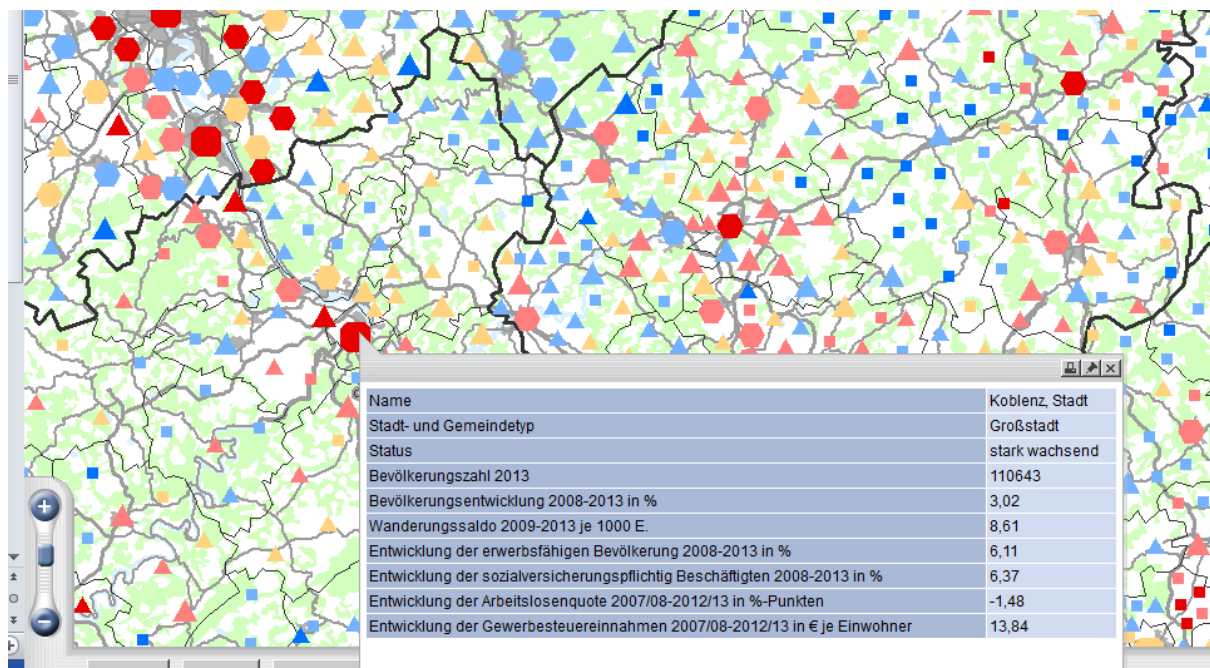


Aktuelle Kurzstudie der Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten in Koblenz

Mit dieser Broschüre werden die aktuellen Zahlen für Koblenz zusammengetragen, um den Immobilien- und insbesondere den Wohnungs- und Vermietungsmarkt zu analysieren. Der Bewertung liegen keine eigenen Umfragen zugrunde.

Eine aktuelle Studie des [Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung](#) ordnet Koblenz als stark wachsende Großstadt ein. Diese Einschätzung wird in unserer Studie anhand verschiedener öffentlich zugänglicher Auswertungen überprüft, mit der regionalen Marktkenntnis abgeglichen und durch aktuelle Daten validiert.

Die nachfolgende Karte des vorgenannten BBSR zeigt Koblenz zwischen Bonn und Wiesbaden/Mainz als stark wachsende Stadt mit der am bundesweiten Trend gemessenen Wachstums-/Schrumpfungsmessung.

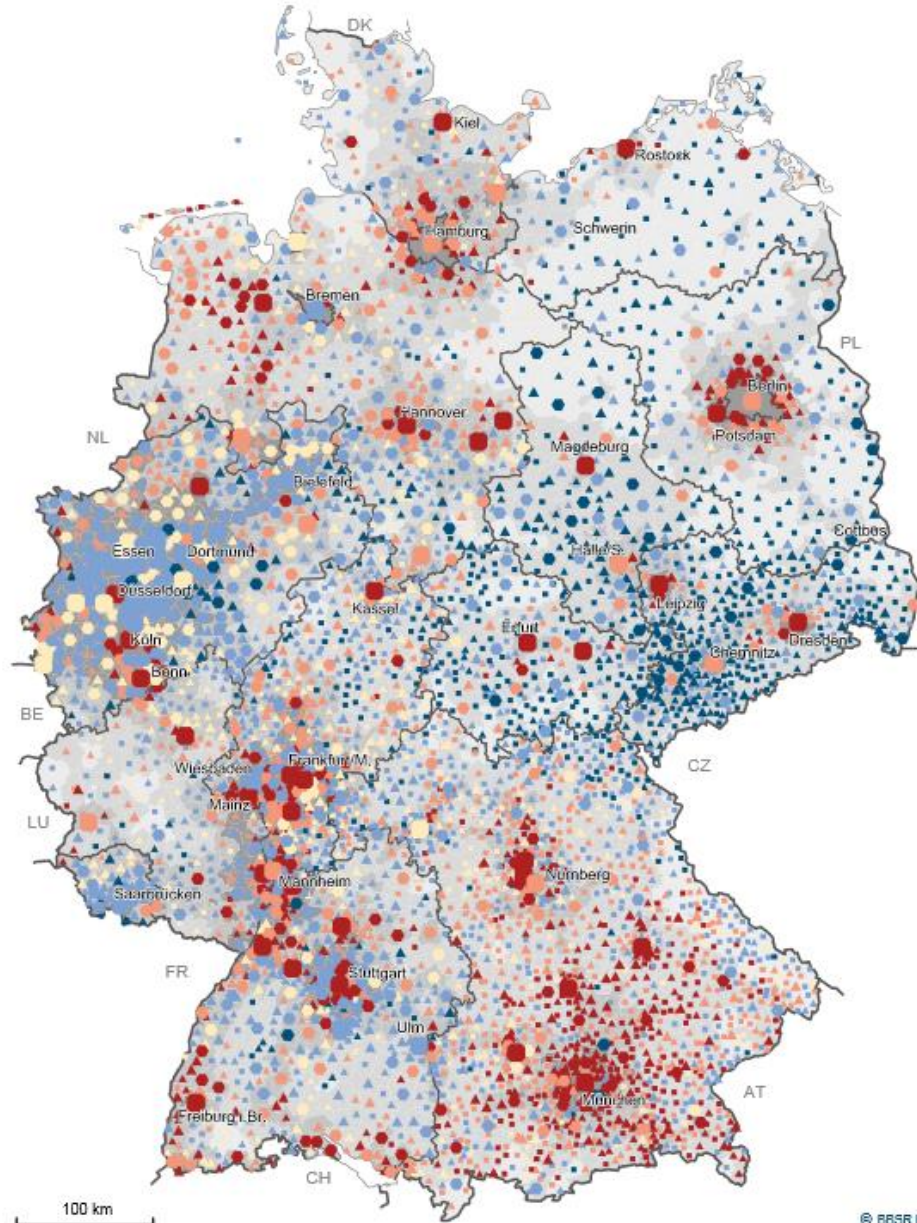




Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten Koblenz

Karte 2
Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland

BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2015



Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden

Relative, am bundesweiten Trend gemessene Wachstum/Schrumpfung:

- stark wachsend
- wachsend
- stabil
- schrumpfend
- stark schrumpfend

Stadt- und Gemeindetyp

- Großstädte
- Mittelstädte
- größere Kleinstädte
- kleine Kleinstädte
- Landgemeinden

Lage

- sehr zentral
- zentral
- peripher
- sehr peripher

Betrachtete Entwicklungsindikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung 2008–2013
- durchschnittlicher Wanderungssaldo der Jahre 2009–2013
- Entwicklung der Erwerbsfähigen 2008–2013
- Beschäftigtenentwicklung 2008–2013
- Entwicklung der Arbeitslosenquote 2007/8–2012/13
- Entwicklung der Gewerbesteuer 2007/8–2010/13

Klassifizierung nach der Häufigkeit der Entwicklungsindikatoren im untersten (<20 % aller Werte) und obersten (>20 % aller Werte) Quintil

- stark schrumpfend: 3–6 Indikatoren im untersten Quintil
- schrumpfend: 1–2 Indikatoren im untersten Quintil
- stabil: keine Indikatoren im untersten oder obersten Quintil
- wachsend: 1–2 Indikatoren im obersten Quintil
- stark wachsend: 3–6 Indikatoren im obersten Quintil

Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR
Geometrische Grundlage: BKG, Einheitsgemeinden und Gemeindeverbände, 31.12.2013
Bearbeitung: A. Milbert

© BBSR Bonn 2015





Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten Koblenz

Der Immobilien-Kompass Capital weist im [Onlinebestand](#) für Koblenz eine Rendite von ca. 5% aus, einen Mietdurchschnitt von immerhin 8,02/qm im Bestand. Die Mieten werden für jeden Stadtteil von Koblenz ausgewiesen und geben eine Preisspanne von 5,32 bis 9,10/qm bei einer Durchschnittsmiete von 7,00 €/qm an. Davon abweichend werden die einzelnen Bestandsmieten nur in den Stadtteilen Altstadt (11,11 €/qm), Süd, Pfaffendorf, Karthause-Nord und Mitte mit über 10,00 €/qm erfasst.

Datenbasis sind die Annoncen der vergangenen 12 Monate auf den wichtigsten Online-Portalen. Dies korrespondiert erstaunlicherweise mit dem aktuellen Koblenzer Mietspiegel, der eine Spanne von € 5,31 – 13,05 für die Mieten der vergangenen vier Jahre mit Erhebungsstand Mitte bis Ende 2014 ausweist. Normalerweise liegt der Mietspiegel unter den Neuvermietungsmieten. Die höher liegende Spitze im Koblenzer Mietspiegel ist wohl damit zu erklären, dass darin auch Kleinwohnungen bis 24 qm aufgenommen sind, die nach 2004 die hohe Spitze von 13,05 €/qm ergeben haben. Die Capital-Erhebung wiederum nimmt nur ortstypische Wohnungen auf.

Moderate Preissteigerungen werden für Oberwerth, Südliche Vorstadt und Altstadt erwartet, was nicht weiter bemerkenswert ist. In dieser Reihe wird auch Pfaffendorf angegeben, für die restlichen Stadtteile außer Metternich (Universität) werden Seitwärtsbewegungen gesehen.

Ob der bei Capital ebenfalls positiv erwähnte Hochwasserschutz in den davon profitierenden Stadtteilen Lützel, Neuendorf und Wallersheim zu einer Mietensteigerung führt, ist diesseits noch nicht erkennbar. Er dürfte sich aber für einen Immobilienverkauf als relevant erweisen, wobei ein Wirksamkeitstest noch aussteht. Die Kaufpreise für Wohnungen im Bestand liegen in der Spitze bei 2.626,00 €/qm in der Altstadt, jedoch auch in den linksrheinischen obengenannten nördlichen Lagen noch über 1.700,00/qm. Die Neubaupreise für Häuser und Wohnungen werden relativ gleichbleibend mit über 2.600,00/qm angegeben, mit einer übergreifenden Spanne von 2.062 – 3.304€/qm für diesen beiden Rubriken.

Quelle: <http://immobilien-kompass.capital.de/koblenz>

Sonstige Immobilienportale sehen überdurchschnittliche Immobilienpreisentwicklungen in Koblenz. Bei Immobilienscout24 werden derzeit 154 Mietwohnungen, 44 Eigentumswohnungen, 1 Haus zur Miete und 136 Häuser zum Kauf angeboten. Die Durchschnittsmiete beträgt dort € 6,60/qm. Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen wird bei Immobilienscout24 mit € 1.800,00/ qm angegeben, der Kaufpreis für Häuser mit € 307.000. Der Preistrend zum Vorjahr wird mit + 1,5% angegeben. Die IHK Koblenz bewertet den Preisspiegel des IVD West und kommt zu moderaten Steigerungen, die Mietpreise in Koblenz werden als stabil ausgewiesen.



Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten Koblenz

Eine weiteres [Onlineportal](#) zeigt einen Durchschnittspreis von 8,09 €:

Mietspiegel Koblenz 2015 g+1 1

Hier finden Sie unseren **Mietspiegel von Koblenz – 8/2015**. Unsere M

Wenn Sie sich für die Immobilienpreise von Koblenz interessieren: hier [Immobilienpreisspiegel von Koblenz!](#)

Der durchschnittliche Mietpreis in Koblenz liegt bei 8,09 €/m².

Mietwohnungen

m ²	Koblenz	Rheinland-Pfalz	DE
30 m ²	11,61 €	10,03 €	12,09 €
60 m ²	7,40 €	7,08 €	7,44 €
100 m ²	6,76 €	6,48 €	8,44 €



zum Vergleich Mietpreise im Jahr 2011 - 2014

m ²	Koblenz	Rheinland-Pfalz	DE	Jahr
30 m ²	8,87 €	8,47 €	7,63 €	2011
30 m ²	9,16 €	8,84 €	7,91 €	2012
30 m ²	9,00 €	9,10 €	8,38 €	2013
30 m ²	9,71 €	9,32 €	8,62 €	2014
60 m ²	5,92 €	5,65 €	5,56 €	2011
60 m ²	6,36 €	5,90 €	5,69 €	2012
60 m ²	6,39 €	6,14 €	5,93 €	2013
60 m ²	6,76 €	6,39 €	6,12 €	2014
100 m ²	5,42 €	5,35 €	6,11 €	2011
100 m ²	5,67 €	5,34 €	6,31 €	2012
100 m ²	6,14 €	5,69 €	6,72 €	2013
100 m ²	6,36 €	6,09 €	7,02 €	2014

Für eine 30m²-Wohnung liegt aktuell der durchschnittliche Mietpreis bei 11,61 EUR/m². Bei einer 60m²-Wohnung zahlt man derzeit durchschnittlich 7,40 EUR/m² Miete. Der durchschnittliche Mietpreis für eine 100m² - Wohnung in Koblenz liegt zur Zeit bei 6,76 EUR/m².

Die Kaltmieten für [Wohnungen in Koblenz](#) und [WG Zimmer in Koblenz](#) liegen unter den durchschnittlichen Mietpreisen in Deutschland. Die Mietnebenkosten unterscheiden sich oft erheblich. ► [Prüfen Sie Ihre Nebenkostenabrechnung deswegen unbedingt auf Richtigkeit](#)

Am günstigsten bekommt man in Pfaffendorfer Höhe eine Mietwohnung für 5,74 EUR/m². Am meisten muss man derzeit in Altstadt bezahlen, hier sind es 9,79 EUR/m².

Quelle: <http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Koblenz/6366>



Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten Koblenz

Bewertet man die BBSR-Studie und setzt sie in Vergleich mit anderen Ergebnissen, muss man relativieren.

Die Bertelsmann-Stiftung weist unter wegweiser-kommune.de die Einwohnerzahl bis 2020 abweichend von dem Ergebnis des BBSR, das Koblenz als stark wachsende Großstadt bezeichnet hatte, mit nur 111.680 Einwohnern aus, also ohne tatsächliche Steigerung. Die aktuelle BBSR-Studie bezieht sich nach Auskunft der Statistikstelle der Stadt Koblenz auf die Entwicklung zwischen 2008 und 2013 und damit auch auf die Einführung der Zweitwohnungssteuer im Jahr 2012. Rechnet man diese mit ca. 1.000 „neuen“ aber bereits wohnhaften Einwohnern heraus, wird der Zuwachs geringer.

Dem entspricht daher auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Stat. Landesamtes bis 2030, das einen mäßigen Bevölkerungsrückgang von -5,5% angibt, Koblenz bleibt danach aber Großstadt. Bis 2020 kann danach von steigenden Zahlen ausgegangen werden, danach steigt das vorausberechnete Geburtendefizit stark an, da die Babyboomer in höhere Sterblichkeit kommen. Hier bleibt abzuwarten, welche externen Einflüsse oder Maßnahmen einen besseren Zuwachs erzielen können, um diese Negativentwicklung in den Jahren 2020 – 2030 umzukehren.

Für 2015 werden in der Bertelsmann-Studie zum Beispiel die Zuzüge mit 7.700, die Fortzüge mit 7.040 ausgewiesen, die monatliche Entwicklung Juli 2015 gibt ca. 780 Zuzüge und 640 Fortzüge an. Zusammen mit den innerstädtischen Wechseln/Umzügen (2014: 7.253, Quelle Jahrbuch Stadt Koblenz Rubrik Umzüge) ergibt sich daraus mit ca. 15.000 Wohnungswechseln ein entsprechender Anhaltspunkt für Makler und Vermieter.

Ein Artikel in der Zeitung „Die Welt“ vom [12.08.2015](http://www.welt.de/wirtschaft/article145166649/Wo-ist-die-hoechste-Beamtendichte-Deutschlands.html) sieht in der Struktur von Koblenz mit der höchsten Beamtdichte Deutschlands große Vorteile, da dadurch überdurchschnittlicher Bildungsgrad und größere Kaufkraft vorhanden seien. Mit 111.000 Einwohnern, mehr als 10.000 Studenten, 8.000 Jobs in Industrie und IT, großen Behörden und als Justizhauptstadt von Rheinland-Pfalz sowie der Förderung durch die BUGA-Einrichtungen, seien gute Voraussetzungen für eine wachsende Entwicklung gegeben.

Quelle: <http://www.welt.de/wirtschaft/article145166649/Wo-ist-die-hoechste-Beamtendichte-Deutschlands.html>

Die „Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung“ vom 16.08.2015 verzeichnet im Artikel von Rainer Hank einen Trend von der Provinz zur Großstadt. Aufgrund der deutschen dezentralen Vergangenheit gebe es eine Vielzahl attraktiver Orte mit Zuwachs,



Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten Koblenz

genannt werden Münster, Freiburg, Konstanz, Leipzig und Dresden. Es bleibt zu hoffen, dass Koblenz bereits im gleichen Atemzug zu nennen ist. Als Voraussetzungen dafür werden genannt:

- Eine Universität, gerne eine technische
- Eine Fachhochschule
- Ein großes Theater möglichst mit drei Sparten
- Eine lebendige Clubszene

Die Einwohner suchen Jobs in

- Der Finanzindustrie
- Den Rechtsfabriken
- Den Bildungseinrichtungen
- Dem Gesundheitssektor
- Der Start-Up-Szene

Ob Koblenz alle Voraussetzungen vollständig erfüllt, ist fraglich, aber es ist auf einem guten Weg. Wenn dann noch das Weltkulturerbe, das historische Festungssystem, die BUGA-Einrichtungen etc. die Lebensqualität erhöhen, sollte man diesen Weg fortsetzen. Im genannten Artikel werden die Zeiten des einfachen Landlebens als lange vorbei und das Leben in der Großstadt als geiler bezeichnet.

Grundsätzlich wird diese Beliebtheit durch die Ergebnisse des BBSR (s.o.) bestätigt, das Koblenz als stark wachsende Großstadt bezeichnet, mit rückläufiger Arbeitslosenquote und einer steigenden Bevölkerung zwischen 2008 und 2013 von über 3%. Dies bedeutet auch unter Berücksichtigung der Zweitwohnungssteuer noch einen jährlichen Zuwachs von ca. 400 Personen. Die Angaben der Koblenzer Statistik für Juli geben 58.404 Haushalte an, davon 49,4% Einpersonenhaushalte. Bei Berücksichtigung der Koblenzer Quote für Singlehaushalte von fast 50% und einer ansonsten derzeit üblichen Haushaltgröße von 1,9 – 2,1 Personen bundesweit kann man einen Bedarf von bis zu 300 Haushalten errechnen. Das Wohnraumversorgungskonzept [Koblenz](#) geht von einem jährlichen Bedarf von 240 Wohneinheiten aus. Das Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz in Bad Ems hat für 01-06/2014 154 neue Wohnungen gezählt, 14 auf 10.000 Einwohner. Die aktuellste Statistik für Koblenz gibt 17,3 auf 10.000 Einwohner und damit 192 neu errichtete Wohnungen an. Der Wohnbaubericht der Stadt Koblenz gibt für das jeweilige 1. Halbjahr für 2013 eine Anzahl von 125, für 2014 eine Anzahl von 151 und für 2015 eine Anzahl von 99 fertiggestellten Neubauwohnungen an. Koblenz hatte 2012 einen Bestand von insgesamt 58.373 Wohnungen, davon laut Zensus Mai 2011 einen Leerstand von 2000 Wohnungen. Der Wert dürfte mittlerweile gesunken sein.



Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten Koblenz

Neu errichtete Wohnungen in Wohngebäuden 2014 nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsgebiet	Wohnungen insgesamt	davon in Gebäudem mit			Veränderung gegenüber 2013	Wohnungen je 10.000 Einwohner
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen		
kreisfreie Städte						
Frankenthal (Pfalz)	43	23	2	18	-55	9,1
Kaiserslautern	195	62	16	117	-70	20,1
Koblenz	192	62	16	114	56	17,3
Landau in der Pfalz	269	31	6	232	-102	61,2
Ludwincshafen am Rhein	404	151	14	239	215	24,9

Genehmigte Wohngebäude und Wohnungen 1. Halbjahr 2014 und 2015 nach Verwaltungsbezirken (Neubauten)

Verwaltungsbezirk	Wohngebäude		Wohnungen		je 10.000 Einwohner ¹
	2014	2015	2014	2015	
	Anzahl				
kreisfreie Städte					
Frankenthal (Pfalz)	16	13	29	39	8,2
Kaiserslautern	44	47	61	122	12,5
Koblenz	45	30	154	161	14,5
Landau i.d.Pf.	30	35	263	173	39,3

Quelle und copyright: <https://www.statistik.rlp.de/wirtschaft/wohnungen-bautaetigkeit/einzelansicht/archive/2015/may/article/mehr-baufertigstellungen-im-jahr-2014/>

Die Tabellen zeigen, dass 2014 in Koblenz 192 Wohnungen neu errichtet wurden, im 1. Halbjahr 2015 hingegen 161 genehmigte Wohnungen. Damit kann für ganz 2015 mit einer Steigerung tatsächlich fertiggestellter Wohnungen gegenüber 2014 gerechnet werden.

Das Stat. Landesamt NRW gibt den Umfang des Abgangs mit 6,6 je 10.000 Wohnungen an. Für Koblenz liegen keine empirischen Grundlagen vor, das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Koblenz geht von einer durchschnittlichen Abgangsquote von 0,3 % im Mehrfamilienhaussegment und 0,15% im Eigenheimsegment aus. Der Wohnungsbestand beläuft sich auf 57.867 (2014), der Bestand an Wohngebäuden auf 24.491 (2013).

Wenn mithin auch für Koblenz jährlich 6,6 Wohnungen je 10.000 Einwohner abgehen, sind das für Koblenz bei 111.000 Einwohnern (Juli 2015 110.972) ca. 70 Wohnungen. Bei der Berechnung nach Wohngebäuden und 0,3% geschätzter Abgang ergeben sich 61,5 abgehende Wohngebäude, was mithin erheblich mehr Haushalte bedeutet. Wenn jährlich ca. 190,3 Wohnungen gebaut werden (17,3/10.000 zu 111.000), kommen im Saldo nach Abgang von mindestens 70 Wohnungen also nur 120 Wohnungen/Haushalte hinzu. Bei einem Bedarf von jährlich 300 Haushalten und



Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten Koblenz

einem Saldo von 120 neuen Wohnungen entsteht dadurch ein Minus von jährlich 180 Wohnungen. Auch bei Annahme einer höheren Fertigstellung im Jahr 2015 von bis zu 300 Wohnungen bleibt ein Fehlbestand von bis zu 70 Wohnungen. Hinzu kommt, dass die Zahlen für den öffentlich geförderten Wohnbau dahin tendieren, dass mehr aus dieser Förderung abgehen als neu gefördert werden. Auch daraus resultieren höhere Mieten. Nach den der Statistikstelle der Stadt Koblenz vorliegenden Daten des Hochbauamtes gab es am 31.12.2014 insgesamt 1.594 öffentlich geförderte Wohnungen, von denen in den kommenden 10 Jahren 568 Wohneinheiten abgehen.

Nicht berücksichtigt sind die demografischen und wohnungstypischen Anforderungen, die durch den Flüchtlingszuwachs entstehen können. Die im August 2015 fast im Wochenrhythmus angehobenen aktuellen Prognosen für Deutschland liegen bei 800.000, 2007 waren es im Vergleich weniger als 30.000. Derzeit werden im privaten Sektor nur wenige Immobilien dafür belegt, da ansonsten öffentlicher Wohnraum (Container, Behördengebäude, Kasernen) bereitgestellt wird. 2014 wurden 1,8 % als asylberechtigt und 24,1% als Flüchtlinge anerkannt. Das berechtigt zu einem Aufenthalt. Ein Drittel der Antragsteller könnte also in Deutschland bleiben, nach Bundesinnenminister am 19.08.2015 bis zu 40%, Bei 1/3 sind das auch bei Haushalten mit vier Personen über 60.000 Wohnungen im gesamten Bundesgebiet. Am 18.08. 2015 schätzt die Landesregierung mit 35.000 Flüchtlingen für 2015. Koblenz hatte 2014 eine Verteilquote von 2,4% (Drucksache 16/1406 Landtag Rh.-Pf.), daraus hätten sich 840 Personen errechnet und damit mögliche ca. 70 Haushalte, wenn die Flüchtlinge vor Ort sesshaft würden. Insoweit fordert der Bund eine Integration und Wohnungsbau, so am 19.08.2015 bei dem Treffen der Chefs der Staatskanzleien.

Für die derzeitigen Zahlen 2015 für Koblenz würde das bedeuten, dass bei ca. 1.000 Flüchtlingen (gem. Oberbürgermeister vom 24.08.2015) im Jahr bis zu 100 weitere Haushalte, bei einer angenommenen Bleibequote von 30% und einer Haushaltgröße von 3 Personen, notwendig werden. Ob es sich dabei um eine einmalige oder eine in den kommenden Jahren wiederholte Bedarfszahl handelt, ist unklar. Die Flüchtlingslage dürfte jedoch noch anhalten.

Die [Statistikstelle der Stadt Koblenz](#) hat mit dem zusätzlichen Wohnungsmarktbarometer 2014 die aktuelle und kurzfristig zu erwartende Marktlage durch eine Umfrage aufgearbeitet und dargestellt. Dort sehen die angefragten Experten die angespannteste Marktlage bei den Mietwohnungen und Eigentumswohnungen im unteren Preissegment. Das Investitionsklima auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt wird als

Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten Koblenz

schlecht oder sogar sehr schlecht bewertet, was sich jedoch in den erhöhten Neubaugenehmigungen wiederfindet.

Eine weitere aktuellere Studie der Stadt Koblenz ist der bereits erwähnte [Koblenzer Wohnbaubericht 2015](#). Danach wurden die meisten Wohnungen in Altbauquartieren oder bauhistorisch stark durchmischten Quartieren errichtet. Unabhängig von der Anzahl der Neubauwohnungen kann hier abgelesen werden, dass im Mittel seit 2010 jährlich 69 neue Wohngebäude fertiggestellt wurden. Das Ranking der Neubautätigkeit der letzten 5 Jahre sieht Koblenz in Rheinland-Pfalz hier nur auf einem durchschnittlichen bis unteren Platz. In dieser Untersuchung finden sich auch die auf die Stadtteile entfallenden Neubauten der letzten Jahre, hier ist Metternich mit 80 Wohnungen zwischen 2010 bis 2014 der Spitzenreiter (ohne Wohnheime). Dort kam es (evtl. durch das Angebot bedingt) zu der viertgrößten Einwohnersteigerung mit 394 Einwohnern, Spitzenreiter war Koblenz-Süd mit 524, die Neubaustadtteile Asterstein und Güls hatten 61 bzw. 72 Einwohner an Zuwachs.

Zudem besteht in Koblenz kein Risiko, dass durch Landesverordnung Gebiete mit Einschränkungen für die Mietanpassung bei Neuvermietungen (Mietpreisbremse) ausgewiesen werden. Immobilieninvestoren wenden sich vermehrt auch Wachstumsregionen außerhalb teilweise überhitzter Metropolen zu, so dass auch Koblenz als regionales Oberzentrum davon profitieren könnte. Bundesweit führte die Mietpreisbremse zu einer Drosselung der Bautätigkeit und erhöht die Nachfrage nach Wohnraum. Kleiner werdende Haushalte haben keinen Anreiz, in kleinere Wohnungen umzuziehen und gesuchten Wohnraum freizumachen. Diese Entwicklung wird sich auch auf nicht davon betroffene Gebiete auswirken, zusätzlich zur preistreibenden Erhöhung durch das Bestellerprinzip, das den Vermieter dazu bewegen kann, die von ihm zu tragende Maklerprovision auf die Miete umzulegen.

Zusammenfassung

Für die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes in Koblenz kann eine grundsätzlich gleichbleibende bis positive Tendenz gesehen werden. Diese Tendenz erscheint wenn auch nicht stark aber doch stabil, da die Gesamtfaktoren (Einwohnerentwicklung, Zentrum und Tendenz zur Großstadt, Arbeitskraft, Wohnbedarf, zu geringe Neubautätigkeit, Verkleinerung der Haushalte) für eine Fortschreibung der bisherigen und aktuellen Zahlen sprechen.



Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten Koblenz

Welche Wohnungsgröße für Käufer zukünftig am stärksten nachgefragt ist, kann nicht eindeutig belegt werden, auch wenn in Großstädten die Zahl der Single-Haushalte weiterhin steigt und z. B. in Berlin bei mehr als 50 Prozent, in Koblenz bei immerhin hohen 49,4 Prozent, bundesweit bei 35 Prozent, liegt. Entsprechende Wohnungen mit bis 2,5 Zimmern bis 55 qm sind für Kapitalanleger geeignet, andere Größen mit 3 Zimmern und 80 qm sind auch für Familien, WGs oder Paare geeignet. Für große Wohnungen hingegen finden sich eher Eigennutzer, kleinere sind besser zu vermieten.

Die eher positive Tendenz gilt umso mehr auf dem Wohnungsmarkt. Dieser ist durch die politischen Marktbeeinflussungen für Steigerungen noch anfälliger geworden, auch wenn die nicht ausreichende Neubautätigkeit zumindest für einen Fortbestand des guten status quo am Mietmarkt spricht. Die Stadt ist gefordert, die weitere Entwicklung der positiven Faktoren trotz stark angespannter kommunaler rheinland-pfälzischer Haushaltslage (höchste Pro-Kopf-Verschuldung aller Bundesländer nach dem Saarland) in Richtung lebenswerte Großstadt mit Weitsicht fortzusetzen, um das Erreichte nicht zu gefährden. Ansatzpunkte für konkrete Vorgaben sind Vereinfachungen in der Baupolitik wie behördliche Auflagen für Bauhöhen, Reduzierung statt Anhebung der Grundsteuer, Anreize für in die Stadt ziehende Studenten, Zuwanderer und jüngere Senioren. Vermieter und Investoren können auf längere Sicht eine zufriedenstellende Rendite erwarten. Die vorhandenen Prognosen über 2020 hinaus sind naturgemäß mit Vorsicht zu genießen, zeigen jedoch bei unveränderten Einflussfaktoren eine eher gleichbleibende Entwicklung.

Vermieterverein e.V., www.vermieterverein.de

Koblenz, im August 2015



Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten Koblenz

Auszug Mietspiegel Koblenz Januar 2015 bis Dezember 2016 für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Koblenz copyright www.mietspiegel.koblenz.de

Tabelle 1: **Basisnettomieten (€/m²) in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr**

Baujahr	vor 1920	1920 bis 1949	1950 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2004	nach 2004
20 – 24	10,44 €	9,51 €	9,79 €	10,34 €	10,91 €	11,96 €	13,05 €
25 – 29	9,33 €	8,50 €	8,75 €	9,24 €	9,75 €	10,68 €	11,67 €
30 – 34	8,53 €	7,77 €	7,99 €	8,44 €	8,91 €	9,76 €	10,66 €
35 – 39	7,82 €	7,13 €	7,33 €	7,74 €	8,18 €	8,96 €	9,78 €
40 – 44	7,18 €	6,54 €	6,73 €	7,11 €	7,50 €	8,22 €	8,98 €
45 – 49	6,71 €	6,11 €	6,28 €	6,64 €	7,01 €	7,68 €	8,38 €
50 – 59	6,44 €	5,86 €	6,03 €	6,37 €	6,72 €	7,37 €	8,04 €
60 – 69	6,27 €	5,71 €	5,87 €	6,20 €	6,55 €	7,17 €	7,83 €
70 – 79	5,90 €	5,37 €	5,53 €	5,84 €	6,16 €	6,75 €	7,37 €
80 – 89	5,83 €	5,31 €	5,47 €	5,77 €	6,09 €	6,68 €	7,29 €
90 – 99	5,66 €	5,15 €	5,30 €	5,60 €	5,91 €	6,48 €	7,07 €
100 – 124	5,93 €	5,40 €	5,56 €	5,87 €	6,19 €	6,78 €	7,41 €
125 – 149	5,88 €	5,36 €	5,51 €	5,82 €	6,14 €	6,73 €	7,35 €
m ²	Euro pro m ² Wohnfläche						



VermieterVerein e.V.®

Entwicklung für Immobilien und Wohnungsmieten Koblenz

VermieterVerein e.V.

Die Servicemarke für Vermieter.

Das bundesweite Vermieterverein-Beratungskonzept.

Wir haben für jedes Mietrechtsproblem die maßgeschneiderte Lösung, wir haben das richtige Rezept für Ihren Vermietungserfolg.

Werden Sie Mitglied.

Ab 50,00 € Jahresbeitrag.

Mit uns haben Sie beide Hände frei.

Bundesgeschäftsstelle Koblenz.

Direkt vor Ort

- Zentrale: Otto-Falckenberg-Str. 22

- Citybüro: Casinostr. 47

Kontakt: vermieterverein.de oder 0261 8894915