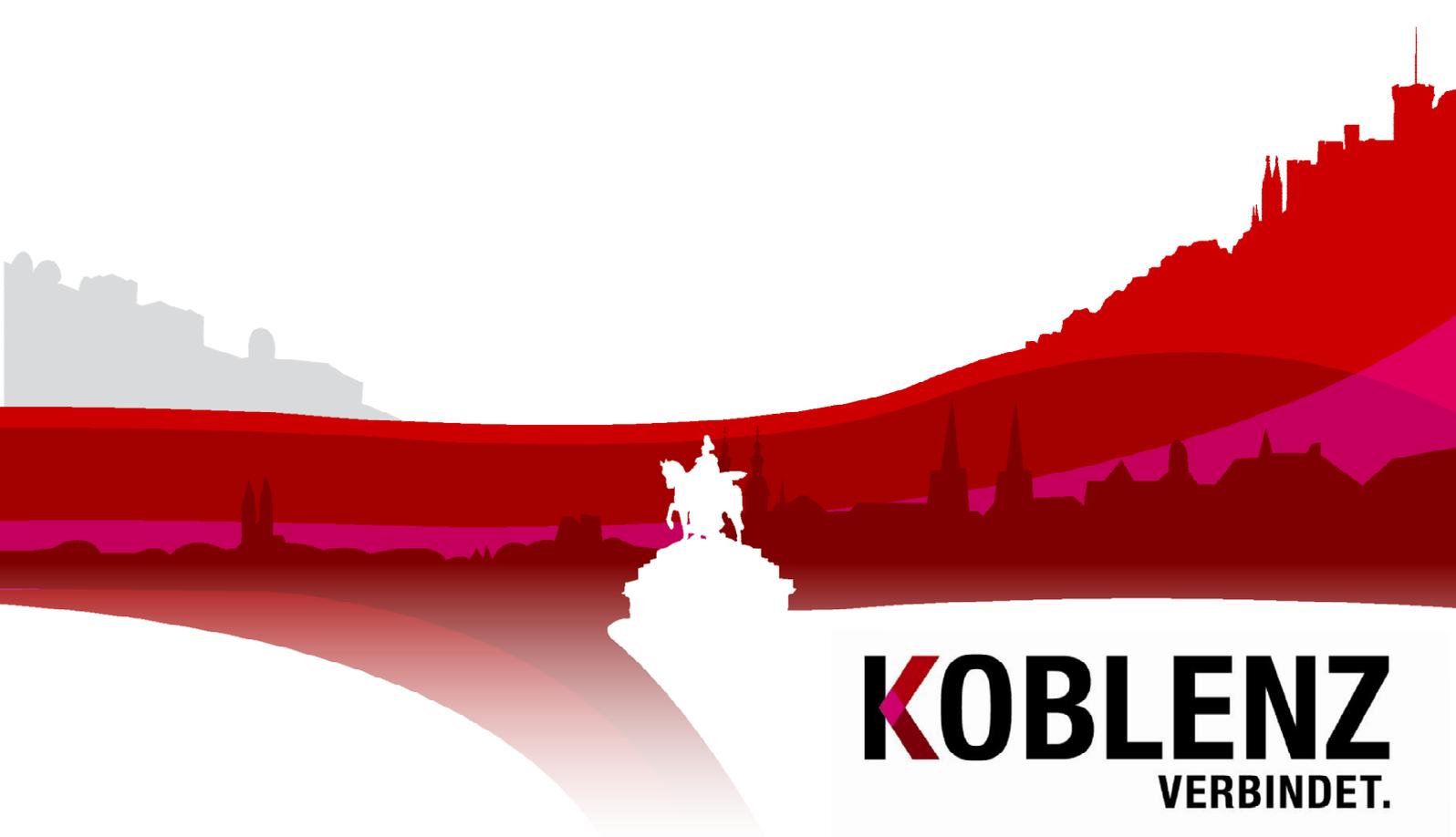


Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2015

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

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



KOBLENZ
VERBINDET.

**Kommunale
Statistikstelle**

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2015

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

KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunale
Statistikstelle

Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2015

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: Januar 2016

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, 2016
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

KOBLENZ
VERBINDET.
Kommunale
Statistikstelle

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1. Gegenstand der Berichterstattung	6
2. Methode und Datengrundlage	6
2.1 Gliederung des Stadtgebietes	7
2.2 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten	8
3. Die Ergebnisse	9
3.1 Das Angebot an freien Mietwohnungen.....	9
3.1.1 Strukturelle und innerstädtische Verteilung	9
3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und -kategorien	12
3.2 Das Preisniveau der Angebotsmieten.....	15
3.2.1 Angebote nach monatlicher Kaltmietenforderung und Wohnungsgrößen.....	15
3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen	18
3.2.3 Langfristige Entwicklung der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen in ausgewählten Wohnungsgrößensegmenten.....	19
3.2.4 Vergleich der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten in Koblenz.....	22
3.2.5 Einordnung der Angebotsmieten in den aktuellen Mietspiegel der Stadt Koblenz.....	24
3.3 Mietwohnungsinserate aus dem Umland der Stadt Koblenz	27
3.4 Mietpreisforderungen im Großstadtvergleich	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote nach Stadtbereichen.....	10
Abb. 2:	Durchschnittliche Verteilung der Mietwohnungsangebote im Jahr 2015 auf die Stadtbereiche im Vergleich zur Verteilung des Mietwohnungsbestands laut Gebäude- und Wohnungszählung am Stichtag 9. Mai 2011	10
Abb. 3:	Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote nach Stadtteilen	11
Abb. 4a:	Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen	12
Abb. 4b:	Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Wohnflächen (Grafik)	13
Abb. 5a:	Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl.....	14
Abb. 5b:	Durchschnittliches Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl (Grafik).....	14
Abb. 6:	Streudiagramm der Mietangebote 2015: Monatliche Mietpreisforderung in Abhängigkeit von der Wohnfläche	15
Abb. 7a:	Wohnungsangebot nach Höhe der geforderten monatlichen Kaltmiete: Kleinere Wohnungen (Appartements, 1 ZKB, 2 ZKB).....	17
Abb. 7b:	Wohnungsangebot nach Höhe der geforderten monatlichen Kaltmiete: Größere Wohnungen (ab 3 ZKB)	17
Abb. 8:	Verteilung der Wohnungsangebote nach Preissegment und Wohnungsgröße	17
Abb. 9a:	Durchschnittliche Mietpreisforderung nach Wohnflächengröße	18
Abb. 9b:	Durchschnittliche Mietpreisforderung nach Wohnflächengröße (Grafik).....	19
Abb. 10:	Zeitliche Entwicklung der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten im Segment kleinerer Wohnungen (40 bis 60 m ²)*	20
Abb. 11:	Zeitliche Entwicklung der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten im Segment mittlerer (70 bis 90 m ²) und größerer Wohnungen (100 bis 200 m ²)*	21
Abb. 12:	Zeitliche Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten in Koblenz zwischen 2008 und 2014 (Durchschnittswerte für Wohnungen zwischen 30 und 150 m ² Wohnfläche).....	23
Abb. 13:	Vergleichsmieten in Koblenz laut Mietspiegel 2014 und durchschnittliche Kaltmieten in den Inseraten	25
Abb. 14:	Vergleich der Mietpreise laut Mietspiegel 2014 und der Mietforderungen in den Inseraten	25
Abb. 15:	Durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in in den erfassten Inseraten 2015.....	26
Abb. 16:	Mietangebote in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemeinden und Wohnungszuschnitt.....	28
Abb. 17:	Prozentuale Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots in den umliegenden Gemeinden und in der Stadt Koblenz nach Wohnungszuschnitt	28
Abb. 18:	Durchschnittliche Mietpreisforderungen in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemeinde und Wohnungszuschnitt	29
Abb. 19:	Vergleich des Mietwohnungsangebots in den umliegenden Gemeinden und in der Stadt Koblenz nach Wohnungszuschnitt	29
Abb. 20:	Empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking im Städtevergleich: inserierte Angebotsmieten für Wohnungen mit Baujahr ab 2000, 60-80 m ² Wohnfläche, höherwertige Ausstattung	30

Zusammenfassung

Im Durchschnitt standen auf der Internet-Plattform ImmobilienScout 24 an den neun Erfassungstagen des Jahres 2015 innerhalb des Koblenzer Stadtgebietes 140 Mietwohnungsinserate zur Auswahl. Das sind 20 % weniger als im Vorjahr. 2010 wurden noch tagesdurchschnittlich 251 Mietwohnungen offeriert.

Der Angebotsrückgang betrifft das gesamte Spektrum der unterschiedlichen Größensegmente. Anders stellt sich dies mit Blick auf die innerstädtische Verteilung dar. In den besonders stark nachgefragten Stadtteilen Altstadt, Süd und Metternich hat sich im Gegensatz zu den meisten anderen Stadtteilen die Angebotslage in den letzten vier Jahren kaum verändert, so dass 2015 fast jede dritte inserierte Wohnung in einem dieser drei Stadtteile lag.

Dem kontinuierlichen Angebotsrückgang steht ein dynamischer Auftrieb der Mietpreisforderungen in den Wohnungsinseraten gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Mittelwert aller insgesamt 1 259 erfassten Inserate um 39 Cent pro m² Wohnfläche auf mittlerweile 7,54 € angestiegen. Das entspricht einem Anstieg um 5,1 % und beträgt damit ein Vielfaches der zuletzt sehr niedrigen Inflationsrate (2015: 0,25 %). 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 1,71 € bzw. 29 % mehr gefordert als in den umliegenden Gemeinden. Zu Beginn der vorliegenden Vergleichsreihe im Jahr 2008 lag die Differenz bei gerade einmal 15 %. Selbst der Unterschied zur großen kreisangehörigen Stadt Neuwied fällt mit einer im Oberzentrum um 25,5 % 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 7,81 € verlangt. In Trier waren es mit 9,38 € immerhin 20 % mehr, in Mainz mit 10,67 € sogar 37 % mehr. Allerdings holt Koblenz auf: Lediglich in Mainz sind die durchschnittlichen Mietpreisforderungen für Wohnungen des höherwertigen Preissegments im letzten Jahr stärker als am Deutschen Eck gestiegen.

1. Gegenstand der Berichterstattung

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 Angebotsmiete) in der Stadt Koblenz und den diesbezüglichen Veränderungen jeweils im Vergleich

der letzten vier Jahre. Differenziert wird sowohl nach der Lage der angebotenen Wohnungen im Stadtgebiet als auch nach dem Angebot in unterschiedlichen Größen- und Preissegmenten. Der Fokussierung auf den Koblenzer Mietwohnungsmarkt folgt der vergleichende Blick auf die Gegebenheiten im nahen Verflechtungsraum. Abschließend wird dargestellt, wie sich die Stadt Koblenz im Großstadtvergleich bezüglich des Preisniveaus der Angebotsmieten einordnen lässt.

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 (ohne Nebenkosten), 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; → *Zustand* der Wohnung (Neubau, renoviert, besondere Ausstattungsmerkmale); → Hinweis auf die Voraussetzung eines *Wohnberechtigungsscheines* (seit 2011); → *Baujahr* der Wohnung (seit 2014); → Angaben zum *Energieverbrauch/Energieausweis* (seit 2014).

Mittlerweile steht in der kommunalen Statistikstelle eine Datenbank mit ca. 24 000 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 1 259 erfassten Online-Inserate des Jahres 2015 um Duplikate – Angebote, die in unveränderter Form über einen entsprechend langen Zeitraum online waren und daher an mindestens zwei Datenabzugsterminen erfasst worden sind. Um diesem Effekt Rechnung zu tragen, 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 das „tagesdurchschnittliche“ Mietwoh-

nungsangebot auf der Internetplattform ImmobilienScout24, ermittelt auf der Basis der neun gleichmäßig über das Jahr verteilten 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. Oberwerth	Goldgrube	Bubenheim
		Horchheim	Güls
		Horchheimer Höhe	Immendorf
		Lützel	Kesselheim
		Metternich	Lay
		Moselweiß	Rübenach
		Neuendorf	Stolzenfels
		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 auf der hier ausgewerteten Plattform inseriert. Unterscheiden sich die Wohnungen, die nicht inseriert werden, in irgendeiner Weise systematisch von anderweitig angebotenen Wohnungen? (bundes-eigene Wohnungen, Wohnungen großer Wohnbaugesellschaften oder Genossenschaften).
- Es handelt sich um sogenannte Angebotsmieten. Die Frage, ob der in der Annonce geforderte Mietpreis später auch tatsächlich gezahlt wird, bleibt offen.
- Ist die Unterscheidung zwischen Netto-Kaltniete und Warmmiete in den Inseraten eindeutig gegeben (wie dies dem Mietspiegel zugrunde liegt)?
- Spiegeln Veränderungen des Mietwohnungsangebots auf der Internetplattform tatsächlich Veränderungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt wider?
- Bei Inseraten handelt es sich immer um Neu- oder Wiedervermietungen,

bei denen es häufig zu Neufestsetzungen des Mietzinses kommt. Damit überzeichnen sie systematisch das Preisniveau der Bestandsmieten.

- Veränderungen des im Durchschnitt geforderten Mietpreises in der zeitlichen Entwicklung sind nur bedingt interpretierbar. Solche Veränderungen können nicht nur als Konsequenz der Marktpreisentwicklung sondern auch aufgrund einer veränderten Zusammensetzung des Mietwohnungsangebotes eintreten.
- Über die Entwicklung der Nebenkosten – ein ebenfalls wichtiger Aspekt für die Bewertung des Wohnungsmarktes und der Verfügbarkeit „bezahlbarer“ Wohnungen – kann 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, 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 Strukturelle und innerstädtische Verteilung

Aus den neun Abzugstagen des Jahres 2015 resultieren insgesamt 1 259 erfasste Mietwohnungsinserate, die sich auf das Koblenzer Stadtgebiet beziehen und den weiteren in Kap. 2 spezifizierten Anforderungen gerecht werden. Das entspricht einem Tagesdurchschnitt von 140 Inseraten. Damit hat sich das Mietwohnungsangebot gegenüber dem Vorjahr mit einem Rückgang von 20 % deutlich verringert. Der rückläufige Trend hält jetzt schon einige Jahre an - 2010 konnten die Interessenten noch aus durchschnittlich 251 Koblenzer Mietwohnungsinseraten auf der Immobilienbörse Immoscout24 auswählen!

Die Anteile privater Inserenten und der von Maklern geschalteten Annoncen halten sich 2015 mit jeweils 42 % die Waage. Die übrigen gut 15 % der Inserate gingen von Wohnungsunternehmen aus.

Auffällig im zeitlichen Verlauf ist die steigende Zahl inserierter Neubauwohnungen. Zwar waren auch 2015 im Mittel nur 10 Erstbezugswohnungen im Angebot. Im Vergleich zum Niveau der vorherigen Jahre kommt dies aber einer Verdopplung gleich. Noch markanter stellt sich der Anstieg der Inserate von renovierten Wohnungen dar. Waren es im Mittel der Jahre 2008 bis 2013 nicht einmal 20, so konnten die Wohnungssucher im letzten Jahr durchschnittlich unter 43 renovierten Wohnungen oder Erstbezugswohnungen nach erfolgter Sanierung auswählen. Auf der Zeitachse ist ein stetiger Anstieg des Anteils von Neubau- oder renovierten Wohnungen seit 2008 – damals lag der Gesamtanteil beider Kategorien bei 4 % gegenüber aktuell fast 40 % - zu konstatieren. Das mag als ein Indiz für die angesichts steigender Renditeerwartungen

bzw. baurechtlicher Bestimmungen verstärkten Investitionen in den Mietwohnungsbestand interpretiert werden. Die damit einhergehende qualitative Veränderung des Angebots muss aber in jedem Fall als „Störgröße“ für die Bewertung der zeitlichen Veränderung des Preisniveaus der Angebotsmieten berücksichtigt werden. Denn die relative Zunahme von Erstbezugswohnungen oder renovierten Wohnungen wirkt sich mietpreissteigernd aus - unabhängig vom zeitlichen Trend der Preisentwicklung auf dem gesamten Mietwohnungsmarkt.

Auf die Voraussetzung eines Wohnberechtigungscheines für öffentlich geförderte Mietwohnungen wurde durchschnittlich bei nur drei von insgesamt 140 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 jedes vierte Mietwohnungsinserat bezieht sich auf das zentrale Stadtgebiet obwohl hier nur 14,5 % der Einwohner von Koblenz leben. 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 2015 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 es 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. Fast ein Drittel aller in

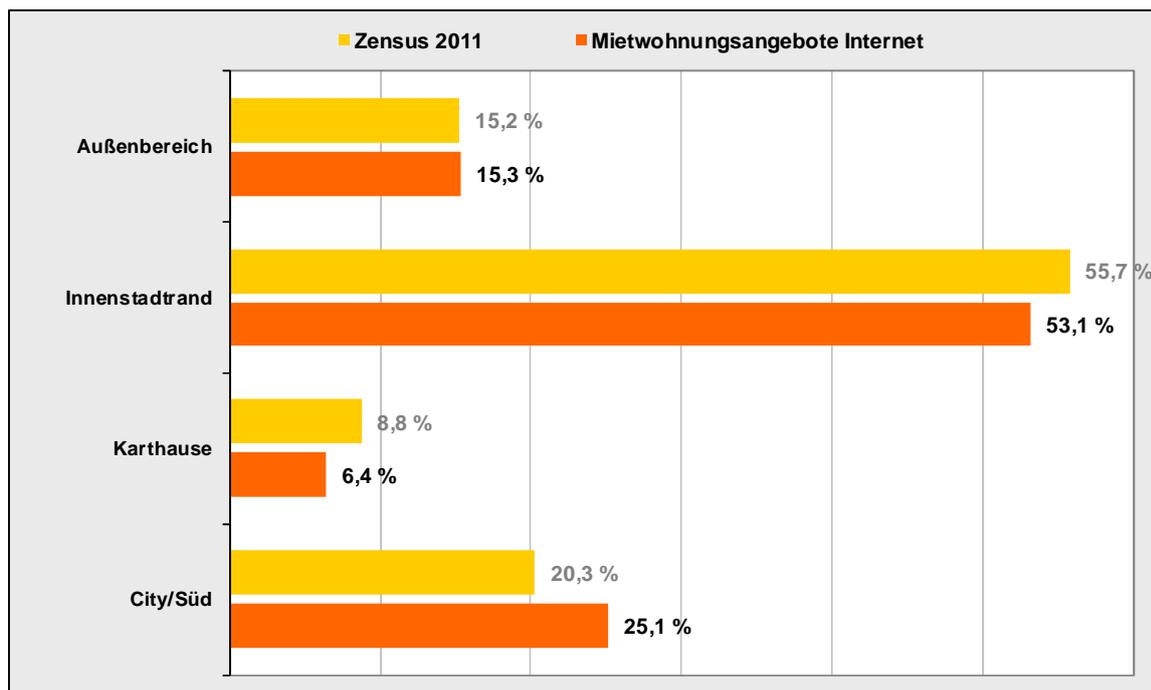
serten Wohnungen beziehen sich im Jahr 2015 auf die drei Stadtteile Altstadt, Süd und Metternich. Besonders auf der Karthause hat sich das Mietwohnungsangebot auf der Internetplattform in den letzten Jahren massiv reduziert. 2011 wurden im Durchschnitt 33 Mietwohnungen im Höhenstadtteil offeriert – im letzten Jahr waren es gerade einmal 8. Auch in den Stadtteilen Neuendorf und Ehrenbreitstein ist in den letzten Jahren ein klarer Abwärtstrend zu erkennen.

ABB. 1: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE NACH STADTBEREICHEN

Stadtbereich	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2015	
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	Anzahl	%
City/Süd	34	41	46	35	18,6	22,9	26,2	25,1	16.256	14,5%
Karthause	16	21	14	9	8,9	12,0	8,3	6,4	12.579	11,2%
Innenstadtrand	105	92	91	74	57,0	51,7	52,1	53,1	59.698	53,4%
Außenbereich	28	23	23	21	15,1	13,2	13,3	15,3	23.337	20,9%
ohne Angabe	1	0	-	-	0,4	0,3	-	-	-	-
Insgesamt	184	177	174	140	100,0	100,0	100,0	100,0	111.870	100,0%

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

ABB. 2: DURCHSCHNITTLICHE VERTEILUNG DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE IM JAHR 2015 AUF DIE STADTBEREICHE IM VERGLEICH ZUR VERTEILUNG DES MIETWOHNUNGSBESTANDS LAUT GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNG AM STICHTAG 9. MAI 2011



Datenquelle: Mietwohnungsinserte 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 30.6.2015	
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	Anzahl	%
Altstadt	13	17	20	17	7,2	9,5	11,7	11,9	5.443	4,9%
Mitte	8	10	9	6	4,1	5,4	5,4	4,2	3.829	3,4%
Süd	13	14	16	13	7,3	8,0	9,1	9,0	6.984	6,2%
Oberwerth	2	3	2	1	1,0	1,4	1,0	0,6	1.388	1,2%
Karthause	15	19	13	8	7,9	10,5	7,3	5,9	11.191	10,0%
Goldgrube	5	8	9	5	3,0	4,6	5,2	3,7	4.530	4,0%
Raental	5	4	5	6	2,8	2,3	2,8	4,6	4.981	4,5%
Moselweiß	6	6	8	6	3,0	3,6	4,7	4,2	3.302	3,0%
Stolzenfels	1	0	0	1	0,4	0,2	0,1	0,5	381	0,3%
Lay	2	1	2	1	1,0	0,8	1,0	0,5	1.768	1,6%
Lützel	12	10	10	8	6,4	5,9	5,7	5,4	8.199	7,3%
Metternich	13	11	13	17	7,1	6,1	7,3	12,0	10.075	9,0%
Neuendorf	12	6	4	3	6,3	3,2	2,3	2,2	5.880	5,3%
Wallerstheim	4	3	3	2	2,1	1,5	1,5	1,4	3.615	3,2%
Kesselheim	3	5	3	4	1,8	2,6	1,9	3,1	2.548	2,3%
Güls	5	4	5	5	3,0	2,4	2,6	3,3	5.894	5,3%
Rübenach	7	6	5	5	3,7	3,4	2,9	3,7	5.129	4,6%
Bubenheim	1	1	2	1	0,4	0,4	1,0	1,0	1.385	1,2%
Ehrenbreitstein	7	6	4	4	3,6	3,6	2,6	2,5	2.086	1,9%
Niederberg	11	4	6	4	6,0	2,3	3,3	2,6	3.008	2,7%
Asterstein	7	6	10	4	3,7	3,3	5,5	2,8	2.969	2,7%
Pfaffendorf	9	7	4	6	5,0	3,8	2,2	4,1	2.863	2,6%
Pfaffendorfer Höhe	4	13	8	5	2,4	7,4	4,3	3,4	2.872	2,6%
Horchheim	3	4	4	2	1,9	2,3	2,0	1,7	3.254	2,9%
Horchheimer Höhe	6	2	4	3	3,3	1,4	2,6	2,1	2.064	1,8%
Arzheim	2	1	1	1	0,8	0,8	0,7	0,4	2.120	1,9%
Arenberg	6	4	4	4	3,4	2,2	2,4	2,9	2.757	2,5%
Immendorf	2	1	1	1	1,0	0,7	0,8	0,5	1.355	1,2%
ohne Angabe	1	0	-	-	0,4	0,3	-	-	-	-
Koblenz gesamt	184	177	174	140	100,0	100,0	100,0	100,0	111.870	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 Wohnungen unabdingbar. Wie die Abbildung 4a dokumentiert, bedienen nur gut 13 % der angebotenen Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² die Anforderungen kleiner Haushalte. In absoluten Zahlen ausgedrückt entspricht dies tagesdurchschnittlich 19 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.

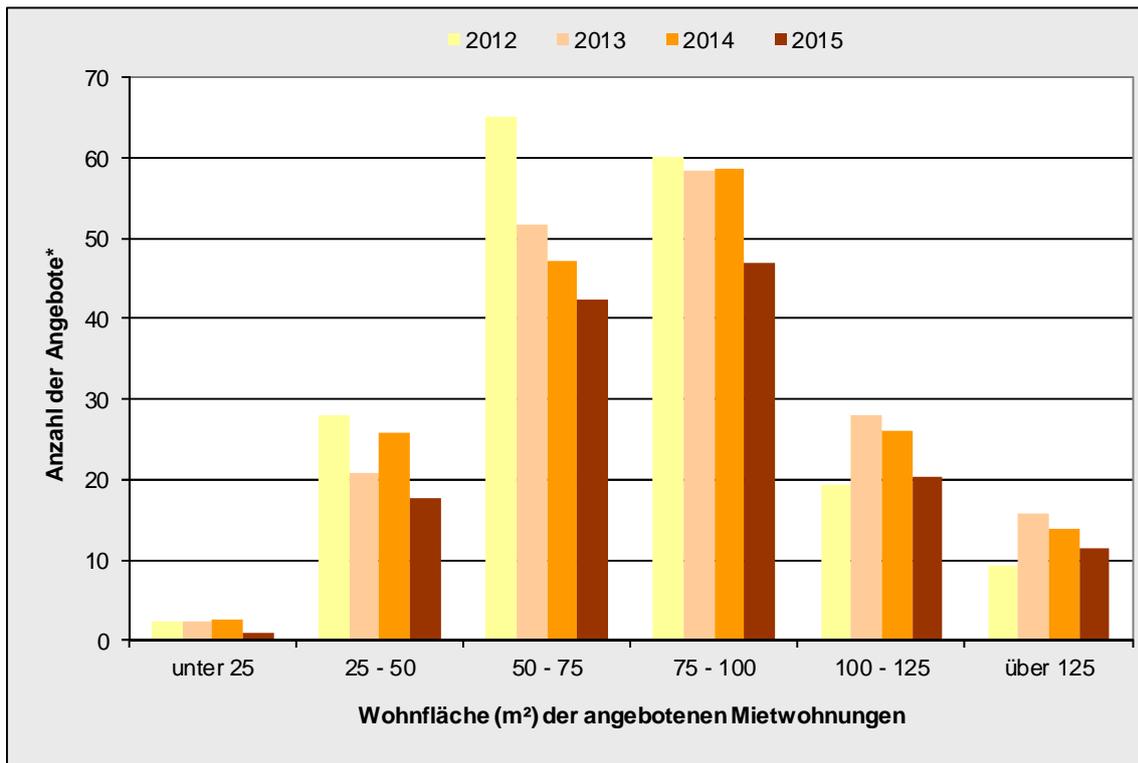
Insgesamt sind über die Zeitachse der letzten vier Jahre keine gravierenden oder systematischen Veränderungen des strukturellen Angebots hinsichtlich der Wohnungsgrößen erkennbar. Mit Blick auf die anhaltenden strukturellen Veränderungen in der Zusammensetzung der nachfragenden Haushalte, - Zunahme der 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			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
unter 25	2	2	3	1	1,3	1,3	1,5	0,7
25 - 50	28	21	26	18	15,2	11,8	14,8	12,7
50 - 75	65	52	47	42	35,3	29,2	27,1	30,3
75 - 100	60	58	59	47	32,6	33,0	33,7	33,6
100 - 125	19	28	26	20	10,6	15,8	14,9	14,5
über 125	9	16	14	11	5,0	8,9	7,9	8,2
Summe	184	177	174	140	100,0	100,0	100,0	100,0

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

* Durchschnitt einer Wochenendausgaben

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 Katego-

rie dürfte z.B. für Familien mit Kindern in Frage kommen.

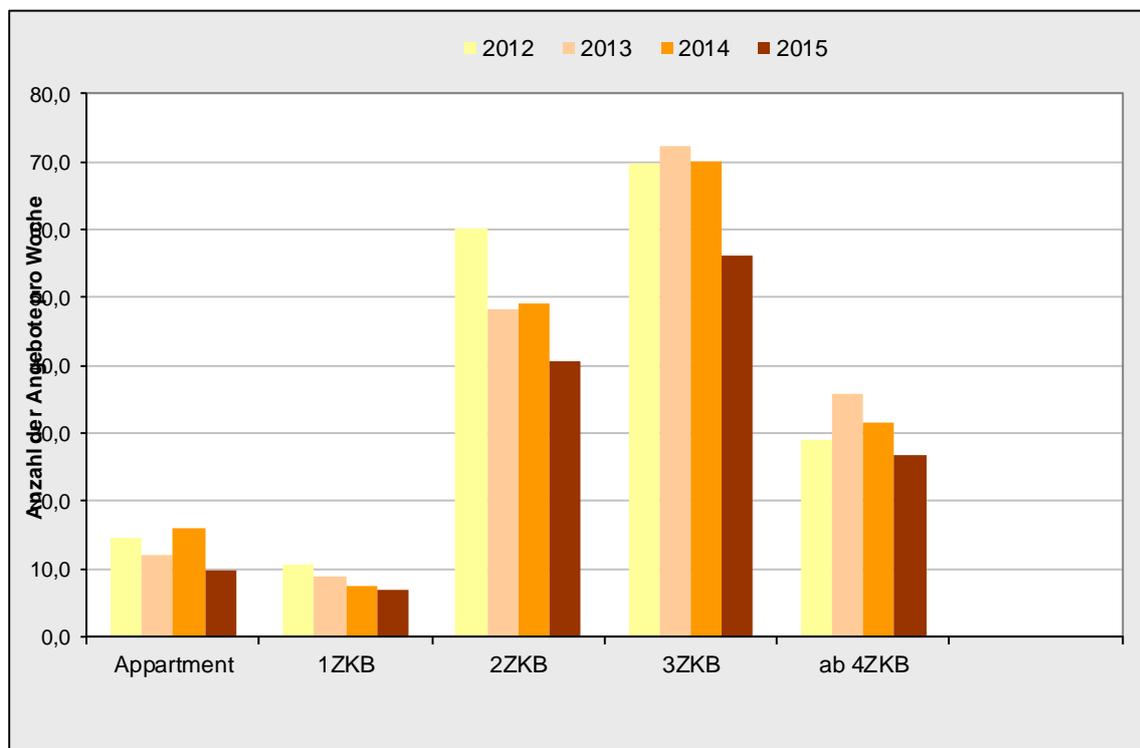
Die Ergebnisse sind weitestgehend deckungsgleich zu den Auswertungen auf der Basis nach den Wohnflächen. Während in den Jahren vor 2013 der Anteil kleinerer und größerer Wohnungen im Angebot fast ausgeglichen war, sind Wohnungsinserate für Einheiten von maximal 2 ZKB mit ca. 40 % gegenüber größeren Wohnungen in jüngster Zeit deutlich unterrepräsentiert-

ABB. 5A: DURCHSCHNITTLICHES MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Anzahl der Mietangebote				prozentuale Verteilung			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
kleinere Wohnungen	85	69	73	57	46,3	39,0	41,7	40,8
<i>davon:</i>								
Appartement	15	12	16	10	8,0	6,8	9,3	7,0
1 ZKB	11	9	7	7	5,7	5,0	4,3	4,9
2 ZKB	60	48	49	40	32,6	27,3	28,2	28,9
größere Wohnungen	99	108	101	83	53,7	61,0	58,3	59,2
<i>davon:</i>								
3 ZKB	70	72	70	56	37,9	40,8	40,2	40,1
ab 4 ZKB	29	36	31	27	15,8	20,3	18,1	19,1
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	184	177	174	140	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

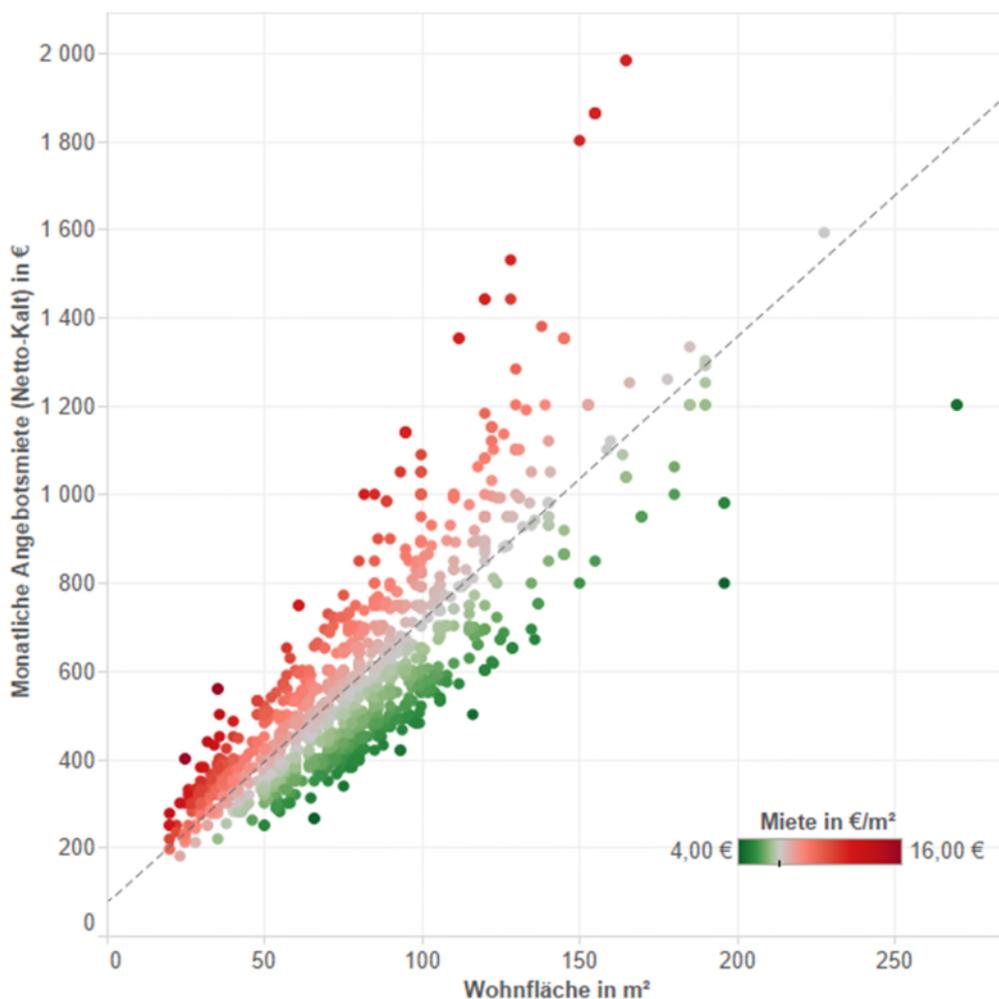
3.2 Das Preisniveau der Angebotsmieten

3.2.1 Angebote nach monatlicher Kaltmietenforderung und Wohnungsgrößen

Von besonderem Interesse für die Beschreibung des Mietwohnungsmarktes ist aus Sicht aller Akteure 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. Ob die geforderten Preise schlussendlich bezahlt worden sind, kann hier nicht nachvollzogen werden. Insofern handelt es sich bei der betrachteten Monitoringgröße "Angebotsmiete" um die in den Annoncen veranschlagte Mietpreisforderung nicht aber um reale Neuvertragsmieten.

Die Abbildung 6 dokumentiert den hochsignifikanten Zusammenhang zwischen der Größe der angebotenen Wohnung und dem geforderten Mietpreis auf der Basis sämtlicher 1 259 im Jahr 2015 erfassten Inserate. Die Spanne der Mietpreisforderungen reicht von 4,03 €/m² bis maximal 16,00 €/m². Ebenso deutlich wird aber auch die mit steigender Wohnfläche zunehmende Streubreite der Mietpreisforderungen, die beispielsweise für 100 m² große Wohnungen (+/- 5 m²) im Jahr 2015 zwischen 480 € und 1 140 € Nettokaltmiete pro Monat liegen.

ABB. 6: STREUDIAGRAMM DER MIETANGEBOTE 2015: MONATLICHE MIETPREISFORDERUNG IN ABHÄNGIGKEIT VON DER WOHNFLÄCHE



Nachfolgend 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)**

Waren vor drei Jahren noch fast 60 % der kleineren Wohnungen für eine Nettokaltmiete von unter 375 € pro Monat zu bekommen, so liegen aktuell nur noch 35 % in diesem Preissegment. In absoluten Zahlen stellt sich der Sachverhalt dementsprechend wie folgt dar: Standen 2012 noch durchschnittlich 50 Mietwohnungen im unteren Preissegment zur Auswahl, so waren es 2015 nur noch 20.

Analog dazu ist ein stetiger Zuwachs des Angebots im höherpreisigen Segment zu verzeichnen. Wurden 2012 nur für 13,8 % der inserierten Kleinwohnungen mehr als 500 € monatlich gefordert, so trifft dies im aktuellen Berichtsjahr auf einen doppelt so hohen Anteil zu.

➔ **Größere Wohnungen (ab 3 ZKB)**

Bei den größeren Wohnungen ist die tendenzielle Verschiebung des Angebots hin zu den höheren Preiskategorien vergleichbar stark ausgeprägt. Für über 30 % aller Wohnungen mit mindestens 3 ZKB wurde 2015 eine monatliche Kaltmiete von 750 € und mehr gefordert. 2012 traf dies nur auf 15,6 % der Inserate dieses Größensegments zu. Bei nur noch 19 der insgesamt 83 inserierten größeren Mietwohnungen liegt die geforderte Monatsmiete unter 500 €. Vor vier Jahren standen den Interessenten noch mehr das Dreifache an 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			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
bis unter 250	7	6	3	1	8,2	9,2	4,7	2,1
250 - 375	43	29	29	19	50,4	42,3	40,1	32,9
375 - 500	24	21	24	21	27,6	30,1	33,4	37,5
500 - 750	10	9	13	13	12,1	13,5	18,4	23,2
750 - 1 000	1	3	2	2	1,6	3,7	2,6	3,7
1 000 u.m.	0	1	1	0	0,1	1,3	0,8	0,6
Summe	85	69	73	57	100,0	100,0	100,0	100,0

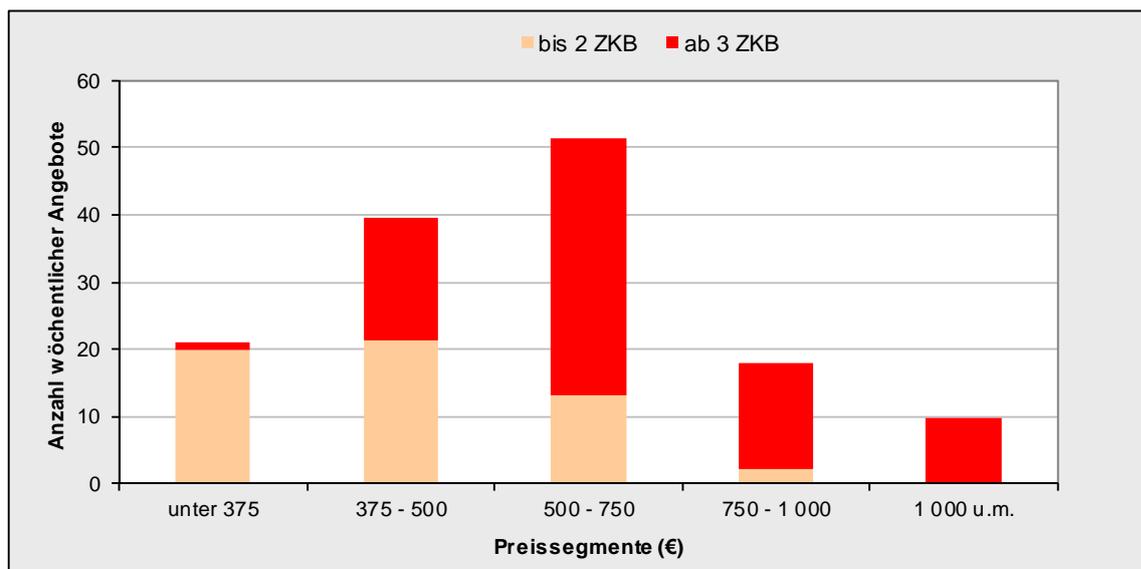
Datenquelle: Mietwohnungsinserte auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de

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

Preiskategorie in € (von ... bis unter ...)	Anzahl der Angebote				prozentuale Verteilung			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
unter 375	13	9	4	1	13,6	8,3	3,6	1,3
375 - 500	42	31	27	18	42,2	28,3	26,3	22,0
500 - 750	28	41	45	38	28,8	38,0	44,8	46,0
750 - 1 000	9	18	16	16	8,8	16,2	16,1	19,1
1 000 u.m.	7	10	9	10	6,6	9,1	9,2	11,5
Summe	99	108	101	83	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 2015 mit nochmals erhöhter Dynamik fortgesetzt. Der über alle Angebote gemittelte Mietzins liegt mit 7,54 €/m² um 39 Cent bzw. 5,4 % über dem Vorjahreswert und

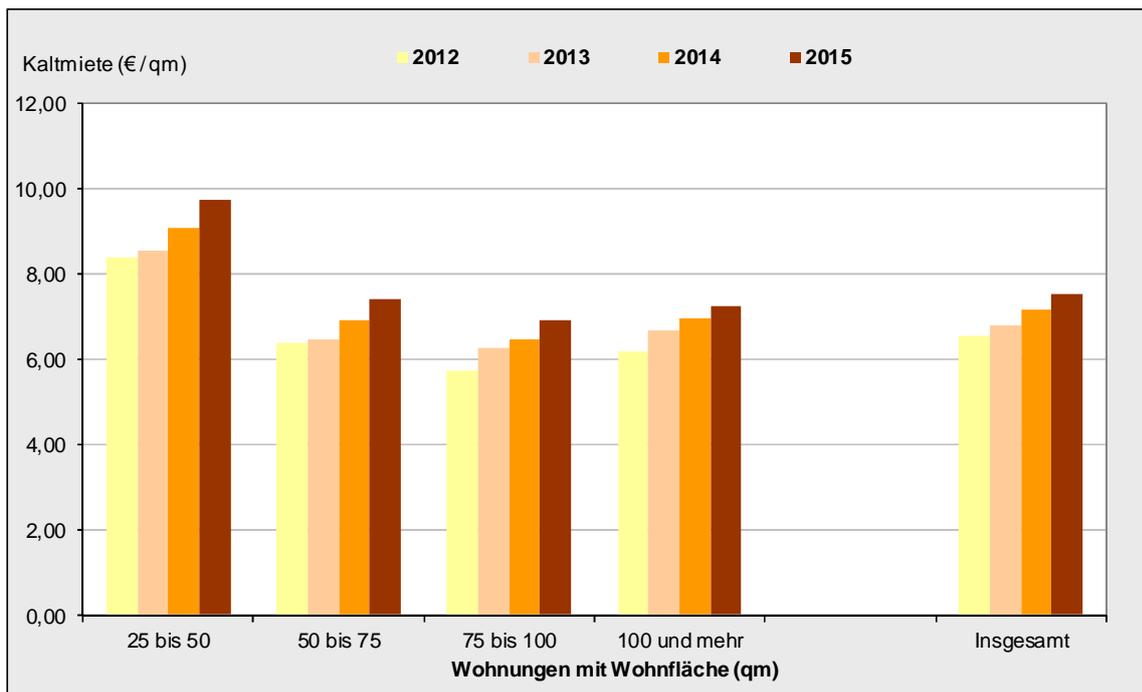
sogar um 15,1 % über dem Wert des Jahres 2012. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Einschränkungen der Interpretierbarkeit des zeitlichen Vergleichs des gemittelten Mietpreisniveaus hingewiesen. Ein Blick auf die unterschiedlichen Wohnflächenkategorien in Abbildung 9a zeigt, dass kein Wohnflächensegment von dem Preisauftrieb ausgenommen ist. Am stärksten haben sich die kleineren Wohnungen mit einem Anstieg von 6,9 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Aber auch für Wohnungen jenseits 100 m² Wohnfläche wurden im Mittel 4,3 % mehr gefordert als 2014.

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 als für 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	
	2012		2013		2014		2015		2015 vs. 2012	2015 vs. 2014
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	€/m ²	€/m ²
unter 25	2	k.A.	2	k.A.	3	k.A.	1	k.A.	k.A.	k.A.
25 bis 50	28	8,40	21	8,57	26	9,09	18	9,72	+1,32	+0,63
50 bis 75	65	6,39	52	6,47	47	6,92	42	7,40	+1,01	+0,48
75 bis 100	60	5,75	58	6,27	59	6,47	47	6,91	+1,16	+0,44
100 und mehr	29	6,18	44	6,67	40	6,95	32	7,25	+1,07	+0,30
Insgesamt	184	6,55	177	6,80	174	7,15	140	7,54	+0,99	+0,39

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

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

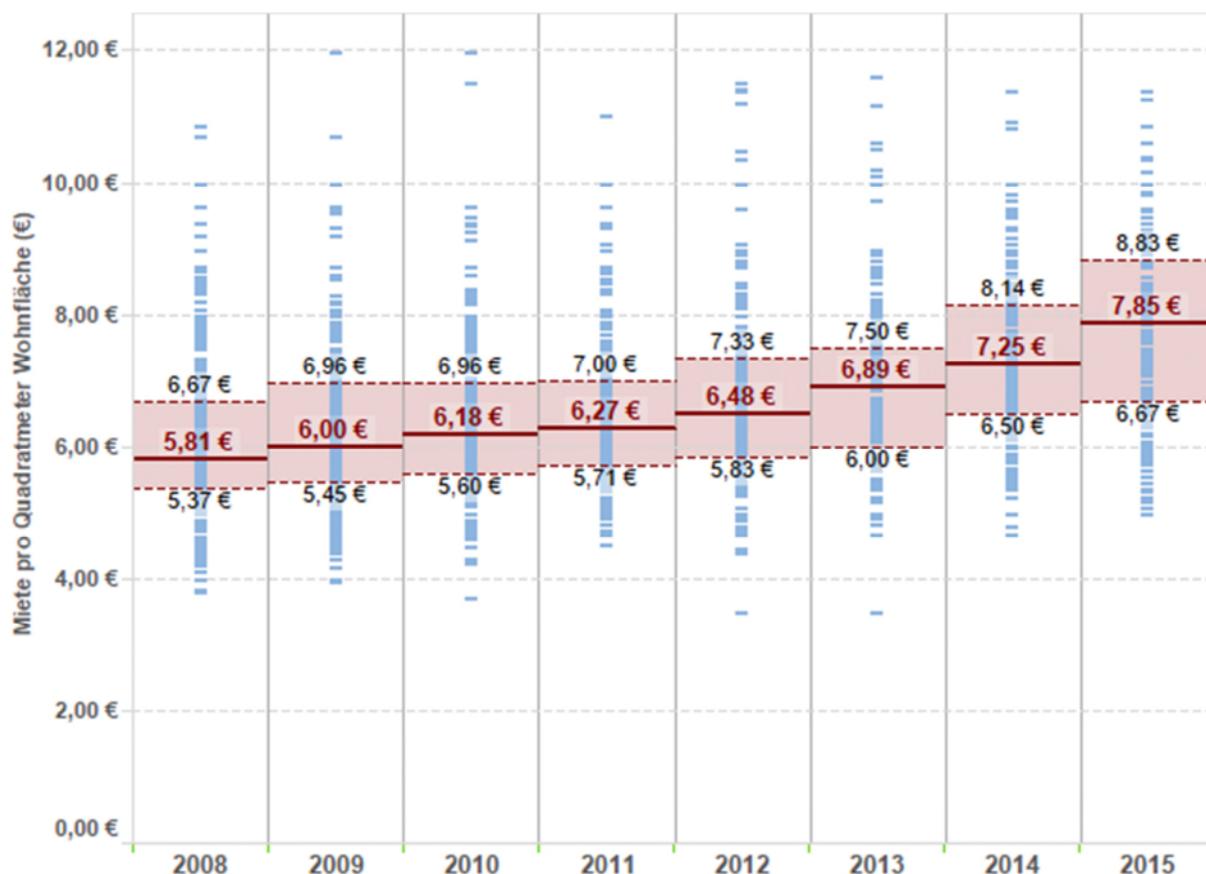
Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de

3.2.3 Langfristige Entwicklung der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen 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 Häufigkeitsverteilung 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 der Größe nach sortierten Angebotsmieten im jeweiligen Jahr. Der am unteren Rand des Rechtecks angegebene Betrag wird demnach von 25 % aller Angebote unterschritten („Unteres Quartil“) 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 („Oberes Quartil“): 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 Preis auftrieb in den letzten beiden Jahren erheblich beschleunigt. Gegenüber dem Vorjahr sind die Mietpreisforderungen im unteren Preissegment allerdings nur unterdurchschnittlich angestiegen. Lagen im Jahr 2014 noch ein Viertel der Angebotsmieten für kleinere Wohnungen bei maximal 6,50 € pro m² Wohnfläche, so ist die Obergrenze des günstigen Preissegments im Berichtsjahr um lediglich 17 Cent auf 6,67 € pro m² Wohnfläche gestiegen. Ganz anders stellt sich die Entwicklung im oberen Preissegment dar. Allein seit 2013 ist deren Untergrenze von damals 7,50 € um insgesamt 17,7 % angestiegen. Damit wurde 2015 für jede vierte inserierte Mietwohnung aus

dem Bestand (also ohne Neubauwohnungen) mindestens 8,83 € pro m² Wohnfläche gefordert.

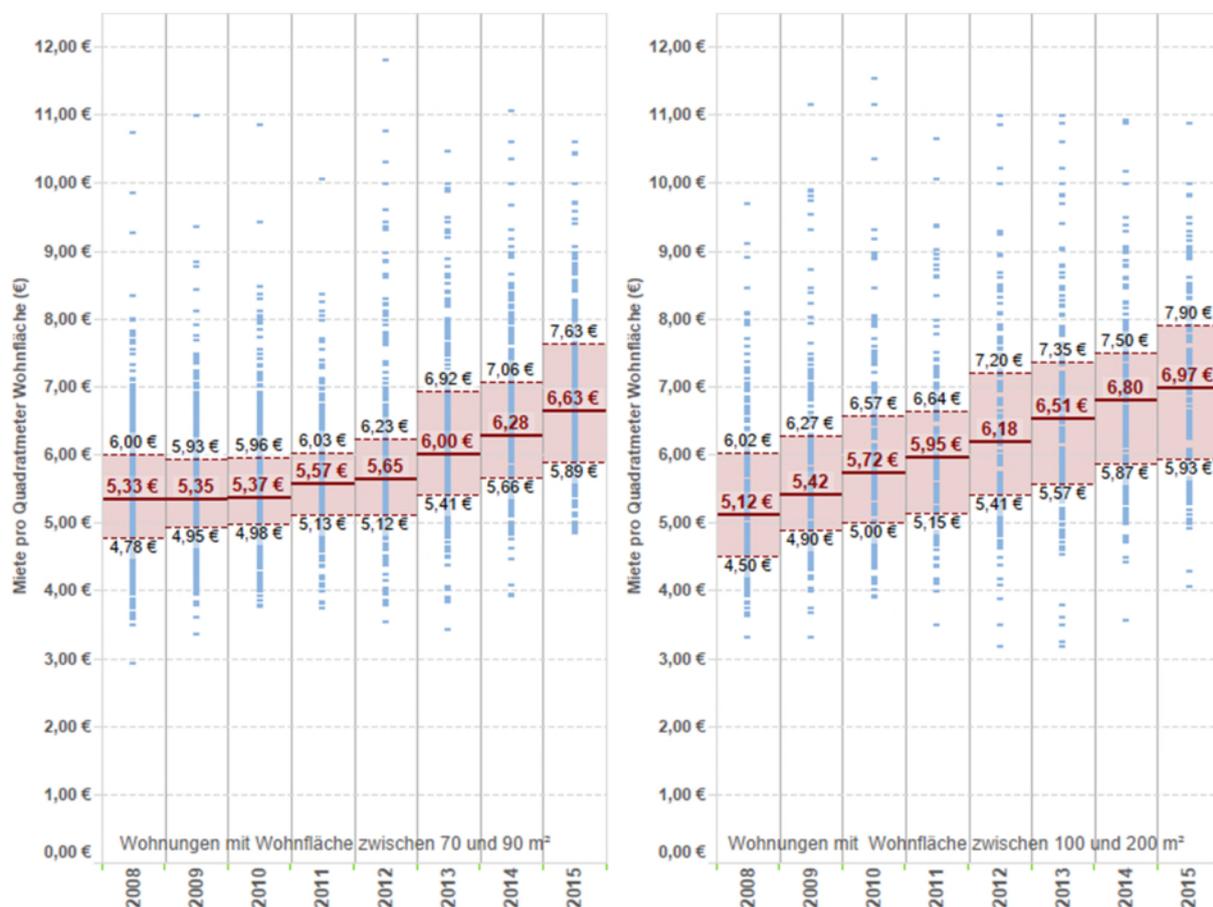
Auch bei den Wohnungen im mittleren Größensegment von 70 bis 90 m² Wohnfläche, das im Mietwohnungsbestand der Stadt eindeutig dominiert, hat der Preis auftrieb in den letzten zwei bis drei Jahren deutlich an Fahrt gewonnen. Während sich der Median in den vier Jahren zwischen 2008 und 2012 nur um insgesamt 32 Cent pro m² Wohnfläche erhöhte, ist die statistische Kenngröße des zentralen Werts der Häufigkeitsverteilung seither von 5,65 € um fast einen Euro auf 6,63 € angestiegen. Auch hier fällt die jüngste Preissteigerung im oberen Preissegment besonders massiv aus. Seit 2012 ist ein Zuwachs von 6,23 € auf mittlerweile 7,63 €

pro m² Wohnfläche bzw. 22,4 % zu verzeichnen. Mit einem Plus von 15 % fällt der Anstieg im unteren Preissegment allerdings nur in vergleichender Hinsicht moderat 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 zu Jahr um rund 30 Cent angestiegen. Sowohl im mittleren als auch im unteren

Preissegment fällt der diesjährige Preisanstieg mit 2,5 % beim Medianwert und nur 1,0 % bei der Obergrenze des unteren Quartils allerdings deutlich moderater aus als in den Vorjahren. Anders verhält es sich im hochpreisigen Segment. Lagen die Mietpreisforderungen für die teuersten 25 % der Inserate im Vorjahr noch bei mindestens 7,50 € so waren es 2015 genau 40 Cent bzw. 5,3 % mehr

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

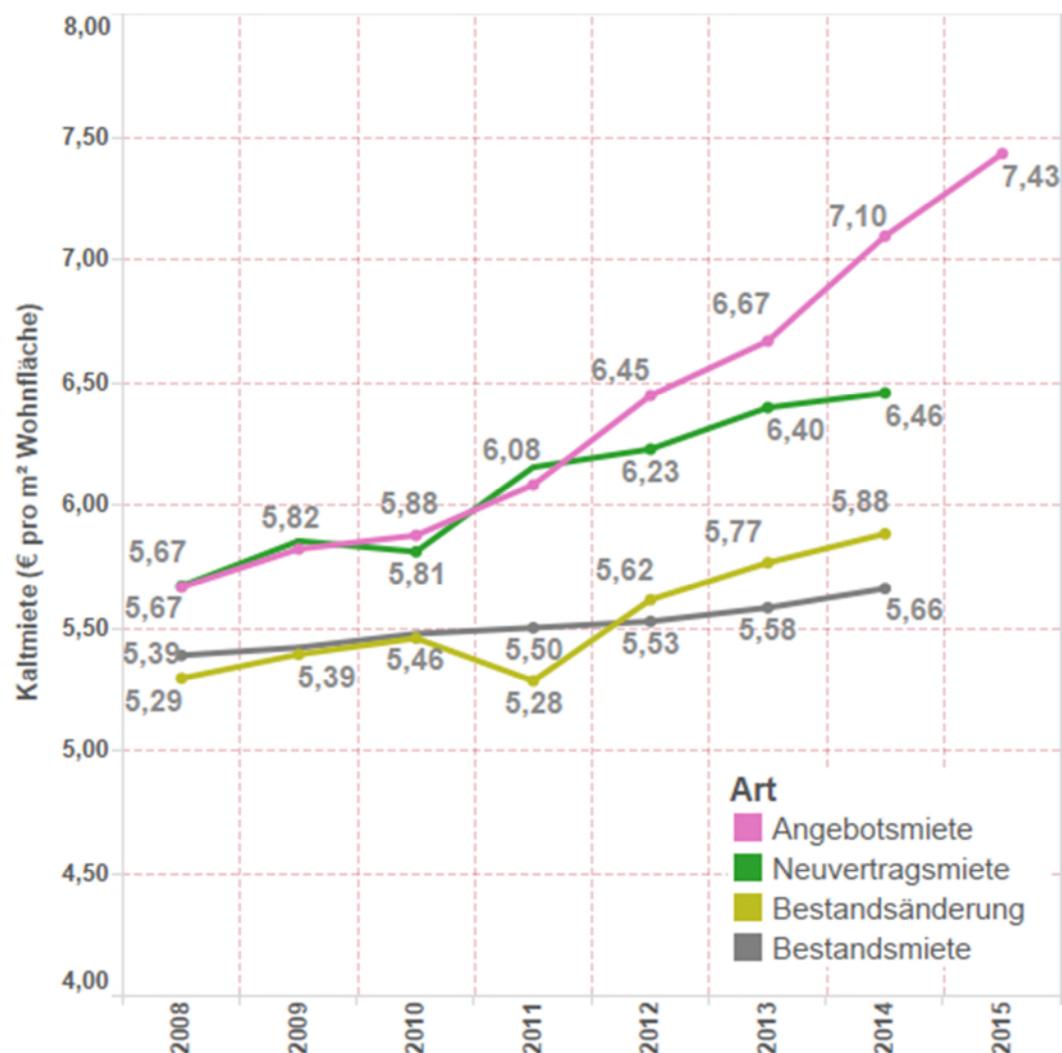
Die Stadt Koblenz erstellt regelmäßig einen Mietspiegel. Bis zum Jahr 1999 wurde dieser unter Verzicht auf eine statistisch repräsentative Datenbasis zwischen Stadt und Interessensvertretern „vereinbart“. Im Jahr 2006 wurde erstmals ein so genannter „qualifizierter“ Mietspiegel erstellt, der letztmals 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. wieder zu vermietende 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 magentafarbene Kurve in der Grafik). Um die 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 beiden Mietspiegelerhebungen in den Jahren 2010 und 2014. 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 ANGEBOTSMIETEN 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 immer 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 €. Für das Jahr 2015 werden voraussichtlich wieder im laufenden Kalenderjahr Bestandsmieten erhoben. Das Jahr 2012 spielt in der gesamten Zeitreihendynamik der Miet-

preisentwicklung 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 ange-

stiegen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, 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 liegen. 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.

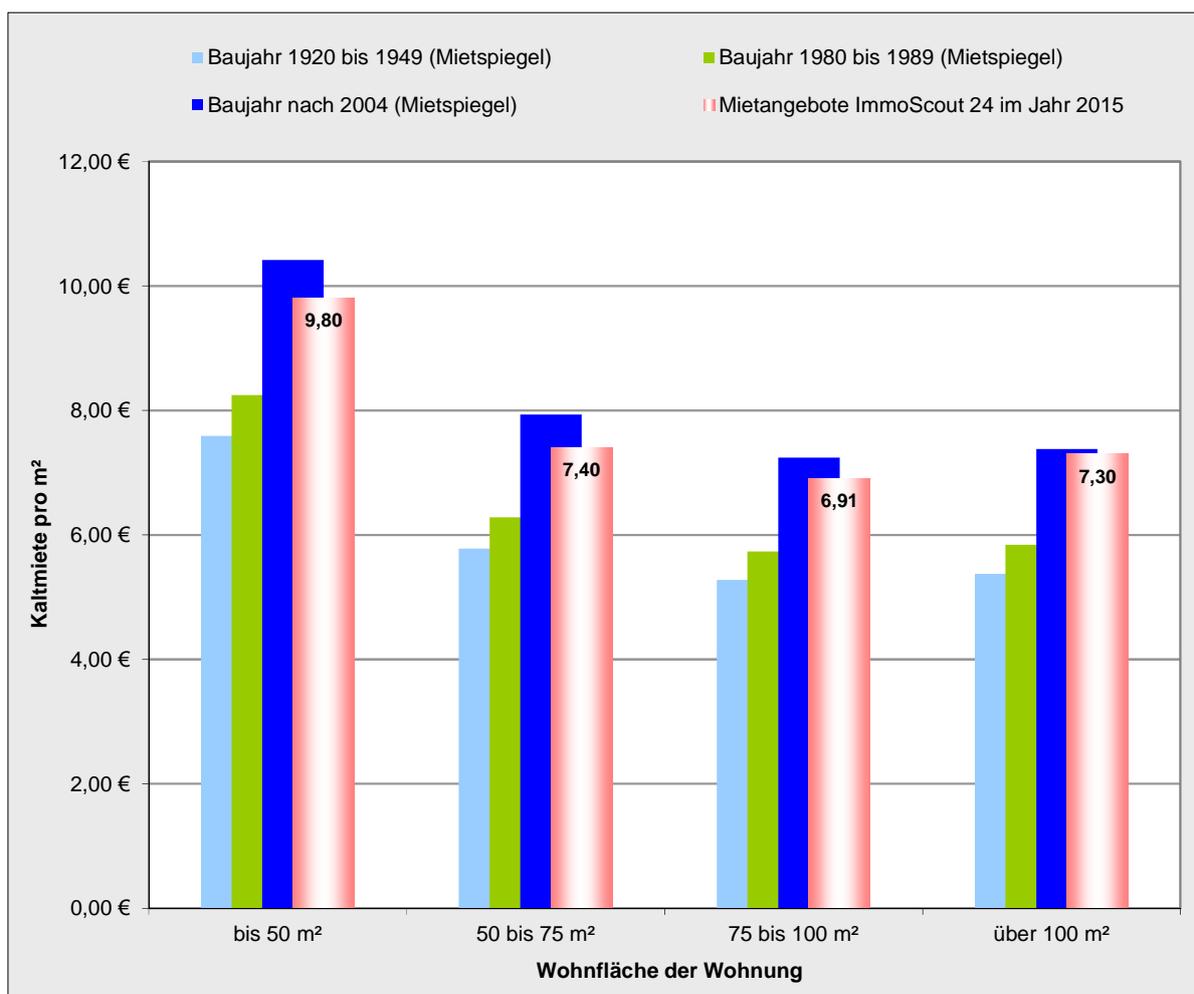
ABB. 13: VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL 2014 UND DURCHSCHNITTliche KALTMieten IN DEN INSERATEN

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	2012	2013	2014	2015
	Basisnettomieten (€/m ² Wohnfläche)							geforderter Mietzins (€/m ² Wohnfläche)			
bis 50 m ²	8,34	7,59	7,81	8,25	8,71	9,54	10,42	8,54	8,89	9,29	9,80
50 bis 75 m ²	6,35	5,78	5,95	6,28	6,64	7,27	7,94	6,39	6,52	6,98	7,40
75 bis 100 m ²	5,80	5,28	5,43	5,74	6,06	6,64	7,25	5,81	6,35	6,55	6,91
über 100 m ²	5,90	5,38	5,53	5,84	6,17	6,76	7,38	6,46	6,81	6,92	7,30

* Standardwohnung ohne Zu- oder Abschläge (gemittelte Werte)

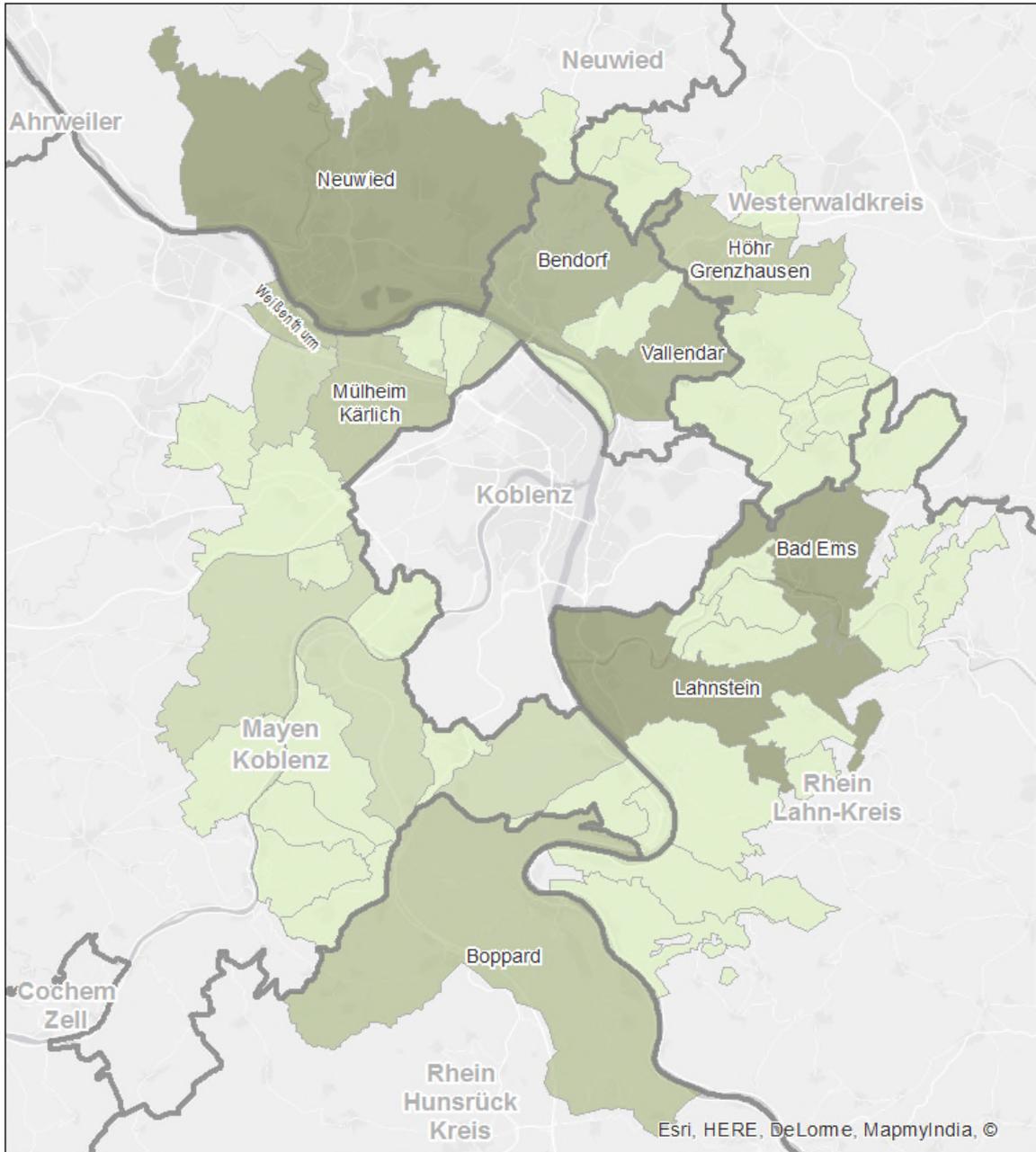
Datenquelle: Mietwohnungsinserte auf der Internet-Plattform www.immobilienscout24.de; ohne Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein

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



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

ABB. 15: DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE AUS DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN IN DEN ERFASTEN INSERATEN 2015



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 2015 im Durchschnitt eines Erfassungstages 190 Wohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden auf der Internetplattform offeriert. Nimmt man die 140 Inserate für den Wohnort Koblenz hinzu, waren durchschnittlich 330 freie Mietwohnungen im erweiterten Raum um Koblenz abrufbar (zuzüglich weiterer Wohnungsangebote, die aufgrund fehlender Angaben nicht ausgewertet werden konnten). Das sind immerhin 112 weniger als noch im Vorjahr.

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 16 Mietwohnungsangebote werden aus der Gruppe der kleinen Gemeinden im Jahresmittel inseriert. Erwartungsgemäß liegt das Durchschnittsniveau der Mietpreisforderungen hier mit 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 4,86 €/m²) deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert des Oberzentrums Koblenz (7,54 €/m²) aber auch noch unter dem des gesamten Umlandes (5,83 €/m²).

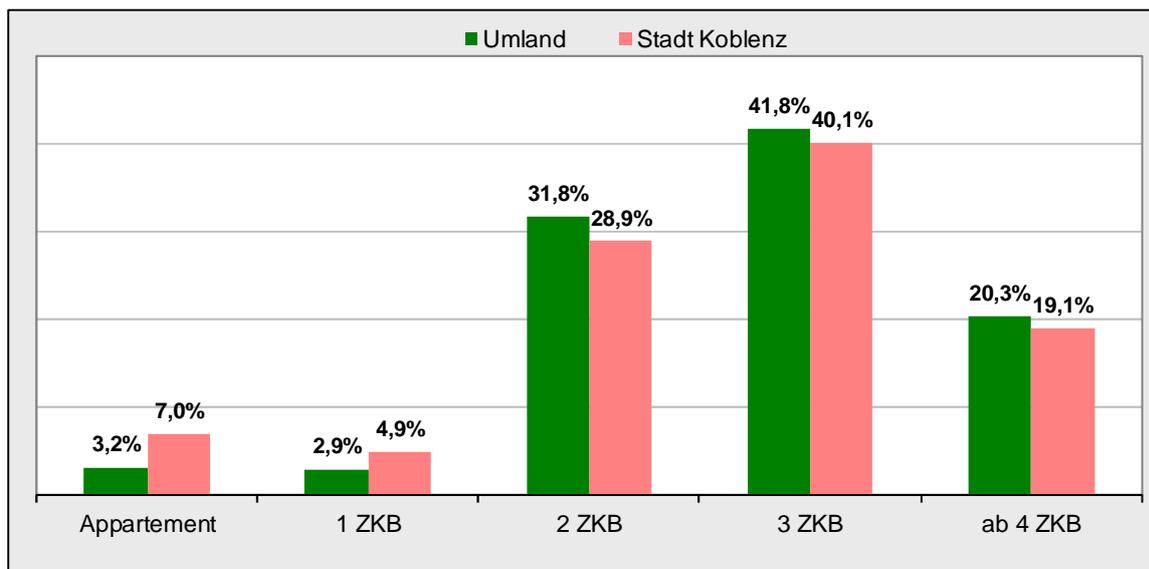
Die nächst höhere Größenkategorie mit Einwohnerzahlen zwischen 2.000 und 5.000 umfasst vor allem die Gemeinden im unmittelbaren „Speckgürtel“ der Stadt, die in den vergangenen 15 bis 30 Jahren massive Bevölkerungsgewinne nicht zuletzt durch Suburbanisierungsprozesse zu Lasten der Stadt Koblenz verzeichnen konnten. Immerhin 33 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 5,47 €/m² (2014: 5,33 €/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	16	0	0	6	5	4
2.000 bis u. 5.000	19	33	1	1	10	13	9
5.000 bis unter 20.000	8	100	4	4	33	41	17
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	41	1	1	11	21	8
Umland gesamt	64	190	6	6	60	79	39
Stadt Koblenz	1	140	10	7	40	56	27

Datenquelle: Mietwohnungsinserte 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: Mietwohnungsinserte 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

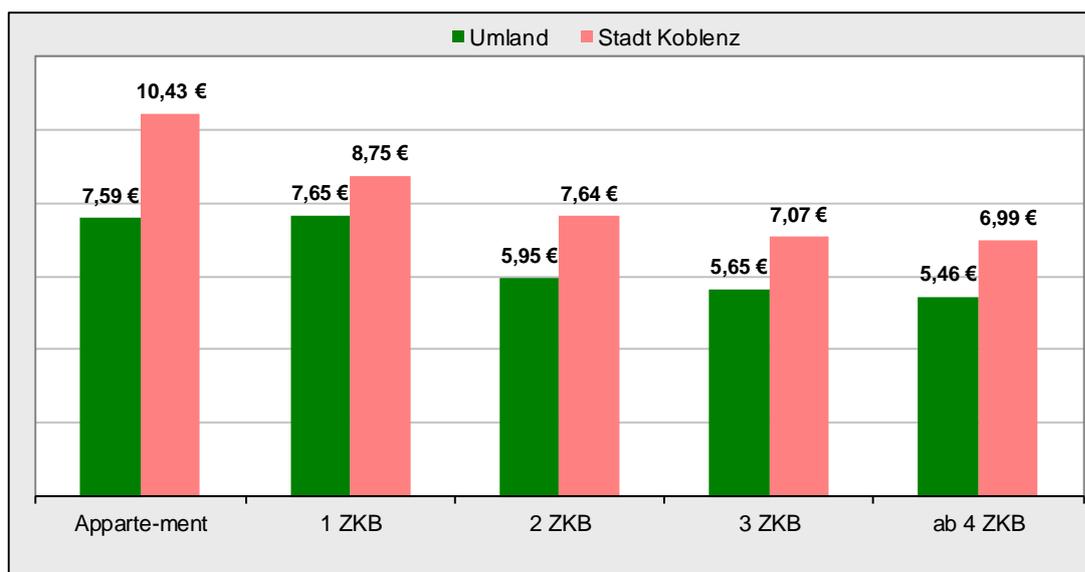
fast 100.000 Einwohner. Basierend auf einem Wochendurchschnitt von 100 Inseraten berechnet sich eine mittlere Mietpreisforderung von 6,00 € pro m². Das entspricht einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 29 Cent.

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		Apparte-ment	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB
unter 2000	36	5,02	k.A.	k.A.	5,31	4,96	4,57
2.000 bis u. 5.000	19	5,47	k.A.	k.A.	5,54	5,36	5,34
5.000 bis unter 20.000	8	6,00	8,00	8,18	6,10	5,66	5,60
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	6,01	k.A.	k.A.	6,21	5,96	5,75
Umland gesamt	64	5,83	7,59	7,65	5,95	5,65	5,46
Stadt Koblenz	1	7,54	10,43	8,75	7,64	7,07	6,99

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

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



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

In Neuwied, das mit rund 64 000 Einwohnern einer eigenen Größenklasse angehört, sind im aktuellen Berichtsjahr durchschnittlich 41, ganz überwiegend 2 ZKB- oder 3 ZKB-Wohnungen inseriert worden. Der durchschnittliche Wert der Mietpreisforderungen in der Deichstadt liegt mit 6,01 €/m² 24 Cent über dem Vorjahreswert. Gemittelt über alle Größensegmente werden in Neuwied 1,53 € je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 20,3 % weniger gefordert als es in Koblenz der Fall ist. 2014 lag der Unterschied bei „nur“ 19,3 %.

In der Gesamtbetrachtung aller erfassten Inserate aus den umliegenden Gemeinden ergibt sich eine durchschnittliche Mietpreisforderung von 5,83 €/m² gegenüber 7,54 €/m² in Koblenz. Damit liegen die Angebotsmieten durchschnittlich um 29,3 % über dem Umlandniveau. Seit Beginn der systematischen Vergleichsreihe im Jahr 2008 hat sich dieses Gefälle der Angebotsmieten zwischen Oberzentrum und Umland von anfangs knapp 15 % stetig vergrößert.

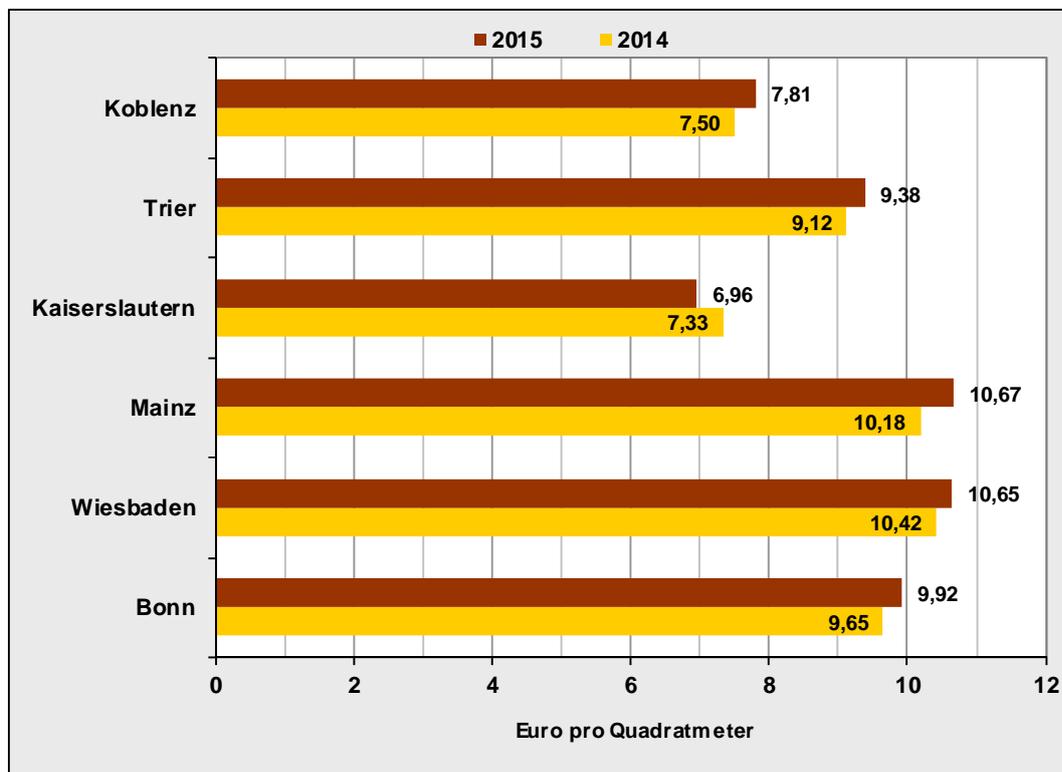
3.4. Mietpreisforderungen im Großstadtvergleich

Das wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Beratungsunternehmen empirica stellt seit einigen Jahren statistische Auswertungen einer umfangreichen Preisdatenbank von IDN Immodaten 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 Koblenz größtenteils deutlich unter den Referenzwerten der benachbarten Großstädte. 2015 beträgt der mittels Regressionsverfahren berechnete Erwartungswert der Mietpreisforderungen in Koblenz für Wohnungen des beschriebenen Segments

7,81 € je m² Wohnfläche. Lediglich in Kaiserslautern wird dieses Niveau – allerdings deutlich - unterboten. In den anderen hier ausgewählten Vergleichsstädten liegen die Forderungen dagegen zwischen 20 % (Trier) bis 37 % (Mainz, Wiesbaden) höher als in der Rhein-Mosel-Stadt.

Was die Preisdynamik angeht, hat Koblenz im letzten Jahr allerdings aufgeholt. Nur in der Landeshauptstadt Mainz sind die Angebotsmieten im ausgewählten Marktsegment mit einem Plus von 4,8 % stärker gestiegen als in Koblenz (+ 4,1 %). Während in Bonn, Wiesbaden und Trier zwischen zwei und drei Prozent mehr gefordert wurden als noch 2014, weist Kaiserslautern sogar einen deutlichen Rückgang auf.

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 Regressions-schätzungen;

