

Herr Weckbecker



RheinlandPfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN BEREICH  
DER STADT KOBLENZ

# Betrachtung des Grundstücksmarkts der Stadt Koblenz 2006-2016

Expertenanhörung im Stadtrat von  
Koblenz am 6. April 2017



RheinlandPfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN BEREICH  
DER STADT KOBLENZ

## Agenda

---

Beitrag zur Fragestellung  
„Sozialwohnungsquote in Koblenz“

Betrachtung der Entwicklung dreier  
Immobilien-Teilmärkte in der Stadt Koblenz

Fazit i. V. m. Sozialwohnungsquote  
Andere Städte im Vergleich  
Auswirkungen der Marktdaten



---

## Beitrag zur Fragestellung „Sozialwohnungsquote in Koblenz“

Betrachtung der Entwicklung dreier  
Immobilien-Teilmärkte in der Stadt Koblenz

Fazit i. V. m. Sozialwohnungsquote  
Andere Städte im Vergleich  
Auswirkungen der Marktdaten

## Einordnung des Gutachterausschusses



---

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz (kurz: GAA)

- Kein Organ der Stadtverwaltung  
sondern eine nebengeordnete Landesbehörde
- Objektive Betrachtung der  
Fragestellung anhand von Marktdaten





## Informationsquellen des GAA

---

- **Kaufpreissammlung**  
Pflicht zur Übersendung aller Notarverträge aus dem Stadtgebiet mit anschließender Auswertung im GAA
- **Grundstücksmarktberichte**  
Land und Kommune



---

Beitrag zur Fragestellung  
„Sozialwohnungsquote in Koblenz“

Betrachtung der Entwicklung dreier  
Immobilien-Teilmärkte in der Stadt Koblenz

Fazit i. V. m. Sozialwohnungsquote  
Anderer Städte im Vergleich  
Auswirkungen der Marktchancen

# Empirische Aussagen zu einzelnen Teilmärkte



RheinlandPfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN BEREICH  
DER STADT KOBLENZ

- Eigentumswohnungen  
Erstverkauf nach Neubau und Weiterverkauf
- Mehrfamilienhäuser
- Einfamilienhäuser
- Unbebaute Grundstücke (Grund und Boden)  
Lediglich Trend der Entwicklung

Grundstücksmarkt Koblenz 2006 - 2016

6. April 2017

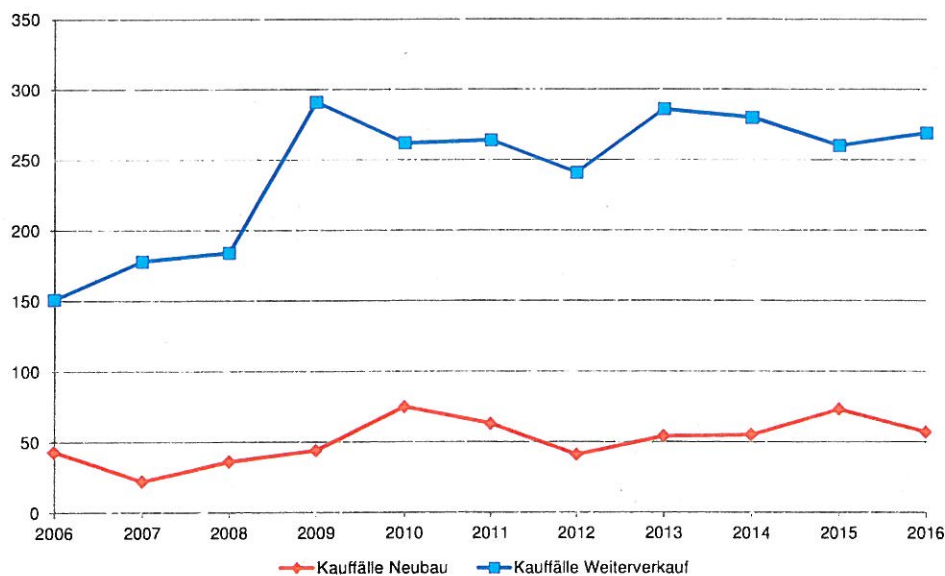
Folie 7

## Anzahl der Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr – Eigentumswohnungen –



RheinlandPfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN BEREICH  
DER STADT KOBLENZ



Grundstücksmarkt Koblenz 2006 - 2016

6. April 2017

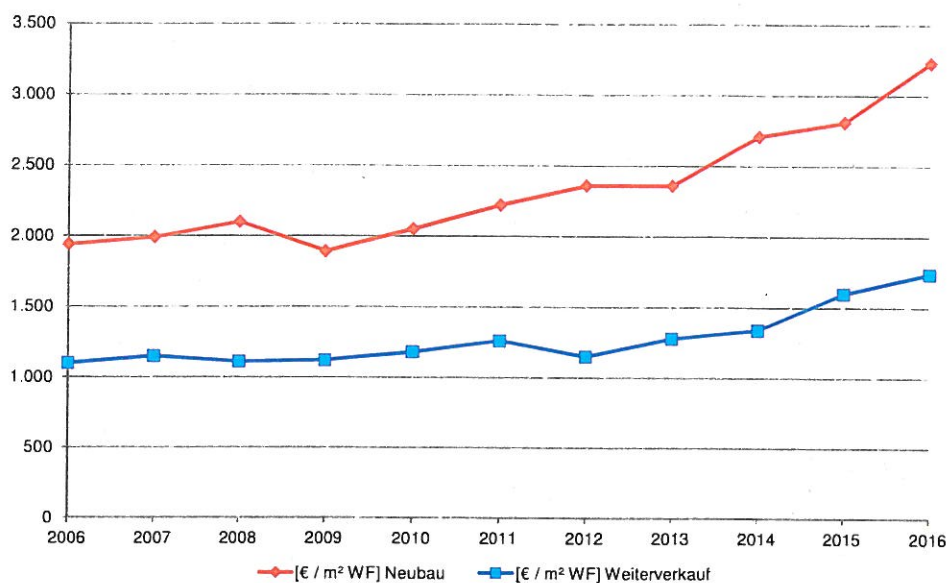
Folie 8

# Kaufpreis pro m<sup>2</sup> – Eigentumswohnungen –



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN BEREICH  
DER STADT KOBLENZ

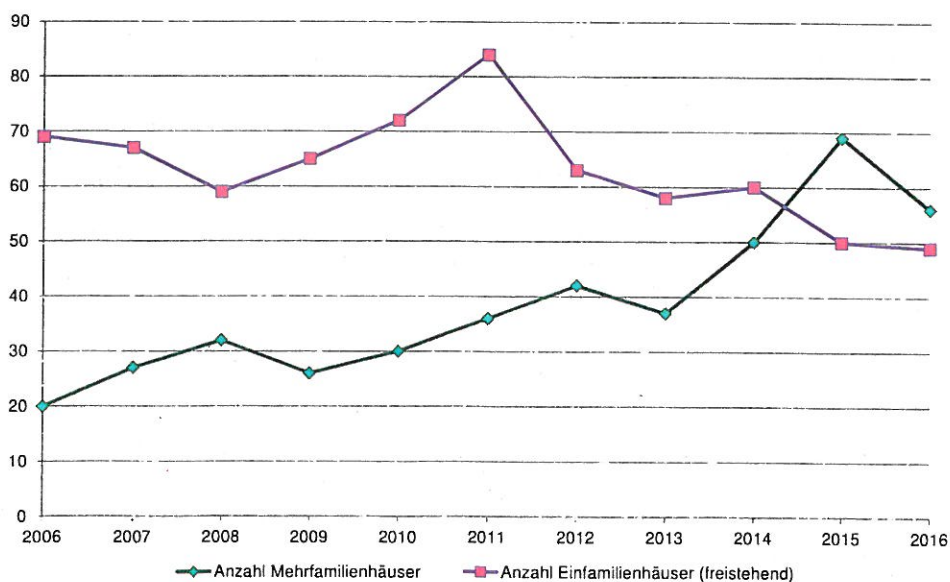


# Anzahl der Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr – MFH bzw. EFH –



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN BEREICH  
DER STADT KOBLENZ

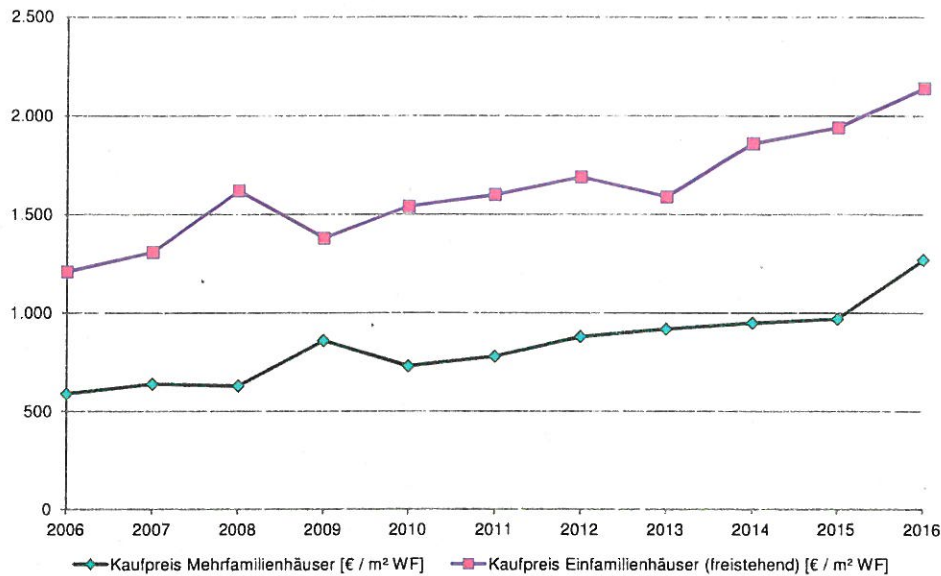


# Kaufpreis pro m<sup>2</sup> – MFH bzw. EFH –



RheinlandPfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN BEREICH  
DER STADT KOBLENZ



Grundstücksmarkt Koblenz 2006 - 2016

6. April 2017

Folie 11

## Bodenpreisentwicklung



RheinlandPfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN BEREICH  
DER STADT KOBLENZ

- Bodenrichtwerte im 2-Jahres-Turnus
- BoRiWe 2014 - 2016 in Koblenz  
durchschnittl. Anstieg um 10% – 15%
- Landesgrundstücksmarktbericht 2017  
Entwicklung in ganz RLP  
Entwicklung in Trier



Grundstücksmarkt Koblenz 2006 - 2016

6. April 2017

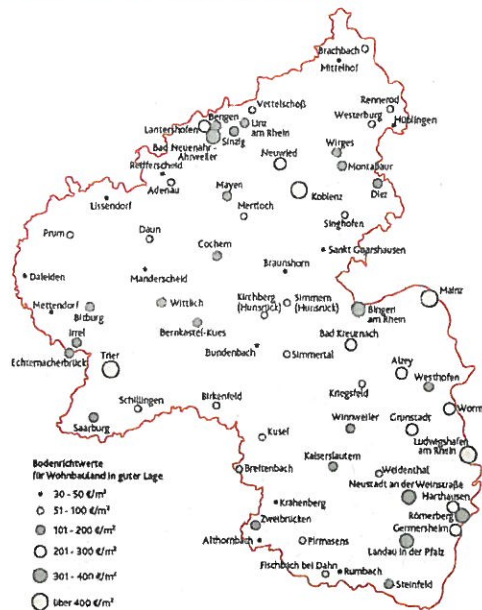
Folie 12

# Landesgrundstücks- marktbericht 2017



Rheinland-Pfalz  
OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

- Wachstum des Bodenpreisniveaus je nach 3 „L´s“
- Wachstum zu 2015:
  - Städte MZ, TR, KO, etc. : >10%
  - Landesmittel: 4%



# Landesgrundstücks- marktbericht 2017



Rheinland-Pfalz  
OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

- Bodenpreisentwicklung Wohnbauland Trier

2006 – 2016: 45%

2014 – 2016: 3%





Beitrag zur Erreichung  
„Sozialwohnungsquote in Koblenz“

Betrachtung der Entwicklung dreier  
Immobilien-Fallmärkte in der Stadt Koblenz

## Fazit i. V. m. Sozialwohnungsquote Andere Städte im Vergleich Auswirkungen der Marktdaten

## Bundesweiter Vergleich (ausschnittsweise)



Kommune / Land	Quote	Einführung	Betroffene Bauvorhaben/Planungen	Bemerkungen
Berlin	30%	2015	unter 5.000 m <sup>2</sup> GF-Wohnen im Plangebiet kein förderfähiger Wohnungsbau	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
Düsseldorf	20%/20%/60%		öffentlich gefördert / preisgedämpft / keine Vorgaben	Handlungskonzept Zukunft Wohnen
Freiburg	50%	5/2015	Neuer B.-Plan schafft Baurecht für den Wohnungsbau in einem bisher dafür nicht vorgesehenem Areal.	- keine Angabe veröffentlicht -
Hamburg	30%		Verbindlich nur bei Konzeptausschreibung städtischer Grundstücke ab 25 Wohneinheiten	Freiwilligkeit durch Wohnungsverbände
Köln	30%	2/2014		Kooperatives Baulandmodell
München	30%	3/1994		Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)
Stuttgart	20%	2011	Bei Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung.	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)z
Wiesbaden	15%	2/2013	Projekte > 60 WE	Kostenmiete + Beteiligung an der Infrastruktur



# Bundesweiter Vergleich – neues aus Bonn –



Rheinland-Pfalz

GUTACHERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN BEREICH  
DER STADT KOBLENZ

## Rat beschließt 30-Prozent-Quote für öffentlich geförderte Wohnungen

31.03. 2017

**BN - In der Bundesstadt Bonn gibt es derzeit 10.562 öffentlich geförderte Wohnungen. Das entspricht nicht einmal sieben Prozent am gesamten Wohnungsbestand. Es wird aber ein Anteil von geförderten Wohnungen zwischen 12 und 14 Prozent benötigt, um den Bedarf für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkünften zu decken. Um daher den Bau von geförderten Wohnungen anzukurbeln, hat der Rat der Stadt Bonn bei Neubauvorhaben eine 30-Prozent-Quote für geförderten Wohnungsbau beschlossen.**

Konkret müssen bei der Schaffung neuen Planungsrechts im Wohnungsbau sowie beim Verkauf von städtischen Flächen ab 25 Wohneinheiten oder ab 2.200 Quadratmetern Wohnfläche mindestens 30 Prozent der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Mindestens zwei Drittel dieser Wohneinheiten sollen dabei im Mietwohnungsbau, bis zu einem Drittel können wahlweise in öffentlich gefördertem selbstgenutztem Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau umgesetzt werden. Zusätzlich werden 20 Prozent der Wohneinheiten im Förderweg B oder im preisgedämpften Wohnungsbau (Kaltmiete pro Quadratmeter bei maximal 8,50 bis 9,50 Euro - Stand 2016 - indiziert am jeweils aktuellen Mietspiegel) errichtet; näheres regelt der städtebauliche Vertrag. Wenn neues Planungsrecht im Wohnungsbau mit 12 bis 24 Wohneinheiten geschaffen wird, gilt eine Quote von mindestens 20 Prozent für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Darüber hinaus hat der Rat die Verwaltung beauftragt, bevorzugt über die Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG (Vebowag) auslaufende Belegungsrechte zu verlängern und/oder zu erwerben. Städtische Flächen, die sich zum sozialen Wohnungsbau eignen, sind vorrangig der Vebowag zum Kauf anzubieten, soweit dies beihilferechtlich zulässig ist. Die Vebowag verpflichtet sich im Gegenzug auf eine 30-jährige Bindungsfrist der Wohnungen mit Option auf Verlängerung.

Die Stadt wird die interkommunale Zusammenarbeit mit den an Bonn angrenzenden Gemeinden zur Erschließung von Siedlungsflächen im Rahmen der Aktualisierung und Fortschreibung des Regionalplanes und der Flächennutzungspläne der Kommunen intensivieren. Während eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden soll, müssen Ortslagen aber dahingehend überprüft werden, ob Siedlungsflächen und Baulücken geschlossen werden können. Gebiete mit guter Schienenanbindung und an leistungsfähigen ÖPNV-Verbindungsstrecken sollen bevorzugt werden.

## Fazit



Rheinland-Pfalz

GUTACHERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
FÜR DEN BEREICH  
DER STADT KOBLENZ

- Zur Ermittlung des Einflusses einer Sozialbindung an den KP liegen keine geeigneten Kaufpreise vor.
- Sozialwohnungsquote in Trier (25%) hat gem. dem dortigen GAA keinen preisdämpfenden Einfluss.



## Quellen

---

### ■ Bilder

### ■ Inhalte

Auswertungen der Kaufpreissammlung des GAA Koblenz

Generalanzeiger Bonn vom 05.04.2017

Landesgrundstücksmarktbericht vom 20.03.2017



**VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT**

M. Eng. Dipl.-Ing.(FH) Andreas Weckbecker

Vorsitzender des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz  
Bahnhofstraße 47  
56068 Koblenz