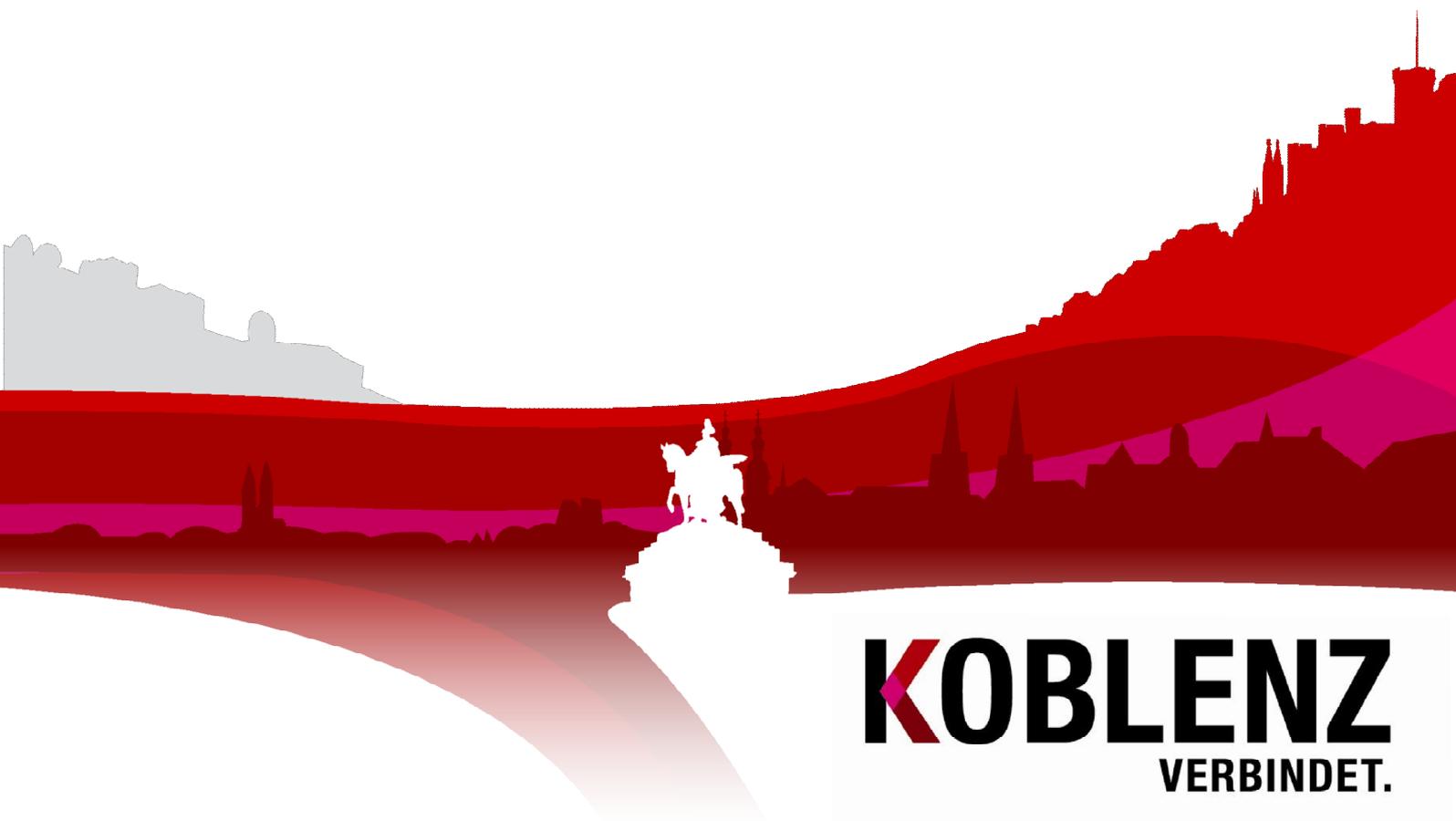


# Eigentumswohnungen in Koblenz 2017

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz



**KOBLENZ**  
VERBINDET.



# Eigentumswohnungen in Koblenz 2017

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz

**KOBLENZ**  
VERBINDET.

---

Kommunale  
Statistikstelle

## Eigentumswohnungen in Koblenz 2017

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz

Stadt Koblenz  
Der Oberbürgermeister  
Kommunale Statistik

Statistischer  
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244  
Fax: (0261) 129-1248  
E-Mail: [Statistik@stadt.koblenz.de](mailto:Statistik@stadt.koblenz.de)  
Internet: [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de)  
Newsletter: [www.newsletter.koblenz.de](http://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: April 2018

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle sind nur digital erhältlich und im Internet unter [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de) zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2018  
Postfach 20 15 51  
56015 Koblenz

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Gegenstand der Berichterstattung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Methode und Datengrundlage .....</b>	<b>3</b>
2.1 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten .....	4
<b>3. Ergebnisse .....</b>	<b>5</b>
3.1 Eigentumswohnungen insgesamt.....	5
3.2 Bestandswohnungen.....	9
3.3 Neubauwohnungen .....	10
3.4 Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen .....	12
3.5 Vergleich Inserate - Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen.....	13
<b>4. Zusammenfassung.....</b>	<b>14</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 01 Umfang der inserierten Eigentumswohnungen in Koblenz im zeitlichen Profil .....	5
Abb. 02 Strukturelle Merkmale der inserierten Eigentumswohnungen und Veränderungen im Beobachtungszeitraum.....	6
Abb. 03 Verteilung der Eigentumswohnungen im Stadtgebiet.....	7
Abb. 04 Analyse Gesamtzeitraum .....	8
Abb. 05 Umfang und Zusammensetzung der inserierten Bestandseigentumswohnungen .....	9
Abb. 06 Umfang und Zusammensetzung der inserierten Neubaueigentumswohnungen .....	10
Abb. 07 Angebot Neubaueigentumswohnungen im Stadtgebiet.....	11
Abb. 08 Entwicklung der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen und deren Merkmale im Zeitraum von 2013 bis 2017 .....	12
Abb. 09 Abgleich der inserierten Eigentumswohnungen mit den tatsächlichen Verkaufsfällen in Koblenz.....	13

## 1. Gegenstand der Berichterstattung

Seit 2013 werden in der kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz die Verkaufsinserate auf der Internetplattform immoscout24 für Eigentumswohnungen und Häuser innerhalb des Stadtgebietes von Koblenz kontinuierlich und systematisch erfasst.

Der neue, nun jährlich erscheinende Bericht informiert über die quantitative und qualitative Zusammensetzung des im Internet inserierten Eigentumswohnungsangebots.

In diesem ersten Bericht wird der Zeitraum von 2013 – 2017 betrachtet und

die Angebote hinsichtlich Anzahl, Größe und Preis sowie differenziert nach Neubau und Bestandswohnungen analysiert.

Abschließend erfolgt ein Abgleich mit den tatsächlich erfolgten Verkäufen von Eigentumswohnungen in Koblenz. Die Daten hierzu entstammen dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Koblenz

## 2. Methode und Datengrundlage

Der Bericht stützt sich auf die regelmäßige Erfassung „qualifizierter“ Verkaufsinserate von Eigentumswohnungen für das Stadtgebiet von Koblenz. Dazu wird an ausgewählten Stichtagen ein aktueller Abzug des kompletten Angebots an Eigentumswohnungen im Stadtgebiet auf der Online-Immobilienbörse [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) erstellt und digital erfasst.

Es werden nur Annoncen mit Angabe von Kaufpreis, Wohnfläche (in m<sup>2</sup>) und Zimmerzahl erfasst, die einem Stadtteil von Koblenz zugeordnet werden können. Vollmöblierte Wohnungen – sofern dies aus den Inseraten zu entnehmen ist – werden von der Erfassung ausgeschlossen. Neben diesen Kernmerkmalen werden außerdem, sofern vorhanden, folgende Zusatzangaben erfasst:

→ **Baujahr** der Wohnung → Genaue **Lage** der Wohnung (Straße und Hausnummer)  
 → **Zustand** der Wohnung (Erstbezug, Erstbezug nach Sanierung, gepflegt, modernisiert, neuwertig, renoviert, renovierungsbedürftig, saniert);  
 → **Modernisierungsjahr** der Wohnung → **Barrierefreiheit** der Wohnung → Angaben zum **Energieverbrauch/Energieausweis** (seit 2014), → **Neubau** → **Kapitalanlage** (Wohnung ist vermietet).

Die Erfassung erfolgt seit 2013 regelmäßig in einem Rhythmus von sechs Wochen. Mittlerweile steht in der kommunalen Statistikstelle eine Datenbank mit mehr als 2800 erfassten Inseraten zur Verfügung. Allerdings ist der Datenbestand nicht redundanzfrei. Viele Wohnungen werden an mehreren Stichtagen in unveränderter oder veränderter Form (meist preislich) erfasst, sie stehen also über einen

längeren Zeitraum online. Dies trifft auf fast  $\frac{3}{4}$  der erfassten Anzeigen zu.

Die im nachfolgenden Ergebnisteil dargestellten Fallzahlen repräsentieren das „tagesdurchschnittliche“ Angebot auf

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

## 2.1 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten

Es handelt sich bei den erfassten Daten um keine repräsentative oder gar vollständige Abbildung des Immobilienangebots in Koblenz.

Es ergeben sich einige Einschränkungen und offene Fragen, die zu berücksichtigen sind:

Zum einen werden nicht alle zum Verkauf stehenden Wohnungen auf der hier ausgewerteten Internetplattform inseriert. Außerdem ist zu beachten, dass der inserierte Kaufpreis nicht zwingend

der Preis sein muss, zu dem die Wohnung letztendlich verkauft wurde. Auch kann es wegen der hohen Zahl an Dupletten zu Darstellungsverzerrung kommen.

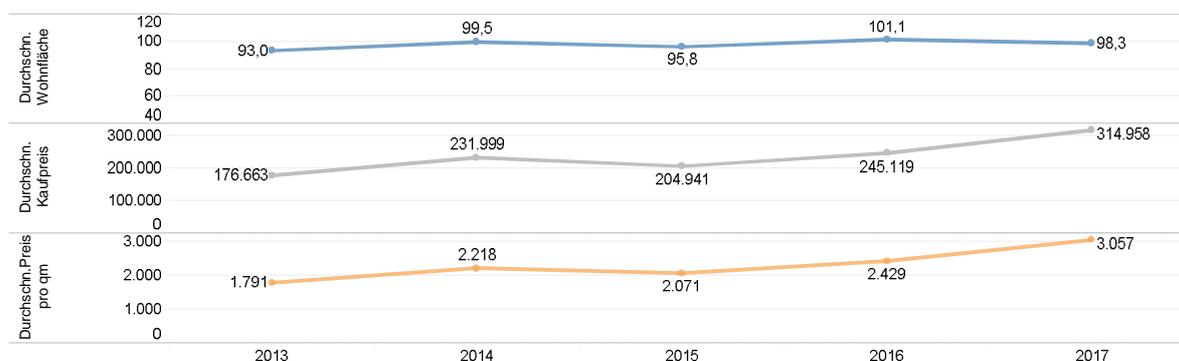
Die Frage, ob sich inserierte Wohnungen und nicht-inserierte Wohnungen systematisch voneinander unterscheiden oder nicht, kann ebenfalls nicht beantwortet werden.



**ABB. 02 STRUKTURELLE MERKMALE DER INSERierten EIGENTUMSWOHNUNGEN UND VERÄNDERUNGEN IM BEOBACHTUNGSZEITRAUM**

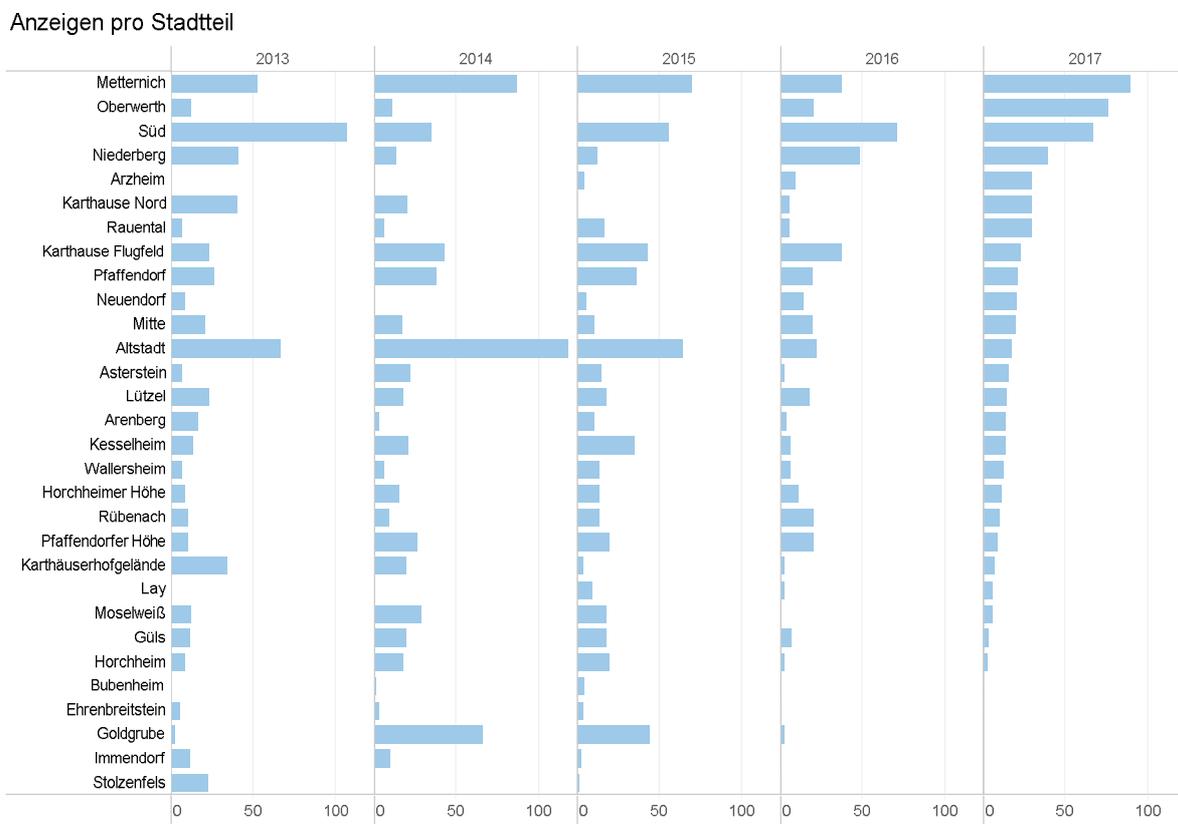
Strukturelle Merkmale der angebotenen Eigentumswohnungen

		2013	2014	2015	2016	2017
Appartment	Anzahl	10	8	26	8	27
	Durchschn. Wohnfläche	34	35	35	36	41
	Durchschn. Kaufpreis	51.870	61.625	70.392	86.213	105.815
	Durchschn. Preis pro qm	1.523	1.756	2.002	2.389	2.611
1ZKB	Anzahl	7	12	18	24	8
	Durchschn. Wohnfläche	43	38	41	39	45
	Durchschn. Kaufpreis	76.243	64.650	69.622	100.121	145.775
	Durchschn. Preis pro qm	1.741	1.707	1.693	2.575	3.174
2ZKB	Anzahl	91	114	78	78	119
	Durchschn. Wohnfläche	65	64	61	67	71
	Durchschn. Kaufpreis	100.940	126.510	121.378	160.997	205.431
	Durchschn. Preis pro qm	1.538	1.904	1.934	2.342	2.781
3ZKB	Anzahl	315	316	267	119	247
	Durchschn. Wohnfläche	86	91	91	92	97
	Durchschn. Kaufpreis	157.317	212.661	202.074	243.102	304.759
	Durchschn. Preis pro qm	1.734	2.260	2.145	2.623	3.056
ab 4ZKB	Anzahl	178	223	181	181	176
	Durchschn. Wohnfläche	125	135	133	133	130
	Durchschn. Kaufpreis	260.569	328.446	277.964	308.946	443.100
	Durchschn. Preis pro qm	2.039	2.365	2.067	2.322	3.308



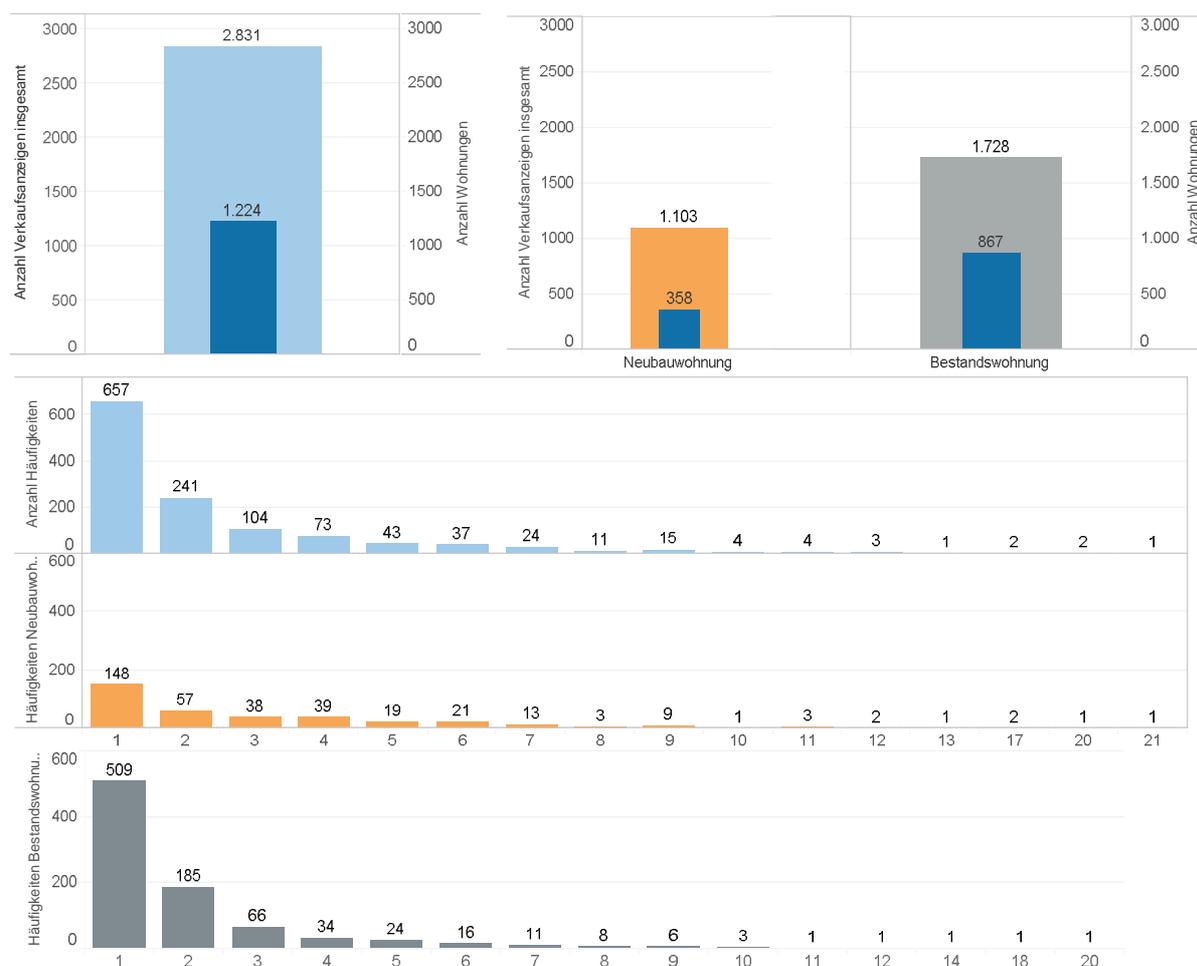
- Die Zahl der angebotenen Wohnungen, differenziert nach Wohnungsgröße, folgt keiner beständigen Tendenz. Hauptsächlich werden 3 ZKB-Wohnungen oder größer angeboten. (Der Anteil liegt bei etwa 75 %).
- Die Verteilung der angebotenen Wohnungen nach Kategorie spiegelt in etwa den Bestand an Wohnungen in Koblenz insgesamt wider.
- Während die durchschnittliche Wohnfläche der Eigentumswohnungen in einer kleinen Spanne über den 5-Jahreszeitraum schwankt, zeigen die Kurven der Kaufpreise und der durchschnittlichen qm-Preise in den letzten beiden Jahren deutlich nach oben.

**ABB. 03 VERTEILUNG DER EIGENTUMSWOHNUNGEN IM STADTGEBIET**



- Das Angebot an Eigentumswohnungen war 2017 in den Stadtteilen Metternich, Oberwerth und Süd besonders groß.
- In den Außenbereichen von Koblenz wurden im gesamten Beobachtungszeitraum kaum Wohnungen zum Verkauf angeboten.
- Das Angebot im Stadtteil Altstadt hat sich in den letzten beiden Jahren sehr stark verringert, ganz im Gegensatz zum Stadtteil Oberwerth. Hier wurden 2017 viele hochpreisige Wohnungen angeboten (Neubautätigkeit Musikerviertel).
- Die durchschnittlichen qm-Preise schwanken zwischen 1030 und 4203 € im gesamten 5-Jahreszeitraum.

**ABB. 04 ANALYSE GESAMTZEITRAUM**

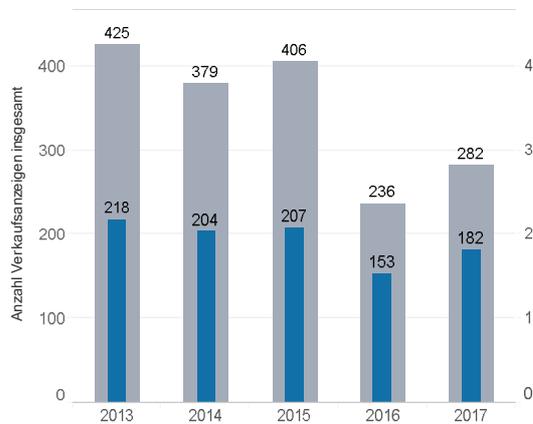


- Im Gesamtzeitraum von 2013 bis 2017 wurden 2831 Verkaufsanzeigen für Eigentumswohnungen in Koblenz erfasst.
- Diese bezogen sich auf insgesamt 1224 Wohnungen: 867 Bestandswohnungen und 358 Neubauwohnungen.
- Von den 1728 Inseraten für Bestandswohnungen waren 29 % (509) weniger als sechs Wochen online (Neubauwohnungen nur 13 % (148)).
- 0,8 % der angebotenen Bestandswohnungen wurden über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr angeboten. Bei den Neubauwohnungen war es über doppelt so viel (1,8 %).
- Die längere Verweildauer der Neubauwohnungen im Internet ist vermutlich auch dem Umstand geschuldet, dass die Vermarktung der Neubaueigentumswohnungen oft schon vor Baubeginn anfängt.

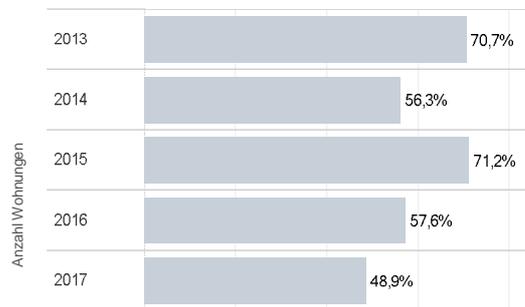
### 3.2. Bestandswohnungen

**ABB. 05 UMFANG UND ZUSAMMENSETZUNG DER INSERierten BESTANDSEIGENTUMSWOHNUNGEN**

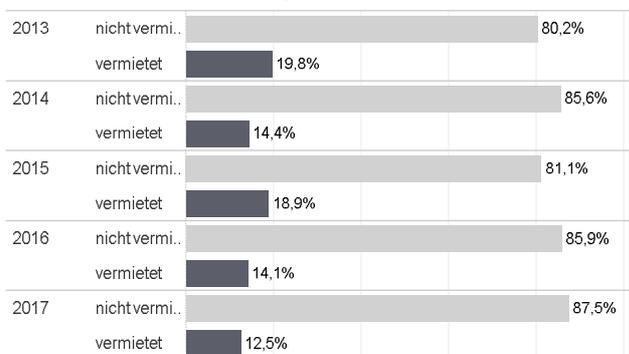
Anzeigen Bestandswohnungen



Anteil Bestandswohnungen



Anteil vermieteter Wohnungen



Anzahl Anzeigen je Kategorie

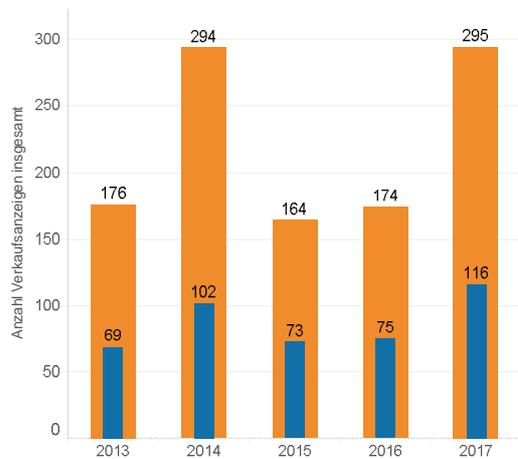
	2013	2014	2015	2016	2017
Appartment	10 2,4%	8 2,1%	23 5,7%	3 1,3%	17 6,0%
1ZKB	7 1,6%	12 3,2%	17 4,2%	5 2,1%	4 1,4%
2ZKB	78 18,4%	86 22,7%	55 13,5%	43 18,2%	66 23,4%
3ZKB	228 53,6%	163 43,0%	174 42,9%	55 23,3%	127 45,0%
ab 4ZKB	102 24,0%	110 29,0%	137 33,7%	130 55,1%	68 24,1%

- Insgesamt wurden 2017 282 Verkaufsanzeigen für Bestandseigentumswohnungen in Koblenz im Immoscout-24-Portal geschaltet. Diese bezogen sich auf 182 verschiedene Wohnungen, da viele Anzeigen mehrfach erscheinen bzw. länger online stehen.
- Der Anteil und die Anzahl an Bestandswohnungen verringerte sich im Beobachtungszeitraum, besonders in den letzten 2 Jahren, kontinuierlich. Ähnlich sieht die Entwicklung bei vermieteten Wohnungen, also Wohnungen, die als Kapitalanlage angeboten wurden, aus.
- Auffällig ist, dass in den letzten beiden Jahren die Zahl der Wohnungen, die bereits nach kurzer Zeit veräußert wurden (nach dem ersten Inserat) erheblich gestiegen ist. Dies lässt auf eine gestiegene Nachfrage, bei gleichzeitig knappem Angebot schließen.

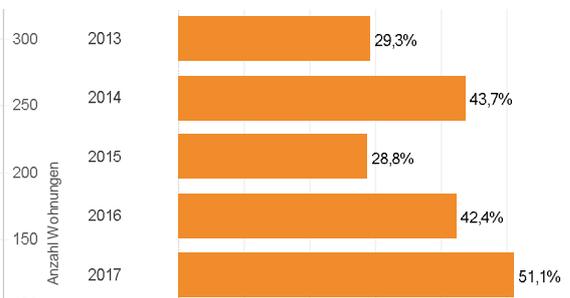
### 3.3 Neubauwohnungen

ABB. 06 UMFANG UND ZUSAMMENSETZUNG DER INSERierten NEUBAUEIGENTUMSWOHnungen

Anzeigen Neubauwohnungen

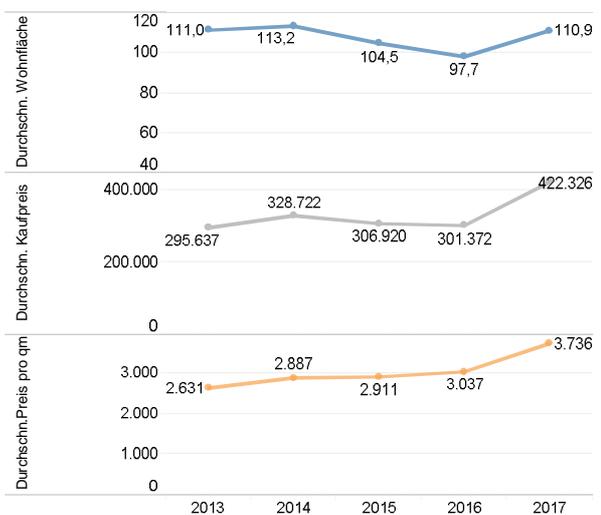


Anteil Neubauwohnungen



Anzahl Anzeigen je Kategorie

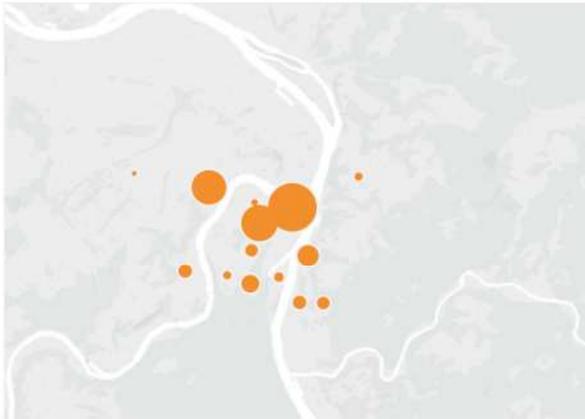
	2013	2014	2015	2016	2017
Appartment			3 1,8%	5 2,9%	10 3,4%
1ZKB			1 0,6%	19 10,9%	4 1,4%
2ZKB	13 7,4%	28 9,5%	23 14,0%	35 20,1%	53 18,0%
3ZKB	87 49,4%	153 52,0%	93 56,7%	64 36,8%	120 40,7%
ab 4ZKB	76 43,2%	113 38,4%	44 26,8%	51 29,3%	108 36,6%



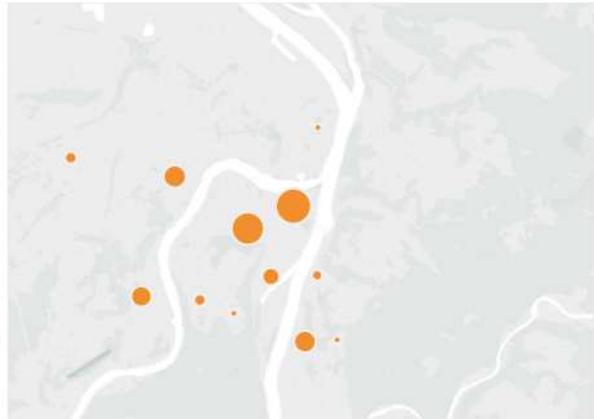
- 2017 wurden im Internetportal ImmoScout-24 insgesamt 295 Anzeigen für Neubaueigentumswohnungen in Koblenz geschaltet. Dies ist der höchste Wert der letzten fünf Jahre.
- Es handelt sich dabei um 116 unterschiedliche Neubauwohnungen, auch hier mit Abstand der höchste Wert im Beobachtungszeitraum.
- Der Anteil an Inseraten für Neubauwohnungen ist inzwischen auf über 50 % gestiegen.
- Auch hier sind die größeren Wohnungen ab 3 ZKB in der Mehrheit.
- Die durchschnittlichen Angebotspreise und qm-Preise sind in den letzten beiden Jahren um ca. 30 % gestiegen.

**ABB. 07 ANGEBOT NEUBAUEIGENTUMSWOHNUNGEN IM STADTGEBIET**

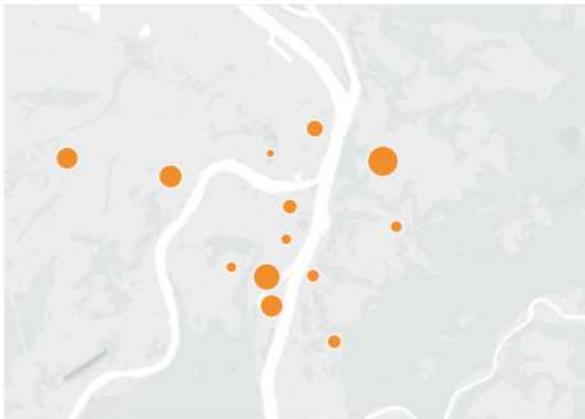
Karte 2014



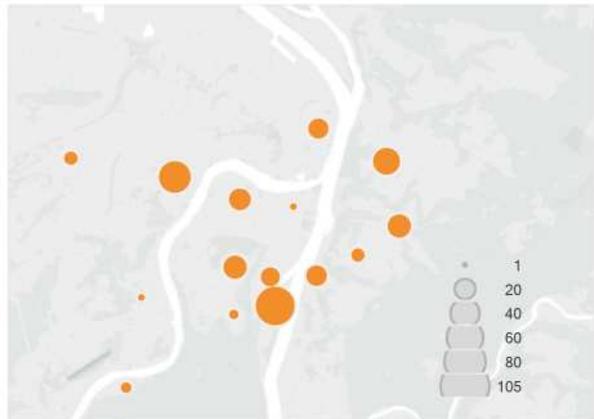
Karte 2015



Karte 2016



Karte 2017



- 2017 gab es die meisten Angebote an Neubaueigentumswohnungen in den Stadtteilen Oberwerth (Musikerviertel), Metternich und Niederberg.
- Im zeitlichen Verlauf haben sich die Angebote von der Innenstadt weiter nach außen verlagert.

### 3.4 Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen

**ABB. 08 ENTWICKLUNG DER VERKAUFSFÄLLE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN UND DEREN MERKMALE IM ZEITRAUM VON 2013 BIS 2017**

**Verkaufsfälle**

	2013	2014	2015	2016	2017
Verkaufsfälle insgesamt	481	580	553	608	476
Verkauf Bestand	369	345	333	347	268
Verkauf Neubau	66	71	82	113	94
Verkauf Umwandlung	46	164	138	148	114

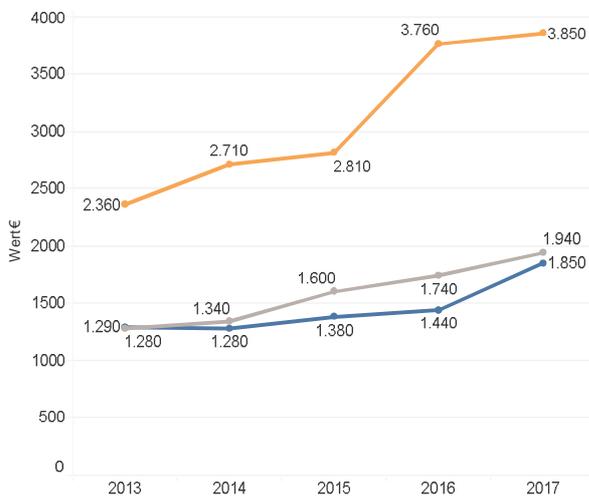
**Geldumsatz Mio/€**

	2013	2014	2015	2016	2017
Geldumsatz	56,8	73,9	78,8	106,6	91,7
Geldumsatz Bestand	36,5	38,5	40,4	49,5	40,6
Geldumsatz Neubau	14,7	18,4	24,7	39,3	33,9
Geldumsatz Umwandlung	5,6	17,0	13,7	17,8	17,2

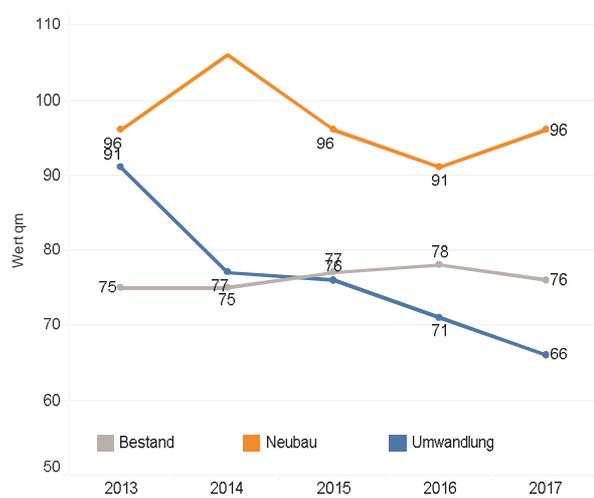
Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz

Daten 2017 vorläufig

**Durchschnittliche qm-Preise**



**durchschnittliche Wohnfläche**

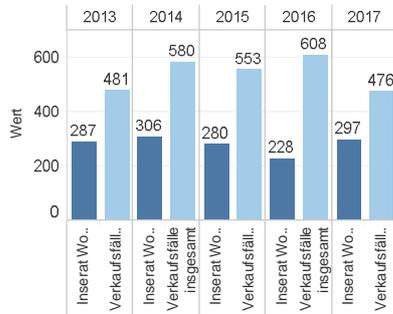


- Insgesamt wurden 2017 268 Bestandseigentumswohnungen und 94 Neubauwohnungen in Koblenz verkauft. Dazu kommen noch 114 Wohnungen nach Umwandlung.
- Diese hohe Zahl an Verkäufen lässt darauf schließen, dass doch eine Vielzahl an Eigentumswohnungen nicht über die Internet-Plattform Immoscout-24 zum Verkauf angeboten wird. Dies trifft insbesondere auf die Bestandswohnungen zu.
- Wie bundesweit zu beobachten ist auch in Koblenz die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen nur geringfügig gestiegen bzw. 2017 sogar rückläufig.
- Der Geldumsatz und Preisauftrieb ist im Gegensatz dazu sehr beachtlich gestiegen.
- Dies lässt auf eine gestiegene Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot schließen.

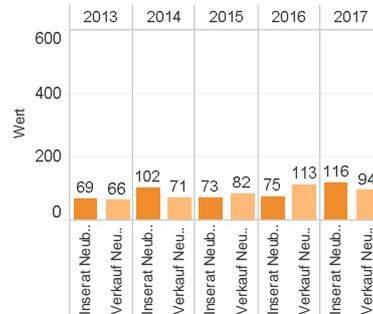
### 3.5 Vergleich Inserate - Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen

**ABB. 09 ABGLEICH DER INSERierten EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT DEN TATSÄCHLICHEN VERKAUFSFÄLLEN IN KOBLENZ**

Abgleich Inserate - tatsächliche Verkäufe (Fälle insgesamt)



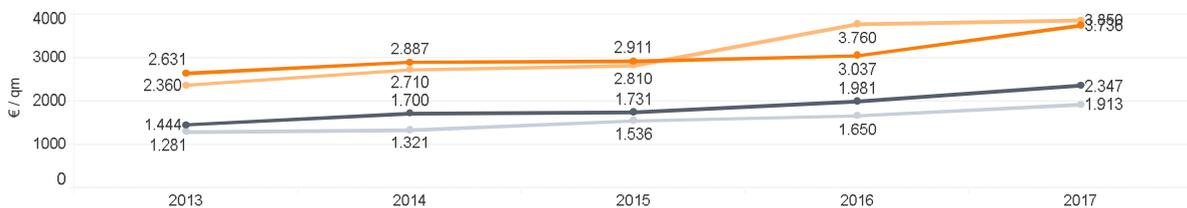
Abgleich Inserate - tatsächliche Verkäufe (Neubauwohnungen)



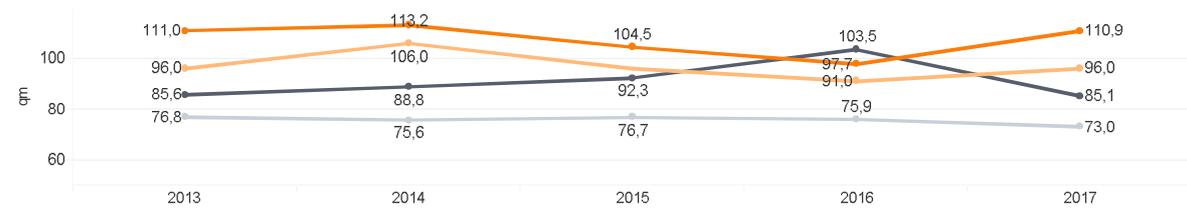
Abgleich Inserate - tatsächliche Verkäufe (Bestandswohnungen)



Abgleich Inserate - tatsächliche Verkäufe (qm-Preise)



Abgleich Inserate - tatsächliche Verkäufe (Wohnfläche)



■ Inserat Neubau 
 ■ tatsächlich Neub. 
 ■ Inserat Bestand 
 ■ tatsächlich Besta.

- Der Vergleich der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen in Koblenz mit den inserierten Wohnungen zeigt im Neubaubereich die wenigsten Abweichungen.
- Bei den Gesamtfällen und den Bestandswohnungen, wobei hier bei den tatsächlichen Verkäufen die Bestandswohnungen und die Wohnungen nach Umwandlung zusammengefasst wurden, sind doch erhebliche Abweichungen von meist über 50 % zu beobachten.
- Die inserierten qm-Preise liegen im gesamten Beobachtungszeitraum im Bestandswohnungsbereich systematisch über den tatsächlich erzielten Werten. Im Neubaubereich trifft dies nur bis 2015 zu. Danach hat sich das Verhältnis gedreht.
- Bei den Wohnflächen sieht es ähnlich aus. Hier liegen die inserierten Werte in allen Bereichen über denen der tatsächlich verkauften Wohnungen.

## 4. Zusammenfassung

In Ergänzung zur Mietwohnungsmarktbeobachtung in Koblenz beginnt mit diesem Bericht die jährliche Auswertung der inserierten Verkaufsangebote von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet.

Seit 2013 werden die Verkaufsinserate, die auf der Internetplattform ImmobilienScout 24 veröffentlicht werden, regelmäßig erfasst.

Diese nun rund 2800 Datensätze sind die Grundlage des Berichtes.

Im Jahr 2017 wurden 577 Verkaufsanzeigen erfasst, die sich auf 297 unterschiedliche Eigentumswohnungen bezogen.

Durchschnittlich standen pro Erfassungstag 64 Anzeigen von Eigentumswohnungen online.

Von den 577 Inseraten blieben 178 (31 %) weniger als 6 Wochen online.

25 (4 %) standen länger als eine halbes Jahr zur Verfügung, wobei dies viel häufiger auf Neubaueigentumswohnungen zutrifft, da hier die Vermarktung oft schon in der Planungsphase beginnt.

Der durchschnittlich verlangte Kaufpreis lag bei 314.958 €, wobei die Spanne riesig ist (von 75.000 € bis 1.150.000 €).

Ähnlich sieht es bei den qm-Preisen aus. Hier wurden durchschnittlich 3.057 € verlangt (1.185 € bis 7.332 €).

Im Vergleich zu den früheren Jahren hat besonders seit 2015 eine kräftige Preisdynamik eingesetzt.

Wie auch auf dem bundesweiten Immobilienmarkt zu beobachten, haben sich die Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen in Koblenz in den letzten Jahren nur geringfügig erhöht.

Der Geldumsatz hat sich jedoch fast verdoppelt.

Ebenso sind die Verkaufspreise und qm-Preise erheblich gestiegen.

Dies lässt auf eine steigende Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot schließen.

Gerade in Zeiten niedriger Zinsen sind Immobilien ein attraktives Anlageprodukt.

Der Eigentumswohnungsbau hat in Koblenz in letzter Zeit Fahrt aufgenommen. Es werden zunehmend hochpreisige Neubauwohnungen in attraktiven Lagen angeboten.