



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Bericht zur Lage des privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums in Koblenz und Umgebung

Rechtsanwalt und 1. Vorsitzender
Rechtsanwalt Christoph Schöll

Bild 1: Durchschnittliche Quadratmetermieten 

Wohnungsgröße von ... bis unter ... m ²	Durchschnittliche Quadratmeterpreise in den Mietwohnungsangeboten								Veränderung	
	2009		2010		2011		2012		2012 vs. 2009	2012 vs. 2011
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	€/m ²	€/m ²
unter 25	1	k.A.	0	k.A.	1	k.A.	0	k.A.		
25 bis 50	10	7,22	9	6,95	8	7,17	6	7,27	+0,05	+0,10
50 bis 75	26	5,77	23	5,80	20	5,95	15	6,00	+0,23	+0,05
75 bis 100	29	5,39	20	5,45	18	5,54	13	5,79	+0,40	+0,25
100 und mehr	11	5,35	9	5,45	6	5,77	4	5,86	+0,51	+0,09
Insgesamt	78	5,81	61	5,85	52	6,08	39	6,17	+0,36	+0,09

Bild 2: Grafische Darstellung der Quadratmetermieten nach Wohnflächen

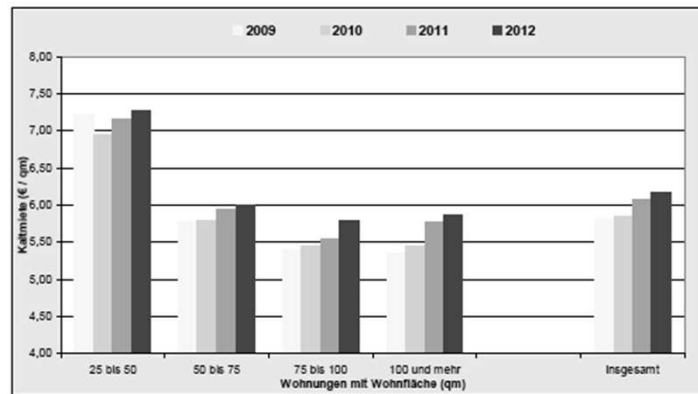


Bild 3.1: Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote in der RZ – Tabelle -



Stadtbereich	Anzahl der Mietangebote pro Woche				prozentuale Verteilung über das Stadtgebiet				Einwohner am 30.6.2012	
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	Anzahl	%
City/Süd	14	13	9	7	17,7	21,1	17,8	18,8	15.448	14,3%
Karthause	8	4	5	3	7,2	7,4	9,0	7,0	12.448	11,5%
Innenstadtrand	39	31	25	18	50,8	51,5	48,4	48,1	57.329	53,0%
Außenbereich	16	11	12	10	20,4	18,1	22,4	25,0	22.922	21,2%
ohne Angabe	3	1	1	1	3,9	2,0	2,8	3,0	-	-
Insgesamt	78	61	52	39	100,0	100,0	100,0	100,0	108.145	100,0%

Bild 3.2: Durchschnittliche Zahl der Mietwohnungsangebote in der RZ – Grafik -

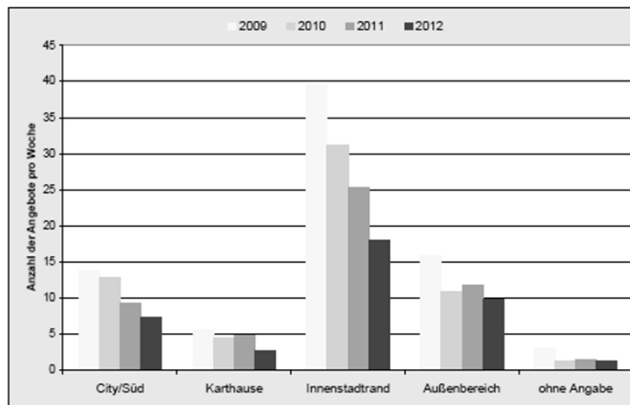


Bild 5: Vergleich des Mietwohnangebotes in den umliegenden Gemeinden und der Stadt Koblenz



Größenkategorien der Umlandgemeinden (Anzahl Einwohner)	Anzahl Gemeinden	Durchschnittliche Mietforderung je m ² Wohnfläche						
		Alle Angebote	differenziert nach Wohnungskategorie					Einfam.-haus
	Anzahl		Apparte-ment	1 ZKB	2 ZKB	3 ZKB	ab 4 ZKB	
unter 2000	36	4,61	k.A.	k.A.	4,61	4,55	4,46	k.A.
2.000 bis u. 5.000	19	4,98	k.A.	k.A.	5,20	4,80	4,86	k.A.
5.000 bis unter 20.000	8	5,36	k.A.	6,11	5,46	5,19	4,96	k.A.
20.000 bis unter 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-
50.000 bis unter 100.000	1	5,27	k.A.	k.A.	5,48	5,05	4,95	k.A.
Umland gesamt	64	5,19	6,45	5,98	5,37	5,02	4,85	5,24
Stadt Koblenz	1	6,17	8,01	7,22	6,13	5,83	5,78	5,88

Bild 6: Miet- und Kaufpreisranking im Städtevergleich; Angebotsmieten für Wohnung mit Baujahr ab 2000, 60-80 QM, höherwertige Ausstattung

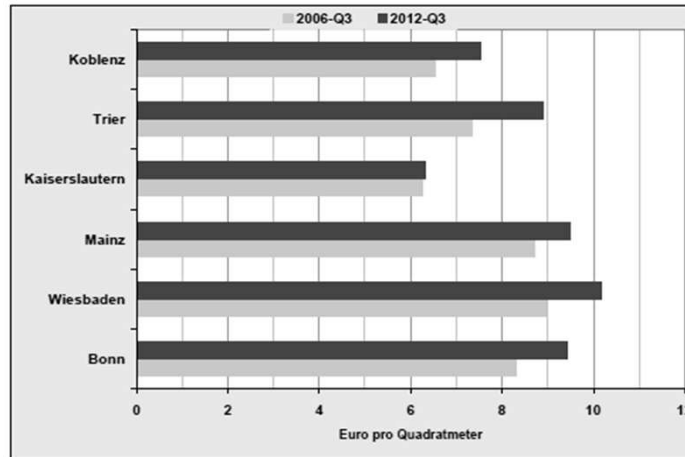


Bild 7 : Entwicklung der Bevölkerungszahlen



Jahr	Einwohner (Hauptwohnsitz)
1990	109.648
1995	109.242
2000	107.641
2005	106.782
2010	106.742
2011	106.962
2012	108.900
2020	105.000
2030	102.000

Bild 8: Baugenehmigungen innerhalb der letzten fünf Jahre in Koblenz



Merkmal		Jahr der Genehmigung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2008 bis 2012
		2008	2009	2010	2011	2012	
Registrierte Baugenehmigungen	Anzahl	183	239	163	154	169	182
davon...							
...an Wohngebäuden ¹	Anzahl	134	182	100	111	124	130
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	60	133	55	63	63	75
Wohnungen	Anzahl	93	264	125	133	174	158
Wohnfläche	m ²	11.879	24.965	14.783	12.378	19.373	16.676
Investitionsvolumen	1.000 €	16.119	29.231	18.457	19.573	27.499	22.176
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	74	49	45	47	61	55
Saldo Wohnungen	Anzahl	+ 11	+ 20	+ 45	+ 7	+ 19	+ 20
Saldo Wohnfläche	m ²	+ 1.771	+ 2.087	+ 6.050	+ 1.656	+ 2.989	+ 2.911
Investitionsvolumen	1.000 €	5.568	3.104	7.452	4.046	6.503	5.335
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	49	57	63	43	45	51
Saldo Wohnungen	Anzahl	+ 10	+ 1	+ 3	- 6	+ 2	+ 2
Saldo Wohnfläche	m ²	+ 1.354	+ 35	+ 190	- 542	- 409	+ 126
Investitionsvolumen	1.000 €	35.625	60.913	128.944	28.757	37.470	58.342
Gesamter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	114	285	173	134	195	180
... Wohnfläche	m ²	15.004	27.087	21.023	13.492	21.953	19.712
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	57.312	93.248	154.853	52.376	71.472	85.852

¹ mit Wohnheimen

Datenquelle: Stadtverwaltung Koblenz -Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung-, eigene Berechnungen

Bild 9: Baugenehmigungen für neu errichtete Wohngebäude in Koblenz

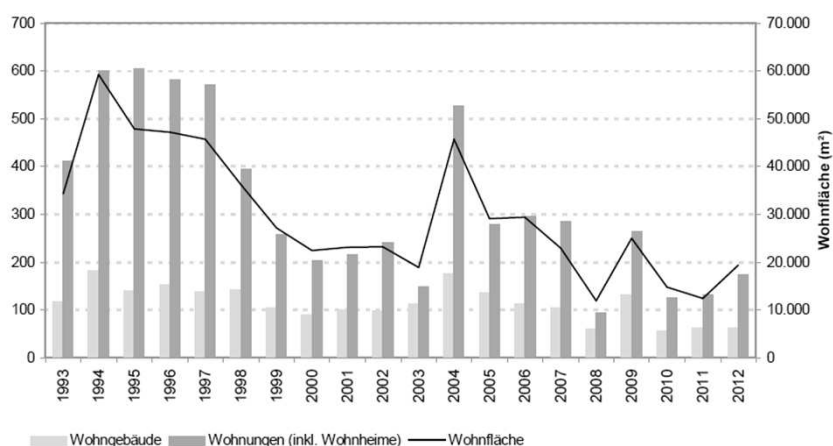


Bild 10: Neubautätigkeit im Wohnungsbau:
Baugenehmigungen



Merkmal	Anzahl	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2008 bis 2012
		2008	2009	2010	2011	2012	
Neu errichtete Wohngebäude		68	69	94	54	52	67
davon mit ... Wohnungen							
1 bis 2	Anzahl	56	59	90	47	39	58
3 bis 5	Anzahl	6	3	2	4	10	5
6 bis 10	Anzahl	5	4	1	3	1	3
11 und mehr	Anzahl	1	3	1	-	2	1
darin Wohnungen	Anzahl	133	255	121	90	115	143
davon mit ... Räumen							
1 bis 3	Anzahl	26	132	59	10	17	49
4 und mehr	Anzahl	107	123	62	80	98	94
Durchschnittswerte:							
Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl	2,0	3,7	1,3	1,7	2,2	2,1
Wohnfläche pro Wohnung	m²	116	89	109	135	92	108,2
Baukosten je m² Wohnfläche	€	1.300	1.493	1.038	1.349	1.543	1.344,7
Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren							
keine Angabe	%	-	-	-	-	-	-
Öffentlicher Bauherr	%	-	-	0,8	-	-	0,2
Wohnungsunternehmen	%	27,8	24,1	53,7	27,8	23,5	31,4
Immobilienfonds	%	-	-	-	-	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	%	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	%	-	-	-	-	-	-
Handel, Kreditinstitute, Versicherungen, Dienstleistungen ...	%	9,0	-	-	11,1	0,9	4,2
Privater Haushalt	%	63,2	29,2	45,5	61,1	75,7	54,9
Organisation ohne Erwerbszweck	%	-	46,7	-	-	-	9,3

Datenquelle: Erfassung der Bautätigkeit nach den Meldungen des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz

Bild 11.1: Neubautätigkeit in Rheinland Pfalz
Übersicht

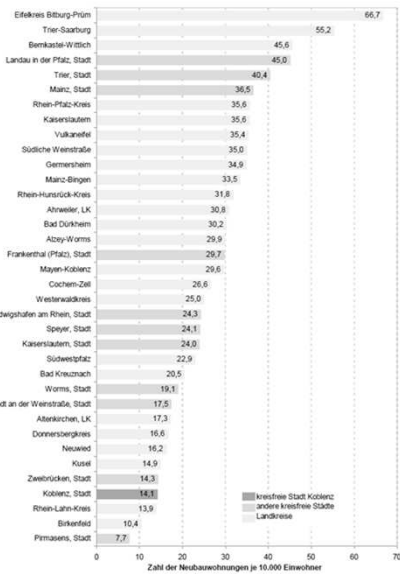


Bild 11.2: Neubautätigkeit in Rheinland Pfalz
Detail

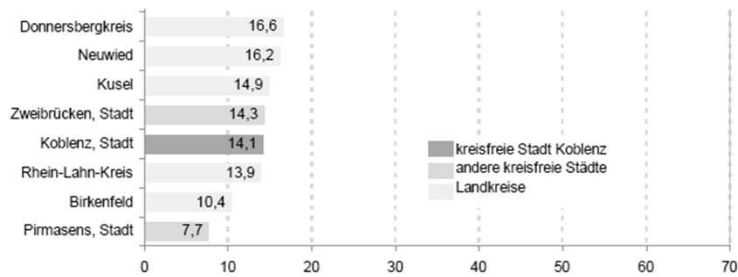


Bild 12: Anzahl der Verkäufe bebaute Grundstücke



Nutzungsart	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
freistehende Einfamilienhäuser	107	127	98	21,7	25,8	22,9	7,7	9,0	10,4
Doppelhaushälften	41	46	29	7,3	7,1	3,9	1,8	2,0	1,1
Reihenendhäuser	32	22	20	5,1	4,0	3,4	1,1	0,8	0,7
Reihenmittelhäuser	37	47	36	5,4	7,3	5,7	0,8	1,1	0,9
Zweifamilienhäuser	20	31	21	5,6	6,4	3,2	1,4	2,5	1,1
Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau	65	65	76	28,5	21,3	24,9	8,7	6,5	8,5
Wohn- und Geschäftshäuser	38	44	33	12,4	22,6	25,2	1,9	5,7	1,9
Büro / Verwaltung	4	4	2	3,5	2,8	9,7	0,3	0,4	0,9
Handel	5	6	5	5,1	40,3	26,1	1,7	8,4	8,6
Gewerbe / Industrie	12	22	16	3,3	30,6	25,0	2,4	31,8	7,3
Sonstige	60	75	39	5,5	3,9	11,8	0,8	2,4	7,8
Insgesamt	421	489	375	103,4	172,1	161,8	28,6	70,6	49,2

Bild 13: Anzahl der Zwangsversteigerung



Jahr	Zwangsversteigerung		Tausch	
	Rechtsgänge [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Rechtsgänge [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]
2008	37	2,1	14	1,8
2009	28	1,8	14	0,1
2010	48	6,2	5	0,5
2011	41	3,5	17	0,3
2012	16	2,8	7	0,1

Tab. 10: Nicht für Vergleichszwecke geeignete Rechtsgänge

Bild 14: Wohnungseigentum - Weiterverkauf



Jahr	Geeignete Rechtsgänge [Anzahl]	Ø Wohnfläche (WF) [m²]	min. Kaufpreis/ m² WF [€]	max. Kaufpreis/ m² WF [€]	Ø Kaufpreis/ m² WF [€]
alle Baujahre					
2010	283	76	500	3.083	1.180
2011	277	75	535	2.869	1.260
2012	346	78	467	3.105	1.150
Baujahr vor 1919					
2010	13	93	1.093	2.032	1.420
2011	12	98	535	2.320	1.440
2012	18	88	667	2.344	1.430
Baujahr 1919-1949					
2010	25	96	782	1.972	1.250
2011	28	89	616	2.869	1.170
2012	19	98	651	2.063	1.240
Baujahr 1950-1974					
2010	170	71	519	1.731	1.060
2011	154	70	641	1.967	1.130
2012	212	76	467	2.406	1.010
Baujahr 1975-1989					
2010	28	75	500	1.691	1.100
2011	31	76	689	1.802	1.180
2012	31	74	764	2.284	1.130
Baujahr ab 1990 ohne Neubauten					
2010	47	79	1.040	3.083	1.560
2011	52	74	1.159	2.547	1.690
2012	66	81	637	3.105	1.470

Bild 15: Anzahl Energieberatungen



Geschäftsjahr	Anzahl Beratungen
2008	32
2009	10
2010	3
2011	6
2012	8
2013	2

Bild 16 : Mietpreisbremse



Mietpreisbremse aktuell	Kappungsgrenze 20% Mieterhöhung in drei Jahren
Mietpreisbremse neu	Bei Neuvermietung nur 10% über ortsüblicher Miete SPD: bundesweit CDU: regional in Gebieten mit hohe Mieten und Wohnungs- knappheit