

Eigentumswohnungen in Koblenz 2021

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz



KOBLENZ
VERBINDET.

**Kommunalstatistik
und Stadtforschung**

Eigentumswohnungen in Koblenz 2021

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz

KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunalstatistik
und Stadtforschung

Eigentumswohnungen in Koblenz 2021

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Fachdienststelle 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: März 2022

Bezug: Die Publikationen der Fachdienststelle 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, 2022
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

1. Gegenstand der Berichterstattung	3
2. Methode und Datengrundlage	3
2.1 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten	4
3. Ergebnisse	5
3.1 Eigentumswohnungen insgesamt.....	5
3.2 Eigentumswohnungen: Neubauwohnungen.....	9
3.3 Eigentumswohnungen: Bestandswohnungen	11
3.4 Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen.....	12
3.5 Vergleich Inserate - Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen.....	13
4. Städtevergleich	14
5. Zusammenfassung.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01	Anzahl der inserierten Eigentumswohnungen in Koblenz im zeitlichen Profil	5
Abb. 02	Strukturelle Merkmale der inserierten Eigentumswohnungen und Veränderung der Zusammensetzung im Beobachtungszeitraum	6
Abb. 03	Verteilung der inserierten Eigentumswohnungen im Stadtgebiet	7
Abb. 04	Analyse über den gesamten Erfassungszeitraum.....	8
Abb. 05	Umfang und Zusammensetzung der inserierten Neubaueigentumswohnungen...	9
Abb. 06	Verteilung der Inserate für Neubauwohnungen im Stadtgebiet	10
Abb. 07	Umfang und Zusammensetzung der inserierten Bestandseigentumswohnungen	11
Abb. 08	Entwicklung der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen und deren Merkmale im Zeitraum von 2014 bis 2021	12
Abb. 09	Ableich der inserierten Eigentumswohnungen mit den tatsächlichen Verkaufsfällen in Koblenz.....	13
Abb. 10	Preise und Preisentwicklung für inserierte Eigentumswohnungen (Neubau, 60 bis 80qm, höherwertige Ausstattung) im Städtevergleich	14

1. Gegenstand der Berichterstattung

Seit 2013 werden in der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz die Verkaufsinserate auf der Internetplattform immobilenscout24 für Eigentumswohnungen und Häuser innerhalb des Stadtgebietes von Koblenz kontinuierlich und systematisch erfasst.

Der vorliegende jährlich erscheinende Bericht informiert über die quantitative und qualitative Zusammensetzung des im Internet inserierten Angebots an Eigentumswohnungen.

In dieser vierten Auflage der Berichtsreihe wird der Zeitraum von 2014 – 2021 betrachtet und die Angebote hinsichtlich Anzahl, Größe und Preis sowie differenziert nach Neubau und Bestandswohnungen analysiert.

Anschließend erfolgt ein Abgleich mit den tatsächlich erfolgten Verkäufen von Eigentumswohnungen in Koblenz. Die Daten

hierzu sind dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Koblenz entnommen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass von den Verkäufen nicht alle in die statistische Auswertung einfließen. Unberücksichtigt bleiben z.B. Schenkungen oder vergünstigte Verkäufe innerhalb der Familie.

In diesem Bericht wird auch ein räumlicher Vergleich mit anderen Städten, darunter die Oberzentren in Rheinland-Pfalz, vorgenommen. Hierzu wird auf Daten von empirica zurückgegriffen. Diese berücksichtigen zur besseren Vergleichbarkeit jedoch nur Eigentumswohnungen der letzten zehn Baujahre mit einer Wohnfläche von 60 bis 80 qm und höherwertigen Ausstattung.

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 erstellt und digital erfasst.

Es werden nur Annoncen mit Angabe von Kaufpreis, Wohnfläche (in m²) 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 Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung eine

Datenbank mit mehr als 5600 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 ca. 80% der erfassten Anzeigen zu.

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,

Die im nachfolgenden Ergebnisteil dargestellten Fallzahlen repräsentieren das „tagesdurchschnittliche“ Angebot auf der Internetplattform immobilenscout24, ermittelt auf der Basis der neun bzw. acht gleichmäßig über das Jahr verteilten Abzugstermine aus dem Internet.

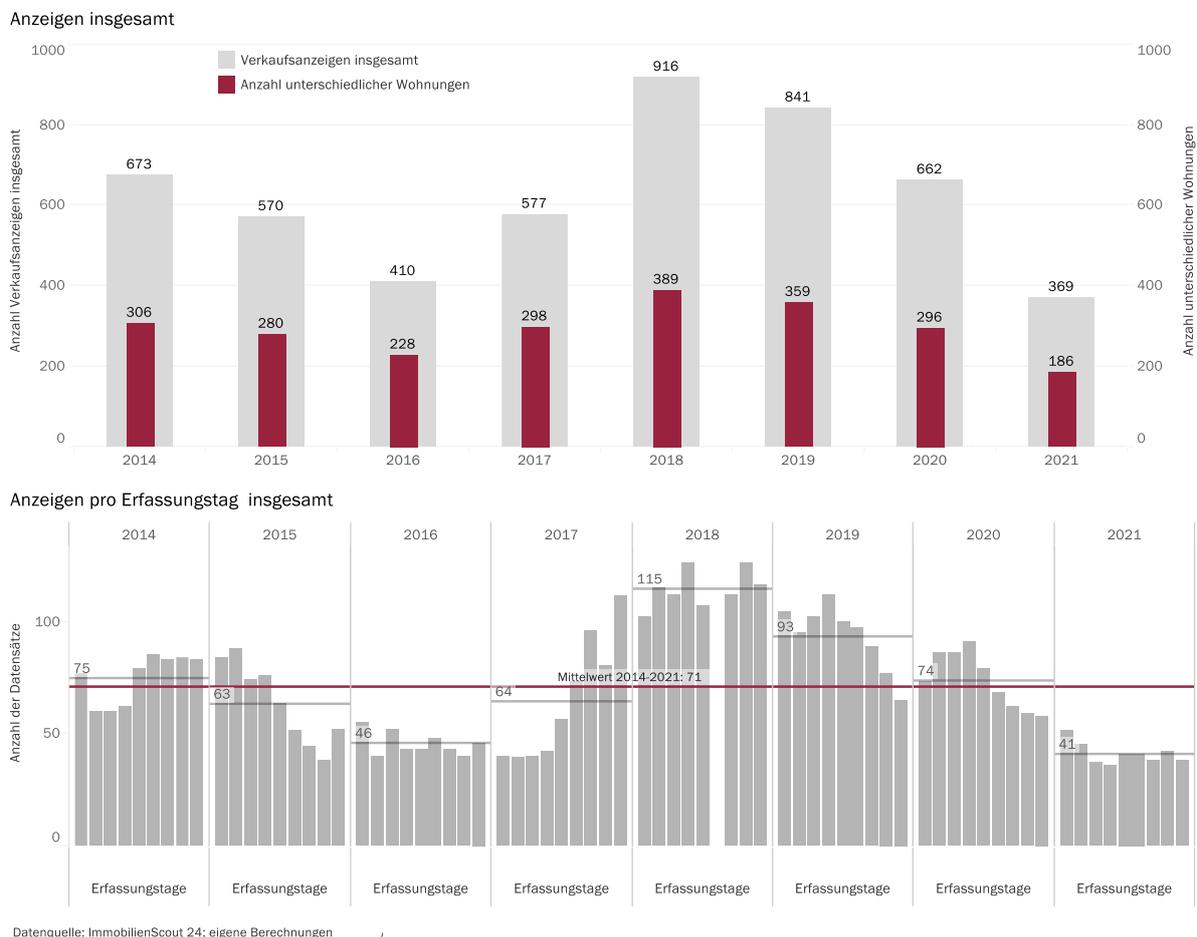
zu dem die Wohnung letztendlich verkauft wurde. Auch kann es wegen der hohen Zahl an Dupletten zu Darstellungsverzerrungen kommen.

Die Frage, ob sich die Preissteigerungen bei den Verkaufspreisen und qm-Preisen der Eigentumswohnungen auf Preisauftrieb, unterschiedliches Angebotsniveau oder andere Gründe zurückzuführen sind, kann ebenfalls nicht beantwortet werden.

3. Ergebnisse

3.1 Eigentumswohnungen insgesamt

Abb. 01 Anzahl der inserierten Eigentumswohnungen in Koblenz im zeitlichen Profil

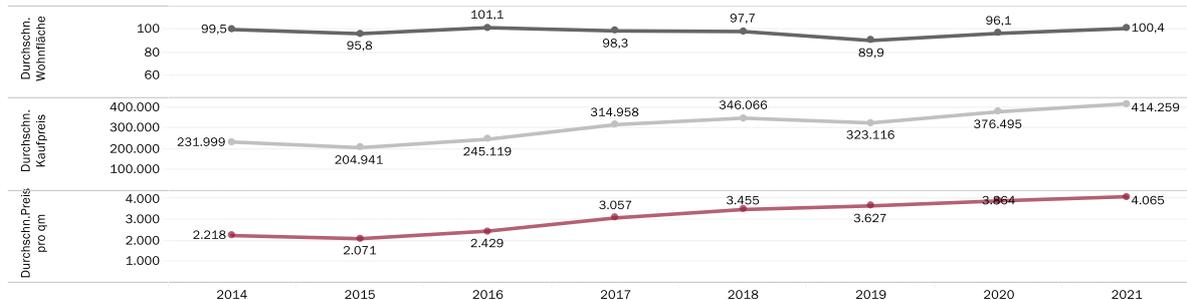


- 2021 wurden an neun Erfassungstagen insgesamt 369 Verkaufsanzeigen für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Koblenz erfasst.
- Oft stehen Eigentumswohnungen über einen längeren Zeitraum (mehr als 6 Wochen) online, sodass sie im Datensatz mehrfach vorkommen. Die 369 erschienenen Anzeigen im Jahr 2021 bezogen sich auf lediglich 186 unterschiedliche Wohnungen.
- Die Anzahl der Inserate für Eigentumswohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 44% reduziert und die Zahl der Eigentumswohnungen liegt mit 186 auf dem niedrigsten Wert im gesamten Beobachtungszeitraum. (minus 35% gegenüber dem Vorjahr)
- Über den gesamten Zeitraum betrachtet, standen an den acht bzw. neun über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 71 (2021: 41) Verkaufsanzeigen für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Koblenz zur Verfügung.
- Nach den deutlich überdurchschnittlichen Angebotszahlen zwischen Mitte 2017 und Mitte 2019 sind die Anzeigen danach nochmals etwas gestiegen, aber dann ab dem zweiten Halbjahr 2020 wieder deutlich gefallen. Ab Frühjahr 2021 standen dann pro Erfassungstag weniger als 40 Inserate für Eigentumswohnungen online.

Abb. 02 Strukturelle Merkmale der inserierten Eigentumswohnungen und Veränderung der Zusammensetzung im Beobachtungszeitraum

Strukturelle Merkmale der angebotenen Eigentumswohnungen

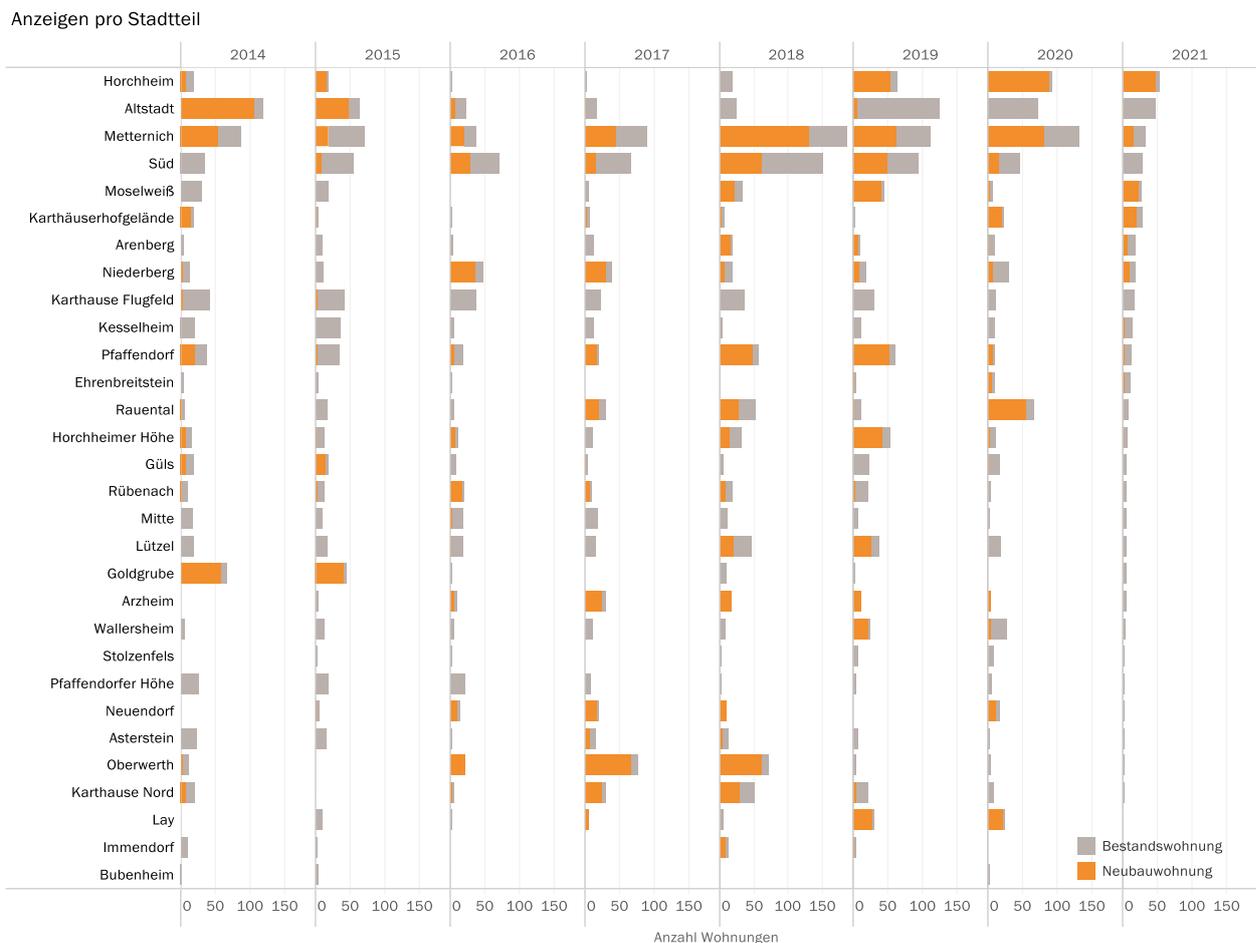
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Appartment	Verkaufsanzeigen insgesamt	8	26	8	27	82	43	16	19
	Durchschn. Wohnfläche	35	35	36	41	35	37	35	34
	Durchschn. Kaufpreis	61.625	70.392	86.213	105.815	123.504	147.940	93.791	119.493
	Durchschn. Preis pro qm	1.756	2.002	2.389	2.611	3.668	4.292	2.597	3.686
1ZKB	Verkaufsanzeigen insgesamt	12	18	24	8	30	97	54	18
	Durchschn. Wohnfläche	38	41	39	45	42	43	44	39
	Durchschn. Kaufpreis	64.650	69.622	100.121	145.775	125.909	183.876	195.108	178.913
	Durchschn. Preis pro qm	1.707	1.693	2.575	3.174	3.193	4.290	4.624	4.720
2ZKB	Verkaufsanzeigen insgesamt	114	78	78	119	149	183	156	34
	Durchschn. Wohnfläche	64	61	67	71	71	68	67	67
	Durchschn. Kaufpreis	126.510	121.378	160.997	205.431	235.882	235.213	264.759	242.563
	Durchschn. Preis pro qm	1.904	1.934	2.342	2.781	3.168	3.463	3.838	3.678
3ZKB	Verkaufsanzeigen insgesamt	316	267	119	247	405	321	251	173
	Durchschn. Wohnfläche	91	91	92	97	99	97	99	98
	Durchschn. Kaufpreis	212.661	202.074	243.102	304.759	350.551	337.341	375.354	425.175
	Durchschn. Preis pro qm	2.260	2.145	2.623	3.056	3.443	3.419	3.742	4.207
ab 4ZKB	Verkaufsanzeigen insgesamt	223	181	181	176	250	197	185	125
	Durchschn. Wohnfläche	135	133	133	130	138	133	137	131
	Durchschn. Kaufpreis	328.446	277.964	308.946	443.100	503.890	488.389	549.658	524.547
	Durchschn. Preis pro qm	2.365	2.067	2.322	3.308	3.607	3.646	3.940	3.936



Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

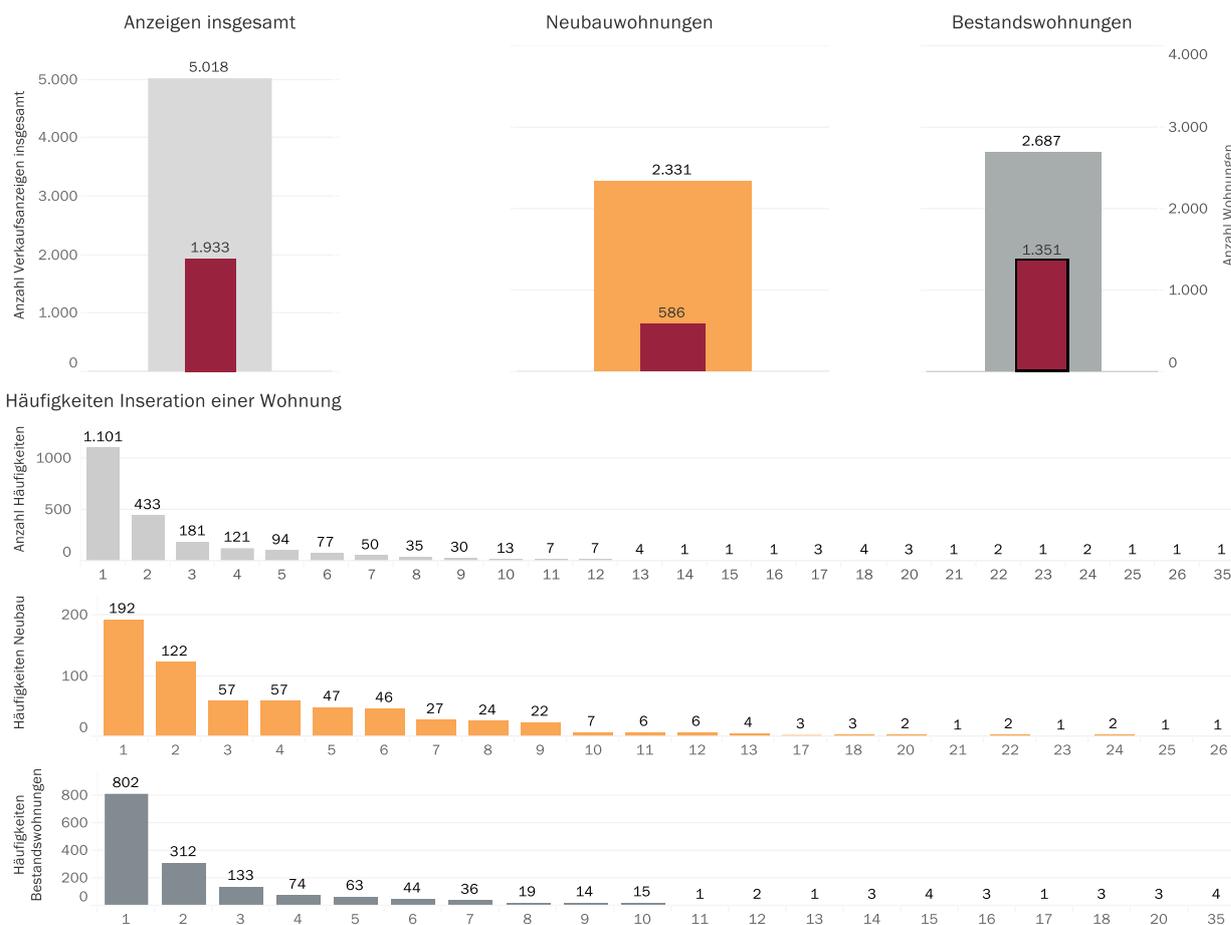
- Die Zahl der angebotenen Wohnungen, differenziert nach Wohnungskategorie, folgt keiner beständigen Tendenz. Hauptsächlich werden 3 ZKB-Wohnungen oder größer angeboten. (Der Anteil liegt 2021 bei ca. 80 %).
- Besonders stark rückläufig ist das Angebot an 2ZKB-Wohnungen (2021 34 Wohnungen) und auch an 1 ZKB-Wohnungen (2021 18 Wohnungen).
- Die durchschnittliche Wohnfläche der Eigentumswohnungen schwankt über den gesamten Zeitraum nur geringfügig.
- Die durchschnittliche Verkaufspreisforderung je Wohnung ist 2021 wieder kräftig um ca. 10 % gegenüber 2020 gestiegen.
- Weiter gestiegen ist auch der durchschnittliche geforderte Preis je Quadratmeter Wohnfläche. Hier ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 5,2 % festzustellen. Seit 2014 hat sich der qm-Preis sogar um über 80 % erhöht.

Abb. 03 Verteilung der inserierten Eigentumswohnungen im Stadtgebiet



- Das Angebot an Eigentumswohnungen war 2021 in den Stadtteilen Horchheim, Altstadt und Metternich am größten.
- In Horchheim wurde der letzte Bauabschnitt im Baugebiet „Horchheimer Gärten“ vermarktet. In Metternich lief immer noch die restliche Vermarktung des Neubauprojektes im Rohrer Pfad bzw. der Trierer Straße, wohingegen in der Altstadt ausschließlich Altbauten angeboten wurden. Hier wurde mit dem Verkauf der zu sanierenden Gebäude am Clemensplatz begonnen, die 2023 bezugsfertig sein sollen.
- Neben diesen großen Neubavorhaben gibt es vor allem in Moselweiß, Karhäuserhofgelände, Arenberg und Niederberg noch Neubauwohnungen im Angebot.
- In den übrigen Stadtteilen wurden überwiegend oder ausschließlich Altbauwohnungen zum Verkauf angeboten.
- In den Außenbereichen von Koblenz standen im gesamten Beobachtungszeitraum nur vereinzelt Wohnungen zum Verkauf.

Abb. 04 Analyse über den gesamten Erfassungszeitraum



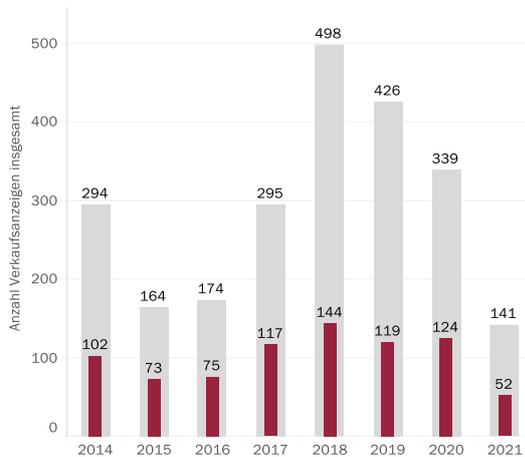
Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- Im Gesamtzeitraum von 2014 bis 2021 wurden 5018 Verkaufsanzeigen für Eigentumswohnungen in Koblenz erfasst.
- Diese bezogen sich auf insgesamt 1933 unterschiedliche Wohnungen: 1351 Bestandswohnungen und 586 Neubauwohnungen.
- Von den 1351 angebotenen Bestandswohnungen waren rund 59 % (802) weniger als sechs Wochen online (Neubauwohnungen nur 33 % (192)).
- Rund 7 % der Neubauwohnungen wurden über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr angeboten (3 % sogar über zwei Jahre). Bei den Bestandswohnungen waren es nur 3 %.
- Die längere Verweildauer der Neubauwohnungen im Internet ist vermutlich auch dem Umstand geschuldet, dass die Vermarktung der Neubaueigentumswohnungen oft schon vor Baubeginn anfängt.

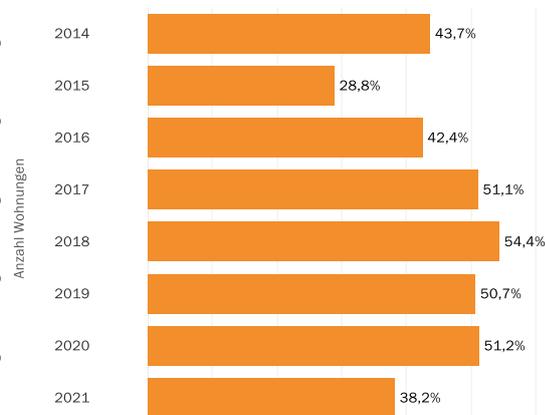
3.2 Eigentumswohnungen: Neubauwohnungen

Abb. 05 Umfang und Zusammensetzung der inserierten Neubaueigentumswohnungen

Anzeigen Neubauwohnungen



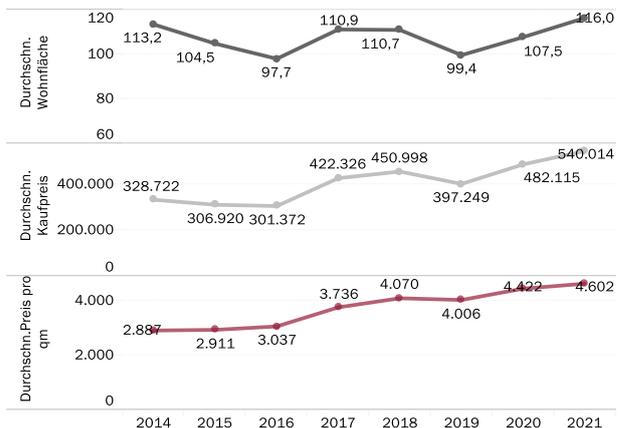
Anteil Neubauwohnungen an allen Inseraten



Anzahl Anzeigen je Kategorie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Appartme..		3 1,8%	5 2,9%	10 3,4%	10 2,0%	19 4,5%		
1ZKB		1 0,6%	19 10,9%	4 1,4%	12 2,4%	17 4,0%	10 2,9%	4 2,8%
2ZKB	28 9,5%	23 14,0%	35 20,1%	53 18,0%	86 17,3%	103 24,2%	84 24,8%	13 9,2%
3ZKB	153 52,0%	93 56,7%	64 36,8%	120 40,7%	239 48,0%	183 43,0%	139 41,0%	61 43,3%
ab 4ZKB	113 38,4%	44 26,8%	51 29,3%	108 36,6%	151 30,3%	104 24,4%	106 31,3%	63 44,7%

Struktur Neubauwohnungen

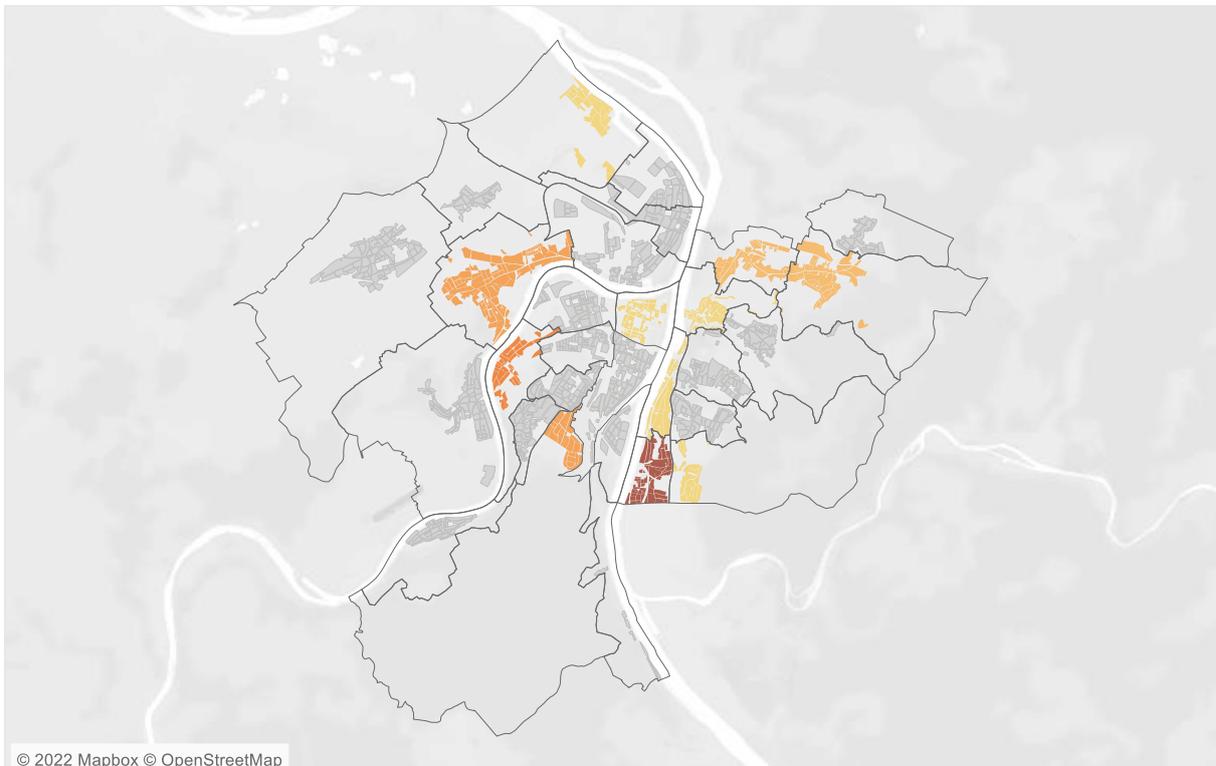


Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- 2021 waren im Internetportal immobilienScout24 an den neun Erfassungstagen insgesamt 141 Anzeigen für Neubaueigentumswohnungen in Koblenz geschaltet. Damit die Zahl der Inserate abermals stark zurückgegangen. (42 %)
- Dabei handelt es sich um 52 unterschiedliche Neubauwohnungen, dem niedrigsten Wert im gesamten Beobachtungszeitraum und ein Rückgang um ebenfalls 42 % gegenüber dem Vorjahr.
- Der Anteil an Neubauwohnungen an allen inserierten Eigentumswohnungen ist nach vier Jahren mit über 50 % auf 38,2 % gefallen.
- Fast 90 % der Anzeigen für Neubauwohnungen beziehen sich auf 3ZB-Wohnungen und größer. Nur vereinzelt werden noch 1 oder 2-ZKB-Wohnungen angeboten. Seit zwei Jahren schon keine Apartments mehr.
- Der durchschnittliche qm-Preis hat sich gegenüber dem Vorjahr um über 4 % erhöht und liegt nun weiter auf sehr hohem Niveau bei 4.602 €. Seit 2014 haben sich die Preisforderungen je qm Wohnfläche um fast 60 % gesteigert.

Abb. 06 Verteilung der Inserate für Neubauwohnungen im Stadtgebiet

Verteilung der Inserate für Neubauwohnungen im Stadtgebiet 2021



© 2022 Mapbox © OpenStreetMap

Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

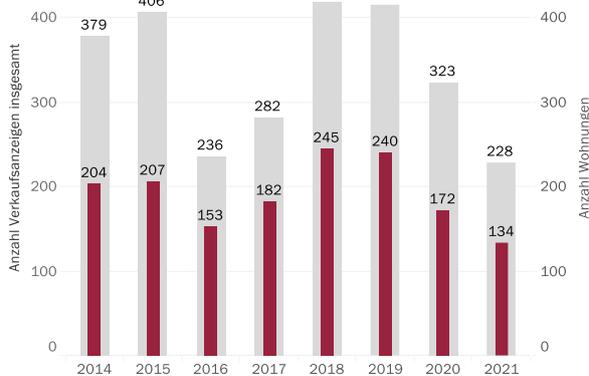
Anzahl der Inserate
1 48

- 2021 gab es die meisten Angebote an Neubaueigentumswohnungen in den Stadtteilen Horchheim (Baugebiet „Horchheimer Gärten“ auf dem ehemaligen Schwimmbadgelände), Kathäuserhofgelände und Moselweiß.
- Die größeren Neubauprojekte der letzten Jahre sind nun beendet. (Musikerviertel Oberwerth, Horchheimer Gärten etc.) 2020 und auch aktuell gibt es nur noch einige kleinere Projekte im Stadtgebiet.
- In fast zwei Drittel der Stadtteile gibt es ein kein Angebot an Neubaueigentumswohnungen.

3.3 Eigentumswohnungen: Bestandswohnungen

Abb. 07 Umfang und Zusammensetzung der inserierten Bestandseigentumswohnungen

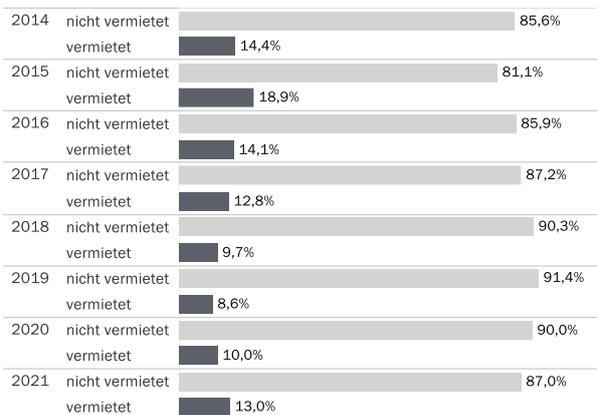
Anzeigen Bestandswohnungen



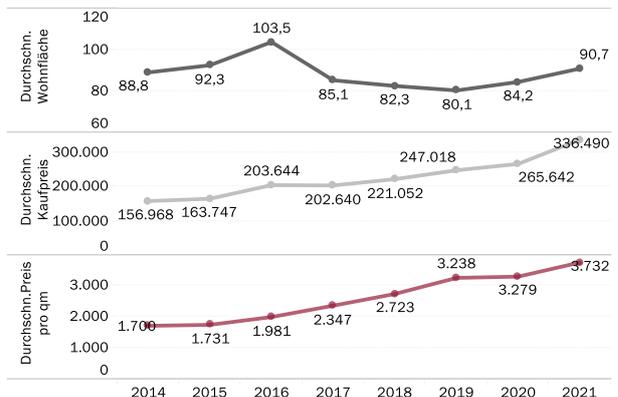
Anzahl Anzeigen je Kategorie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Appartment	8 2,1%	23 5,7%	3 1,3%	17 6,0%	72 17,2%	24 5,8%	16 5,0%	19 8,3%
1ZKB	12 3,2%	17 4,2%	5 2,1%	4 1,4%	18 4,3%	80 19,3%	44 13,6%	14 6,1%
2ZKB	86 22,7%	55 13,5%	43 18,2%	66 23,4%	63 15,1%	80 19,3%	72 22,3%	21 9,2%
3ZKB	163 43,0%	174 42,9%	55 23,3%	127 45,0%	166 39,7%	138 33,3%	112 34,7%	112 49,1%
ab 4ZKB	110 29,0%	137 33,7%	130 55,1%	68 24,1%	99 23,7%	93 22,4%	79 24,5%	62 27,2%

Anteil vermieteter Wohnungen



Struktur Bestandswohnungen



Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- Insgesamt wurden im Berichtsjahr 228 Verkaufsanzeigen für Bestandseigentumswohnungen in Koblenz im immobilienScout24-Portal erfasst. Diese bezogen sich auf 134 verschiedene Wohnungen, da viele Anzeigen mehrfach erscheinen bzw. länger online stehen.
- Der Anteil an Bestandswohnungen lag in den vergangenen Jahren auf ein Niveau um die 50 %, hat sich aber 2021 auf 61,8 % erhöht.
- Das Angebot an vermieteten Wohnungen, also Wohnungen, die als Kapitalanlage angeboten wurden, stieg 2021 auf 13 % an.
- Die Zahl der Wohnungen, die bereits nach kurzer Zeit veräußert wurden (nach dem ersten Inserat), liegt bei ca. 57 % (59 % im Gesamtzeitraum).
- Fast die Hälfte der angebotenen Bestandswohnungen sind 3 ZKB-Wohnungen. Der Anteil der Kleinwohnungen (1- und 2-ZKB) ist besonders stark zurückgegangen und liegt nun unter 10 %.
- Die durchschnittlichen Kaufpreise wie auch die Wohnfläche sind gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen.
- Aber auch die Preisforderung je qm ist von 3.279 € auf 3.732 € gestiegen, eine Steigerung um 13,8 %.

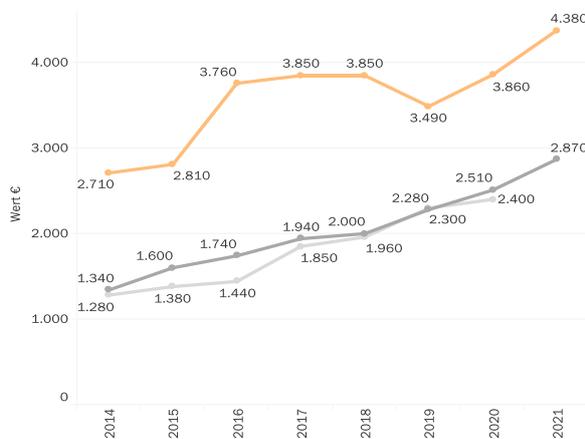
3.4 Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen

Abb. 08 Entwicklung der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen und deren Merkmale im Zeitraum von 2014 bis 2021

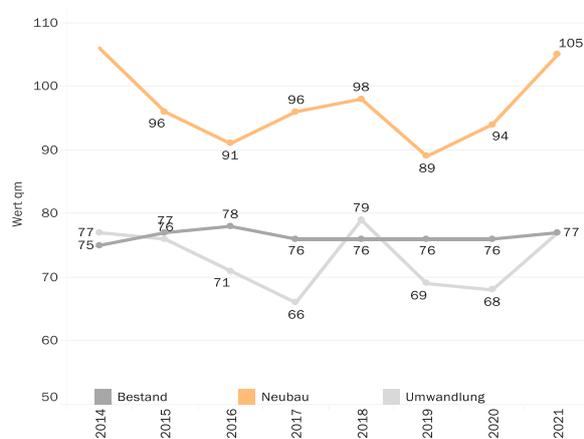
Verkaufsfälle								Geldumsatz Mio/€									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Verkaufsfälle insgesamt	580	553	608	476	501	615	559	719	Geldumsatz insgesamt	73,9	78,8	106,6	91,7	103,0	119,8	131,5	208,0
Verkauf Bestand	345	333	347	268	322	331	311	305	Geldumsatz Bestand	38,5	40,4	49,5	40,6	50,3	59,2	63,7	67,8
Verkauf Neubau	71	82	113	94	132	212	111	61	Geldumsatz Neubau	18,4	24,7	39,3	33,9	44,8	49,0	41,0	28,0
Verkauf Umwandlung	164	138	148	114	47	72	137	353	Geldumsatz Umwandlung	17,0	13,7	17,8	17,2	7,9	11,6	26,8	112,2

Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz

durchschnittliche qm-Preise



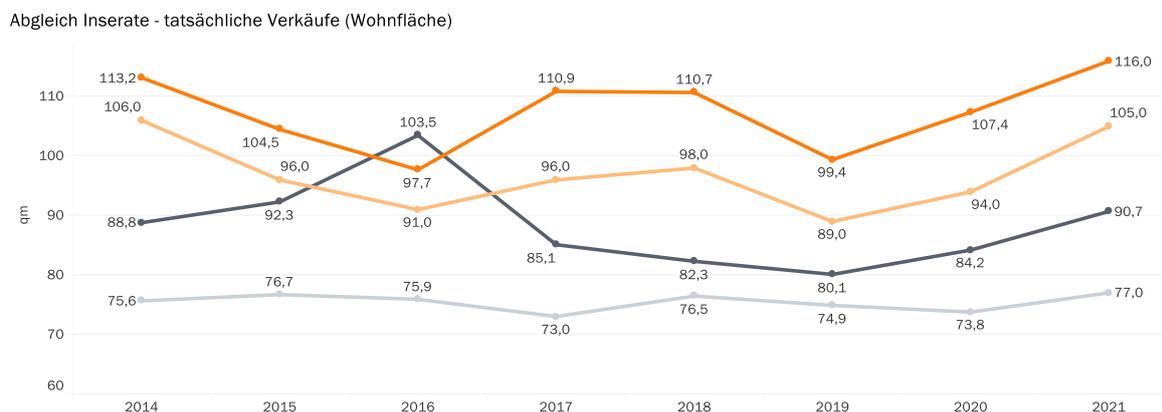
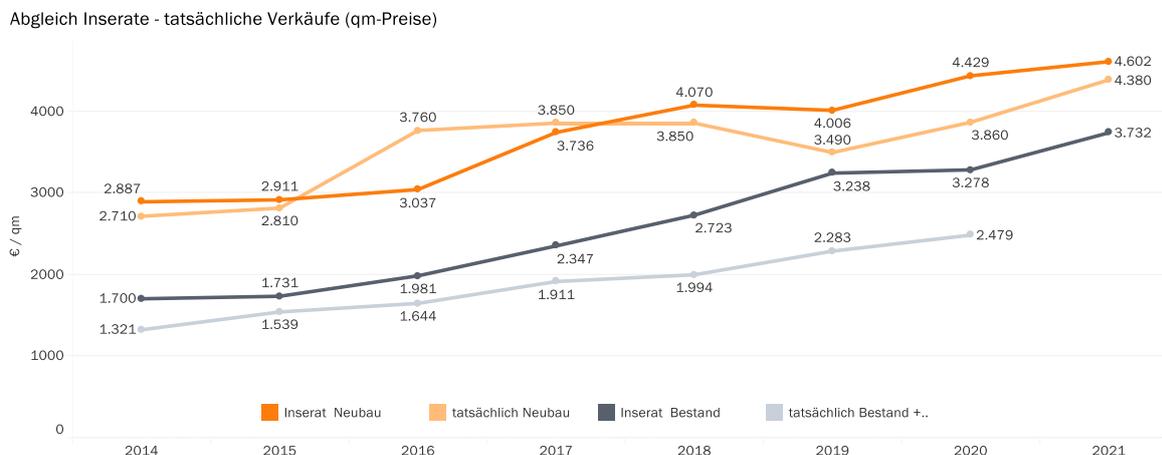
durchschnittliche Wohnfläche



- Insgesamt wurden im Jahr 2021 305 Bestandseigentumswohnungen und 61 Neubauwohnungen in Koblenz verkauft. Dazu kommen noch 353 Wohnungen nach Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung.
- Insgesamt wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 719 Verkaufsfälle registriert, das sind 160 (ca. + 29 %) mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Neubauwohnungen ging abermals zurück und zwar um 50 (-45%)m dem gegenüber stieg die Zahl der Verkäufe nach Umwandlung abermals extrem und zwar um 216 (+ 258%).
- Die Steigerung des Geldumsatzes insgesamt und des Preisauftriebs in allen drei Segmenten ist weiterhin zu beobachten.
- Der durchschnittliche qm-Preis für die Verkäufe nach Umwandlung wurde für 2021 nicht ausgewiesen. Hier wird inzwischen eine Unterscheidung zwischen sanierten und sonstigen Objekten vorgenommen, sodass diese Werte nicht mit den Vorjahreswerten vergleichbar sind.
- Vor allem die Verkäufe der Sanierungsprojekte am Clemensplatz und Rheinau mit sehr hohen Preisen verzerren hier das Bild.

3.5 Vergleich Inserate - Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen

Abb. 09 Abgleich der inserierten Eigentumswohnungen mit den tatsächlichen Verkaufsfällen in Koblenz

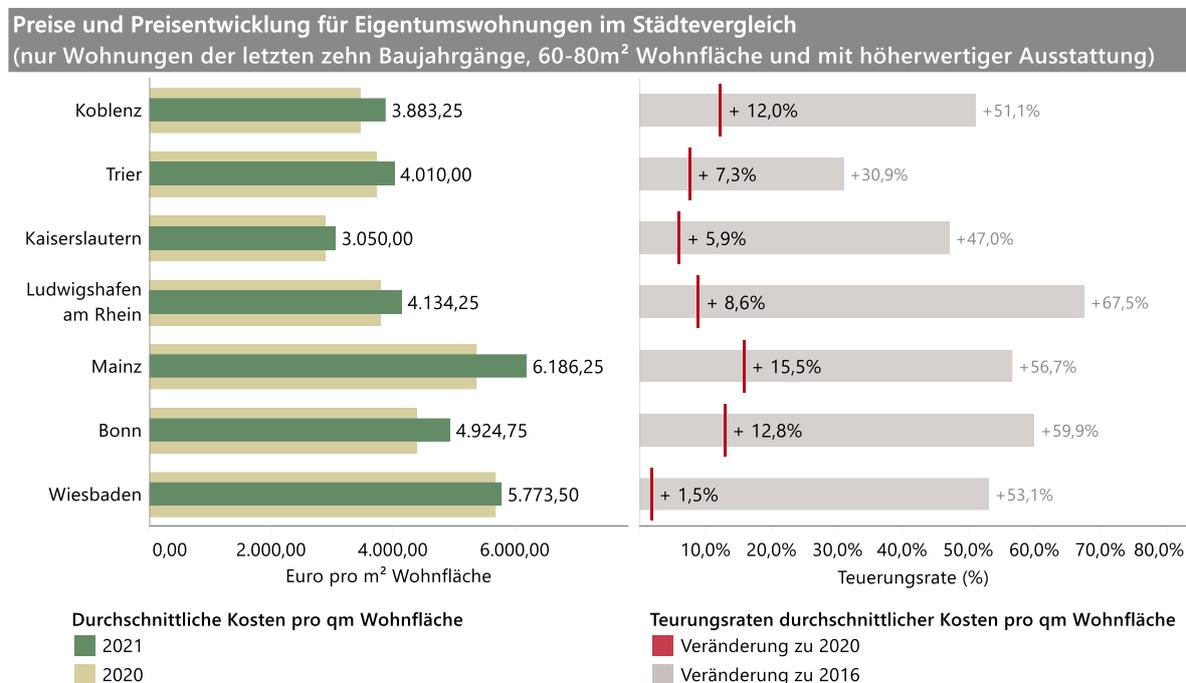


Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz, ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- Die in den Inseraten geforderten qm-Preise liegen im gesamten Beobachtungszeitraum im Bereich der Bestandswohnungen systematisch über den vom Gutachterausschuss dokumentierten Verkaufswerten. Dabei ist die Schere der beiden Verlaufslinien in den letzten Jahren tendenziell auseinander gegangen, so dass die Dynamik der Preissteigerung seit 2013 bei den Inseraten stärker ausgeprägt ist als bei den realen Kauffällen.
- Für das aktuelle Jahr wurde für dieses Segment kein Preis ausgewiesen (siehe Abb. 8)
- Im Neubaubereich übersteigen die auf die Wohnfläche bezogenen Preisforderungen in den Inseraten erst seit 2018 das Niveau der Kauffälle deutlich, nähern sich 2021 aber wieder an.
- Auch bezüglich der durchschnittlichen Größe unterscheiden sich die inserierten Wohnungen deutlich von den laut Kaufpreissammlung veräußerten Wohnungen. Über den gesamten Zeitraum weisen die inserierten Eigentumswohnungen sowohl im Neubau- als auch im Bestandssegment im Mittel deutlich größere Wohnflächen auf.

4. Städtevergleich

Abb. 10 Preise und Preisentwicklung für inserierte Eigentumswohnungen (Neubau, 60 bis 80qm, höherwertige Ausstattung) im Städtevergleich



Datenquelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)
 Hedonische Preise auf Basis von Regressionsschätzungen

- Für den Städtevergleich werden Daten der Preisdatenbank empirica verwendet, die ebenfalls aus Online-Inseraten gespeist wird. Zur besseren Vergleichbarkeit werden hier nur Eigentumswohnungen der letzten zehn Baujahrgänge mit einer Wohnfläche von 60 bis 80 qm und mit höherwertiger Ausstattung berücksichtigt.
- Im Vergleich der rheinland-pfälzischen Oberzentren liegen die geforderten Kaufpreise pro qm Wohnfläche nur in Kaiserslautern unter dem Koblenzer Preisniveau.
- In den anderen ausgewählten Städten wurde im Jahr 2021 zwischen 3,3 % (Trier) und 59,3 % (Mainz) mehr als in Koblenz verlangt.
- Die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr fällt in Koblenz mit 12,0 % nach Mainz am stärksten unter den ausgewählten Städten in Rheinland-Pfalz aus.
- Die Immobilienpreise dieses Segments haben sich in den letzten fünf Jahren in Koblenz um 51,1 % verteuert. Im Vergleich der sieben Städte streuen die Preissteigerungsraten im fünfjährigen Zeitraum zwischen 30,9 % in Trier und 67,5 % in Ludwigshafen.

5. Zusammenfassung

In Ergänzung zur Mietwohnungsmarktbeobachtung in Koblenz erscheint nun zum fünften Mal der Bericht mit der jährlichen Auswertung der inserierten Verkaufsangebote von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet.

Seit 2013 werden die Verkaufsinserate, die auf der Internetplattform immobilienScout 24 veröffentlicht werden, regelmäßig erfasst. Insgesamt stehen nun mehr als 5600 Datensätze zur Verfügung. In diesem Bericht wird der Zeitraum 2014 bis 2021 betrachtet, für den ca. 5250 Datensätze verfügbar sind.

Im Jahr 2021 wurden 369 Verkaufsanzeigen erfasst (Rückgang gegenüber 2020 um 44 %), die sich auf 186 (-35 %) unterschiedliche Eigentumswohnungen bezogen. Durchschnittlich standen 2021 pro Erfassungstag nur 41 Anzeigen von Eigentumswohnungen online.

Von den 369 Inseraten blieben nur 95 (ca.26 %) weniger als 6 Wochen online.

16 Wohnungen standen länger als ein halbes Jahr auf der Plattform zur Verfügung, einige davon sogar über ein Jahr. Dies trifft häufiger auf Neubaueigentumswohnungen zu, da hier die Vermarktung oft schon in der Planungsphase beginnt.

Der durchschnittlich verlangte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung lag bei 414.259 € (10,0 % mehr als 2020), wobei die Spanne ein enormes Ausmaß hat (von 63.000 € bis 1.350.000 €).

Ähnlich sieht es bei den qm-Preisen aus. Hier wurden durchschnittlich 4.065 € (5,2 %

Steigerung gegenüber dem Vorjahr) verlangt (Spanne: 2.032 € bis 7.500 €).

Im Vergleich zu den früheren Jahren hat besonders seit 2015 eine kräftige Preisdynamik eingesetzt, die sich auch im aktuellen Berichtsjahr fortgesetzt hat.

Die tatsächlichen Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen in Koblenz sind laut Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses gegenüber dem Vorjahr um 160 (29 %) gestiegen und liegen bei 719.

Im Neubaubereich sind hier die Verkäufe abermals stark zurückgegangen. Im Gegenzug sind sich die Verkäufe von Eigentumswohnungen, die von Mietwohnungen umgewandelt wurden, um das 2,5 fache gestiegen.

In allen Segmenten sind weiterhin deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.

Wie in den vergangenen Jahren auch, liegen die qm-Preise und auch die Wohnflächen der tatsächlich verkauften Wohnungen systematisch unter den inserierten Wohnungen und zwar in allen Segmenten.

Im Vergleich zu den anderen Oberzentren in Rheinland-Pfalz wurden nur in Kaiserslautern niedrigere Kaufpreise pro qm Wohnfläche im Segment Neubau (Fertigstellung in den letzten zehn Jahren), 60 bis 80 qm Wohnfläche und höherwertige Ausstattung verlangt. Die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr fällt in Koblenz auch im Städtevergleich mit 12 % sehr deutlich aus.