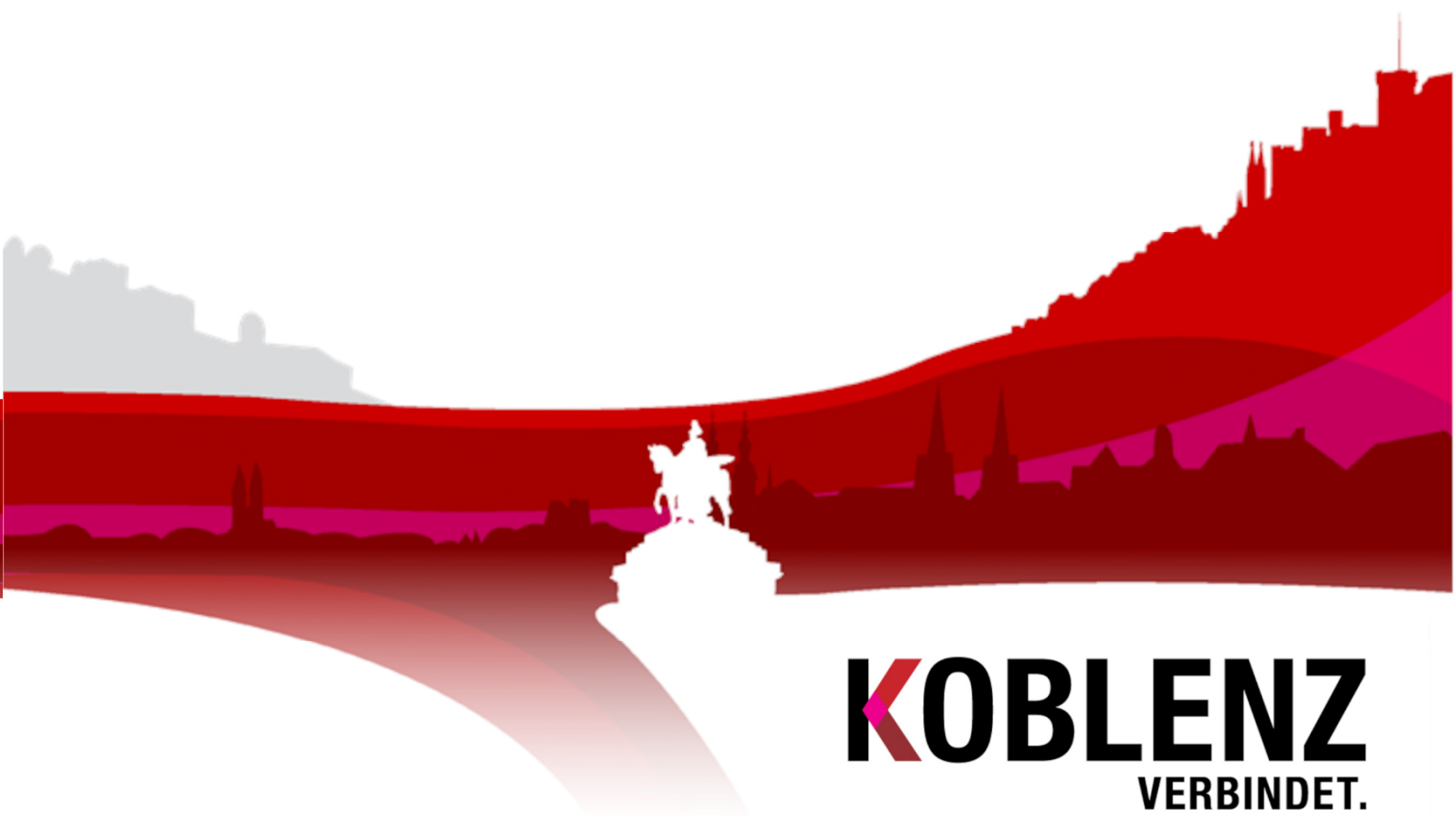


Immobilienmarkt - Häuser in Koblenz 2020

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz



KOBLENZ
VERBINDET.

Immobilienmarkt – Häuser in Koblenz 2020

Eine Auswertung von Verkaufsinseraten für das Stadtgebiet Koblenz

KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunalstatistik
und Stadtforschung

Immobilienmarkt - Häuser in Koblenz 2020

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: Februar 2022

Bezug: Die Publikationen der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung sind nur digital erhältlich und im Internet unter www.statistik.koblenz.de zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2022
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

1. Gegenstand der Berichterstattung	3
2. Methode und Datengrundlage	3
2.1 Beschränkungen hinsichtlich der Interpretierbarkeit der Daten	4
3. Ergebnisse	5
3.1 Angebote an Häusern insgesamt	5
3.2 Tatsächliche Verkaufsfälle von Häusern	9
4. Städtevergleich	11
5. Zusammenfassung	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01	Anzahl der inserierten Häuser in Koblenz im zeitlichen Profil.....	5
Abb. 02	Strukturelle Merkmale der inserierten Häuser* und Veränderungen im Beobachtungszeitraum	6
Abb. 03	Verteilung der Häuser im Stadtgebiet	7
Abb. 04	Verteilung nach Haustypen.....	8
Abb. 05	Entwicklung der Verkaufsfälle von Häusern im Zeitraum von 2013 bis 2020.....	9
Abb. 06	Strukturelle Merkmale der Verkaufsfälle von Häusern im Zeitraum von 2013 bis 2020	10
Abb. 07	Preise und Preisentwicklung für inserierte Häuser (Neubau, 100 bis 150 qm, höherwertige Ausstattung) im Städtevergleich.....	11

1. Gegenstand der Berichterstattung

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

Der neue, nun jährlich erscheinende Bericht informiert über die quantitative und qualitative Zusammensetzung des im Internet inserierten Angebots an Häuserangebots.

In diesem ersten Bericht wird der Zeitraum von 2013 – 2020 betrachtet und die Angebote hinsichtlich Anzahl, Größe und Preis sowie differenziert nach Baujahreskategorien und Lage der Häuser 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 Verkäufen nicht alle in die statistische Auswertung mit einfließen. Nähere Informationen finden Sie auf Seite 14, Abb. 6.

Auch wird ein räumlicher Vergleich mit anderen Städten, darunter die Oberzentren in Rheinland-Pfalz, vorgenommen. Hierzu wird auf Daten von empirica zurückgegriffen. Diese berücksichtigen jedoch nur neue 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 Häusern 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)

Die Erfassung erfolgt seit 2013 regelmäßig in einem Rhythmus von sechs Wochen. Mittlerweile steht in der kommunalen Statistikstelle eine Datenbank mit ca. 5800

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 längeren Zeitraum online. Dies trifft auf ca. 84% 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.

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

In den detaillierten Auswertungen werden pro inseriertem Haus nur eine Anzeige pro Jahr berücksichtigt mit dem mittleren Kaufpreis. 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 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.

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

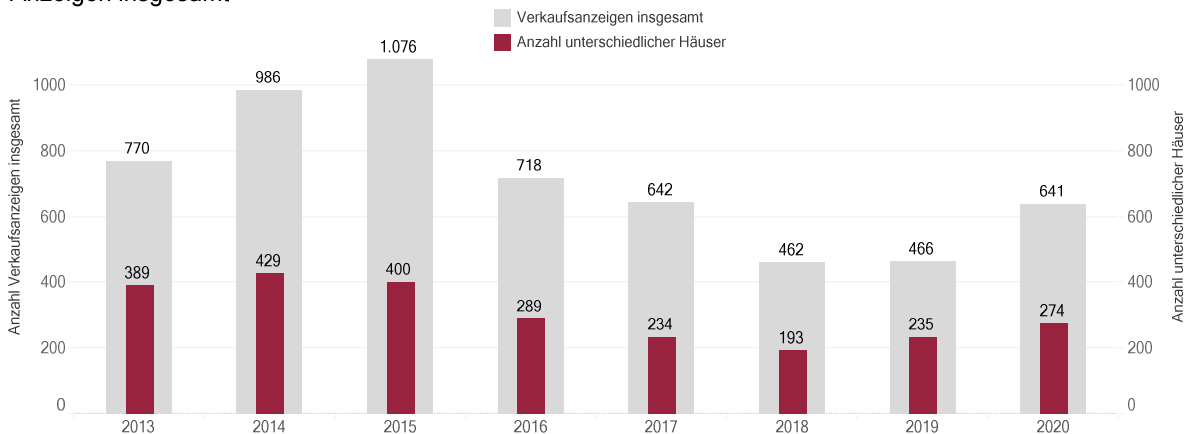
Der Vergleich der Daten ImmoScout, Gutachterausschuss und empirica ist ebenfalls problematisch, da sich hier schon hinsichtlich der Einordnung zu den verschiedenen Haustypen Unterschiede ergeben.

3. Ergebnisse

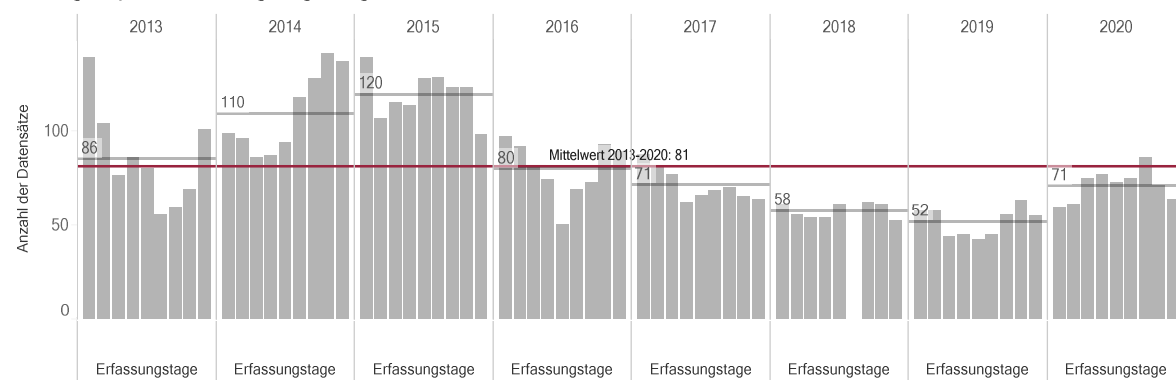
3.1 Angebote an Häusern insgesamt

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

Anzeigen insgesamt



Anzeigen pro Erfassungstag insgesamt

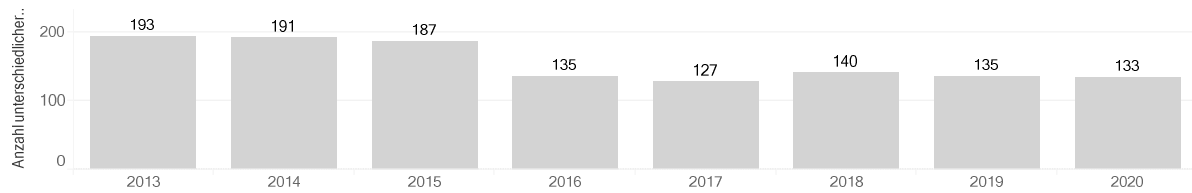


Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

- 2020 wurden an neun Erfassungstagen insgesamt 641 Verkaufsanzeigen für Häuser im Stadtgebiet von Koblenz erfasst.
- Oft stehen Eigentumswohnungen über einen längeren Zeitraum (mehr als 6 Wochen) online, sodass sie im Datensatz mehrfach vorkommen. Die 641 erschienenen Anzeigen im Jahr 2020 bezogen sich auf lediglich 274 unterschiedliche Häuser. Dieser Wert liegt, nach den drei niedrigsten Werten in den Vorjahren, wieder in Richtung Niveau von 2016.
- Über den gesamten Zeitraum betrachtet, standen an den acht bzw. neun über das Jahr verteilten Erfassungstagen durchschnittlich 81 (2020: 71) Verkaufsanzeigen für Häuser im Stadtgebiet von Koblenz zur Verfügung.
- Nach den deutlich überdurchschnittlichen Angebotszahlen zu Beginn der Erfassung bis 2015 (durchschnittlich über 100) und einer Halbierung in den Jahren 2018 und 2019 (55) stieg das Angebot im Jahr 2020 wieder deutlich an.

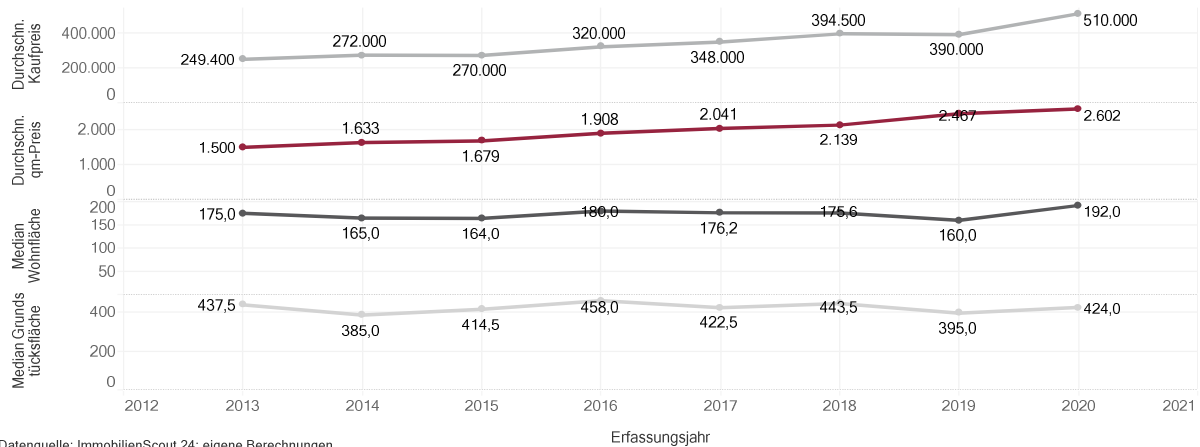
Abb. 02 Strukturelle Merkmale der inserierten Häuser* und Veränderungen im Beobachtungszeitraum

Anzahl unterschiedlicher, relevanter Häuser im Jahr



Strukturelle Merkmale der angebotenen Häuser

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl relevanter Häuser	193	191	187	135	127	140	135	133
Median Grundstücksfläche	438	385	415	458	423	444	395	424
Median Kaufpreis Mittel	249.400	272.000	270.000	320.000	348.000	394.500	390.000	510.000
Median c/c Preis pro qm	1.500	1.633	1.679	1.908	2.041	2.139	2.467	2.602
Median Wohnfläche	175	165	164	180	176	176	160	192

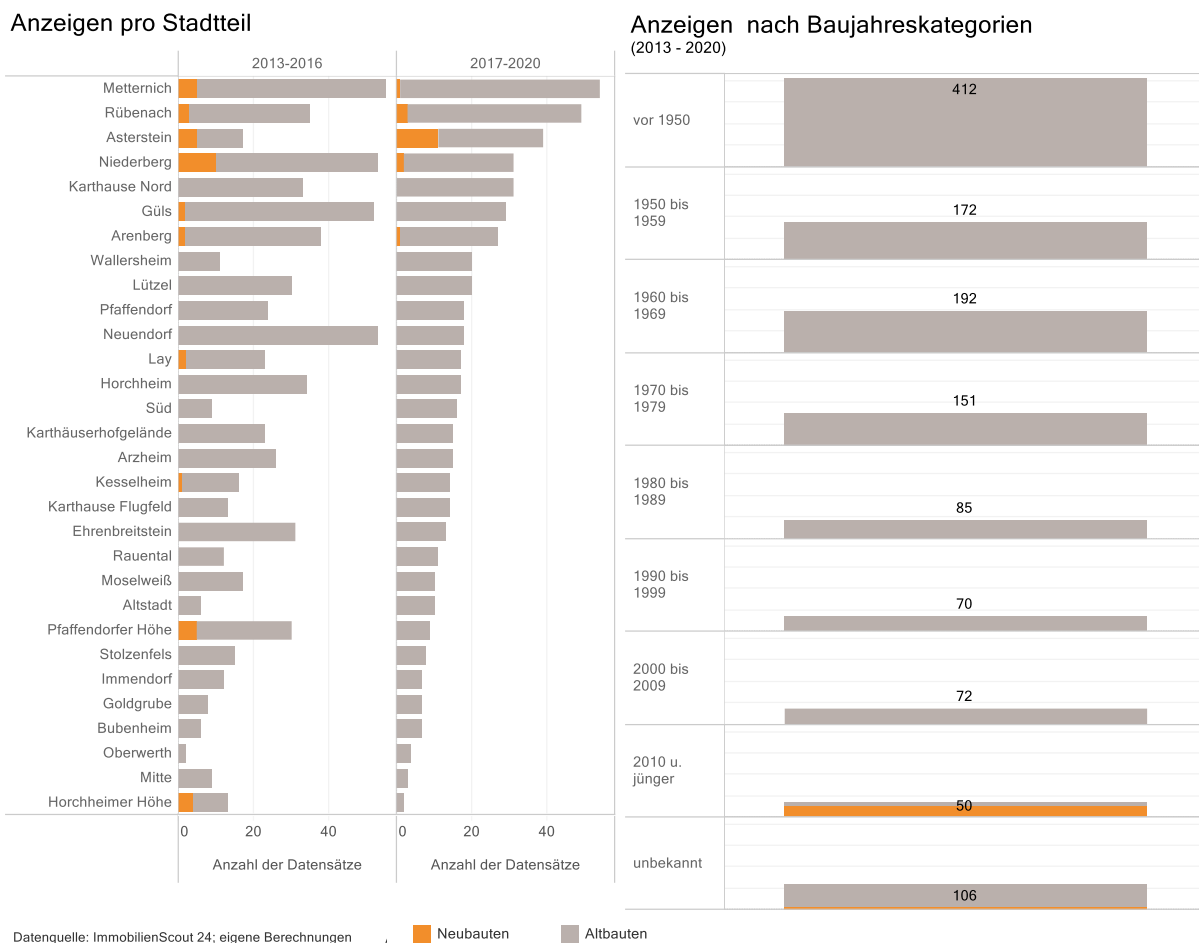


Datenquelle: ImmobilienScout 24; eigene Berechnungen

*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.

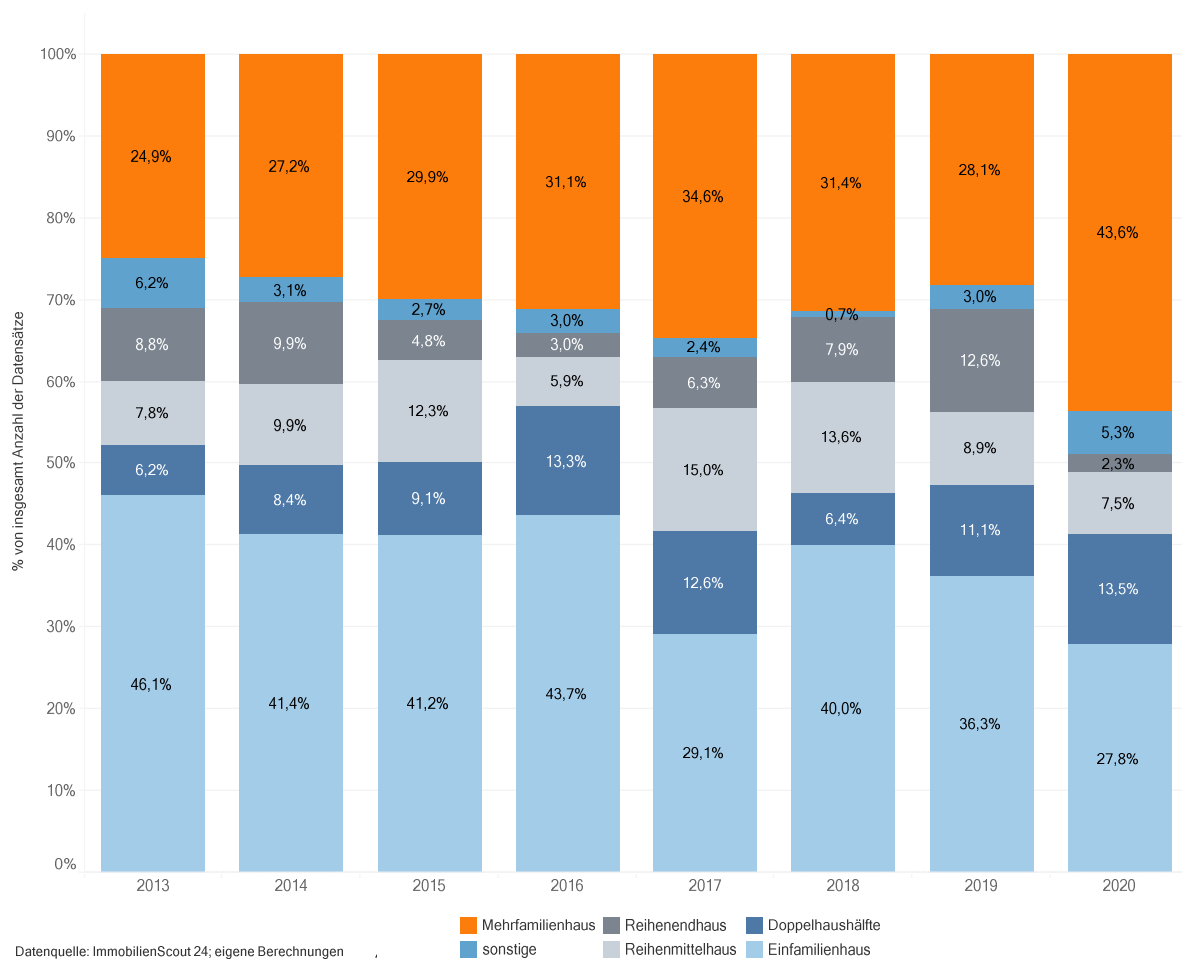
- Für das Jahr 2020 verbleiben 133 Häuser in der Auswertung. Ein Wert der sich auf dem Niveau der letzten 5 Jahre bewegt. Nur in den Jahren 2013 bis 2015 lagen die Werte deutlich höher.
- Extrem erhöht hat sich allerdings der Median des mittleren Kaufpreises je inseriertem Haus, dieser liegt 2020 bei € 510.000. Insgesamt reicht die Preisspanne von € 32.000 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 5,5 % festzustellen. Seit Beginn des Beobachtungszeitraums im Jahr 2013 hat sich die durchschnittliche Kaufpreisforderung um ca. 74 % erhöht bzw. 8,2 % pro Jahr.
- Wohnfläche und Grundstücksgröße unterliegen im Laufe der Jahre nur geringen Schwankungen.

Abb. 03 Verteilung der Häuser im Stadtgebiet



- In den letzten vier Jahren war das Angebot an Häusern in den Stadtteilen Metternich (54 Angebote), Rübenach (49) und Asterstein (39) am größten.
- Im Stadtteil Neuendorf hat sich das Angebot vom Zeitraum 2013-2016 zu 2017-2020 besonders stark reduziert. (von 53 auf 18)
- Fast alle angebotenen Häuser sind Altbauten.
- Über den gesamten Erfassungszeitraum überwiegen die Häuser mit Baujahr vor 1950 (412) die Angebote aus den anderen Baujahreskategorien bei weitem.

Abb. 04 Verteilung nach Haustypen



- Die Inserate im Internet werden auf unterschiedliche Haustypen verteilt. Hier wird unterschieden nach Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihemittelhaus, 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 2013 bis 2019 nicht sehr ausgeprägt.
- Bis 2019 fielen ca. 70 % der Inserate auf die Kategorien der Einfamilienhäuser, mit den Varianten Reihenhäuser, Doppelhaushälfte etc..
- Auffällig ist jedoch der große Anteil an Mehrfamilienhäusern im Jahr 2020, was auch den extremen Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises (siehe Abb. 2) mit erklären könnte.

3.2 Tatsächliche Verkaufsfälle von Häusern

Abb. 05 Entwicklung der Verkaufsfälle von Häusern im Zeitraum von 2013 bis 2020

Verkaufsfälle nach Haustyp

Merkmal	Jahr							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einfamilienhaus	78	71	65	64	81	64	63	82
Doppelhaushälfte/REH	74	90	87	77	83	74	92	85
Reihenmittelhaus	51	40	60	48	43	62	49	51
Mehrfamilienhaus	72	71	93	71	62	69	88	69
Zweifamilienhaus	11	20	28	19	25	28	24	25

Datenquelle: Gutachterausschuss der Stadt Koblenz

- Im Gesamtzeitraum von 2013 bis 2020 wurden insgesamt 2409 Hausverkäufe vom Gutachterausschuss der Stadt Koblenz registriert.
- Die Bandbreite schwankt zwischen 279 und 333 pro Jahr, im Jahr 2020 wurden 312 Verkaufsfälle dokumentiert.

Abb. 06 Strukturelle Merkmale der Verkaufsfälle von Häusern im Zeitraum von 2013 bis 2020

Merkmal	Jahr							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
EFH geeignete Fälle	70	62	49	49	67	54	51	70
EFH Kaufpreis	271.000	315.000	300.000	361.000	340.000	370.000	360.000	450.000
EFH qm-Preis	1.590	1.860	1.940	2.140	2.190	2.470	2.480	2.810
DHH geeignete Fälle	24	28	26	23	25	18	26	
DHH Kaufpreis	237.000	235.000	225.000	280.000	260.000	340.000	347.000	
DHH qm-Preis	1.560	1.370	1.610	2.100	2.010	2.150	2.810	
DHH Ortskern geeignete F..	17	9	8	17	17	18	23	
DHH Ortskern Kaufpreis	110.000	106.000	145.000	185.000	162.000	153.000	179.000	
DHH Ortskern qm-Preis	630	990	990	1.370	1.470	1.450	1.670	
DHH/REH geeignete Fälle								44
DHH/REH Kaufpreis								363.000
DHH/REH qm-Preis								2.740
REH geeignete Fälle	14	20	26	16	15	14	17	
REH Kaufpreis	246.000	241.000	242.000	254.000	280.000	300.000	320.000	
REH qm-Preis	1.550	1.870	1.750	1.910	2.290	2.480	2.610	
REH Ortskern geeignete F..	6	16	13	8	6	10	10	
REH Ortskern Kaufpreis	120.000	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..	8	7	14	13	8	19	13	
RMH Ortskern Kaufpreis	110.000	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
RH Ortskern Kaufpreis								185.000
RH Ortskern qm-Preis								1.600
RMH geeignete Fälle	35	26	34	28	22	38	24	32
RMH Kaufpreis	203.000	226.000	223.000	230.000	260.000	273.000	294.000	360.000
RMH qm-Preis	1.610	1.730	1.720	1.800	2.040	2.130	2.350	2.820

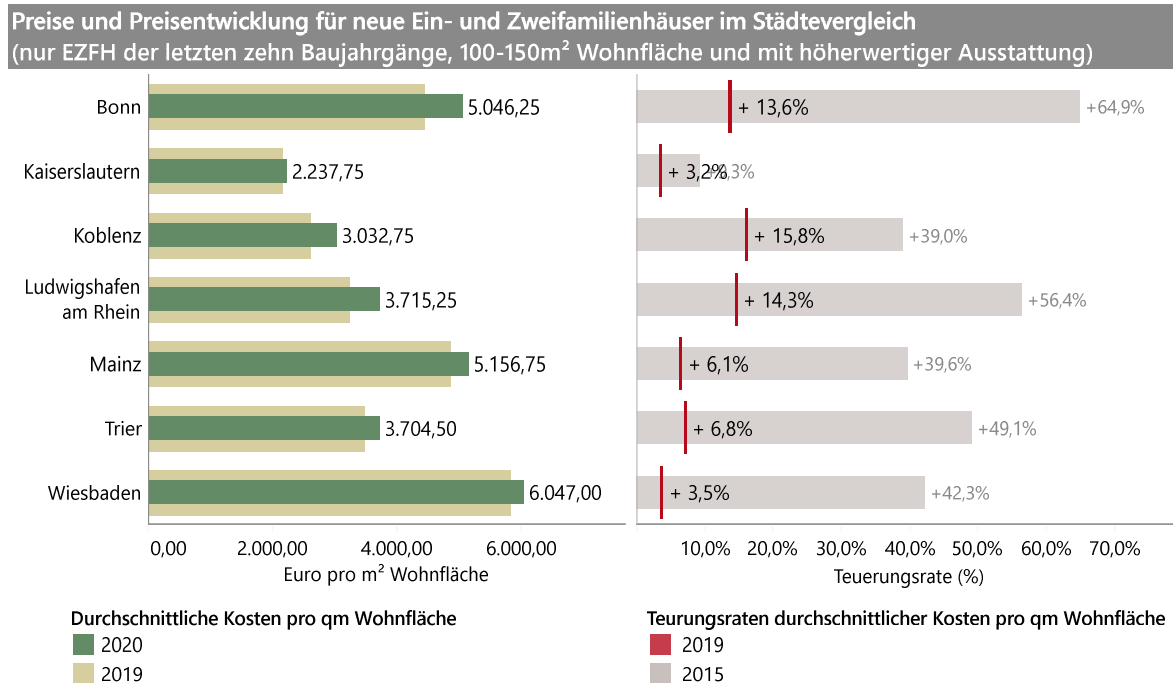
EFH= Einfamilienhaus, DHH= Doppelhaushälfte, REH= Reihenhäuser, RMH= Reihemittelhaus, RH=Reihenhaus

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 Reihenhäuser zusammengefasst, sowie alle Reihenhäuser im Ortskern zu einer Kategorie zusammengefasst.
- Aber auch hier ist ein deutlicher Anstieg der Verkaufspreise und der qm-Preise über alle Kategorien erkennbar.

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 bis 150 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 22 % (Ludwigshafen) und 99 % (Wiesbaden) mehr als in Koblenz verlangt.
- Die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr fällt in Koblenz mit 15,8 % am höchsten aus, dagegen in Kaiserslautern am geringsten (3,2 %).
- Die Immobilienpreise dieses Segments haben sich in den letzten fünf Jahren in Koblenz um 39,0 % verteuert. Im Vergleich der sieben Städte streuen die Preissteigerungsraten im fünfjährigen Zeitraum zwischen 9,3 % in Kaiserslautern und 64,9 % in der ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn.

5. Zusammenfassung

In Ergänzung zur Mietwohnungsmarktbeobachtung in Koblenz erscheint nun zum ersten 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 immobilienScout 24 veröffentlicht werden, regelmäßig erfasst. Diese nun rund 5700 Datensätze sind die Grundlage dieses Berichtes.

Im Jahr 2020 wurden 641 Verkaufsanzeigen erfasst (Zunahme gegenüber 2019 um 38 %), die sich auf 274 (+17 %) unterschiedliche Häuser bezogen. Durchschnittlich standen 2020 pro Erfassungstag 71 Anzeigen von Häusern online.

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

Somit fließen für 2020 133 (2019 135) Häuser in die Auswertung ein.

Sowohl Verkaufspreis wie auch der Preis pro qm sind 2020 stark gestiegen.

Über ein Viertel der angebotenen Häuser lag in den letzten vier Jahren in den Stadtteilen Metternich, Rübenach und Asterstein.

Über den gesamten Erfassungszeitraum überwiegen die Häuser mit Baujahr vor 1950 (819) die Angebote aus den anderen Baujahreskategorien bei weitem.

Bis 2019 waren jährlich ca. ein Drittel der zum Verkauf stehenden Häuser Mehrfamilienhäuser. Im Jahr 2020 lag der Anteil bei fast 44 %.

Der Gutachterausschuss der Stadt Koblenz registrierte im gesamten Beobachtungszeitraum 2409 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 Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr fällt jedoch in Koblenz im Städtevergleich am höchsten aus.