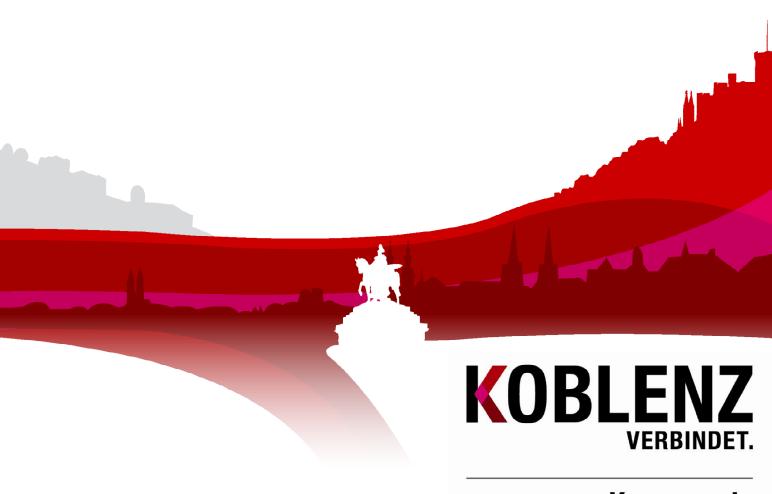
Eigentumswohnungen in Koblenz 2018

KoStatIS - Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz



Kommunale Statistikstelle

Eigentumswohnungen in Koblenz 2018

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz



Eigentumswohnungen in Koblenz 2018

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
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: Juni 2019

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



INHALTSVERZEICHNIS KOSTATIS

Inhaltsverzeichnis

1.		Gegenstand der Berichterstattung					
2.		Methode und Datengrundlage	3				
2	2.1	Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten	4				
3. E	Erge	bnisse	5				
:	3.1	Eigentumswohnungen insgesamt	5				
	3.2.	Bestandswohnungen					
3	3.3	Neubauwohnungen					
3	3.4	Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen					
3	3.5	Vergleich Inserate - Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen					
4 7	71152	immenfacciing	1/				

KOSTATIS ABBILDUNGSVERZEICHNIS

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 Verteilung der Inserate im Stadtgebiet 1	11
Abb. 08 Entwicklung der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen und deren Merkmale im Zeitraum von 2013 bis 20181	12
Abb. 09 Abgleich der inserierten Eigentumswohnungen mit den tatsächlichen Verkaufsfällen in Koblenz	13

EINFÜHRUNG KOSTATIS

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

In diesem zweiten Bericht wird der Zeitraum von 2013 – 2018 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 sind dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Koblenz entnommen.

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 kommunalen Statistikstelle eine Datenbank mit mehr als 3700 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 über 75% der erfassten Anzeigen zu.

Die im nachfolgenden Ergebnisteil dargestellten Fallzahlen repräsentieren das "tagesdurchschnittliche" Angebot auf der Internetplattform ImmobilienScout24, ermittelt auf der Basis der neun bzw. acht

KOSTATIS EINFÜHRUNG

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 Darstellungsverzerrungen kommen.

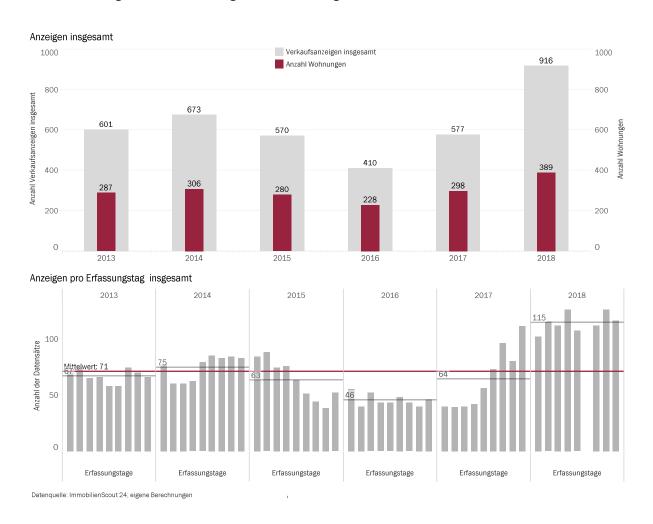
Die Frage, ob sich die Preissteigerungen bei den Verkaufspreisen und qm-Preisen der Eigentumswohnungen auf Preisauftrieb, unterschiedliches Angebotsniveau oder andere Gründe zurückführen werden können, kann ebenfalls nicht beantwortet werden.

ERGEBNISSE KOSTATIS

3. Ergebnisse

3.1 Eigentumswohnungen insgesamt

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

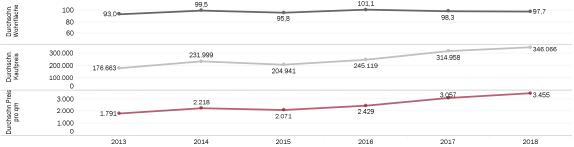


- 2018 wurden an acht Erfassungstagen insgesamt 916 Verkaufsanzeigen für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Koblenz erfasst.
- ➢ Oft stehen Eigentumswohnungen über einen längeren Zeitraum (mehr als 6 Wochen) online, sodass sie im Datensatz mehrfach vorkommen. Die 916 erschienenen Anzeigen im Jahr 2018 bezogen sich auf lediglich 389 unterschiedliche Wohnungen. Dies ist der höchste Wert innerhalb des betrachteten Zeitraums, obwohl nur acht Erfassungstage anstatt neun zur Verfügung standen.
- Über den gesamten Zeitraum betrachtet standen an den acht bzw. neun über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 71 (2018: 114) Verkaufsanzeigen für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Koblenz zur Verfügung.
- ➢ Die kräftigen Zunahmen, die seit Mitte 2017 zu verzeichnen sind, haben sich auch 2018 weiter fortgesetzt. Es standen das gesamte Jahr über meist über 110 Eigentumswohnungen (Höchstwert: 126 pro Erfassungstag) zum Verkauf.

Abb. 02 Strukturelle Merkmale der inserierten Eigentumswohnungen und Veränderungen im Beobachtungszeitraum

Strukurelle Merkmale der angebotenen Eigentumswohnungen

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Appartment	Anzahl	10	8	26	8	27	82
	Durchschn. Wohnfläche	34	35	35	36	41	35
	Durchschn. Kaufpreis	51.870	61.625	70.392	86.213	105.815	123.504
	Durchschn. Preis pro qm	1.523	1.756	2.002	2.389	2.611	3.668
	Anzahl	7	12	18	24	8	30
1ZKB	Durchschn. Wohnfläche	43	38	41	39	45	42
TZNB	Durchschn. Kaufpreis	76.243	64.650	69.622	100.121	145.775	125.909
	Durchschn. Preis pro qm	1.741	1.707	1.693	2.575	3.174	3.193
	Anzahl	91	114	78	78	119	149
071/0	Durchschn. Wohnfläche	65	64	61	67	71	71
2ZKB	Durchschn. Kaufpreis	100.940	126.510	121.378	160.997	205.431	235.882
	Durchschn. Preis pro qm	1.538	1.904	1.934	2.342	2.781	3.168
	Anzahl	315	316	267	119	247	405
3ZKB	Durchschn. Wohnfläche	86	91	91	92	97	99
32NB	Durchschn. Kaufpreis	157.317	212.661	202.074	243.102	304.759	350.551
	Durchschn. Preis pro qm	1.734	2.260	2.145	2.623	3.056	3.443
	Anzahl	178	223	181	181	176	250
ab 4ZKB	Durchschn. Wohnfläche	125	135	133	133	130	138
au 42NB	Durchschn. Kaufpreis	260.569	328.446	277.964	308.946	443.100	503.890
	Durchschn. Preis pro qm	2.039	2.365	2.067	2.322	3.308	3.607
c 9	100	99,5			101,1		

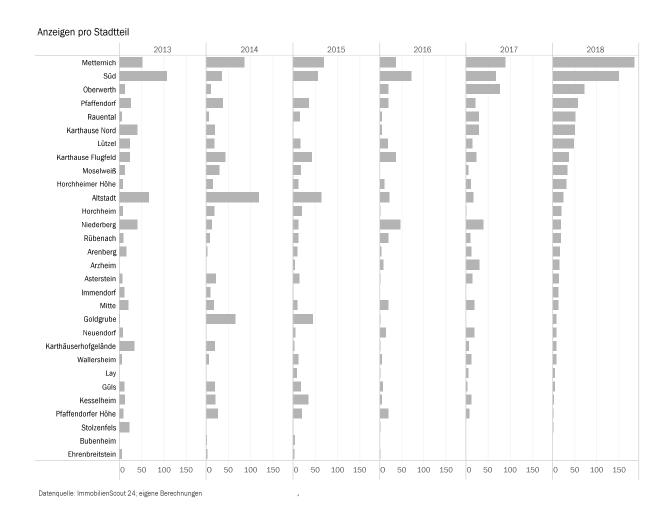


Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- ➤ Die Zahl der angebotenen Wohnungen, differenziert nach Wohnungsgröße, folgt keiner beständigen Tendenz. Hauptsächlich werden 3 ZKB-Wohnungen oder größer angeboten. (Der Anteil liegt bei über 70 %).
- > Sprunghaft angestiegen ist das Angebot an Appartments. Dies ist zum größten Teil einer Baumaßnahme in der südlichen Vorstadt geschuldet, deren Vermarktung das ganze Jahr 2018 lief und somit die Anzeigen an jedem Stichtag erfasst wurden.
- Während die durchschnittliche Wohnfläche der Eigentumswohnungen nur geringfügig über den 6-Jahreszeitraum schwankt, zeigen die Kurven der Kaufpreise und der durchschnittlichen qm-Preise in den letzten drei Jahren deutlich nach oben.

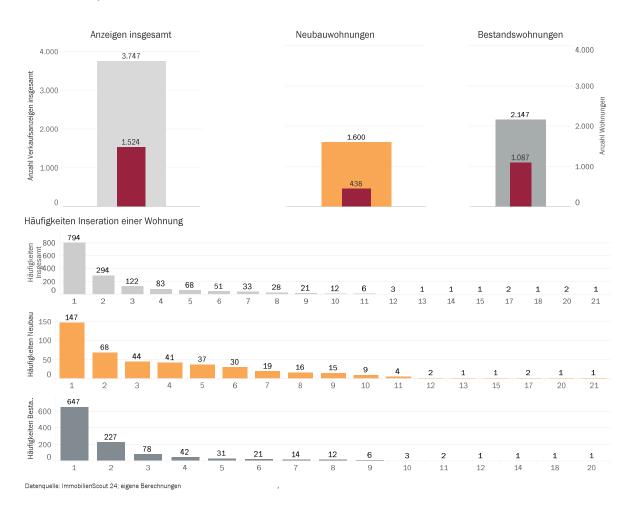
ERGEBNISSE KOSTATIS

Abb. 03 Verteilung der Eigentumswohnungen im Stadtgebiet



- ➤ Das Angebot an Eigentumswohnungen war 2018 in den Stadtteilen Metternich und Süd besonders groß. Da die Vermarktung der Wohnung im Musikerviertel auf dem Oberwerth fast abgeschlossen ist, ging hier das Angebot gegenüber 2017 wieder etwas zurück.
- In den Außenbereichen von Koblenz wurden im gesamten Beobachtungszeitraum nur vereinzelt Wohnungen zum Verkauf angeboten.
- Das Angebot im Stadtteil Altstadt hat sich in den letzten drei Jahren sehr stark verringert. Dies wird sich jedoch im laufenden Jahr 2019 wieder ändern, da inzwischen der Verkauf der sanierten Wohnungen am Friedrich-Ebert-Ring begonnen hat.

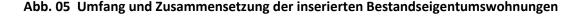
Abb. 04 Analyse Gesamtzeitraum



- ➤ Im Gesamtzeitraum von 2013 bis 2018 wurden 3747 Verkaufsanzeigen für Eigentumswohnungen in Koblenz erfasst.
- ➤ Diese bezogen sich auf insgesamt 1524 unterschiedliche Wohnungen: 1087 Bestandswohnungen und 438 Neubauwohnungen.
- ➤ Von den 1087 angebotenen Bestandswohnungen waren knapp 60 % (647) weniger als sechs Wochen online (Neubauwohnungen nur 34 % (147).
- Fast 10 % der Neubauwohnungen wurden über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr angeboten. Bei den Bestandswohnungen waren es nur 1,4 %.
- Die längere Verweildauer der Neubauwohnungen im Internet ist vermutlich auch dem Umstand geschuldet, dass die Vermarktung der Neubaueigentumswohnungen oft schon vor Baubeginn anfängt.

ERGEBNISSE KOSTATIS

3.2. Bestandswohnungen

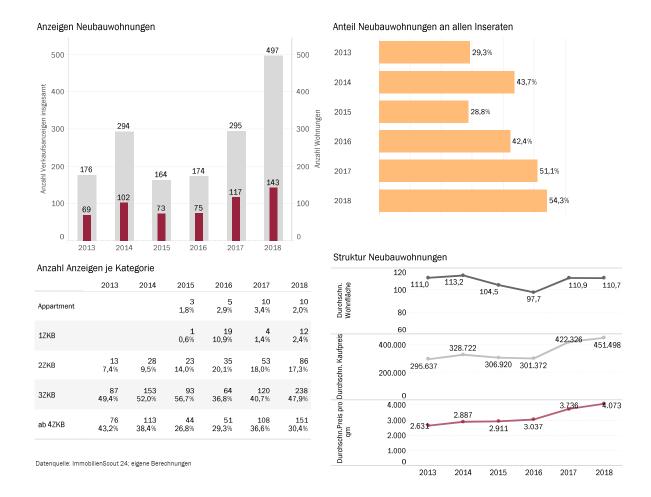




- Insgesamt wurden 2018 419 Verkaufsanzeigen für Bestandseigentumswohnungen in Koblenz im Immoscout-24-Portal geschaltet. Diese bezogen sich auf 246 verschiedene Wohnungen, da viele Anzeigen mehrfach erscheinen bzw. länger online stehen.
- ➤ Der Anteil und die Anzahl an Bestandswohnungen verringerte sich im Beobachtungszeitraum, besonders in den letzten 3 Jahren, kontinuierlich. Ähnlich sieht die Entwicklung bei vermieteten Wohnungen, also Wohnungen, die als Kapitalanlage angeboten wurden, aus. Diese Tendenzen haben sich auch 2018 bestätigt.
- ➤ Die Zahl der Wohnungen, die bereits nach kurzer Zeit veräußert wurden (nach dem ersten Inserat) ist nach rund 70 % in den beiden Vorjahren nun wieder etwas rückläufig (66,5 %), aber immer noch über dem Durchschnitt des gesamten Beobachtungszeitraums. Dies ist sicherlich dem gestiegenen Angebot (36 %) gegenüber dem Vorjahr geschuldet, lässt aber weiterhin auf eine gestiegene Nachfrage und ein nicht ausreichendes Angebot schließen.

3.3 Neubauwohnungen

Abb. 06 Umfang und Zusammensetzung der inserierten Neubaueigentumswohnungen



- 2018 wurden im Internetportal ImmoScout-24 an den acht Erfassungstagen insgesamt 497 Anzeigen für Neubaueigentumswohnungen in Koblenz geschaltet. Dies ist der höchste Wert der letzten fünf Jahre (Steigerung gegenüber 2017 = 59 %).
- Es handelt sich dabei um 143 unterschiedliche Neubauwohnungen, auch hier mit Abstand der höchste Wert im Beobachtungszeitraum (Steigerung gegenüber 2017 = 22 %).
- Der Anteil an Inseraten für Neubauwohnungen ist weiter gestiegen und liegt nun bei über 54 %.
- Wie bei den Bestandswohnungen sind auch bei den Neubauwohnungen die größeren Wohnungen ab 3 ZKB in der Mehrheit.
- Weiter kräftig gestiegen sind die durchschnittlichen Angebotspreise und qm-Preise (7 bzw. 9 %).

ERGEBNISSE KoStatiS

Abb. 07 Verteilung der Inserate im Stadtgebiet



- > 2018 gab es die meisten Angebote an Neubaueigentumswohnungen in den Stadtteilen Metternich, Süd und Oberwerth (Musikerviertel).
- Das Angebot insgesamt hat sich in den letzten beiden Jahren erheblich vergrößert und auch über das gesamte Stadtgebiet verteilt, mit Schwerpunkt Innenstadt und Innenstadtrand.

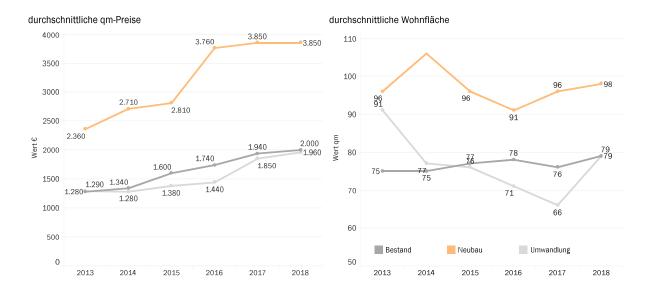
3.4 Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen

Abb. 08 Entwicklung der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen und deren Merkmale im Zeitraum von 2013 bis 2018

Verkaufsfälle						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Verkaufsfälle insgesamt	481	580	553	608	476	503
Verkauf Bestand	369	345	333	347	268	324
Verkauf Neubau	66	71	82	113	94	132
Verkauf Umwandlung	46	164	138	148	114	47

Geldumsatz Mio/€						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Geldumsatz insgesamt	56,8	73,9	78,8	106,6	91,7	103,1
Geldumsatz Bestand	36,5	38,5	40,4	49,5	40,6	50,4
Geldumsatz Neubau	14,7	18,4	24,7	39,3	33,9	44,8
Geldumsatz Umwandlung	5,6	17,0	13,7	17,8	17,2	7,9

Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz

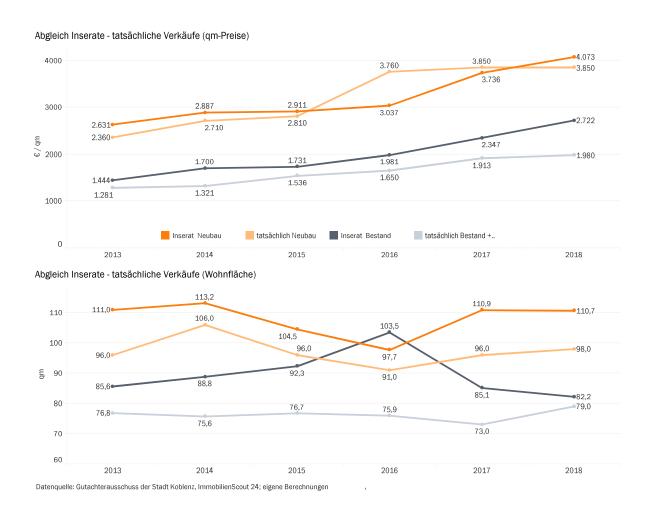


- Insgesamt wurden im Jahr 2018 324 Bestandseigentumswohnungen und 132 Neubauwohnungen in Koblenz verkauft. Dazu kommen noch 47 Wohnungen nach Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung.
- ➢ Die Verkäufe 2018 liegen etwas unter dem Durchschnitt der letzten sechs Jahre. Auffällig ist jedoch der starke Anstieg bei den Neubauwohnungen. Hier wurden 40 % mehr verkauft als 2017. Durchschnittlich wurden jährlich 93 Neubauwohnungen verkauft, 2018 waren es 132.
- > Stark rückläufig ist der Verkauf von Eigentumswohnungen nach Umwandlung. Dies waren 2018 nur noch 47 Wohnungen.
- > Die Steigerung des Geldumsatzes und Preisauftriebs ist weiterhin zu beobachten.
- > Dies lässt auf eine unverminderte Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot schließen.

ZUSAMMENFASSUNG KOSTATIS

3.5 Vergleich Inserate - Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen

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



- ➤ Die inserierten qm-Preise liegen im gesamten Beobachtungszeitraum im Bereich der Bestandswohnungen systematisch über den tatsächlich erzielten Werten. Dies trifft 2018 auch wieder auf den Neubaubereich zu, nachdem dies in den beiden Jahren zuvor nicht der Fall war.
- 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 erscheint nun zum zweiten 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. Diese nun rund 3700 Datensätze sind die Grundlage dieses Berichtes.

Im Jahr 2018 wurden 916 Verkaufsanzeigen erfasst (Steigerung gegenüber 2017 59 %), die sich auf 389 unterschiedliche Eigentumswohnungen bezogen. Durchschnittlich standen pro Erfassungstag 71 Anzeigen von Eigentumswohnungen online.

Von den 916 Inseraten blieben 192 (21 %) weniger als 6 Wochen online.

39 Wohnungen standen länger als ein 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 346.066 € (10 % mehr als 2017), wobei die Spanne riesig ist (von 55.000 € bis 1.100.000 €).

Ähnlich sieht es bei den qm-Preisen aus. Hier wurden durchschnittlich 3.455 € (13 % Steigerung) verlangt (1.123 € bis 7.358 €).

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

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

Erheblich erhöht haben sich jedoch im letzten Jahr die Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen.

Auch der Geldumsatz sowie die Verkaufs- und qm-Preise gehen weiter in die Höhe. Dies lässt auf eine unverminderte Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot schließen. Gerade in Zeiten niedriger Zinsen sind Immobilien ein attraktives Anlageprodukt.

Der Eigentumswohnungsbau nimmt in Koblenz weiter zu. Es werden zunehmend hochpreisige Neubauwohnungen in attraktiven Lagen angeboten.