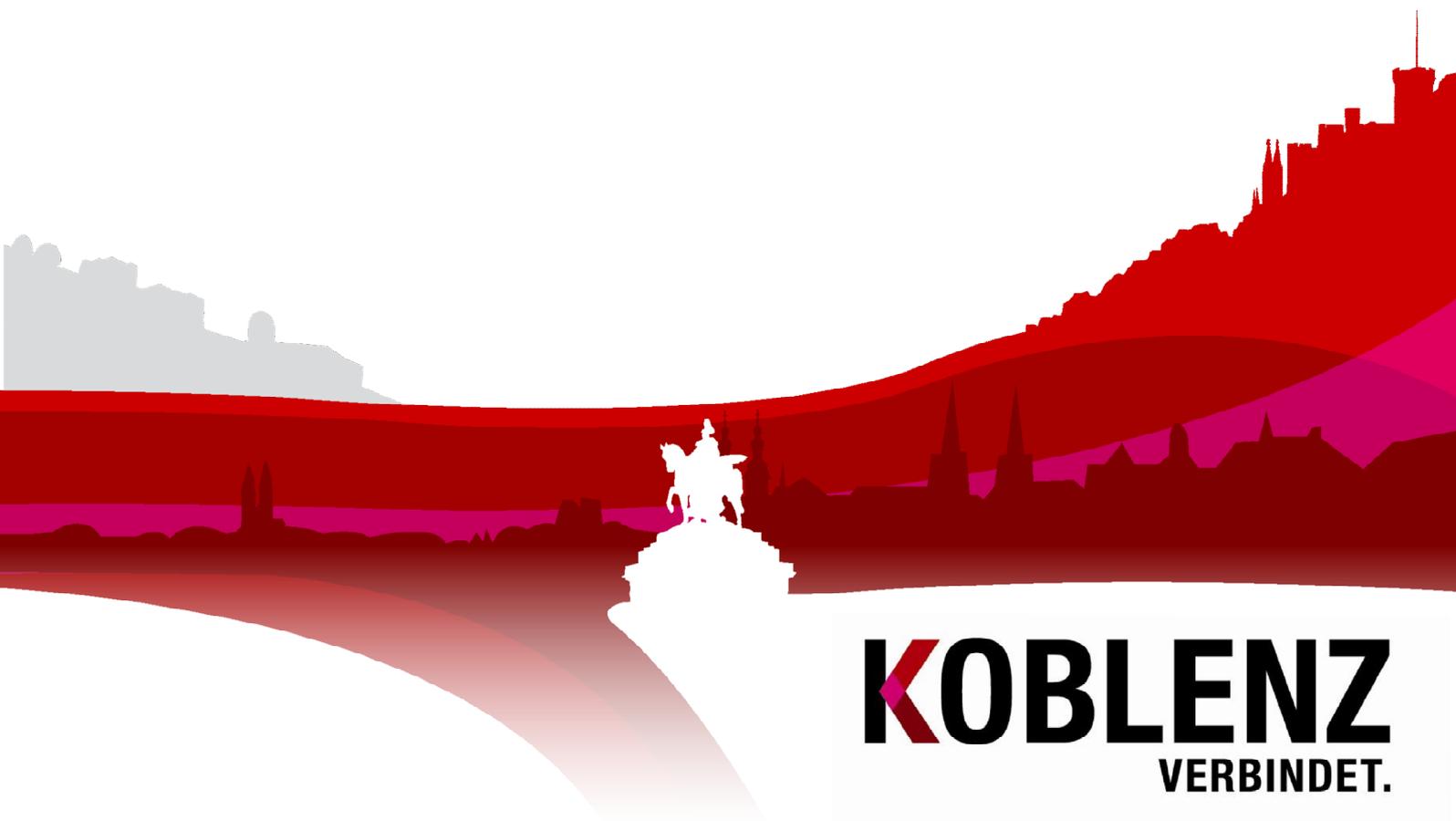


# Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2013

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



**KOBLENZ**  
VERBINDET.

---

**Kommunale  
Statistikstelle**

## Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2013

Ergebnisse der sechsten Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2013

Stadt Koblenz  
Der Oberbürgermeister  
Kommunale Statistik

Statistischer  
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1246  
Fax: (0261) 129-1248  
E-Mail: [Statistik@stadt.koblenz.de](mailto:Statistik@stadt.koblenz.de)  
Internet: [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de)  
Newsletter: [www.newsletter.koblenz.de](http://www.newsletter.koblenz.de)

Zeichenerklärung: - Angabe gleich Null  
0 Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten  
. Zahlenwert ist unbekannt oder geheim zu halten  
... Angabe lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor  
( ) Aussagewert ist eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch unsicher ist  
r berichtigte Angabe  
p vorläufige Zahl  
s geschätzte Zahl  
\* Angabe kommt aus sachlogischen Gründen nicht in Frage

Aus rein pragmatischen Gründen - Verständnis und bessere Lesbarkeit - wird auf eine explizite Unterscheidung der Schreibweisen nach dem Geschlecht verzichtet und in der Regel die männliche Schreibform gewählt.

Publikation: Mai 2013

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle sind nur digital erhältlich und im Internet unter [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de) zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2013  
Postfach 20 15 51  
56015 Koblenz

**KOBLENZ**  
VERBUNDEN.  
Kommunale  
Statistikstelle

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Methodisches</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Fragestellungen</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Ergebnisse</b> .....	<b>8</b>
4.1 Bewertung der aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Marktlage .....	8
4.1.1 Aktuelle Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten .....	8
4.2 Bewertung des Investitionsklimas .....	13
4.2.1 Bewertung des aktuellen Investitionsklimas.....	13
4.2.2 Investitionsfördernde und investitionshemmende Faktoren auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt .....	15
4.2.3 Kurzfristige Entwicklung des Investitionsklimas .....	17
4.3 Wohnraum für ältere Menschen.....	18
<b>5 Zusammenfassung</b> .....	<b>20</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>21</b>
Fragebogen „Wohnungsmarktbarometer 2013“ mit den Häufigkeitsverteilungen der Antworten .....	



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Zusammensetzung der verwertbaren Stichprobe nach Tätigkeitsfeldern der Teilnehmer .....	6
Abb. 2:	Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten .....	8
Abb. 3:	Zeitliche Veränderungen in der Bewertung der aktuellen Marktlage: Prozentuale Anteile der "Top 2" (entspannt/sehr entspannt) und "Bottom 2" (angespannt/sehr angespannt) unter den abgegebenen Bewertungen .....	10
Abb. 4:	Einschätzung der Marktlage nach Wohnungsmarktsegmenten in unterschiedlichen zeitlichen Horizonten: Prozentuale Anteile der Bewertungen „angespannt“ oder „sehr angespannt“ .....	12
Abb. 5:	Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt .....	14
Abb. 6:	Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Wohneigentum .....	15
Abb. 7:	Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen .....	16
Abb. 8:	Einschätzung des Investitionsklimas aktuell und in kurzfristiger Perspektive: Prozentualer Anteil der Bewertungen „gut“ oder „sehr gut“ .....	18
Abb. 9:	Bewertung der aktuellen Angebotslage auf dem Wohnungsmarkt für die Zielgruppe „Ältere Menschen“ .....	19
Abb. 10:	Bewertung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Wohnungsmarkt für die Zielgruppe „Ältere Menschen“ .....	19



## 1 Einführung

Im Zeitraum von März bis April 2013 führte die Stadt Koblenz bereits zum sechsten Mal seit 2008 eine Umfrage unter ausgewählten Akteuren des Koblenzer Wohnungsmarktes durch. Zielsetzung der jährlichen Erhebung ist es, Einschätzungen zu wesentlichen Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt aus der Sicht ausgewiesener Expertinnen und Experten zu erfragen. Durch die regelmäßige Wiederholung mit einem festen Frage-

katalog ist es möglich, ein „Wohnungsmarktbarometer“ zu erstellen, das, ergänzend zu den objektiven Fakten, die im System der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt zusammengetragen und analysiert werden, ein auf Erfahrungen und subjektiven Bewertungen beruhendes Stimmungsbild der Akteure zeichnet und über Veränderungstendenzen frühzeitig Auskunft gibt.

## 2 Methodisches

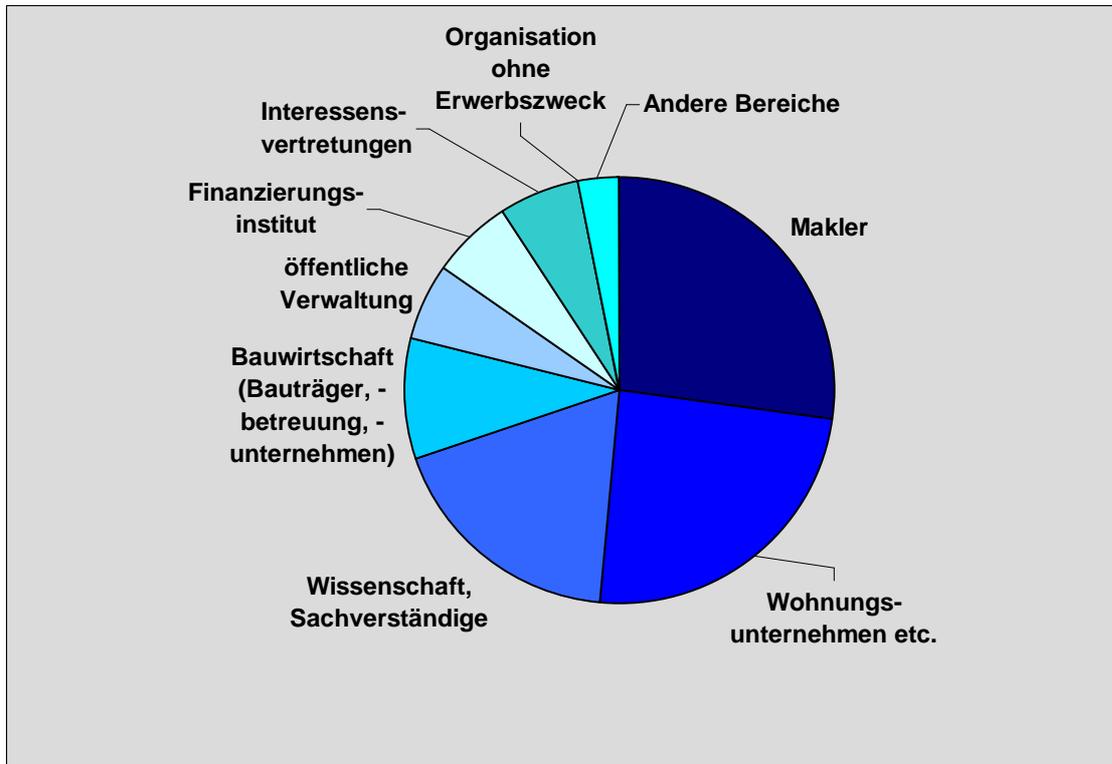
Bei den befragten Akteuren handelt es sich um Makler, Sachverständige, Repräsentanten von Wohnungsbauunternehmen, Finanzierungsinstituten, Interessenverbänden oder der öffentlichen Verwaltung. Deren Auswahl basiert ursprünglich auf der Teilnehmerliste eines Workshops zum Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Koblenz im Jahr 2007 und wurde über öffentlich zugängliche Adressverzeichnisse in Branchenbüchern erweitert.

Die Beantwortung der Fragen erfolgt seit dem Jahr 2009 online mit dem Erhebungstool „Survey monkey“. Sehr erfreulich ist die Tatsache, dass sich an der diesjährigen Umfrage 33 Akteure, und damit sechs mehr als in den beiden letzten Jahren, beteiligten. Dennoch muss an dieser Stelle ausdrücklich betont werden, dass die vorliegende Studie keinen Anspruch auf „Repräsentativität“ erheben kann und will, sondern ausschließlich ein (subjektives) Stimmungsbild der an der Befragung teilnehmenden Wohnungsmarktexperten wiedergeben soll.

Die Abbildung 1 stellt die Zusammensetzung des Rücklaufs nach dem Haupttätigkeitsfeld der Wohnungsmarktakeure dar. Demnach basiert jeweils rund ein Viertel der auswertbaren Daten auf den Einschätzungen von Maklern bzw. von Wohnungsunternehmen. Mit einem Anteil von knapp 20 % folgt der Bereich Wissenschaft/Sachverständige. Das übrige Drittel teilt sich relativ gleichmäßig auf die Tätigkeitsfelder Baufinanzierung, Bauträger, Interessensverbände und öffentliche Verwaltung auf.

Da sich trotz der deutlichen Zunahme der teilnehmenden Akteure deren strukturelle Zusammensetzung gegenüber den Vorjahren nur geringfügig verändert hat, ist die Vergleichbarkeit zu den früheren Ergebnissen grundsätzlich gegeben. Die Stabilität des Teilnehmerkreises wird auch durch die Tatsache belegt, dass über 80 % der letztjährigen Befragten angaben, bereits bei mindestens drei der vorherigen vier Erhebungsrunden mitgemacht zu haben.

**ABB.1: ZUSAMMENSETZUNG DER VERWERTBAREN STICHPROBE NACH TÄTIGKEITSFELDERN DER TEILNEHMER**



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2013; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

### 3 Fragestellungen

Die Zusammenstellung des Fragenkatalogs orientiert sich in weiten Teilen an dem in Nordrhein-Westfalen unter der Leitung der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) entwickelten Konzepts des Wohnungsmarktbarometers, das auch einen interkommunalen Vergleich der Stimmungsbilder auf den Wohnungsmärkten der dort teilnehmenden Großstädte zulässt.

Der Fragenkatalog gliedert sich in drei feste Themenblöcke:

#### **(1) Bewertung der aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Marktlage**

Zunächst erfolgt eine differenzierte Bewertung der Marktlage in den Kategorien Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Mietwohnungen mit einer weiteren Unterteilung in jeweils

drei Preissegmente (oberes, mittleres und unteres). Weiterhin sollte die Marktlage für unterschiedliche Wohnungsgrößen – unabhängig von der Eigentumsform – bewertet werden. Die Bewertungen waren jeweils in einer 5-er Skala vorzunehmen, die von „sehr entspannt“ bis „sehr angespannt“ reichte. Im Fragebogen wurde explizit darauf hingewiesen, dass diese Einstufung aus der Nachfragerperspektive zu erfolgen hat. Demnach entspricht die Bewertung „sehr entspannt“ einem ausgeprägten Überhang an Wohnungsangeboten im jeweiligen Segment, während der Fall eines viel zu knappen Angebots bei großer Nachfrage mit dem Prädikat „sehr angespannt“ zu bewerten war.

Neben den nach Eigentumsform, Preis- und Größensegmenten differenzierten

Bewertungen der Marktlage sollten im ersten Themenblock zusätzlich die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt wie auch auf dem Eigentumsmarkt genannt werden. Aus einem nicht geschlossenen Katalog von jeweils rund 20 Möglichkeiten sollten die fünf wichtigsten ausgewählt werden.

## **(2) Bewertung des Investitionsklimas**

Während im ersten Fragenblock das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten im Mittelpunkt steht, geht es im darauf folgenden Abschnitt primär um die Einschätzung des Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt. Auch hier sollten die Bewertungen in den unterschiedlichen Sparten von Neubau (Eigentumswohnung; Einfamilienhaus; Mietwohnung) und Investitionen in den Bestand (Sanierung/Modernisierung; Erwerb von bestehendem Wohnraum) auf einer 5er-Skala vorgenommen werden. Ergänzend dazu sollten die wichtigsten Einflussfaktoren auf das Investitionsklima

beim Neubau im Eigentumsbereich, beim Neubau von Mietwohnungen und bei Investitionen im Wohnungsbestand genannt und hinsichtlich der Wirkungsrichtung (positive/negative Auswirkung auf die Investitionsbereitschaft) eingestuft werden. Die Alternativen waren in Form von geschlossenen Fragen vorgegeben.

## **(3) Wohnraum für ältere Menschen**

Mit Blick auf die Herausforderungen des demographischen Wandels zu einer immer älter werdenden Gesellschaft, deren Ansprüche an die Wohnbedingungen und das Wohnumfeld einem dementsprechenden Wandel unterliegen, wurde in einem dritten Fragenblock das Thema „Wohnraum für ältere Menschen“ abgefragt. Auch hierbei sollte einerseits die aktuelle Marktlage und andererseits das Investitionsklima bewertet werden. Eine weitere Differenzierung erfolgte lediglich nach der Eigentumsform (Eigentum vs. Mietwohnung).

## 4 Ergebnisse

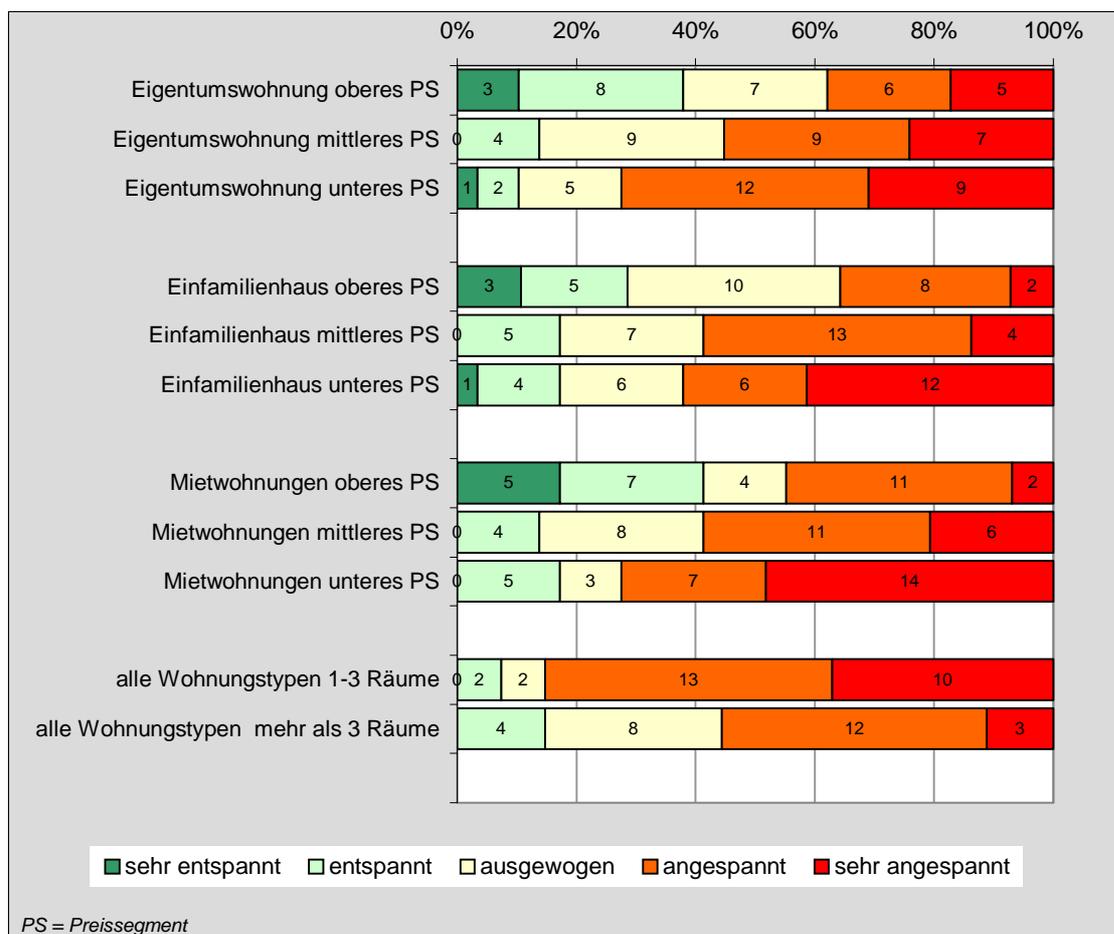
### 4.1 Bewertung der aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Marktlage

#### 4.1.1 Aktuelle Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten

Die Abbildung 2 zeigt die Einschätzung der aktuellen Marktlage in ausgewählten Segmenten aus Sicht der befragten Experten. Wie bereits in den Vorjahren sind zum Teil erhebliche Divergenzen in den Bewertungen evident, die nicht nur die unterschiedlichen Perspektiven und Wahrnehmungen in Abhängigkeit vom konkreten Tätigkeitsfeld der Experten dokumentieren, sondern auch der Ausdifferenzierung und Unübersichtlichkeit des Wohnungsmarktes geschuldet sind. Im Vergleich der einzelnen Wohnungsmarktsegmente liegt

die Quote derer, die eine Tendenz zur Angebotsverknappung erkennen (Einstufungen „angespannt“ oder „sehr angespannt“) mittlerweile zwischen 35 % und 85 %. Der Anteil der Experten, die die Marktlage als eher entspannt bewerten – visualisiert durch die Grüntöne im Diagramm - liegt im Jahr 2013 in fast allen Segmenten deutlich darunter. Lediglich in den oberen Preissegmenten für Eigentumswohnungen sowie für hochpreisige Mietwohnungen erkennt noch mehr als ein Drittel der Experten einen Angebotsüberhang.

**ABB. 2: BEWERTUNG DER AKTUELLEN MARKTLAGE NACH UNTERSCHIEDLICHEN MARKTSEGMENTEN**



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2013; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Ein zunehmend klares Meinungsbild besteht dagegen bei der Einschätzung der Marktlage in den unteren Preissegmenten – unabhängig davon, ob Eigentum oder Miete. Fast die Hälfte der Experten gibt dem Segment der preisgünstigen Mietwohnungen das Prädikat „sehr angespannt“, ein weiteres Viertel schätzt die Lage zumindest als „angespannt“ ein. Nicht viel günstiger sieht die Einschätzung der Marktlage im unteren Preissegment beim Wohneigentum aus. Nur drei der 33 Befragten sehen noch einen Angebotsüberhang bei preisgünstigen Eigentumswohnungen, während über 70 % von Angebotsdefiziten ausgehen.

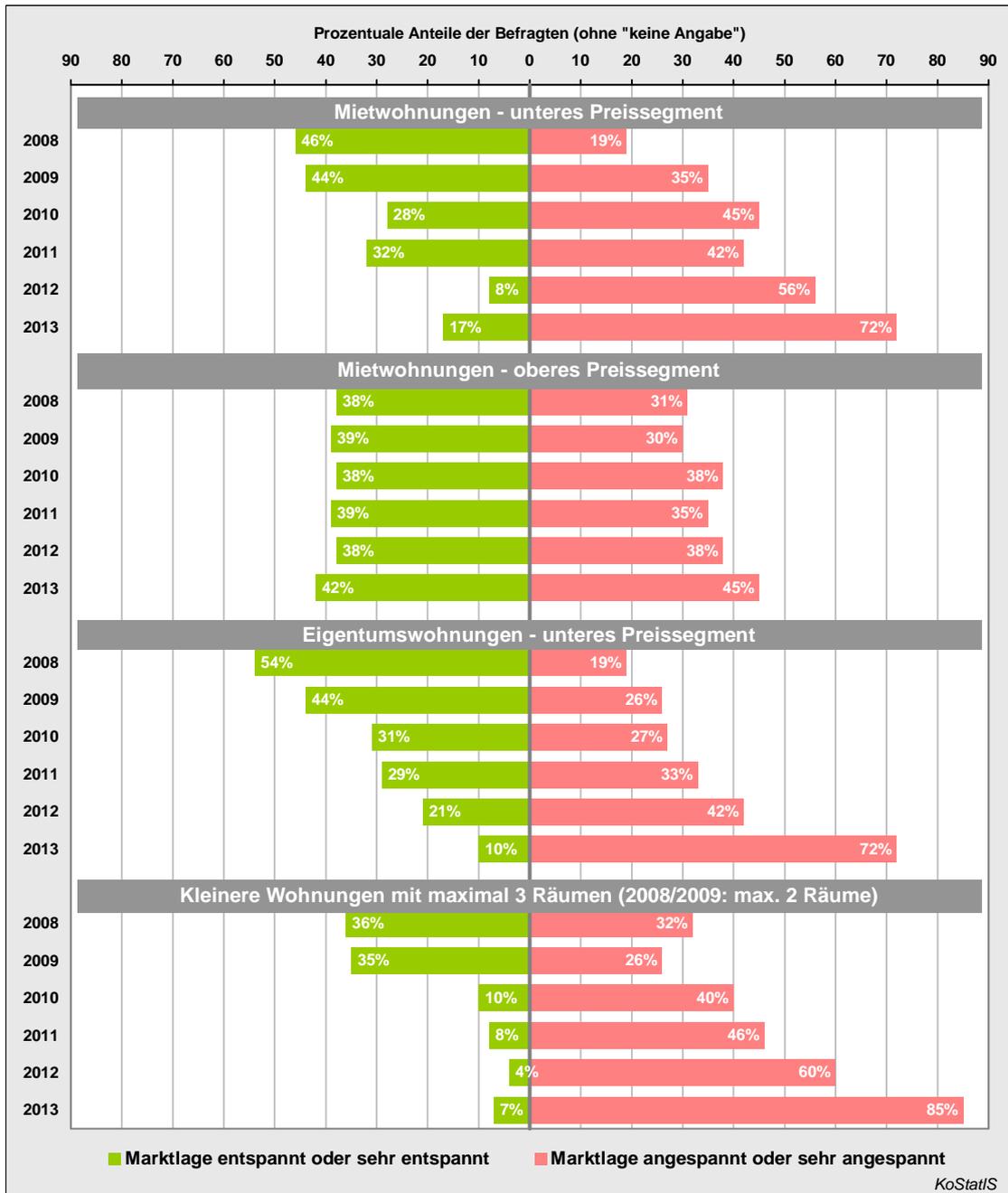
Auch die Bewertung der Marktlage in den nach Wohnungsgröße differenzierten Segmenten zeichnet ein klares Bild. Sowohl bei kleineren (bis zu drei Räumen) als auch bei den größeren Wohnungen sieht keiner der befragten Akteure einen „sehr entspannten“ Wohnungsmarkt in Koblenz. Nur zwei (kleinere Wohnungen) bzw. vier (Wohnungen mit mehr als drei Räumen) Befragte stufen das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage immerhin noch als „entspannt“ ein. Dagegen gehen 85 % der Experten davon aus, dass das derzeitige Angebot an kleineren Wohnungen deutlich niedriger als die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz ist. Aus Nachfragersicht etwas günstiger wird die Marktlage im Segment größerer Wohnungen bewertet, wenngleich auch hier die Mehrheit einen Nachfrageüberhang auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt wahrnimmt.

Wie hat sich das Stimmungsbarometer in den sechs Jahren, für die mittlerweile vergleichbare Erhebungsdaten vorliegen, verändert? Die bereits in den beiden letzten Jahren beschriebene tendenzielle Verschiebung des Bewer-

tungsprofils in Richtung einer zunehmenden Anspannung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt hat sich 2013 mit erhöhter Dynamik fortgesetzt. Allerdings gibt es in den einzelnen Segmenten weiterhin erhebliche Unterschiede, wie auch die Abbildung 3 dokumentieren kann. Unabhängig von der Eigentumsform (Eigentumswohnung/Einfamilienhaus vs. Mietwohnungen) sieht ein zunehmender Anteil der Experten eine Angebotsverknappung bzw. einen steigenden Nachfragedruck besonders in den unteren Preissegmenten, während in den Segmenten hochpreisiger (Miet-) Wohnungen keine einheitliche Veränderungstendenz bei der Einschätzung der jeweils aktuellen Marktlage seit dem Jahr 2008 offensichtlich wird. Besonders deutlich hat sich das Stimmungsbild im Segment „Mietwohnungen der unteren Preiskategorie“ verändert. Schätzten 2008 noch weniger als 20 % der Befragten die Marktlage tendenziell als angespannt ein, so sind es mittlerweile 72%! Eine ähnliche Entwicklung des Stimmungsbarometers hin zur stärkeren Wahrnehmung einer angespannten Marktlage ist auch für das Segment kleinerer Wohnungen dokumentiert. 2008 gab es noch eine breit streuende Markteinschätzung. Rund ein Drittel tendierte in Richtung Angebotsüberhang – fast genauso groß war aber der Anteil derer, die einen bezüglich Angebot und Nachfrage ausgewogenen Markt für kleinere Wohnungen in Koblenz wahrnahmen, während ein weiteres Drittel sogar gänzlich anderer Ansicht war und Angebotsdefizite ausmachte. 2013 ist die Aussage des Barometers wesentlich klarer: 85 % der Experten sehen Angebotsdefizite im Bereich kleinerer Wohnungen, nur noch

7 % stufen die Marktlage als entspannt ein.

**ABB. 3: ZEITLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER BEWERTUNG DER AKTUELLEN MARKTLAGE: PROZENTUALE ANTEILE DER "TOP 2" (ENTSPANNT/SEHR ENTSPANNT) UND "BOTTOM 2" (ANGESPANNT/SEHR ANGESPANNT) UNTER DEN ABGEGEBENEN BEWERTUNGEN**



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2013; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

#### 4.1.2 Aktuelle Probleme auf dem Eigentums- und auf dem Mietwohnungsmarkt

Bei der Benennung der (maximal) fünf wichtigsten Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt im Segment „Wohneigentum“ zeichnet die aktuelle Befragung ein klares Bild. Mehr als die Hälfte der Experten sieht in der mangelnden Verfügbarkeit von geeignetem Bauland eines der fünf wichtigsten Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Koblenz. Seit drei Jahren ist die Verfügbarkeit von geeignetem Bauland in der Expertenwahrnehmung der am häufigsten genannte Hemmfaktor für den Wohneigentumsmarkt.

Jeweils etwas mehr als 40 % sehen die Kosten für Bauland aber auch die Bau-, Planungs- und Vertriebskosten sowie investitionshemmende Baubestimmungen als wichtige Probleme. Auch diese Faktoren haben sich in den letzten Jahren im vorderen Bereich der Nennungshäufigkeiten etabliert. Die ebenfalls zur Auswahl gestellten potenziellen Hemmnisse „Förderung der Stadt Koblenz nicht ausreichend“, „Bevölkerungsentwicklung“, „schlechte Infrastruktur oder Verkehrsanbindung“, „Kapitalmarktlage/Kreditvergabe“ wurden nur in Ausnahmefällen (maximal eine Nennung) als Hemmnisse wahrgenommen. Ebenfalls nur einmal wurde der Aussage „Ich sehe z.Zt. keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Koblenz“ zugestimmt.

Mit Blick auf den *Mietwohnungsmarkt* verweisen bei einem Anteil von gut 50 % die meisten Akteure auf die derzeit zu geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich. Fast genau so oft werden die Optionen „zu wenig große, bezahlbare Wohnungen (v.a. für Familien“ und „zu wenig kleine Wohnungen,“

genannt. Der Bewertung der Marktlage entsprechend ist also das quantitativ unzureichende Angebot, v.a. im preisgünstigen Sektor, das Hauptproblem auf dem Mietwohnungsmarkt. Steigende Nebenkosten sind dagegen erstmals nicht mehr das am häufigsten genannte Problem auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt. Nur noch gut ein Drittel zählen diese zu den fünf wichtigsten Problemen – in den Vorjahren war der Anteil fast doppelt so groß.

Geringe Einkommen und damit einhergehende Zahlungsunfähigkeit der Mieter sowie ein steigender Anteil „schwieriger“ Mieter werden ebenfalls überdurchschnittlich oft als aktuelle Problemfaktoren genannt. Gegenüber der Problemlage auf dem Eigentumsmarkt spielen die Verfügbarkeit von Bauland wie auch die Kostenaspekte des Bauens für den Mietwohnungsmarkt eine eher untergeordnete Rolle. In der Bedeutung gestiegen ist allerdings die nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderungen im Neubau wie auch für die Modernisierung von Mietwohnungen. 2012 zählten nur 20 % diesen Aspekt zu den fünf Hauptproblemen – im aktuellen Jahr sind es fast 40 %.

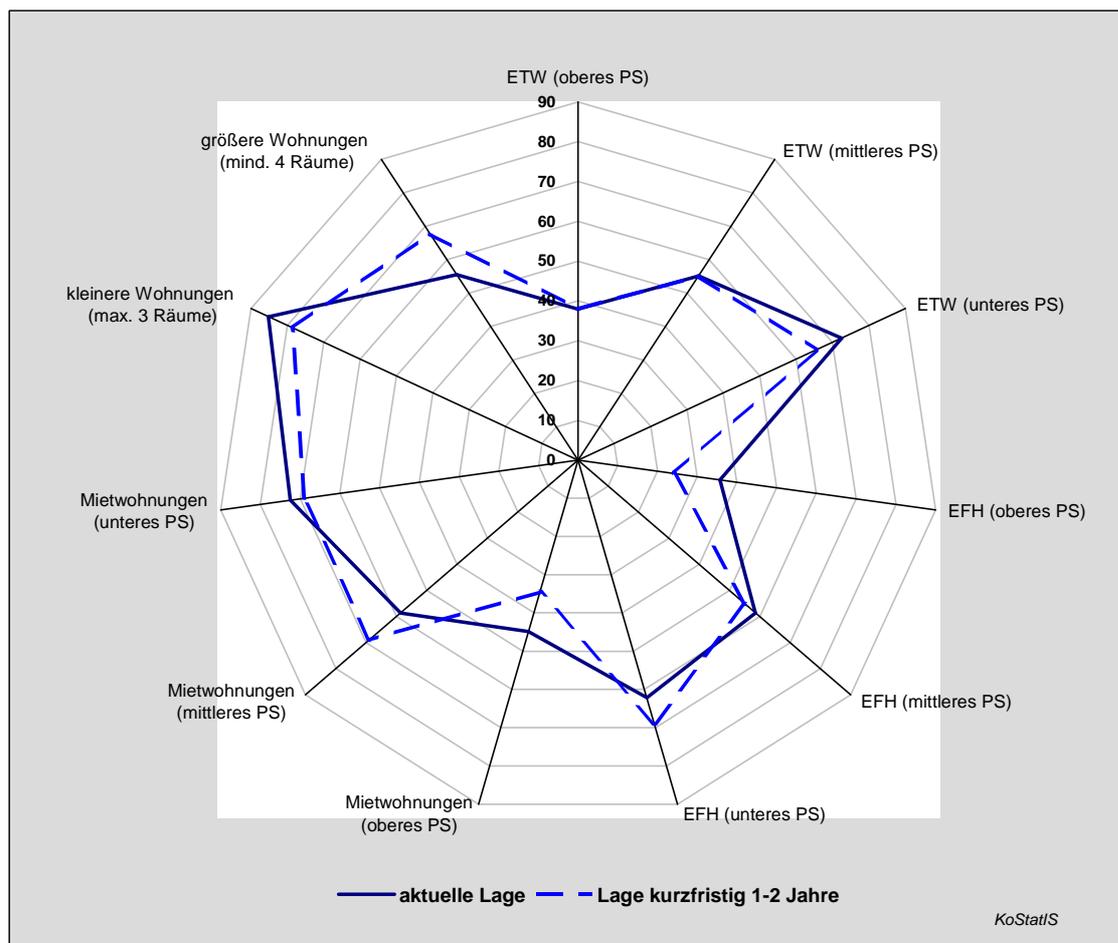
Die zunehmende Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt manifestiert sich auch in der Nennungshäufigkeit von strukturellen Leerständen als Problem des Koblenzer Mietwohnungsmarktes. 2008. im ersten Jahr der Expertenbefragung, war immerhin ein Drittel der Ansicht, dass Wohnungsleerstand ein gravierendes Problem in Koblenz sei. 2013 gab es erstmals überhaupt keine einzige Nennung einer Leerstandsproblematik.

### 4.1.3 Einschätzung der zukünftigen Entwicklung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt

Nach der Bewertung der aktuellen Marktlage galt es, die zukünftige Entwicklung differenziert nach den unterschiedlichen Segmenten einzuschätzen. Seit 2010 wird nur die kurzfristige Perspektive in den nächsten ein bis zwei Jahren abgefragt. Die ehemals vorgesehene Vorausschätzung über einen Zeitraum von fünf Jahren wurde seitens des Expertenkreises als zu gewagt erachtet und daher aus dem Fragenkatalog gestrichen.

Die Abbildung 4 stellt die prozentualen Anteile der Akteure dar, die die Marktlage als (sehr) angespannt einstufen, bezogen auf die Gesamtzahl derer, die eine qualifizierte Einschätzung auf der 5er-Skala abgaben. Verglichen wird die Einschätzung der aktuellen Marktlage mit der erwarteten Entwicklung in den nächsten ein bis zwei Jahren.

**ABB. 4: EINSCHÄTZUNG DER MARKTLAGE NACH WOHNUNGSMARKTSEGMENTEN IN UNTERSCHIEDLICHEN ZEITLICHEN HORIZONTEN: PROZENTUALE ANTEILE DER BEWERTUNGEN „ANGESPANNT“ ODER „SEHR ANGESPANNT“**



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2013; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Nach Einschätzung der Experten wird die Marktentwicklung in den nächsten ein bis zwei Jahren im Wesentlichen den aktuellen Trends folgen. Mehrheitlich wird davon ausgegangen, dass auch die Divergenz zwischen den unterschiedlichen Preissegmenten bestehen bleibt. In den jeweils oberen Preissegmenten wird eher eine weitere Entspannung erwartet. Der Anteil derer, die im oberen Preissegment der Einfamilienhäuser wie auch der Mietwohnungen kurzfristig eine angespannte Marktlage erwarten liegt mit 25 % bzw. 34 % jedenfalls deutlich unter dem Ni-

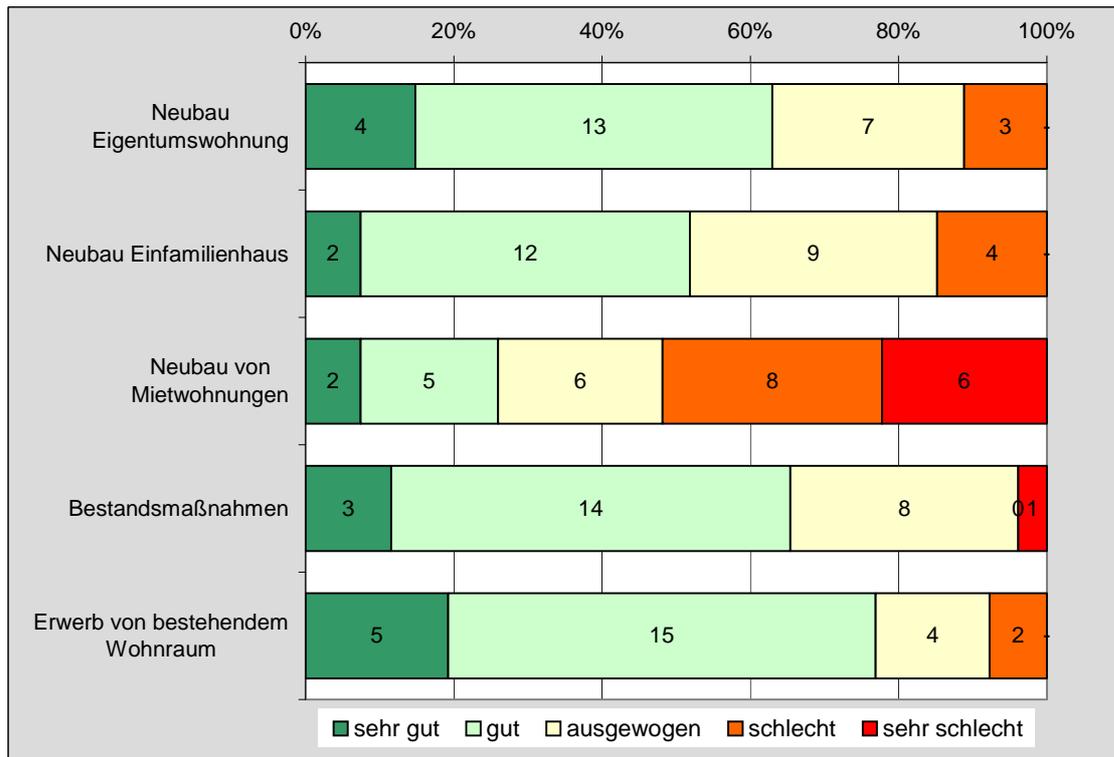
veau der Einschätzungen der aktuellen Marktlage. In den mittleren und unteren Preisniveaus weichen die Einschätzungen der künftigen von der aktuellen Marktlage kaum ab. Am ehesten wird im Größensegment familieneigneter Wohnungen mit einer Zunahme der Verknappung gerechnet. Aus Nachfragersicht am kritischsten wird die kurzfristige Entwicklung im Segment kleinerer Wohnungen eingeschätzt. Vier von fünf Befragten erwarten, dass sich auch in ein bis zwei Jahren nichts an der (sehr) angespannten Marktlage ändern wird.

## 4.2 Bewertung des Investitionsklimas

### 4.2.1 Bewertung des aktuellen Investitionsklimas

Die Einschätzungen des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt haben sich gegenüber dem Vorjahr tendenziell aufgehellt. Wie die Abbildung 5 zeigt, dominieren in fast allen abgefragten Bereichen mittlerweile die positiven Einschätzungen. Wie bereits in den Vorjahren fällt die Bewertung der aktuellen Investitionsbereitschaft in den Neubau von Mietwohnungen überwiegend negativ aus. Der im Vorjahr beschriebene „Silberstreifen am Horizont“ hat sich aber weiter verfestigt. Gab es im Vorjahr nur eine einzige positive Einschätzung, so stufen im Frühjahr 2013 immerhin rund 25 % der Expertinnen und Experten das Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen als gut oder sogar sehr gut

ein. Sicherlich haben die im Zuge der anhaltenden Angebotsverknappung steigenden Mieten und die mithin steigenden Renditeerwartungen zu der weiter aufgehellten Einschätzung geführt. Die Mehrheit der befragten Expertinnen und Experten bezeichnet das gegenwärtige Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen aber als schlecht oder sogar sehr schlecht. Diese enorme Bandbreite unterschiedlichster Bewertungen dokumentiert einerseits einen hohen Grad an Unsicherheit in der subjektiven Wahrnehmung und Einschätzung, andererseits aber auch die Unübersichtlichkeit und Differenziertheit der Marktentwicklung und der sie bestimmenden Rahmenbedingungen.

**ABB. 5: EINSCHÄTZUNG DES AKTUELLEN INVESTITIONSKLIMAS AUF DEM KOBLENZER WOHNUNGSMARKT**

Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2013; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Weitaus günstiger als im Neubau werden die Rahmenbedingungen für *Investitionen in den Wohnungsbestand*, sowohl im Bereich der Modernisierung/Sanierung vor allem aber für den Erwerb bestehenden Wohnraums, eingeschätzt. Fast 80 % der Experten bewerten das aktuelle Investitionsklima für den Erwerb bestehenden Wohnraums als gut oder sehr gut. Vor fünf Jahren kam nur jeder vierte Akteur zu einer

solchen Einschätzung. Die Bereitschaft, in Bau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen im Bestand zu investieren, wird im Vergleich zum Erwerb bestehenden Wohnraums zwar etwas zurückhaltender bewertet – ein schlechtes Investitionsklima wird diesem Segment aber nur noch von einem Befragten attestiert.

#### 4.2.2 Investitionsfördernde und investitionshemmende Faktoren auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt

Wie wirken sich die verschiedenen Steuerungsgrößen und Rahmenbedingungen in Koblenz auf das Investitionsklima in den einzelnen Marktsegmenten aus? Die beiden nachfolgenden Tabellen spiegeln die Einschätzungen der befragten Experten zu diesem Fragenkomplex wider. Dargestellt sind die jeweiligen prozentualen Anteile der Akteure, die den im Fragebogen vorge-

gebenen Faktoren eine investitionsfördernde oder –hemmende Wirkung attestieren. Wie die beiden Tabellen ausweisen, kann es bei bestimmten Faktoren durchaus zu völlig konträren Einschätzung ihrer Wirkungsrichtung kommen. Zur besseren Lesbarkeit werden nur Faktoren, die von mindestens 30 % der Experten als relevant bewertet werden, zahlenmäßig dargestellt.

**ABB. 6: BEWERTUNG DES EINFLUSSES UNTERSCHIEDLICHER FAKTOREN AUF DAS INVESTITIONSKLIMA FÜR DEN NEUBAU VON WOHNHEIGENTUM**

Einflussfaktoren auf das Investitionsklima	Faktor* wirkt investitionsfördernd						Faktor* wirkt investitionshemmend					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	%						%					
Kosten von Bauland	30,4						58,1	38,9	44,8	43,5	68,2	46,4
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb							54,8			40,0	56,5	51,9
Einkommensentwicklung der Nachfrager							54,8	61,1	72,4	47,6	40,9	
Steuer- und Abschreibungsrecht							54,8	47,2	31,0	63,6	31,8	
Renditeerwartungen	51,9						54,8	36,1	37,9	36,4		
Verfügbarkeit von Bauland	30,6						48,4		34,5	33,3	59,1	46,4
absehbare demographische Entwicklung	38,1						45,2		37,9			
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis							41,9	52,8	34,5	45,5	38,1	37,0
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung							41,9	38,9	34,5	47,6	43,5	33,3
Finanzierungsbedingungen	30,6 51,7 40,9 72,7 79,3						41,9	33,3		40,9		
Infrastrukturangebot	45,2	44,4	34,5	40,0	33,1	44,4						

\* aufgelistet werden nur die Prozentsätze von Faktoren, die von mindestens 30% der Befragten als investitionsfördernd bzw. -hemmend eingestuft worden sind

Für den *Neubau im Eigentumsbereich* (s. Abb. 6) werden fünf der elf vorgegebenen Faktoren von mindestens 30% der Befragten negative Einflüsse auf die Investitionsbereitschaft attestiert. Die Zahl der „Störfaktoren“ geht Jahr für Jahr zurück. 2008 waren bis auf das infrastrukturelle Angebot alle angebotenen Faktoren in die Negativliste

aufzunehmen gewesen. 2013 verbleiben nur noch die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland sowie die kommunale Genehmigungspraxis und die Wohnungspolitik als Rahmenbedingungen mit eher negativem Einfluss auf das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen. Aber selbst hier liegt der Anteil der Nennungen nur

zwischen 33 % und 50 % - d.h. die Mehrheit der befragten Experten sieht gegenwärtig auch von diesen Faktoren keinen investitionenhemmenden Einfluss ausgehen. Die zunehmend positive Bewertung des Investitionsklimas für den Wohnungsneubau im Eigentumssegment spiegelt sich auch in der Nennung der investitionsfördernden Faktoren. Während das infrastrukturelle Angebot und die Finanzierungsbedingungen schon seit längerem als positive Rahmenbedingungen eingeschätzt werden, kommen 2013 erstmals die Renditeerwartungen hinzu. Mehr als

die Hälfte der Expertinnen und Experten attestiert diesen einen investitionsfördernden Einfluss. Zwischen 2008 und 2011 tauchten die (mangelnden) Renditeerwartung dagegen regelmäßig in der Negativliste auf.

Auch die absehbare demographische Entwicklung hat nach Ansicht von fast 40 % der Befragten eine investitionsfördernde Wirkung auf den Neubau von Wohneigentum in Koblenz. Lediglich 7 % beurteilen den Einfluss der Demographie negativ.

**ABB. 7: BEWERTUNG DES EINFLUSSES UNTERSCHIEDLICHER FAKTOREN AUF DAS INVESTITIONSKLIMA FÜR DEN NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN**

Einflussfaktoren auf das Investitionsklima	Faktor* wirkt investitionsfördernd						Faktor* wirkt investitionshemmend					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	%						%					
Mietrecht							77,4	61,1	73,3	68,2	45,8	46,4
Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungssuchenden							71,0	55,3	69,0	68,2	58,3	46,4
Renditeerwartungen					37,5	44,4	67,7	63,9	48,3	54,5		
Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden							58,1	47,2	69,0	47,8	54,2	55,6
Steuer- und Abschreibungsrecht							58,1	55,6	44,4	68,2	33,3	
Kosten von Bauland							54,8	36,1		42,9	45,8	55,6
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb							51,6				50,0	53,6
Verfügbarkeit von Bauland							48,4			33,3	62,5	59,3
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis							45,2	50,0	34,5	47,6	41,7	40,7
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung							41,9	44,4	42,9	47,6	33,3	44,4
absehbare demographische Entwicklung					33,3	42,9	38,7	36,1	34,5			
Finanzierungsbedingungen				36,7	62,5	63,0	35,5	44,4	36,7			
Infrastrukturangebot	32,3	33,3		42,9	33,3	44,4						

\* aufgelistet werden nur die Prozentsätze von Faktoren, die von mindestens 30% der Befragten als investitionsfördernd bzw. -hemmend eingestuft worden sind

Das immer noch *schlechte Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen* (Abb. 7) liegt nach Einschätzung der meisten Experten in einem umfangreichen Bündel negativ wirkender Einflussfaktoren begründet. Am häufigsten wird erneut die (mangelnde) Verfügbar-

keit von Bauland genannt. Ein zweiter Problemkomplex wird durch die Kosten für Bauland und für das Bauen selbst beschrieben. Rund die Hälfte der Befragten nimmt die Zahlungsunfähigkeit oder die Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden als negative

Wirkungsgrößen auf das Investitionsklima wahr. Wie in allen Vorjahren werden auch dem Mietrecht und der kommunalen Genehmigungspraxis und der Wohnungspolitik einen investitions-hemmenden Einfluss zugeschrieben. Besonders bemerkenswert ist die veränderte Einschätzung des Faktors „Renditeerwartung“ in seiner Wirkung auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen. Sahen in den Vorjahren noch bis zu 68 % der Experten in den (niedrigen) Renditeerwartungen eine wichtige Ursache für die geringe Investitionsbereitschaft, so

gilt dies 2013 nur noch für 22 %. Das aufgrund der Angebotsverknappung in den letzten Jahren ansteigende Mietpreisniveau lässt für 44 % der Experten die Renditeerwartung mittlerweile zu einem investitionsfördernden Faktor werden. Ansonsten ergibt sich auf der Positivseite fast ein identisches Bild wie im Bereich Neubau von Wohneigentum. Bei den gegenwärtigen Finanzierungsbedingungen, der absehbaren demographischen Entwicklung sowie dem infrastrukturellen Angebot gibt es eindeutig mehr positive als negative Einschätzungen.

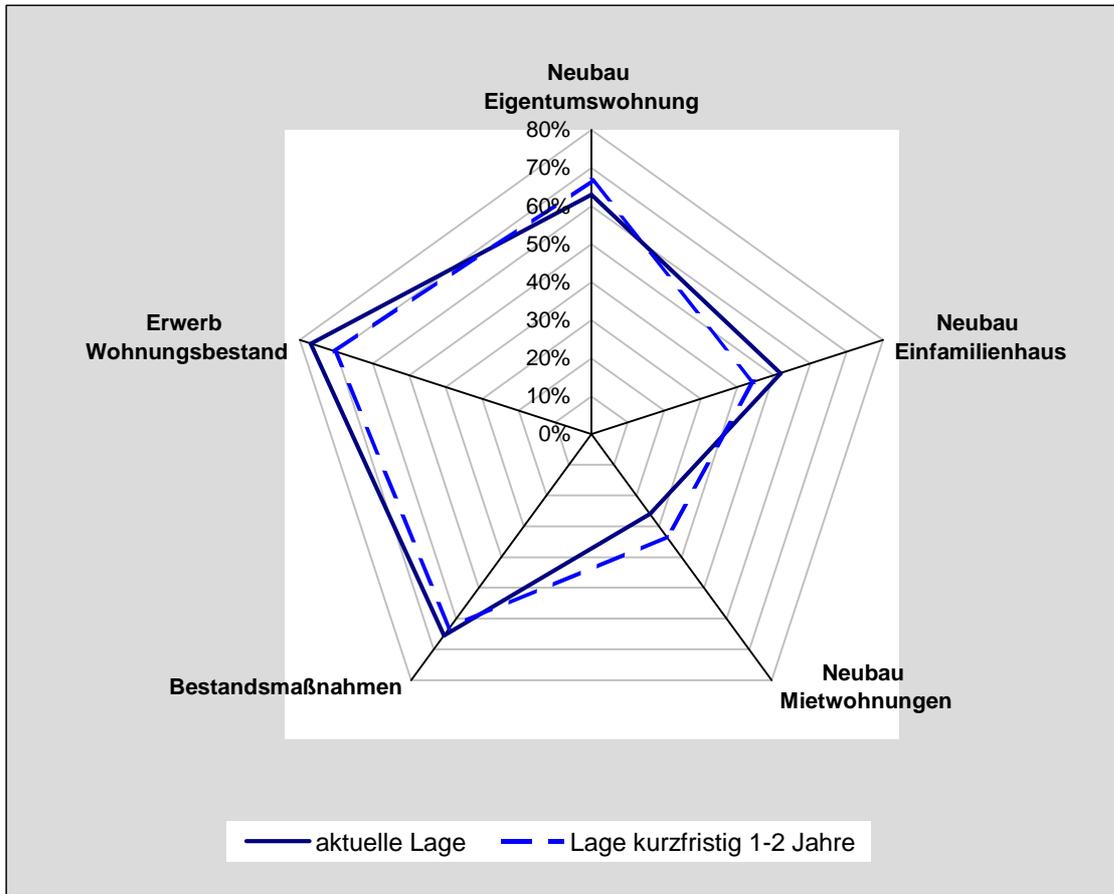
#### 4.2.3 Kurzfristige Entwicklung des Investitionsklimas

Interessant ist der Blick auf die Experteneinschätzung der kurzfristigen Entwicklung des Investitionsklimas (Abb. 7). Dargestellt wird jeweils der prozentuale Anteil der Akteure, die das Investitionsklima in den nächsten ein bis zwei Jahren insgesamt mit „gut“ oder „sehr gut“ bewerten.

In Bereichen Neubau von Eigentumswohnungen sowie Erwerb aus dem Wohnungsbestand und Bestandsmaßnahmen/Modernisierung sind mehr als zwei Drittel der Befragten der Ansicht, dass das gegenwärtig gute Investitionsklima auch kurzfristig anhalten wird. Etwas reservierter fällt die Erwartungshaltung im Segment Neubau von Einfamilienhäusern aus.

Rund ein Drittel der Experten schätzt die kurzfristige Entwicklung des Investitionsklimas im Mietwohnungsneubau optimistisch ein. Dies ist zwar im Vergleich der unterschiedlichen Wohnbausegmente immer noch der niedrigste Wert. Interessant ist hier aber die stetige Zunahme des Anteils positiver Zukunftserwartungen im Vergleich zu den früheren Erhebungen. 2011 gingen ganze 4 % von einer kurzfristigen Aufhellung des Investitionsklimas aus – im Vorjahr waren es bereits 12 % und mittlerweile schätzen 33 % die kurzfristige Entwicklung des Investitionsklimas für den Neubau von Mietwohnungen in Koblenz positiv ein.

**ABB. 8: EINSCHÄTZUNG DES INVESTITIONSKLIMAS AKTUELL UND IN KURZFRISTIGER PERSPEKTIVE: PROZENTUALER ANTEIL DER BEWERTUNGEN „GUT“ ODER „SEHR GUT“**



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2013; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

### 4.3 Wohnraum für ältere Menschen

Der abschließende Themenblock behandelt die Einschätzungen des Wohnungsmarktes für die Zielgruppe „Ältere Menschen“. Auch hier wurde unter Verwendung der bekannten Skalen nach der Marktlage einerseits und dem Investitionsklima andererseits, differenziert nach Eigentum und Miete, gefragt. Nach Einschätzung der Experten stellt sich die Angebotslage für die Zielgruppe „Ältere Menschen“ wie bereits in den Vorjahren defizitär dar. Insbesondere die Verfügbarkeit von Mietwohnungsangeboten in Koblenz, die den spezifischen Bedürfnissen dieser Zielgruppe gerecht werden, wird von fast 80 % der Befragten als „schlecht“ oder

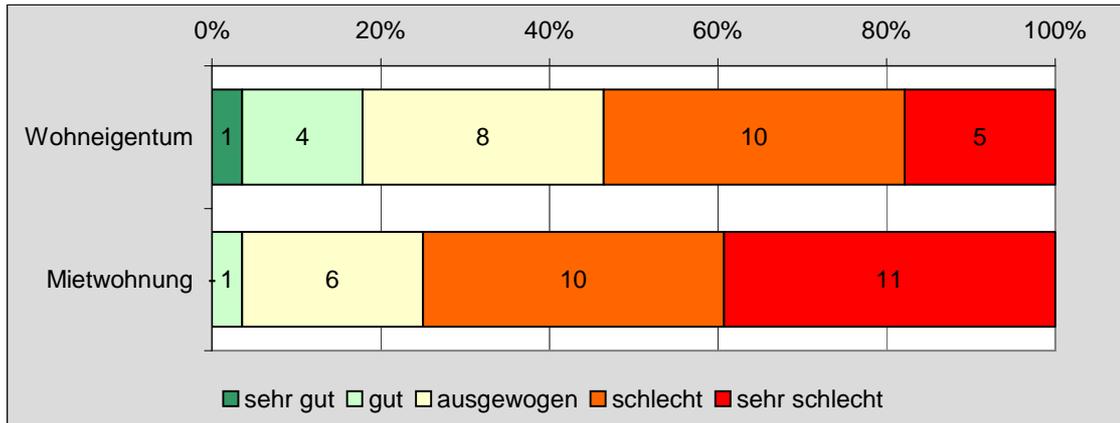
„sehr schlecht“ eingestuft. Die Bewertung der Angebotslage im Bereich des Wohnungseigentums fällt zwar etwas besser aus, doch sieht auch hier die Mehrheit der Experten ein Angebotsdefizit in Koblenz.

Etwas positiver als im Vorjahr wird derzeit das Investitionsklima bewertet. Auch hier schneidet der Eigentumsmarkt deutlich besser als der Mietwohnungsmarkt ab. Über 80 % der Experten attestieren dem Segment „Wohnungseigentum für ältere“ Menschen ein gutes oder zumindest befriedigendes Investitionsklima. Dieser Sachverhalt legt die Erwartung nahe, dass sich die Marktlage in den kommenden Jahren etwas

entspannen könnte. Wesentlich skeptischer fällt der Blick auf den Mietwohnungsbereich aus. Nur ein Drittel der Befragten nimmt ein gutes oder sogar sehr gutes Investitionsklima war, während fast 50 % die Bewertungen „schlecht“ oder „sehr schlecht“ verge-

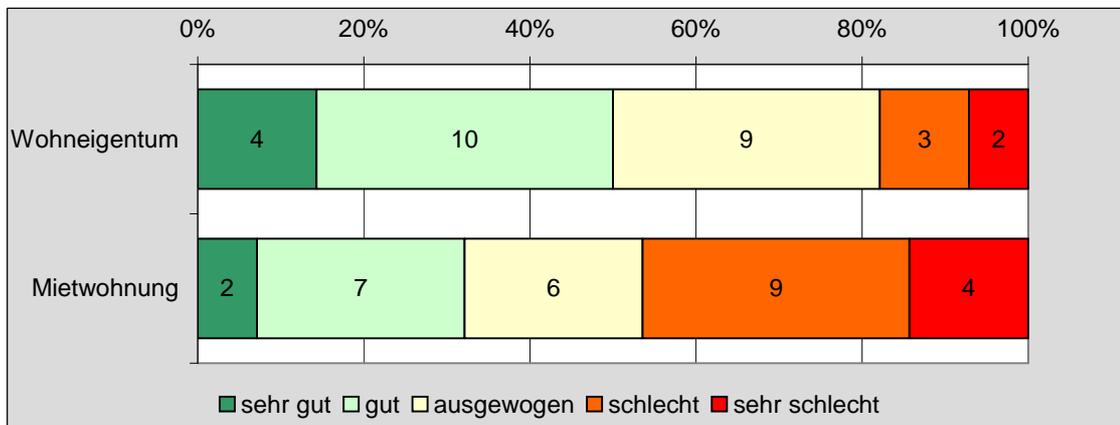
ben. Erfreulich ist lediglich die Tatsache, dass sich das Investitionsklima im Segment des Mietwohnungsbaus für ältere Menschen nach Einschätzung der Experten im Laufe der letzten Jahre tendenziell verbessert hat.

**ABB. 9: BEWERTUNG DER AKTUELLEN ANGEBOTSLAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT FÜR DIE ZIELGRUPPE „ÄLTERE MENSCHEN“**



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2013; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

**ABB. 10: BEWERTUNG DES AKTUELLEN INVESTITIONSKLIMAS AUF DEM WOHNUNGSMARKT FÜR DIE ZIELGRUPPE „ÄLTERE MENSCHEN“**



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2013; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

## 5 Zusammenfassung

Das Stimmungsbarometer des Koblenzer Wohnungsmarktes tendiert auch nach der sechsten Befragungsrunde weiter in Richtung „steigende Anspannung“. In besonderem Maße gilt dies für den Mietwohnungsmarkt und hier vor allem für die Segmente des preisgünstigen sowie des altersgerechten Wohnraums.

In der Wahrnehmung der wichtigsten Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt wurden die Vorjahresergebnisse im Wesentlichen bestätigt. Demnach stellen die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland sowie die verschiedenen Kostenfaktoren (Bauland, Planung, Durchführung, Vertrieb) die wichtigsten Hemmnisse für eine ver-

stärkte Investitionstätigkeit im Wohnungsneubau in Koblenz dar. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass den Renditeerwartungen in zunehmendem Maße eine investitionsfördernde Wirkung zugesprochen wird. Nicht zuletzt deshalb wird gegenwärtig das Investitionsklima in den Bereichen Neubau von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sowie Erwerb bestehenden Wohnraums und Maßnahmen im Wohnungsbestand ganz überwiegend positiv bewertet. Der Mietwohnungsbau hinkt diesbezüglich noch weit hinterher - eine „Aufhellungstendenz“ im Hinblick auf die kurzfristige Entwicklungen in den kommenden ein bis zwei Jahren ist aber gerade hier deutlich zu erkennen.

## **Anhang**

**Fragebogen „Wohnungsmarktbarometer 2013“ mit den Häufigkeitsverteilungen der Antworten**

**1. In welchem Bereich sind Sie tätig? Sollten mehrere Bereiche zutreffen, bitte markieren Sie den, der Ihre Haupttätigkeit einschließt.**

		Prozentsatz der Antworten	Antwortanzahl
Wohnungsunternehmen (GmbH etc.), Wohnungsgenossenschaft, Hausverwaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	24,2%	8
Finanzierungsinstitut	<input type="checkbox"/>	6,1%	2
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	<input type="checkbox"/>	9,1%	3
Wissenschaft, Sachverständige	<input type="checkbox"/>	18,2%	6
<b>Makler</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>27,3%</b>	<b>9</b>
Interessensvertretung	<input type="checkbox"/>	6,1%	2
Organisation ohne Erwerbszweck	<input type="checkbox"/>	0,0%	0
öffentliche Verwaltung	<input type="checkbox"/>	6,1%	2
andere Bereiche	<input type="checkbox"/>	3,0%	1
<b>beantwortete Frage</b>			<b>33</b>
<b>übersprungene Frage</b>			<b>0</b>

## 2. Welche Handlungsfelder der Bestandsentwicklung halten Sie für Koblenz für relevant?

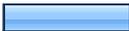
	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	Bewertungsanzahl
Instandhaltungsrückstau beseitigen	<b>54,8% (17)</b>	41,9% (13)	3,2% (1)	31
Modernisierung von Bad / Küche	25,8% (8)	<b>64,5% (20)</b>	9,7% (3)	31
Energiesparmaßnahmen (Dämmung, Heizung etc.)	40,6% (13)	<b>50,0% (16)</b>	9,4% (3)	32
Barrierefreier / barrierearmer / altersgerechter Umbau	37,5% (12)	<b>56,3% (18)</b>	6,3% (2)	32
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	3,2% (1)	<b>67,7% (21)</b>	29,0% (9)	31
Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung	6,3% (2)	<b>65,6% (21)</b>	28,1% (9)	32
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung Konfliktvermittlung, soziale Angebote)	22,6% (7)	<b>51,6% (16)</b>	25,8% (8)	31
			Sonstige Handlungsfelder	1
			<b>beantwortete Frage</b>	<b>32</b>
			<b>übersprungene Frage</b>	<b>1</b>

### 3. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Koblenzer Wohnungsmarktes? („Sehr entspannt“: starker Angebotsüberhang - „Sehr angespannt“: starker Nachfrageüberhang)

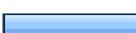
	1 - sehr entspannt	2	3	4	5 - sehr angespannt	Bewertungsanzahl
Eigentumswohnungen - oberes Preissegment	10,3% (3)	<b>27,6%</b> <b>(8)</b>	24,1% (7)	20,7% (6)	17,2% (5)	29
Eigentumswohnungen - mittleres Preissegment	0,0% (0)	13,8% (4)	<b>31,0%</b> <b>(9)</b>	<b>31,0%</b> <b>(9)</b>	24,1% (7)	29
Eigentumswohnungen - unteres Preissegment	3,4% (1)	6,9% (2)	17,2% (5)	<b>41,4%</b> <b>(12)</b>	31,0% (9)	29
Einfamilienhaus (Eigentum) - oberes Preissegment	10,7% (3)	17,9% (5)	<b>35,7%</b> <b>(10)</b>	28,6% (8)	7,1% (2)	28
Einfamilienhaus (Eigentum) - mittleres Preissegment	0,0% (0)	17,2% (5)	24,1% (7)	<b>44,8%</b> <b>(13)</b>	13,8% (4)	29
Einfamilienhaus (Eigentum) - unteres Preissegment	3,4% (1)	13,8% (4)	20,7% (6)	20,7% (6)	<b>41,4% (12)</b>	29
frei finanzierte Mietwohnungen - oberes Preissegment	17,2% (5)	24,1% (7)	13,8% (4)	<b>37,9%</b> <b>(11)</b>	6,9% (2)	29
frei finanzierte Mietwohnungen - mittleres Preissegment	0,0% (0)	13,8% (4)	27,6% (8)	<b>37,9%</b> <b>(11)</b>	20,7% (6)	29
frei finanzierte Mietwohnungen - unteres Preissegment	0,0% (0)	17,2% (5)	10,3% (3)	24,1% (7)	<b>48,3% (14)</b>	29
alle Wohnungstypen (Miete und Eigentum) - 1-3 Räume	0,0% (0)	7,4% (2)	7,4% (2)	<b>48,1%</b> <b>(13)</b>	37,0% (10)	27
alle Wohnungstypen (Miete und Eigentum) - mehr als 3 Räume	0,0% (0)	14,8% (4)	29,6% (8)	<b>44,4%</b> <b>(12)</b>	11,1% (3)	27
<b>beantwortete Frage</b>						<b>29</b>
<b>übersprungene Frage</b>						<b>4</b>

**4. Betrachten wir nun den Mietwohnungsmarkt genauer. Was sind Ihrer Ansicht nach die aktuellen Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt? Bitte lesen Sie erst alle angegebenen Antwortmöglichkeiten durch und wählen danach maximal fünf aus, die für Sie am wichtigsten sind.**

		Prozentsatz der Antworten	Antwortanzahl
Ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz		0,0%	0
<b>geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich</b>		<b>51,6%</b>	<b>16</b>
zu wenig geeignetes Bauland verfügbar		25,8%	8
Bauland in Koblenz zu teuer		22,6%	7
Kosten für Bau / Modernisierung; Planung, Bauleitung, Vertrieb		22,6%	7
steigende Nebenkosten		35,5%	11
Widerstand von Nachbarn / Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben		9,7%	3
zu wenig große, bezahlbare Wohnungen (v. a. für Familien)		45,2%	14
zu wenig kleine Wohnungen / Apartments		48,4%	15
Leerstände (länger als 3 Monate; nicht modernisierungsbedingt)		0,0%	0
geringe Einkommen vieler Wohnungssuchenden / Mieter		45,2%	14
immer mehr "schwierige" Mieter		29,0%	9
negative Auswirkungen von Hartz IV		19,4%	6
Wohnungsbauförderung (Neubau, Modernisierung) ist nicht bedarfsgerecht / mangelhaft		38,7%	12
zu hohe Ansprüche der Mieter an die Wohnung / an das Wohnumfeld		19,4%	6

Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl ihrer Mieter		12,9%	4
demografische Entwicklung (Bevölkerungsrückgang, Alterung)		22,6%	7
schlechte Infrastruktur und / oder Verkehrsanbindung		0,0%	0
Mietrecht		16,1%	5
		Andere Probleme	1
<b>beantwortete Frage</b>			<b>31</b>
<b>übersprungene Frage</b>			<b>2</b>

**5. Was sind Ihrer Ansicht nach die aktuellen Probleme auf dem Eigentumsmarkt? Bitte lesen Sie erst alle angegebenen Antwortmöglichkeiten durch und wählen danach maximal fünf aus, die für Sie am wichtigsten sind.**

		Prozentsatz der Antworten	Antwortanzahl
Ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Koblenz		3,4%	1
<b>zu wenig geeignetes Bauland verfügbar</b>		<b>51,7%</b>	<b>15</b>
Bauland in Koblenz zu teuer		44,8%	13
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb		41,4%	12
nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich		27,6%	8
Bausparförderung nicht ausreichend		3,4%	1
Förderung des Bundes / des Landes nicht ausreichend		24,1%	7
Fehlende Eigenheimzulage		34,5%	10
Förderung der Stadt Koblenz nicht ausreichend		3,4%	1
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage der Objekte im Stadtgebiet		34,5%	10
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld		20,7%	6
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte		24,1%	7
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager		17,2%	5
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demografische Entwicklung)		3,4%	1
schlechte Infrastruktur und / oder Verkehrsanbindung		3,4%	1

Kapitalmarktlage / Kreditvergabe		0,0%	0
negative Auswirkungen von Hartz IV		0,0%	0
Baubestimmungen sind investitionshemmend		41,4%	12
	Andere Probleme		3
<b>beantwortete Frage</b>			<b>29</b>
<b>übersprungene Frage</b>			<b>4</b>

### 6. Wie hoch schätzen Sie die derzeitige Neigung und die finanziellen Potentiale von Mietern ein, Mietwohnungen aus dem Bestand zur Eigennutzung zu erwerben?

	hoch	mittel	gering	Bewertungsanzahl
Neigung zum Erwerb vorhandenen Mietwohnraums zur Eigennutzung	16,1% (5)	<b>67,7% (21)</b>	16,1% (5)	31
Finanzielle Potentiale zum Erwerb vorhandenen Mietwohnraums	6,5% (2)	<b>61,3% (19)</b>	32,3% (10)	31
Vorhandene Ressourcen im Mietwohnraum	0,0% (0)	<b>56,7% (17)</b>	43,3% (13)	30
<b>beantwortete Frage</b>				<b>31</b>
<b>übersprungene Frage</b>				<b>2</b>

**7. Wie beurteilen Sie die künftige Marktlage in den folgenden ein bis zwei Jahren in den verschiedenen Segmenten des Koblenzer Wohnungsmarktes? („Sehr entspannt“: starker Angebotsüberhang - „Sehr angespannt“: starker Nachfrageüberhang)**

	1 - sehr entspannt	2	3	4	5 - sehr angespannt	Bewertungsanzahl
Eigentumswohnungen - oberes Preissegment	20,7% (6)	17,2% (5)	<b>24,1% (7)</b>	20,7% (6)	17,2% (5)	29
Eigentumswohnungen - mittleres Preissegment	3,4% (1)	13,8% (4)	27,6% (8)	<b>31,0% (9)</b>	24,1% (7)	29
Eigentumswohnungen - unteres Preissegment	0,0% (0)	6,9% (2)	27,6% (8)	27,6% (8)	<b>37,9% (11)</b>	29
Einfamilienhaus (Eigentum) - oberes Preissegment	17,2% (5)	<b>31,0% (9)</b>	27,6% (8)	13,8% (4)	10,3% (3)	29
Einfamilienhaus (Eigentum) - mittleres Preissegment	0,0% (0)	17,2% (5)	27,6% (8)	<b>34,5% (10)</b>	20,7% (6)	29
Einfamilienhaus (Eigentum) - unteres Preissegment	0,0% (0)	10,3% (3)	20,7% (6)	<b>34,5% (10)</b>	<b>34,5% (10)</b>	29
frei finanzierte Mietwohnungen - oberes Preissegment	17,2% (5)	13,8% (4)	<b>34,5% (10)</b>	27,6% (8)	6,9% (2)	29
frei finanzierte Mietwohnungen - mittleres Preissegment	0,0% (0)	6,9% (2)	24,1% (7)	<b>41,4% (12)</b>	27,6% (8)	29
frei finanzierte Mietwohnungen - unteres Preissegment	0,0% (0)	3,4% (1)	27,6% (8)	20,7% (6)	<b>48,3% (14)</b>	29
alle Wohnungstypen (Miete und Eigentum) - 1-3 Räume	0,0% (0)	3,6% (1)	17,9% (5)	<b>50,0% (14)</b>	28,6% (8)	28
alle Wohnungstypen (Miete und Eigentum) - mehr als 3 Räume	0,0% (0)	10,7% (3)	21,4% (6)	<b>46,4% (13)</b>	21,4% (6)	28
<b>beantwortete Frage</b>						<b>29</b>
<b>übersprungene Frage</b>						<b>4</b>

## 8. Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?

	1 - sehr gut	2	3	4	5 - sehr schlecht	Bewertungsanzahl
Neubau - Eigentumswohnung	14,8% (4)	<b>48,1%</b> <b>(13)</b>	25,9% (7)	11,1% (3)	0,0% (0)	27
Neubau - Einfamilienhaus	7,4% (2)	<b>44,4%</b> <b>(12)</b>	33,3% (9)	14,8% (4)	0,0% (0)	27
Neubau - Mietwohnungen	7,4% (2)	18,5% (5)	22,2% (6)	<b>29,6% (8)</b>	22,2% (6)	27
Bestand - Bestandsmaßnahmen (z. B. Sanierung)	11,5% (3)	<b>53,8%</b> <b>(14)</b>	30,8% (8)	0,0% (0)	3,8% (1)	26
Bestand - Erwerb von bestehendem Wohnraum	19,2% (5)	<b>57,7%</b> <b>(15)</b>	15,4% (4)	7,7% (2)	0,0% (0)	26
<b>beantwortete Frage</b>						<b>27</b>
<b>übersprungene Frage</b>						<b>6</b>

**9. Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima beim Neubau im Eigentumsbereich aktuell positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ beeinflussen.**

	positiv (als Anreiz)	kaum oder gar nicht	negativ (als Hemmnis)	Bewertungsanzahl
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	7,4% (2)	<b>55,6% (15)</b>	37,0% (10)	27
Kosten von Bauland	7,1% (2)	<b>46,4% (13)</b>	<b>46,4% (13)</b>	28
Verfügbarkeit von Bauland	10,7% (3)	42,9% (12)	<b>46,4% (13)</b>	28
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	3,7% (1)	44,4% (12)	<b>51,9% (14)</b>	27
Finanzierungsbedingungen	<b>79,3% (23)</b>	17,2% (5)	3,4% (1)	29
Einkommensentwicklung der Nachfrager	28,6% (8)	<b>50,0% (14)</b>	21,4% (6)	28
Steuer- und Abschreibungsrecht	3,8% (1)	<b>76,9% (20)</b>	19,2% (5)	26
Renditeerwartungen	<b>51,9% (14)</b>	29,6% (8)	18,5% (5)	27
Wohnpolitik, öffentliche Förderung	14,8% (4)	<b>51,9% (14)</b>	33,3% (9)	27
absehbare demografische Entwicklung	37,0% (10)	<b>55,6% (15)</b>	7,4% (2)	27
Infrastrukturangebot	<b>44,4% (12)</b>	40,7% (11)	14,8% (4)	27
<b>beantwortete Frage</b>				<b>29</b>
<b>übersprungene Frage</b>				<b>4</b>

**10. Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima beim Neubau im Mietwohnungsbereich aktuell positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ beeinflussen.**

	positiv (als Anreiz)	kaum oder gar nicht	negativ (als Hemmnis)	Bewertungsdurchschnitt	Bewertungsanzahl
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	3,7% (1)	<b>55,6%</b> <b>(15)</b>	40,7% (11)	2,37	27
Kosten von Bauland	3,7% (1)	40,7% (11)	<b>55,6%</b> (15)	2,52	27
Verfügbarkeit von Bauland	7,4% (2)	33,3% (9)	<b>59,3%</b> (16)	2,52	27
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	3,6% (1)	42,9% (12)	<b>53,6%</b> (15)	2,50	28
Finanzierungsbedingungen	<b>63,0%</b> <b>(17)</b>	33,3% (9)	3,7% (1)	1,41	27
Steuer- und Abschreibungsrecht	18,5% (5)	<b>51,9%</b> <b>(14)</b>	29,6% (8)	2,11	27
Renditeerwartungen	<b>44,4%</b> <b>(12)</b>	33,3% (9)	22,2% (6)	1,78	27
Wohnpolitik, öffentliche Förderung	0,0% (0)	<b>55,6%</b> <b>(15)</b>	44,4% (12)	2,44	27
absehbare demografische Entwicklung	42,9% (12)	<b>50,0%</b> <b>(14)</b>	7,1% (2)	1,64	28
Infrastrukturangebot	44,4% (12)	<b>51,9%</b> <b>(14)</b>	3,7% (1)	1,59	27
Sozialstruktur der Mieter / Wohnungssuchenden	11,1% (3)	33,3% (9)	<b>55,6%</b> (15)	2,44	27
Zahlungsfähigkeit der Mieter / Wohnungssuchenden	17,9% (5)	35,7% (10)	<b>46,4%</b> (13)	2,29	28
Mietrecht	10,7% (3)	42,9% (12)	<b>46,4%</b> (13)	2,36	28
<b>beantwortete Frage</b>					<b>28</b>
<b>übersprungene Frage</b>					<b>5</b>

**11. Bitte geben Sie an, welche Faktoren bei Investitionen im Bestand oder beim Erwerb von bestehendem Wohnraum das Investitionsklima aktuell positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ beeinflussen.**

	positiv (als Anreiz)	kaum oder gar nicht	negativ (als Hemmnis)	Bewertungsanzahl
rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten auf die Mieter	37,0% (10)	<b>44,4% (12)</b>	18,5% (5)	27
Probleme bei der Umsetzung im bewohnten Haus	0,0% (0)	33,3% (9)	<b>66,7% (18)</b>	27
Sozialstruktur der Mieter	11,1% (3)	40,7% (11)	<b>48,1% (13)</b>	27
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0,0% (0)	48,0% (12)	<b>52,0% (13)</b>	25
Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	33,3% (9)	<b>48,1% (13)</b>	18,5% (5)	27
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	25,9% (7)	<b>40,7% (11)</b>	33,3% (9)	27
Steuer- und Abschreibungsrecht	18,5% (5)	<b>55,6% (15)</b>	25,9% (7)	27
Renditeerwartungen	<b>55,6% (15)</b>	33,3% (9)	11,1% (3)	27
Wohnpolitik, öffentliche Förderung	11,1% (3)	<b>55,6% (15)</b>	33,3% (9)	27
absehbare demografische Entwicklung	37,0% (10)	<b>59,3% (16)</b>	3,7% (1)	27
Infrastrukturangebot	<b>48,1% (13)</b>	<b>48,1% (13)</b>	3,7% (1)	27
Mietrecht	11,1% (3)	<b>51,9% (14)</b>	37,0% (10)	27
<b>beantwortete Frage</b>				<b>27</b>
<b>übersprungene Frage</b>				<b>6</b>

**12. Erneut ein Blick in die Zukunft. Mit welchem Investitionsklima rechnen Sie kurzfristig, also in den nächsten 1 - 2 Jahren?**

	1 - sehr gutes Investitionsklima	2	3	4	5 - sehr schlechtes Investitionsklima	Bewertungsanzahl
Neubau - Eigentumswohnung	14,8% (4)	<b>51,9%</b> <b>(14)</b>	25,9% (7)	3,7% (1)	3,7% (1)	
Neubau - Einfamilienhaus	11,1% (3)	33,3% (9)	<b>44,4%</b> <b>(12)</b>	7,4% (2)	3,7% (1)	
Neubau - Mietwohnungen	14,8% (4)	18,5% (5)	25,9% (7)	<b>29,6%</b> <b>(8)</b>	11,1% (3)	
Bestand - Bestandsmaßnahmen (z. B. Sanierung)	29,6% (8)	<b>33,3%</b> <b>(9)</b>	29,6% (8)	7,4% (2)	0,0% (0)	
Bestand - Erwerb von bestehendem Wohnraum	22,2% (6)	<b>48,1%</b> <b>(13)</b>	29,6% (8)	0,0% (0)	0,0% (0)	
<b>beantwortete Frage</b>						
<b>übersprungene Frage</b>						

**13. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage im Segment "Wohnraum für ältere Menschen"? Mit "sehr gute Marktlage" ist gemeint, dass es für ältere Menschen einfach ist, geeigneten Wohnraum zu finden.**

	1 - sehr gute Angebotslage	2	3	4	5 - sehr schlechte Angebotslage	Bewertungsanzahl
Eigentum	3,6% (1)	14,3% (4)	28,6% (8)	<b>35,7%</b> <b>(10)</b>	17,9% (5)	28
Mietwohnung	0,0% (0)	3,6% (1)	21,4% (6)	35,7% (10)	<b>39,3%</b> (11)	28
<b>beantwortete Frage</b>						<b>28</b>
<b>übersprungene Frage</b>						<b>5</b>

#### 14. Wie schätzen sie das aktuelle Investitionsklima im diesem Marktsegment ein?

	1 - sehr gut	2	3	4	5 - sehr schlecht	Bewertungsanzahl
Eigentum	14,3% (4)	<b>35,7% (10)</b>	32,1% (9)	10,7% (3)	7,1% (2)	28
Mietwohnung	7,1% (2)	25,0% (7)	21,4% (6)	<b>32,1% (9)</b>	14,3% (4)	28
<b>beantwortete Frage</b>						<b>28</b>
<b>übersprungene Frage</b>						<b>5</b>