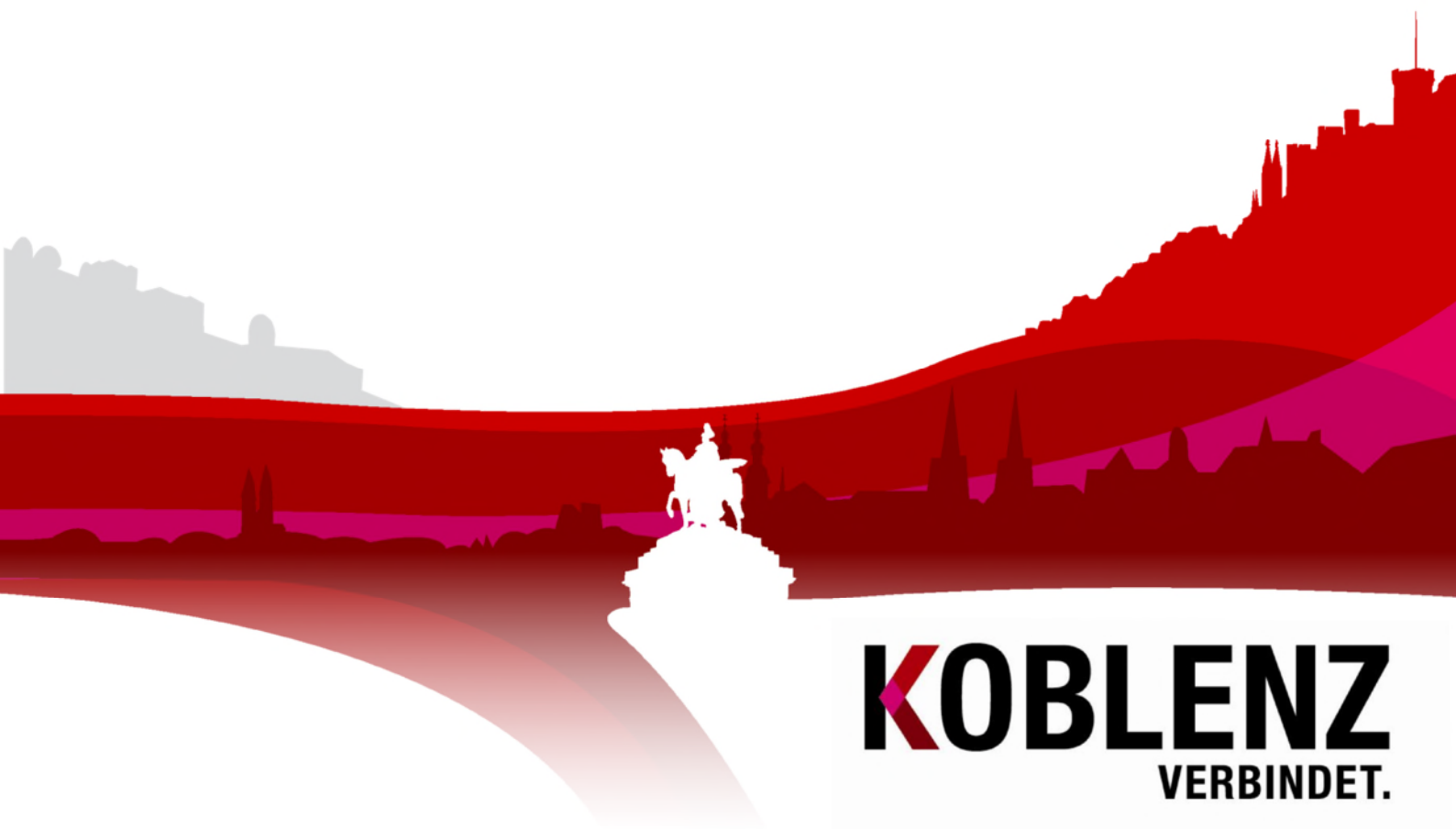


Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2019

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2019

Ergebnisse der 12. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2019

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunale Statistik

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244
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

Publikation: April 2019

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, 2019
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

KOBLENZ
VERBUNDET.
Kommunale
Statistikstelle

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
2 Methodik	5
3 Fragestellungen.....	6
4 Ergebnisse.....	9
4.1 Datenrücklauf und Zusammensetzung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer nach Tätigkeitsbereich.....	9
4.2. Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes	10
4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren.....	15
4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	19
4.5 Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation	21
5 Zusammenfassung.....	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01:	Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen	9
Abb. 02:	Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen	9
Abb. 03:	Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten	10
Abb. 04:	Wahrnehmung einer angespannten Marktlage (Top 2: „angespannt“ oder „sehr angespannt“) in unterschiedlichen Wohnungsmarkt- und Preissegmenten im zeitlichen Profil.....	11
Abb. 05:	Einschätzung der aktuellen gegenüber der in den kommenden zwei Jahren erwarteten Marktlage in unterschiedlichen Wohnungsmarkt- und Preissegmenten (hier: Anteile Top 2 (angespannt“ oder „sehr angespannt“)).....	12
Abb. 06:	Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt.....	13
Abb. 07:	Ausgewählte Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Wahrnehmung der befragten Expertinnen und Experten seit 2008	14
Abb. 08:	Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt.....	15
Abb. 09:	Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil.....	16
Abb. 10:	Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen	17
Abb. 11:	Bewertung der Einflussfaktoren auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau im zeitlichen Profil	18
Abb. 12:	Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?	19
Abb. 13:	Die wichtigsten Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	20
Abb. 14:	Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt verfolgen unterschiedliche Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation. Welche der folgenden Maßnahmen sollten Ihrer Meinung nach vorrangig bearbeitet werden?	21

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 „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 Wohnungsmarktexperten zeichnet und über Veränderungstendenzen frühzeitig Auskunft gibt.

2 Methodik

Bei den befragten Akteuren handelt es sich um Maklerinnen und 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“. Wie der

Abb. 1 zu entnehmen ist, beteiligten sich insgesamt 49 Akteure an der diesjährigen Umfrage. Von diesen wurden acht Fragebögen aufgrund eines zu hohen Anteils nicht beantworteter Fragen von der Auswertung ausgeschlossen.

An dieser Stelle muss ausdrücklich betont werden, dass die vorliegende Studie keinen Anspruch auf „Repräsentativität“ erheben kann und will, sondern ausschließlich ein (subjektives) Stimmungsbild der an der Befragung teilnehmenden Wohnungsmarktexperten wiedergeben soll.

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, 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) Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Bereits seit einigen Jahren weist das Koblenzer Wohnungsmarktbarometer besonders für das untere Preissegment des Mietwohnungsbaus eine massive

Anspannung der Marktlage aus Nachfragersicht aus. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für untere und auch mittlere Einkommensschichten ist in vielen wachsenden Großstädten zu einer der zentralen Herausforderungen der kommunalen Daseinsvorsorge geworden. Aus diesem Grund wurde 2016 erstmals das Thema „Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau“ in die Befragung aufgenommen. Wird in Koblenz in ausreichender Menge in diesem Segment gebaut? Welches sind die Hemmnisse für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau?

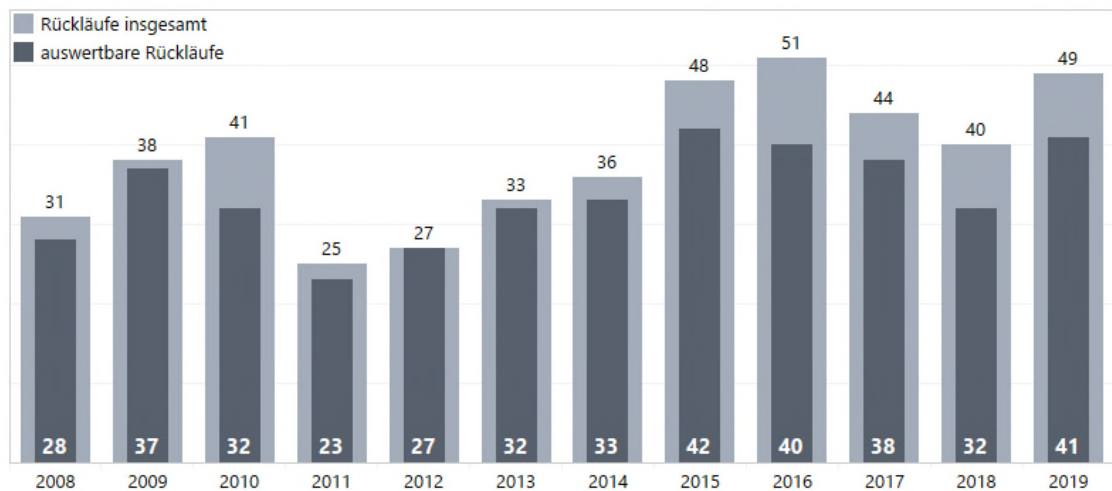
(4) Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation

2019 wurden die Expertinnen und Experten erstmals um die Benennung der aus ihrer Sicht vorrangig zu bearbeitenden Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in Koblenz gebeten. Dabei wurden verschiedene Optionen in Mehrfachauswahl vorgegeben. Außerdem bestand die Möglichkeit der individuellen Benennung weiterer geeigneter Maßnahmen.

4 Ergebnisse

4.1 Datenrücklauf und Zusammensetzung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer nach Tätigkeitsbereich

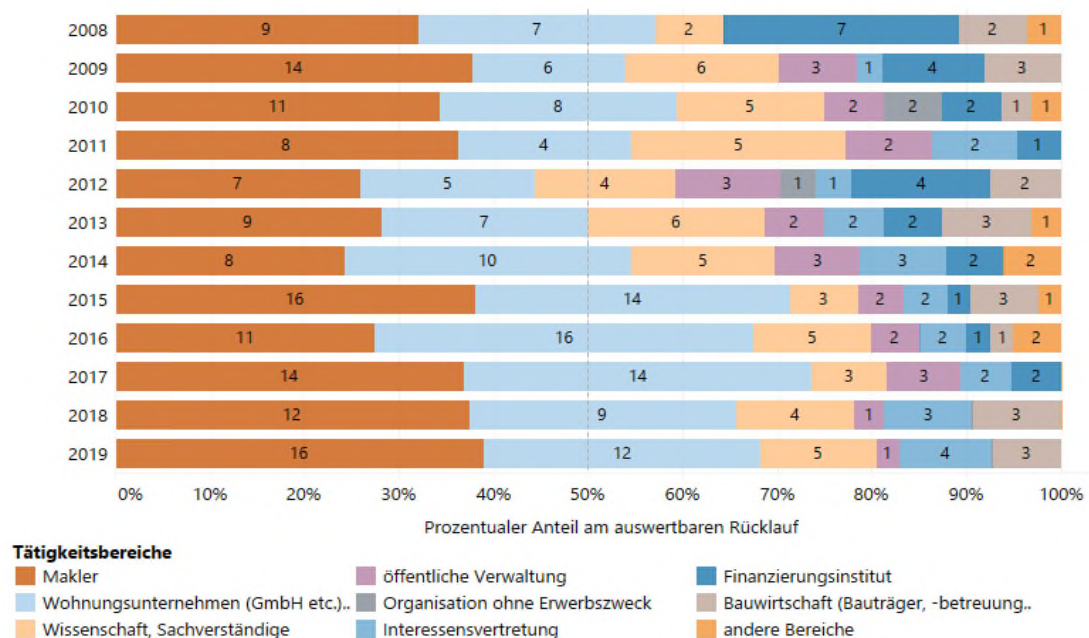
Abb. 01: Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Es fließen nur Fragebögen in die Auswertung ein, in denen mindestens ein Drittel der abgefragten Sachverhalte beantwortet worden ist.
- ⇒ Das aktuelle Stimmungsbarometer beruht auf 41 Experteneinschätzungen – die zweithöchste Fallzahl in der mittlerweile 12-jährigen Erhebungsreihe.

Abb. 02: Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen

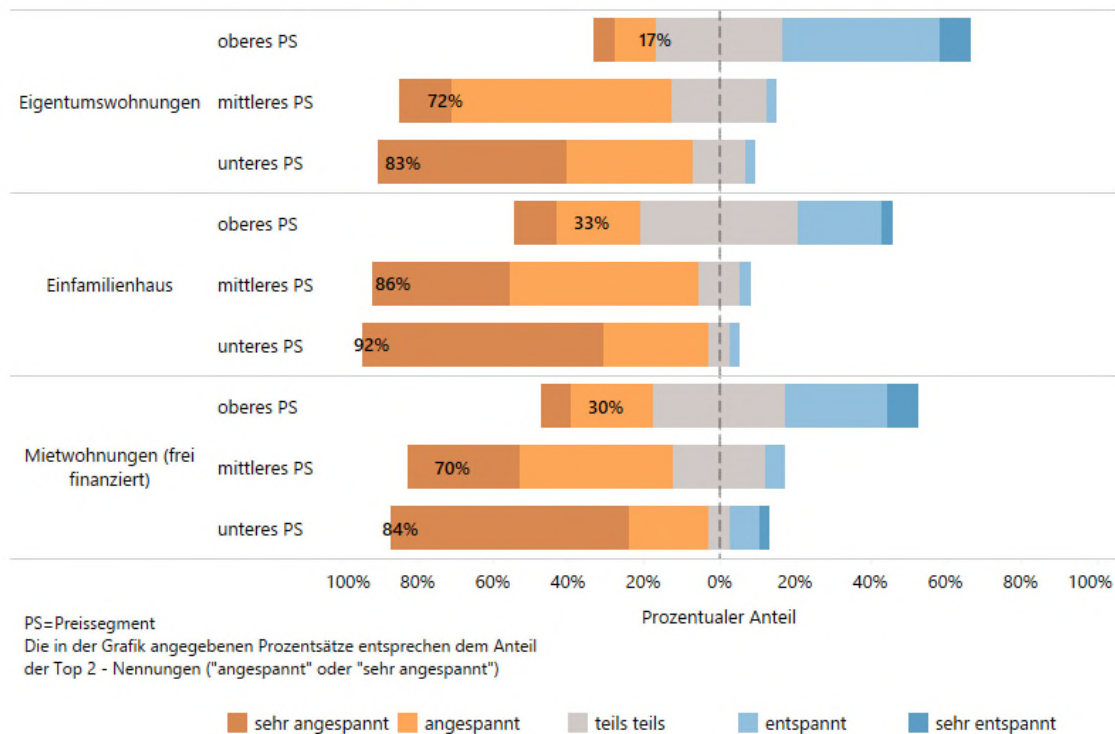


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Zwei Drittel des Teilnehmerkreises werden durch Maklerinnen und Makler sowie Wohnungsunternehmen gebildet.

4.2. Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes

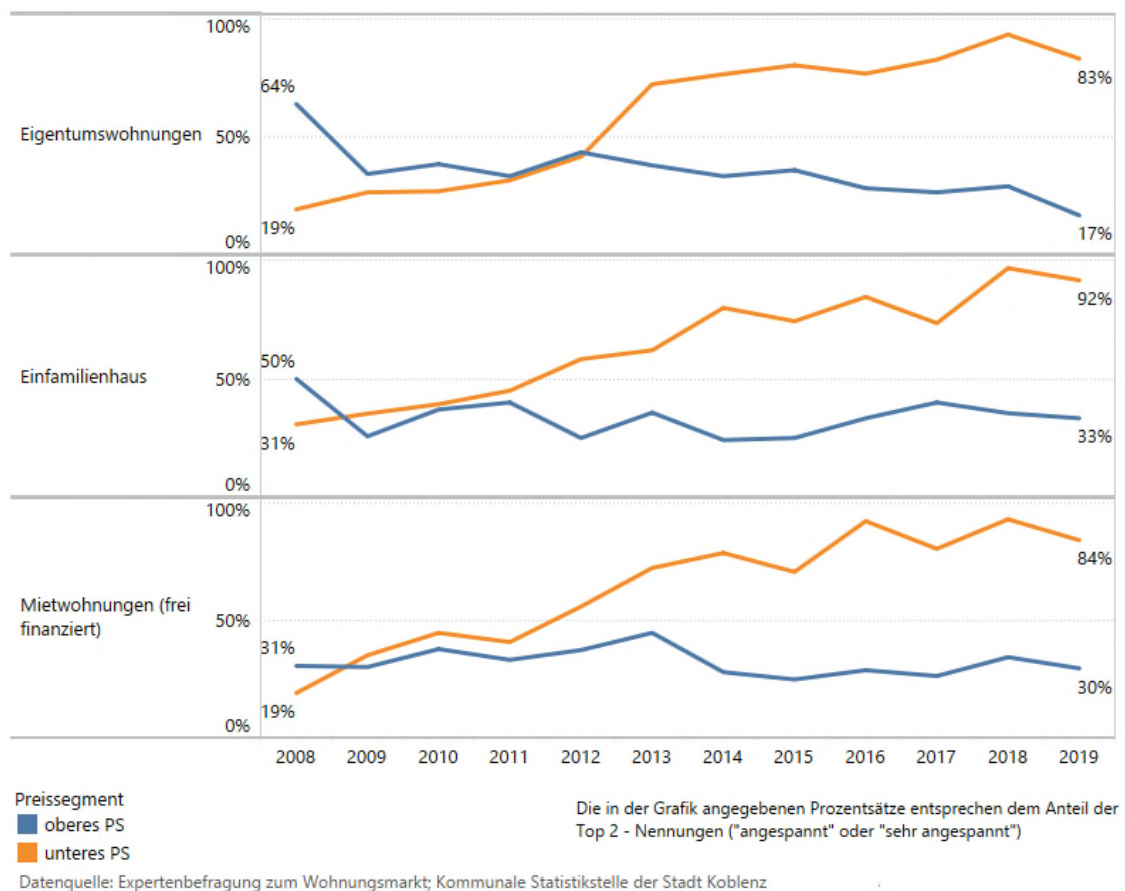
Abb. 03: Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

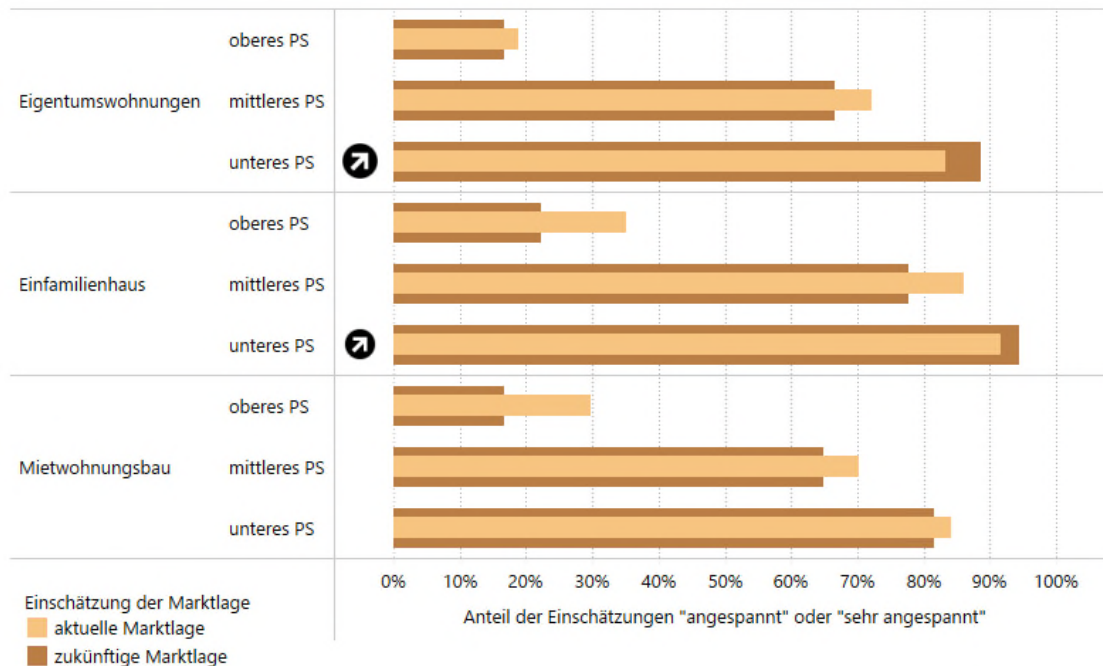
- ⇒ Zwischen 83 % und 92 % der Expertinnen und Experten bewerten die Marktlage im Mietwohnungsmarkt wie auch bei den Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im jeweils unteren Preissegment als angespannt oder sogar sehr angespannt.
- ⇒ Auch in den mittleren Preissegmenten besteht in allen drei Kategorien des Wohnungsmarktes eine starke Polarisierung von ca. drei Viertel der Befragten in Richtung angespannter Marktlage.
- ⇒ Sehr ambivalent fallen dagegen die Bewertungen in den oberen Preissegmenten aus. Gegenüber den anderen Preissegmenten sind die Anteile derer, die eine ausgeprägte Anspannung des Marktes wahrnehmen, mit rund einem Drittel deutlich niedriger.
- ⇒ Genau die Hälfte der befragten Akteure schätzt die aktuelle Marktlage für Eigentumswohnungen im oberen Preissegment als entspannt ein.

Abb. 04: Wahrnehmung einer angespannten Marktlage (Top 2: „angespannt“ oder „sehr angespannt“) in unterschiedlichen Wohnungsmarkt- und Preissegmenten im zeitlichen Profil



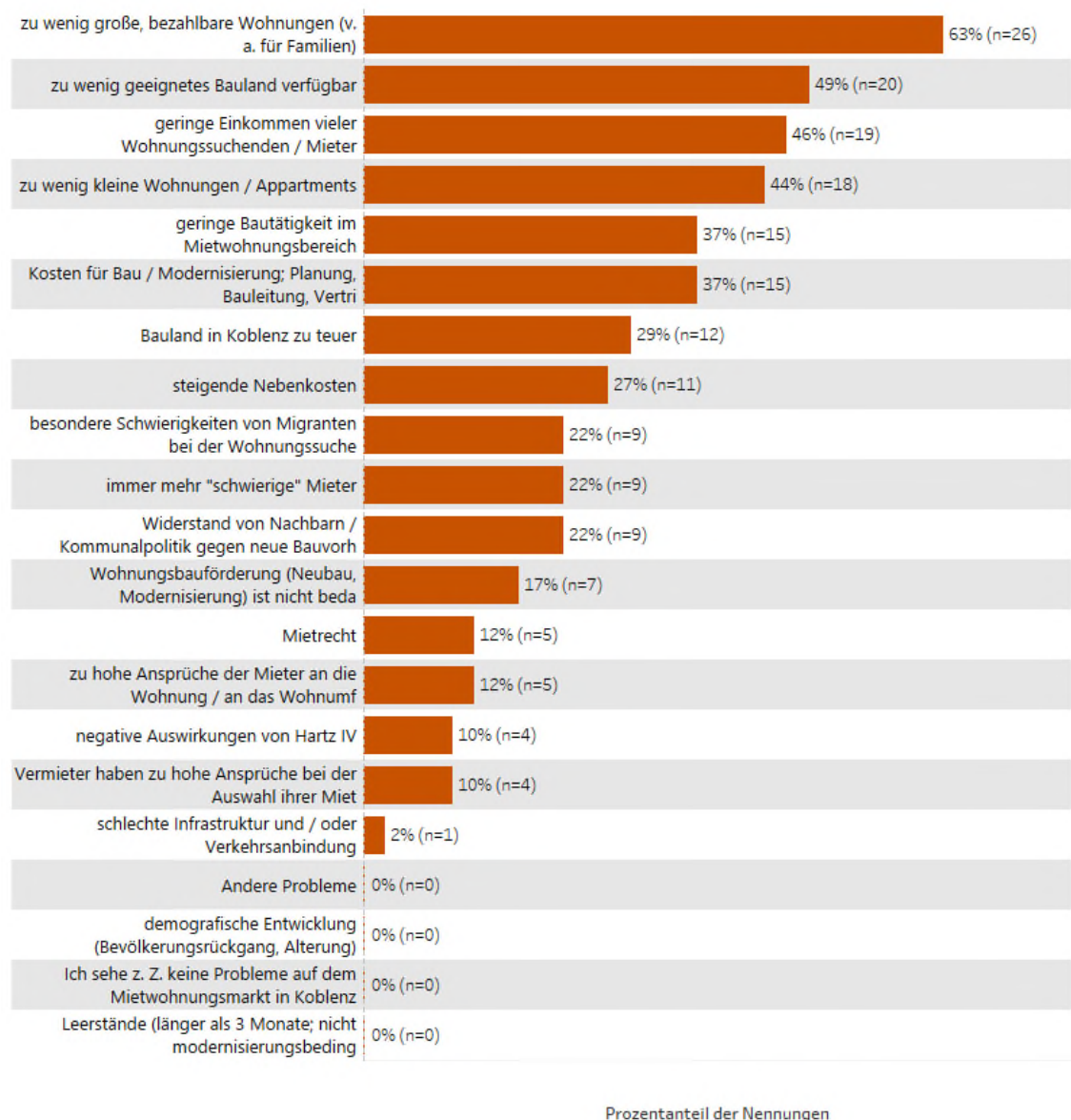
- ⇒ Im Verlauf der langjährigen Erhebungsreihe haben sich die Einschätzungen der jeweils aktuellen Marktlage systematisch verändert.
- ⇒ Zwischen 2011 und 2014 dokumentiert die Experteneinschätzung einen massiven Anstieg der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt – ausschließlich auf das untere Preissegment beschränkt.
- ⇒ In den beiden Vorjahren hat sich der Anteil derer, die einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt wahrnehmen, in den unteren Preissegmenten auf einem Niveau von rund 90 % stabilisiert.
- ⇒ 2019 ist der Anteil der Befragten, die den Wohnungsmarkt in Koblenz als (sehr) angespannt einschätzen, erstmals in allen Preis- und Marktsegmenten leicht zurückgegangen.
- ⇒ In den oberen Preissegmenten wird die Marktlage von der Mehrzahl der Expertinnen und Experten weiterhin als deutlich entspannter wahrgenommen. Während im Mietwohnungsbereich über die gesamte Zeitachse keinerlei Veränderungen in der Bewertung der Marktlage zu erkennen sind, hat sich nach Einschätzung der Expertinnen und Experten die Marktlage für die Nachfrage gehobener Eigentumswohnungen über die letzten zehn Jahre sogar tendenziell entspannt. Nur 17 % sehen hier aktuell ein Angebotsdefizit in Koblenz.

Abb. 05: Einschätzung der aktuellen gegenüber der in den kommenden zwei Jahren erwarteten Marktlage in unterschiedlichen Wohnungsmarkt- und Preissegmenten (hier: Anteile Top 2 (angespannt“ oder „sehr angespannt“))



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

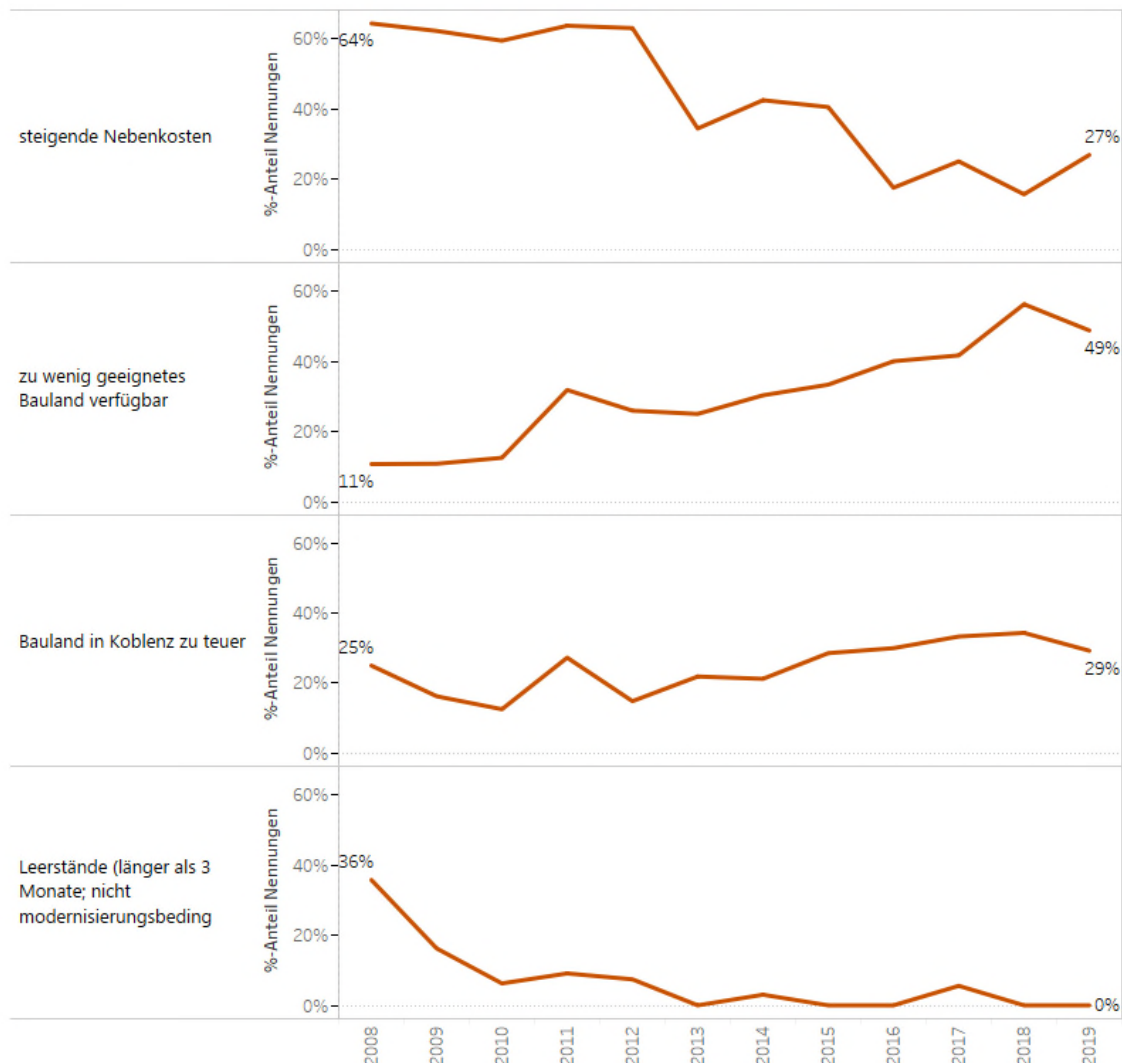
- ⇒ In allen Preissegmenten des Mietwohnungsmarkts wird die Marktlage in den kommenden zwei Jahren erstmals wieder etwas entspannter als aktuell gegeben eingeschätzt. Diese qualitativ-fachliche Einschätzung kann durch die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Baugenehmigungen für kleinere (Miet-) Wohnungen sowie durch die zuletzt stagnierende Entwicklung des Bevölkerungsbestands auch mit „harten“ Fakten untermauert werden.
- ⇒ Gleichwohl rechnen 4 von 5 der befragten Expertinnen und Experten damit, dass der Bedarf an Mietwohnungen im preisgünstigen Segment - im Gegensatz zum oberen Preissegment - auch in den kommenden Jahren in Koblenz nicht ausreichend gedeckt werden kann.
- ⇒ In den unteren Preissegmenten für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser wird sich die gegenwärtig schon angespannte Marktlage eher noch verschärfen.

Abb. 06: Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Das zu geringe Angebot an großen, bezahlbaren Wohnungen (63 % Nennungen) aber auch an Wohnungen für kleine Haushalte (44 %) stehen im Ranking der wichtigsten Problemfelder auf dem Mietwohnungsmarkt weit oben.
- ⇒ Für rund die Hälfte der Befragten ist die zu geringe Verfügbarkeit von Bauland ein großes Hemmnis.
- ⇒ Auch der Kostenfaktor (Bauland, Baukosten allgemein, Nebenkosten) wird wie in den Vorjahren als eine wesentliche Ursache für das unzureichende Angebot an Mietwohnungen genannt.
- ⇒ Geringe Einkommen vieler Wohnungssuchender einerseits und eine Zunahme von „schwierigen“ Mietern werden auf der Nachfragerseite als Problemfaktoren wahrgenommen.
- ⇒ Die Aussagen „Ich sehe zur Zeit keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz“ sowie „Leerstände“ wurde wie 2018 von keinem der Akteure angekreuzt.

Abb. 07: Ausgewählte Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Wahrnehmung der befragten Expertinnen und Experten seit 2008

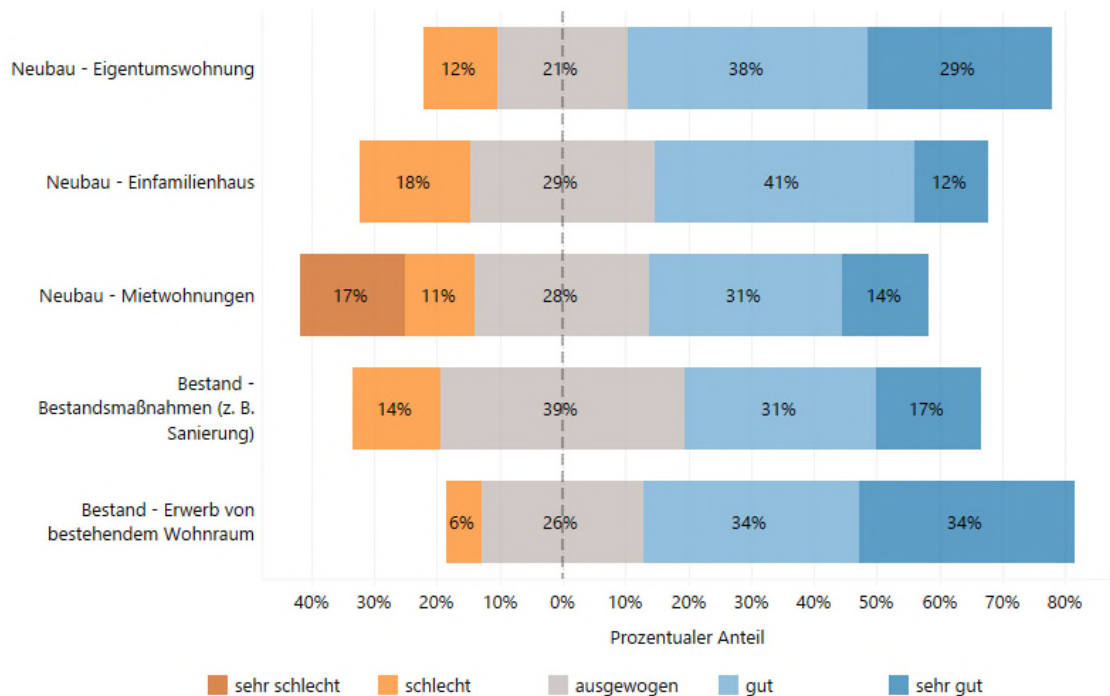


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Die Bedeutung der zu geringen Verfügbarkeit von geeignetem Bauland als Problemfaktor auf dem Mietwohnungsmarkt hat nach Ansicht der Befragten in den letzten Jahren massiv zugenommen. 2019 ist gegenüber dem Vorjahr allerdings ein leichter Rückgang zu konstatieren.
- ⇒ Zwischen 2012 und 2018 gewinnen die (zu hohen) Kosten für Bauland stetig an Bedeutung und erreichten im Vorjahr mit einem Nennungsanteil von 34 % ihren Höchstwert. In der aktuellen Erhebungsrunde hat sich dieser Trend jedoch nicht fortgesetzt, wie der Rückgang der Nennungsanteile um 5 %-Punkte dokumentiert.
- ⇒ In den ersten Erhebungsjahren waren „steigende Nebenkosten“ das am häufigsten genannte Problem. Mit dem Rückgang der Ölpreise verloren steigende Nebenkosten in der Problemsicht an Bedeutung.
- ⇒ 2008 nannte noch mehr als ein Drittel strukturelle Leerstände als Problem. Zehn Jahre später ist die Zahl der Nennungen eines Leerstandsproblems auf 0 gesunken.

4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

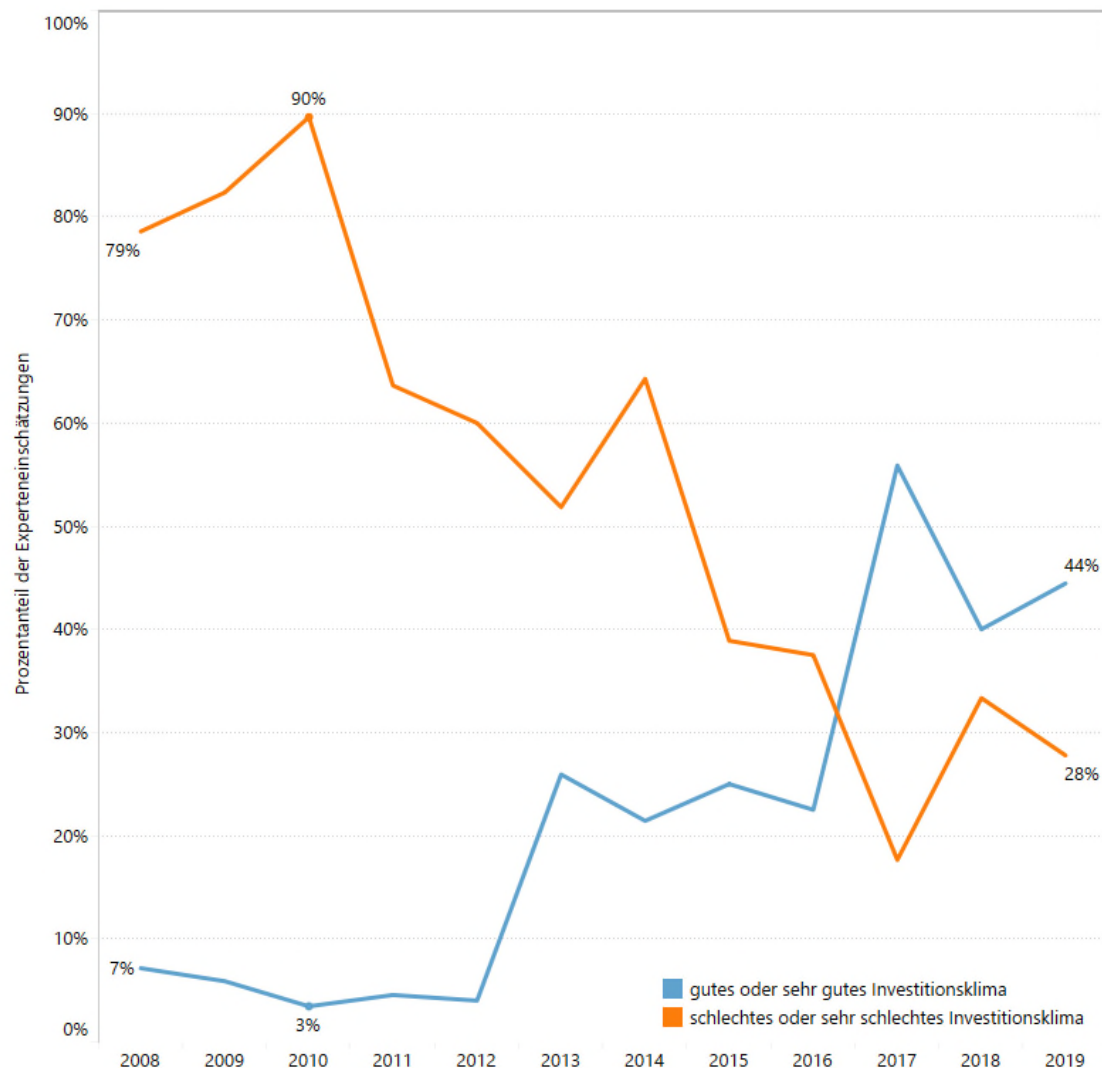
Abb. 08: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ In allen hier differenzierten Segmenten des Koblenzer Wohnungsmarktes wird ein überwiegend positives Bild des derzeitigen Investitionsklimas gezeichnet.
- ⇒ Am größten ist nach Experteneinschätzung wie bereits im Vorjahr die Investitionsbereitschaft in den Erwerb von bestehendem Wohnraum sowie im Neubau von Wohneigentum. Über zwei Drittel der Teilnehmerinnen und Teilnehmer geben hier jeweils eine positive Bewertung ab. Nur 6 % bzw. 12 % der Befragten bezeichnen das Investitionsklima in diesen Segmenten als schlecht.
- ⇒ Am skeptischsten wird das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen bewertet. Die Einschätzungen unter den Expertinnen und Experten gehen weit auseinander. Gleichwohl sind auch in diesem Segment die positiven Voten (gutes und sehr gutes Investitionsklima) mit einem Anteil von 45 % gegenüber den negativen Einschätzungen (28 %) deutlich in der Überzahl.

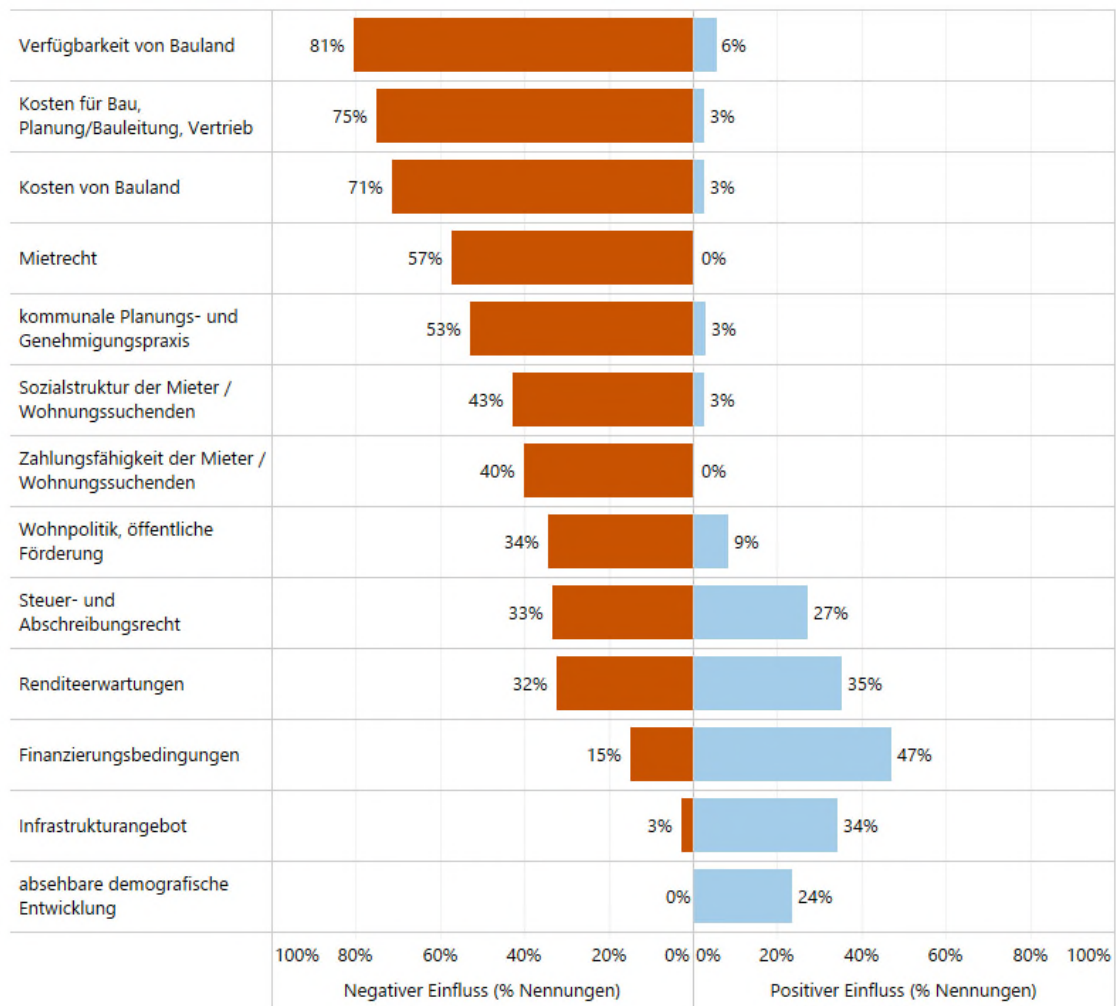
Abb. 09: Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Das Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen hat sich nach Ansicht der Expertinnen und Experten im zeitlichen Verlauf der letzten 12 Jahre grundlegend zum Positiven verändert.
- ⇒ Bis zum Jahr 2012 wurde nur in Einzelfällen ein positives Investitionsklima wahrgenommen. Zwischen 2013 und 2016 nahm der Anteil der positiven Einschätzungen aber sprunghaft auf rund 25 % zu, 2017 waren es sogar mehr als 50 %.
- ⇒ Auch im aktuellen Berichtsjahr überwiegt die positive Sichtweise. Nur 28 % bewerten das Investitionsklima als schlecht oder sogar sehr schlecht.

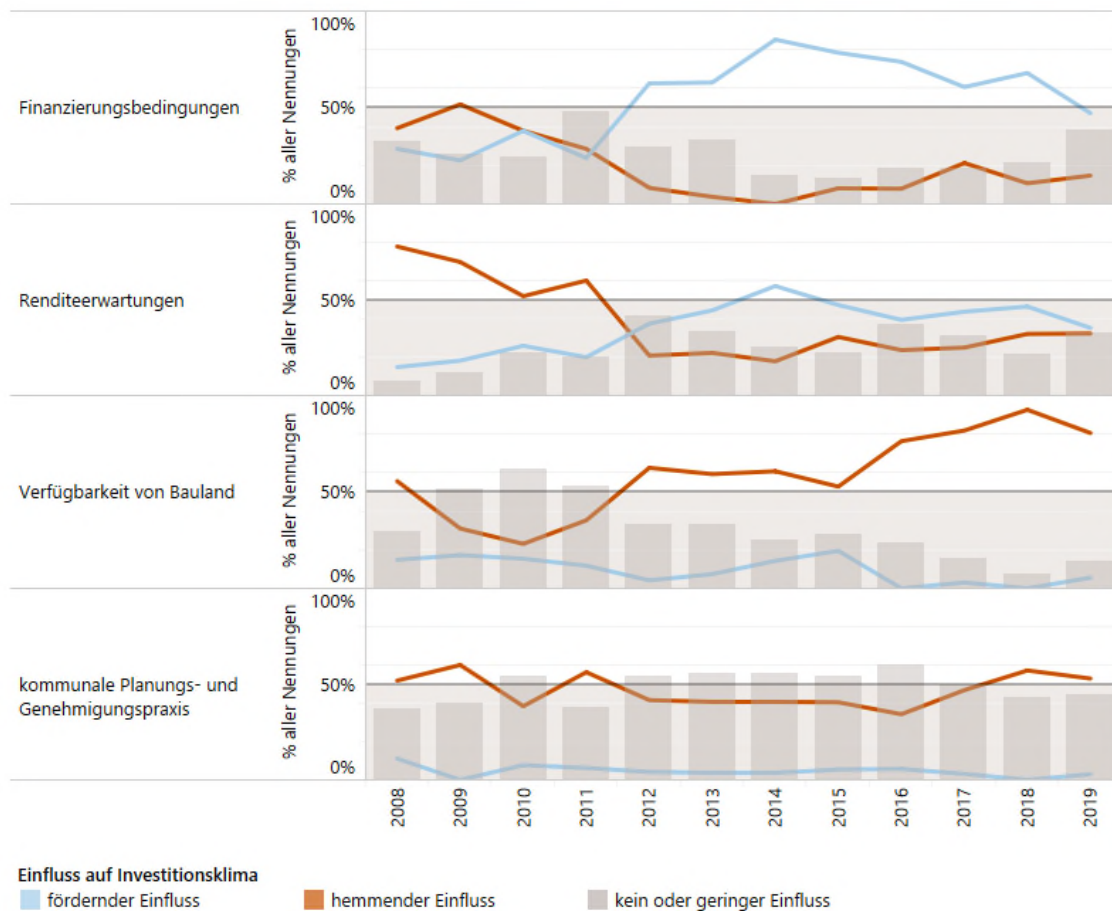
Abb. 10: Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Die mit großem Abstand wichtigsten Hemmfaktoren für das Investitionsklima im Mietwohnungsbau sind nach Ansicht der Expertinnen und Experten wie im Vorjahr die mangelnde Verfügbarkeit und die hohen Kosten von Bauland in Koblenz wie auch die Planungs- und Baukosten.
- ⇒ Auch dem Mietrecht und der Planungs- und Genehmigungspraxis der Stadt Koblenz wird von vielen Wohnungsmarktexterten ein negativer Einfluss auf Investitionsbereitschaft bzw. Investitionstätigkeit zur Schaffung neuer Mietwohnungen zugesprochen.
- ⇒ Die gegenwärtigen Finanzierungsbedingungen sind die mit Abstand am häufigsten genannten das Investitionsklima fördernden Faktoren.
- ⇒ Ambivalent fällt die Einschätzung des Einflusses der Renditeerwartungen aus. Jeweils rund ein Drittel der Befragten sehen diese als einen investitionshemmenden bzw. investitionsfördernden Faktor im Mietwohnungsbau.
- ⇒ Lediglich dem Infrastrukturangebot und der absehbaren demographischen Entwicklung wird, wenn überhaupt, ein investitionsfördernder Einfluss zugeschrieben.

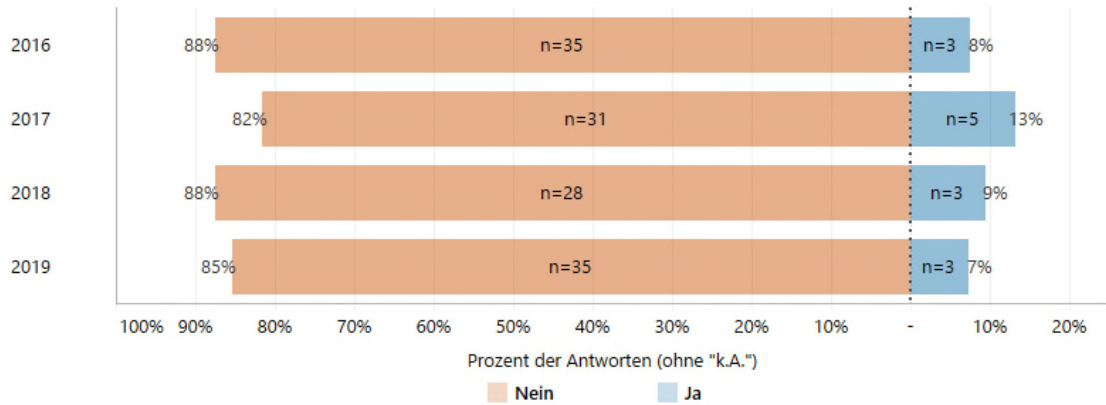
Abb. 11: Bewertung der Einflussfaktoren auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau im zeitlichen Profil



- ⇒ Mit Bewältigung der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise werden die Finanzierungsbedingungen vom Hemmfaktor zu einem das Investitionsklima fördernden Faktor, allerdings mit zuletzt abnehmender Tendenz.
- ⇒ Auch bei der Renditeerwartung ist eine Umkehr der Einschätzung zu konstatieren. Noch bis zum Jahr 2011 schätzte die deutliche Mehrheit der Befragten diese als hemmend ein. Seitdem überwog die Einordnung als investitionsfördernde Rahmenbedingung. 2019 ist jedoch wieder eine ambivalente Einschätzung zu konstatieren.
- ⇒ Die nicht ausreichende Verfügbarkeit von Bauland in Koblenz als Hemmfaktor hat in den letzten Jahren nochmals einen kräftigen Schub erhalten und sich nun auf hohem Niveau stabilisiert.
- ⇒ Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis unterliegt vergleichsweise geringen Schwankungen im zeitlichen Bewertungsprofil. Rund die Hälfte der Befragten gibt an, dass von dieser eine überwiegend negativer Einfluss ausgeht. Ähnlich wie bei dem Faktor „Verfügbarkeit von Bauland“ besteht Einigkeit unter allen Befragten, dass die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis keinen positiven Einfluss auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau in Koblenz hat.

4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

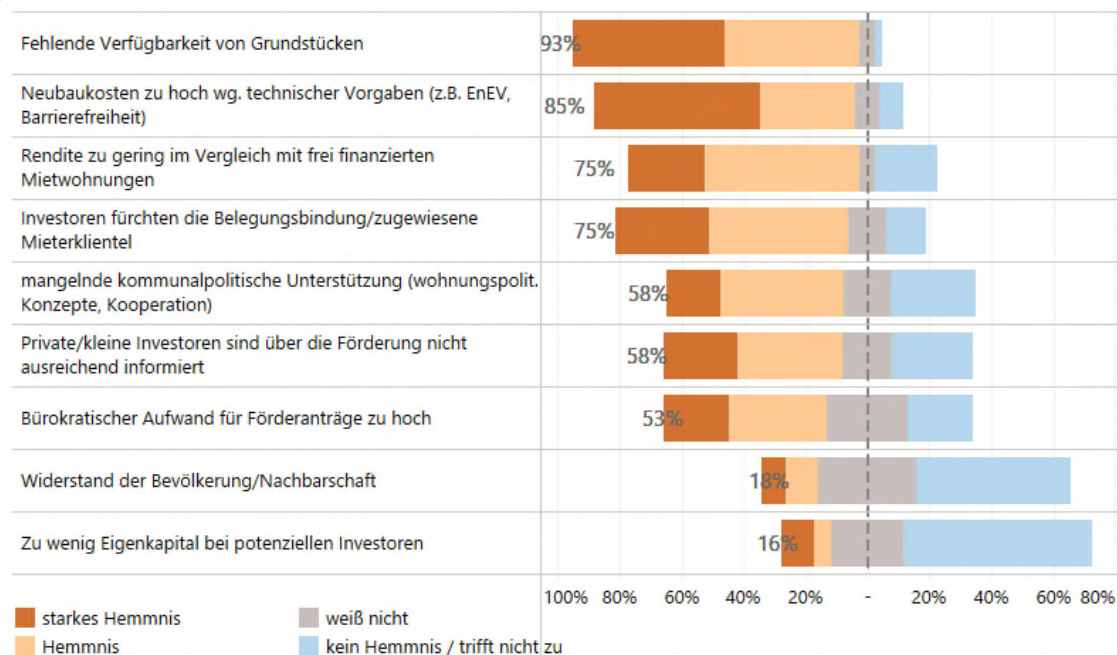
Abb. 12: Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Eindeutiges Votum der Befragten: 85 % halten das derzeitige Neubauvolumen öffentlich geförderter Mietwohnungen nicht für ausreichend.
- ⇒ Über den Zeitraum der letzten vier Jahre hat sich die Einschätzung der Expertinnen und Experten zum Angebot an öffentlich geförderten Mietwohnungen in Koblenz nicht verändert.

Abb. 13: Die wichtigsten Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen

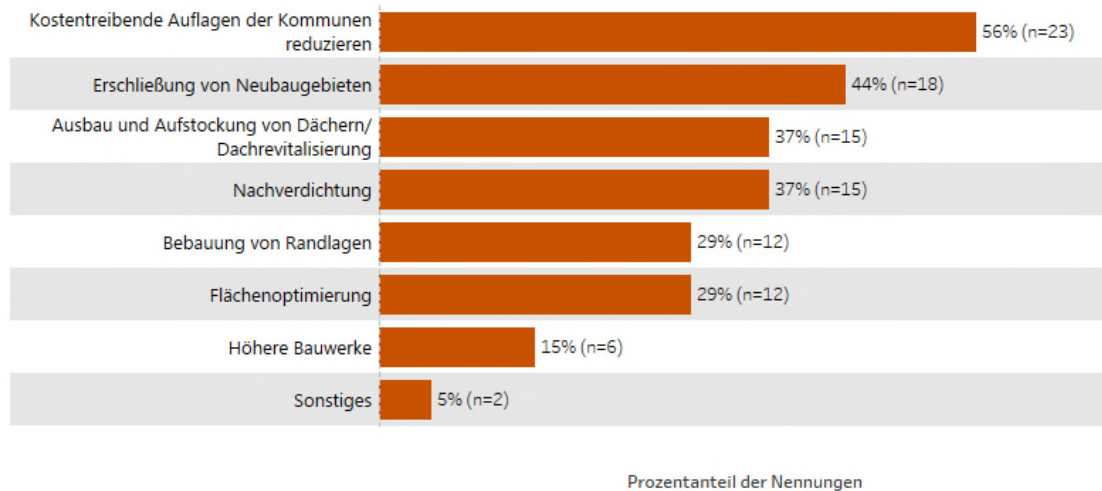


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken und die wegen technischer Vorgaben zu hohen Neubaukosten sind für 93 % bzw. 85 % der Befragten die Faktoren, die in besonderem Maße dem ausreichenden Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen entgegenwirken.
- ⇒ Als Konsequenz der hohen Neubaukosten ergibt sich bei einem gedeckelten Mietpreisniveau für öffentlich geförderte Mietwohnungen eine zu geringe Renditeerwartung, was für 75 % der Befragten ein Grund dafür ist, weshalb keine höhere Investitionsbereitschaft in diesem Segment besteht.
- ⇒ Die Sorge bezüglich des zugewiesenen Mieterklientels machen ebenfalls drei von vier Befragten als Problemfaktor aus.
- ⇒ Für die Mehrzahl der Expertinnen und Experten könnte auch der Abbau des bürokratischen Aufwands im Zusammenhang mit den Förderanträgen sowie eine bessere kommunalpolitische Unterstützung (z.B. durch geeignete Fachkonzepte und Kooperation) zu einer Verbesserung der Investitionsbereitschaft im Bereich öffentlich geförderter Mietwohnungsbau beitragen.
- ⇒ Die Kapitallage bei potenziellen Investoren wie auch der Widerstand in der Bevölkerung, insbesondere in der Nachbarschaft öffentlich geförderter Wohnbauprojekte, sind dagegen für die überwiegende Mehrheit der Befragten keine Störfaktoren.
- ⇒ Auch hinsichtlich der Identifikation und des Rankings der wichtigsten Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen in Koblenz gibt es im Vergleich zu den Vorjahren keine offensichtlichen Veränderungen.

4.5 Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation

Abb. 14 Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt verfolgen unterschiedliche Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation. Welche der folgenden Maßnahmen sollten Ihrer Meinung nach vorrangig bearbeitet werden?



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Etwas mehr als die Hälfte der Befragten geht davon aus, dass durch die Reduktion kostentreibender Auflagen der Kommunen die Situation auf dem angespannten Wohnungsmarkt verbessert werden könnte.
- ⇒ An zweiter Stelle der Nennungshäufigkeiten folgt die Erschließung von Neubaugebieten.
- ⇒ Die zuletzt verstärkt in der Öffentlichkeit diskutierte Möglichkeit des Ausbaus und der Aufstockung von Dächern wird wie die Option einer stärkeren Nachverdichtung von 37 % der Befragten als eine vorrangig zu bearbeitende Maßnahme eingeschätzt.
- ⇒ In der Gesamtbetrachtung zeigen die Ergebnisse, dass es aus Sicht der Expertinnen und Experten offensichtlich nicht **die** Maßnahme oder **das** Maßnahmenbündel gibt, das vorrangig zur Verbesserung der Wohnsituation in Koblenz bearbeitet werden sollte.

5 Zusammenfassung

Wenig überraschend schätzt auch 2019 der Großteil der befragten Expertinnen und Experten den Koblenzer Wohnungsmarkt in den preisgünstigen Segmenten („bezahlbarer“ Wohnraum) sowohl im Miet- als auch im Eigentumssektor als (sehr) angespannt ein. Diese Einschätzung steht im Kontrast zum Sektor des preislich gehobenen Wohnraums, für den die Akteure in Koblenz wie in den Vorjahren mehrheitlich einen Angebotsüberhang wahrnehmen.

In der Perspektive der kommenden zwei Jahre wird erstmals in allen Preissegmenten des Mietwohnungsbaus nicht mehr mit einem weiteren Anstieg der Anspannung gerechnet. Dennoch sind 4 von 5 Befragten der Ansicht, dass das aktuelle Angebotsdefizit preisgünstiger Mietwohnungen auch in den kommenden zwei Jahren Bestand haben wird, obwohl das derzeitige Investitionsklima deutlich günstiger eingeschätzt wird als noch im Vorjahr.

Die Verfügbarkeit geeigneten Baulandes, hohe Baukosten aber auch die geringen Einkommen vieler Wohnungssuchender werden am häufigsten als die

zentralen Probleme auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt genannt.

85 % der Expertinnen und Experten beantworten die Frage, ob es in Koblenz ausreichenden öffentlich geförderten Mietwohnungsraum gibt, mit einem klaren „Nein“. Ein Bündel von vier Problemfaktoren wird von einem Großteil der Befragten benannt, wenn es um die Ursachen des Angebotsdefizits in diesem Segment geht: (1) Mangel an geeigneten Grundstücken, (2) zu hohe Neubaukosten und damit einhergehend (3) zu niedrige Renditeerwartung sowie (4) Vorbehalte gegenüber der Belegungsbindung in Kombination mit dem zugewiesenen Mieterklientel.

Die erstmals gestellte Frage nach den vorrangig zu ergreifenden Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in Koblenz bringt kein klares Votum. Einzig die Reduktion kostentreibender Auflagen der Kommune wird von mehr als 50 % der Befragten als eine erfolgversprechende Maßnahme eingeschätzt.

