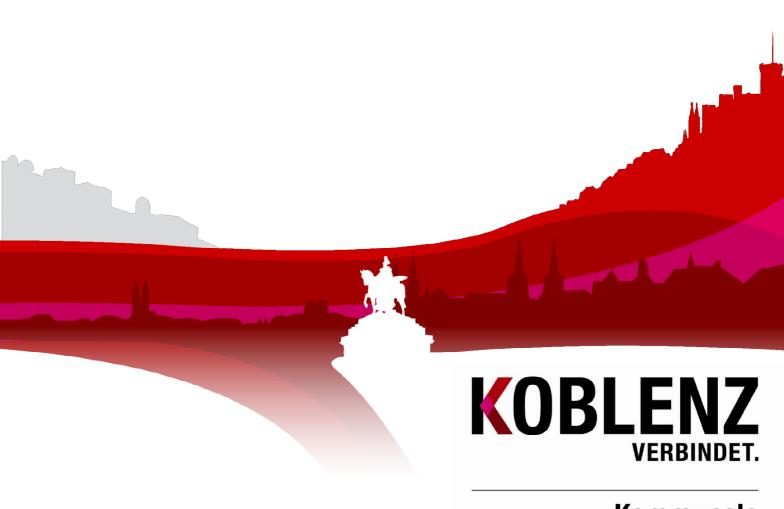
# Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2016

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

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



Kommunale Statistikstelle

## Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2016

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



#### Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2016

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

Stadt Koblenz Der Oberbürgermeister Kommunale Statistik

Statistischer Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244 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 2017

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



### Inhaltsverzeichnis

Z	usar	mmenfassung	5
1		Gegenstand der Berichterstattung	
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	3.1.1 Strukturelle und innerstädtische Verteilung	9
	3	3.1.2 Angebot nach Wohnungsgrößen und -kategorien	12
	3.2	Das Preisniveau der Angebotsmieten	15
	3	3.2.1 Angebote nach monatlicher Kaltmietenforderung und Wohnungsgrößen	15
	3	3.2.2 Kaltmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgrößen	18
	3	3.2.3 Langfristige Entwicklung der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen in ausgewählten Wohnungsgrößensegmenten	19
	3	3.2.4 Vergleich der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten in Koblenz	22
	3	3.2.5 Einordnung der Angebotsmieten in den aktuellen Mietspiegel der Stadt Koblenz	24
	3.3	Mietwohnungsinserate aus dem Umland der Stadt Koblenz	28
	3.4.	. Mietpreisforderungen im Großstadtvergleich	31

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote nach Stadtbereichen	10
Abb. 2:	Durchschnittliche Verteilung der Mietwohnungsangebote im Jahr 2016 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 2016: 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 m²)*	20
Abb. 11:	Zeitliche Entwicklung der Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten im Segment mittlerer (70 bis 90 m²) und größerer Wohnungen (100 bis 200 m²)*	21
Abb. 12:	Zeitliche Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten in Koblenz zwischen 2008 und 2016 (Durchschnittswerte für Wohnungen zwischen 30 und 150 m² Wohnfläche)	23
Abb. 13:	Vergleichsmieten in Koblenz laut Mietspiegel 2016 und durchschnittliche Kaltmieten in den Inseraten	25
Abb. 14:	Vergleich der Mietpreise laut Mietspiegel 2016 und der Mietforderungen in den Inseraten	25
Abb. 15:	Durchschnittliche Anzahl der Mietwohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden in in den erfassten Inseraten 2016	27
Abb. 16:	Mietangebote in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemeinden und Wohnungszuschnitt	29
Abb. 17:	Prozentuale Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots in den umliegenden Gemeinden und in der Stadt Koblenz nach Wohnungszuschnitt	29
Abb. 18:	Durchschnittliche Mietpreisforderungen in den umliegenden Gemeinden nach Größenkategorie der Gemeinde und Wohnungszuschnitt	30
Abb. 19:	Vergleich des Mietwohnungsangebots in den umliegenden Gemeinden und in der Stadt Koblenz nach Wohnungszuschnitt	30
Abb. 20:	Empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking im Städtevergleich: inserierte Angebotsmieten für Wohnungen mit Baujahr ab 2000, 60-80 m² Wohnfläche, höherwertige Ausstattung	31
	, woodatta 19	

KOSTATIS ZUSAMMENFASSUNG

#### Zusammenfassung

## Anhaltender Angebotsrückgang, v.a. im Segment größerer Wohnungen

Im Durchschnitt standen auf der Internet-Plattform ImmobilienScout 24 an den neun Erfassungstagen des Jahres 2016 101 Mietwohnungsinserate innerhalb des Koblenzer Stadtgebietes zur Auswahl. Das sind 20 % weniger als im Vorjahr. Bis vor fünf Jahren waren es durchschnittlich noch deutlich mehr als 200 Inserate.

Der Angebotsrückgang betrifft im aktuellen Berichtsjahr besonders das Segment der größeren Wohnungen mit mindestens drei Wohnräumen.

#### Durchschnittliche Steigerung der Angebotsmietpreise um 7,2 % gegenüber dem Vorjahr – auch hier sind größere Wohnungen besonders betroffen

Dem kontinuierlichen Angebotsrückgang steht ein dynamischer Auftrieb der Mietpreisforderungen in den Wohnungsinseraten gegenüber – auch hiervon sind 2016 in besonderem Maße größere Wohnungen betroffen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Mittelwert aller insgesamt 911 erfassten Inserate um Cent pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mittlerweile 8,08 € angestiegen. Das entspricht einem Anstieg um 7,2 % und beträgt damit ein Vielfaches der zuletzt immer noch niedrigen Inflationsrate (2016: 0,5 %). Die Steigerungsdynamik Angebotsmieten in den Inseraten überschreitet seit dem Jahr 2012 die Entwicklung der tatsächlich gezahlten Mieten bei Neuverträgen nach Mieterwechsel deutlich und in zunehmendem Maß.

#### Preisniveau der Angebotsmieten in Koblenz 31 % über dem Umland – Tendenz weiter divergierend

Das Mietpreisgefälle zwischen Oberzentrum und Umland hat weiterhin Bestand und nimmt tendenziell zu. Im Durchschnitt wurden pro Quadratmeter Wohnfläche in Koblenz fast 2 Euro bzw. 31,4 % mehr als den umliegenden gefordert in 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 27,2 % höheren durchschnittlichen Mietpreisforderung beträchtlich aus.

#### Koblenz holt im Großstadtvergleich des Mietniveaus weiter auf – nach Ludwigshafen zweitgrößte Steigerungsrate der Angebotsmieten

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 8,20 € verlangt. In Trier waren es mit 9,55 € immerhin 16 % mehr. Noch höher lagen die durchschnittlichen Mietforderungen mit 11,02 €/m² in Mainz.

Allerdings holt Koblenz weiter auf: Lediglich in Ludwigshafen sind die durchschnittlichen Mietpreisforderungen für Wohnungen des höherwertigen Preissegments in den letzten fünf Jahren stärker gestiegen als am Deutschen Eck.

#### 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 über den Zeitraum 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 den Kriterien der Mietspiegelrelevanz möglichst nahe zu kommen, 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, Wohnungsgesell-schaft, privat); → Lage der Wohnung im Stadtgebiet; → Zustand der Wohnung (Neubau, renoviert, besondere Ausstatungsmerkmale); → 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 mehr als 26 000 erfassten Mietwohnungsinseraten zur Verfügung. Allerdings ist der Datenbestand nicht redundanzfrei. Trotz eines ca. sechswöchigen Erfassungsintervalls handelt es sich bei knapp einem Viertel der insgesamt 911 erfassten Online-Inserate des Jahres 2016 um Duplikate – Angebote, die in unveränderter Form über einen entsprechend langen Zeitraum online waren und daher an mindestens zwei Datenabzugsterminen erfasst worden sind. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass der Anteil der über einen längeren,

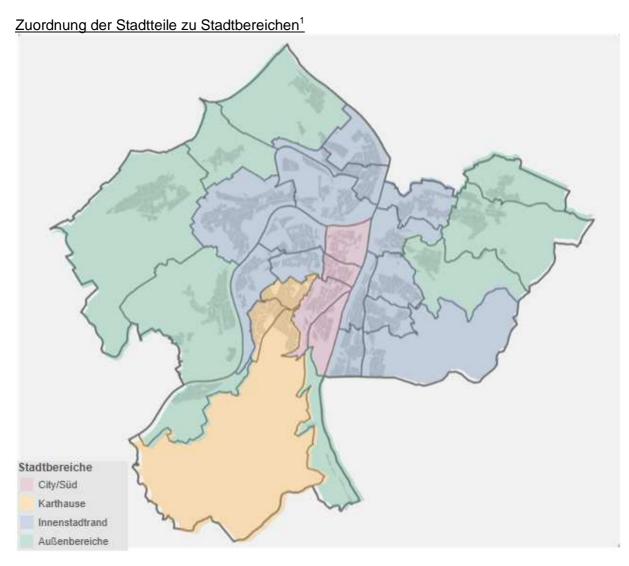
mindestens sechwöchigen Zeitraum im Internet positionierten Angebote seit Jahren kontinuierlich zurückgeht. Dies kann sicherlich als Indiz bzw. als Folge der Angebotsverknappung interpretiert werden. Die im nachfolgenden Ergebnisteil dargestellten Fallzahlen repräsentieren

das "tagesdurchschnittliche" Mietwohnungsangebot 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 Aggregierung der Stadtteile in vier Stadtbereiche erforderlich (zuzüglich "ohne Angabe"), da andernfalls die geringen Fallzahlen in einzelnen Stadtteilen keine stabilen statistischen Aussagen zulassen würden.



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Bis 2015 wurde der Stadtteil Oberwerth dem Stadtbereich "Karthause" zugeordnet. Mit dem Berichtsjahr 2016 beginnend erfolgt aufgrund der räumlichen Nähe und Kontingenz die Zuordnung zu "City/Süd".

\_

#### 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? (bundeseigene 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-Kaltmiete und Warmmiete in den Inseraten eindeutig gegeben (wie dies dem Mietspiegel zugrunde liegt)?
- Spiegeln Veränderungen des Mietwohnungsangebots auf der Internetplattform tatsächlich Veränderungenen 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 Neufestset-

- zungen des Mietzinses kommt. Damit überzeichnen sie systematisch das Preisniveau der Bestandsmieten und liegen daher zunehmend deutlich, wie noch gezeigt wird über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Mietspiegel ausgewiesen wird.
- 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 2016 resultieren insgesamt 911 erfasste Mietwohnungsinserate, die sich auf das Koblenzer Stadtgebiet beziehen und den weiteren in Kap. 2 spezifizierten Anforderungen gerecht werden. Das entspricht einem Tagesdurchschnitt von 101 Inseraten. Damit hat sich das Mietwohnungsangebot gegenüber dem Vorjahr um mehr als ein Viertel verringert. Der rückläufige Trend hält jetzt schon einige Jahre an, mit zuletzt steigender Dynamik. Vor sechs Jahren konnten die Interessenten noch aus durchschnittlich 279 Koblenzer Mietwohnungsinseraten auf der Immobilienbörse Immoscout24 auswählen! Binnen zwei Jahren hat sich der Anteil der von Maklern geschalteten Annoncen von 53 % auf 26 % halbiert. Mit einem Anteil von 15 % sind Wohnungsunternehmen vertreten. Deren Quoten haben sich in den letzten fünf Jahren kaum verändert. 60 % der Annoncen wurden im letzten Jahr privat aufgegeben.

Auffällig im zeitlichen Verlauf ist der steigende Anteil inserierter Neubau- oder umfassend modernisierter Wohnungen. 2016 hatten 15 % der Annoncen den Zusatz "Neubau" oder "Erstbezug nach Sanierung", in weiteren 15 % der Fälle wurde auf eine erfolgte Renovierung hingewiesen. Zwischen 2008 und 2014 lag der Anteil inserierter Neubauwohnungen bei 2 %, derjenige renovierter Wohnungen bei unter 10 %. Diese Tendenz mag als ein Indiz für die angesichts steigender Renditeerwartungen bzw. baurechtlicher Bestimmungen verstärkten Investitionen in den Mietwohnungsbestand interpretiert damit werden. Die 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 Wohnberechtigungsscheines für öffentlich geförderte Mietwohnungen wurde durchschnittlich bei nur drei von insgesamt 101 erfassten Annoncen pro Erfassungstermin hingewiesen. In den letzten fünf Jahren schwankte der Anteil inserierter Wohnungen dieses Segments in einem engen Bereich zwischen 2 und 3 %, während 2010 und 2011 immerhin noch für jedes zehnte inserierte Objekt ein Wohnberechtigungsschein vorausgesetzt wurde.

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. Mehr als jedes vierte Mietwohnungsinserat bezieht sich auf das zentrale Stadtgebiet, obwohl hier nur 14.6 % der Einwohner von der Koblenz leben. Gemessen 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 2016 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. 21 % aller Koblenzer Mietwohnungen entspricht.

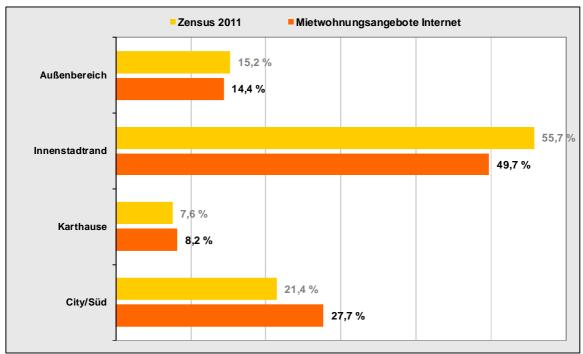
Der differenzierte Blick auf die einzelnen Stadtteile in Abbildung 3 bringt die starke räumliche Konzentration der Mietwohnungsangebote in Koblenz noch besser zum Ausdruck. Fast 40 % aller Inserate beziehen sich auf die vier bzw. sechs Stadtteile Altstadt, Süd, Karthause (bestehend aus drei Stadtteilen) und Metternich. Massiv zurückgegangen ist das Angebot inserierter Mietwohnungen auf der Pfaffendorfer Höhe. Wurden hier im Jahr 2013 noch tagesdurchschnittlich 13 Wohnungen angeboten, so war es im letzten Jahr nur noch eine.

ABB. 1: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE NACH STADTBEREICHEN

Stadtbereich	Anzah	l der Mie Wo	_	te pro	prozent		rteilung ü gebiet	Einwohner am 30.6.2016		
Oldalisor Sign	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016	Anzahl	%
City/Süd	43	47	36	28	24,3	27,3	25,7	27,7	17.866	15,8%
Karthause	19	13	8	8	10,5	7,3	5,9	8,2	11.251	9,9%
Innenstadtrand	92	91	74	50	51,7	52,1	53,1	49,7	60.508	53,5%
Außenbereich	23	23	21	15	13,2	13,3	15,3	14,4	23.572	20,8%
ohne Angabe	0	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-
Insgesamt	177	174	140	101	100,0	100,0	100,0	100,0	113.197	100,0%

 ${\it Datenquelle: Mietwohnungsinserate\ auf\ der\ Internet-Plattform\ w\ w\ w\ .immobilens\ cout24.de}$ 

ABB. 2: DURCHSCHNITTLICHE VERTEILUNG DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE IM JAHR 2016 AUF DIE STADTBEREICHE IM VERGLEICH ZUR VERTEILUNG DES MIETWOHNUNGSBESTANDS LAUT GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNG AM STICHTAG 9. MAI 2011



Datenquelle: Mietw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.de; Zensus 2011

ABB. 3: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE NACH STADTTEILEN

Stadtteil	Anz		/lietangel ∕oche	oote		ozentual ber das S		_	Einwohner am 30.6.2016		
	2013	2014	2015	2016			2016	Anzahl	%		
Altstadt	17	20	17	13	9,5	11,7	11,9	12,4	5.496	4,9%	
Mitte	10	9	6	5	5,4	5,4	4,2	5,2	3.834	3,4%	
Süd	14	16	13	10	8,0	9,1	9,0	9,5	7.152	6,3%	
Oberwerth	3	2	1	1	1,4	1,0	0,6	0,5	1.384	1,2%	
Karthause	19	13	8	8	10,5	7,3	5,9	8,2	11.251	9,9%	
Goldgrube	8	9	5	5	4,6	5,2	3,7	4,8	4.553	4,0%	
Rauental	4	5	6	3	2,3	2,8	4,6	3,4	5.114	4,5%	
Moselweiß	6	8	6	3	3,6	4,7	4,2	3,4	3.381	3,0%	
Stolzenfels	0	0	1	1	0,2	0,1	0,5	1,2	404	0,4%	
Lay	1	2	1	0	0,8	1,0	0,5	0,4	1.757	1,6%	
Lützel	10	10	8	5	5,9	5,7	5,4	4,7	8.388	7,4%	
Metternich	11	13	17	9	6,1	7,3	12,0	8,7	10.271	9,1%	
Neuendorf	6	4	3	2	3,2	2,3	2,2	1,9	5.928	5,2%	
Wallersheim	3	3	2	2	1,5	1,5	1,4	2,2	3.588	3,2%	
Kesselheim	5	3	4	2	2,6	1,9	3,1	2,2	2.593	2,3%	
Güls	4	5	5	2	2,4	2,6	3,3	1,6	6.009	5,3%	
Rübenach	6	5	5	5	3,4	2,9	3,7	4,7	5.151	4,6%	
Bubenheim	1	2	1	1	0,4	1,0	1,0	0,8	1.397	1,2%	
Ehrenbreitstein	6	4	4	2	3,6	2,6	2,5	2,1	2.083	1,8%	
Niederberg	4	6	4	3	2,3	3,3	2,6	2,5	3.016	2,7%	
Asterstein	6	10	4	4	3,3	5,5	2,8	3,5	2.922	2,6%	
Pfaffendorf	7	4	6	5	3,8	2,2	4,1	4,5	2.937	2,6%	
Pfaffendorfer Höhe	13	8	5	1	7,4	4,3	3,4	1,1	3.082	2,7%	
Horchheim	4	4	2	1	2,3	2,0	1,7	1,4	3.170	2,8%	
Horchheimer Höhe	2	4	3	4	1,4	2,6	2,1	4,3	2.075	1,8%	
Arzheim	1	1	1	2	0,8	0,7	0,4	1,5	2.129	1,9%	
Arenberg	4	4	4	3	2,2	2,4	2,9	3,0	2.770	2,4%	
Immendorf	1	1	1	0	0,7	0,8	0,5	0,1	1.362	1,2%	
ohne Angabe	0	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	
Koblenz gesamt	177	174	140	101	100,0	100,0	100,0	100,0	113.197	100,0%	

Datenquelle: Metw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.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, bedienten rund 18 % der Wohnungen angebotenen mit Wohnfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> die Anforderungen kleiner Haushalte. absoluten Zahlen ausgedrückt entspricht dies tagesdurchschnittlich 18 Online-Inseraten. Stärker vertreten ist das Angebot für größere Haushalte bzw. größere Wohnungen nachfragende Haushalte. Fast 22 % aller inserierten Mietwohnungen

hatten eine Wohnfläche von mindestens 100 m². Jeweils rund 30 % der Annoncen beziehen sich auf die beiden mittleren Segmente mit 50 m² bis unter 75 m² bzw. 75 m² bis unter 100 m² großen Wohnflächen.

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass kleinere Wohnungen am wenigsten vom ingesamt zu konstatierenden Angebotsrückgang betroffen sind. Während sich die durchschnittliche Zahl der inserierten Wohnungen von 140 im Vorjahr auf 101 reduziert hat, hat sich das quantitave Angebot von Objekten mit Wohnflächen unter 50 m² kaum verändert.

ABB. 4A: DURCHSCHNITTLICHES MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN

Größe in m² von bis unter	Ar	nzahl* der l	Mietangebo	ote	prozentuale Verteilung über die Größenklassen					
DIS UITLET	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016		
unter 25	2	3	1	1	1,3	1,5	0,7	0,9		
25 - 50	21	26	18	17	11,8	14,8	12,7	16,9		
50 - 75	52	47	42	32	29,2	27,1	30,3	31,4		
75 - 100	58	59	47	30	33,0	33,7	33,6	29,2		
100 - 125	28	26	20	12	15,8	14,9	14,5	11,7		
über 125	16	14	11	10	8,9	7,9	8,2	9,9		
Summe	177	174	140	101	100,0	100,0	100,0	100,0		

 ${\it Datenquelle: Mietw ohnungsinserate \ auf \ der \ Internet-Plattform \ w \ w \ w. immobilens cout 24. de}$ 

<sup>\*</sup> Durchschnitt einer Wochenendausgaben

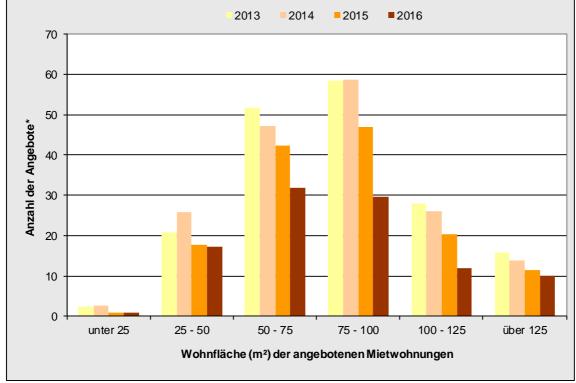


ABB. 4B: DURCHSCHNITTLICHES MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH WOHNFLÄCHEN (GRAFIK)

Datenquelle: Mietw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.de

#### → Mietwohnungsangebot nach Zimmerzahl (Abb. 5a,5b)

Für die Wahl der Wohnung ist der Zuschnitt 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.

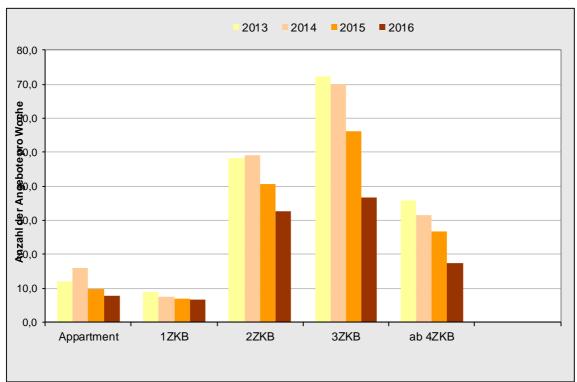
Die eben skizzierte Verlagerung des Angebotsspektrums hin zu den kleineren Wohnungen wird in den Abb. 5a und 5b nochmals unterstrichen. Zwischen 2013 und 2015 lag der Anteil kleiner Wohneinheiten konstant bei ca. 40 %, die deutliche Mehrzahl der angebotenen verfügte über drei oder mehr Wohnräume. Im aktuellen Berichtsjahr ist dagegen eine deutliche Annäherung der Anteile der beiden unterschiedlichen Größensegmente nachweisbar. Von dem mengenmäßigen Einbruch des Gesamtangebots gegenüber den Vorjahren sind kleine Wohnungen mit einem Rückgang um 17 % daher in deutlich geringerem Maße betroffen als die familiengeeigneten größeren Wohnungen, deren durchschnittliche Fallzahl 2016 um 35 % unter dem Vorjahreswert liegt.

ABB. 5A: DURCHSCHNITTLICHES MIETWOHNUNGSANGEBOT NACH ZIMMERZAHL

Wohnungskategorie	Aı	nzahl der I	Mietangeb	oote	pr	ozentuale	Verteilur	ng
	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016
kleinere Wohnungen davon:	69	73	57	47	39,0	41,7	40,8	46,5
Appartement	12	16	10	8	6,8	9,3	7,0	7,7
1 ZKB	9	7	7	7	5,0	4,3	4,9	6,7
2 ZKB	48	49	40	33	27,3	28,2	28,9	32,2
größere Wohnungen davon:	108	101	83	54	61,0	58,3	59,2	53,5
3 ZKB	72	70	56	37	40,8	40,2	40,1	36,2
ab 4 ZKB	36	31	27	17	20,3	18,1	19,1	17,2
	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	177	174	140	101	100,0	100,0	100,0	100,0

 ${\bf Datenquelle:\ Mietw\,ohnungsinserate\ auf\ der\ Internet-Plattform\,w\,w\,w\,.immobilenscout24.de}$ 

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



Datenquelle: Mietw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.de

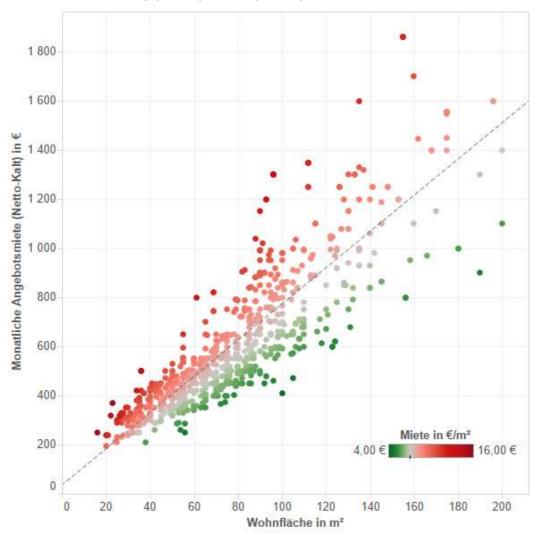
#### 3.2 Das Preisniveau der Angebotsmieten

#### 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 911 im Jahr 2016 erfassten Inserate. Die Spanne der Mietpreisforderungen reicht von 4,10 €/m² bis maximal 16,09 €/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 2016 zwischen 410 € und 1 300 € Nettokaltmiete pro Monat liegen.

ABB. 6: STREUDIAGRAMM DER MIETANGEBOTE 2016: 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 deutlich über die Hälfte der kleineren Wohnungen für eine Nettokaltmiete von unter 375 € pro Monat zu bekommen, so liegt aktuell nur noch ein Drittel in diesem Preissgement. In absoluten Zahlen stellt sich der Sachverhalt dementsprechend wie folgt dar: Standen 2013 noch durchschnittlich 35 Mietwohnungen im unteren Preissegment zur Auswahl, so waren es 2016 nur noch 16.

Analog dazu ist ein stetiger Zuwachs des Angebots im höherpreisigen Segment zu verzeichnen. Wurden 2013 nur für 18,5 % der inserierten Kleinwohnungen mehr als 500 € monatlich gefordert, so trifft dies im aktuellen Berichtsjahr auf fast 30 % zu.

#### → Größere Wohnungen (ab 3 ZKB)

Bei den größeren Wohnungen ist die tendenzielle Verschiebung des Angebots hin zu den höheren Preiskategorien insbesondere im Vorjahresvergleich noch stärker ausgeprägt. Für fast 43 % aller Wohnungen mit mindestens 3 ZKB wurde 2016 eine monatliche Kaltmiete von 750 € und mehr gefordert. Im Vorjahr lag die Quote der im höheren Preissegment angebotenen Wohnungen nur bei 30,6 %, in den beiden Jahren davor waren es nur rund 25 %.

Bei nur noch 9 der insgesamt 54 inserierten größeren Mietwohnungen liegt die geforderte Monatskaltmiete unter 500 €. Vor drei Jahren standen den Interessenten noch mehr das Vierfache 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 €		Anzahl de	r Angebote		prozentuale Verteilung					
(von bis unter)	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016		
bis unter 250	6	3	1	1	9,2	4,7	2,1	3,1		
250 - 375	29	29	19	15	42,3	40,1	32,9	30,9		
375 - 500	21	24	21	17	30,1	33,4	37,5	36,1		
500 - 750	9	13	13	11	13,5	18,4	23,2	22,6		
750 - 1 000	3	2	2	3	3,7	2,6	3,7	7,3		
1 000 u.m.	1	1	0	-	1,3	0,8	0,6	-		
Summe	69	73	57	47	100,0	100,0	100,0	100,0		

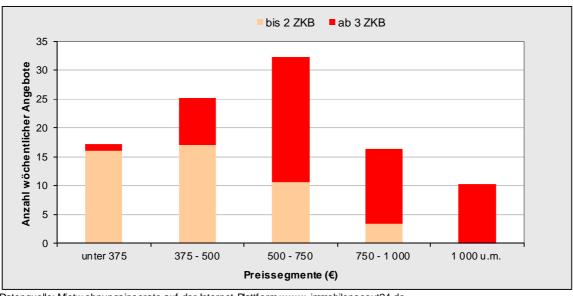
Datenquelle: Mietw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.de

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

Preiskategorie in €		Anzahl de	r Angebote		prozentuale Verteilung				
(von bis unter)	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016	
unter 375	9	4	1	1	8,3	3,6	1,3	2,3	
375 - 500	31	27	18	8	28,3	26,3	22,0	15,2	
500 - 750	41	45	38	22	38,0	44,8	46,0	39,8	
750 - 1 000	18	16	16	13	16,2	16,1	19,1	23,8	
1 000 u.m.	10	9	10	10	9,1	9,2	11,5	18,9	
Summe	108	101	83	54	100,0	100,0	100,0	100,0	

Datenquelle: Mietw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.de

ABB.8: VERTEILUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE NACH PREISSEGMENT UND WOHNUNGSGRÖßE



Datenquelle: Mietw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.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 2016 mit nochmals erhöhter Dynamik fortgesetzt. Der über alle Angebote gemittelte Mietzins liegt mit 8,08 €/m² um 54 Cent bzw. 7,2 % über dem Vorjahreswert und sogar um 18,8 % über dem Wert des Jahres 2013. 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 bestätigt, dass im Gegensatz zu den vorherigen Jahren die Angebotsmieten für größere Wohnungen überdurchschnittlich stark angezogen haben. Dadurch löst sich auch der postulierte Gradient der mit steigender Wohnfläche sinkender Quadratmetermieten zunehmend auf. Lediglich die kleinen Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> (incl. Appartements) heben sich bezüglich der durchschnittlichen Mietpreisforderung deutlich von den größeren Wohnungen ab.

ABB. 9a: DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISFORDERUNG NACH WOHNFLÄCHENGRÖßE

Wohnungsgröße		Durchschnittliche Quadratmeterpreise in den Mietwohnungsangeboten									
von bis unter m²	2013		2014		2015		201	16	2016 vs. 2013	2016 vs. 2015	
	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	€/m²	€/m²	
unter 25	2	k.A.	3	k.A.	1	k.A.	1	k.A.	k.A.	k.A.	
25 bis 50	21	8,57	26	9,09	18	9,72	17	9,23	+0,66	-0,49	
50 bis 75	52	6,47	47	6,92	42	7,40	32	7,75	+1,28	+0,35	
75 bis 100	58	6,27	59	6,47	47	6,91	30	7,83	+1,56	+0,92	
100 und mehr	44	6,67	40	6,95	32	7,25	22	7,70	+1,03	+0,45	
Insgesamt	177	6,80	174	7,15	140	7,54	101	8,08	+1,28	+0,54	

Datenquelle: Mietw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.de

2013 2014 **2015 2016** Kaltmiete (€/qm) 12,00 10,00 8,00 6,00 4,00 2.00 0,00 25 bis 50 50 bis 75 75 bis 100 100 und mehr Insgesamt Wohnungen mit Wohnfläche (gm)

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

Datenquelle: Mietw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.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 verzerrenmöalicher den Einfluss struktureller Veränderungen qualitativen in der 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 m<sup>2</sup> 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.

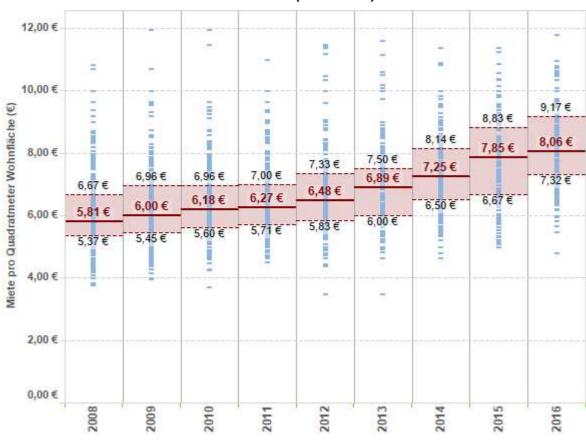


ABB. 10: ZEITLICHE ENTWICKLUNG DER HÄUFIGKEITSVERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN IM SEGMENT KLEINERER WOHNUNGEN (40 BIS 60 M²)\*

Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.de

\*Ohne Neubauwohnungen und ohne Wohnungen mit der Erfordernis eines Wohnberechtigungsscheins

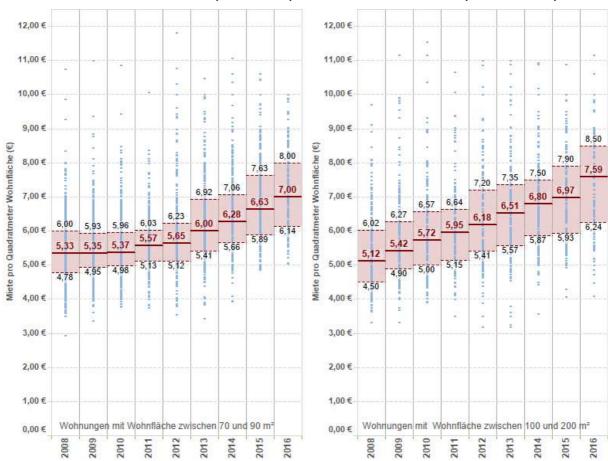
Wie der Abbildung 10 zu entnehmen ist, hat sich im Segment der kleineren Wohnungen der Preisauftrieb seit 2012 erheblich beschleunigt. 2016 zeichnet sich dabei durch eine besondere Dynamik im unteren Preissegment aus. Im Vorjahr waren immerhin 25 % der Wohnungen noch für eine Kaltmiete von weniger als 6,67 € pro m<sup>2</sup> zu haben. Im aktuellen Berichtsjahr liegt der Schwellenwert des unteren Quartils dagegen bei 7,32 € und damit gleich um 10 % höher als im Vorjahr. Zum Vergleich: Der Median liegt nur um 2,7 %, der untere Grenzwert der 25 % teuersten Wohnungen um 3,9 % über den jeweiligen Vergleichswerten aus 2015.

Bei den Wohnungen im mittleren Größensegment von 70 bis 90 m² Wohnfläche, das im Mietwohnungsbestand der Stadt eindeutig dominiert, hat sich der Preisauftrieb dagegen in allen fortgesetzt. Während Preissegmenten zwischen 2008 und 2012 nur wenig Bewegung in den Häufigkeitsverteilungen der geforderten Kaltmieten zu erkennen ist, hat sich in den vier Jahren danach um 24 % bzw. um 1,35 €/m² (d.h. bei einer 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung um mehr als 100 € pro Monat) nach oben bewegt. 2013 noch die Hälfte aller Waren inserierten Wohnungen dieses Größensegmentes für höchstens 6,00 €/m² zu haben, so liegt mittlerweile bereits die obere Schwelle für die günstigsten 25 % bei 6,14 €/m².

Anders als bei den kleinen Wohnungen haben sich bei den Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 100 m² vor allem die Mietforderungen im mittleren und oberen Preissegment stark verteuert. Der aktuelle Median liegt bei 7,59 €/m² und damit 8,9 % über dem Vorjahreswert. Die preiswerteste der 25 % teuersten

Angebotsmieten unter den größeren Wohnungen notiert bei 8,50 €/m² und damit 7,6 % über dem Vergleichswert des Jahres 2015.

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



Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.de

<sup>\*</sup>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 2016 im Rahmen einer schriftlichen Stichprobenerhebung

aktualisiert wurde und nach einem Stadtratsbeschluss bis zum 31.12.2018 gültig ist.

Ein Ziel der jährlichen Fortschreibung der Monitoringsystem Berichte aus dem "Mietwohnungsmarkt" ist es, die Aussagekraft des Mietspiegels methodisch und inhaltlich zu ergänzen und insbesondere Entwicklungen in den 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 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 grafisch verdeutlichen. Sachverhalt Dargestellt sind zum Einen die durchschnittlichen Mietpreisforderungen den erfassten Inseraten (→ Angebotsmieten als magentafarbene Kurve in der Grafik). Um die bestmögliche Vergleichbarkeit der Angebotsmieten mit den im Rahmen der Mietspiegelerstellung bzw. aktualisierung 2010, 2014 und 2016 erhobenen Daten herzustellen, werden aus den Inseraten (wie auch aus den Mietspiegeldaten) nur Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 30 m² und 150 m<sup>2</sup> erfasst, für deren Bezug kein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Die drei anderen Zeitreihen in der Grafik basieren auf den Daten der drei 2010. Mietspiegelerhebungen seit Dargestellt wird die in dem auf der horizontalen Achse der Grafik abgebildeten Bezugsjahr im Durchschnitt pro m<sup>2</sup> zu entrichtende Nettokaltmiete Die Kurve Wohnfläche. der Neuvertragsmieten bildet den Jahresdurchschnittswert der im Bezugsjahr neu festgelegten Mieten nach einem Mieterwechsel oder bei Erstbezug Bestandsänderungen geben den im Bezugsjahr angepassten Mietzins Rahmen der Änderung eines bestehenden Mietvertrages - in der Regel also eine Mieterhöhung \_ ohne Mieterwechsel wider. Die dritte Kurve aus Mietspiegelerhebung dokumentiert unter dem Begriff Bestandsmiete schließlich die durchschnittlich gezahlte, bereits vor dem jeweiligen Bezugsjahr festgelegte Nettokaltmiete.

8.5 8,0 8.05 7,5 Kaltmiete (€ pro m² Wohnfläche) 7,0 6.68 6,5 6.32 6,0 6.05 5,67 5,68 5,42 5,36 5,0 Art Angebotsmiete Neuvertragsmiete 4,5 Bestandsänderung Bestandsmiete 4,0 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016

ABB. 12: ZEITLICHE ENTWICKLUNG VON ANGEBOTS- UND BESTANDSMIETEN IN KOBLENZ ZWISCHEN 2008 UND 2016 (DURCHSCHNITTSWERTE FÜR WOHNUNGEN ZWISCHEN 30 UND 150 M² WOHNFLÄCHE)

Datenquellen: Mietspiegelerhebungen der Stadt Koblenz; Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform <a href="https://www.immobilenscout24.de">www.immobilenscout24.de</a>

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 2016 exakt 2,00 €/m².

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 2016 in zunehmendem Maß nicht mehr realisiert werden.

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 2016 liegt eine Differenz der jährlichen Durchschnittswerte von lediglich 63 Cent. Bemerkenswert ist die Tatsache, die durchschnittlich dass gezahlten Mietpreise nach erfolgter Anpassung eines bestehenden Mietvertrags (hellgrüne Kurve in der Grafik) im Gegensatz zu den signifikant höheren Neuvertragsmieten kaum vom Niveau der Bestandsmieten abweichen. **Anstieg** Der kontinuierliche Bestandsmieten über die Zeitachse wird im Wesentlichen also von den Neuvertragsmieten getragen und weniger von der Anpassung bestehender Mietverträge.

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 Berech-

nung 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 daher tendenziell über dem der Bestandsmieten ohne die Vier-Jahres-Beschränkung. In der aktuellen Mietspiegelerhebung 2016 beträgt diese Differenz im Mittel 22 Cent pro m² Wohnfläche bzw. 3,7 %.

#### .

#### 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 Mietwohnungsanzeigen den im Mietspiegel angegebenen Eckwerten der ortsüblichen Vergleichsmieten gegenüberzustellen. Um eine grundsätzliche Vergleichbarkeit zu erreichen, wurden die Mietspiegel-Standardwohnungen daten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, mit einer durchschnittlichen Grundausstattung usw.) berechnet. Es wird unterstellt, dass diese Kategorie auch das Gros der Inserate trifft, bzw. positive und negative Abweichungen in der Mittelwertbildung ausgeglichen werden. Die Basisnettomiettabelle des Mietspiegels gibt einen

Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete 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 korrespondierenden ortsüblichen Vergleichsmiete älterer Bestandswohnunliegen. Aufgrund gen überdurchschnittlich starken Anstiegs der Angebotsmieten bei größeren Wohnungen liegen diese erstmals über ortsüblichen Vergleichsmiete von neueren Wohnungen, die höchstens 15 Jahre alt sind.

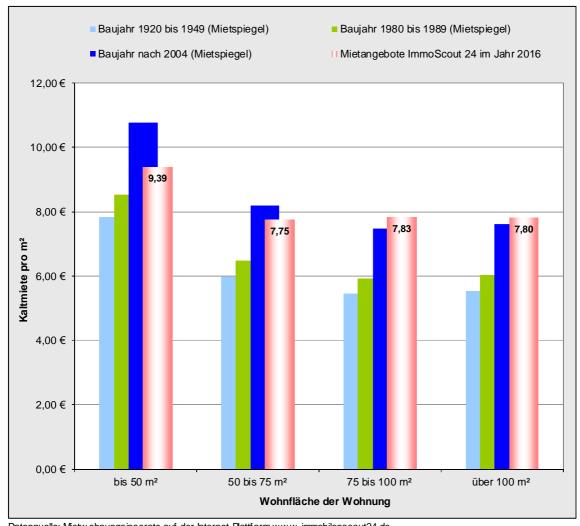
ABB. 13: VERGLEICHSMIETEN IN KOBLENZ LAUT MIETSPIEGEL 2016 UND DURCHSCHNITTLICHE KALTMIETEN IN DEN INSERATEN

		Mietspiegel der Stadt Koblenz*								Mietpreisforderungen Inserate			
Wohnungs- größe		Baujahr								bejahr			
	vor 1920	1920 bis 1949	1950 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2004	nach 2004	2013	2014	2015	2016		
		Basis	nettomie	eten (€/m	<sup>2</sup> Wohnfl	äche)		geforderter Mietzins (€/m² Wohnfläche)					
bis 50 m <sup>2</sup>	8,61	7,84	8,07	8,52	9,00	9,86	10,76	8,89	9,28	9,80	9,39		
50 bis 75 m <sup>2</sup>	6,56	5,97	6,15	6,49	6,86	7,51	8,20	6,47	6,92	7,40	7,75		
75 bis 100 m <sup>2</sup>	5,99	5,45	5,61	5,93	6,26	6,85	7,49	6,27	6,47	6,91	7,83		
über 100 m²	6,10	5,55	5,72	6,04	6,37	6,98	7,62	6,80	6,92	7,30	7,80		

<sup>\*</sup> Standardwohnung ohne Zu- oder Abschläge (gemittelte Werte)

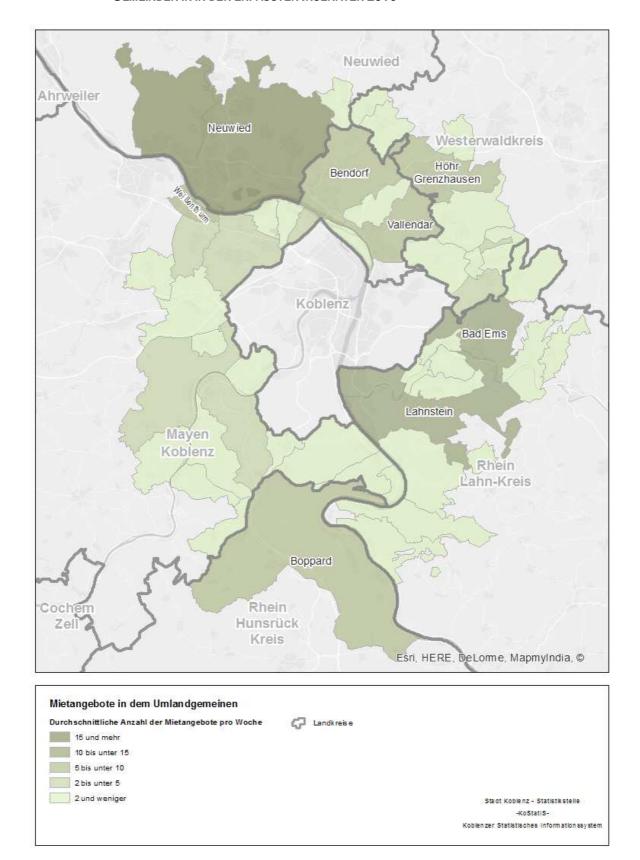
 $\label{lem:decomposition} \mbox{ Datenquelle: Mietw ohnungs in serate auf der Internet-Plattform www.immobilens cout 24. de; ohne Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein$ 

ABB. 14: VERGLEICH DER MIETPREISE LAUT MIETSPIEGEL 2016 UND DER MIETFORDERUNGEN IN DEN INSERATEN



 ${\it Datenquelle: Mietwohnungsinserate\ auf\ der\ Internet-Plattform\ w\ w\ w\ .immobilenscout 24.de}$ 

ABB. 15: DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MIETWOHNUNGSANGEBOTE AUS DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN IN IN DEN ERFASSTEN INSERATEN 2016



#### 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 2016 im Durchschnitt eines Erfassungstages 130 Wohnungsangebote aus den umliegenden Gemeinden auf der Internetplattform offeriert. Nimmt man die 101 Inserate für den Wohnort Koblenz hinzu, waren durchschnittlich 231 freie Mietwohnungen im erweiterten Raum um Koblenz abrufbar (zuzüglich weiterer Wohnungsangebote, die aufgrund fehlender Angaben nicht ausgewertet werden konnten). Das sind fast 100 weniger als noch im Vorjahr, wobei der Angebotsrückgang im Umland sogar noch etwas kräftiger ausfällt als im Oberzentrum.

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 Ausstatung 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 Größen-

ordnung befinden sich überwiegend im östlichen und südöstlichen Randbereich des Untersuchungsraumes. Lediglich 11 Mietwohnungsangebote werden aus der Gruppe der kleinen Gemeinden im Jahresmittel inseriert. Erwartungsgemäß liegt das Durchschnittsniveau der Mietpreisforderungen hier mit 5,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 5,02 €/m²) deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert des Oberzentrums Koblenz (8,08 €/m²) aber auch noch unter dem des gesamten Umlandes (6,15 €/m²).

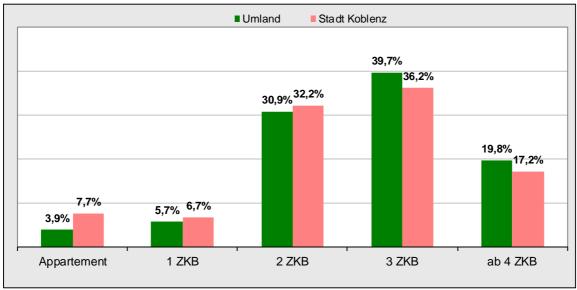
Die nächst höhere Größenkategorie mit Einwohnerzahlen zwischen 2.000 und 5.000 umfasst vor allem die Gemeinden im unmittelbaren "Speckgürtel" der Stadt, die in den vergangenen 15 bis 30 Jahren massive Bevölkerungsgewinne nicht zuletzt durch Suburbanisierungsprozesse zu Lasten der Stadt Koblenz verzeichnen konnten. Immerhin 27 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 5,98 €/m² (2015: 5,47 €/m²).

ABB. 16: MIETANGEBOTE IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN NACH GRÖßENKATEGORIE DER GEMEINDEN UND WOHNUNGSZUSCHNITT

Größenkategorien der Umlandgemeinden (Anzahl Einwohner)	Anzahl Gemein- den	Durchschnittliche Anzahl von Mietangeboten pro Woche							
		Gesamt	nach Wohnungskategorie						
			Appart- ment	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB		
	Anzahl								
unter 2000	36	11	0	0	4	2	4		
2.000 bis u. 5.000	19	25	1	1	7	12	5		
5.000 bis unter 20.000	8	68	4	5	21	26	12		
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-		
50.000 bis unter 100.000	1	26	0	2	9	11	4		
Umland gesamt	64	130	5	7	40	52	26		
Stadt Koblenz	1	101	8	7	33	37	17		

Datenquelle: Mietw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.de

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



Datenquelle: Mietw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.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

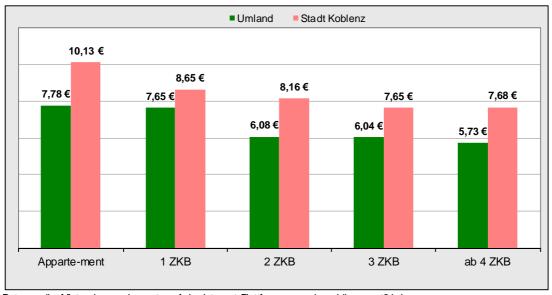
fast 100.000 Einwohner. Basierend auf einem Wochendurchschnitt von 68 Inseraten berechnet sich eine mittlere Mietpreisforderung von 6,30 € pro m². Das entspricht einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 30 Cent.

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

Größenkategorien der Umlandgemeinden (Anzahl Einwohner)	Anzahl Gemein- den	Durchschnittliche Mietforderung je m² Wohnfläche							
		Alle Ange- bote	differenziert nach Wohnungskategorie						
			Apparte- ment	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB		
	Anzahl	€/m²							
unter 2000	36	5,10	k.A.	k.A	5,39	k.A	4,92		
2.000 bis u. 5.000	19	5,98	k.A.	k.A	5,70	6,24	5,23		
5.000 bis unter 20.000	8	6,30	7,85	8,24	6,22	5,89	6,10		
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-		
50.000 bis unter 100.000	1	6,35	k.A.	k.A.	6,31	6,45	6,03		
Umland gesamt	64	6,15	7,78	7,65	6,08	6,04	5,73		
Stadt Koblenz	1	8,08	10,13	8,65	8,16	7,65	7,68		

Datenquelle: Mietw ohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.de

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



 $\label{thm:pattern} \textbf{Datenquelle: Mietwohnungsinserate auf der Internet-Plattform www.immobilenscout24.de}$ 

In Neuwied, das mit rund 64 000 Einwohnern einer eigenen Größenklasse angehört, sind im aktuellen Berichtsjahr durchschnittlich 26 ganz überwiegend 2 ZKBoder 3 ZKB-Wohnungen inseriert worden. Der durchschnittliche Wert der Mietpreisforderungen in der Deichstadt: liegt mit 6,35 €/m² 34 Cent über dem Vorjahreswert. Gemittelt über alle Größensegmente werden in Neuwied 1,73 € je Quadratmeter Wohnfläche 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 6,15 €/m² gegenüber 8,08 €/m² in Koblenz. Damit liegen die Angebotsmieten durchschnittlich um 31,4 % über dem Umlandniveau. Seit Beginn der systematischen Vergleichsreihe im Jahr 2008 hat sich dieses Gefälle der Angbotsmieten 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. 2016 beträgt der mittels Regressionsverfahren berechnete Erwartungswert der Koblenz Mietpreisforderungen in Wohnungen des beschriebenen Segments 8,20 € je m² Wohnfläche. Lediglich in Kaiserslautern wird dieses Niveau – allerdings deutlich - unterboten. In den anderen hier ausgewählten Vergleichsstädten liegen die Forderungen dagegen zwischen 12 % (Trier) bis 26 % (Mainz, Wiesbaden) höher als in der Rhein-Mosel-Stadt.

Was die Preisdynamik angeht, Koblenz in den letzten Jahren aufgeholt. Nur in Ludwigshafen sind die Angebotsmieten im ausgewählten Marktsegment mit einem Plus von 6,5 % stärker gestiegen als in Koblenz (+ 5,0 %). mit Blick auf die langfristige Steigerungsrate seit 2011 liegt Koblenz hinter Ludwigshafen mit einem Plus von 15,7 % an zweiter Stelle der ausgewählten Vergleichsstädte.

ABB. 20: EMPIRICA MIET- UND KAUFPREIS-RANKING IM STÄDTEVERGLEICH: INSERIERTE ANGE-BOTSMIETEN 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