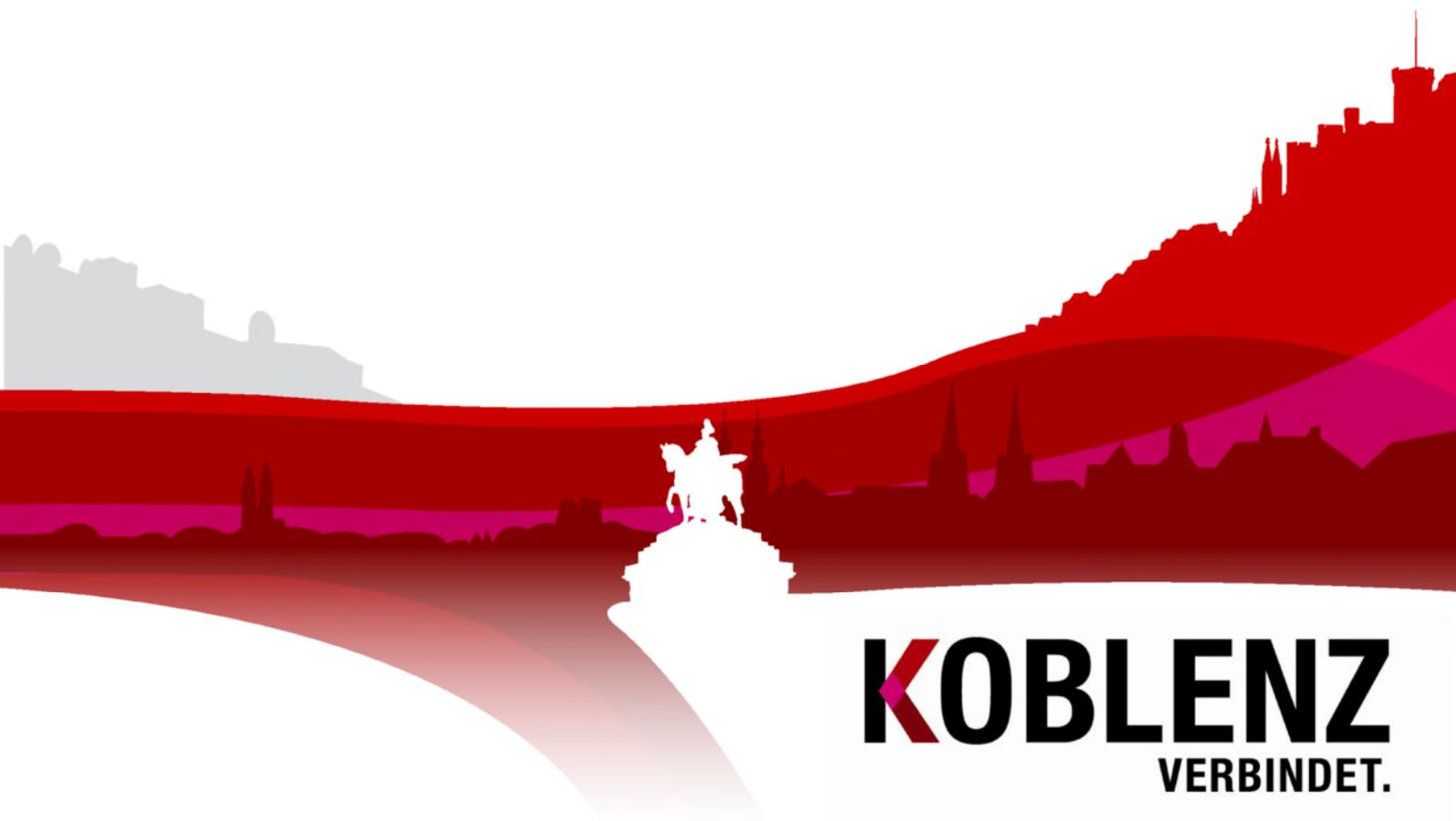


Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2020

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2020

Ergebnisse der 13. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2020

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 2020

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, 2020
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

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 Wohnungsmarktextperten 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 48 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 Wohnungsmarktextperten 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 Konzept 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 Wohnungsmarktsegmenten im Mittelpunkt steht, geht es im darauffolgenden 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?

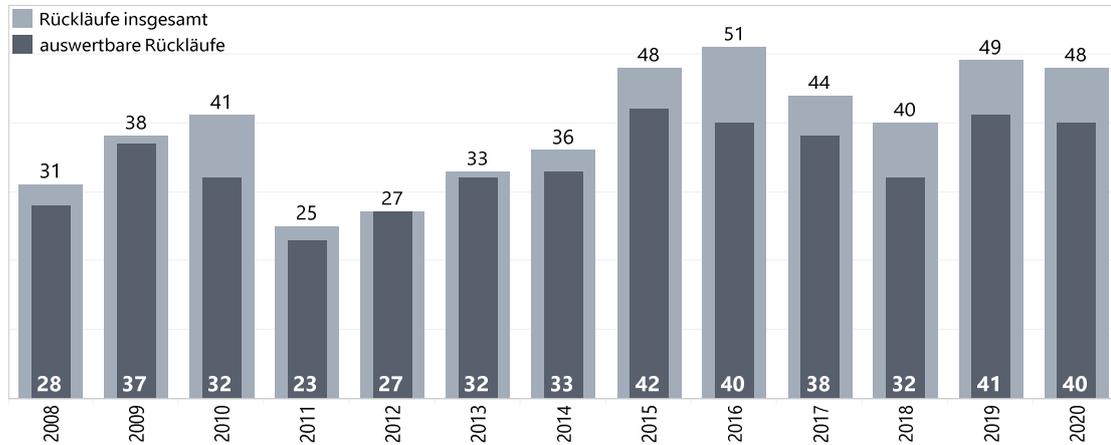
(4) Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation

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

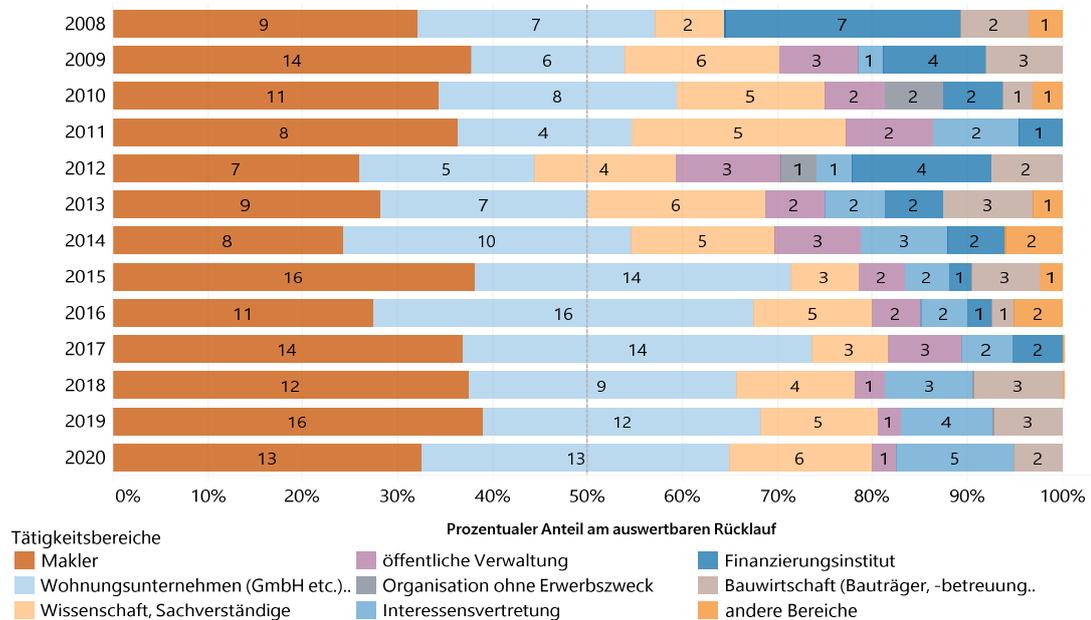
Abb. 01: Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen



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 40 Experteneinschätzungen – die dritthöchste Fallzahl in der mittlerweile 13-jährigen Erhebungsreihe.

Abb. 02: Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen

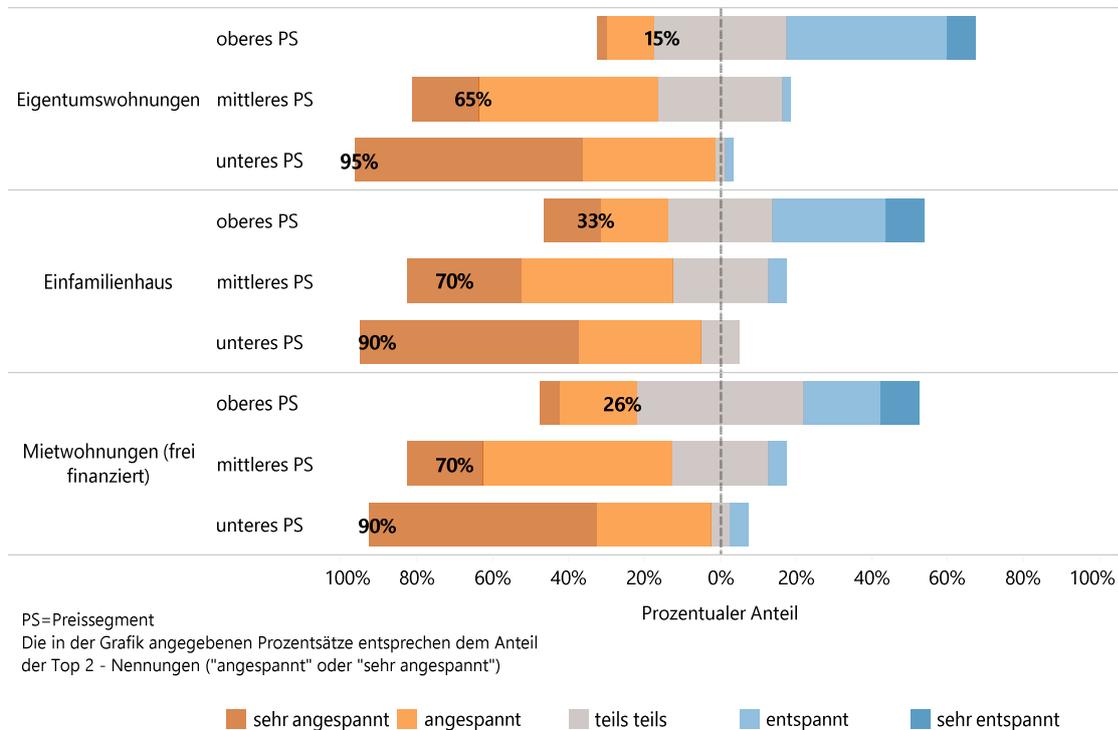


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Fast zwei Drittel des Teilnehmerkreises werden von Maklerinnen und Makler sowie von Wohnungsunternehmen repräsentiert. In den vergangenen drei Jahren hat sich die strukturelle Zusammensetzung nicht wesentlich verändert.

4.2. Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes

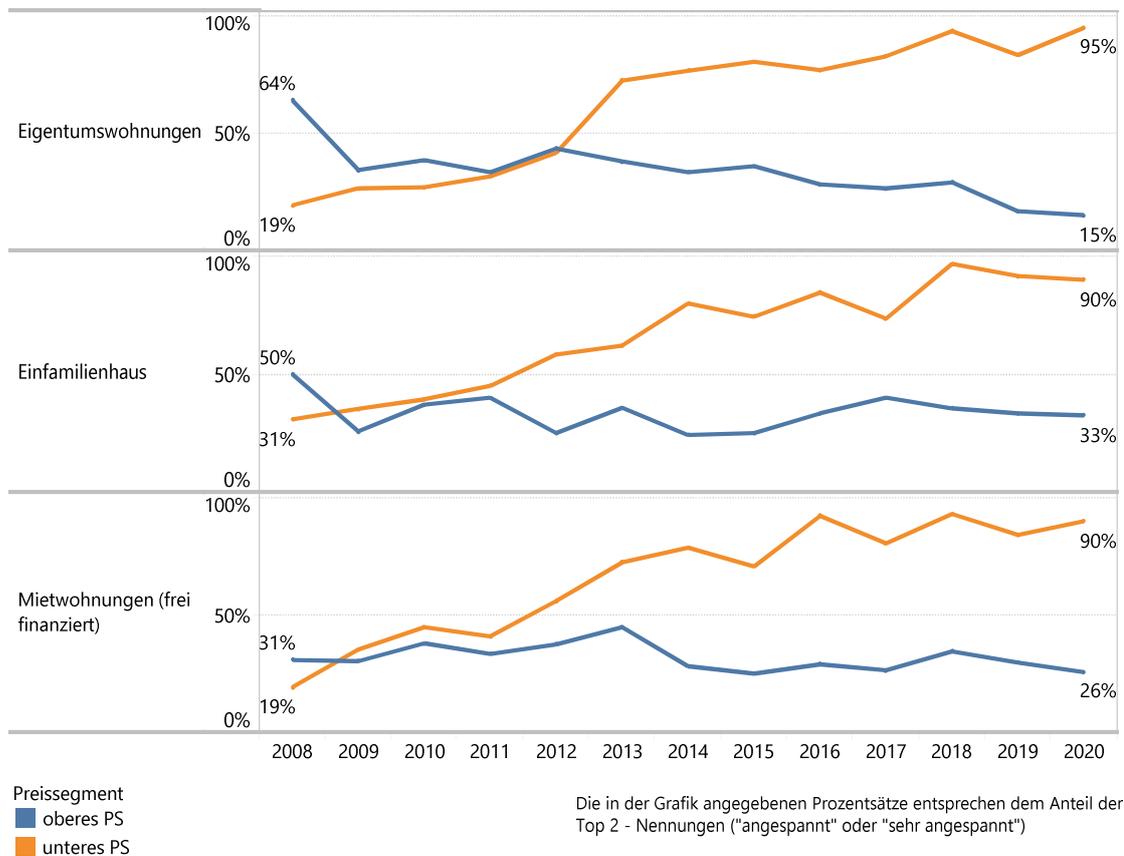
Abb. 03: Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Zwischen 90 % und 95 % der Expertinnen und Experten bewerten die Marktlage in den unteren Preissegmenten aller Kategorien als angespannt oder sogar sehr angespannt.
- ⇒ Auch in den mittleren Preissegmenten besteht in allen drei Kategorien des Wohnungsmarktes eine starke Polarisierung von ca. zwei Drittel 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, deutlich niedriger. Auch im Bereich der Mietwohnungen nimmt nur ein Viertel der Befragten im oberen Preissegment ein deutliches Angebotsdefizit wahr, während 30 % die Marktlage für gehobene Ansprüche als entspannt oder sehr entspannt einschätzen.
- ⇒ Mehr als die Hälfte der befragten Akteure erkennen für Eigentumswohnungen im oberen Preissegment sogar einen Angebotsüberhang. Nur sechs von insgesamt 40 Expertinnen und Experten schätzen die Marktlage in diesem Segment aus ihrer persönlichen Wahrnehmung als angespannt oder sehr angespannt ein.

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

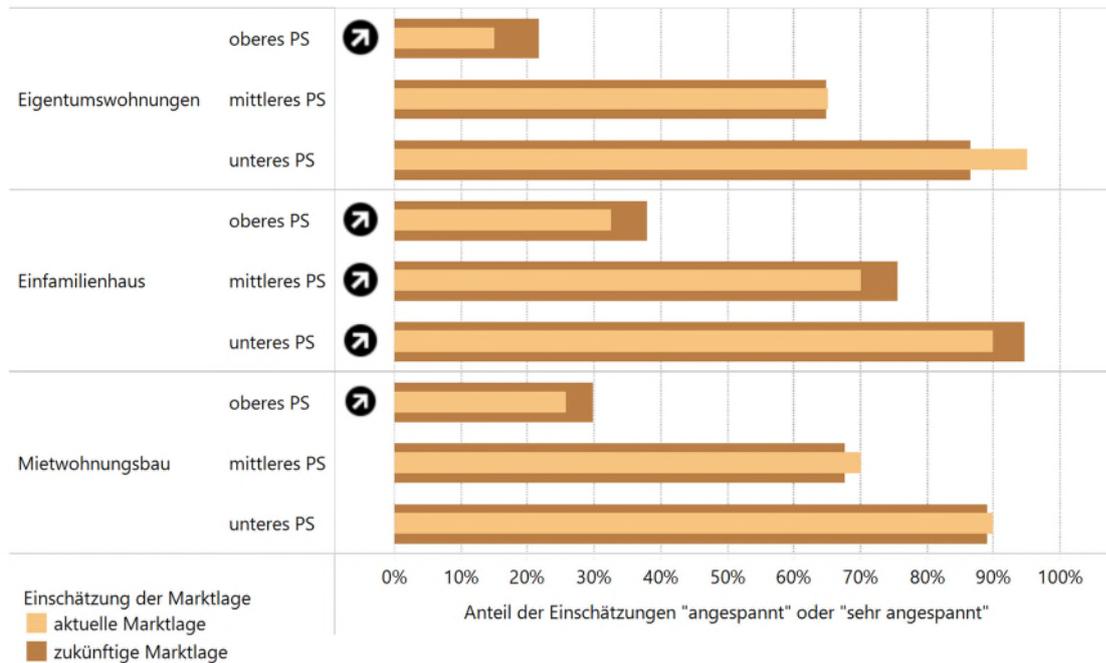


Preissegment
 ■ oberes PS
 ■ unteres PS

Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

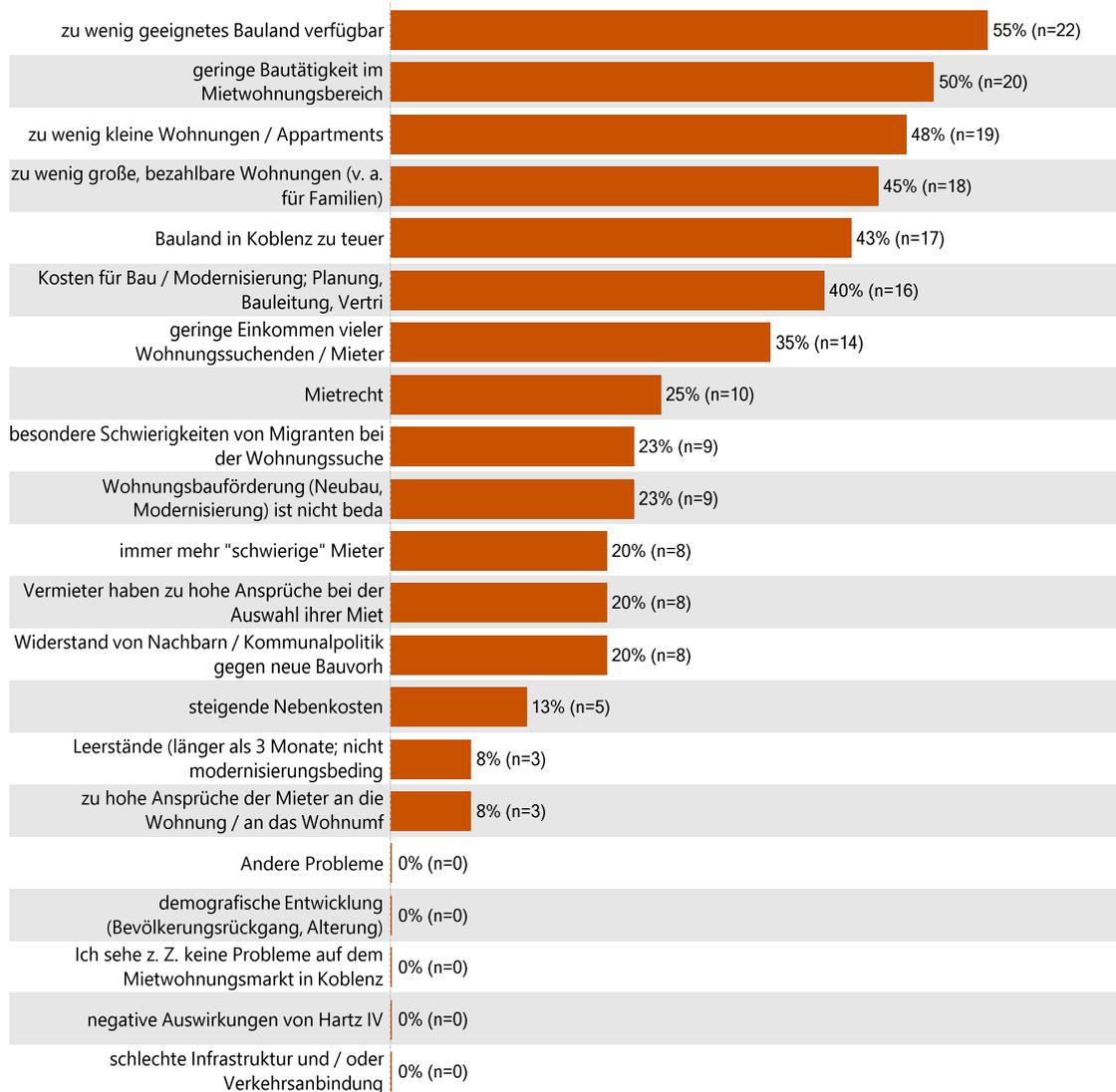
- ⇒ Im Verlauf der langjährigen Erhebungsreihe haben sich die Einschätzungen der jeweils aktuellen Marktlage systematisch verändert.
- ⇒ Zwischen 2011 und 2014 dokumentiert die Experteneinschätzung einen massiven Anstieg der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt – ausschließlich auf das untere Preissegment beschränkt.
- ⇒ Seit einigen Jahren hat sich der Anteil derer, die einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt wahrnehmen, in den unteren Preissegmenten auf einem Niveau von rund 90 % stabilisiert.
- ⇒ In den oberen Preissegmenten wird die Marktlage von der Mehrzahl der Expertinnen und Experten weiterhin als deutlich entspannter wahrgenommen. Im Bereich der gehobenen Eigentumswohnungen geht der Anteil derer, die einen aus Nachfragensicht angespannten Markt sehen Jahr für Jahr zurück und hat in der aktuellen Erhebung mit 15 % seinen bisherigen Tiefststand erreicht.

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

- ⇒ Auch in den kommenden Jahren wird sich die Marktlage im unteren Preissegment für Mietwohnung nach Einschätzung der Expertinnen und Experten nicht entspannen.
- ⇒ Das Stimmungsbarometer weist für die oberen Preissegmente aller Kategorien eine leichte Anspannungstendenz auf. In der Perspektive der kommenden zwei Jahren erwarten jedenfalls mehr Befragte eine angespannte Wohnlage als dies für die Einschätzung der aktuellen Marktlage der Fall ist.
- ⇒ Für den Bereich „Einfamilienhäuser“ trifft die Erwartungshaltung einer (leicht) zunehmenden Anspannung auf alle Preissegmente gleichermaßen zu.

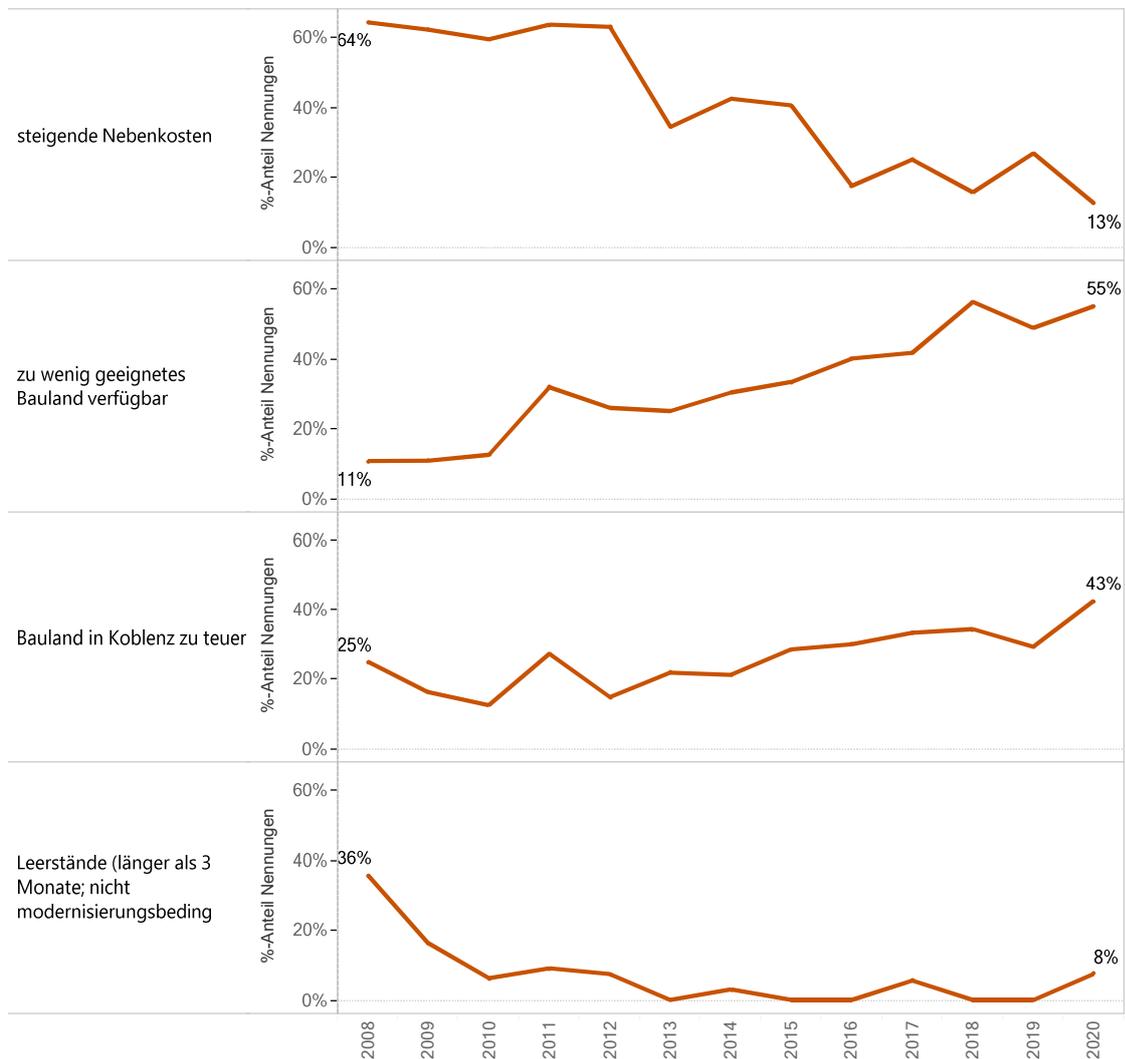
Abb. 06: Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Prozentanteil der Nennungen

Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Die Problemsicht auf den Mietwohnungsmarkt ist sehr vielfältig und ausdifferenziert. Keine/-r der Expertinnen und Experten sieht „keine Probleme“ auf dem Mietwohnungsmarkt.
- ⇒ Generell wird das gegenwärtige Angebot an Mietwohnungen, sowohl im Bereich kleiner Wohnungen bzw. Appartements als auch im Bereich bezahlbarer familieneigneter Wohnungen, als zu niedrig eingeschätzt.
- ⇒ Die Erweiterung des Angebots durch Neubau im Mietwohnungsbereich geschieht nach Einschätzung der Befragten nicht in dem erforderlichen Ausmaß. Die mangelnde Verfügbarkeit geeigneten Baulandes und, damit einhergehend, zu hohe Preise für das verfügbare Bauland werden als wichtige Probleme in diesem Kontext genannt. Diese werden in ihrer negativen Wirkung durch die gestiegenen Kosten für Bau und Modernisierung noch weiter verstärkt.

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

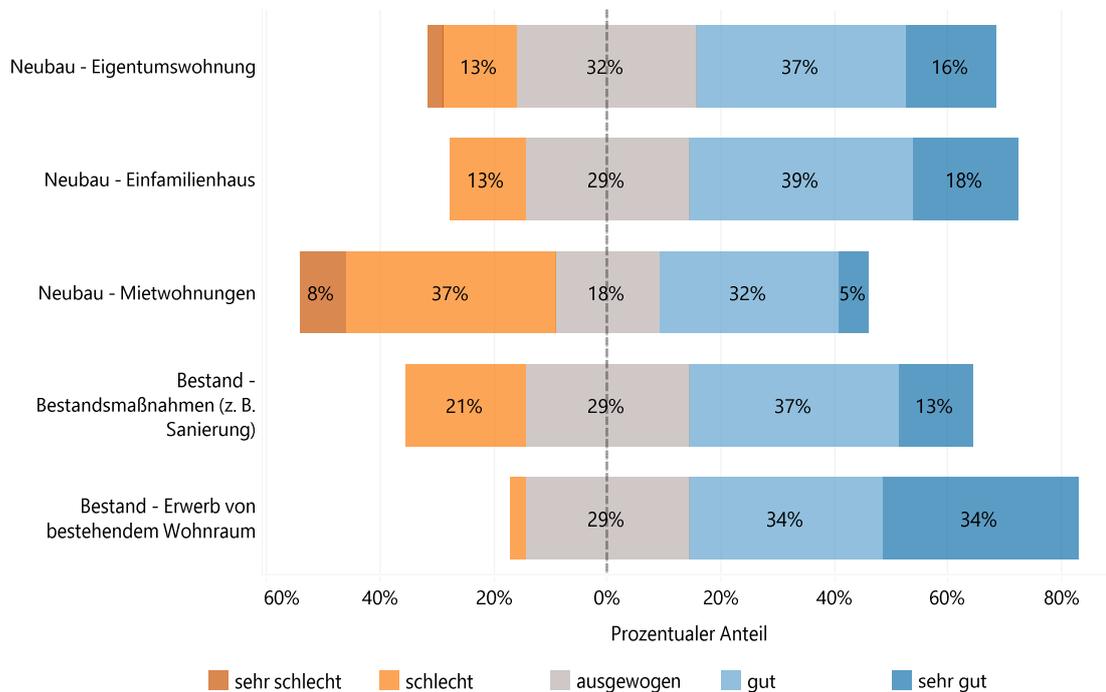


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ 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. In den letzten drei Jahren war dies das jeweils am häufigsten genannte Problem.
- ⇒ Zwischen 2012 und 2018 gewinnen die (zu hohen) Kosten für Bauland stetig an Bedeutung. Nach einem leichten Rückgang im Vorjahr ist der Nennungsanteil des Kostenfaktors von 29 % auf nunmehr 43 % im aktuellen Erhebungsjahr sprunghaft auf den bisherigen Höchstwert der gesamten Zeitreihe angestiegen.
- ⇒ In den ersten Erhebungsjahren waren „steigende Nebenkosten“ das am häufigsten genannte Problem. Mit dem Rückgang der Ölpreise verlor dieser Faktor in der Problemsicht an Bedeutung. 2020 sehen nur noch 13 % in steigenden Nebenkosten ein wichtiges Problem für den Mietwohnungsmarkt.

4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

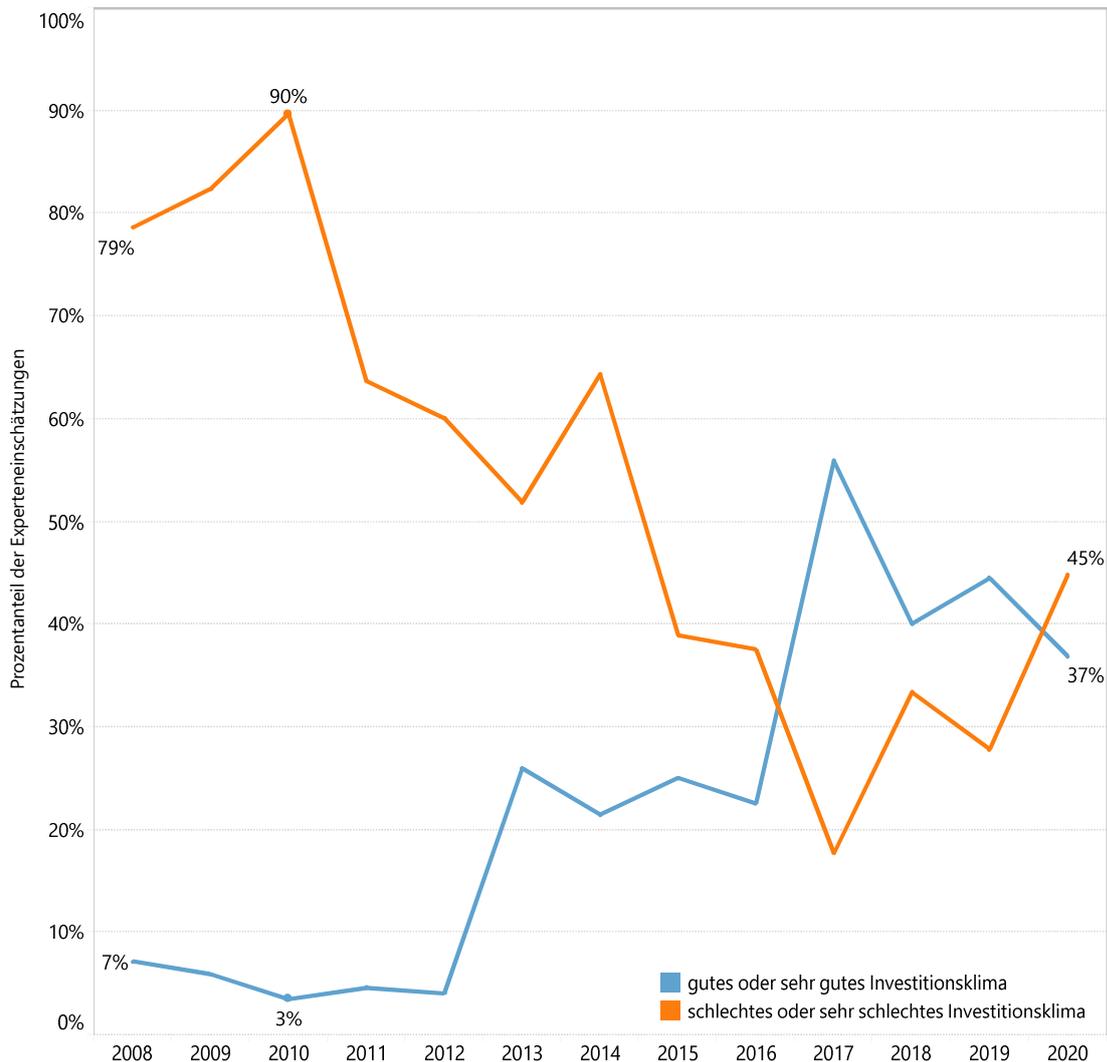
Abb. 08: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ In den meisten hier differenzierten Segmenten des Koblenzer Wohnungsmarktes wird ein überwiegend positives Bild des derzeitigen Investitionsklimas gezeichnet.
- ⇒ Am größten ist nach Experteneinschätzung wie bereits in den Vorjahren die Investitionsbereitschaft in den Erwerb von bestehendem Wohnraum. Über zwei Drittel der Teilnehmerinnen und Teilnehmer geben hier jeweils eine positive Bewertung ab. Nur 3 % der Befragten bezeichnen das Investitionsklima in diesem Segment als schlecht.
- ⇒ Am kritischsten wird weiterhin das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen bewertet. Die Einschätzungen unter den Expertinnen und Experten gehen allerdings weit auseinander. 45 % bewerten dieses als schlecht oder sehr schlecht, 37 % geben dagegen eine positive Einschätzung ab.

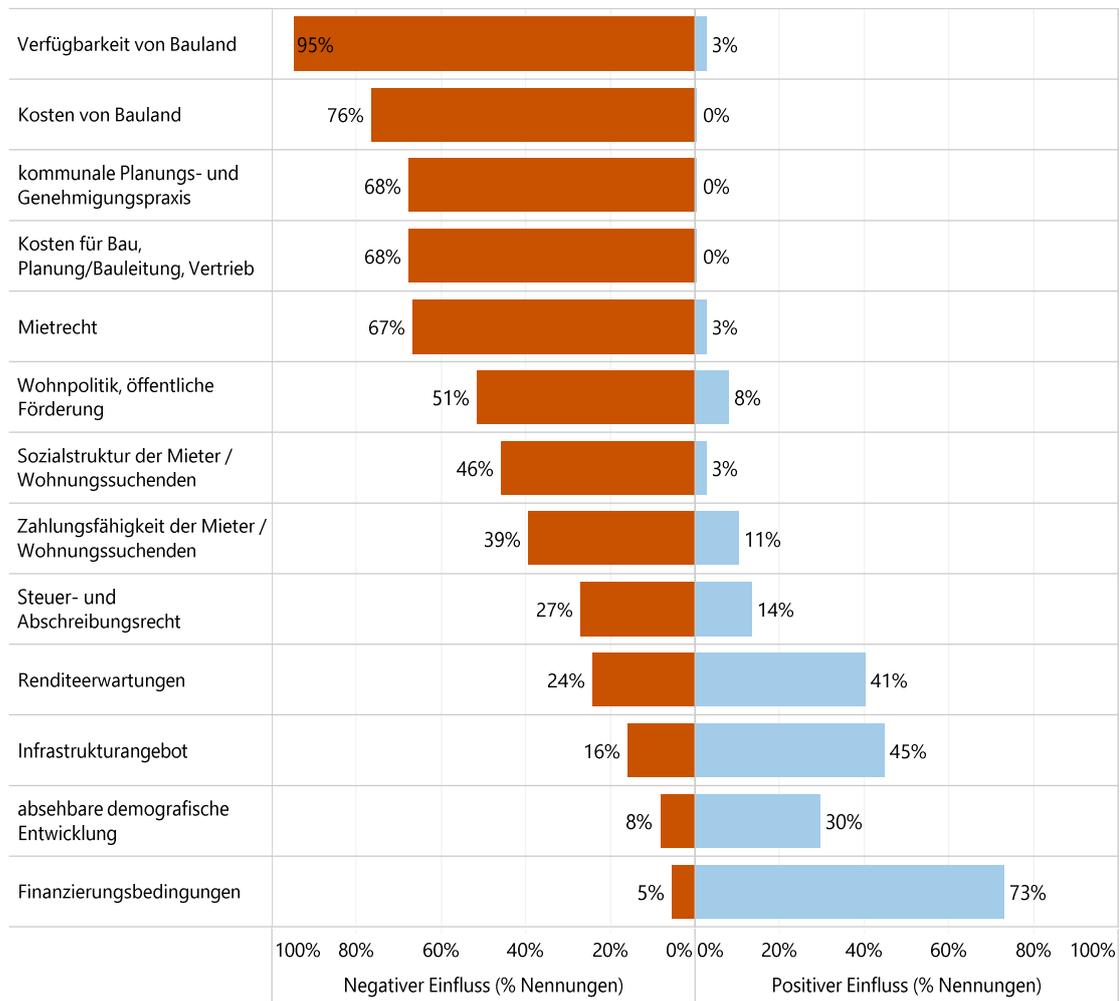
Abb. 09: Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Nachdem sich das Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen zwischen 2012 und 2017 laut Stimmungsbarometer grundlegend verbessert hat, ist der Anteil der positiven Einschätzungen unter den Expertinnen und Experten in den letzten drei Jahren wieder rückläufig.
- ⇒ Erstmals seit 2016 ist der Anteil der Befragten, die das Investitionsklima für den Mietwohnungsbau in Koblenz als schlecht oder sehr schlecht einschätzen, im aktuellen Berichtsjahr wieder höher als die positiven Bewertungen.
- ⇒ Seit 2017 ist der Anteil der negativen Bewertungen von 18 % auf 45 % angestiegen. Zuletzt war die Quote negativer Einschätzungen des Investitionsklimas im Mietwohnungsbau im Jahr 2014 höher als aktuell.

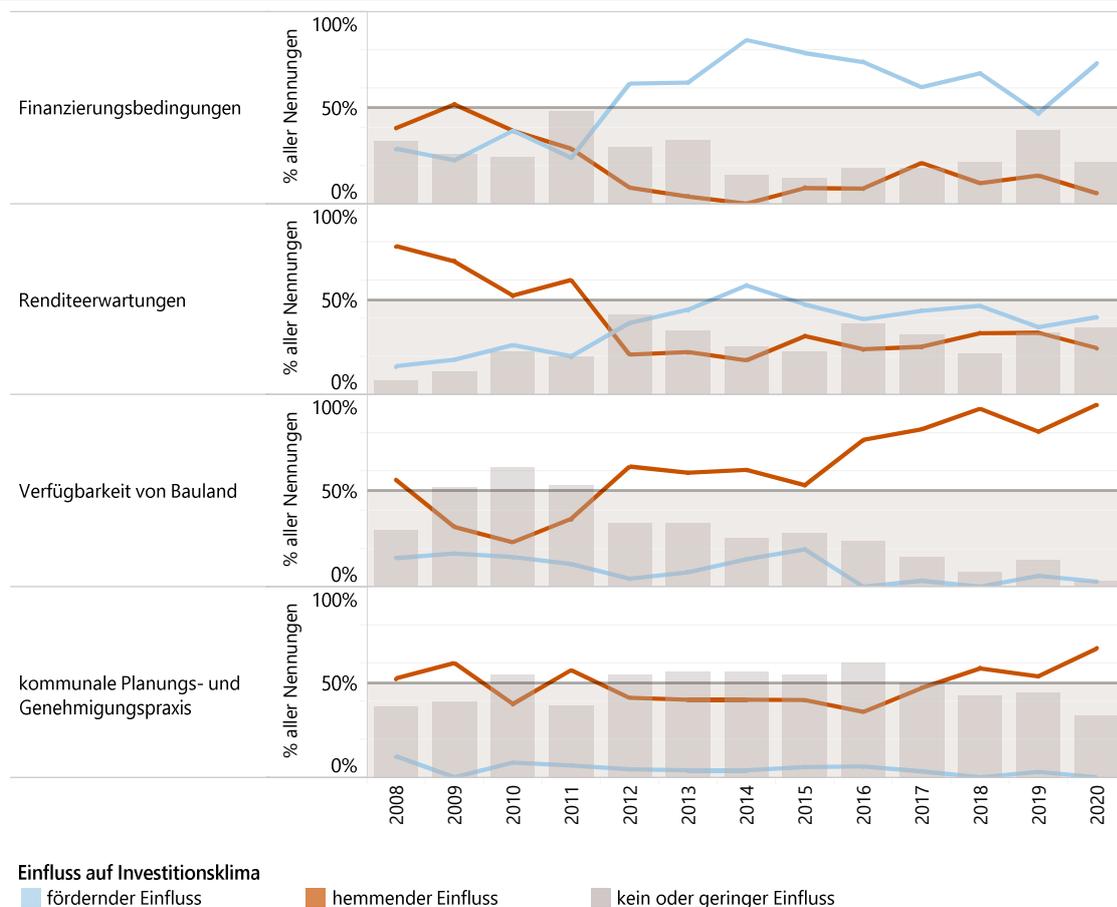
Abb. 10: Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen



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 Wohnungsmarktexperten ein negativer Einfluss auf Investitionsbereitschaft bzw. Investitionstätigkeit zur Schaffung neuer Mietwohnungen zugesprochen.
- ⇒ Die gegenwärtigen Finanzierungsbedingungen sind der mit Abstand am häufigsten genannten Faktor, von dem nach Ansicht der Befragten positive Effekte auf das Investitionsklima ausgehen. Auch dem Infrastrukturangebot und der absehbaren demografischen Entwicklung werden überwiegende fördernde Effekte zugeschrieben.
- ⇒ Eher ambivalent fällt die Einschätzung des Einflusses der Renditeerwartungen aus. Ein Viertel der Befragten bewertet diese gegenwärtig als investitionshemmend, 41 % gehen dagegen von einer investitionsfördernden Wirkung aus.

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

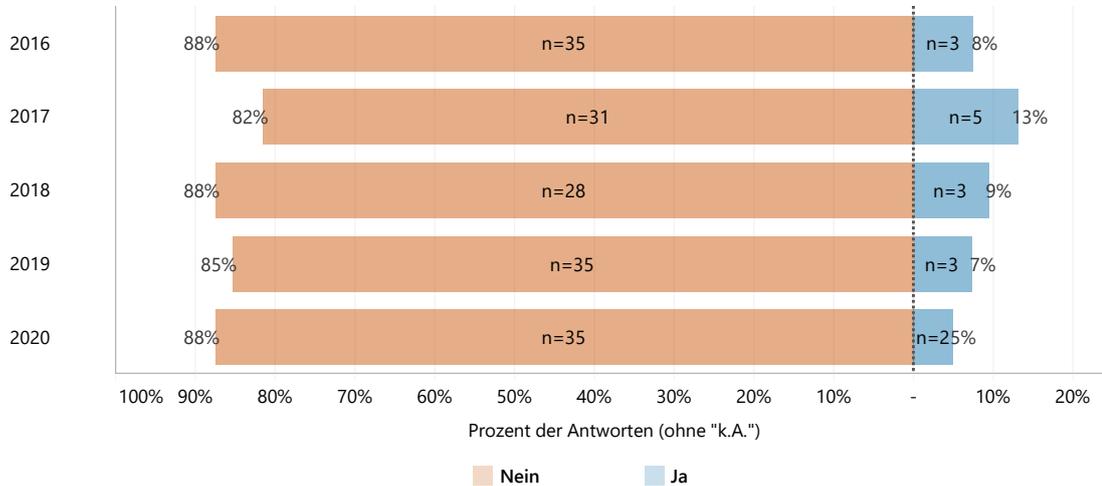


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Mit Bewältigung der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise werden die Finanzierungsbedingungen vom Hemmfaktor zu einem das Investitionsklima fördernden Faktor.
- ⇒ 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 überwiegt die Einordnung als investitionsfördernde Rahmenbedingung.
- ⇒ 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 bis 2016 vergleichsweise geringen Schwankungen im zeitlichen Bewertungsprofil. Seitdem hat sich jedoch der Anteil derer, die von einem investitionshemmenden Einfluss ausgehen von 34 % auf nunmehr 68 % verdoppelt. Im Jahr 2020 besteht Einigkeit unter allen 40 Befragten, dass die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis keinen positiven Einfluss auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau in Koblenz hat.

4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

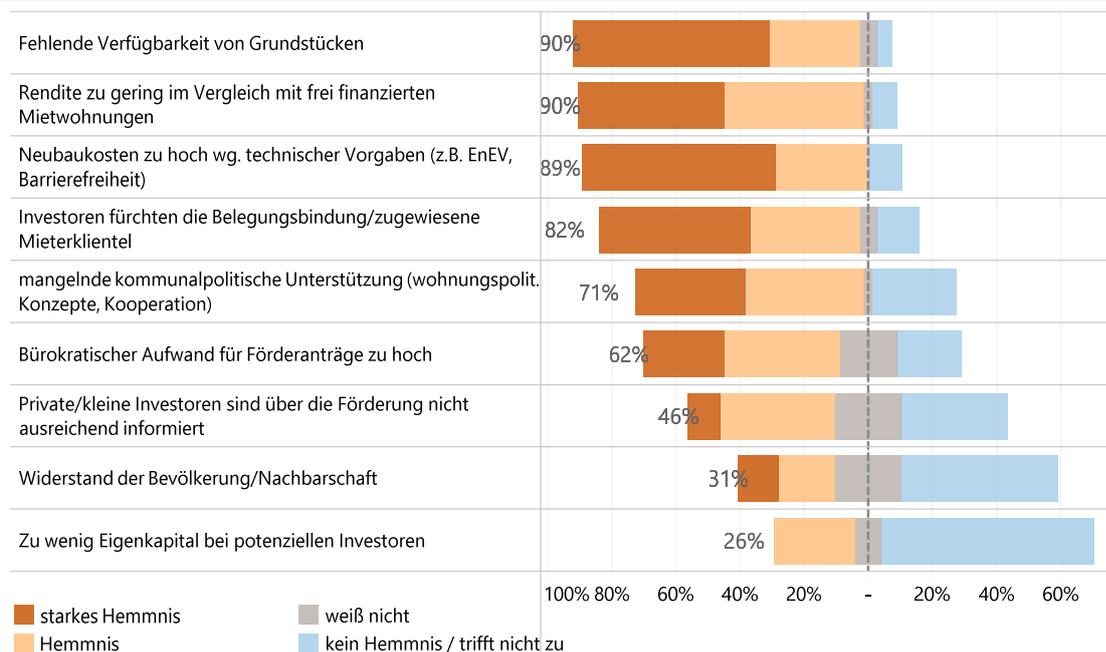
Abb. 12: Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Eindeutiges Votum der Befragten: 88 % halten das derzeitige Neubauvolumen öffentlich geförderter Mietwohnungen nicht für ausreichend.
- ⇒ Über den Zeitraum der letzten fünf Jahre hat sich die grundlegende Einschätzung der Expertinnen und Experten eines defizitären Angebots an öffentlich geförderten Mietwohnungen in Koblenz nicht verändert. Der ohnehin geringe Anteil der Befragten, die diesbezüglich keine Defizite sehen, erreicht 2020 mit 5 % den bisherigen Tiefstwert.

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

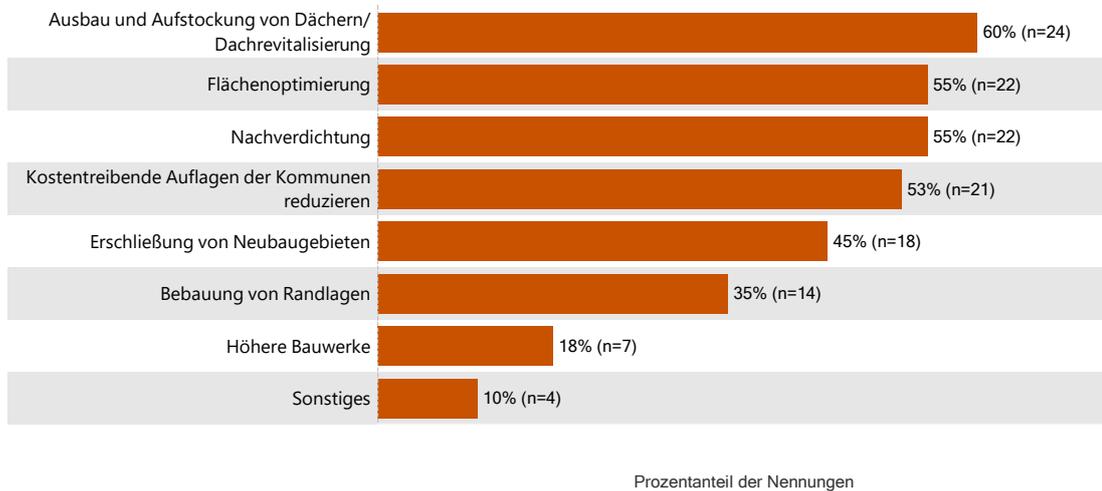


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken und die wegen technischer Vorgaben zu hohen Neubaukosten sind für neun von zehn 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 ebenfalls 90 % der Befragten ein Grund dafür ist, weshalb keine höhere Investitionsbereitschaft in diesem Segment besteht.
- ⇒ Auch in der Befürchtung der Investoren mit Blick auf das zugewiesene Mieterklientel in Kombination mit der Belegungsbindung sehen über 80 % der Befragten ein grundsätzliches Hemmnis für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen.
- ⇒ 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 Erhöhung 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.
- ⇒ 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

- ⇒ Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Priorisierung der unterschiedlichen Strategien deutlich verändert. Insbesondere wird die zuletzt verstärkt in der Öffentlichkeit diskutierte Möglichkeit des Ausbaus und der Aufstockung von Dächern mit einem Nennungsanteil von 60 % wesentlich häufiger (2019: 37 %) als eine vorrangig zu bearbeitende Maßnahme bewertet.
- ⇒ Auch die Flächenoptimierung (2020: 55 %; 2019: 29 %) und Maßnahmen der Nachverdichtung (2020: 55 %; 2019: 37 %) werden deutlich häufiger als zielführende Strategien genannt und haben damit die Option der Erschließung von Neubaugebieten im Ranking der Nennungshäufigkeiten (45 %) verdrängt.
- ⇒ Wie im Vorjahr gehen etwas mehr als die Hälfte der Befragten davon aus, dass durch die Reduktion kostentreibender Auflagen der Kommune die Situation auf dem angespannten Wohnungsmarkt verbessert werden könnte.
- ⇒ Im Freitextfeld „Sonstiges“ wird insbesondere die Stadt Koblenz in die Pflicht genommen: Bürokratieabbau, Erweiterung des Baulückenkatasters sowie die Ausweitung von Bauflächen speziell für die Zielgruppe junger Familien werden in diesem Kontext genannt.
- ⇒ 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

Dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer liegen die Einschätzung von 40 Expertinnen und Experten des Koblenzer Wohnungsmarktes zugrunde.

Wie in den Vorjahren sehen rund 90 % der Teilnehmenden in den preisgünstigen Segmenten („bezahlbarer“ Wohnraum) sowohl im Miet- als auch im Eigentumssektor einen (sehr) angespannten Wohnungsmarkt. Ganz anders stellt sich die aktuelle Sicht auf das gehobene Preissegment dar, für das die Akteure in Koblenz in allen Bereichen mehrheitlich einen Angebotsüberhang wahrnehmen. In der Perspektive der kommenden zwei Jahre ist im unteren Preissegment mit einer anhaltend hohen und im oberen Preissegment mit einer leicht steigenden Anspannung tendenziell zu rechnen. Im Bereich der Einfamilienhäuser stehen die Zeichen in allen Preissegment auf zunehmende Anspannung.

Eine Trendwende zum Negativen hin hat sich bezüglich der Einschätzung des Investitionsklimas für den Neubau von Mietwohnungen verfestigt. Erstmals seit 2016 übersteigt der Anteil der Expertinnen und Experten, die ein schlechtes Investitionsklima ausmachen, wieder die positiven Voten. Vor allem aufgrund

mangelhafter Verfügbarkeit von Bauland und dessen hohen Kosten kann aus Sicht der meisten Befragten das große Angebotsdefizit im Bestand kleiner Wohnungen und Appartements aber auch bezahlbarer familieneigneter Wohnungen perspektivisch nicht im erforderlichen Maß durch Neubautätigkeit reduziert werden. Auch daher werden die Aufstockung von Dächern, die Flächenoptimierung und Nachverdichtungen am häufigsten als zielführende Strategien, die zur Verbesserung der Wohnsituation vorrangig bearbeitet werden sollten, benannt. Neben dem Kostenfaktor, sei es für den Erwerb des Baulandes oder für die Planung und Realisierung der Bauprojekte, wird in zunehmendem Maße die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis als investitions-hemmender Faktor ausgemacht. Als (überwiegend) förderliche Einflussgrößen werden die aktuellen Finanzierungsbedingungen, die absehbare demographische Entwicklung, die infrastrukturellen Gegebenheiten sowie die Renditeerwartungen genannt.

