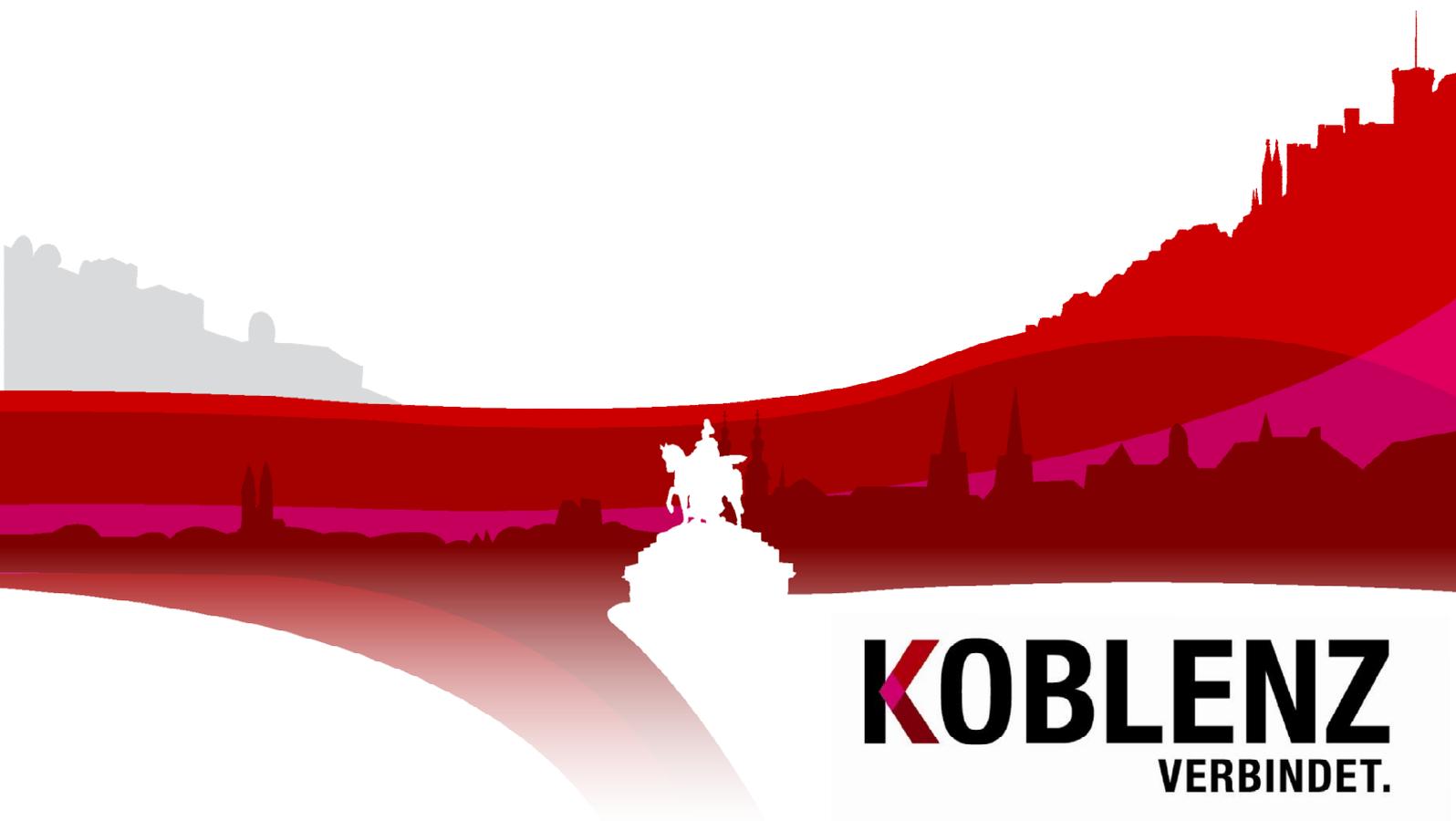


# Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2020

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

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



**KOBLENZ**  
VERBINDET.



# Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2020

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

**KOBLENZ**  
VERBINDET.

---

Kommunale  
Statistikstelle

## Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2020

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

Stadt Koblenz  
Der Oberbürgermeister  
Kommunale Statistik

Statistischer  
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244  
Fax: (0261) 129-1248  
E-Mail: [Statistik@stadt.koblenz.de](mailto:Statistik@stadt.koblenz.de)  
Internet: [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.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 2021

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle 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, 2021  
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

### **Nur noch leichter Anstieg der Anzahl inserierter Mietwohnungen**

Im Durchschnitt standen auf der Internet-Plattform ImmobilienScout 24 an den neun Erfassungstagen des letzten Jahres 171 Mietwohnungsinserate innerhalb des Koblenzer Stadtgebietes zur Auswahl. Nachdem sich das Angebot zwischen 2010 (durchschnittlich 279 Inserate pro Erfassungstag) und 2016 (101) um fast zwei Drittel reduzierte, ist damit zum vierten Mal in Folge ein – wenn auch leichter - Anstieg zu verzeichnen.

### **Weiterhin anhaltender Preisauftrieb der Mietpreisforderungen**

Mit 9,33 €/m<sup>2</sup> liegt der im Durchschnitt (Median) aller inserierter Wohnungen verlangte Mietpreis um 4,2 % über dem Vorjahresniveau. Die Dynamik des Preisauftriebs ist damit gegenüber dem Vorjahr (+ 6,4 %) leicht zurückgegangen. Die mittleren 50 % aller Angebote bewegten sich im letzten Jahr zwischen 8,25 €/m<sup>2</sup> und 11,02 €/m<sup>2</sup>. Noch vor fünf Jahren lagen die geforderten monatlichen Nettokaltmieten noch für 70 % aller inserierten Wohnungen mit mindestens drei Zimmer (plus Küche und Bad) unter 750 €. 2020 waren weniger als ein Drittel der Mietwohnungen dieses Größensegmentes für weniger als 750 € zu haben.

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

Insbesondere seit 2012 zieht das Durchschnittsniveau der in den Inseraten veranschlagten Mietpreise in Koblenz erheblich an. Zum Teil ist dies 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 34 % massiv erhöht hat. Der Anteil von Erstbezugswohnungen oder umfassend renovierter Wohnungen hat sich in diesem Zeitraum auf rund 30 % sogar mehr als verdoppelt.

Demgegenüber werden kaum noch günstige Wohnungen auf dem Bestandsmieteniveau 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 beiden 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 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.

### **Mietpreisgefälle zwischen Oberzentrum und Umland steigt weiter**

Im Durchschnitt wurden 2020 pro Quadratmeter Wohnfläche in Koblenz 31 % mehr gefordert als in den umliegenden Gemeinden. 2019 war es noch ein Plus von 28 %. Unter den größeren Gemeinden mit zentralen Funktionen weist Vallendar mit 8,88 €/m<sup>2</sup> im Berichtsjahr den höchsten

Durchschnittswert auf. In Neuwied wurden im Schnitt 7,50 €/m<sup>2</sup> verlangt, das sind immerhin fast 25 % weniger als in Koblenz. 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. 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 8,2 % gegenüber dem Vorjahr einen überdurchschnittlich hohen Preisauftrieb auf. In den letzten fünf Jahren haben sich Wohnungen dieses Typs in Koblenz sogar um 28,6 % verteuert, das ist mit Abstand die höchste Teuerungsrate im Vergleich der ausgewählten Großstädte. Zum Vergleich: In Trier liegt das Plus in diesem Zeitraum nur bei 11,8 %. Vor fünf Jahren lagen die durchschnittlichen Mietpreisforderungen in dem betrachteten Mietwohnungsmarktsegment in Trier noch um mehr als 20 % über dem Vergleichsniveau in Koblenz. 2020 beträgt die Differenz nur noch gut 4 %.

## 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-

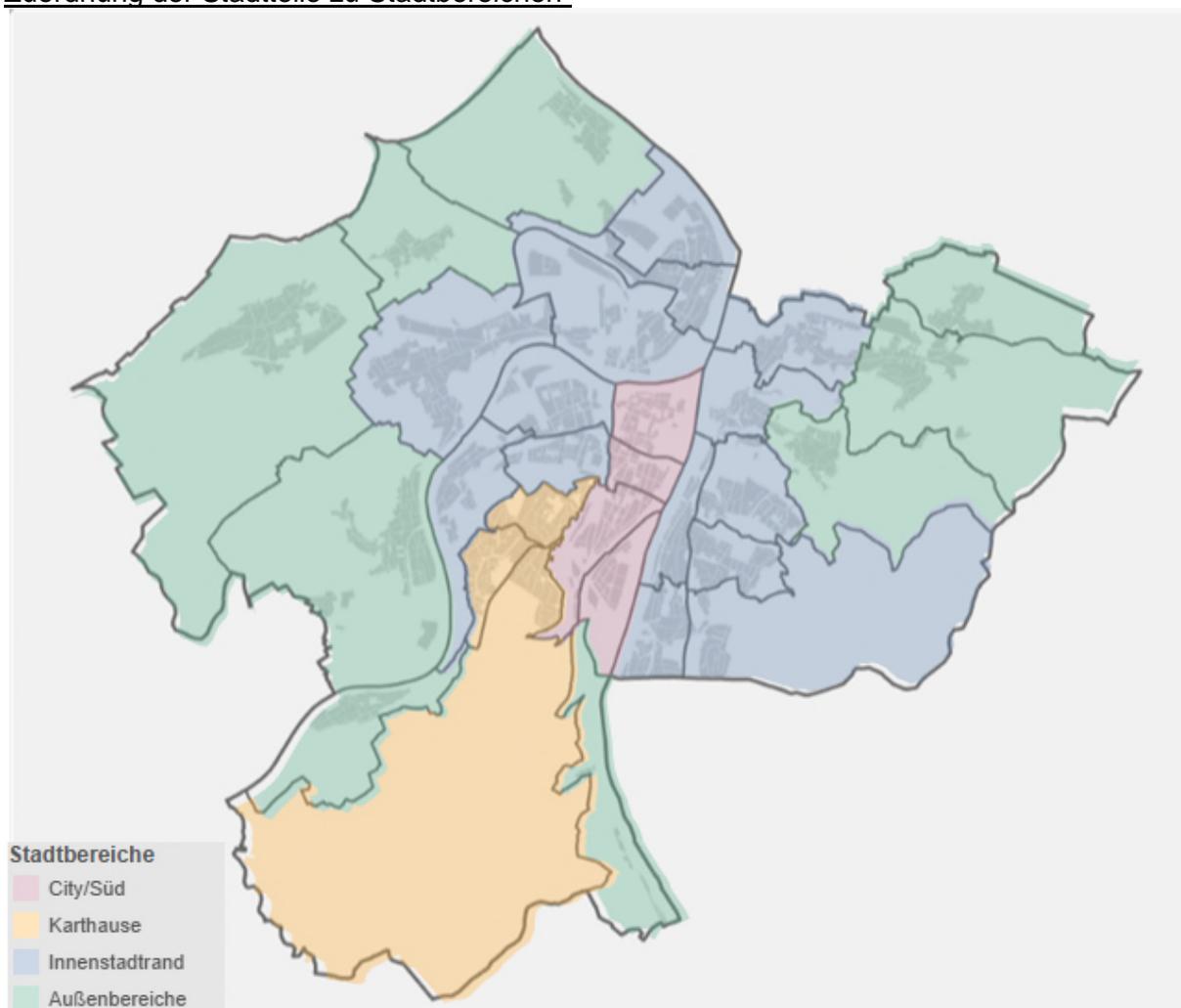
bot auf der Internetplattform Immobilien-Scout24, ermittelt auf der Basis der neun gleichmäßig über das Jahr verteilten Abzugstermine aus dem Internet.

## 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.

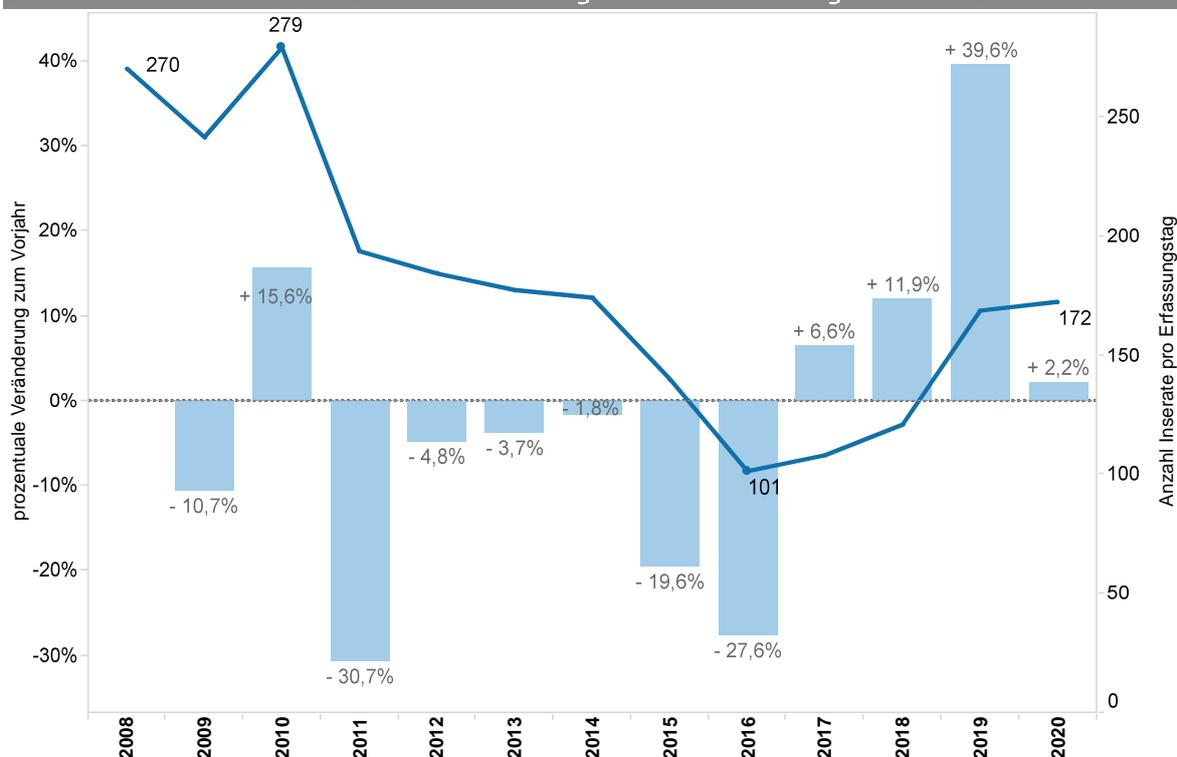
Trotz der Einschränkungen und der unbeantworteten Fragen stellt das regelmäßige Monitoring des Anzeigenmarktes einen wichtigen, originären Mosaikstein innerhalb des Informationspaketes zur Beschreibung und zur Analyse des Wohnungsmarktes und im Weiteren auch zur realistischen Abschätzung des Wohnraumbedarfs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

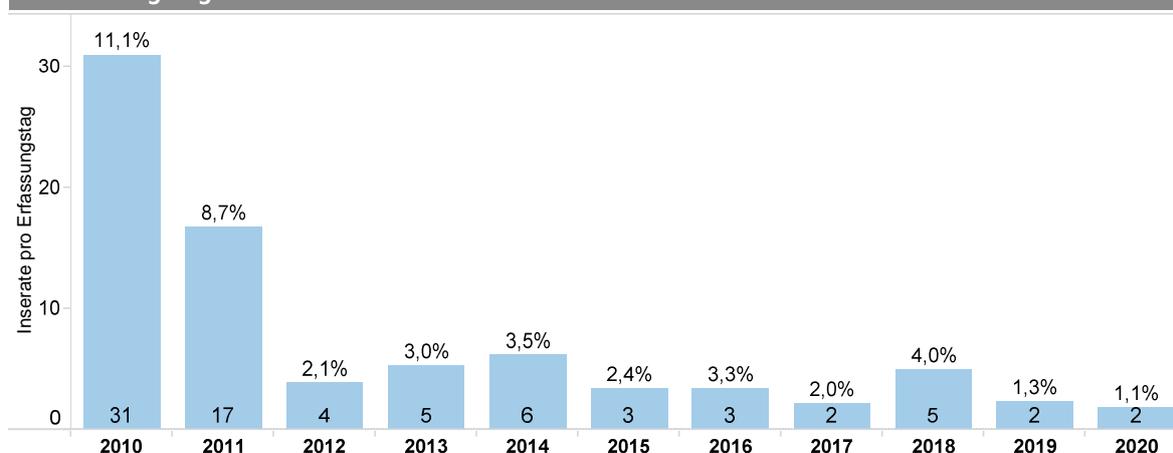
Bereich		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
City/Süd	Inserate pro Tag	58	49	56	37	36	43	47	36	28	31	34	62	58
	Anteil an allen Inseraten	22%	20%	20%	19%	20%	24%	27%	26%	28%	29%	28%	37%	34%
Karthause	Inserate pro Tag	26	25	60	33	15	19	13	8	8	7	10	10	9
	Anteil an allen Inseraten	10%	10%	21%	17%	8%	11%	7%	6%	8%	6%	8%	6%	5%
Innenstadtrand	Inserate pro Tag	155	132	133	103	104	91	91	74	49	53	64	81	86
	Anteil an allen Inseraten	57%	55%	48%	53%	57%	51%	52%	53%	49%	50%	53%	48%	50%
Außenbereich	Inserate pro Tag	32	34	30	20	29	24	23	22	16	17	14	15	19
	Anteil an allen Inseraten	12%	14%	11%	11%	16%	13%	13%	16%	16%	16%	11%	9%	11%

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

- 2020 standen an den neun über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 172 Mietwohnungsangebote im Stadtgebiet von Koblenz zur Verfügung.
- Nach kräftigem Rückgang zwischen 2010 und 2016 ist in den vier vergangenen Jahren wieder ein anhaltender Anstieg der inserierten Mietwohnungen zu konstatieren. Nach dem deutlichen Plus im Vorjahr sind die Fallzahlen 2020 aber nur noch moderat angestiegen.
- Die Zunahme des Mietwohnungsangebots ist in den verschiedenen Stadtgebieten unterschiedlich stark ausgeprägt. Lediglich im (höherpreisigen) zentralen Stadtgebiet liegt die Anzahl der Angebote aktuell wieder auf dem hohen Niveau der Jahre 2008 bis 2010. Mit einem Anteil von 34 % ist der Bereich City/Süd gemessen am Wohnungsbestand weit überproportional am inserierten Mietwohnungsangebot in Koblenz vertreten.

## 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



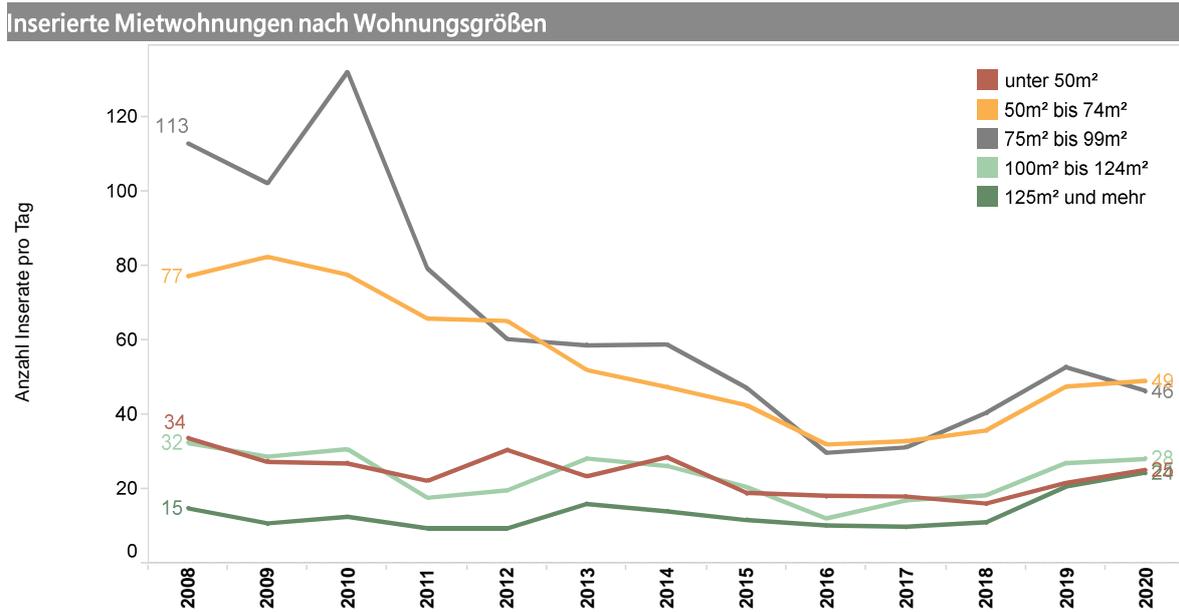
Anzahl und Anteil neuer oder renovierter Wohnungen am inserierten Mietwohnungsangebot in Koblenz

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Neubau</b>	Inserate pro Tag	4	4	5	4	6	10	8	8	14	27	22
	%-Anteil an allen Inseraten	1%	2%	3%	2%	3%	7%	7%	7%	12%	16%	13%
<b>renoviert/Erstbezug nach Sanierung*</b>	Inserate pro Tag	20	18	18	18	29	43	21	19	26	25	27
	%-Anteil an allen Inseraten	7%	9%	10%	10%	16%	31%	20%	18%	22%	15%	16%
<b>übrige (Bestandswohnungen ohne weitere Angaben)</b>	Inserate pro Tag	255	172	161	154	139	87	73	81	80	116	123
	%-Anteil an allen Inseraten	91%	89%	88%	87%	80%	62%	72%	75%	67%	69%	72%
<b>Gesamtsumme</b>	Inserate pro Tag	279	193	184	177	174	140	101	108	121	169	172
	%-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 – 2019 und 2020 jeweils nur noch 2. 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. In der ersten Hälfte des Jahrzehnts schwankte der Anteil von neuen Wohnungen zwischen 1 % und 3 %.
- 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



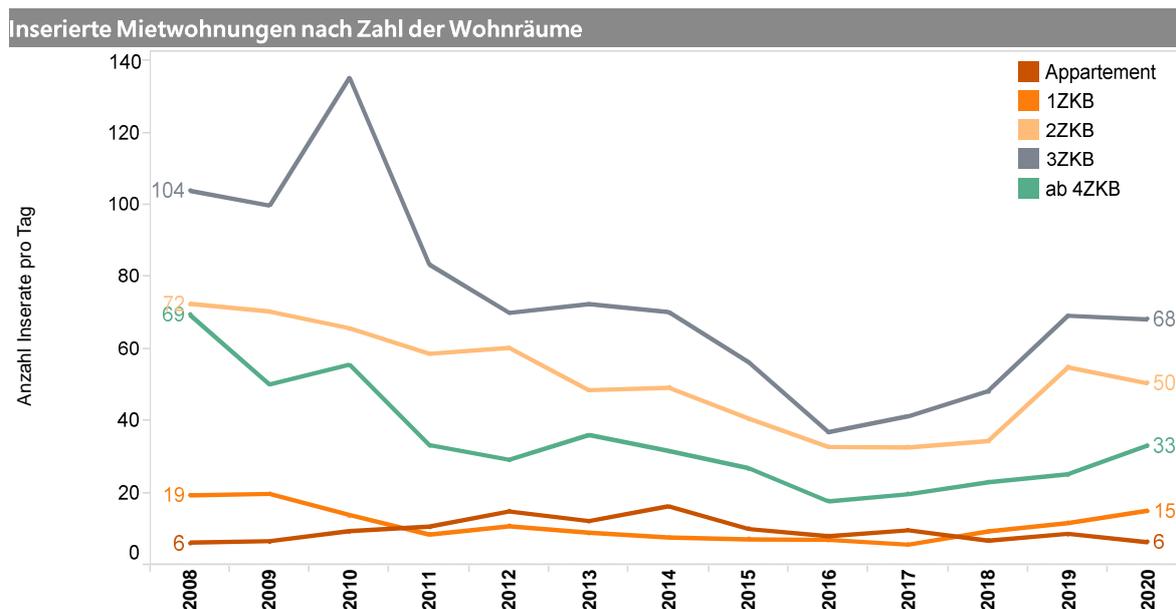
**Prozentuale Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unter 50m²	12%	11%	10%	11%	16%	13%	16%	13%	18%	16%	13%	13%	15%
50m² bis 74m²	29%	34%	28%	34%	35%	29%	27%	30%	31%	30%	29%	28%	28%
75m² bis 99m²	42%	42%	47%	41%	33%	33%	34%	34%	29%	29%	33%	31%	27%
100m² bis 124m²	12%	12%	11%	9%	11%	16%	15%	15%	12%	16%	15%	16%	16%
125m² und mehr	5%	4%	4%	5%	5%	9%	8%	8%	10%	9%	9%	12%	14%

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

- Gegenüber früheren Jahren werden die unterschiedlichen Wohnungsgrößensegmente unter den Inseraten wesentlich gleichmäßiger abgedeckt. Insbesondere der Anteil größerer Wohnungen mit mindestens 100 m² Wohnfläche ist zu Lasten des mittleren Größensegments kontinuierlich angestiegen und erreicht im Berichtsjahr 2020 mit 30 % den bisherigen Höchstwert.
- Vor zehn Jahren handelte es sich bei fast der Hälfte aller Angebote um Wohnungen, die mit einer Größe von 75 bis 99 m² v.a. für Zwei- bis Vierpersonenhaushalte interessant sind. Im aktuellen Berichtsjahr fällt nur noch gut ein Viertel der Inserate in das mittlere Größensegment.
- Kleine Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche bleiben Mangelware, wenn auch das Angebot gegenüber dem Vorjahr leicht von 21 auf 25 pro Erfassungstag angestiegen ist.

## 04 ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS NACH ZIMMERZAHL



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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Appartement</b>	2%	3%	3%	5%	8%	7%	9%	7%	8%	9%	5%	5%	4%
<b>1ZKB</b>	7%	8%	5%	4%	6%	5%	4%	5%	7%	5%	8%	7%	9%
<b>2ZKB</b>	27%	29%	23%	30%	33%	27%	28%	29%	32%	30%	28%	32%	29%
<b>3ZKB</b>	38%	41%	48%	43%	38%	41%	40%	40%	36%	38%	40%	41%	39%
<b>ab 4ZKB</b>	26%	21%	20%	17%	16%	20%	18%	19%	17%	18%	19%	15%	19%

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

- Bei gut zwei Drittel der im Jahr 2020 offerierten Mietwohnungen handelt es sich um Zwei- oder Drei-Zimmerwohnungen. Deren Anteil schwankt über die gesamte Zeitachse nur geringfügig.
- Nach kontinuierlichem Anstieg der inserierten Apartments bis zum Jahr 2014 hat sich mittlerweile ein rückläufiger Trend etabliert. 2020 wurden im Tagesmittel nur sechs Apartments in Koblenz offeriert – vier Jahre zuvor waren es noch doppelt so viel.
- Bemerkenswert ist die Tatsache, dass sich die beobachteten Verschiebungen im Größenspektrum nach Wohnfläche nicht in der Zusammensetzung nach der Zimmerzahl widerspiegeln. Während sich der Anteil sehr großer Wohnungen (125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr) in den letzten zehn Jahren verdreifacht hat, sind bei den Wohnungen mit mindestens 4-ZKB keine entsprechenden Veränderungen über die Zeitachse zu konstatieren.

## 05 ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS NACH WOHNUNGSGRÖßEN UND MIETPREISKLASSEN

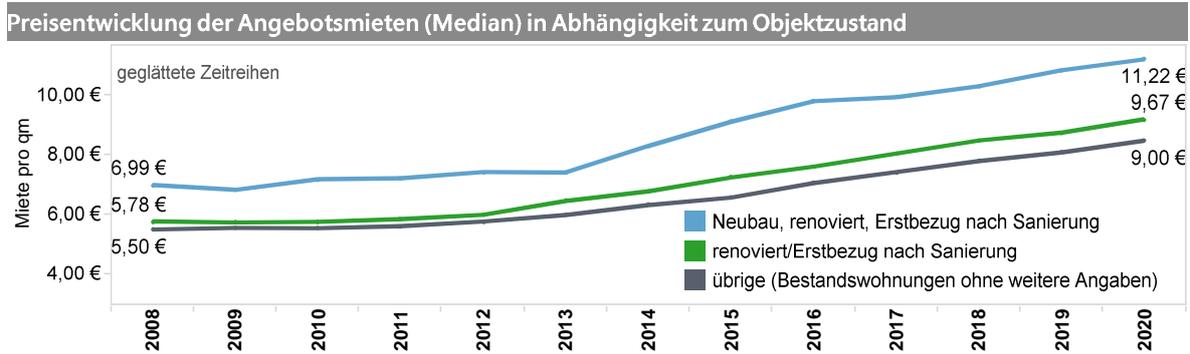
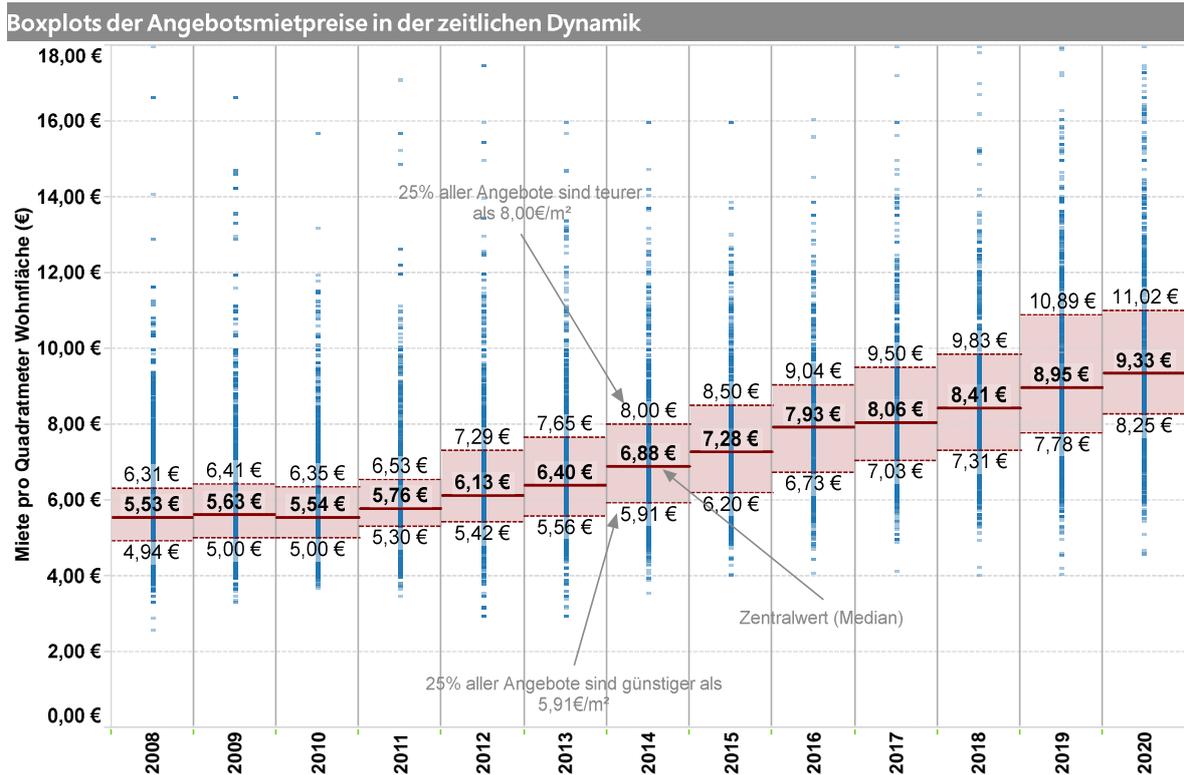
Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Preisklassen der monatlichen Kaltmiete														
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungen bis 2 ZKB	unter 300€	38	29	24	18	21	14	10	5	6	4	3	2	2
	300-450€	47	47	51	45	45	35	38	28	20	19	18	21	19
	450-600€	11	14	11	11	13	12	16	17	15	16	17	22	24
	600-750€	2	2	1	1	4	4	6	5	4	5	5	14	16
	750-1000€	1	2	1	2	2	3	2	3	3	2	5	11	9
	1000€ und me..	1	1	1	1	1	1	1	1		1	2	4	2
	<b>Gesamtzahl</b>	<b>97</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>
Wohnungen ab 3ZKB	unter 300€	2	2	2	2	2	1	1			1			
	300-450€	66	59	84	47	38	27	17	9	4	1	2	4	3
	450-600€	70	62	72	47	33	34	38	29	15	14	16	14	11
	600-750€	21	13	17	12	11	19	21	20	12	14	17	19	20
	750-1000€	12	9	10	5	9	18	16	16	13	20	19	26	28
	1000€ und me..	2	5	6	5	7	10	9	10	10	12	17	32	41
	<b>Gesamtzahl</b>	<b>173</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>Inserate insgesamt</b>	<b>270</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>	

Prozentuale Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Preisklassen der monatlichen Kaltmiete														
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungen bis 2 ZKB	unter 300€	39%	32%	28%	24%	25%	21%	14%	9%	12%	9%	6%	3%	3%
	300-450€	48%	52%	57%	59%	53%	51%	52%	48%	42%	41%	37%	29%	27%
	450-600€	11%	16%	13%	15%	15%	17%	22%	30%	31%	34%	33%	29%	34%
	600-750€	2%	2%	1%	2%	5%	6%	8%	8%	8%	10%	11%	19%	22%
	750-1000€	1%	2%	2%	2%	2%	4%	3%	5%	7%	5%	11%	15%	12%
	1000€ und mehr	1%	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%		3%	4%	6%	3%
	Wohnungen ab 3ZKB	unter 300€	1%	2%	1%	1%	2%	1%	1%			2%		
300-450€		38%	40%	44%	40%	39%	25%	17%	11%	8%	2%	3%	4%	2%
450-600€		40%	41%	38%	40%	33%	32%	37%	35%	28%	24%	23%	15%	11%
600-750€		12%	9%	9%	11%	11%	17%	20%	24%	22%	23%	24%	20%	19%
750-1000€		7%	6%	5%	4%	9%	16%	16%	19%	24%	32%	27%	28%	28%
1000€ und mehr		1%	3%	3%	4%	7%	9%	9%	12%	19%	19%	24%	34%	41%

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

- Die Fallzahlen der Inserate in den ausgewiesenen Preissegmenten haben sich im Laufe der letzten Jahre massiv in Richtung der höheren Preisklassen verschoben.
- Im Segment kleinerer Wohnungen ist der Anteil von Inseraten mit einer geforderten monatlichen Nettokaltmiete von höchstens 450 € von 50 % noch vor drei Jahren stetig auf 30 % im aktuellen Berichtsjahr gesunken.
- 80 % der inserierten Wohnungen mit mindestens drei Zimmer waren vor zehn Jahren für unter 600 € zu haben – 2020 trifft dies nur noch auf 13 % zu.
- Für mehr als 40 % der Wohnungen ab 3ZKB (41 von 101 insgesamt) liegt die untere Grenze der Angebotsmiete im aktuellen Berichtsjahr bei 1 000 € pro Monat.

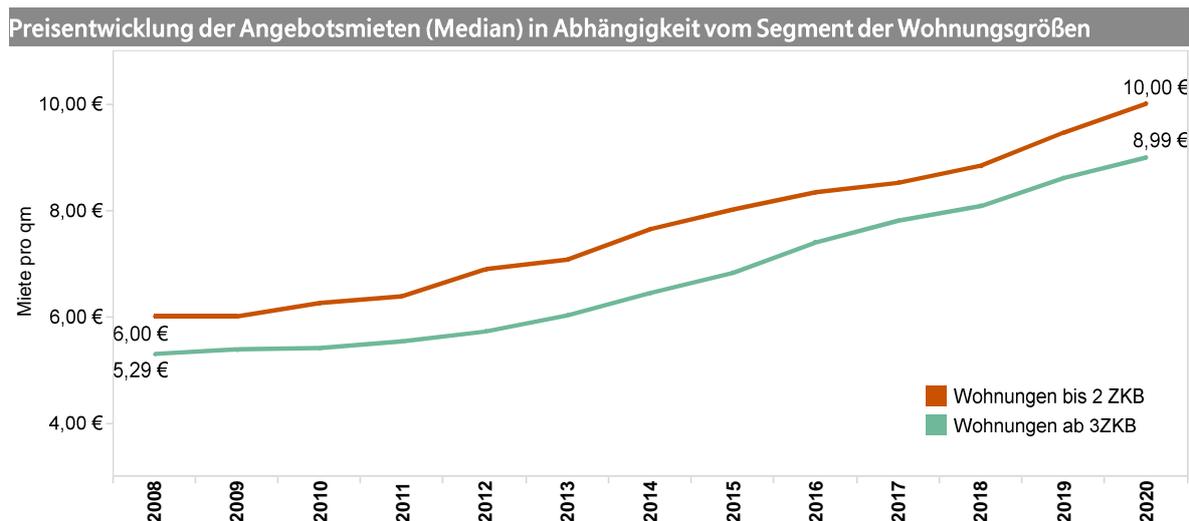
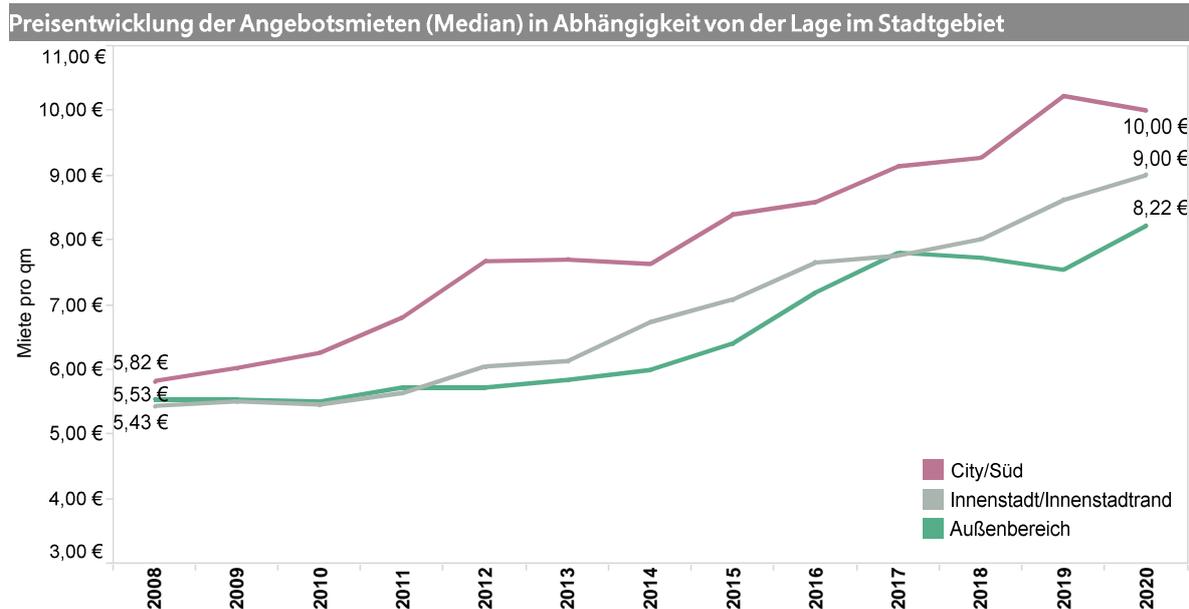
## 06 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IN DER ZEITLICHEN DYNAMIK



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

- Das Einsetzen des Preisaufliegs der Angebotsmieten in Koblenz beginnt nach Jahren der Stagnation im Jahr 2012 sehr sprunghaft.
- Aktuell liegt die durchschnittliche Mietpreisforderung (Median) aller erfassten Inserate bei 9,33 €/m<sup>2</sup> - 4,2 % mehr als im Vorjahr.
- 2020 ist die Dynamik besonders stark im unteren Preissegment ausgeprägt. Die 25 % günstigsten Wohnungen weisen eine Obergrenze der Mietpreisforderung von 8,25 €/m<sup>2</sup> auf – 6,0 % mehr als im Vorjahr.

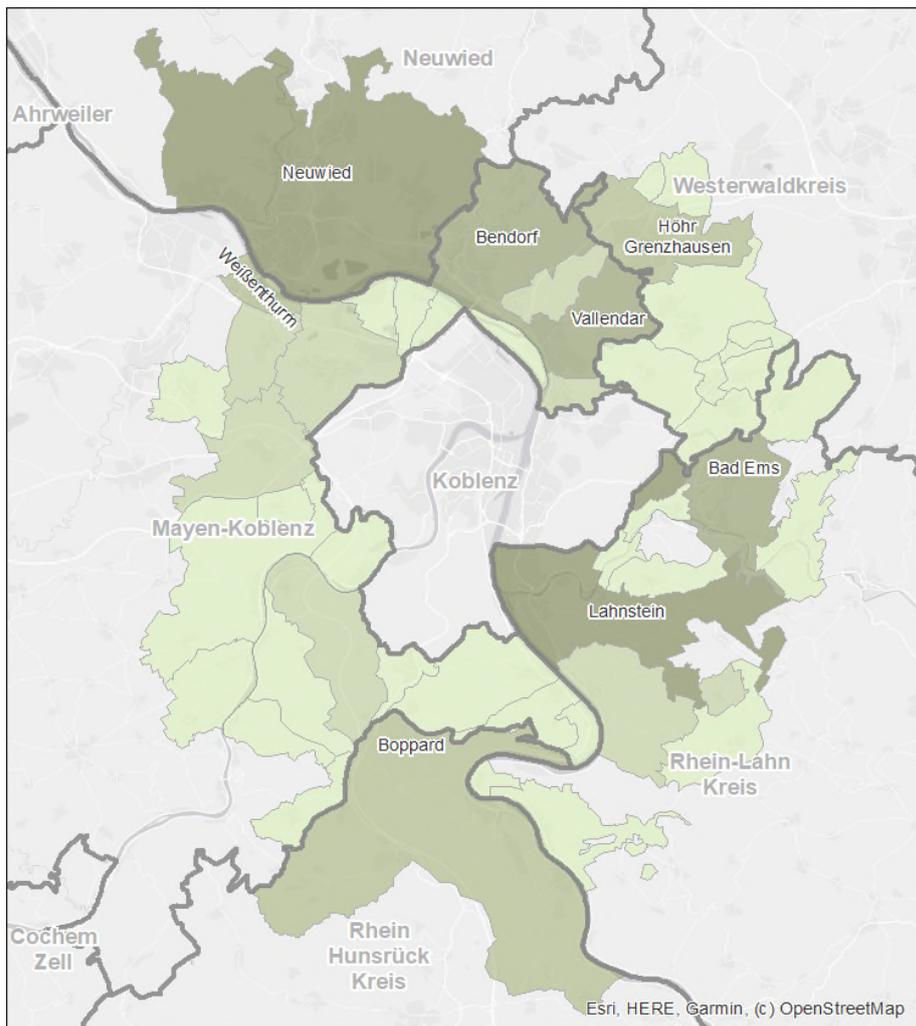
## 07 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER LAGE IM STADTGEBIET UND VON DER WOHNUNGSGRÖßE



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. 2020 lag die durchschnittliche Mietpreisforderung in der Altstadt, der südlichen Vorstadt oder auf dem Oberwerth rund 1,80 €/m<sup>2</sup> bzw. 22 % über dem durchschnittlichen Niveau der Angebotsmieten in Arenberg, Rübenach oder Güls.
- Die in den Vorjahren zu beobachtende Tendenz eines zunehmenden innerstädtischen Mietpreisgefälles wurde im Jahr 2020 jedoch nicht fortgeschrieben. Während im hochpreisigen Gebiet City/Süd sogar ein Rückgang des Mietpreisniveaus gegenüber dem Vorjahr zu konstatieren, sind die Mietpreisforderungen für Wohnungen in den Außenbereichen der Stadt deutlich gestiegen.

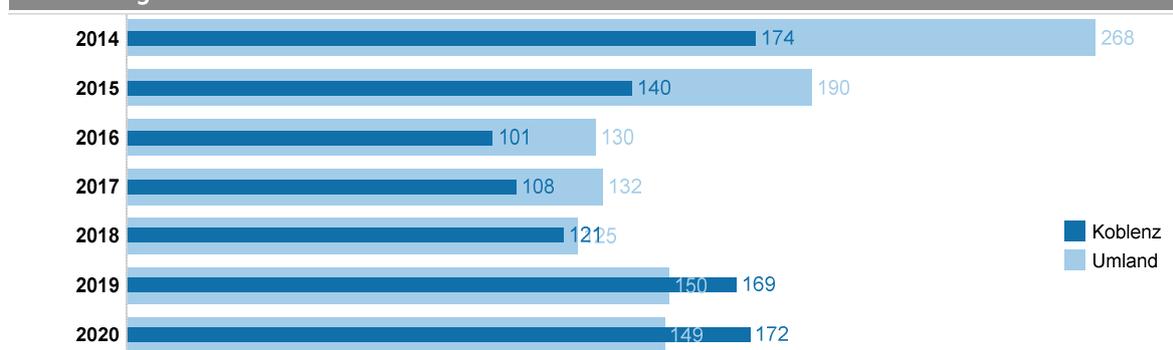
## 08 INSERIERTE MIETWOHNUNGSANGEBOTE IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN DER STADT KOBLENZ



- 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 der durchschnittlichen Zahl der Mietwohnungsinserate pro Erfassungstag im engeren Verflechtungsraum von Koblenz



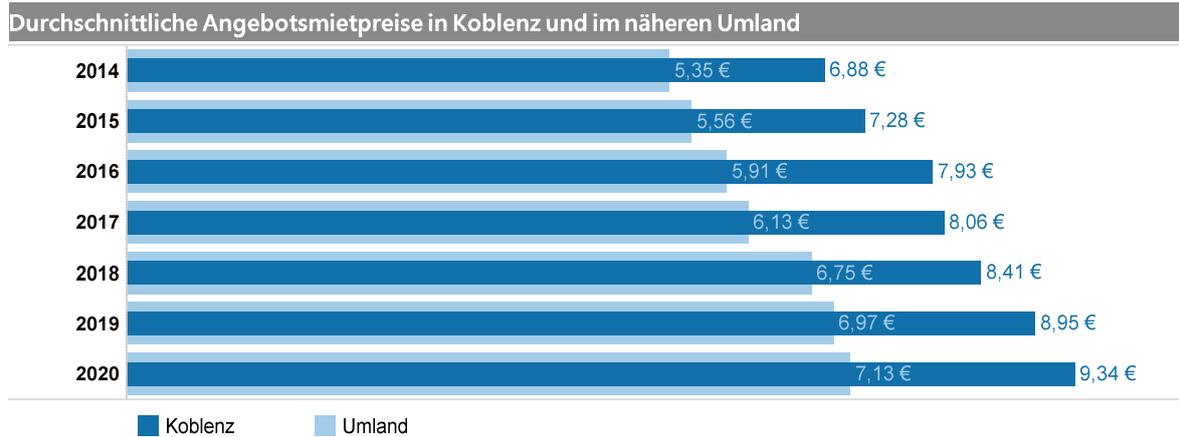
Entwicklung des Mietwohnungsangebots nach Größensegmenten im engeren Verflechtungsraum der Stadt Koblenz

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungen bis 2 ZKB	Koblenz	73	57	47	47	50	75	71
	Umland	101	72	53	48	53	59	61
Wohnungen ab 3ZKB	Koblenz	101	83	54	61	71	94	101
	Umland	167	118	77	84	72	91	88
<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>

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

- Innerhalb des Verflechtungsraums hat sich die Zahl der Inserate 2020 gegenüber dem Vorjahr mit durchschnittlich 321 Angeboten pro Erfassungstag nur unwesentlich verändert. Die in den beiden letzten Jahren zu registrierende quantitative Ausweitung des Mietwohnungsangebots auf der Internetplattform betrifft sowohl das Oberzentrum wie auch das Umland.
- In den letzten Jahren hat sich die räumliche Verteilung der Mietwohnungsinserate 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.
- Von den 442 angebotenen Wohnungen waren 2014 nur 40 % innerhalb des Stadtgebiets von Koblenz zu lokalisieren. Bei den 321 im Jahr 2021 offerierten Mietwohnungen handelt es sich dagegen bei 54 % 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
Wohnungen bis 2 ZKB	Koblenz	7,64 €	8,01 €	8,33 €	8,51 €	8,84 €	9,45 €	10,00 €
		-	+ 4,8%	+ 9,1%	+ 11,4%	+ 15,7%	+ 23,8%	+ 30,9%
Wohnungen ab 3ZKB	Koblenz	6,44 €	6,82 €	7,39 €	7,80 €	8,07 €	8,60 €	8,99 €
		-	+ 5,9%	+ 14,7%	+ 21,1%	+ 25,4%	+ 33,6%	+ 39,6%
Umland	Umland	5,77 €	5,96 €	6,01 €	6,57 €	7,13 €	7,30 €	8,02 €
		-	+ 3,4%	+ 4,1%	+ 13,9%	+ 23,5%	+ 26,5%	+ 39,0%
Umland	Umland	5,15 €	5,42 €	5,77 €	5,98 €	6,50 €	6,70 €	6,70 €
		-	+ 5,2%	+ 12,0%	+ 16,0%	+ 26,1%	+ 29,9%	+ 30,0%

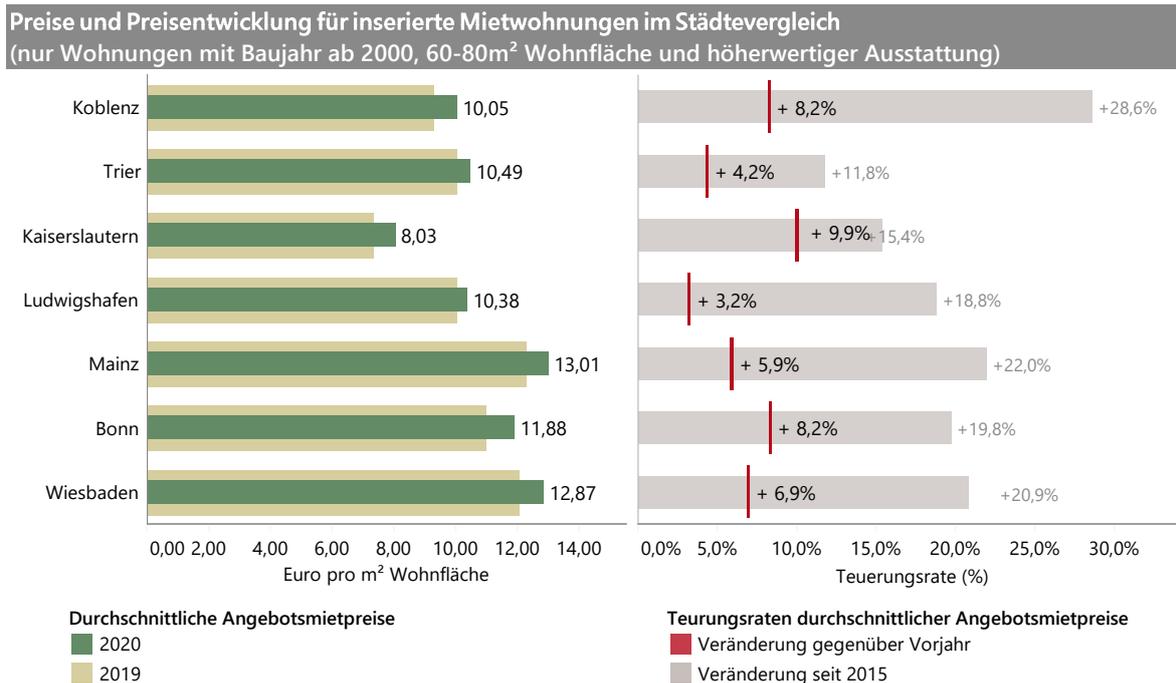
**Durchschnittliche Angebotsmietpreise 2020 in Koblenz und benachbarten Städten**

Stadt	n	Preis (€)
Koblenz	n= 172	9,34 €
Vallendar	n= 10	8,88 €
Bendorf	n= 13	7,50 €
Neuwied	n= 32	7,50 €
Lahnstein	n= 21	6,80 €
Weißenthurm, Stadt	n= 6	6,69 €
Höhr-Grenzhausen	n= 7	6,59 €
Boppard	n= 7	6,34 €
Bad Ems	n= 12	6,08 €

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

- Die durchschnittlichen Angebotsmietpreise liegen 2020 im Oberzentrum – rund 31 % über dem Niveau des umgebenden Verflechtungsraumes. Im Vorjahr waren die Mietpreisforderungen durchschnittlich 28 % teurer als in den umliegenden Gemeinden.
- Einzig in Vallendar kommt das Preisniveau der geforderten Angebotsmieten relativ nahe an das Oberzentrum heran. In Neuwied, der mit Abstand größten Stadt des umliegenden Verflechtungsraumes, wurden 2020 im Mittel fast 25 % weniger für den Quadratmeter an Mietwohnfläche verlangt als im Oberzentrum.

## 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.
- Dagegen weist die Rhein-Mosel-Stadt mit einem Plus von 8,2 % im ausgewiesenen Segment - wie bereits 2019 – einen überdurchschnittlich starken Preisauftrieb im Vorjahresvergleich unter den Vergleichsstädten aus. Lediglich in Kaiserslautern fällt der Preisanstieg mit 9,9 %, allerdings von einem vergleichsweise niedrigem Niveau ausgehend, stärker aus.
- In der längerfristigen Betrachtung der letzten fünf Jahre weist Koblenz mit einem Plus von 28,6 % sogar den mit Abstand kräftigsten Anstieg unter den sieben Vergleichsstädten 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 über 20 %. 2020 waren die Mietpreisforderungen in Trier für neuere Wohnungen mittlerer Wohnfläche und höherwertiger Ausstattung nur noch 4,4 % höher als in Koblenz.