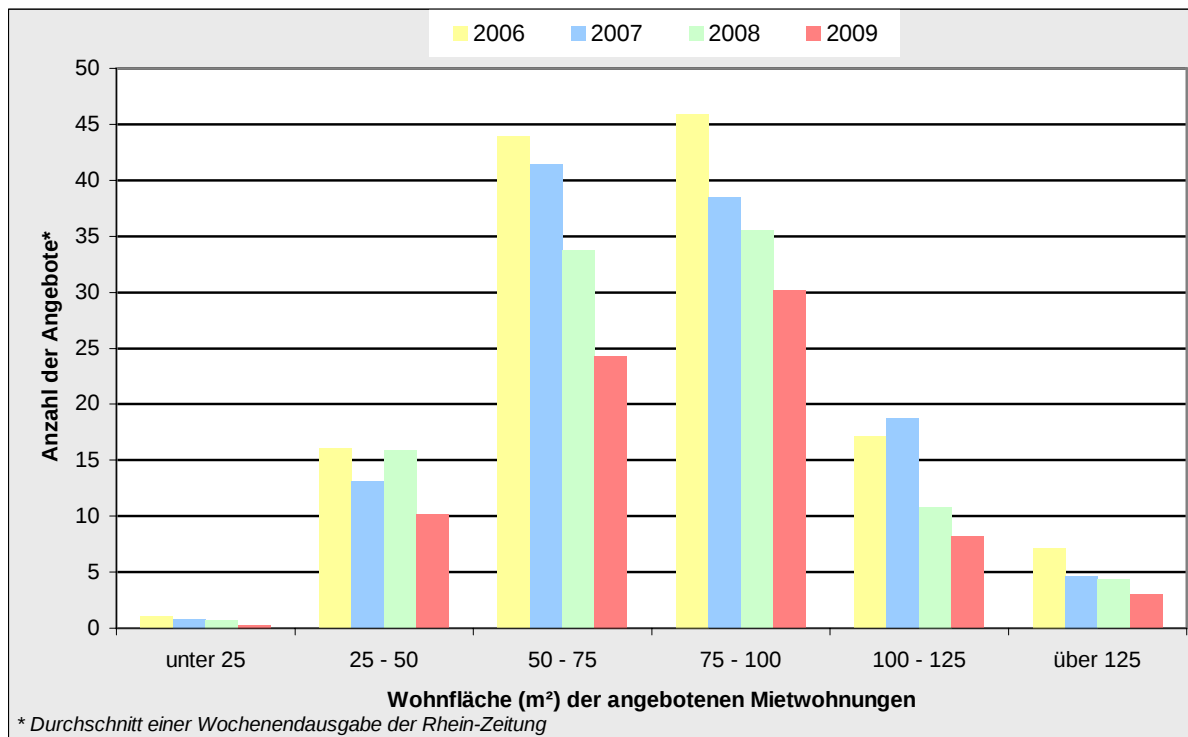
ABB. 3A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN

Größe in m ² von ... bis unter ...	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung über die Größenklassen			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
unter 25	1	1	1	0	0,8	0,7	0,7	0,4
25 - 50	16	13	16	10	12,3	11,2	15,7	13,4
50 - 75	44	41	34	24	33,4	35,4	33,4	31,9
75 - 100	46	38	36	30	35,0	32,8	35,2	39,6
100 - 125	17	19	11	8	13,1	16,0	10,7	10,8
über 125	7	5	4	3	5,5	4,0	4,3	4,0
Summe	131	117	101	76	100,0	100,0	100,0	100,0

* Durchschnitt einer Wochenendausgaben

40% der angebotenen Wohnungen sind zwischen 75 und 100 m² groß. Der Anteil kleinerer Wohnungen von weniger 75 m² lag 2009 bei 45,7 % - im Vorjahr waren es noch knapp 50 %. Eine systematische Veränderung der Zusammensetzung des Angebotspektrums nach unterschiedlichen Größenkategorien wird aus der tabellarischen Darstellung der letzten vier Jahre allerdings nicht evident. Aufgrund des Angebotsrückgangs insgesamt hat sich die durchschnittliche Anzahl der angebotenen Wohnungen im Segment unter 75 m²

Wohnfläche im Berichtsjahr allerdings deutlich reduziert: Standen im Jahr 2006 kleineren Haushalte noch wöchentlich 61 Angebote im Stadtgebiet zur Auswahl, so waren es im laufenden Jahr nur noch 34. Ähnlich stellt sich die Entwicklung des Angebots in der Größenordnung von 100 m² und mehr dar: 11 Inserate wurden im Jahr 2009 im Wochenmittel in der Rhein-Zeitung geschaltet – 2006 waren es mit 24 mehr als doppelt so viele.

ABB. 3B: 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.

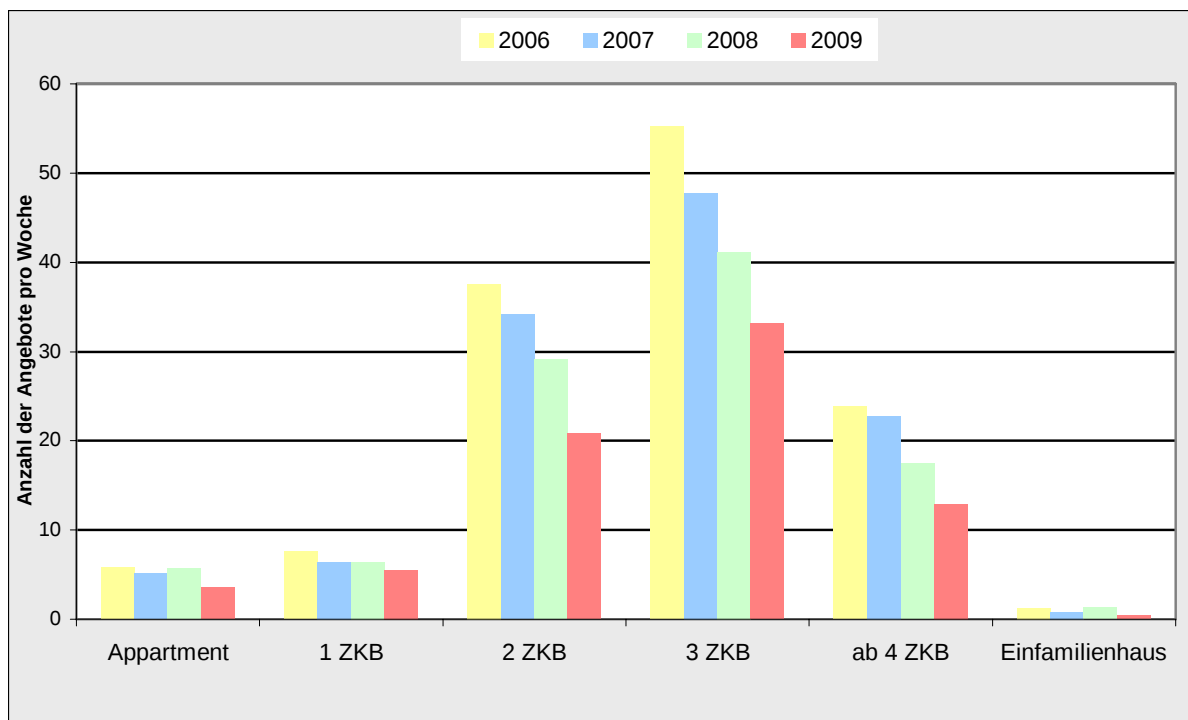
Die Abbildung 4a zeigt, dass sich die strukturelle Zusammensetzung der inserierten Mietwohnungen nach deren Raumzahl im Beobachtungszeitraum der vergangenen vier Jahre insgesamt wenig verändert hat. Im Zeitraum 2006 bis 2009 schwankt der Anteil der Wohnungen mit maximal zwei Zimmern in einem engen Korridor zwischen 38,8 und 40,7 %. Vor

zehn Jahren lag die Quote kleinerer Wohnungen allerdings noch bei fast 50 %! Außerdem ist die Zahl der Angebote – die aus Nachfragersicht entscheidende Kenngröße – im Segment der Ein- bis Zweizimmerwohnungen seit 2006 von 51 auf 30 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 43,5 % aller Inserate handelte es sich im laufenden Jahr um Wohnungen entsprechenden Zuschnitts. Nach wie vor selten werden Einfamilienhäuser in Koblenz zur Vermietung über die Rhein-Zeitung angeboten. Wie bereits im Vorjahr wurdedurchschnittlich nur ein entsprechendes Angebot pro Wochenendausgabe erfasst.

ABB. 4A: MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
kleinere Wohnungen	51	46	41	30	38,8	39,0	40,7	39,0
davon:								
Appartement	6	5	6	4	4,4	4,4	5,6	4,6
1 ZKB	8	6	6	6	5,8	5,5	6,3	7,2
2 ZKB	38	34	29	21	28,6	29,2	28,8	27,2
größere Wohnungen	80	71	60	46	61,2	61,0	59,3	61,0
davon:								
3 ZKB	55	48	41	33	42,1	40,8	40,7	43,5
ab 4 ZKB	24	23	17	13	18,1	19,5	17,3	16,9
Einfamilienhaus	1	1	1	0	1,0	0,7	1,3	0,5
Summe	131	117	101	76	100,0	100,0	100,0	100,0

* Durchschnitt einer Wochenendausgabe

ABB. 4B: 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

58,2 % der Inserate in diese Kategorie. Weniger als 250 Euro werden für 14,8 % der inserierten Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern verlangt. Gegenüber den Vorjahren ist damit der Anteil preisgünstiger Wohnungen in diesem Größensegment kontinuierlich zurückgegangen, wie die Abbildung 5a ausweist. Im Jahr 2005 wurden für 21,0 % der kleineren Wohnungen mindestens 375 Euro verlangt – im laufenden Jahr ist der Anteil dieses Preissegmentes immerhin auf 27,1 % angestiegen, so dass diesbezüglich von einer tendenziellen Verlagerung des Angebotes in höhere Preisklassen gesprochen werden kann.

➔ Größere Wohnungen

Bei den größeren Wohnungen stellen sich dagegen keine systematischen Verschiebungen in der Preisstruktur dar. Allerdings hat sich die zunehmende Konzentration der Angebote auf das mittlere Preissegment von 375 bis 500 Euro fortgesetzt. Für fast jede zweite angebotene Wohnung mit mindestens drei Zimmern wurden Monatsmieten in dieser Preisspanne verlangt. Der Anteil höherpreisiger Wohnungen ist gegenüber den Vorjahren sogar leicht rückläufig.

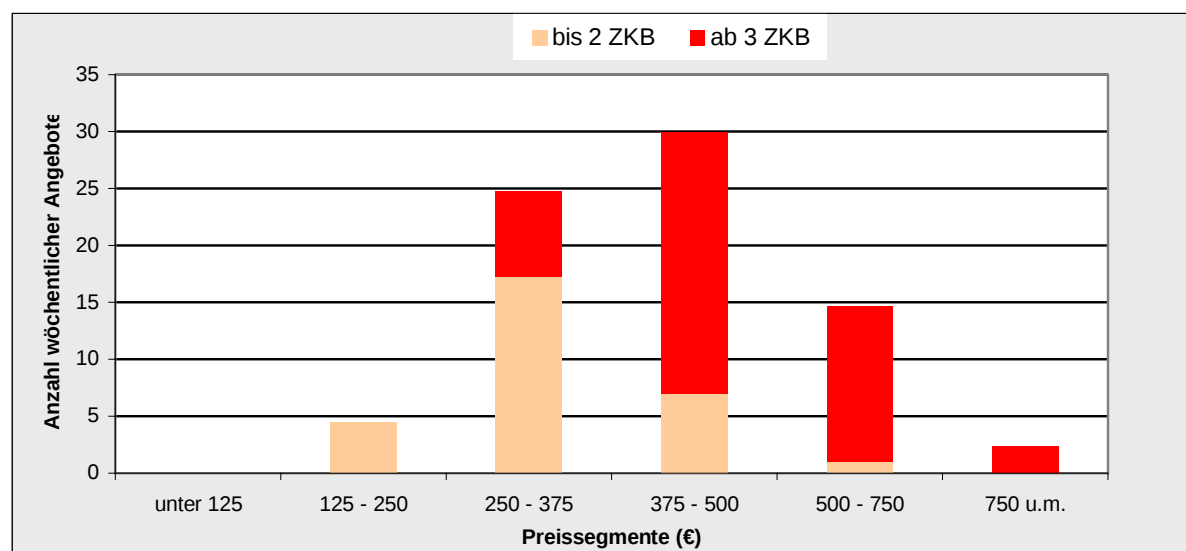
**ABB. 5A: WOHNUNGSANGEBOT NACH PREISKATEGORIEN DER MONATLICHEN KALTMIETE:
KLEINERE WOHNUNGEN (APPARTEMENTS, 1 ZKB, 2 ZKB)**

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
bis unter 125	0	0	-	-	0,1	0,1	-	-
125 - 250	9	7	7	4	18,3	16,1	16,8	14,8
250 - 375	31	28	25	17	60,6	61,8	60,0	58,2
375 - 500	9	9	9	7	17,7	19,3	20,8	23,5
500 - 750	1	1	1	1	2,9	2,3	2,3	3,4
750 u.m.	0	0	0	0	0,4	0,5	0,1	0,2
Summe	51	46	41	30	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
unter 125	-	-	-	-	-	-	-	-
125 - 250	0	0	0	-	0,4	0,2	0,1	-
250 - 375	15	12	10	8	18,9	17,0	17,4	16,1
375 - 500	35	32	27	23	44,1	44,4	45,7	49,4
500 - 750	24	23	18	14	29,9	32,2	30,5	29,4
750 u.m.	5	4	4	2	6,7	6,1	6,2	5,1
Summe	80	71	60	46	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

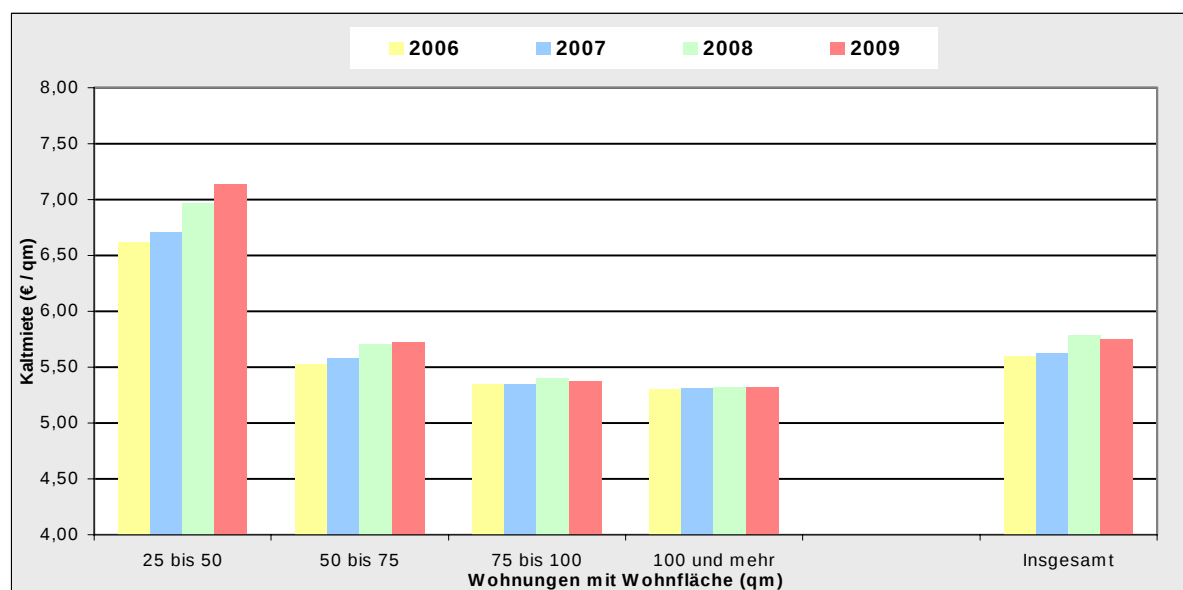
Zum Vergleich des Mietzinses für unterschiedliche Objekte wird meist die monatliche Kaltmiete auf die Quadratmeterzahl der Wohnfläche bezogen. Es wird davon ausgegangen, dass der Quadratmeterpreis von Mietwohnungen i.d.R. mit abnehmender Gesamtwohnfläche ansteigt. Kleinere Wohnungen sind also relativ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

ter 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	
	2006		2007		2008		2009		2009 vs. 2006	2009 vs. 2008
	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.	0	k.A.		
25 bis 50	16	6,61	13	6,71	16	6,96	10	7,13	+0,52	+0,17
50 bis 75	44	5,52	41	5,59	34	5,70	24	5,72	+0,20	+0,02
75 bis 100	46	5,35	38	5,35	36	5,40	30	5,37	+0,03	-0,03
100 und mehr	24	5,30	23	5,31	15	5,31	11	5,32	+0,02	+0,01
Insgesamt	131	5,60	117	5,63	101	5,79	76	5,75	+0,15	-0,04

ABB. 7B: DURCHSCHNITTliche QUADRATMETERMIETEN NACH WOHNFLÄCHEN



Im ersten Bericht zum Mietwohnungsmarkt wurde ein kräftiger Anstieg des Mietpreinsniveaus 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.

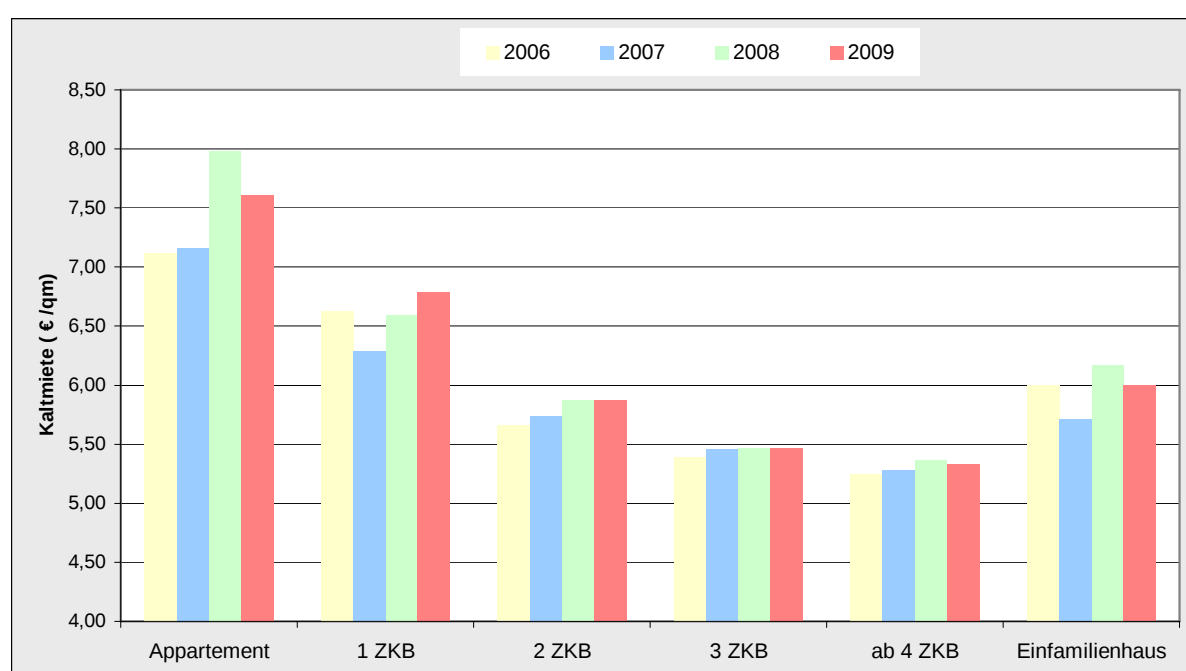
In den letzten Jahren ist wieder eine deutlich steigende Dynamik der durchschnittlichen Mietpreisforderungen zu erkennen. Allerdings liegt der über alle Angebote gemittelte Mietzins mit 5,79 €/m² um 4 Cent unter dem Vorjahreswert. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Einschränkungen der Interpretierbarkeit des zeitlichen Vergleichs des gemittelten Mietpreinsniveaus hingewiesen. Ein Blick auf die unterschiedlichen Größenkategorien in Abbildung 8a zeigt, dass bei kleinen Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche, die

Angebotspreise massiv auf mittlerweile 7,13 €/m² angezogen haben und im Berichtsjahr um fast 8 % über dem Vergleichswert 2006 und immerhin noch 2,4 % über dem Vorjahreswert liegen. Auch im folgenden Größensegment der 50 bis unter 75 m² großen Wohnungen hält der seit einiger Zeit zu beobachtende Preisanstieg 2009 an. Ein leichter Rückgang der geforderten Mieten von 5,40 auf 5,37 €/m² bei den Wohnungen zwischen 75 und 100 m², die ja rund 40% des gesamten Mietwohnungsangebotes repräsentieren, bestimmt letztendlich die insgesamt rückläufige Preisentwicklung. Seit Jahren stagnieren die Mietpreise für große Wohnungen über 100 m² auf einem Niveau von ca. 5,30 m².

In den Abbildungen 8a und 8b werden die Quadratmetermieten in analoger Form auf die Wohnungen nach deren Zimmerzahl bezogen. Auch hieraus wird deutlich, dass – abgesehen von Appartements – nur bei Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern im Mittel niedrigere Mietzinse in den Inseraten gefordert werden als im Vorjahr.

ABB. 8A: DURCHSCHNITTliche QUADRATMETERMIETEN NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Durchschnittspreis pro m ²				Abweichung in EURO	
	2006	2007	2008	2009	2009 vs. 2006	2009 vs. 2008
Appartement	7,12 €	7,16 €	7,98 €	7,61 €	0,49 €	-0,37 €
1 ZKB	6,63 €	6,29 €	6,59 €	6,79 €	0,16 €	0,20 €
2 ZKB	5,66 €	5,74 €	5,87 €	5,87 €	0,21 €	0,00 €
3 ZKB	5,39 €	5,46 €	5,47 €	5,47 €	0,08 €	0,00 €
ab 4 ZKB	5,25 €	5,28 €	5,36 €	5,33 €	0,08 €	-0,03 €
Einfamilienhaus	6,00 €	5,71 €	6,17 €	6,00 €	0,00 €	-0,17 €
Ø alle Wohnungskategorien	5,60 €	5,63 €	5,79 €	5,75 €	0,15 €	-0,04 €

ABB. 8B: 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 Zugschnitt 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 1.450 Inserate aus dem Internet (www.immobilienscout24.de) für die Häufigkeitsauswertung 2009 zur Verfügung – 2008 waren es bei identischem Erfassungsmodus noch 1.600.

ABB. 9: HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN 2009 NACH WOHNUNGSZUSCHNITT UND PLATTFORM DER VERÖFFENTLICHUNG

Perzentil ¹⁾	2 ZKB		3 ZKB		ab 4 ZKB	
	Internet ²⁾	Rhein-Zeitung	Internet ²⁾	Rhein-Zeitung	Internet ²⁾	Rhein-Zeitung
	Euro		Euro		Euro	
Minimum	170	200	260	250	352	270
P10	275	267	342	346	399	410
P20	295	295	380	370	441	470
P30	310	320	400	395*	461	480
P40	330	340	420	420	483	500
P50	352	350	440	440	520	530
P60	390	370	470	460	540	554
P70	410	390	500	480	586	600
P80	454	410	544	510	690	695
P90	540	450	600	560	847	843
Maximum	790	770	1600	1140	1400	1298

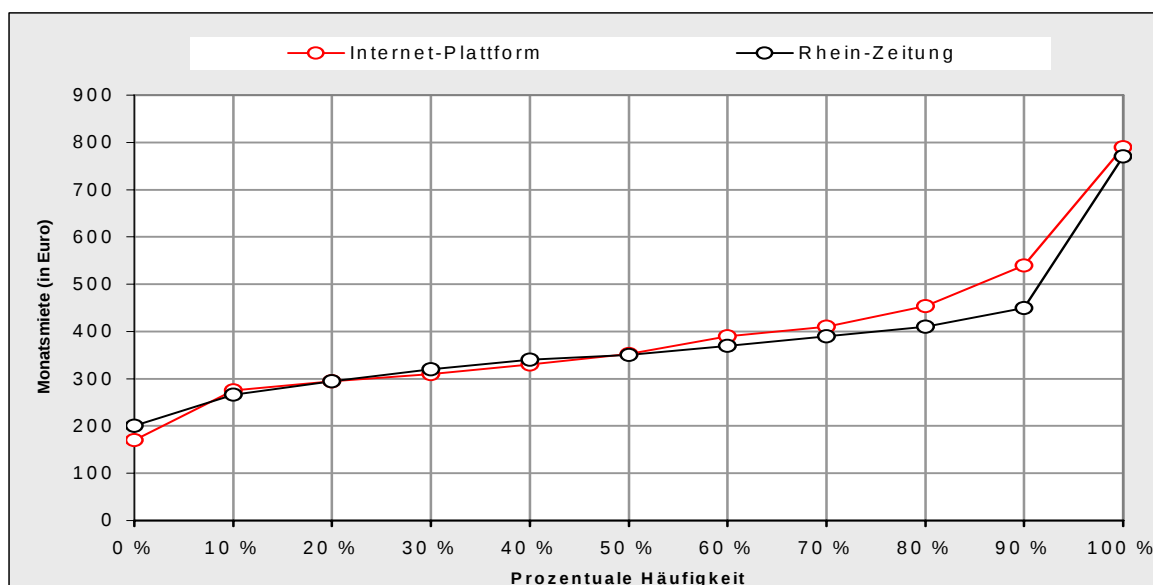
1) Perzentil: Verteilungskennwert; Wahrscheinlichkeit (proz. Häufigkeit) mit der Mietpreise unterschritten werden

* Lesebeispiel: 30% aller Mietangebote für 3-ZKB-Wohnungen liegen bei 395 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 (2008: 350), 440 (430) bzw. 530 (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 Streuungsbreite der Mietforderungen bei den im Internet veröffentlichten Angeboten deutlich größer, ebenso sind höherpreisige Wohnungen im Internet etwas häufiger vertreten, wie der Vergleich der P80- und P90-Werte zeigt.

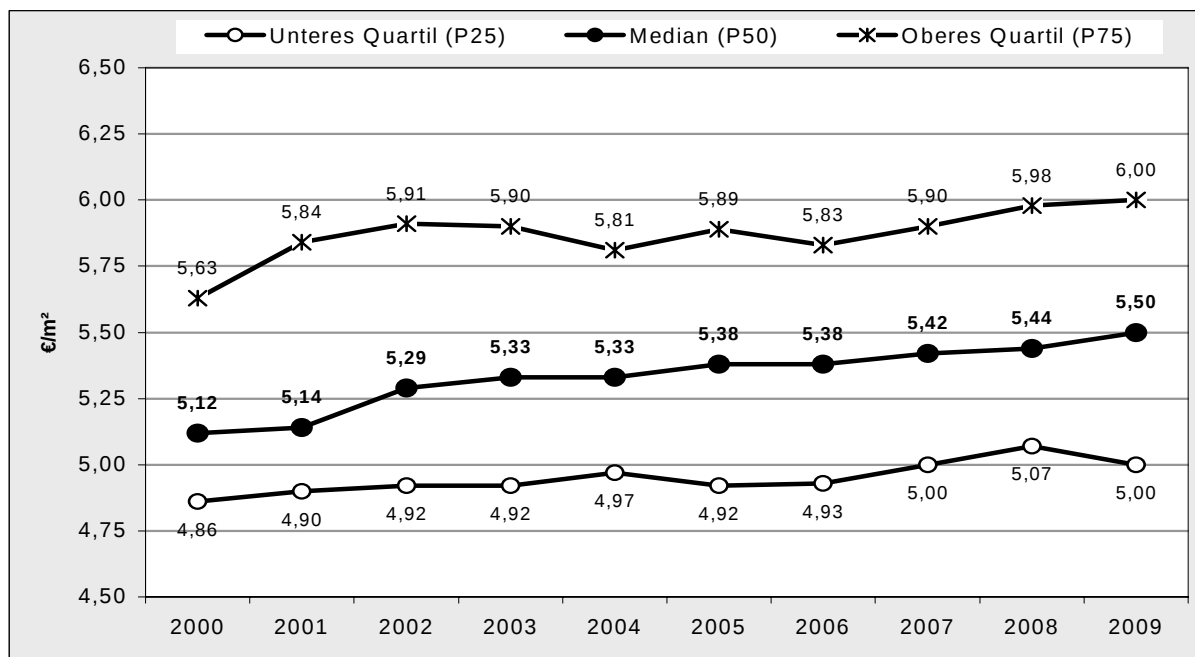
ABB. 10: VERGLEICH DER HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER MIETFORDERUNGEN FÜR 2-ZKB-WOHNUMGEN NACH FORM DER VERÖFFENTLICHUNG

Ebenfalls aus der Häufigkeitsverteilung abgeleitet sind die Kennzahlen des so genannten Interquartil-Bereichs. Diese bestehen aus den Perzentilen P25, P50 und P75. Der Interquartil-Bereich gibt demnach die Bandbreite der Mietforderungen an, die mit einer Wahrscheinlichkeit (oder relativen 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 ein-

drucksvoll am Beispiel der Wohnungen des Größensegments 60 bis unter 80 m² die bereits seit mehreren Jahren anhaltende steigende Tendenz der Mietforderungen. Allerdings ist im aktuellen Berichtsjahr der Anteil der angebotenen Wohnungen im unteren Preissegment wieder gestiegen. 2008 lag das untere Quartil bei 5,07 €/m² - 2009 wurden 25 % aller Mietwohnungsangebote im Größensegment 60 bis unter 80 m² für höchstens 5,00 €/m² angeboten.

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 die alte Rangfolge wieder eingestellt: Quer über alle Größenkategorien werden im

Stadtgebiet Karthause/Oberwerth durchschnittlich 6,35 € – also immerhin 60 Cent je m² Wohnfläche mehr als im gesamtstädtischen Mittel und 46 Cent mehr als im Vorjahr in diesem Stadtgebiet - verlangt. Auffallend ist, dass hier insbesondere die größeren Wohnungen für diesen Preisauftrieb verantwortlich sind. Im Außenbereich der Stadt sind die durchschnittlichen Forderungen für große Wohneinheiten mit mindestens 4 ZKB im Vorjahresvergleich dagegen deutlich zurückgegangen, während die Angebotsmieten für 2 und 3ZKB stagnieren. Im Stadtgebiet Altstadt/City

liegen die diesjährigen Mietpreisforderungen in allen Größensegmenten z.T. deutlich unter dem Vorjahresniveau. Da hier in den vergangenen Jahren ein erheblicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen war, ist davon auszugehen, dass die rückläufige Preisentwicklung bei gleichzeitiger Angebotsverknappung zumindest teilweise auf tendenzielle Verschiebungen des Angebotspektrums hin zu qualitativ schwächer ausgestatteten Wohnungen zurückgeführt werden kann.

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

Wohnungskategorie	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in EURO: 2009*				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	7,50	8,26	6,80	8,71	k.A.
1 ZKB	7,52	k.A.	6,31	6,54	k.A.
2 ZKB	6,19	6,00	5,82	5,55	6,28
3 ZKB	5,69	5,97	5,42	5,27	5,62
ab 4 ZKB	5,48	5,97	5,21	5,02	6,07
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Alle Angebote	6,15 €	6,35 €	5,60 €	5,49 €	6,23 €

Wohnungskategorie	Veränderung der Quadratmeterpreise im Jahr 2009 gegenüber 2008				
	City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereich	ohne Angabe
Appartement	- 1,00 €	+ 0,66 €	- 0,65 €	+ 0,64 €	k.A.
1 ZKB	- 0,33 €	k.A.	+ 0,30 €	- 0,12 €	k.A.
2 ZKB	- 0,04 €	+ 0,01 €	+ 0,07 €	+ 0,01 €	+ 0,22 €
3 ZKB	- 0,30 €	+ 0,41 €	+ 0,03 €	- 0,01 €	+ 0,14 €
ab 4 ZKB	- 0,04 €	+ 1,06 €	- 0,12 €	- 0,30 €	+ 0,37 €
Einfamilienhaus	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Alle Angebote	- 0,11 €	+ 0,46 €	- 0,00 €	- 0,14 €	+ 0,07 €

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

3.2.5 Vergleich zum Mietspiegel der Stadt Koblenz

Die Stadt Koblenz erstellt regelmäßig einen Mietspiegel. Bis zum Jahr 1999 wurde dieser als „einfacher“ Mietspiegel unter Verzicht auf eine statistisch repräsentative Datenbasis konzipiert. Im Jahr 2006 wurde erstmals ein so genannter „qualifizierter“ Mietspiegel erstellt, der zwei Jahre später aktualisiert wurde. Dieser basiert auf einer umfangreichen schriftlichen Befragung einer räumlich geschichteten Zufallsstichprobe über alle Koblenzer Privathaushalte in mietspiegelrelevanten Wohnungen.

Ein Ziel der jährlichen Fortschreibung der Berichte aus dem Monitoringsystem "Mietwohnungsmarkt" ist es, die Aussagekraft des Mietspiegels methodisch und inhaltlich zu ergänzen und insbesondere über Entwicklungen in den Jahren zwischen den Mietspiegelerstellungen zu in-

formieren. 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 2008 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	2006	2007	2008	2009
	Basisnettomieten (€/m² Wohnfläche)							geforderter Mietzins (€/m² Wohnfläche)			
bis 50 m²	6,21	6,53	6,56	6,18	7,18	7,71	7,98	6,60	6,69	6,67	6,96
50 bis 75 m²	5,04	5,27	5,30	5,39	5,80	6,23	6,44	5,52	5,58	5,69	5,71
75 bis 100 m²	4,86	5,08	5,11	5,20	5,59	6,00	6,21	5,34	5,35	5,40	5,37
über 100 m²	4,86	5,08	5,11	5,20	5,59	6,00	6,21	5,34	5,37	5,36	5,46

* Standardwohnung ohne Zu- oder Abschlüge

** 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 2009 liegt mit 5,66 €/m² (ohne Appartements und Einfamilienhäuser!) 25 Cent über dem Durch-

schnittswert aller in der repräsentativen Mietspiegel-Aktualisierung erhobenen Nettokaltmieten. Vorzeichen und Größenordnung dieser Abweichung sind mit Blick auf die bereits skizzierten inhaltlichen Unterschiede zwischen den beiden Datenbeständen (unterschiedliche Grundgesamtheiten, Zahlbetrag vs. Forderung usw.) durchaus plausibel und nachvollziehbar.

ABB. 14: VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 2008 UND DER MIETFORDERUNGEN IN DEN ANGEBOTEN AUS DER RHEIN-ZEITUNG

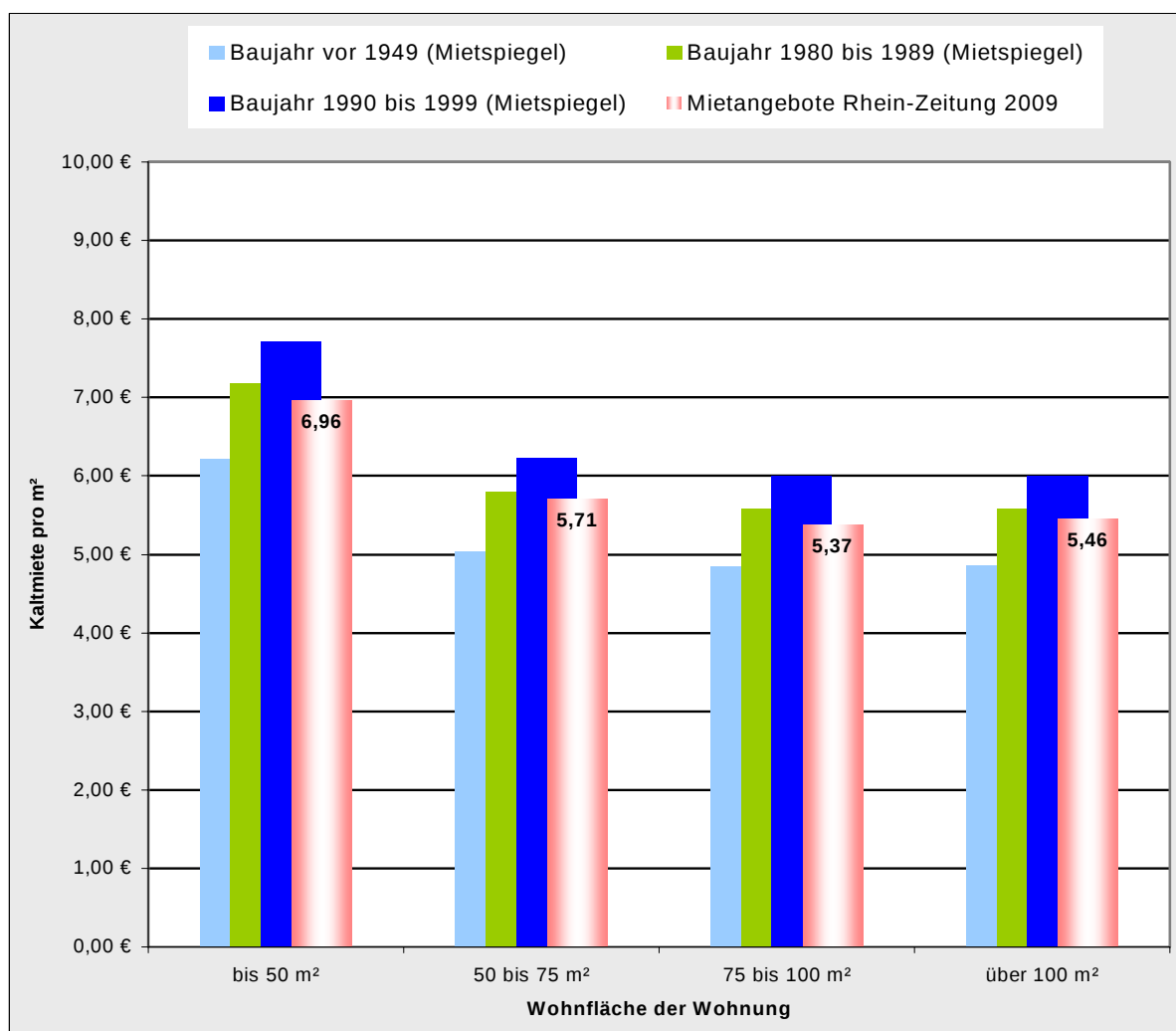
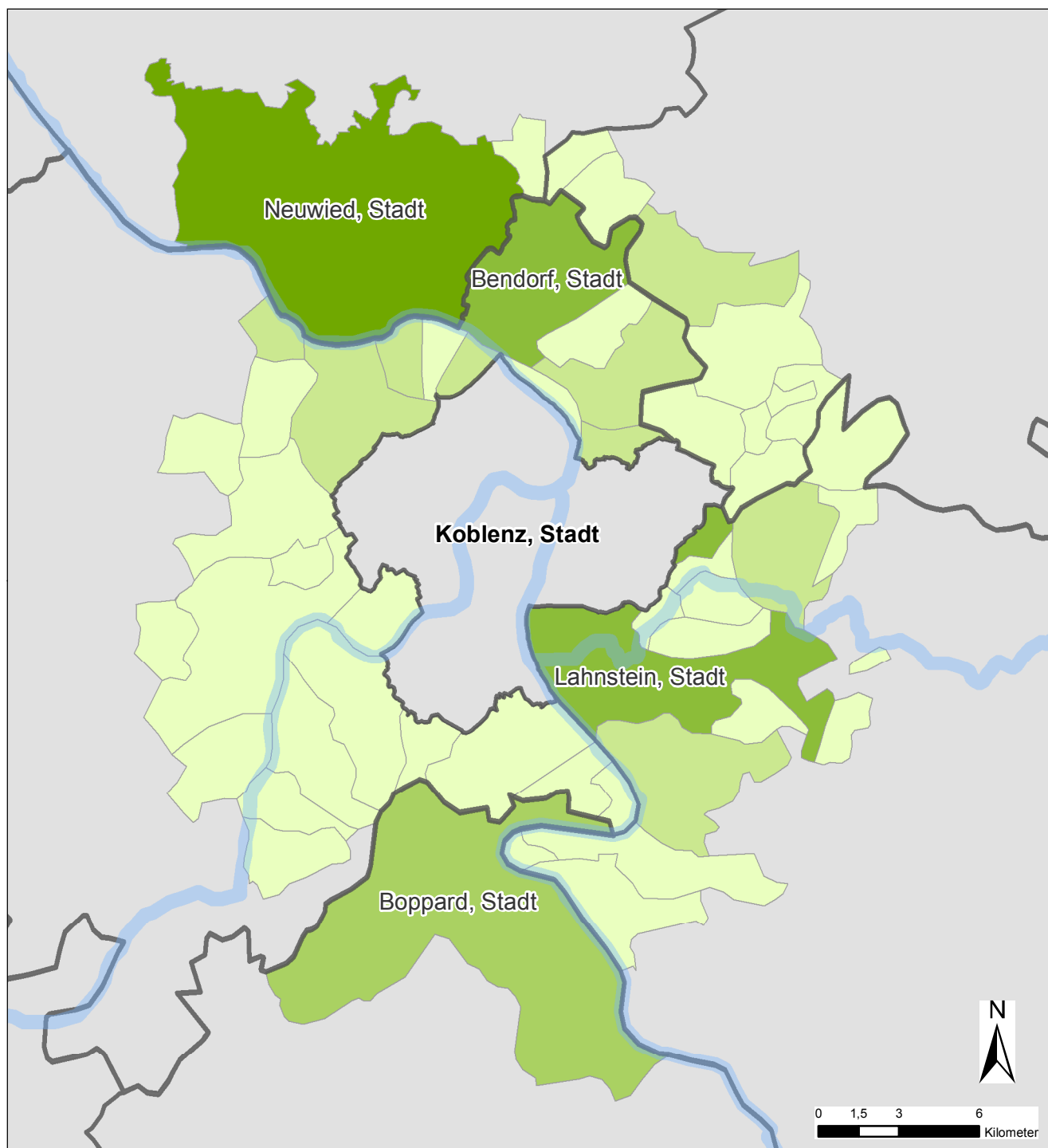


Abb. 15: Durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in den Wochenendausgaben der Rhein-Zeitung 2009



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 2009 im Wochendurchschnitt 105 (Vorjahr: 139) Wohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in der Rhein-Zeitung veröffentlicht – zuzüglich der 76 Inserate für den Wohnort Koblenz wurden also je Wochenendausgabe über 181 freie Mietwohnungen im erweiterten Raum um Koblenz offeriert. Das waren pro Woche rund 60 Anzeigen bzw. 25,0 % weniger als im Vorjahr.

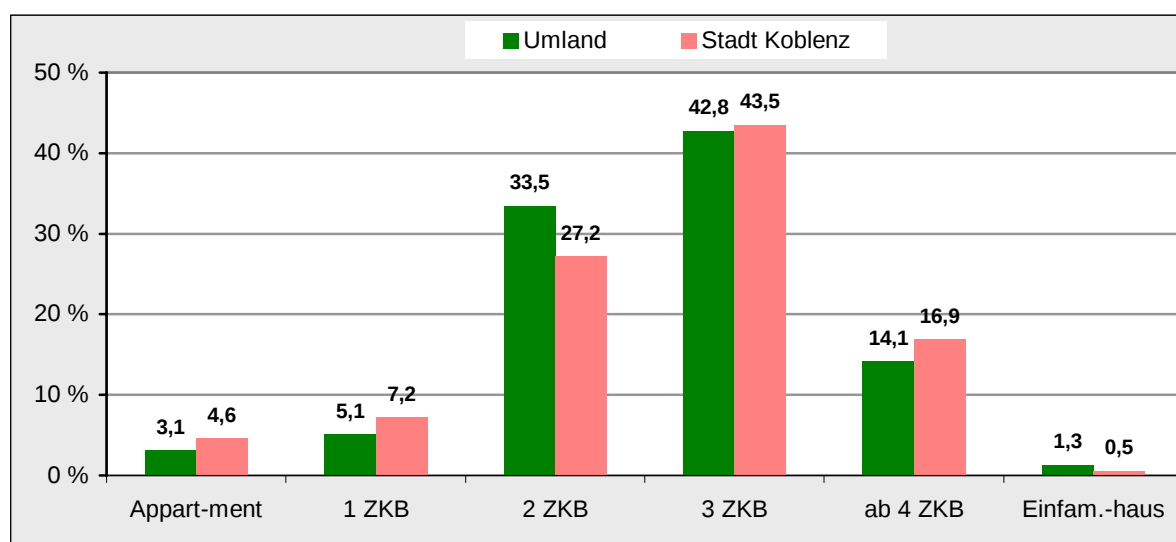
Über ein Viertel aller Wohnungsangebote der umliegenden Gemeinden kam dabei aus der Stadt Neuwied. Die regionale Differenzierung der Mietwohnungsangebote wie auch des geforderten Mietpreisniveaus wird zu einem großen Teil durch die Zentralität und damit auch durch die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinden erklärt (s. Abb. 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 9 Mietwohnungsangebote werden aus den kleinen Gemeinden im wöchentlichen Durchschnitt inseriert. Erwartungsgemäß liegt das Durchschnittsniveau der Mietpreisforderungen hier mit 4,75 Euro je Quadratmeter Wohnfläche deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert des Oberzentrums Koblenz (5,75 €/m²) aber auch noch unter dem des gesamten Umlandes (5,03 €/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 25 Wohnungen (Vorjahr: 31) 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 4,88 €/m² (2008: 5,00 €/m²), was allerdings noch um 15,1 % (Vorjahr: 13,5 %) 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 Gemeind en	Durchschnittliche Anzahl von Mietangeboten pro Woche						
		Gesamt	nach Wohnungskategorie					
			Appart- ment	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB	Einfam.- haus
	Anzahl							
unter 2000	36	9	1	0	2	3	2	0
2.000 bis u. 5.000	19	25	0	1	8	11	4	0
5.000 bis unter 20.000	8	45	2	3	15	19	5	1
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	27	0	1	10	11	4	0
Umland gesamt	64	105	3	5	35	45	15	1
Stadt Koblenz	1	76	4	6	21	33	13	0

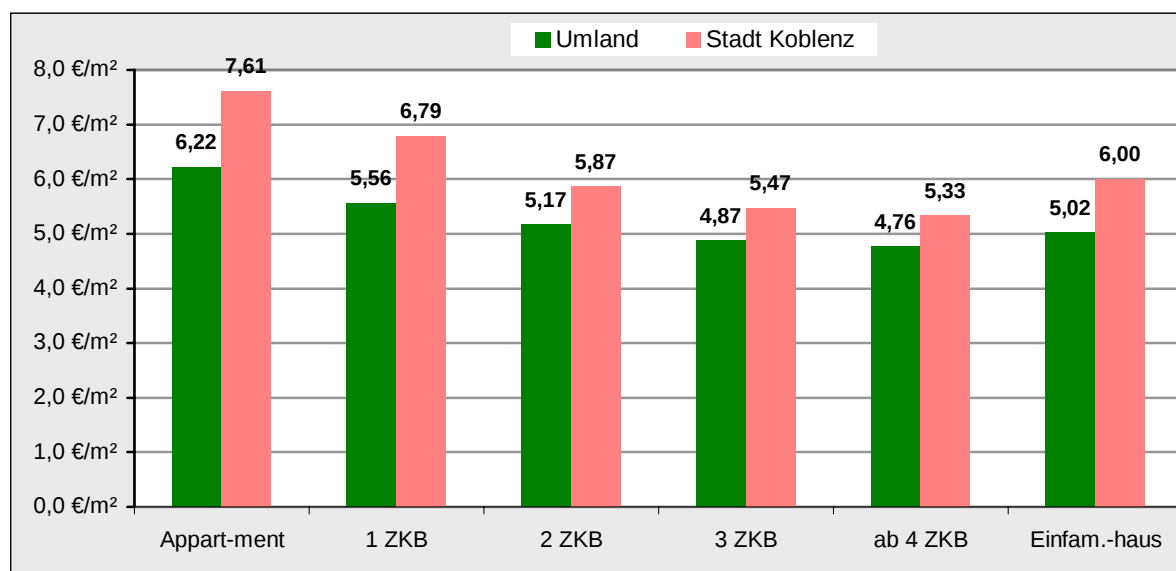
ABB. 17: VERGLEICH DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN UND IN DER STADT KOBLENZ NACH WOHNUNGSZUSCHNITT

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 45 Inseraten berechnet sich eine mittlere Mietpreisforderung von 5,08 € 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 ist damit gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

ABB. 18: DURCHSCHNITTliche MIETPREISFORDERUNGEN IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDE UND WOHNUNGSZUSCHNITT

Größenkategorien der Umlandgemeinden (Anzahl Einwohner)	Anzahl Gemeind en	Durchschnittliche Mietforderung je m² Wohnfläche						
		Alle Angebote	differenziert nach Wohnungskategorie					
			Appart-ment	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB	Einfam.-haus
	Anzahl	€ / m ²						
unter 2000	36	4,75	k.A.	k.A	4,87	4,49	4,61	k.A.
2.000 bis u. 5.000	19	4,88	k.A.	k.A	5,01	4,77	4,67	k.A.
5.000 bis unter 20.000	8	5,08	6,67	5,57	5,16	4,91	4,72	k.A.
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	5,18	k.A.	k.A.	5,40	4,99	4,99	k.A.
Umland gesamt	64	5,03	6,22	5,56	5,17	4,87	4,76	5,02
Stadt Koblenz	1	5,75	7,61	6,79	5,87	5,47	5,33	6,00

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 Größensklasse angehört, ist das Mietwohnungsangebot im Jahr 2009 in der Rhein-Zeitung gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen. Standen 2007 noch 55 Inserate wöchentlich zur Auswahl, so sind es im laufenden Berichtsjahr nur noch 27. Kaum verändert hat sich der durchschnittliche Wert der Mietpreisforderungen in der Deichstadt: Mit 5,18 €/m² liegt dieser um ein Cent unter dem Vorjahreswert. Daher ist das Mietpreisgefälle zwischen der zweitgrößten Stadt und dem Oberzentrum

der Region nahezu gleich geblieben. Gemittelt über alle Größensegmente werden in Neuwied rund 57 Cent je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 9,9 % weniger gefordert als in Koblenz.

Vergleicht man die prozentuale Zusammensetzung der angebotenen Mietwohnungen nach deren Zuschnitt (s. Abb. 17), so weist das Oberzentrum erwartungsgemäß höhere Quoten bei Appartements und 1 ZKB-Wohnungen und einen niedrigeren Besitz bei Einfamilienhäusern auf als es in den umliegenden Gemeinden der Fall ist. Bei jeder dritten Mietwohnungsan-

zeige aus dem Umland handelt es sich um eine für kleinere Haushalte geeignete 2 ZKB-Wohnung – in der Großstadt Koblenz beträgt deren Anteil am gesamten Angebotsspektrum lediglich 27,2 %. In allen Gemeindegrößenklassen, einschl. der Stadt Koblenz selbst, stellen 3ZKB-Wohnungen mit einem Anteil von deutlich über 40 % das absolut dominante Segment dar.