

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN BEREICH DER STADT KOBLENZ**



# **Übersicht über den GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2025 im Bereich der Stadt Koblenz**



**Umsatzzahlen und Preisentwicklungen**

# Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2025 im Bereich der Stadt Koblenz

Titelbild: Rheinpanorama (Felix Müller / Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement der Stadt Koblenz)

Ausgabe: März 2026

Stand der Daten: 20.03.2026

Herausgeber:

Gutachterausschuss 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](mailto: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:

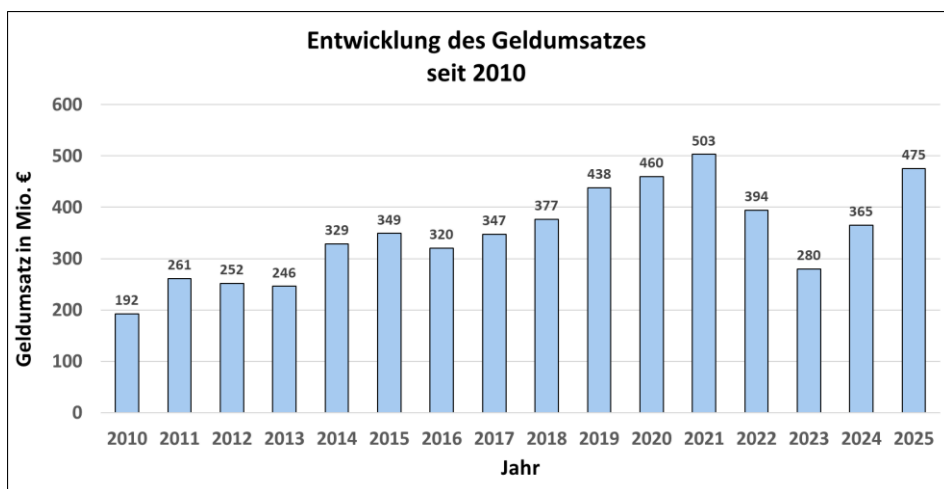
Bei den angegebenen Durchschnittswerten ( $\emptyset$ ) handelt es sich jeweils um den Median der Stichprobe.

## 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 - Verkauf 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	Kauffälle [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2021	1.721	502,7	61,5
2022	1.252	393,6	59,7
2023	1.158	280,4	52,6
2024	1.329	364,7	61,2
<b>2025</b>	<b>1.321</b>	<b>475,3</b>	<b>57,1</b>



### 2. Umsatzzahlen nach Teilmärkten

Teilmarkt	Kauffälle [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
unbebaute Grundstücke	186	202	<b>169</b>	10,7	24,3	<b>22,1</b>	27,1	34,9	<b>24,1</b>
bebaute Grundstücke	330	368	<b>408</b>	165,1	205,3	<b>302,9</b>	25,5	26,3	<b>33,0</b>
Wohnungs- und Teileigentum	628	736	<b>732</b>	102,5	130,5	<b>148,8</b>	-	-	-
Erbbaurechte/ Erbbaugrundstücke	14	23	<b>12</b>	2,1	4,6	<b>1,5</b>	-	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>1.158</b>	<b>1.329</b>	<b>1.321</b>	<b>280,4</b>	<b>364,7</b>	<b>475,3</b>	<b>52,6</b>	<b>61,2</b>	<b>57,1</b>

### 3. Umsatzzahlen für unbebautes baureifes Land

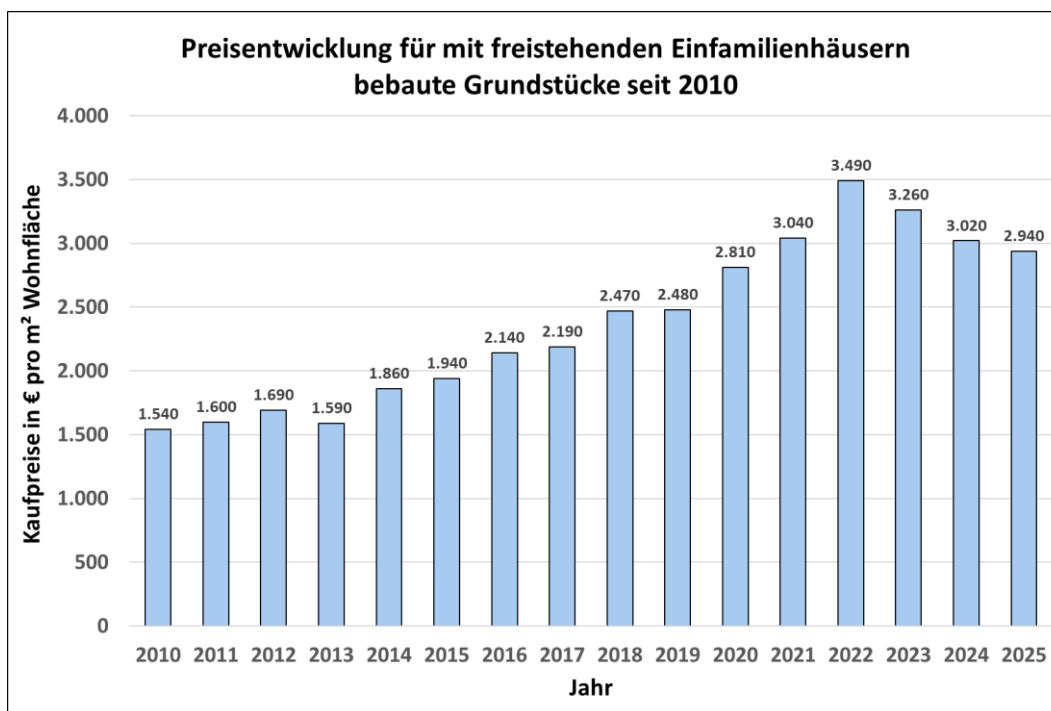
Nutzungsart	Kauffälle [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Ein- und Zweifamilienhaus (freistehend)	3	7	<b>9</b>	0,7	1,8	<b>7,6</b>	0,1	0,4	<b>0,9</b>
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	4	1	-	0,6	0,2	-	0,2	0,1	-
Reihenmittelhaus	-	1	<b>1</b>	-	0,3	<b>0,2</b>	-	0,1	<b>0,1</b>
Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau	3	12	<b>8</b>	1,9	9,7	<b>6,1</b>	0,2	1,8	<b>0,7</b>
Wohnbaugrundstück (spezifische Nutzung unbekannt)	11	1	<b>6</b>	3,0	0,2	<b>2,3</b>	0,7	0,1	<b>0,3</b>
Wohn- und Geschäftshaus	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro / Verwaltung	-	3	-	-	4,9	-	-	1,3	-
Handel	1	-	-	1,1	-	-	0,6	-	-
Gewerbe / Industrie	3	2	<b>4</b>	1,4	1,2	<b>3,7</b>	1,6	1,5	<b>4,2</b>
Sonstige	1	3	<b>4</b>	0,1	1,6	<b>0,7</b>	0,1	0,5	<b>0,4</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>26</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>8,8</b>	<b>19,9</b>	<b>20,6</b>	<b>3,5</b>	<b>5,8</b>	<b>6,6</b>

#### 4. Umsatzzahlen für bebaute Grundstücke

Nutzungsart	Kauffälle [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Einfamilienhaus (freistehend)	54	61	64	32,7	27,7	33,2	4,7	5,4	5,2
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	72	74	88	22,9	27,0	27,7	3,3	3,2	3,8
Reihenmittelhaus	39	56	55	10,9	14,5	19,8	1,3	1,4	1,6
Zweifamilienhaus	28	25	29	12,5	9,0	8,3	1,7	1,4	1,4
Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau	75	78	101	46,4	46,9	61,5	11,1	4,8	6,5
Wohn- und Geschäftshaus	27	40	30	24,9	48,6	41,0	1,0	2,6	1,6
Büro / Verwaltung	3	5	4	5,5	7,8	45,8	0,5	0,7	1,7
Handel	1	2	6	2,3	0,7	41,0	0,3	0,1	6,6
Gewerbe / Industrie	5	7	11	2,7	8,5	21,0	0,8	1,9	4,1
Sonstige	26	20	20	4,3	14,6	3,6	0,8	4,8	0,5
<b>Insgesamt</b>	<b>330</b>	<b>368</b>	<b>408</b>	<b>165,1</b>	<b>205,3</b>	<b>302,9</b>	<b>25,5</b>	<b>26,3</b>	<b>33,0</b>

#### 4.1. Preisentwicklung für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke<sup>1</sup>

Jahr	geeignete Kauffälle [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücks- größe [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]
<b>freistehende Einfamilienhäuser (alle Baujahre)</b>							
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
2024	42	135.000	1.351.000	517.000	625	159	3.020
<b>2025</b>	<b>51</b>	<b>221.000</b>	<b>2.035.000</b>	<b>485.000</b>	<b>628</b>	<b>157</b>	<b>2.940</b>



<sup>1</sup> Für eine baujahresdifferenzierte Auswertung ist die Anzahl der geeigneten Kauffälle nicht ausreichend. Des Weiteren liegt nicht für jeden geeigneten Kauffall die Wohnfläche vor.

#### 4.2. Preisentwicklung für mit Doppelhaushälften/ Reihenhäusern und Reihenmittelhäusern (typengleiche Anbauart) bebaute Grundstücke<sup>2</sup>

Jahr	geeignete Kauffälle [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]
<b>Doppelhaushälften/ Reihenhäuser (alle Baujahre)</b>							
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
2024	39	240.000	795.000	390.000	373	147	2.770
<b>2025</b>	<b>43</b>	<b>125.000</b>	<b>1.150.000</b>	<b>395.000</b>	<b>385</b>	<b>145</b>	<b>2.900</b>
<b>Reihenmittelhäuser (alle Baujahre)</b>							
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
2024	27	170.000	520.000	350.000	229	125	2.550
<b>2025</b>	<b>36</b>	<b>130.000</b>	<b>730.000</b>	<b>395.000</b>	<b>240</b>	<b>137</b>	<b>3.130</b>

#### 4.3. Preisentwicklung für mit Doppelhaushälften/ Reihenhäusern (nicht typengleiche Anbauart in Ortskernlagen) bebaute Grundstücke<sup>3</sup>

Jahr	geeignete Kauffälle [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]
<b>Doppelhaushälften/ Reihenhäuser (alle Baujahre)</b>							
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
2024	48	44.000	498.000	235.000	236	134	1.690
<b>2025</b>	<b>37</b>	<b>120.000</b>	<b>571.000</b>	<b>220.000</b>	<b>259</b>	<b>130</b>	<b>1.770</b>

#### 4.4. Preisentwicklung für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke<sup>4</sup>

Jahr	geeignete Kauffälle [Anzahl]	Ø Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]
2021	51	2.220
2022	47	2.010
2023	47	1.680
2024	53	1.760
<b>2025</b>	<b>62</b>	<b>1.690</b>

### 5. Umsatzzahlen für Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt	Kauffälle [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>448</b>	<b>516</b>	<b>504</b>	<b>97,3</b>	<b>120,4</b>	<b>134,8</b>
Erstverkauf nach Neubau	28	37	53	11,9	23,4	29,6
Verkauf nach Umwandlung	121	123	78	23,9	25,1	17,5
Weiterverkauf	299	356	373	61,5	71,9	87,7
<b>Teileigentum</b>	<b>180</b>	<b>220</b>	<b>228</b>	<b>5,2</b>	<b>10,1</b>	<b>14,0</b>
gewerbliche Nutzung	28	24	26	2,7	7,4	10,0
Stellplätze	152	196	202	2,5	2,7	4,0

<sup>2</sup> Für eine baujahresdifferenzierte Auswertung ist die Anzahl der geeigneten Kauffälle nicht ausreichend. Des Weiteren liegt nicht für jeden geeigneten Kauffall die Wohnfläche vor.

<sup>3</sup> Für eine baujahresdifferenzierte Auswertung ist die Anzahl der geeigneten Kauffälle nicht ausreichend. Des Weiteren liegt nicht für jeden geeigneten Kauffall die Wohnfläche vor.

<sup>4</sup> Für eine baujahresdifferenzierte Auswertung ist die Anzahl der geeigneten Kauffälle nicht ausreichend.

**5.1. Preisentwicklung für Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Neubau<sup>5</sup>**

Jahr	geeignete Kauffälle [Anzahl]	Ø Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	min. Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]	max. Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]	Ø Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]
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
2024	30	81	3.440	5.920	4.680
<b>2025</b>	<b>50</b>	<b>87</b>	<b>3.300</b>	<b>7.500</b>	<b>4.900</b>

**5.2. Preisentwicklung für Wohnungseigentum - Verkauf nach Umwandlung<sup>6</sup>**

Jahr	geeignete Kauffälle [Anzahl]	Ø Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	min. Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]	max. Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]	Ø Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]
<b>Sanierte Objekte (alle Baujahre)<sup>7</sup></b>					
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
2024	15	32	3.970	8.180	5.480
<b>2025</b>	<b>8</b>	<b>60</b>	<b>3.130</b>	<b>6.680</b>	<b>4.410</b>
<b>Sonstige Objekte (alle Baujahre)</b>					
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
2024	85	68	1.530	9.160	2.830
<b>2025</b>	<b>52</b>	<b>82</b>	<b>1.990</b>	<b>8.320</b>	<b>2.790</b>

**5.3. Preisentwicklung für Wohnungseigentum - Weiterverkauf**

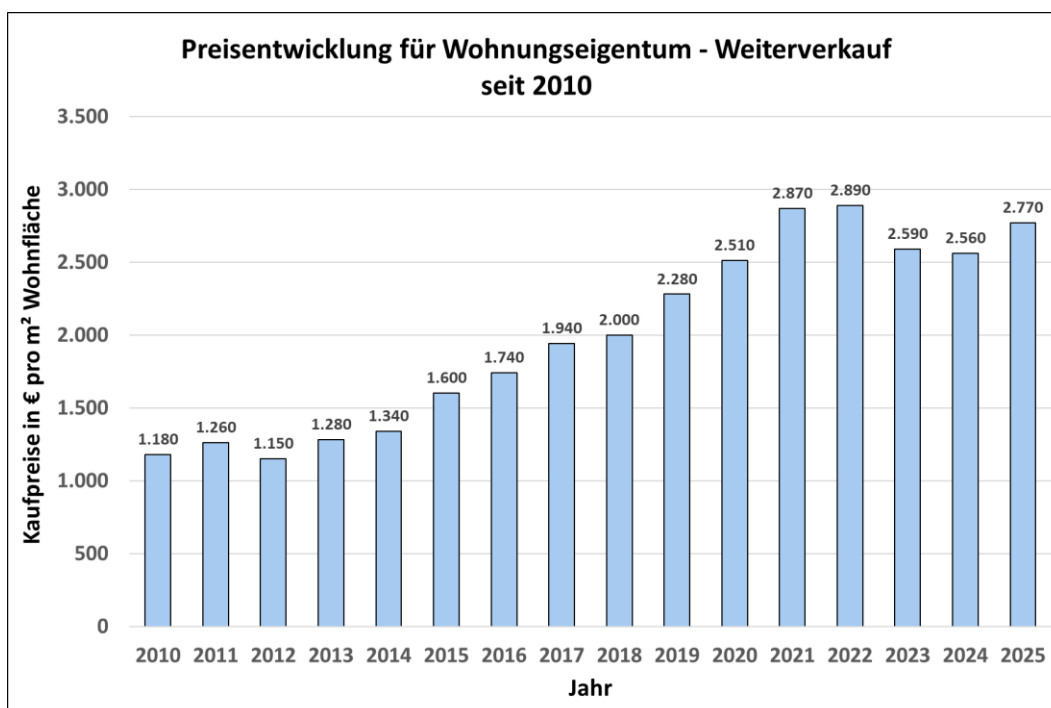
Jahr	geeignete Kauffälle [Anzahl]	Ø Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	min. Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]	max. Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]	Ø Kaufpreis/ m <sup>2</sup> WF [€]
<b>alle Baujahre</b>					
2021	222	77	1.420	5.260	2.870
2022	221	77	935	5.610	2.890
2023	237	77	880	5.160	2.590
2024	278	75	1.190	5.250	2.560
<b>2025</b>	<b>302</b>	<b>75</b>	<b>1.240</b>	<b>7.190</b>	<b>2.770</b>
<b>Baujahr vor 1919</b>					
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
2024	17	96	1.780	3.920	3.140
<b>2025</b>	<b>11</b>	<b>95</b>	<b>1.580</b>	<b>4.840</b>	<b>2.690</b>

<sup>5</sup> Aufgrund der geringen Anzahl an Neubauobjekten wird der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> WF für Erstverkäufe nach Neubau stark von den Eigenschaften einzelner Objekte beeinflusst. Daher können aus dem durchschnittlichen Kaufpreis pro m<sup>2</sup> WF für Erstverkäufe nach Neubau nur bedingt Rückschlüsse auf das allgemeine Preisniveau und die allgemeine Preisentwicklung für Erstverkäufe nach Neubau auf dem Koblenzer Grundstücksmarkt gezogen werden.

<sup>6</sup> Für eine baujahresdifferenzierte Auswertung ist die Anzahl der geeigneten Kauffälle nicht ausreichend. Des Weiteren wird aufgrund der geringen Anzahl an Umwandlungsobjekten der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> WF für Verkäufe nach Umwandlung stark von den Eigenschaften einzelner Objekte beeinflusst. Daher können aus dem durchschnittlichen Kaufpreis pro m<sup>2</sup> WF für Verkäufe nach Umwandlung nur bedingt Rückschlüsse auf das allgemeine Preisniveau und die allgemeine Preisentwicklung für Verkäufe nach Umwandlung auf dem Koblenzer Grundstücksmarkt gezogen werden.

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

Jahr	geeignete Kauffälle [Anzahl]	Ø Wohnfläche (WF) [m²]	min. Kaufpreis/ m² WF [€]	max. Kaufpreis/ m² WF [€]	Ø Kaufpreis/ m² WF [€]
<b>Baujahr 1919-1949</b>					
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
2024	18	85	2.180	4.320	3.010
<b>2025</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>1.700</b>	<b>4.260</b>	<b>3.160</b>
<b>Baujahr 1950-1974</b>					
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
2024	139	71	1.190	5.250	2.360
<b>2025</b>	<b>149</b>	<b>70</b>	<b>1.240</b>	<b>4.240</b>	<b>2.440</b>
<b>Baujahr 1975-1989</b>					
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
2024	45	76	1.270	4.440	2.420
<b>2025</b>	<b>44</b>	<b>81</b>	<b>1.580</b>	<b>4.170</b>	<b>2.760</b>
<b>Baujahr 1990-2004</b>					
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
2024	42	73	1.850	4.150	2.830
<b>2025</b>	<b>52</b>	<b>76</b>	<b>1.880</b>	<b>4.650</b>	<b>2.960</b>
<b>Baujahr ab 2005 ohne Neubauten</b>					
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
2024	17	93	2.630	4.810	3.500
<b>2025</b>	<b>29</b>	<b>96</b>	<b>2.840</b>	<b>7.190</b>	<b>3.930</b>



## 5.4. Preisentwicklung für Teileigentum - Kfz-Stellplätze

Weiterverkauf/ Verkauf nach Umwandlung				
Jahr	Geeignete Kauffälle [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis/ Stellplatz [€]
<b>Garage</b>				
2023	29	3.000	30.000	15.000
2024	20	5.000	25.000	15.000
<b>2025</b>	<b>35</b>	<b>3.500</b>	<b>70.000</b>	<b>15.000</b>
<b>Tiefgaragenstellplatz - Innenstadt</b>				
2023	10	7.000	40.000	17.500
2024	6	5.000	20.000	16.500
<b>2025</b>	<b>7</b>	<b>15.000</b>	<b>49.000</b>	<b>21.500</b>
<b>Tiefgaragenstellplatz - restliches Stadtgebiet</b>				
2023	14	5.000	21.500	14.000
2024	20	5.000	21.500	15.000
<b>2025</b>	<b>23</b>	<b>5.000</b>	<b>30.000</b>	<b>19.500</b>

Erstverkauf nach Neubau <sup>8</sup>				
Jahr	Geeignete Kauffälle [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis/ Stellplatz [€]
<b>Garage</b>				
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
<b>2025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiefgaragenstellplatz - Innenstadt</b>				
2023	6	53.000	53.000	53.000
2024	9	35.000	64.000	35.000
<b>2025</b>	<b>3</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>
<b>Tiefgaragenstellplatz - restliches Stadtgebiet</b>				
2023	16	24.000	25.000	24.000
2024	8	24.000	25.000	24.500
<b>2025</b>	<b>17</b>	<b>24.000</b>	<b>40.000</b>	<b>27.000</b>

<sup>8</sup> Aufgrund der geringen Anzahl an Neubauobjekten wird der durchschnittliche Kaufpreis für Tiefgaragenstellplätze im Teilmarkt „Teileigentum - Erstverkauf nach Neubau“ stark von den Eigenschaften einzelner Objekte beeinflusst. Daher können aus dem durchschnittlichen Kaufpreis nur bedingt Rückschlüsse auf das allgemeine Preisniveau und die allgemeine Preisentwicklung für Tiefgaragenstellplätze im Teilmarkt „Teileigentum - Erstverkauf nach Neubau“ gezogen werden.

## 6. Umsatzzahlen für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

### 6.1. Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Jahr	Kauffälle [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2021	50	0,27	9,7
2022	91	0,77	18,2
2023	104	0,65	20,9
2024	108	0,93	22,7
<b>2025</b>	<b>50</b>	<b>0,38</b>	<b>11,3</b>

### 6.2. Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Jahr	Kauffälle [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2021	32	0,52	3,1
2022	26	0,73	3,4
2023	27	0,36	1,8
2024	29	0,59	3,5
<b>2025</b>	<b>37</b>	<b>0,56</b>	<b>3,8</b>

## 7. Umsatzzahlen für unbebaute Gemeinbedarfsflächen

Jahr	Kauffälle [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2021	12	0,1	0,1
2022	12	0,1	1,1
2023	14	0,05	0,1
2024	12	1,1	2,0
<b>2025</b>	<b>26</b>	<b>0,2</b>	<b>1,1</b>