

Immobilienmarkt – Eigentumswohnungen und Wohngebäude in Koblenz 2022

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz



KOBLENZ
VERBINDET.

**Kommunalstatistik
und Stadtforschung**

Immobilienmarkt – Eigentums- wohnungen und Wohngebäude in Koblenz 2022

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadt-
gebiet Koblenz

KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunalstatistik
und Stadtforschung

Immobilienmarkt – Eigentumswohnungen und Wohngebäude in Koblenz 2022

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
Dashboards: <https://public.tableau.com/profile/statistikstellekoblenz>

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: Mai 2023

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, 2023
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	2
1. Zusammenfassung.....	3
2. Gegenstand der Berichterstattung	5
3. Methode und Datengrundlage	5
3.1. Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten	7
4. Ergebnisse Eigentumswohnungen	8
4.1. Eigentumswohnungen insgesamt	8
4.2. Eigentumswohnungen Neubauwohnungen.....	12
4.3. Eigentumswohnungen Bestandswohnungen.....	14
4.4. Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen.....	15
4.5. Vergleich Inserate – Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen.....	16
5. Ergebnisse Wohngebäude.....	17
5.1. Angebote an Wohngebäuden insgesamt	17
5.2. Tatsächliche Verkaufsfälle von Wohngebäuden	21
6. Städtevergleich.....	23
6.1. Städtevergleich Eigentumswohnungen.....	23
6.2. Städtevergleich Wohngebäude	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01	Anzahl der inserierten Eigentumswohnungen in Koblenz im zeitlichen Profil	8
Abb. 02	Strukturelle Merkmale der inserierten Eigentumswohnungen und Veränderung der Zusammensetzung im Beobachtungszeitraum	9
Abb. 03	Verteilung der inserierten Eigentumswohnungen im Stadtgebiet	10
Abb. 04	Analyse über den gesamten Erfassungszeitraum.....	11
Abb. 05	Umfang und Zusammensetzung der inserierten Neubaueigentumswohnungen.....	12
Abb. 06	Verteilung der Inserate für Neubauwohnungen im Stadtgebiet	13
Abb. 07	Umfang und Zusammensetzung der inserierten Bestandseigentumswohnungen.....	14
Abb. 08	Entwicklung der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen und deren Merkmale im Zeitraum von 2015 bis 2022	15
Abb. 09	Abgleich der inserierten Eigentumswohnungen mit den tatsächlichen Verkaufsfällen in Koblenz	16
Abb. 10	Anzahl der inserierten Wohngebäude in Koblenz im zeitlichen Profil.....	17
Abb. 11	Strukturelle Merkmale der inserierten Wohngebäude* und Veränderungen im Beobachtungszeitraum.....	18
Abb. 12	Verteilung der inserierten Wohngebäude im Stadtgebiet und Baualterstruktur	19
Abb. 13	Verteilung nach Haustypen	20
Abb. 14	Entwicklung der Verkaufsfälle von Wohngebäuden im Zeitraum von 2015 bis 2022	21
Abb. 15	Strukturelle Merkmale der Verkaufsfälle von Wohngebäuden im Zeitraum von 2016 bis 2022.....	22
Abb. 16	Preise und Preisentwicklung für inserierte Eigentumswohnungen (Neubau, 60 bis 80qm, höherwertige Ausstattung) im Städtevergleich	23
Abb. 17	Preise und Preisentwicklung für inserierte Häuser (Neubau, 100 bis 150 qm, höherwertige Ausstattung) im Städtevergleich	24

1. Zusammenfassung

In Ergänzung zur Mietwohnungsmarktbeobachtung¹ in Koblenz fokussiert der vorliegende Bericht auf die inserierten Verkaufsangebote von Eigentumswohnungen und Wohngebäuden.

Seit 2013 werden die Verkaufsinserate, die auf der Internetplattform immobilienScout 24 veröffentlicht werden, regelmäßig erfasst. Insgesamt stehen nun mehr als 12700 Datensätze (6500 Wohngebäude, 6200 Eigentumswohnungen) zur Verfügung. In diesem Bericht wird der Zeitraum 2015 bis 2022 betrachtet.

Eigentumswohnungen:

Im Jahr 2022 wurden an neun Erhebungstagen 607 Verkaufsanzeigen erfasst (Anstieg gegenüber 2021 um 65 %), die sich auf 332 (+79 %) unterschiedliche Eigentumswohnungen bezogen. Durchschnittlich standen 2022 pro Erfassungstag 67 Anzeigen von Eigentumswohnungen online, was ungefähr dem Mittelwert der letzten 8 Jahre entspricht.

Von den 607 Inseraten blieben nur 179 (ca. 30 %) weniger als 6 Wochen online.

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

Der durchschnittlich verlangte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung lag bei 360.284 € (ca. 13 % weniger als 2021), wobei die Spanne ein enormes Ausmaß hat (von 63.000 € bis 2.260.000 €).

Ähnlich sieht es bei den qm-Preisen aus. Hier wurden durchschnittlich 3.816 € (Rückgang um 6,1 % gegenüber dem Vorjahr) verlangt (Spanne: 1.290 € bis 10.926 €).

Erstmals im gesamten Beobachtungszeitraum sind die Preise, sowohl absolut wie auch die qm-Preise) gefallen. Dies ist ausschließlich dem Angebot an Bestandswohnungen geschuldet.

Bei den Neubauwohnungen hat es einen enormen Preisanstieg, bei gleichzeitig starkem Rückgang des Angebots, gegeben.

Die Zahl der tatsächlichen Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen ist in Koblenz laut Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses gegenüber dem Vorjahr um 216 (-30 %) zurückgegangen und liegt im Berichtsjahr bei 503.

Im Neubaubereich sind hier die Verkäufe abermals stark zurückgegangen, was auch auf die Verkäufe von Eigentumswohnungen, die von Mietwohnungen umgewandelt wurden, zutrifft.

In allen Segmenten sind weiterhin Preissteigerungen zu verzeichnen, die jedoch deutlich geringer ausfallen als in den letzten Jahren.

Wie in den vergangenen Jahren auch, liegen die qm-Preise der tatsächlich verkauften Wohnungen systematisch unter den durchschnittlichen Preisforderungen für inserierte 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 im Städtevergleich mit 5 % eher moderat aus.

Wohngebäude:

Im Jahr 2022 wurden 511 Verkaufsanzeigen erfasst (Anstieg gegenüber 2021 um 98 %), die sich auf 305 (+98 %) unterschiedliche Häuser bezogen. Durchschnittlich standen 2022 pro Erfassungstag 57 (2021: 29) Anzeigen von Häusern im Koblenzer Stadtgebiet 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

¹ Stadt Koblenz (2023) Angebotsmieten in Koblenz 2022
<https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/bauen-und-wohnen/mietwohnungsmarkt/angebotsmieten-in-koblenz-2022.pdf?cid=2wlt>

Anzeige ausgewertet. Des Weiteren werden Häuser, die sich in der Planung befinden, von der Auswertung ausgeschlossen.

Somit fließen für 2022 238 (2021 100) unterschiedliche inserierte Wohngebäude in die Auswertung ein, der höchste Wert im gesamten Beobachtungszeitraum seit 2013.

Die durchschnittliche Verkaufspreisforderung ist gegenüber dem Vorjahr gefallen, der Preis pro qm Wohnfläche ist leicht gestiegen.

Die meisten Wohngebäude wurden in den letzten vier Jahren in den Stadtteilen Metternich und Rübenach angeboten. Neubauten kamen nur vereinzelt auf den Markt.

Bei den seit 2015 erfassten Inseraten handelt es sich überwiegend um Wohngebäude älteren Baujahres. 30 % wurden vor 1950 fertiggestellt.

Bis 2019 waren jährlich ca. ein Drittel der zum Verkauf stehenden Häuser der Kategorie Mehrfamilienhäuser zuzuordnen. In den letzten drei Jahren lag deren Anteil bei durchschnittlich ca. 47 %.

Der Gutachterausschuss der Stadt Koblenz registrierte im gesamten Beobachtungszeitraum 2015 bis 2022 2385 Verkaufsfälle von Wohngebäuden. 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. Einzig bei den Reihenmittelhäusern ist 2022 ein leichter Rückgang festzustellen.

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 2017 sind in allen Vergleichsstädten weiterhin hoch, mit Ausnahme von Mainz, wo gegenüber dem Vorjahr ein Minus von 5 % zu verzeichnen ist.

2. Gegenstand der Berichterstattung

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

Die bisher erschienenen Berichte zu Eigentumswohnungen und Wohngebäuden werden nun erstmals für das Jahr 2022 gemeinsam in einem Bericht veröffentlicht, der über die quantitative und qualitative Zusammensetzung des im Internet inserierten Angebots an Immobilien in Koblenz informiert.

In diesem Bericht wird der Zeitraum von 2015 – 2022 betrachtet. Die Angebote werden hinsichtlich Anzahl, Größe und Preis sowie differenziert nach Baujahreskategorien und Lage der Immobilien analysiert. Bei den Eigentumswohnungen wird noch nach Neubau- und Bestandswohnungen unterschieden.

Anschließend folgt ein Abschnitt mit den tatsächlich erfolgten Verkäufen 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 23, Abb. 16 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 städtevergleichende Betrachtung bei den Häusern auf das Segment neuer Ein- und Zweifamilienhäuser der letzten zehn Baujahre mit einer Wohnfläche von 100 bis 150 qm und höherwertigen Ausstattung. Bei den Eigentumswohnungen werden nur die Wohnungen der letzten zehn Baujahre mit einer Wohnfläche von 60 bis 80 qm und einer höherwertigen Ausstattung berücksichtigt.

3. Methode und Datengrundlage

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

Es werden nur Annoncen mit Angabe von Kaufpreisforderung, Wohnfläche (in m²) und Zimmerzahl bei den Eigentumswohnungen und

Grundstücksgröße (in m²) bei den Wohngebäuden 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:

Eigentumswohnungen:

- **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)

Wohngebäude:

- **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)

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 12700 erfassten Inseraten (6500 Eigentumswohnungen 6200 Wohngebäude) zur Verfügung. Allerdings ist der Datenbestand nicht redundanzfrei. Viele Wohnungen und 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 über 80% der erfassten Anzeigen zu.

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

In den detaillierten Auswertungen der Wohngebäude wird pro inseriertem Haus und Jahr nur eine Anzeige mit dem mittleren Kaufpreis berücksichtigt. Des Weiteren bleiben alle Häuser unberücksichtigt, die lt. 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.

3.1. 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 und Gebäude auf der hier ausgewerteten Internetplattform inseriert. Außerdem ist zu beachten, dass der inserierte Kaufpreis nicht zwingend der Preis sein muss, zu dem die Immobilie letztendlich verkauft wurde. Auch kann es wegen der hohen Zahl an Dupletten zu Darstellungsverzerrungen kommen.

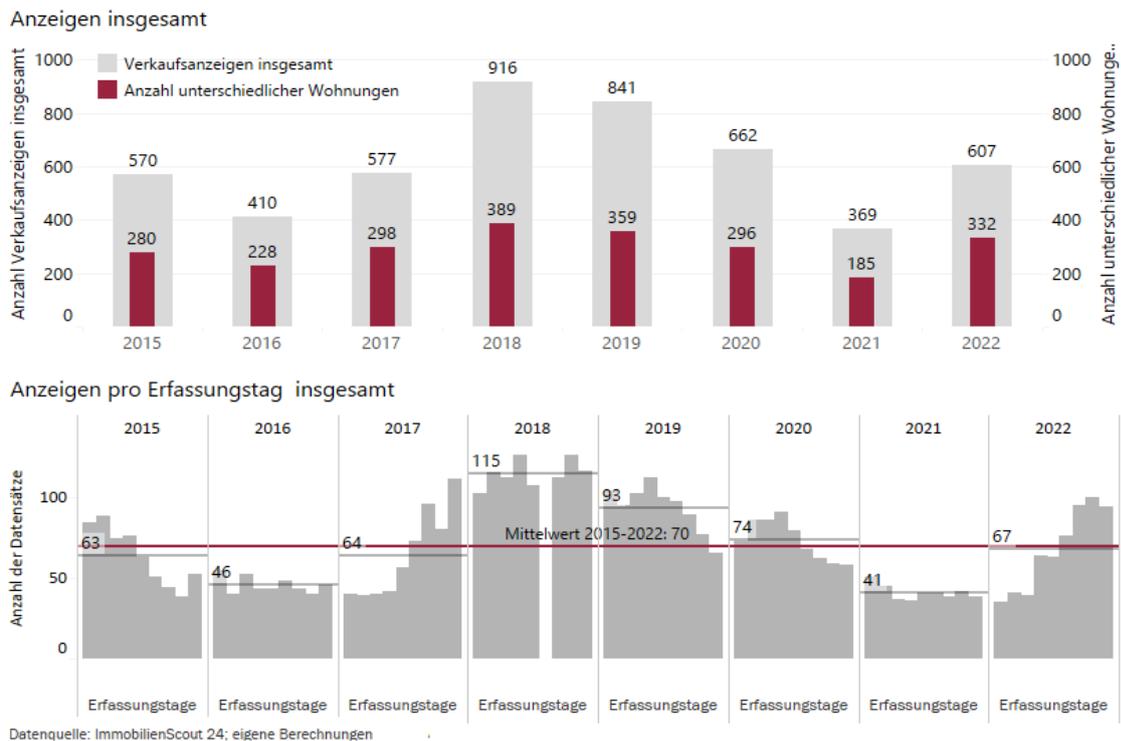
Die Frage, ob sich über die Zeitachse festgestellte Preissteigerungen bei den Verkaufspreisen und qm-Preisen der Eigentumswohnungen und Häuser auf einen tatsächlichen Preisauftrieb, auf qualitative Änderungen in der Angebotsstruktur oder auf andere Gründe zurückführen lassen, kann ebenfalls nicht beantwortet werden.

Der Vergleich der Daten aus den unterschiedlichen Quellen (immobilien-scout24, Gutachterausschuss und empirica) ist ebenfalls problematisch, da sich hier schon hinsichtlich der Einordnung zu den verschiedenen Haustypen Unterschiede ergeben.

4. Ergebnisse Eigentumswohnungen

4.1. Eigentumswohnungen insgesamt

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

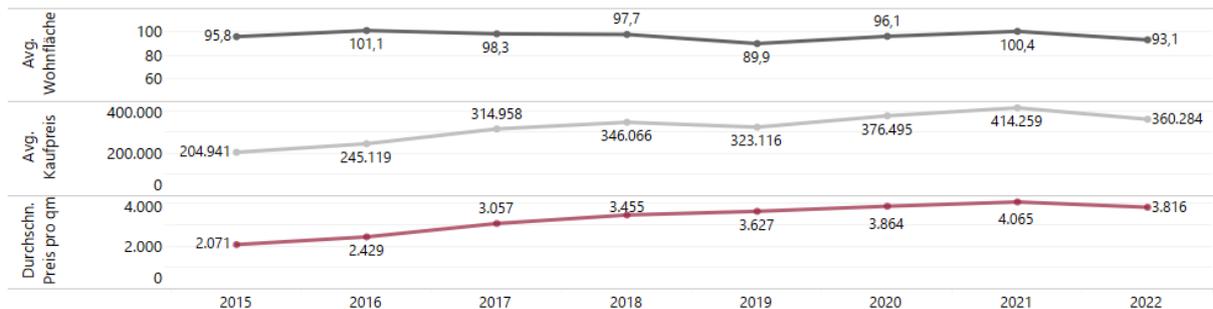


- 2022 wurden an neun Erfassungstagen insgesamt 607 Verkaufsanzeigen für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Koblenz erfasst.
- Oft stehen Eigentumswohnungen über einen längeren Zeitraum (mehr als 6 Wochen) online, sodass sie im Datensatz mehrfach vorkommen. Die 607 erschienenen Anzeigen im Jahr 2022 bezogen sich auf 332 unterschiedliche Wohnungen.
- Die Anzahl der Inserate für Eigentumswohnungen hat sich nach der erheblichen Reduzierung im Vorjahr stark gesteigert und liegt nun wieder auf einem durchschnittlichen Niveau. Die Zahl der Eigentumswohnungen liegt mit 332 sogar weit über dem Mittelwert der letzten acht Jahre.
- Über den gesamten Zeitraum betrachtet, standen an den gleichmäßig über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 70 (2022: 67) 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. Diese Talsohle war dann Mitte 2022 zu Ende. Die Zahlen stiegen stetig seitdem bis auf ca. 100 Anzeigen an.

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

Strukturelle Merkmale der angebotenen Eigentumswohnungen

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Appartment	Verkaufsanzeigen insg..	26	8	27	82	43	16	19	18
	Avg. Wohnfläche	35	36	41	35	37	35	34	37
	Avg. Kaufpreis	70.392	86.213	105.815	123.504	147.940	93.791	119.493	135.496
	Durchschn. Preis pro q..	2.002	2.389	2.611	3.668	4.292	2.597	3.686	3.759
1ZKB	Verkaufsanzeigen insg..	18	24	8	30	97	54	18	18
	Avg. Wohnfläche	41	39	45	42	43	44	39	93
	Avg. Kaufpreis	69.622	100.121	145.775	125.909	183.876	195.108	178.913	354.058
	Durchschn. Preis pro q..	1.693	2.575	3.174	3.193	4.290	4.624	4.720	4.095
2ZKB	Verkaufsanzeigen insg..	78	78	119	149	183	156	34	94
	Avg. Wohnfläche	61	67	71	71	68	67	67	63
	Avg. Kaufpreis	121.378	160.997	205.431	235.882	235.213	264.759	242.563	266.718
	Durchschn. Preis pro q..	1.934	2.342	2.781	3.168	3.463	3.838	3.678	4.152
3ZKB	Verkaufsanzeigen insg..	267	119	247	405	321	251	173	308
	Avg. Wohnfläche	91	92	97	99	97	99	98	89
	Avg. Kaufpreis	202.074	243.102	304.759	350.551	337.341	375.354	425.175	358.887
	Durchschn. Preis pro q..	2.145	2.623	3.056	3.443	3.419	3.742	4.207	3.842
ab 4ZKB	Verkaufsanzeigen insg..	181	181	176	250	197	185	125	169
	Avg. Wohnfläche	133	133	130	138	133	137	131	122
	Avg. Kaufpreis	277.964	308.946	443.100	503.890	488.389	549.658	524.547	439.477
	Durchschn. Preis pro q..	2.067	2.322	3.308	3.607	3.646	3.940	3.936	3.557

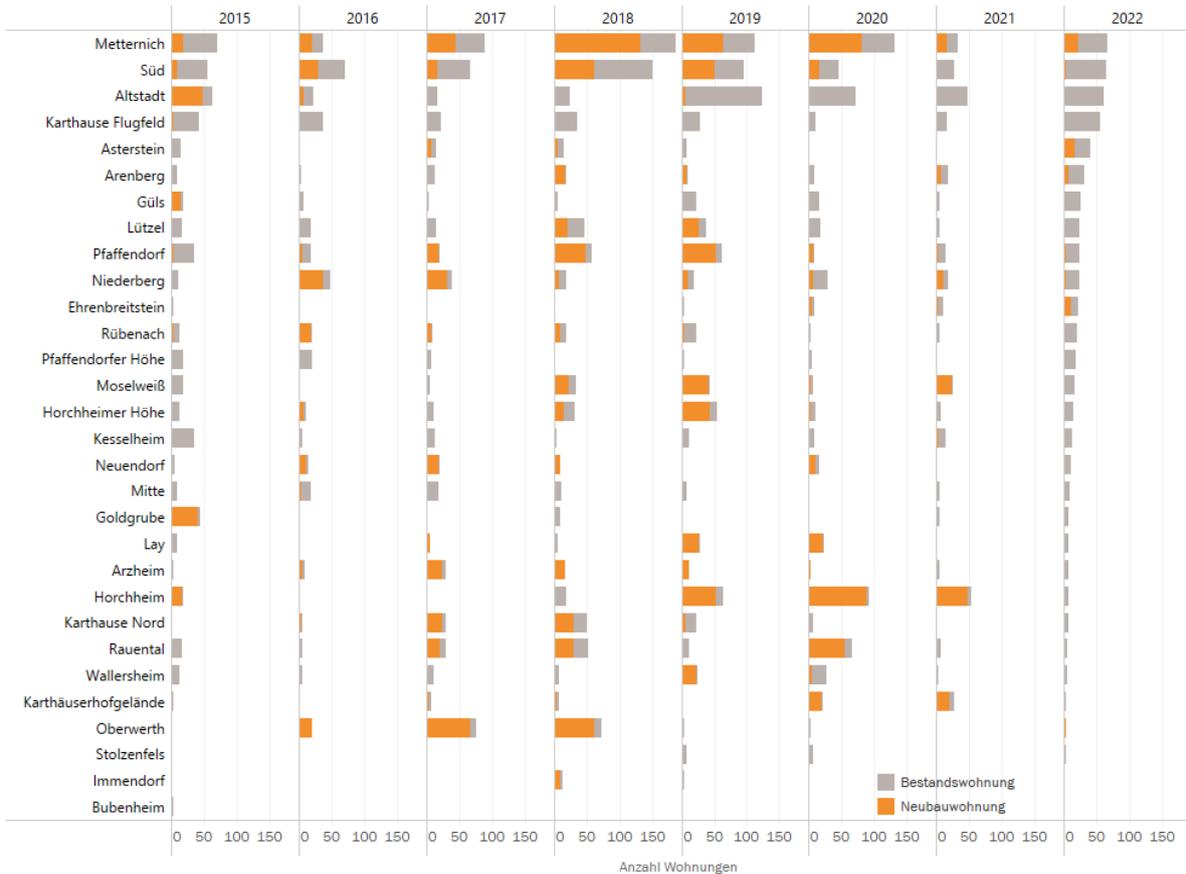


Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- Die Zahl der angebotenen Wohnungen, differenziert nach Wohnungskategorie, folgt keiner beständigen Tendenz. Hauptsächlich werden 3 ZKB-Wohnungen oder größer angeboten. (Der Anteil liegt 2022 bei ca. 78 %).
- Nach dem starken Rückgang der 2 ZKB-Wohnungen im Vorjahr hat sich das Angebot in 2022 fast verdreifacht. Die Zahl der Appartments und 1 ZKB-Wohnungen blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.
- Die durchschnittliche Wohnfläche der Eigentumswohnungen schwankt über den gesamten Zeitraum nur geringfügig zwischen 90 und 100 qm.
- Nach erheblichen Steigerungen in den letzten Jahren ist die durchschnittliche Verkaufspreisforderung je Wohnung 2022 erstmals wieder gefallen und zwar um ca. 13% gegenüber 2021 auf € 360.284 €.
- Auch der durchschnittliche geforderte Preis je Quadratmeter Wohnfläche, der über den gesamten Zeitraum nur Steigerungen aufwies, ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 6 % auf 3.816 € gefallen.

Abb. 03 Verteilung der inserierten Eigentumswohnungen im Stadtgebiet

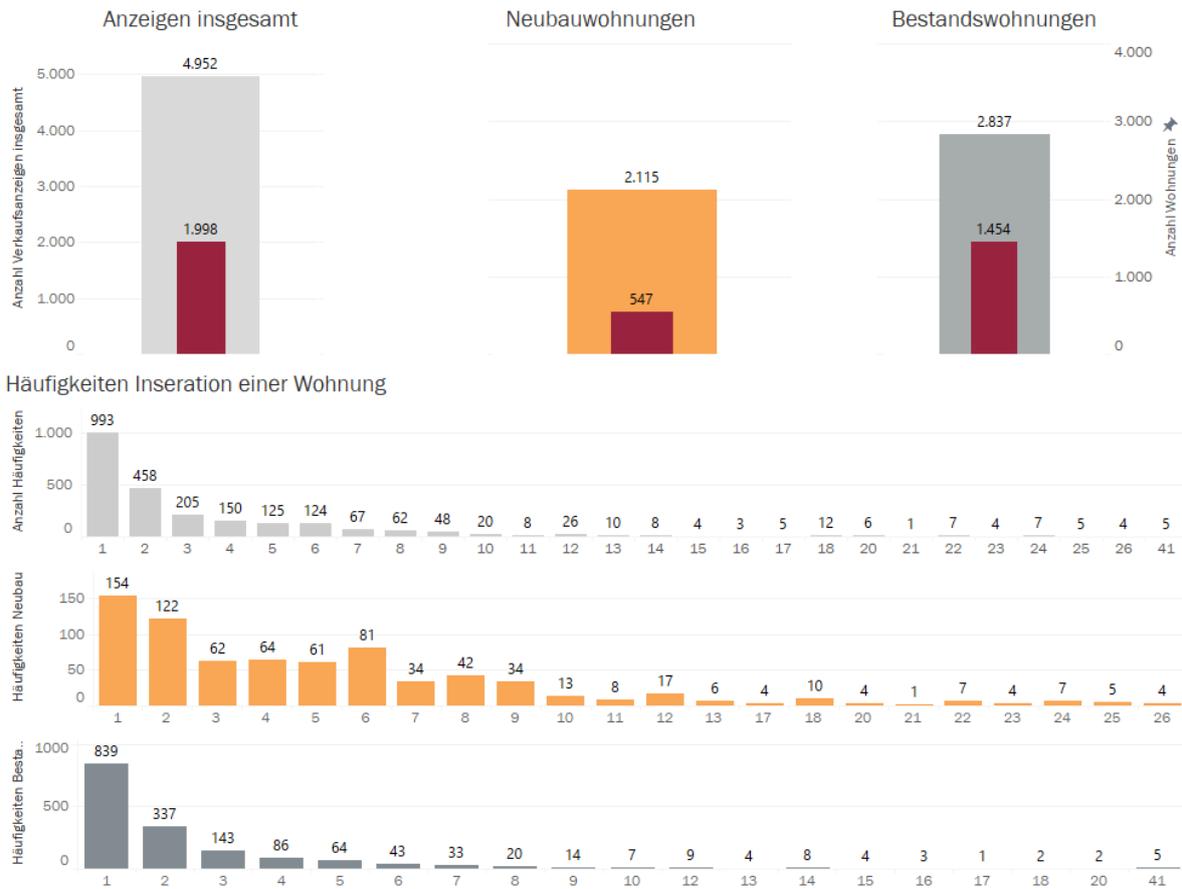
Anzeigen pro Stadtteil



Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- Das Angebot an Eigentumswohnungen war 2022 in den Stadtteilen Metternich, Süd und Altstadt am größten.
- In Metternich begann die Vermarktung eines Neubauprojektes in der Trierer Straße. Ansonsten wurden fast ausschließlich Bestandswohnungen vermarktet. Die hohe Zahl der Verkaufsangebote in der Altstadt sind zum größten Teil dem Sanierungsprojekt am Clemensplatz geschuldet.
- Insgesamt hat die Neubautätigkeit im Bereich der Eigentumswohnungen erheblich nachgelassen. Einige kleinere Objekte gibt es noch auf dem Asterstein, Arenberg und in Ehrenbreitstein.
- 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



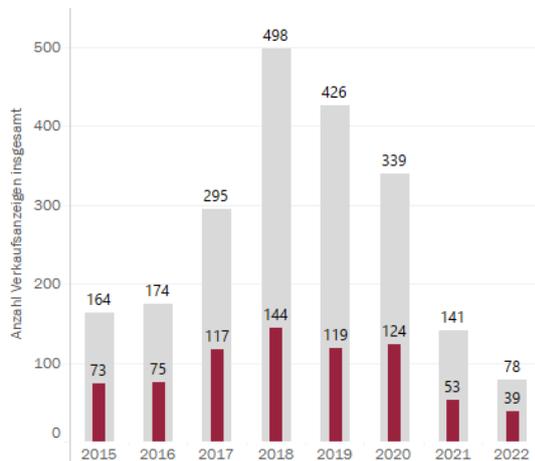
Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- Im Gesamtzeitraum von 2015 bis 2022 wurden 4.952 Verkaufsanzeigen für Eigentumswohnungen in Koblenz erfasst.
- Diese bezogen sich auf insgesamt 1998 unterschiedliche Wohnungen: 1454 Bestandswohnungen und 547 Neubauwohnungen.
- Von den 1454 angebotenen Bestandswohnungen waren rund 58 % (839) weniger als sechs Wochen online (Neubauwohnungen nur 28 % (154)).
- Rund 16 % der Neubauwohnungen wurden über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr angeboten (fast 6 % 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.

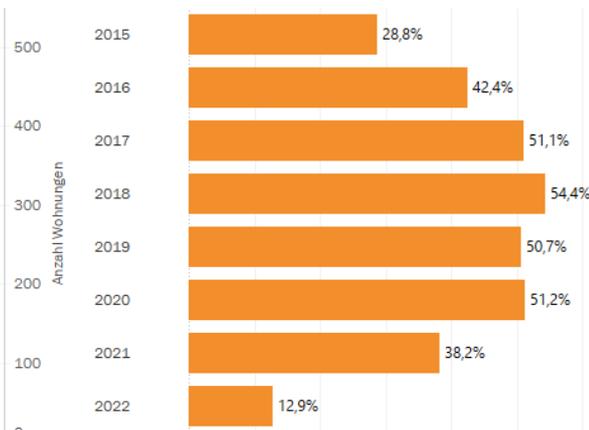
4.2. Eigentumswohnungen Neubauwohnungen

Abb. 05 Umfang und Zusammensetzung der inserierten Neubaueigentumswohnungen

Anzeigen Neubauwohnungen



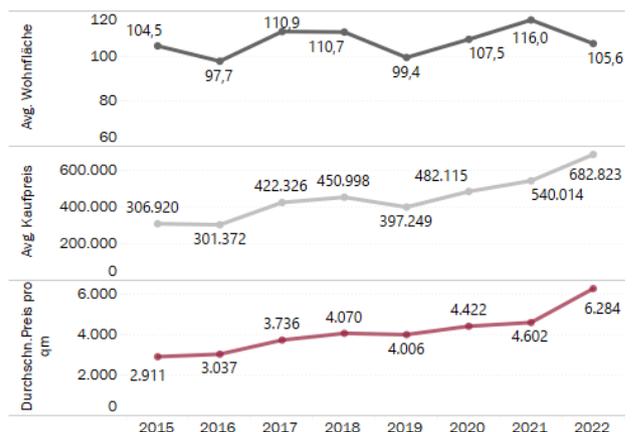
Anteil Neubauwohnungen an allen Inseraten



Anzahl Anzeigen je Kategorie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Appartme..	3 1,8%	5 2,9%	10 3,4%	10 2,0%	19 4,5%			1 1,3%
1ZKB	1 0,6%	19 10,9%	4 1,4%	12 2,4%	17 4,0%	10 2,9%	4 2,8%	1 1,3%
2ZKB	23 14,0%	35 20,1%	53 18,0%	86 17,3%	103 24,2%	84 24,8%	13 9,2%	19 24,4%
3ZKB	93 56,7%	64 36,8%	120 40,7%	239 48,0%	183 43,0%	139 41,0%	61 43,3%	38 48,7%
ab 4ZKB	44 26,8%	51 29,3%	108 36,6%	151 30,3%	104 24,4%	106 31,3%	63 44,7%	19 24,4%

Struktur Neubauwohnungen

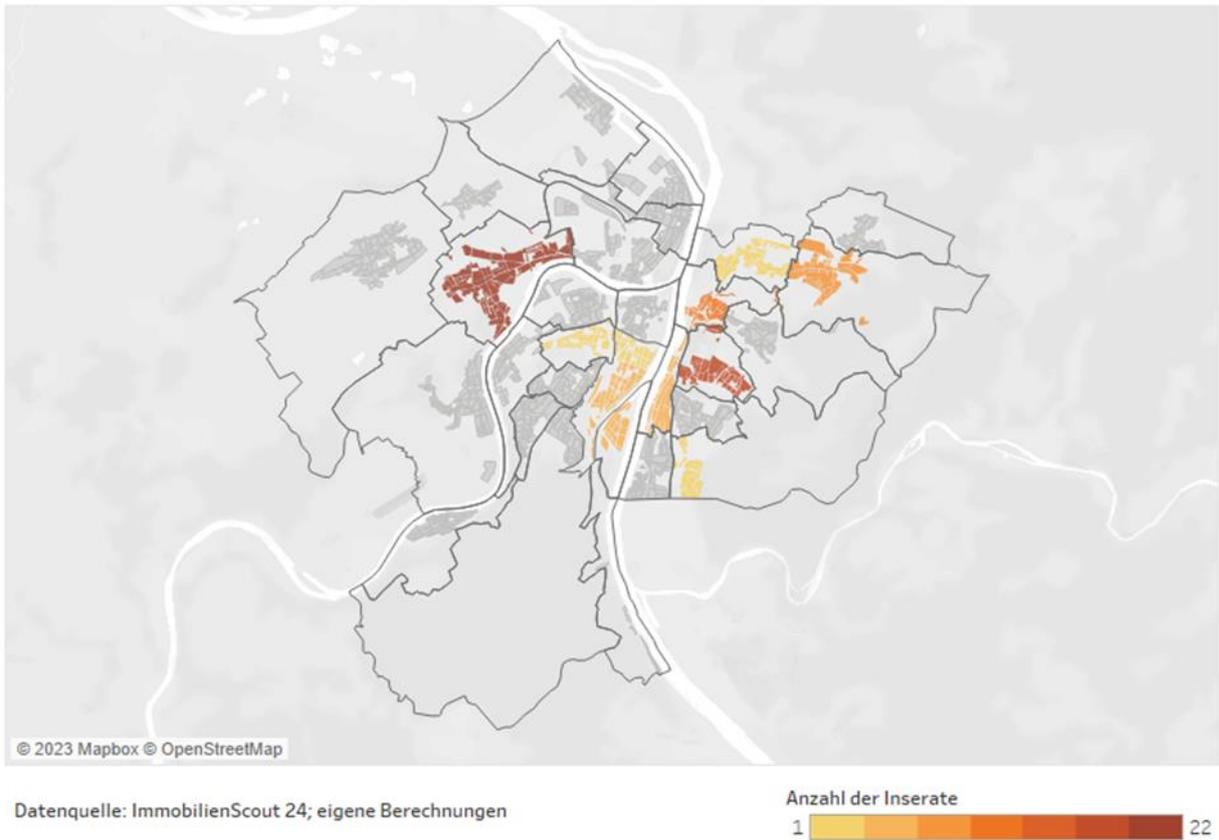


Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- 2022 waren im Internetportal immobilienScout24 an den neun Erfassungstagen insgesamt nur 78 Anzeigen für Neubaueigentumswohnungen in Koblenz geschaltet. Damit ist die Zahl der Inserate abermals um fast die Hälfte zurückgegangen.
- Dabei handelt es sich um 39 unterschiedliche Neubauwohnungen, dem niedrigsten Wert im gesamten Beobachtungszeitraum und ein Rückgang um 26 % gegenüber dem Vorjahr.
- Der Anteil an Neubauwohnungen an allen inserierten Eigentumswohnungen ist mit 12,9 % auf den niedrigsten Stand im gesamten Beobachtungszeitraum gefallen.
- Fast 50 % der Anzeigen für Neubauwohnungen beziehen sich auf 3 ZKB-Wohnungen.
- Sprunghaft angestiegen ist der durchschnittliche qm-Preis. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr um über 37 % erhöht und liegt nun auf sehr hohem Niveau bei 6.284 €. Seit 2015 haben sich die Preisforderungen je qm Wohnfläche um fast 116 % gesteigert. Dies ist sicherlich auch den gestiegenen Baustoffpreisen, dem Handwerkerangel und der allgemeinen Inflation geschuldet.

Abb. 06 Verteilung der Inserate für Neubauwohnungen im Stadtgebiet

Verteilung der Inserate für Neubauwohnungen im Stadtgebiet 2022



- 2022 gab es die meisten Angebote an Neubaueigentumswohnungen in den Stadtteilen Metternich und Asterstein.
- Die größeren Neubauprojekte der letzten Jahre sind beendet. (Musikerviertel Oberwerth, Horchheimer Gärten etc.) Insgesamt gibt es nur vereinzelt kleinere Neubauprojekte.
- In fast zwei Drittel der Stadtteile gibt es ein kein Angebot an Neubaueigentumswohnungen.

4.3. Eigentumswohnungen Bestandswohnungen

Abb. 07 Umfang und Zusammensetzung der inserierten Bestandseigentumswohnungen

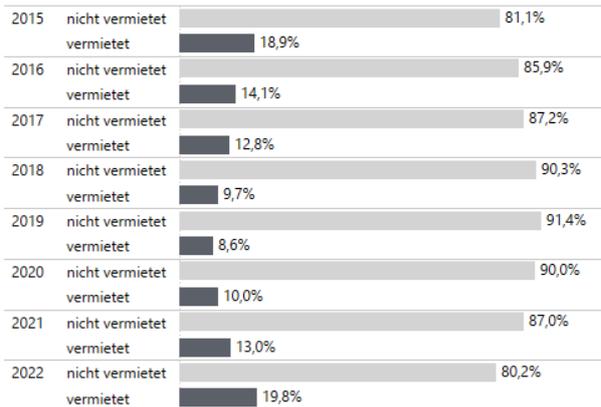
Anzeigen Bestandswohnungen



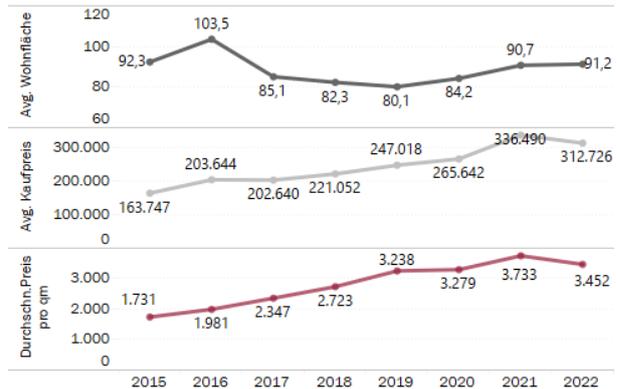
Anzahl Anzeigen je Kategorie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Appartment	23 5,7%	3 1,3%	17 6,0%	72 17,2%	24 5,8%	16 5,0%	19 8,3%	17 3,2%
1ZKB	17 4,2%	5 2,1%	4 1,4%	18 4,3%	80 19,3%	44 13,6%	14 6,1%	17 3,2%
2ZKB	55 13,5%	43 18,2%	66 23,4%	63 15,1%	80 19,3%	72 22,3%	21 9,2%	75 14,2%
3ZKB	174 42,9%	55 23,3%	127 45,0%	166 39,7%	138 33,3%	112 34,7%	112 49,1%	270 51,0%
ab 4ZKB	137 33,7%	130 55,1%	68 24,1%	99 23,7%	93 22,4%	79 24,5%	62 27,2%	150 28,4%

Anteil vermieteter Wohnungen



Struktur Bestandswohnungen



Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- Insgesamt wurden im Berichtsjahr 529 Verkaufsanzeigen für Bestandseigentumswohnungen in Koblenz im immobilienscout24-Portal erfasst. Diese bezogen sich auf 293 verschiedene Wohnungen, da viele Anzeigen mehrfach erscheinen bzw. länger online stehen.
- Dies sind bei weitem die höchsten Werte im gesamten Beobachtungszeitraum.
- Der Anteil an Bestandswohnungen lag in den vergangenen Jahren stets auf einem Niveau um die 50 %, hat sich schon 2021 erhöht (61,8 %) und liegt nun auf einem Höchstwert von 87,1 %.
- Das Angebot an vermieteten Wohnungen, also Wohnungen, die als Kapitalanlage angeboten wurden, stieg auch 2022 weiter an und liegt nun bei fast 20 %.
- Die Zahl der Wohnungen, die bereits nach kurzer Zeit veräußert wurden (nach dem ersten Inserat), liegt bei ca. 57 %.
- Über die Hälfte der angebotenen Bestandswohnungen sind 3 ZKB-Wohnungen. Der Anteil der Kleinwohnungen (1- und 2-ZKB) ist weiter stark zurückgegangen und liegt nun bei ca. 6,5 %.
- Die durchschnittlichen qm-Preise sind nun erstmals in den letzten 8 Jahren gefallen und zwar um 7,5 % auf jetzt € 3.452.

4.4. Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen

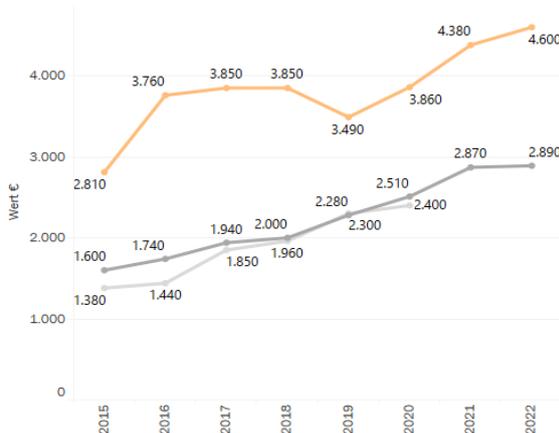
Abb. 08 Entwicklung der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen und deren Merkmale im Zeitraum von 2015 bis 2022

Verkaufsfälle	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Verkaufsfälle insgesamt	553	608	476	501	615	559	719	503
Verkauf Bestand	333	347	268	322	331	311	305	296
Verkauf Neubau	82	113	94	132	212	111	61	21
Verkauf Umwandlung	138	148	114	47	72	137	353	186

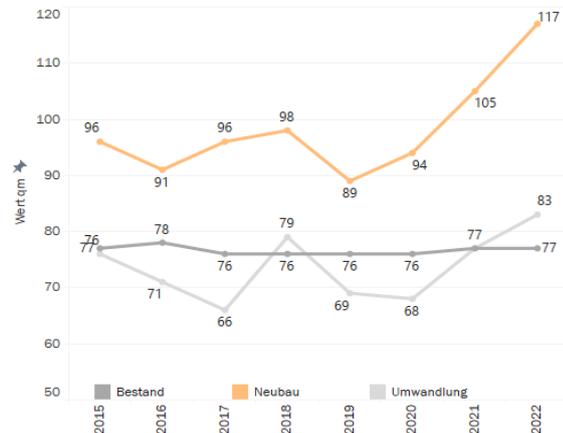
Geldumsatz Mio/€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Geldumsatz insgesamt	78,8	106,6	91,7	103,0	119,8	131,5	208,0	128,3
Geldumsatz Bestand	40,4	49,5	40,6	50,3	59,2	63,7	67,8	69,2
Geldumsatz Neubau	24,7	39,3	33,9	44,8	49,0	41,0	28,0	11,5
Geldumsatz Umwandlung	13,7	17,8	17,2	7,9	11,6	26,8	112,2	47,6

Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz

durchschnittliche qm-Preise



durchschnittliche Wohnfläche

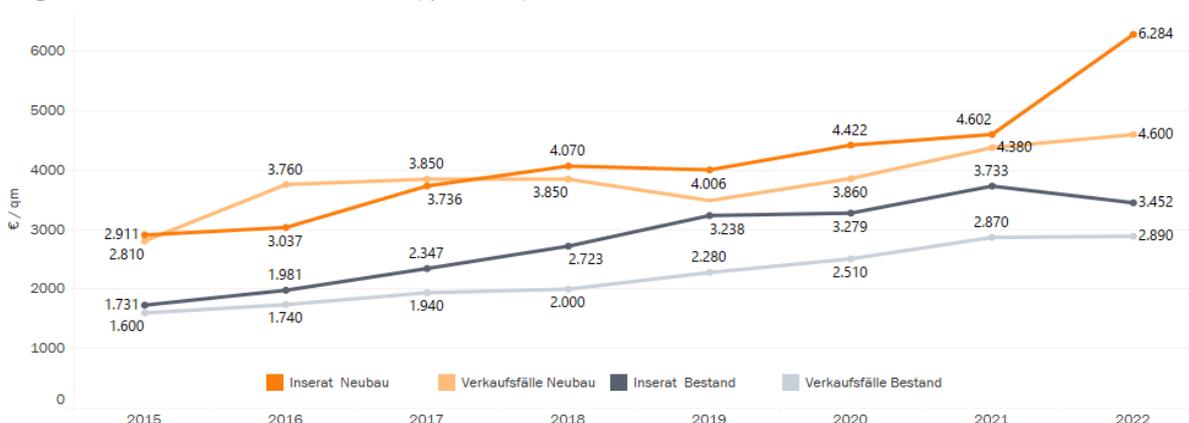


- Insgesamt wurden im Jahr 2022 296 Bestandseigentumswohnungen und 21 Neubauwohnungen in Koblenz verkauft. Dazu kommen noch 186 Wohnungen nach Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung.
- Insgesamt wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 503 Verkaufsfälle registriert, das sind 216 (ca. - 30 %) weniger als im Vorjahr. Nur 2017 gab es weniger Verkaufsfälle als im aktuellen Jahr.
- Die Zahl der Neubauwohnungen ging abermals stark zurück und zwar um 40 (-65%). Auch die Zahl der Verkäufe nach Umwandlung sank stark, nach extremem Anstieg im Vorjahr, auf fast die Hälfte (186), jedoch immer noch der zweithöchste Wert in den letzten 8 Jahren.
- Die Geldumsätze sind stark gefallen, vor allem in den Bereichen Neubau und Umwandlung.
- Der durchschnittliche qm-Preis für die Verkäufe nach Umwandlung wurde für 2021 und 2022 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.
- Die Preisanstiege bei den Bestandswohnungen und dem Neubau haben sich deutlich abgeflacht.

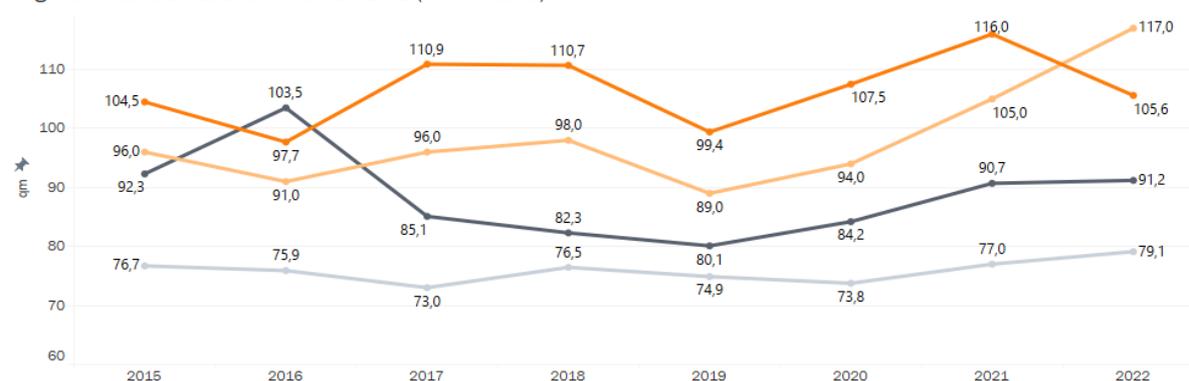
4.5. Vergleich Inserate – Tatsächliche Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen

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

Abgleich Inserate - tatsächliche Verkäufe (qm-Preise)



Abgleich Inserate - tatsächliche Verkäufe (Wohnfläche)



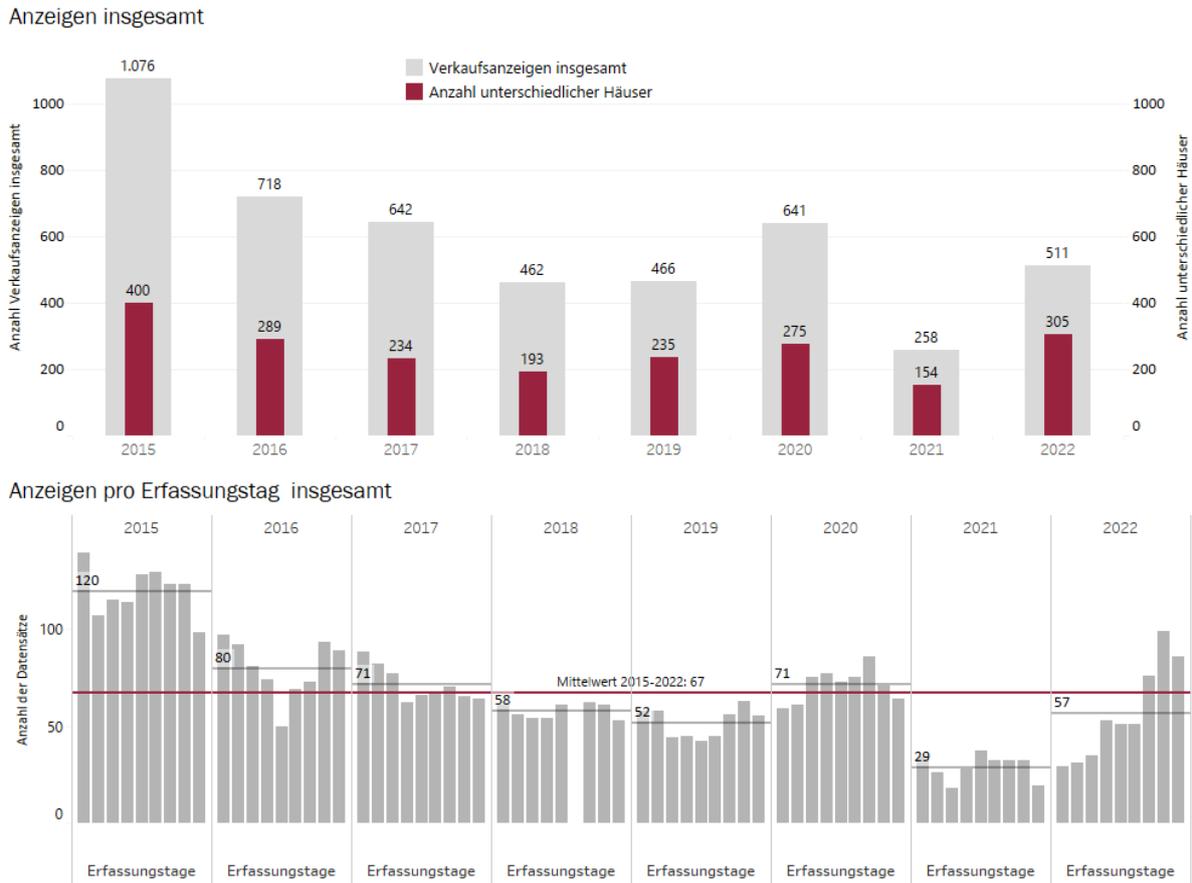
Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz, ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- Die in den Inseraten geforderten qm-Preise liegen im gesamten Beobachtungszeitraum im Bereich der Bestandswohnungen systematisch über den vom Gutachterausschuss dokumentierten Verkaufswerten. Dabei haben sich die beiden Verlaufslinien, in den letzten Jahren tendenziell auseinandergegangen sind, erstmals wieder etwas angenähert.
- Im Neubaubereich übersteigen die auf die Wohnfläche bezogenen Preisforderungen in den Inseraten erst seit 2018 das Niveau der Kauffälle deutlich, in 2022 so stark wie nie. Da die Verkäufe oftmals mindestens ein Jahr nach den Inseraten folgen, wird sich dieser Sprung in 2023 bei den Verkäufen niederschlagen.
- 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. Einzige Ausnahme ist in 2022 der Neubaubereich.

5. Ergebnisse Wohngebäude

5.1. Angebote an Wohngebäuden insgesamt

Abb. 10 Anzahl der inserierten Wohngebäude in Koblenz im zeitlichen Profil

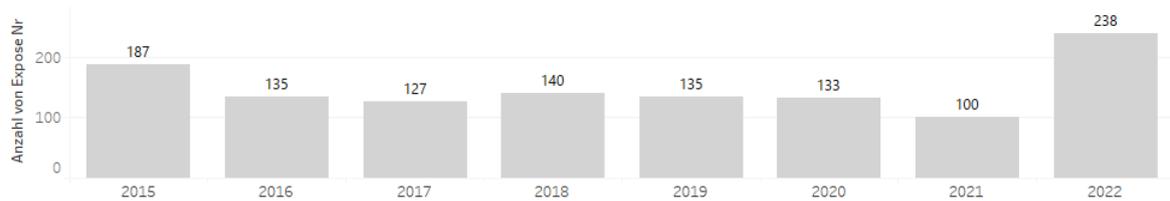


Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- 2022 wurden an neun Erfassungstagen insgesamt 511 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 511 erschienenen Anzeigen im Jahr 2022 bezogen sich auf 305 unterschiedliche Häuser. Dieser Wert ist der zweithöchste im gesamten Beobachtungszeitraum. Auch die Zahl der Anzeigen hat sich deutlich erhöht. Ca. ein Drittel der Anzeigen wurde 2022 nur einmal erfasst.
- Über den gesamten Zeitraum betrachtet, standen an den gleichmäßig über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 67 (2022: 57) Verkaufsanzeigen für Häuser im Stadtgebiet von Koblenz zur Verfügung.
- Nach den deutlich unterdurchschnittlichen Angebotszahlen im letzten Jahr ist wieder eine deutliche Steigerung seit Mitte 2022 hin zum Durchschnitt der letzten 8 Jahre zu beobachten.

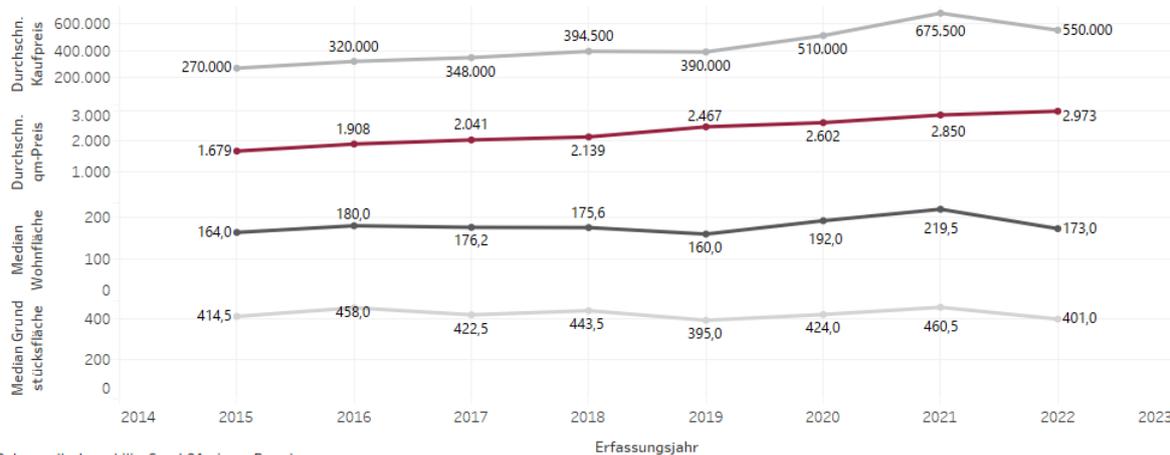
Abb. 11 Strukturelle Merkmale der inserierten Wohngebäude* und Veränderungen im Beobachtungszeitraum

Anzahl unterschiedlicher, relevanter Häuser im Jahr



Strukturelle Merkmale der angebotenen Häuser

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl relevanter Häuser	187	135	127	140	135	133	100	238
Median Grundstücksfläche	415	458	423	444	395	424	461	401
Median Kaufpreis Mittel	270.000	320.000	348.000	394.500	390.000	510.000	675.500	550.000
Median Preis pro qm	1.679	1.908	2.041	2.139	2.467	2.602	2.850	2.973
Median Wohnfläche	164	180	176	176	160	192	220	173

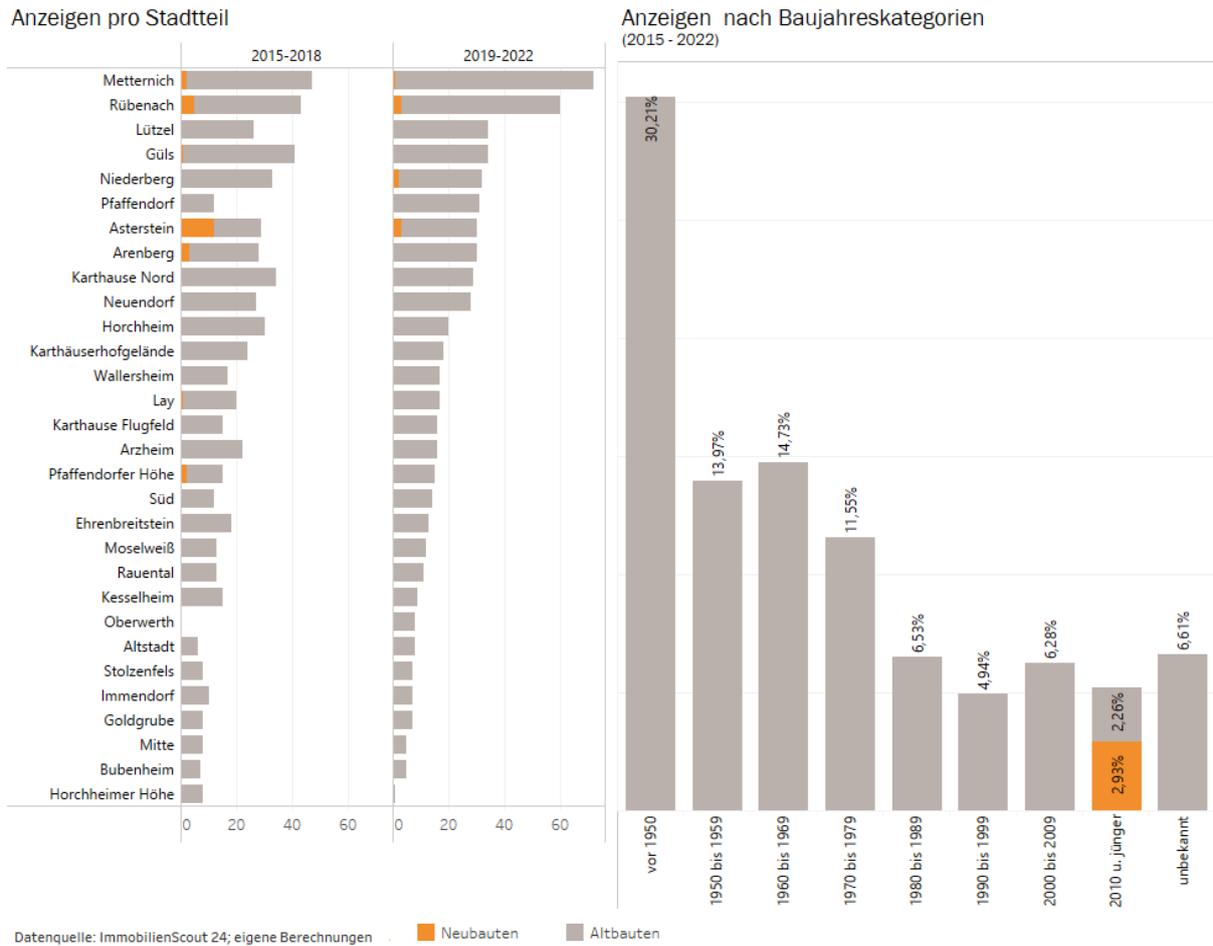


Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

*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.

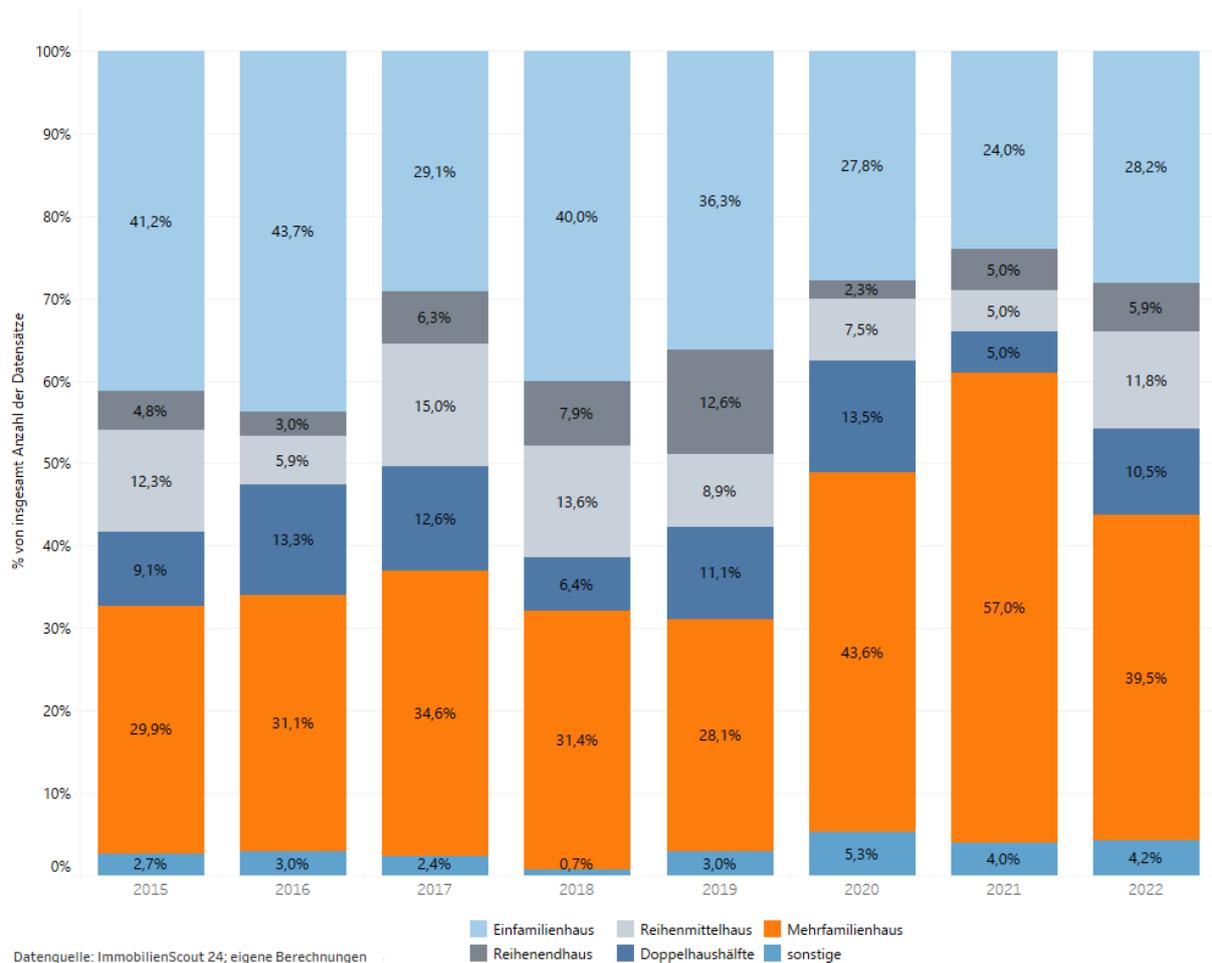
- Für das Jahr 2022 verbleiben 238 inserierte Häuser in der Auswertung. Dies ist mit Abstand der höchste Wert des gesamten Zeitraums. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Angebot mehr als verdoppelt.
- Der mittlere Kaufpreis liegt 2022 bei € 550.000 und ist erstmals gefallen und zwar um ca. 18,6 %. Gegenüber 2015 hat sich der Wert jedoch mehr als verdoppelt. Insgesamt reicht die Preisspanne in den einzelnen Inseraten von € 158.000 bis € 4.950.200.
- Weiter gestiegen ist der Median des durchschnittlich geforderten Preises je Quadratmeter Wohnfläche. Hier ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 4,3 % festzustellen. Seit Beginn des Betrachtungszeitraums im Jahr 2015 hat sich die durchschnittliche Kaufpreisforderung um ca. 77 % erhöht bzw. 8,6 % pro Jahr.
- Auch Wohnfläche und Grundstücksgröße sind gegenüber dem Vorjahr wieder gefallen und liegen jetzt auf relativ niedrigem Niveau.

Abb. 12 Verteilung der inserierten Wohngebäude im Stadtgebiet und Baualterstruktur



- In den letzten vier Jahren war das Angebot an Häusern in den Stadtteilen Metternich (72 Angebote) und Rübenach (60) am größten.
- Im Stadtteil Pfaffendorf hat sich das Angebot vom Zeitraum 2015-2018 zu 2019-2022 besonders stark erhöht. (von 12 auf 31)
- Fast alle angebotenen Wohngebäude sind Bestandsbauten.
- Die Zahl der inserierten Neubauten hat sich in den beiden Vergleichszeiträumen von 26 auf 9 reduziert
- Etwa 30 % (361) der seit 2015 inserierten Häuser wurden vor 1950 errichtet.

Abb. 13 Verteilung nach Haustypen



- 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 (dies ist so auf der Internetplattform vorgegeben), ebenso kann ein Reihenhaus durchaus ein Ein- oder Mehrfamilienhaus sein.
- Die Verteilung der Inserate auf die unterschiedlichen Haustypen schwankt in den Jahren 2015 bis 2019 nicht sehr ausgeprägt. In den letzten drei, besonders 2021, hat sich dies jedoch geändert.
- Bis 2019 entfielen ca. 70 % der Inserate auf die Kategorien der Einfamilienhäuser, mit den Varianten Reihenhäuser, Doppelhaushälfte etc.. In den letzten drei Jahren liegt der Anteil an Mehrfamilienhäusern bei durchschnittlich ca. 47 %.

5.2. Tatsächliche Verkaufsfälle von Wohngebäuden

Abb. 14 Entwicklung der Verkaufsfälle von Wohngebäuden im Zeitraum von 2015 bis 2022

Verkaufsfälle nach Haustyp

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Einfamilienhaus	65	64	81	64	63	82	60	46
Doppelhaushälfte/REH	87	77	83	74	92	85	86	81
Reihenmittelhaus	60	48	43	62	49	51	51	36
Mehrfamilienhaus	93	71	62	69	88	69	93	71
Zweifamilienhaus	28	19	25	28	24	25	20	10
Gesamtsumme	333	279	294	297	316	312	310	244

Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz

- Im Gesamtzeitraum von 2015 bis 2022 wurden insgesamt 2385 Hausverkäufe (Wohngebäude) vom Gutachterausschuss der Stadt Koblenz registriert.
- Die Bandbreite schwankt zwischen 244 im aktuellen Jahr und 333 pro Jahr.

Abb. 15 Strukturelle Merkmale der Verkaufsfälle von Wohngebäuden im Zeitraum von 2016 bis 2022

	Jahr						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
EFH geeignete Fälle	49	67	54	51	70	52	34
EFH Kaufpreis	361.000	340.000	370.000	360.000	450.000	550.000	614.000
EFH qm-Preis	2.140	2.190	2.470	2.480	2.810	3.040	3.490
DHH/REH geeignete Fälle	39	40	33	44	44	47	44
DHH/REH Kaufpreis	265.000	273.000	320.000	332.000	363.000	400.000	440.000
DHH/REH qm-Preis	2.020	2.060	2.420	2.700	2.740	3.030	3.360
RMH geeignete Fälle	28	22	38	24	32	33	25
RMH Kaufpreis	230.000	260.000	273.000	294.000	360.000	400.000	349.000
RMH qm-Preis	1.800	2.040	2.130	2.350	2.820	2.930	2.900
DHH/RH Ortskern geeignete Fälle	38	31	46	47	47	42	32
DHH/RH Ortskern Kaufpreis	150.000	162.000	150.000	179.000	185.000	240.000	280.000
DHH/RH Ortskern qm-Preis	1.150	1.380	1.440	1.550	1.600	1.720	2.220

EFH= Einfamilienhaus, DHH= Doppelhaushälfte, REH= Reihenendhaus, RMH= Reihemittelhaus, RH=Reihenhaus

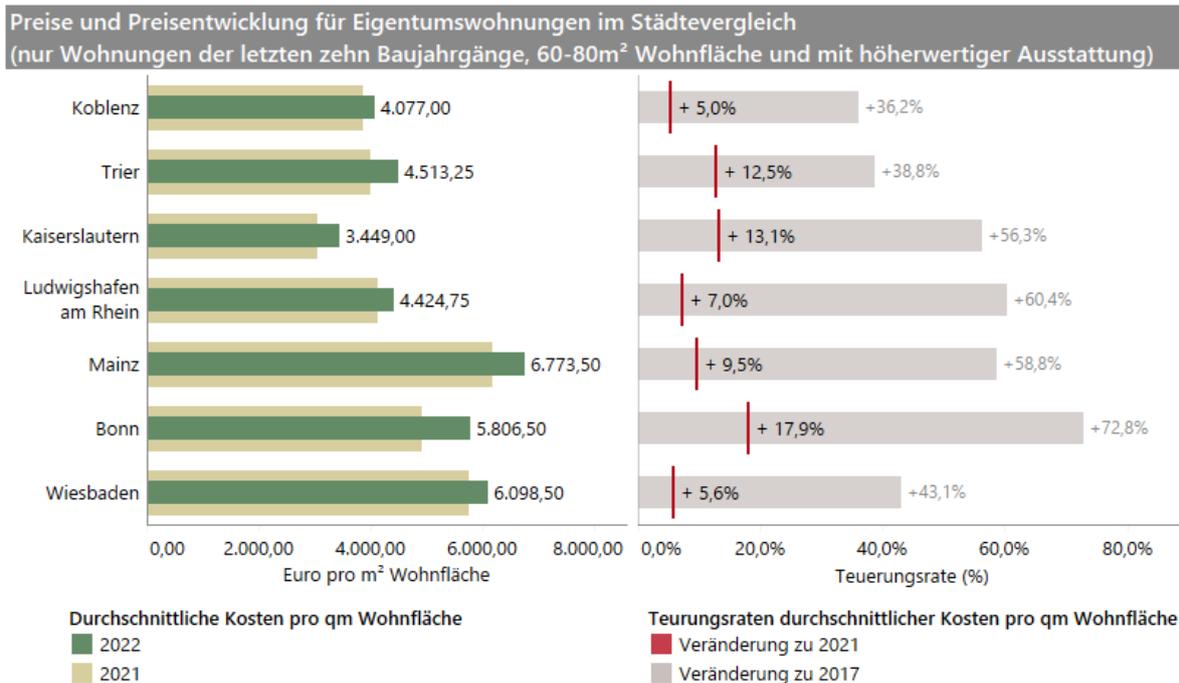
Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz

- 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. Die Werte wurden entsprechend ab 2016 angepasst.
- Bei den tatsächlich getätigten und dokumentierten Verkaufsfällen ist ein deutlicher Anstieg der Verkaufspreise und der qm-Preise über fast Kategorien erkennbar. Einzig bei den Reihemittelhäusern ist erstmals ein Rückgang bei den Preisen feststellbar.

6. Städtevergleich

6.1. Städtevergleich Eigentumswohnungen

Abb. 16 Preise und Preisentwicklung für inserierte Eigentumswohnungen (Neubau, 60 bis 80qm, höherwertige Ausstattung) im Städtevergleich

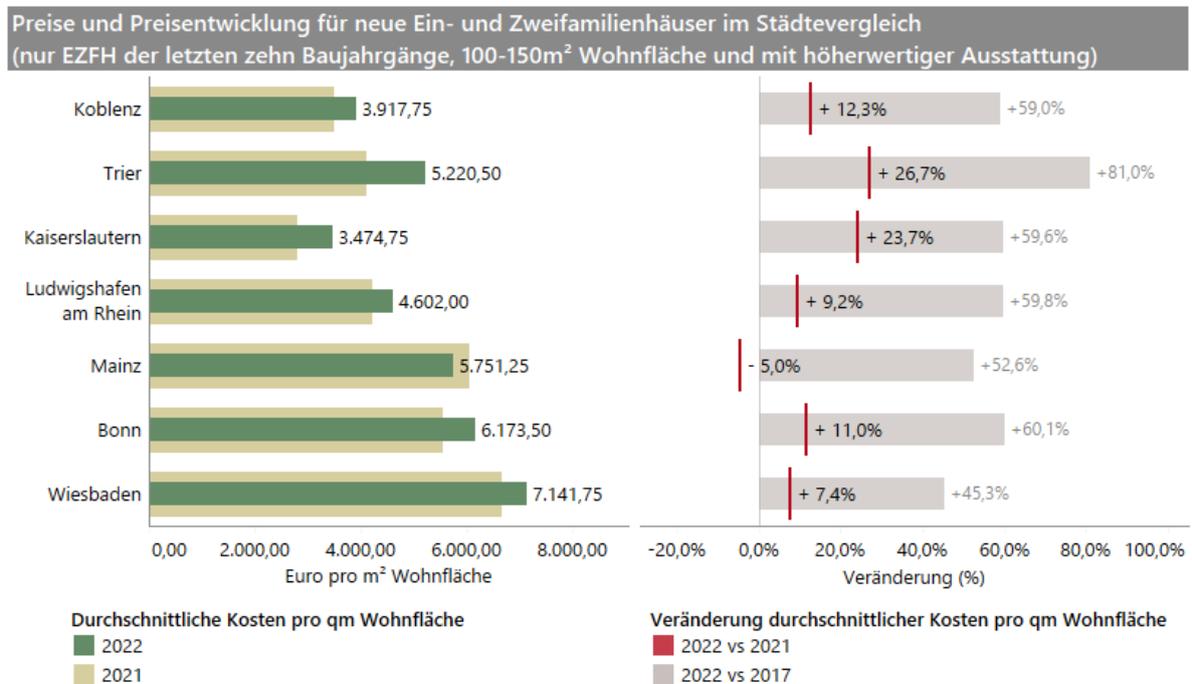


Datenquelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)
 Hedonische Preise auf Basis von Regressionsschätzungen

- 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 weiterhin nur in Kaiserslautern unter dem Koblenzer Preisniveau.
- In den anderen ausgewählten Städten wurde im Jahr 2022 zwischen 8,5 % (Ludwigshafen) und 66,1 % (Mainz) mehr als in Koblenz verlangt.
- Die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr fällt in Koblenz mit 5,0 % am geringsten aus und in Kaiserslautern mit 13,1 % am stärksten unter den ausgewählten Städten in Rheinland-Pfalz aus.
- Die Immobilienpreise dieses Segments haben sich in den letzten fünf Jahren in Koblenz um 36,2 % verteuert, auch hier die geringste Steigerung. Im Vergleich der sieben Städte fällt die Steigerung in Bonn sowohl gegenüber dem Vorjahr (+17,9%), als auch gegenüber 2017 (+72,8 %) am stärksten aus.

6.2. Städtevergleich Wohngebäude

Abb. 17 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 bis 150 qm und mit höherwertiger Ausstattung berücksichtigt.
- Im Vergleich der rheinland-pfälzischen Oberzentren liegen die geforderten Kaufpreise pro qm Wohnfläche im Jahr 2022 nur in Kaiserslautern unter dem Koblenzer Preisniveau.
- In den anderen ausgewählten Städten wurde im Jahr 2022 zwischen 17,5 % (Ludwigshafen) und 82 % (Wiesbaden) mehr als in Koblenz verlangt.
- Die Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr liegen in den Städten zwischen 7,4 % und 26,7% und haben damit noch einmal kräftig an Dynamik zugelegt. Einzig in Mainz kann ein Rückgang der Preise um 5 % gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden.
- Die Immobilienpreise dieses Segments haben sich in den letzten fünf Jahren in Koblenz um 59 % verteuert. Im Vergleich der sieben Städte streuen die Preissteigerungsraten im fünfjährigen Zeitraum zwischen 45,3 % in Wiesbaden und 81 % in Trier.