

Wohnungsmarkt in Koblenz noch nicht „überhitzt“

Preise Immobilien sind trotz Buga recht günstig

Von unserem Redakteur
Reinhard Kallenbach

■ **Koblenz.** Trotz der jüngsten Preissteigerungen sind Eigenheime in Koblenz noch relativ günstig. So sind nach Einschätzung von Haus & Grund für eine Eigentumswohnung in einem älteren Objekt rund 1100 bis 1200 Euro pro Quadratmeter fällig. Und Wohnungen in einem Neubau sind im Schnitt für rund 2200 bis 2300 Euro pro Quadratmeter zu haben. Doch sind je nach Lage deutliche Abweichungen nach oben möglich – so zum Beispiel in den bevorzugten Wohnlagen in der Nähe der Koblenzer Rheinanlagen.

Alternative zu Metropolregionen

Im Vergleich zu den Metropolregionen und anderen Universitätsstädten sind Wohnimmobilien in Koblenz noch günstig zu haben. So hat das Institut der deutschen Wirtschaft für München einen Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen von 4200 Euro pro Quadratmeter ausgerechnet. In Hamburg sind 3100 Euro, in Frankfurt rund 2900 Euro fällig. Nur Berlin erreicht mit einem Durchschnittswert von 2200 Euro Koblenzer Verhältnisse. Aber: Hierbei handelt es sich um Durchschnittswerte für alte und neue Wohnungen.

Wer in den beliebtesten Städten eine neue Wohnung in guter Lage sucht, muss deutlich tiefer in die Tasche greifen. So sind in der bayerischen Landeshauptstadt Quadratmeterpreise von 6000 Euro kei-

ne Seltenheit. Auch in Städten wie Bonn oder Trier geht es steil nach oben. Davon profitiert Koblenz.

„Wir hatten schon Kunden, die sich am Ende gegen Bonn und für Koblenz entscheiden und ihre Wahl mit der guten Entwicklung der Stadt im Zuge der Bundesgartenschau begründet haben“, berichtet Sabine Adam. Dennoch ginge es aus Sicht der Koblenzer Maklerin zu weit, wenn man von einem „Buga-Effekt“ für den regionalen Immobilienmarkt sprechen würde. Auch der Vorsitzende von Haus & Grund Koblenz sieht die Veränderungen des Marktes vor dem Hintergrund eines langjährigen Strukturwandels hin zum Standort für Hochschulen, Gesundheit und Informationstechnologie. Die Folge: Gerade in der Nachbarschaft des Koblenzer Uni-Campus haben die Preise besonders stark angezogen.

Aus Sicht von Helga Friedrich würde es zu kurz greifen, von einer einheitlichen Entwicklung nach oben zu sprechen. Die Inhaberin der seit 1950 aktiven Firma Kleebank & Co. Immobilien spricht lieber von Schwankungen, die eng im Zusammenhang mit der Umstrukturierung in Behörden und Unternehmen stehen. Denn trotz der vielen Veränderungen seit etwa 1990 ist Koblenz nach wie vor ein Zentrum für die Verwaltung.

In einem sind sich die Immobilienexperten einig: Bei den Investoren geht der Trend weg von den Mietwohnungen. Auch in Koblenz prägen der Neubau oder das Umwandeln von älteren Beständen in



Besonders in der Nachbarschaft der Rheinanlagen und auf dem Oberwerth befinden sich die Wohnimmobilien, die deutlich teurer sind als es die Durchschnittswerte für Koblenz vermuten lassen.

Foto: Thomas Frey

Eigentumswohnungen den Markt. Haus & Grund führt dies unter anderem auch auf die Verschärfung des Mietrechts zu Lasten der Eigentümer zurück. Ein weiteres Argument: die Entwicklung der Nebenkosten, die auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen eine immer größere Belastung werden und es mitunter schwer machen, Mieten vollständig zu zahlen.

Eigentümer stellen Löwenanteil

Trotz dieser Entwicklungen stellt Christoph Schöll klar, dass es immer noch die privaten Eigentümer sind, die den Löwenanteil der Mietwohnungen bereitstellen – das sind stolze 80 Prozent. Und im Vergleich zu anderen rheinland-pfälzischen Städten sind diese Woh-

nungen sogar noch günstig zu haben. Wie die kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz mitteilt, lag die Durchschnittsmiete für eine höherwertige und neuere Wohnung mit einer Größe von 60 bis 80 Quadratmetern (ab Baujahr 2000) im Schnitt bei 7,18 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: In Trier sind für denselben Wohnungstyp 8,79, in Mainz 9,92 Euro fällig.

Dafür liegt aber in Koblenz die Steigerung der Nettokaltmiete über dem Bundesdurchschnitt. Innerhalb eines Jahres stieg sie um 5,9 Prozent, während der Deutschland-Schnitt bei 2,9 Prozent liegt. „Unter den 412 Landkreisen und kreisfreien Städten lag Koblenz im Jahr 2011 unter den Top 20“, teilte der Leiter der Statistikstelle, Dr.

Manfred Pauly, auf Anfrage der RZ mit. Trotz der unter dem Strich moderaten Entwicklung droht die Gefahr, dass Menschen, die auf Hartz IV angewiesen sind oder sehr wenig verdienen, abgehängt werden. So klagt der Verein Steg – Sozialtherapeutische Einrichtung für Suchtkranke –, dass zunehmend Wohnungen im untersten Preissegment infolge von Eignerwechseln wegfallen. Und das kann die kommunale Koblenzer Wohnbau allein nicht auffangen. Das weiß man auch bei der Stadtverwaltung. Hier ist derzeit ein Wohnversorgungskonzept in Arbeit.

Aus Sicht von Haus & Grund ist der Markt in Koblenz nicht überhitzt, bislang seien alle Menschen versorgt worden.