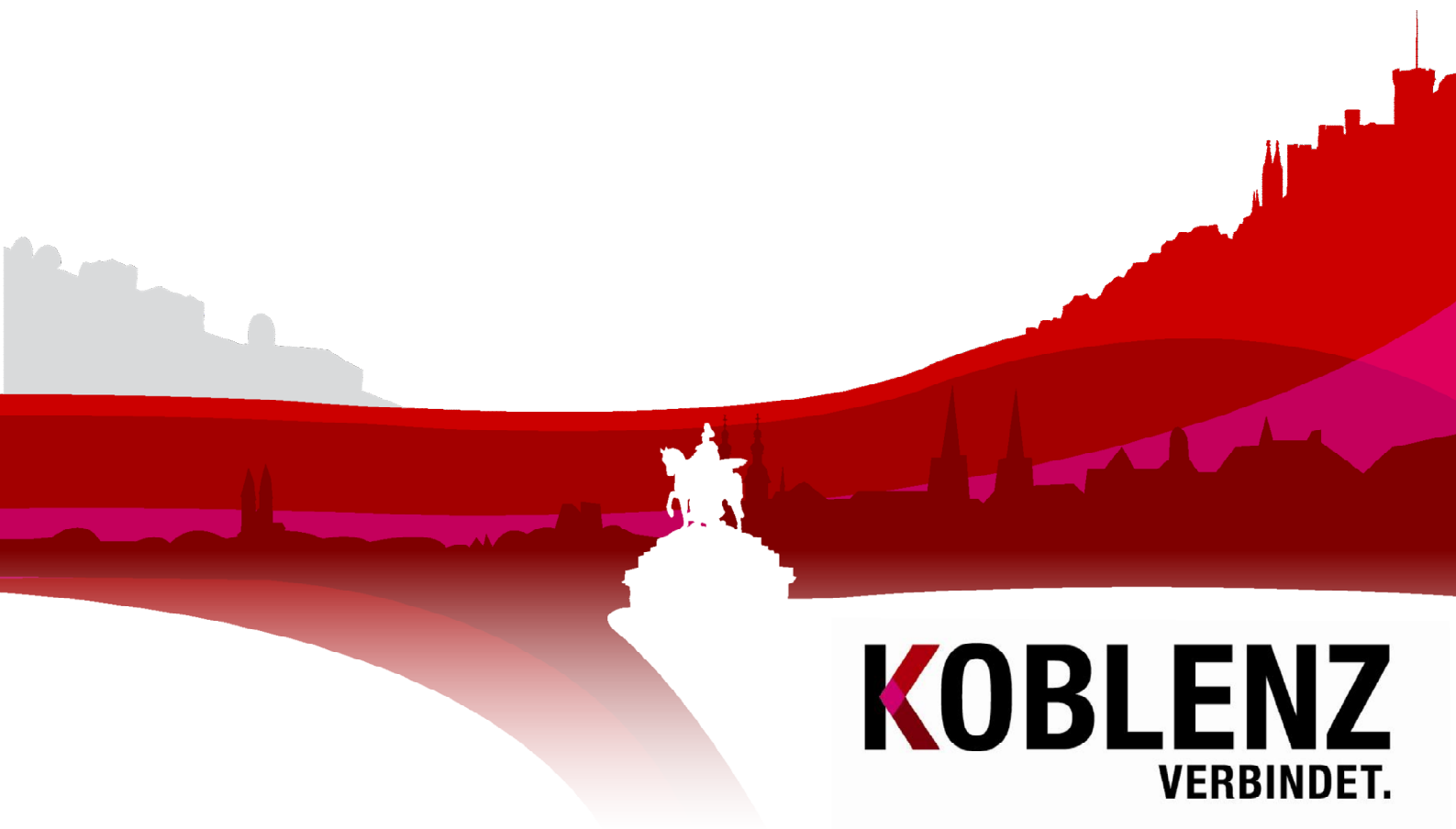


Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2014

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

**Kommunale
Statistikstelle**

Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2014

Ergebnisse der 7. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2014

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunale Statistik

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1246
Fax: (0261) 129-1248
E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de
Internet: www.statistik.koblenz.de
Newsletter: 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: April 2014

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle sind nur digital erhältlich und im Internet unter www.statistik.koblenz.de zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2014
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
2 Methodisches	5
3 Fragestellungen	6
4 Ergebnisse	8
4.1 Bewertung der aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Marktlage	8
4.1.1 Aktuelle Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten	8
4.1.2 Aktuelle Probleme auf dem Eigentums- und auf dem Mietwohnungsmarkt	11
4.1.3 Einschätzung der zukünftigen Entwicklung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt	12
4.2 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren.....	13
4.2.1 Bewertung des Investitionsklimas.....	13
4.2.2 Investitionsfördernde und investitionshemmende Faktoren auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt	15
4.3 Relevante Handlungsfelder der Bestandsentwicklung	18
4.4 Wohnraum für ältere Menschen.....	19
5 Zusammenfassung	21
Anhang	23
Fragebogen „Wohnungsmarktbarometer 2014“ 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:	Einschätzung des Investitionsklimas für den Neubau von Mietwohnungen in zeitlicher Entwicklung	14
Abb. 7:	Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Wohneigentum	15
Abb. 8:	Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen	16
Abb. 9:	Relevante Handlungsfelder der Bestandsentwicklung	18
Abb. 10:	Bewertung der aktuellen Angebotslage auf dem Wohnungsmarkt für die Zielgruppe „Ältere Menschen“	19
Abb. 11:	Bewertung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Wohnungsmarkt für die Zielgruppe „Ältere Menschen“	20

1 Einführung

Im März 2014 führte die Stadt Koblenz bereits zum siebenten 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

Fragenkatalog 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 sowie 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.

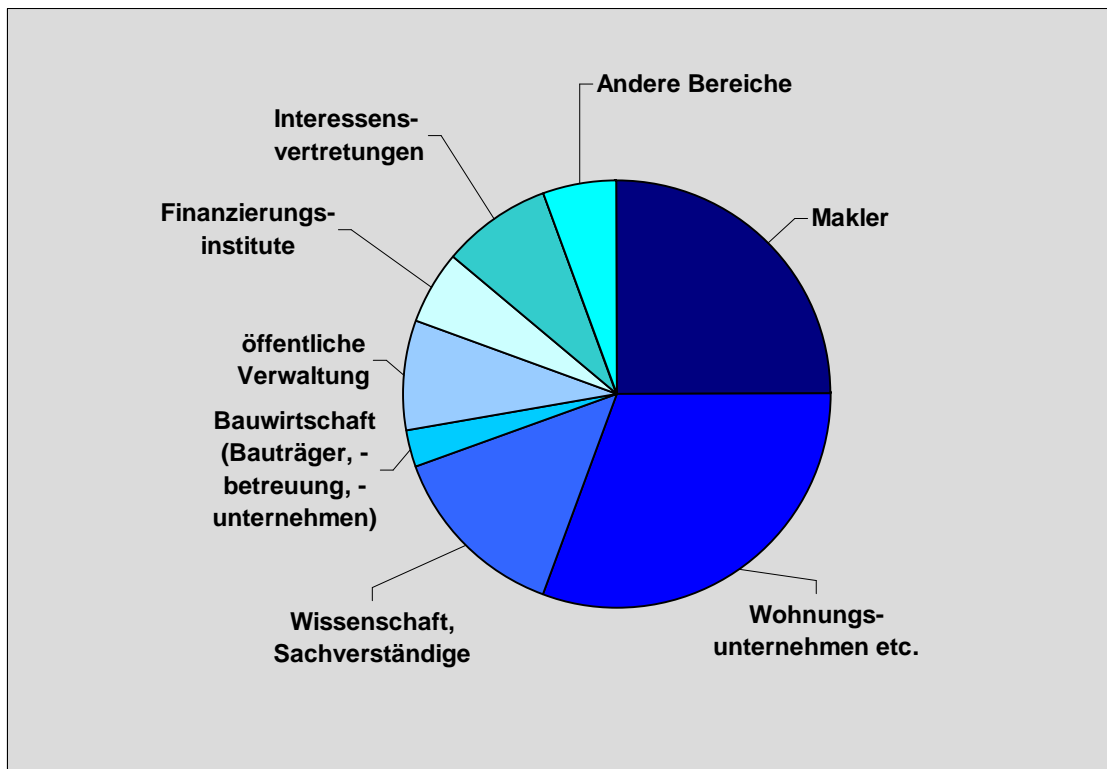
Die Beantwortung der Fragen erfolgt seit dem Jahr 2009 online mit dem Erhebungstool „Survey monkey“. Sehr erfreulich ist die Tatsache, dass der bisherige Höchstwert aus dem Jahr 2009 mit 36 teilnehmenden Akteuren auch bei der diesjährigen Befragung erreicht werden konnte. Dennoch muss an dieser Stelle ausdrücklich betont werden, dass die vorliegende Studie keinen Anspruch auf „Repräsentativität“ erheben kann und will, sondern ausschließlich ein (subjektives) Stim-

mungs- und Meinungsbild der an der Befragung teilnehmenden Wohnungsmarktexperten wiedergeben soll.

Die Abbildung 1 stellt die Zusammensetzung des Rücklaufs nach dem Haupttätigkeitsfeld der Befragten dar. Mehr als die Hälfte aller auswertbaren Daten beruht auf den Einschätzungen von Maklern (25,0 %) und von Wohnungsunternehmen (30,6 %). Mit einem Anteil von knapp 15 % 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 Zunahme der teilnehmenden Akteure deren strukturelle Zusammensetzung gegenüber den Vorjahren nur geringfügig verändert hat, ist die Vergleichbarkeit zu den früheren Ergebnissen grundsätzlich gegeben.

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



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2014; 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 soll die Marktlage für unterschiedliche Wohnungsgrößen – unabhängig von der Eigentumsform – bewertet werden. Die Bewertungen sind jeweils in einer 5-er Skala vorzunehmen, die von „sehr entspannt“ bis „sehr angespannt“ reicht. Im Fragebogen wird 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 ist. Neben den nach Eigentumsform, Preis- und Größensegmenten differenzierten Bewertungen der Marktlage sollen 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 sind die fünf wichtigsten auszuwählen.

(2) Bewertung des Investitionsklimas

Während im ersten Fragenblock das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in unterschiedlichen Wohnungsmarksegmenten im Mittelpunkt steht, geht es im darauf folgenden Abschnitt primär um die Einschätzung des Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt. Auch hier sollen 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 werden 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) kategorisiert. Die Alternativen sind in geschlossener Form 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 wird einerseits die aktuelle Marktlage und andererseits das Investitionsklima bewertet. Eine weitere Differenzierung erfolgt lediglich nach der Eigentumsform (Eigentum vs. Mietwohnung).

4 Ergebnisse

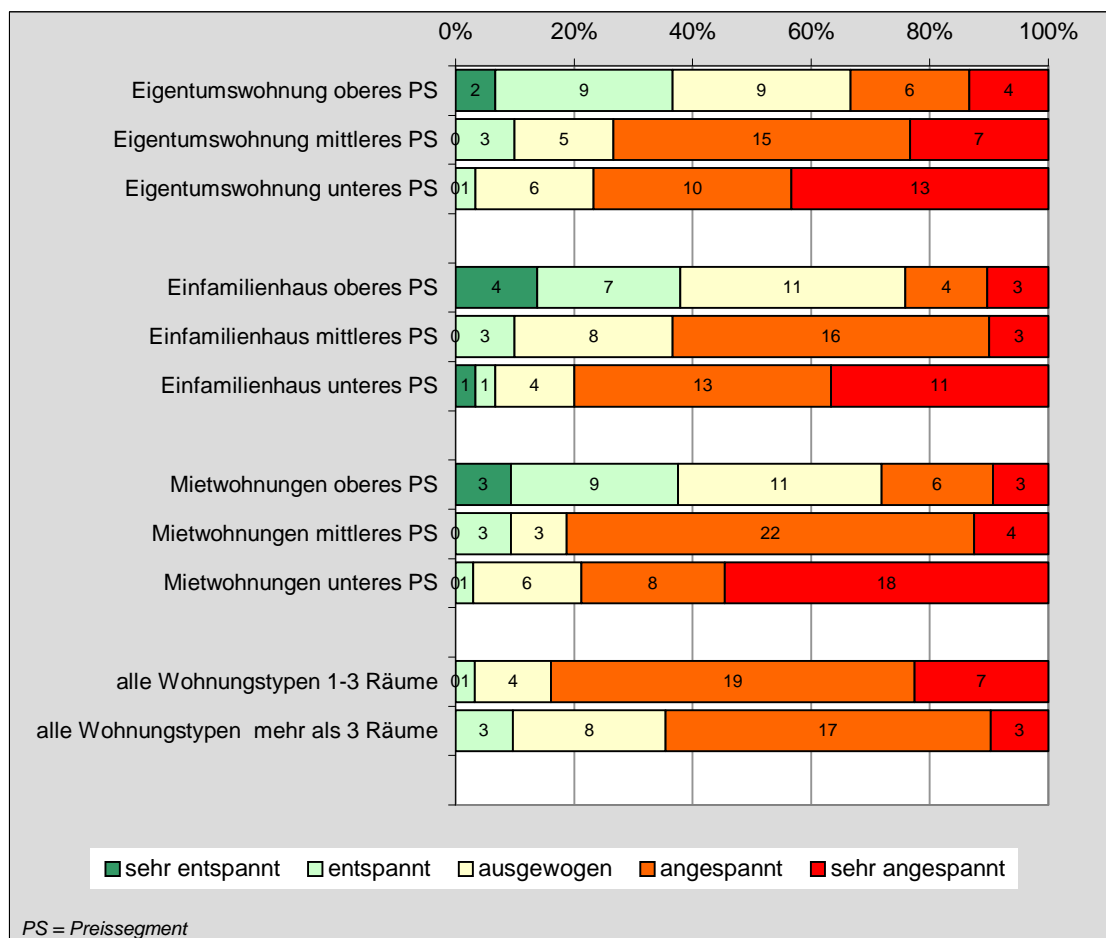
4.1 Bewertung der aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Marktlage

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 reicht die Quote derer, die eine Tendenz zur

Angebotsverknappung erkennen (Einstufungen „angespannt“ oder „sehr angespannt“) von 24 % bis 84 %. Der Anteil der Experten, die die Marktlage als eher entspannt bewerten – visualisiert durch die Grüntöne im Diagramm – liegt im Jahr 2014 in fast allen Segmenten deutlich unter 20 %. Lediglich in den oberen Preissegmenten für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser sowie für hochpreisige Mietwohnungen nimmt noch mehr als ein Drittel der Experten einen Angebotsüberhang in Koblenz wahr.

ABB. 2: BEWERTUNG DER AKTUELLEN MARKTLAGE NACH UNTERSCHIEDLICHEN MARKTSEGMENTEN



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2014; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

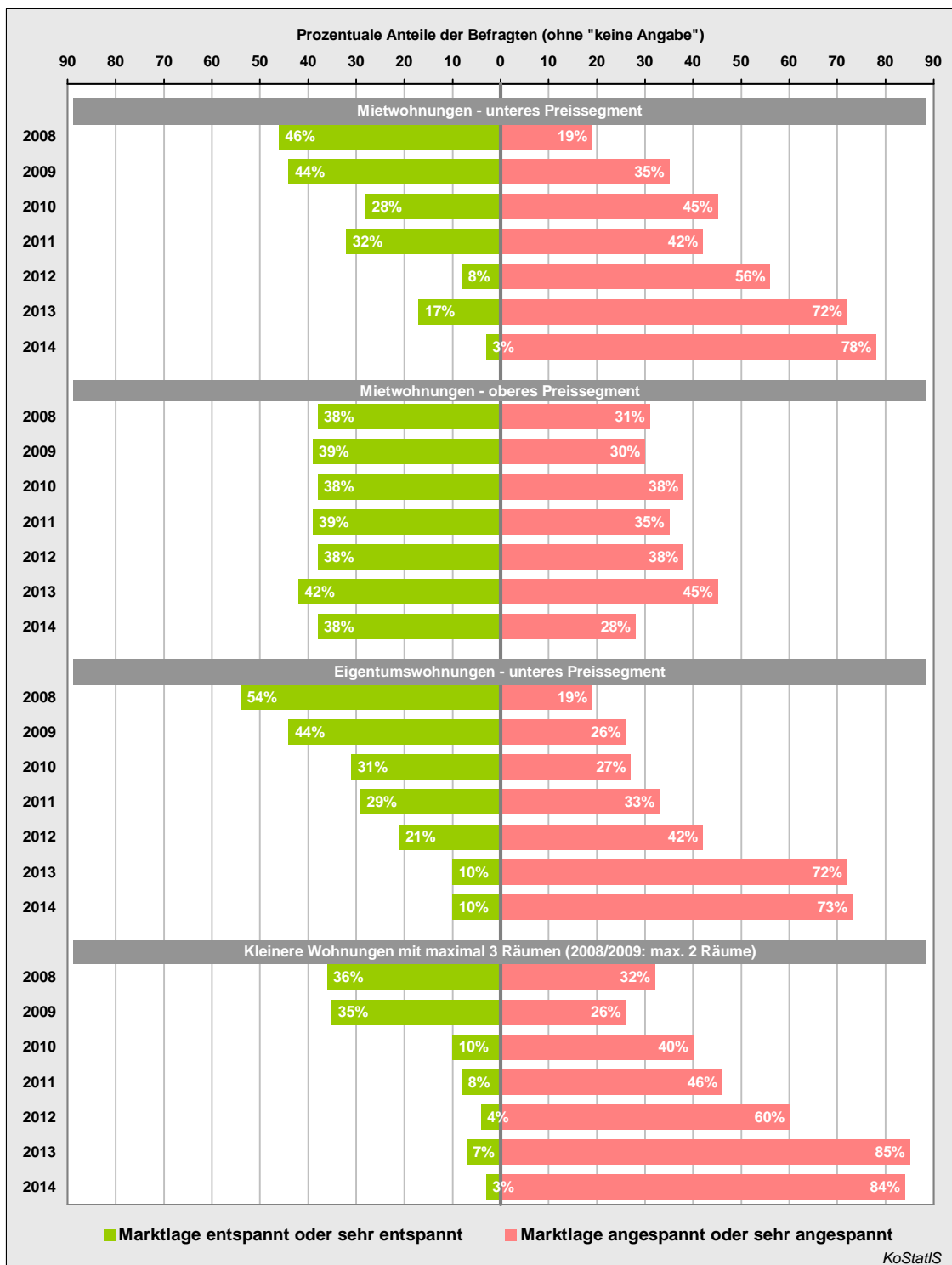
Ganz anders fällt das Stimmungsbild für die mittleren, vor allem aber für die unteren Preissegmente aus – unabhängig davon, ob Eigentum oder Miete. Mehr als die Hälfte der Experten, die diese Frage beantworteten, geben der derzeitigen Angebotslage im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen das Prädikat „sehr angespannt“, nur ein einziger Teilnehmer schätzt die Marktlage als entspannt ein. Auch im mittleren Preissegment des Mietwohnungsmarkts übersteigt nach Ansicht von rund 80 % der Befragten die Nachfrage das Angebot deutlich.

Die Bewertung der Marktlage in den nach Wohnungsgröße differenzierten Segmenten zeichnet ebenfalls 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 ein (kleinere Wohnungen) bzw. drei (Wohnungen mit mehr als drei Räumen) Befragte stufen das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage immerhin noch als „entspannt“ ein. Dagegen gehen über 80 % der Experten davon aus, dass das derzeitige Angebot an kleineren Wohnungen deutlich niedriger als die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz ist.

Wie hat sich das Stimmungsbarometer in den sieben Jahren, für die mittlerweile vergleichbare Erhebungsdaten vorliegen, verändert? Die bereits in den beiden letzten Jahren beschriebene tendenzielle Verschiebung des Bewertungsprofils in Richtung einer zunehmenden Anspannung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt hat sich 2014 stabilisiert. Allerdings gibt es in den einzelnen Marktsegmenten weiterhin erhebliche Unterschiede, wie auch die

Abbildung 3 dokumentiert. 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 tun dies mittlerweile vier von fünf Befragten! 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 sahen, während ein weiteres Drittel sogar gänzlich anderer Ansicht war und Angebotsdefizite ausmachte. 2014 ist die Aussage des Barometers wesentlich klarer: 84 % der Experten sehen Angebotsdefizite im Bereich kleinerer Wohnungen, nur noch ein Befragter stuft 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 2014; 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 zwei Drittel der Experten sehen in der mangelnden Verfügbarkeit von geeignetem Bauland eines der fünf wichtigsten Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Koblenz. Seit vier Jahren ist die Verfügbarkeit von geeignetem Bauland in der Expertenwahrnehmung der am häufigsten genannte Hemmfaktor für den Wohneigentumsmarkt.

Eine Konsequenz der mangelnden Baulandverfügbarkeit sind die hohen Kosten für Bauland, die für ein Drittel der Befragten einen wesentlichen Störfaktor für den Wohneigentumsmarkt bilden. Häufig als Problemfaktoren genannt werden außerdem die hohen Kosten für den Bau bzw. für die Bauplanung und -leitungen, die aus Sicht vieler Experten investitionshemmenden Baubestimmungen und letztendlich die nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich. Auch diese Faktoren haben sich in den letzten Jahren im vorderen Bereich der Nennungshäufigkeiten etabliert.

Die ebenfalls zur Auswahl gestellten potenziellen Hemmnisse „Bevölkerungsentwicklung“, „schlechte Infrastruktur oder Verkehrsanbindung“, „Kapitalmarktlage/Kreditvergabe“ wurden nur in Ausnahmefällen (maximal zwei Nennungen) 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 rund 55 % die meisten Akteure auf die derzeit zu geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich und ein Angebotsde-

fizit vor allem im Segment kleinerer Wohnungen. Für fast 50 % der Befragten gibt es auch „zu wenig große, bezahlbare Wohnungen (v.a. für Familien)“ in Koblenz. Der Bewertung der Marktlage entsprechend ist also das quantitativ unzureichende Angebot, v.a. im preisgünstigen Sektor, das Hauptproblem auf dem Mietwohnungsmarkt.

Insgesamt werden acht der vorgegebenen Items von mindestens 30 % der Experten genannt. Auch dies verdeutlicht die Komplexität der Problemlage auf dem Mietwohnungsmarkt. Hierzu zählen neben den bereits erwähnten Aspekten die „steigenden Nebenkosten“ (42,4 %), „geringe Einkommen vieler Wohnungssuchender/Mieter“ (36,4 %), das „Mietrecht“ (33,3 %) sowie „immer mehr „schwierige“ Mieter“ und „zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ (jeweils 30,3 %).

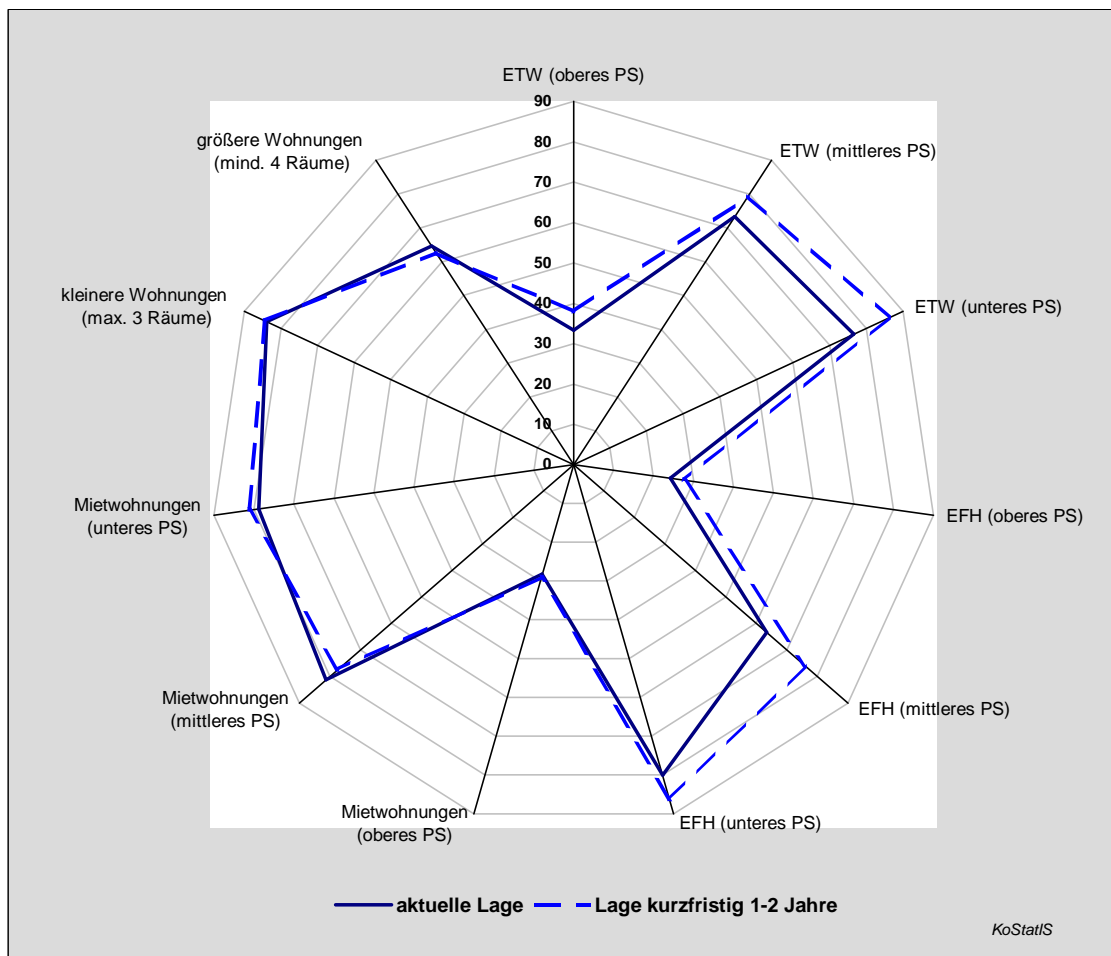
Die zunehmende Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt manifestiert sich auch in der Nennungshäufigkeit von strukturellen Leerständen als Problem des Koblenzer Mietwohnungsmarktes. 2008, im ersten Jahr der Expertenbefragung, war immerhin ein Drittel der Ansicht, dass Wohnungsleerstand ein gravierendes Problem in Koblenz sei. 2014 gab es nur eine einzige Nennung einer Leerstandsproblematik. Keiner der 36 Experten kreuzte die Option „Ich sehe zur Zeit keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz“ an.

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 2014; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Die drei Einkerbungen in der Grafik verdeutlichen nochmals, dass die Marktlage in den oberen Preissegmenten ganz überwiegend als entspannt wahrgenommen wird. Diese an den Preissegmenten orientierte Divergenz des Koblenzer Wohnungsmarktes wird sich nach Einschätzung der Experten zumindest in den nächsten ein bis zwei Jahren nicht ändern. Auch in der kurzfristigen Entwicklung verharrt das Stimmungsbarometer im unteren und mittleren Preissegment des Mietwohnungsmarktes sowie bei den kleineren

Wohnungen insgesamt auf einem Niveau ausgeprägter Anspannung. Mehr als 80 % der Experten gehen davon aus, dass sich bis zum Jahr 2015/2016 nichts Grundlegendes an der defizitären Angebotslage ändern wird. Im Eigentumsbereich – und hier insbesondere in den unteren und mittleren Preissegmenten - wird tendenziell mit einer weiter steigenden Anspannung gerechnet. Im Vorjahr fiel die Einschätzung der kurzfristigen Entwicklung in den Segmenten des Wohneigentums noch wesentlich zurückhaltender aus.

4.2 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

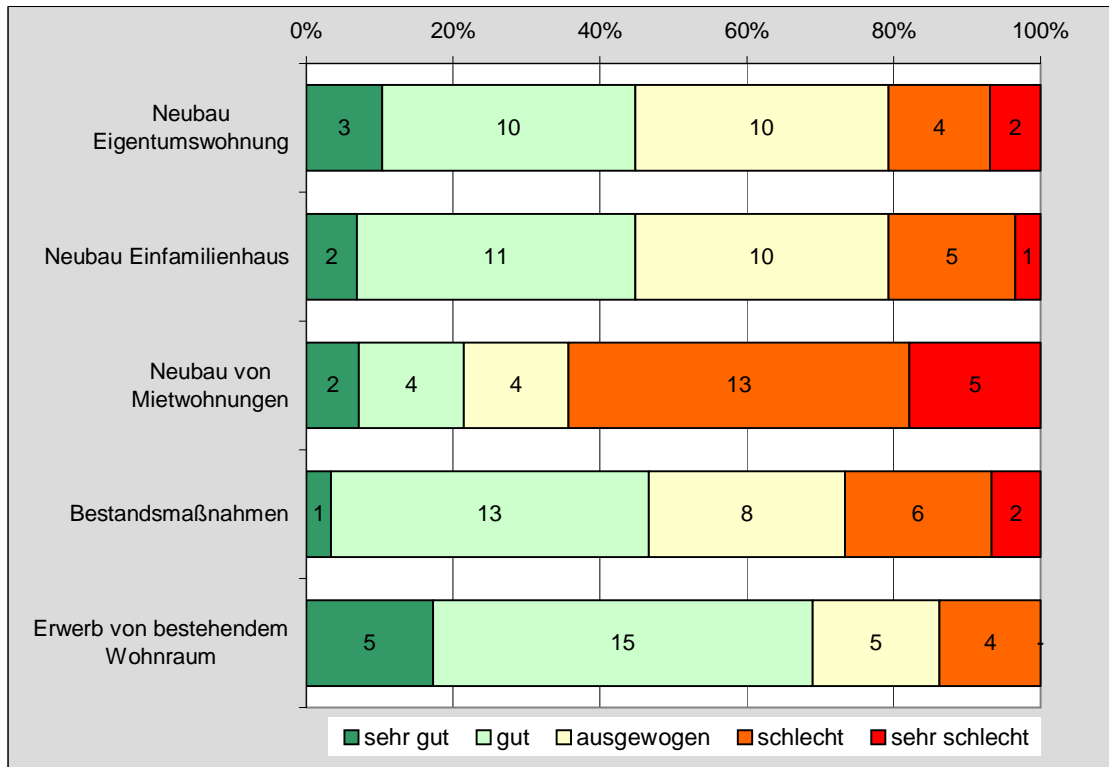
4.2.1 Bewertung des Investitionsklimas

Konnte im letzten Jahr noch von einer tendenziellen Aufhellung des Investitionsklimas nach den Experteneinschätzungen berichtet werden, so zeigt die aktuelle Erhebung wieder eine leichte Eintrübung. Wie die Abbildungen 5 und 6 zeigen, ist davon der ohnehin schwächelnde Mietwohnungsmarkt am stärksten betroffen. Mehr als 60 % der Experten schätzen das derzeitige Investitionsklima auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt als schlecht oder sogar sehr schlecht ein. Damit fällt die Bewertung zwar nicht so negativ aus wie in den ersten Erhebungsjahren, als bis zu 90 % der Wohnungsmarkexperten eine pessimistische Sicht auf das Investitionsklima an Rhein und Mosel hatten. Gegenüber dem Vorjahr ist jedoch ein deutliche Eintrübung erkennbar, auch was die Erwartungen in der kurzfristigen Perspektive anbetrifft. Sicherlich spielen hier die aktuellen Diskussionen um die Einführung einer Mietpreisbremse und deren Folgen für die Investitionsbereitschaft in den Neubau von

Mietwohnungen eine Rolle. Immerhin 20 % der Koblenzer Experten geben aber eine positive Einschätzung zum derzeitigen Investitionsklima in diesem Segment des Koblenzer Wohnungsmarktes ab. Die aktuelle 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 auf dem Mietwohnungsmarkt.

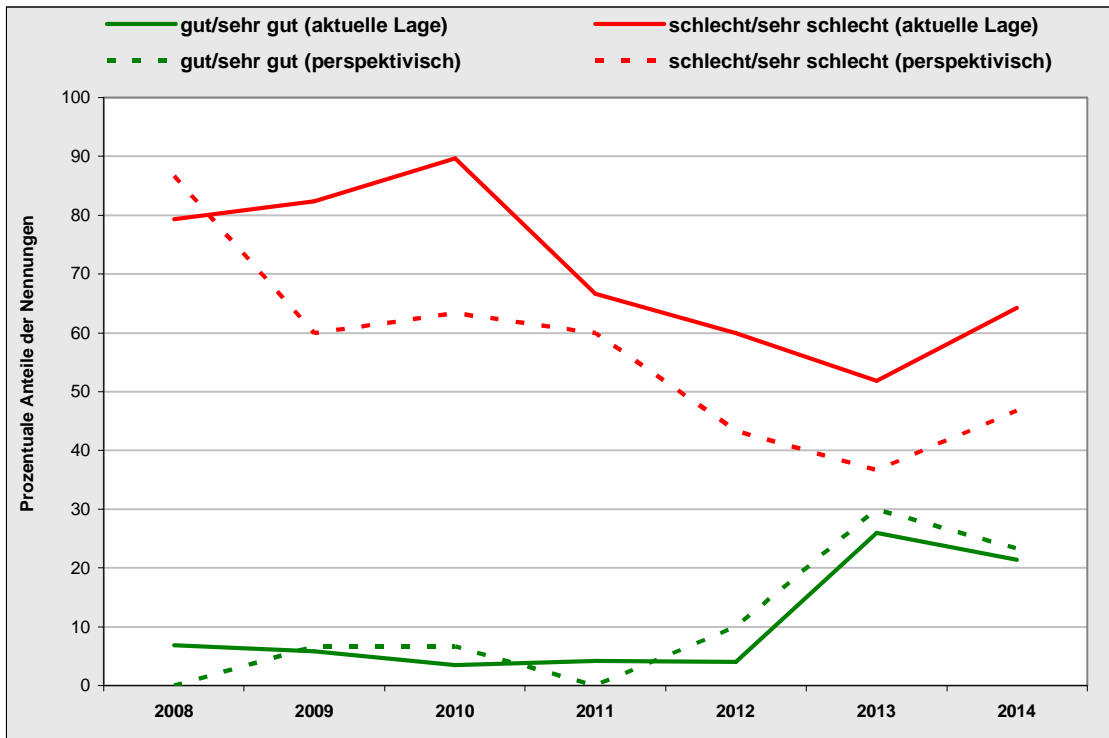
Überwiegend positiv werden die Rahmenbedingungen für Investitionen zum Erwerb bestehenden Wohnraums bewertet. Rund zwei Drittel der Befragten nehmen ein gutes oder sogar sehr gutes Investitionsklima wahr. Aber auch in den Bereichen Neubau von Eigentum und Bestandsmaßnahmen gehen 80 % der Befragten von einem mindestens ausgewogenen Investitionsklima aus.

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



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2014; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

ABB. 6: EINSCHÄTZUNG DES INVESTITIONSKLIMAS FÜR DEN NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN IN ZEITLICHER ENTWICKLUNG



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2014; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

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 Themenkomplex 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 Einschätzungen ihrer Wirkungsrichtung kommen. Zur besseren Lesbarkeit werden nur Faktoren, die von mindestens 30 % der Experten als relevant bewertet werden, zahlenmäßig dargestellt.

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

Einflussfaktoren auf das Investitionsklima	Faktor* wirkt investitionsfördernd							Faktor* wirkt investitionshemmend						
	2008	..	2010	2011	2012	2013	2014	2008	..	2010	2011	2012	2013	2014
	%							%						
Kosten von Bauland	30,4							58,1	44,8	43,5	68,2	46,4	59,3	
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb								54,8		40,0	56,5	51,9	46,4	
Einkommensentwicklung der Nachfrager	42,3							54,8	72,4	47,6	40,9			
Steuer- und Abschreibungsrecht								54,8	31,0	63,6	31,8			
Renditeerwartungen	51,9 48,1							54,8	37,9	36,4				
Verfügbarkeit von Bauland								48,4	34,5	33,3	59,1	46,4	65,5	
absehbare demographische Entwicklung	38,1 37,0 33,3							45,2	37,9					
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis								41,9	34,5	45,5	38,1	37,0	30,6	
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung								41,9	34,5	47,6	43,5	33,3	33,3	
Finanzierungsbedingungen	51,7 40,9 72,7 79,3 85,2							41,9		40,9				
Infrastrukturangebot	45,2	34,5	40,0	33,1	44,4	50,0								

* 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. 7) werden fünf der elf vorgegebenen Faktoren von mindestens 30% der Befragten negative Einflüsse auf die Investitionsbereitschaft attestiert. Die Zahl der relevanten „Störfaktoren“ ist im Laufe der Jahre sukzessiv zurückgegangen. 2008 waren bis auf das infrastrukturelle Angebot alle zur Auswahl angebotenen Faktoren in die Ne-

gativliste aufzunehmen gewesen. 2014 verbleiben nur noch die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland sowie die kommunale Genehmigungspraxis, die Wohnungspolitik und die Kosten für Bauplanung/-leitung und Vertrieb als Rahmenbedingungen mit eher negativem Einfluss auf das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen. Dabei ist die man-

gelnde Verfügbarkeit von Bauland mit einem Anteil von 65,5 % erstmals das Negativkriterium mit höchster Nennungshäufigkeit.

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, kommt 2014 erstmals die Einkommensentwicklung

der Nachfrager auf einen Nennungsanteil von über 30 %. Wie bereits im Vorjahr wird auch den Renditeerwartungen und der absehbaren demographischen Entwicklung von mehr als einem Drittel der Befragten einen investitionsfördernden Einfluss zugesprochen. Zwischen 2008 und 2011 tauchten die (mangelnden) Renditeerwartungen dagegen regelmäßig in der Negativliste auf.

ABB. 8: BEWERTUNG DES EINFLUSSES UNTERSCHIEDLICHER FAKTOREN AUF DAS INVESTITIONSKLIMA FÜR DEN NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN

Einflussfaktoren auf das Investitionsklima	Faktor* wirkt investitionsfördernd							Faktor* wirkt investitionshemmend						
	2008	..	2010	2011	2012	2013	2014	2008	..	2010	2011	2012	2013	2014
	%							%						
Mietrecht								77,4	73,3	68,2	45,8	46,4	61,3	
Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungssuchenden								71,0	69,0	68,2	58,3	46,4	42,9	
Renditeerwartungen				37,5	44,4	57,1		67,7	48,3	54,5				
Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden								58,1	69,0	47,8	54,2	55,6	36,7	
Steuer- und Abschreibungsrecht						32,1		58,1	44,4	68,2	33,3			
Kosten von Bauland								54,8		42,9	45,8	55,6	50,0	
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb								51,6			50,0	53,6	40,7	
Verfügbarkeit von Bauland								48,4		33,3	62,5	59,3	60,7	
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis								45,2	34,5	47,6	41,7	40,7	40,7	
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung								41,9	42,9	47,6	33,3	44,4	33,3	
absehbare demographische Entwicklung				33,3		42,9	50,0	38,7	34,5					
Finanzierungsbedingungen			36,7		62,5	63,0	85,2	35,5	36,7					
Infrastrukturangebot	32,3			42,9	33,3	44,4	42,3							

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

Für das immer noch *schlechte Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen* gibt es nach Einschätzung der meisten Experten Ansatzpunkte in einem umfangreichen Bündel negativ wirkender Einflussfaktoren (Abb. 8). Neben dem Mietrecht wird erneut die (mangelnde) Verfügbarkeit von Bauland als eine Ursache für die geringe Inves-

titionsbereitschaft in den Mietwohnungsneubau genannt. Ein zweiter Problemkreis wird durch die Kosten für Bauland und für das Bauen selbst beschrieben. Rund 40 % der Befragten nehmen die Zahlungsunfähigkeit oder die Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden als negative Wirkungsgrößen auf das Investitions-

klima wahr. Allerdings kann festgehalten werden, dass die Nennungshäufigkeit dieser Faktoren deutlich zurückgegangen ist. Vor sechs Jahren wirkten sich noch für 71 % bzw. 58 % der Befragten Sozialstruktur der Mieter und Zahlungsfähigkeit der Wohnungsuchenden negativ auf die Bereitschaft potenzieller Investoren im Mietwohnungsneubau aus. Wie in allen Vorjahren werden auch der kommunalen Genehmigungspraxis und der Wohnungspolitik von rund 40 % der Befragten einen investitionshemmenden 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 2014 nur noch für 18 %. Das aufgrund der Angebotsverknappung in den letzten Jahren ansteigende Mietpreisniveau lässt erstmals für die Mehrheit 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.

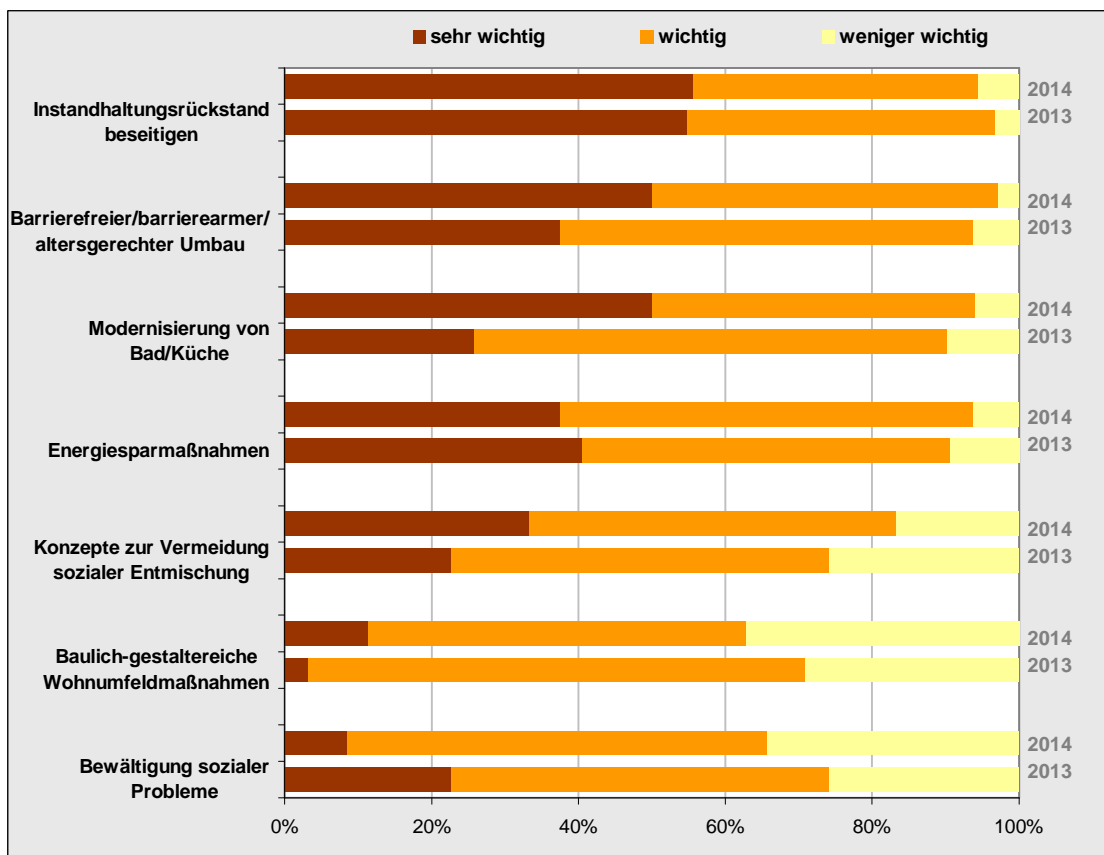
4.3 Relevante Handlungsfelder der Bestandsentwicklung

Gerade in Zeiten geringer Neubauaktivität und mit Blick auf die demographische Entwicklung der beiden kommenden Jahrzehnte kommt der Entwicklung des Wohnungsbestandes eine ganz wesentliche Bedeutung zu. Wo sehen die Wohnungsmarktextperten die wichtigsten Handlungsfelder im Kontext der Bestandsentwicklung? Antworten auf diese Frage stellt die folgende Abbildung 9 bereit. Wie im Vorjahr steht die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus an erster Stelle. Nur zwei der insgesamt 36 Experten stufen diesen Aspekt als „weniger wichtig“ ein. Ebenfalls große Bedeutung haben der barrierefreie/barrierearme Umbau sowie Modernisierungen in den Bereichen Bad

und Küche. Die Hälfte der Befragten gibt diesen Aufgaben eine sehr hohe Priorität. Nur geringfügig in der Wichtigkeit abgestuft folgen Maßnahmen zur Energieeinsparung (Dämmung, Heizung etc.)

Maßnahmen die v.a. auf die Verbesserung des Wohnumfeldes und des sozialen Gefüges in den Quartieren abzielen werden dagegen nur von einer Minderheit der Befragten als sehr wichtig erachtet.

ABB. 9: RELEVANTE HANDLUNGSFELDER DER BESTANDSENTWICKLUNG



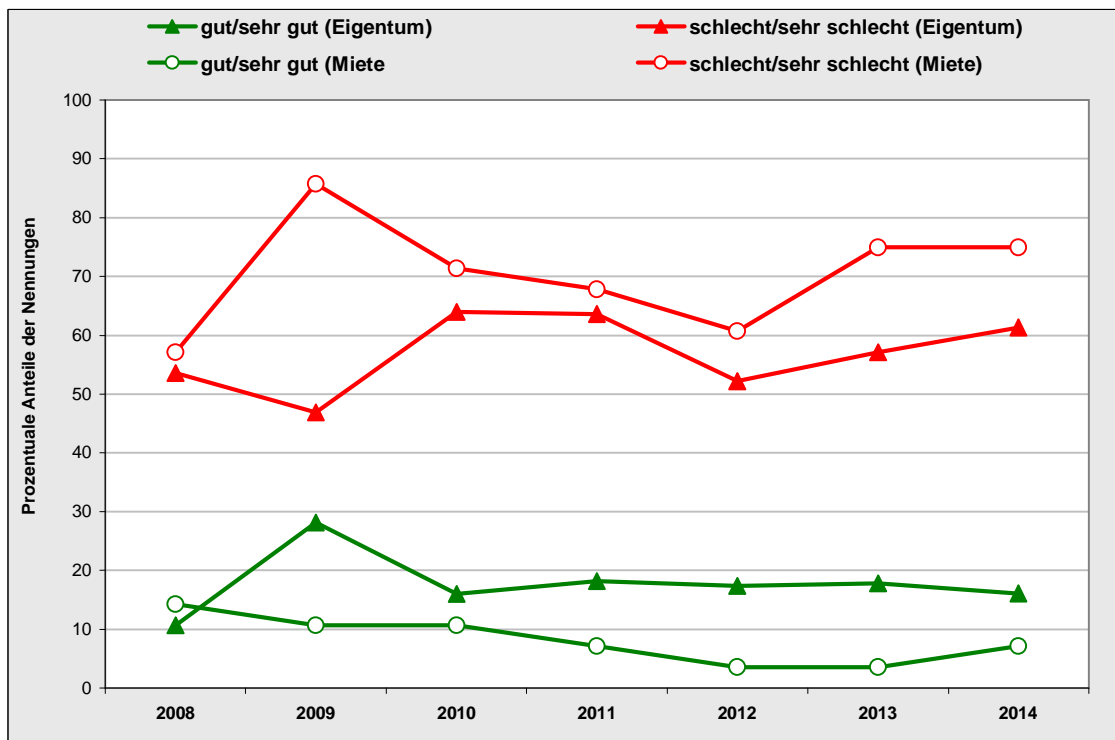
Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2014; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

4.4 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 Ziel-

gruppe gerecht werden, wird von fast 80 % der Befragten als „schlecht“ oder „sehr schlecht“ eingestuft, die Anteile positiver Einschätzungen stagnieren seit Jahren auf einem Niveau von unter 10 %. 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.

ABB. 10: BEWERTUNG DER AKTUELLEN ANGEBOTSLAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT FÜR DIE ZIELGRUPPE „ÄLTERE MENSCHEN“



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2014; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Deutlich differenzierter als die Angebotslage wird das Investitionsklima in den auf ältere Menschen zugeschnittenen Wohnungsmarktsegmenten bewertet (Abb. 11). Auch hier schneidet der Eigentumsmarkt wesentlich besser als der Mietwohnungsmarkt ab. Immerhin

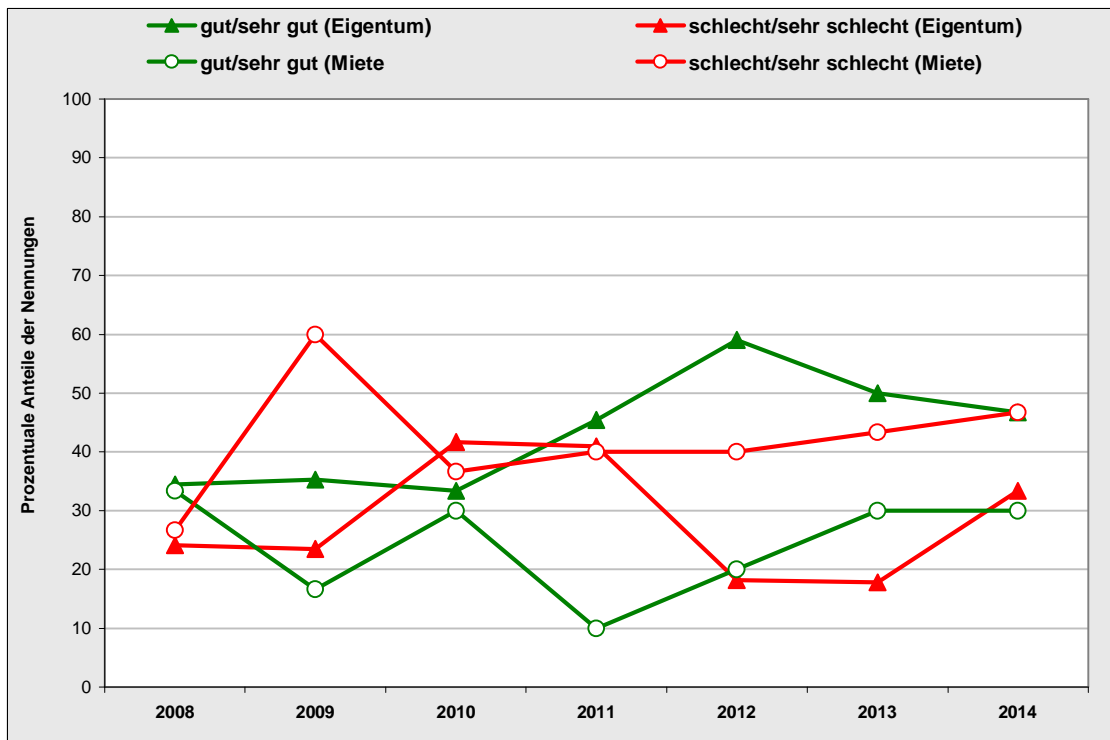
fast 50 % der befragten Experten schätzen 2014 das Investitionsklima als gut oder sogar sehr gut ein – rund 30 sind in dieser Frage aber gegensätzlicher Ansicht. Bei keiner anderen Thematik gehen die Einschätzungen so weit auseinander. In den letzten zwei Jahren

hat sich das Stimmungsbild „Investitionsklima im Eigentumssegment für die Zielgruppe ältere Menschen“ tendenziell eingetrübt.

Anders als beim Wohneigentum dominieren bei der Einschätzung des Investitionsklimas auf dem Mietwohnungsmarkt für ältere Menschen die negativen Bewertungen. 2010 gaben lediglich

37 % eine negative Einschätzung ab – aktuell sind es 10 %-Punkte mehr. Aber auch hier ist die große Bandbreite unterschiedlicher Wahrnehmungen und Bewertungen hervorzuheben: Fast jeder dritte Experte bewertet das aktuelle Investitionsklima im Mietwohnungsbau für ältere Menschen als gut oder sogar sehr gut.

ABB. 11: BEWERTUNG DES AKTUELLEN INVESTITIONSKLIMAS AUF DEM WOHNUNGSMARKT FÜR DIE ZIELGRUPPE „ÄLTERE MENSCHEN“



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2014; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

5 Zusammenfassung

Die diesjährige online-basierte Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2014 hat in den Grundzügen die Trends und Ergebnisse der Vorjahreserhebung bestätigt. Die Lage auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt wird in vielen Segmenten von den meisten der 36 teilnehmenden Experten als „angespannt“ oder „sehr angespannt“ eingestuft. Besonders große Angebotsdefizite werden in den unteren und mittleren Preissegmenten des Mietwohnungsmarktes sowie generell im Segment kleinerer Wohnungen wahrgenommen. Hier tendiert der Anteil der Experten, die eine eher entspannte Marktlage sehen, mittlerweile gegen Null – 2008 kamen noch über 50 % zur Einschätzung, dass seinerzeit eher ein Angebotsüberhang an kleineren Mietwohnungen bestand.

Auch wenn in den oberen Preissegmenten, insbesondere bei Wohneigentum, in der kurzfristigen Perspektive mit einer leichten Zunahme der Anspannung gerechnet wird, wird sich nach Einschätzung der deutlichen Mehrheit der Befragten nichts Wesentliches an der sehr unterschiedlichen Marktlage im Vergleich der einzelnen Preissegmente ändern.

Das aktuelle Investitionsklima wird in den meisten Wohnungsmarktsegmenten als überwiegend gut bis ausgewogen eingestuft. Einzige Ausnahme: der Mietwohnungsneubau. Hier haben die im letzten Jahr wahrgenommenen Aufhellungstendenzen keine Verstärkung









oder gar Bekräftigung gefunden. Auch was die kurzfristige Perspektive der kommenden zwei Jahre anbelangt, zeigen sich die wenigsten Experten optimistisch. Nur gut 20 % gehen davon aus, dass sich in dieser Zeit ein gutes oder sogar sehr gutes Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen entwickeln wird.

Gleichwohl wird der Strauß an Einflussfaktoren, die sich derzeit positiv auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau auswirken, immer bunter. Während die Finanzierungsbedingungen und die vorhandene Infrastruktur bereits in allen vorherigen Befragungen als Positivmerkmale genannt worden sind, haben sich in den letzten beiden Jahren auch die „absehbare demographische Entwicklung“ und die „Renditeerwartung“ als investitionsfördernde Faktoren in Koblenz etabliert. Außerdem werden die Sozialstruktur und die Zahlungsfähigkeit von Mietern bzw. Wohnungssuchenden bei weitem nicht mehr so oft als Problemfaktoren genannt, wie es noch in den ersten Erhebungsrunden der Fall war. Überlagert werden diese positiven Rahmenbedingungen jedoch von den investitionshemmenden Einflüssen des Mietrechts, der Baulandverfügbarkeit in Koblenz, den Kosten für Bauland, Bauplanung und Durchführung sowie für den Vertrieb. Der am häufigsten genannte Störfaktor für das Investitionsklima im Eigentumssegment ist erstmals die Verfügbarkeit von Bauland.

Anhang

Fragebogen „Wohnungsmarktbarometer 2014“ 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		30,6%	11
Finanzierungsinstitut		5,6%	2
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)		2,8%	1
Wissenschaft, Sachverständige		13,9%	5
Makler		25,0%	9
Interessensvertretung		8,3%	3
Organisation ohne Erwerbszweck		0,0%	0
öffentliche Verwaltung		8,3%	3
andere Bereiche		5,6%	2
beantwortete Frage			36
übersprungene Frage			0

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




	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	Bewertungsanzahl
Instandhaltungsrückstau beseitigen	55,6% (20)	38,9% (14)	5,6% (2)	36
Modernisierung von Bad / Küche	50,0% (17)	44,1% (15)	5,9% (2)	34
Energiesparmaßnahmen (Dämmung, Heizung etc.)	33,3% (12)	50,0% (18)	16,7% (6)	36
Barrierefreier / barrierearmer / altersgerechter Umbau	50,0% (18)	47,2% (17)	2,8% (1)	36
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	11,4% (4)	51,4% (18)	37,1% (13)	35
Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung	14,3% (5)	45,7% (16)	40,0% (14)	35
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung Konfliktvermittlung, soziale Angebote)	8,6% (3)	57,1% (20)	34,3% (12)	35
Sonstige Handlungsfelder				1
beantwortete Frage				36
übersprungene Frage				0

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	6,7% (2)	30,0% (9)	30,0% (9)	20,0% (6)	13,3% (4)	30
Eigentumswohnungen - mittleres Preissegment	0,0% (0)	10,0% (3)	16,7% (5)	50,0% (15)	23,3% (7)	30
Eigentumswohnungen - unteres Preissegment	0,0% (0)	3,3% (1)	20,0% (6)	33,3% (10)	43,3% (13)	30
Einfamilienhaus (Eigentum) - oberes Preissegment	13,8% (4)	24,1% (7)	37,9% (11)	13,8% (4)	10,3% (3)	29
Einfamilienhaus (Eigentum) - mittleres Preissegment	0,0% (0)	10,0% (3)	26,7% (8)	53,3% (16)	10,0% (3)	30
Einfamilienhaus (Eigentum) - unteres Preissegment	3,3% (1)	3,3% (1)	13,3% (4)	43,3% (13)	36,7% (11)	30
frei finanzierte Mietwohnungen - oberes Preissegment	9,4% (3)	28,1% (9)	34,4% (11)	18,8% (6)	9,4% (3)	32
frei finanzierte Mietwohnungen - mittleres Preissegment	0,0% (0)	9,4% (3)	9,4% (3)	68,8% (22)	12,5% (4)	32
frei finanzierte Mietwohnungen - unteres Preissegment	0,0% (0)	3,0% (1)	18,2% (6)	24,2% (8)	54,5% (18)	33
alle Wohnungstypen (Miete und Eigentum) - 1-3 Räume	0,0% (0)	3,2% (1)	12,9% (4)	61,3% (19)	22,6% (7)	31
alle Wohnungstypen (Miete und Eigentum) - mehr als 3 Räume	0,0% (0)	9,7% (3)	25,8% (8)	54,8% (17)	9,7% (3)	31
beantwortete Frage						33
übersprungene Frage						3



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
geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich		54,5%	18
zu wenig geeignetes Bauland verfügbar		30,3%	10
Bauland in Koblenz zu teuer		21,2%	7
Kosten für Bau / Modernisierung; Planung, Bauleitung, Vertrieb		27,3%	9
steigende Nebenkosten		42,4%	14
Widerstand von Nachbarn / Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben		15,2%	5
zu wenig große, bezahlbare Wohnungen (v. a. für Familien)		48,5%	16
zu wenig kleine Wohnungen / Apartments		54,5%	18
Leerstände (länger als 3 Monate; nicht modernisierungsbedingt)		3,0%	1
geringe Einkommen vieler Wohnungssuchenden / Mieter		36,4%	12
immer mehr "schwierige" Mieter		30,3%	10
negative Auswirkungen von Hartz IV		6,1%	2
Wohnungsbauförderung (Neubau, Modernisierung) ist nicht bedarfsgerecht / mangelhaft		21,2%	7
zu hohe Ansprüche der Mieter an die Wohnung / an das Wohnumfeld		21,2%	7

Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl ihrer Mieter		3,0%	1
demografische Entwicklung (Bevölkerungsrückgang, Alterung)		15,2%	5
schlechte Infrastruktur und / oder Verkehrsanbindung		0,0%	0
Mietrecht		33,3%	11
		Andere Probleme	3
beantwortete Frage			33
übersprungene Frage			3

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		3,2%	1
zu wenig geeignetes Bauland verfügbar		67,7%	21
Bauland in Koblenz zu teuer		32,3%	10
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb		38,7%	12
nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich		45,2%	14
Bausparförderung nicht ausreichend		6,5%	2
Förderung des Bundes / des Landes nicht ausreichend		12,9%	4
Fehlende Eigenheimzulage		29,0%	9
Förderung der Stadt Koblenz nicht ausreichend		16,1%	5
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage der Objekte im Stadtgebiet		29,0%	9
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld		9,7%	3
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte		16,1%	5
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager		16,1%	5
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demografische Entwicklung)		6,5%	2
schlechte Infrastruktur und / oder Verkehrsanbindung		3,2%	1

Kapitalmarktlage / Kreditvergabe		3,2%	1
negative Auswirkungen von Hartz IV		0,0%	0
Baubestimmungen sind investitionshemmend		32,3%	10
		Andere Probleme	4
beantwortete Frage			31
übersprungene Frage			5

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	38,7% (12)	45,2% (14)	16,1% (5)	31
Finanzielle Potentiale zum Erwerb vorhandenen Mietwohnraums	6,5% (2)	77,4% (24)	16,1% (5)	31
Vorhandene Ressourcen im Mietwohnraum	10,3% (3)	41,4% (12)	48,3% (14)	29
beantwortete Frage				31
übersprungene Frage				5

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	10,3% (3)	13,8% (4)	37,9% (11)	27,6% (8)	10,3% (3)	29
Eigentumswohnungen - mittleres Preissegment	0,0% (0)	10,3% (3)	10,3% (3)	51,7% (15)	27,6% (8)	29
Eigentumswohnungen - unteres Preissegment	0,0% (0)	3,4% (1)	10,3% (3)	24,1% (7)	62,1% (18)	29
Einfamilienhaus (Eigentum) - oberes Preissegment	10,3% (3)	13,8% (4)	48,3% (14)	17,2% (5)	10,3% (3)	29
Einfamilienhaus (Eigentum) - mittleres Preissegment	0,0% (0)	6,9% (2)	17,2% (5)	51,7% (15)	24,1% (7)	29
Einfamilienhaus (Eigentum) - unteres Preissegment	0,0% (0)	0,0% (0)	13,8% (4)	34,5% (10)	51,7% (15)	29
frei finanzierte Mietwohnungen - oberes Preissegment	9,7% (3)	12,9% (4)	48,4% (15)	25,8% (8)	3,2% (1)	31
frei finanzierte Mietwohnungen - mittleres Preissegment	0,0% (0)	9,7% (3)	12,9% (4)	54,8% (17)	22,6% (7)	31
frei finanzierte Mietwohnungen - unteres Preissegment	0,0% (0)	6,3% (2)	12,5% (4)	25,0% (8)	56,3% (18)	32
alle Wohnungstypen (Miete und Eigentum) - 1-3 Räume	0,0% (0)	0,0% (0)	15,6% (5)	56,3% (18)	28,1% (9)	32
alle Wohnungstypen (Miete und Eigentum) - mehr als 3 Räume	3,1% (1)	3,1% (1)	31,3% (10)	46,9% (15)	15,6% (5)	32
beantwortete Frage						32
übersprungene Frage						4

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

	1 - sehr gut	2	3	4	5 - sehr schlecht	Bewertungsanzahl
Neubau - Eigentumswohnung	10,3% (3)	34,5% (10)	34,5% (10)	13,8% (4)	6,9% (2)	29
Neubau - Einfamilienhaus	6,9% (2)	37,9% (11)	34,5% (10)	17,2% (5)	3,4% (1)	29
Neubau - Mietwohnungen	7,1% (2)	14,3% (4)	14,3% (4)	46,4% (13)	17,9% (5)	28
Bestand - Bestandsmaßnahmen (z. B. Sanierung)	3,3% (1)	43,3% (13)	26,7% (8)	20,0% (6)	6,7% (2)	30
Bestand - Erwerb von bestehendem Wohnraum	17,2% (5)	51,7% (15)	17,2% (5)	13,8% (4)	0,0% (0)	29
beantwortete Frage						31
übersprungene Frage						5

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	3,8% (1)	53,8% (14)	42,3% (11)	26
Kosten von Bauland	7,4% (2)	33,3% (9)	59,3% (16)	27
Verfügbarkeit von Bauland	17,2% (5)	17,2% (5)	65,5% (19)	29
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	7,1% (2)	46,4% (13)	46,4% (13)	28
Finanzierungsbedingungen	85,2% (23)	7,4% (2)	7,4% (2)	27
Einkommensentwicklung der Nachfrager	42,3% (11)	42,3% (11)	15,4% (4)	26
Steuer- und Abschreibungsrecht	29,6% (8)	51,9% (14)	18,5% (5)	27
Renditeerwartungen	48,1% (13)	37,0% (10)	14,8% (4)	27
Wohnpolitik, öffentliche Förderung	14,8% (4)	51,9% (14)	33,3% (9)	27
absehbare demografische Entwicklung	33,3% (9)	48,1% (13)	18,5% (5)	27
Infrastrukturangebot	50,0% (14)	50,0% (14)	0,0% (0)	28
beantwortete Frage				31
übersprungene Frage				5

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)	55,6% (15)	40,7% (11)	2,37	27
Kosten von Bauland	3,6% (1)	46,4% (13)	50,0% (14)	2,46	28
Verfügbarkeit von Bauland	14,3% (4)	25,0% (7)	60,7% (17)	2,46	28
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	3,7% (1)	55,6% (15)	40,7% (11)	2,37	27
Finanzierungsbedingungen	85,2% (23)	14,8% (4)	0,0% (0)	1,15	27
Steuer- und Abschreibungsrecht	32,1% (9)	42,9% (12)	25,0% (7)	1,93	28
Renditeerwartungen	57,1% (16)	25,0% (7)	17,9% (5)	1,61	28
Wohnpolitik, öffentliche Förderung	14,8% (4)	51,9% (14)	33,3% (9)	2,19	27
absehbare demografische Entwicklung	50,0% (14)	35,7% (10)	14,3% (4)	1,64	28
Infrastrukturangebot	42,3% (11)	57,7% (15)	0,0% (0)	1,58	26
Sozialstruktur der Mieter / Wohnungssuchenden	10,0% (3)	53,3% (16)	36,7% (11)	2,27	30
Zahlungsfähigkeit der Mieter / Wohnungssuchenden	25,0% (7)	32,1% (9)	42,9% (12)	2,18	28
Mietrecht	3,2% (1)	35,5% (11)	61,3% (19)	2,58	31
				beantwortete Frage	31
				übersprungene Frage	5

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	14,8% (4)	51,9% (14)	33,3% (9)	27
Probleme bei der Umsetzung im bewohnten Haus	0,0% (0)	29,6% (8)	70,4% (19)	27
Sozialstruktur der Mieter	10,0% (3)	43,3% (13)	46,7% (14)	30
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	3,6% (1)	57,1% (16)	39,3% (11)	28
Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	25,9% (7)	59,3% (16)	14,8% (4)	27
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	21,4% (6)	39,3% (11)	39,3% (11)	28
Steuer- und Abschreibungsrecht	18,5% (5)	51,9% (14)	29,6% (8)	27
Renditeerwartungen	51,9% (14)	22,2% (6)	25,9% (7)	27
Wohnpolitik, öffentliche Förderung	12,0% (3)	64,0% (16)	24,0% (6)	25
absehbare demografische Entwicklung	42,3% (11)	42,3% (11)	15,4% (4)	26
Infrastrukturangebot	44,0% (11)	52,0% (13)	4,0% (1)	25
Mietrecht	0,0% (0)	39,3% (11)	60,7% (17)	28
beantwortete Frage				30
übersprungene Frage				6

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	7,4% (2)	33,3% (9)	44,4% (12)	11,1% (3)	3,7% (1)	
Neubau - Einfamilienhaus	7,4% (2)	29,6% (8)	44,4% (12)	14,8% (4)	3,7% (1)	
Neubau - Mietwohnungen	0,0% (0)	25,9% (7)	22,2% (6)	25,9% (7)	25,9% (7)	
Bestand - Bestandsmaßnahmen (z. B. Sanierung)	20,7% (6)	20,7% (6)	34,5% (10)	17,2% (5)	6,9% (2)	
Bestand - Erwerb von bestehendem Wohnraum	18,5% (5)	44,4% (12)	22,2% (6)	14,8% (4)	0,0% (0)	
beantwortete Frage						
übersprungene Frage						

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	0,0% (0)	16,1% (5)	22,6% (7)	41,9% (13)	19,4% (6)	31
Mietwohnung	0,0% (0)	6,3% (2)	12,5% (4)	53,1% (17)	28,1% (9)	32
beantwortete Frage						32
übersprungene Frage						4

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

	1 - sehr gut	2	3	4	5 - sehr schlecht	Bewertungsanzahl
Eigentum	16,7% (5)	30,0% (9)	20,0% (6)	20,0% (6)	13,3% (4)	30
Mietwohnung	9,4% (3)	18,8% (6)	31,3% (10)	28,1% (9)	12,5% (4)	32
beantwortete Frage						32
übersprungene Frage						4