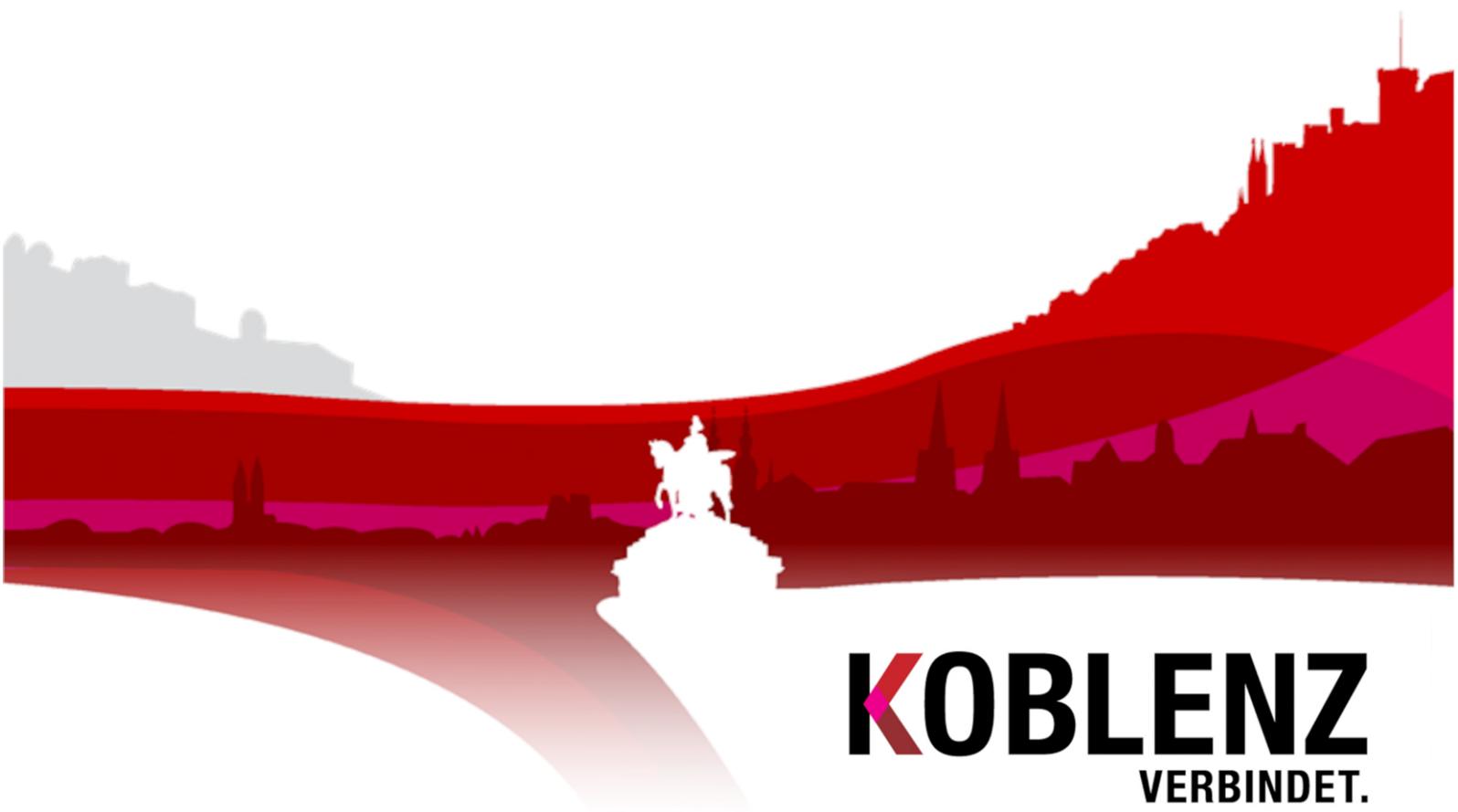


# Angebotsmieten in Koblenz

Berichtsjahr 2021

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System  
Beobachtungsfeld Bauen und Wohnen



**KOBLENZ**  
VERBINDET.

**Angebotsmieten in Koblenz**  
**Berichtsjahr 2021**

Stadt Koblenz  
Der Oberbürgermeister  
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Statistischer  
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244  
Fax: (0261) 129-1248  
E-Mail: [Statistik@stadt.koblenz.de](mailto:Statistik@stadt.koblenz.de)  
Internet: [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de)  
Newsletter: [www.newsletter.koblenz.de](http://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

Publikation: Februar 2022

Bezug: Die Publikationen der Fachdienststelle für Kommunalstatistik und Stadtforschung sind nur digital erhältlich und im Internet unter [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de) zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2022  
Postfach 20 15 51  
56015 Koblenz

# Inhalts- und Abbildungsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Gegenstand der Berichterstattung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Methode und Datengrundlage</b> .....	<b>5</b>
2.1 Gliederung des Stadtgebietes .....	6
2.2 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten .....	7
<b>3. Die Ergebnisse</b> .....	<b>9</b>
01 Umfang des inserierten Mietwohnungsangebots in Koblenz im zeitlichen Profil .....	9
02 Strukturelle Veränderungen in der Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots im zeitlichen Profil.....	10
03 Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Wohnflächen.....	11
04 Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Zimmerzahl .....	12
05 Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Mietpreisklassen .....	13
06 Entwicklung der Angebotsmietpreise in der zeitlichen Dynamik .....	14
07 Entwicklung der Angebotsmietpreise in Abhängigkeit von der Lage im Stadtgebiet und von der Wohnungsgröße.....	15
08 Inserierte Mietwohnungsangebote in den umliegenden Gemeinden der Stadt Koblenz.....	16
09 Entwicklung des Umfangs des inserierten Mietwohnungsangebots innerhalb des Verflechtungsraumes .....	17
10 Entwicklung der Angebotsmietpreise im engeren Verflechtungsraum der Stadt Koblenz .....	18
11 Entwicklung der Angebotsmieten im Vergleich benachbarter Großstädte .....	19



## Zusammenfassung

### **Deutlicher Rückgang der Anzahl inserierter Mietwohnungen**

Auf der Internet-Plattform Immobilien-Scout24 standen an den neun Erfassungstagen des Jahres 2021 tagesdurchschnittlich 133 Mietwohnungsinserate innerhalb des Koblenzer Stadtgebietes zur Auswahl. Nachdem das Angebot zwischen 2016 und 2020 Jahr für Jahr von 101 auf zuletzt durchschnittlich 172 Inserate pro Erfassungstag angestiegen ist, wurden im aktuellen Berichtsjahr erstmals wieder deutlich weniger Anzeigen geschaltet als im Jahr zuvor. Dabei hat sich insbesondere das Angebot für die Nachfrage nach größeren Wohnungen erheblich reduziert.

### **Erstmals seit über zehn Jahren Rückgang der durchschnittlichen Mietpreisforderung in Koblenz**

Mit 9,17 €/m<sup>2</sup> liegt der im Durchschnitt (Median) aller inserierter Wohnungen verlangte Mietpreis um 1,7 % *unter* dem Vorjahresniveau. Bereits im Vorjahr war die Dynamik des Preisauflaufs zurückgegangen. Die mittleren 50 % aller Angebote bewegten sich im letzten Jahr zwischen 8,09 €/m<sup>2</sup> und 10,71 €/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2020 wurden noch für über 40 % aller Wohnungen mit mindestens 3 ZKB mehr als 1 000 € Nettokaltmiete pro Monat verlangt. 2021 liegen dagegen nur 27 % der größeren Wohnungen im hochpreisigen Segment.

### **Markante Veränderungen in der strukturellen Zusammensetzung der inserierten Wohnungen schränken die Interpretierbarkeit der durchschnittlichen Angebotsmieten im zeitlichen Verlauf erheblich ein**

Zwischen 2012 und 2020 hat das Durchschnittsniveau der in den Inseraten veranschlagten Mietpreise in Koblenz kräftig angezogen. Zumindest in Teilen ist dies auch den steigenden Anteilen höherwertiger

Wohnungen (sei es aufgrund der Lage oder der Ausstattung) geschuldet. Auffallend ist beispielsweise, dass sich in den letzten Jahren der Anteil der Wohnungen in den höherpreisigen zentralen Lagen von 20 % auf aktuell 38 % massiv erhöht hat. Der Anteil von Erstbezugswohnungen oder umfassend renovierter Wohnungen hat sich in diesem Zeitraum auf rund 30 % im Jahr 2020 sogar mehr als verdoppelt. Der deutliche Rückgang inserierter Neubauwohnungen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr dürfte den Effekt einer allgemein abgeschwächten Preisdynamik auf dem Mietwohnungsmarkt noch verstärkt haben.

Demgegenüber werden kaum noch öffentlich geförderte Wohnungen auf der Internetplattform angeboten. 2010 fanden Haushalte mit entsprechenden Einkommensvoraussetzungen tagesdurchschnittlich noch mehr als 30 Inserate, in denen explizit auf einen erforderlichen Wohnberechtigungsschein hingewiesen wurde. In den letzten drei Jahren war dies im Mittel nur noch bei jeweils zwei Angeboten der Fall.

Wie aus den im zweijährigen Turnus realisierten Erhebungen zur Erstellung bzw. zur Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Koblenz hervorgeht, koppelt sich das Niveau der Angebotsmieten nicht nur immer weiter von dem durchschnittlichen Niveau der Bestandsmieten sondern auch von demjenigen der tatsächlich vereinbarten Mieten bei Neuvermietungen in Koblenz ab. Es ist also davon auszugehen, dass Neuvermietungen von Wohnungen in den unteren und in den mittleren Preissegmenten nur zu einem geringen Bruchteil über Online-Inserate initiiert werden.

### **Rückgang des Mietpreisgefälles zwischen Oberzentrum und Umland**

Im Durchschnitt wurden 2021 pro Quadratmeter Wohnfläche in Koblenz 21 % mehr gefordert als in den umliegenden Gemeinden. 2020 war es noch ein Plus von 31 %, so dass für das Berichtsjahr eine Nivellierungstendenz des Mietpreisgefälles zwischen Oberzentrum und Umland, aber auch zwischen Stadtzentrum und Stadtrand zu konstatieren ist. Unter den größeren Gemeinden mit zentralen Funktionen weist Vallendar mit 9,37 €/m<sup>2</sup> im Berichtsjahr sogar einen höheren Durchschnittswert als Koblenz auf. In Neuwied, der mit Abstand größten Stadt innerhalb des betrachteten Verflechtungsraums, wurden im Schnitt 7,52 €/m<sup>2</sup> verlangt, das sind 18 % weniger als in Koblenz. Im Vorjahr lag die Differenz noch bei 25 %. Die unmittelbare räumliche und zeitliche Vergleichbarkeit ist allerdings aufgrund der unterschiedlichen qualitativen Zusammensetzung des Angebots stark eingeschränkt.

### **Angebotsmieten in Koblenz sind im Großstadtvergleich noch moderat, Koblenz holt aber weiterhin stark auf**

Bis auf Kaiserslautern werden in allen Großstädten im weiteren regionalen Umfeld z.T. deutlich höhere Angebotsmieten verlangt als in Koblenz. Allerdings weist die Rhein-Mosel-Stadt im spezifizierten Vergleichssegment (Wohnungen ab Baujahr 2000, 60-80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, höherwertige Ausstattung) mit einem Plus von 27,1 % im Verlauf der letzten fünf Jahre einen überdurchschnittlich hohen Preisauftrieb auf. Eine deutlich abgeschwächte Preisdynamik im Vorjahresvergleich ist nicht nur in Koblenz, sondern mit Ausnahme von Ludwigshafen in allen anderen Vergleichsstädten evident.

## 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](http://www.immobilienscout24.de) erstellt und digital erfasst.

Es werden nur Annoncen mit Angabe von Mietpreis (ohne Nebenkosten), Wohnfläche (in m<sup>2</sup>) 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, Wohnungsgesellschaft, privat); → *Lage* der Wohnung im Stadtgebiet; → *Zustand* der Wohnung (Neubau, renoviert, besondere Ausstattungsmerkmale); → Hinweis auf die Voraussetzung eines *Wohnberechtigungsscheines* (seit 2010); → *Baujahr* der Wohnung (seit 2014); → Angaben zum *Energieverbrauch/Energieausweis* (seit 2014).

Mittlerweile steht in der kommunalen Statistikstelle eine Datenbank mit mehr als 36 500 erfassten Mietwohnungsinseraten zur Verfügung. Allerdings ist der Datenbestand nicht redundanzfrei. Trotz eines ca. sechswöchigen Erfassungsintervalls handelt es sich bei gut einem Viertel der Online-Inserate des Jahres 2020 in Koblenz um Duplikate – also Angebote, die in unveränderter Form über einen entsprechend langen Zeitraum online waren und daher an mindestens zwei Datenabzugsterminen erfasst worden sind.

Die im nachfolgenden Ergebnisteil dargestellten Fallzahlen repräsentieren das „tagesdurchschnittliche“ Mietwohnungsange-

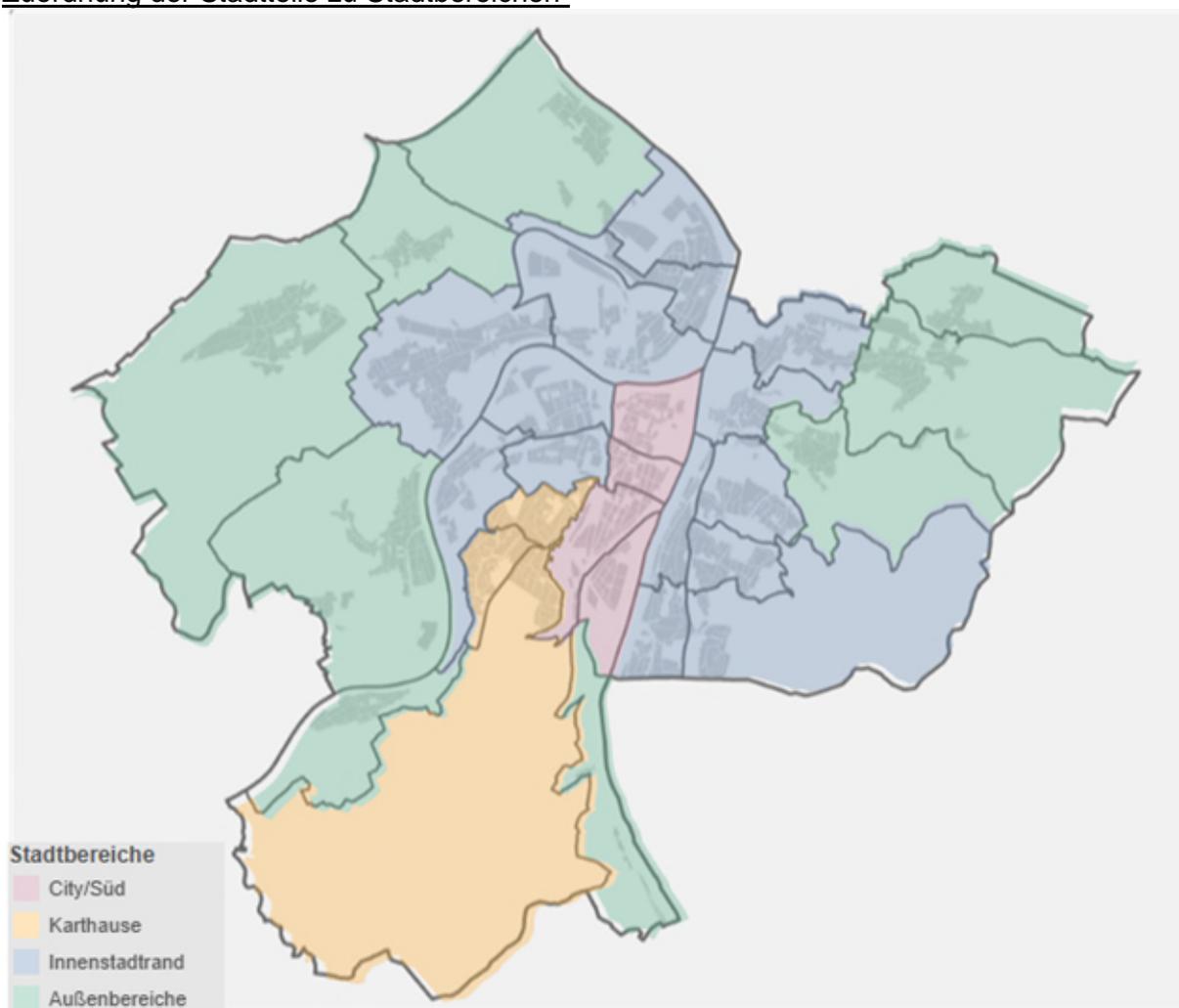
bot auf der Internetplattform Immobilien-Scout24, ermittelt auf der Basis der neun gleichmäßig über das Jahr verteilten Abzugstermine aus dem Internet.

## 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 einbeziehen

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<sup>1</sup>



<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 freiwerdenden Mietwohnungen werden auf der hier ausgewerteten Plattform inseriert. Wie nachfolgend gezeigt wird, verdichten sich die Anzeichen dafür, dass höherpreisige Wohnungen im Internetangebot überrepräsentiert sind (s.u.).
- 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 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 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.

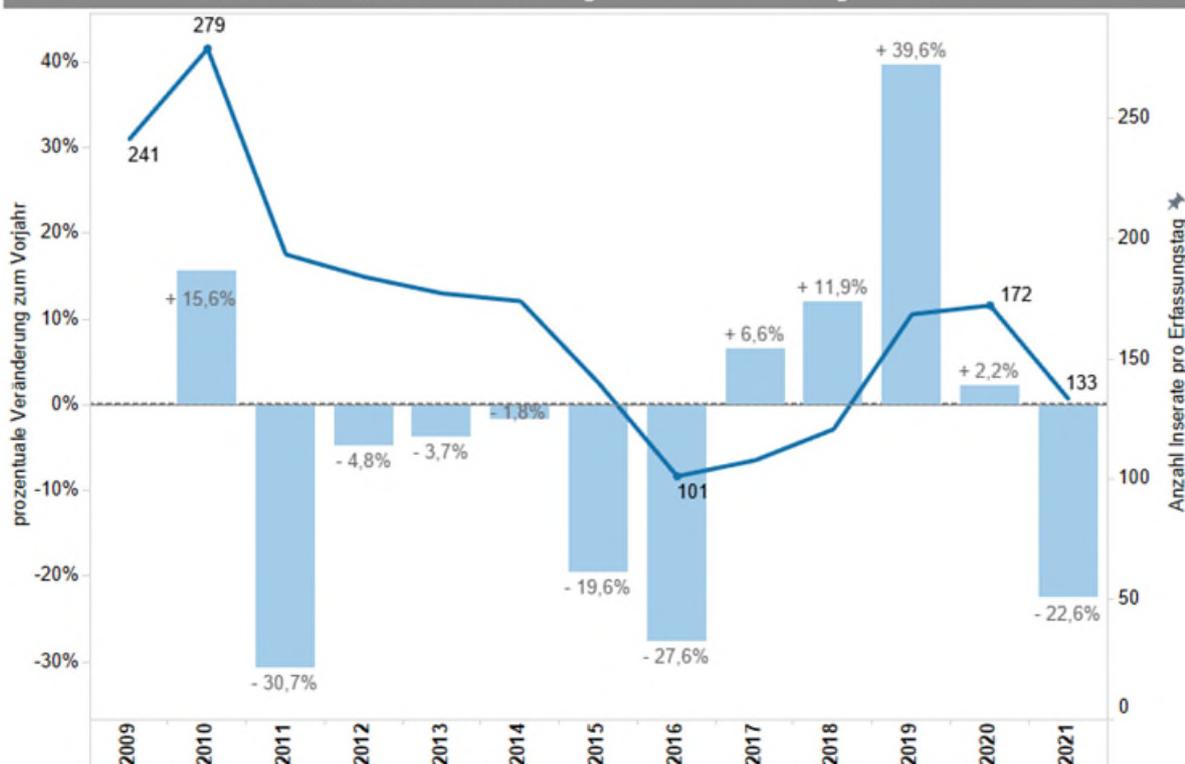
Trotz der Einschränkungen und der unbeantworteten Fragen stellt das regelmäßige Monitoring des Anzeigenmarktes einen wichtigen, originären Mosaikstein innerhalb des Informationspaketes zur Beschreibung und zur Analyse des Wohnungsmarktes und im Weiteren auch zur realistischen Abschätzung des Wohnraumbedarfs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



### 3. Ergebnisse

#### 01 UMFANG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN KOBLENZ IM ZEITLICHEN PROFIL

Zeitreihe der durchschnittlichen Zahl der Mietwohnungsinserate für das Stadtgebiet Koblenz



Zeitreihe der Verteilung der Mietwohnungsinserate auf die Stadtgebiete

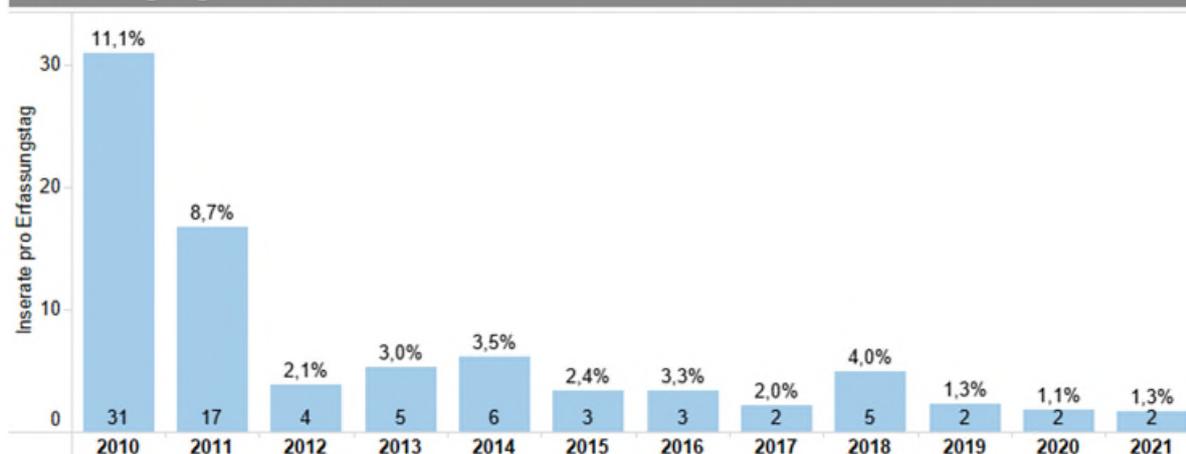
Bereich		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
City/Süd	Inserate pro Tag	49	56	37	36	43	47	36	28	31	34	62	58	50
	Anteil an allen Inseraten	20%	20%	19%	20%	24%	27%	26%	28%	29%	28%	37%	34%	38%
Karthause	Inserate pro Tag	25	60	33	15	19	13	8	8	7	10	10	9	7
	Anteil an allen Inseraten	10%	21%	17%	8%	11%	7%	6%	8%	6%	8%	6%	5%	5%
Innenstadtrand	Inserate pro Tag	132	133	103	104	91	91	74	49	53	64	81	86	60
	Anteil an allen Inseraten	55%	48%	53%	57%	51%	52%	53%	49%	50%	53%	48%	50%	45%
Außenbereich	Inserate pro Tag	34	30	20	29	24	23	22	16	17	14	15	19	16
	Anteil an allen Inseraten	14%	11%	11%	16%	13%	13%	16%	16%	16%	11%	9%	11%	12%

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

- 2021 standen an den neun über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 133 Mietwohnungsangebote im Stadtgebiet von Koblenz zur Verfügung.
- Nach kräftigem Rückgang zwischen 2010 und 2016 folgten vier Jahre mit anhaltendem Anstieg der Angebotszahlen. 2021 ging die Zahl der inserierten Mietwohnungsangebote erstmals wieder deutlich zurück
- In den letzten drei Jahren ist der Anteil der inserierten Mietwohnungen in zentraler Lage deutlich angestiegen. 38 % aller Angebote sind im Bereich City/Süd zu lokalisieren. Nur gut jede zehnte im Jahr 2021 auf immoscout.de angebotene Mietwohnung befindet sich in einem der vor gut 50 Jahren eingemeindeten Stadtteile in Stadtrandlage.

## 02 STRUKTURELLE VERÄNDERUNGEN IN DER ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS IM ZEITLICHEN PROFIL

Anzahl und Anteil von Wohnungen mit erforderlichem Wohnberechtigungsschein am inserierten Mietwohnungsangebot in Koblenz



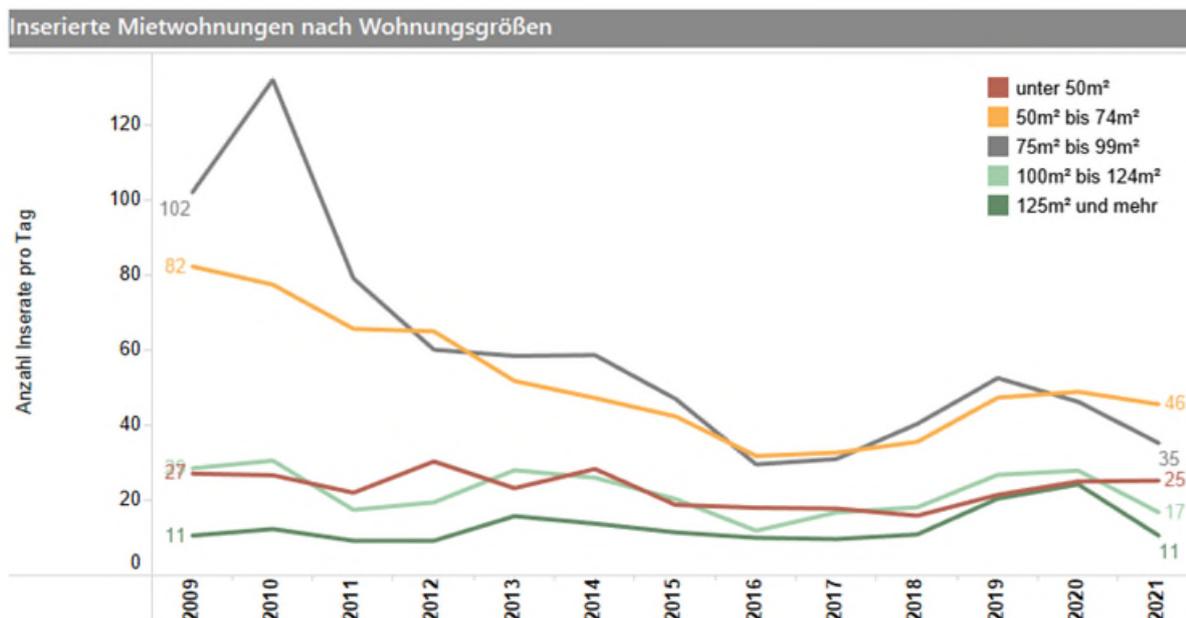
Anzahl und Anteil neuer oder renovierter Wohnungen am inserierten Mietwohnungsangebot in Koblenz

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Neubau</b>	Inserate pro Tag	4	5	4	6	10	8	8	14	27	22	8
	%-Anteil an allen Inseraten	2%	3%	2%	3%	7%	7%	7%	12%	16%	13%	6%
<b>renoviert/Erstbezug nach Sanierung</b>	Inserate pro Tag	18	18	18	29	43	21	19	26	25	27	19
	%-Anteil an allen Inseraten	9%	10%	10%	16%	31%	20%	18%	22%	15%	16%	14%
<b>übrige (Bestandswohnungen ohne weitere Angaben)</b>	Inserate pro Tag	172	161	154	139	87	73	81	80	116	123	107
	%-Anteil an allen Inseraten	89%	88%	87%	80%	62%	72%	75%	67%	69%	72%	80%
<b>Gesamtsumme</b>	Inserate pro Tag	193	184	177	174	140	101	108	121	169	172	133
	%-Anteil an allen Inseraten	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

- Besonders drastisch fällt der Rückgang der Inserate öffentlich geförderter Wohnungen mit der Voraussetzung eines Wohnberechtigungsscheins aus. 2010 standen durchschnittlich 31 derartige Inserate im Angebot – in den letzten drei Jahren jeweils nur noch zwei. Der Anteil entsprechend geförderter Wohnungen an allen Inseraten liegt damit nur noch bei gut einem Prozent.
- Auch die Anteile von Neubauwohnungen sowie umfassend renovierter oder sanierter Wohnungen sind im Laufe der letzten Jahre deutlich angestiegen. In den letzten drei Jahren haben sich diese auf einem Niveau zwischen 12 % und 16 % eingependelt. 2021 ist allerdings ein deutlicher Rückgang der inserierten Neubauwohnungen zu konstatieren. Waren es im Vorjahr noch tagesdurchschnittlich 22 Inserate, so waren es 2021 nur noch acht.
- Die aufgezeigten strukturellen Veränderungen in der Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots wie auch die zunehmenden Anteile von Inseraten aus dem höherpreisigen zentralen Stadtgebiet führen zu einem Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus der Angebotsmieten im zeitlichen Profil – unabhängig von der realen Verteuerung des Mietwohnraums.

### 03 ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS NACH WOHNFLÄCHEN



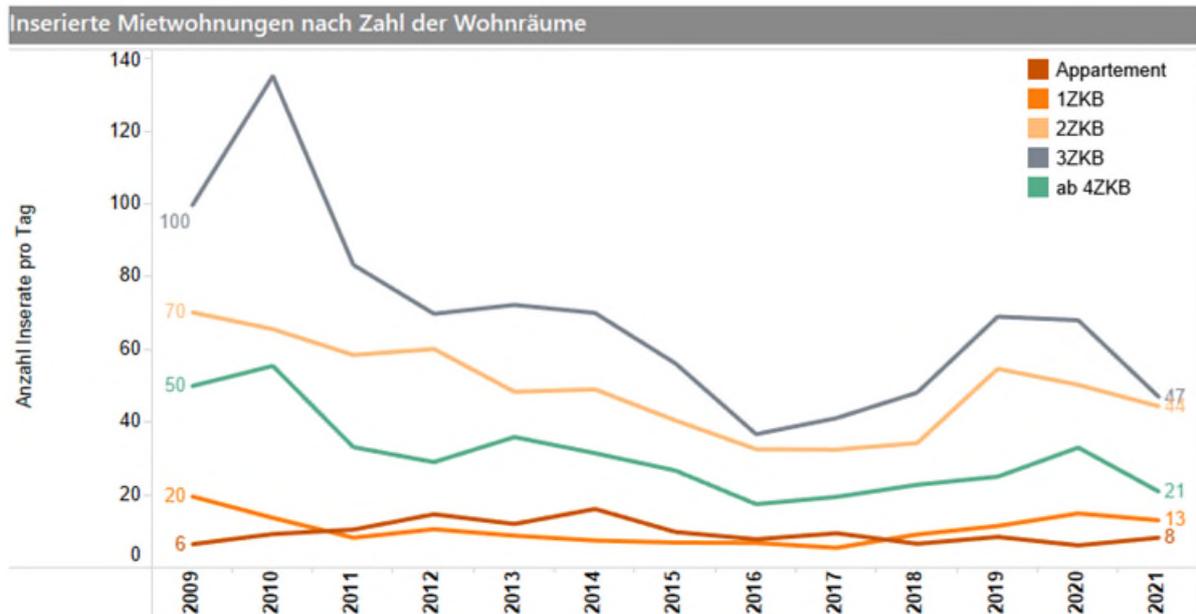
Prozentuale Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
unter 50m²	11%	10%	11%	16%	13%	16%	13%	18%	16%	13%	13%	15%	19%
50m² bis 74m²	34%	28%	34%	35%	29%	27%	30%	31%	30%	29%	28%	28%	34%
75m² bis 99m²	42%	47%	41%	33%	33%	34%	34%	29%	29%	33%	31%	27%	26%
100m² bis 124m²	12%	11%	9%	11%	16%	15%	15%	12%	16%	15%	16%	16%	13%
125m² und mehr	4%	4%	5%	5%	9%	8%	8%	10%	9%	9%	12%	14%	8%

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

- Im Berichtsjahr 2021 ist eine deutliche Verlagerung des Angebotspektrums auf kleinere und mittlere Wohnungen zu konstatieren. Immerhin jede fünfte inserierte Mietwohnung hatte eine Wohnfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>. In den letzten Jahren schwankte der Anteil der kleinen Wohnungen zwischen 13 % und 15 %.
- Vor zehn Jahren handelte es sich bei fast der Hälfte aller Angebote um Wohnungen, die mit einer Größe von 75 bis 99 m<sup>2</sup> v.a. für Zwei- bis Vierpersonenhaushalte interessant sind. Im aktuellen Berichtsjahr fällt nur noch gut ein Viertel der Inserate in das mittlere Größensegment.
- 21 % der inserierten Mietwohnungen waren mit einer Wohnfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> auch für größere Haushalte interessant. Insgesamt waren es tagesdurchschnittlich 28 Angebote – im Vorjahr waren es mit 52 Inseraten fast doppelt so viele.

## 04 ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS NACH ZIMMERZAHL



**Prozentuale Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Zahl der Wohnräume**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Appartement	3%	3%	5%	8%	7%	9%	7%	8%	9%	5%	5%	4%	6%
1ZKB	8%	5%	4%	6%	5%	4%	5%	7%	5%	8%	7%	9%	10%
2ZKB	29%	23%	30%	33%	27%	28%	29%	32%	30%	28%	32%	29%	33%
3ZKB	41%	48%	43%	38%	41%	40%	40%	36%	38%	40%	41%	39%	35%
ab 4ZKB	21%	20%	17%	16%	20%	18%	19%	17%	18%	19%	15%	19%	16%

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

- Wie im Vorjahr handelt es sich bei gut zwei Drittel der im Jahr 2021 offerierten Mietwohnungen handelt es sich um Zwei- oder Drei-Zimmerwohnungen. Deren Anteil schwankt über die gesamte Zeitachse nur geringfügig. Deutlich gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist allerdings die Zahl der 3 ZKB. Im Jahr 2020 stand noch tagesdurchschnittlich ein Angebot von 67 Wohnungen dieser Kategorie zur Verfügung, 2021 waren es nur noch 47.
- Auch das Angebot an Wohnungen mit mindestens 4 ZKB hat sich im Vorjahresvergleich erheblich von 33 auf nunmehr 21 Inserate reduziert.
- Die Zahl der Appartements und der 1 ZKB-Wohnungen hat sich dagegen kaum verändert. Mit einem Anteil von 16 % an allen inserierten Wohnungen wird der höchste Anteilswert in der gesamten Zeitreihe erreicht.

## 05 ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS NACH WOHNUNGSGRÖßEN UND MIETPREISKLASSEN

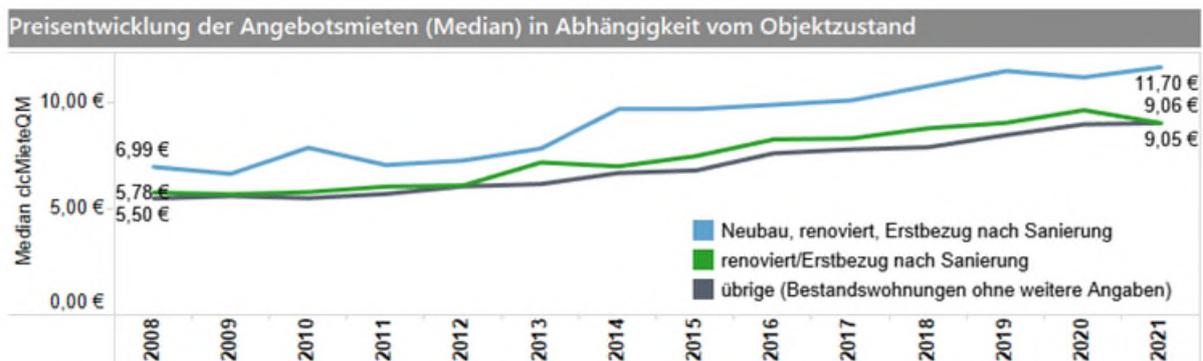
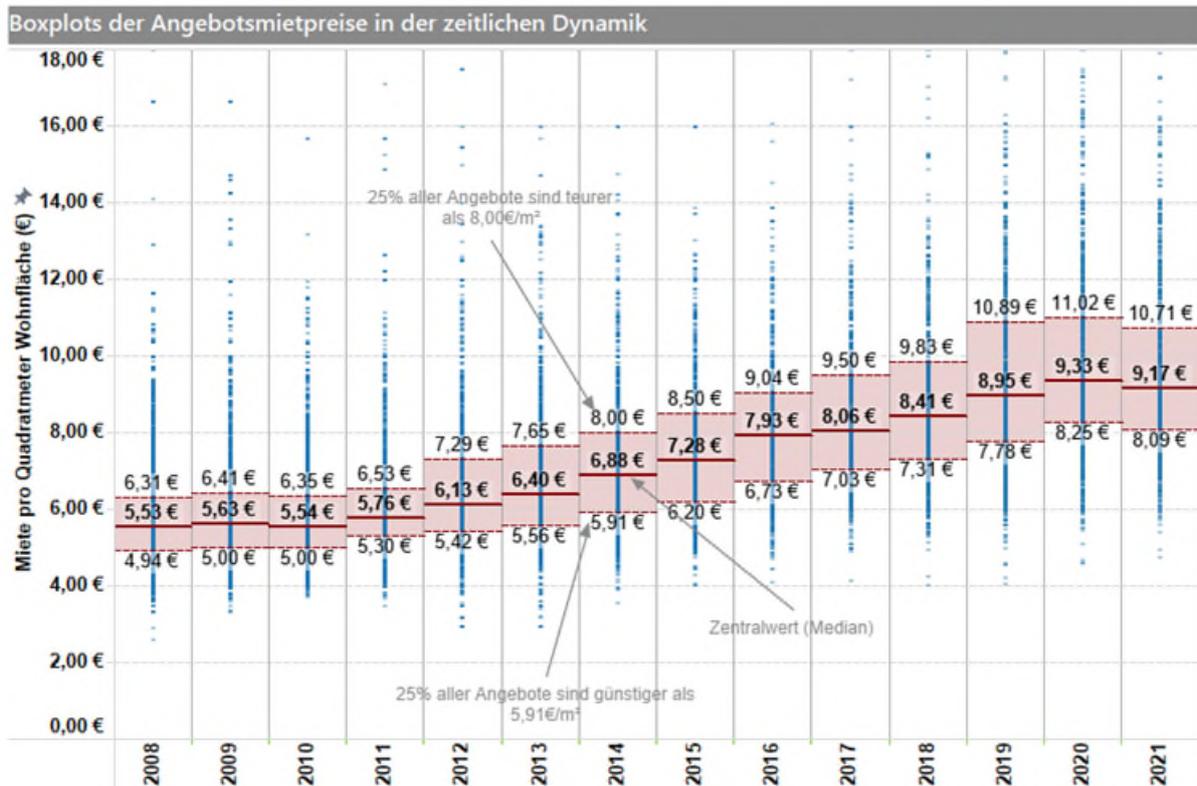
Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Preisklassen der monatlichen Kaltmiete														
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungen bis 2 ZKB	unter 300€	29	24	18	21	14	10	5	6	4	3	2	2	3
	300-450€	47	51	45	45	35	38	28	20	19	18	21	19	21
	450-600€	14	11	11	13	12	16	17	15	16	17	22	24	23
	600-750€	2	1	1	4	4	6	5	4	5	5	14	16	13
	750-1000€	2	1	2	2	3	2	3	3	2	5	11	9	5
	1000€ und me..	1	1	1	1	1	1	1		1	2	4	2	2
	<b>Gesamtzahl</b>	<b>92</b>	<b>88</b>	<b>77</b>	<b>85</b>	<b>69</b>	<b>73</b>	<b>57</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>50</b>	<b>75</b>	<b>71</b>	<b>66</b>
Wohnungen ab 3ZKB	unter 300€	2	2	2	2	1	1			1				
	300-450€	59	84	47	38	27	17	9	4	1	2	4	3	2
	450-600€	62	72	47	33	34	38	29	15	14	16	14	11	11
	600-750€	13	17	12	11	19	21	20	12	14	17	19	20	16
	750-1000€	9	10	5	9	18	16	16	13	20	19	26	28	22
	1000€ und me..	5	6	5	7	10	9	10	10	12	17	32	41	18
	<b>Gesamtzahl</b>	<b>150</b>	<b>191</b>	<b>116</b>	<b>99</b>	<b>108</b>	<b>101</b>	<b>83</b>	<b>54</b>	<b>61</b>	<b>71</b>	<b>94</b>	<b>101</b>	<b>68</b>
<b>Inserate insgesamt</b>	<b>241</b>	<b>279</b>	<b>193</b>	<b>184</b>	<b>177</b>	<b>174</b>	<b>140</b>	<b>101</b>	<b>108</b>	<b>121</b>	<b>169</b>	<b>172</b>	<b>133</b>	

Prozentuale Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Preisklassen der monatlichen Kaltmiete														
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungen bis 2 ZKB	unter 300€	32%	28%	24%	25%	21%	14%	9%	12%	9%	6%	3%	3%	5%
	300-450€	52%	57%	59%	53%	51%	52%	48%	42%	41%	37%	29%	27%	32%
	450-600€	16%	13%	15%	15%	17%	22%	30%	31%	34%	33%	29%	34%	35%
	600-750€	2%	1%	2%	5%	6%	8%	8%	8%	10%	11%	19%	22%	19%
	750-1000€	2%	2%	2%	2%	4%	3%	5%	7%	5%	11%	15%	12%	8%
	1000€ und mehr	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%		3%	4%	6%	3%	3%
	Wohnungen ab 3ZKB	unter 300€	2%	1%	1%	2%	1%	1%			2%			
300-450€		40%	44%	40%	39%	25%	17%	11%	8%	2%	3%	4%	2%	3%
450-600€		41%	38%	40%	33%	32%	37%	35%	28%	24%	23%	15%	11%	16%
600-750€		9%	9%	11%	11%	17%	20%	24%	22%	23%	24%	20%	19%	24%
750-1000€		6%	5%	4%	9%	16%	16%	19%	24%	32%	27%	28%	28%	32%
1000€ und mehr		3%	3%	4%	7%	9%	9%	12%	19%	19%	24%	34%	41%	27%

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

- Die seit Jahren anhaltende Verschiebung der Fallzahlen der Inserate in Richtung der höheren Preisklassen hat sich 2021 nicht fortgesetzt. Erstmals seit Jahren sind unabhängig von der Wohnungsgröße die günstigsten Preissegmente stärker und die teuersten Preissegmente schwächer besetzt als im Vorjahr.
- Im Segment kleinerer Wohnungen ist der Anteil von Inseraten mit einer geforderten monatlichen Nettokaltmiete von höchstens 450 € von 30 % im Vorjahre wieder auf 37 % gestiegen.
- 2020 lag die untere Grenze der Angebotsmieten für mehr als 40 % der Wohnungen ab 3ZKB bei 1 000 € pro Monat. 2021 ist der Anteil dieses hochpreisigen Segments deutlich auf 27 % zurückgegangen.

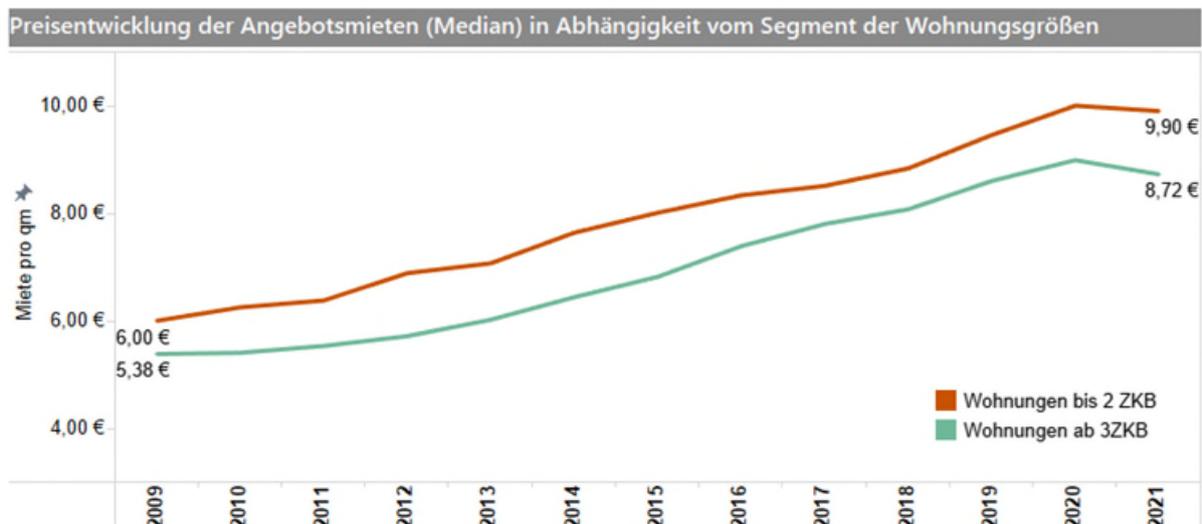
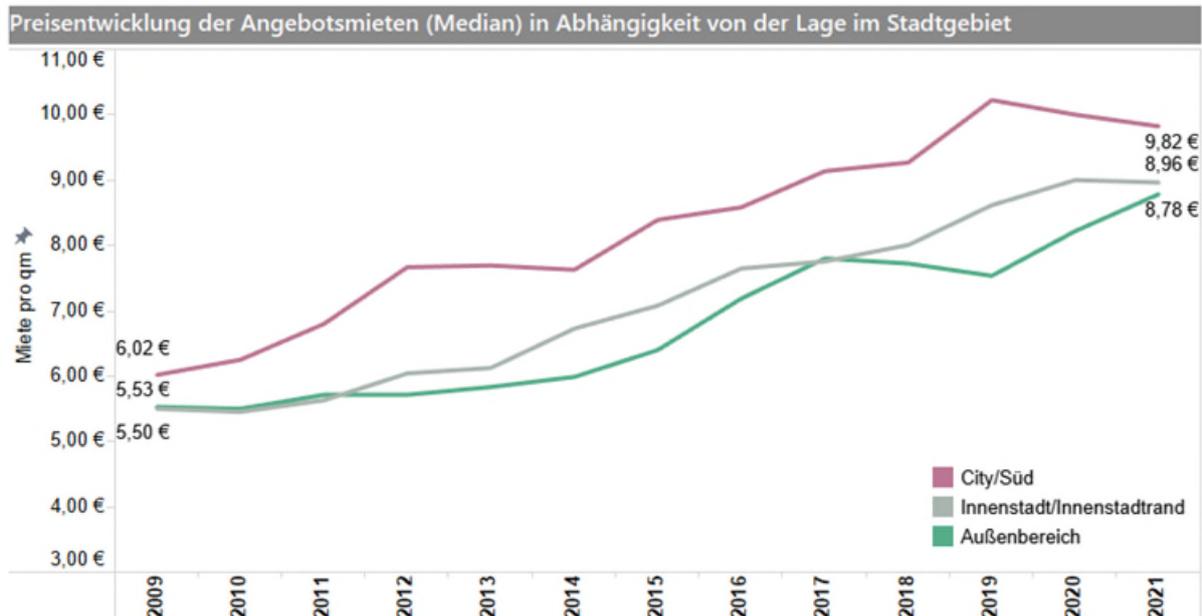
## 06 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IN DER ZEITLICHEN DYNAMIK



Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

- Erstmals seit 2010 ist die durchschnittliche Mietpreisforderung (Median) gegenüber dem Vorjahr wieder zurückgegangen. Aktuell liegt die durchschnittliche Mietpreisforderung (Median) aller erfassten Inserate bei 9,17 €/m<sup>2</sup> - 1,7 % weniger als im Vorjahr.
- 25 % aller Mietspreisforderungen lagen 2021 unter 8,09 €/m<sup>2</sup> (2020: 8,25 €/m<sup>2</sup>). Die teuersten 25 % aller Angebote des Berichtsjahres bewegen sich auf einem Niveau von 10,71 €/m<sup>2</sup> und mehr.
- Einen wesentlichen Beitrag zur Erklärung des erstmals seit vielen Jahren beobachteten Rückgangs der durchschnittlichen Mietpreisforderungen ist durch den deutlich niedrigerem Anteil an Neubauwohnungen unter den Inseraten des Jahres 2021 zu sehen. Im Durchschnitt wurden 11.70 €/m<sup>2</sup> für eine Neubaumietwohnung verlangt. Das sind fast 30 % mehr als für die übrigen Bestandwohnungen.

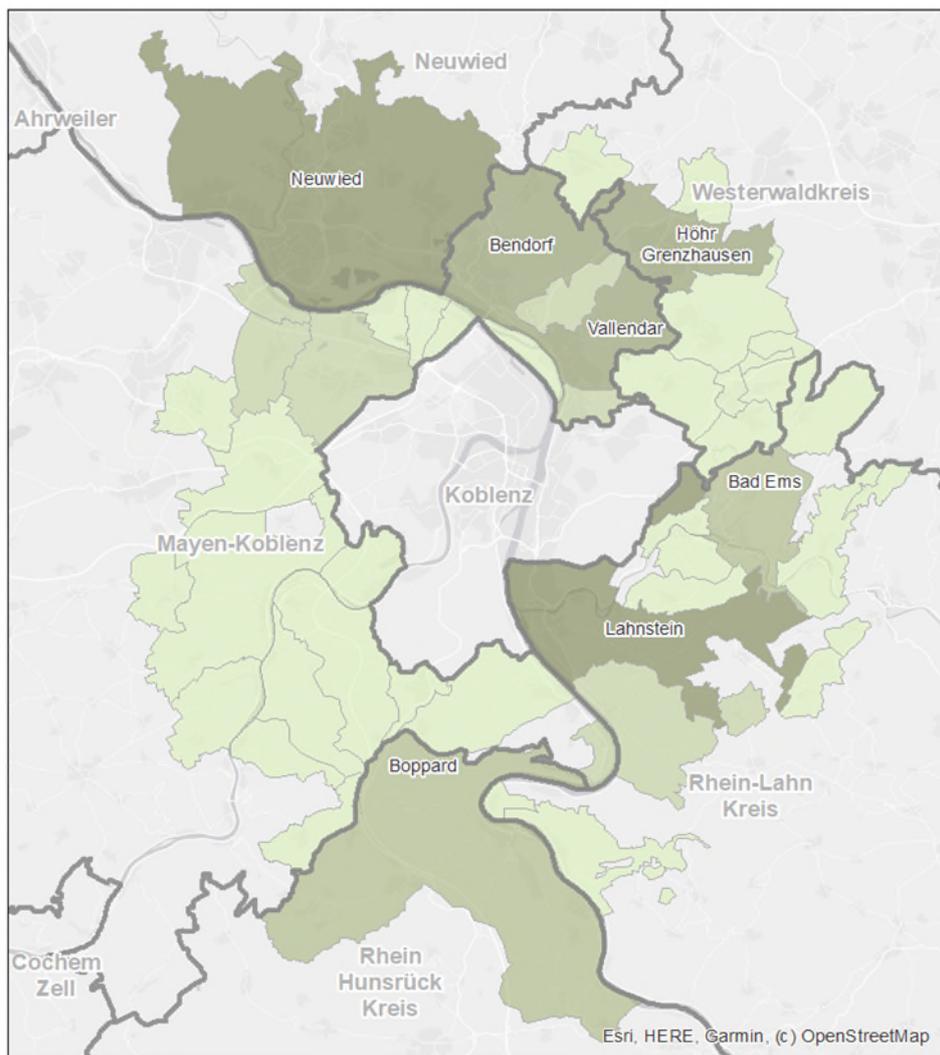
## 07 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER LAGE IM STADTGEBIET UND VON DER WOHNUNGSGRÖÙE



Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

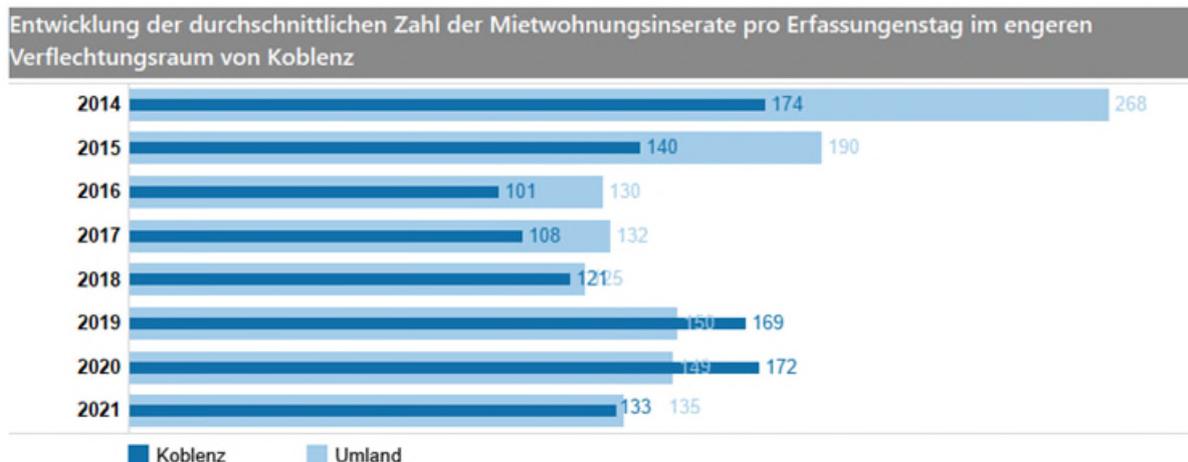
- Im Verlauf der letzten zehn Jahre gestaltet sich die Preisentwicklung in den Stadtteilen unterschiedlich. Vor 10 Jahren wurden in den zentralen Stadtgebieten nur rund 50 Cent pro m<sup>2</sup> mehr verlangt als für Wohnungen in den randlich gelegenen Stadtteilen. 2019 lag die durchschnittliche Mietpreisforderung in der Altstadt (Weißer Höfe!), der südlichen Vorstadt oder auf dem Oberwerth rund 2,70 €/m<sup>2</sup> bzw. 36 % über dem durchschnittlichen Niveau der Angebotsmieten in Arenberg, Rübenaach oder Güls.
- In den letzten beiden Jahren hat sich das innerstädtische Mietpreisgefälle deutlich reduziert. Während im hochpreisigen Gebiet City/Süd das zweite Mal in Folge ein Rückgang des Mietpreinsniveaus gegenüber dem Vorjahr zu konstatieren, sind die Mietpreisforderungen für Wohnungen in den Außenbereichen der Stadt zwischen 2019 und 2021 um 16 % gestiegen.

## 08 INSERIERTE MIETWOHNUNGSANGEBOTE IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN DER STADT KOBLENZ



- Berücksichtigt werden Gemeinden, die innerhalb eines 15 km Luftlinienradius um die Stadt Koblenz liegen. Insgesamt wohnen rund 250.000 Einwohner in den betreffenden Umlandgemeinden.
- Zu den Gemeinden mit zentralen Funktionen zählen die Städte Neuwied (ca. 65 T Einwohner; Stand 30.6.2020 lt. Stat. Landesamt), Lahnstein (18 T), Bendorf (17 T), Boppard (15 T), Mühlheim-Kärlich (11 T), Bad Ems (10 T), Höhr-Grenzhausen (9 T), Weißenthurm (9 T) und Vallendar (9 T).
- Auf diese Unter- und Mittelzentren sind die online inserierten Mietwohnungsangebote im Wesentlichen konzentriert.

## 09 ENTWICKLUNG DES UMFANGS DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS INNERHALB DES VERFLECHTUNGSRAUMES



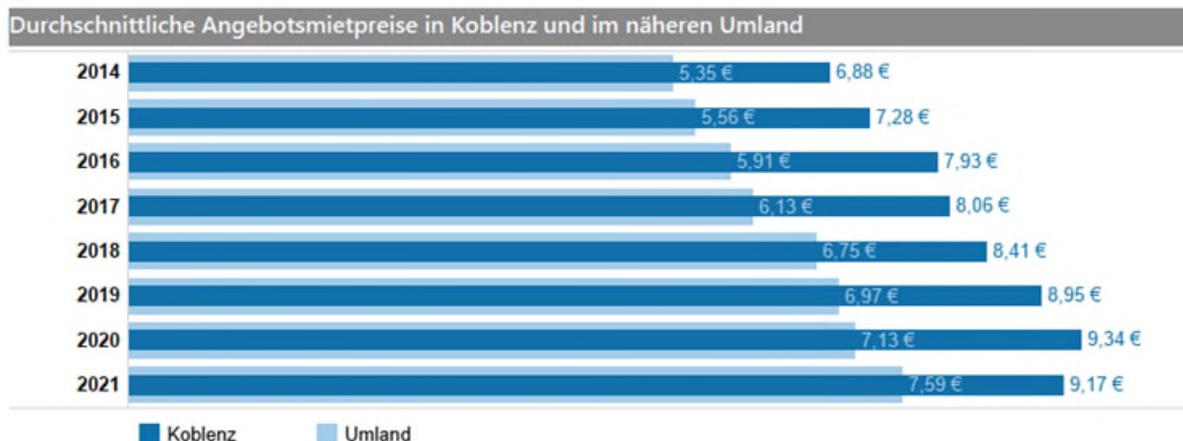
Entwicklung des Mietwohnungsangebots nach Größensegmenten im engeren Verflechtungsraum der Stadt Koblenz

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungen bis 2 ZKB	Koblenz	73	57	47	47	50	75	71	66
	Umland	101	72	53	48	53	59	61	56
Wohnungen ab 3ZKB	Koblenz	101	83	54	61	71	94	101	68
	Umland	167	118	77	84	72	91	88	79
<b>Koblenz und Umland insgesamt</b>		<b>442</b>	<b>329</b>	<b>231</b>	<b>240</b>	<b>246</b>	<b>319</b>	<b>321</b>	<b>269</b>

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserte auf der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

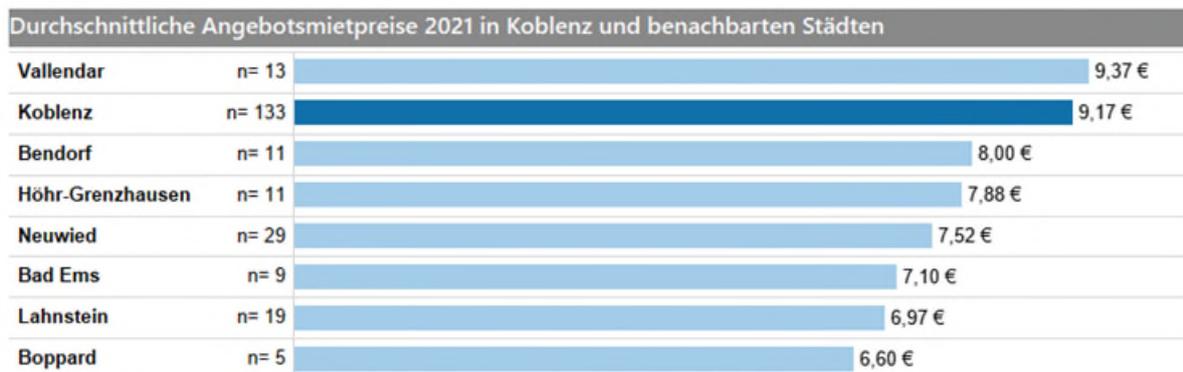
- Auch innerhalb des gesamte Verflechtungsraums ist die Zahl der Inserate im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr mit durchschnittlich 269 Angeboten pro Erfassungstag deutlich um 16 % zurückgegangen. Im Oberzentrum selbst fällt der Rückgang allerdings deutlich stärker aus als im Umland (- 9 %).
- In den letzten Jahren hat sich die räumliche Verteilung der Mietwohnungsinserte im regionalen Kontext deutlich zugunsten des Oberzentrums verschoben. 2019 und 2020 übersteigt die Zahl der im Stadtgebiet von Koblenz inserierten Angebote sowohl bei kleineren als auch bei größeren Wohnungen erstmals diejenige des Umlands. 2021 bewegen sich die Fallzahlen wieder in vergleichbarer Größenordnung.
- Von den 442 angebotenen Wohnungen waren 2014 nur 40 % innerhalb des Stadtgebiets von Koblenz zu lokalisieren. Bei den 269 im Jahr 2021 offerierten Mietwohnungen handelt es sich dagegen bei knapp 50 % um Wohnungen in Koblenz.

## 10 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IM ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM DER STADT KOBLENZ



Durchschnittliche Angebotsmietpreise nach Größensegment und deren prozentuale Veränderung gegenüber 2014

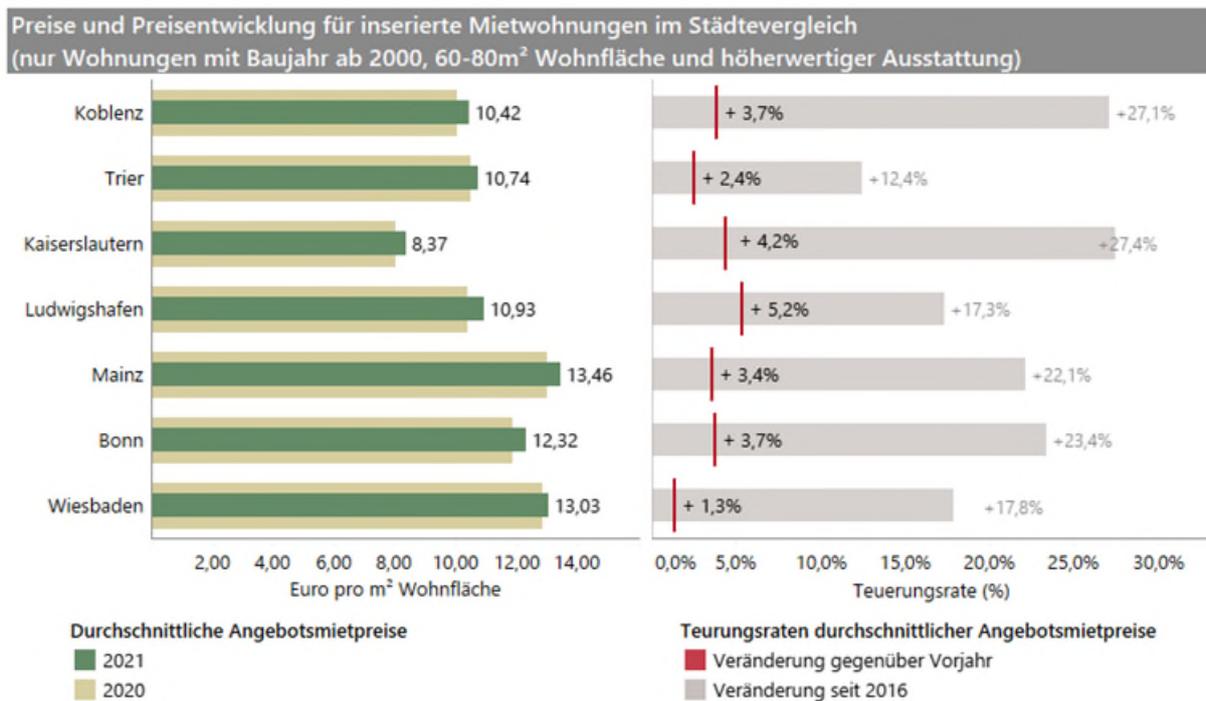
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungen bis 2 ZKB	Koblenz	7,64 €	8,01 €	8,33 €	8,51 €	8,84 €	9,45 €	10,00 €	9,90 €
		-	+ 4,8%	+ 9,1%	+ 11,4%	+ 15,7%	+ 23,8%	+ 30,9%	+ 29,6%
Wohnungen ab 3ZKB	Koblenz	6,44 €	6,82 €	7,39 €	7,80 €	8,07 €	8,60 €	8,99 €	8,72 €
		-	+ 5,9%	+ 14,7%	+ 21,1%	+ 25,4%	+ 33,6%	+ 39,6%	+ 35,5%
Umland	Umland	5,77 €	5,96 €	6,01 €	6,57 €	7,13 €	7,30 €	8,02 €	8,30 €
		-	+ 3,4%	+ 4,1%	+ 13,9%	+ 23,5%	+ 26,5%	+ 39,0%	+ 43,8%
Umland	Umland	5,15 €	5,42 €	5,77 €	5,98 €	6,50 €	6,70 €	6,70 €	7,33 €
		-	+ 5,2%	+ 12,0%	+ 16,0%	+ 26,1%	+ 29,9%	+ 30,0%	+ 42,3%



Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

- Die durchschnittlichen Angebotsmietpreise liegen 2021 im Oberzentrum – rund 21 % über dem Niveau des umgebenden Verflechtungsraumes. Im Vorjahr waren die Mietpreisforderungen durchschnittlich 31 % teurer als in den umliegenden Gemeinden. Ähnlich wie innerhalb des Stadtgebiets ist im Berichtsjahr als eine leichte Nivellierungstendenz des Mietpreisgefälles zwischen zentralem und Randbereich zu konstatieren.
- Erstmals überhaupt weist mit Vallendar eine Stadt innerhalb des Verflechtungsraums ein im Durchschnitt höheres Niveau der Mietpreisforderungen als das Oberzentrum selbst auf. Zu berücksichtigen bleibt allerdings, dass die niedrige Fallzahl von tagesdurchschnittlich nur 13 erfassten Mietwohnungsinseraten für das Stadtgebiet von Vallendar die Belastbarkeit des Vergleichs einschränkt.

## 11 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN IM VERGLEICH BENACHBARTER GROßSTÄDTE



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

- Im Vergleich mit den meisten Großstädten im weiter gefassten regionalen Umfeld sind die Angebotsmieten in Koblenz im Segment neuerer Wohnungen mit höherwertiger Ausstattung und mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup> verhältnismäßig moderat. Nur in Kaiserslautern liegen die Angebotsmieten – allerdings deutlich – unter dem Koblenzer Niveau.
- Die gebremste Preisdynamik der Angebotsmieten in Koblenz im Jahr 2021 schlägt sich auch beim Großstadtvergleich nieder. 2020 lagen die Preissteigerungsraten im Vergleich zum Vorjahr zwischen 3,2 % in Ludwigshafen und 9,9 % in Kaiserslautern. 2021 haben sich die Steigerungsraten mit Ausnahme der Stadt Ludwigshafen in allen Städten halbiert. In Koblenz lag diese 2020 noch bei 8,2 %, 2021 sind es „nur noch“ 3,7 % mehr als im Vorjahr für das ausgewiesene Segment.
- In der längerfristigen Betrachtung der letzten fünf Jahre weisen die beiden Städten mit dem aktuell niedrigsten Preisniveau die mit Abstand höchsten Zuwachsraten auf. In Koblenz wurden 2021 für eine neuere 60 bis 80 m<sup>2</sup> große Mietwohnung höherwertiger Ausstattung 27,1 % mehr verlangt als 2016. In Kaiserslautern fällt die Verteuerung mit 27,4 % sogar noch etwas höher aus.
- Besonders deutlich wird die unterschiedliche Preisdynamik im Vergleich mit der Stadt Trier. Vor fünf Jahren lag die Differenz der Angebotsmieten zwischen den beiden Moselmetropolen noch bei 16,5 %. 2021 waren die Mietpreisforderungen in Trier für neuere Wohnungen mittlerer Wohnfläche und höherwertiger Ausstattung nur noch 3,1 % höher als in Koblenz.