



Übersicht über den GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2023 im Bereich der Stadt Koblenz



Umsatzzahlen und Preisentwicklungen

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2023 im Bereich der Stadt Koblenz

Titelbild: Deutsches Eck

Ausgabe: März 2024

Herausgeber:

Gutachterausschusses für Grundstückswerte
für den Bereich der Stadt Koblenz

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

Telefon: (02 61) 1 29 - 32 32
Telefax: (02 61) 1 29 - 32 00
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.koblenz.de

Vervielfältigung dieses Produktes ist nur mit schriftlicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Hinweis:

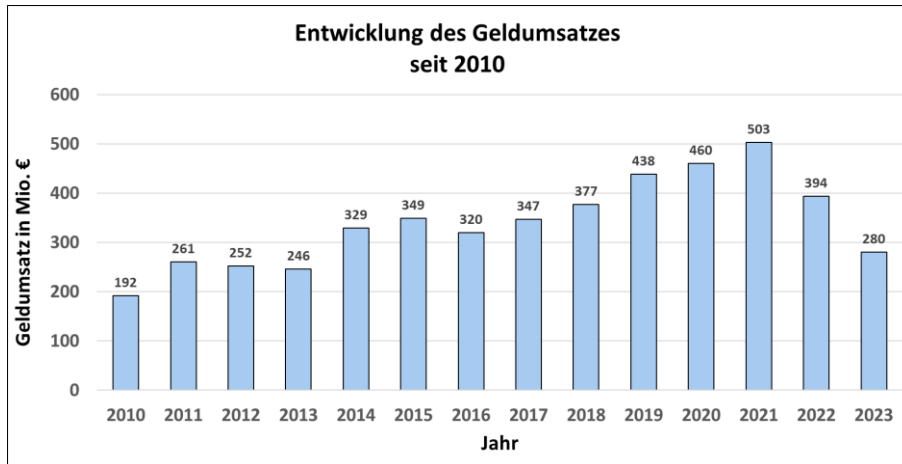
Bei den angegebenen Durchschnittswerten (\emptyset) handelt es sich jeweils um den Median der Stichprobe.

Inhaltsverzeichnis

1.	Umsatzzahlen insgesamt.....	4
2.	Umsatzzahlen nach Teilmärkten	4
3.	Umsatzzahlen für unbebautes baureifes Land	4
4.	Umsatzzahlen für bebaute Grundstücke	5
4.1.	Preisentwicklung für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke	5
4.2.	Preisentwicklung für mit Doppelhaushälften/ Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern (typengleiche Anbauart) bebaute Grundstücke	6
4.3.	Preisentwicklung für mit Doppelhaushälften/ Reihenhäusern (nicht typengleiche Anbauart in Ortskernlagen) bebaute Grundstücke.....	6
4.4.	Preisentwicklung für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke	6
5.	Umsatzzahlen für Wohnungs- und Teileigentum.....	6
5.1.	Preisentwicklung für Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Neubau.....	7
5.2.	Preisentwicklung für Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Umwandlung.....	7
5.3.	Preisentwicklung für Wohnungseigentum - Weiterverkauf	7
5.4.	Preisentwicklung für Teileigentum - Kfz-Stellplätze	9
6.	Umsatzzahlen für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	10
6.1.	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	10
6.2.	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	10
7.	Umsatzzahlen für unbebaute Gemeinbedarfsflächen	10

1. Umsatzzahlen insgesamt

Jahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2019	1.443	437,5	78,9
2020	1.428	460,4	81,3
2021	1.721	502,7	61,5
2022	1.252	393,6	59,7
2023	1.158	280,4	52,6



2. Umsatzzahlen nach Teilmärkten

Teilmarkt	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	169	182	186	25,6	20,0	10,7	28,9	30,4	27,1
bebaute Grundstücke	393	328	330	247,7	234,4	165,1	32,6	29,3	25,5
Wohnungs- und Teileigentum	1.148	724	628	226,6	135,4	102,5	-	-	-
Erbbaurechte/ Erbbaugrundstücke	11	18	14	2,8	3,8	2,1	-	-	-
Insgesamt	1.721	1.252	1.158	502,7	393,6	280,4	61,5	59,7	52,6

3. Umsatzzahlen für unbebautes baureifes Land

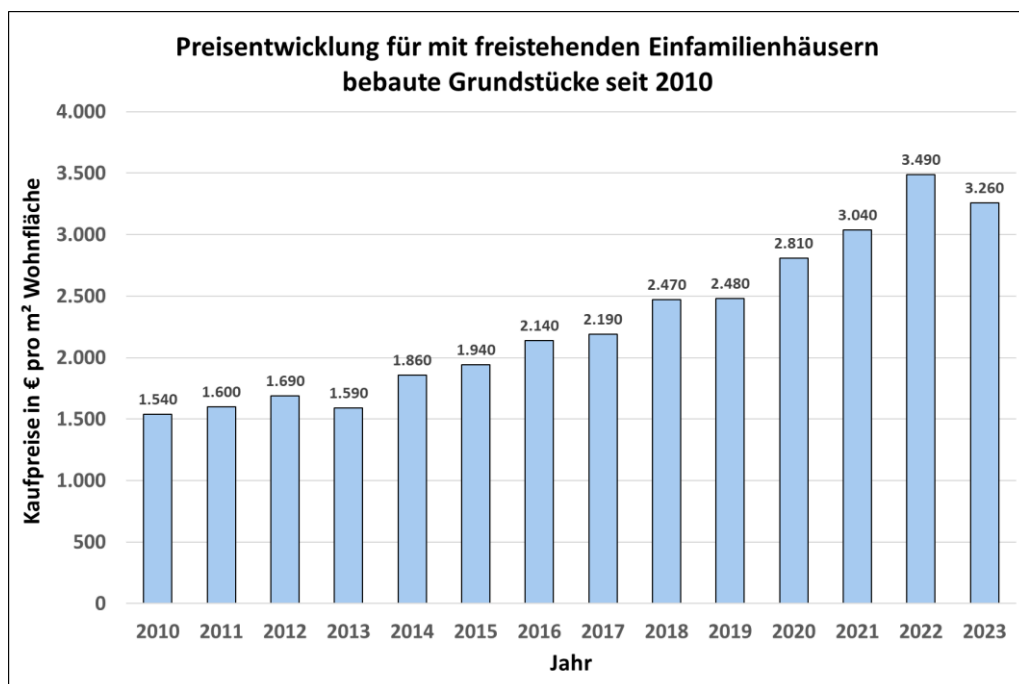
Nutzungsart	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Ein- und Zweifamilienhaus (freistehend)	6	3	3	1,3	1,4	0,7	0,4	0,3	0,1
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	9	5	4	1,4	1,0	0,6	0,4	0,3	0,2
Reihenmittelhaus	-	1	-	-	0,1	-	-	0,1	-
Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau	5	3	3	5,5	1,1	1,9	1,0	0,2	0,2
Wohnbaugrundstück (spezifische Nutzung unbekannt)	9	10	11	2,4	3,8	3,0	0,7	1,0	0,7
Wohn- und Geschäftshaus	1	1	-	1,4	5,2	-	0,4	0,5	-
Büro / Verwaltung	3	2	-	5,2	2,9	-	2,1	0,8	-
Handel	-	-	1	-	-	1,1	-	-	0,6
Gewerbe / Industrie	8	2	3	5,6	2,1	1,4	9,2	3,7	1,6
Sonstige	3	3	1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
Insgesamt	45	30	26	22,9	17,7	8,8	14,3	7,1	3,5

4. Umsatzzahlen für bebaute Grundstücke

Nutzungsart	Rechtsvorgänge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	[Anzahl]			[Mio. €]			[ha]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Einfamilienhaus (freistehend)	60	46	54	37,3	27,3	32,7	9,2	4,1	4,7
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	86	81	72	28,9	29,8	22,9	3,5	3,5	3,3
Reihenmittelhaus	51	36	39	16,7	11,4	10,9	1,3	1,0	1,3
Zweifamilienhaus	20	10	28	8,0	4,2	12,5	1,1	0,5	1,7
Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau	93	71	75	60,3	50,0	46,4	5,9	3,6	11,1
Wohn- und Geschäftshaus	30	42	27	41,1	53,4	24,9	1,7	2,2	1,0
Büro / Verwaltung	4	2	3	18,3	6,7	5,5	0,9	0,2	0,5
Handel	3	3	1	19,3	16,3	2,3	1,1	1,1	0,3
Gewerbe / Industrie	15	8	5	12,8	22,7	2,7	5,8	9,8	0,8
Sonstige	31	29	26	5,0	12,6	4,3	2,1	3,3	0,8
Insgesamt	393	328	330	247,7	234,4	165,1	32,6	29,3	25,5

4.1. Preisentwicklung für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke¹

Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücks- größe [m ²]	Ø Wohnfläche (WF) [m ²]	Ø Kaufpreis/ m ² WF [€]
freistehende Einfamilienhäuser (alle Baujahre)							
2019	51	130.000	1.050.000	360.000	645	150	2.480
2020	70	149.000	2.500.000	450.000	646	168	2.810
2021	52	250.000	2.000.000	550.000	769	187	3.040
2022	34	152.000	1.770.000	614.000	635	169	3.490
2023	42	249.000	4.074.000	515.000	667	171	3.260



¹ Für eine baujahresdifferenzierte Auswertung ist die Anzahl der geeigneten Rechtsvorgänge nicht ausreichend. Des Weiteren liegt nicht für jeden geeigneten Rechtsvorgang die Wohnfläche vor.

4.2. Preisentwicklung für mit Doppelhaushälften/ Reihenhäusern und Reihenmittelhäusern (typengleiche Anbauart) bebaute Grundstücke²

Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche (WF) [m ²]	Ø Kaufpreis/ m ² WF [€]
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser (alle Baujahre)							
2019	44	80.000	720.000	332.000	382	125	2.700
2020	44	112.000	1.040.000	363.000	333	136	2.740
2021	47	175.000	861.000	400.000	292	135	3.030
2022	44	250.000	750.000	440.000	366	136	3.360
2023	37	190.000	1.050.000	355.000	442	125	2.860
Reihenmittelhäuser (alle Baujahre)							
2019	24	145.000	765.000	294.000	225	134	2.350
2020	32	209.000	610.000	360.000	218	133	2.820
2021	33	207.000	555.000	400.000	243	131	2.930
2022	25	210.000	834.000	349.000	241	121	2.900
2023	27	185.000	550.000	298.000	197	120	2.970

4.3. Preisentwicklung für mit Doppelhaushälften/ Reihenhäusern (nicht typengleiche Anbauart in Ortskernlagen) bebaute Grundstücke³

Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche (WF) [m ²]	Ø Kaufpreis/ m ² WF [€]
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser (alle Baujahre)							
2019	47	45.000	405.000	179.000	206	115	1.550
2020	47	18.000	435.000	185.000	231	125	1.600
2021	42	50.000	581.000	240.000	240	138	1.720
2022	32	100.000	556.000	280.000	317	136	2.220
2023	37	80.000	377.000	225.000	267	120	1.700

4.4. Preisentwicklung für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke⁴

Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	Ø Kaufpreis/ m ² WF [€]
2019	53	1.350
2020	38	1.790
2021	51	2.220
2022	47	2.010
2023	47	1.680

5. Umsatzzahlen für Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
	Wohnungseigentum	719	503	448	208,0	128,3
Erstverkauf nach Neubau	61	21	28	28,0	11,5	11,9
Erstverkauf nach Umwandlung	353	186	121	112,2	47,6	23,9
Weiterverkauf	305	296	299	67,8	69,2	61,5
Teileigentum	429	221	180	18,6	7,1	5,2
gewerbliche Nutzung	30	20	28	7,5	3,7	2,7
Stellplätze	399	201	152	11,1	3,4	2,5

² Für eine baujahresdifferenzierte Auswertung ist die Anzahl der geeigneten Rechtsvorgänge nicht ausreichend. Des Weiteren liegt nicht für jeden geeigneten Rechtsvorgang die Wohnfläche vor.

³ Für eine baujahresdifferenzierte Auswertung ist die Anzahl der geeigneten Rechtsvorgänge nicht ausreichend. Des Weiteren liegt nicht für jeden geeigneten Rechtsvorgang die Wohnfläche vor.

⁴ Für eine baujahresdifferenzierte Auswertung ist die Anzahl der geeigneten Rechtsvorgänge nicht ausreichend.

5.1. Preisentwicklung für Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Neubau⁵

Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	Ø Wohnfläche (WF) [m²]	min. Kaufpreis/ m² WF [€]	max. Kaufpreis/ m² WF [€]	Ø Kaufpreis/ m² WF [€]
2019	83	89	1.720	7.190	3.490
2020	92	94	2.570	7.330	3.860
2021	54	105	2.900	7.250	4.380
2022	18	117	3.380	7.650	4.600
2023	17	101	3.220	6.470	4.780

5.2. Preisentwicklung für Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Umwandlung⁶

Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	Ø Wohnfläche (WF) [m²]	min. Kaufpreis/ m² WF [€]	max. Kaufpreis/ m² WF [€]	Ø Kaufpreis/ m² WF [€]
Sanierte Objekte (alle Baujahre)⁷					
2019	21	38	2.800	4.540	3.680
2020	24	54	2.460	5.060	3.160
2021	115	71	3.200	6.990	6.440
2022	39	59	2.880	8.710	6.400
2023	21	28	3.000	8.180	7.500
Sonstige Objekte (alle Baujahre)					
2019	42	68	1.200	3.270	2.130
2020	71	68	1.140	4.620	1.940
2021	211	77	1.720	3.820	3.060
2022	121	83	1.380	4.230	3.100
2023	55	72	1.850	3.520	2.690

5.3. Preisentwicklung für Wohnungseigentum - Weiterverkauf

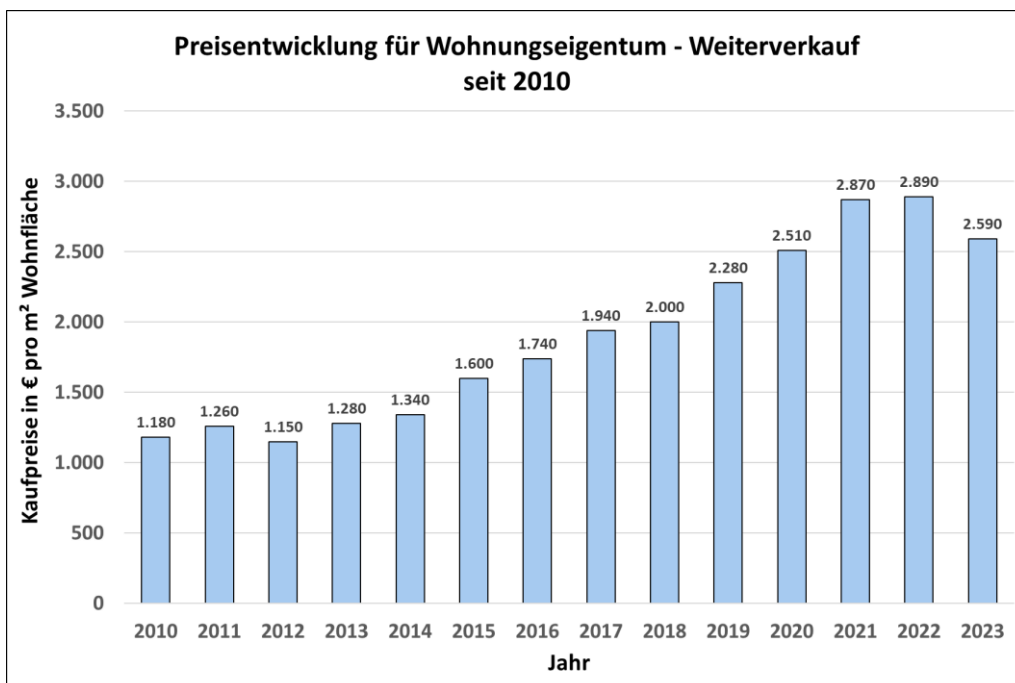
Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	Ø Wohnfläche (WF) [m²]	min. Kaufpreis/ m² WF [€]	max. Kaufpreis/ m² WF [€]	Ø Kaufpreis/ m² WF [€]
alle Baujahre					
2019	270	76	1.030	4.350	2.280
2020	254	76	1.130	6.360	2.510
2021	222	77	1.420	5.260	2.870
2022	221	77	935	5.610	2.890
2023	237	77	880	5.160	2.590
Baujahr vor 1919					
2019	26	62	1.340	3.390	2.610
2020	27	73	1.130	3.900	2.760
2021	18	73	1.520	4.380	2.840
2022	12	72	1.710	3.920	3.050
2023	16	80	880	3.890	2.880

⁵ Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² WF für Erstverkäufe nach Neubau wird sehr stark von der Lage der jeweiligen Eigentumswohnungsanlagen im Koblenzer Stadtgebiet beeinflusst. Daher können aus dem durchschnittlichen Kaufpreis pro m² WF für Erstverkäufe nach Neubau nur bedingt Rückschlüsse auf die allgemeine Preisentwicklung für Erstverkäufe nach Neubau auf dem Koblenzer Grundstücksmarkt gezogen werden.

⁶ Für eine baujahresdifferenzierte Auswertung ist die Anzahl der geeigneten Rechtsvorgänge nicht ausreichend. Des Weiteren wird der durchschnittliche Kaufpreis pro m² WF für Erstverkäufe nach Umwandlung sehr stark von den Eigenschaften der jeweiligen Eigentumswohnungsanlagen beeinflusst. Daher können aus dem durchschnittlichen Kaufpreis pro m² WF für Erstverkäufe nach Umwandlung nur bedingt Rückschlüsse auf die allgemeine Preisentwicklung für Erstverkäufe nach Umwandlung auf dem Koblenzer Grundstücksmarkt gezogen werden.

⁷ Hierunter fallen Objekte, die im Zusammenhang mit der Umwandlung kernsaniert bzw. umfassend saniert wurden.

Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	Ø Wohnfläche (WF) [m²]	min. Kaufpreis/ m² WF [€]	max. Kaufpreis/ m² WF [€]	Ø Kaufpreis/ m² WF [€]
Baujahr 1919-1949					
2019	13	88	1.030	3.260	2.380
2020	13	79	1.560	3.680	2.330
2021	14	78	1.990	4.410	3.100
2022	11	67	1.960	4.150	3.360
2023	14	78	1.920	3.650	2.620
Baujahr 1950-1974					
2019	141	73	1.190	3.810	2.150
2020	122	76	1.300	3.850	2.380
2021	106	76	1.420	5.150	2.750
2022	120	70	935	5.610	2.700
2023	111	75	1.210	5.160	2.370
Baujahr 1975-1989					
2019	32	79	1.210	4.030	2.290
2020	43	79	1.180	3.770	2.440
2021	38	75	1.750	4.710	2.570
2022	36	80	1.110	5.200	2.730
2023	43	68	910	4.710	2.560
Baujahr 1990-2004					
2019	45	83	1.490	4.350	2.500
2020	34	71	1.900	4.420	2.830
2021	29	76	1.880	4.850	2.970
2022	35	90	1.620	4.320	3.390
2023	34	79	1.720	3.870	2.870
Baujahr ab 2005 ohne Neubauten					
2019	13	82	2.160	4.340	3.110
2020	34	100	2.530	6.360	3.270
2021	17	100	2.660	5.260	3.390
2022	7	120	2.730	4.320	3.500
2023	19	97	2.500	4.730	3.460



5.4. Preisentwicklung für Teileigentum - Kfz-Stellplätze

Weiterverkauf/ Erstverkauf nach Umwandlung				
Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis/ Stellplatz [€]
Garage				
2021	15	10.000	29.000	18.500
2022	18	10.000	40.000	16.000
2023	29	3.000	30.000	15.000
Tiefgaragenstellplatz - Innenstadt				
2021	6	12.500	30.000	23.000
2022	3	20.000	28.000	22.000
2023	10	7.000	40.000	17.500
Tiefgaragenstellplatz - restliches Stadtgebiet				
2021	31	7.500	28.000	22.000
2022	13	9.500	20.000	15.000
2023	14	5.000	21.500	14.000

Erstverkauf nach Neubau				
Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis/ Stellplatz [€]
Garage				
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
Tiefgaragenstellplatz - Innenstadt⁸				
2021	19	22.000	68.000	49.000
2022	9	47.000	63.000	52.500
2023	6	53.000	53.000	53.000
Tiefgaragenstellplatz - restliches Stadtgebiet				
2021	53	20.000	24.500	22.500
2022	6	21.500	30.000	28.000
2023	16	24.000	25.000	24.000

⁸ In den Jahren 2021 bis 2023 wird der durchschnittliche Kaufpreis für neugebaute Tiefgaragenstellplätze im Bereich der Innenstadt sehr stark von einem Neubauobjekt beeinflusst. Daher können aus dem durchschnittlichen Kaufpreis nur bedingt Rückschlüsse auf das allgemeine Preisniveau und die allgemeine Preisentwicklung für neugebaute Tiefgaragenstellplätze im Bereich der Innenstadt gezogen werden.

6. Umsatzzahlen für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

6.1. Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Jahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2019	67	0,65	16,3
2020	65	0,71	19,8
2021	50	0,27	9,7
2022	91	0,77	18,2
2023	104	0,65	20,9

6.2. Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Jahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2019	36	0,82	4,2
2020	33	0,41	2,9
2021	32	0,52	3,1
2022	26	0,73	3,4
2023	27	0,36	1,8

7. Umsatzzahlen für unbebaute Gemeinbedarfsflächen

Jahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2019	16	0,4	1,7
2020	9	0,2	0,2
2021	12	0,1	0,1
2022	12	0,1	1,1
2023	14	0,05	0,1