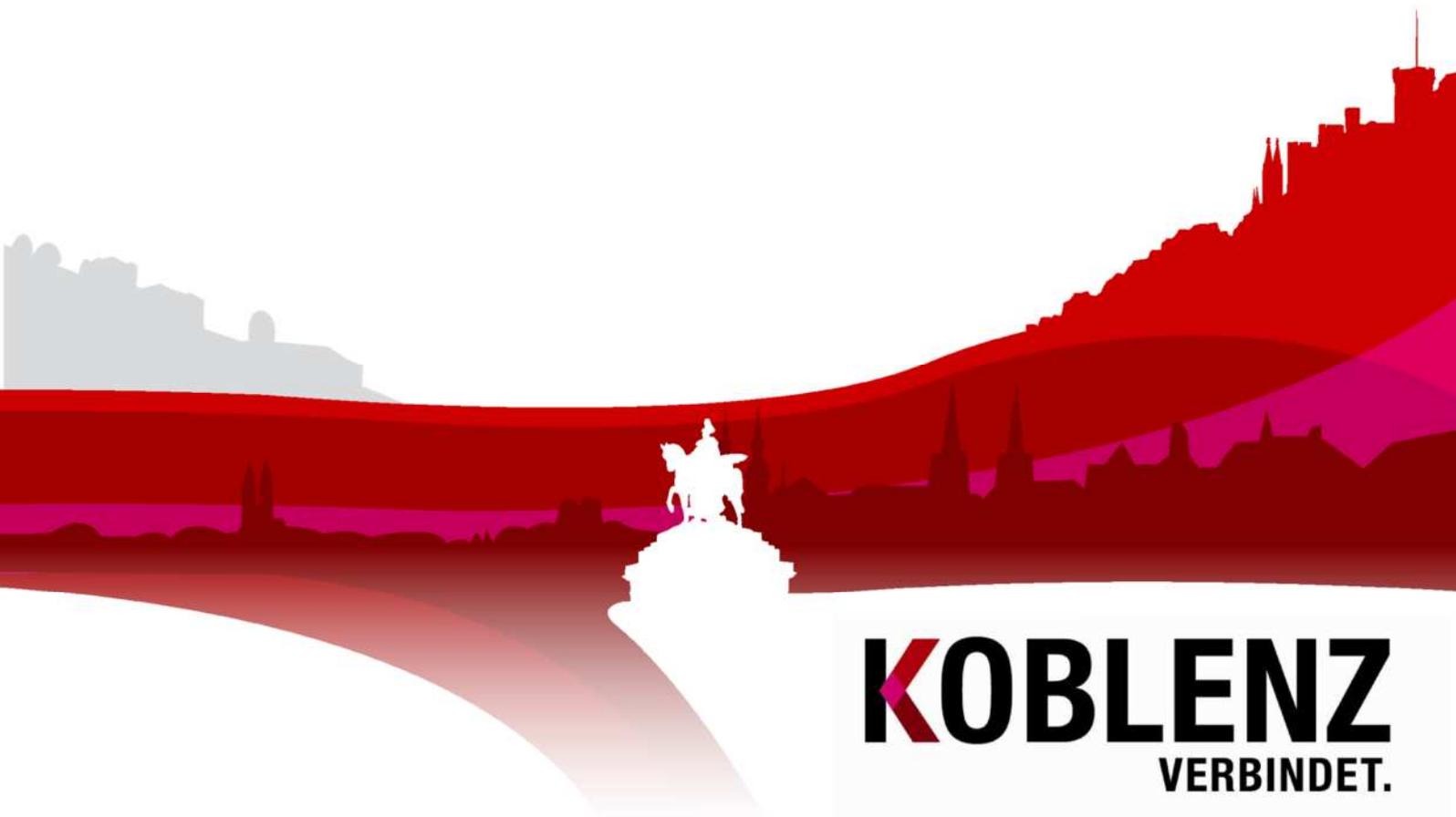


# Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2016

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



**KOBLENZ**  
VERBINDET.

Kommunale  
Statistikstelle



## Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2016

Ergebnisse der 9. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2016

Stadt Koblenz  
Der Oberbürgermeister  
Kommunale Statistik

Statistischer  
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244  
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 2016

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, 2016  
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 .....	12
4.1.3 Einschätzung der zukünftigen Entwicklung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt .....	13
4.2 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren.....	14
4.2.1 Bewertung des Investitionsklimas.....	14
4.2.2 Investitionsfördernde und investitionshemmende Faktoren auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt .....	16
4.3 Relevante Handlungsfelder der Bestandsentwicklung.....	19
4.4 Die Bewertung des Koblenzer Mietspiegels .....	20
<b>5 Zusammenfassung</b> .....	<b>22</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 .....	11
Abb. 4:	Einschätzung der Marktlage nach Wohnungsmarktsegmenten in unterschiedlichen zeitlichen Horizonten: Prozentuale Anteile der Bewertungen „angespannt“ oder „sehr angespannt“ .....	13
Abb. 5:	Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt .....	14
Abb. 6:	Einschätzung des Investitionsklimas für den Neubau von Mietwohnungen in zeitlicher Entwicklung .....	15
Abb. 7:	Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Wohneigentum .....	16
Abb. 8:	Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen .....	17
Abb. 9:	Relevante Handlungsfelder der Bestandsentwicklung .....	19
Abb. 10:	Bewertung des aktuellen Koblenzer Mietspiegels .....	20



## 1 Einführung

Seit dem Jahr 2008 befragt die Stadt Koblenz in jährlichem Rhythmus ausgewählte Akteure des Koblenzer Wohnungsmarktes zu ihren subjektiven Einschätzungen wesentlicher Gegebenheiten und Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Durch die regelmäßige Wiederholung mit einem zum größten Teil festen Fragenkatalog ist es möglich, ein „Wohnungsmarktba-

rometer“ 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 Wohnungsmarktexperten zeichnet und über Veränderungstendenzen frühzeitig Auskunft gibt.

## 2 Methodik

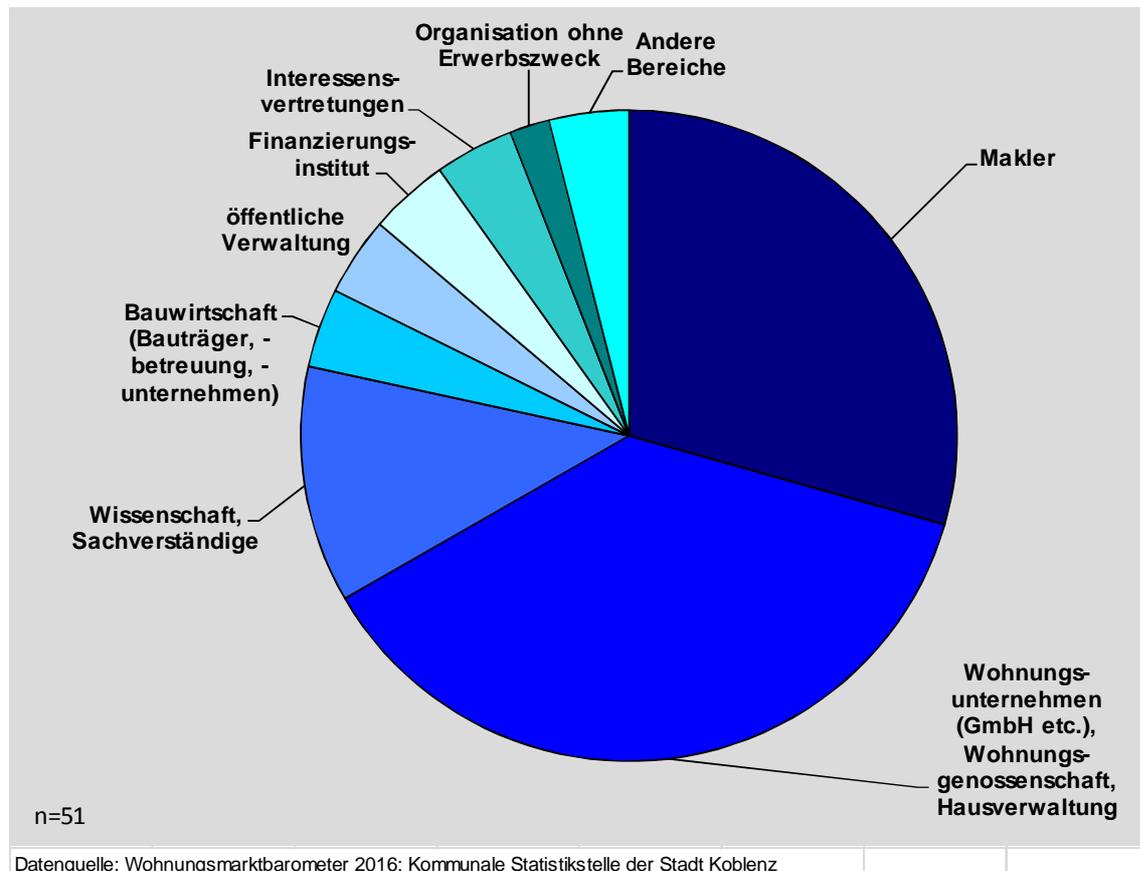
Bei den befragten Akteuren handelt es sich um Makler, Sachverständige, Repräsentanten von Wohnungsbauunternehmen, Finanzierungsinstituten, Interessensverbänden sowie der öffentlichen Verwaltung. Deren Auswahl basiert ursprünglich auf der Teilnehmerliste eines Workshops zum Wohnraumversorgungskonzept 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 51 teilnehmenden Akteuren bei der diesjährigen Befragung erneut 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 (sub-

jektives) 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. Insgesamt zwei Drittel der Teilnehmenden sind Makler oder Vertreter von Wohnungsunternehmen bzw. –genossenschaften. Mithin prägt die von diesen Tätigkeitsfeldern bestimmte Sicht das Gesamtergebnis des Wohnungsmarktbarometers in besonderem Maß. Das restliche Drittel verteilt sich relativ gleichmäßig auf Finanzierungsinstitute, Wissenschaft/Sachverständige, Baufinanzierung, Bauträger, Interessensverbände sowie die öffentliche Verwaltung. Damit kann auch die aktuelle Umfrage die Abbildung eines breiten Spektrums unterschiedlicher Tätigkeitsfelder auf dem Wohnungsmarkt für sich in Anspruch nehmen.

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



### 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 zwei feste Themenblöcke:

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

Zunächst erfolgt eine differenzierte Bewertung der Marktlage in den Kategorien Eigentumswohnungen, Einfami-

lienhäuser 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.

### **Neues Thema: Der Mietspiegel**

Bereits seit 2006 erstellt die Stadt Koblenz in enger Kooperation mit dem Arbeitskreis Mietspiegel einen qualifizierten Mietspiegel. Nicht zuletzt durch die Einführung der Mietpreisbremse in Städten bzw. Stadtgebieten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten, kommt dem Mietspiegel eine immer größere Bedeutung zu. Allerdings steht das Instrument des qualifizierten Mietspiegels durchaus im Kreuzfeuer der Kritik, bei der insbesondere eine unzureichende Transparenz („Blackbox Mietspiegel“) aber auch die zu wenig konkreten Anforderungen des Gesetzgebers an die Qualifiziertheit des Mietspiegels bemängelt werden. Vor diesem Hintergrund wurden die Koblenzer Wohnungsmarktexperten 2016 erstmals danach befragt, ob der Koblenzer Mietspiegel aus ihrer Sicht, die an ihn zu stellenden Anforderungen ((Gerichts-)Streitigkeiten reduzieren, Transparenz schaffen, Marktlage realistische abbilden u.a.) erfüllen kann.

## 4 Ergebnisse

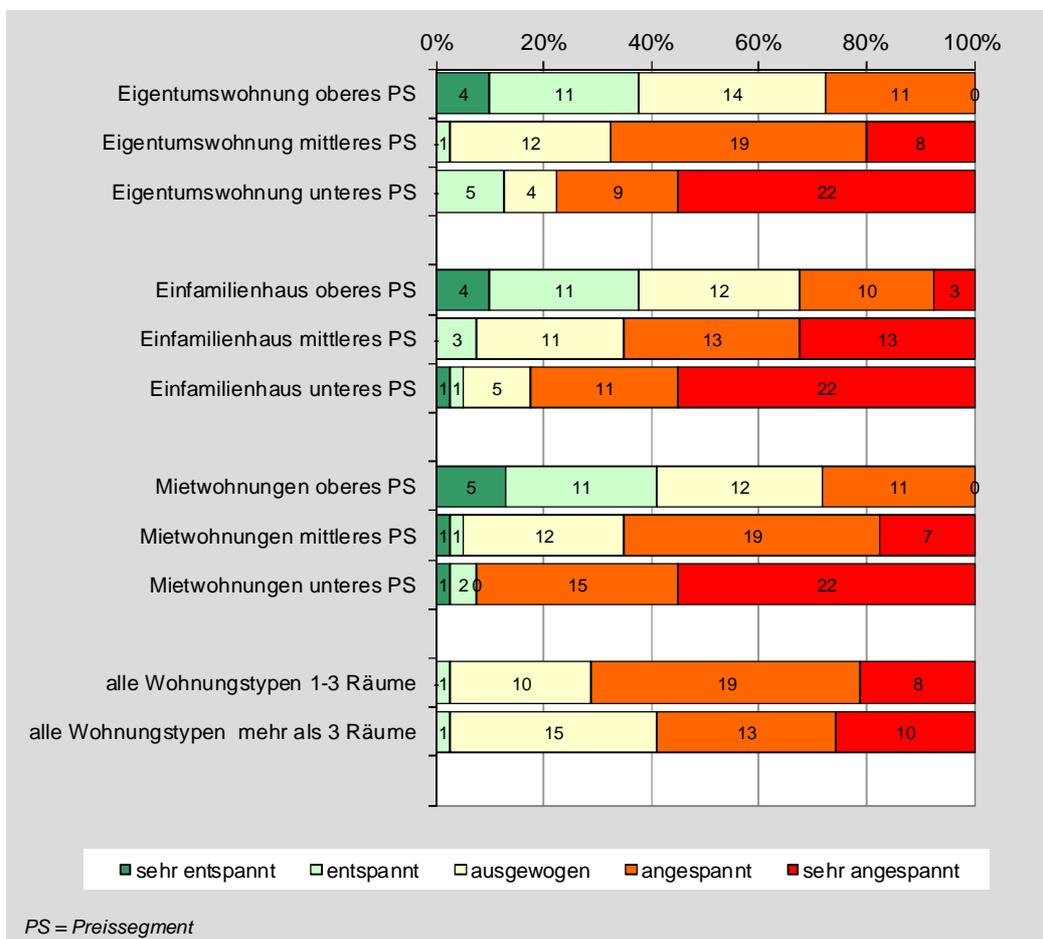
### 4.1 Bewertung der aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Marktlage

#### 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 bei Wohneigentum wie auch bei Mietwohnungen wahrgenommen. In den mittleren und unteren Preissegmenten dominiert dagegen die Farbe rot als Signal für ein ausgeprägtes Angebotsdefizit. Besonders dramatisch wird die Situation im unteren Preissegment des Mietwohnungsmarkts eingeschätzt. Über 90% der Befragten bewerten die Marktlage aus Nachfragersicht als angespannt (37,5 %) oder sehr angespannt (55,0 %).

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



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2016; 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.

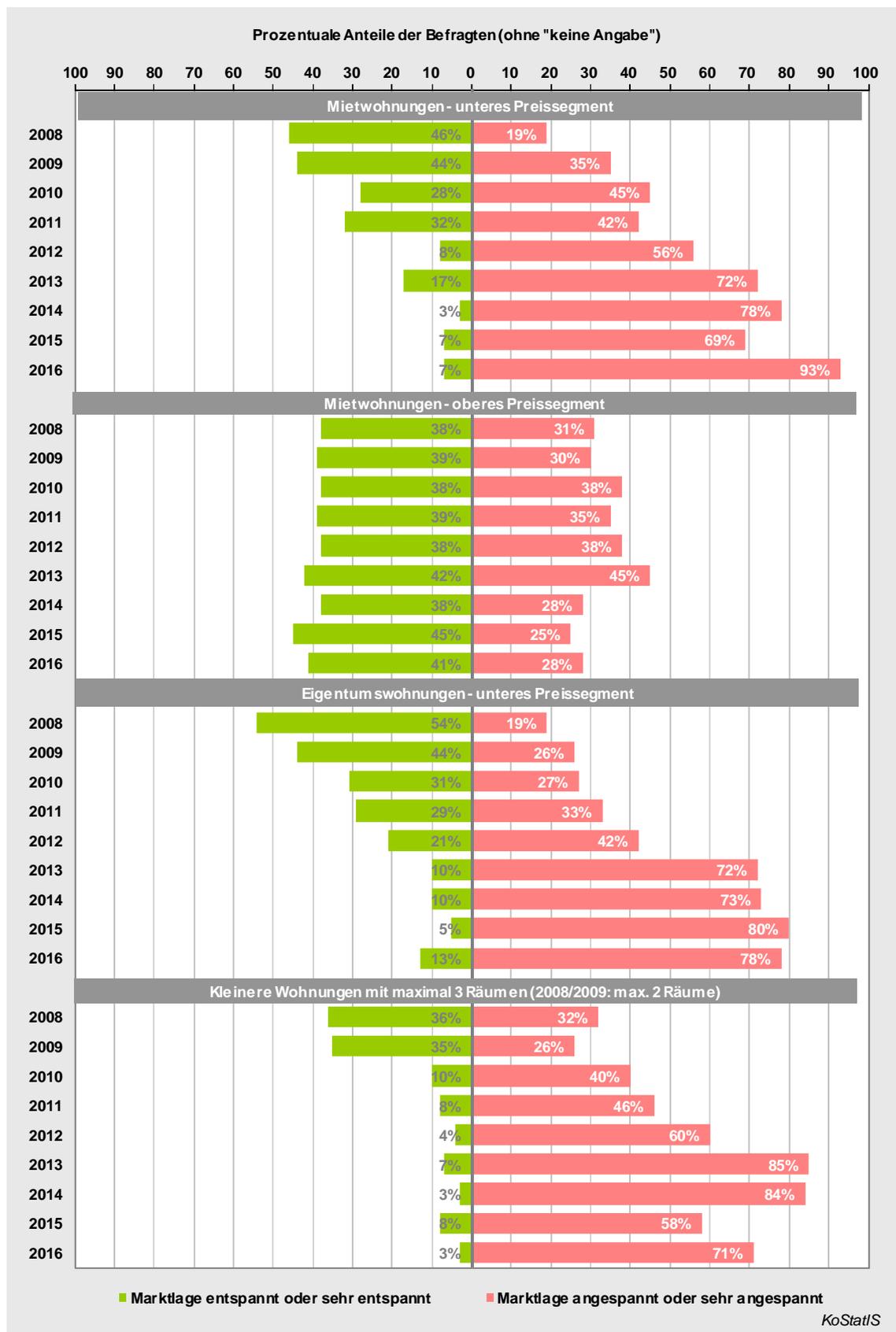
Unabhängig von der Eigentumsform (Eigentumswohnung/Einfamilienhaus vs. Mietwohnungen) hat sich die Wahrnehmung einer angespannten Marktlage in den unteren Preissegmenten in den letzten vier Jahren verfestigt. Sahen in der ersten Befragungsrunde des Jahres 2008 weniger als 20 % Angebotsdefizite in diesem Preissegment, so ist der Anteil im Mittel der letzten drei Jahre auf über 70 % angestiegen. In der aktuellen Erhebungsrunde attestieren sogar 93 % dem Mietwohnungsmarkt im unteren Preissegment einen markanten Nachfrageüberhang. Nur 7 % (Mietwohnungen) bzw. 13 % (Eigentumswohnungen) sehen dagegen einen Angebotsüberhang preiswerter Wohnungen auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt. In der ersten Erhebungsrunde im Jahr 2008 waren es noch 46 % bzw. 54 %.

Ganz anders stellt sich das zeitliche Bewertungsprofil für die Mietwohnun-

gen im oberen Preissegment dar. Zwischen 2008 und 2013 war keine mehrheitlich 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 drei Jahren zeigt die Tendenz in Richtung des Abbaus bestehender Angebotsdefizite. 2016 schätzten nur noch 28 % die Marktlage für Mietwohnungen im oberen Preissegment als angespannt oder sehr angespannt ein. Fast jeder Dritte schätzt die Marktlage als ausgewogen ein und über 40 % sehen sogar einen Angebotsüberhang im oberen Preissegment des Mietwohnungsmarktes.

Schon über einen längeren Zeitraum wird mehrheitlich eine ausgeprägte Anspannung im Segment kleinerer Wohnungen wahrgenommen. War 2015 der Anteil der Experten, die die Marktlage für Wohnungen mit höchstens drei Wohnräumen als angespannt oder sehr angespannt einschätzen, deutlich gegenüber den beiden Vorjahren von 85 % auf 58 % zurückgegangen, so ist aktuell wieder ein Anstieg auf 71 % zu verzeichnen.

**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 ABGEBEBENEN BEWERTUNGEN**



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2016; 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 wurde die geringe Verfügbarkeit von Bauland in Koblenz, sowie die damit zusammenhängenden hohen Kosten für Bauland, aber auch die Kosten für den Bau, die Planung und den Vertrieb genannt. Für jeweils ein Drittel der Befragten zählen auch die fehlende Eigenheimzulage, die zu hohen Ansprüche der Nachfrager an die Lage der Objekte im Stadtgebiet sowie investitionshemmende Baubestimmungen zu den fünf wichtigsten Problemen. Von lediglich zwei Teilnehmern wurde auf eine nicht ausreichende Förderung der Stadt Koblenz hingewiesen.

Mit Blick auf den *Mietwohnungsmarkt* verweisen bei einem Anteil von 51 % die mit Abstand meisten Akteure auf die zu geringe Neubautätigkeit im Mietwohnungsbereich. Ansonsten stellt sich die Wahrnehmung der Problemlage unter den Expertinnen und Experten als sehr differenziert und vielfältig dar. Insgesamt neun verschiedene Items werden von jeweils mindestens einem Viertel der Befragten zu den fünf wichtigsten aktuellen Problemen auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt gezählt. Dazu zählen u.a. des Mietrecht (34 %), besondere Schwierigkeiten von

Migranten bei der Wohnungssuche (29 %) oder die nicht bedarfsgerechte Wohnbauförderung.

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 wie auch 2016 gab es erstmals überhaupt keine einzige Nennung einer Leerstandsproblematik. Ebenso kreuzte keiner der 41 Befragten, die zur Problemlage auf dem Mietwohnungsmarkt Angaben machten, die Option „Ich sehe zur Zeit keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz“ an.

Eindeutig fällt das Expertenvotum bei der Bewertung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus in Koblenz aus. 92 % geben an, dass die derzeitige Bautätigkeit in diesem Segment nicht ausreichend ist. Die Ursachen dafür werden mehrheitlich in der eingeschränkten Verfügbarkeit von Bauland, in den aufgrund technischer Vorgaben (z.B. EnEV) zu hohen Baukosten und der - in Folge dessen - zu geringen Renditeerwartung im Vergleich zum freifinanzierten Mietwohnungsbau gesehen.

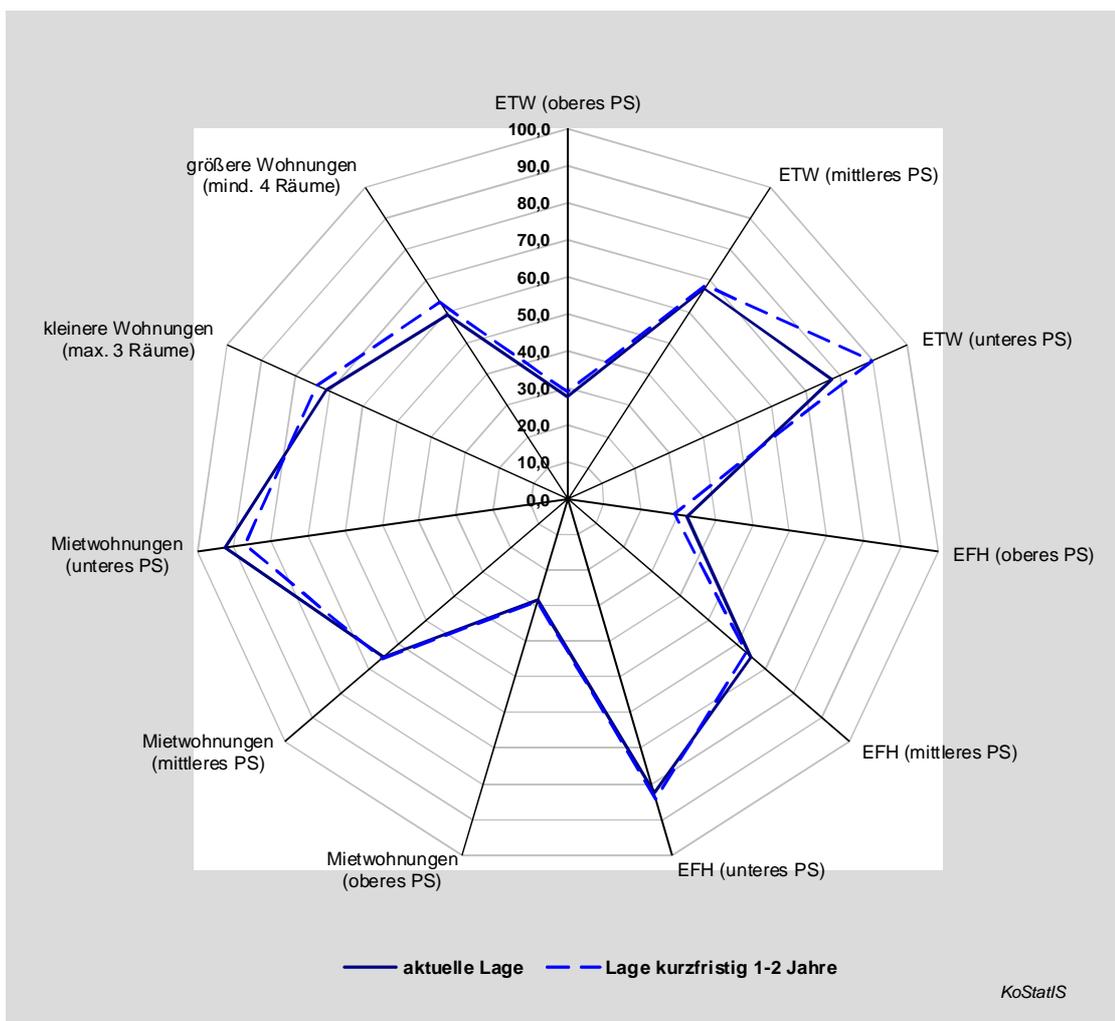
### 4.1.3 Einschätzung der zukünftigen Entwicklung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt

Nach der Bewertung der aktuellen Marktlage galt es, die zukünftige Entwicklung differenziert nach den unterschiedlichen Segmenten einzuschätzen. Seit 2010 wird nur die kurzfristige Perspektive der nachfolgenden ein bis zwei Jahre 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 2016; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Die drei tiefen Einkerbungen in der Grafik verdeutlichen nochmals, dass die

Marktlage in den oberen Preissegmenten ganz überwiegend als ent-

spannt 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. Bemerkens-

wert ist die Tatsache, dass die Marktlage im unteren Preissegment des Mietwohnungsmarkts in der Perspektive der kommenden zwei Jahren erstmals etwas günstiger eingeschätzt wird als die aktuelle Lage.

## 4.2 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

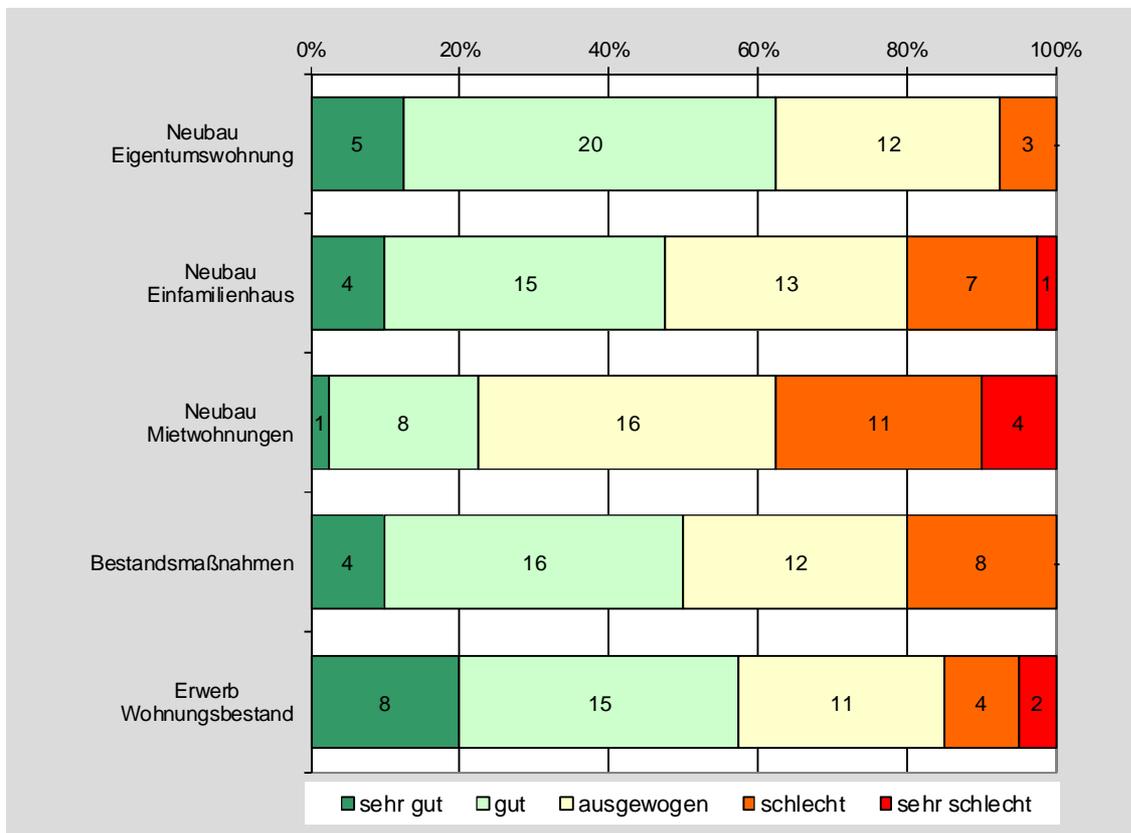
### 4.2.1 Bewertung des Investitionsklimas

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. 2016 sind es nur noch 37,5 % (Abb. 5). Die Erwartungshaltung für die kurzfristige Perspektive der nächsten zwei Jahre hat sich ebenfalls deutlich gegenüber den Vorjahren verbessert (Abb. 6).

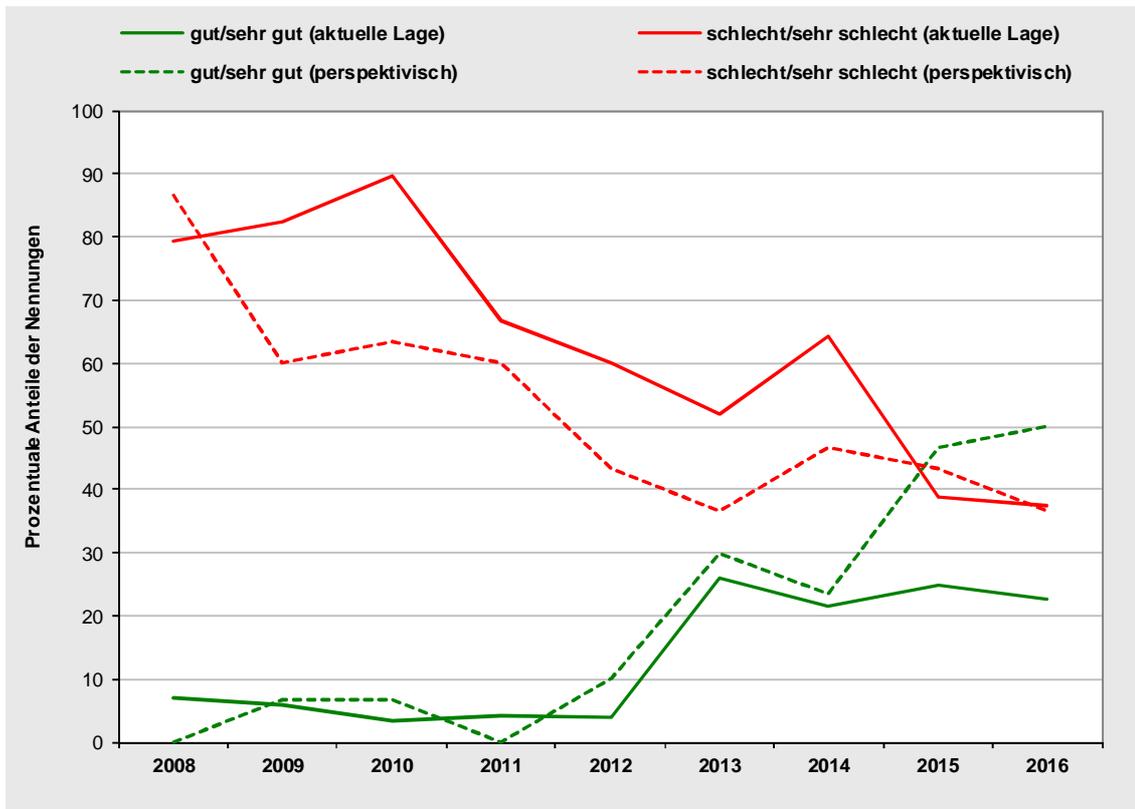
Wie in den Vorjahren fallen die Bewertungen des Investitionsklimas für den Neubau in den Eigentumssegmenten sowie für den Erwerb von bestehendem Wohnraum besonders gut aus.

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



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2016; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

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



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2016; 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	..	2012	2013	2014	2015	2016	2008	..	2012	2013	2014	2015	2016
	%						%							
Kosten von Bauland							58,1	68,2	46,4	59,3	58,3	61,5		
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb							54,8	56,5	51,9	46,4	38,9	53,8		
Einkommensentwicklung der Nachfrager				42,3			54,8	40,9						
Steuer- und Abschreibungsrecht							54,8	31,8						
Renditeerwartungen			51,9	48,1	43,2	39,5	54,8							
Verfügbarkeit von Bauland							48,4	59,1	46,4	65,5	50,0	81,1		
absehbare demographische Entwicklung			37,0	33,3			45,2							
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis							41,9	38,1	37,0	30,6	32,4	37,8		
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung							41,9	43,5	33,3	33,3				
Finanzierungsbedingungen			72,7	79,3	85,2	83,3	69,2	41,9						
Infrastrukturangebot	45,2		33,1	44,4	50,0	45,9	57,9							
baurechtliche Auflagen**												52,6		

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

\*\* erstmals 2016 in die Erhebung aufgenommen

Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2016; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Für den *Neubau im Eigentumsbereich* (s. Abb. 7) werden fünf der zwölf vorgegebenen Faktoren von mindestens 30% der Befragten negative Einflüsse auf die Investitionsbereitschaft attes-

tiert. 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

Negativliste aufzunehmen gewesen. 2016 verbleiben nur noch die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland, die kommunale Genehmigungspraxis, die Kosten für Bauplanung/-leitung und Vertrieb sowie die erstmals abgefragten baurechtlichen Rahmenbedingungen als Faktoren mit einem eher negativen Einfluss auf das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen.

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 Wohneigen-

tum attestiert. Wie in den Vorjahren weisen die Finanzierungsbedingungen die mit Abstand höchste Nennungshäufigkeit auf. Fast 70 % sind der Ansicht, dass die derzeitigen Rahmenbedingungen zur Finanzierung von Neubauprojekten das Investitionsklima befördern. Für knapp 40 % 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	..	2012	2013	2014	2015	2016	2008	..	2012	2013	2014	2015	2016
	%						%							
Mietrecht							77,4	45,8	46,4	61,3	68,4	70,3		
Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungssuchenden							71,0	58,3	46,4	42,9	39,5	36,9		
Renditeerwartungen			37,5	44,4	57,1	47,2	39,5	67,7					30,6	
Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden							58,1	54,2	55,6	36,7	41,0	37,8		
Steuer- und Abschreibungsrecht					32,1		58,1	33,3				32,4		
Kosten von Bauland							54,8	45,8	55,6	50,0	70,3	65,8		
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb							51,6	50,0	53,6	40,7	48,6	64,5		
Verfügbarkeit von Bauland							48,4	62,5	59,3	60,7	52,8	76,3		
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis							45,2	41,7	40,7	40,7	40,5	34,3		
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung							41,9	33,3	44,4	33,3		40,5		
absehbare demographische Entwicklung				42,9	50,0		32,4	38,7						
Finanzierungsbedingungen			62,5	63,0	85,2	78,4	73,7	35,5						
Infrastrukturangebot	32,3		33,3	44,4	42,3	32,4	50,0							

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

Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2016; 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 Investitionsbereitschaft in den Mietwohnungsneubau genannt. Knapp 40 % der Befragten nehmen die Zahlungsunfähigkeit oder die Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden als negative Wirkungsgrößen auf das Investitionsklima wahr. Mit einem Nennungsanteil von 34 % liegt die kommunale Genehmigungspraxis als investitionshemmenden Einflussfaktor deutlich unter dem Niveau der Vorjahre.

Auf der Positivseite zeichnet sich ein fast identisches Bild wie im Bereich

Neubau von Wohneigentum ab. 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. Ebenfalls überwiegend positiv werden der Einfluss des infrastrukturellen Angebots in Koblenz, der Renditeerwartung sowie der absehbaren demographischen Entwicklung auf das Investitionsklima im Mietwohnungsneubau eingeschätzt.

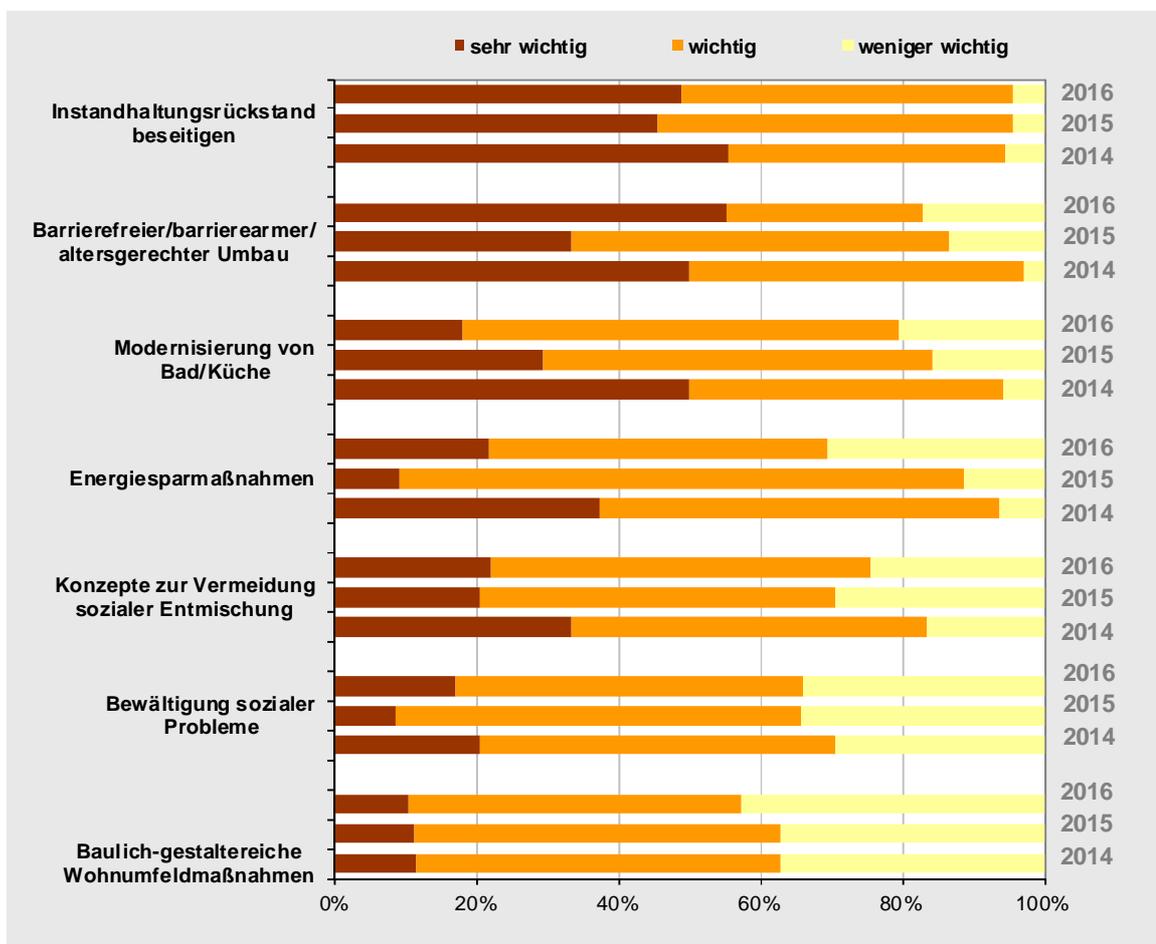
### 4.3 Relevante Handlungsfelder der Bestandsentwicklung

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 Wohnungsmarktexperten die wichtigsten Handlungsfelder im Kontext der Bestandsentwicklung? An der Spitze des Rankings stehen der barrierefreie/arme bzw. altersgerechte Umbau sowie die Beseitigung des Instandhaltungsrückstands an erster Stelle. Nur zwei

der insgesamt 45 Experten, die hierzu eine Meinung abgaben, stufen diesen Aspekt als „weniger wichtig“ ein.

Der Bewältigung sozialer Probleme, baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen aber auch energetische Bestandsmaßnahmen erhalten demgegenüber eine deutlich geringere Priorität. Waren es 2014 nur knapp 10 %, die Energiesparmaßnahmen als weniger wichtig einstufen, so ist deren Anteil in der aktuellen Erhebungsrunde auf fast ein Drittel angestiegen.

ABB. 9: RELEVANTE HANDLUNGSFELDER DER BESTANDSENTWICKLUNG



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2016; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

### 4.4 Die Bewertung des Koblenzer Mietspiegels

Seit dem Jahr 2006 erstellt die Stadt Koblenz mit der Unterstützung eines breitgefächerten Arbeitskreises nach wissenschaftlichen Kriterien einen Mietspiegel. Da dieser bei jeder Neuerstellung (alle vier Jahre) bzw. Aktualisierung (jeweils zwei Jahre nach Neuerstellung) von den Vertretern der Interessensverbände (Haus&Grund, Vermieterverein und Mieterbund), die auch dem Arbeitskreis angehören, sowie vom Rat der Stadt Koblenz förmlich

anerkannt wird, gilt der Koblenzer Mietspiegel als qualifiziert.

Im Bemühen, die Qualität im Sinne der Marktnähe der ermittelten Vergleichsmieten und die praktische Handhabbarkeit des Mietspiegels – zwei nur schwer miteinander zu vereinbarende Attribute kontinuierlich zu verbessern, wurden 2016 erstmals auch Fragen zum Mietspiegel gestellt.

**ABB. 10: BEWERTUNG DES AKTUELLEN KOBLENZER MIETSPIEGELS**



Datenquelle: Wohnungsmarktbarometer 2016; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Von den 39 Personen, die eine Bewertung abgaben, nutzten nur drei den Mietspiegel nach eigenen Angaben überhaupt nicht. 60 % gaben an, den Mietspiegel häufig zu nutzen. Die Bewertungsprofile zu den abgefragten Items sind der Abbildung 10 zu entnehmen.

Insgesamt wird ein durchaus positives Bild gezeichnet. So stimmen zwei Drittel der Befragten der Aussage zu, dass der Koblenzer Mietspiegel eine breite Akzeptanz habe. Lediglich 18 % können diese Einschätzung keineswegs teilen. Noch deutlicher fällt das Votum hinsichtlich der Markttransparenz schaffenden und Streitigkeiten reduzierenden Wirkung des Koblenzer Mietspie-

gels aus. Nur rund 10 % sprechen dem Mietspiegel diese zentralen Eigenschaften ab. Am vergleichsweise kritischsten wird die Aussage, dass die Vergleichsmieten des Koblenzer Mietspiegels sich auf einem „realistischen“ Niveau bewegen, bewertet. Zwar widersprechen dieser Behauptung nur 20 %, aber immerhin ein weiteres Drittel kann der Aussage zumindest nicht uneingeschränkt folgen. Die Quote der absoluten Zustimmung liegt damit bei 46 %. Was die Handhabbarkeit in der praktischen Anwendung anbetrifft, sehen 16 % einen unbedingten Verbesserungsbedarf. 62 % bewerten den Mietspiegel aber auch in dieser Hinsicht positiv.

## 5 Zusammenfassung

Seit 2008 befragt die Stadt Koblenz in jährlichem Rhythmus ausgewählte Fachleute aus den unterschiedlichen Bereichen des Wohnungsmarkts zur ihren Einschätzungen der Rahmenbedingungen und Tendenzen auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt. An der aktuellen Erhebungsrunde nahmen 51 Wohnungsmarktextperten Teil, so dass der letztjährige Spitzenwert erneut überboten werden konnte.

Die Polarisierung der Marktlage in Abhängigkeit vom Preissegment des Wohnraums hat sich nach Ansichten der Experten weiter verschärft. Während die Marktlage in den oberen Preissegmenten überwiegend als entspannt bis ausgeglichen eingestuft wird, sehen 90 % der Befragten im unteren Preissegment des Mietwohnungsbaus erhebliche Angebotsdefizite. Allerdings könnte die Talsohle langsam durchschritten sein: Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen hellt sich weiter auf – mittlerweile überwiegt sogar der Anteil derer, die dieses mindestens als ausgewogen, wenn nicht sogar als gut oder sehr gut einschätzen.

Ein Grund für das hohe Angebotsdefizit im Segment preisgünstiger Mietwoh-

nungen ist nach Ansicht der Experten der nahezu zum Erliegen gekommene Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen. Als wichtigste Ursachen dafür werden - wegen technischer Vorgaben - zu hohe Neubaukosten und die daraus resultierende zu geringe Rendite sowie die eingeschränkte Verfügbarkeit von Bauland genannt.

Durchaus positiv fällt die Bewertung des Koblenzer Mietspiegels in der Expertensicht aus. 92,5 % der 39 an dieser Bewertung teilnehmenden Befragten gaben an, den Mietspiegel in der Praxis zu nutzen, darunter 60 % „häufig“. Jeweils rund zwei Drittel sprechen dem Mietspiegel uneingeschränkt eine breite Akzeptanz, eine Frieden stiftende Wirkung und die Schaffung von Markttransparenz zu. Etwas differenzierter wird die Aussage bewertet, dass sich die ermittelten Vergleichsmieten auf einem realistischen Niveau bewegen. Immerhin 20 % der Befragten stimmen dieser Aussage nicht zu, 33 % antworten mit „teils/teils“, während 46 % den Mietspiegel auch in dieser Hinsicht uneingeschränkt positiv bewerten.

