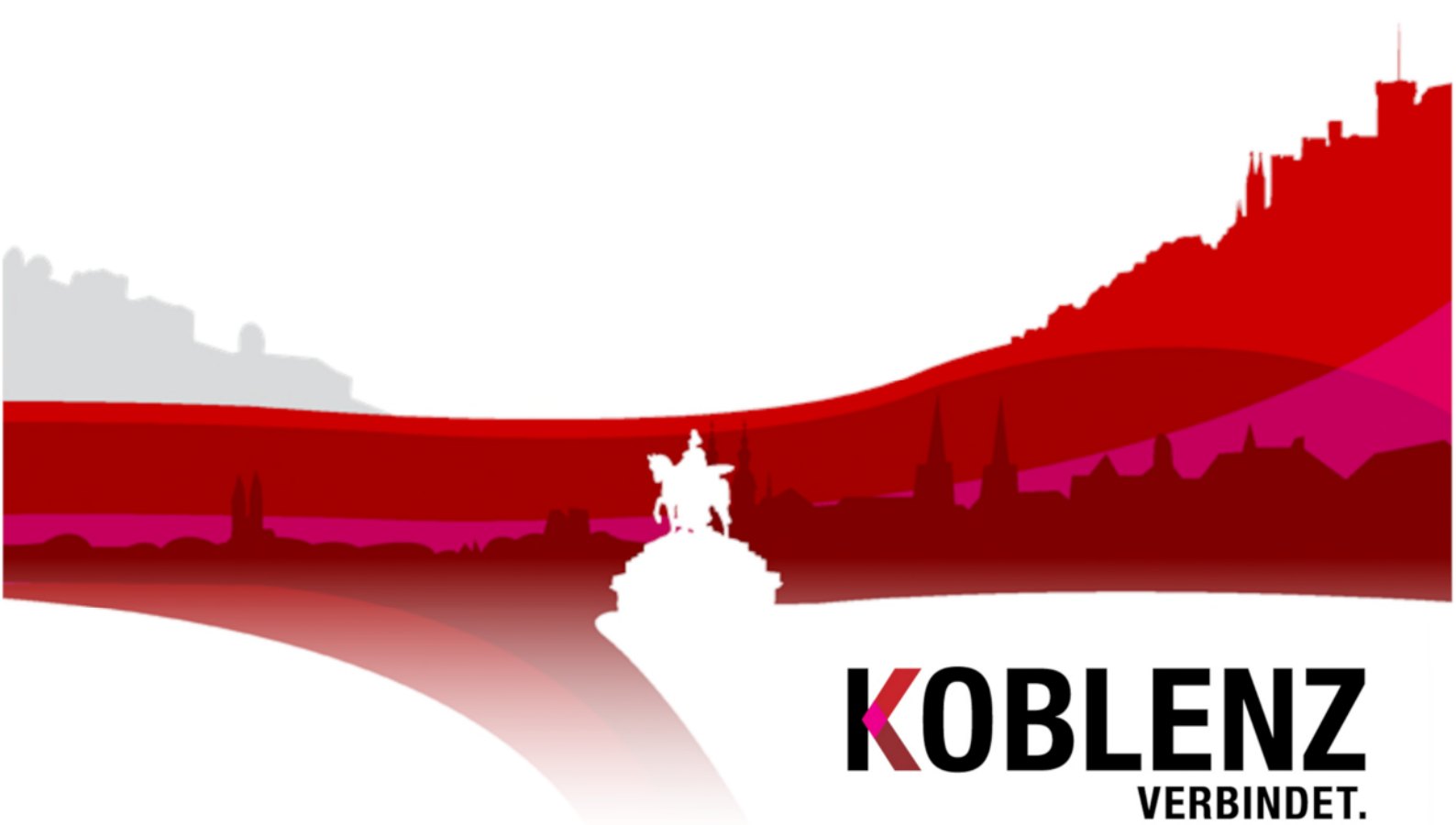


Angebotsmieten in Koblenz

Berichtsjahr 2024

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System
Beobachtungsfeld Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Angebotsmieten in Koblenz
Berichtsjahr 2024

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 2025

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, 2025
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.....	15
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-Scout 24 standen an den 12 Erfassungstagen des Jahres 2024 tagesdurchschnittlich nur noch 99 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 vierten Jahr in Folge ein Angebotsrückgang auf den aktuell niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre zu verzeichnen.

Anstieg der durchschnittlichen Mietpreisforderung in Koblenz

Mit 10,37 €/m² liegt der im Durchschnitt (Median) aller inserierter Wohnungen verlangte Mietpreis um 4,7 % über dem Vorjahresniveau. Die mittleren 50 % aller Angebote bewegten sich im letzten Jahr (in Klammern die Vorjahrswerte) zwischen 8,96 €/m² (8,53 €/m²) und 12,03 €/m² (11,92 €/m²).

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

Zwischen 2012 und 2024 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. Der Anteil von Erstbezugswohnungen oder umfassend renovierter Wohnungen hat sich beispielsweise in diesem Zeitraum von 13 % auf 45 % im Jahr 2024 mehr als verdreifacht.

Demgegenüber werden kaum noch öffentlich geförderte Wohnungen auf der Internetplattform angeboten. 2010 fanden Haushalte mit entsprechenden Einkommensvoraussetzungen tagesdurchschnittlich noch mehr als 30 Inserate im Stadtgebiet, 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.

Deutlicher Rückgang des Mietpreisgefälles zwischen Oberzentrum und Umland

Im Durchschnitt wurden 2024 pro Quadratmeter Wohnfläche in Koblenz 7 % mehr gefordert als in den umliegenden Gemeinden. 2023 und 2022 war es noch ein Plus von 13 % bzw. von 16 %, so dass für das Berichtsjahr eine anhaltende Nivellierungstendenz des Preisgefälles der Angebotsmieten zwischen Oberzentrum und Umland zu konstatieren ist. Unter den größeren Gemeinden mit zentralen Funktionen wurden in den unmittelbar angrenzenden Städten Lahnstein, Vallendar und Mülheim-Kärlich im Durchschnitt höhere Mieten als in Koblenz verlangt. Die unmittelbare räumliche und zeitliche Vergleichbarkeit ist allerdings aufgrund der unterschiedlichen qualitativen

Zusammensetzung des Angebots stark eingeschränkt.

Der Großstadtvergleich: Unterdurchschnittliches Mietpreisniveau bei durchschnittlicher Mietpreisdynamik in Koblenz

Im Vergleich mit den 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. In Mainz wurden 2024 beispielsweise durchschnittlich 33 % mehr verlangt als in Koblenz. Nachdem in den Vorjahren des öfteren eine überdurchschnittlich hohe Preisdynamik in Koblenz zu registrieren war, hat diese sich mittlerweile auf das Durchschnittsniveau der Vergleichsstädte stabilisiert. Wie in der Landeshauptstadt sind die Angebotsmieten im betrachteten Segment in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 4,8 % pro Jahr gestiegen.

1. Gegenstand der Berichterstattung

Bereits vor fünfzehn Jahren wurde in der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung 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 meist über den Zeitraum der letzten zehn 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 47 000 erfassten Mietwohnungsinseraten zur Verfügung. Allerdings ist der Datenbestand nicht redundanzfrei. Trotz eines monatlichen Erfassungsintervalls handelt es sich bei rund einem Viertel der Online-Inserate des Jahres 2024 in Koblenz um Duplikate – also Angebote, die z.T. in veränderter 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 „tagedurchschnittliche“ Mietwohnungsangebot auf der Internetplattform ImmobilienScout24, ermittelt auf der Basis der über das Jahr verteilten Abzugstermine aus dem Internet.

Datenrevision im Jahr 2023

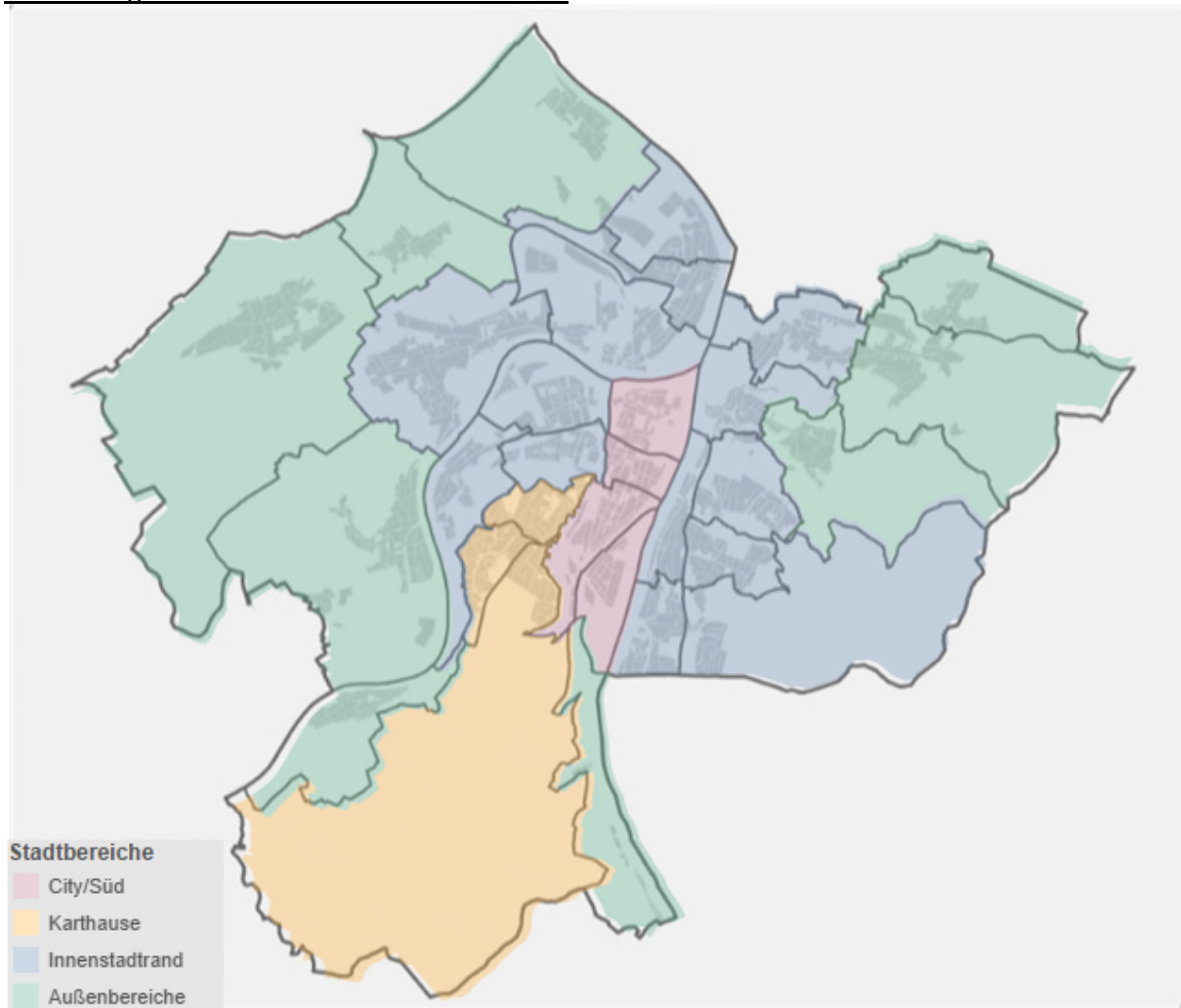
Im Rahmen der Umstellung der Datenerfassung mit einer Erweiterung des Merkmalskranz im Jahr 2023 wurde eine Revision des gesamten Datenbestands erforderlich. Hierdurch kam es zu geringfügigen Änderungen in der Zuordnung der inserierten Wohnungen zu den Kategorien 1ZKB, 2ZKB usw.

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

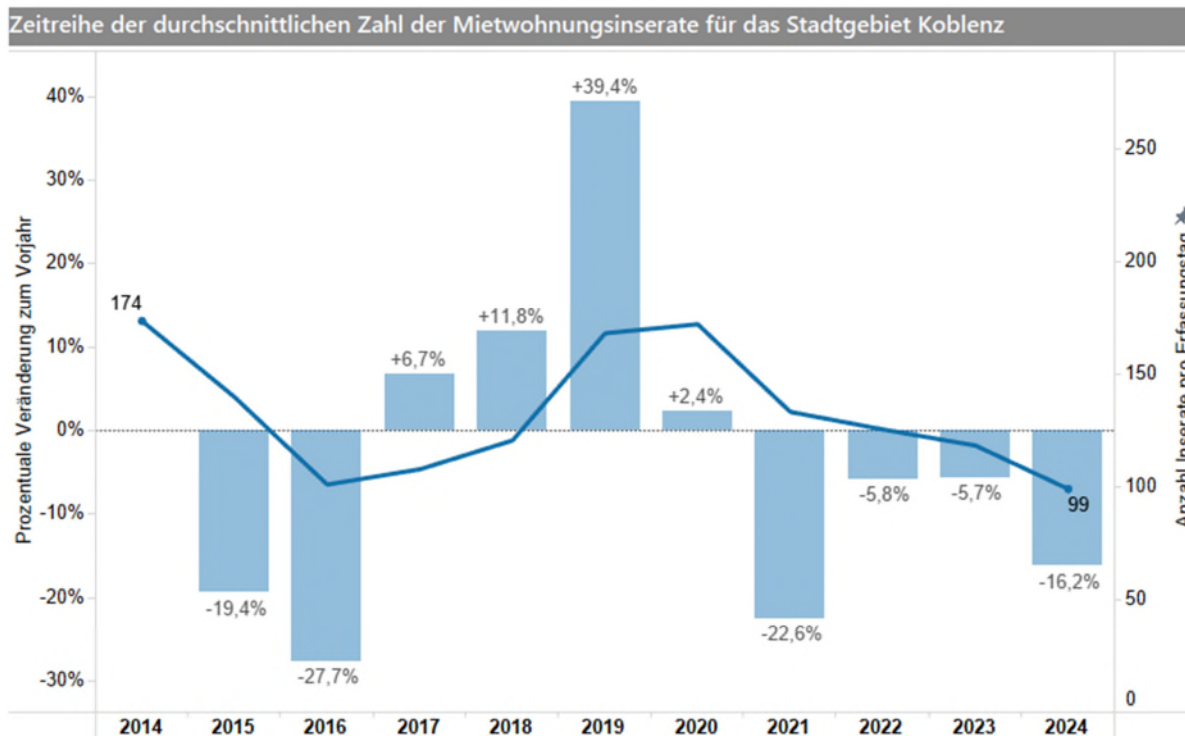
überzeichnen sie systematisch das Preisniveau der Bestandsmieten und liegen daher zunehmend deutlich über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Mietspiegel ausgewiesen wird.

- 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 Mietwohnungsinserate auf die Stadtgebiete

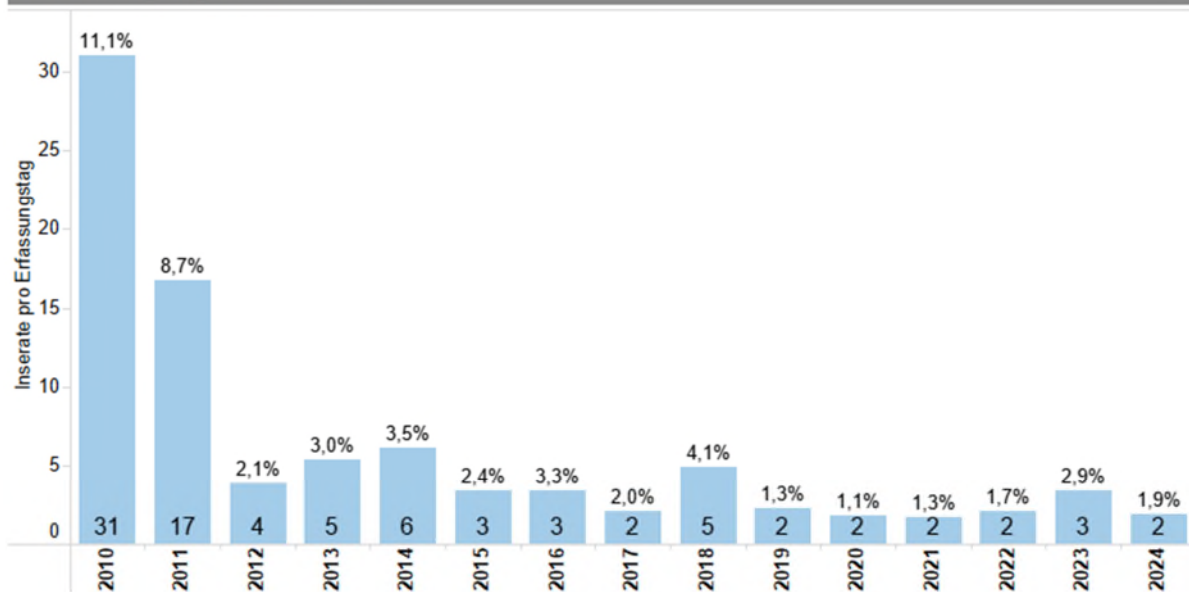
Bereich		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
City/Süd	Inserate pro Tag	47	36	28	31	34	62	58	50	39	41	22
	Anteil an allen Inseraten	27%	26%	28%	29%	28%	37%	34%	38%	31%	34%	22%
Karthause	Inserate pro Tag	13	8	8	7	10	10	9	7	11	7	6
	Anteil an allen Inseraten	7%	6%	8%	6%	8%	6%	5%	5%	9%	6%	6%
Innenstadtrand	Inserate pro Tag	90	73	49	53	63	81	86	60	59	59	58
	Anteil an allen Inseraten	52%	53%	48%	50%	53%	48%	50%	45%	47%	50%	59%
Außenbereich	Inserate pro Tag	23	22	16	17	14	15	19	16	17	12	13
	Anteil an allen Inseraten	13%	16%	16%	16%	11%	9%	11%	12%	13%	10%	13%

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

- 2024 standen an den 12 über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 99 Mietwohnungsangebote im Stadtgebiet von Koblenz zur Verfügung.
- Nach dem kräftigen Rückgang zwischen 2010 (n=279 Inserate pro Erfassungstag) und 2016 (n=101) folgten vier Jahre mit anhaltendem Anstieg der Angebotszahlen bis auf den Wert von 172 im Jahr 2020. In den letzten vier Jahren ist wieder ein Rückgang auf den aktuell niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre zu konstatieren.
- Weit mehr als die Hälfte der angebotenen Mietwohnungen liegt im Innenstadtrandbereich, dem größten der hier gebildeten Stadtgebiete. Besonders deutlich ist die Zahl der inserierten Mietwohnungen im zentralen Stadtbereich City/Süd zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich deren Anzahl fast halbiert. Die Vermarktung der Weißer Höfe führte hier in den Jahren 2019 bis 2021 zu Höchstwerten.

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



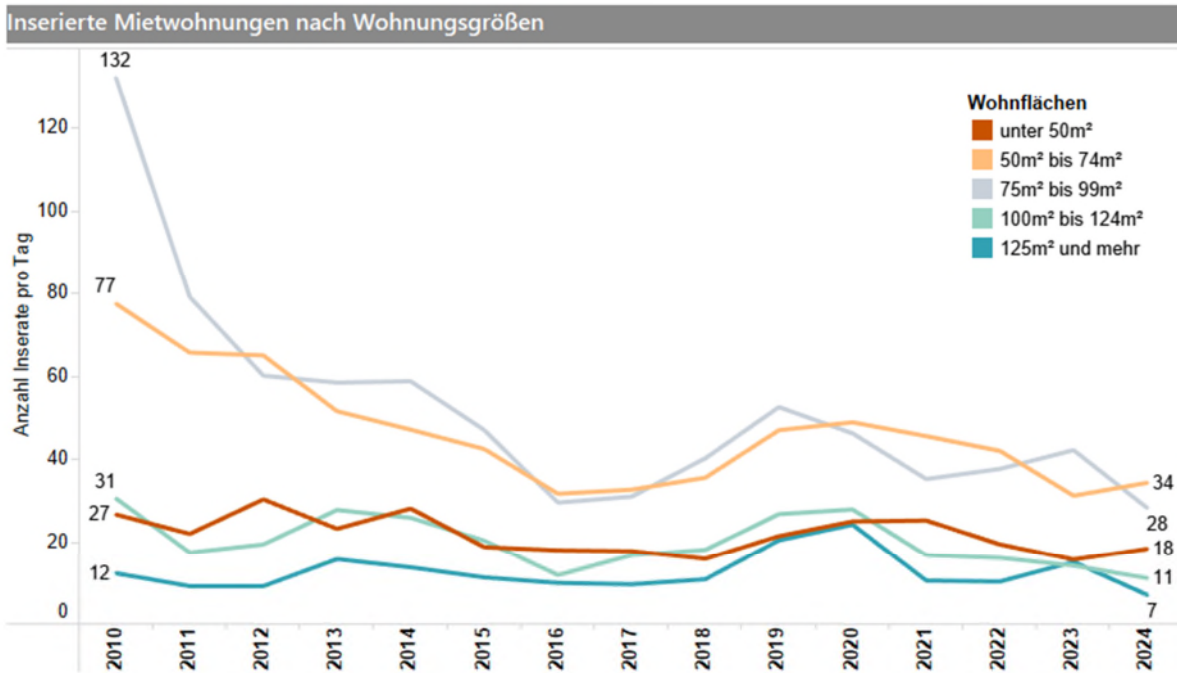
Anzahl und Anteil neuer oder renovierter Wohnungen am inserierten Mietwohnungsangebot in Koblenz

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubau/Erstbezug	Inserate pro Tag	6	10	8	8	14	27	22	8	9	9	2
	Anteil an allen Inseraten	3%	7%	7%	7%	12%	16%	13%	6%	7%	8%	2%
renoviert/modernisiert/ Erstbezug nach Sanierung	Inserate pro Tag	29	43	21	19	26	25	27	19	24	37	43
	Anteil an allen Inseraten	16%	31%	20%	18%	22%	15%	16%	14%	19%	31%	43%
übrige	Inserate pro Tag	139	87	73	81	80	116	123	107	92	72	55
	Anteil an allen Inseraten	80%	62%	72%	75%	67%	69%	72%	80%	73%	61%	55%

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 sechs Jahren jeweils nur noch zwei bis drei. Der Anteil entsprechend geförderter Wohnungen an allen Inseraten liegt damit im Berichtsjahr bei unter zwei Prozent.
- Die Anteile von Neubauwohnungen sowie umfassend renovierter oder sanierter Wohnungen sind im Laufe der letzten Jahre deutlich angestiegen. 45 % der Inserate waren 2024 einer dieser beiden Kategorien zuzuordnen. In den letzten vier Jahren ist allerdings – entsprechend der rückläufigen Neubauaktivität – ein deutlicher Rückgang der inserierten Neubauwohnungen zu konstatieren. Waren es 2019 noch tagesdurchschnittlich 27 Inserate, so waren es 2024 nur noch zwei.
- 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



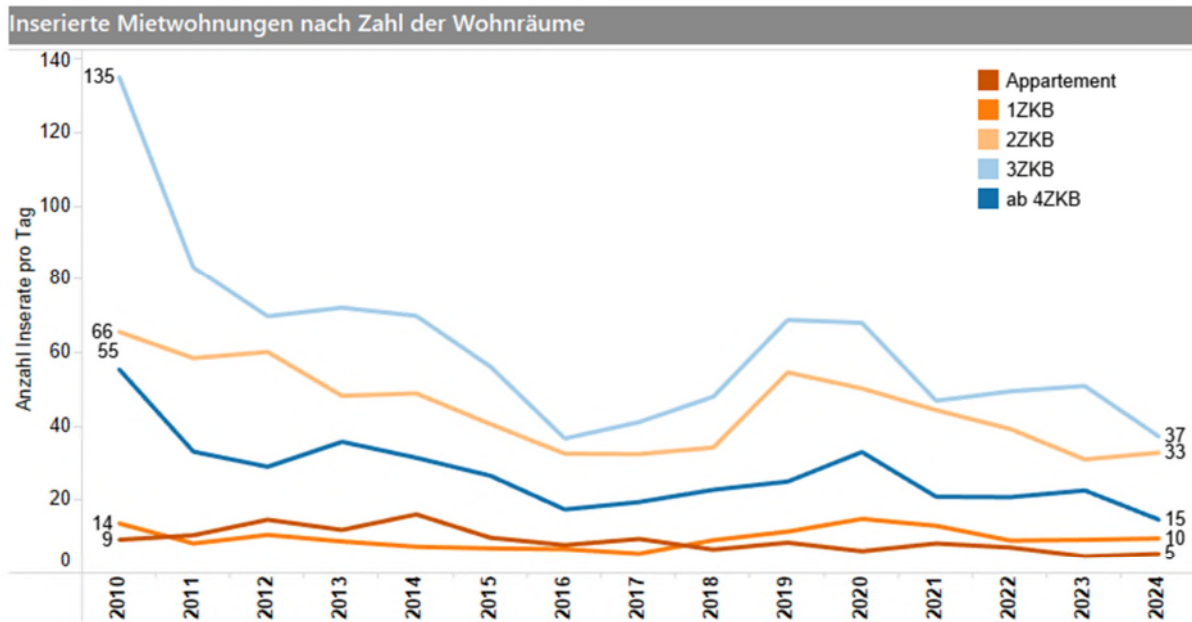
Prozentuale Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
unter 50m²	10%	11%	16%	13%	16%	13%	18%	16%	13%	13%	15%	19%	15%	13%	18%
50m² bis 74m²	28%	34%	35%	29%	27%	30%	31%	30%	29%	28%	28%	34%	33%	26%	35%
75m² bis 99m²	47%	41%	33%	33%	34%	34%	29%	29%	33%	31%	27%	26%	30%	36%	28%
100m² bis 124m²	11%	9%	11%	16%	15%	15%	12%	16%	15%	16%	16%	13%	13%	12%	11%
125m² und mehr	4%	5%	5%	9%	8%	8%	10%	9%	9%	12%	14%	8%	8%	13%	7%

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

- 2024 zeichnet sich gegenüber dem Vorjahr durch einen deutlichen Anstieg des Anteils (nicht aber der Anzahl!) von Inseraten kleinerer Wohnungen aus. 53 % der Angebote betrafen Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 75 m². 2023 waren es nur 39 %.
- Im längerfristigen Vergleich sind jedoch 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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Appartement	3%	5%	8%	7%	9%	7%	8%	9%	5%	5%	4%	6%	6%	4%	5%
1ZKB	5%	4%	6%	5%	4%	5%	7%	5%	8%	7%	9%	10%	7%	8%	10%
2ZKB	23%	30%	33%	27%	28%	29%	32%	30%	28%	32%	29%	33%	31%	26%	33%
3ZKB	48%	43%	38%	41%	40%	40%	36%	38%	40%	41%	39%	35%	39%	43%	37%
ab 4ZKB	20%	17%	16%	20%	18%	19%	17%	18%	19%	15%	19%	16%	17%	19%	15%

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 ebenfalls kaum verändert.
- Wie im Vorjahr handelt es sich bei mehr als zwei Drittel der im Jahr 2024 offerierten Mietwohnungen um Zwei- oder Drei-Zimmerwohnungen. Deren Anteil schwankt über die gesamte Zeitachse nur geringfügig.
- 15 % der inserierten Wohnungen waren als mindestens 4 ZKB-Wohnungen auch für größere Haushalte geeignet. Umgerechnet auf die absoluten Fallzahlen lag das tagesdurchschnittliche Angebot bei 15 Inseraten (2023: 23 Inserate) entsprechend großer Wohnungen.

05 ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS NACH WOHNUNGSGRÖßEN UND MIETPREISKLASSEN

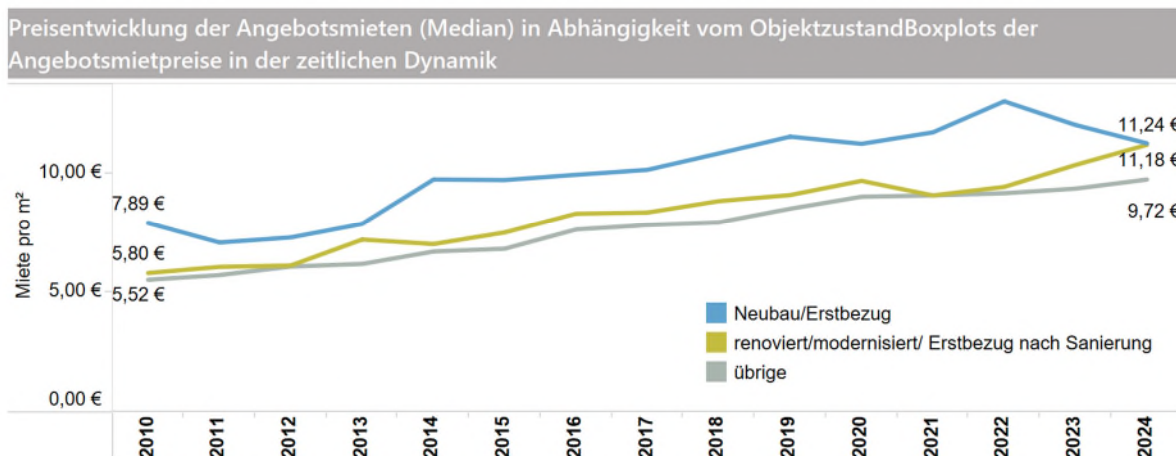
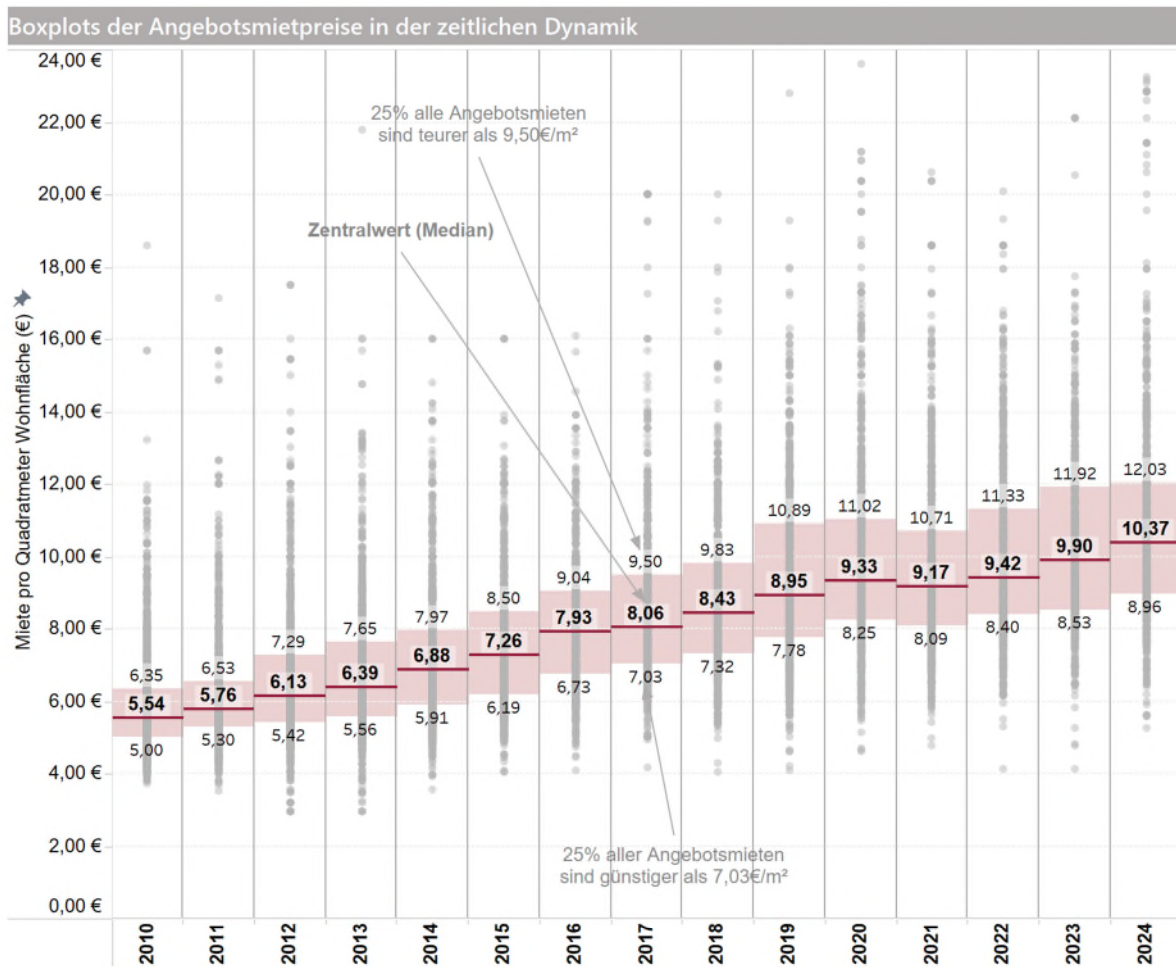
Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Preisklassen der monatlichen Kaltmiete		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungen bis 2 ZKB	unter 300€	19	12	13	8	5	4	4	3	2	2	1	2	2	2	1
	300-450€	48	41	40	30	29	21	15	14	15	17	16	16	10	8	7
	450-600€	11	11	13	11	15	16	14	14	15	19	22	21	17	13	13
	600-750€	1	1	4	4	6	5	4	5	5	14	16	13	13	9	14
	750-1000€	1	2	2	3	2	3	3	2	5	11	9	5	6	7	6
	1000€ und ..	1	1	1	1	1	1		1	2	4	2	2	2	3	2
	Gesamtzahl	79	67	71	57	56	47	39	38	43	66	65	57	48	40	42
Wohnungen ab 3ZKB	unter 300€	8	7	10	7	6	2	3	3	2	2	2	2	2	1	1
	300-450€	87	51	44	32	26	16	9	6	5	8	5	7	4	4	3
	450-600€	72	47	33	35	38	30	16	16	18	16	13	13	11	6	5
	600-750€	17	12	11	19	21	20	12	14	18	20	20	16	21	18	14
	750-1000€	10	5	9	17	16	16	13	20	19	26	28	22	18	22	17
	1000€ und ..	6	5	7	10	9	9	10	12	17	32	41	18	22	30	17
Gesamtzahl	200	127	113	120	117	92	62	70	77	102	107	76	77	78	57	
Inserate insgesamt	279	193	184	177	174	140	101	108	121	168	172	133	126	118	99	

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	2024
Wohnungen bis 2 ZKB	unter 300€	24%	19%	18%	14%	8%	8%	10%	7%	4%	3%	2%	3%	3%	4%	2%
	300-450€	60%	62%	56%	53%	51%	43%	37%	38%	35%	25%	25%	28%	21%	21%	17%
	450-600€	14%	17%	18%	19%	26%	34%	36%	37%	35%	29%	33%	36%	35%	33%	30%
	600-750€	2%	2%	6%	7%	10%	10%	9%	12%	12%	21%	24%	22%	28%	22%	32%
	750-1000€	2%	2%	2%	4%	3%	6%	8%	6%	12%	17%	13%	9%	12%	16%	15%
	1000€ und ..	1%	2%	1%	2%	2%	2%		4%	5%	6%	3%	3%	4%	7%	6%
	Gesamtzahl	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%
Wohnungen ab 3ZKB	unter 300€	4%	5%	9%	6%	5%	2%	4%	4%	3%	2%	1%	3%	2%	1%	2%
	300-450€	44%	40%	39%	26%	23%	18%	15%	8%	6%	8%	4%	9%	5%	4%	5%
	450-600€	36%	37%	29%	29%	33%	32%	25%	23%	23%	16%	12%	17%	14%	8%	9%
	600-750€	8%	10%	10%	16%	18%	21%	19%	20%	23%	19%	18%	21%	27%	23%	25%
	750-1000€	5%	4%	8%	15%	14%	17%	21%	28%	25%	26%	26%	29%	24%	27%	30%
	1000€ und ..	3%	4%	6%	8%	8%	10%	17%	17%	22%	31%	39%	24%	29%	38%	30%

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 2024 – nach kurzer, wohl auch durch die Corona-Pandemie bedingter Unterbrechung im Jahr 2021 – weiter fortgesetzt.
- Im Segment kleinerer Wohnungen liegt der Anteil von Inseraten mit einer geforderten monatlichen Nettokaltmiete von höchstens 450 € nur noch bei 19 %. 2023 traf dies noch auf 25 %, 2014 sogar auf 59 % der Inserate zu.
- Für mehr als jede fünfte Wohnung mit weniger als drei Wohnräumen wurden mindestens 750 € Monatsmiete verlangt. Vor zehn Jahren bewegten sich lediglich 5 % der Inserate in diesem hohen Preissegment.
- Im Größensegment von mindestens 3ZKB lag die Mietpreisforderung bei 60 % der Inserate bei mindestens 750 €. Im Vorjahr war der Anteil mit 65 % sogar noch höher.

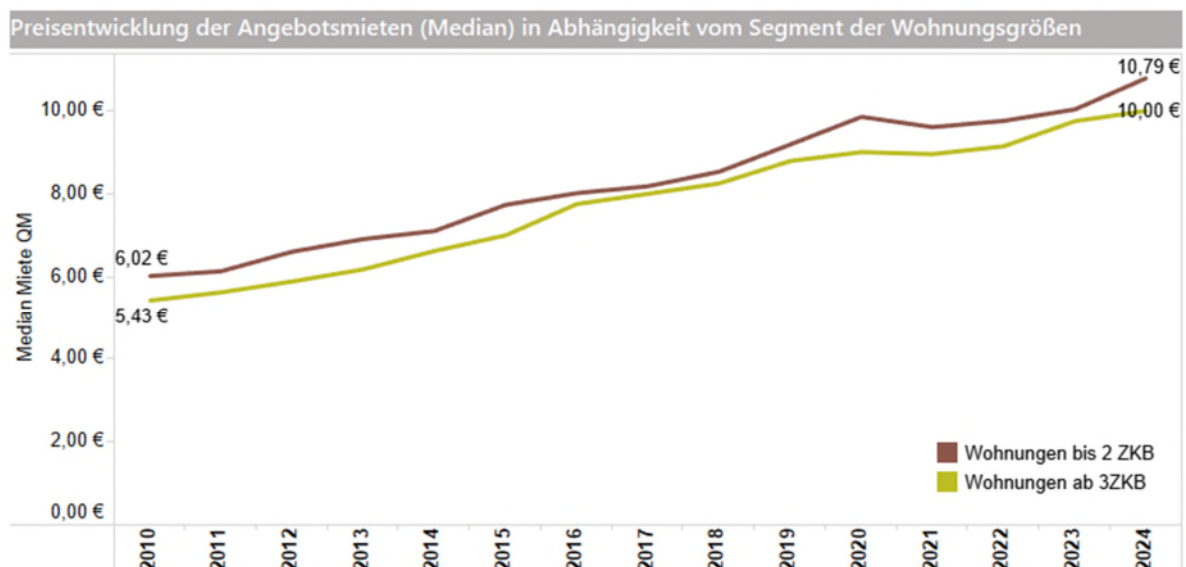
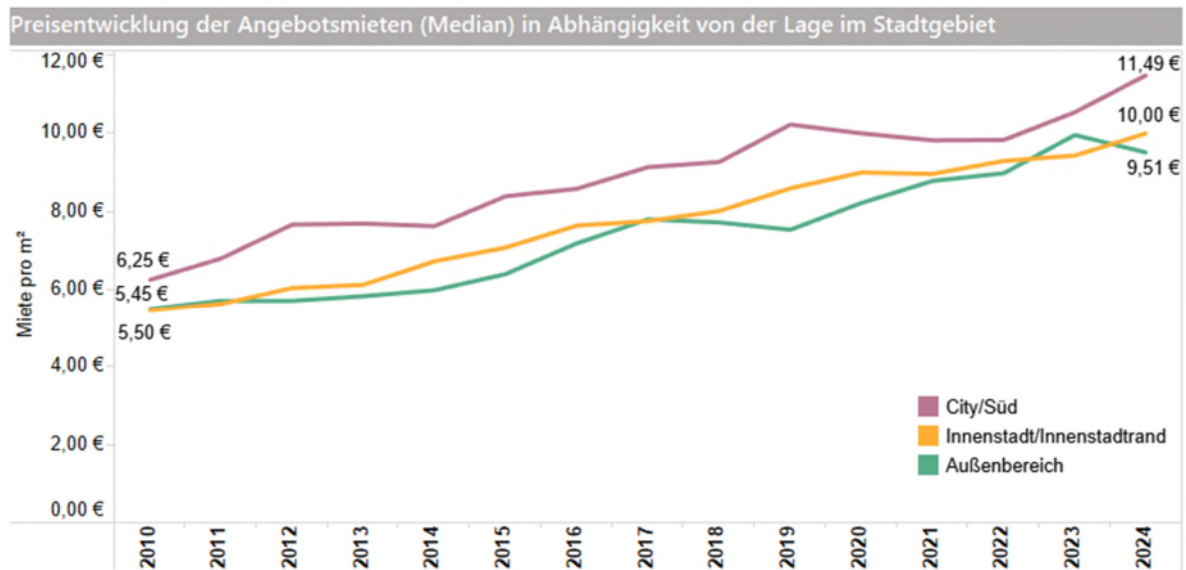
06 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IN DER ZEITLICHEN DYNAMIK



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

- Der Median der Angebotsmieten aller erfassten Inserate liegt 2024 bei 10,37 €/m². Das sind 4,7 % mehr als im Jahr zuvor. 2023 lag die Vorjahressteigerung bei 5,1 %.
- Auffallend ist der Rückgang der Angebotsmietpreise bei Neubauwohnungen. Als Ursachen hierfür kommen die in den letzten Jahren sehr niedrige Fallzahlen und die damit verbundenen Einschränkungen hinsichtlich der Vergleichbarkeit aber auch der sukzessive Rückgang der Inserate hochpreisiger Wohnungen der Weißer Höfe in Betracht.

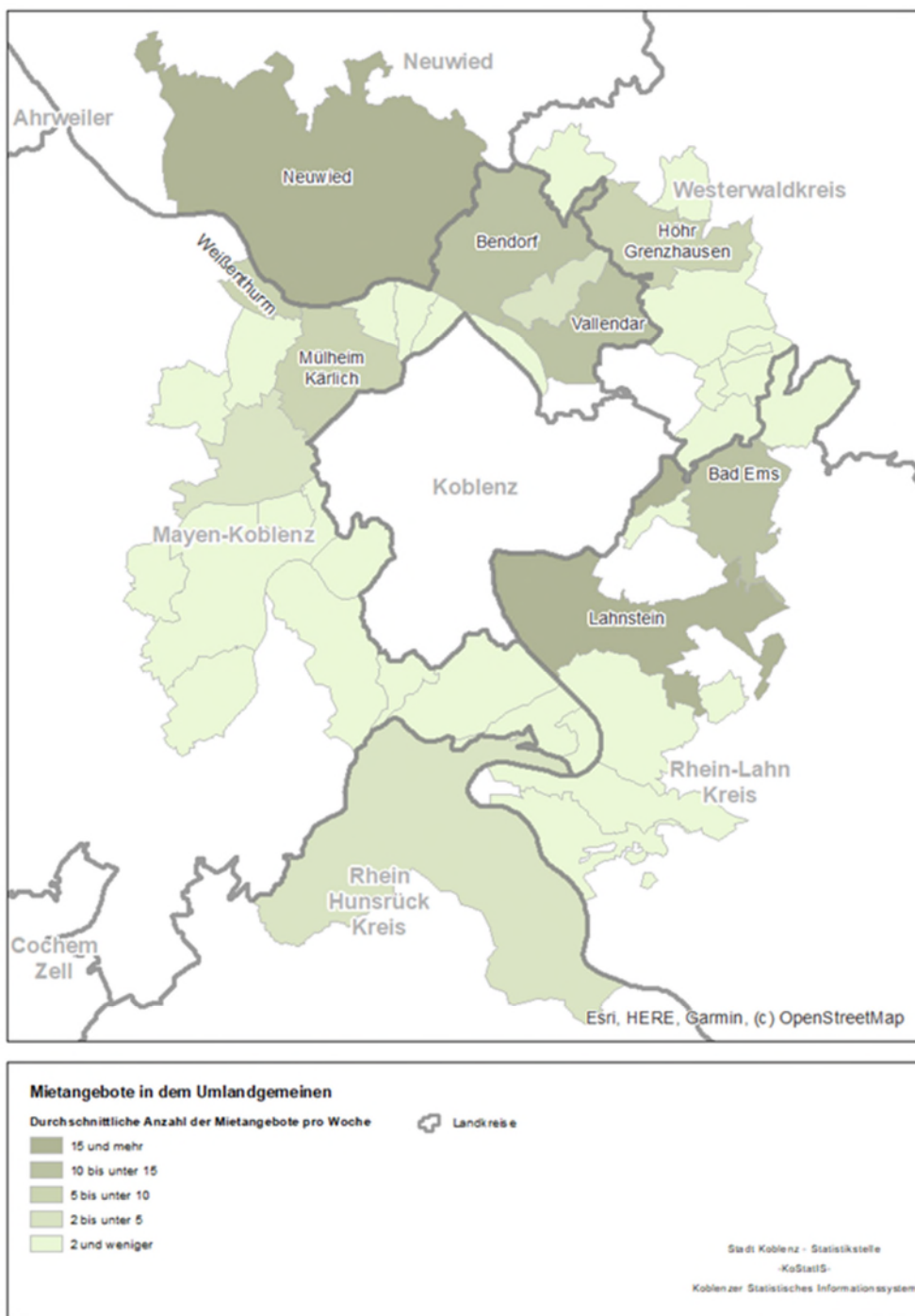
07 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IN ABHÄNGIGKEIT VON DER LAGE IM STADTGEBIET UND VON DER WOHNUNGSGRÖÖE



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

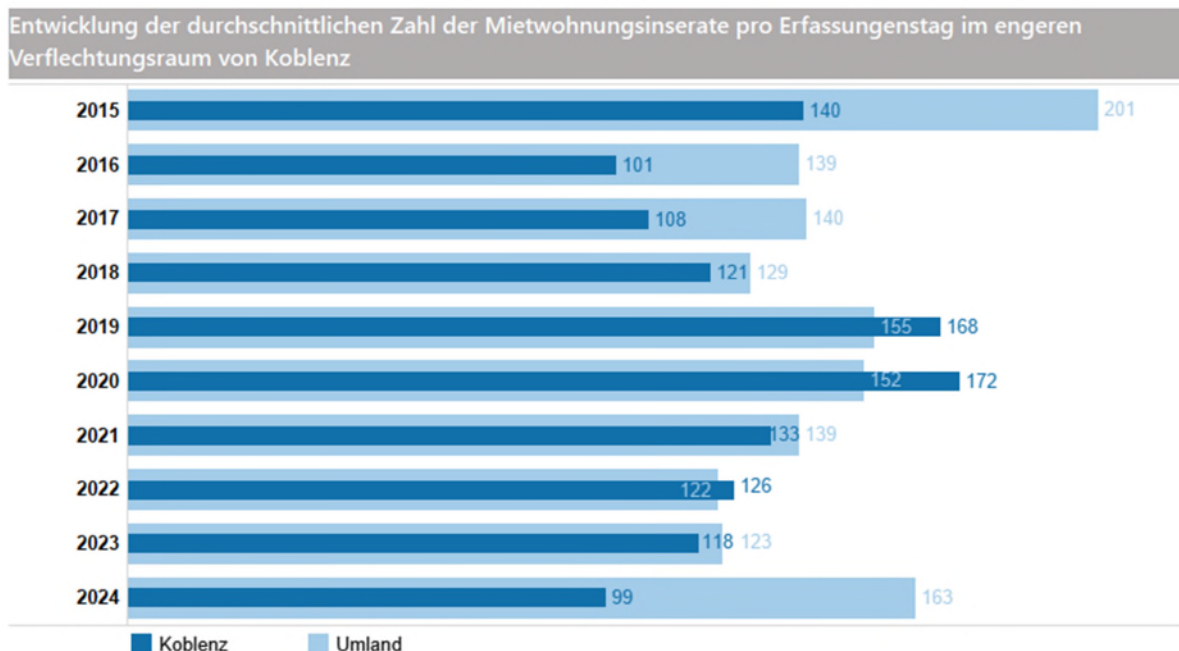
- Im Jahr 2024 wurde für eine Wohnung im Stadtgebiet City/Süd im Mittel fast zwei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche mehr verlangt als im randlichen Stadtgebiet. Über die gesamte Zeitreihe der letzten 15 Jahre liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten im zentralen Stadtbereich deutlich über den Vergleichswerten der beiden übrigen Stadtgebiete.
- Gegen den gesamtstädtischen Trend sind die durchschnittlichen Angebotsmietpreise in den Außenbereichen der Stadt im Vergleich zum Vorjahr von 9,96 €/m² auf 9,51 €/m² zurückgegangen. Allerdings schränken die niedrigen Fallzahlen die Aussagekraft zeitlicher Vergleiche in diesem Stadtgebiet erheblich ein.
- Erwartungsgemäß wird für kleinere Wohnungen eine auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen höhere Miete verlangt als für Wohnungen mit mindestens 3 ZKB. Der Unterschied lag 2024 bei 0,79 €/m² bzw. bei 7,9 %.

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. 66 T Einwohner; Stand 30.6.2023 lt. Stat. Landesamt), Lahnstein (18 T), Bendorf (17 T), Boppard (16 T), Mühlheim-Kärlich (11 T), Bad Ems (10 T), Höhr-Grenzhausen (9 T), Weißenthurm (9 T) und Vallendar (9 T).
- Auf diese Unter- und Mittelzentren sind die online inserierten Mietwohnungsangebote im Wesentlichen konzentriert.

09 ENTWICKLUNG DES UMFANGS DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS INNERHALB DES VERFLECHTUNGSRAUMES



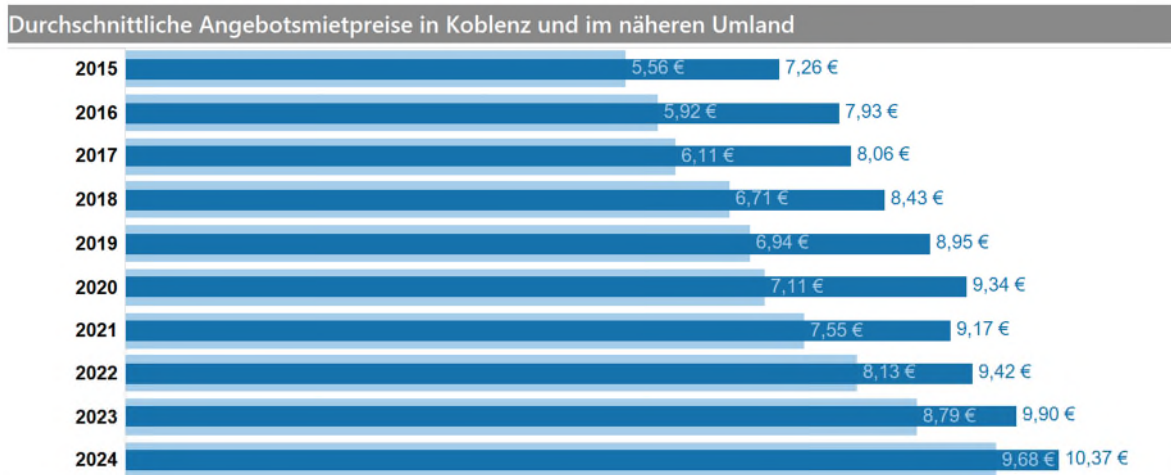
Entwicklung des Mietwohnungsangebots nach Größensegmenten im engeren Verflechtungsraum der Stadt Koblenz

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungen bis 2 ZKB	Koblenz	47	39	38	43	66	65	57	48	40	42
	Umland	70	51	47	50	58	58	52	53	52	70
Wohnungen ab 3ZKB	Koblenz	92	62	70	77	102	107	76	77	78	57
	Umland	131	88	93	79	97	95	87	69	72	93
Verflechtungsraum insgesamt		341	240	248	250	323	325	272	248	242	262

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

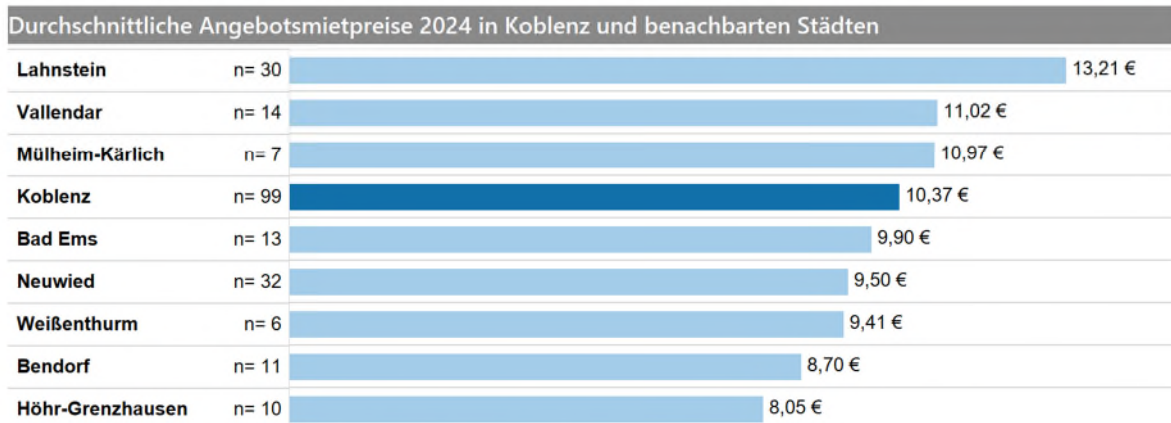
- Im gesamten Verflechtungsraum wurden im Jahr 2024 tagesdurchschnittlich 262 Mietwohnungen auf der Internetplattform inseriert. Während im Oberzentrum ein "historischer" Tiefstwert von 99 Inseraten zu registrieren ist, ist die Anzahl der Inserate im Umland von 123 im Vorjahr um fast ein Drittel auf 163 angestiegen.
- Damit hat sich das in den letzten drei Jahren etablierte Gleichgewicht der Verteilung der Mietwohnungsangebote zwischen dem Oberzentrum und den Umlandgemeinden deutlich zu Gunsten des Umlands verschoben. Nur 37,7 % der 2024 inserierten Mietwohnungen im betrachteten Verflechtungsraum waren im Stadtgebiet von Koblenz zu lokalisieren.
- Dabei unterscheidet sich das Angebot hinsichtlich der strukturellen Zusammensetzung nach den unterschiedlichen Größensegmenten kaum voneinander. Der Anteil kleinerer Wohnungen an allen Inseraten liegt in den Umlandgemeinden mit 42,9 % sogar noch geringfügig über dem Vergleichswert der Stadt Koblenz von 42,4 %.

10 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IM ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM DER STADT KOBLENZ



Durchschnittliche Angebotsmietpreise nach Größensegment und deren prozentuale Veränderung seit 2015

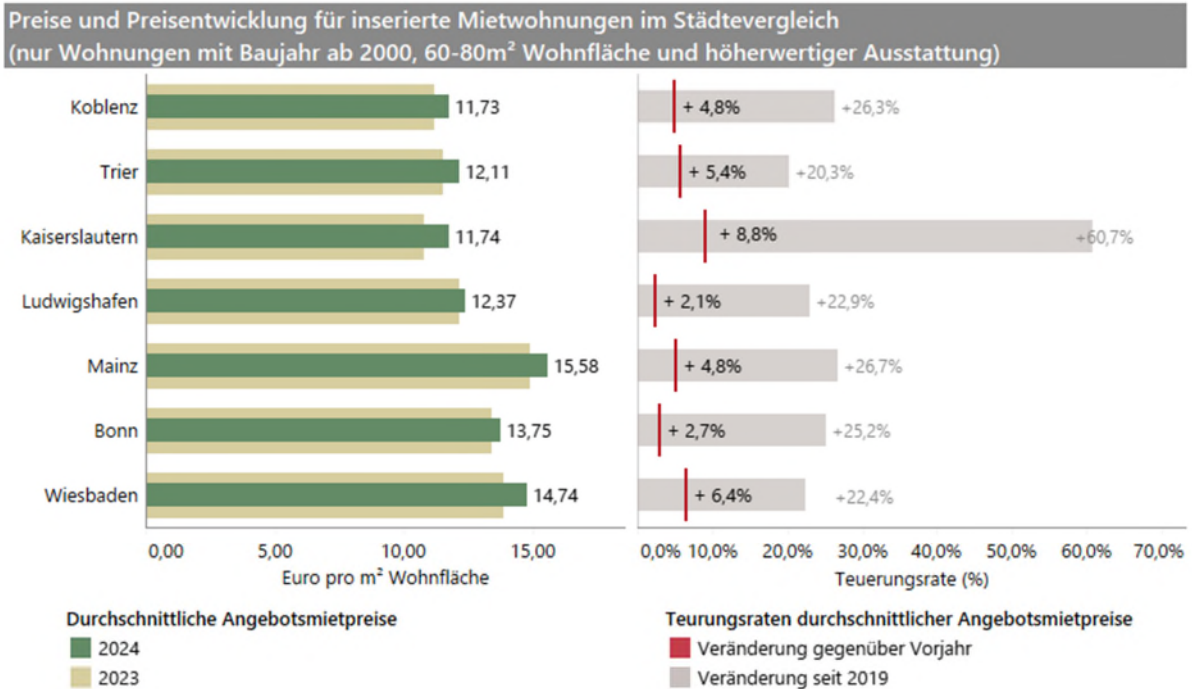
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungen bis 2 ZKB	Koblenz	7,73 €	8,02 €	8,18 €	8,53 €	9,19 €	9,86 €	9,61 €	9,76 €	10,03 €	10,79 €
		-	+ 3,6%	+ 5,8%	+ 10,3%	+ 18,8%	+ 27,4%	+ 24,2%	+ 26,2%	+ 29,7%	+ 39,5%
Umland	5,83 €	6,00 €	6,40 €	7,00 €	7,20 €	7,78 €	8,00 €	8,67 €	9,25 €	10,66 €	
		-	+ 2,9%	+ 9,7%	+ 20,0%	+ 23,4%	+ 33,3%	+ 37,1%	+ 48,6%	+ 58,6%	+ 82,7%
Wohnungen ab 3ZKB	Koblenz	6,80 €	7,39 €	7,80 €	8,08 €	8,60 €	8,99 €	8,72 €	8,98 €	9,59 €	9,79 €
		-	+ 8,6%	+ 14,7%	+ 18,8%	+ 26,4%	+ 32,1%	+ 28,3%	+ 32,1%	+ 41,0%	+ 43,9%
Umland	5,42 €	5,78 €	5,97 €	6,50 €	6,67 €	6,69 €	7,33 €	7,58 €	8,28 €	9,02 €	
		-	+ 6,6%	+ 10,2%	+ 19,8%	+ 23,0%	+ 23,4%	+ 35,2%	+ 39,9%	+ 52,7%	+ 66,3%



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

- Die durchschnittlichen Angebotsmietpreise liegen 2024 im Oberzentrum nur noch 7,1 % über dem Niveau des umgebenden Verflechtungsraumes. Im Vorjahr waren die Mietpreisforderungen durchschnittlich 12,6 % teurer als in den umliegenden Gemeinden. 2020 wurden für die Wohnungen in Koblenz sogar noch 31 % mehr gefordert.
- Im Durchschnitt höhere Mietpreise als in Koblenz wurden 2024 in unmittelbar angrenzenden Städten Lahnstein, Vallendar und Mülheim-Kärlich gefordert.

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. Erstmals hat auch Kaiserslautern die Rhein-Mosel-Stadt in dieser Hinsicht überholt.
- Mit Blick auf die Preissteigerung im Vorjahresvergleich liegt Koblenz mit einem Plus von nur 4,8 % ungefähr auf dem Durchschnittsniveau aller sieben für den Vergleich ausgewählten Großstädte. Hier hebt sich Kaiserslautern wie bereits 2022 und 2023 mit einem markanten Anstieg um 8,8 % deutlich von den übrigen Städten ab.
- In der längerfristigen Betrachtung der letzten fünf Jahre bewegt sich Koblenz mit einem Plus von 26,3 % bzw. durchschnittlich 4,8 % pro Jahr ebenfalls in der Größenordnung der meisten anderen Vergleichsstädte. "Ausreißer" ist auch hier die kreisfreie Stadt Kaiserslautern, wo die Angebotsmieten für das ausgewiesene Wohnungssegment seit 2019 um 60,7 % angestiegen sind.
- In der Landeshauptstadt Mainz wurden 2024 für 60 m² bis 80 m² große Wohnungen höherwertiger Ausstattung und jüngeren Baujahres durchschnittlich 3,85 €/m² bzw. 32,8 % mehr verlangt als in Koblenz. Was die kurz- und längerfristige Steigerungsdynamik anbetrifft, bewegen sich die beiden Städte auf einem vergleichbaren Niveau.