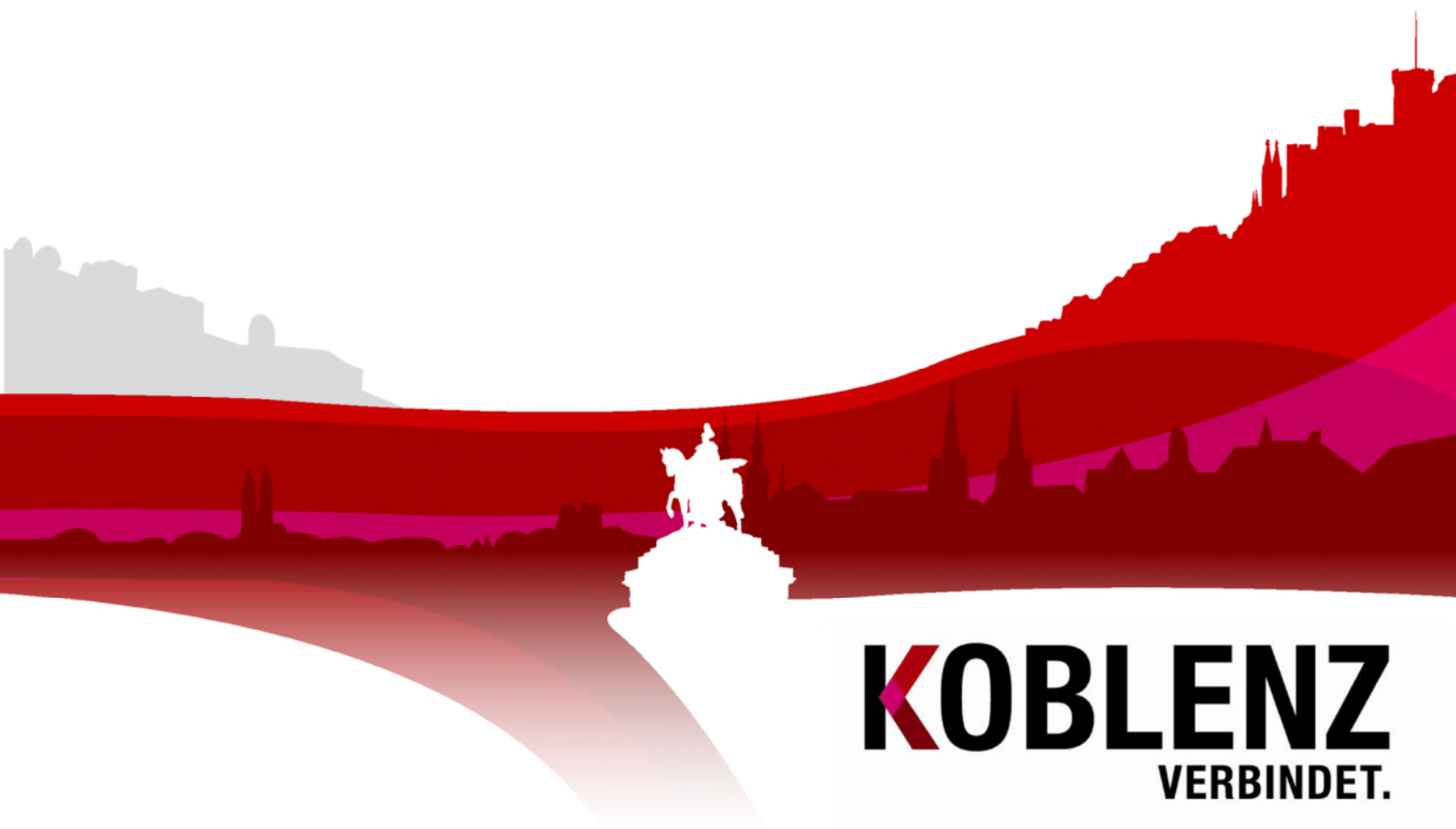


Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2021

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2021

Ergebnisse der 14. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2021

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 2021

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, 2021
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.....	18
4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	22
4.5 Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation	24
5 Zusammenfassung	25

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:	Entwicklung des Wanderungsgeschehens in den nächsten fünf Jahren	13
Abb. 07:	Entwicklung der Wohnungsnachfrage in bestimmten Segmenten in den nächsten fünf Jahren in Koblenz	14
Abb. 08:	Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz	15
Abb. 09:	Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt.....	16
Abb. 10:	Ausgewählte Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Wahrnehmung der befragten Expertinnen und Experten seit 2008	17
Abb. 11:	Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt.....	18
Abb. 12:	Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil.....	19
Abb. 13:	Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen	20
Abb. 14:	Bewertung der Einflussfaktoren auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau im zeitlichen Profil	21
Abb. 15:	Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?	22
Abb. 16:	Die wichtigsten Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	23
Abb. 17:	Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt verfolgen unterschiedliche Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation. Welche der folgenden Maßnahmen sollten Ihrer Meinung nach vorrangig bearbeitet werden?	24

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 ausschließlich online.

Wie der Abb. 1 zu entnehmen ist, beteiligten sich insgesamt 57 Akteure an der diesjährigen Umfrage. Von diesen wurden elf 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 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.

2021 wurden Fragen zur Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Zu- und Abwanderungen nach bzw. aus Koblenz sowie zur Entwicklung der Nachfrage in

ganz bestimmten Wohnungsmarktsegmenten über einen Horizont von fünf Jahren aufgenommen. Ebenso wurde die Einschätzung der möglichen Auswirkung der COVID-19-Pandemie auf die Wohnraumnachfrage in Koblenz integriert.

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 geför-

derter Mietwohnungsbau“ in die Befragung aufgenommen. Wird in Koblenz in ausreichender Menge in diesem Segment gebaut? Welches sind die Hemmnisse für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau?

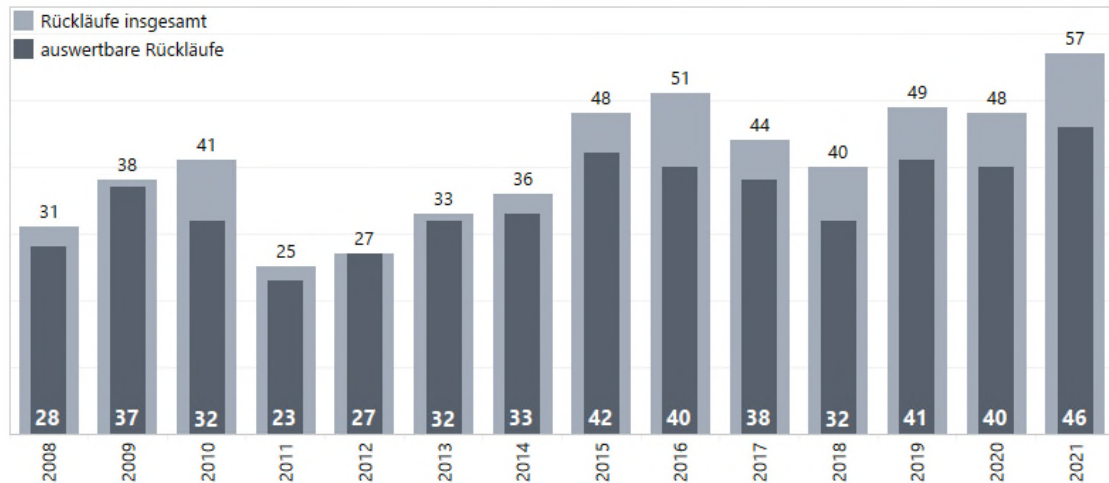
(4) Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation

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

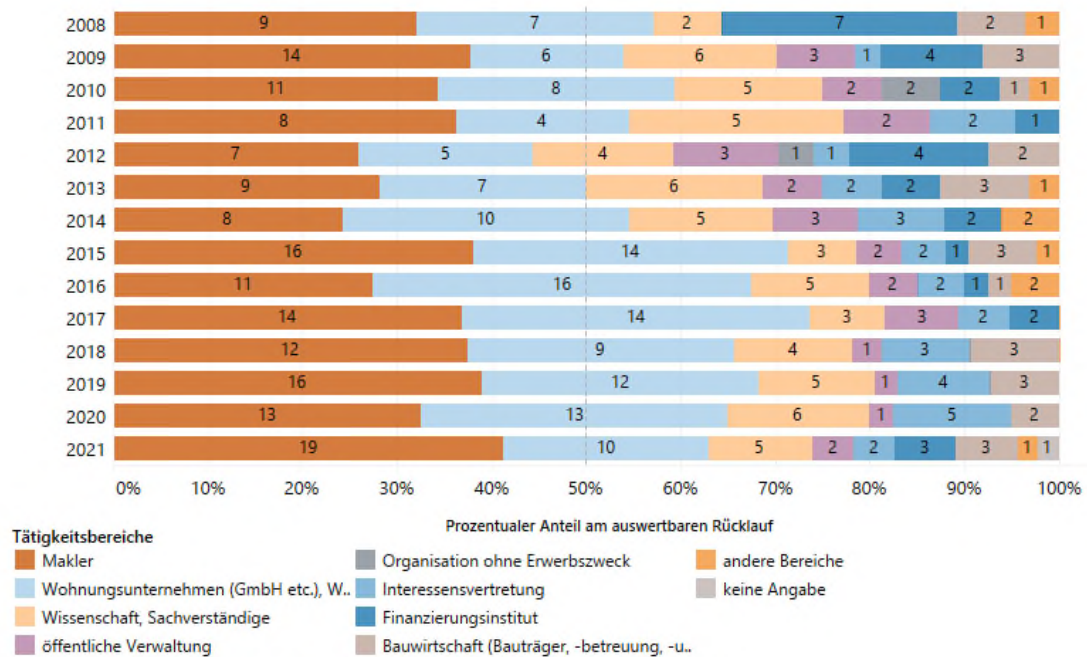
Abb. 01: Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen



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 46 Experteneinschätzungen – die höchste Fallzahl in der mittlerweile 14-jährigen Erhebungsreihe.

Abb. 02: Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen

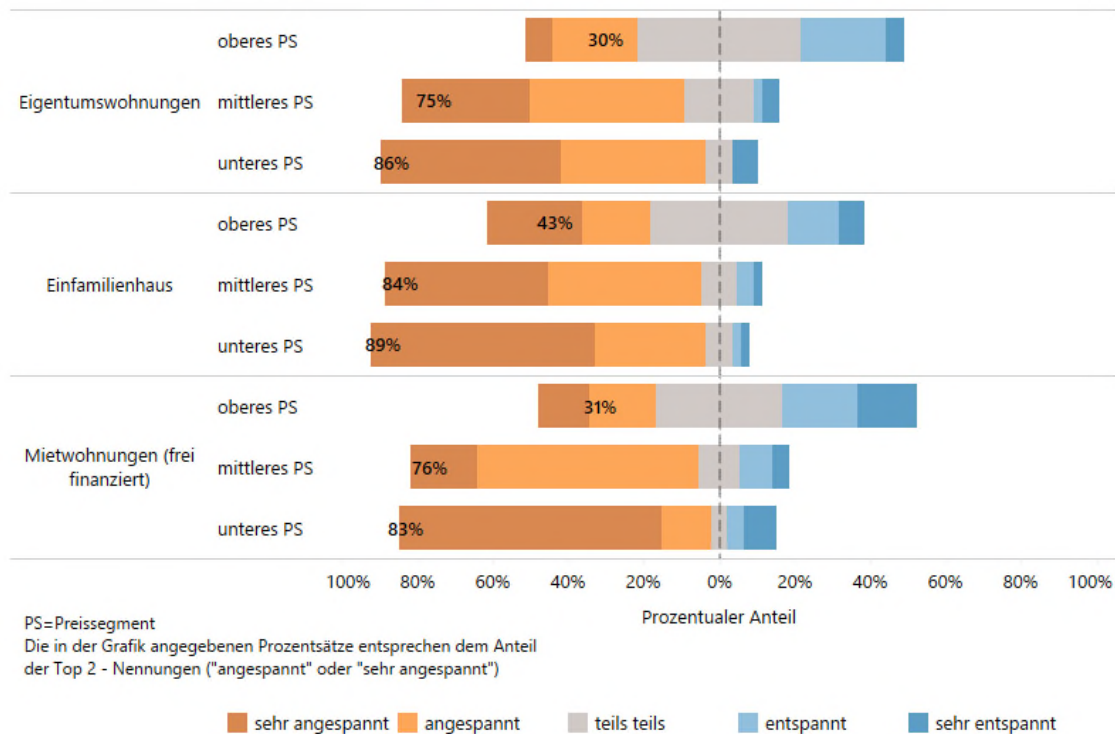


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Seit 2015 werden rund zwei Drittel des Teilnehmerkreises von Maklerinnen und Makler sowie von Wohnungsunternehmen repräsentiert.
- ⇒ Erstmals seit 2017 sind auch Finanzierungsinstitute in der Expertensicht vertreten.

4.2. Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes

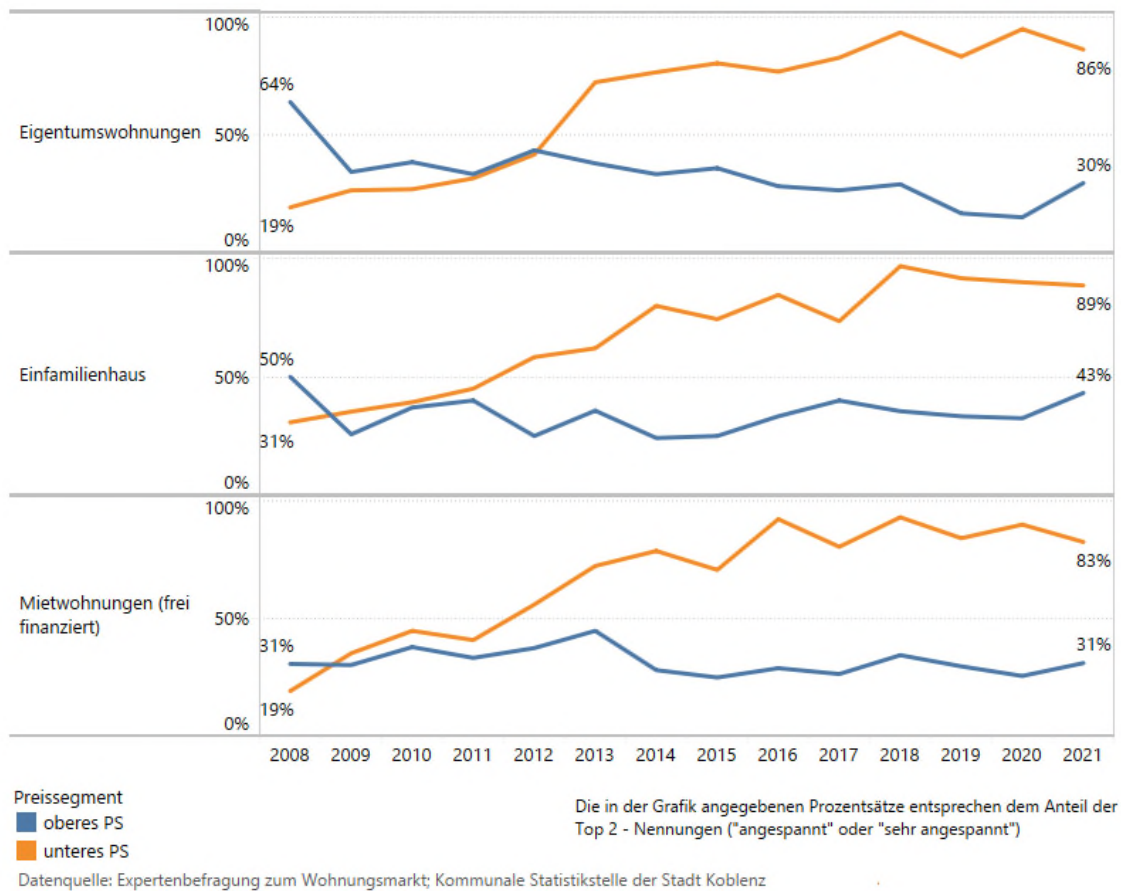
Abb. 03: Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Zwischen 83 % und 89 % der Expertinnen und Experten bewerten die Marktlage in den unteren Preissegmenten aller Kategorien als angespannt oder sogar sehr angespannt. 2020 lagen die Anteile sogar bei deutlich über 90 %
- ⇒ Auch in den mittleren Preissegmenten besteht in allen drei Kategorien des Wohnungsmarktes eine starke Polarisierung Einschätzungen in Richtung angespannter Marktlage. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anspannung im mittleren Preissegment nach Ansicht der Experten gestiegen.
- ⇒ 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 knapp ein Drittel der Befragten im oberen Preissegment ein deutliches Angebotsdefizit wahr, während 36 % die Marktlage in Koblenz für gehobene Ansprüche als entspannt oder sehr entspannt einschätzen.
- ⇒ Im Bereich der Eigentumswohnungen halten sich die Einschätzungen einer tendenziell entspannten bzw. angespannten Marktlage im oberen Preissegment ebenfalls die Waage. Anders verhält es sich bei den Einfamilienhäusern: hier überwiegt in allen Preissegmenten die Wahrnehmung eines Angebotsdefizits in Koblenz.

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



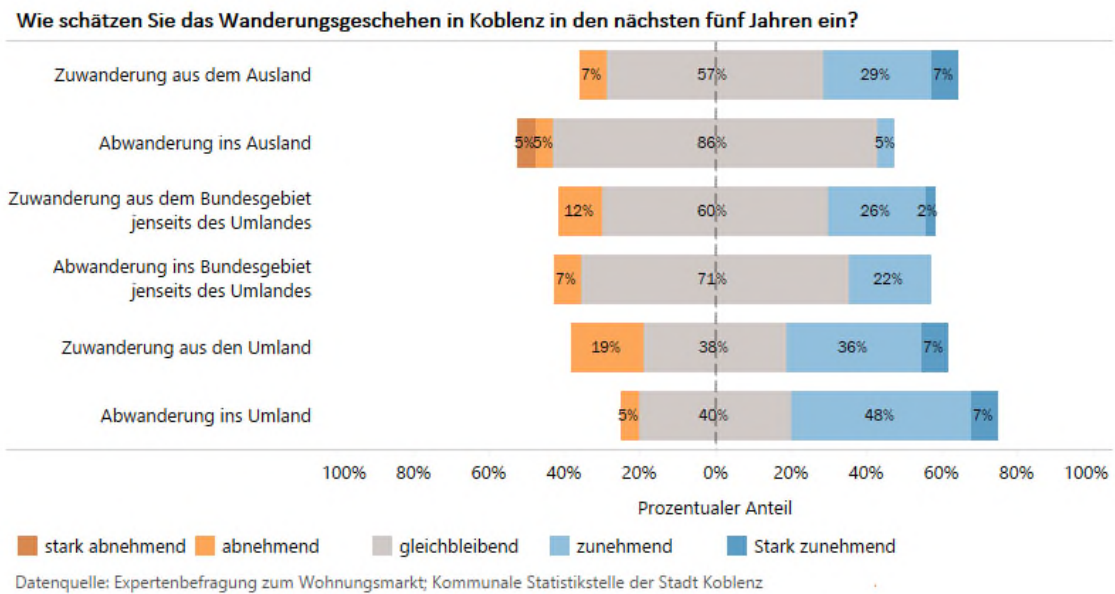
- ⇒ Im Verlauf der langjährigen Erhebungsreihe haben sich die Einschätzungen der jeweils aktuellen Marktlage systematisch verändert.
- ⇒ Zwischen 2011 und 2014 dokumentiert die Experteneinschätzung einen massiven Anstieg der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt – ausschließlich auf das untere Preissegment beschränkt.
- ⇒ 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. Der leichte Rückgang im aktuellen Berichtsjahr – im unteren Preissegment der Mietwohnungen beträgt dieser 7 %-Punkte – bewegt sich in einer Größenordnung ohne statistische Signifikanz.
- ⇒ In den oberen Preissegmenten wird die Marktlage von der Mehrzahl der Expertinnen und Experten weiterhin als deutlich entspannter wahrgenommen. Bemerkenswert ist jedoch, dass im aktuellen Berichtsjahr der Anteil der Einschätzungen eines angespannten Marktes in den oberen Preissegmenten in allen Bereichen zugenommen hat. Besonders auffällig ist dies bei den Eigentumswohnungen. Schätzten 2020 nur 15 % die Marktlage im oberen Preissegment als (eher) angespannt ein, so hat sich der Anteil in der Frühjahrsbefragung 2021 auf 30 % verdoppelt.

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

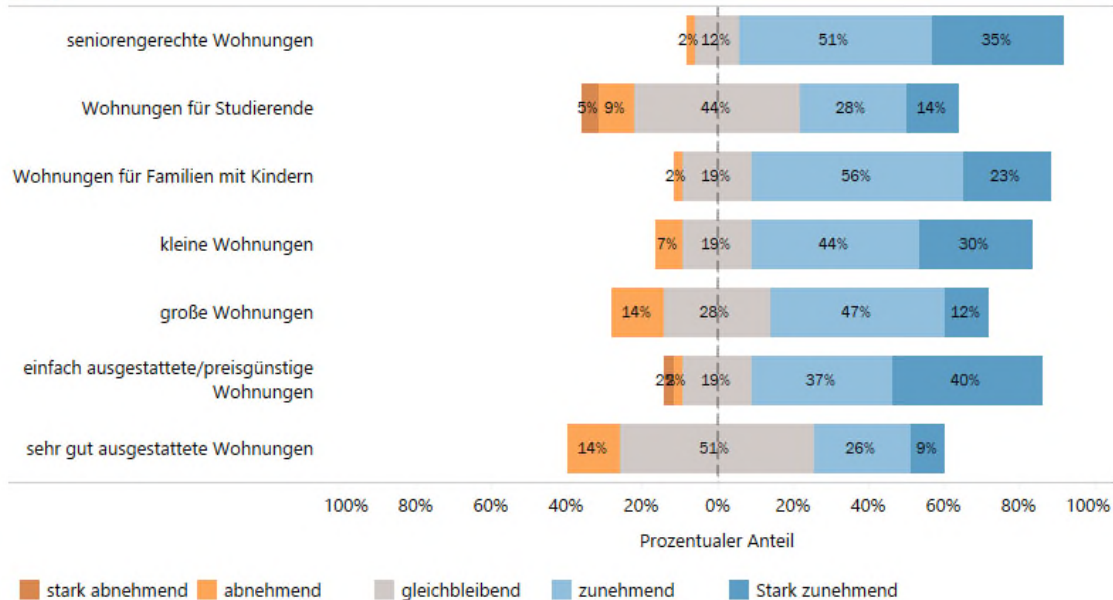
- ⇒ Auch in den kommenden Jahren wird sich die Marktlage im unteren Preissegment für Mietwohnungen nach Einschätzung der Expert*innen nicht spürbar entspannen. 82 % rechnen auch in zwei Jahren mit erheblichen Angebotsdefiziten. Allerdings ist das die niedrigste Quote seit dem Jahr 2015.
- ⇒ Das Stimmungsbarometer lässt nur für die oberen Preissegmente des Mietwohnungsmarktes und der Einfamilienhäuser in den kommenden Jahren die Erwartung einer zunehmenden Anspannung erkennen.
- ⇒ Insgesamt gehen die Koblenzer Wohnungsmarktextpert*innen nicht von gravierenden Veränderungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Perspektive der beiden kommenden Jahre aus.

Abb. 06: Entwicklung des Wanderungsgeschehens in den nächsten fünf Jahren

- ⇒ Die zukünftige Entwicklung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt wird auf der Nachfrageseite vor allem durch die demographischen Prozesse der Mobilität gesteuert.
- ⇒ Insbesondere in den Bereichen der überregionalen und der internationalen Wanderungsverflechtungen erwartet die Mehrzahl der Befragten keine systematischen Veränderungen.
- ⇒ Bemerkenswert ist, dass immerhin 36 % von einer erneuten Zunahme der Zuwanderung aus dem Ausland ausgehen. Dagegen erwarten nur 5 % die Fortsetzung des seit einiger Zeit erkennbaren Trends steigender Abwanderungen aus Koblenz ins Ausland. Nur im Hinblick auf die Abwanderung ins Ausland liegt der Anteil derjenigen, die mit einem Rückgang rechnen, über den Quoten derer, die mit steigenden Fallzahlen rechnen.
- ⇒ Am deutlichsten fallen die Positionierung und Polarisierung im Hinblick auf die Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen aus. Eine deutliche Mehrheit von 55 % rechnet in den kommenden Jahren – sicher auch mit Blick auf die Einschätzung der Lage auf dem (regionalen) Wohnungsmarkt – mit einer steigenden Abwanderung aus der Stadt ins Umland. Einen solchen Trend lassen die aktuellen Wanderungsstatistiken der letzten Jahre jedoch nicht erkennen.
- ⇒ Die Wohnungsmarktextpert*innen gehen insgesamt von einer steigenden Mobilität im räumlichen Gefüge der Stadt-Umland-Wanderungen aus. Immerhin gehen 43 % auch von höheren Zuwanderungszahlen aus dem Umland ins Oberzentrum aus, während nur 19 % mit rückläufiger Zuwanderung rechnen

Abb. 07: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in bestimmten Segmenten in den nächsten fünf Jahren in Koblenz

Wie schätzen Sie die Nachfrageentwicklung in Koblenz in den nächsten fünf Jahren für folgende Marktsegmente ein?

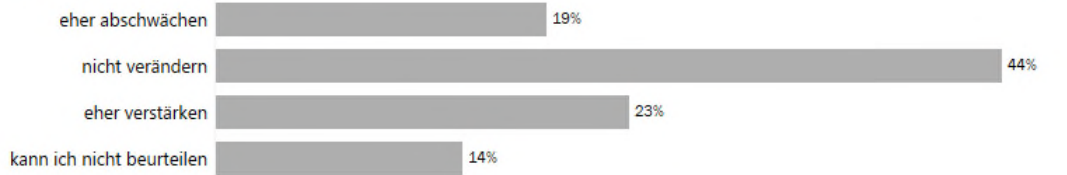


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ In den meisten abgefragten Marktsegmenten erwarten die Expert*innen auch über den zeitlichen Horizont der nächsten fünf Jahre mehrheitlich eine steigende Nachfrageentwicklung.
- ⇒ Am stärksten betrifft dies seniorengerechte Wohnungen, familieneignete Wohnungen sowie einfach ausgestattete und preisgünstigen Wohnraum. Der Anteil derer, die in diesem Segment mit einer rückläufigen Nachfrage rechnen, liegt im sehr niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- ⇒ Passend zur subjektiven Bewertung der aktuellen Marktlage rechnen zwei Drittel der Befragten im gehobenen Preissegment der sehr gut ausgestatteten Wohnungen mittelfristig nicht mit einer steigenden Nachfrage.
- ⇒ Vergleichsweise zurückhaltend und ambivalent fällt auch die Einschätzung für das Segment der Wohnungen für Studierende aus. Während 42 % einen Anstieg der Nachfrage in den kommenden fünf Jahren in Koblenz sehen, erwarteten 44 % keine (weitere) Steigerung und 12 % erwarten sogar einen Rückgang.

Abb. 08: Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz

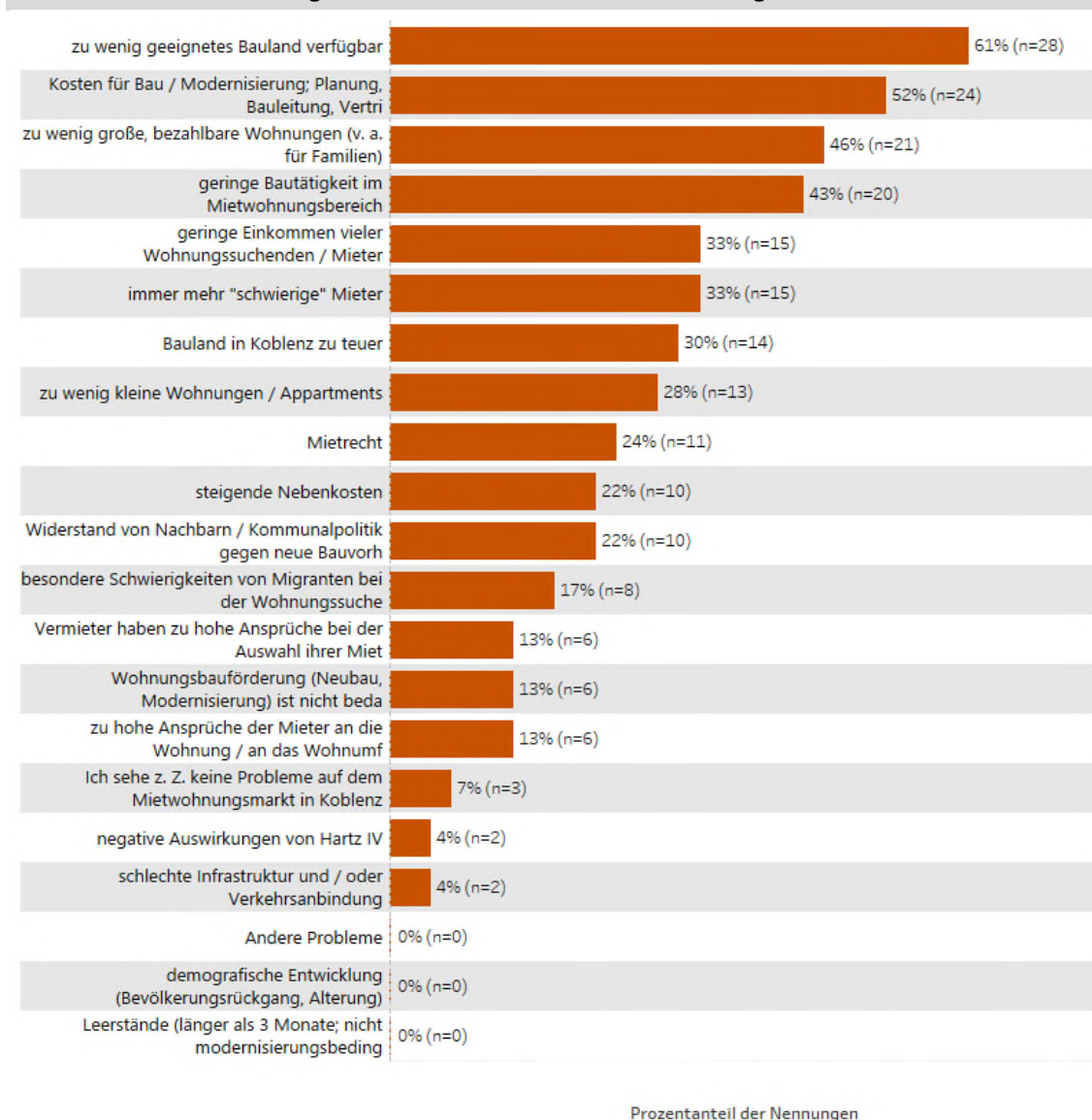
Wie schätzen Sie die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz ein? Die Nachfrage wird sich ...



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Bereits seit über einem Jahr prägt die COVID-19-Pandemie die gesamte Lebenswelt. Über deren mittel- und langfristige Auswirkungen auf die unterschiedlichen gesellschaftlichen oder wirtschaftlichen Bereiche kann nur spekuliert werden. Daher ist es wenig verwunderlich, dass auch unter den befragten Expert*innen die Einschätzungen zu den Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz weit auseinander gehen.
- ⇒ Nur 14 % konnten keine qualifizierte Einschätzung abgeben. Mit 44 % gehen die meisten der übrigen Befragten davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum von der Pandemie nicht beeinflusst ist bzw. sein wird.
- ⇒ Der Überlegung, dass z.B. durch die dauerhafte Etablierung des Homeoffice und die dadurch bedingte räumliche Zusammenführung von Wohnen und Arbeiten die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz als ausgewiesenem Arbeitsplatzzentrum abgeschwächt wird, folgen knapp 20 %. Geringfügig höher ist der Anteil derer, die als Folge der Pandemie sogar einen Anstieg der Nachfrage im Oberzentrum erwarten.

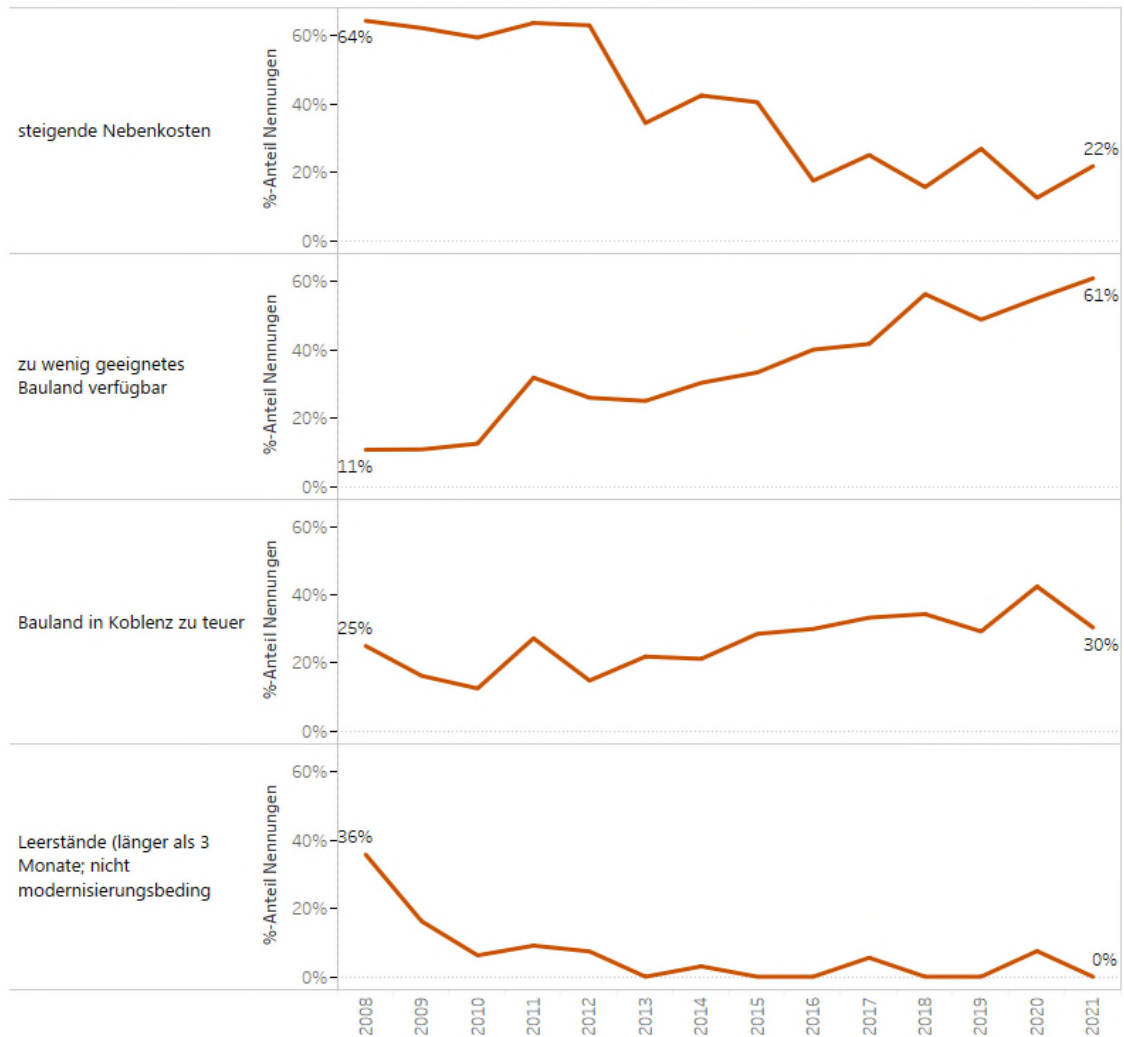
Abb. 09: Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



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 oder misst nicht-modernisierungsbedingten Leerständen eine entsprechend negative Wirkung zu
- ⇒ 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.
- ⇒ Fast die Hälfte sieht besonders große Angebotsdefizite im Segment großer, familiegeeigneter Wohnungen. Die Problemsicht auf das Angebot kleiner Wohnungen ist dagegen unter den Expert*innen deutlich schwächer verbreitet.

Abb. 10: Ausgewählte Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Wahrnehmung der befragten Expertinnen und Experten seit 2008

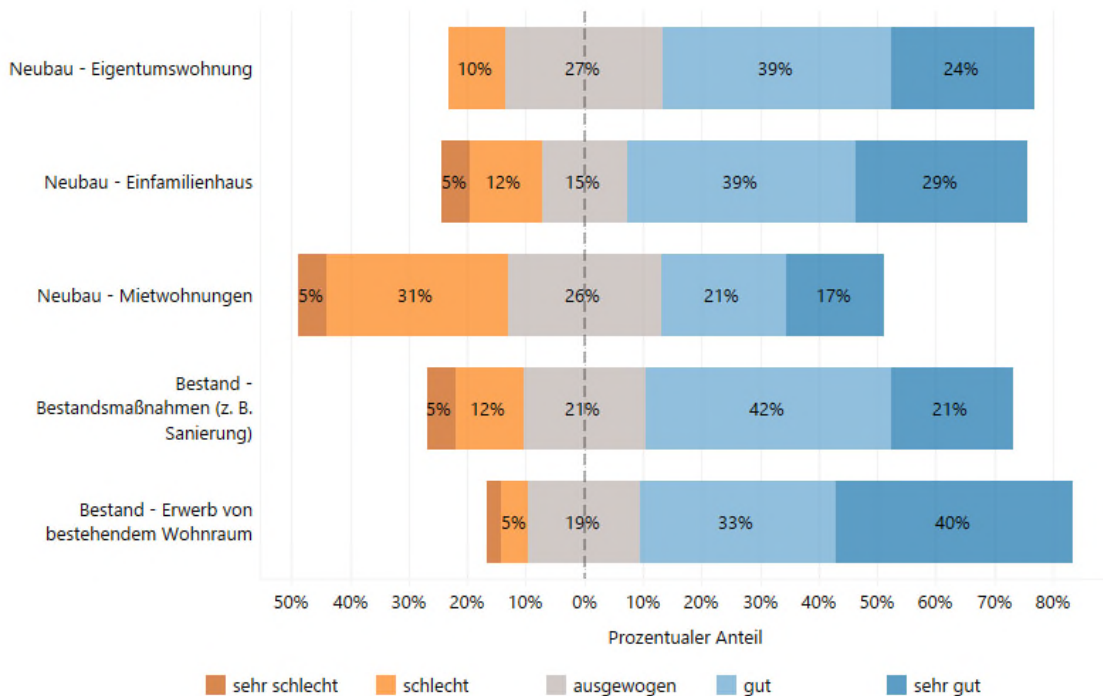


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ 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. 2021 wird mit einem Nennungsanteil von 61 % der bisherige Höchstwert erreicht.
- ⇒ Auch die (zu hohen) Kosten für Bauland haben in den letzten Jahren tendenziell an Bedeutung gewonnen. Gegenüber dem letzten Jahr ist der Anteil entsprechender Nennungen allerdings von 43 % auf 30 % deutlich zurückgegangen.
- ⇒ In den ersten Erhebungsjahren waren „steigende Nebenkosten“ mit Anteilen von über 60 % das am häufigsten genannte Problem. Mit dem Rückgang der Ölpreise verlor dieser Faktor in der Problemsicht an Bedeutung. Seit 2016 bewegen sich die Anteile auf einem Niveau von ca. 20 %.
- ⇒ Das Thema Wohnungsleerstand birgt nach Ansicht der Expert*innen bereits seit Beginn des letzten Jahrzehnts kein Problempotenzial für den Mietwohnungsmarkt in Koblenz. In drei der letzten vier Jahre gab es keine einzige Nennung.

4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

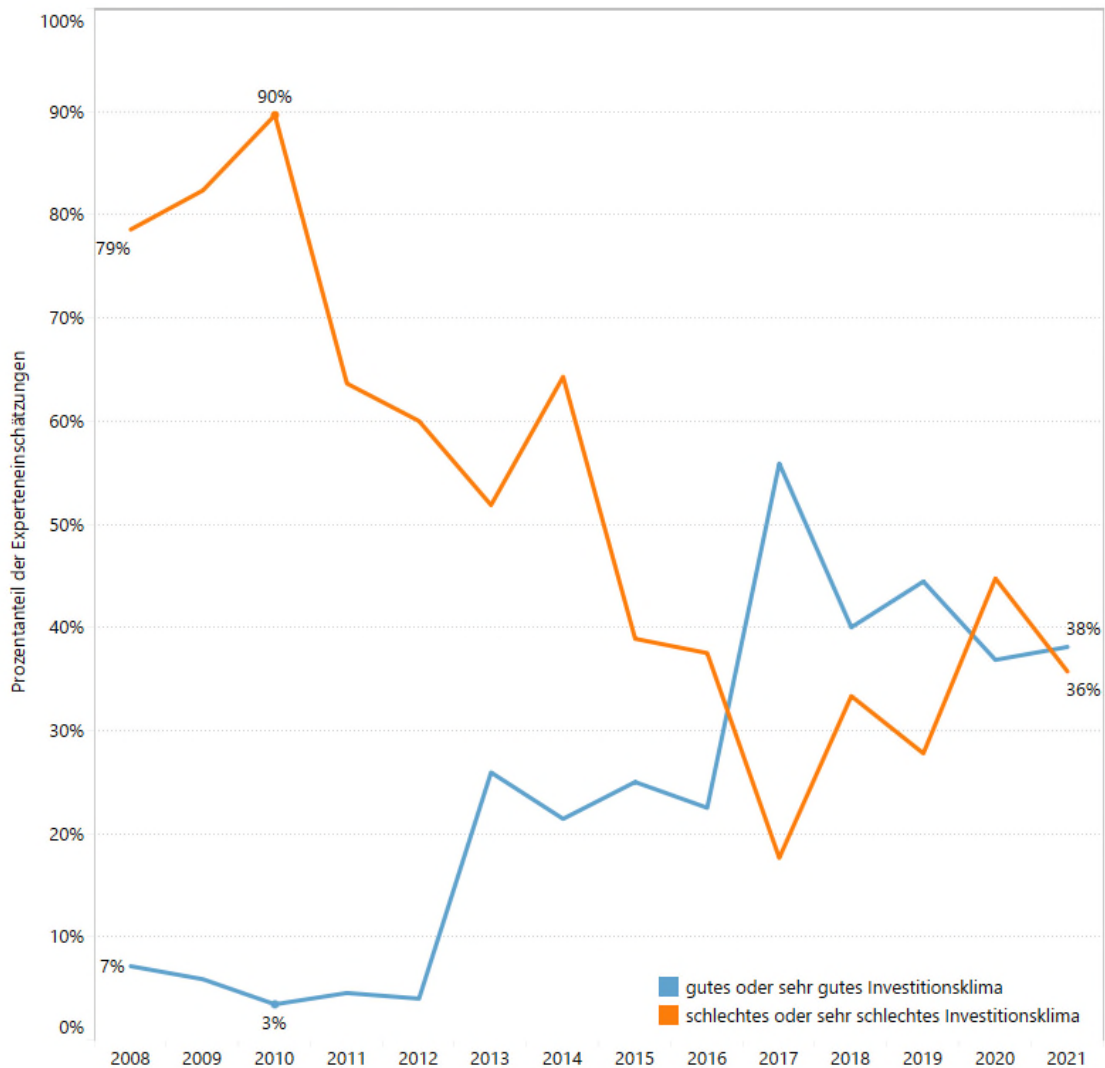
Abb. 11: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt



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. Fast drei Viertel der Teilnehmerinnen und Teilnehmer geben hier jeweils eine positive Bewertung ab. Nur 7 % der Befragten bezeichnen das Investitionsklima in diesem Segment als schlecht (5 %) oder sehr schlecht (2 %).
- ⇒ Am kritischsten wird weiterhin das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen bewertet. Die Einschätzungen unter den Expertinnen und Experten gehen weit auseinander. 36 % bewerten dieses als schlecht oder sehr schlecht, 38 % geben dagegen eine positive Einschätzung ab. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Stimmungsbild in diesem Segment damit leicht verbessert.

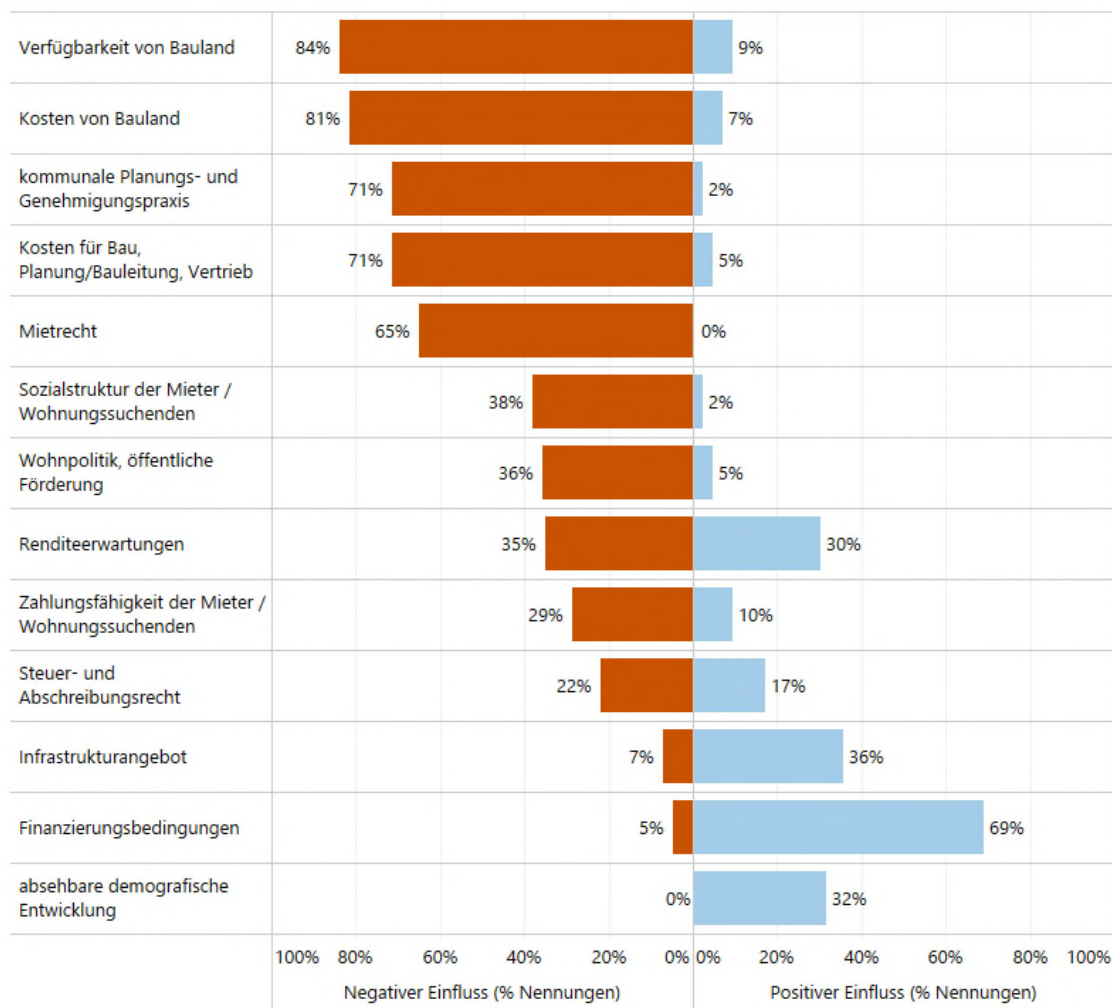
Abb. 12: Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Die Einschätzungen des Investitionsklimas für den Bau neuer Mietwohnungen haben sich in der Historie des Koblenzer Wohnungsmarktbarometers grundlegend gewandelt.
- ⇒ Der wichtigste Trigger dieser Dynamik dürfte letztendlich die mit der unterschiedlichen Anspannung des Mietwohnungsmarktes variierende Renditeerwartung sein. Erst nach dem deutlichen Anziehen der Nettokaltmieten zu Beginn der 2010er Jahre hellt sich das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen deutlich auf. Zwischen 2010 und 2017 sinkt der Anteil negativer Einschätzungen von 90 % auf 17 %.
- ⇒ Das Jahr 2017 stellt gleichzeitig einen Scheitelpunkt in der Dynamik des Stimmungsbilds dar. In den nachfolgenden Jahren trübt sich das Investitionsklima wieder tendenziell ein. 2020 überwogen erstmals wieder die negativen Einschätzungen. Im aktuellen Berichtsjahr halten sich die positiven und negativen Bewertungen des Investitionsklimas für den Bau neuer Mietwohnungen die Waage.

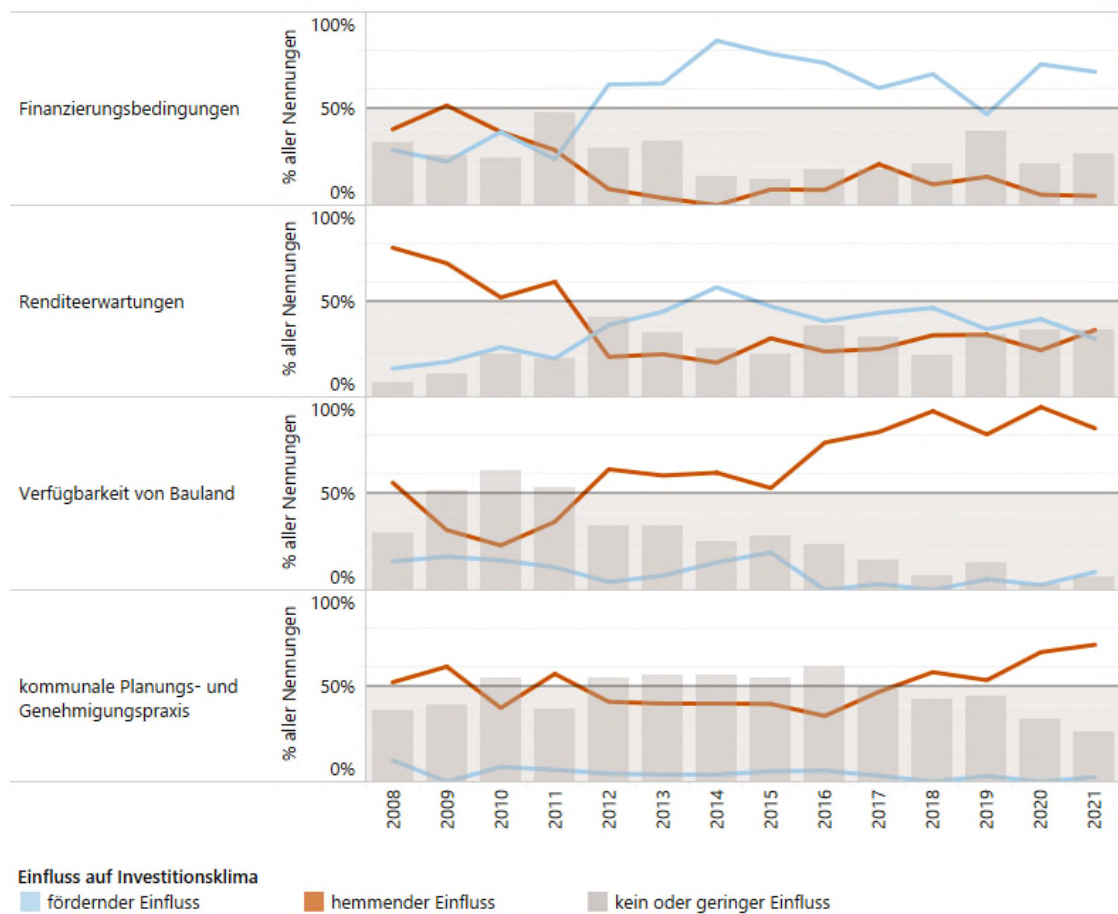
Abb. 13: Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen



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 genannte 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. 35 % der Befragten bewertet diese gegenwärtig als investitionshemmend, 30 % gehen dagegen von einer investitionsfördernden Wirkung aus.

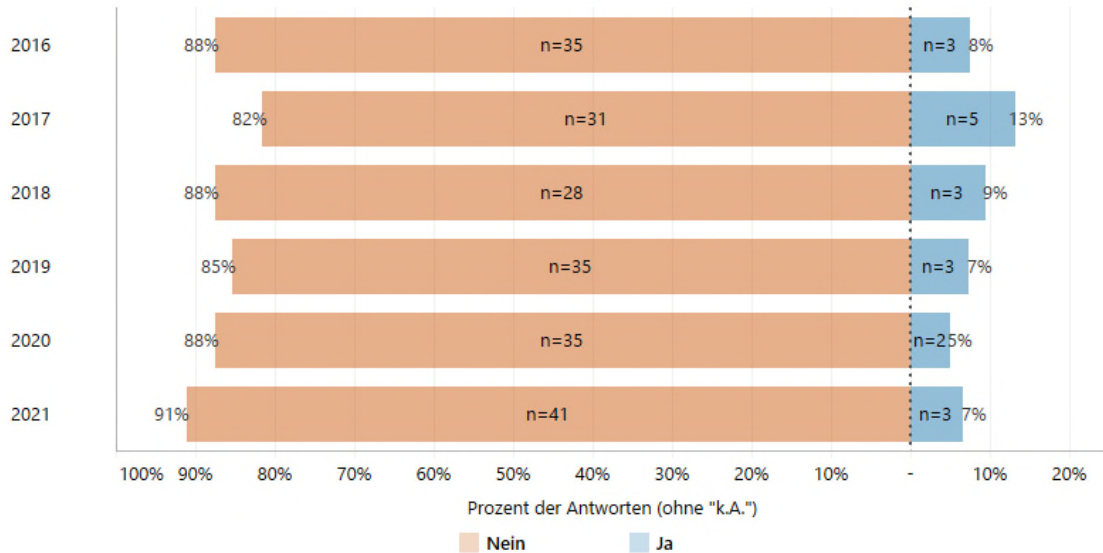
Abb. 14: Bewertung der Einflussfaktoren auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau im zeitlichen Profil



- ⇒ Mit Bewältigung der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise werden die Finanzierungsbedingungen vom Hemmfaktor zu einem stabil 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. Zwischen 2012 und 2020 überwiegt die Einordnung als investitionsfördernde Rahmenbedingung. Im aktuellen Berichtsjahr liegt der Anteil negativer Bewertungen mit 35 % jedoch auf dem höchsten Niveau seit 2011.
- ⇒ Die nicht ausreichende Verfügbarkeit von Bauland in Koblenz als Hemmfaktor hat in den letzten Jahren nochmals einen kräftigen Schub erhalten und sich seit 2018 auf hohem Niveau stabilisiert.
- ⇒ Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis unterlag 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 71 % mehr als verdoppelt. Auch im Jahr 2021 besteht weitgehende Einigkeit unter den Befragten, dass die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis keinen positiven Einfluss auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau in Koblenz hat.

4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

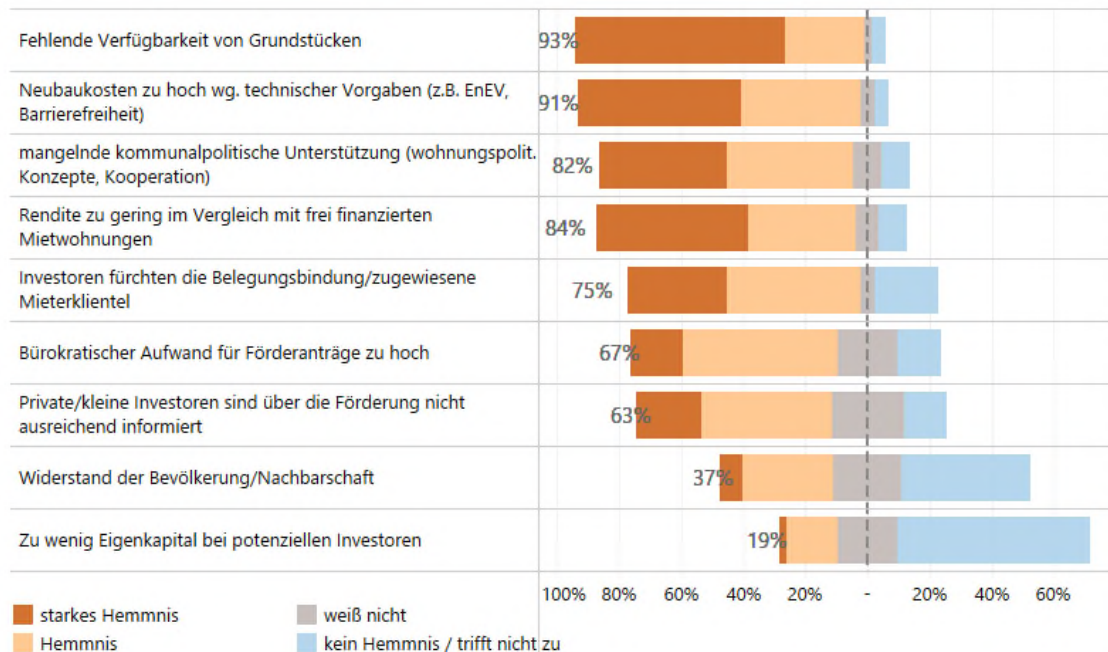
Abb. 15: Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Eindeutiges Votum der Befragten: 91 % halten das derzeitige Neubauvolumen öffentlich geförderter Mietwohnungen nicht für ausreichend.
- ⇒ Damit hat sich der Anteil derer, die ein defizitäres Angebots an öffentlich geförderter Mietwohnungen in Koblenz wahrnehmen, von einem hohen Niveau ausgehend nochmals vergrößert. Nur drei der 44 Expertinnen und Experten, die diese Frage beantworteten, sehen diesbezüglich keine Defizite.

Abb. 16: Die wichtigsten Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen

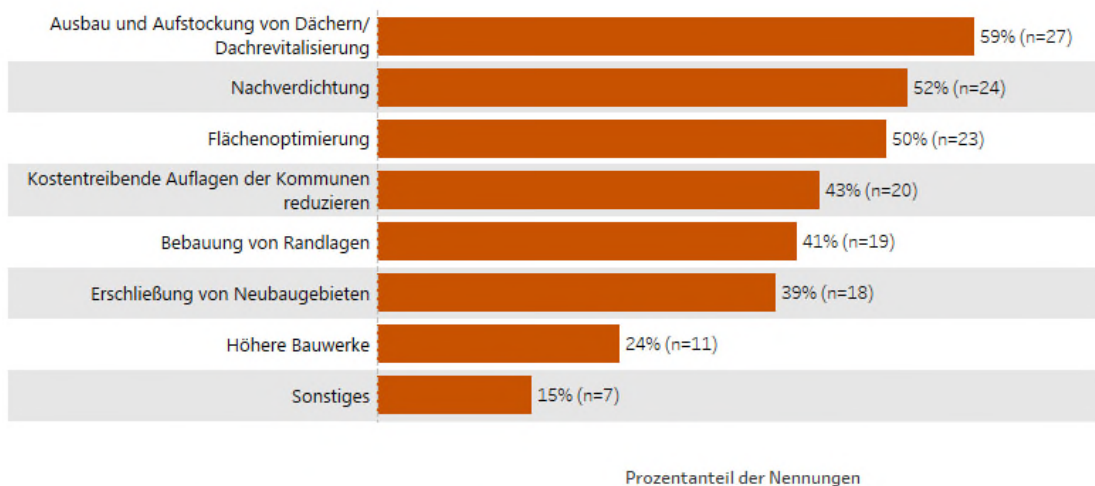


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken und die wegen technischer Vorgaben zu hohen Neubaukosten sind wie bereits im Vorjahr für neun von zehn Befragten die Faktoren, die in besonderem Maße dem ausreichenden Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen entgegenwirken.
- ⇒ Seit der erstmaligen Aufnahme der Frage in das Wohnungsmarktbarometer wird der Aspekt „mangelnde kommunalpolitische Unterstützung“ in zunehmender Form als Hemmnis wahrgenommen. Der Anteil der Befragten, die diesbezüglich Verbesserungsbedarfe sehen, ist von 50 % im Jahr 2017 auf nunmehr 82 % angestiegen.
- ⇒ Als Konsequenz der hohen Neubaukosten ergibt sich bei einem gedeckelten Mietpreisniveau für öffentlich geförderte Mietwohnungen eine zu geringe Renditeerwartung, was für über 80 % 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 drei Viertel der Befragten ein grundsätzliches Hemmnis für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen.
- ⇒ 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.

4.5 Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation

Abb. 17: 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 kaum verändert. Mit einem Nennungsanteil von 59 % führt die zuletzt verstärkt in der Öffentlichkeit diskutierte Möglichkeit des Ausbaus und der Aufstockung von Dächern wie bereits im Jahr 2020 das Ranking als eine vorrangig zu bearbeitende Verbesserungsmaßnahme an.
- ⇒ Auch die Flächenoptimierung (2021: 50 %; 2020: 55 %) und Maßnahmen der Nachverdichtung (2021: 52 %; 2020: 55 %) werden unverändert häufig als zielführende Strategien genannt.
- ⇒ Gegenüber dem Vorjahr ist der Anteil der Befragten, die davon ausgehen, dass durch die Reduktion kostentreibender Auflagen der Stadt Koblenz die Situation auf dem angespannten Wohnungsmarkt verbessert werden könnte, um 10 %-Punkte auf nunmehr 43% zurückgegangen.
- ⇒ Ebenfalls rückläufig ist die Bewertung der verstärkten Erschließung von Neubaugebieten als adäquate Strategie zur Verbesserung der Wohnungssituation. Obwohl die fehlende Verfügbarkeit von Bauland, von den meisten Befragten als zentrales Problem auf dem freien wie auch öffentlich geförderten Mietwohnungsmarkt eingestuft wird, sehen nur noch 39 % der Wohnungsmarktextpert*innen in der Ausweisung von Neubaugebieten eine erfolgsversprechende Ausrichtung.
- ⇒ Im Freitextfeld „Sonstiges“ wird insbesondere die Stadt Koblenz in die Pflicht genommen: Bürokratieabbau, dauerhafte Führung des Baulückenkatasters sowie die Bereitstellung eigener Grundstücke für den Wohnungsbau. Es wird aber auch die Position bezogen, dass es kein grundsätzliches Defizit an Wohnungen und mithin keinen insgesamt angespannten Wohnungsmarkt in Koblenz gibt. Vielmehr müsse versucht werden, durch eine bessere Anbindung der randlichen Lagen (Radwege, ÖPNV) diese in der Attraktivität gegenüber dem Zentrum zu stärken und so eine räumliche Entzerrung der Wohnraumnachfrage zu fördern.

5 Zusammenfassung

Teilnehmendenkreis

Dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer liegen die Einschätzung von 46 Expertinnen und Experten des Koblenzer Wohnungsmarktes zugrunde. Damit wurde eine neue Höchstmarke der Beteiligung seit dem Start der Erhebung im Jahr 2008 erreicht. Wie in den Vorjahren prägen das Maklerwesen sowie Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von insgesamt rund zwei Drittel die Zusammensetzung der Teilnehmenden nach Tätigkeitsbereichen.

Einschätzung der Lage und der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Was die Bewertung der aktuellen Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Koblenzer Wohnungsmarkts anbetrifft, so weicht das aktuelle Stimmungsbild nur in Nuancen vom letztjährigen Barometer ab. Von den meisten Expert*innen wird der Wohnungsmarkt in Koblenz weiterhin als angespannt bis sehr angespannt wahrgenommen. Dies betrifft in erster Linie die unteren Preissegmente bei Miete wie auch bei Eigentum. Im oberen Preissegment stellt sich die aktuelle Lage sowie die zukünftige Entwicklung nach Expertensicht deutlich entspannter dar. Besonders eindeutig fällt das Votum bei der Frage aus, ob derzeit in Koblenz in ausreichendem Maß öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut werden: Neun von zehn Expert*innen beantworten diese Frage mit „Nein“.

Insgesamt gehen die Befragten mehrheitlich von einer Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden fünf Jahren in Koblenz aus. Diese Einschätzung basiert auch auf der Erwartung steigender Zuwanderung bei eher abnehmenden Wegzügen aus Koblenz in überregionale und internationale

Zielgebiete. Dagegen halten die Expert*innen mit Blick auf das Umland eher eine Zunahme der Abwanderung für wahrscheinlich. Die Wanderungsstatistiken der letzten drei Jahre dokumentieren jedoch, dass die seit Jahren steigende Abwanderung aus Koblenz nicht durch eine vermehrte Stadt-Umland-Abwanderung bedingt ist, sondern durch die Zunahme der Wegzüge ins übrige Bundesgebiet und ins Ausland.

Die Unsicherheit über die möglichen Folgewirkungen der COVID-19-Pandemie auf die unterschiedlichsten Lebensbereiche betrifft auch den lokalen Wohnungsmarkt. Immerhin 44 % der Befragten gehen davon aus, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz durch die Pandemie nicht verändern wird. Jeweils rund 20 % erwarten dagegen eine ansteigende bzw. eine rückläufige Nachfrage infolge der Pandemie.

Einschätzung des Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt

Insgesamt wird das Investitionsklima auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt sehr positiv bewertet. Besonders große Bereitschaft besteht nach der Experteneinschätzung für Investitionen in den Erwerb bestehenden Wohnraums aber auch in Bestandsmaßnahmen (Sanierungen) oder in den Eigentumsneubau. Deutlich zurückhaltender ist die Bewertung des Investitionsklimas im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen. Hier gab es in der 14-jährigen Zeitreihe des Koblenzer Wohnungsmarktbarometers eine außerordentlich dynamische Entwicklung. Zwischen 2008 und 2012 attestierten weniger als 10 % dem Segment ein gutes oder gar sehr gutes Investitionsklima. Dieses verbesserte sich in den nachfolgenden Jahren mit steigenden Renditeerwartungen deutlich auf über 50 % positiver Einschätzungen.

Nach 2017 ist jedoch wieder eine tendenzielle Eintrübung festzustellen. 2021 halten sich positive und negative Bewertungen der Investitionsbereitschaft in den Bau neuer Mietwohnungen mit Anteilen von 38 % bzw. 36 % unter den Expert*innen die Waage.

Als Hauptursachen für die Verschlechterung des Investitionsklimas im Mietwohnungsbau bzw. dessen Stabilisierung auf niedrigem Niveau machen die Expert*innen die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland kombiniert mit dessen hohen Kosten aus. Mehr als 80 % attestieren diesen Faktoren eine hemmende Wirkung. Gleiches trifft für rund 70 % der Befragten auf die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis zu. Seit 2016 wird diese in zunehmendem Maße als Hemmnis wahrgenommen, der Anteil der Nennungen hat sich seither mehr als verdoppelt. So verbleiben lediglich die derzeitigen Finanzierungsbedingungen, die aus Sicht der meisten Expert*innen positiv auf das Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen in Koblenz wirken. Das galt zuletzt im Jahr 2014 auch für die Renditeerwartungen. Seitdem steigt der Anteil derer, die die Renditeerwartung beim Mietwohnungsbau eher als negatives Momentum bewerten, kontinuierlich an. 2021 liegt deren Anteil sogar erstmals wieder über der Quote derer, die der Renditeerwartung einen positiven Einfluss auf das Investitionsklima in Koblenz unterstellen.

Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz

Die Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sind nach Ansicht der Befragten sehr vielschichtig. Elf der vorgegebenen Items wurden von mindestens einem Fünftel der Expert*innen als wichtige Problemfaktoren identifiziert. An der Spitze des Rankings stehen die man-

gelnde Verfügbarkeit geeigneten Baulandes (61 %) und die zu hohen Baukosten (52 %). „Nur“ 30 % geben an, dass das Bauland in Koblenz zu teuer sei. Für rund ein Drittel schaffen die geringen Einkommen vieler Wohnungssuchender und die Zunahme „schwieriger“ Mieter ein Problempotenzial. 7 % der Befragten sehen dagegen derzeit keine Probleme auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt. Bemerkenswert: Nicht modernisierungsbedingte Leerstände sowie die demographische Entwicklung in Form der Alterung und eines Bevölkerungsrückgangs werden überhaupt nicht als Problemfaktoren wahrgenommen.

Im Segment des Neubaus öffentlich geförderter Mietwohnung sind für über 90 % die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken sowie die aufgrund technischer Vorgaben zu hohen Neubaukosten und die damit verbundenen geringen Renditen die Problemfaktoren Nummer eins. Immerhin mehr als 80 % sehen aber auch Verbesserungsbedarf im Hinblick auf die kommunalpolitische Unterstützung z.B. durch entsprechende Konzepte und Kooperationen. Folgt man der Mehrheit der befragten Wohnungsmarktextpert*innen, so sind das Eigenkapital potenzieller Investoren oder möglicher Widerstand in der Nachbarschaft gegen entsprechende Neubauprojekte keine Faktoren, die für die zu geringe Neubautätigkeit öffentlich geförderter Mietwohnungen in Koblenz verantwortlich zu machen sind.

Geeignete Strategien zur Verbesserung der Situation auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Priorisierung der vorgeschlagenen Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation in Koblenz kaum verändert. Die Förderung der Möglichkeiten des Ausbaus und der Aufstockung von Dächern

führt erneut das Ranking an. Auch die Flächenoptimierung und Maßnahmen der Nachverdichtung werden unverändert häufig von der Mehrzahl der Expert*innen als zielführende Strategien genannt. Rückläufig ist die Bewertung der verstärkten Erschließung von Neubaugebieten als adäquate Strategie zur Verbesserung der Wohnungssituation. Obwohl die fehlende Verfügbarkeit von Bauland, von den meisten Befragten als zentrales Problem auf dem freien wie auch auf dem öffentlich geförderten Mietwohnungsmarkt eingestuft wird, sehen nur noch 39 % der Wohnungsmarktexpert*innen in der Ausweisung von Neubaugebieten eine erfolgsversprechende Ausrichtung.

Im Freitextfeld „Sonstiges“ wird insbesondere die Stadt Koblenz in die Pflicht

genommen: Bürokratieabbau, dauerhafte Führung des Baulückenkatasters sowie die Bereitstellung eigener Grundstücke für den Wohnungsbau werden in diesem Kontext genannt. Es wird aber auch die Position bezogen, dass es kein grundsätzliches Defizit an Wohnungen und mithin keinen insgesamt angespannten Wohnungsmarkt in Koblenz gibt. Vielmehr müsse versucht werden, durch eine bessere Anbindung der randlichen Lagen (Radwege, ÖPNV) diese in der Attraktivität gegenüber dem Zentrum zu stärken und so eine räumliche Entzerrung der Wohnraumnachfrage zu fördern.

