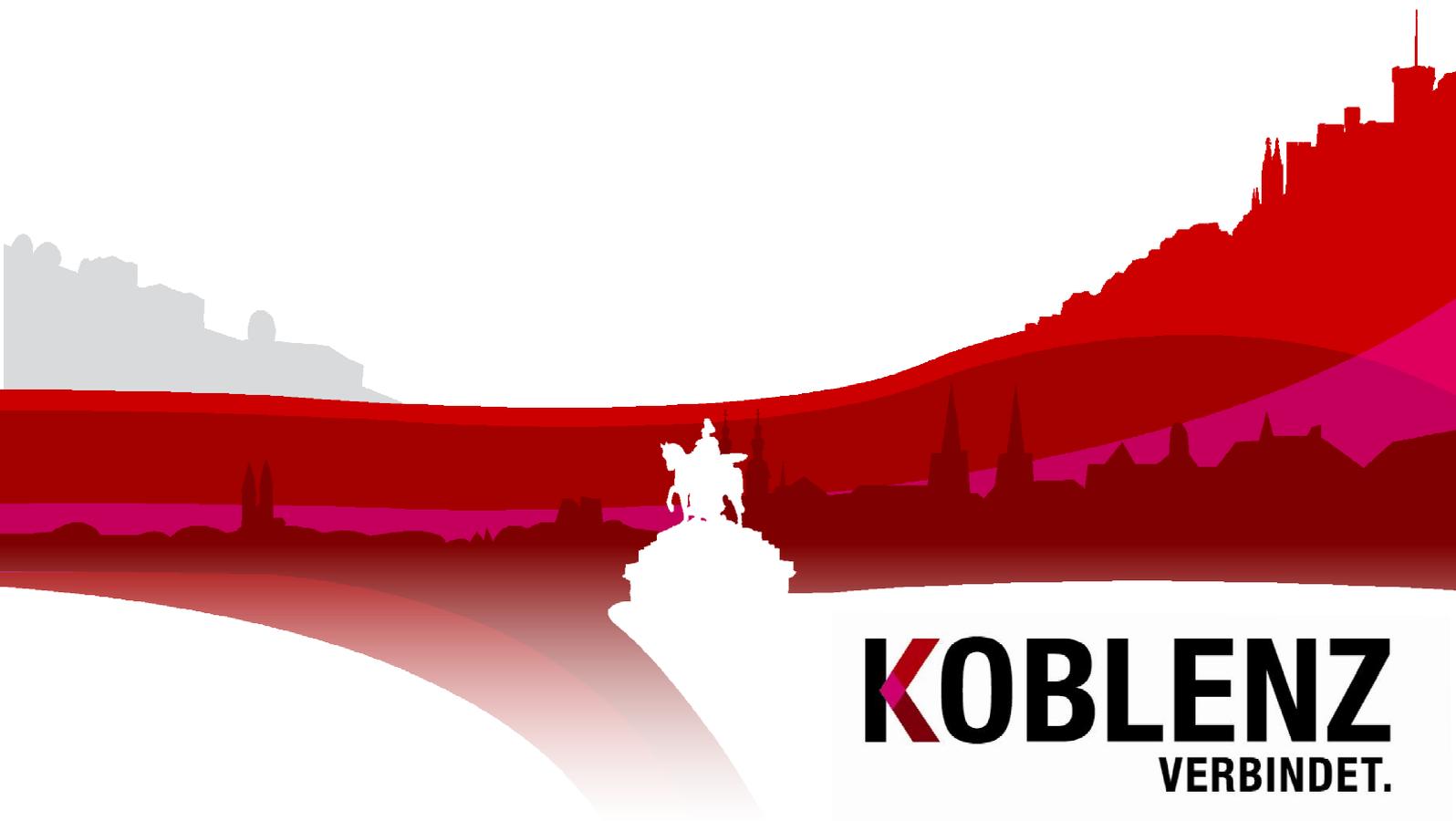


Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2014

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

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



KOBLENZ
VERBINDET.

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2014

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

KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunale
Statistikstelle

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2014

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

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunale Statistik

Statistischer
Auskunftsdienst:

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

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

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

Publikation: Februar 2015

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle sind nur digital erhältlich und im Internet unter www.statistik.koblenz.de zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2015
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

KOBLENZ
VERBUNDEN.
Kommunale
Statistikstelle

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1. Motivation und Ziel der Berichterstattung	6
2. Methode und Datengrundlage	9
2.1 Gliederung des Stadtgebietes	10
2.2 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten	11
3. Die Ergebnisse	12
3.1 Das Angebot an freien Mietwohnungen.....	12
3.1.1 Innerstädtische Verteilung des Mietwohnungsangebotes.....	12
3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und -kategorien	15
3.2 Das Preisniveau der Angebotsmieten.....	18
3.2.1 Angebote nach monatlicher Kaltmietenforderung und Wohnungsgrößen.....	18
3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen	21
3.2.3 Langfristige Entwicklung der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten in ausgewählten Wohnungsgrößensegmenten	22
3.2.4 Vergleich der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten in Koblenz.....	25
3.2.5 Einordnung der Angebotsmieten in den aktuellen Mietspiegel der Stadt Koblenz.....	27
3.3 Mietwohnungsinserate aus dem Umland der Stadt Koblenz	30
3.4 Mietpreisforderungen im Großstadtvergleich	33

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote nach Stadtbereichen.....	13
Abb. 2: Durchschnittliche Verteilung der Mietwohnungsangebote im Jahr 2014 auf die Stadtbereiche im Vergleich zur Verteilung des Mietwohnungsbestands laut Gebäude- und Wohnungszählung am Stichtag 9. Mai 2011	13
Abb. 3: Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote nach Stadtteilen	14
Abb. 4a: Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen	15
Abb. 4b: Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen (Grafik)	16
Abb. 5a: Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl.....	17
Abb. 5b: Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl (Grafik).....	17
Abb. 6: Streudiagramm der Mietangebote 2014: Monatliche Mietpreisforderung in Abhängigkeit von der Wohnfläche	18
Abb. 7a: Wohnungsangebot nach Höhe der geforderten monatlichen Kaltmiete: Kleinere Wohnungen (Appartements, 1 ZKB, 2 ZKB).....	20
Abb. 7b: Wohnungsangebot nach Höhe der geforderten monatlichen Kaltmiete: Größere Wohnungen (ab 3 ZKB)	20
Abb.8: Verteilung der Wohnungsangebote nach Preissegment und Wohnungsgröße	20
Abb. 9a: Durchschnittliche Mietpreisforderung nach Wohnflächengröße	21
Abb. 9b: Durchschnittliche Mietpreisforderung nach Wohnflächengröße (Grafik).....	22
Abb. 10: Zeitliche Entwicklung der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten im Segment kleinerer Wohnungen (40 bis 60 m ²)*	23
Abb. 11: Zeitliche Entwicklung der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten im Segment mittlerer (70 bis 90 m ²) und größerer Wohnungen (100 bis 200 m ²)*	24
Abb. 12: Zeitliche Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten in Koblenz zwischen 2008 und 2014 (Durchschnittswerte für Wohnungen zwischen 30 und 150 m ² Wohnfläche).....	26
Abb. 13: Vergleichsmieten in Koblenz laut Mietspiegel 2014 und durchschnittliche Kaltmieten in den Inseraten	28
Abb. 14: Vergleich der Mietpreise laut Mietspiegel 2014 und der Mietforderungen in den Inseraten	28
Abb. 15: Durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in in den erfassten Inseraten 2014.....	29
Abb. 16: Mietangebote in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemein- den und Wohnungszuschnitt.....	31
Abb. 17: Prozentuale Zusammensetzung 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
Abb. 20: Empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking im Städtevergleich: inserierte Angebotsmieten für Wohnungen mit Baujahr ab 2000, 60-80 m ² Wohnfläche, höherwertige Ausstattung	33

Zusammenfassung

Im Durchschnitt standen auf der Internet-Plattform ImmobilienScout 24 an den neun Erfassungstagen des Jahres 2014 innerhalb des Koblenzer Stadtgebietes 174 Mietwohnungsinserate zur Auswahl. Das Angebot hat sich damit erneut reduziert – 2010 waren es noch durchschnittlich 251, im Vorjahr 177. Der Angebotsrückgang betrifft v.a. Wohnungen mittlerer Größe. Die Zahl der inserierten Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 100 m² erreicht 2013 und 2014 dagegen den höchsten Wert der letzten Jahre.

Die durchschnittliche Mietpreisforderungen haben gegenüber dem Vorjahr noch einmal kräftig angezogen. Im Mittel aller erfassten Online-Inserate wurden 2014 7,15 € je m² Wohnfläche verlangt. Das sind 35 Cent mehr als im Vorjahr. Die Dynamik der Mietpreisforderungen überschreitet seit dem Jahr 2012 die Entwicklung der tatsächlich gezahlten Mieten bei Neuverträgen nach Mieterwechsel deutlich.

Das Mietpreisgefälle zwischen Oberzentrum und Umland hat weiterhin Bestand und nimmt tendenziell zu. Im Durchschnitt wurden pro Quadratmeter Wohnfläche in Koblenz 1,55 € bzw. 28 % mehr gefordert als in den umliegenden Gemeinden (2013: +1,05 €). Selbst der Unterschied zur großen kreisangehörigen Stadt Neuwied fällt mit einer im Oberzentrum um 19 % höheren durchschnittlichen Mietpreisforderung beträchtlich aus.

Im Vergleich mit den benachbarten Großstädten stellen sich die Angebotsmieten in Koblenz dagegen weiterhin als relativ moderat dar. In dem Segment Neubauwohnung mit höherwertiger Ausstattung und 60 bis 80 m² Wohnfläche wurden in Koblenz durchschnittlich 7,50 € verlangt. In Trier waren es mit 9,12 € immerhin 22 % mehr, in Wiesbaden mit 10,42 € sogar 39 % mehr.

1. Motivation und Ziel der Berichterstattung

Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich in Koblenz wie auch in den meisten anderen westdeutschen Großstädten in den vergangenen zwei bis drei Dekaden durchgreifend verändert. Der Phase ausgeprägter Wohnungsnot Ende der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre, die u.a. im politischen und gesellschaftlichen Wandel im östlichen Europa und den dadurch bedingten Migrationsströmen in den Westen wurzelte, folgten – mit dem üblichen zeitlichen Verzug - Jahre mit sehr reger Wohnbautätigkeit: Zwischen 1993 und 1996 wurden laut amtlicher Bautätigkeitsstatistik ca. 600 neue Wohnungen pro Jahr in Koblenz fertig gestellt. In den vorangegangenen vier Jahren zwischen 1989 und 1992 waren es gerade einmal 225 im Durchschnitt. Da die Einwohnerzahl trotz wachsenden Wohnraumangebots ab Mitte der 1990er Jahre wieder abnahm, ist von einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes in der nachfolgenden Phase auszugehen. Der sich zunehmend aufbauende Angebotsüberhang führte schließlich dazu, dass die Wohnbautätigkeit allgemein, insbesondere aber der Mietwohnungsbau in Koblenz im Verlauf der letzten fünfzehn Jahre auf einem äußerst niedrigen Niveau verharrt. In den vergangenen fünf Jahren wurden im Jahresmittel nur zwischen 140 und 150 neue Wohnungen fertiggestellt – das entspricht nicht einmal einem Viertel der Bauaktivität Mitte der 1990er Jahre. Im gleichen Zeitraum ist aber der Bevölkerungsbestand um rund 4 000 gewachsen, die Zahl der Privathaushalte sogar noch stärker. Da mehr als die Hälfte dieses Zuwachses wohnungsmarktrelevant ist (d.h. nicht unmittelbar der Einführung der Zweitwohnungssteuer im Juni 2012 geschuldet ist), resultiert aus den divergierenden Entwicklungen der Wohnbautätigkeit einerseits und des Bevölkerungs-

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

Das Altern der Bevölkerung und die damit zusammenhängende Anforderung nach neuen, altersgerechten Wohnformen, die derzeit zu beobachtende Ablösung der „Baby-Boomer“ durch die so genannte Pillenknick-Generation in der für den Immobilienerwerb besonders wichtigen Altersgruppe der 35- bis unter 45-jährigen oder der Anspruch, dem Auseinanderdriften und Segregieren von Arm und Reich entgegenzuwirken sind nur Beispiele von weiteren Herausforderungen, die die Komplexität der aktuellen und perspektivischen Handlungsfelder kommunaler Wohnungspolitik erkennen lassen. Dies alles spielt sich in Koblenz vor der Kulisse eines stark überalterten Wohnungsbestandes, gerade im Segment kleinerer Mietwohnungen, ab. Es ist daher davon auszugehen, dass sich mittelfristig ein Ersatzbedarf für den nicht mehr marktfähigen Wohnraum ergibt, der den demographisch bedingten Neubaubedarf im Umfang deutlich übersteigen wird. Die herausragende Bedeutung, die Politik und Verwaltung der

¹ Stadt Koblenz (2014): Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2014.- KostatIS InfoBlatt 26/2014

Stadt Koblenz dem kommunalen Wohnungsmarkt als strategischem Handlungsfeld der Stadtentwicklung beimessen, findet nicht zuletzt im Auftrag des Stadtrats zur Erstellung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes seinen Niederschlag. Dieses wurde vom Rat der Stadt Koblenz im Jahr 2014 als wichtige Planungs- und Strategiegrundlage beschlossen.

Die Verfügbarkeit fortlaufend aktualisierter, belastbarer Informationen über Situation und voraussichtliche Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in hinreichend genauer sachlicher und räumlicher Differenzierung ist für die Planungs- und Entscheidungsprozesse in diesem hochkomplexen Handlungsfeld von besonderer Bedeutung. Dies gilt für die wohnungswirtschaftliche wie auch für die kommunale Ebene. Die Aufgabe des Informationsdienstleisters kann hier nur von der Kommunalstatistik dauerhaft bedient werden. Allerdings gestaltet sich die Lösung dieser Aufgabe durchaus problematisch. So liegen keine amtlichen Daten über Zahl und Struktur von Privathaushalten in Koblenz und insbesondere nicht über deren innerstädtische Verteilung vor. Stattdessen müssen mehrstufige Algorithmen entwickelt und angewandt werden, um entsprechende Schätzungen der Nachfragekomponente aus dem Einwohnerregister zu gewinnen.

Die Datenlage auf der Angebotsseite hat sich durch die im Zuge des Zensus 2011 durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung zwar verbessert, weist aber nach wie vor viele strukturelle Mängel und Lücken auf. Die Gebäude- und Wohnungszählung repräsentiert ja nur die Momentaufnahme des Gebäude- und Wohnungsbestands am 9. Mai 2011, dem Erhebungsstichtag. Die Bautätigkeitsstatistik kann die fortlaufende Veränderung des Bestands nur mit großen Unschärfen

dokumentieren, zumal „amtliche“ Informationen über Wohnungsabgänge fast gänzlich fehlen.

Eine weitere wichtige Informationsquelle zur Beleuchtung des Koblenzer Wohnungsmarkts stellt neben der Bestandsdatei und der bereits erwähnten Expertenbefragung der Mietspiegel dar. Die Stadt Koblenz erstellt seit dem Jahr 2006 einen "qualifizierten" Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf einer repräsentativen Stichprobe aus dem freien Mietwohnungsmarkt beruht und der durch Anpassungen und Neuerstellung im Rhythmus von zwei bzw. vier Jahren auch als zeitliches Monitoringinstrument genutzt werden kann. Zuletzt wurde eine Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2014 durchgeführt. Allerdings gibt der Mietspiegel keinerlei Auskunft über die *Verfügbarkeit* von Wohnraum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen- oder Preissegmenten. Die Frage nach der Verfügbarkeit ist aber beispielsweise bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft im SGB II von großer Bedeutung. Eine systematische Erfassung und Auswertung von Mietwohnungsanzeigen in Print- oder Online-Medien stellt gerade in diesem Kontext eine wertvolle Ergänzung dar. Ein besonderer Reiz geht von der Möglichkeit aus, durch die Erstellung zeitlicher Veränderungsprofile einen Beitrag zur systematischen Wohnungsmarktbeobachtung (Monitoring) leisten zu können. Hierdurch werden umfangreiche, wenig strukturierte Datenbestände zu planungsrelevanten Informationen veredelt. Bereits vor rund fünfzehn Jahren wurde in der kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz mit der kontinuierlichen und systematischen Erfassung der Mietwohnungsanzeigen innerhalb des Stadtgebiets, später auch unter Einbezug der Inserate im Verflechtungsraum des engeren Umlands begonnen. Der vorliegende Bericht informiert

über die quantitative und qualitative Zusammensetzung des im Internet inserierten Mietwohnungsangebots sowie über die darin geforderten Mietpreise (so genannte Angebotsmieten) in der Stadt Koblenz und den diesbezüglichen Veränderungen im Vergleich der letzten vier Jahre und stellt damit einen wichtigen Baustein im Gefüge der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Koblenz dar.

Eine inhaltliche Erweiterung gegenüber den vorangegangenen Publikationen in der Berichtsreihe „Der Mietwohnungsmarkt in

Koblenz“ ist durch die Gegenüberstellung der langfristigen Entwicklung der Angebotsmieten in den Annoncen mit den Bestands- sowie Neuvertragsmieten auf der Basis der umfangreichen Mietspiegel-erhebungen der vergangenen Jahre gegeben.

2. Methode und Datengrundlage

Der jährliche statistische Bericht stützt sich auf die regelmäßige Erfassung „qualifizierter“ Mietwohnungsinserate für das Stadtgebiet von Koblenz sowie für die Umlandgemeinden, die innerhalb eines 15 km Radius um die Stadtmitte entfernt liegen. Dazu wird an ausgewählten Stichtagen ein aktueller Abzug des kompletten Angebots an Mietwohnungen im Stadtgebiet auf der Online-Immobilienbörse www.immobilienscout24.de erstellt und digital erfasst.

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

→ *Inserent* (Makler, Wohnungsgesellschaft, privat); → *Lage* der Wohnung im Stadtgebiet (i.e. Stadtteil); → *Zustand* der Wohnungen (Neubau, renoviert, besondere

Ausstattungsmerkmale); → Hinweis auf die Voraussetzung eines *Wohnberechtigungsscheines* (seit 2011).

Mittlerweile steht in der kommunalen Statistikstelle eine Datenbank mit ca. 21 000 erfassten Mietwohnungsinseraten beginnend mit dem Jahr 2008 zur Verfügung. Allerdings ist der Datenbestand nicht redundanzfrei. Trotz eines ca. sechswöchigen Erfassungsintervalls handelt es sich bei rund einem Viertel der insgesamt 1 566 erfassten Online-Inserate des Jahres 2014 um Duplikate – Angebote, die in unveränderter Form über einen entsprechend langen Zeitraum online waren und daher an mindestens zwei Datenabzugsterminen erfasst worden sind. Um diesen Effekt, wird die Anzahl der insgesamt pro Jahr in die Datenbank aufgenommenen Angebote auf die Zahl der Datenabzugstermine bezogen. Die im nachfolgenden Ergebnisteil dargestellten Werte repräsentieren somit die Durchschnittswerte auf der Basis der neun Abzugstermine aus dem Internet.

2.1 Gliederung des Stadtgebietes

Das System der Kleinräumigen Gliederung der Stadt Koblenz sieht eine Einteilung des Stadtgebiets in 30 Stadtteile vor. In den Mietanzeigen wird häufig die Lage der Wohnung durch die Angabe eines Stadtteilnamens beschrieben. Um die räumliche Dimension in die Auswertungen einbezie-

hen zu können, ist eine Aggregation der Stadtteile in vier Stadtbereiche erforderlich (zuzüglich "ohne Angabe"), da andernfalls die geringen Fallzahlen in einzelnen Stadtteilen keine stabilen statistischen Aussagen zulassen würden.

Zuordnung der Stadtteile zu Stadtbereichen

City/Süd	Karthause	Innenstadtrand	Außenbereiche
Altstadt	Karthause Nord	Asterstein	Arenberg
Mitte	Karthause Flugf.	Ehrenbreitstein	Arzheim
Süd	Karthäuserhofgel.	Goldgrube	Bubenheim
		Oberwerth	Güls
		Horchheim	Immendorf
		Horchheimer Höhe	Kesselheim
		Lützel	Lay
		Metternich	Rübenach
		Moselweiß	Stolzenfels
		Neuendorf	
		Niederberg	
		Pfaffendorf	
	Pfaffendorfer Höhe		
	Rauental		
	Wallersheim		

2.2 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten

Es muss klargestellt werden, dass die erfassten Daten keine repräsentative Stichprobe des freien Mietwohnungsmarktes in Koblenz darstellen, auf deren Basis z.B. ein qualifizierter Mietspiegel zu generieren wäre. Die Einschränkungen und offenen Fragen, die bezüglich der Aussagekraft von Mietwohnungsanzeigen zu formulieren sind, sind vielfältig:

- Nicht alle frei werdenden Mietwohnungen werden in der hier berücksichtigten Plattform inseriert. Unterscheiden sich die Wohnungen, die nicht inseriert werden, in irgendeiner Weise systematisch von den im Internet angebotenen Wohnungen,? (bundeseigene Wohnungen, Wohnungen großer Wohnbaugesellschaften oder Genossenschaften)
- Wird der in der Annonce 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)?
- Welche Rolle spielt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt für tendenzielle Veränderungen des Anzeigenvolumens ?
- Bei Inseraten handelt es sich immer um Neu- oder Wiedervermietungen, bei denen es häufig zu Neufestsetzungen des Mietzinses kommt. Damit überzeichnen sie systematisch das Niveau der Bestandsmieten.
- Veränderungen des im Durchschnitt geforderten Mietpreises in der zeitlichen Entwicklung sind nur bedingt interpretierbar, da Veränderungen der geforderten Mietpreise nicht nur

als Konsequenz der Marktpreisentwicklung sondern auch aufgrund einer veränderten Zusammensetzung des Mietwohnungsangebotes eintreten können.

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

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

3. Die Ergebnisse

3.1 Das Angebot an freien Mietwohnungen

3.1.1 Innerstädtische Verteilung des Mietwohnungsangebotes

Aus den neun Abzugstagen des Jahres 2014 resultieren insgesamt 1 566 erfasste Mietwohnungsinserate, die sich auf das Koblenzer Stadtgebiet beziehen. Das entspricht einem Durchschnitt von 174 Inseraten pro Abzugstag, sieben weniger als im Vorjahr. Damit hat sich der seit 2010 erkennbare rückläufige Trend fortgesetzt. Damals konnten die Interessenten noch aus durchschnittlich 251 Mietwohnungsinseraten auf der Immobilienbörse ImmoScout24 auswählen.

Mehr als die Hälfte der erfassten Inserate wurden von Maklern geschaltet, weitere 15 % von Wohnungsunternehmen. Jede dritte Mietwohnung wurde von privater Hand angeboten. Bei lediglich 3 % aller offerierten Mietwohnungen handelte es sich um Erstbezugswohnungen, jede sechste Wohnung wurde nach Angaben des Inserenten umfassend renoviert. Auf der Zeitachse ist ein stetiger Anstieg des Anteils von Neubau- oder renovierter Wohnungen seit 2008 – damals lag der Gesamtanteil beider Kategorien bei 4 % gegenüber aktuell 20 % - zu konstatieren. Dieser Effekt muss als Störgröße für die Interpretation der zeitlichen Veränderung des Preisniveaus der Angebotsmieten berücksichtigt werden. Denn die strukturelle Veränderung des Angebots mit einer relativen Zunahme von Neubau- oder renovierten Wohnungen wirkt sich unabhängig vom zeitlichen Trend der Preisentwicklung mietpreissteigernd aus. Auf die Voraussetzung eines Wohnberechtigungsscheines für öffentlich geförderte Mietwohnung wurde durchschnittlich bei fünf von insgesamt 174 erfassten Annoncen pro Erfassungstermin hingewiesen.

Die Abbildungen 1 bis 3 beleuchten die prozentuale Verteilung des inserierten Mietwohnungsangebots auf die Teilräume des Stadtgebiets. Gemessen an der Einwohnerzahl sind die zentral gelegenen Stadtteile überproportional vertreten. Immerhin 26,2 % aller 2014 inserierten Mietwohnungen beziehen sich auf die Stadtteile Altstadt, Mitte und Süd – obwohl hier nur 14,5 % der Einwohner von Koblenz leben. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass 2014 – gegen den gesamtstädtischen Trend – mehr Mietwohnungen im Stadtzentrum als in den drei Vorjahren angeboten worden sind. Auf der Karthause stellte 2010 ein Ausnahmejahr dar. Jede fünfte inserierte Mietwohnung lag seinerzeit in dem linksrheinischen Höhenstadtteil. Mittlerweile hat sich der Anteil der Inserate auf der Karthause sogar unter dem Niveau des Einwohneranteils von gut 11 % eingependelt. Gemessen an der Einwohnerzahl unterrepräsentiert sind erwartungsgemäß die Stadtteile in den äußeren Bereichen, die deutlich höhere Eigentumsquoten im Wohnungsbestand verzeichnen als beispielsweise die hochverdichteten Innenstadtrandgebiete. Dies belegt auch der Vergleich zwischen der räumlichen Verteilung der Mietwohnungsinserate 2014 mit derjenigen des gesamten Mietwohnungsbestandes über die einzelnen Koblenzer Stadtbereiche. Wie der Abbildung 2 zu entnehmen ist, besteht diesbezüglich weitgehende Deckungsgleichheit. Nur aus dem zentralen Stadtgebiet werden aufgrund der extrem hohen Mobilität der Bewohner deutlich mehr Mietwohnungen inseriert als dem Bestand von ca. 20 % aller Koblenzer Mietwohnungen entspricht.

Der differenzierte Blick auf die einzelnen Stadtteile in Abbildung 3 bringt die starke räumliche Konzentration der Mietwohnungsangebote in Koblenz noch besser zum Ausdruck. Mehr als ein Drittel aller inserierten Wohnungen beziehen sich im Jahr 2014 auf die vier Stadtteile Altstadt, Süd, Karthause (alle drei „statistischen“ Stadtteile) und Metternich. Allerdings ist gerade auf der Karthause das Mietwohnungsangebot stark rückläufig. 2011 wurden im Durchschnitt 33 Mietwohnungen im Höhenstadtteil offeriert – im letzten Jahr

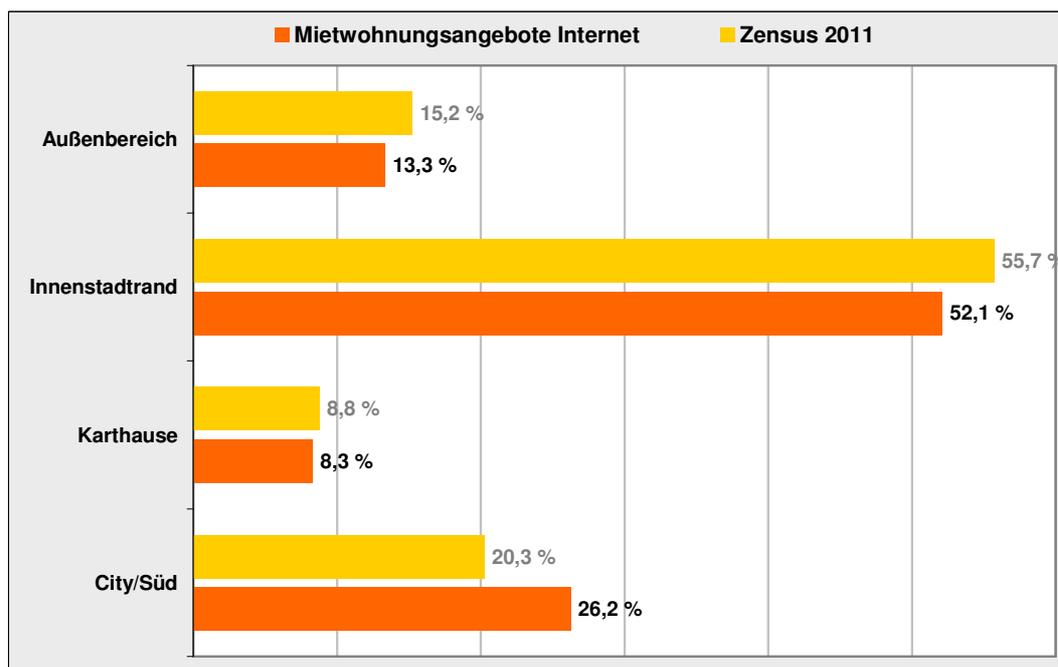
waren es gerade einmal 13. Auch in den Stadtteilen Neuendorf und Ehrenbreitstein ist in den letzten Jahren ein klarer Abwärtstrend zu erkennen. Ansonsten ergibt sich ein über die Zeitachse recht stabiles räumliches Verteilungsbild, was nicht zuletzt der anhaltend niedrigen Neubautätigkeit im Mietwohnungssektor geschuldet ist.

ABB. 1: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE NACH STADTBEREICHEN

Stadtbereich	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2014	
	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014	Anzahl	%
City/Süd	36	34	41	46	18,7	18,6	22,9	26,2	16.085	14,5%
Karthause	34	16	21	14	17,6	8,9	12,0	8,3	12.511	11,3%
Innenstadtrand	103	105	92	91	53,1	57,0	51,7	52,1	59.005	53,3%
Außenbereich	20	28	23	23	10,5	15,1	13,2	13,3	23.076	20,8%
ohne Angabe	0	1	0	-	0,1	0,4	0,3	-	-	-
Insgesamt	193	184	177	174	100,0	100,0	100,0	100,0	110.677	100,0%

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

ABB. 2: DURCHSCHNITTLICHE VERTEILUNG DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE IM JAHR 2014 AUF DIE STADTBEREICHE IM VERGLEICH ZUR VERTEILUNG DES MIETWOHNUNGSBESTANDS LAUT GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNG AM STICHTAG 9. MAI 2011



Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de ; Zensus 2011

ABB. 3: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE NACH STADTTEILEN

Stadtteil	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2014	
	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014	Anzahl	%
Altstadt	14	13	17	20	7,1	7,2	9,5	11,7	5.277	4,8%
Mitte	8	8	10	9	3,9	4,1	5,4	5,4	3.774	3,4%
Süd	15	13	14	16	7,6	7,3	8,0	9,1	7.034	6,4%
Oberwerth	1	2	3	2	0,7	1,0	1,4	1,0	1.359	1,2%
Karthause	33	15	19	13	16,9	7,9	10,5	7,3	11.152	10,1%
Goldgrube	10	5	8	9	4,9	3,0	4,6	5,2	4.469	4,0%
Raental	5	5	4	5	2,6	2,8	2,3	2,8	4.933	4,5%
Moselweiß	7	6	6	8	3,5	3,0	3,6	4,7	3.285	3,0%
Stolzenfels	-	1	0	0	-	0,4	0,2	0,1	379	0,3%
Lay	1	2	1	2	0,7	1,0	0,8	1,0	1.769	1,6%
Lützel	19	12	10	10	9,6	6,4	5,9	5,7	8.048	7,3%
Metternich	10	13	11	13	5,2	7,1	6,1	7,3	9.916	9,0%
Neuendorf	12	12	6	4	6,1	6,3	3,2	2,3	5.783	5,2%
Wallersheim	1	4	3	3	0,7	2,1	1,5	1,5	3.540	3,2%
Kesselheim	2	3	5	3	1,3	1,8	2,6	1,9	2.555	2,3%
Güls	3	5	4	5	1,3	3,0	2,4	2,6	5.673	5,1%
Rübenach	9	7	6	5	4,4	3,7	3,4	2,9	5.091	4,6%
Bubenheim	1	1	1	2	0,3	0,4	0,4	1,0	1.394	1,3%
Ehrenbreitstein	10	7	6	4	5,1	3,6	3,6	2,6	2.090	1,9%
Niederberg	6	11	4	6	3,0	6,0	2,3	3,3	3.011	2,7%
Asterstein	6	7	6	10	3,1	3,7	3,3	5,5	2.966	2,7%
Pfaffendorf	6	9	7	4	3,0	5,0	3,8	2,2	2.865	2,6%
Pfaffendorfer Höhe	5	4	13	8	2,5	2,4	7,4	4,3	2.776	2,5%
Horchheim	3	3	4	4	1,6	1,9	2,3	2,0	3.269	3,0%
Horchheimer Höhe	4	6	2	4	2,1	3,3	1,4	2,6	2.054	1,9%
Arzheim	1	2	1	1	0,6	0,8	0,8	0,7	2.127	1,9%
Arenberg	3	6	4	4	1,5	3,4	2,2	2,4	2.738	2,5%
Immendorf	1	2	1	1	0,3	1,0	0,7	0,8	1.350	1,2%
ohne Angabe	0	1	0	-	0,1	0,4	0,3	-	-	-
Koblenz gesamt	193	184	177	174	100,0	100,0	100,0	100,0	110.677	100,0%

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

:

3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und -kategorien

→ Wohnungen nach Wohnfläche (Abb. 4a, 4b)

Zur Charakterisierung der aktuellen Lage und der zeitlichen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist eine differenzierte Sichtweise auf das Größenspektrum und die Zimmerzahl der angebotenen Wohnung unabdingbar. Wie die Abbildung 4a dokumentiert, bedienen nur gut 16 % der angebotenen Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² die Anforderungen kleiner Haushalte. In absoluten Zahlen ausgedrückt entspricht dies durchschnittlich 29 Online-Inseraten. Deutlich stärker vertreten ist das Angebot für größere Haushalte bzw. größere Wohnungen nachfragende Haushalte. Fast jede vierte inserierte Mietwohnung hat eine Wohnfläche von mindestens 100 m². Ein Drittel der Annoncen bezieht sich auf 75 m² bis unter 100 m² große Wohnflächen. Allerdings ist das Angebot in diesem Segment langfristig deutlich zurückgegangen. Gegenüber dem Jahr

2010 hat sich die Zahl inserierten Mietwohnungen in diesem „typischen“ Größensegment halbiert. Anders sieht es bei den großen Wohnungen aus. Waren 2011 und 2012 noch durchschnittlich 26 bzw. 28 Wohnungen mit einer Fläche von mindestens 100 m² im Angebot, so waren es in den letzten beiden Jahren 44 bzw. 40.

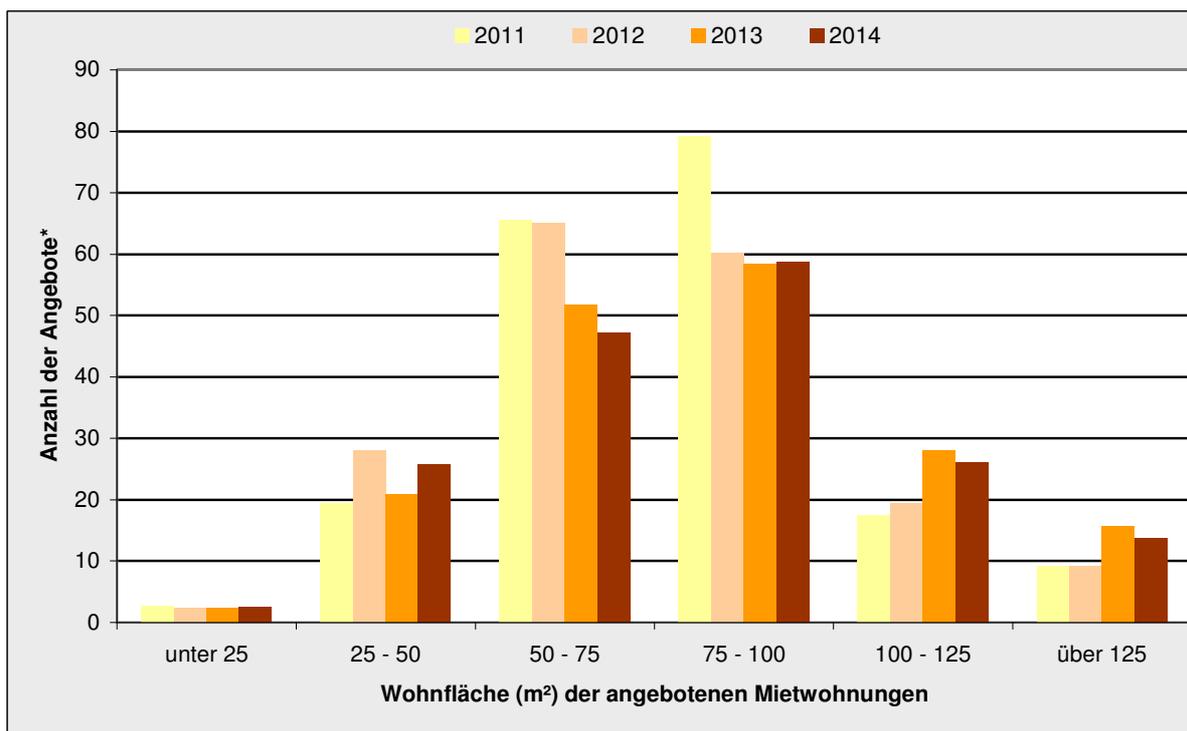
Mit Blick auf die strukturellen Veränderungen in der Zusammensetzung der nachfragenden Haushalte, - Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Abnahme größerer Haushalte – deuten die Zahlen weiterhin auf einen typischen „Mismatch“ zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt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

ABB. 4A: DURCHSCHNITTLICHES MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN

Größe in m ² von ... bis unter ...	Anzahl* der Mietangebote				prozentuale Verteilung über die Größenklassen			
	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014
unter 25	3	2	2	3	1,4	1,3	1,3	1,5
25 - 50	19	28	21	26	10,0	15,2	11,8	14,8
50 - 75	66	65	52	47	33,9	35,3	29,2	27,1
75 - 100	79	60	58	59	40,9	32,6	33,0	33,7
100 - 125	17	19	28	26	9,0	10,6	15,8	14,9
über 125	9	9	16	14	4,8	5,0	8,9	7,9
Summe	193	184	177	174	100,0	100,0	100,0	100,0

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

ABB. 4B: DURCHSCHNITTLICHES MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN (GRAFIK)



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

➔ Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl (Abb. 5a,5b)

Für die Wahl der Wohnung ist der Durchschnitt nach der Zimmerzahl oft von größerer Relevanz als die absolute Wohnfläche (wobei die beiden Merkmale naturgemäß hoch miteinander korrelieren). In der Auswertung wurde daher eine weitere Kategorisierung vorgenommen, nach der alle Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern als "kleine Wohnungen" und alle Wohnungen mit mindestens drei Zimmern

als "größere Wohnungen" zusammengefasst worden sind. Nur letztere Kategorie dürfte z.B. für Familien mit Kindern in Frage kommen.

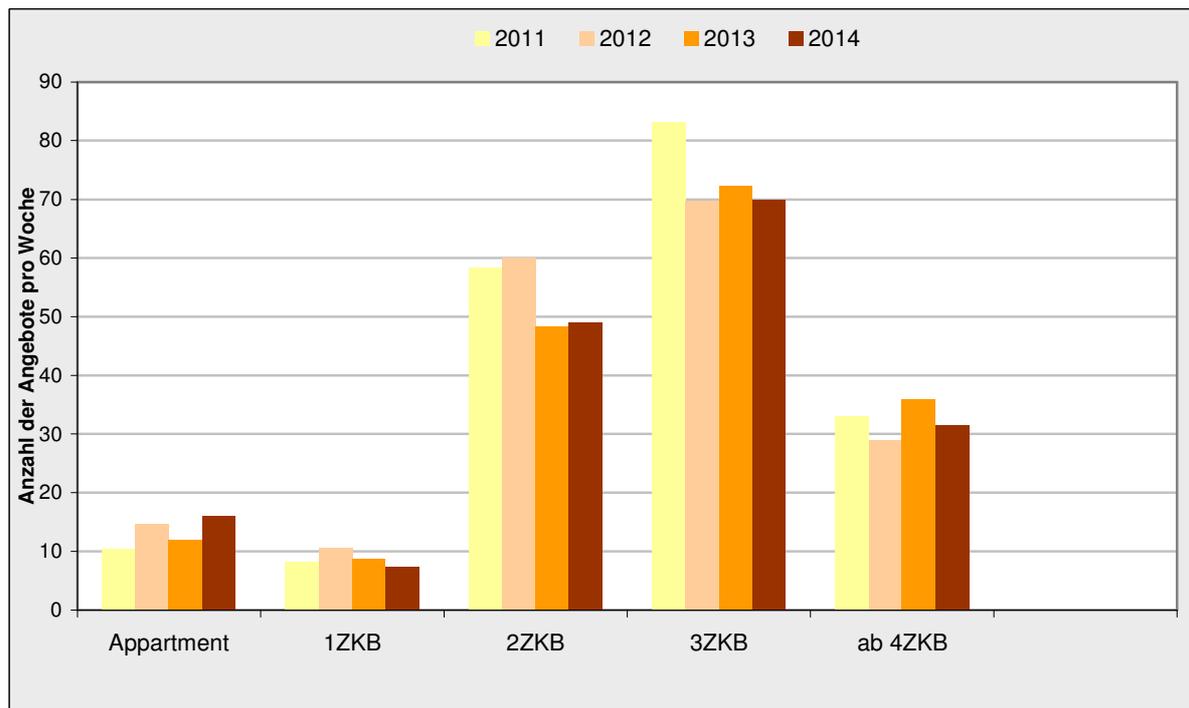
Die Ergebnisse sind weitestgehend deckungsgleich zu den Auswertungen auf der Basis nach den Wohnflächen. Besonders auffallend ist der deutliche Rückgang im Angebot von Zwei-Zimmerwohnungen in den letzten beiden Jahren.

ABB. 5A: DURCHSCHNITTLICHES MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Anzahl der Mietangebote				prozentuale Verteilung			
	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014
kleinere Wohnungen	77	85	69	73	39,9	46,3	39,0	41,7
<i>davon:</i>								
Appartement	10	15	12	16	5,4	8,0	6,8	9,3
1 ZKB	8	11	9	7	4,3	5,7	5,0	4,3
2 ZKB	58	60	48	49	30,2	32,6	27,3	28,2
größere Wohnungen	116	99	108	101	60,1	53,7	61,0	58,3
<i>davon:</i>								
3 ZKB	83	70	72	70	43,0	37,9	40,8	40,2
ab 4 ZKB	33	29	36	31	17,1	15,8	20,3	18,1
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	193	184	177	174	100,0	100,0	100,0	100,0

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

ABB. 5B: DURCHSCHNITTLICHES MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL (GRAFIK)



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

3.2 Das Preisniveau der Angebotsmieten

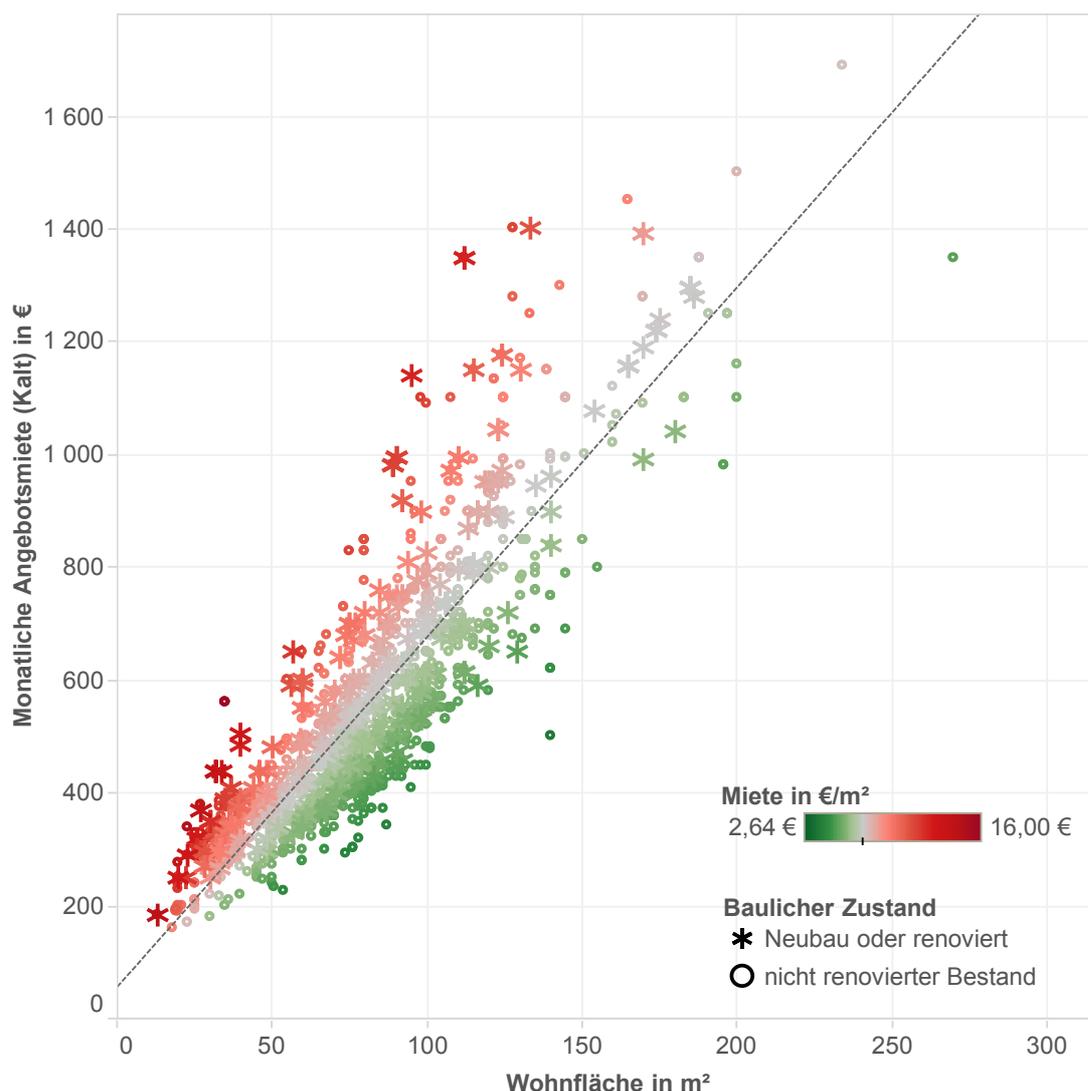
3.2.1 Angebote nach monatlicher Kaltmietenforderung und Wohnungsgrößen

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

trachteten Monitoringgröße "Angebotsmiete" um die in den Annoncen veranschlagte Mietpreisforderung.

Die Abbildung 6 dokumentiert den hochsignifikanten Zusammenhang zwischen der Größe der angebotenen Wohnung und dem geforderten Mietpreis auf der Basis sämtlicher 1 566 im Jahr 2014 erfassten Inserate. Ergänzend werden auch Informationen über die jeweilige auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogene Mietpreisforderung sowie über den baulichen Zustand in das Streudiagramm integriert.

ABB. 6: STREUDIAGRAMM DER MIETANGEBOTE 2014: MONATLICHE MIETPREISFORDERUNG IN ABHÄNGIGKEIT VON DER WOHNFLÄCHE



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. 7a, 7b).

→ Kleinere Wohnungen (bis 2ZKB)

Auch im aktuellen Berichtsjahr konzentriert sich das Angebot an kleineren Wohnungen auf ein Preissegment zwischen 250 und 375 Euro pro Monat. Insgesamt fallen 42,3 % der Inserate in diese Kategorie. Weniger als 250 Euro werden nur noch für 4,7 % 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 7a ausweist. In absoluten Zahlen stellt sich der Sachverhalt dementsprechend wie folgt dar: Standen 2011 noch durchschnittlich 47 Mietwohnungen im unteren Preissegment zur Auswahl, so waren es 2014 nur noch 32.

Analog dazu ist ein stetiger Zuwachs des Angebots im höherpreisigen Segment zu verzeichnen. Wurden 2011 nur für 8,8 % der inserierten Kleinwohnungen mehr als 500 € monatlich gefordert, so trifft dies 2014 bereits auf mehr als jede fünfte Wohnung zu.

→ Größere Wohnungen (ab 3 ZKB)

Bei den größeren Wohnungen ist die tendenzielle Verschiebung des Angebots hin zu den höheren Preiskategorien noch stärker ausgeprägt. Für jede vierte Wohnung mit mindestens 3 ZKB wurde 2014 eine monatliche Kaltmiete von 750 € und mehr gefordert. 2011 traf dies nur auf jedes zwölfte Inserat dieses Größensegments zu. Bei 31 der insgesamt 101 inserierten größeren Mietwohnungen liegt die geforderte Monatsmiete unter 500 €. Vor vier Jahren standen den Interessenten noch mehr als doppelt so viele Wohnungen dieses Größen- und Preissegments zur Auswahl.

ABB. 7A: WOHNUNGSANGEBOT NACH HÖHE DER GEFORDERTEN MONATLICHEN KALTMIETE: KLEINERE WOHNUNGEN (APPARTEMENTS, 1 ZKB, 2 ZKB)

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014
bis unter 125	-	-	-	-	-	-	-	-
125 - 250	7	7	6	3	8,5	8,2	9,2	4,7
250 - 375	40	43	29	29	52,4	50,4	42,3	40,1
375 - 500	23	24	21	24	30,3	27,6	30,1	33,4
500 - 750	6	10	9	13	7,2	12,1	13,5	18,4
750 u.m.	1	1	3	2	1,6	1,7	5,0	3,4
Summe	77	85	69	73	100,0	100,0	100,0	100,0

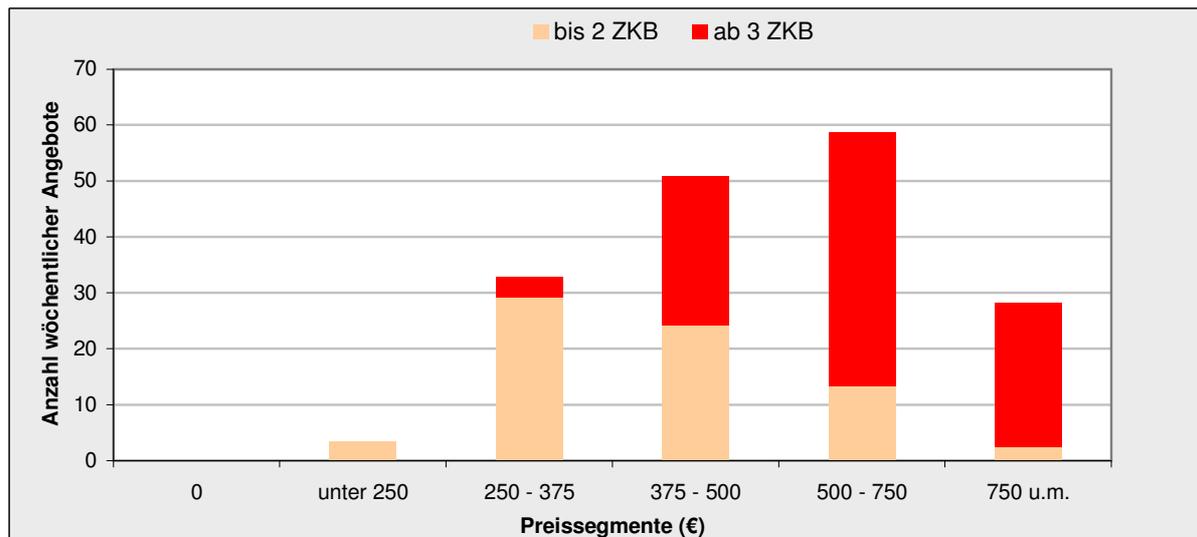
Datenquelle: Mietwohnungsinserte auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de

ABB. 7B: WOHNUNGSANGEBOT NACH HÖHE DER GEFORDERTEN MONATLICHEN KALTMIETE: GRÖßERE WOHNUNGEN (AB 3 ZKB)

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014
unter 250	-	-	-	-	-	-	-	-
250 - 375	14	13	9	4	11,7	13,6	8,3	3,6
375 - 500	58	42	31	27	50,1	42,2	28,3	26,3
500 - 750	34	28	41	45	29,5	28,8	38,0	44,8
750 u.m.	10	15	27	26	8,7	15,4	25,4	25,3
Summe	116	99	108	101	100,0	100,0	100,0	100,0

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

ABB.8: VERTEILUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE NACH PREISSEGMENT UND WOHNUNGSGRÖßE



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

3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen

Zum Vergleich des Mietzinses für unterschiedliche Objekte wird meist die monatliche Kaltmiete auf die Quadratmeterzahl der Wohnfläche bezogen. Es wird davon ausgegangen, dass der Quadratmeterpreis von Mietwohnungen i.d.R. mit abnehmender Gesamtwohnfläche ansteigt. Kleinere Wohnungen sind also relativ teurer als größere – d.h. in (Zeit-)Räumen mit vorherrschend kleineren Wohnungen auf dem Markt wird die Miete pro Quadratmeter im Durchschnitt höher liegen als dann bzw. dort, wo der Anteil größerer Wohnungen überwiegt. Daher wurden in den folgenden Auswertungen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise innerhalb der einzelnen Größen- bzw. Wohnungskategorien berechnet (Abb. 9a, 9b), um eine weitestgehende Vergleichbarkeit der geforderten Mieten in den einzelnen Jahren herzustellen.

Der bereits in den letzten Jahren zu beobachtende Preisanstieg hat sich 2014 mit weiterhin hoher Dynamik fortgesetzt. Der über alle Angebote gemittelte Mietzins liegt mit 7,15 €/m² um 35 Cent bzw. 5,1 % über dem Vorjahreswert und sogar um 17,0 % über dem Wert des Jahres 2011. In diesem Zusammenhang wird nochmals

auf die Einschränkungen der Interpretierbarkeit des zeitlichen Vergleichs des gemittelten Mietpreisniveaus hingewiesen. Ein Blick auf die unterschiedlichen Wohnflächenkategorien in Abbildung 9a zeigt, dass der Preisauftrieb nach Wohnflächensegmenten im Vorjahresvergleich kein einheitliches Bild gibt. Überdurchschnittlich stark ist der Preisauftrieb im Vorjahresvergleich bei den kleineren Wohnungen. Der Abschlag bei den Kleinstwohnungen unter 25 m² muss mit Blick auf die geringe Fallzahl zurückhaltend interpretiert werden.

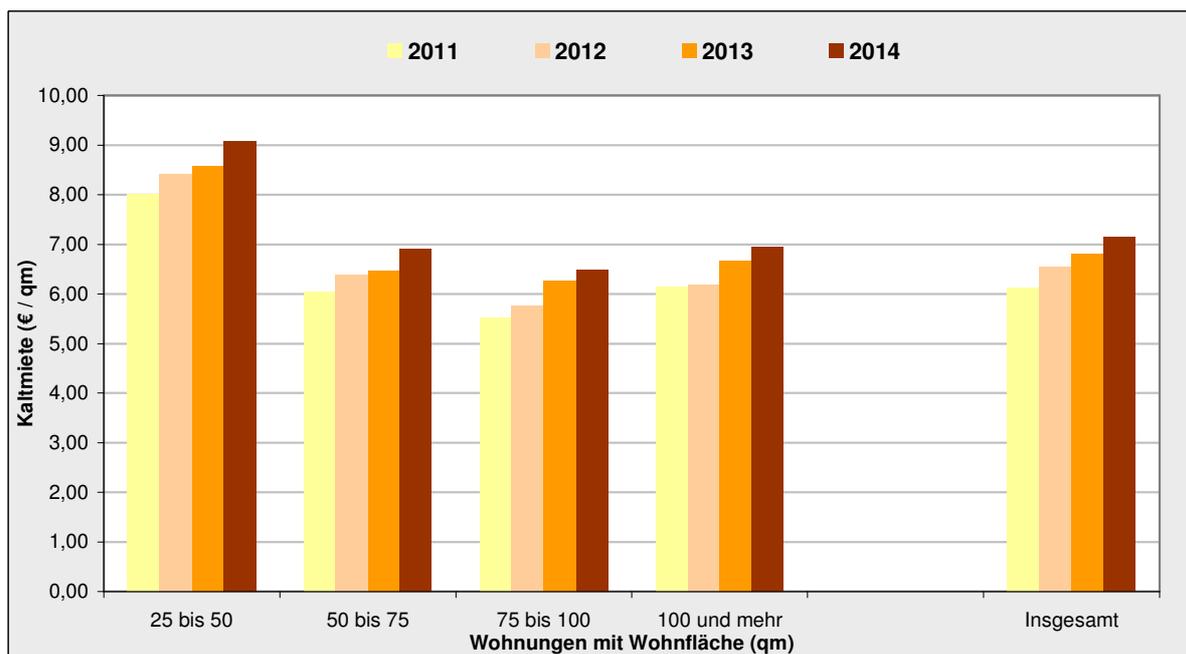
Die Abbildung 9a verdeutlicht darüber hinaus, dass der negative Zusammenhang zwischen Quadratmetermietpreis und Wohnfläche nur bis zu einer Wohnungsgröße von ca. 100 m² evident ist. In allen vier Berichtsjahren sind die Quadratmeterpreise für Wohnungen von mehr als 100 m² Wohnfläche deutlich höher für die Wohnungen des nächst kleineren Segments zwischen 75 m² und unter 100 m².

ABB. 9A: DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISFORDERUNG NACH WOHNFLÄCHENGRÖßE

Wohnungsgröße von ... bis unter ... m ²	Durchschnittliche Quadratmeterpreise in den Mietwohnungsangeboten								Veränderung	
	2011		2012		2013		2014		2014 vs. 2011	2014 vs. 2013
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	€/m ²	€/m ²
unter 25	3	10,11	2	10,22	2	11,76	3	11,25	+1,14	-0,51
25 bis 50	19	8,02	28	8,40	21	8,57	26	9,09	+1,07	+0,52
50 bis 75	66	6,05	65	6,39	52	6,47	47	6,92	+0,87	+0,45
75 bis 100	79	5,52	60	5,75	58	6,27	59	6,47	+0,95	+0,20
100 und mehr	27	6,14	29	6,18	44	6,67	40	6,95	+0,81	+0,28
Insgesamt	193	6,11	184	6,55	177	6,80	174	7,15	+1,04	+0,35

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

ABB. 9B: DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISFORDERUNG NACH WOHNFLÄCHENGRÖÖE (GRAFIK)



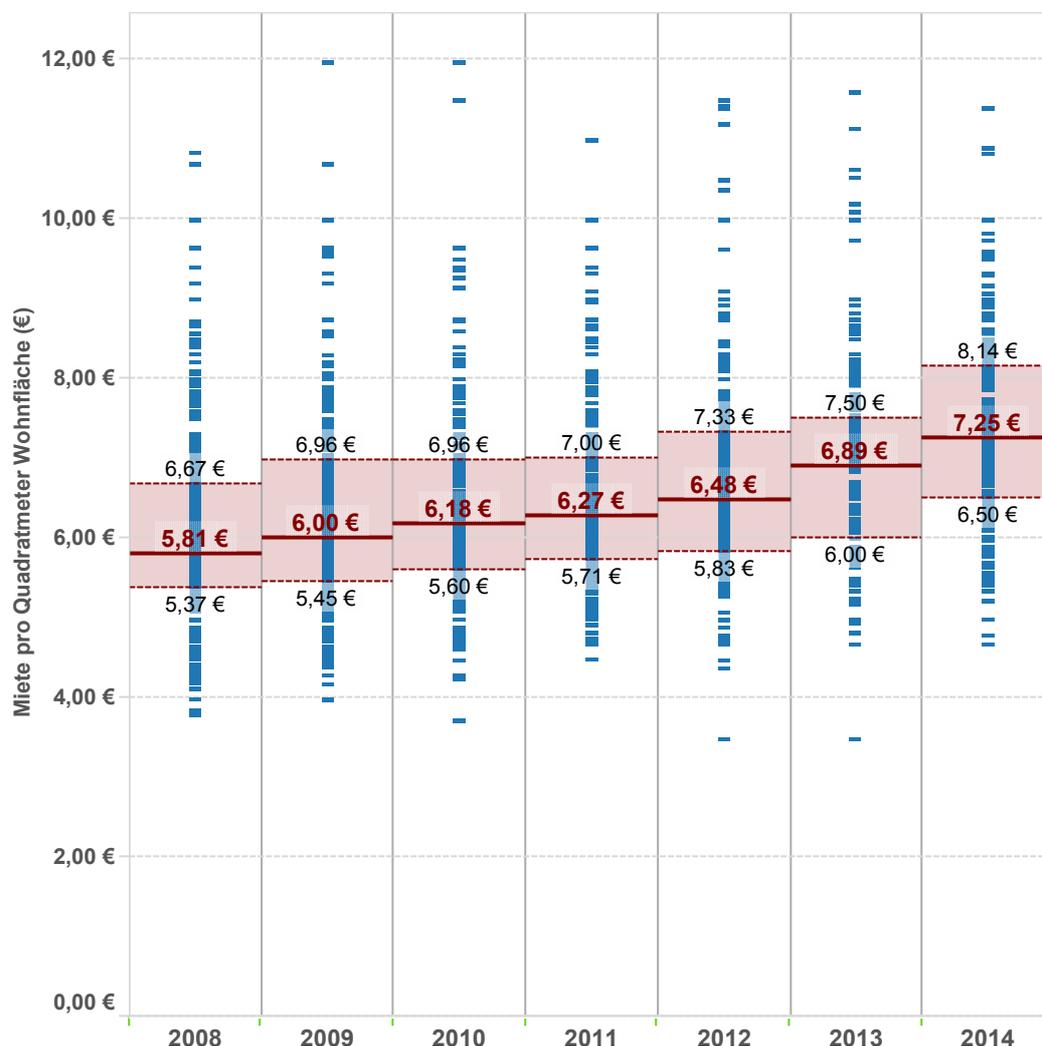
Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de

3.2.3 Langfristige Entwicklung der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten in ausgewählten Wohnungsgrößensegmenten

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über die langfristige Veränderung im Preisgefüge der Angebotsmieten in Koblenz. Um den verzerrenden Einfluss möglicher struktureller Veränderungen in der qualitativen Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots in den bisherigen Erfassungsjahren seit 2008 zu minimieren, wurde eine Homogenisierung der jeweils betrachteten Angebote vorgenommen. So werden drei unterschiedliche Größensegmente – kleine Wohnungen zwischen 40 und 60 m², mittlere Wohnungen zwischen 70 und 90 m² sowie große Wohnungen mit mindestens 100 m² Wohnfläche getrennt betrachtet. Des Weiteren werden Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, genauso ausgeschlossen wie Neubauwohnungen. Als Darstellungsmethode der Häufigkeitsver-

teilung der Angebote in den einzelnen Jahren und Größensegmenten wird der so genannte Boxplot verwendet. Die in den Abbildungen 10 und 11 farblich hervorgehobenen Rechtecke („Box“) umfassen die mittleren 50 % der Größe nach sortierten Angebotsmieten im jeweiligen Jahr. Der am unteren Rand des Rechtecks angegebene Betrag wird demnach von 25 % aller Angebote unterschritten und kann daher als Obergrenze des unteren Preissegmentes interpretiert werden. Analog dazu bildet der Wert am oberen Rand der Box die Untergrenze des oberen Preissegmentes ab: 75 % aller Angebotsmieten sind günstiger, 25 % liegen über diesem Kriterium. Der Wert im Zentrum der Box entspricht schließlich dem Median der Angebotsmieten, der von jeweils 50 % aller erfassten Inserate über- bzw. unterschritten wird.

ABB. 10: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DER HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN IM SEGMENT KLEINERER WOHNUNGEN (40 BIS 60 M²)*



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

*Ohne Neubauwohnungen und ohne Wohnungen mit der Erfordernis eines Wohnberechtigungsscheins

Wie der Abbildung 10 zu entnehmen ist, hat sich im Segment der kleineren Wohnungen der Preisauftrieb in den letzten drei Jahren – und insbesondere im letzten Jahr - erheblich beschleunigt. Sowohl im oberen als auch im unteren Preissegment sind die Mietpreisforderungen seit 2012 stärker angestiegen als im gesamten davor liegenden Zeitraum zwischen 2008 und 2012. Lagen im Jahr 2008 noch ein Viertel der Angebotsmieten für kleinere Wohnungen unter 5,37 € pro m² Wohnfläche, so ist die Obergrenze des günstigen Preissegments seitdem um insgesamt 21 % auf 6,50 € gestiegen. Beim Median

liegt die Gesamtsteigerungsrate über den sechsjährigen Beobachtungszeitraum sogar bei 25 %.

Auch bei den Wohnungen im mittleren Größensegment von 70 bis 90 m² Wohnfläche, das im Mietwohnungsbestand der Stadt eindeutig dominiert, hat der Preisauftrieb in den letzten beiden Jahren deutlich an Fahrt gewonnen. Während sich der Median in den vier Jahren zwischen 2008 und 2012 nur um insgesamt 32 Cent pro m² Wohnfläche erhöhte, ist die statistische Kenngröße des zentralen Werts der Häufigkeitsverteilung seither von 5,65 €

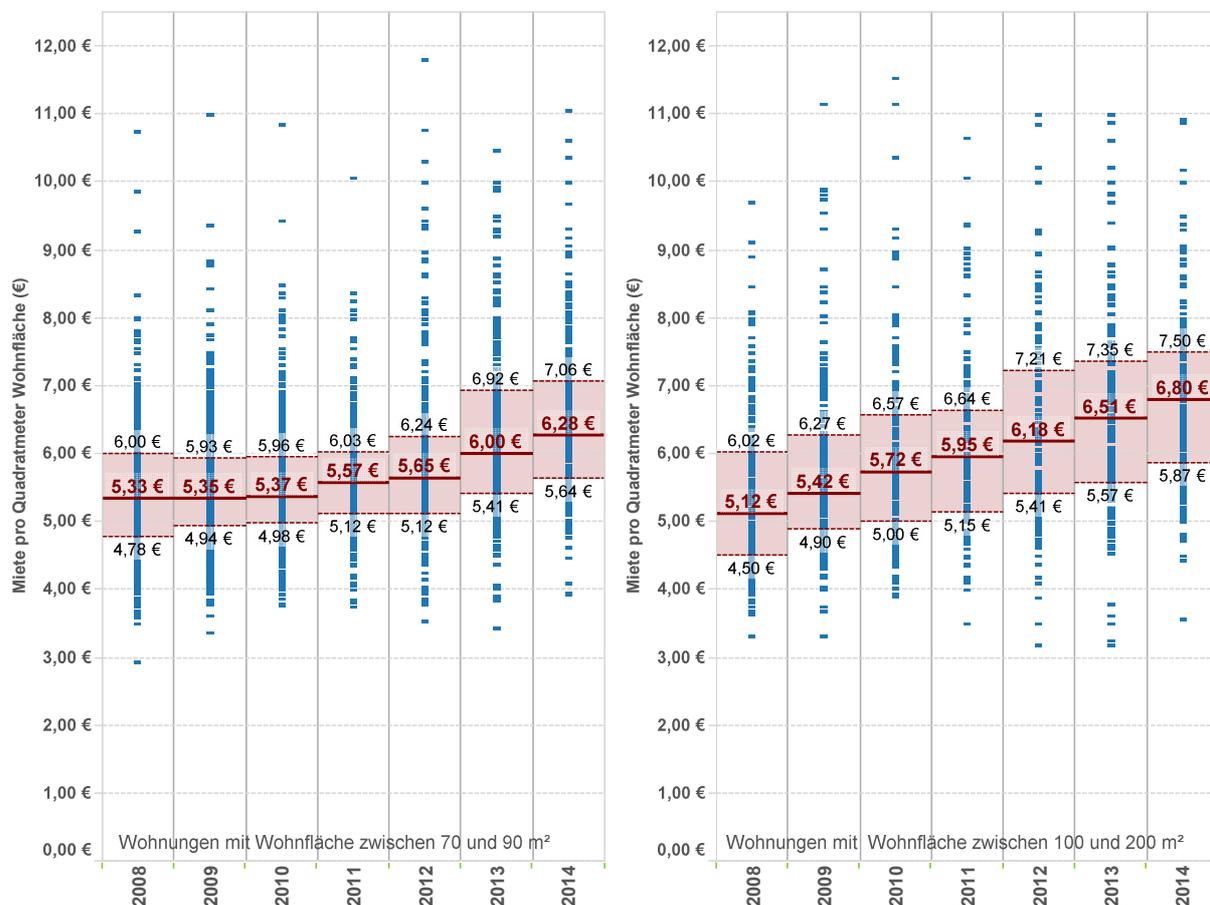
um 63 Cent auf 6,28 € angestiegen. Besonders massiv fällt aber die jüngste Preissteigerung im oberen Preissegment aus. 2013 und 2014 ist ein Zuwachs von 6,24 € auf mittlerweile 7,06 € pro m² Wohnfläche bzw. 13 % zu verzeichnen. Mit einem Plus von 10 % fällt der Anstieg im unteren Preissegment nur geringfügig moderater aus.

Gegenüber den mittleren und kleineren Wohnungen stellt sich die Preisdynamik bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 100 m² als wesentlich gleichmäßiger über die Zeitachse verteilt dar. Im Durchschnitt ist der Median seit 2008 von Jahr zur Jahr um rund 30 Cent angestiegen und liegt im jüngsten Erfassungsjahr mit 6,80 € deutlich über dem Durch-

schnittswert für Wohnungen mit 70 bis 90 m² Wohnfläche von 6,28 €.

Über den gesamten Beobachtungszeitraum 2008 bis 2014 hinweg haben sich die Mietpreisforderungen für größere Wohnungen mit einem Anstieg um 32 % im mittleren Preisbereich (unteres Preissegment + 30 %, oberes Preissegment + 24 %) am stärksten verteuert. Für kleinere Wohnungen zwischen 40 m² und 60 m² wurde 2014 zwischen 21 % (unteres Preissegment) und 25 % (Median) mehr verlangt als noch vor sechs Jahren. Am aus Nachfragersicht günstigsten stellt sich die Entwicklung im mittleren Größen-segment dar. Alle drei betrachteten Kennzahlen der Häufigkeitsverteilungen der Mietpreisforderungen sind „im Gleichschritt“ um jeweils 18 % angestiegen.

ABB. 11: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DER HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN IM SEGMENT MITTLERER (70 BIS 90 M²) UND GRÖßERER WOHNUMGEN (100 BIS 200 M²)*



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

*Ohne Neubauwohnungen und ohne Wohnungen mit der Erfordernis eines Wohnberechtigungsscheins

3.2.4 Vergleich der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten in Koblenz

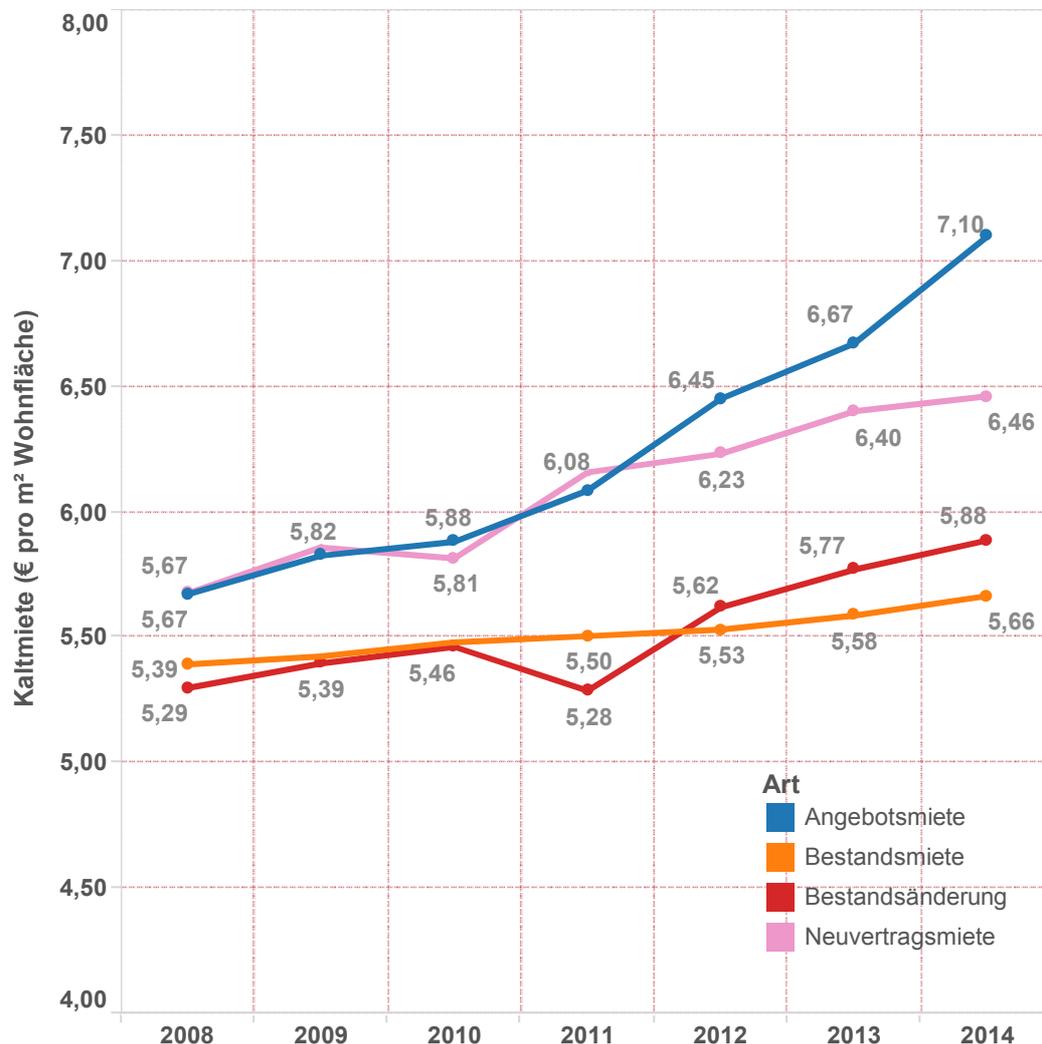
Die Stadt Koblenz erstellt regelmäßig einen Mietspiegel. Bis zum Jahr 1999 wurde dieser als „einfacher“ Mietspiegel unter Verzicht auf eine statistisch repräsentative Datenbasis konzipiert. Im Jahr 2006 wurde erstmals ein so genannter „qualifizierter“ Mietspiegel erstellt, der letztmals im Jahr 2014 im Rahmen einer umfassenden schriftlichen Stichprobenerhebung eine komplette Neuauflage erhielt und nach einem Stadtratsbeschluss bis zum 31.12.2016 gültig ist.

Ein Ziel der jährlichen Fortschreibung der Berichte aus dem Monitoringsystem "Mietwohnungsmarkt" ist es, die Aussagekraft des Mietspiegels methodisch und inhaltlich zu ergänzen und insbesondere über Entwicklungen in den Jahren zwischen den Mietspiegelerstellungen zu informieren. Dieser Bericht stellt jedoch keinen Ersatz für einen Mietspiegel dar, da wesentliche Merkmale wie z.B. das Baujahr der Wohnung, die Ausstattung oder die Lage -, die nicht hinreichend durch den Stadtteil erfasst werden kann, - den Mietanzeigen nicht durchgängig zu entnehmen sind. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass die Mietwohnungsangebote auch keine repräsentative Stichprobe aus der Grundgesamtheit "mietspiegelrelevanter" Wohnungen darstellen und dass die spätere Mietpreisvereinbarung nach Vertragsabschluss nicht unbedingt der inserierten Forderung entspricht. Das durchschnittliche Niveau der in den Inseraten genannten Mietpreisforderung für neu bzw. wiederzuvermietende Wohnungen liegt also systematisch über dem für

den Mietspiegel relevanten Niveau der Bestandsmieten.

Die nachfolgende Abbildung 12 soll diesen Sachverhalt grafisch verdeutlichen. Dargestellt sind zum Einen die durchschnittlichen Mietpreisforderungen laut den erfassten Inseraten (→ *Angebotsmieten* als blaue Kurve in der Grafik). Um eine bestmögliche Vergleichbarkeit der Angebotsmieten mit den im Rahmen der Mietspiegelerstellung 2010 und 2014 erhobenen Daten herzustellen, werden aus den Inseraten (wie auch aus den Mietspiegeldaten) nur Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 30 m² und 150 m² erfasst, für deren Bezug kein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Die drei anderen Zeitreihen in der Grafik basieren auf den Daten der letzten beiden Mietspiegelerhebungen. Dargestellt wird die in dem - auf der horizontalen Achse der Grafik abgebildeten - Bezugsjahr im Durchschnitt zu entrichtende Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche. Die Kurve der *Neuvertragsmieten* bildet den Jahresdurchschnittswert der im Bezugsjahr neu festgelegten Mieten nach einem Mieterwechsel ab. *Bestandsänderungen* geben den im Bezugsjahr veränderten Mietzins im Rahmen eines bestehenden Mietvertrages – in der Regel also eine Mieterhöhung – ohne Mieterwechsel wider. Die dritte Kurve aus der Mietspiegelerhebung dokumentiert unter dem Begriff *Bestandsmiete* schließlich die durchschnittlich gezahlte, bereits vor dem jeweiligen Bezugsjahr festgelegte Nettokaltmiete.

ABB. 12: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON ANGEBOTS- UND BESTANDSMIETEN IN KOBLENZ ZWISCHEN 2008 UND 2014 (DURCHSCHNITTSWERTE FÜR WOHNUNGEN ZWISCHEN 30 UND 150 M² WOHNFLÄCHE)



Datenquellen: Mietspiegelerhebungen der Stadt Koblenz; Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de

Über den gesamten Beobachtungszeitraum liegen die geforderten Angebots- wie auch die tatsächlich gezahlten Neuvertragsmieten deutlich über dem Niveau der Bestandsmieten. Auffallend ist, dass die Schere der Kurven über die Zeitachse weiter auseinander geht. Lag der Mittelwert der Angebotsmieten im Jahr 2008 mit 5,67 € nur knapp 30 Cent über dem der Bestandsmieten (5,39 €), so sind es im Jahr 2014 bereits 1,44 €. Das Jahr 2012 spielt in der gesamten Zeitreihendynamik der Mietpreisentwicklung in Koblenz eine besondere Rolle. War bis dahin das Niveau der Angebotsmieten praktisch

deckungsgleich mit dem der Neuvertragsmieten nach einem Mieterwechsel, so schießen die Mietpreisforderungen seither steil nach oben. Deren Niveau kann in den Neuvertragsabschlüssen der Jahre 2012 bis 2014 in zunehmendem Maß nicht mehr realisiert werden.

Eine ähnliche Dynamik verkörpert der Kurvenverlauf des Paares Bestandsmieten / Bestandsänderungen aus den Mietspiegelerhebungen. Zwischen 2008 und 2012 wurde durch Mietpreisanhebungen in bestehenden Verträgen im Mittel eine Anpassung an das Bestandsmietenniveau herbeigeführt. In den letzten beiden

Jahren liegen die angehobenen Mieten jedoch deutlich über dem Niveau der im Bezugsjahr unverändert gebliebenen Bestandsmieten.

Das Preisniveau der Bestandsmieten selbst steigt im Beobachtungszeitraum kontinuierlich an – allerdings mit einer wesentlich schwächeren Dynamik als dies bei den Neuvertrags- oder gar bei den Angebotsmieten der Fall ist. Zwischen den Jahren 2008 und 2014 liegt eine Differenz der jährlichen Durchschnittswerte von lediglich 27 Cent. Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten sind im gleichen Zeitraum um 79 Cent, die der Angebotsmieten sogar um 1,43 € pro m² Wohnfläche angestiegen. An dieser Stelle sei darauf hinge-

wiesen, dass zur Berechnung der abgebildeten durchschnittlichen Bestandsmiete im jeweiligen Bezugsjahr sämtliche Mietverträge bzw. Mietzinse, die vor diesem Bezugsjahr vereinbart worden sind, berücksichtigt wurden. Für die Berechnung des qualifizierten Mietspiegels sind dagegen nur die Mietverträge zu verwenden, in denen – bezogen auf den Erhebungsstichtag – vor maximal vier Jahren der Mietzins verändert worden ist. Das mittlere Preisniveau der „mietspiegelrelevanten“ Mieten liegt tendenziell über dem der Bestandsmieten ohne die Vier-Jahres-Beschränkung. In der aktuellen Mietspiegelerhebung 2014 beträgt diese Differenz im Mittel 23 Cent pro m² Wohnfläche.

3.2.5 Einordnung der Angebotsmieten in den aktuellen Mietspiegel der Stadt Koblenz

Trotz der im vorigen Unterkapitel dargestellten Differenzen zwischen Angebotsmieten und mietspiegelrelevanten Bestandsmieten (einschl. der Neuvertragsmieten) ist es von Interesse, die Durchschnittsmietforderungen in den Mietwohnungsanzeigen 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 Inse-
rate trifft, bzw. positive und negative Abweichungen in der Mittelwertbildung ausgeglichen werden. Die Basisnettomiettable des Mietspiegels gibt einen Überblick über die ortsübliche Vergleichs-

miete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr. Letzteres ist in den Annoncen nicht durchgehend ausgewiesen, so dass die Angebotsmieten nur nach den Größensegmenten differenziert werden können.

Tabelle und Grafik in den Abbildung 13 und 14 zeigen, dass die durchschnittlichen Mietforderungen in den Annoncen in allen Größensegmenten deutlich über der korrespondierenden ortsüblichen Vergleichsmiete älterer Bestandswohnungen liegt. Relativ gering sind dagegen die Abweichungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete von neueren Wohnungen, die höchstens 15 Jahre alt sind – insbesondere im Segment großer Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 100 m² ist nahezu Deckungsgleichheit gegeben.

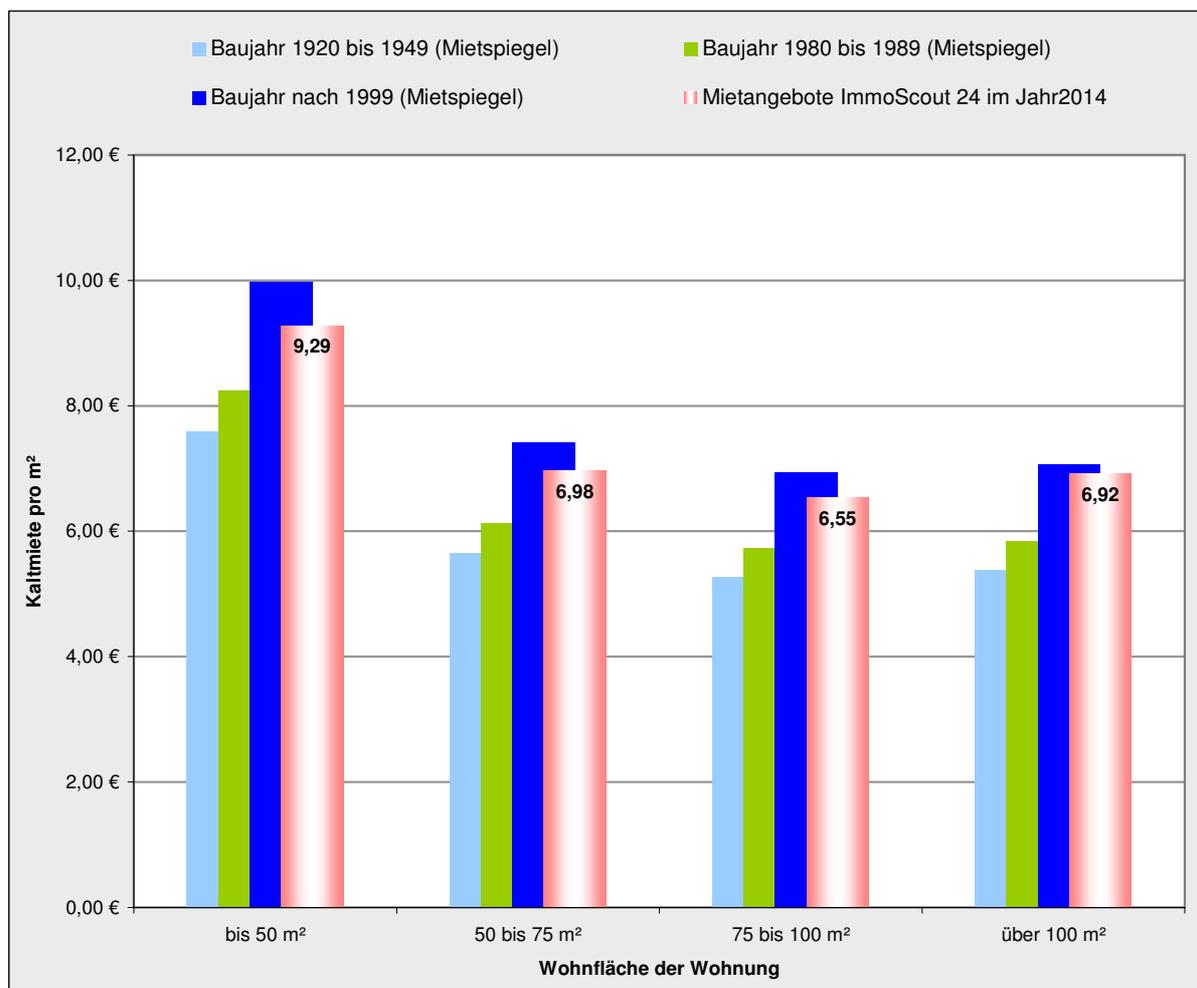
ABB. 13: VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL 2014 UND DURCHSCHNITTliche KALTMIETEN IN DEN INSERATEN

Wohnungsgröße	Mietspiegel der Stadt Koblenz*							Mietpreisforderungen Inserate			
	Baujahr							Ausgabejahr			
	vor 1920	1920 bis 1949	1950 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2004	nach 2004	2011	2012	2013	2014
	Basisnettomieten (€/m² Wohnfläche)							geforderter Mietzins (€/m² Wohnfläche)			
bis 50 m²	8,34	7,59	7,81	8,25	8,71	9,54	10,42	8,27	8,54	8,89	9,29
50 bis 75 m²	6,20	5,65	5,81	6,13	6,48	7,10	7,75	6,06	6,39	6,52	6,98
75 bis 100 m²	5,80	5,28	5,43	5,74	6,06	6,64	7,25	5,62	5,81	6,35	6,55
über 100 m²	5,90	5,38	5,53	5,84	6,17	6,76	7,38	6,26	6,46	6,81	6,92

* Standardwohnung ohne Zu- oder Abschläge (gemittelte Werte)

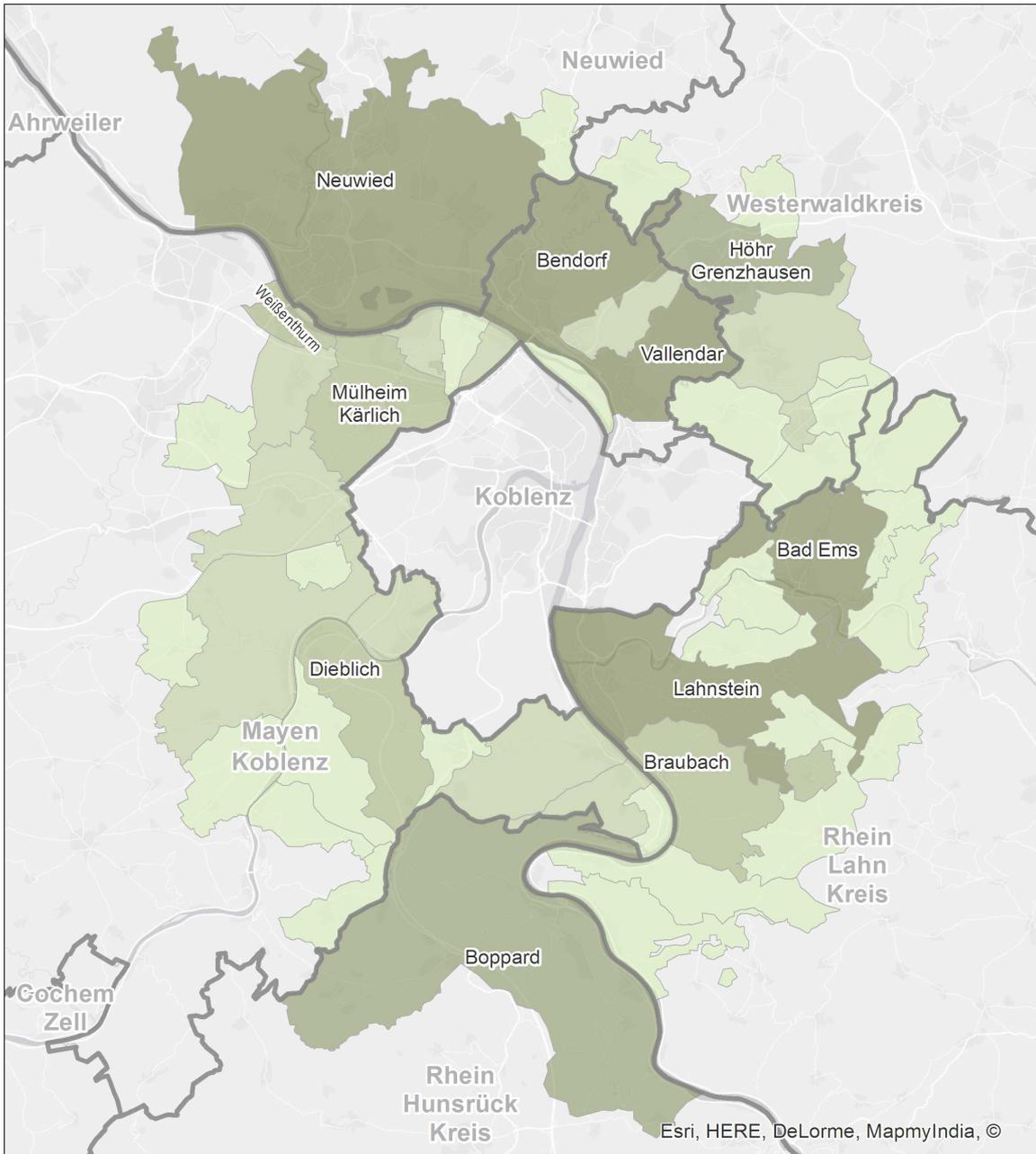
Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de; ohne Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein

ABB. 14: VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 2014 UND DER MIETFORDERUNGEN IN DEN INSERATEN



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

ABB. 15: DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE AUS DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN IN DEN ERFASTEN INSERATEN 2014



3.3 Mietwohnungsinserate aus dem Umland der Stadt Koblenz

Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, in dem einschließlich des Oberzentrums fast 350.000 Menschen wohnen, ist der Abbildung 15 zu entnehmen.

Insgesamt wurden 2014 im Durchschnitt eines Erfassungstages 268 Wohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden auf der Internetplattform offeriert. Nimmt man die 174 Inserate für den Wohnort Koblenz hinzu, waren durchschnittlich 442 freie Mietwohnungen im erweiterten Raum um Koblenz abrufbar (zuzüglich weiterer Wohnungsangebote, die aufgrund fehlender Angaben nicht ausgewertet werden konnten).

Die regionale Differenzierung der Mietwohnungsangebote wie auch des geforderten Mietpreisniveaus wird zu einem großen Teil durch die Zentralität und damit auch durch die infra-strukturelle Ausstattung der Gemeinden erklärt (s. Abb. 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 18 Mietwohnungsangebote werden aus der Gruppe der kleinen Gemeinden im Jahresmittel inseriert. Erwartungsgemäß liegt das Durchschnittsniveau der Mietpreisforderungen hier mit 4,86 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 4,64 €/m²) deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert des Oberzentrums Koblenz (7,15 €/m²) aber auch noch unter dem des gesamten Umlandes (5,60 €/m²).

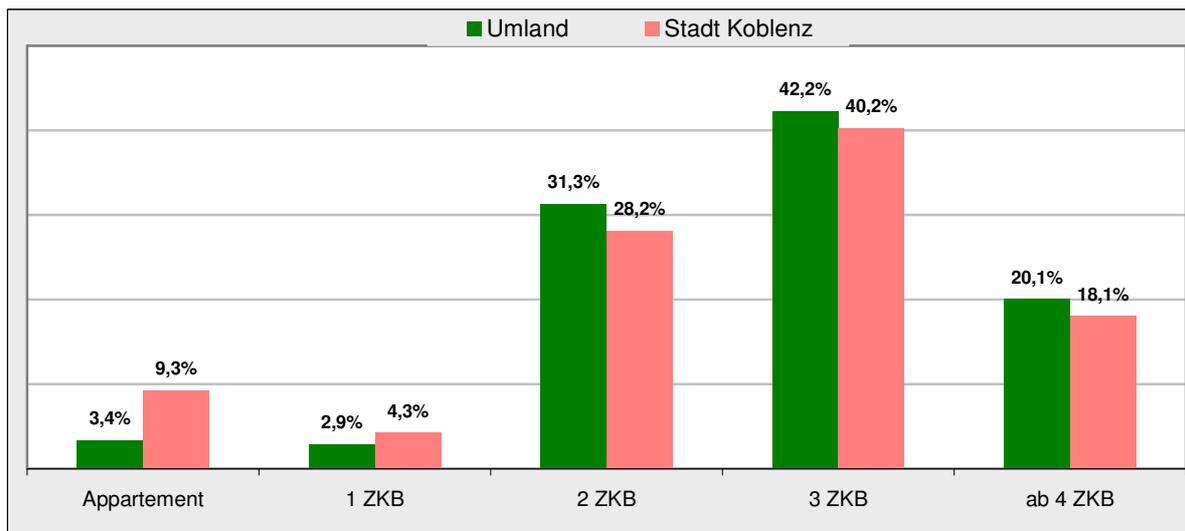
Die nächst höhere Größenkategorie mit Einwohnerzahlen zwischen 2.000 und 5.000 umfasst vor allem die Gemeinden im unmittelbaren „Speckgürtel“ der Stadt, die in den vergangenen 15 bis 30 Jahren massive Bevölkerungsgewinne nicht zuletzt durch Suburbanisierungsprozesse zu Lasten der Stadt Koblenz verzeichnen konnten. Immerhin 48 Wohnungen werden im Wochendurchschnitt in den insgesamt 19 Gemeinden per Onlineinserat auf der Plattform ImmoScout24 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 5,33 €/m² (2013: 5,23 €/m²).

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				
			Appartement	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB
Anzahl							
unter 2000	36	18	0	0	5	7	6
2.000 bis u. 5.000	19	48	2	1	13	20	13
5.000 bis unter 20.000	8	145	7	5	48	62	24
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	56	1	1	18	25	12
Umland gesamt	64	268	9	8	84	113	54
Stadt Koblenz	1	174	16	7	49	70	31

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

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



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

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

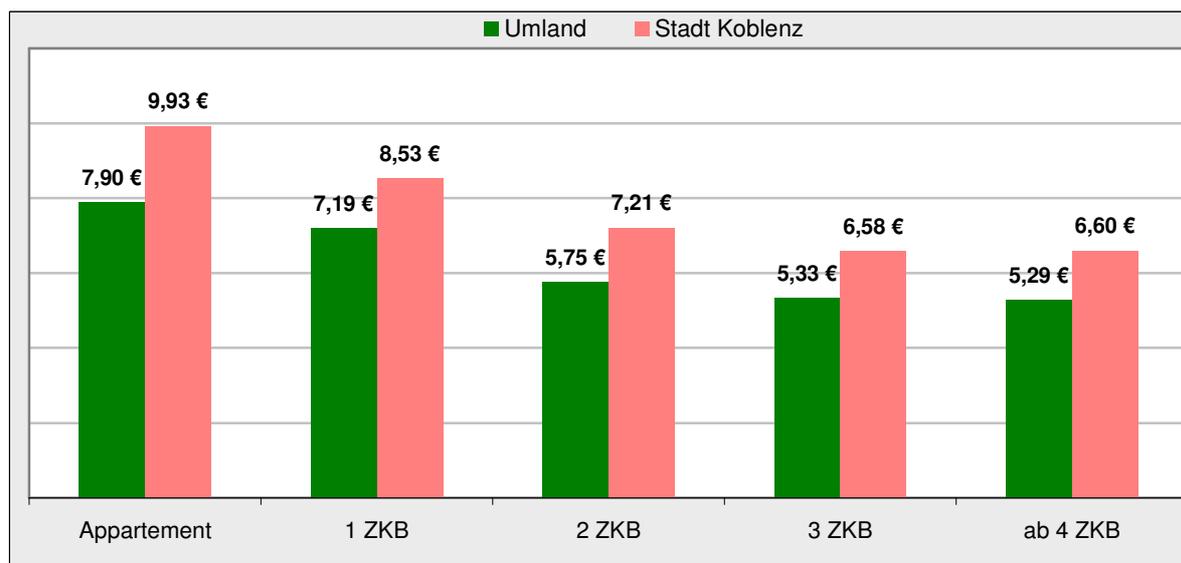
fast 100.000 Einwohner. Basierend auf einem Wochendurchschnitt von 145 Inseraten berechnet sich eine mittlere Mietpreisforderung von 5,71 € pro m². Das entspricht einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 31 Cent.

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				
	Anzahl		Appartement	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB
unter 2000	36	4,86	k.A.	k.A.	5,23	4,59	4,76
2.000 bis u. 5.000	19	5,33	k.A.	k.A.	5,65	5,17	4,97
5.000 bis unter 20.000	8	5,71	8,19	7,60	5,72	5,41	5,36
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	5,77	k.A.	k.A.	6,06	5,48	5,73
Umland gesamt	64	5,60	7,90	7,19	5,75	5,33	5,29
Stadt Koblenz	1	7,15	9,93	8,53	7,21	6,58	6,60

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

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



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

In Neuwied, das mit rund 66 000 Einwohnern einer eigenen Größenklasse angehört, sind im aktuellen Berichtsjahr durchschnittlich 56, ganz überwiegend 2 ZKB- oder 3 ZKB-Wohnungen inseriert worden. Der durchschnittliche Wert der Mietpreisforderungen in der Deichstadt: liegt mit 5,77 €/m² 31 Cent über dem Vorjahreswert. Gemittelt über alle Größensegmente werden in Neuwied 1,38 € Cent je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 19,3 %

weniger gefordert als es in Koblenz der Fall ist.

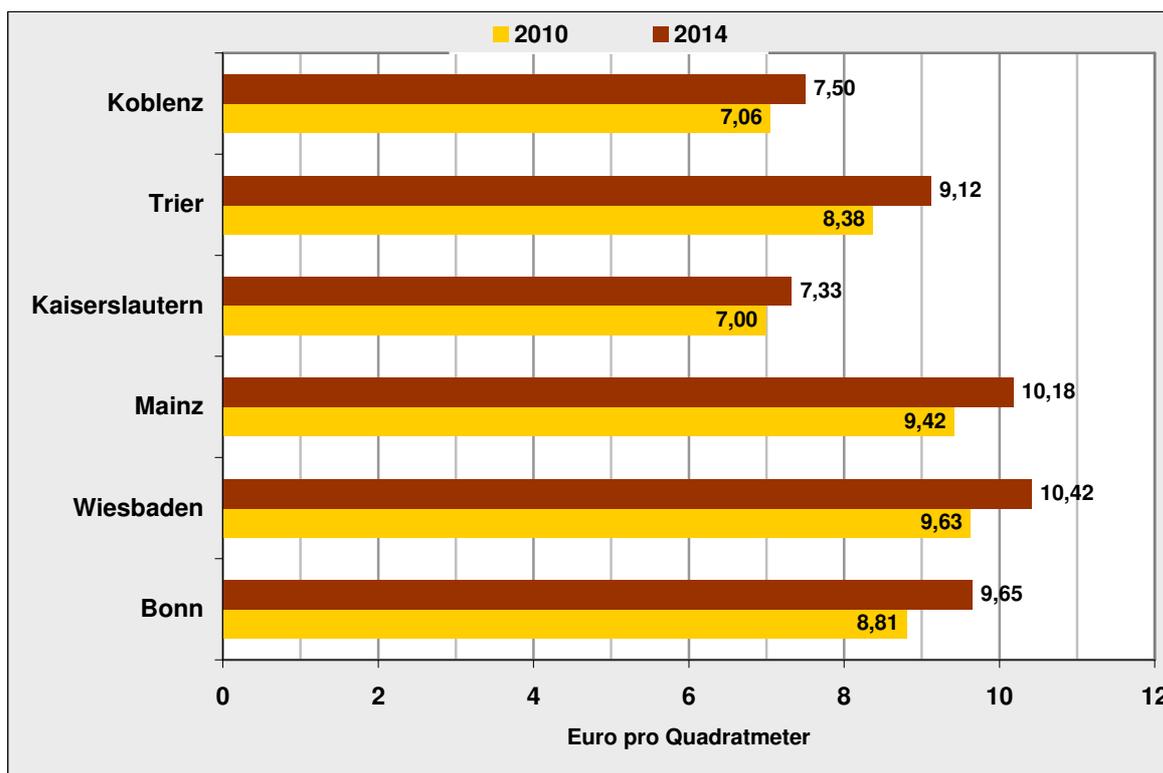
In der Gesamtbetrachtung aller erfassten Inserate aus den umliegenden Gemeinden ergibt sich eine durchschnittliche Mietpreisforderung von 5,60 €/m² gegenüber 7,15 €/m² in Koblenz. Je nach Größensegment der Wohnung wurden in Koblenz im Jahr 2014 zwischen 19 und 25 % mehr verlangt als im Umland.

3.4. Mietpreisforderungen im Großstadtvergleich

Das wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Beratungsunternehmen empirica stellt seit einigen Jahren statistische Auswertungen einer umfangreichen Preisdatenbank von IDN Immodaten über das Internet zur Verfügung. Unter anderem wird auf der Basis dieser Angebotspreissammlung von Mietinseraten vierteljährlich ein Miet- und Kaufpreis-Ranking erstellt, das den Vergleich zwischen über 100 deutschen Städten ermöglicht. Wie der Abbildung 20 zu entnehmen ist, liegt das Mietpreisniveau in dem Segment der 60 bis 80 m² großen Wohnungen höherwertiger Ausstattung und jüngeren Baualters in Kob-

lenz größtenteils deutlich unter den Referenzwerten der benachbarten Großstädte. 2014 beträgt der mittels Regressionsverfahren berechnete Erwartungswert der Mietpreisforderungen in Koblenz für Wohnungen des beschriebenen Segments 7,50 € je m² Wohnfläche. Lediglich in Kaiserslautern wird dieses Niveau geringfügig unterboten. In den anderen hier ausgewählten Vergleichsstädten liegen die Forderungen dagegen um 22 % (Trier) bis fast 40 % (Wiesbaden) höher als in der Rhein-Mosel-Stadt.

ABB. 20: EMPIRICA MIET- UND KAUFPREIS-RANKING IM STÄDTEVERGLEICH: INSERIERTE ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNUNGEN MIT BAUJAHR AB 2000, 60-80 M² WOHNFLÄCHE, HÖHERWERTIGE AUSSTATTUNG



Datenquelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) □
 Hedonische Preise auf Basis von Regressionsschätzungen;