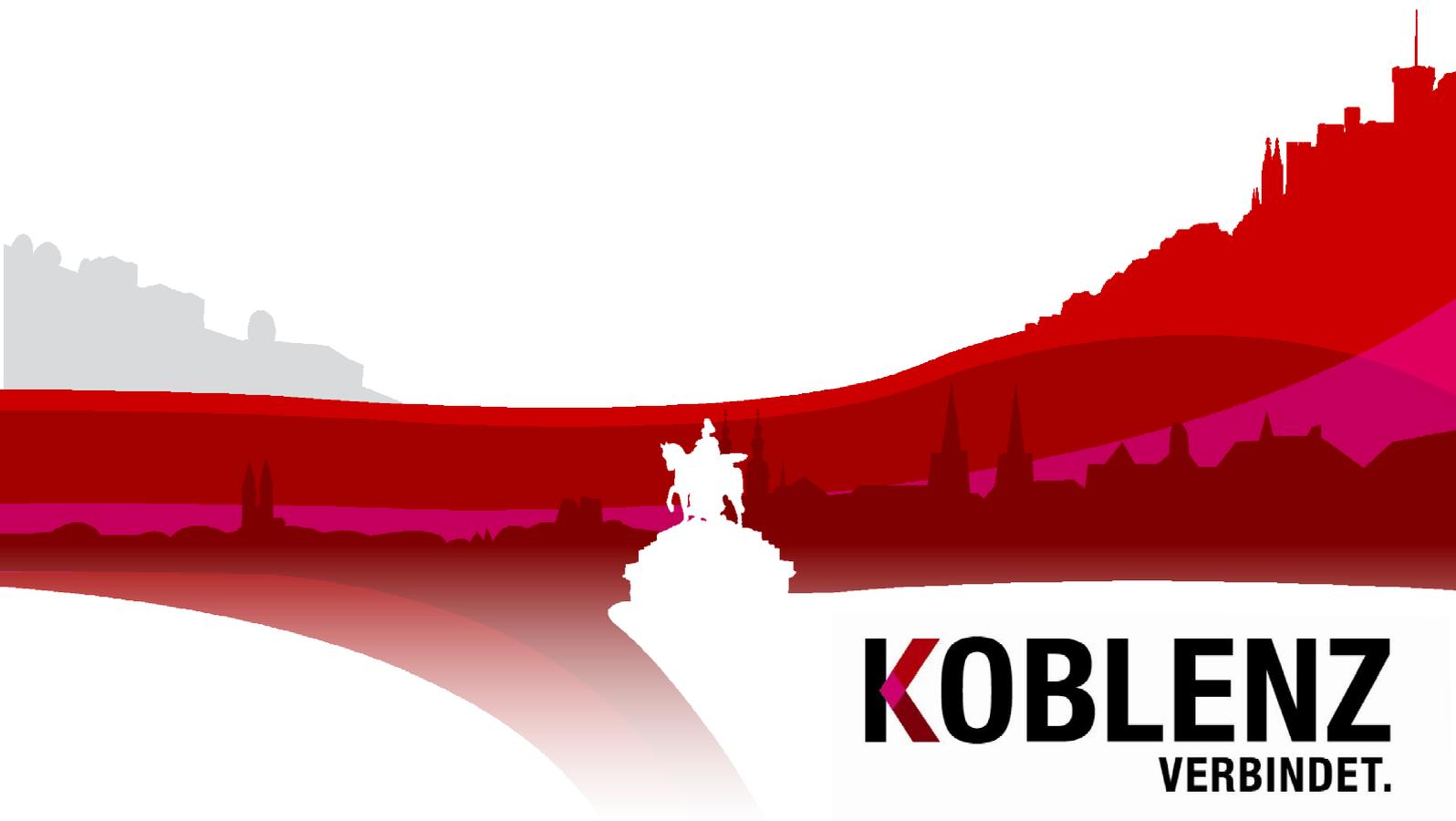


# Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2015

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



**KOBLENZ**  
VERBINDET.

## Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2015

Ergebnisse der 8. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2015

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: April 2015

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, 2015  
Postfach 20 15 51  
56015 Koblenz

**KOBLENZ**  
VERBUNDEN.  
Kommunale  
Statistikstelle

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Methodik</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
4.1.2 Aktuelle Probleme auf dem Eigentums- und auf dem Mietwohnungsmarkt .....	11
4.1.3 Einschätzung der zukünftigen Entwicklung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt .....	11
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
<b>5 Zusammenfassung</b> .....	<b>21</b>



## 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.....	13
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 2015 führte die Stadt Koblenz bereits zum achten 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 Fragen-

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 Methodik

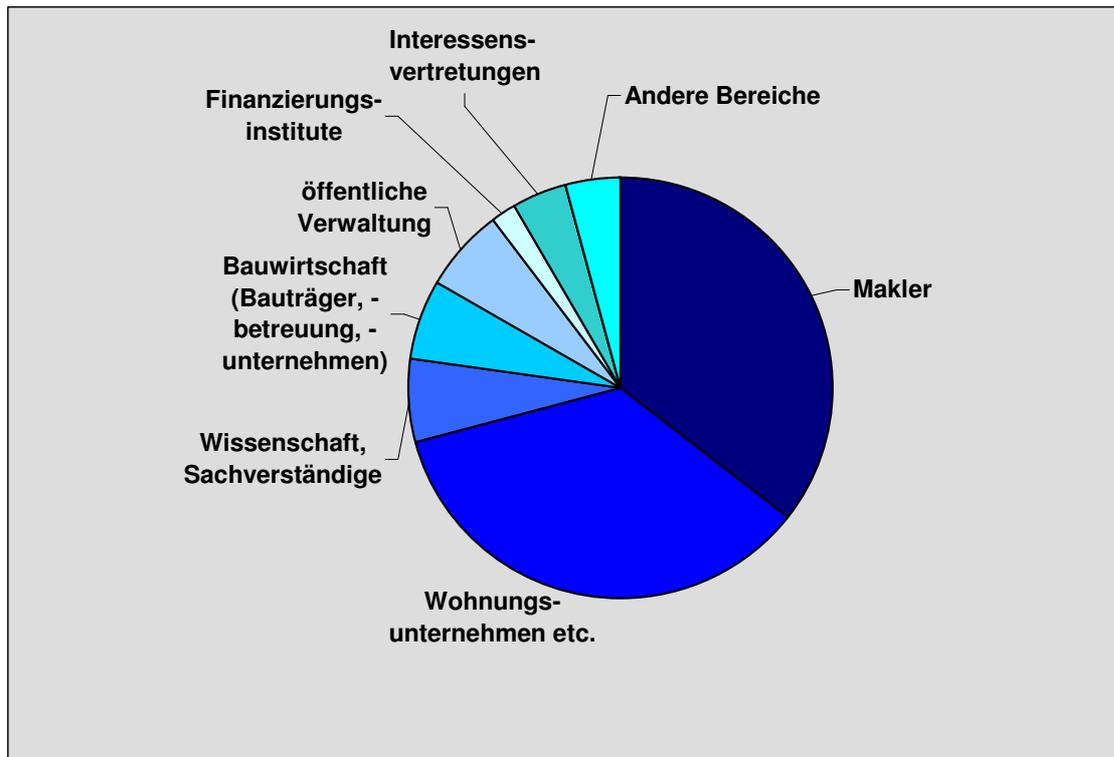
Bei den befragten Akteuren handelt es sich um Makler, Sachverständige, Repräsentanten von Wohnungsbauunternehmen, Finanzierungsinstituten, Interessensverbänden sowie der öffentlichen Verwaltung. Deren Auswahl basiert ursprünglich auf der Teilnehmerliste eines Workshops zum Wohnraumversorgungskonzept 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 Vorjahr mit nunmehr 48 teilnehmenden Akteuren bei der diesjährigen Befragung deutlich übertroffen 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) Stimmungs- und Meinungsbild der an der Befragung teilnehmenden Wohnungsmarktexperten wiedergeben soll.

Die Abbildung 1 stellt die Zusammensetzung des Rücklaufs nach dem Haupttätigkeitsfeld der Befragten dar. Die Konzentration auf die Bereich Makler und Wohnungsunternehmen mit jeweils 35 % ist wesentlich stärker ausgeprägt als in den früheren Befragungsrunden. Nur knapp ein Drittel der Teilnehmer ist in den übrigen wohnungsmarktrelevanten Tätigkeitsfelder wie Wissenschaft/Sachverständige, Baufinanzierung, Bauträger, Interessensverbände oder öffentliche Verwaltung beschäftigt.

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



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2015; 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 Wohnungsmarktsegmenten 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

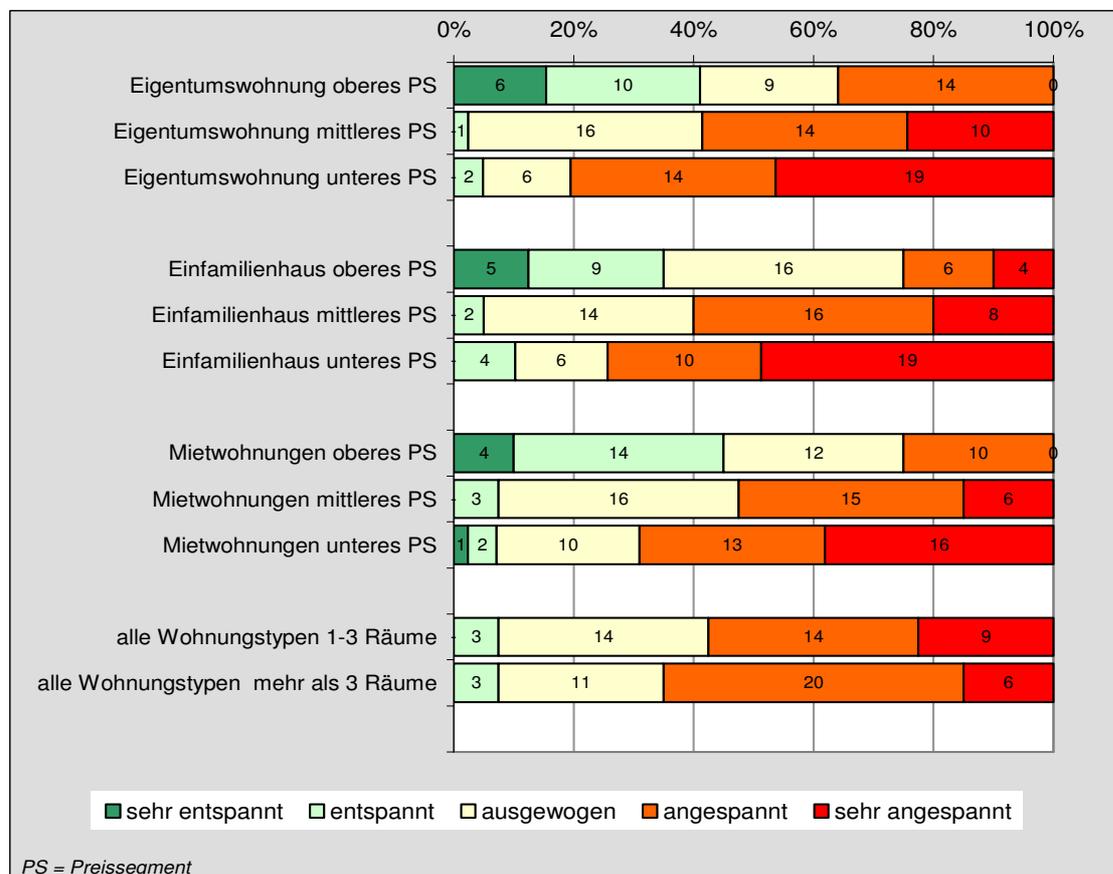
### 4.1 Bewertung der aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Marktlage

#### 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. Trotz der starken Konzentration der Befragungsteilnehmer auf die Tätigkeitsbereiche Makler und Wohnungsunternehmen sind zum Teil erhebliche Divergenzen in den Bewertungen evident, in denen das gesamte Spektrum von "sehr entspannt" bis "sehr angespannt" ausgereizt wird. Dies ist sicherlich auch ein Indiz für die Ausdifferenzierung und Unübersichtlichkeit des urbanen Wohnungsmarktes. Die Bewertungen in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht

wesentlich verändert. Eine entspannte Lage wird allenfalls in den oberen Preissegmenten von einem größeren Anteil der Befragten wahrgenommen. In den mittleren und unteren Preissegmenten dominiert dagegen die Farbe rot als Signal für ein ausgeprägtes Angebotsdefizit. Etwas entspannt hat sich nach Einschätzung der Experten die Marktlage im Segment kleinerer Wohnungen mit maximal drei Räumen. Zwar schätzen immer noch deutlich mehr als die Hälfte der Befragten die aktuelle Lage als (sehr) angespannt ein, 2014 lag der entsprechende Anteil aber immerhin um rund 25 % Punkte höher.

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



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2015; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Während der Vorjahresvergleich keine grundlegenden Veränderungen des Stimmungsbildes erkennen lässt, werden in der längerfristigen Rückblende der acht bisherigen Erhebungsjahre tendenzielle Veränderungen in der Beurteilung des Geschehens auf dem Wohnungsmarkt evident. Dabei gibt es in den einzelnen Marktsegmenten weiterhin erhebliche Unterschiede, wie auch die Abbildung 3 dokumentiert.

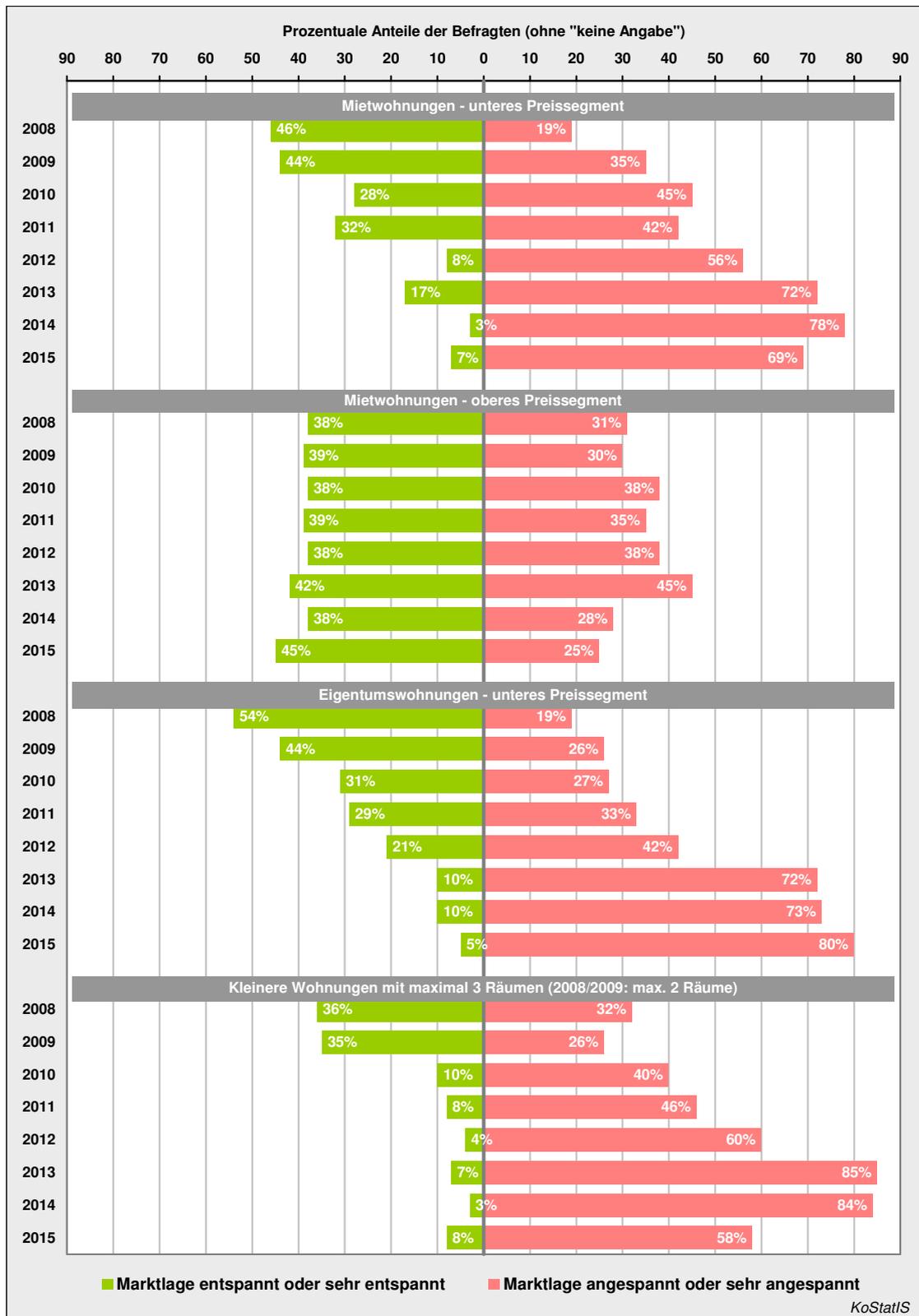
Unabhängig von der Eigentumsform (Eigentumswohnung/Einfamilienhaus vs. Mietwohnungen) hat sich die Wahrnehmung einer angespannten Marktlage in den unteren Preissegmenten in den letzten drei Jahren verfestigt. Sahen in der ersten Befragungsrunde des Jahres 2008 weniger als 20 % Angebotsdefizite in diesem Preissegment, so ist der Anteil im Mittel der letzten drei Jahre auf über 70 % angestiegen. Nur noch 5 % (Mietwohnungen) bzw. 7 % (Eigentumswohnungen) sehen derzeit einen Angebotsüberhang preiswerter Wohnungen auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt. Vor sieben Jahren waren es noch 46 % bzw. 54 %.

Ganz anders stellt sich das zeitliche Bewertungsprofil für die Mietwohnungen im oberen Preissegment dar. Zwischen 2008 und 2013 war keine mehr-

heitlich getragene Einschätzung des Marktgeschehens für hochpreisige Mietwohnungen zu erkennen. Zwischen 30 % und 40 % der Experten sahen ein Angebotsdefizit – genau so groß war der Anteil derer, die den Markt aus Nachfragersicht als entspannt einschätzten. In den letzten beiden Jahren zeigt die Tendenz in Richtung des Abbaus bestehender Angebotsdefizite. 2015 schätzten nur noch 25 % die Marktlage für Mietwohnungen im oberen Preissegment als angespannt oder sehr angespannt ein.

Schon über einen längeren Zeitraum wird mehrheitlich eine ausgeprägte Anspannung im Segment kleinerer Wohnungen wahrgenommen. Wie bereits ausgeführt, ist der Anteil der Experten, die die Marktlage für Wohnungen mit höchstens drei Wohnräumen als angespannt oder sehr angespannt einschätzen, in der aktuellen Befragungsrunde allerdings deutlich gegenüber den beiden Vorjahren zurückgegangen. Gleichwohl liegt der Prozentsatz der Einschätzungen, die von einem Angebotsüberhang kleinerer Mietwohnungen ausgehen, nach wie vor nur im einstelligen Bereich.

**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 2015; 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. Mit Abstand am häufigsten wurden die zu hohen Kosten für Bauland in Koblenz (60 %) genannt. Dagegen ist die zu geringe Verfügbarkeit von Bauland in der Nennungshäufigkeit deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen (40 %). Jeweils rund ein Drittel der Experten zählen die Bau-, Planungs- und Vertriebskosten sowie die derzeit geltenden Baubestimmungen zu den größten Problemen auf dem Eigentumsmarkt. Von lediglich zwei Teilnehmern wurde auf eine nicht ausreichende Förderung der Stadt Koblenz hingewiesen. Immerhin zehn Prozent stimmten der Aussage „Ich sehe z.Zt. keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Koblenz“ zu.

Mit Blick auf den *Mietwohnungsmarkt* verweisen bei einem Anteil von rund 71 % die mit Abstand meisten Akteure auf „zu wenig große, bezahlbare Wohnungen (v.a. für Familien)“ als wichtiges Problem in Koblenz. Immerhin fast die Hälfte der Experten sieht in den geringen Einkommen vieler Wohnungssuchenden und Mietern ein gravierendes Problem. Jeweils 40 % nennen die zu geringe Neubautätigkeit im Mietwohnungsbereich sowie die steigenden Nebenkosten.

Insgesamt werden neun der im Fragebogen 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 das „Mietrecht“ (31 %) sowie „immer mehr „schwierige“ Mieter“ (33 %) und „zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ (33 %).

Die anhaltende 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. 2015 gab es erstmals überhaupt keine einzige Nennung einer Leerstandsproblematik. Nur einer der 42 Experten, die zur Problemlage auf dem Mietwohnungsmarkt Angaben machten, 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 kurz-

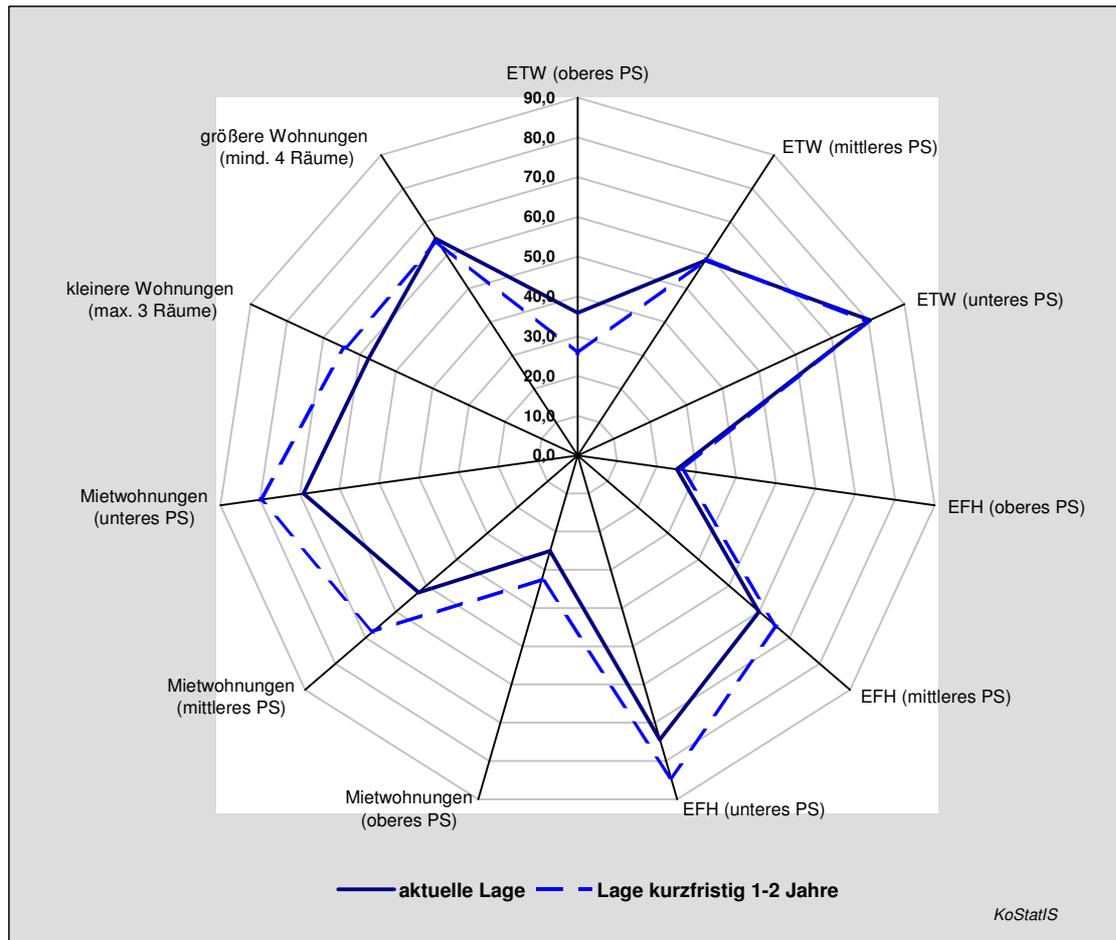
fristige Perspektive in den nächsten ein bis zwei Jahren abgefragt. Die ehemals vorgesehene Vorausschätzung über einen Zeitraum von fünf Jahren wurde seitens des Expertenkreises als zu ge-

wagt 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 2015; 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. Während auf dem Eigentumsmarkt in allen ausgewiesenen Segmenten nur geringfügige Änderungen der Marktlage erwartet werden,

zeichnet die Experteneinschätzung aus Nachfragersicht ein eher düsteres Bild für den Mietwohnungsmarkt. Insbesondere für das untere und mittlere Preissegment wird eine zunehmende Anspannung des Markts in der kurzfristigen Perspektive erwartet. Die prozentualen Anteile der Bewertungen "angespannt" oder "sehr angespannt" für die kommenden zwei Jahre steigen in diesem Segment im Vergleich zur aktuellen Markteinschätzung um 10 bis 15 Prozentpunkte.

## 4.2 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

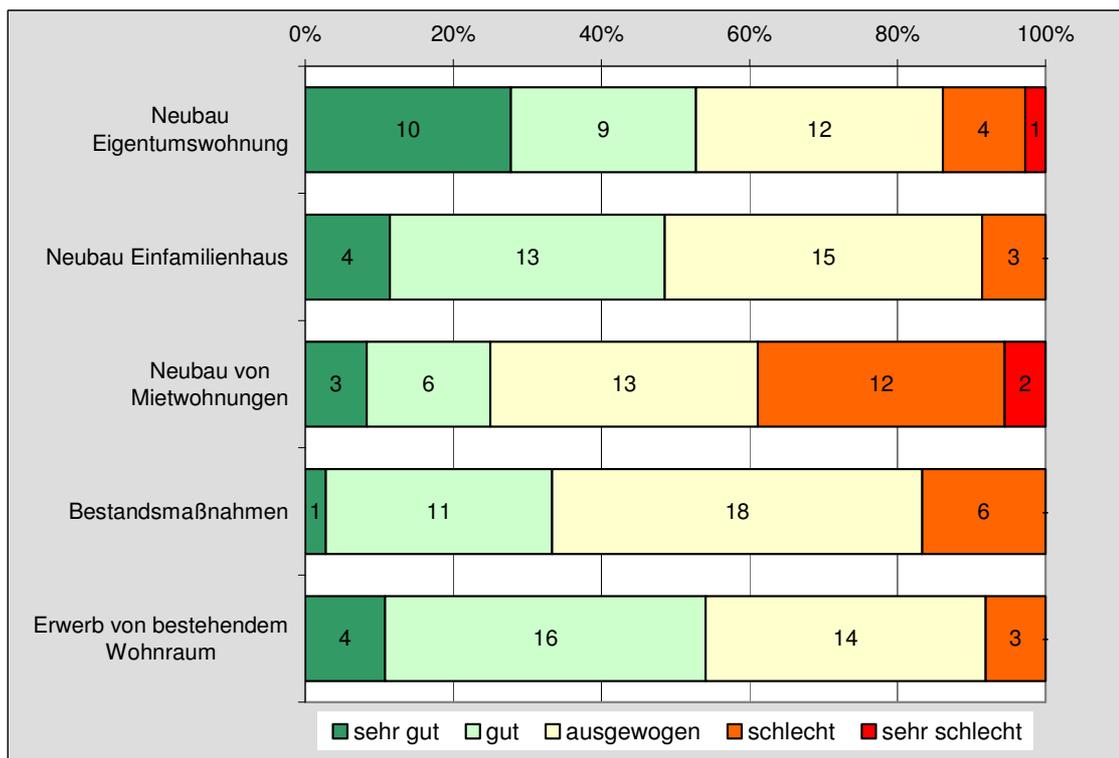
### 4.2.1 Bewertung des Investitionsklimas

Tendenziell hellt sich nach Ansicht der meisten Befragten das Investitionsklima auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt weiter auf. Auch wenn der Mietwohnungsneubau in dieser Hinsicht immer noch hinter den anderen Marktsegmenten herhinkt, hat sich der Anteil der negativen Einschätzungen in den letzten Jahren doch deutlich reduziert. 2010 bezeichneten neun von zehn Experten das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen in Koblenz als schlecht oder sehr schlecht. 2015 sind es nur noch 39 % (Abb. 5). Die Erwartungshaltung für die kurzfristige Per-

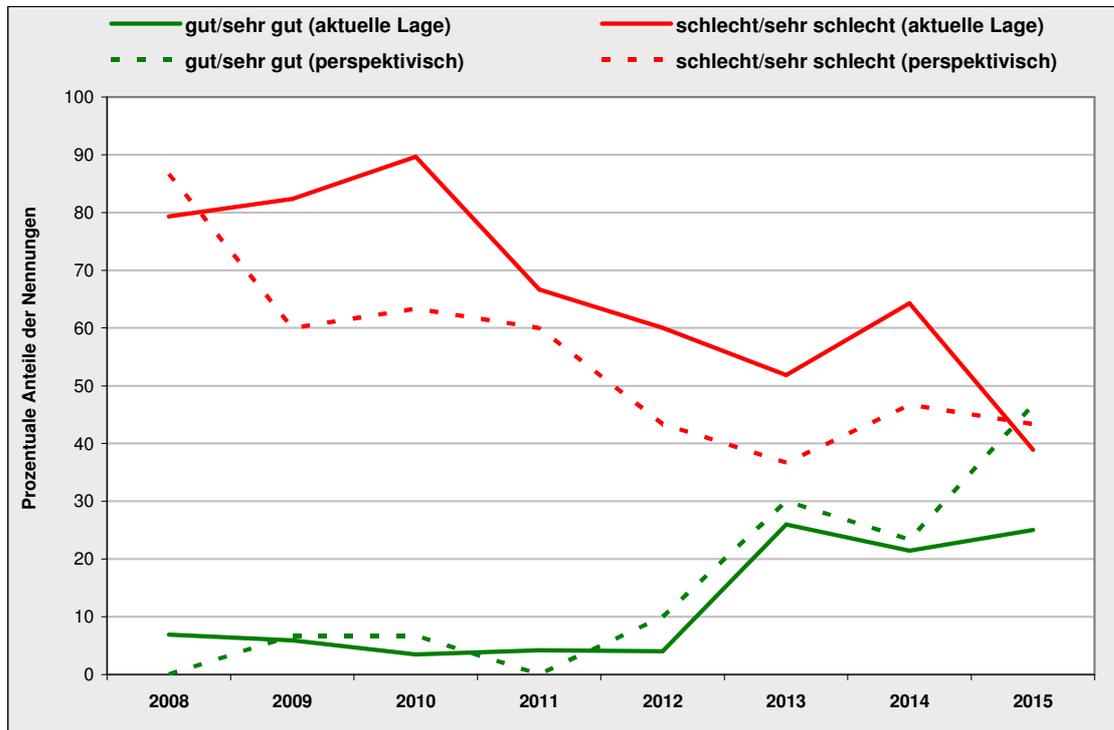
spektive der nächsten zwei Jahre hat sich ebenfalls deutlich gegenüber den Vorjahren verbessert (Abb. 6). Mit Blick auf die eher skeptische Experteneinschätzung der zukünftigen Marktentwicklung für das untere Preissegment (Abb. 4) bleibt zu vermuten, dass die erkennbare Aufhellungstendenz für das Investitionsklima eher den höherpreisigen Mietwohnungsbau betrifft.

Wie in den Vorjahren fallen die Bewertungen des Investitionsklimas für den Neubau in den Eigentumssegmenten sowie für den Erwerb von bestehendem Wohnraum besonders gut aus.

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



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2015; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

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

Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2015; 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 Einschätzung 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	..	2011	2012	2013	2014	2015	2008	..	2011	2012	2013	2014	2015
	%						%							
Kosten von Bauland	30,4						58,1	43,5	68,2	46,4	59,3	58,3		
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb							54,8	40,0	56,5	51,9	46,4	38,9		
Einkommensentwicklung der Nachfrager	42,3						54,8	47,6	40,9					
Steuer- und Abschreibungsrecht							54,8	63,6	31,8					
Renditeerwartungen	51,9 48,1 43,2						54,8	36,4						
Verfügbarkeit von Bauland							48,4	33,3	59,1	46,4	65,5	50,0		
absehbare demographische Entwicklung	38,1 37,0 33,3						45,2							
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis							41,9	45,5	38,1	37,0	30,6	32,4		
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung							41,9	47,6	43,5	33,3	33,3			
Finanzierungsbedingungen	40,9 72,7 79,3 85,2 83,3						41,9	40,9						
Infrastrukturangebot	45,2	40,0	33,1	44,4	50,0	45,9								

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

Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2015; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Für den *Neubau im Eigentumsbereich* (s. Abb. 7) werden vier 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 Aus-

wahl angebotenen Faktoren in die Negativliste aufzunehmen gewesen. 2015 verbleiben nur noch die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland sowie die kommunale Genehmigungspraxis und die Kosten für Bauplanung/-leitung und Vertrieb als Rahmenbedingungen mit eher negativem Einfluss auf das Investitionsklima für den Neubau von Eigen-

tumswohnungen. Dabei weisen die hohen Kosten von Bauland gefolgt von dessen mangelnder Verfügbarkeit die höchste Nennungshäufigkeit auf. Nur drei aus der zur Auswahl gestellten potenziellen Einflussfaktoren wird von mindestens 30 % der Experten eine positive Wirkung auf das Investitionsklima für den Neubau von Wohneigentum attestiert. Wie in den Vorjahren weisen die Finanzierungsbedingungen die mit Abstand höchste Nennungshäu-

figkeit auf. Fast 80 % sind der Ansicht, dass die derzeitigen Rahmenbedingungen zur Finanzierung von Neubauprojekten das Investitionsklima befördern. Für rund die Hälfte der Befragten ist dies auch bei den Renditeerwartungen der Fall – in den ersten Erhebungsjahren wurden diese noch überwiegend als investitionshemmend eingestuft.

**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	..	2011	2012	2013	2014	2015	2008	..	2011	2012	2013	2014	2015
	%							%						
Mietrecht								77,4	68,2	45,8	46,4	61,3	68,4	
Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungssuchenden								71,0	68,2	58,3	46,4	42,9	39,5	
Renditeerwartungen			37,5	44,4	57,1	47,2		67,7	54,5				30,6	
Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden								58,1	47,8	54,2	55,6	36,7	41,0	
Steuer- und Abschreibungsrecht					32,1			58,1	68,2	33,3			32,4	
Kosten von Bauland								54,8	42,9	45,8	55,6	50,0	70,3	
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb								51,6		50,0	53,6	40,7	48,6	
Verfügbarkeit von Bauland								48,4	33,3	62,5	59,3	60,7	52,8	
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis								45,2	47,6	41,7	40,7	40,7	40,5	
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung								41,9	47,6	33,3	44,4	33,3		
absehbare demographische Entwicklung			33,3		42,9	50,0		38,7						
Finanzierungsbedingungen				62,5	63,0	85,2	78,4	35,5						
Infrastrukturangebot	32,3		42,9	33,3	44,4	42,3	32,4							

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

Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2015; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Für das *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 werden die Kosten von Bauland bzw. für den Bau sowie die Verfügbarkeit von Bauland am häufigsten als Ursachen für die eher zurückhaltende Inves-

titionsbereitschaft in den Mietwohnungsneubau genannt. Rund 40 % der Befragten nehmen die Zahlungsunfähigkeit oder die Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden als negative Wirkungsgrößen auf das Investitionsklima wahr. Wie in allen Vorjahren wird auch der kommunalen Genehmigungspraxis von rund 40 % der Befragten einen investitionshemmenden Einfluss

zugeschrieben. Erstmals seit 2011 nehmen wieder mehr als 30 % der Befragten die Renditerwartungen als Störfaktor des Investitionsklimas dar. Es ist davon auszugehen, dass diese Einschätzung eher für das untere oder mittlere Preissegment gilt. Hier mindern die z.B. durch die Energieeinsparverordnungen steigenden Herstellungs- bzw. Investitionskosten die Renditeerwartungen stärker als im hochpreisigen Segment. So stehen einem Anteil von 31 %, die die Renditeerwartung auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt als investitionshemmend einschätzen immerhin fast 50 % gegenüber, die eine investitionsfördernde Wirkung wahrnehmen.

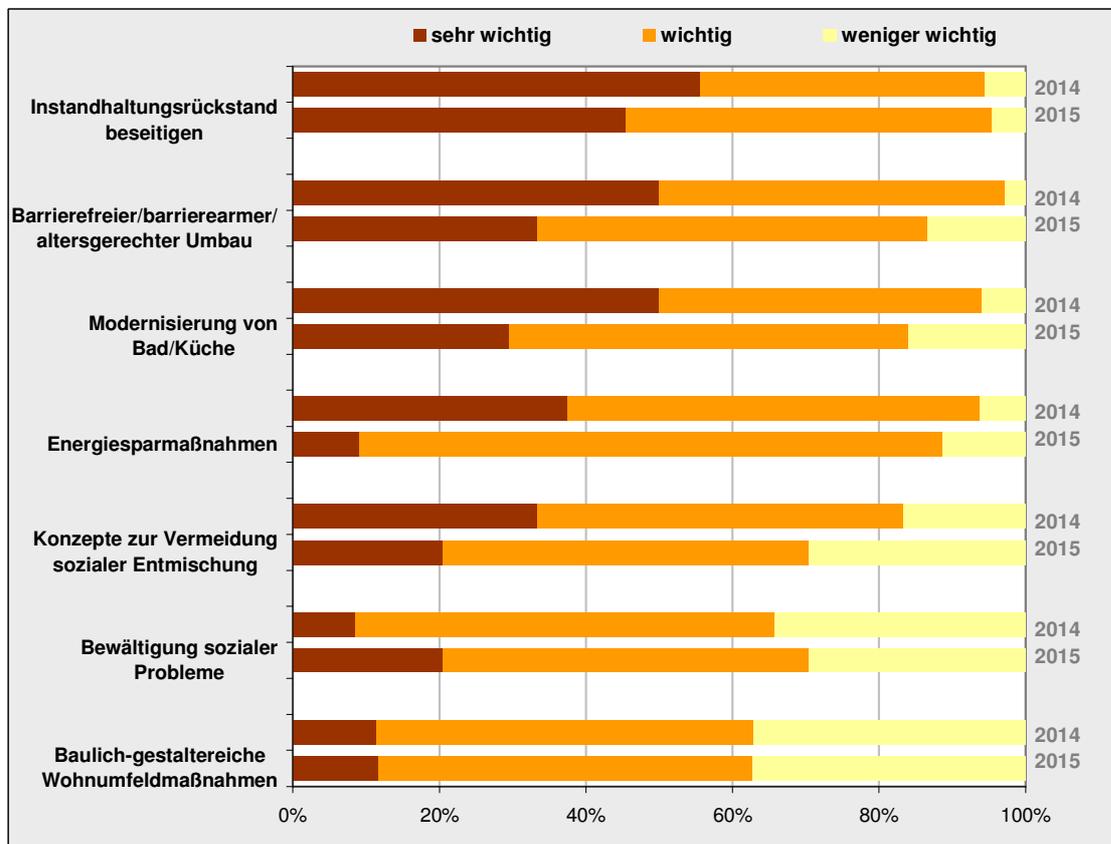
Ansonsten ergibt sich auf der Positivseite fast ein identisches Bild wie im Bereich Neubau von Wohneigentum. Die Zahl der genannten Positivmerkmale liegt deutlich unter derjenigen der investitionshemmenden Faktoren. Mit großem Abstand werden die gegenwärtigen Finanzierungsbedingungen am häufigsten als für den Mietwohnungsneubau investitionsfördernder Faktor benannt. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass von der erwarteten demographischen Entwicklung nach Einschätzung der meisten Befragten kein nennenswerter Einfluss auf das Investitionsklima ausgeht. Im Vorjahr waren immerhin 50 % der Experten der Meinung, dass sich diese durchaus positiv auf das Investitionsklima auswirke.

### 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 Instandhaltungsrückstand an erster Stelle. Nur zwei der insgesamt 44 Experten, die hierzu eine Meinung abgaben, 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

misst diesen Aufgaben eine sehr hohe Priorität bei. Bemerkenswert ist der deutliche Rückgang des Anteils der Experten, die Maßnahmen zur Energieeinsparung (Dämmung, Heizung etc.) höchste Bedeutung zumessen. Zwar sind es weiterhin fast 90 %, die derartige Maßnahmen zumindest für wichtig halten, aber nicht einmal jeder Zehnte erachtet diese als "sehr wichtig". In den beiden Vorjahren waren es noch jeweils rund 40 %. Maßnahmen die v.a. auf die Verbesserung des Wohnumfeldes und des sozialen Gefüges in den Quartieren abzielen werden dagegen nach wie vor nur von einer Minderheit der Befragten als sehr wichtig erachtet.

**ABB. 9: RELEVANTE HANDLUNGSFELDER DER BESTANDSENTWICKLUNG**



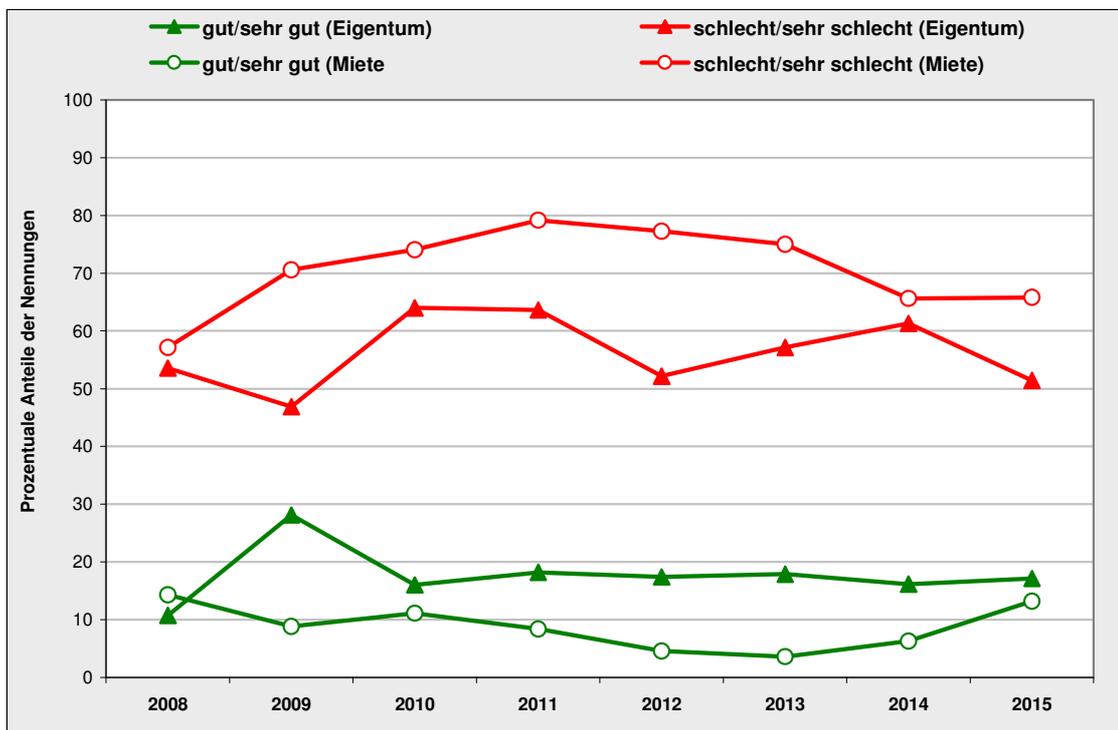
Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2015; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

#### 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 Zielgruppe gerecht werden, wird von zwei

Drittel der Befragten als „schlecht“ oder „sehr schlecht“ eingestuft. Die Anteile positiver Einschätzungen stagnierten seit Jahren im einstelligen Prozentbereich, sind aktuell aber wieder knapp über die 10 %-Marke gestiegen. 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 2015; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

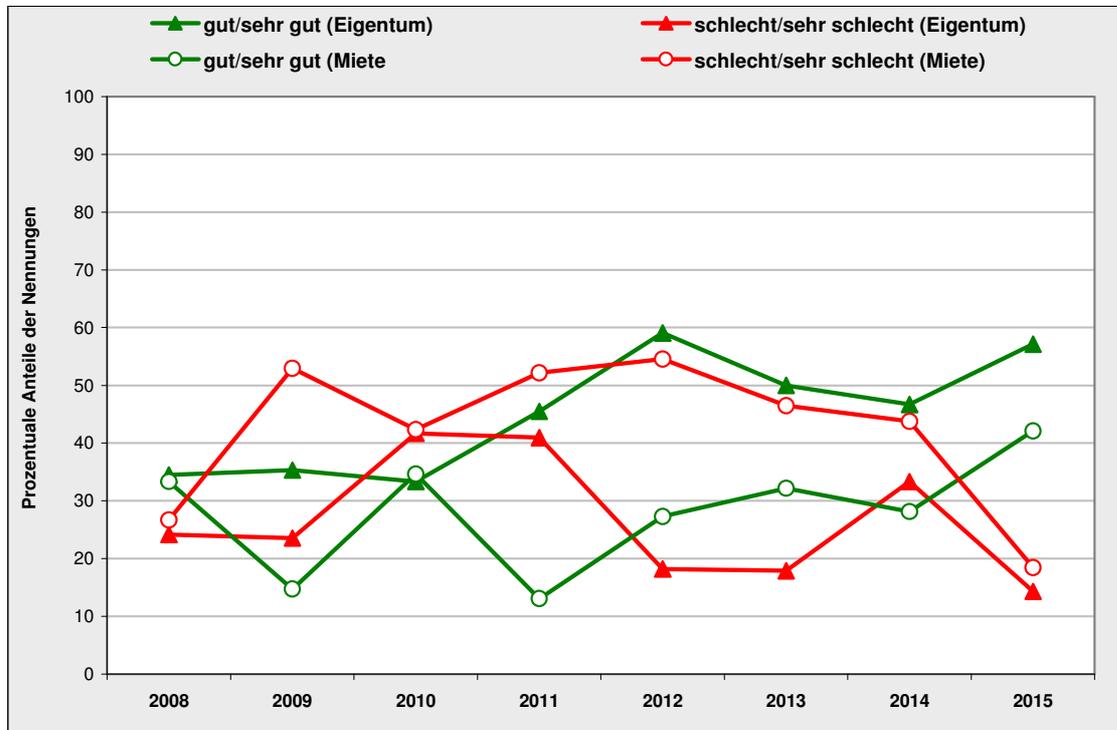
Deutlich differenzierter als die Angebotslage wird das Investitionsklima in den auf ältere Menschen zugeschnittenen Wohnungsmarktsegmenten bewertet (Abb. 11). 2015 wird das Investiti-

onsklima sowohl auf dem Eigentums als auch auf dem Mietwohnungsmarkt deutlich besser bewertet als in den Vorjahren. Erstmals überhaupt überwiegen in beiden Segmenten die positiven Ein-

schätzungen deutlich. 57 % (Eigentum) bzw. 42 % (Miete) nehmen ein gutes bis sehr gutes Investitionsklima für die Schaffung von Wohnraum mit der spe-

zifischen Ausrichtung auf die Zielgruppe "Ältere Menschen" wahr. Die Skeptiker sind mit Anteilen von 14 % bzw. 18 % eindeutig in der Minderheit..

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



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2015; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

## 5 Zusammenfassung

Nach Einschätzung der 48 an der diesjährigen Befragung zum Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2015 teilnehmenden Fachleute besteht eine markante Polarisierung der Marktlage primär in Abhängigkeit vom Preissegment des Wohnraums. Während für die oberen Preissegmente im Eigentums- wie auch im Mietwohnungsbereich die Zeichen eher auf Entspannung stehen, sieht die Mehrzahl der Befragten in den entsprechenden Segmenten des "erschwinglichen" Wohnraums deutliche Angebotsdefizite, die sich in kurzfristiger Perspektive nach Expertensicht eher noch verstärken werden. Das ge-

genwärtige Investitionsklima auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt wird in der Tendenz insgesamt etwas besser bewertet als in den Vorjahren. Das gilt insbesondere für die Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppe "Ältere Menschen". Die kommenden Jahre werden zeigen, ob sich dies auch in einer spürbaren Ausweitung des nach Einschätzung der Experten hochdefizitären Angebots an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen in Koblenz niederschlagen wird.

