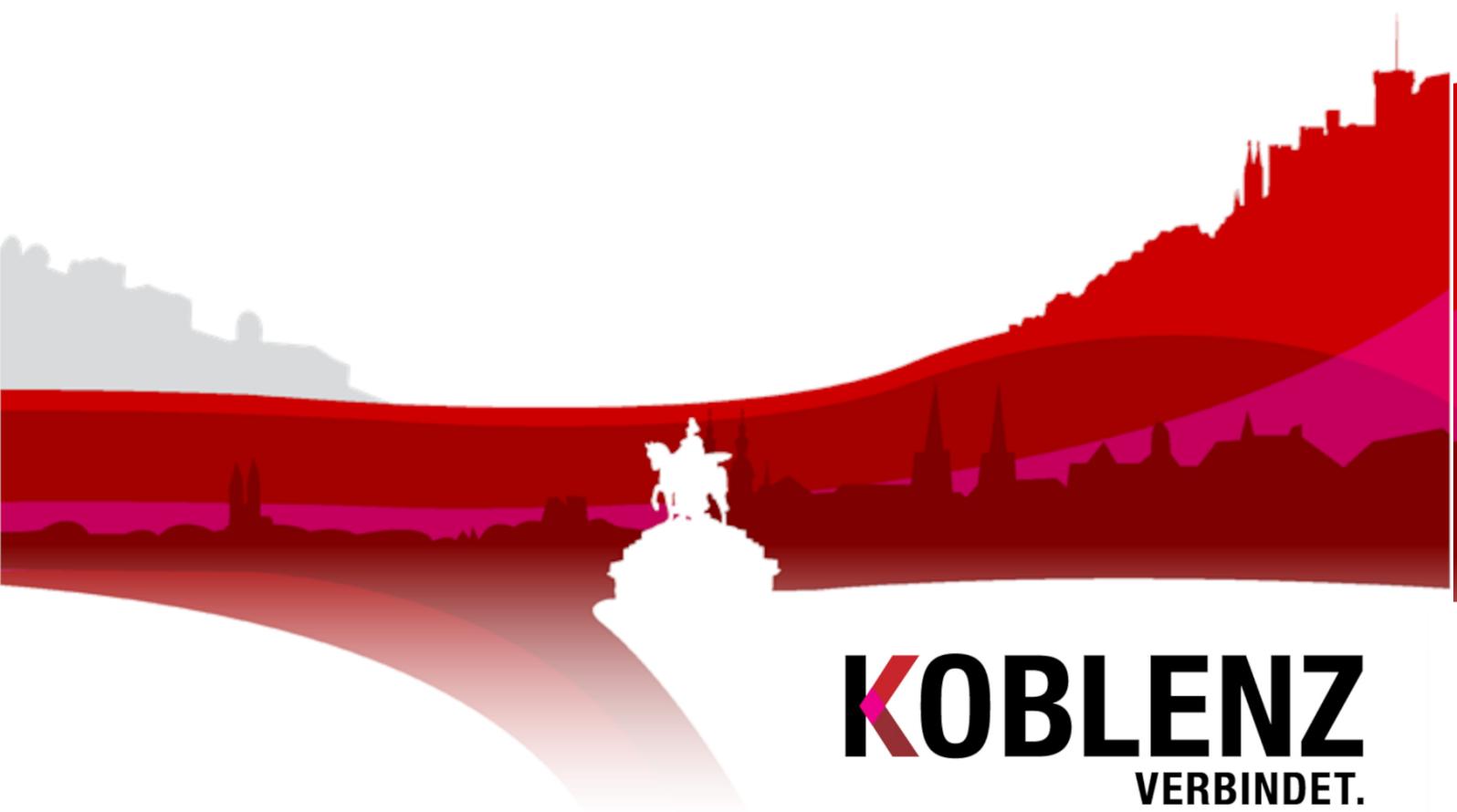


Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2023

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

**Kommunalstatistik
und Stadtforschung**

Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2023

Ergebnisse der 16. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2023

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

Dashboards: <https://public.tableau.com/profile/statistikstellekoblenz>

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 2023

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, 2023
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.....	17
4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	21
4.5 Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation	23
5 Zusammenfassung	24

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

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 ausschließlich online.

Wie der Abb. 1 zu entnehmen ist, beteiligten sich insgesamt 43 Akteure an der diesjährigen Umfrage. Von diesen wurden sieben 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.

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.

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 Einkommenschichten 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?

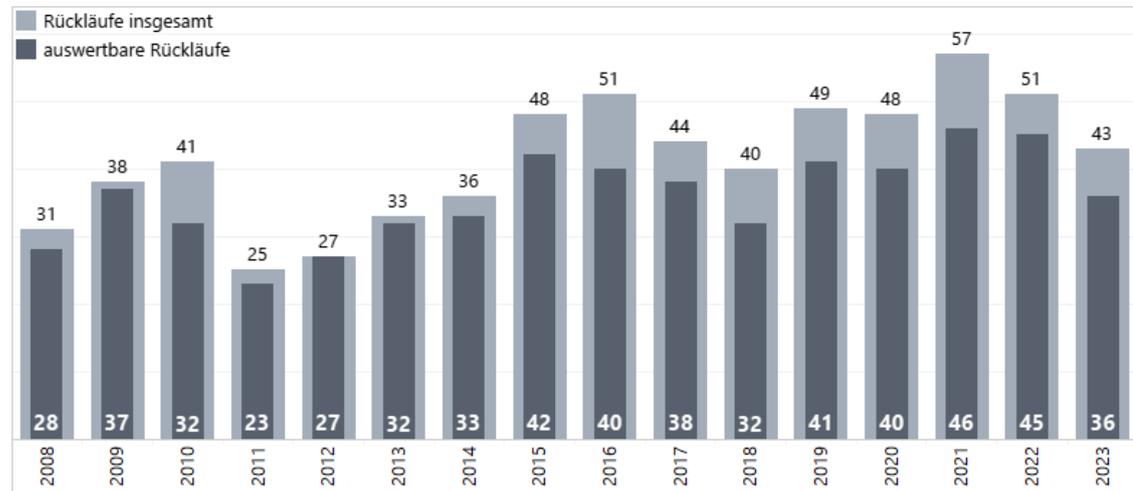
(4) Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation

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

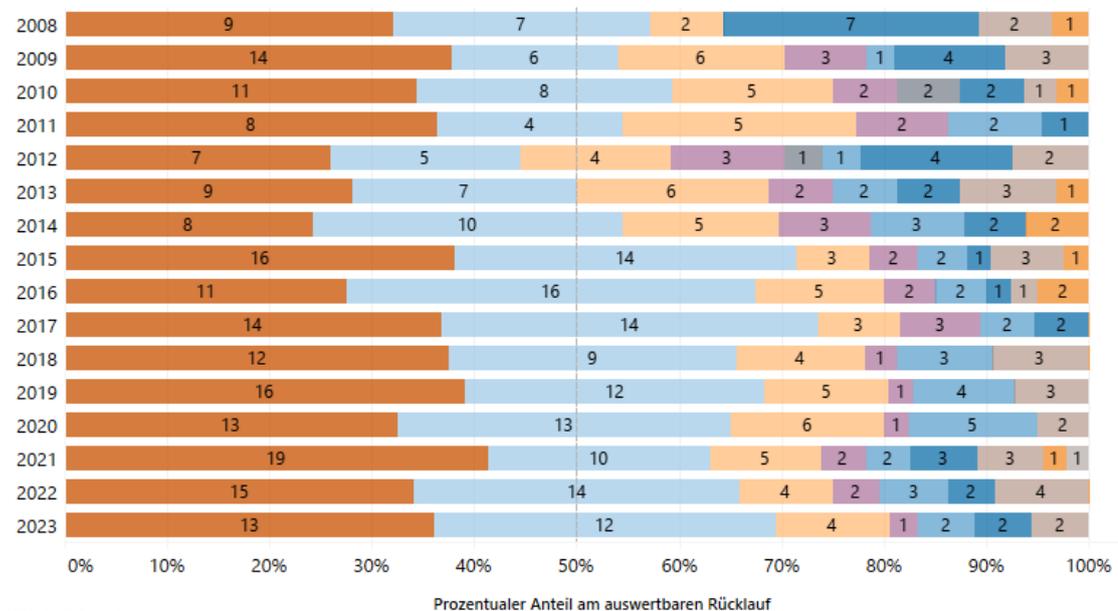
Abb. 01: Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen



Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, 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 36 Experteneinschätzungen – das entspricht exakt dem langjährigen Mittel der 16 bisher durchgeführten Umfragen.

Abb. 02: Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen



Tätigkeitsbereiche

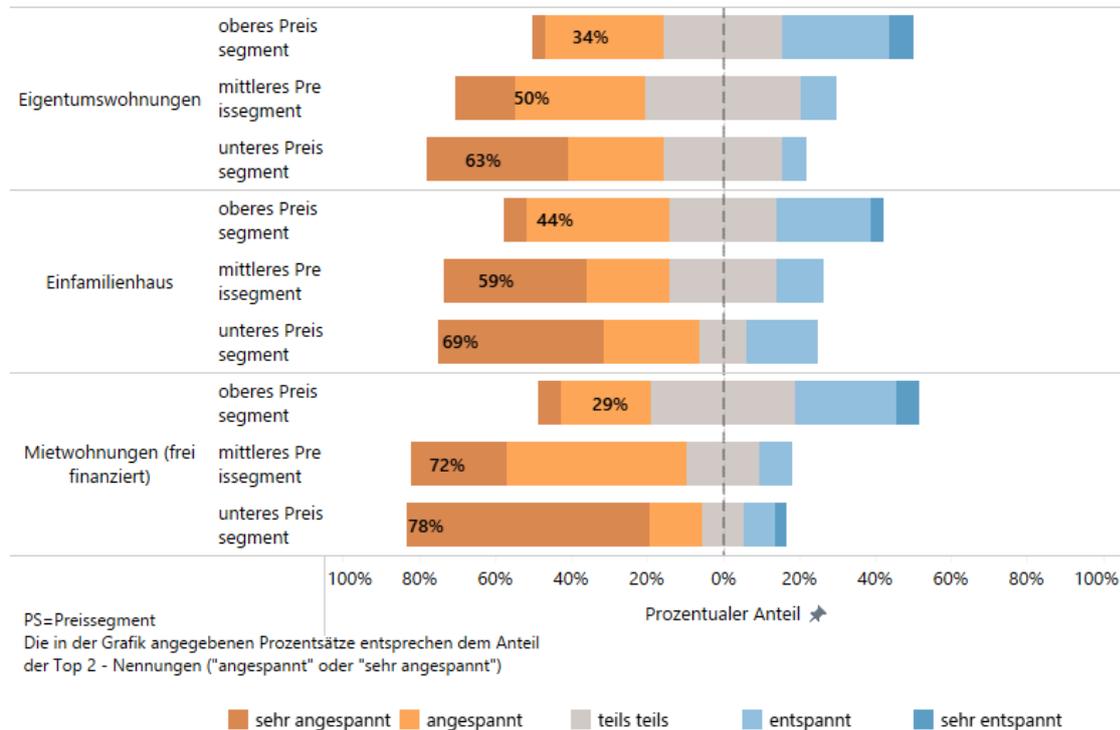
- Makler
- Wohnungsunternehmen (GmbH etc.), ..
- Wissenschaft, Sachverständige
- öffentliche Verwaltung
- Organisation ohne Erwerbszweck
- Interessensvertretung
- Finanzierungsinstitut
- Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, ..)
- andere Bereiche
- keine Angabe

Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ Rund zwei Drittel des Teilnehmerkreises wurden in den letzten Jahren von Maklerinnen und Maklern sowie von Wohnungsunternehmen repräsentiert.

4.2. Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes

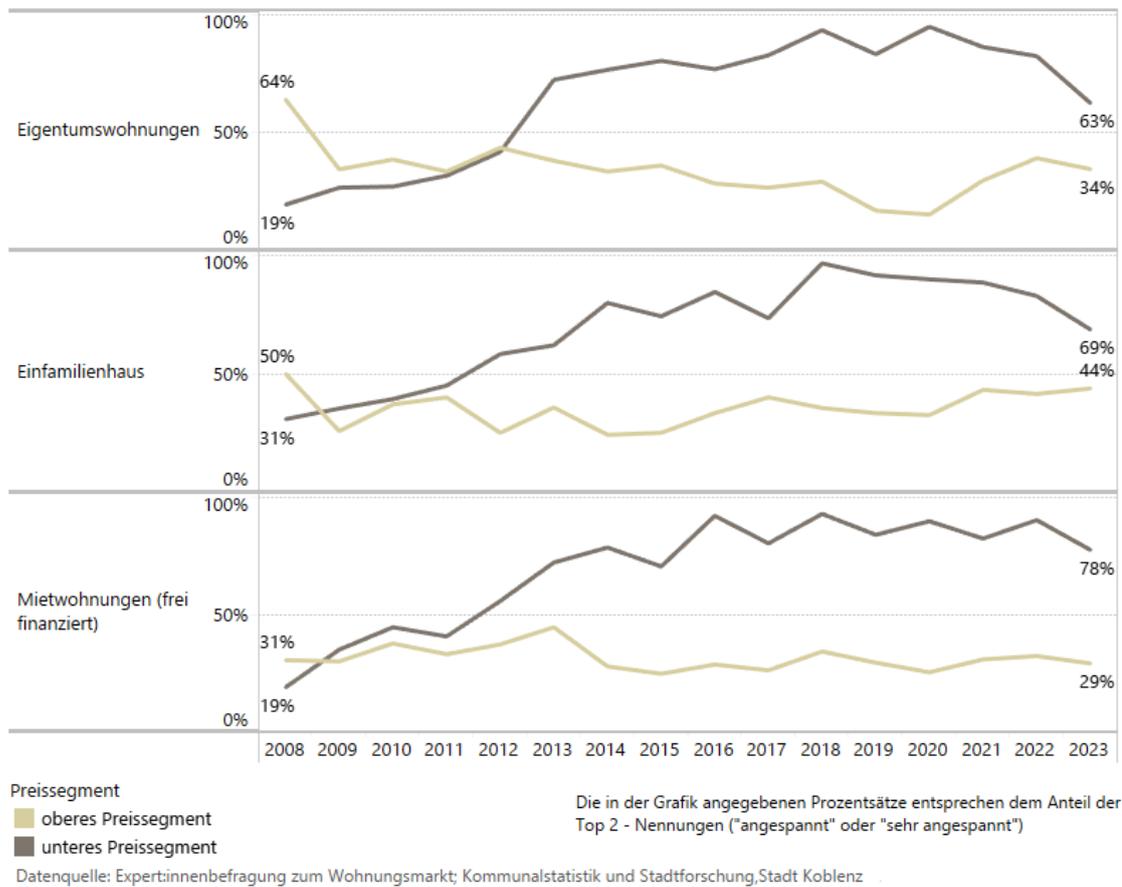
Abb. 03: Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten



Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ Zwischen 63 % und 78 % der Expertinnen und Experten bewerten die Marktlage in den unteren Preissegmenten aller Kategorien als angespannt oder sogar sehr angespannt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Stimmungsbild jedoch leicht in Richtung Entspannung verschoben.
- ⇒ Sehr ambivalent fallen erneut 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 nehmen nur 29 % der Befragten im oberen Preissegment ein deutliches Angebotsdefizit wahr, während ein Drittel der Expertinn:en 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, dass in Koblenz ein defizitäres Angebot besteht.

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



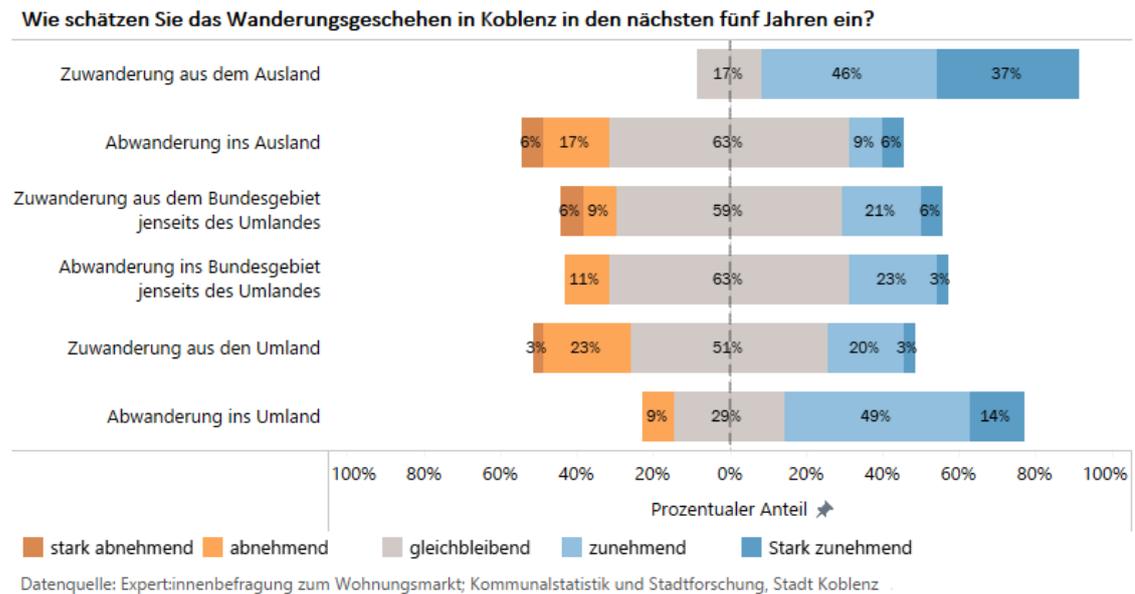
- ⇒ Im Verlauf der langjährigen Erhebungsreihe haben sich die Einschätzungen der jeweils aktuellen Marktlage systematisch verändert.
- ⇒ Zwischen 2011 und 2014 dokumentiert die Experteneinschätzung einen massiven Anstieg der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Dieser ist jedoch ausschließlich auf das untere Preissegment beschränkt.
- ⇒ Nach einer zwischenzeitlichen Stabilisierung des Anteils derer, die in den unteren Preissegmenten einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt wahrnehmen, auf einem Niveau von 80 bis 90 %, ist in den letzten Jahren wieder ein leichter Rückgang zu erkennen. Jeweils rund zwei Drittel der Expertinnen nehmen im Frühjahr 2023 in den unteren Preissegmenten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen akute Angebotsdefizite wahr. Dies sind die niedrigsten Quoten seit rund zehn Jahren.
- ⇒ Etwas schwächer fällt der Rückgang des Anteils der Befragten aus, die im unteren Preissegment der Mietwohnungen eine angespannte oder sehr angespannte Marktlage wahrnehmen. Die 78 %, die eine solche Wahrnehmung in der 2023er Umfrage äußerten, bedeuten aber ebenfalls den niedrigsten Anteilswert seit dem Jahr 2015.
- ⇒ In den oberen Preissegmenten wird die Marktlage von der Mehrzahl der Expertinnen und Experten weiterhin als deutlich entspannter wahrgenommen.

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: Expert:innenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

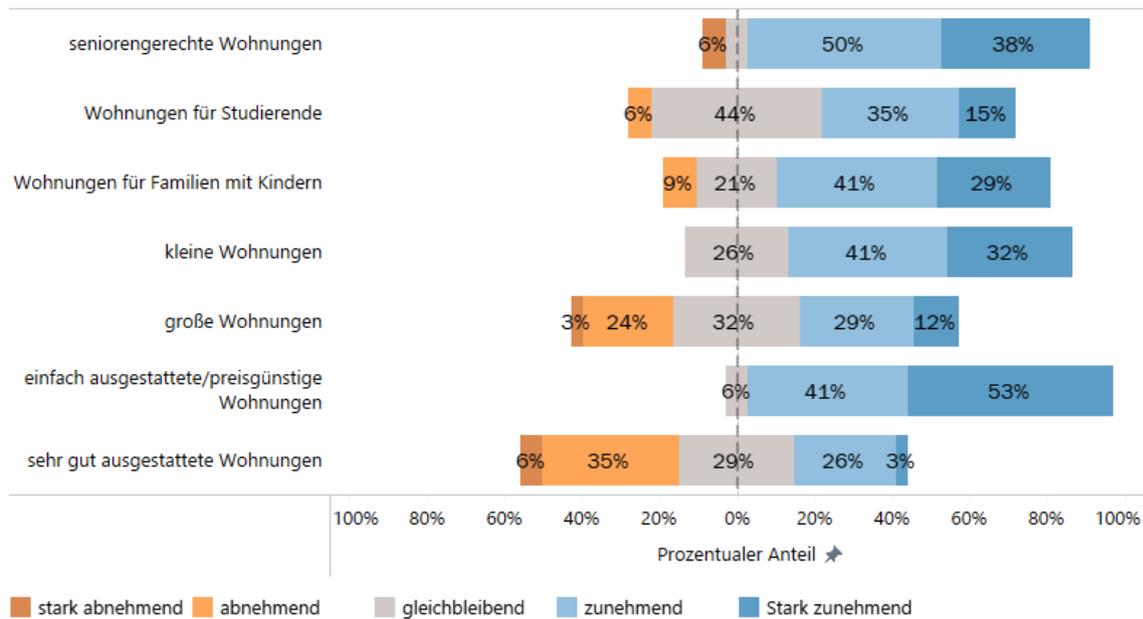
- ⇒ Insgesamt gehen die Koblenzer Wohnungsmarktexpert:innen nicht von gravierenden Veränderungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Perspektive der beiden kommenden Jahre aus.
- ⇒ Auch in kurzfristiger Zukunft wird die Marktlage im unteren Preissegment für Mietwohnungen wie auch für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nach Einschätzung der Expert:innen durch einen Nachfrageüberhang geprägt sein. Hierbei fällt die Einschätzung der zukünftigen Marktlage sogar noch pessimistischer aus als die Bewertung der aktuellen Situation.
- ⇒ Das Stimmungsbarometer lässt nur für das obere Preissegment der Einfamilienhäuser in der kurzfristigen Perspektive die tendenzielle Erwartung einer Entspannung gegenüber der aktuellen Lage erkennen. Während 44 % aktuell ein Angebotsdefizit wahrnehmen, erwarten dies nur 27 % für die zukünftige Entwicklung.
- ⇒ Insgesamt wird erwartet, dass die Disparität der Marktlage in Abhängigkeit vom Preissegment in Koblenz weiter zunehmen wird: zunehmende Anspannung in den unteren und weitere Entspannung in den oberen Preissegmenten des Wohnungsmarktes.

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.
- ⇒ Gegenüber 2022 hat sich der Anteil derer, die von einem Anstieg der Zuwanderung aus dem Ausland ausgehen, von 36 % auf 83 % mehr als verdoppelt. Es sei an dieser Stelle daran erinnert, dass der größte Teil der Feldphase 2022 vor dem Beginn des Angriffskriegs Russlands in der Ukraine durchgeführt wurde und die daraus zu erwartenden Flüchtlingsströme in den Einschätzungen noch nicht berücksichtigt werden konnten.
- ⇒ Keiner der Befragten geht von einem Rückgang der Auslandszuwanderung in den kommenden fünf Jahren aus. Deutlich differenzierter fallen dagegen die Einschätzungen bezüglich der Abwanderung ins Ausland aus. Während 15 % einen Anstieg erwarten, hält jede/-r Vierte trotz steigender Zuwanderung rückläufige Abwanderungszahlen für wahrscheinlicher.
- ⇒ In den letzten beiden Jahren hat die Stadt Koblenz im Saldo der regionalen Wanderungsverflechtungen jeweils mehr als 500 Einwohner an das Umland "verloren". Die Wohnungsmarktextpert:innen gehen in der Mehrzahl davon aus, dass sich die Suburbanisierungsprozesse in den kommenden fünf Jahren eher verstärken denn abschwächen werden. So erwarten 63 % eine Zunahme der Abwanderung aus Koblenz in die umliegenden Landkreise. Nur 9 % halten einen Rückgang für wahrscheinlicher. Ausgeglichen stellt sich das Meinungsbild bezüglich der zukünftigen Zuwanderung aus dem Umland ins Oberzentrum dar: Jeweils ein Viertel erwartet einen Anstieg bzw. einen Rückgang, während die Hälfte der Befragten von keinen Veränderungen ausgeht.

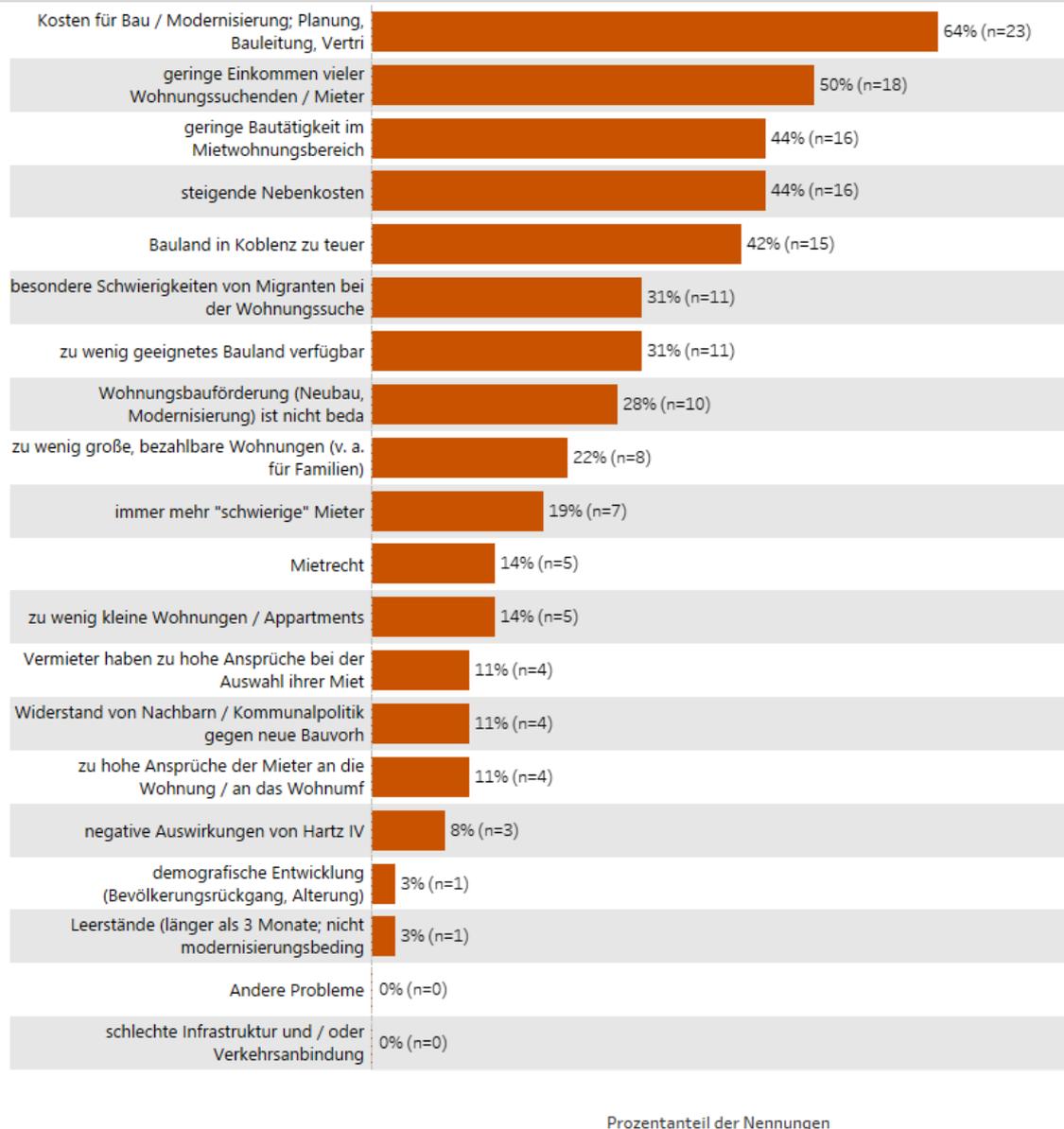
Abb. 07: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in bestimmten Segmenten in den nächsten fünf Jahren in Koblenz

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



Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

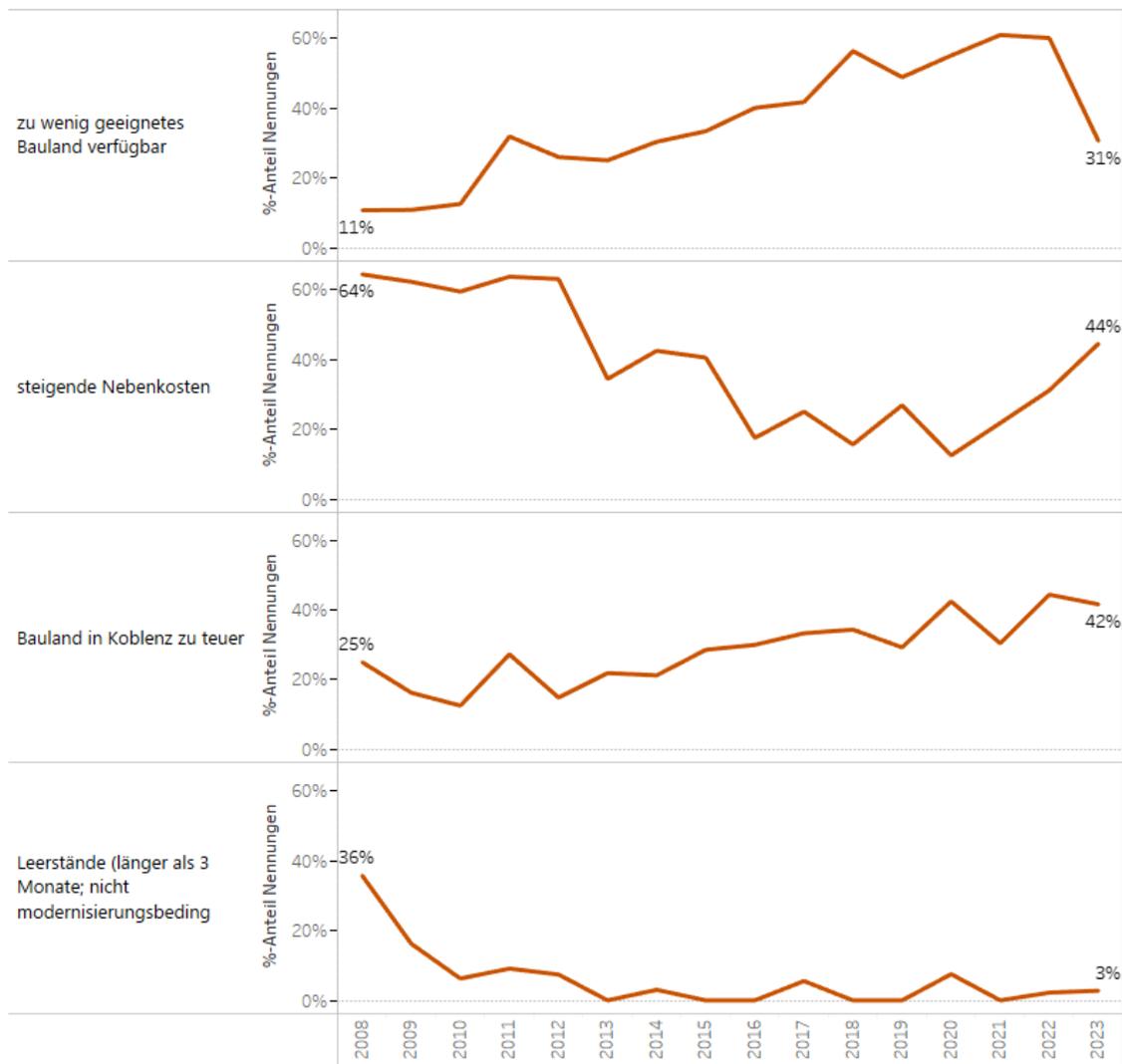
- ⇒ In den meisten abgefragten Marktsegmenten erwarten die Expert:innen auch über den zeitlichen Horizont der nächsten fünf Jahre mehrheitlich eine steigende Nachfrageentwicklung.
- ⇒ Am stärksten betrifft dies einfach ausgestatteten, preisgünstigen Wohnraum, für den 94 % der Befragten in den nächsten fünf Jahren eine weiter steigende Nachfrage sehen (2022: 83 %). Auch für familiene geeignete Wohnungen, für kleine Wohnungen allgemein sowie für seniorengerechte Wohnungen erwartet die ganz überwiegende Mehrheit der Expert:innen einen Anstieg. Der Anteil derer, die in den genannten Segmenten mit einer rückläufigen Nachfrage rechnen, liegt im einstelligen Prozentbereich.
- ⇒ Passend zur subjektiven Bewertung der aktuellen Marktlage rechnen mehr als 70 % der Befragten im gehobenen Preissegment der sehr gut ausgestatteten Wohnungen mittelfristig nicht mit einer steigenden Nachfrage.
- ⇒ Insgesamt haben sich die Einschätzungen der Nachfrageentwicklung für die einzelnen Segmente gegenüber der Vorjahresbefragung nicht wesentlich verändert.

Abb. 08: Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ Die Erweiterung des Angebots durch Wohnungsneubau geschieht nach Einschätzung der Befragten nicht in dem erforderlichen Ausmaß. Die mangelnde Verfügbarkeit geeigneten Baulandes und zu hohe Preise für das verfügbare Bauland werden als wichtige Probleme genannt. Diese werden in ihrer negativen Wirkung durch die gestiegenen Kosten für Bau und Modernisierung noch weiter verstärkt.
- ⇒ Sicherlich auch vor dem Hintergrund einer anhaltend hohen Inflation sind "geringe Einkommen vieler Wohnungssuchenden/Mieter" in der Problemwahrnehmung der Befragten deutlich gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Lag der Anteil der Nennung im Jahr 2022 nur bei 22 %, so zählen in der aktuellen Erhebung des Wohnungsmarktbarometers immerhin 50 % die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden zu den größten Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt.
- ⇒ Besondere Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche nehmen 31 % der Befragten wahr – in den letzten beiden Jahren lag die Quote unter 20 %.

Abb. 09: Ausgewählte Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Wahrnehmung der befragten Expertinnen und Experten seit 2008

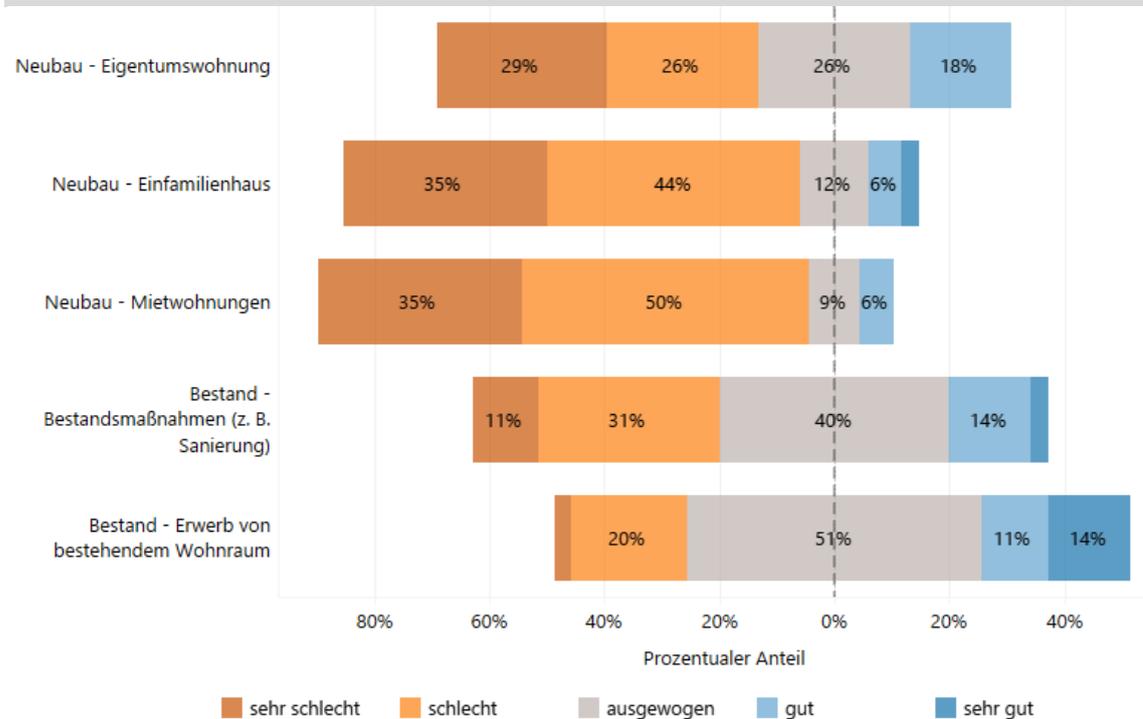


Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ Die Bedeutung der zu geringen Verfügbarkeit von geeignetem Bauland als Problemfaktor auf dem Mietwohnungsmarkt hatte nach Ansicht der Befragten in den letzten Jahren massiv zugenommen. In den letzten drei Jahren war dies das jeweils am häufigsten genannte Problem. 2021 und 2022 lag der Nennungsanteil sogar bei 60 %. Die Quote hat sich in der aktuellen Erhebung jedoch auf 30 % halbiert.
- ⇒ Ob die Verfügbarkeit an geeignetem Bauland tatsächlich zugenommen hat oder nur in der relativen Gewichtung hinter andere Probleme zurückgetreten ist, kann an dieser Stelle nicht aufgelöst werden. Tatsache ist aber, dass die Kostenkomponenten (Kosten für Bau/Planung/Modernisierung, steigende Nebenkosten) kombiniert mit der sich verschlechternden Einkommenssituation vieler Wohnungssuchender in der Expertensicht massiv an Problempotenzial zugelegt haben.
- ⇒ Das Thema Wohnungsleerstand birgt nach Ansicht der Expert:innen bereits seit Beginn des letzten Jahrzehnts kein Hemmnis für den Mietwohnungsmarkt in Koblenz. In drei der letzten sechs Jahre gab es keine einzige Nennung.

4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

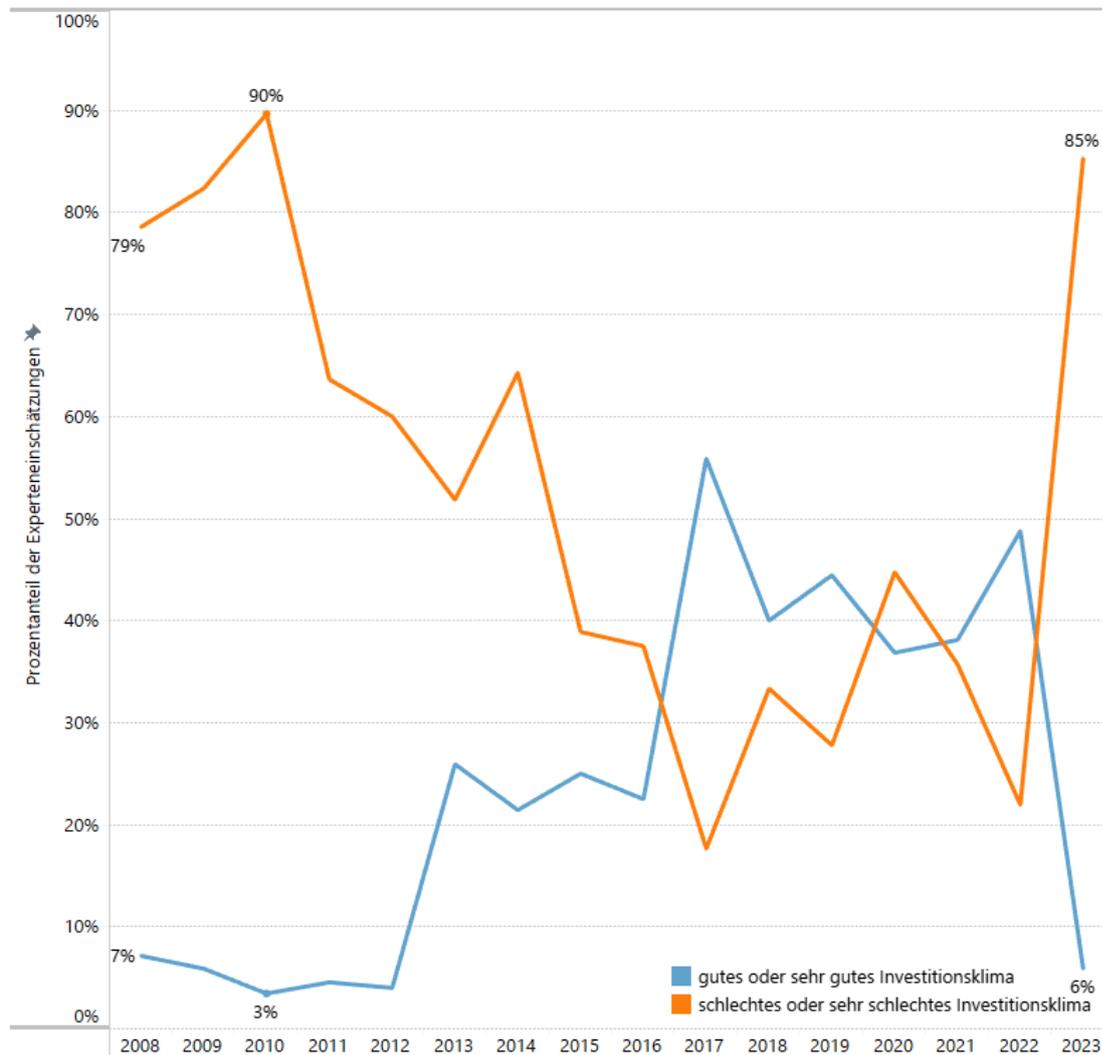
Abb. 10: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt



Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ Insgesamt wird das aktuelle Investitionsklima auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt als schlecht bis sehr schlecht eingestuft. Gegenüber dem Stimmungsbild im Februar 2022 – kurz vor Beginn des russischen Angriffskriegs in der Ukraine – entspricht dies einer 180°-Wende. Die enorm gestiegene und auf hohem Niveau verharrende Inflation wie auch steigende Bauzinsen und Baukosten in Kombination mit der insgesamt höchst unsicheren weltwirtschaftlichen und weltpolitischen Lage erklären diesen ungewöhnlich radikalen Wandel des Stimmungsbildes innerhalb eines Jahres.
- ⇒ Selbst für den Neubau von Mietwohnungen machten 2022 fast 50 % der Befragten ein gutes Investitionsklima aus, nur 22 % war gegenteiliger Ansicht. Ein Jahr später sind es noch ganze 6 %, die für den Neubau von Mietwohnungen ein positives Investitionsklima ausmachen. 85 % der Befragten schätzen die Rahmenbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen dagegen als schlecht oder sogar sehr schlecht ein.
- ⇒ Am günstigsten fällt die Bewertung noch im Bereich des Erwerbs von bestehendem Wohnraum aus, für den immerhin mehr als drei Viertel der Befragten ein zumindest ausgewogenes Investitionsklima wahrnehmen.

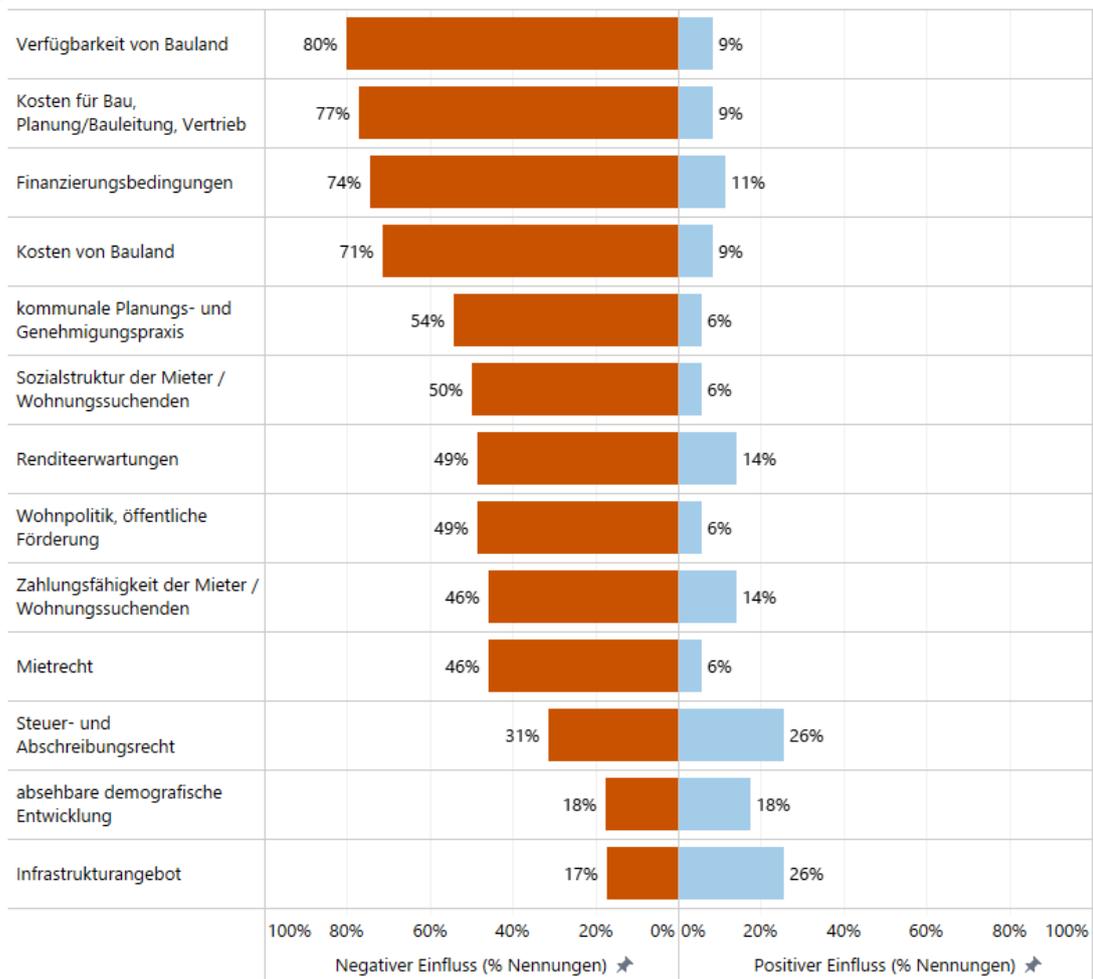
Abb. 11: Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil



Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, 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 %.
- ⇒ Zwischen 2017 und 2022 überwiegen mit der Ausnahme des Jahres 2020 die positiven Einschätzungen. Fast die Hälfte der Expert:innen machte 2022 noch ein gutes Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen aus.
- ⇒ Im Jahr 2023 kippt das Stimmungsbild aus den bereits skizzierten Gründen abrupt wieder auf das Niveau zu Beginn der Zeitreihe, als ein niedriges Mietpreisniveau und eine stagnierende Bevölkerungs- und damit Nachfrageentwicklung den Rahmen für die Wahrnehmung eines schlechten Investitionsklimas für den Mietwohnungsneubau boten.

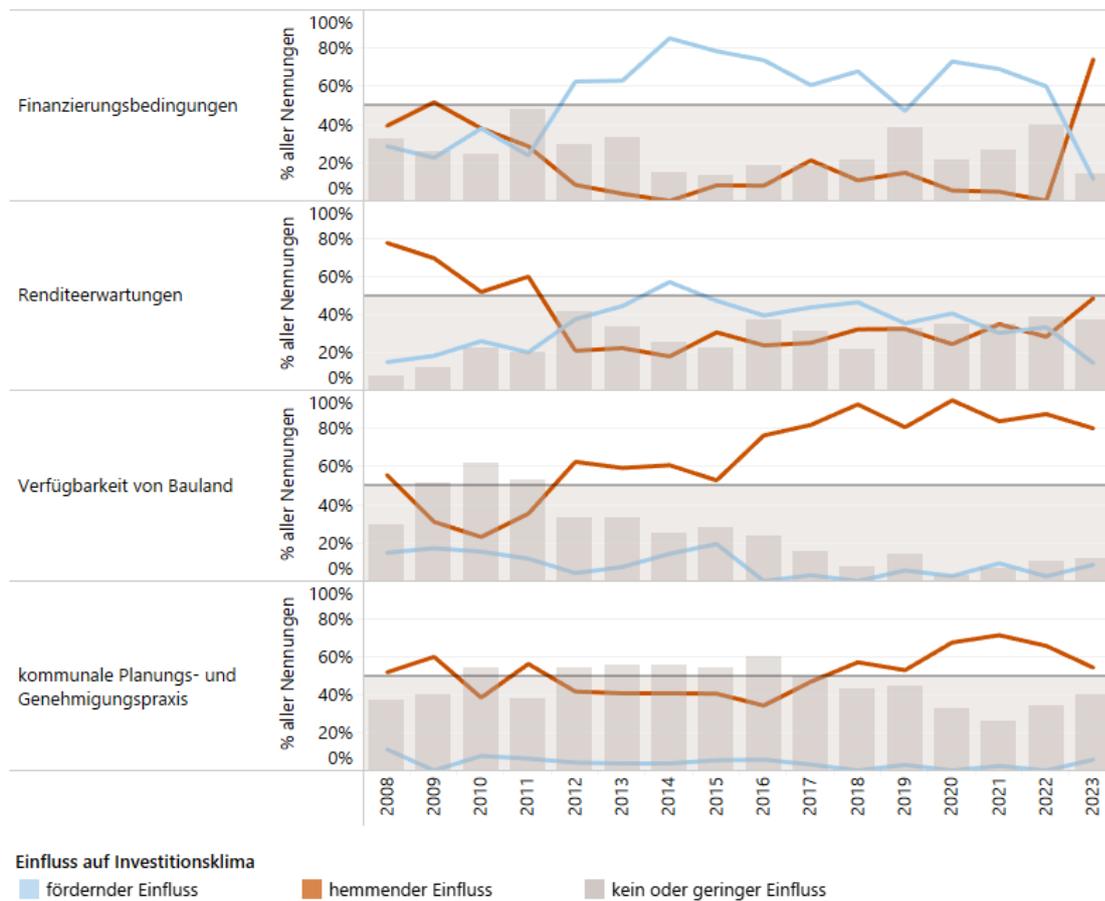
Abb. 12: Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen



Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ 2022 waren 60 % der Meinung, dass die Finanzierungsbedingungen einen positiven Einfluss auf das Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen hatten. Ein Jahr später haben sich die Rahmenbedingung (Zinsniveau, Inflation) so grundlegend geändert, dass 74 % der Befragten gegenteiliger Ansicht sind.
- ⇒ Wie bereits in den Vorjahren zählen die Verfügbarkeit und die Kosten geeigneten Baulandes sowie die Baukosten insgesamt zu den größten Hemmnissen für eine höhere Bereitschaft zur Investition in den Mietwohnungsneubau.
- ⇒ Zum zweiten Mal in Folge hat sich die Problemsicht auf die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis abgeschwächt. Vor zwei Jahren attestierten dieser noch 71 % eine investitionshemmende Wirkung zu, aktuell sind es nur noch 54 %.
- ⇒ Die Renditewartungen in Koblenz können aus Expertensicht immer weniger zur Aufhellung der Investitionsklimas beitragen. Fast die Hälfte der Befragten macht sogar eine negative Wirkung aus. Das ist der höchste Anteil seit dem Jahr 2011.

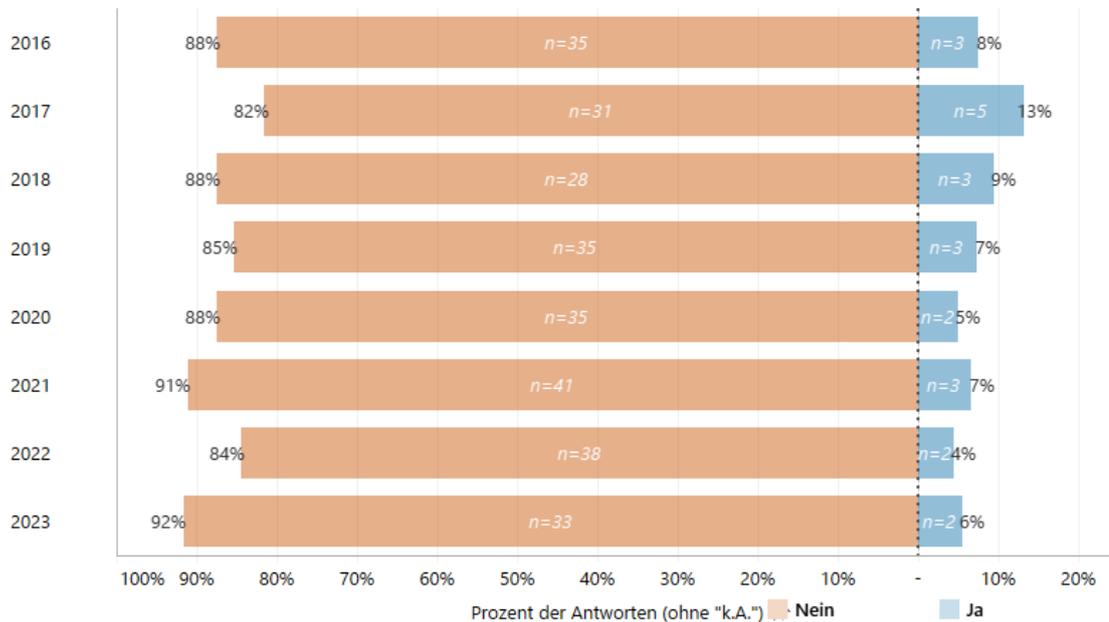
Abb. 13: Bewertung der Einflussfaktoren auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau im zeitlichen Profil



- ⇒ Die langen Zeitreihen der Experteneinschätzungen verdeutlichen in aller Form, wie sich die Rahmenbedingungen bzw. deren konkrete Auswirkungen für das Investitionsklima im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen in der Wahrnehmung verändert haben.
- ⇒ Seit Überwindung der globalen Finanzkrise bis Anfang letzten Jahres waren die Finanzierungsbedingungen der wichtigste bzw. am häufigsten genannte Positivfaktor. Über 50 % der Befragten gingen von einem fördernden Einfluss auf die Investitionsbereitschaft aus. In der aktuellen Runde trifft dies nur noch auf gut 10 % zu. Der Anteil derer, die die aktuellen Finanzierungsbedingungen als kritische Einflussgröße bewerten, ist dagegen binnen eines Jahres von 0 % auf 74 % angestiegen.
- ⇒ Auch die Renditeerwartungen werden 2023 deutlich schlechter beurteilt als in den Vorjahren. Anders als bei den Finanzierungsbedingungen werden die Renditeerwartungen für Mietwohnungen bereits längere Zeit zunehmend kritischer bewertet.
- ⇒ Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis unterlag bis 2016 vergleichsweise geringen Schwankungen im zeitlichen Bewertungsprofil. Zwischen 2016 und 2021 wurde die Sicht zunehmend kritischer. In den letzten beiden Jahren ist eine Trendumkehr zu konstatieren, wobei auch 2023 die Mehrheit der Befragten eine investitionshemmende von der kommunalen Ebene ausgehende Wirkung wahrnimmt.

4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

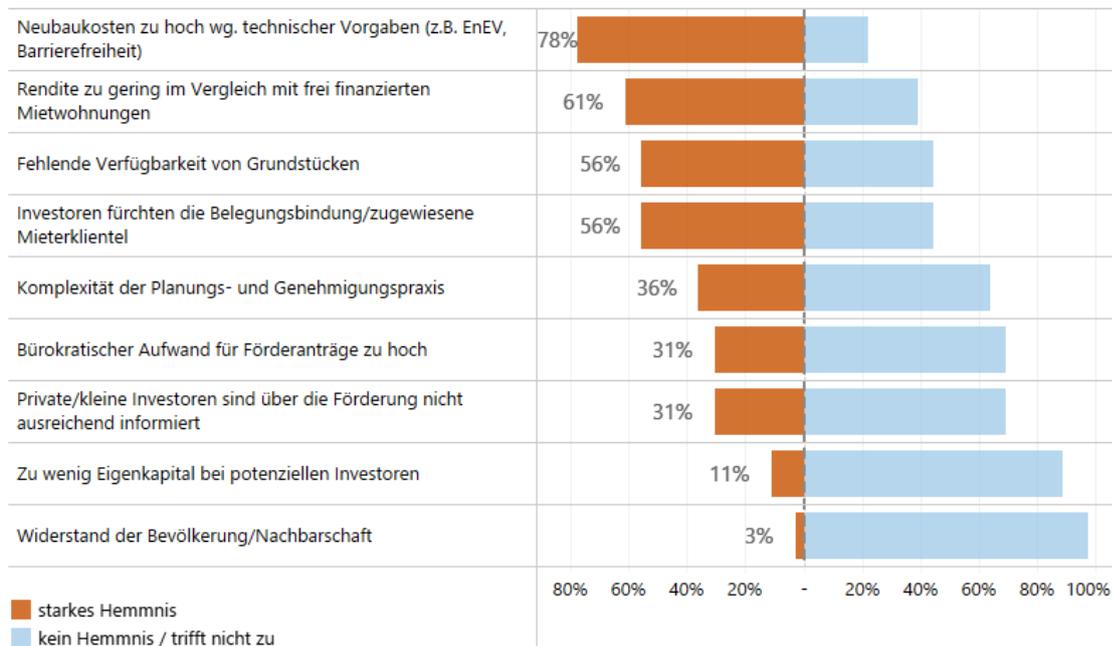
Abb. 14: Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?



Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ Wie in allen Vorjahren ist ein eindeutiges Votum der Befragten zu konstatieren: 92 % halten das derzeitige Neubauvolumen öffentlich geförderter Mietwohnungen nicht für ausreichend. In allen bisherigen Erhebungsrounden seit der Aufnahme dieses Items in das Wohnungsmarktbarometer im Jahr 2016, lagen die Quoten ausnahmslos jenseits der 80-Prozentmarke.
- ⇒ Nur zwei der 36 Expertinnen und Experten, die diese Frage beantworteten, sehen diesbezüglich im Jahr 2023 keine Defizite.

Abb. 15: Die wichtigsten Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen

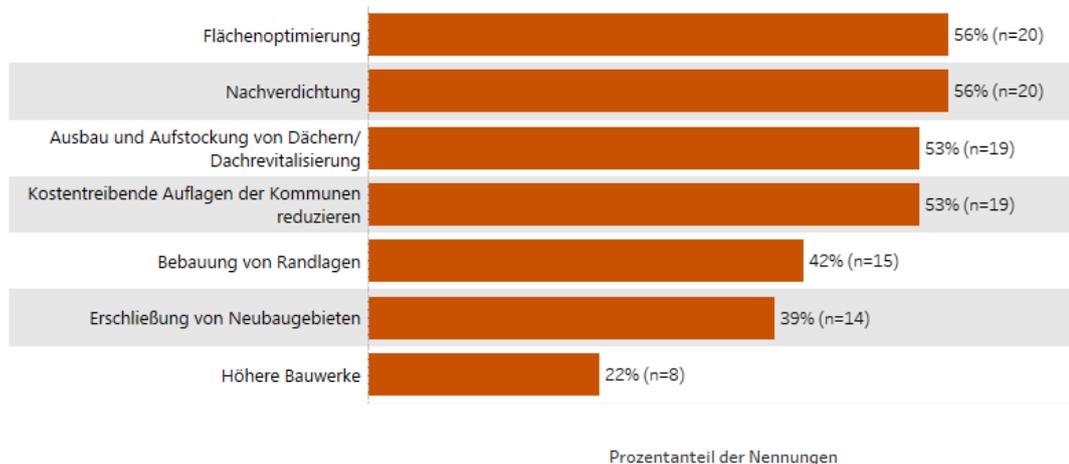


Datenquelle: Expert:innenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ Die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken und die wegen technischer Vorgaben zu hohen Neubaukosten sind wie bereits im Vorjahr die am häufigsten genannten 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 mehr als die Hälfte der Befragten ein Grund dafür ist, weshalb keine höhere Investitionsbereitschaft in diesem Segment besteht. Auch eine zu geringe Zahl von Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche wird explizit für zu niedrige Renditeerwartungen verantwortlich gemacht.
- ⇒ Auch in den Befürchtungen der Investoren mit Blick auf das zugewiesene Mieterklientel in Kombination mit der Belegungsbindung sehen viele Expert:innen ein grundsätzliches Hemmnis für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen.
- ⇒ Der Abbau bürokratischer Hürden und eine Vereinfachung der Planungs- und Genehmigungspraxis bieten für knapp ein Drittel der Befragten einen Ansatz, Hindernisse für die Neuerstellung öffentlich geförderter Mietwohnungen abzubauen.
- ⇒ Die Kapitallage bei potenziellen Investoren wie auch der Widerstand in der Bevölkerung, insbesondere in der Nachbarschaft öffentlich geförderter Wohnbauprojekte, sind dagegen für die ganz überwiegende Mehrheit der Befragten keine Störfaktoren.
- ⇒ Insgesamt haben sich die Einschätzung der Expertinnen und Experten zu den Störfaktoren, die einem höheren Neubauvolumen öffentlich geförderter Mietwohnungen entgegenstehen, gegenüber dem Vorjahr faktisch nicht verändert.

4.5 Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation

Abb. 16: Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt verfolgen unterschiedliche Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation. Welche der folgenden Maßnahmen sollten Ihrer Meinung nach vorrangig bearbeitet werden?



Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ Die am häufigsten genannten Strategien Flächenoptimierung und Nachverdichtung fokussieren auf die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland als einem der wichtigsten Hemmfaktor für den Wohnungsneubau (vgl. Abb. 13).
- ⇒ Die Erschließung weiterer Neubaugebiet ist nur für 39 % der Wohnungsmarktexpert:innen ein erfolgsversprechender strategischer Ansatz, um die allgemeine Wohnungssituation wirksam zu verbessern. Auch in den letzten Jahren schwankte der Nennungsanteil um ein Niveau von 40 %.
- ⇒ Im Freitextfeld „Sonstiges“ werden u.a. die Aktualisierung des Baulückenkatasters und die Bebauung von Discounter-Dächern genannt. Des Weiteren wird die Sozialquote als möglicher Hemmschuh für die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsneubau problematisiert und deren Aufhebung gefordert. Als weitere Strategie wird der Ausbau der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur zur Attraktivierung der weniger stark nachgefragten dezentralen Lagen vorgeschlagen.

5 Zusammenfassung

Teilnehmendenkreis

An der mittlerweile 16. Erhebungsrunde beteiligten sich insgesamt 43 Expertinnen und Experten des Koblenzer Wohnungsmarktes. Nach Ausschluss der zu lückenhaft ausgefüllten Fragebögen liegen dem Bericht 36 Experteneinschätzungen zugrunde. Nach der Höchstbeteiligung im letzten Jahr entspricht dies exakt dem langjährigen Mittelwert auswertungsrelevanter Fragebögen. Wie in den vergangenen Jahren prägen das Maklerwesen sowie Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von mehr als 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. In der Gesamtbeurteilung ist eine leichte Verschiebung des Stimmungsbildes in Richtung Entspannung wahrnehmbar. Von den meisten Expert:innen wird der Wohnungsmarkt in Koblenz jedoch 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 Expert:innensicht deutlich entspannter dar. Besonders eindeutig fällt das Votum bei der Frage aus, ob derzeit in Koblenz in ausreichendem Maß öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut werden: 92 % beantworten diese Frage mit „Nein“, nur zwei Befragte sind gänzlich anderer Ansicht.

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.

Einschätzung des Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt

Nachdem in den letzten fünf Jahren das Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen in Koblenz überwiegend positiv eingeschätzt worden ist – insbesondere aufgrund der seinerzeitigen Finanzierungsbedingungen – hat sich im Laufe des letzten Jahres ein radikaler Stimmungswandel vollzogen. 85 % der Befragten schätzten im Frühjahr 2023 das Investitionsklima als schlecht oder sehr schlecht ein. Schlechter war die Stimmung nur zwischen 2008 und 2010 in der Hochphase der globalen Banken- und Finanzkrise. Neben der mangelnden Verfügbarkeit von Bauland kombiniert mit dessen hohen Kosten zählen erstmals die Finanzierungsbedingungen zu den wichtigsten, das Investitionsklima negativ beeinflussenden Faktoren. Deutlich gestiegene Bauzinsen und Materialkosten sowie die allgemein hohe Inflationsrate spiegeln sich in dieser Einschätzung wider.

Bemerkenswert ist aber auch der seit einigen Jahren anhaltende Trend im Stimmungsbild, der den Renditeerwartungen für den Mietwohnungsbau ein zunehmend negatives Momentum attestiert. Erstmals seit 2012 übersteigt die Zahl

der Expert:innen, die die Renditeerwartungen in diesem Kontext problematisieren, die Zahl derer, die von einer positiven Wirkung auf die Investitionsbereitschaft ausgehen, deutlich.

