



Gute Anbindung an Bus und Bahn, dazu eine funktionierende Nahversorgung: Die Südliche Vorstadt gehört zu den beliebtesten Wohngebieten. Eigentümer investieren hier in der Regel in den Bestand. Aber es gibt auch Neubauprojekte. Foto: Thomas Frey

Anleger entdecken Altbauten neu

Immobilien Euro-Krise wirkt sich an Rhein und Mosel positiv auf Modernisierungsinvestitionen aus

Von unserem Redakteur Reinhard Kallenbach

Koblenz. Die Euro-Krise wirkt sich unmittelbar auf den heimischen Immobilienmarkt aus. Besonders in Koblenz ist Wohneigentum heiß begehrt. Weil neue Objekte sehr knapp sind, entdecken die Anleger auch die Altbauten neu. So meldet Haus & Grund Koblenz, dass wieder deutlich mehr Geld in die Modernisierungen investiert wird.

„Die aktuelle Entwicklung hat für die Stadt durchaus Vorteile“, bringt es Christoph Schöll auf den Punkt. Der Vorsitzende der Interessensvertretung für rund 3700 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Raum Koblenz betont auch, dass jetzt sogar in Objekte investiert wird, die jahrelang vernachlässigt wurden und leer standen. Das hängt oft mit Eigentümerwechseln zusammen. Waren frühere Eigner oft wirtschaftlich nicht in der Lage, ihre Immobilie auf Vordermann zu bringen, holen ihre Nachfolger jetzt die Modernisierung nach, wobei die Schwerpunkte vor allem auf Barrierefreiheit und der energetischen Sanierung liegen.

lenz. Demnach sind derzeit 51 Prozent der rund 57 000 Wohnungen im Stadtgebiet älter als 50 Jahre. Und: Lediglich 13 Prozent der Wohnungen sind jünger als 20 Jahre.

Aus Sicht von Haus & Grund ist diese Überalterung jedoch keine Koblenzer Spezialität. Christoph Schöll verweist zum Beispiel auf steuerliche Hemmnisse, die Bauherren davon abhalten, relativ preiswerte Mietwohnungen zu bauen. Für sie gibt es – ausgenommen von Sonderregelungen, die zum Beispiel für Baudenkmäler gelten – derzeit nur eine jährliche Abschreibung von 2 Prozent. Das heißt: Erst nach 50 Jahren ist ein Objekt voll abgeschrieben. Das war nicht immer so.

Im Zuge der Wiedervereinigung und des damit verbundenen Zuzugs in die alten Bundesländer gab

es staatliche Förderprogramme und Abschreibungen bis zu 8 Prozent. Die Folge war eine private Bautätigkeit auf hohem Niveau, die nach der Förderung 1997 abrupt nachließ und sich seitdem in kleineren Zyklen bewegt. In Zahlen heißt das: Wurden bis dahin jährlich rund 600 Wohnungen in neuen Wohngebäuden errichtet, waren es 2011 gerade mal 90.

Viele verdienen zu wenig

Dass gerade in Koblenz relativ wenige Mietwohnungen gebaut werden, liegt darüber hinaus daran, dass sich die Gehälter im Oberzentrum meist in engen Grenzen bewegen. Nach Schätzungen von Haus & Grund müsste ein Vermieter eines Neubaus rund 12 Euro pro Quadratmeter berechnen. Das können die meisten Mieter nicht aufbringen. Und so konzentrieren sich Investoren vor allem auf den Neubau hochwertiger Wohnungen – oder eben auf Modernisierungen, die in der Regel günstiger zu haben und damit auch für Mieter mit durchschnittlichem oder geringem Einkommen interessant sind.

Trotz dieser Einschränkung gilt: So viel Geld wurde lange nicht mehr in den privaten Wohnungsbestand investiert. Nach Einschätzung der Experten hat die

Angst vor dem Verfall des Euros sogar dazu geführt, dass Anleger auf Maximalrenditen verzichten und ihr Geld lieber sicher anlegen wollen. „Die Eigentümer wollen langfristig an gute Mieter vermieten“, bringt es die Koblenzer Maklerin Sabine Adam auf den Punkt. Diese Einstellung deckt sich mit den Erfahrungen von Helga Friedrich. Die Inhaberin von KleeBank & Co. Immobilien weiß: Besonders für Interessenten mit einer ausreichenden Bonität gibt es Spielräume.

Trotz dieser Fakten zeigt der Langzeitvergleich, dass die Mieten in Koblenz in den vergangenen Jahren deutlich angezogen haben. Waren laut Handelsblatt 2005 pro Quadratmeter durchschnittlich 5,02 Euro pro Quadratmeter fällig, sind es aktuell 6,38 Euro. Mit dieser Steigerungsquote in Höhe von insgesamt 27,9 Prozent liegt Koblenz bundesweit an vierter Stelle. Aber: Andere Städte sind deutlich teurer. So zum Beispiel Trier. „Da muss man locker mit 1 Euro pro Quadratmeter mehr rechnen“, so Christoph Schöll. Im Hochlohnland Luxemburg zu arbeiten und im vergleichsweise preiswerten Trier zu wohnen, liegt voll im Trend.

Mehr zum Thema auf Wirtschaft lokal, Seite 22



Nur wenige Neubauten

Die Gründe für die aktuellen Entwicklungen liegen auf der Hand: Der Koblenzer Wohnungsbestand gilt als überaltert. Jüngst teilten die Initiative Wohnungsbau und das Pestel-Institut mit, dass in Koblenz 63 Prozent aller Wohnungen aus der Zeit vor 1970 stammen. Lediglich 14 Prozent seien nach der Wende neu gebaut worden. Präziser sind die Angaben der kommunalen Statistikstelle der Stadt Kob-

Die Koblenzer Einwohnerzahl ist stabil

Der Investitionsschub in Koblenz passt zur bundesweiten Entwicklung. So meldete „Capital“ kürzlich, dass allein im vergangenen Jahr rund 5 Milliarden Euro in Wohnimmobilien investiert wurden – Tendenz stei-

gend. Etwa ein Drittel des Geldes kommt dabei schon jetzt von ausländischen Anlegern. Falsch liegt das Wirtschafts-magazin jedoch mit der Einschätzung, dass der Trend infolge einer rückläufigen Einwohnerzahl an Koblenz

vorbeigeht. Nach Einschätzung der kommunalen Statistikstelle wird Koblenz in den kommenden Jahren seinen Einwohnerstand halten. „Im Mittel der letzten fünf Jahre stehen rund 6600 Wegzügen mehr als 7000

Zuwanderungen pro Jahr gegenüber. Zwischen 2007 und 2011 hat Koblenz im Saldo mehr als 2000 meist jüngere Einwohner hinzugewonnen“, sagt Chefstatistiker Manfred Pauly auf Anfrage unserer Zeitung.