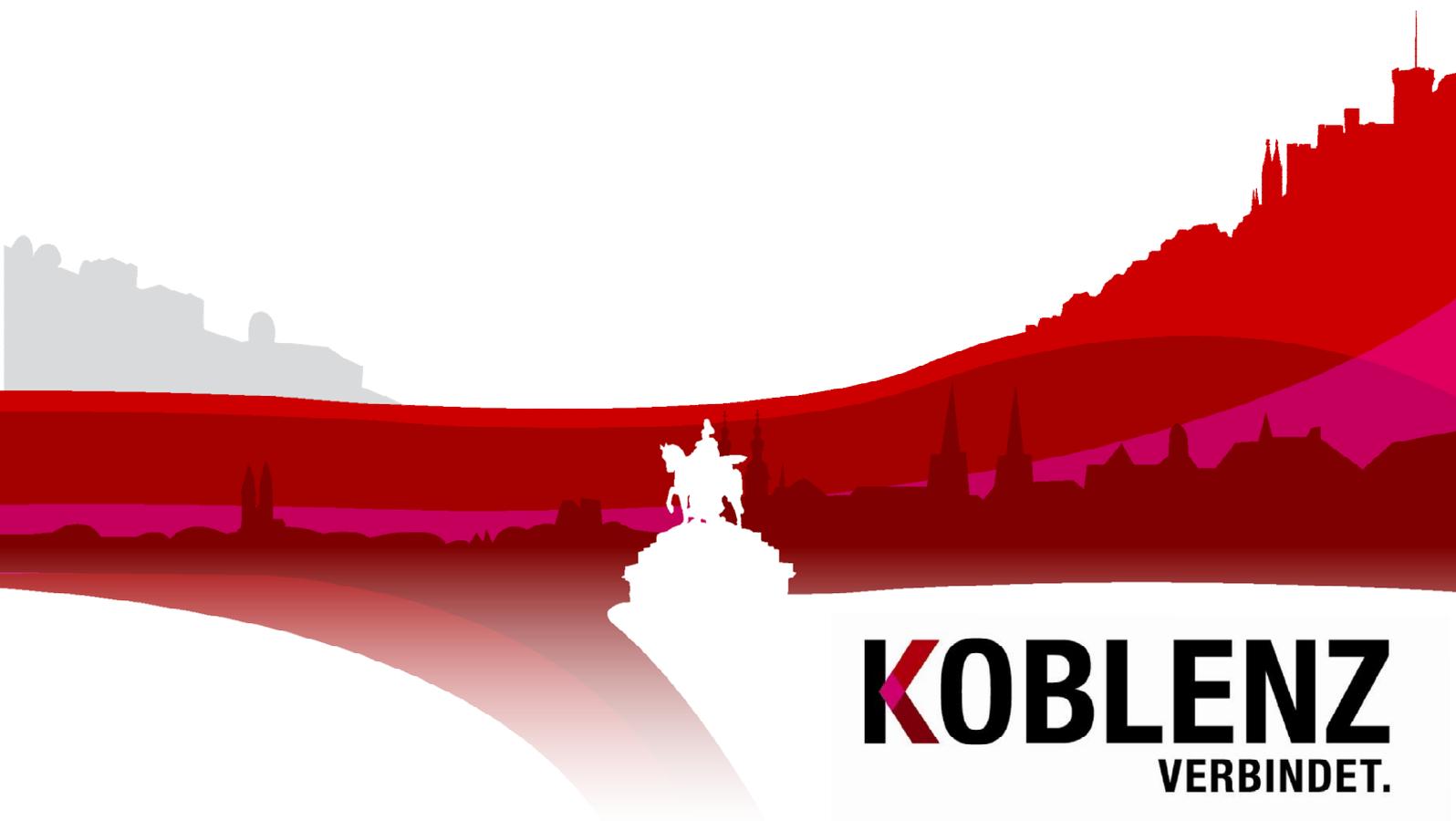


Eigentumswohnungen in Koblenz 2020

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz



KOBLENZ
VERBINDET.

Eigentumswohnungen in Koblenz 2020

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz

KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunale
Statistikstelle

Eigentumswohnungen in Koblenz 2020

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: April 2021

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

© Stadt Koblenz, 2021
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

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 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 Neubaueigentumswohnungen	9
Abb. 06 Verteilung der Inserate 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 2013 bis 2020	12
Abb. 09 Abgleich 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 kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz die Verkaufsinserate auf der Internetplattform immobilenscout24 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 dieser vierten Auflage der Berichtsreihe wird der Zeitraum von 2013 – 2020 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 mit einfließen.

Erstmals in diesem Bericht wird auch ein räumlicher Vergleich mit den anderen Städten, darunter die Oberzentren in Rheinland-Pfalz, vorgenommen. Hierzu wird auf Daten von empirica zurückgegriffen. Diese berücksichtigen 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 kommunalen Statistikstelle eine Datenbank mit ca. 5250 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.

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.

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

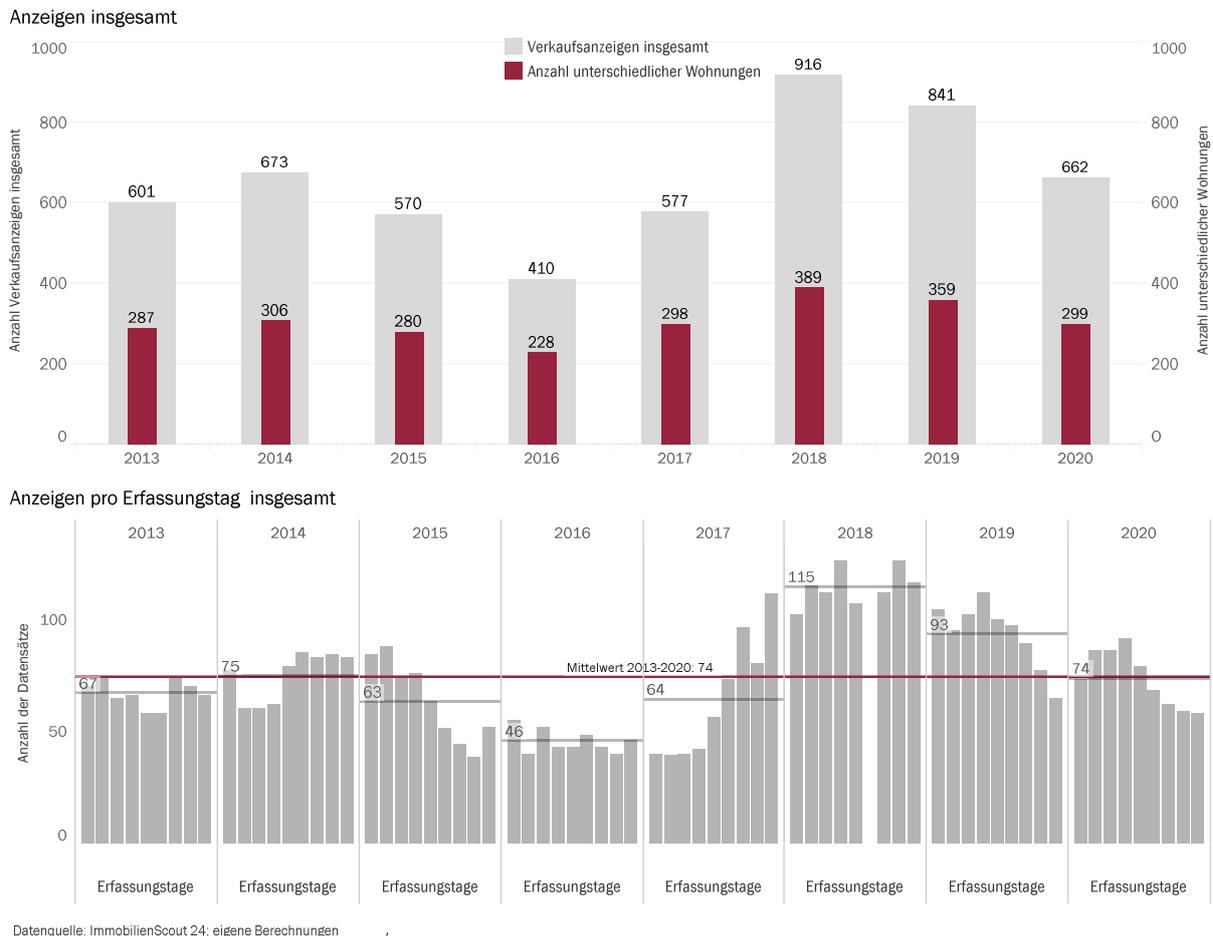
wurde. Auch kann es wegen der hohen Zahl an Dupletten zu Darstellungsverzerrungen kommen.

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.

3. Ergebnisse

3.1 Eigentumswohnungen insgesamt

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

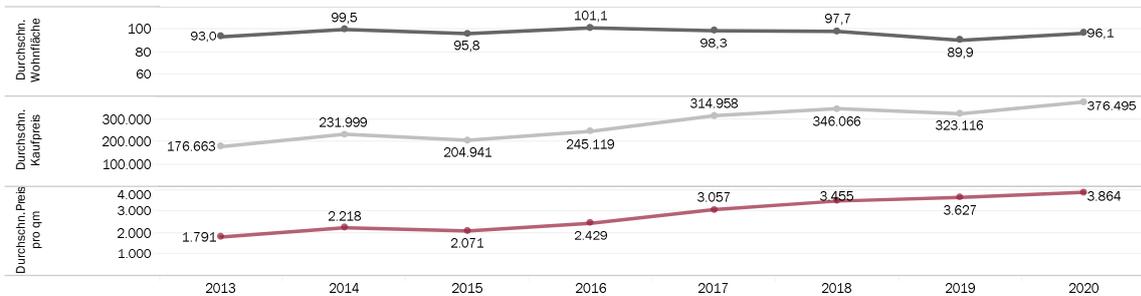


- 2020 wurden an neun Erfassungstagen insgesamt 662 Verkaufsanzeigen für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Koblenz erfasst.
- Oft stehen Eigentumswohnungen über einen längeren Zeitraum (mehr als 6 Wochen) online, sodass sie im Datensatz mehrfach vorkommen. Die 662 erschienenen Anzeigen im Jahr 2020 bezogen sich auf lediglich 299 unterschiedliche Wohnungen. Dieser Wert liegt, nach den beiden Höchstständen in den Vorjahren, wieder auf dem Niveau von 2017.
- Über den gesamten Zeitraum betrachtet, standen an den acht bzw. neun über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 74 (2020: ebenfalls 74) 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 im zweiten Halbjahr 2020 wieder deutlich gefallen. Ende 2020 standen pro Erfassungstag noch keine 60 Inserate für Eigentumswohnungen online.

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

Strukturelle Merkmale der angebotenen Eigentumswohnungen

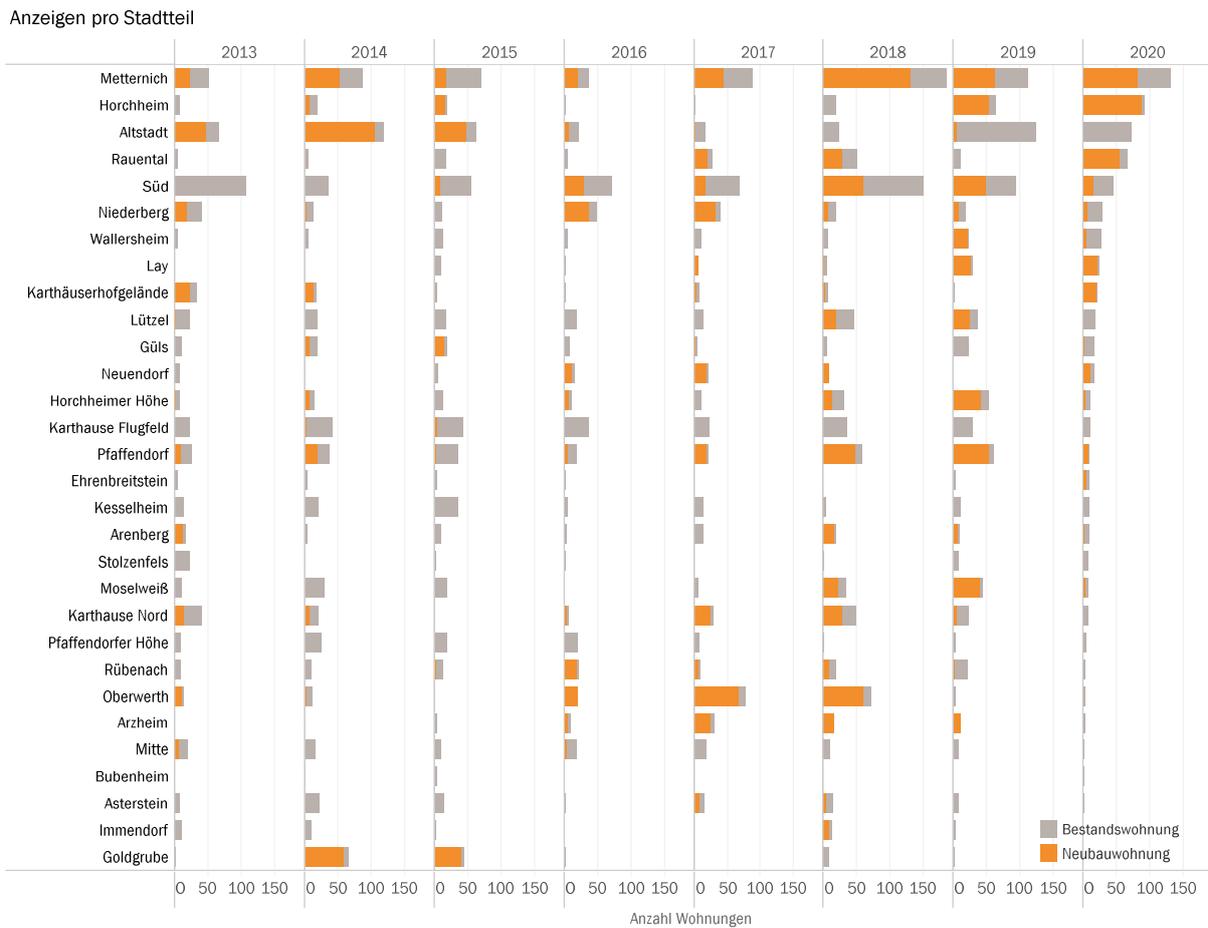
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Appartment	Verkaufsanzeigen insgesamt	10	8	26	8	27	82	43	16
	Durchschn. Wohnfläche	34	35	35	36	41	35	37	35
	Durchschn. Kaufpreis	51.870	61.625	70.392	86.213	105.815	123.504	147.940	93.791
	Durchschn. Preis pro qm	1.523	1.756	2.002	2.389	2.611	3.668	4.292	2.597
1ZKB	Verkaufsanzeigen insgesamt	7	12	18	24	8	30	97	54
	Durchschn. Wohnfläche	43	38	41	39	45	42	43	44
	Durchschn. Kaufpreis	76.243	64.650	69.622	100.121	145.775	125.909	183.876	195.108
	Durchschn. Preis pro qm	1.741	1.707	1.693	2.575	3.174	3.193	4.290	4.624
2ZKB	Verkaufsanzeigen insgesamt	91	114	78	78	119	149	183	156
	Durchschn. Wohnfläche	65	64	61	67	71	71	68	67
	Durchschn. Kaufpreis	100.940	126.510	121.378	160.997	205.431	235.882	235.213	264.759
	Durchschn. Preis pro qm	1.538	1.904	1.934	2.342	2.781	3.168	3.463	3.838
3ZKB	Verkaufsanzeigen insgesamt	315	316	267	119	247	405	321	251
	Durchschn. Wohnfläche	86	91	91	92	97	99	97	99
	Durchschn. Kaufpreis	157.317	212.661	202.074	243.102	304.759	350.551	337.341	375.354
	Durchschn. Preis pro qm	1.734	2.260	2.145	2.623	3.056	3.443	3.419	3.742
ab 4ZKB	Verkaufsanzeigen insgesamt	178	223	181	181	176	250	197	185
	Durchschn. Wohnfläche	125	135	133	133	130	138	133	137
	Durchschn. Kaufpreis	260.569	328.446	277.964	308.946	443.100	503.890	488.389	549.658
	Durchschn. Preis pro qm	2.039	2.365	2.067	2.322	3.308	3.607	3.646	3.940



Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

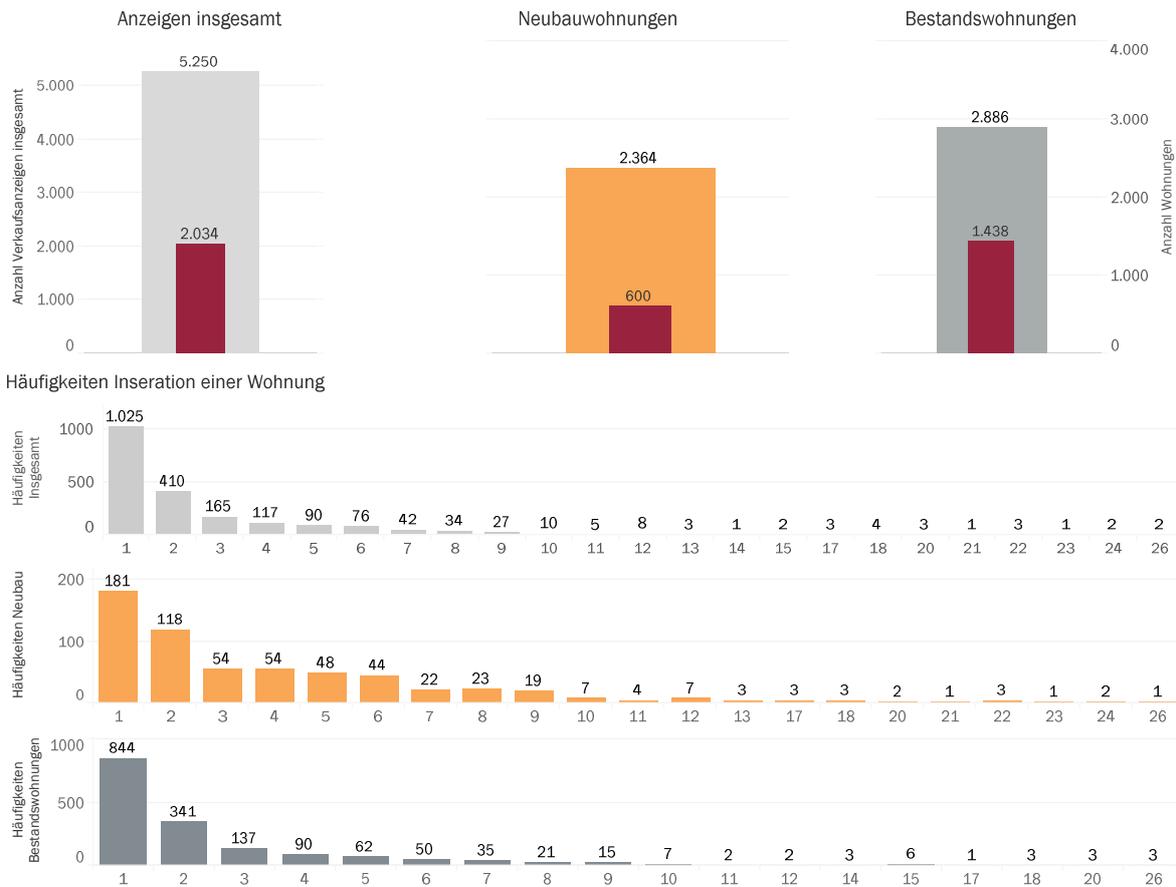
- Die Zahl der angebotenen Wohnungen, differenziert nach Wohnungsgröße, folgt keiner beständigen Tendenz. Hauptsächlich werden 3 ZKB-Wohnungen oder größer angeboten. (Der Anteil liegt 2020 bei ca. 70 %).
- Nach einem erheblichen Anstieg des Angebots an Apartments und 1 ZKB-Wohnungen in den Jahren 2018 und 2019 ist deren Anzahl im Jahr 2020 stark geschrumpft. Die Sanierungsmaßnahme eines größeren Objektes in der südlichen Vorstadt ist mittlerweile abgeschlossen und auch das Angebot an kleineren Wohnungen in der Altstadt hat sich verringert.
- Die durchschnittliche Wohnfläche der Eigentumswohnungen schwankt über den gesamten Zeitraum nur geringfügig.
- Die durchschnittliche Verkaufspreisforderung je Wohnung ist 2020 wieder kräftig gestiegen und zwar um fast 12 % gegenüber 2019.
- Weiter gestiegen ist auch der durchschnittliche geforderte Preis je Quadratmeter Wohnfläche. Hier ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % festzustellen. Seit Beginn des Beobachtungszeitraums im Jahr 2013 hat sich die durchschnittliche Kaufpreisforderung sogar mehr als verdoppelt.

Abb. 03 Verteilung der Eigentumswohnungen im Stadtgebiet



- Das Angebot an Eigentumswohnungen war 2020 in den Stadtteilen Metternich, Horchheim, Altstadt und Raumental besonders groß.
- In Metternich lief immer noch die Vermarktung des Neubuprojektes im Rohrer Pfad bzw. der Trierer Straße, die aber jetzt abgeschlossen ist. In Pfaffendorf hat 2019 der Verkauf der Wohnungen im Baugebiet „Horchheimer Gärten“ auf dem Gelände des ehemaligen Schwimmbades begonnen und wurde 2020 um den 2. Bauabschnitt erweitert. Das Neubavorhaben in Raumental in der Peter-Klößner-Straße wurde 2020 verstärkt vermarktet.
- Neben diesen drei großen Neubavorhaben gibt es noch einige kleinere z.B. in Lay, Süd und auf der Karthause.
- Dagegen werden in der Altstadt ausschließlich Bestandswohnungen angeboten und zwar hauptsächlich aus der Sanierungsmaßnahme am Friedrich-Ebert-Ring. Ebenfalls begonnen hat die Vermarktung der sanierten Wohnungen am Clemensplatz.
- In den Außenbereichen von Koblenz wurden im gesamten Beobachtungszeitraum nur vereinzelt Wohnungen zum Verkauf angeboten.

Abb. 04 Analyse Gesamtzeitraum



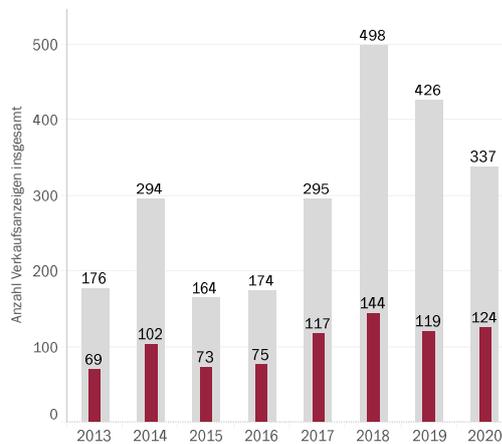
Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- Im Gesamtzeitraum von 2013 bis 2020 wurden 5250 Verkaufsanzeigen für Eigentumswohnungen in Koblenz erfasst.
- Diese bezogen sich auf insgesamt 2034 unterschiedliche Wohnungen: 1438 Bestandswohnungen und 600 Neubauwohnungen.
- Von den 1438 angebotenen Bestandswohnungen waren rund 59 % (844) weniger als sechs Wochen online (Neubauwohnungen nur 30 % (181)).
- Rund 9 % der Neubauwohnungen wurden über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr angeboten (2 % 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.

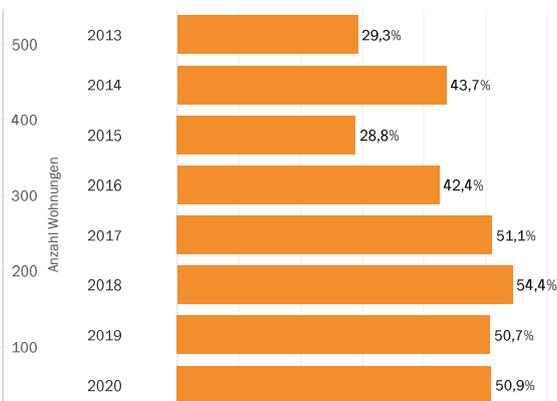
3.2 Eigentumswohnungen: Neubauwohnungen

Abb. 05 Umfang und Zusammensetzung der inserierten Neubaueigentumswohnungen

Anzeigen Neubauwohnungen



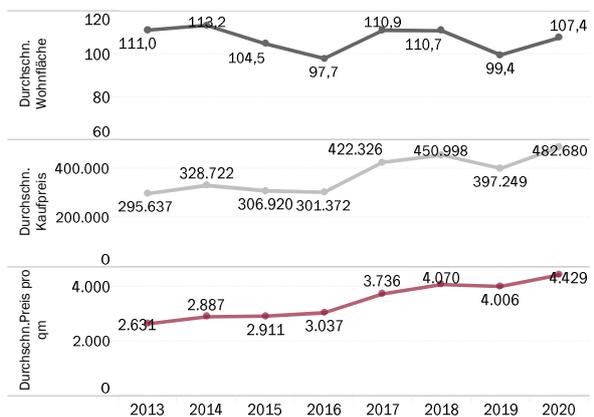
Anteil Neubauwohnungen an allen Inseraten



Anzahl Anzeigen je Kategorie

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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 3,0%
2ZKB	13 7,4%	28 9,5%	23 14,0%	35 20,1%	53 18,0%	86 17,3%	103 24,2%	84 24,9%
3ZKB	87 49,4%	153 52,0%	93 56,7%	64 36,8%	120 40,7%	239 48,0%	183 43,0%	137 40,7%
ab 4ZKB	76 43,2%	113 38,4%	44 26,8%	51 29,3%	108 36,6%	151 30,3%	104 24,4%	106 31,5%

Struktur Neubauwohnungen

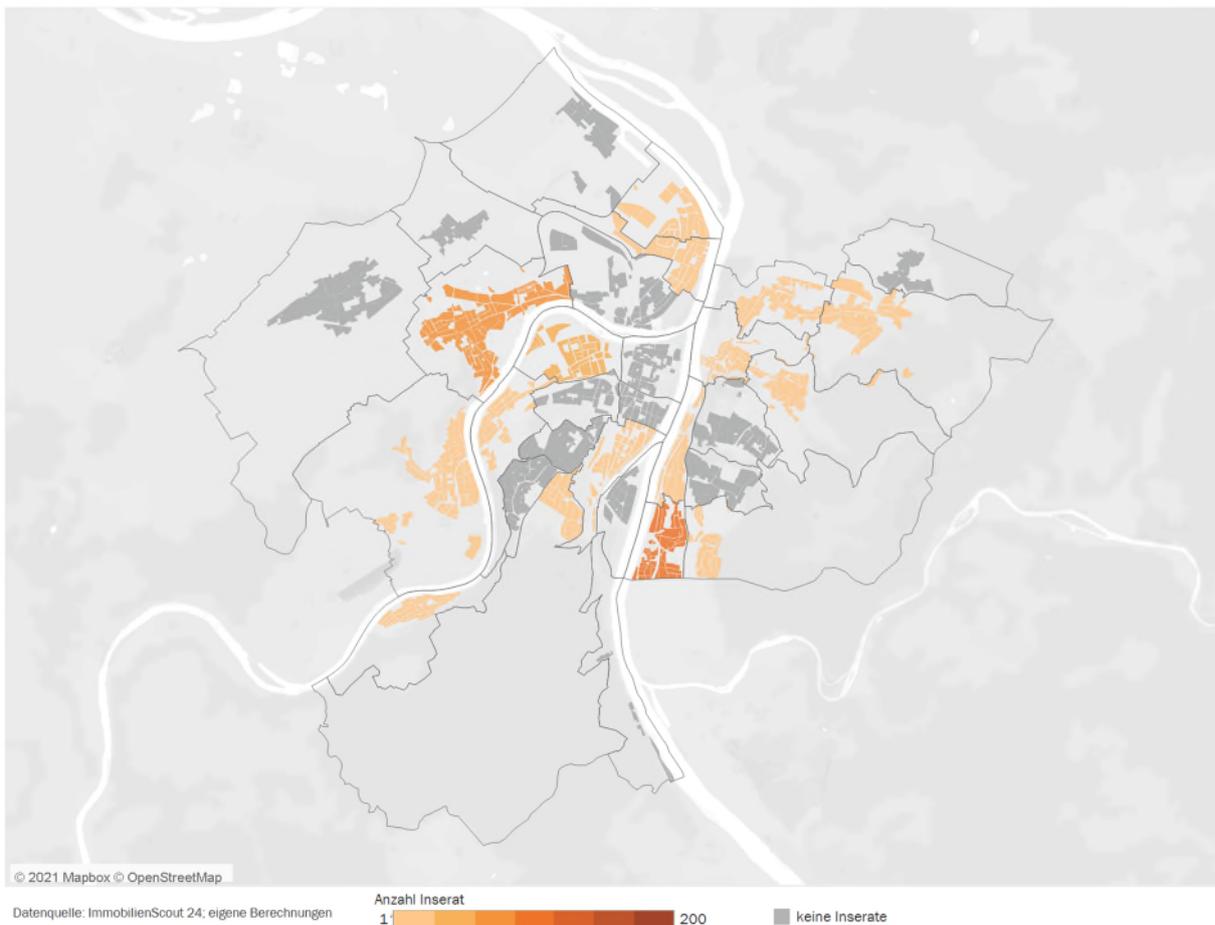


Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- 2020 waren im Internetportal ImmoScout-24 an den neun Erfassungstagen insgesamt 337 Anzeigen für Neubaueigentumswohnungen in Koblenz geschaltet. Damit die Zahl der Inserate um über 20 % zurückgegangen.
- Dabei handelt es sich um 124 unterschiedliche Neubauwohnungen, dem zweithöchsten Wert seit 2013.
- Der Anteil an Neubauwohnungen an allen inserierten Eigentumswohnungen hat sich in den letzten vier Jahren auf einem Niveau von knapp über 50 % stabilisiert.
- Wie bei den Bestandswohnungen sind auch bei den Neubauwohnungen die größeren Wohnungen ab 3 ZKB in der Mehrheit. Neubauapartments wurden 2020 keine angeboten.
- Der durchschnittliche qm-Preis hat sich gegenüber dem Vorjahr um über 10 % erhöht und liegt nun weiter auf sehr hohem Niveau bei 4.429 €. Seit 2013 haben sich die Preisforderungen je qm Wohnfläche um gut 68 % gesteigert.

Abb. 06 Verteilung der Inserate im Stadtgebiet

Verteilung der Neubaueigentumswohnungen im Stadtgebiet 2020

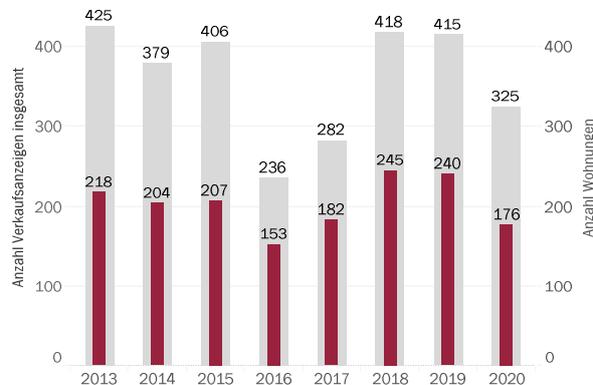


- 2020 gab es die meisten Angebote an Neubaueigentumswohnungen in den Stadtteilen Pfaffendorf (Baugebiet „Horchheimer Gärten“ auf dem ehemaligen Schwimmbadgelände), Metternich und Raental.
- Nachdem in den letzten zwei bis drei Jahren viele Neubauprojekte verwirklicht wurden, konzentriert sich das Angebot 2020 auf die drei größeren Gebiete. Daneben gibt es noch einige kleinere Projekte im Stadtgebiet verteilt.
- In fast der Hälfte der Stadtteile gibt es ein kein Angebot an Neubaueigentumswohnungen.

3.3 Eigentumswohnungen: Bestandswohnungen

Abb. 07 Umfang und Zusammensetzung der inserierten Bestandseigentumswohnungen

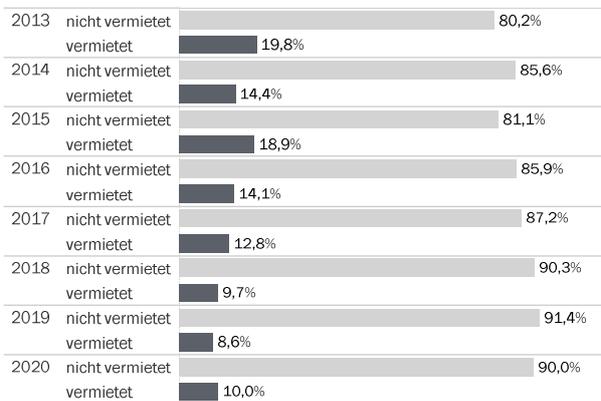
Anzeigen Bestandswohnungen



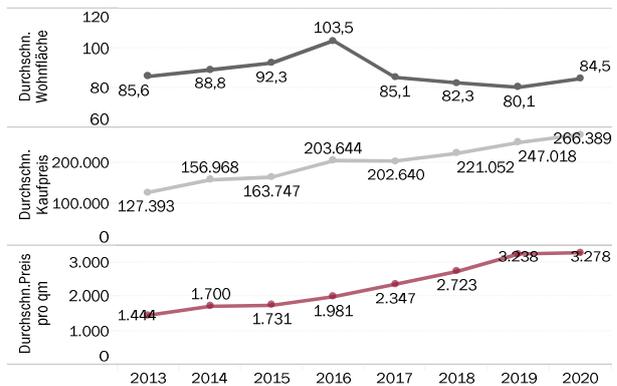
Anzahl Anzeigen je Kategorie

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Appartment	10 2,4%	8 2,1%	23 5,7%	3 1,3%	17 6,0%	72 17,2%	24 5,8%	16 4,9%
1ZKB	7 1,6%	12 3,2%	17 4,2%	5 2,1%	4 1,4%	18 4,3%	80 19,3%	44 13,5%
2ZKB	78 18,4%	86 22,7%	55 13,5%	43 18,2%	66 23,4%	63 15,1%	80 19,3%	72 22,2%
3ZKB	228 53,6%	163 43,0%	174 42,9%	55 23,3%	127 45,0%	166 39,7%	138 33,3%	114 35,1%
ab 4ZKB	102 24,0%	110 29,0%	137 33,7%	130 55,1%	68 24,1%	99 23,7%	93 22,4%	79 24,3%

Anteil vermieteter Wohnungen



Struktur Bestandswohnungen



Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- Insgesamt wurden im Berichtsjahr 325 Verkaufsanzeigen für Bestandseigentumswohnungen in Koblenz im Immoscout-24-Portal erfasst. Diese bezogen sich auf 178 verschiedene Wohnungen, da viele Anzeigen mehrfach erscheinen bzw. länger online stehen.
- Der Anteil an Bestandswohnungen hat sich in den vergangenen Jahren auf ein Niveau um die 50 % eingependelt. Das Angebot an vermieteten Wohnungen, also Wohnungen, die als Kapitalanlage angeboten wurden, stieg 2020 auf 10 % an.
- Die Zahl der Wohnungen, die bereits nach kurzer Zeit veräußert wurden (nach dem ersten Inserat), liegt bei ca. 57 % (59 % im Gesamtzeitraum).
- Nachdem die Sanierungsmaßnahmen in der Südlichen Vorstadt und der Altstadt abgeschlossen sind, ist die Zahl der angebotenen Kleinwohnungen (Apartments und 1ZKB) 2020 stark zurückgegangen. Deren Anteil liegt nun bei 4,9 bzw. 13,5 %.
- Die Kurven der durchschnittlichen Kaufpreise wie auch der qm-Preise zeigen weiterhin, wie auch in den Vorjahren, nach oben.

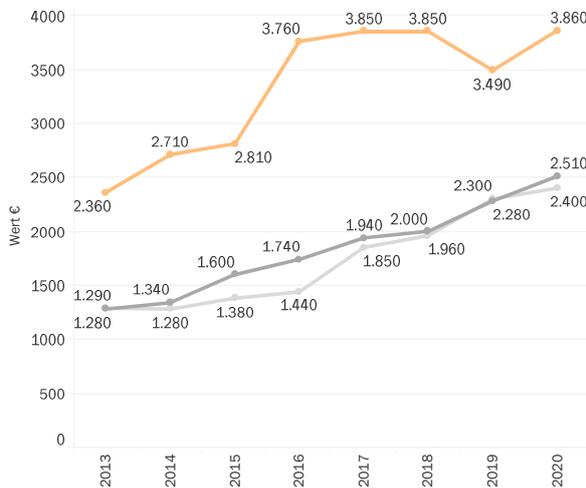
3.4 Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen

Abb. 08 Entwicklung der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen und deren Merkmale im Zeitraum von 2013 bis 2020

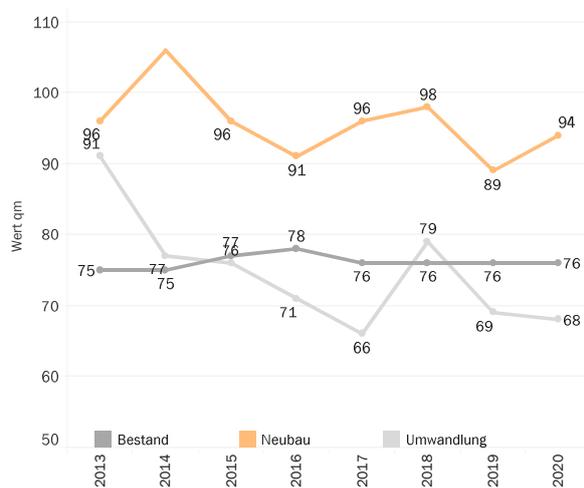
Verkaufsfälle									Geldumsatz Mio/€								
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Verkaufsfälle insgesamt	481	580	553	608	476	501	615	559	Geldumsatz insgesamt	56,8	73,9	78,8	106,6	91,7	103,0	119,8	131,5
Verkauf Bestand	369	345	333	347	268	322	331	311	Geldumsatz Bestand	36,5	38,5	40,4	49,5	40,6	50,3	59,2	63,7
Verkauf Neubau	66	71	82	113	94	132	212	111	Geldumsatz Neubau	14,7	18,4	24,7	39,3	33,9	44,8	49,0	41,0
Verkauf Umwandlung	46	164	138	148	114	47	72	137	Geldumsatz Umwandlung	5,6	17,0	13,7	17,8	17,2	7,9	11,6	26,8

Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz

durchschnittliche qm-Preise



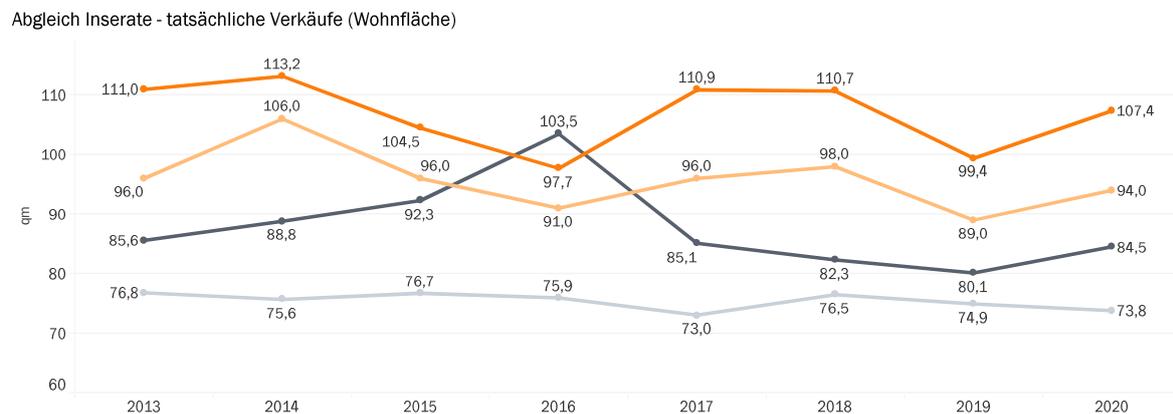
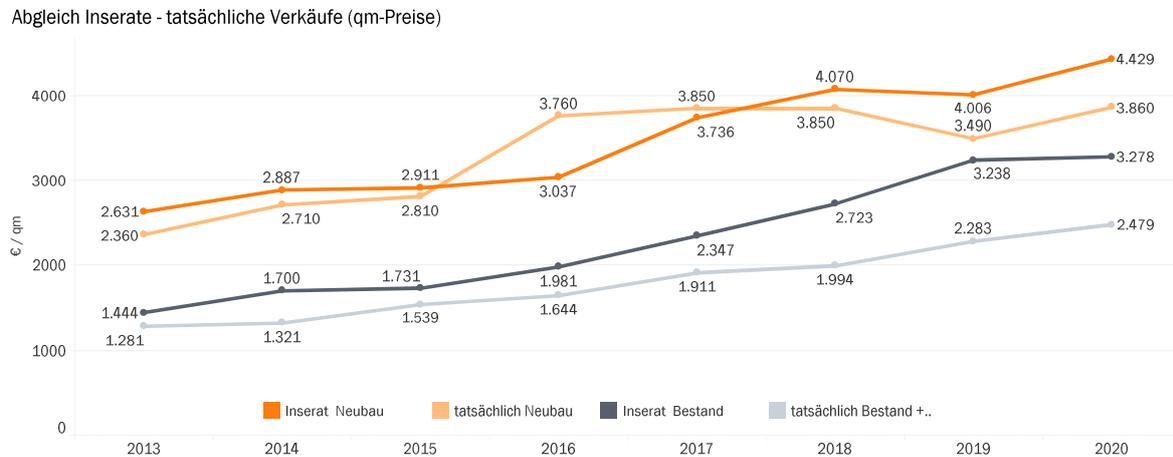
durchschnittliche Wohnfläche



- Insgesamt wurden im Jahr 2020 311 Bestandseigentumswohnungen und 111 Neubauwohnungen in Koblenz verkauft. Dazu kommen noch 137 Wohnungen nach Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung.
- Die Summe der Verkäufe 2020 sind ca. 10% gegenüber dem Vorjahr gesunken, wobei vor allem bei den Neubauwohnungen ein Rückgang um fast die Hälfte zu verzeichnen ist. Dagegen haben sich die Verkäufe nach Eigentumswohnungsumwandlung fast verdoppelt.
- Die Steigerung des Geldumsatzes insgesamt und des Preisauftriebs in allen drei Segmenten ist weiterhin zu beobachten. Auch die qm-Preise im Neubaubereich liegen wieder leicht über den Werten von 2017 und 2018.

3.5 Vergleich Inserate - Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen

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

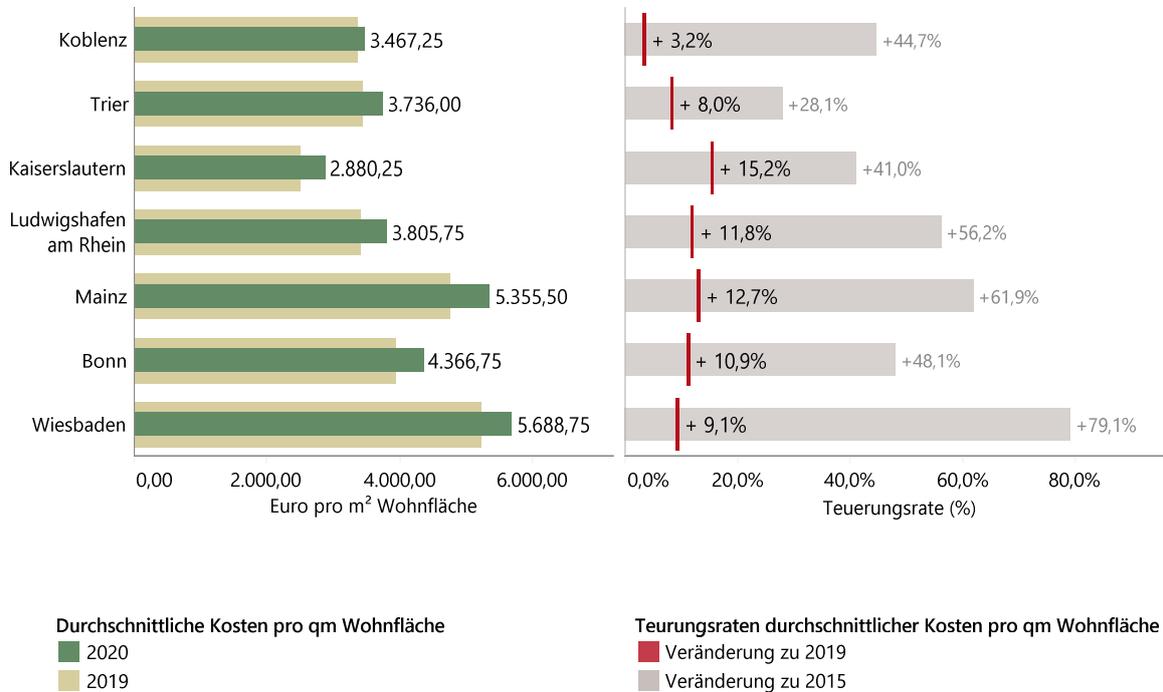


Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz, ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- 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.
- Im Neubaubereich übersteigen die auf die Wohnfläche bezogenen Preisforderungen in den Inseraten erst in den letzten beiden Jahren das Niveau der Kauffälle deutlich.
- 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 2020 zwischen 8 % (Trier) und 64 % (Wiesbaden) mehr als in Koblenz verlangt.
- Die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr fällt in Koblenz mit 3,2 % am geringsten aus, dagegen in Kaiserslautern am stärksten (15,2 %).
- Gleichwohl haben sich die Immobilienpreise dieses Segments in den letzten fünf Jahren in Koblenz um 44,7 % verteuert. Im Vergleich der sieben Städte streuen die Preissteigerungsraten im fünfjährigen Zeitraum zwischen 28,1 % in Trier und 79,1 % in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden.

5. Zusammenfassung

In Ergänzung zur Mietwohnungsmarktbeobachtung in Koblenz erscheint nun zum vierten 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 5250 Datensätze sind die Grundlage dieses Berichtes.

Im Jahr 2020 wurden 662 Verkaufsanzeigen erfasst (Rückgang gegenüber 2019 um 21 %), die sich auf 299 (-17 %) unterschiedliche Eigentumswohnungen bezogen. Durchschnittlich standen 2020 pro Erfassungstag 74 Anzeigen von Eigentumswohnungen online.

Von den 662 Inseraten blieben 130 (ca.20 %) weniger als 6 Wochen online.

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

Der durchschnittlich verlangte Kaufpreis lag bei 376.495 € (16,5 % mehr als 2019), wobei die Spanne ein enormes Ausmaß hat (von 63.000 € bis 1.695.000 €).

Ähnlich sieht es bei den qm-Preisen aus. Hier wurden durchschnittlich 3.864 € (6,5 %

Steigerung gegenüber dem Vorjahr) verlangt (1483 € bis 8.546 €).

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 56 (8,5 %) zurückgegangen und liegen bei 559.

Nach einer enormen Steigerung im Neubaubereich im Jahr 2019 sind hier die Verkäufe fast auf die Hälfte zurückgegangen. Im Gegenzug haben sich die Verkäufe von Eigentumswohnungen, die von Mietwohnungen umgewandelt wurden fast verdoppelt.

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. Auch die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr fällt in Koblenz im Städtevergleich unterdurchschnittlich aus.