



Übersicht über den GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2024 im Bereich der Stadt Koblenz



Umsatzzahlen und Preisentwicklungen

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2024 im Bereich der Stadt Koblenz

Titelbild: Deutsches Eck

Ausgabe: März 2025

Stand der Daten: 18.02.2025

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:

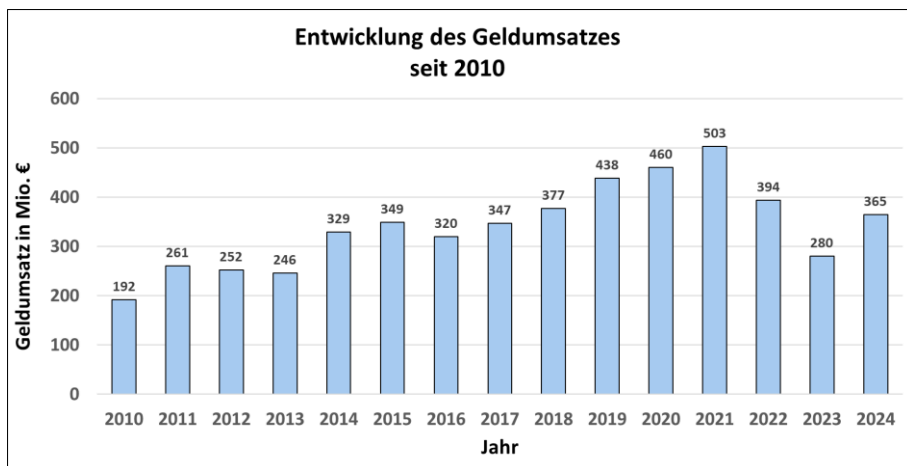
Bei den angegebenen Durchschnittswerten (\emptyset) handelt es sich jeweils um den Median der Stichprobe.

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]
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
2024	1.329	364,7	61,2



2. Umsatzzahlen nach Teilmärkten

Teilmarkt	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
unbebaute Grundstücke	182	186	202	20,0	10,7	24,3	30,4	27,1	34,9
bebaute Grundstücke	328	330	368	234,4	165,1	205,3	29,3	25,5	26,3
Wohnungs- und Teileigentum	724	628	736	135,4	102,5	130,5	-	-	-
Erbbaurechte/ Erbbaugrundstücke	18	14	23	3,8	2,1	4,6	-	-	-
Insgesamt	1.252	1.158	1.329	393,6	280,4	364,7	59,7	52,6	61,2

3. Umsatzzahlen für unbebautes baureifes Land

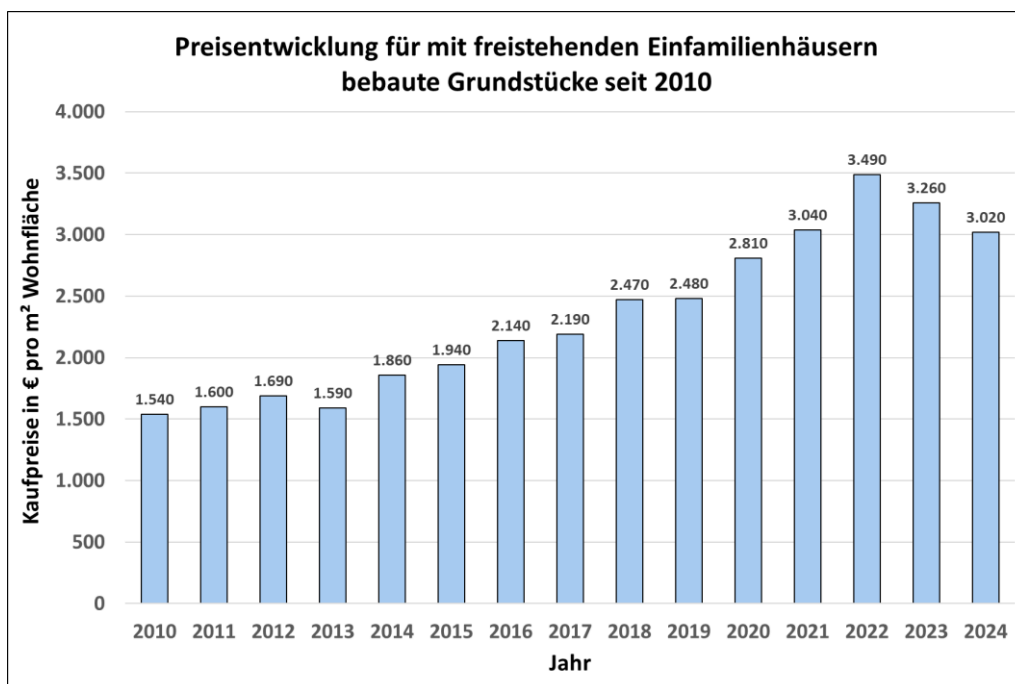
Nutzungsart	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Ein- und Zweifamilienhaus (freistehend)	3	3	7	1,4	0,7	1,8	0,3	0,1	0,4
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	5	4	1	1,0	0,6	0,2	0,3	0,2	0,1
Reihenmittelhaus	1	-	1	0,1	-	0,3	0,1	-	0,1
Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau	3	3	12	1,1	1,9	9,7	0,2	0,2	1,8
Wohnbaugrundstück (spezifische Nutzung unbekannt)	10	11	1	3,8	3,0	0,2	1,0	0,7	0,1
Wohn- und Geschäftshaus	1	-	-	5,2	-	-	0,5	-	-
Büro / Verwaltung	2	-	3	2,9	-	4,9	0,8	-	1,3
Handel	-	1	-	-	1,1	-	-	0,6	-
Gewerbe / Industrie	2	3	2	2,1	1,4	1,2	3,7	1,6	1,5
Sonstige	3	1	3	0,1	0,1	1,6	0,2	0,1	0,5
Insgesamt	30	26	30	17,7	8,8	19,9	7,1	3,5	5,8

4. Umsatzzahlen für bebaute Grundstücke

Nutzungsart	Rechtsvorgänge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	[Anzahl]			[Mio. €]			[ha]		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Einfamilienhaus (freistehend)	46	54	61	27,3	32,7	27,7	4,1	4,7	5,4
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	81	72	74	29,8	22,9	27,0	3,5	3,3	3,2
Reihenmittelhaus	36	39	56	11,4	10,9	14,5	1,0	1,3	1,4
Zweifamilienhaus	10	28	25	4,2	12,5	9,0	0,5	1,7	1,4
Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau	71	75	78	50,0	46,4	46,9	3,6	11,1	4,8
Wohn- und Geschäftshaus	42	27	40	53,4	24,9	48,6	2,2	1,0	2,6
Büro / Verwaltung	2	3	5	6,7	5,5	7,8	0,2	0,5	0,7
Handel	3	1	2	16,3	2,3	0,7	1,1	0,3	0,1
Gewerbe / Industrie	8	5	7	22,7	2,7	8,5	9,8	0,8	1,9
Sonstige	29	26	20	12,6	4,3	14,6	3,3	0,8	4,8
Insgesamt	328	330	368	234,4	165,1	205,3	29,3	25,5	26,3

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)							
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
2024	42	135.000	1.351.000	517.000	625	159	3.020



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)							
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
2024	39	240.000	795.000	390.000	373	147	2.770
Reihenmittelhäuser (alle Baujahre)							
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
2024	27	170.000	520.000	350.000	229	125	2.550

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)							
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
2024	48	44.000	498.000	235.000	236	134	1.690

4.4. Preisentwicklung für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke⁴

Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	Ø Kaufpreis/ m ² WF [€]
2020	38	1.790
2021	51	2.220
2022	47	2.010
2023	47	1.680
2024	53	1.760

5. Umsatzzahlen für Wohnungs- und Teileigentum

Teilmarkt	Rechtsvorgänge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
	Wohnungseigentum	503	448	516	128,3	97,3
Erstverkauf nach Neubau	21	28	37	11,5	11,9	23,4
Erstverkauf nach Umwandlung	186	121	123	47,6	23,9	25,1
Weiterverkauf	296	299	356	69,2	61,5	71,9
Teileigentum	221	180	220	7,1	5,2	10,1
gewerbliche Nutzung	20	28	24	3,7	2,7	7,4
Stellplätze	201	152	196	3,4	2,5	2,7

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 [€]
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
2024	30	81	3.440	5.920	4.680

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					
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
2024	15	32	3.970	8.180	5.480
Sonstige Objekte (alle Baujahre)					
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
2024	85	68	1.530	9.160	2.830

5.3. Preisentwicklung für Wohnungseigentum - Weiterverkauf

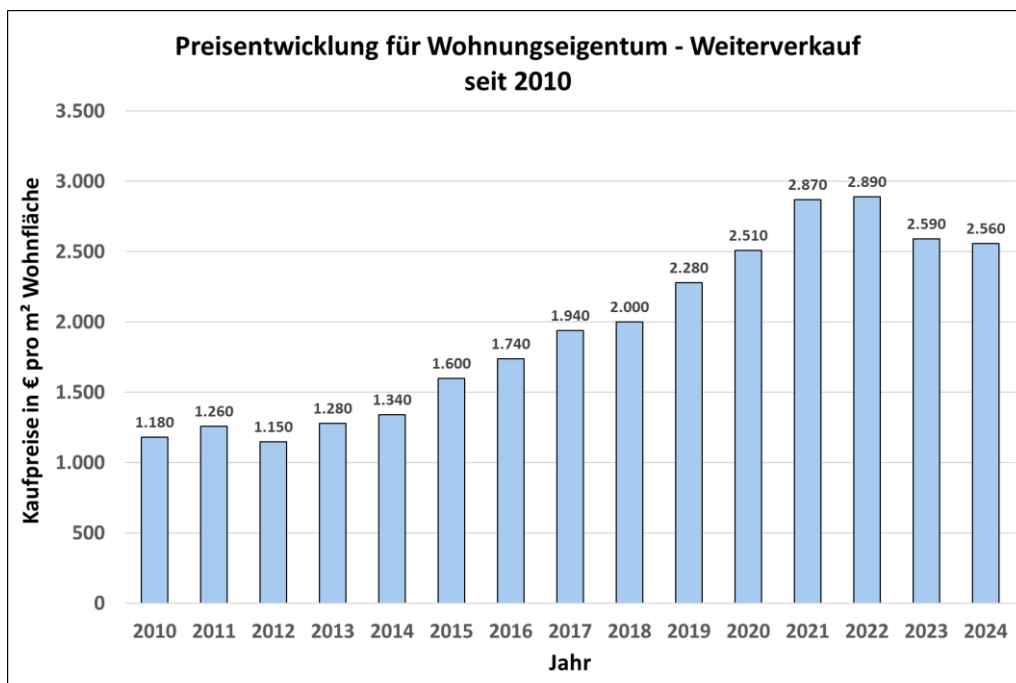
Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	Ø Wohnfläche (WF) [m²]	min. Kaufpreis/ m² WF [€]	max. Kaufpreis/ m² WF [€]	Ø Kaufpreis/ m² WF [€]
alle Baujahre					
2020	254	76	1.130	6.360	2.510
2021	222	77	1.420	5.260	2.870
2022	221	77	935	5.610	2.890
2023	237	77	880	5.160	2.590
2024	278	75	1.190	5.250	2.560
Baujahr vor 1919					
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
2024	17	96	1.780	3.920	3.140

⁵ Aufgrund der geringen Anzahl an Neubauobjekten wird der durchschnittliche Kaufpreis pro m² WF für Erstverkäufe nach Neubau stark von den Eigenschaften einzelner Objekte beeinflusst. Daher können aus dem durchschnittlichen Kaufpreis pro m² 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.

⁶ Für eine baujahresdifferenzierte Auswertung ist die Anzahl der geeigneten Rechtsvorgänge nicht ausreichend. Des Weiteren wird aufgrund der geringen Anzahl an Umwandlungsobjekten der durchschnittliche Kaufpreis pro m² WF für Erstverkäufe nach Umwandlung stark von den Eigenschaften einzelner Objekte beeinflusst. Daher können aus dem durchschnittlichen Kaufpreis pro m² WF für Erstverkäufe nach Umwandlung nur bedingt Rückschlüsse auf das allgemeine Preisniveau und 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					
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
2024	18	85	2.180	4.320	3.010
Baujahr 1950-1974					
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
2024	139	71	1.190	5.250	2.360
Baujahr 1975-1989					
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
2024	45	76	1.270	4.440	2.420
Baujahr 1990-2004					
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
2024	42	73	1.850	4.150	2.830
Baujahr ab 2005 ohne Neubauten					
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
2024	17	93	2.630	4.810	3.500



5.4. Preisentwicklung für Teileigentum - Kfz-Stellplätze

Weiterverkauf/ Erstverkauf nach Umwandlung				
Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis/ Stellplatz [€]
Garage				
2022	18	10.000	40.000	16.000
2023	29	3.000	30.000	15.000
2024	20	5.000	25.000	15.000
Tiefgaragenstellplatz - Innenstadt				
2022	3	20.000	28.000	22.000
2023	10	7.000	40.000	17.500
2024	6	5.000	20.000	16.500
Tiefgaragenstellplatz - restliches Stadtgebiet				
2022	13	9.500	20.000	15.000
2023	14	5.000	21.500	14.000
2024	20	5.000	21.500	15.000

Erstverkauf nach Neubau ⁸				
Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge [Anzahl]	min. Kaufpreis [€]	max. Kaufpreis [€]	Ø Kaufpreis/ Stellplatz [€]
Garage				
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
Tiefgaragenstellplatz - Innenstadt				
2022	9	47.000	63.000	52.500
2023	6	53.000	53.000	53.000
2024	9	35.000	64.000	35.000
Tiefgaragenstellplatz - restliches Stadtgebiet				
2022	6	21.500	30.000	28.000
2023	16	24.000	25.000	24.000
2024	8	24.000	25.000	24.500

⁸ 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	Rechtsvorgänge [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2020	65	0,71	19,8
2021	50	0,27	9,7
2022	91	0,77	18,2
2023	104	0,65	20,9
2024	108	0,93	22,7

6.2. Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Jahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2020	33	0,41	2,9
2021	32	0,52	3,1
2022	26	0,73	3,4
2023	27	0,36	1,8
2024	29	0,59	3,5

7. Umsatzzahlen für unbebaute Gemeinbedarfsflächen

Jahr	Rechtsvorgänge [Anzahl]	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2020	9	0,2	0,2
2021	12	0,1	0,1
2022	12	0,1	1,1
2023	14	0,05	0,1
2024	12	1,1	2,0