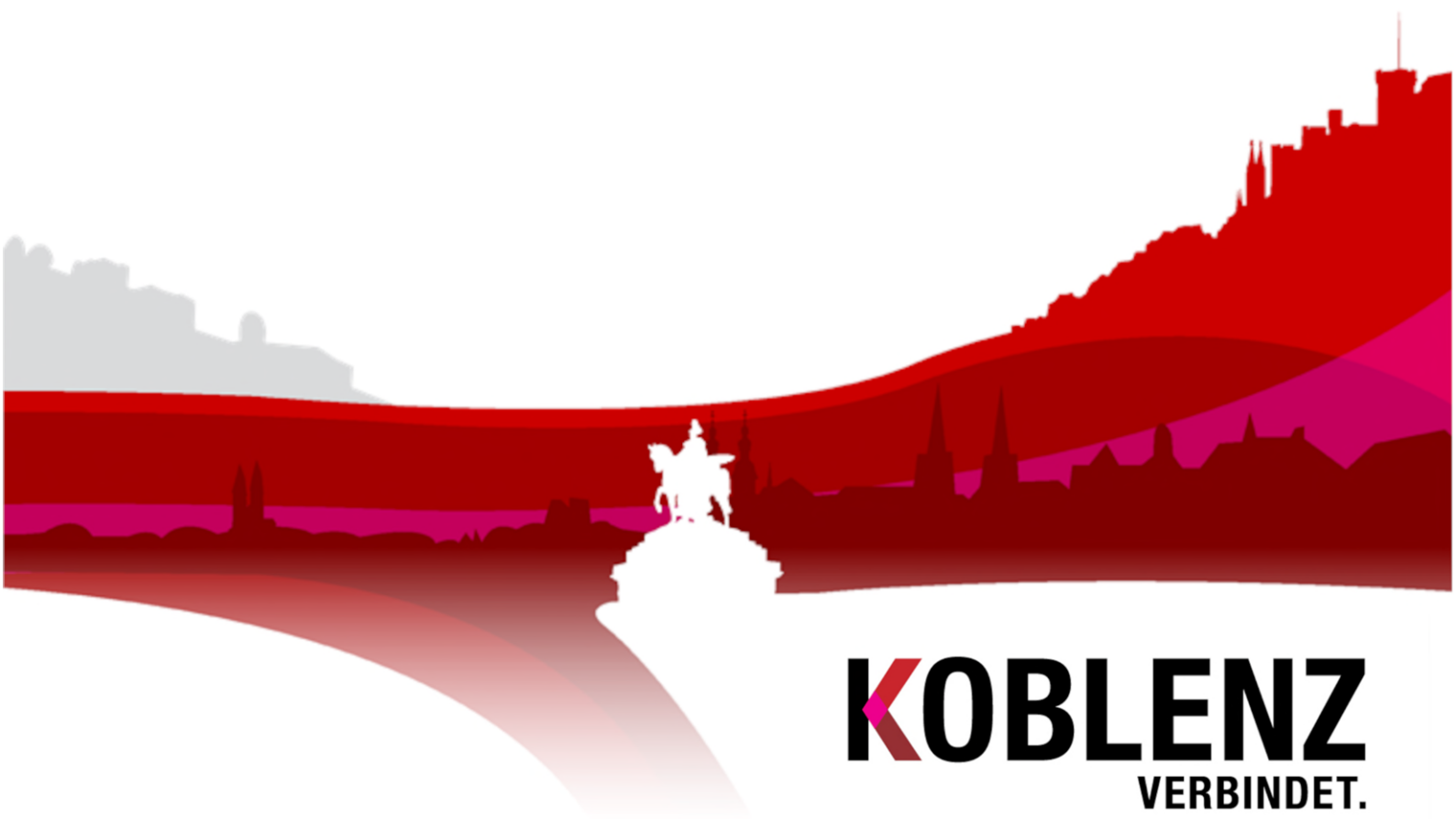


Angebotsmieten in Koblenz

Berichtsjahr 2022

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System
Beobachtungsfeld Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Angebotsmieten in Koblenz
Berichtsjahr 2022

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunalstatistik und Stadtforschung

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

Publikation: Januar 2023

Bezug: Die Publikationen der Fachdienststelle für Kommunalstatistik und Stadtforschung sind nur digital erhältlich und im Internet unter 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

Zusammenfassung	3
1. Gegenstand der Berichterstattung	5
2. Methode und Datengrundlage	5
2.1 Gliederung des Stadtgebietes	6
2.2 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten	7
3. Die Ergebnisse	9
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	20

Zusammenfassung

Erneuter Rückgang der Anzahl inserierter Mietwohnungen

Auf der Internet-Plattform Immobilien-Scout 24 standen an den neun Erfassungstagen des Jahres 2022 tagesdurchschnittlich 126 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, ist nunmehr im zweiten Jahr in Folge wieder ein Angebotsrückgang zu verzeichnen.

Anstieg der durchschnittlichen Mietpreisforderung in Koblenz

Mit 9,42 €/m² liegt der im Durchschnitt (Median) aller inserierter Wohnungen verlangte Mietpreis um 2,7 % über dem Vorjahresniveau. Im Vorjahr war die Dynamik des Preisauftriebs erstmals seit 2010 unterbrochen. Die mittleren 50 % aller Angebote bewegten sich im letzten Jahr (in Klammern die Vorjahrswerte) zwischen 8,40 €/m² (8,09 €/m²) und 11,33 €/m² (10,71 €/m²).

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

Zwischen 2012 und 2022 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 31 % massiv erhöht hat. Der Anteil von Erstbezugswohnungen oder umfassend renovierter Wohnungen hat sich in

diesem Zeitraum auf 26 % im Jahr 2022 sogar verdoppelt.

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 vier 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 2022 pro Quadratmeter Wohnfläche in Koblenz 16 % mehr gefordert als in den umliegenden Gemeinden. 2020 und 2021 war es noch ein Plus von 31 % bzw. von 21 %, 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 weisen die benachbarten Mittelzentren Vallendar und Lahnstein sogar einen höheren Durchschnittswert der Angebotsmieten als Koblenz auf. In Neu-

wied, der mit Abstand größten Stadt innerhalb des betrachteten Verflechtungsraums, wurden im Schnitt 8,17 €/m² verlangt, das sind 15 % weniger als in Koblenz. Die unmittelbare räumliche und zeitliche Vergleichbarkeit ist allerdings aufgrund der unterschiedlichen qualitativen Zusammensetzung des Angebots stark eingeschränkt.

Angebotsmieten in Koblenz erstmals teurer als in Trier

Im Vergleich mit den meisten Großstädten im weiter gefassten regionalen Umfeld sind die Angebotsmieten in Koblenz in dem betrachteten Segment neuerer Wohnungen mit höherwertiger Ausstattung und mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 80 m² unterdurchschnittlich hoch. Nur in Kaiserslautern liegen die Angebotsmieten noch deutlich unter dem Koblenzer Niveau. 2022 sind die Angebotsmieten in Koblenz auch geringfügig teurer als in Trier. Dies ist durchaus bemerkenswert, da dies das erste Mal seit Beginn der Beobachtungszeitreihe im Jahr 2005 der Fall ist. In den vergangenen Jahren wurden in Trier bis zu über 20 % höhere Mieten im Neubausegment gefordert als in der Rhein-Mosel-Stadt.

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, 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 Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz eine Datenbank mit mehr als 41 000 erfassten Mietwohnungsinseraten zur Verfügung. Allerdings ist der Datenbestand nicht redundanzfrei. Trotz eines ca. sechswöchigen Erfassungsintervalls handelt es sich bei knapp einem Viertel der Online-Inserate des Jahres 2022 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 „ta-

gesdurchschnittliche“ Mietwohnungsangebot auf der Internetplattform Immobilien-Scout24, ermittelt auf der Basis der neun

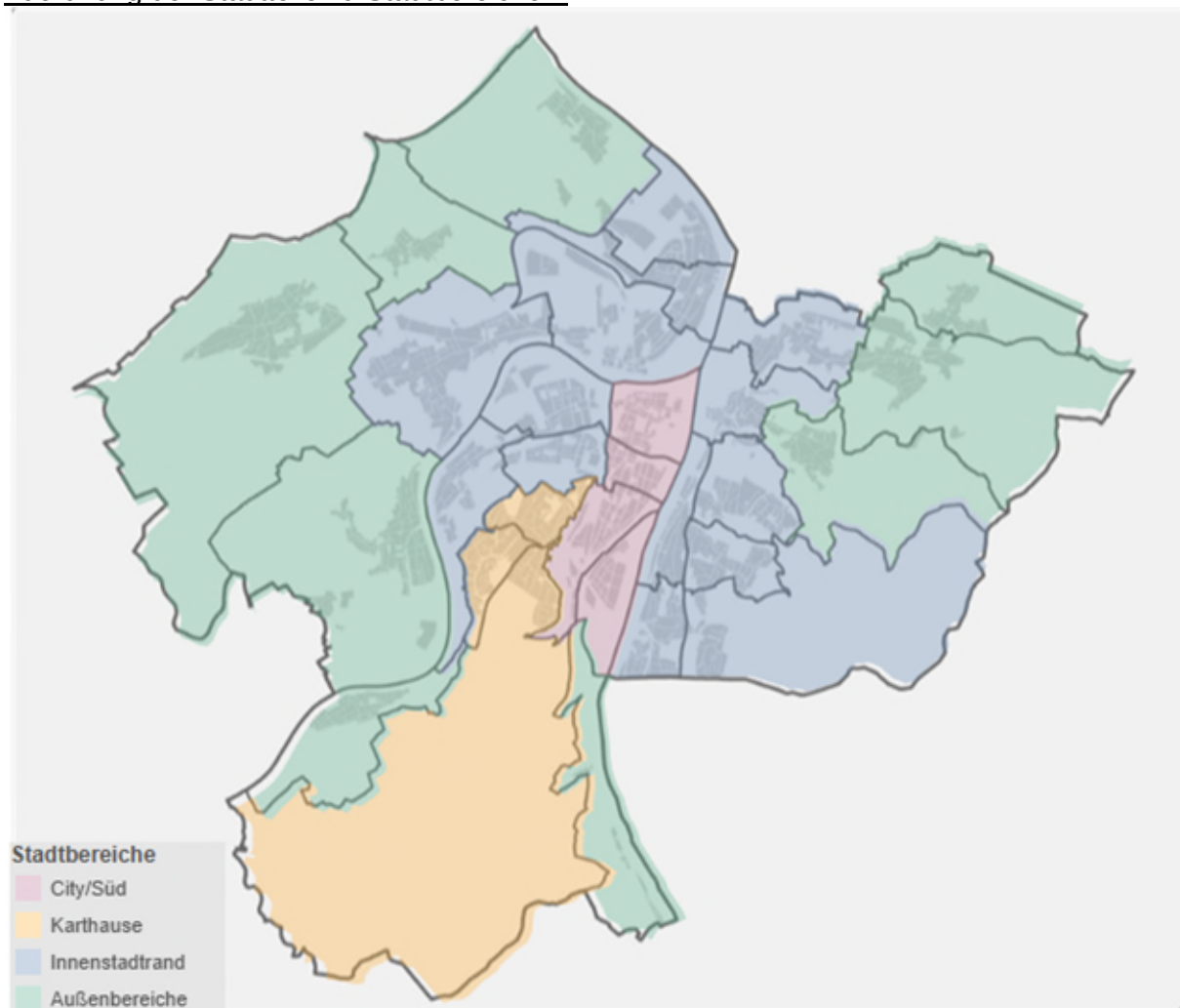
gleichmäßig über das Jahr verteilten Abzugstermine aus dem Internet.

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 Stadtbereichen¹



¹ 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-Kaltniete und Warmmiete in den Inseraten eindeutig gegeben (wie dies dem Mietspiegel zugrunde liegt)?
- Spiegeln Veränderungen des Mietwohnungsangebots auf der Internetplattform tatsächlich Veränderungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt wider?
- Bei Inseraten handelt es sich immer um Neu- oder Wiedervermietungen, bei denen es häufig zu Neufestsetzungen des Mietzinses kommt. Damit überzeichnen sie systematisch das Preisniveau der Bestandsmieten und liegen daher – zunehmend deutlich, wie noch gezeigt wird – über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Mietspiegel ausgewiesen wird.

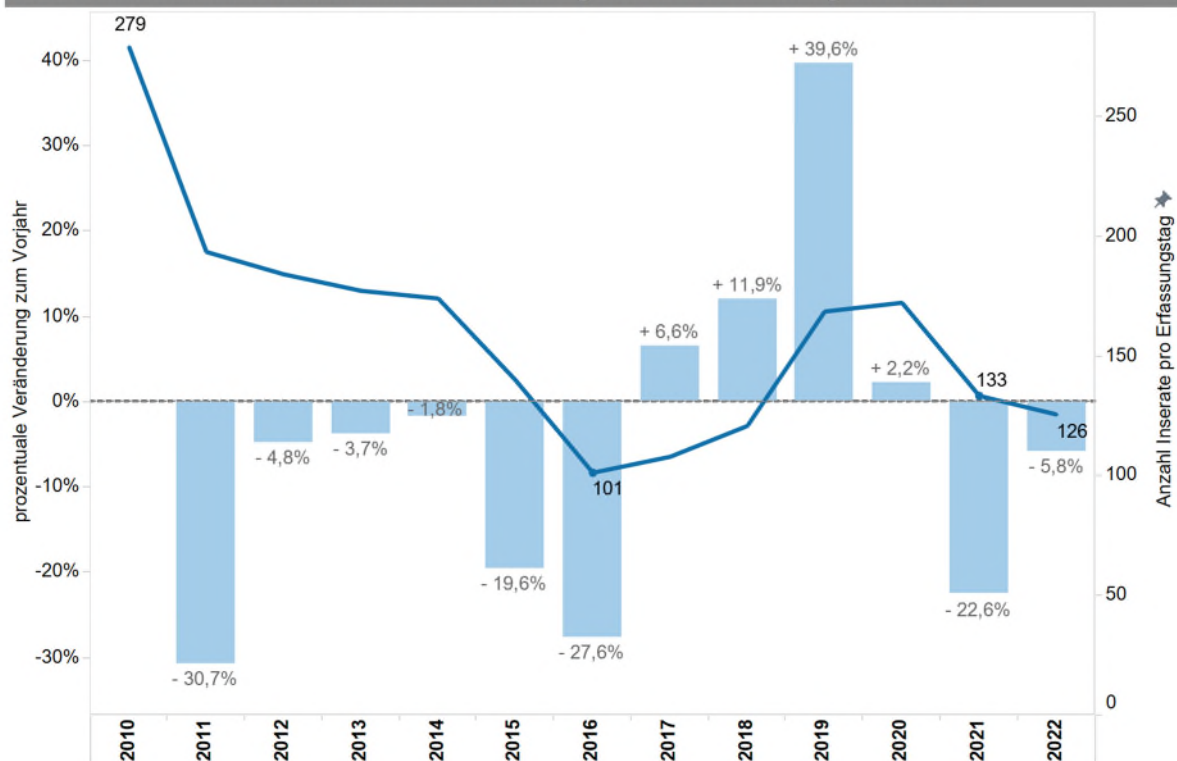
- Veränderungen des im Durchschnitt geforderten Mietpreises in der zeitlichen Entwicklung sind nur bedingt interpretierbar. Solche Veränderungen können nicht nur als Konsequenz der Marktpreisentwicklung, sondern auch aufgrund einer veränderten Zusammensetzung des Mietwohnungsangebotes eintreten.
- Über 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

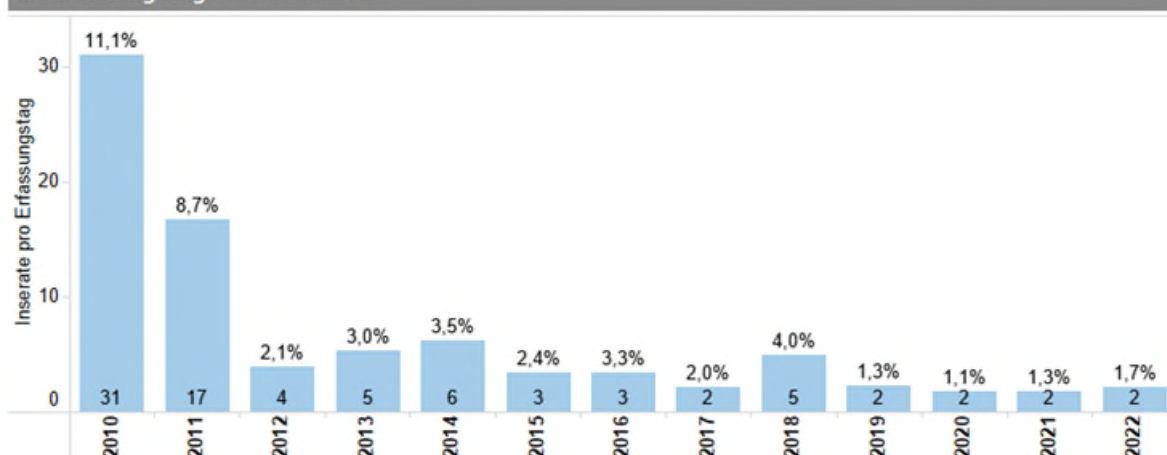
Bereich		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
City/Süd	Inserate pro Tag	56	37	36	43	47	36	28	31	34	62	58	50	39
	Anteil an allen Inseraten	20%	19%	20%	24%	27%	26%	28%	29%	28%	37%	34%	38%	31%
Karthause	Inserate pro Tag	60	33	15	19	13	8	8	7	10	10	9	7	11
	Anteil an allen Inseraten	21%	17%	8%	11%	7%	6%	8%	6%	8%	6%	5%	5%	9%
Innenstadtrand	Inserate pro Tag	133	103	104	91	91	74	49	53	64	81	86	60	59
	Anteil an allen Inseraten	48%	53%	57%	51%	52%	53%	49%	50%	53%	48%	50%	45%	47%
Außenbereich	Inserate pro Tag	30	20	29	24	23	22	16	17	14	15	19	16	17
	Anteil an allen Inseraten	11%	11%	16%	13%	13%	16%	16%	16%	11%	9%	11%	12%	13%

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de

- 2022 standen an den neun über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 126 Mietwohnungsangebote im Stadtgebiet von Koblenz zur Verfügung.
- Nach kräftigem Rückgang zwischen 2010 und 2016 folgten vier Jahre mit anhaltendem Anstieg der Angebotszahlen. In den letzten beiden Jahren ist wieder ein Rückgang der Zahl inserierter Mietwohnungen zu konstatieren.
- In den letzten vier Jahren ist der Anteil der inserierten Mietwohnungen in zentraler Lage deutlich angestiegen. Auch im letzten Jahr war nahezu ein Drittel aller Angebote im Bereich City/Süd zu lokalisieren. Knapp die Hälfte der angebotenen Mietwohnungen liegt im Innenstadtrandbereich, dem größten der hier gebildeten Stadtgebiete.

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



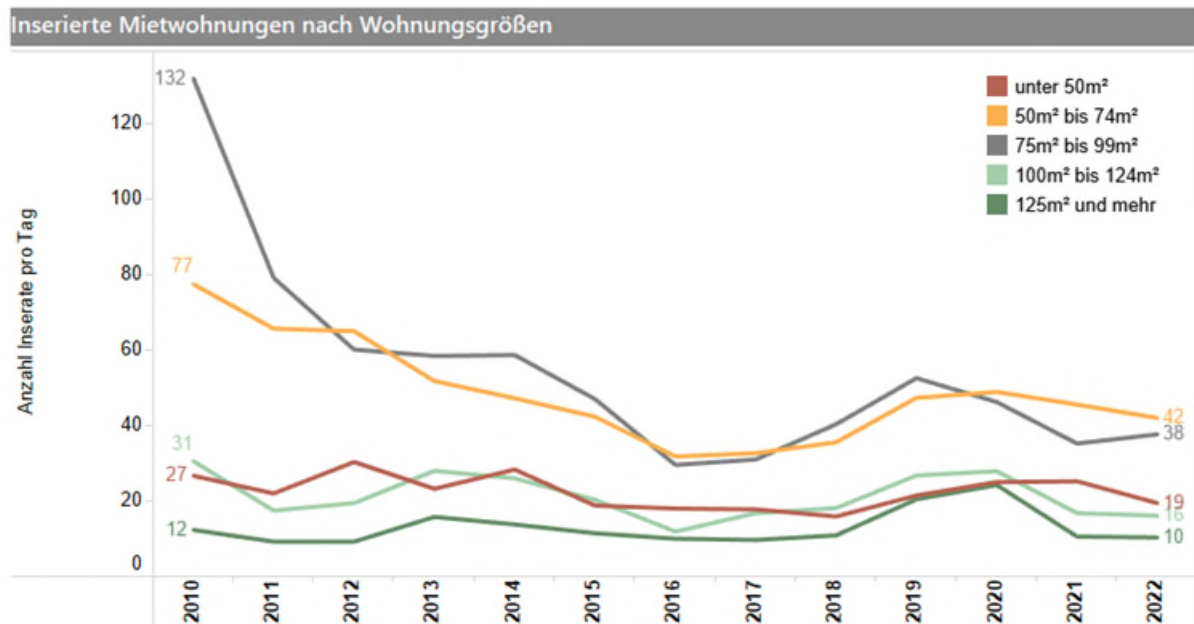
Anzahl und Anteil neuer oder renovierter Wohnungen am inserierten Mietwohnungsangebot in Koblenz

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Neubau	Inserate pro Tag	4	5	4	6	10	8	8	14	27	22	8	9
	%-Anteil an allen Inseraten	2%	3%	2%	3%	7%	7%	7%	12%	16%	13%	6%	7%
renoviert/Erstbezug nach Sanierung	Inserate pro Tag	18	18	18	29	43	21	19	26	25	27	19	24
	%-Anteil an allen Inseraten	9%	10%	10%	16%	31%	20%	18%	22%	15%	16%	14%	19%
übrige (Bestandswohnungen ohne weitere Angaben)	Inserate pro Tag	172	161	154	139	87	73	81	80	116	123	107	92
	%-Anteil an allen Inseraten	89%	88%	87%	80%	62%	72%	75%	67%	69%	72%	80%	73%
Gesamtsumme	Inserate pro Tag	193	184	177	174	140	101	108	121	169	172	133	126
	%-Anteil an allen Inseraten	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform 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 vier Jahren jeweils nur noch zwei. Der Anteil entsprechend geförderter Wohnungen an allen Inseraten liegt damit bei unter zwei Prozent.
- Auch die Anteile von Neubauwohnungen sowie umfassend renovierter oder sanierter Wohnungen sind im Laufe der letzten Jahre deutlich angestiegen. Mehr als jedes vierte Inserat war im letzten Jahr einer dieser beiden Kategorien zuzuordnen. In den letzten zwei Jahren ist allerdings ein deutlicher Rückgang der inserierten Neubauwohnungen zu konstatieren. Waren es 2020 noch tagesdurchschnittlich 22 Inserate, so waren es 2021 und 2022 nur noch acht bzw. neun.
- 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

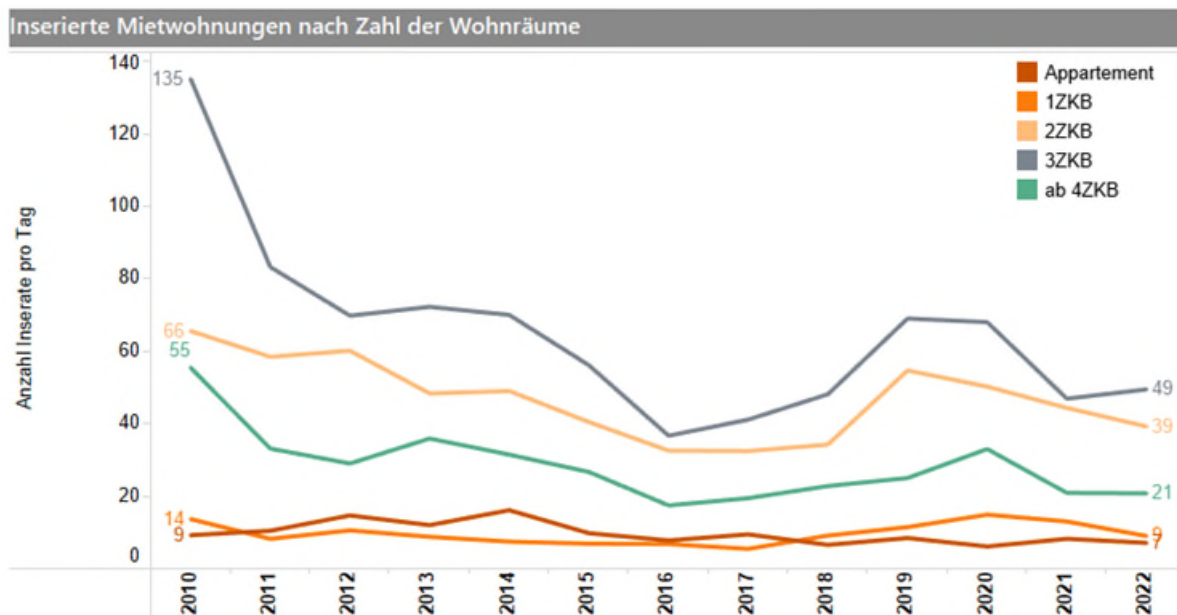


Prozentuale Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen													
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unter 50m²	10%	11%	16%	13%	16%	13%	18%	16%	13%	13%	15%	19%	15%
50m² bis 74m²	28%	34%	35%	29%	27%	30%	31%	30%	29%	28%	28%	34%	33%
75m² bis 99m²	47%	41%	33%	33%	34%	34%	29%	29%	33%	31%	27%	26%	30%
100m² bis 124m²	11%	9%	11%	16%	15%	15%	12%	16%	15%	16%	16%	13%	13%
125m² und mehr	4%	5%	5%	9%	8%	8%	10%	9%	9%	12%	14%	8%	8%

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de

- In den letzten fünf bis sechs Jahren hat sich die Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach den Segmenten unterschiedlicher Wohnungsgrößen nur unwesentlich verändert.
- Im längerfristigen Vergleich ist eine Diversifizierungstendenz hin zu steigenden Anteilen kleiner aber auch überdurchschnittlich großer Wohnungen zu beobachten. Zu Beginn des letzten Jahrzehnts prägten Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 75 m² und unter 100 m² mit Anteilen von über 40 % das Mietwohnungsangebot. Deren Anteil lag 2022 nur noch bei 30 %.

04 ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS NACH ZIMMERZAHL



Prozentuale Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Zahl der Wohnräume

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Appartement	3%	5%	8%	7%	9%	7%	8%	9%	5%	5%	4%	6%	6%
1ZKB	5%	4%	6%	5%	4%	5%	7%	5%	8%	7%	9%	10%	7%
2ZKB	23%	30%	33%	27%	28%	29%	32%	30%	28%	32%	29%	33%	31%
3ZKB	48%	43%	38%	41%	40%	40%	36%	38%	40%	41%	39%	35%	39%
ab 4ZKB	20%	17%	16%	20%	18%	19%	17%	18%	19%	15%	19%	16%	17%

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de

- Für die Passung an die Haushaltsgröße ist die Zahl der Wohnräume oft von größerer Relevanz als die Wohnfläche insgesamt. Diesbezüglich hat sich die strukturelle Zusammensetzung der Inserate in den letzten Jahren kaum verändert.
- Wie im Vorjahr handelt es sich bei mehr als zwei Drittel der im Jahr 2022 offerierten Mietwohnungen um Zwei- oder Drei-Zimmerwohnungen. Deren Anteil schwankt über die gesamte Zeitachse nur geringfügig.
- 17 % der inserierten Wohnungen waren als 4 ZKB-Wohnungen auch für größere Haushalte geeignet. Umgerechnet auf die absoluten Fallzahlen lag das tagesdurchschnittliche Angebot bei 21 Inseraten entsprechend großer Wohnungen.

05 ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS NACH WOHNUNGSGRÖßEN UND MIETPREISKLASSEN

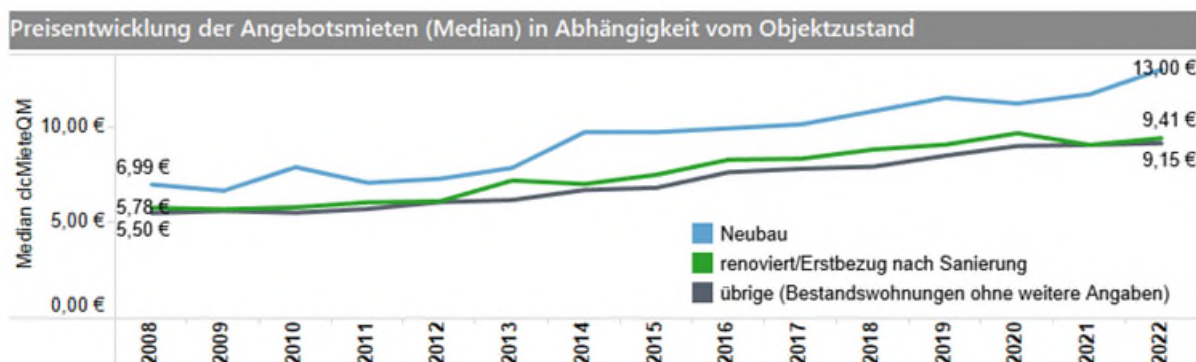
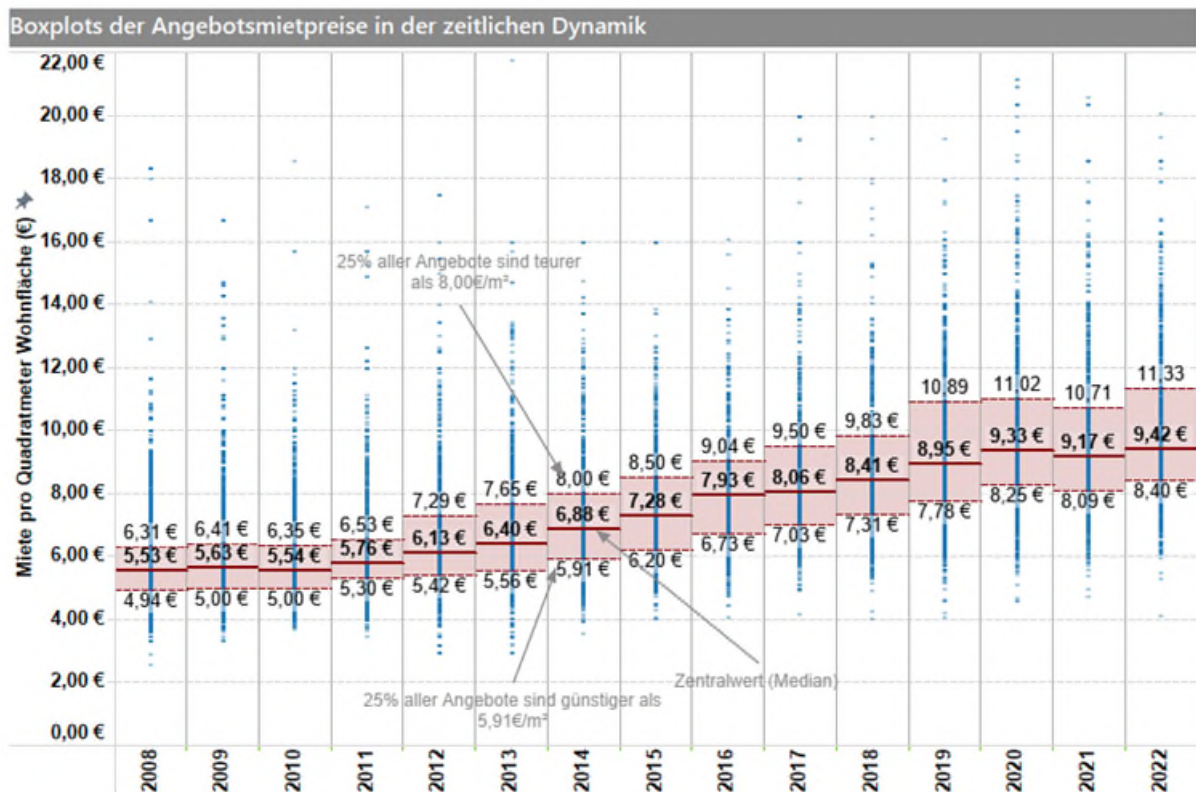
Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Preisklassen der monatlichen Kaltmiete														
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungen bis 2 ZKB	unter 300€	24	18	21	14	10	5	6	4	3	2	2	3	2
	300-450€	51	45	45	35	38	28	20	19	18	21	19	21	13
	450-600€	11	11	13	12	16	17	15	16	17	22	24	23	19
	600-750€	1	1	4	4	6	5	4	5	5	14	16	13	14
	750-1000€	1	2	2	3	2	3	3	2	5	11	9	5	6
	1000€ und me..	1	1	1	1	1	1		1	2	4	2	2	2
	Gesamtzahl	88	77	85	69	73	57	47	47	50	75	71	66	55
Wohnungen ab 3ZKB	unter 300€	2	2	2	1	1			1					
	300-450€	84	47	38	27	17	9	4	1	2	4	3	2	1
	450-600€	72	47	33	34	38	29	15	14	16	14	11	11	9
	600-750€	17	12	11	19	21	20	12	14	17	19	20	16	20
	750-1000€	10	5	9	18	16	16	13	20	19	26	28	22	18
	1000€ und me..	6	5	7	10	9	10	10	12	17	32	41	18	22
	Gesamtzahl	191	116	99	108	101	83	54	61	71	94	101	68	70
Inserate insgesamt		279	193	184	177	174	140	101	108	121	169	172	133	126

Prozentuale Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Preisklassen der monatlichen Kaltmiete														
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungen bis 2 ZKB	unter 300€	28%	24%	25%	21%	14%	9%	12%	9%	6%	3%	3%	5%	4%
	300-450€	57%	59%	53%	51%	52%	48%	42%	41%	37%	29%	27%	32%	24%
	450-600€	13%	15%	15%	17%	22%	30%	31%	34%	33%	29%	34%	35%	34%
	600-750€	1%	2%	5%	6%	8%	8%	8%	10%	11%	19%	22%	19%	25%
	750-1000€	2%	2%	2%	4%	3%	5%	7%	5%	11%	15%	12%	8%	11%
	1000€ und mehr	1%	1%	1%	2%	2%	2%		3%	4%	6%	3%	3%	3%
Wohnungen ab 3ZKB	unter 300€	1%	1%	2%	1%	1%			2%					
	300-450€	44%	40%	39%	25%	17%	11%	8%	2%	3%	4%	2%	3%	1%
	450-600€	38%	40%	33%	32%	37%	35%	28%	24%	23%	15%	11%	16%	13%
	600-750€	9%	11%	11%	17%	20%	24%	22%	23%	24%	20%	19%	24%	29%
	750-1000€	5%	4%	9%	16%	16%	19%	24%	32%	27%	28%	28%	32%	26%
	1000€ und mehr	3%	4%	7%	9%	9%	12%	19%	19%	24%	34%	41%	27%	32%

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de

- Die seit Jahren anhaltende Verschiebung der Fallzahlen der Inserate in Richtung der höheren Preisklassen hat sich 2022 – nach kurzer Unterbrechung im Vorjahr – wieder fortgesetzt.
- Im Segment kleinerer Wohnungen liegt der Anteil von Inseraten mit einer geforderten monatlichen Nettokaltmiete von höchstens 450 € nur noch bei 28 %. Ein Jahr zuvor traf dies noch auf 37 %, zehn Jahr zuvor sogar auf 78 % der Inserate zu.
- Für fast jede dritte Wohnung im Größensegment von mindestens 3ZKB lag die Untergrenze der Mietpreisforderung bei 1 000 € pro Monat. 2021 waren nur 27 % der Inserate in dem höchsten Preissegment platziert.

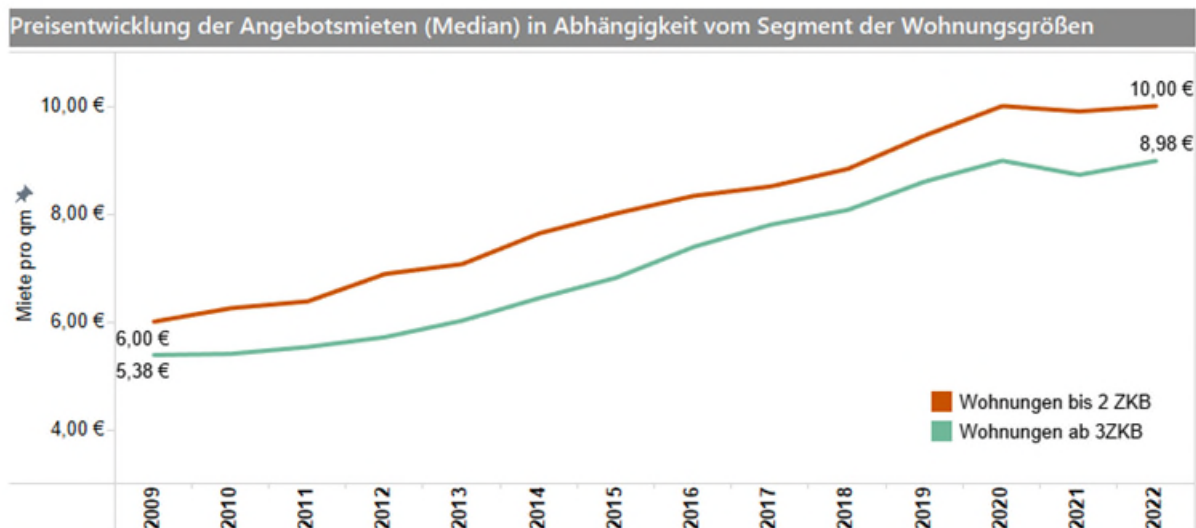
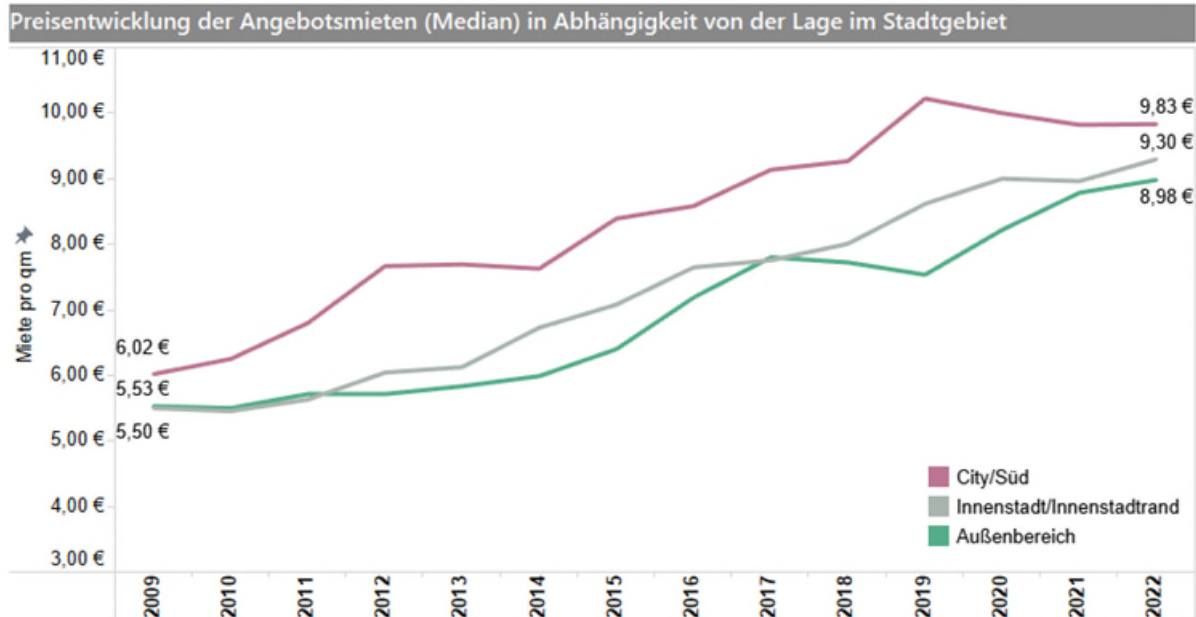
06 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IN DER ZEITLICHEN DYNAMIK



Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de

- Nachdem im Vorjahr erstmals seit 2010 ein Rückgang der durchschnittlichen Mietpreisforderung (Median) zu konstatieren war, ist das Berichtsjahr 2022 wieder von einem deutlichen Anstieg geprägt. Der Median aller erfassten Inserate liegt bei 9,42 €/m². Das sind 2,7 % mehr als im Jahr zuvor.
- 25 % aller Mietspreisforderungen lagen 2022 unter 8,40 €/m² (2021: 8,09 €/m²). Die teuersten 25 % aller Angebote des Berichtsjahres bewegen sich auf einem Niveau von 11,33 €/m² und mehr. In der mittlerweile 15-jährigen Beobachtungsreihe sind dies die bislang höchsten Werte.
- Der deutliche Preisanstieg betrifft v.a. das Segment der Neubauwohnungen mit einem Plus von 11,1 %. Die Bestandswohnungen haben sich im Vorjahresvergleich dagegen nur geringfügig um 1,0 % verteuert.

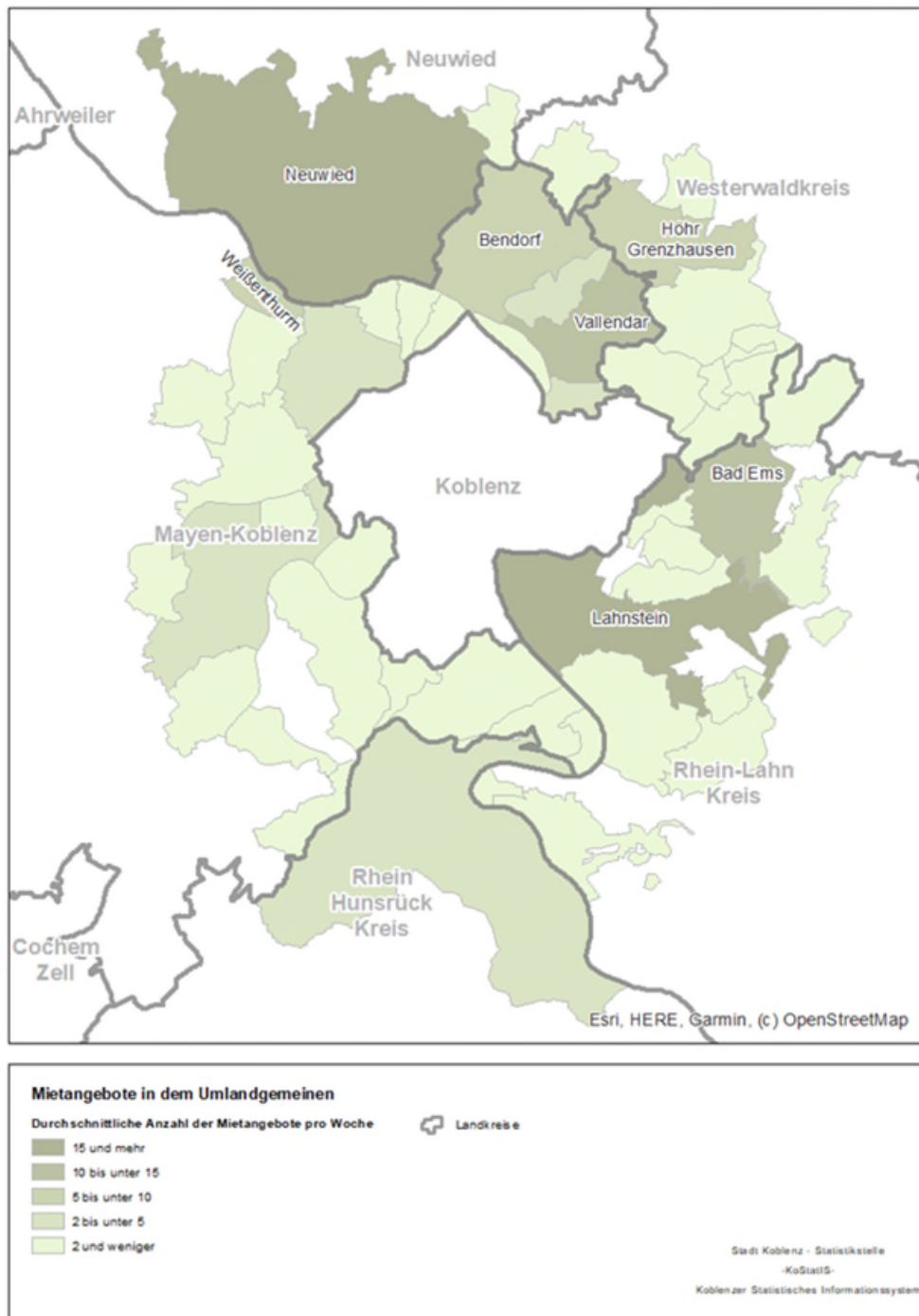
07 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER LAGE IM STADTGEBIET UND VON DER WOHNUNGSGRÖßE



Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de

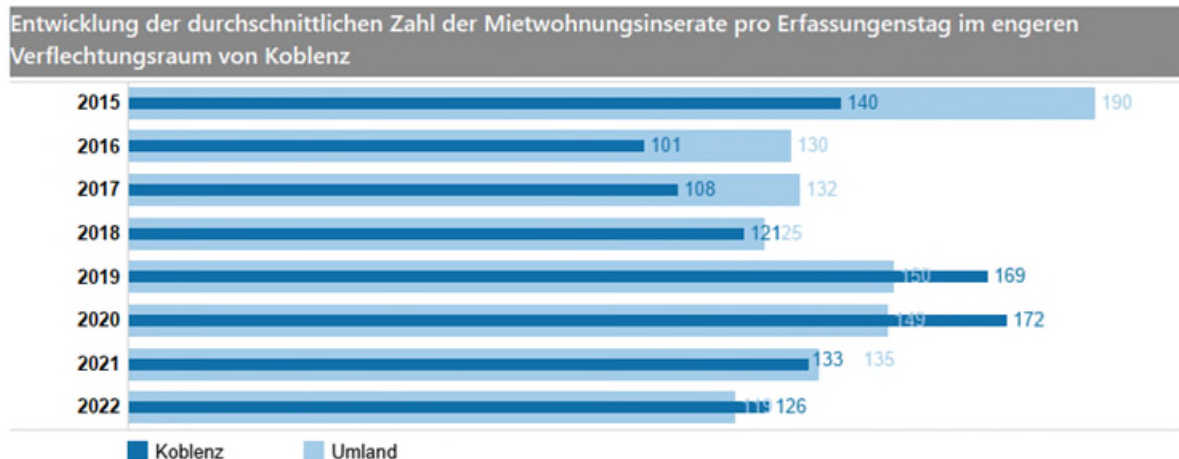
- Im Verlauf der letzten zehn Jahre gestaltet sich die Preisentwicklung in den Stadtteilen unterschiedlich. 2010 wurde in den zentralen Stadtgebieten nur rund 50 Cent pro m² mehr verlangt als für Wohnungen in den randlich gelegenen Stadtteilen. 2019 lag die durchschnittliche Mietpreisforderung in der Altstadt (Weißer Höfe!), der südlichen Vorstadt oder auf dem Oberwerth rund 2,70 €/m² bzw. 36 % über dem durchschnittlichen Niveau der Angebotsmieten in Arenberg, Rübenach oder Güls.
- In den letzten drei Jahren hat sich das innerstädtische Mietpreisgefälle deutlich reduziert. Während im hochpreisigen Gebiet City/Süd ein deutlicher Rückgang des Mietpreisniveaus gegenüber dem Jahr 2019 zu verzeichnen ist, sind die Mietpreisforderungen für Wohnungen in den Außenbereichen der Stadt zwischen 2019 und 2022 um insgesamt 19,2 % 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), Mülheim-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



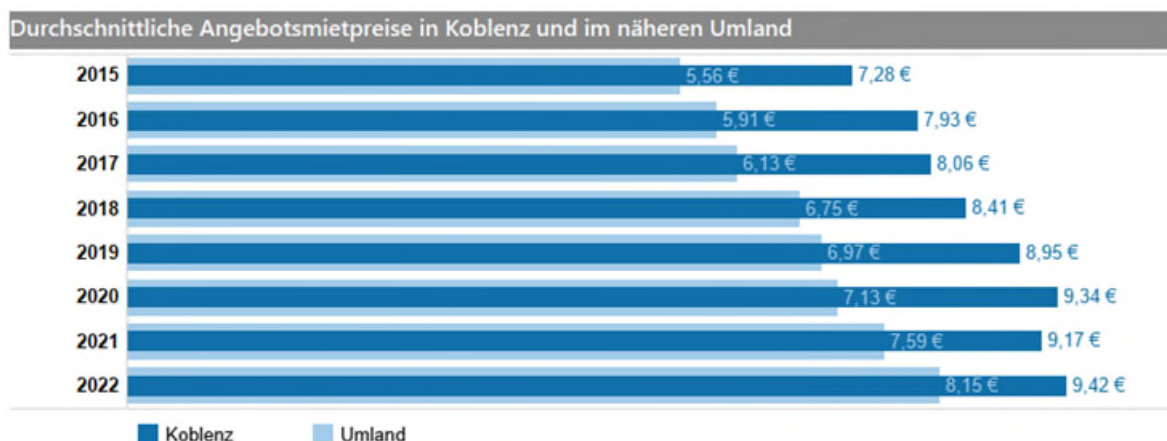
Entwicklung des Mietwohnungsangebots nach Größensegmenten im engeren Verflechtungsraum der Stadt Koblenz

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungen bis 2 ZKB	Koblenz	57	47	47	50	75	71	66	55
	Umland	72	53	48	53	59	61	56	57
Wohnungen ab 3ZKB	Koblenz	83	54	61	71	94	101	68	70
	Umland	118	77	84	72	91	88	79	62
Koblenz und Umland insgesamt		329	231	240	246	319	321	269	245

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de

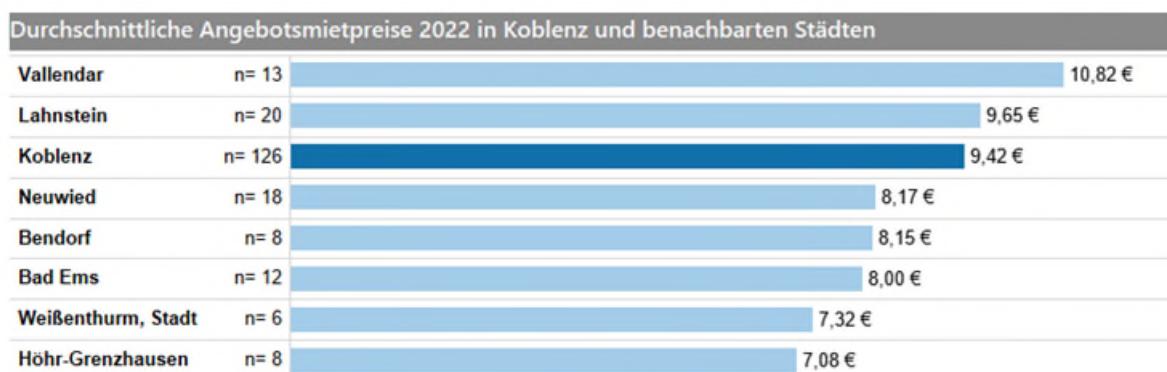
- Auch innerhalb des gesamte Verflechtungsraums ist die Zahl der Inserate im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr mit durchschnittlich 245 Angeboten pro Erfassungstag zurückgegangen. Im Oberzentrum selbst fällt der Rückgang allerdings deutlich stärker aus als im Umland (- 9 %).
- In den letzten Jahren hat sich die räumliche Verteilung der Mietwohnungsinserate im regionalen Kontext deutlich zugunsten des Oberzentrums verschoben. Von den 329 angebotenen Wohnungen waren 2015 nur 43 % innerhalb des Stadtgebiets von Koblenz zu lokalisieren. Bei den 245 im Jahr 2022 offerierten Mietwohnungen handelt es sich dagegen mit einem Anteil von 51 % in der Mehrzahl um Wohnungen in Koblenz.

10 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IM ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM DER STADT KOBLENZ



Durchschnittliche Angebotsmietpreise nach Größensegment und deren prozentuale Veränderung gegenüber 2015

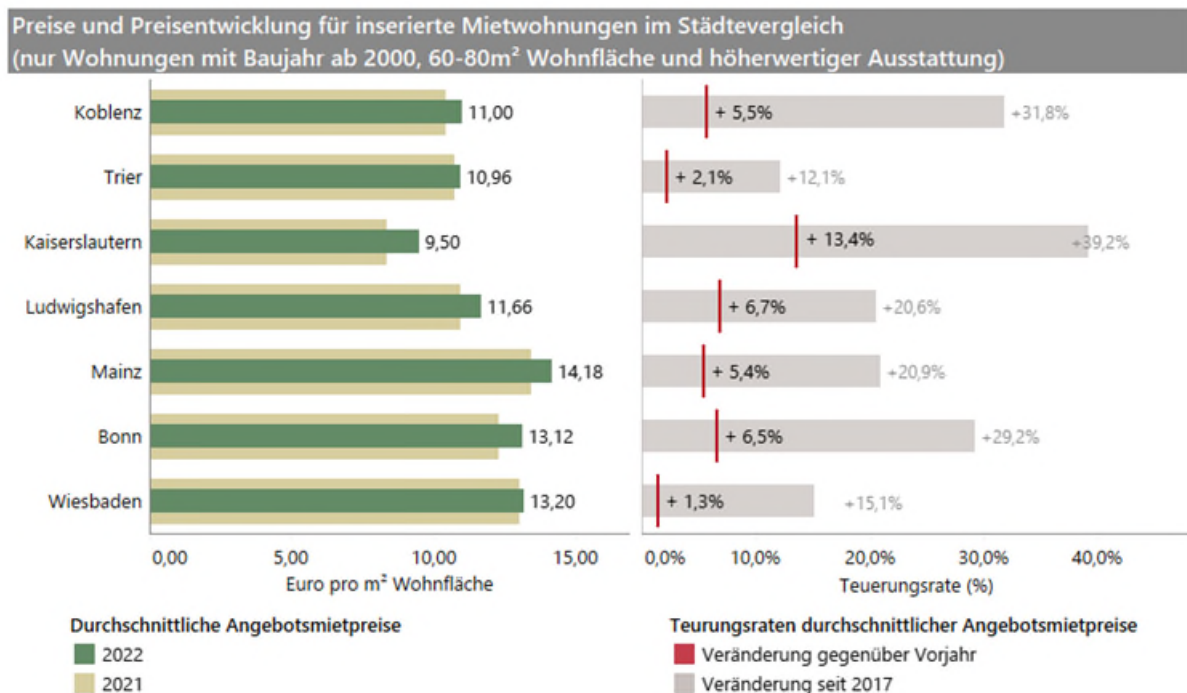
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungen bis 2 ZKB	Koblenz	8,01 €	8,33 €	8,51 €	8,84 €	9,45 €	10,00 €	9,90 €	10,00 €
		-	+ 4,0%	+ 6,2%	+ 10,3%	+ 18,0%	+ 24,9%	+ 23,6%	+ 24,9%
Wohnungen bis 2 ZKB	Umland	5,96 €	6,01 €	6,57 €	7,13 €	7,30 €	8,02 €	8,30 €	8,74 €
		-	+ 0,7%	+ 10,2%	+ 19,5%	+ 22,4%	+ 34,4%	+ 39,1%	+ 46,6%
Wohnungen ab 3ZKB	Koblenz	6,82 €	7,39 €	7,80 €	8,07 €	8,60 €	8,99 €	8,72 €	8,98 €
		-	+ 8,4%	+ 14,4%	+ 18,4%	+ 26,2%	+ 31,8%	+ 28,0%	+ 31,8%
Wohnungen ab 3ZKB	Umland	5,42 €	5,77 €	5,98 €	6,50 €	6,70 €	6,70 €	7,33 €	7,58 €
		-	+ 6,5%	+ 10,3%	+ 19,9%	+ 23,5%	+ 23,6%	+ 35,3%	+ 39,9%



Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de

- Die durchschnittlichen Angebotsmietpreise liegen 2022 im Oberzentrum – rund 16 % über dem Niveau des umgebenden Verflechtungsraumes. Im Vorjahr waren die Mietpreisforderungen durchschnittlich 21 % teurer als in den umliegenden Gemeinden. 2020 wurden für die Wohnungen in Koblenz sogar noch 31 % mehr gefordert als in den umliegenden Gemeinden. Ähnlich wie innerhalb des Stadtgebiets ist also auch auf regionaler Ebene eine Nivellierungstendenz des Mietpreisgefälles zwischen zentralem und Randbereich zu konstatieren.
- Erstmals überhaupt weisen mit Vallendar und Lahnstein zwei Mittelzentren 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 bzw. 20 erfassten Mietwohnungsinseraten für Vallendar und Lahnstein die Belastbarkeit des Vergleichs einschränkt.

11 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN IM VERGLEICH BENACHBARTER GROSSSTÄDTE



Datenquelle: empirica Preisdatabank (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 m² verhältnismäßig moderat. Nur in Kaiserslautern liegen die Angebotsmieten deutlich, in Trier zumindest leicht unter dem Koblenzer Niveau.
- Mit Blick auf die Preissteigerung im Vorjahresvergleich liegt Koblenz mit einem Plus von 5,5 % ungefähr auf dem Durchschnittsniveau aller sieben für den Vergleich ausgewählten Großstädte. Hier hebt sich Kaiserslautern mit einem markanten Anstieg um 13,4 % deutlich von den übrigen Städten ab.
- In der längerfristigen Betrachtung der letzten fünf Jahre weist Koblenz nach Kaiserslautern mit einem Plus von 31,8 % den zweithöchsten Anstieg der Mietpreisforderungen auf.
- Besonders deutlich wird die unterschiedliche Preisdynamik im Vergleich der beiden Moselmetropolen Koblenz und Trier. Vor fünf Jahren wurden in Trier noch durchschnittlich 17,3 % mehr für eine Wohnung in dem beschriebenen Neubausegment verlangt als in Koblenz. 2022 waren die Mietpreisforderungen in Koblenz erstmals seit Beginn der vorliegenden Zeitreihe im Jahr 2005 höher als in Trier.