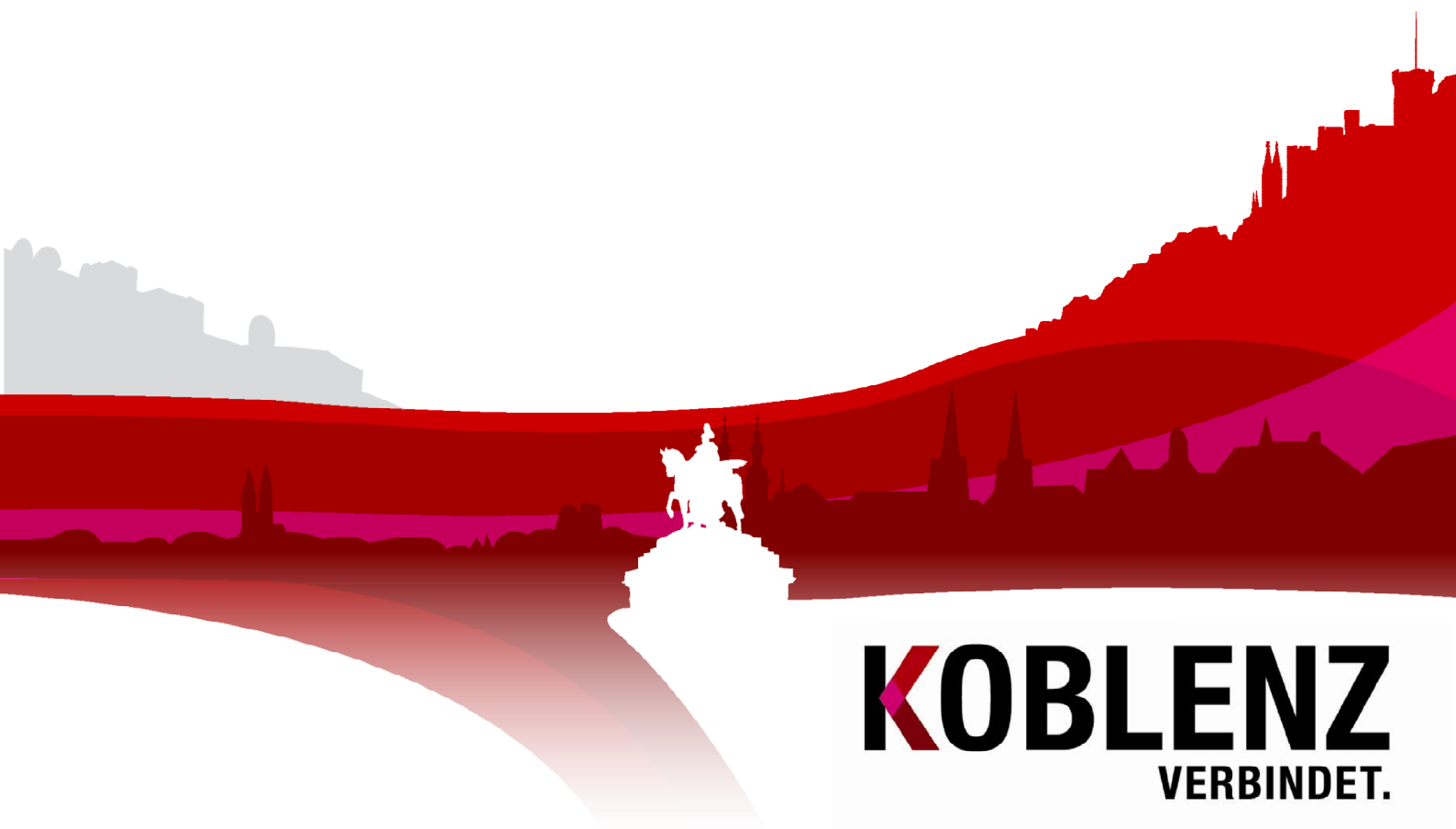


Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2017

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 2017

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
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

Aus rein pragmatischen Gründen - Verständnis und bessere Lesbarkeit - wird auf eine explizite Unterscheidung der Schreibweisen nach dem Geschlecht verzichtet und in der Regel die männliche Schreibform gewählt.

Publikation: Januar 2018

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle sind nur digital erhältlich und im Internet unter www.statistik.koblenz.de zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2018
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

KOBLENZ
VERBINDET.
Kommunale
Statistikstelle

Inhalts- und Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| Zusammenfassung | 3 |
| 1. Gegenstand der Berichterstattung | 4 |
| 2. Methode und Datengrundlage | 4 |
| 2.1 Gliederung des Stadtgebietes | 5 |
| 2.2 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten | 6 |
| 3. Die Ergebnisse | 7 |
| 01 Umfang des inserierten Mietwohnungsangebots in Koblenz im zeitlichen Profil | 7 |
| 02 Strukturelle Veränderungen in der Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots im zeitlichen Profil..... | 8 |
| 03 Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Wohnflächen..... | 9 |
| 04 Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Zimmerzahl | 10 |
| 05 Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Mietpreisklassen | 11 |
| 06 Entwicklung der Angebotsmietpreise in der zeitlichen Dynamik | 12 |
| 07 Entwicklung der Angebotsmietpreise in Abhängigkeit von der Lage im Stadtgebiet und von der Wohnungsgröße..... | 13 |
| 08 Inserierte Mietwohnungsangebote in den umliegenden Gemeinden der Stadt Koblenz..... | 14 |
| 09 Entwicklung des Umfangs des inserierten Mietwohnungsangebots innerhalb des Verflechtungsraumes | 15 |
| 10 Entwicklung der Angebotsmietpreise im engeren Verflechtungsraum der Stadt Koblenz | 16 |
| 11 Entwicklung der Angebotsmieten im Vergleich benachbarter Großstädte | 17 |

Zusammenfassung

Erstmals wieder leichter Anstieg der Anzahl inserierter Mietwohnungen

Im Durchschnitt standen auf der Internet-Plattform ImmobilienScout 24 an den neun Erfassungstagen des Jahres 2017 108 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 erstmals wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

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 in den letzten fünf Jahren der Anteil der Wohnungen in den höherpreisigen zentralen Lagen von 20 % auf fast 30 % kontinuierlich gestiegen ist. Der Anteil von Erstbezugswohnungen oder umfassend renovierter Wohnungen hat sich in diesem Zeitraum auf 25 % sogar verdoppelt. Auch deshalb koppelt sich das Niveau der Angebotsmieten immer weiter von dem durchschnittlichen Niveau tatsächlich vereinbarter Mieten bei Neuvermietungen ab.

2017 mit mäßigem Anstieg des mittleren Mietpreisniveaus – deutlich höhere Dynamik im unteren Preissegment

Mit 8,06 €/m² liegt der im Durchschnitt (Median) aller inserierter Wohnungen verlangte Mietpreis mit + 1,6 % nur

geringfügig über dem Vorjahresniveau von 7,93 €. Deutlich verteuert hat sich aber das Segment der 25 % günstigsten Angebote. Deren Obergrenze liegt 2017 bei 7,03 € und damit 4,5 % über dem Vorjahresniveau.

Angebotsrückgang in den letzten Jahren im Umland noch stärker ausgeprägt als im Oberzentrum – Preisniveau liegt in Koblenz rund 30 % über dem des näheren Umlandes

Im Durchschnitt wurden 2017 pro Quadratmeter Wohnfläche in Koblenz fast 2 Euro bzw. 31 % mehr gefordert als in den umliegenden Gemeinden. Unter den größeren Gemeinden mit zentralen Funktionen weist Vallendar mit 7,33 € im Berichtsjahr den höchsten Durchschnittswert auf. In Neuwied wurden im Schnitt 6,25 € verlangt. Die unmittelbare Vergleichbarkeit ist allerdings aufgrund der unterschiedlichen qualitativen Zusammensetzung des Angebots stark eingeschränkt.

Angebotsmieten in Koblenz sind im Großstadtvergleich noch moderat

Bis auf Kaiserslautern werden in allen Großstädten im weiteren regionalen Umfeld deutlich höhere Angebotsmieten verlangt. Der in den letzten Jahren zu beobachtenden „Aufholjagd“ wird 2017 der Schwung genommen. Nur in Bonn liegt der Preisanstieg zum Vorjahr wie in Koblenz unter der Marke von 2 %.

1. Gegenstand der Berichterstattung

Bereits vor rund fünfzehn Jahren wurde in der kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz mit der kontinuierlichen und systematischen Erfassung der Mietwohnungsanzeigen innerhalb des Stadtgebiets, später auch unter Einbezug der Inserate im Verflechtungsraum des engeren Umlands begonnen. Der vorliegende Bericht informiert über die quantitative und qualitative Zusammensetzung des im Internet inserierten Mietwohnungsangebots sowie über die darin geforderten Mietpreise (so genannte Angebotsmiete) in der Stadt Koblenz und den diesbezüglichen Veränderungen jeweils über den

Zeitraum der letzten vier Jahre. Differenziert wird sowohl nach der Lage der angebotenen Wohnungen im Stadtgebiet als auch nach dem Angebot in unterschiedlichen Größen- und Preissegmenten. Der Fokussierung auf den Koblenzer Mietwohnungsmarkt folgt der vergleichende Blick auf die Gegebenheiten im nahen Verflechtungsraum. Abschließend wird dargestellt, wie sich die Stadt Koblenz im Großstadtvergleich bezüglich des Preisniveaus der Angebotsmieten einordnen lässt.

2. Methode und Datengrundlage

Der jährliche statistische Bericht stützt sich auf die regelmäßige Erfassung „qualifizierter“ Mietwohnungsinserate für das Stadtgebiet von Koblenz sowie für die Umlandgemeinden, die innerhalb eines 15 km Radius um die Stadtmitte entfernt liegen. Dazu wird an ausgewählten Stichtagen ein aktueller Abzug des kompletten Angebots an Mietwohnungen im Stadtgebiet auf der Online-Immobilienbörse www.immobilienscout24.de erstellt und digital erfasst.

Es werden nur Annoncen mit Angabe von Mietpreis (ohne Nebenkosten), Wohnfläche (in m²) und Zimmerzahl erfasst, die dem Stadtgebiet von Koblenz bzw. einer der in Frage kommenden Umlandgemeinden zugeordnet werden können. Um den Kriterien der Mietspiegelrelevanz möglichst nahe zu kommen, werden teil- oder vollmöblierte Wohnungen – sofern dies aus den Inseraten zu entnehmen ist – von der Erfassung ausgeschlossen. Neben den Kernmerkmalen Kaltmiete, Wohnfläche und Zimmerzahl werden außerdem,

sofern vorhanden, folgende Zusatzangaben erfasst:

→ *Inserent* (Makler, Wohnungsgesellschaft, privat); → *Lage* der Wohnung im Stadtgebiet; → *Zustand* der Wohnung (Neubau, renoviert, besondere Ausstattungsmerkmale); → Hinweis auf die Voraussetzung eines *Wohnberechtigungsscheines* (seit 2010); → *Baujahr* der Wohnung (seit 2014); → Angaben zum *Energieverbrauch/Energieausweis* (seit 2014).

Mittlerweile steht in der kommunalen Statistikstelle eine Datenbank mit mehr als 28 500 erfassten Mietwohnungsinseraten zur Verfügung. Allerdings ist der Datenbestand nicht redundanzfrei. Trotz eines ca. sechswöchigen Erfassungsintervalls handelt es sich bei rund 18 % Online-Inserate des Jahres 2017 um Duplikate – Angebote, die in unveränderter Form über einen entsprechend langen Zeitraum online waren und daher an mindestens zwei Datenabzugsterminen erfasst worden sind. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass der Anteil der über einen längeren, mindestens sechswöchigen Zeitraum im

Internet positionierten Angebote seit Jahren kontinuierlich zurückgeht. Dies kann sicherlich als Indiz bzw. als Folge der Angebotsverknappung interpretiert werden. Die im nachfolgenden Ergebnisteil dargestellten Fallzahlen repräsentieren

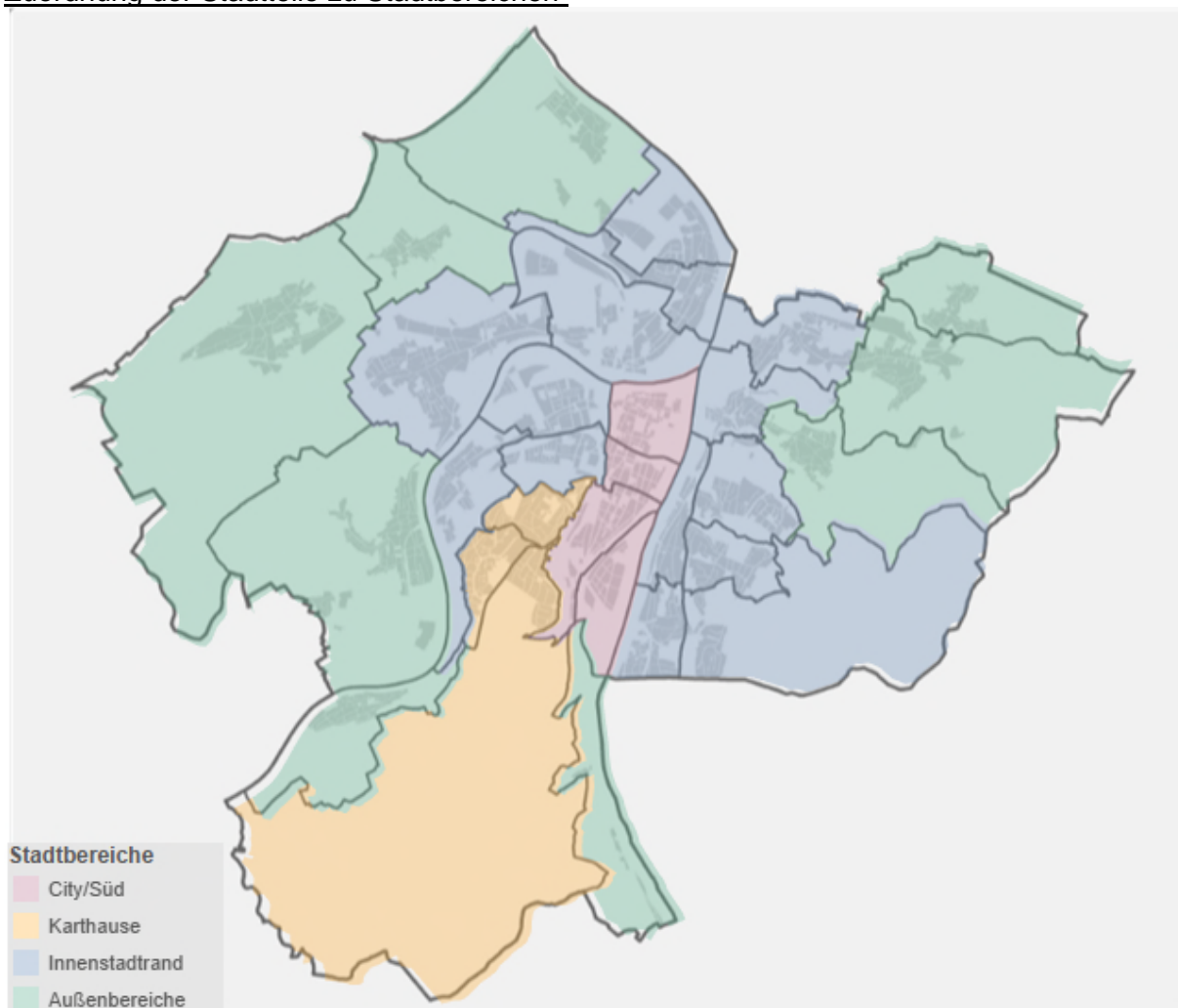
das „tagesdurchschnittliche“ Mietwohnungsangebot auf der Internetplattform ImmobilienScout24, ermittelt auf der Basis der neun gleichmäßig über das Jahr verteilten Abzugstermine aus dem Internet.

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 einbezie-

hen 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 frei werdenden 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.

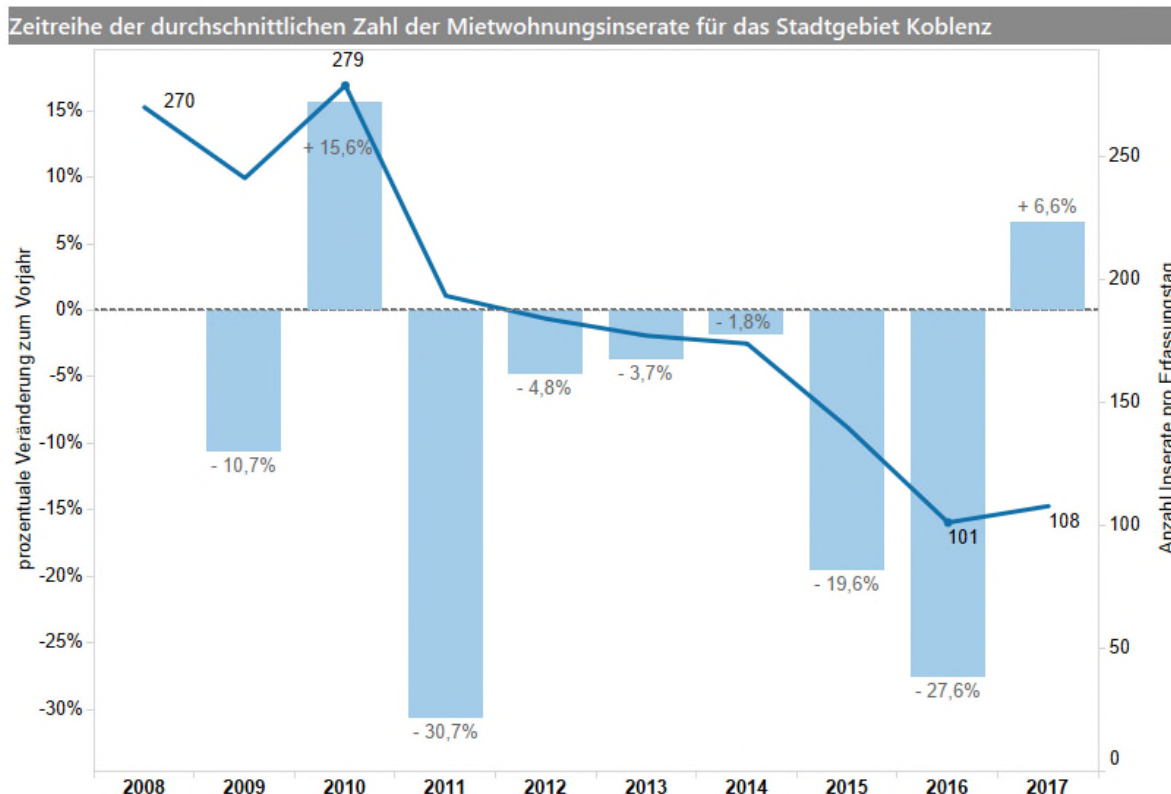
Damit überzeichnen sie systematisch das Preisniveau der Bestandsmieten und liegen daher – zunehmend deutlich, wie noch gezeigt wird – über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Mietspiegel ausgewiesen wird.

- 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 Mietwohnungsinserate auf die Stadtgebiete

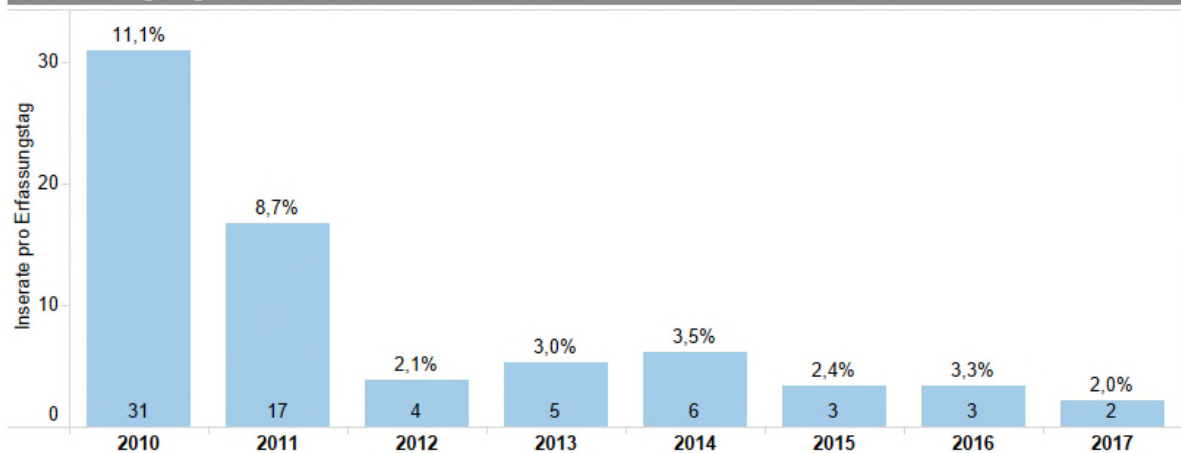
| Bereich | | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| City/Süd | Inserate pro Tag | 58 | 49 | 56 | 37 | 36 | 43 | 47 | 36 | 28 | 31 |
| | Anteil an allen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

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

- 2017 standen an den neun über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 108 Mietwohnungsangebote im Stadtgebiet von Koblenz zur Verfügung.
- Nach kräftigen Rückgängen in den beiden vergangenen Jahren ist erstmals wieder ein leichter Anstieg der inserierten Mietwohnungen zu konstatieren. Dies betrifft – bis auf die Karthause – alle hier ausgewiesenen Stadtgebiete.
- Der langfristige Angebotsrückgang ist in den verschiedenen Stadtgebieten unterschiedlich stark ausgeprägt. Am wenigsten stark betroffen sind die höherpreisigen zentralen Lagen. Waren bis zum Jahr 2012 im Mittel 20 % der inserierten Wohnungen im Bereich City/Süd zu lokalisieren, so ist deren Anteil in den letzten fünf Jahren sukzessive auf mittlerweile 29 % angestiegen.

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



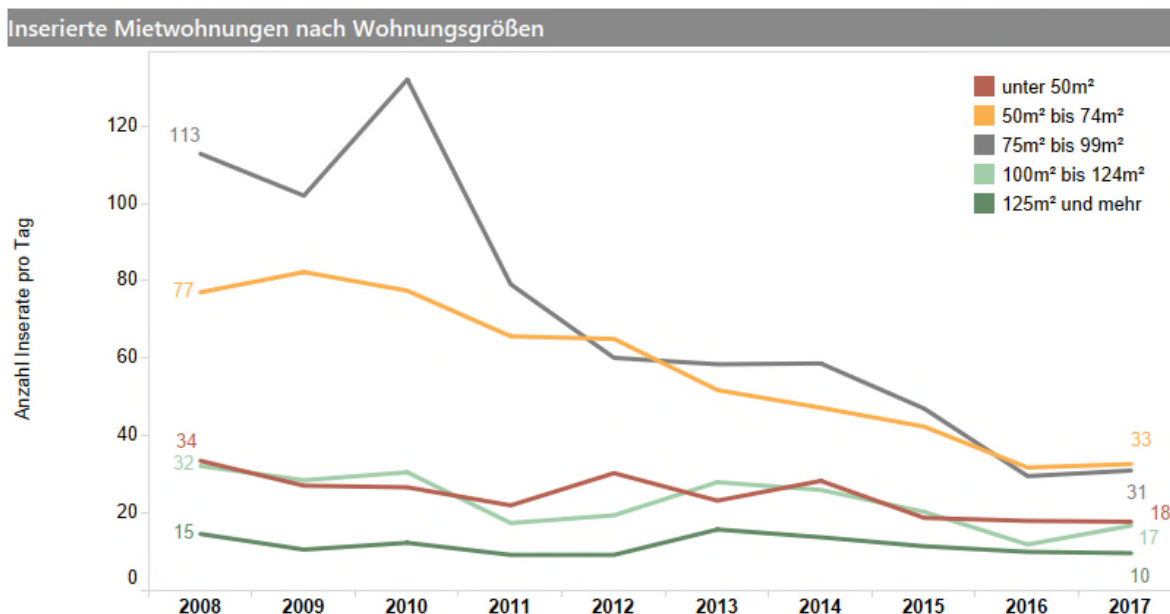
Anzahl und Anteil neuer oder renovierter Wohnungen am inserierten Mietwohnungsangebot in Koblenz

| | | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Neubau | Inserate pro Tag | 4 | 3 | 4 | 4 | 5 | 4 | 6 | 10 | 8 | 8 |
| | %-Anteil an allen Inseraten | 1% | 1% | 1% | 2% | 3% | 2% | 3% | 7% | 7% | 7% |
| renoviert/Erstbezug nach Sanierung* | Inserate pro Tag | 13 | 9 | 20 | 18 | 18 | 18 | 29 | 43 | 21 | 19 |
| | %-Anteil an allen Inseraten | 5% | 4% | 7% | 9% | 10% | 10% | 16% | 31% | 20% | 18% |
| übrige (Bestandswohnungen ohne weitere Angaben) | Inserate pro Tag | 254 | 231 | 255 | 172 | 161 | 154 | 139 | 87 | 73 | 81 |
| | %-Anteil an allen Inseraten | 94% | 96% | 91% | 89% | 88% | 87% | 80% | 62% | 72% | 75% |
| Gesamtresultat | Inserate pro Tag | 270 | 241 | 279 | 193 | 184 | 177 | 174 | 140 | 101 | 108 |
| | %-Anteil an allen Inseraten | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

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

- Besonders drastisch fällt der Rückgang der Inserate öffentlich geförderter Wohnungen mit der Voraussetzung eines Wohnberechtigungsscheins aus. 2010 standen durchschnittlich 31 derartige Inserate im Angebot – 2017 nur noch 2!
- Auch die Anteile von Neubauwohnungen sowie umfassend renovierter oder sanierter Wohnungen sind im Laufe der letzten Jahre deutlich angestiegen. 2017 zählte jede vierte Wohnung zu diesem preislich gehobenen Objektkreis, bis zum Jahr 2013 waren es im Mittel nur gut 10 %.
- Beide 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



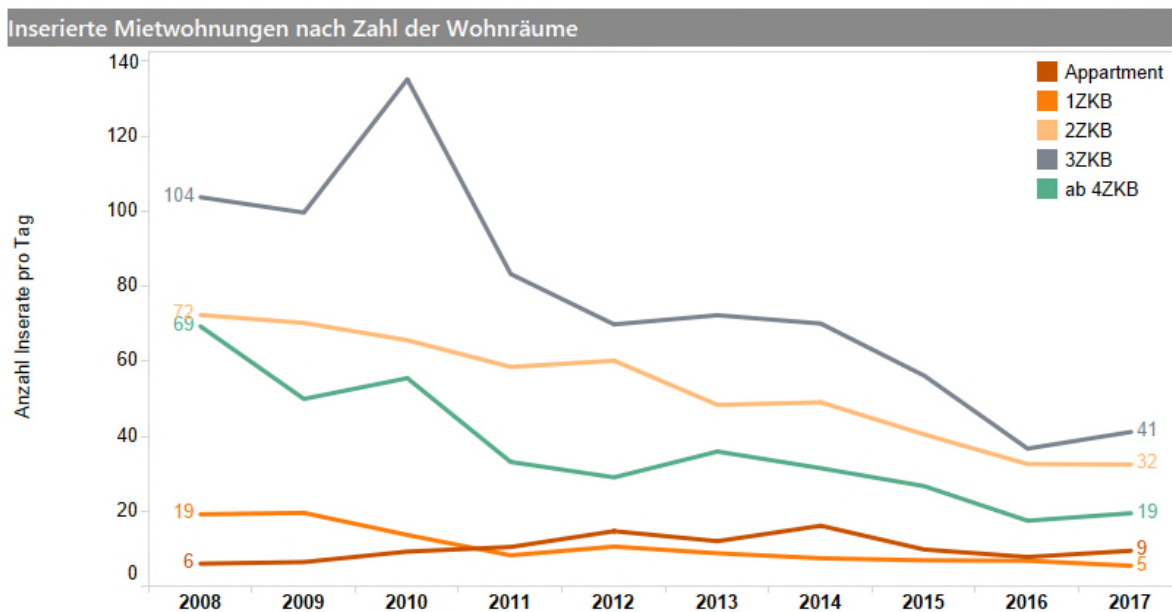
Prozentuale Zusammensetzung des inserierten Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen

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

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

- Besonders stark sind die Wohnungen in der Größenkategorie 75 bis unter 100 m² vom Einbruch des Mietwohnungsangebots auf der Internetplattform betroffen. Im Berichtsjahr 2017 waren tagesdurchschnittlich 31 Mietwohnungen dieser Größenordnung inseriert – 2010 war es noch die vierfache Menge.
- Im Vergleich zu den mittleren Wohnflächen ist das Angebot an kleinen (bis unter 50 m²) wie auch an großen (ab 100 m² Wohnfläche) weniger stark zurückgegangen.
- In der prozentualen Aufteilung ist das inserierte Mietwohnungsangebot im aktuellen Berichtsjahr wesentlich gleichmäßiger über die unterschiedlichen Größensegmente verteilt als dies noch vor einigen Jahren der Fall war.

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 |
| Appartment | 2% | 3% | 3% | 5% | 8% | 7% | 9% | 7% | 8% | 9% |
| 1ZKB | 7% | 8% | 5% | 4% | 6% | 5% | 4% | 5% | 7% | 5% |
| 2ZKB | 27% | 29% | 23% | 30% | 33% | 27% | 28% | 29% | 32% | 30% |
| 3ZKB | 38% | 41% | 48% | 43% | 38% | 41% | 40% | 40% | 36% | 38% |
| ab 4ZKB | 26% | 21% | 20% | 17% | 16% | 20% | 18% | 19% | 17% | 18% |

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

- Bei zwei von drei inserierten Mietwohnungen handelt es sich um Zwei- oder Drei-Zimmerwohnungen. Deren Anteil schwankt über die gesamte Zeitachse nur geringfügig.
- Apartments sind das einzige Segment, dessen Angebotsmenge nicht nur prozentual sondern auch in absoluten Fallzahlen im Laufe des Beobachtungszeitraums angestiegen ist. 2008 zählte nur jedes 50. Inserat zu dieser Kategorie – 2017 fast jedes Zehnte.
- Auch dieser Trend wirkt sich steigernd auf das durchschnittliche Preisniveau der erfassten Angebotsmieten aus, da für Apartments i.d.R. überdurchschnittliche Nettokaltmieten pro m² Wohnfläche verlangt werden.
- Bemerkenswert ist die Tatsache, dass die deutliche Zunahme des prozentualen Anteils von Wohnungen mit Wohnflächen über 100 m² nicht mit einer entsprechenden Zunahme des Angebots von Wohnungen mit mindestens 4ZKB einhergeht. Deren Anteil liegt über die Zeitachse konstant bei knapp unter 20 %.

05 ZUSAMMENSETZUNG DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS NACH WOHNUNGSGRÖßEN UND MIETPREISKLASSEN

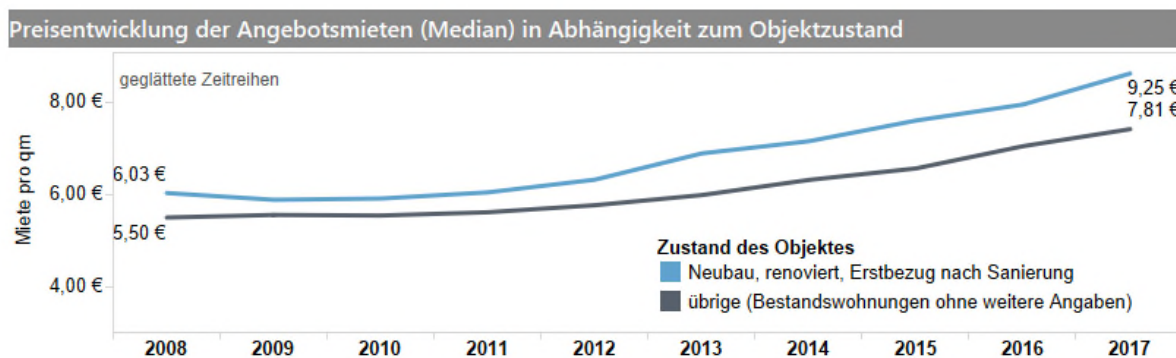
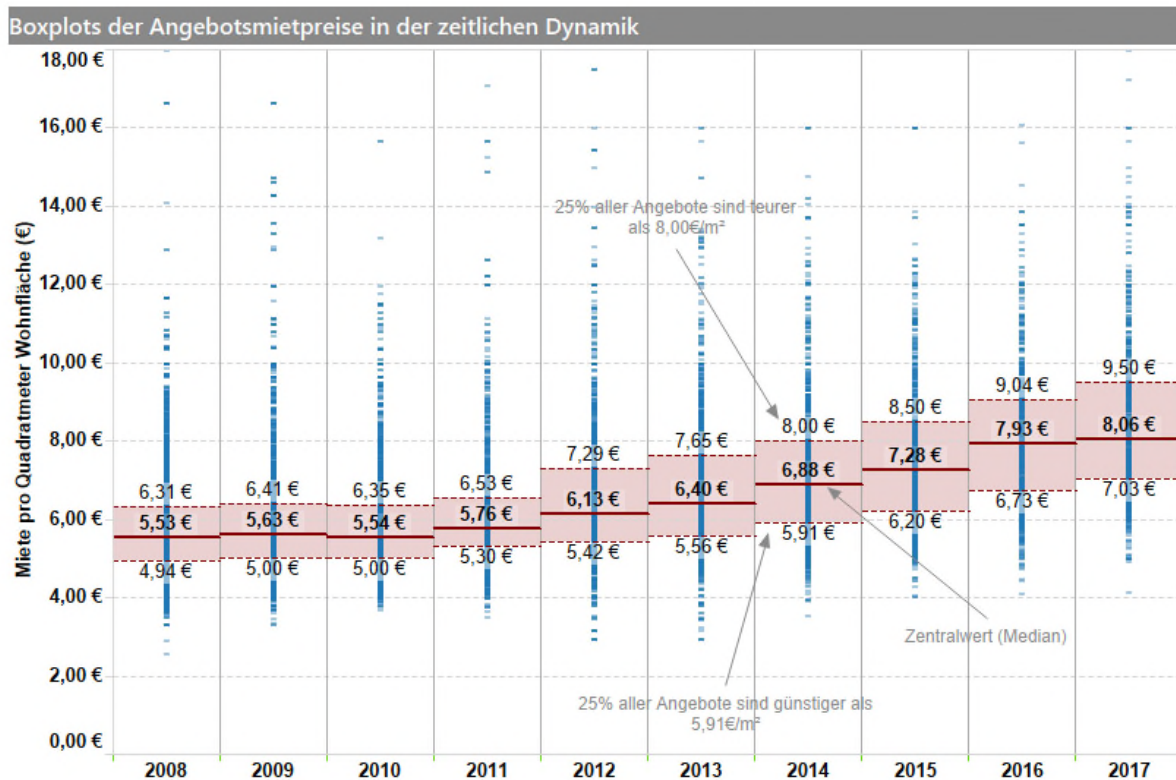
| Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgrößen und Preisklassen der monatlichen Kaltmiete | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| | | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Wohnungen bis 2 ZKB | unter 300€ | 38 | 29 | 24 | 18 | 21 | 14 | 10 | 5 | 6 | 4 |
| | 300-450€ | 47 | 47 | 51 | 45 | 45 | 35 | 38 | 28 | 20 | 19 |
| | 450-600€ | 11 | 14 | 11 | 11 | 13 | 12 | 16 | 17 | 15 | 16 |
| | 600-750€ | 2 | 2 | 1 | 1 | 4 | 4 | 6 | 5 | 4 | 5 |
| | 750-1000€ | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 3 | 2 | 3 | 3 | 2 |
| | 1000€ und mehr | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | Gesamtzahl | 97 | 92 | 88 | 77 | 85 | 69 | 73 | 57 | 47 | 47 |
| 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 |
| | 450-600€ | 70 | 62 | 72 | 47 | 33 | 34 | 38 | 29 | 15 | 14 |
| | 600-750€ | 21 | 13 | 17 | 12 | 11 | 19 | 21 | 20 | 12 | 14 |
| | 750-1000€ | 12 | 9 | 10 | 5 | 9 | 18 | 16 | 16 | 13 | 20 |
| | 1000€ und mehr | 2 | 5 | 6 | 5 | 7 | 10 | 9 | 10 | 10 | 12 |
| | Gesamtzahl | 173 | 150 | 191 | 116 | 99 | 108 | 101 | 83 | 54 | 61 |
| Inserate insgesamt | 270 | 241 | 279 | 193 | 184 | 177 | 174 | 140 | 101 | 108 | |

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

Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserte auf der Internetplattform 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 über 80 % in den Jahren bis 2011 auf 50 % im aktuellen Berichtsjahr gesunken.
- 80 % der inserierten Wohnungen mit mindestens drei Zimmer waren im Jahr 2011 für unter 600 € zu haben – 2017 trifft dies nur noch auf 28 % zu.
- Für mehr als die Hälfte der Wohnungen ab 3ZKB (32 von 61 insgesamt) liegt die untere Grenze der Angebotsmiete im aktuellen Berichtsjahr bei 750 € pro Monat – 2011 fielen 8 % bzw. 10 von insgesamt 116 Inseraten des Größensegmentes ab 3ZKB in hochpreisigen Kategorien.

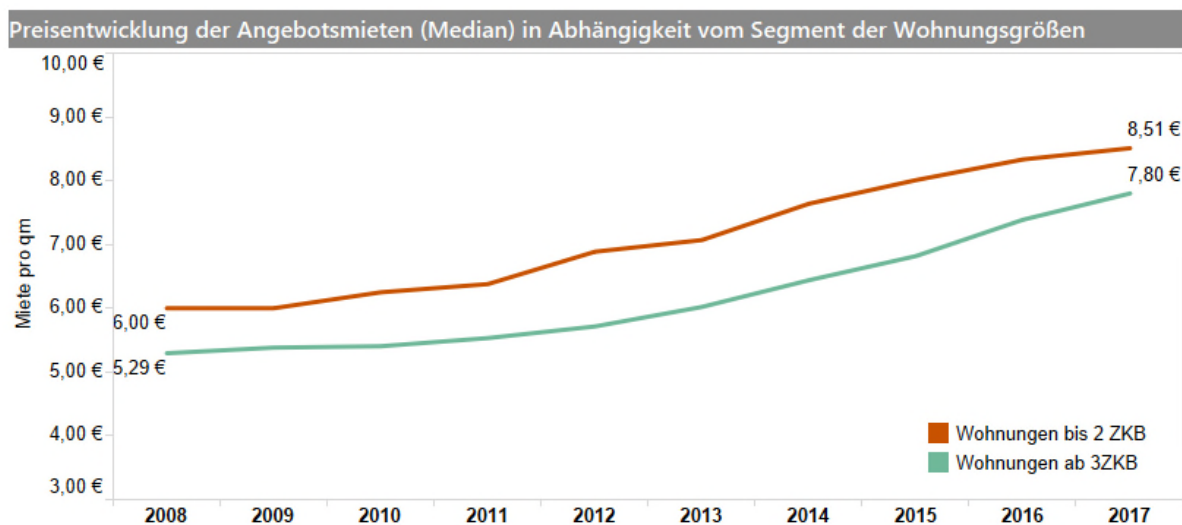
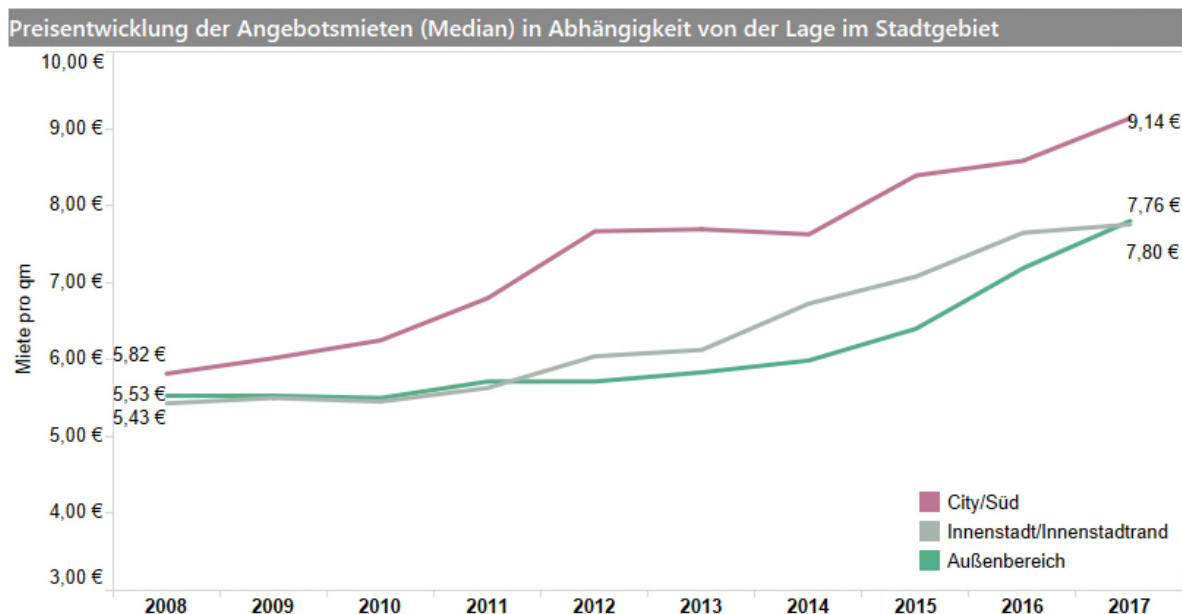
06 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IN DER ZEITLICHEN DYNAMIK



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

- Das Einsetzen des Preisauflriebs der Angebotsmieten beginnt nach Jahren der Stagnation im Jahr 2012 sehr sprunghaft.
- Aktuell liegt die durchschnittliche Mietpreisforderung (Median) aller erfassten Inserate bei 8,06 €/m². Gegenüber 2016 fällt der Anstieg deutlich schwächer als in den Vorjahren aus.
- Wesentlich mehr Dynamik ist in den unteren Preissegmenten festzustellen. Die Obergrenze der 25 % günstigsten Wohnungen liegt aktuell bei 7,03 € - noch vor drei Jahren wurde für über 50 % der inserierten Wohnungen weniger gefordert.
- Neben dem ausgeprägten Trend im Mittel steigender Angebotsmieten fällt auch die zunehmende Bandbreite ins Auge. Die Differenz zwischen den mittleren 50 % aller Angebotsmieten liegt aktuell bei 2,47 € (in je 25 % der Inserate werden weniger bzw. mehr als 7,03 € bzw. 9,50 € verlangt). 2011 erstreckt sich die Bandbreite der rot eingefärbten „Box“ nur über einen Bereich zwischen 5,30 € und 6,53 €.

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

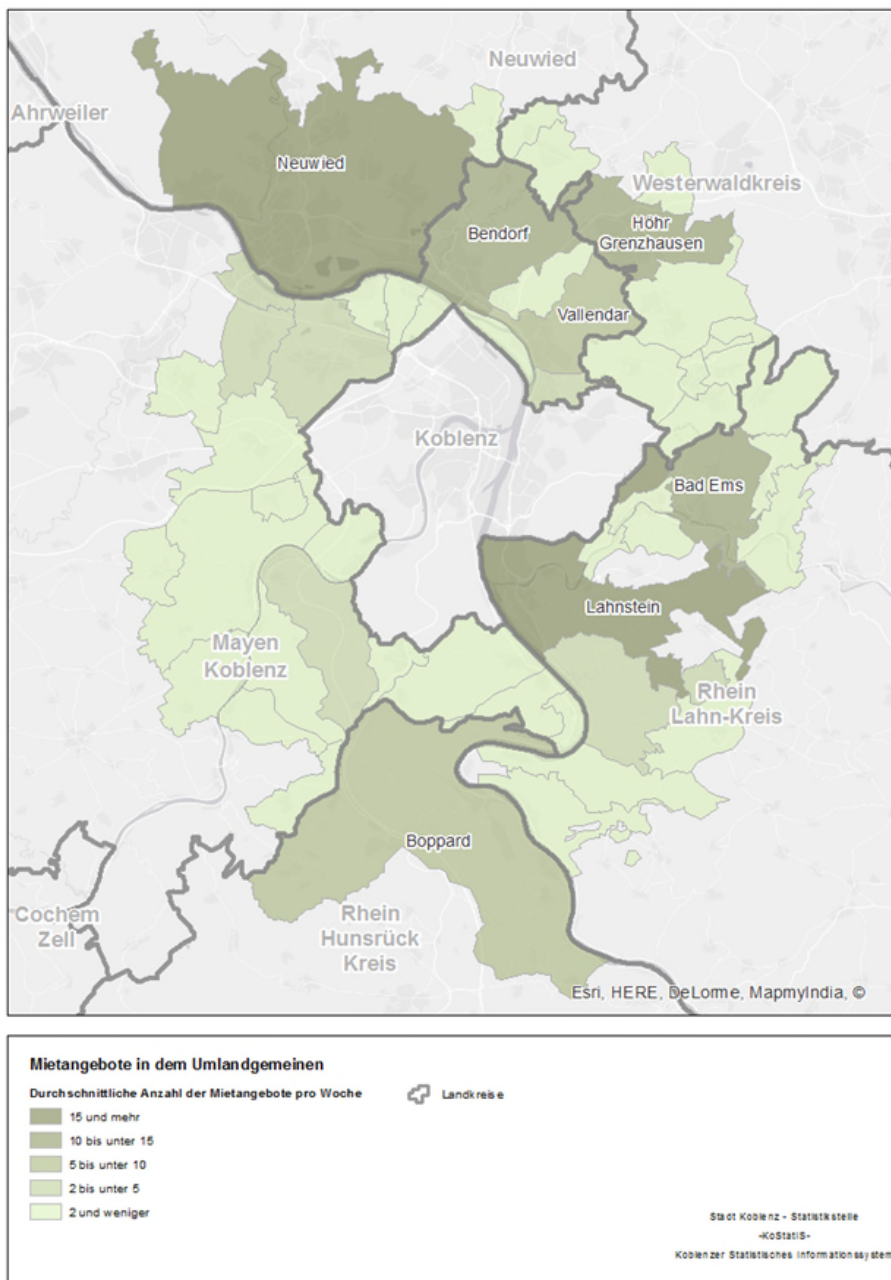


Datenquelle: Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de

- Im Verlauf der letzten zehn Jahre gestaltet sich die Preisentwicklung in den Stadtbereichen unterschiedlich. Insgesamt hat sich ein zunehmendes Mietpreisgefälle ausgebildet.
- Der sprunghafte Preisauftrieb im Jahr 2012 ist ausschließlich in den zentralen Stadtbereichen ausgeprägt.
- 2008 lagen die Angebotsmieten in der City und in der südlichen Vorstadt 5 bis 7 % über den anderen Stadtgebieten – 2017 sind es 17 %.
- In den letzten Jahren weisen jedoch die Außenbereiche eine auffallende Preisdynamik auf. Dies ist zumindest in Teilen darauf zurückzuführen, dass der Anteil von inserierten Neubauwohnungen wie auch renovierten Wohnungen besonders in diesem Stadtgebiet deutlich zugenommen hat.

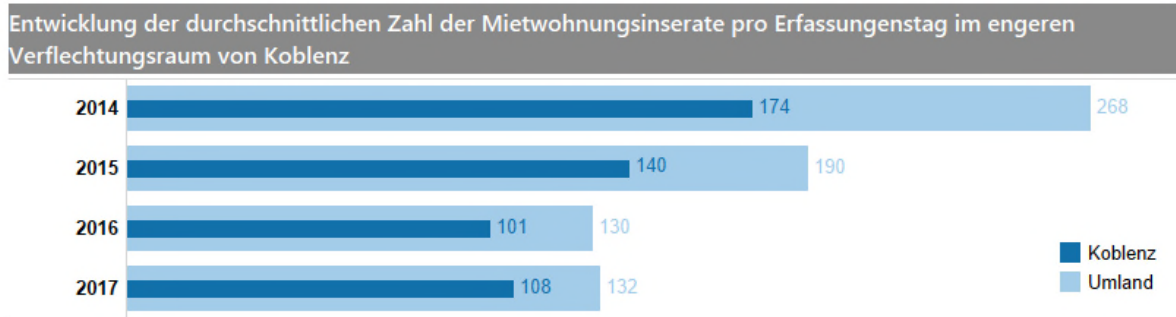
08 INSERIERTE MIETWOHNUNGSANGEBOTE IN DEN UMLIEGENDEN GEMEINDEN DER STADT KOBLENZ

Inserierte Mietwohnungsangebote im engeren Verflechtungsraum der Stadt Koblenz



- Berücksichtigt werden Gemeinden, die innerhalb eines 15 km Luftlinienradius um die Stadt Koblenz liegen. Insgesamt wohnen über 240.000 Einwohner (Stand 31.12.2015(!); Stat. Landesamt) in den betreffenden Umlandgemeinden.
- Zu den Gemeinden mit zentralen Funktionen zählen die Städte Neuwied (ca. 65 T Einwohner), Lahnstein (18 T), Bendorf (17 T), Boppard (15 T), Mühlheim-Kärlich (11 T), Bad Ems (9 T), Höhr-Grenzhausen (9 T), Weißenthurm (9 T) und Vallendar (8 T).
- Auf dies Unter- und Mittelzentren sind die online inserierten Mietwohnungsangebote im Wesentlichen konzentriert.

09 ENTWICKLUNG DES UMFANGS DES INSERierten MIETWOHNUNGSANGEBOTS INNERHALB DES VERFLECHTUNGSRAUMES



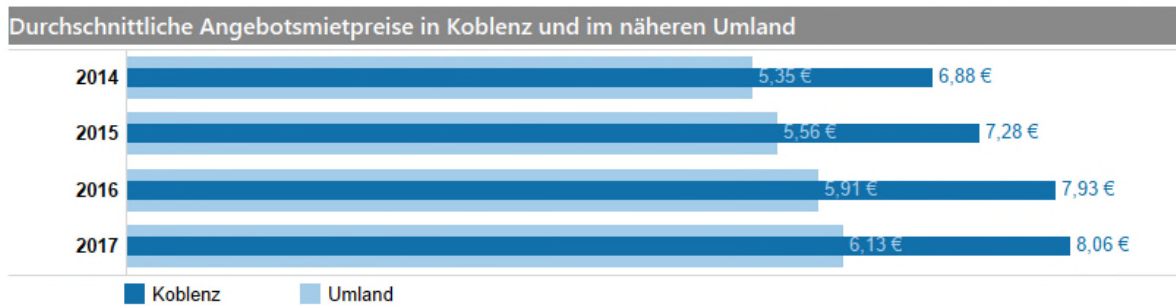
Entwicklung des Mietwohnungsangebots nach Größensegmenten im engeren Verflechtungsraum der Stadt Koblenz

| | | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------------------------------|---------|------------|------------|------------|------------|
| Wohnungen bis 2 ZKB | Koblenz | 73 | 57 | 47 | 47 |
| | Umland | 101 | 72 | 53 | 48 |
| Wohnungen ab 3ZKB | Koblenz | 101 | 83 | 54 | 61 |
| | Umland | 167 | 118 | 77 | 84 |
| Koblenz und Umland insgesamt | | 442 | 329 | 231 | 240 |

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

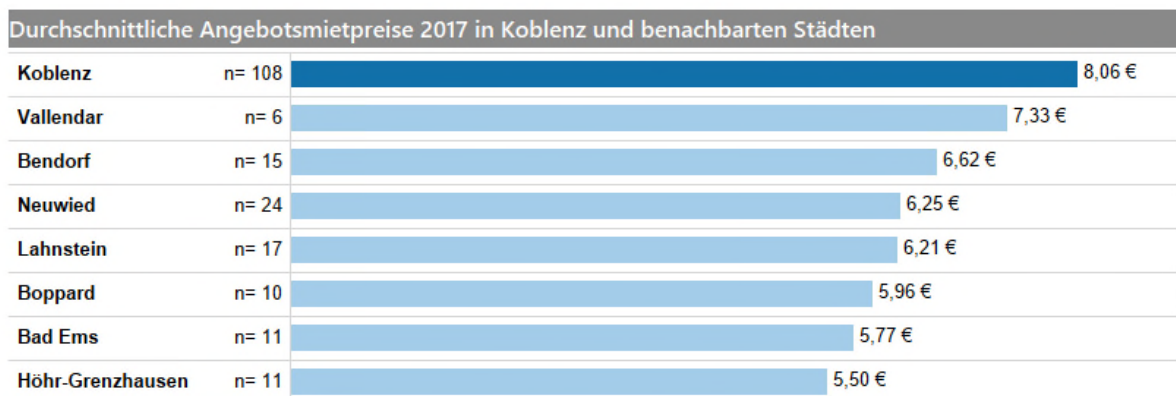
- Das Angebot im gesamten Verflechtungsraum einschließlich des Oberzentrums hat sich zwischen 2014 und 2017 nahezu halbiert.
- Der Rückgang stellt sich im Umland noch stärker dar als im Oberzentrum, so dass der Anteil der Mietwohnungsinserate aus dem Koblenzer Stadtgebiet an dem Volumen des gesamten Verflechtungsraums mittlerweile auf 45 % gestiegen ist.
- Im Segment kleinerer Wohnungen mit maximal zwei Wohnräumen hat die Stadt Koblenz sogar einen Anteil von knapp 50 %, obwohl weniger als ein Drittel der insgesamt rund 355.000 Einwohner des Verflechtungsraums Koblenzerinnen oder Koblenzer sind.

10 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETPREISE IM ENGEREN VERFLECHTUNGSRAUM DER STADT KOBLENZ



Durchschnittliche Angebotsmietpreise nach Größensegment und deren prozentuale Veränderung gegenüber 2014

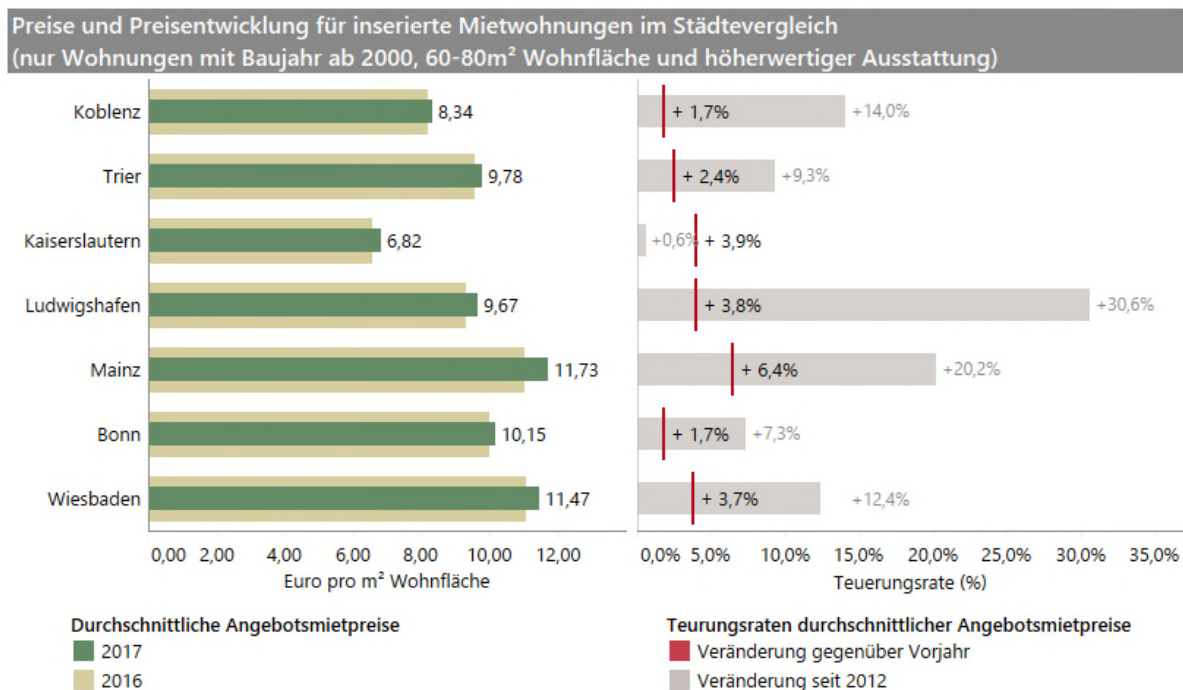
| | | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------|---------|-------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Wohnungen bis 2 ZKB | Koblenz | 7,64 € - | 8,01 € + 4,8% | 8,33 € + 9,1% | 8,51 € + 11,4% |
| | Umland | 5,77 € - | 5,96 € + 3,4% | 6,01 € + 4,1% | 6,57 € + 13,9% |
| Wohnungen ab 3ZKB | Koblenz | 6,44 € - | 6,82 € + 5,9% | 7,39 € + 14,7% | 7,80 € + 21,1% |
| | Umland | 5,15 € - | 5,42 € + 5,2% | 5,77 € + 12,0% | 5,98 € + 16,0% |



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

- Die durchschnittlichen Angebotsmietpreise liegen im Oberzentrum – unabhängig vom Größensegment – rund 30 % über dem Niveau des umgebenden Verflechtungsraumes.
- Gegenüber 2014 sind die verlangten Mietpreise in Koblenz um 17,1 % gestiegen – im Umland ist die Dynamik mit einem Plus von 14,6 % geringfügig schwächer ausgeprägt.
- Sowohl im Umland als auch im Oberzentrum haben sich größere Wohnungen in den letzten drei Jahren wesentlich stärker verteuert als Wohnungen für kleinere Haushalte.

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 im Segment neuerer Wohnungen mit höherwertiger Ausstattung und mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 80 m² verhältnismäßig moderat.
- Der Preisauftrieb im Vorjahresvergleich mit + 1,7 % in der Rhein-Mosel-Stadt fällt nur in Bonn ähnlich niedrig aus. In der Landeshauptstadt Mainz sind die Angebotsmieten in dem betrachteten Segment innerhalb eines Jahres um 6,4 % gestiegen.
- In der längerfristigen Betrachtung der letzten fünf Jahre weisen jedoch nur Ludwigshafen (+ 30,6 %) und Mainz (+ 20,2 %) einen höheren Anstieg als Koblenz (+ 14,0 %) auf.