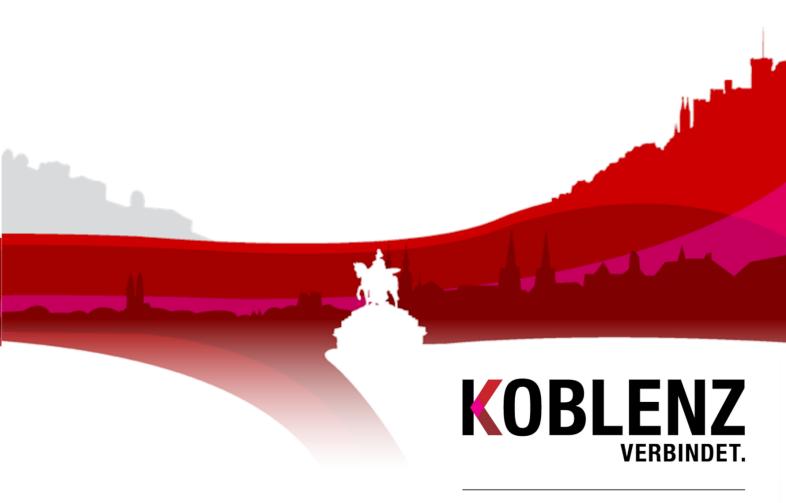
Immobilienmarkt - Häuser in Koblenz 2021

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz



Kommunalstatistik und Stadtforschung

Immobilienmarkt – Häuser in Koblenz 2021

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz



Immobilienmarkt - Häuser 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 KOSTATIS

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand der Berichterstattung	3
2.	Methode und Datengrundlage	3
2.1	Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten	4
3. Erge	ebnisse	5
3.1 3.2	Angebote an Wohngebäuden insgesamt Tatsächliche Verkaufsfälle von Wohngebäuden	5 9
4. Städ	dtevergleich	11
5. Zusa	ammenfassung	12

KOSTATIS ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis

Abb.	01	Anzahl der inserierten Wohngebäude in Koblenz im zeitlichen Profil	.5
Abb.		Strukturelle Merkmale der inserierten Wohngebäude* und Veränderungen im httungszeitraum	.6
Abb.	03	Verteilung der inserierten Wohngebäude im Stadtgebiet und Baualtersstruktur	.7
Abb.	04	Verteilung nach Haustypen	.8
Abb.	05	Entwicklung der Verkaufsfälle von Wohngebäuden im Zeitraum von 2014 bis 2021	.9
Abb.		Strukturelle Merkmale der Verkaufsfälle von Wohngebäuden im Zeitraum von 2014 bis	
Abb.		Preise und Preisentwicklung für inserierte Häuser (Neubau, 100 bis 150 qm, vertige Ausstattung) im Städtevergleich	1

EINFÜHRUNG KOSTATIS

1. Gegenstand der Berichterstattung

Seit 2013 werden in der Fachdienstelle Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz die Verkaufsinserate auf der Internetplattform immobilienscout24 für Eigentumswohnungen und Wohngebäude 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 Häuserangebots.

In dieser zweiten Berichtsauflage wird der Zeitraum von 2014 – 2021 betrachtet. Die Angebote werden hinsichtlich Anzahl, Größe und Preis sowie differenziert nach Baujahreskategorien und Lage der Wohngebäude analysiert.

Anschließend folgt ein Abschnitt mit den tatsächlich erfolgten Verkäufen von Häusern in

Koblenz. Die Daten hierzu sind dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Koblenz entnommen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass von den erfassten Verkäufen nicht alle in die statistische Auswertung mit einfließen. Nähere Informationen hierzu werden auf Seite 14, Abb. 6 gegeben.

Auch wird ein räumlicher Vergleich mit anderen Städten, darunter die Oberzentren in Rheinland-Pfalz, vorgenommen. Hierzu wird auf Daten von empirica zurückgegriffen. Um eine bessere Vergleichbarkeit sicherzustellen, fokussiert die Betrachtung auf das Segment neuer Ein- und Zweifamilienhäuser der letzten zehn Baujahre mit einer Wohnfläche von 100 bis 150 qm und höherwertigen Ausstattung.

2. Methode und Datengrundlage

Der Bericht stützt sich auf die regelmäßige Erfassung "qualifizierter" Verkaufsinserate von Häusern für das Stadtgebiet von Koblenz. Dazu wird an ausgewählten Stichtagen ein aktueller Abzug des kompletten Angebots an Wohngebäuden 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 Grundstücksgröße (in m²) erfasst, die einem Stadtteil von Koblenz zugeordnet werden können.

Neben diesen Kernmerkmalen werden außerdem, sofern vorhanden, folgende Zusatzangaben erfasst:

→ Baujahr des Hauses

- → Haustyp (Bungalow, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus, Villa, Sonstige)
- → Genaue Lage des Hauses (Straße und Hausnummer)
- → Zustand des Hauses (Erstbezug, Erstbezug nach Sanierung, gepflegt, modernisiert, neuwertig, renoviert, renovierungsbedürftig, saniert, in Planung);
- → Modernisierungsjahr des Hauses
- → Barrierefreiheit des Hauses
- → Angaben zum Energieverbrauch/
 Energieausweis (seit 2014)
- → Neubau
- → Kapitalanlage (Haus ist vermietet)

KOSTATIS EINFÜHRUNG

Die Erfassung erfolgt seit 2013 regelmäßig in sechs einem Rhythmus von Wochen. Mittlerweile steht in der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung eine Datenbank mit mehr als 6000 erfassten Inseraten zur Verfügung. Allerdings ist der Datenbestand nicht redundanzfrei. Viele Häuser werden an mehreren Stichtagen in unveränderter oder veränderter Form -meist preislich- erfasst. Sie stehen also über einen Zeitraum von mehr als 6 Wochen online. Dies trifft auf ca. 85% der erfassten Anzeigen zu.

Die im nachfolgenden Ergebnisteil dargestellten Fallzahlen repräsentieren zuerst das "tagesdurchschnittliche" Angebot auf der Internetplattform immobilienscout24, ermittelt auf der Basis der neun bzw. acht

gleichmäßig über das Jahr verteilten Abzugstermine aus dem Internet.

In den detaillierten Auswertungen wird pro inseriertem Haus und Jahr nur eine Anzeige mit dem mittleren Kaufpreis berücksichtigt. Des Weiteren bleiben alle Häuser unberücksichtigt, die It. Anzeige "in Planung" sind. Hier werden oftmals von Firmen mehrere Inserate für ein Grundstück mit verschiedenen Haustypen geschaltet und es ist nicht ersichtlich, ob und welches Bauvorhaben realisiert wird. Ebenfalls wurde das Verkaufsinserat einer Burg ausgeschlossen, welches schon seit einigen Jahren online ist und die Auswertung hinsichtlich Preis und Größe verzerren würde.

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 Wohngebäude auf der hier ausgewerteten Internetplattform inseriert. Außerdem ist zu beachten, dass der inserierte Kaufpreis nicht zwingend der Preis sein muss, zu dem das Haus letztendlich verkauft wurde.

Die Frage, ob die Preissteigerungen bei den Verkaufspreisen und gm-Preisen der Häuser auf tatsächlichen Preisauftrieb oder auf qualitative Änderungen in der Angebotsstruktur zurückzuführen sind, kann ebenfalls nicht beantwortet werden.

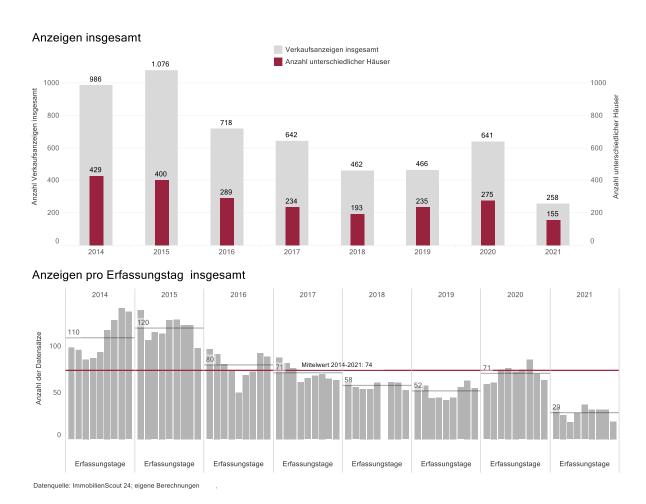
Der Vergleich der Daten aus den unterschiedlichen Quellen (immobilienscout24, Gutachterausschuss und empirica) ist ebenfalls problematisch, da sich hier schon hinsichtlich der Einordnung den zu verschiedenen Haustypen Unterschiede ergeben.

ERGEBNISSE KoStatIS

3. Ergebnisse

3.1 Angebote an Wohngebäuden insgesamt

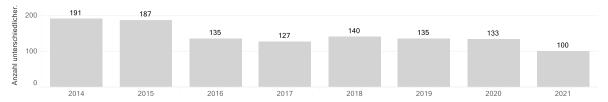
Abb. 01 Anzahl der inserierten Wohngebäude in Koblenz im zeitlichen Profil



- 2021 wurden an neun Erfassungstagen insgesamt 258 Verkaufsanzeigen für Häuser im Stadtgebiet von Koblenz erfasst.
- Oft stehen Häuser einen längeren Zeitraum (mehr als 6 Wochen) online, sodass sie im Datensatz mehrfach vorkommen. Die 258 erschienenen Anzeigen im Jahr 2021 bezogen sich auf lediglich 155 unterschiedliche Häuser. Diese Werte sind die niedrigsten im gesamten Beobachtungszeitraum und zwar mit großem Abstand. Dies lässt auf eine erhebliche Anspannung auf dem Immobilienmarkt mit knappem Angebot schließen.
- ➤ Über den gesamten Zeitraum betrachtet, standen an den acht bzw. neun über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 74 (2021: 29) Verkaufsanzeigen für Häuser im Stadtgebiet von Koblenz zur Verfügung.
- Nach den deutlich überdurchschnittlichen Angebotszahlen zu Beginn der Erfassung bis 2015 (durchschnittlich über 100), einer Halbierung in den Jahren 2018 und 2019 (55) und einem Anstieg des Angebots im Jahr 2020 auf 71 standen 2021 nur noch durchschnittliche 29 Anzeigen online.

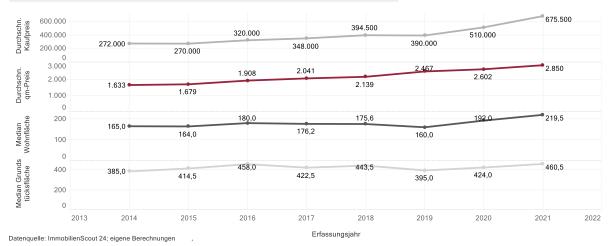
Abb. 02 Strukturelle Merkmale der inserierten Wohngebäude* und Veränderungen im Beobachtungszeitraum

Anzahl unterschiedlicher, relevanter Häuser im Jahr



Struktruelle Merkmale der angebotenen Häuser

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl relevanter Häuser	191	187	135	127	140	135	133	100
Median Grundstücksfläche	385	415	458	423	444	395	424	461
Median Kaufpreis Mittel	272.000	270.000	320.000	348.000	394.500	390.000	510.000	675.500
Median Preis pro qm	1.633	1.679	1.908	2.041	2.139	2.467	2.602	2.850
Median Wohnfläche	165	164	180	176	176	160	192	220

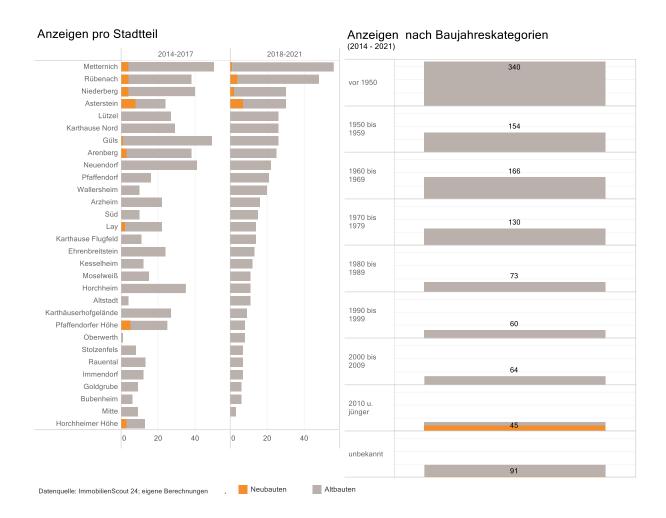


*In diesen Auswertungen werden, wie bereits in der Einleitung erwähnt, nur noch jeweils ein Inserat pro Haus und Jahr berücksichtigt. Ausgeschlossen wurde zudem alle Häuser mit dem Merkmal "in Planung" sowie die Burg.

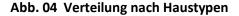
- Für das Jahr 2021 verbleiben 100 Häuser in der Auswertung. Ein Wert der sich doch erheblich unter dem Niveau des gesamten Zeitraums bewegt. Gegenüber den ersten Erfassungsjahren hat sich Zahl fast halbiert.
- Extrem erhöht hat sich allerdings der Median des mittleren Kaufpreises je inseriertem Wohngebäude, dieser liegt 2021 bei € 675.500. Insgesamt reicht die Preisspanne von € 235.000 bis € 4.300.000.
- ➤ Weiter gestiegen ist auch der Median des durchschnittlich geforderten Preises je Quadratmeter Wohnfläche. Hier ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 8,7 % festzustellen. Seit Beginn des Betrachtungszeitraums im Jahr 2014 hat sich die durchschnittliche Kaufpreisforderung um ca. 83 % erhöht bzw. 9,2 % pro Jahr.
- Auch Wohnfläche und Grundstücksgröße sind im letzten Jahr gestiegen und liegen auf dem höchsten Wert.

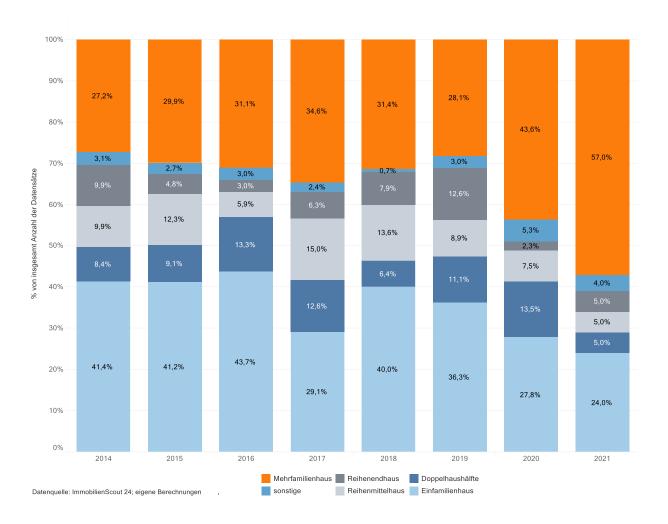
ERGEBNISSE KoStatIS





- In den letzten vier Jahren war das Angebot an Häusern in den Stadtteilen Metternich (56 Angebote) und Rübenach (48) am größten.
- Im Stadtteil Horchheim hat sich das Angebot vom Zeitraum 2014-2017 zu 2018-2021 besonders stark reduziert. (von 35 auf 11)
- > Fast alle angebotenen Wohngebäude sind Bestandsbauten.
- Fast 30 % (340) der inserierten Häuser wurden im wurden vor 1950 errichtet.





- ▶ Die Inserate im Internet werden auf unterschiedliche Haustypen verteilt. Hier wird unterschieden nach Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus, sowie Villa und Bungalow (in der Abbildung aufgrund der niedrigen Fallzahlen als sonstige zusammengefasst). Zweifamilienhäuser werden als Mehrfamilienhäuser erfasst, ebenso kann ein Reihenhaus durchaus ein Ein- oder Mehrfamilienhaus sein.
- Die Verteilung der Inserate auf die unterschiedlichen Haustypen schwankt in den Jahren 2014 bis 2019 nicht sehr ausgeprägt. In den letzten beiden Jahren hat sich dies jedoch geändert.
- ➤ Bis 2019 entfielen ca. 70 % der Inserate auf die Kategorien der Einfamilienhäuser, mit den Varianten Reihenhäuser, Doppelhaushälfte etc.. Im aktuellen Jahr sind es weniger als die Hälfte.
- Auffällig ist der stark gestiegene Anteil an Mehrfamilienhäusern im Jahr 2020 und 2021. Bis 2019 entfiel ca. ein Drittel der Angebote auf diesen Haustyp. Im Jahr 2021 waren es schon weit über die Hälfte. Dies könnte auch den extremen Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises (siehe Abb. 2) mit erklären.

ERGEBNISSE KOSTATIS

3.2 Tatsächliche Verkaufsfälle von Wohngebäuden

Abb. 05 Entwicklung der Verkaufsfälle von Wohngebäuden im Zeitraum von 2014 bis 2021

Verkaufsfälle nach Haustyp

Merkmal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einfamilienhaus	71	65	64	81	64	63	82	60
Doppelhaushälfte/REH	90	87	77	83	74	92	85	86
Reihenmittelhaus	40	60	48	43	62	49	51	51
Mehrfamilienhaus	71	93	71	62	69	88	69	93
Zweifamilienhaus	20	28	19	25	28	24	25	20
Gesamtsumme	292	333	279	294	297	316	312	310

Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz

- Im Gesamtzeitraum von 2014 bis 2021 wurden insgesamt 2433 Hausverkäufe (Wohngebäude) vom Gutachterausschuss der Stadt Koblenz registriert.
- ➤ Die Bandbreite schwankt zwischen 279 und 333 pro Jahr, im Jahr 2021 wurden 310 Verkaufsfälle dokumentiert.

Abb. 06 Strukturelle Merkmale der Verkaufsfälle von Wohngebäuden im Zeitraum von 2014 bis 2021

				Jah	r			
Merkmal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EFH geeignete Fälle	62	49	49	67	54	51	70	52
EFH Kaufpreis	315.000	300.000	361.000	340.000	370.000	360.000	450.000	550.000
EFH qm-Preis	1.860	1.940	2.140	2.190	2.470	2.480	2.810	3.040
DHH geeignete Fälle	28	26	23	25	18	26		
DHH Kaufpreis	235.000	225.000	280.000	260.000	340.000	347.000		
DHH qm-Preis	1.370	1.610	2.100	2.010	2.150	2.810		
DHH Ortskern geeignete F	9	8	17	17	18	23		
DHH Ortskern Kaufpreis	106.000	145.000	185.000	162.000	153.000	179.000		
DHH Ortskern qm-Preis	990	990	1.370	1.470	1.450	1.670		
DHH/REH geeignete Fälle							44	47
DHH/REH Kaufpreis							363.000	400.000
DHH/REH qm-Preis							2.740	3.030
REH geeignete Fälle	20	26	16	15	14	17		
REH Kaufpreis	241.000	242.000	254.000	280.000	300.000	320.000		
REH qm-Preis	1.870	1.750	1.910	2.290	2.480	2.610		
REH Ortskern geeignete F	16	13	8	6	10	10		
REH Ortskern Kaufpreis	101.000	95.000	137.500	175.000	177.000	192.000		
REH Ortskern qm-Preis	960	1.100			1.480			
RMH Ortskern geeignete F	7	14	13	8	19	13		
RMH Ortskern Kaufpreis	89.000	126.000	136.000	135.000	125.000	137.000		
RMH Ortskern qm-Preis	830	1.100	1.100		1.310	1.540		
RH Ortskern geeignete Fäl							47	42
RH Ortskern Kaufpreis							185.000	240.000
RH Ortskern qm-Preis							1.600	1.720
RMH geeignete Fälle	26	34	28	22	38	24	32	33
RMH Kaufpreis	226.000	223.000	230.000	260.000	273.000	294.000	360.000	400.000
RMH qm-Preis	1.730	1.720	1.800	2.040	2.130	2.350	2.820	2.930

 ${\sf EFH=Einfamilienhaus,\,DHH=Doppelhaush\"{a}lfte,\,REH=Reihenendhaus,\,RMH=Reihenmittelhaus,\,RH=Reihenhaus}$

Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz

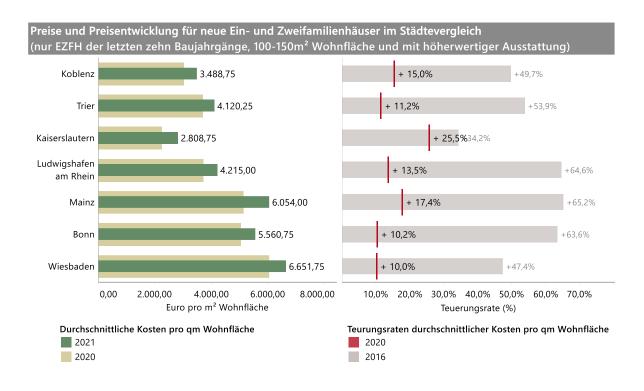
In die Analyse der Hausverkäufe, die der Gutachterausschuss der Stadt Koblenz registriert, werden nur relevante Verkaufsfälle einbezogen. Nicht relevante Verkaufsfälle sind z.B. Schenkungen oder vergünstigte Verkäufe innerhalb der Familie etc.

- ➤ Die Vergleichbarkeit der einzelnen Jahre ist etwas eingeschränkt, da sich öfters die Kategorien der Häuser ändern. So wurden ab 2020 Doppelhäuser und Reihenendhäuser zusammengefasst, sowie alle Reihenhäuser im Ortskern zu einer Kategorie zusammengefasst.
- Aber bei den tatsächlich getätigten und dokumentierten Verkaufsfällen ist ein deutlicher Anstieg der Verkaufspreise und der qm-Preise über alle Kategorien erkennbar.

ZUSAMMENFASSUNG KOSTATIS

4. Städtevergleich

Abb. 07 Preise und Preisentwicklung für inserierte Häuser (Neubau, 100 bis 150 qm, 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 Ein- und Zweifamilienhäuser der letzten zehn Baujahrgänge mit einer Wohnfläche von 100 bis150 qm und mit höherwertiger Ausstattung berücksichtigt.
- Im Vergleich der rheinland-pfälzischen Oberzentren liegen die geforderten Kaufpreise pro qm Wohnfläche im Jahr 2021 nur in Kaiserslautern unter dem Koblenzer Preisniveau.
- In den anderen ausgewählten Städten wurde im Jahr 2021 zwischen 18 % (Trier) und 91 % (Wiesbaden) mehr als in Koblenz verlangt.
- ➤ Die Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr liegen in den Städten zwischen 10% und 25,5% und haben damit noch einmal kräftig an Dynamik zugelegt.
- ➤ Die Immobilienpreise dieses Segments haben sich in den letzten fünf Jahren in Koblenz um 49,7 % verteuert. Im Vergleich der sieben Städte streuen die Preissteigerungsraten im fünfjährigen Zeitraum zwischen 34,2 % in Kaiserslautern und 65,2 % in der Landeshauptstadt Mainz.

5. Zusammenfassung

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

Seit 2013 werden die Verkaufsinserate, die auf der Internetplattform immobilienscout24 veröffentlicht werden, regelmäßig erfasst. Diese nun rund 6000 Datensätze sind eine der Grundlagen dieses Berichtes.

Im Jahr 2021 wurden 258 Verkaufsanzeigen erfasst (Abnahme gegenüber 2020 um 60 %), die sich auf 155 (-44 %) unterschiedliche Häuser bezogen. Durchschnittlich standen 2021 pro Erfassungstag nur 29 (2020 70) Anzeigen von Häusern online.

Ein Großteil der inserierten Wohngebäude steht länger als 6 Wochen im Internet und wird somit mehrfach erfasst. Für die detaillierte Auswertung wird pro Haus und Jahr nur eine Anzeige ausgewertet. Des Weiteren werden Häuser, die sich in der Planung befinden von der Auswertung ausgeschlossen.

Somit fließen für 2021 100 (2019 133) unterschiedliche inserierte Wohngebäude in die Auswertung ein, der niedrigste Wert im gesamten Beobachtungszeitraum seit 2013.

Sowohl Verkaufspreis wie auch der Preis pro qm Wohnfläche sind 2021 stark gestiegen.

Rund ein Drittel angebotenen Häuser lag in den letzten vier Jahren in den Stadtteilen Metternich, Rübenach, Niederberg und Asterstein. Bei den seit 2014 erfassten Inseraten handelt es sich überwiegend um Wohngebäude älteren Baujahres. 30 % wurden vor 1950 fertiggestellt, nur ca. 17 % nach 1990.

Bis 2019 waren jährlich ca. ein Drittel der zum Verkauf stehenden Häuser Mehrfamilienhäuser. Im Jahr 2021 lag der Anteil bei fast 57 %.

Der Gutachterausschuss der Stadt Koblenz registrierte im gesamten Beobachtungszeitraum 2433 Verkaufsfälle. In die statistische Auswertung werden aber nicht alle Fälle einbezogen. Schenkungen oder vergünstigte Verkäufe innerhalb der Familie etc. werden ausgeschlossen.

Auch hier ist über die Jahre eine starke Steigerung der Verkaufspreise und der erzielten qm-Preise über alle Häuserkategorien erkennbar.

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), 100 bis 150 qm Wohnfläche und höherwertige Ausstattung verlangt. Die Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr sowie gegenüber 2016 haben nochmals stark an Dynamik zugelegt.