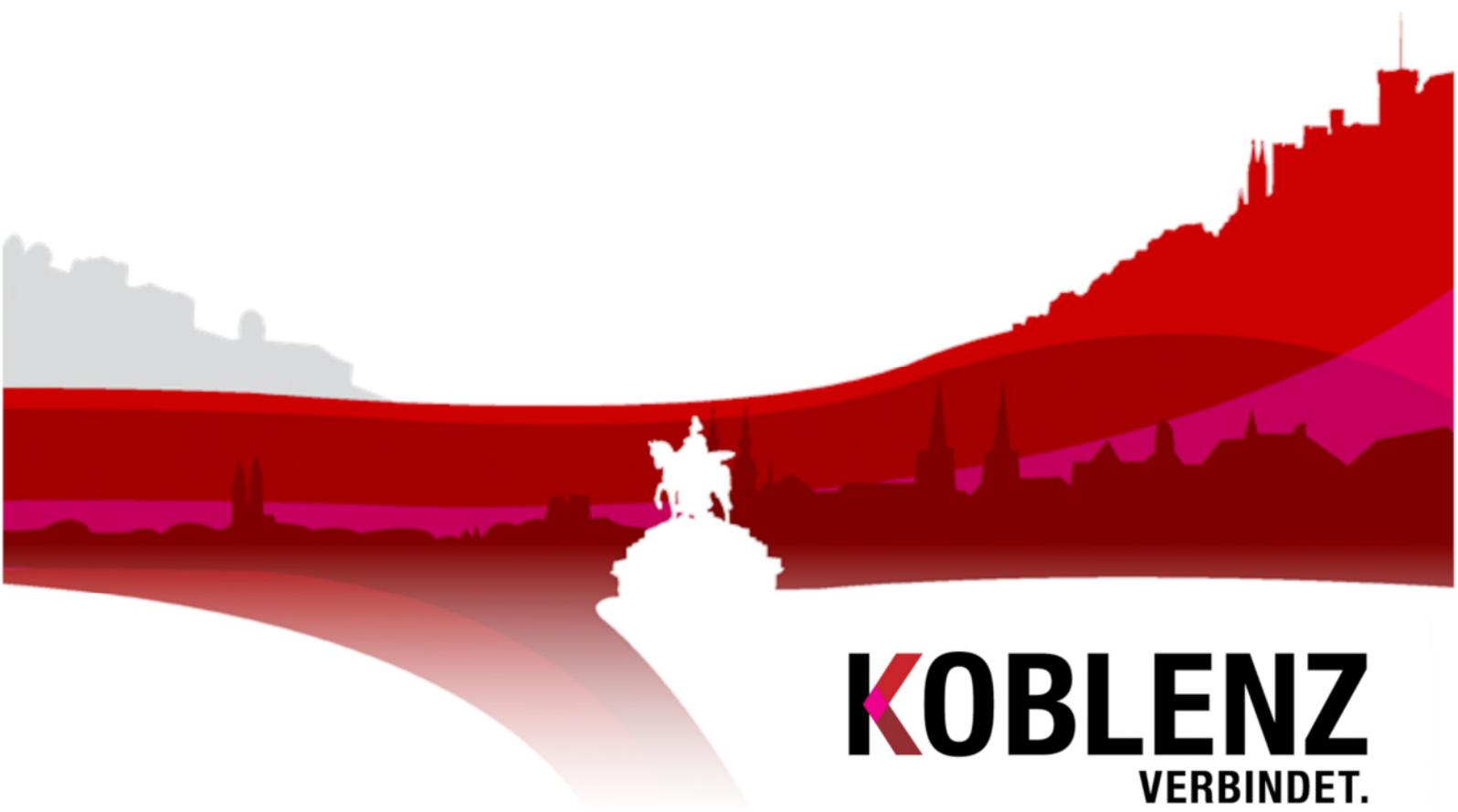


Angebotsmieten in Koblenz

Berichtsjahr 2023

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System
Beobachtungsfeld Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Angebotsmieten in Koblenz
Berichtsjahr 2023

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: März 2024

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, 2024
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	7
2.2 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten	8
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	19

Zusammenfassung

Erneuter Rückgang der Anzahl inserierter Mietwohnungen

Auf der Internet-Plattform Immobilien-Scout24 standen an den neun Erfassungstagen des Jahres 2023 tagesdurchschnittlich 118 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 dritten Jahr in Folge wieder ein Angebotsrückgang zu verzeichnen.

Anstieg der durchschnittlichen Mietpreisforderung in Koblenz

Mit 9,90 €/m² liegt der im Durchschnitt (Median) aller inserierter Wohnungen verlangte Mietpreis um 5,1 % über dem Vorjahresniveau. Die mittleren 50 % aller Angebote bewegten sich im letzten Jahr (in Klammern die Vorjahrswerte) zwischen 8,53 €/m² (8,40 €/m²) und 11,92 €/m² (11,33 €/m²).

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

Zwischen 2012 und 2023 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 40 % verdoppelt hat. Der Anteil von Erstbezugswohnungen oder umfassend renovierter Wohnungen hat sich in diesem Zeitraum auf 39 % im Jahr 2023 sogar verdreifacht.

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 fünf Jahren war dies im Mittel nur noch bei jeweils zwei bis drei 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 2023 pro Quadratmeter Wohnfläche in Koblenz 13 % mehr gefordert als in den umliegenden Gemeinden. 2022 und 2021 war es noch ein Plus von 16 % 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 weist das benachbarte Mittelzentrum Vallendar erneut einen deutlich höheren Durchschnittswert der Angebotsmieten als Koblenz auf. In Neuwied, der mit Abstand größten Stadt innerhalb des betrachteten Verflechtungsraums, wurden im

Schnitt 9,00 €/m² verlangt, das sind 10 % weniger als in Koblenz – im Vorjahr waren es noch 15 %. Die unmittelbare räumliche und zeitliche Vergleichbarkeit ist allerdings aufgrund der unterschiedlichen qualitativen Zusammensetzung des Angebots stark eingeschränkt.

Auch im Großstadtvergleich ist eine Nivellierungstendenz erkennbar

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 unter dem Koblenzer Niveau. Erstmals seit Jahren liegt die Preissteigerung in Koblenz gegenüber dem Vorjahr unter dem Durchschnittsniveau der sieben ausgewählten Großstädte. Auch im Großstadtvergleich ist über den Zeitraum der letzten fünf Jahre eine Nivellierungstendenz der durchschnittlichen Mietpreisforderungen erkennbar.

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 in monatlicher Frequenz 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 44 000 erfassten Mietwohnungsinseraten zur Verfügung. Allerdings ist der Datenbestand nicht redundanzfrei. Trotz eines monatlichen Erfassungsintervalls handelt es sich bei knapp einem Viertel der Online-Inserate des Jahres 2023 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 „tagesschnittliche“ Mietwohnungsangebot auf der Internetplattform ImmobilienScout24, ermittelt auf der Basis der über das Jahr verteilten Abzugstermine aus dem Internet.

Datenrevision im Jahr 2023

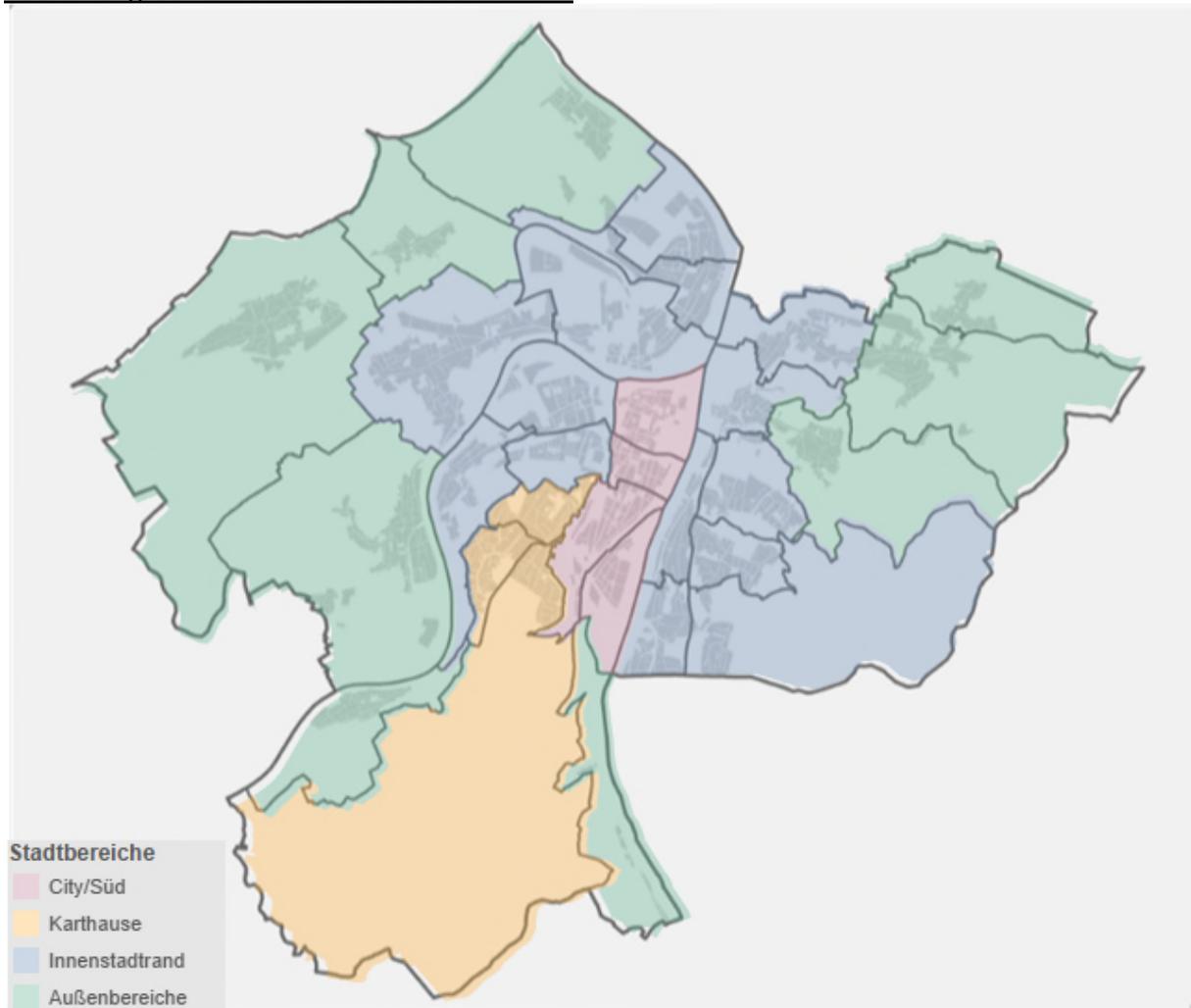
Im Rahmen der Umstellung der Datenerfassung mit einer Erweiterung des Merkmalskranz im Jahr 2023 wurde eine Revision des gesamten Datenbestands erforderlich. Hierdurch kam es zu geringfügigen Änderungen in der Zuordnung der inserierten Wohnungen zu den Kategorien 1ZKB, 2ZKB usw.

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:

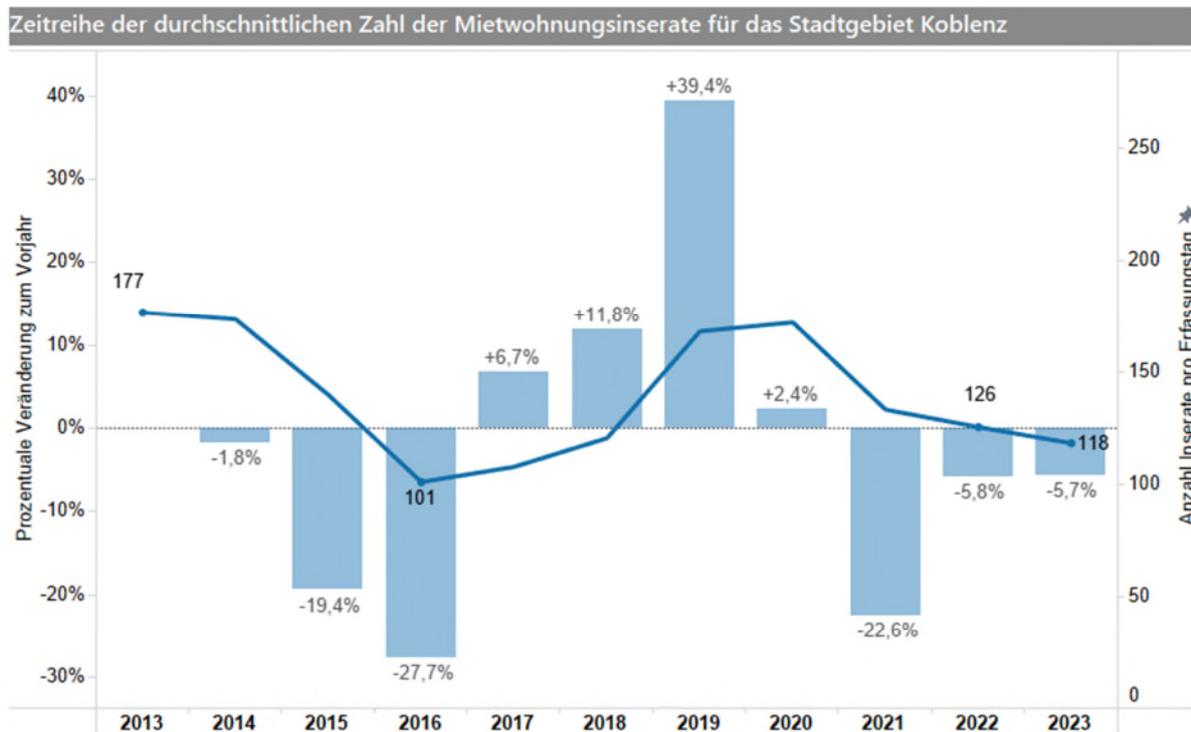
- Nicht alle freiwerdenden Mietwohnungen werden auf der hier ausgewerteten Plattform inseriert. Wie nachfolgend gezeigt wird, verdichten sich die Anzeichen dafür, dass höherpreisige Wohnungen im Internetangebot überrepräsentiert sind (s.u.).
- Es handelt sich um sogenannte Angebotsmieten. Die Frage, ob der in der Annonce geforderte Mietpreis später auch tatsächlich gezahlt wird, bleibt offen.
- Ist die Unterscheidung zwischen Netto-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 Verteilung der Mietwohnungsinserte auf die Stadtgebiete

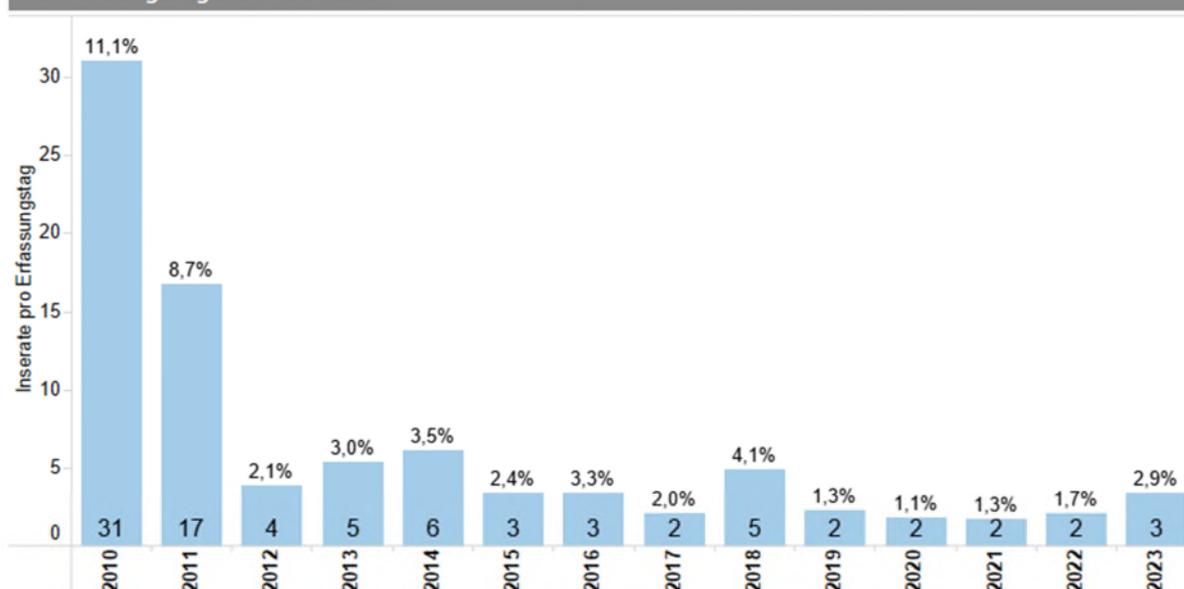
Bereich		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
City/Süd	Inserate pro Tag	43	47	36	28	31	34	62	58	50	39	41
	Anteil an allen Inseraten	24%	27%	26%	28%	29%	28%	37%	34%	38%	31%	34%
Karthause	Inserate pro Tag	19	13	8	8	7	10	10	9	7	11	7
	Anteil an allen Inseraten	11%	7%	6%	8%	6%	8%	6%	5%	5%	9%	6%
Innenstadtrand	Inserate pro Tag	91	90	73	49	53	63	81	86	60	59	59
	Anteil an allen Inseraten	52%	52%	53%	48%	50%	53%	48%	50%	45%	47%	50%
Außenbereich	Inserate pro Tag	24	23	22	16	17	14	15	19	16	17	12
	Anteil an allen Inseraten	13%	13%	16%	16%	16%	11%	9%	11%	12%	13%	10%

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

- 2023 standen an den 12 über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 118 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 drei Jahren ist wieder ein Rückgang der Zahl inserierter Mietwohnungen aus dem Stadtgebiet zu konstatieren.
- In den letzten fünf Jahren ist der Anteil der inserierten Mietwohnungen in zentraler Lage deutlich angestiegen. Auch im letzten Jahr war mehr als ein Drittel aller Angebote im Bereich City/Süd zu lokalisieren. 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



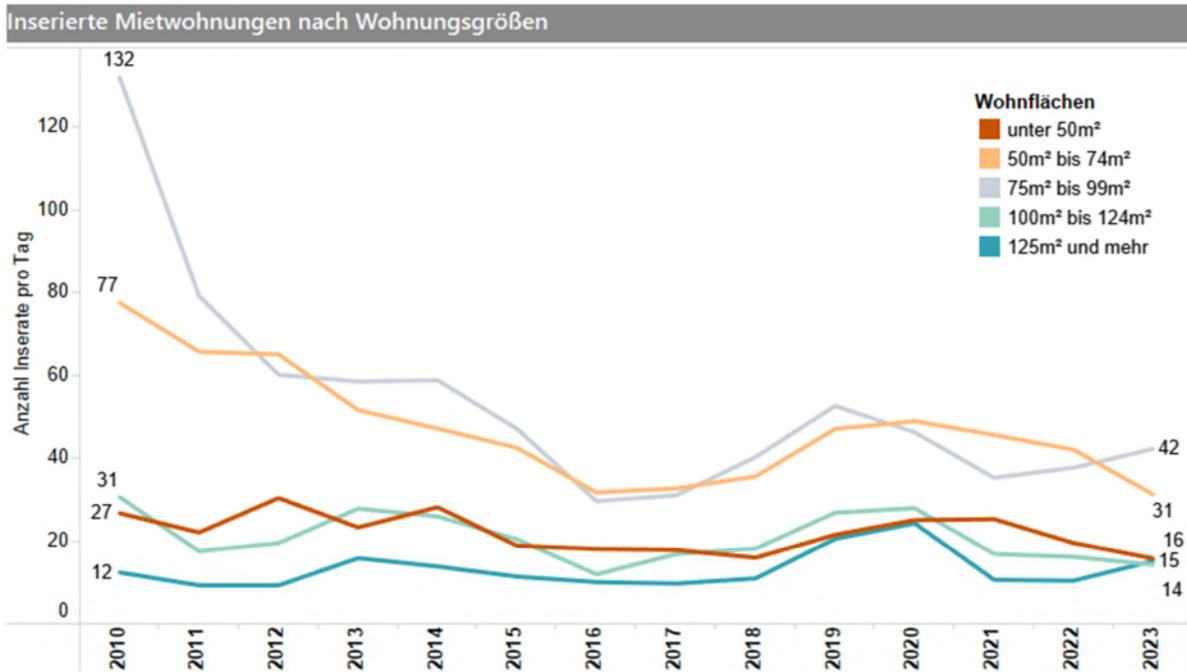
Anzahl und Anteil neuer oder renovierter Wohnungen am inserierten Mietwohnungsangebot in Koblenz

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Neubau/Erstbezug	Inserate pro Tag	4	5	4	6	10	8	8	14	27	22	8	9	9
	Anteil an allen Inseraten	2%	3%	2%	3%	7%	7%	7%	12%	16%	13%	6%	7%	8%
renoviert/modernisiert/ Erstbezug nach Sanierung	Inserate pro Tag	18	18	18	29	43	21	19	26	25	27	19	24	37
	Anteil an allen Inseraten	9%	10%	10%	16%	31%	20%	18%	22%	15%	16%	14%	19%	31%
übrige	Inserate pro Tag	172	161	154	139	87	73	81	80	116	123	107	92	72
	Anteil an allen Inseraten	89%	88%	87%	80%	62%	72%	75%	67%	69%	72%	80%	73%	61%

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 bis drei. Der Anteil entsprechend geförderter Wohnungen an allen Inseraten liegt damit bei unter drei Prozent.
- Die Anteile von Neubauwohnungen sowie umfassend renovierter oder sanierter Wohnungen sind im Laufe der letzten Jahre deutlich angestiegen. Fast 40 % der Inserate waren 2023 einer dieser beiden Kategorien zuzuordnen. In den letzten drei Jahren ist allerdings – entsprechend der rückläufigen Neubauaktivität – ein deutlicher Rückgang der inserierten Neubauwohnungen zu konstatieren. Waren es 2020 noch tagesdurchschnittlich 22 Inserate, so waren es 2021 bis 2023 nur noch acht bis 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



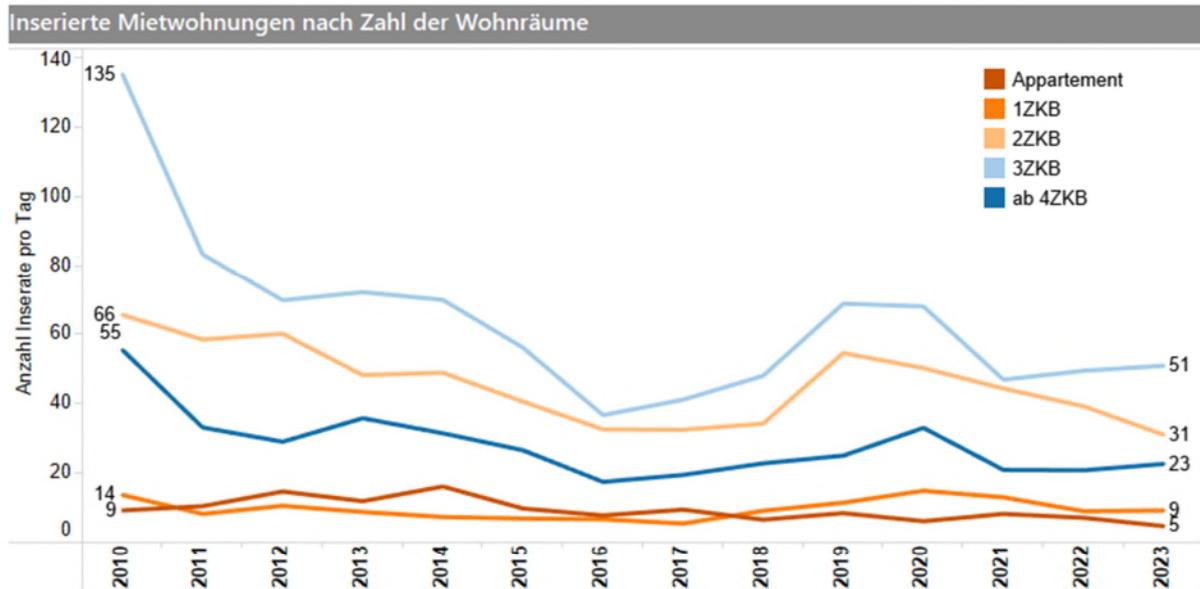
Prozentuale Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unter 50m²	10%	11%	16%	13%	16%	13%	18%	16%	13%	13%	15%	19%	15%	13%
50m² bis 74m²	28%	34%	35%	29%	27%	30%	31%	30%	29%	28%	28%	34%	33%	26%
75m² bis 99m²	47%	41%	33%	33%	34%	34%	29%	29%	33%	31%	27%	26%	30%	36%
100m² bis 124m²	11%	9%	11%	16%	15%	15%	12%	16%	15%	16%	16%	13%	13%	12%
125m² und mehr	4%	5%	5%	9%	8%	8%	10%	9%	9%	12%	14%	8%	8%	13%

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

- 2023 zeichnet sich gegenüber den Vorjahren durch einen deutlichen Rückgang nicht nur der Anzahl sondern auch des Anteils von Inseraten kleinerer bis durchschnittlich großer Wohnungen aus. 39 % der Angebote betrafen Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 75 m². In den beiden Vorjahren waren es noch 53 % bzw. 48 %.
- Im längerfristigen Vergleich sind keine trendhaft systematischen Veränderungen in der Größenzusammensetzung der inserierten Mietwohnungen zu erkennen.

04 ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWohnungsAngebots NACH ZIMMERZAHL



Prozentuale Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Zahl der Wohnräume

clcZKB	Jahr													
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Appartement	3%	5%	8%	7%	9%	7%	8%	9%	5%	5%	4%	6%	6%	4%
1ZKB	5%	4%	6%	5%	4%	5%	7%	5%	8%	7%	9%	10%	7%	8%
2ZKB	23%	30%	33%	27%	28%	29%	32%	30%	28%	32%	29%	33%	31%	26%
3ZKB	48%	43%	38%	41%	40%	40%	36%	38%	40%	41%	39%	35%	39%	43%
ab 4ZKB	20%	17%	16%	20%	18%	19%	17%	18%	19%	15%	19%	16%	17%	19%

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserte 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 2023 offerierten Mietwohnungen um Zwei- oder Drei-Zimmerwohnungen. Deren Anteil schwankt über die gesamte Zeitachse nur geringfügig.
- 19 % der inserierten Wohnungen waren als 4 ZKB-Wohnungen auch für größere Haushalte geeignet. Umgerechnet auf die absoluten Fallzahlen lag das tagesdurchschnittliche Angebot bei 23 Inseraten (2022: 21 Inserate) entsprechend großer Wohnungen.

05 ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS NACH WOHNUNGSGRÖßEN UND MIETPREISKLASSEN

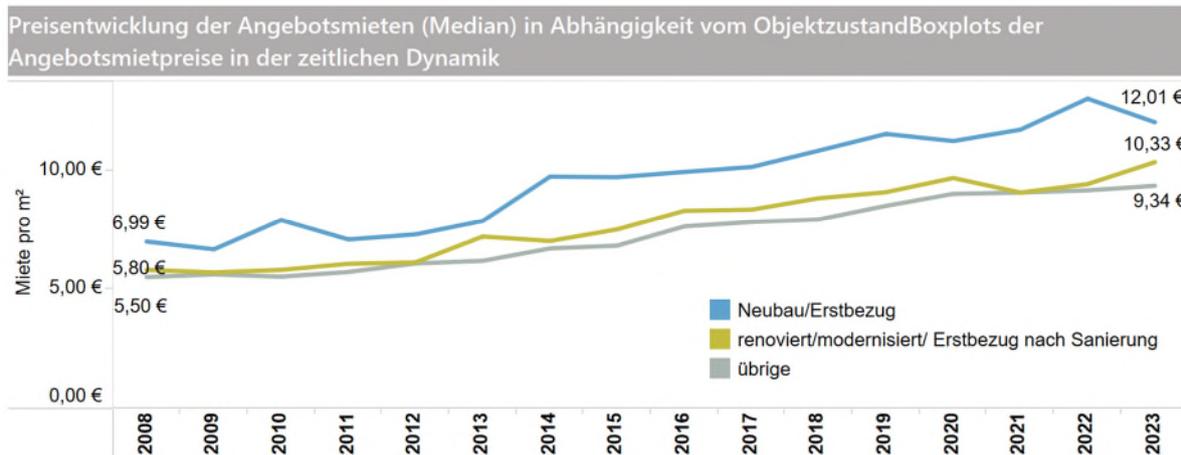
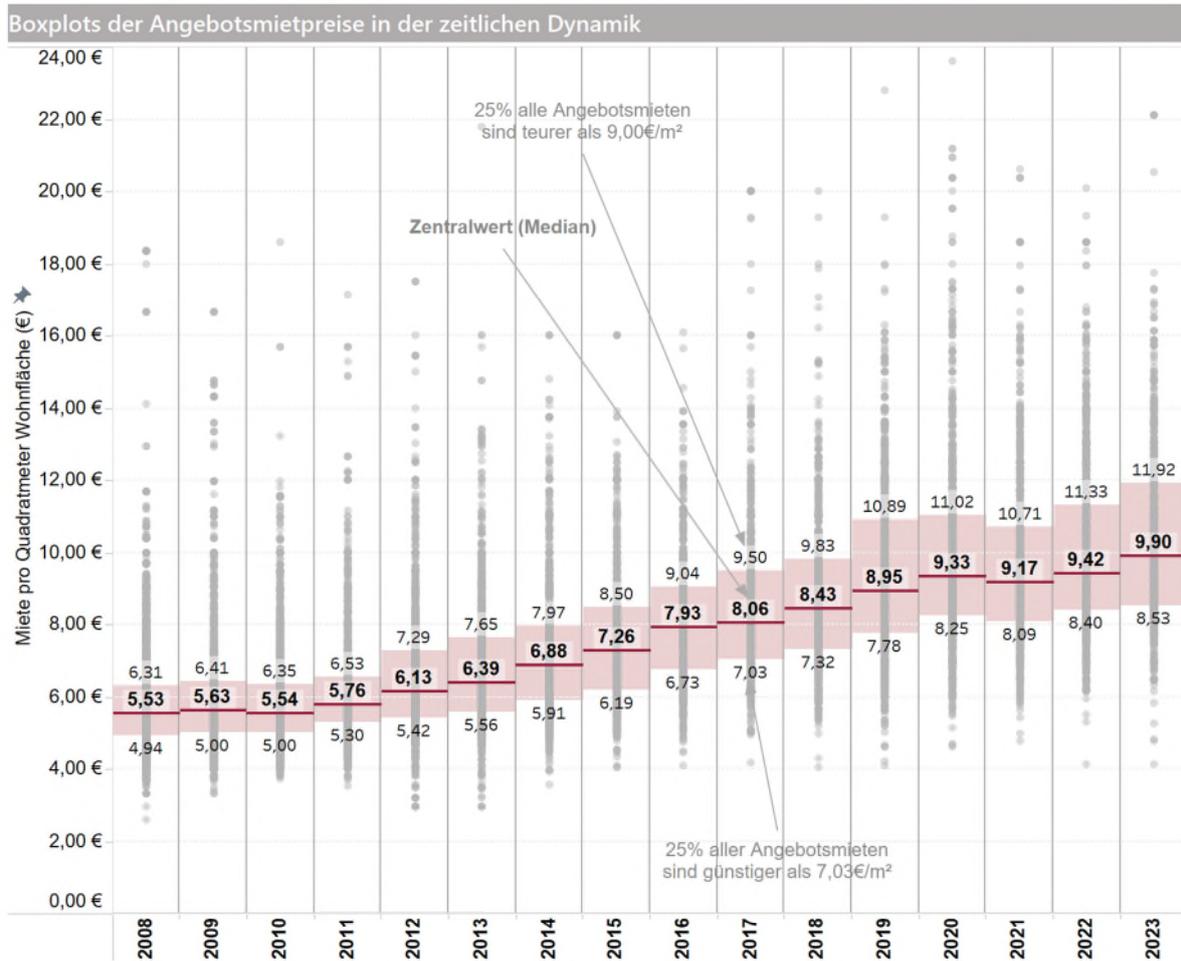
Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Preisklassen der monatlichen Kaltmiete		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungen bis 2 ZKB	unter 300€	19	12	13	8	5	4	4	3	2	2	1	2	2	2
	300-450€	48	41	40	30	29	21	15	14	15	17	16	16	10	8
	450-600€	11	11	13	11	15	16	14	14	15	19	22	21	17	13
	600-750€	1	1	4	4	6	5	4	5	5	14	16	13	13	9
	750-1000€	1	2	2	3	2	3	3	2	5	11	9	5	6	7
	1000€ und ..	1	1	1	1	1	1		1	2	4	2	2	2	3
	Gesamtzahl	79	67	71	57	56	47	39	38	43	66	65	57	48	40
Wohnungen ab 3ZKB	unter 300€	8	7	10	7	6	2	3	3	2	2	2	2	2	1
	300-450€	87	51	44	32	26	16	9	6	5	8	5	7	4	4
	450-600€	72	47	33	35	38	30	16	16	18	16	13	13	11	6
	600-750€	17	12	11	19	21	20	12	14	18	20	20	16	21	18
	750-1000€	10	5	9	17	16	16	13	20	19	26	28	22	18	22
	1000€ und ..	6	5	7	10	9	9	10	12	17	32	41	18	22	30
	Gesamtzahl	200	127	113	120	117	92	62	70	77	102	107	76	77	78
Inserate insgesamt	279	193	184	177	174	140	101	108	121	168	172	133	126	118	

Prozentuale Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Preisklassen der monatlichen Kaltmiete		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungen bis 2 ZKB	unter 300€	24%	19%	18%	14%	8%	8%	10%	7%	4%	3%	2%	3%	3%	4%
	300-450€	60%	62%	56%	53%	51%	43%	37%	38%	35%	25%	25%	28%	21%	21%
	450-600€	14%	17%	18%	19%	26%	34%	36%	37%	35%	29%	33%	36%	35%	33%
	600-750€	2%	2%	6%	7%	10%	10%	9%	12%	12%	21%	24%	22%	28%	22%
	750-1000€	2%	2%	2%	4%	3%	6%	8%	6%	12%	17%	13%	9%	12%	16%
	1000€ und mehr	1%	2%	1%	2%	2%	2%		4%	5%	6%	3%	3%	4%	7%
	Wohnungen ab 3ZKB	unter 300€	4%	5%	9%	6%	5%	2%	4%	4%	3%	2%	1%	3%	2%
300-450€		44%	40%	39%	26%	23%	18%	15%	8%	6%	8%	4%	9%	5%	4%
450-600€		36%	37%	29%	29%	33%	32%	25%	23%	23%	16%	12%	17%	14%	8%
600-750€		8%	10%	10%	16%	18%	21%	19%	20%	23%	19%	18%	21%	27%	23%
750-1000€		5%	4%	8%	15%	14%	17%	21%	28%	25%	26%	26%	29%	24%	27%
1000€ und mehr		3%	4%	6%	8%	8%	10%	17%	17%	22%	31%	39%	24%	29%	38%

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

- Die seit Jahren anhaltende Verschiebung der Fallzahlen der Inserate in Richtung der höheren Preisklassen hat sich 2023 – nach kurzer, wohl auch durch die Corona-Pandemie bedingter Unterbrechung im Jahr 2021 – wieder fortgesetzt.
- Im Segment kleinerer Wohnungen liegt der Anteil von Inseraten mit einer geforderten monatlichen Nettokaltmiete von höchstens 450 € nur noch bei 25 %. 2021 traf dies noch auf 37 %, 2013 sogar auf 67 % der Inserate zu.
- Für fast 40 % der Wohnungen im Größensegment von mindestens 3ZKB lag die Untergrenze der Mietpreisforderung bei 1 000 € pro Monat. Im Vorjahr waren nur 29 % der Inserate in dem höchsten Preissegment platziert.

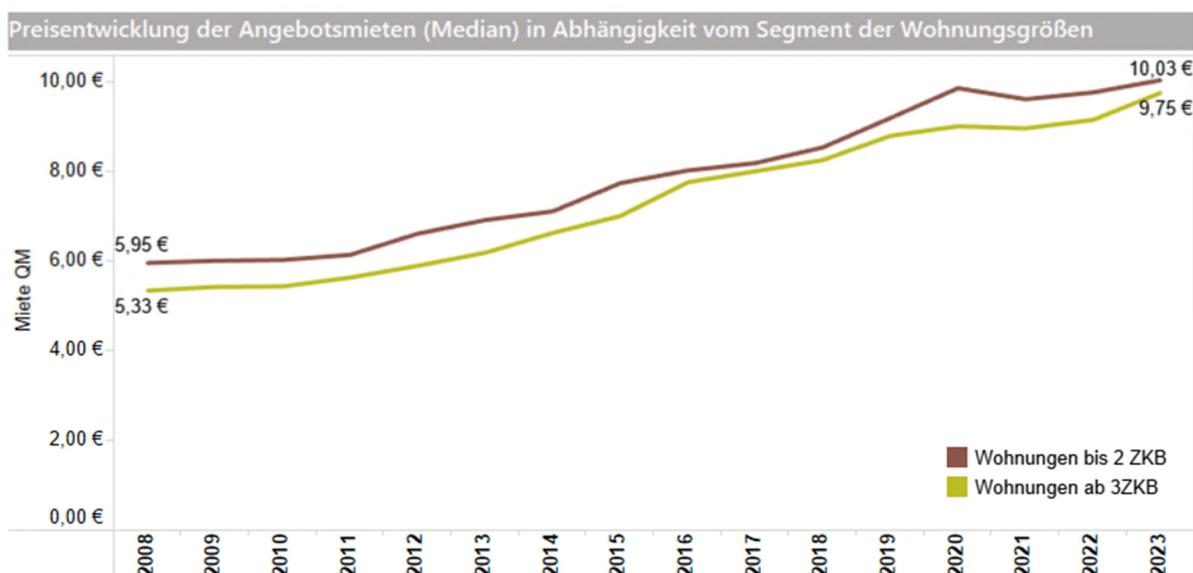
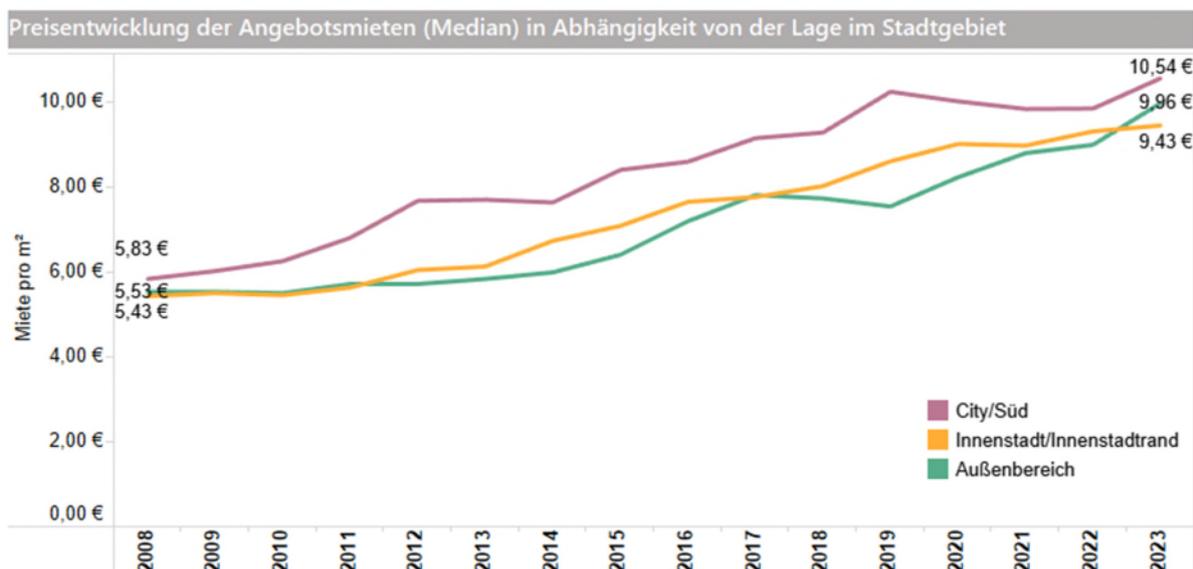
06 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IN DER ZEITLICHEN DYNAMIK



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

- Der Median der Angebotsmieten aller erfassten Inserate liegt 2023 bei 9,90 €/m². Das sind 5,1 % mehr als im Jahr zuvor.
- 25 % aller Mietspreisforderungen lagen 2023 unter 8,53 €/m² (2023: 8,40 €/m²). Die teuersten 25 % aller Angebote des Berichtsjahres bewegen sich auf einem Niveau von 11,92 €/m² und mehr. Die Spannweite der mittleren 50 % aller Angebotsmieten liegt damit bei 3,39 €/m² – der höchste Wert in der gesamten Zeitreihe.

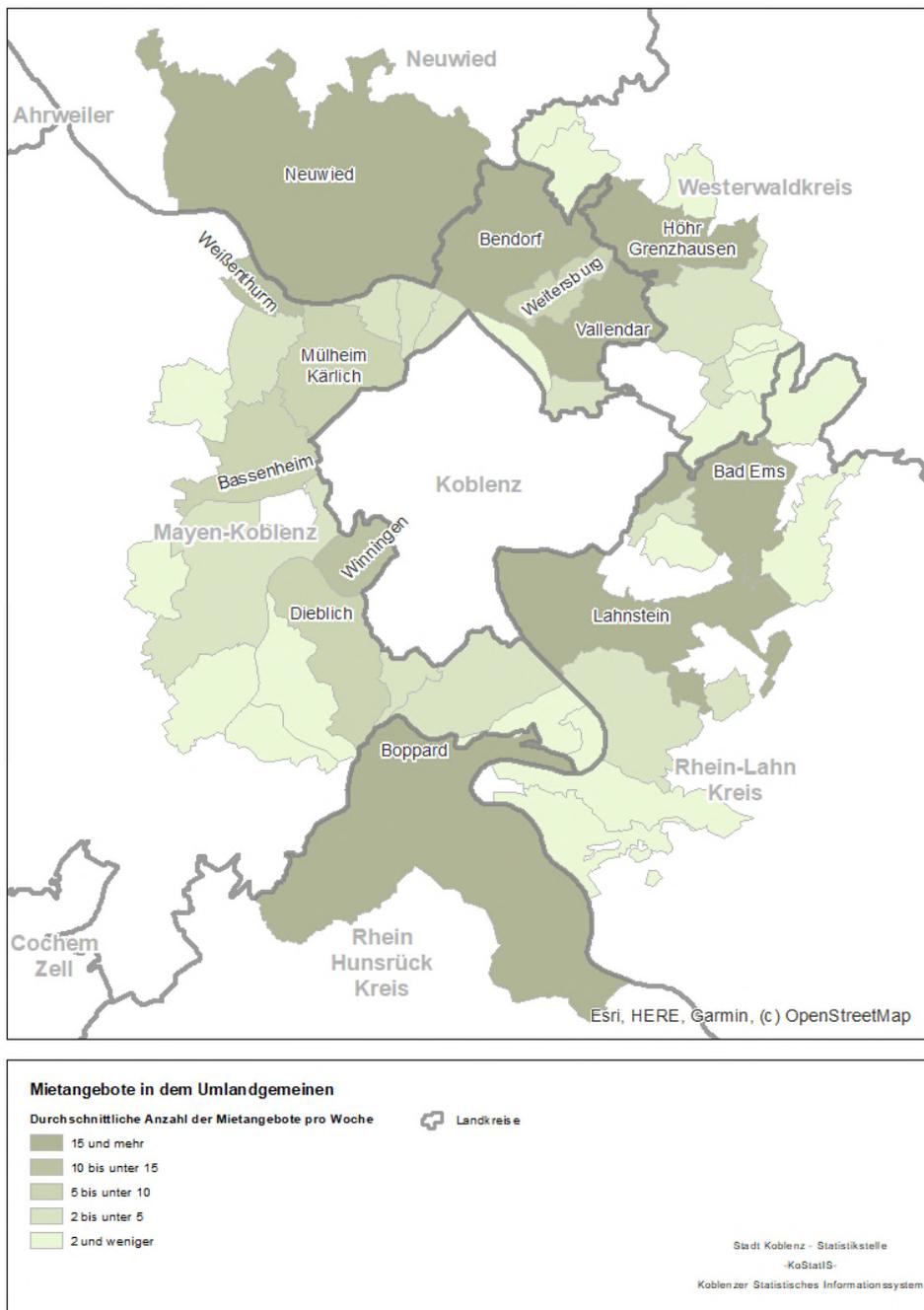
07 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER LAGE IM STADTGEBIET UND VON DER WOHNUNGSGRÖÖE



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

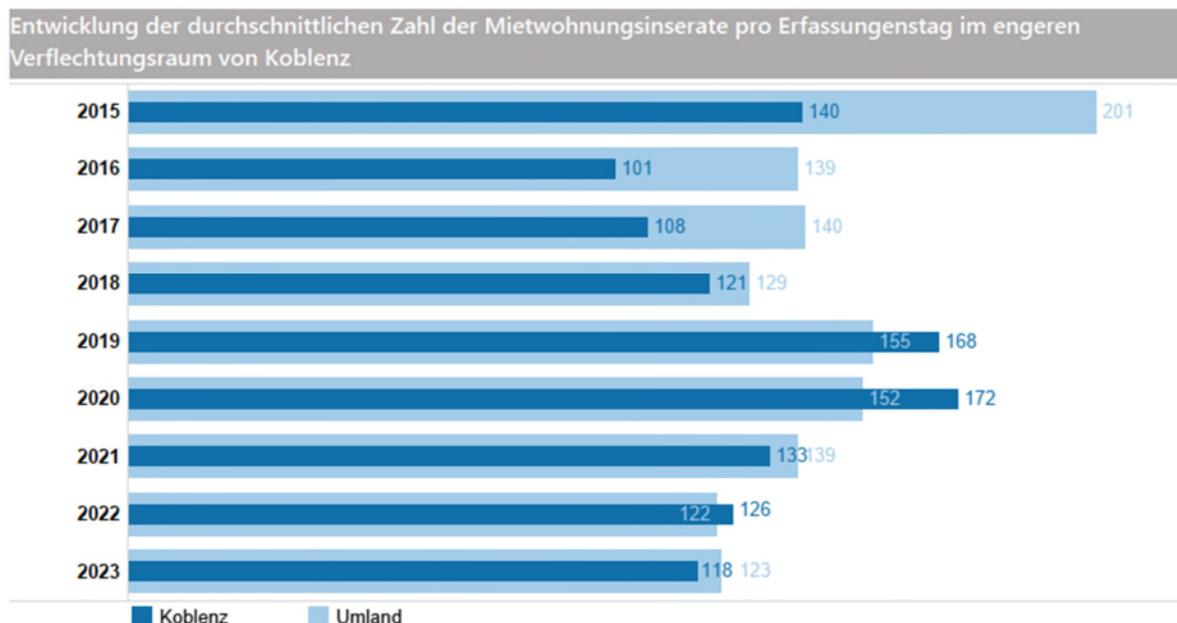
- Im Verlauf der letzten zehn Jahre gestaltet sich die Preisentwicklung in den Stadtteilen unterschiedlich. 2010 wurde in den zentralen Stadtgebieten nur rund 50 Cent pro m² mehr verlangt als für Wohnungen in den randlich gelegenen Stadtteilen. 2019 lag die durchschnittliche Mietpreisforderung in der 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 vier Jahren hat sich das innerstädtische Mietpreisgefälle deutlich reduziert. Während im hochpreisigen Gebiet City/Süd ein seit 2019 eher stagnierendes Mietpreisniveau zu verzeichnen ist, sind die Mietpreisforderungen für Wohnungen in den Außenbereichen der Stadt zwischen 2019 und 2023 um insgesamt 32,3 % 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



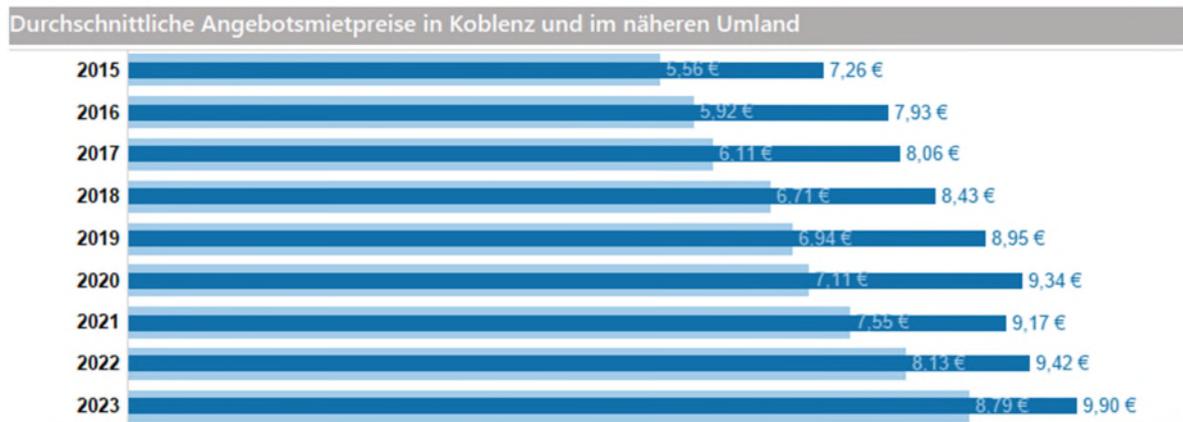
Entwicklung des Mietwohnungsangebots nach Größensegmenten im engeren Verflechtungsraum der Stadt Koblenz

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungen bis 2 ZKB	Koblenz	47	39	38	43	66	65	57	48	40
	Umland	70	51	47	50	58	58	52	53	52
Wohnungen ab 3ZKB	Koblenz	92	62	70	77	102	107	76	77	78
	Umland	131	88	93	79	97	95	87	69	72
Verflechtungsraum insgesamt		341	240	248	250	323	325	272	248	242

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

- Im gesamten Verflechtungsraum wurden im Jahr 2023 tagesdurchschnittlich 242 Mietwohnungen auf der Internetplattform inseriert. Der leichte Rückgang gegenüber dem Vorjahr betrifft ausschließlich das Oberzentrum.
- In den letzten drei Jahren hat sich ein Gleichgewicht der Verteilung der Mietwohnungsangebote zwischen dem Oberzentrum und den Umlandgemeinden eingestellt. 49,5 % der zwischen 2021 und 2023 inserierten Mietwohnungen im betrachteten Verflechtungsraum betrafen das Stadtgebiet von Koblenz.
- Auch mit Blick auf die strukturelle Zusammensetzung nach den Größensegmenten der inserierten Wohnungen ist eine deutliche Annäherung über die Zeitachse evident. Im Jahr 2015 waren 41,2 % der Inserate für Mietwohnungen mit mindestens 3 ZKB im Koblenzer Stadtgebiet zu lokalisieren. Im aktuellen Berichtsjahr trifft dies auf 52,0 % aller inserierten größeren Wohnungen zu.

10 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IM ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM DER STADT KOBLENZ



Durchschnittliche Angebotsmietpreise nach Größensegment und deren prozentuale Veränderung seit 2015

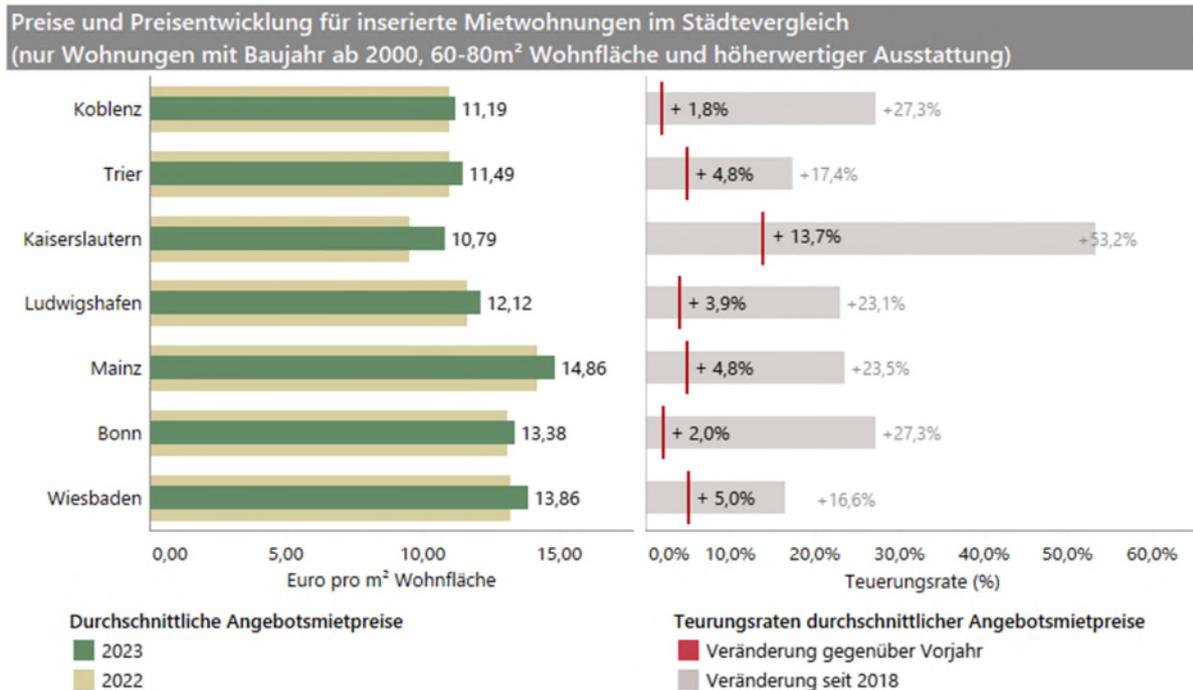
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungen bis 2 ZKB	Koblenz	7,73 €	8,02 €	8,18 €	8,53 €	9,19 €	9,86 €	9,61 €	9,76 €	10,03 €
		-	3,6%	5,8%	10,3%	18,8%	27,4%	24,2%	26,2%	29,7%
Wohnungen ab 3ZKB	Koblenz	7,00 €	7,75 €	8,00 €	8,25 €	8,79 €	9,00 €	8,96 €	9,15 €	9,75 €
		-	10,8%	14,3%	17,9%	25,6%	28,6%	28,0%	30,7%	39,3%
Umland	Umland	5,83 €	6,00 €	6,40 €	7,00 €	7,20 €	7,78 €	8,00 €	8,67 €	9,25 €
		-	2,9%	9,7%	20,0%	23,4%	33,3%	37,1%	48,6%	58,6%
Umland	Umland	5,47 €	5,83 €	6,00 €	6,54 €	6,69 €	6,79 €	7,42 €	7,75 €	8,50 €
		-	6,6%	9,7%	19,5%	22,4%	24,1%	35,6%	41,7%	55,4%



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

Die durchschnittlichen Angebotsmietpreise liegen 2023 im Oberzentrum 12,6 % über dem Niveau des umgebenden Verflechtungsraumes. Im Vorjahr waren die Mietpreisforderungen durchschnittlich 16 % 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.

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 (noch) unter dem Koblenzer Niveau.
- Mit Blick auf die Preissteigerung im Vorjahresvergleich liegt Koblenz mit einem Plus von nur 1,8 % erstmals seit Jahren deutlich unter dem Durchschnittsniveau aller sieben für den Vergleich ausgewählten Großstädte. Hier hebt sich Kaiserslautern wie bereits 2022 mit einem markanten Anstieg um 13,7 % deutlich von den übrigen Städten ab.
- In der längerfristigen Betrachtung der letzten fünf Jahre weist Koblenz nach Kaiserslautern mit einem Plus von 27,3 % den zweithöchsten Anstieg der Mietpreisforderungen auf.
- Insgesamt zeigt sich auch beim Großstadtvergleich –ähnlich wie beim Vergleich der innerstädtischen Lagetypen sowie beim Vergleich zwischen dem Oberzentrum Koblenz und den umliegenden Gemeinden – über den Zeitraum der letzten fünf Jahre eine deutliche Nivellierungstendenz hinsichtlich der durchschnittlichen Mietpreisforderungen für das hier ausgewertete Mietwohnungsmarktsegment.