

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Koblenz



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Koblenz

Die Stadt



Koblenz, am malerischen Zusammenfluss von Rhein und Mosel gelegen, ist ein attraktiver Standort für Immobilieninteressierte. Mit einer Einwohnerzahl von rund 115.000 bietet diese Stadt eine lebendige Mischung aus Geschichte, Kultur und moderner Urbanität. Die moderate Bevölkerungsdichte und die hohe Lebensqualität machen Koblenz zu einem bevorzugten Wohnort für viele Menschen. Das kulturelle Erbe und die reizvolle Landschaft der Region erhöhen die Attraktivität zusätzlich.

Koblenz auf einen Blick



Einwohner: **115.298**
Bevölkerungsdichte: **1.089 / km²**



Kaufpreisfaktor
22,1



Fläche
105,90 km²



Durchschnittsalter
43,9 Jahre



Wohneigentumsquote
36,5 %



Wohnungsquote
69,9 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Für Selbstnutzer und Investoren erweist sich Koblenz als vielversprechend. Die Stadt bietet eine breitgefächerte Nachfrage und stabile Preise. Die Präsenz von Mehrparteienhäusern unterstreicht die Bedeutung des Mietwohnungsmarktes. Mit einer Mietrendite von 4,5 % ergeben sich gute Chancen für Kapitalanleger, während Eigennutzer von der stabilen Marktentwicklung profitieren.

Insgesamt präsentiert sich Koblenz als gefestigter Mittelzentrum-Standort mit hohem regionalem Wert. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, kultureller Vielfalt und naturnaher Lage macht die Stadt zu einem interessanten Immobilienmarkt.

Wohneigentumsquote Koblenz



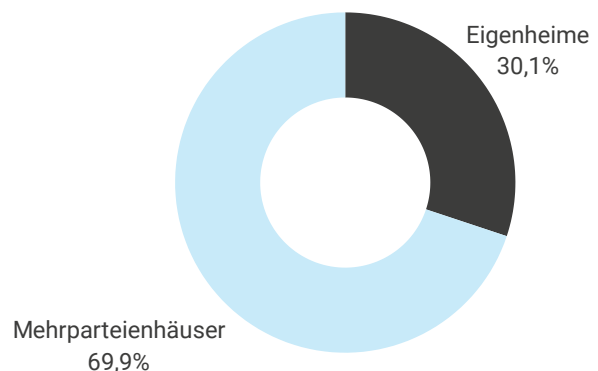
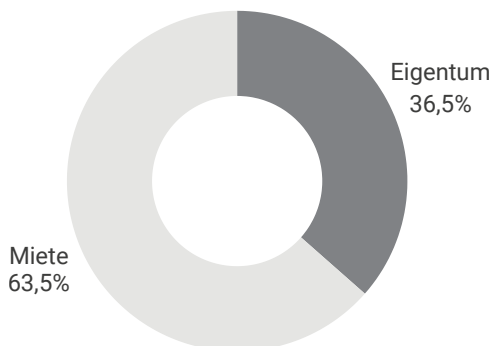
In Koblenz dominiert der Mietmarkt, mit 63,5 % der Wohnungen in Mieterhand. Diese Struktur spiegelt sich in der hohen Präsenz von Mehrparteienhäusern wider, die 69,9 % der Immobilien ausmachen. Der ausgeprägte Mietmarkt bietet Chancen, von der stabilen Mietnachfrage zu profitieren. Gleichzeitig können Eigennutzer von der soliden Marktentwicklung und der Qualität des Wohnumfelds profitieren. Das Mietpotenzial und die Breite des Angebots schaffen ein attraktives Umfeld für Investitionen und Eigenbedarf. Die Eigentumsquote zeigt, dass auch zukünftig Chancen für den Ausbau des Eigentumsmarktes bestehen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

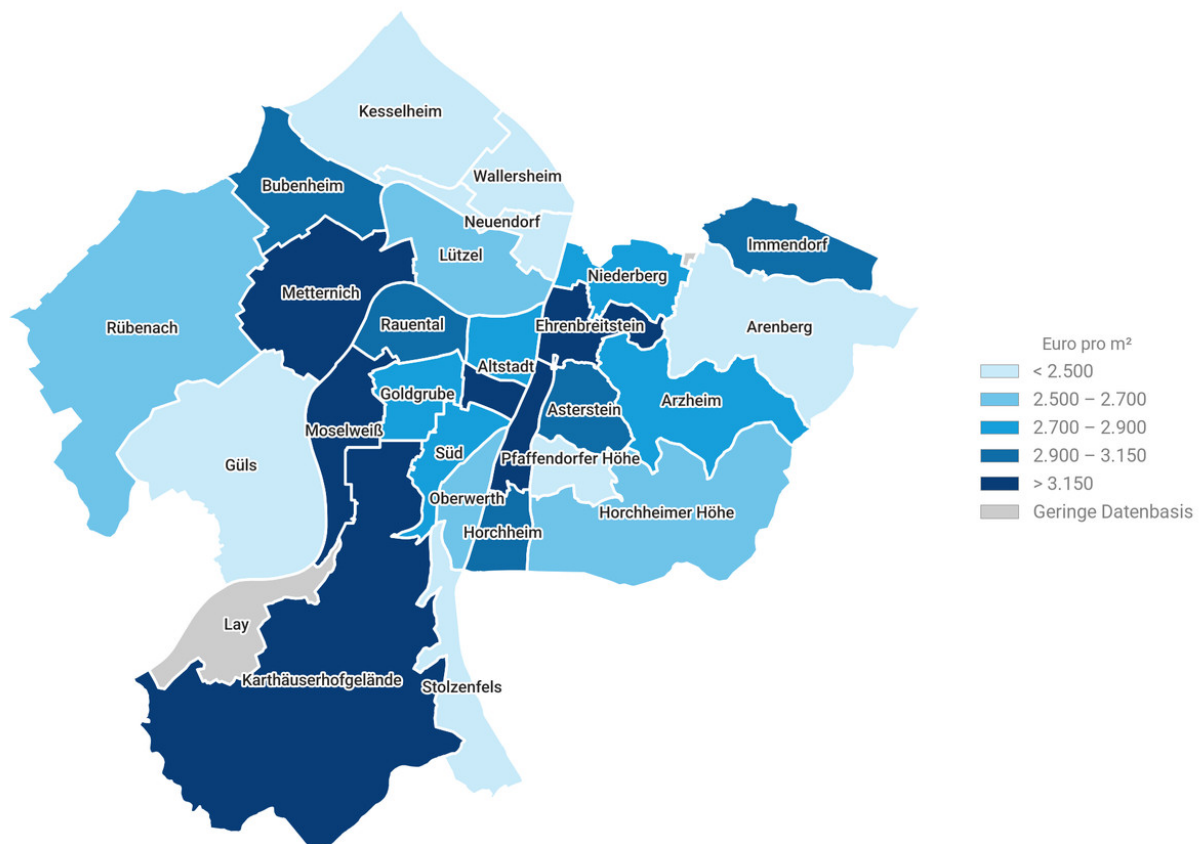


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Koblenz liegt Ende 2025 bei 2.792 €/m². Damit befindet sich Koblenz im mittleren Preissegment der analysierten Städte. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Die Lage in der Stadt ist ein wesentlicher Preistreiber, wobei besonders zentrale Stadtteile höhere Preise aufweisen. Preisunterschiede sind zwischen innerstädtischen und äußeren Gebieten zu erkennen, was Käufern eine Vielzahl an Optionen bietet. Die Anbindung an Rhein und Mosel trägt zur Attraktivität bestimmter Stadtteile bei. Diese Faktoren machen Koblenz zu einem interessanten Markt für Käufer, die Wert auf Standort und zukünftige Wertentwicklung legen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.792 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

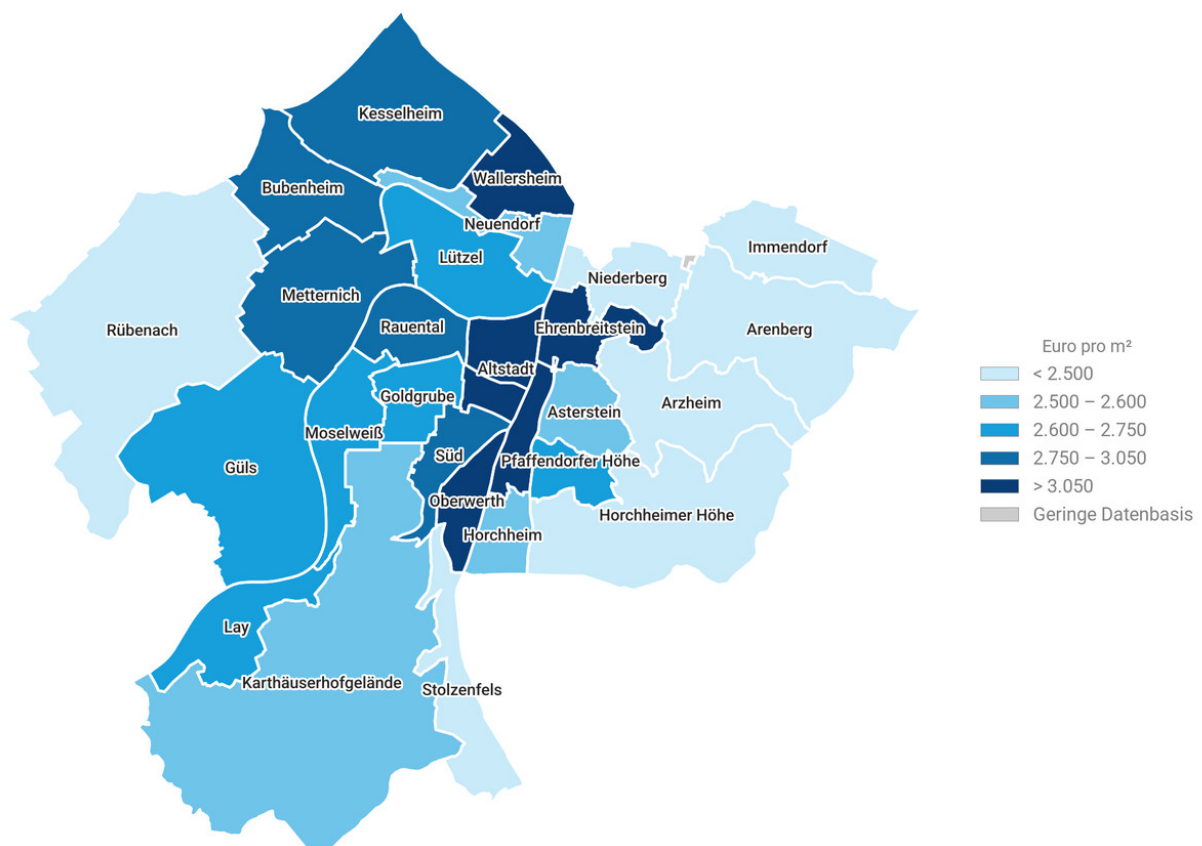


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Die Wohnungspreise in Koblenz zeigen Ende 2025 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.781 €/m² und liegen damit im mittleren Bereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 weist eine moderate Preissteigerung von 2,0 % auf, was auf eine stabile Marktentwicklung hinweist. Zentrale Stadtteile verzeichnen höhere Preise, während periphere Gebiete günstigere Optionen bieten. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 2.792 €/m² liegen, sind die Unterschiede gering, was auf ein gleichmäßiges Preisniveau zwischen Wohnungstypen hindeutet. Die naturnahe Umgebung und kulturellen Anreize der Stadt fördern die Nachfrage nach Wohnungen in Koblenz. Käufer profitieren von einer stabilen Entwicklung und der Vielfalt des Immobilienmarktes.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.781 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Koblenz ist vielversprechend. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 10,16 €/m², was im bundesweiten Vergleich als moderat eingestuft wird. Der Trend 2026 zeigt eine deutliche Steigerung von 7,5 %, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht. Eine Mietrendite von 4,4 % verdeutlicht das solide Investitionspotenzial und spricht sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer an. Die Kombination aus Wachstum und Stabilität macht Koblenz zu einem gefragten Wohn- und Investitionsstandort.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,16 €/m²
Trend 2026	+7,5 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Koblenz zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 10,67 €/m². Dies positioniert die Stadt im mittleren Segment im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 mit einer Steigerung von 6,8 % unterstreicht das Wachstumspotenzial. Mit einem soliden Kaufpreisfaktor bieten Wohnungen in Koblenz attraktive Renditeaussichten. Im Vergleich zu den Hausmieten mit 10,16 €/m² bleibt das Preisniveau für Wohnungen leicht höher, was die Nachfrage nach gut gelegenen Mietobjekten widerspiegelt. Koblenz ist ein interessanter Standort für Mietinvestitionen.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,67 €/m²
Trend 2026	+6,8 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Das Karthäuserhofgelände führt mit 3.371 €/m² das Ranking an, gefolgt von Mitte und Moselweiß. Diese zentralen Lagen bieten durch ihre Nähe zu kulturellen und wirtschaftlichen Knotenpunkten attraktive Kaufoptionen für Investoren.



In Bubenheim und Horchheim sind Häuser mit 2.951 €/m² bzw. 2.963 €/m² günstiger. Diese Stadtteile bieten Käufern eine gute Balance aus Preis und Lebensqualität, was sie besonders für Familien attraktiv macht.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Karthäuserhofgelände	3.371 €
Mitte	3.355 €
Moselweiß	3.324 €
Pfaffendorf	3.304 €
Ehrenbreitstein	3.283 €
Metternich	3.190 €
Immendorf	3.065 €
Asterstein	3.055 €
Horchheim	2.963 €
Bubenheim	2.951 €

Trend 2026

3,2 %
3,1 %
3,2 %
3,1 %
3,5 %
3,2 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Pfaffendorf führt mit 3.794 €/m² das Ranking an. Die Nähe zum Rhein und die hohe Wohnqualität machen den Stadtteil besonders begehrt. Die exklusive Lage spiegelt sich in überdurchschnittlichen Preisen wider.



Kesselheim ist mit 2.768 €/m² am unteren Ende der Top 10 und bietet erschwinglichere Optionen. Der Preisvorteil zu den Spitzenlagen ist besonders für preisbewusste Käufer attraktiv.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Pfaffendorf	3.794 €
Mitte	3.414 €
Altstadt	3.291 €
Wallersheim	3.187 €
Ehrenbreitstein	3.118 €
Oberwerth	3.109 €
Süd	2.969 €
Metternich	2.933 €
Bubenheim	2.795 €
Kesselheim	2.768 €

Trend 2026

2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,4 %
2,1 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,2 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Koblenz zeigt solide Preisentwicklungen. Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser bei 2.792 €/m² und für Wohnungen bei 2.781 €/m². Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen liegen bei 10,16 €/m² bzw. 10,67 €/m². Eine Mietrendite von 4,5 % unterstreicht das Investitionspotenzial. Der Trend 2026 weist auf moderate Preissteigerungen hin, was eine stabile Nachfrage unterstützt. Die Eigentumsquote zeigt weiteres Potenzial für Investitionen in Wohnimmobilien.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise Ende 2025: 2.792 €/m², moderater Anstieg 2026 um 3,1 %.
- Wohnungspreise Ende 2025: 2.781 €/m², Trend 2026: +2,0 %.
- Mieten Ende 2025: Häuser 10,16 €/m², Wohnungen 10,67 €/m², steigende Trends 2026.

Ausblick:

Für 2026 zeigt sich ein positiver Trend mit moderaten Preissteigerungen. Die Nachfrage bleibt stabil, unterstützt durch die attraktive Lage. Neubauaktivitäten könnten die Marktdynamik beeinflussen. Eigennutzer profitieren von stabilen Preisen, während Investoren von Mietrenditen profitieren. Koblenz bleibt ein interessanter Standort für Investitionen in Wohnimmobilien.

- Moderate Preissteigerung 2026 für Häuser und Wohnungen erwartet.
- Stabile Nachfrage durch attraktive Lage und begrenztes Angebot.
- Gute Perspektiven für Investoren dank solider Mietrenditen und stabiler Marktentwicklung.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Koblenz ist für mich ein gefestigter Mittelzentrum-Standort mit hoher regionaler Relevanz. Die Nachfrage ist breit aufgestellt – von Eigennutzern bis Kapitalanlegern. Koblenz bietet Stabilität bei gleichzeitig guter Entwicklungsperspektive. Die Lage am Zusammenfluss von Rhein und Mosel bringt zusätzlichen Standortwert.

Michael Bunn, PlanetHome Regionalleiter Rhein-Main-Mosel-Saar



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

