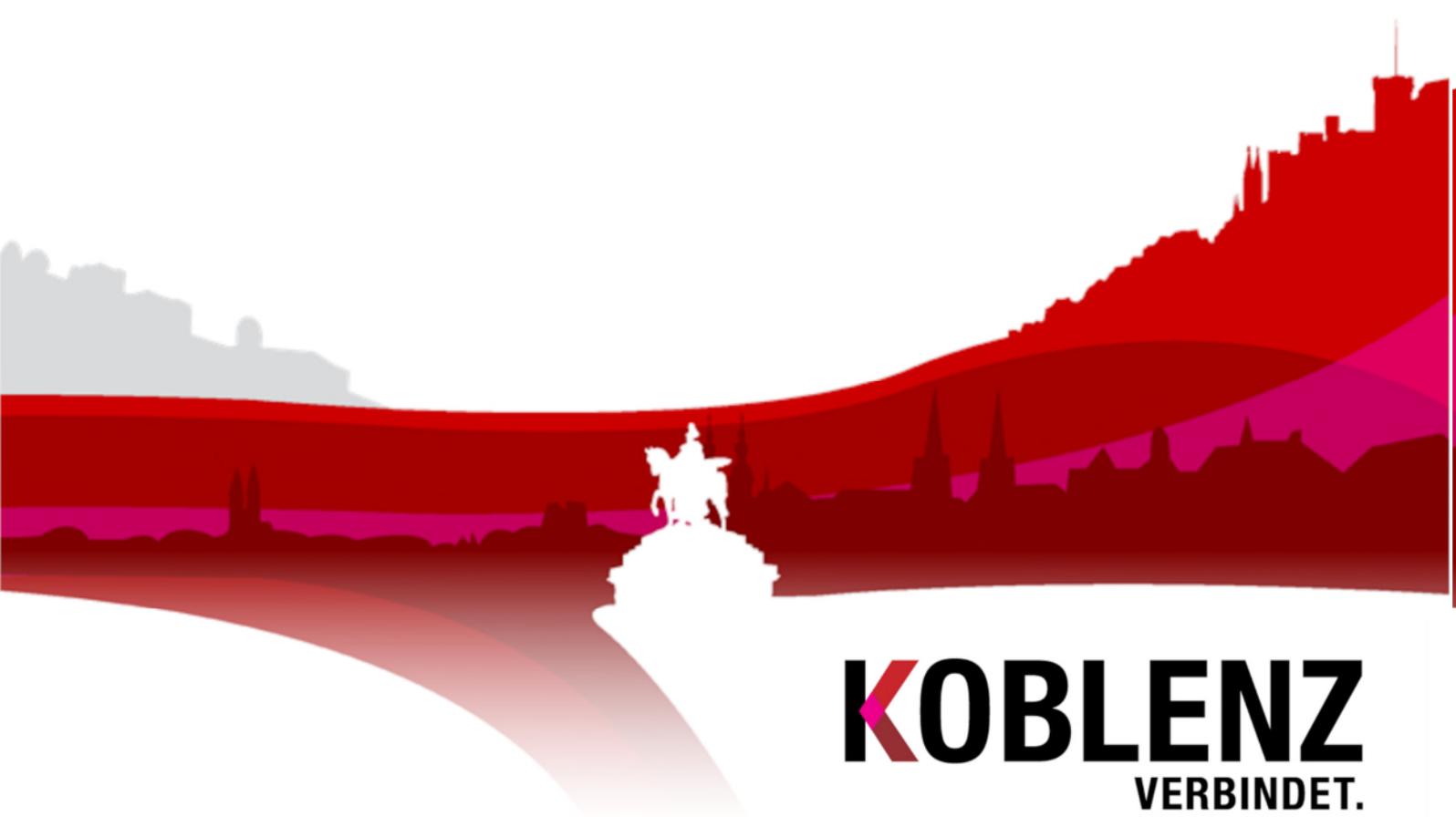


Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2024

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

**Kommunalstatistik
und Stadtforschung**

Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2024

Ergebnisse der 17. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2024

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: März 2024

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, 2024
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.....	16
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 der Wohnungsnachfrage in bestimmten Segmenten in den nächsten fünf Jahren in Koblenz	13
Abb. 07:	Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt.....	14
Abb. 08:	Ausgewählte Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Wahrnehmung der befragten Expertinnen und Experten seit 2008	15
Abb. 09:	Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt.....	16
Abb. 10:	Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil.....	17
Abb. 11:	Einschätzung des aktuellen und des zukünftigen Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen und Bewertung der Marktlage 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 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 wird 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 58 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 Konzepts des Wohnungsmarktbarometers, das auch einen interkommunalen Vergleich der Stimmungsbilder auf den Wohnungsmärkten der dort teilnehmenden Großstädte zulässt.

Der Fragenkatalog gliedert sich in zwei feste Themenblöcke:

(1) Bewertung der aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Marktlage

Zunächst erfolgt eine differenzierte Bewertung der Marktlage in den Kategorien Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Mietwohnungen mit einer weiteren Unterteilung in jeweils drei Preissegmente (oberes, mittleres und unteres). Weiterhin soll die Marktlage für unterschiedliche Wohnungsgrößen – unabhängig von der Eigentumsform – bewertet werden. Die Bewertungen sind jeweils in einer 5-er Skala vorzunehmen, die von „sehr entspannt“ bis „sehr angespannt“ reicht. Im Fragebogen wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Einstufung aus der Nachfragerperspektive zu erfolgen hat. Demnach entspricht die Bewertung „sehr entspannt“ einem ausgeprägten Überhang an Wohnungsangeboten im jeweiligen Segment, während der Fall eines viel zu knappen Angebots bei großer Nachfrage mit dem Prädikat „sehr angespannt“ zu bewerten ist.

Neben den nach Eigentumsform, Preis- und Größensegmenten differenzierten Bewertungen der Marktlage sollen im

ersten Themenblock zusätzlich die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt wie auch auf dem Eigentumsmarkt genannt werden. Aus einem nicht geschlossenen Katalog von jeweils rund 20 Möglichkeiten sind die fünf wichtigsten auszuwählen.

(2) Bewertung des Investitionsklimas

Während im ersten Fragenblock das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in unterschiedlichen 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 einiger Zeit 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 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?

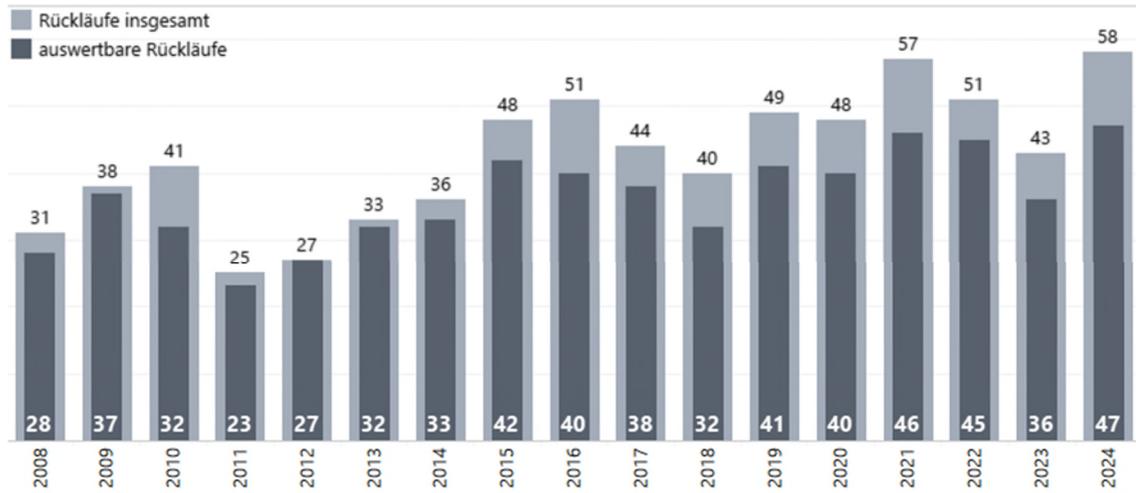
(4) Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation

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

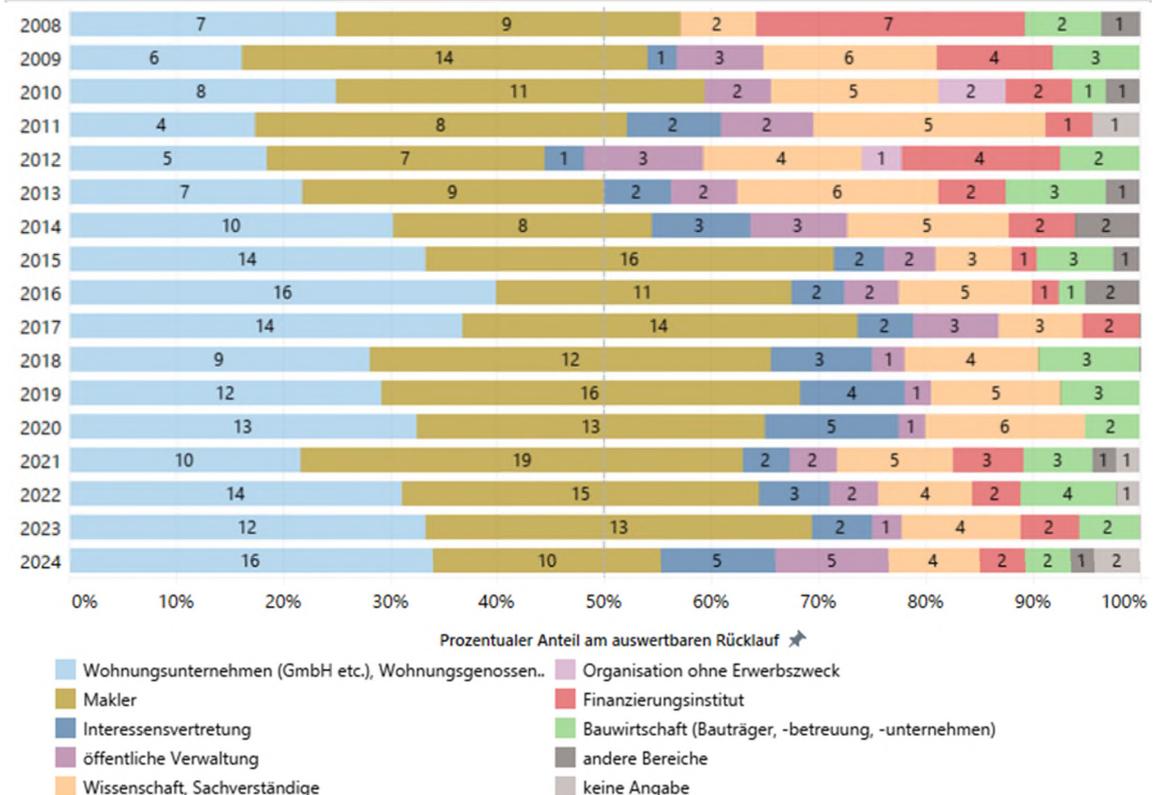
Abb. 01: Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen



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 47 auswertbaren Experteneinschätzungen – der höchste Wert in der gesamten Zeitreihe des Koblenzer Wohnungsmarktbarometers.

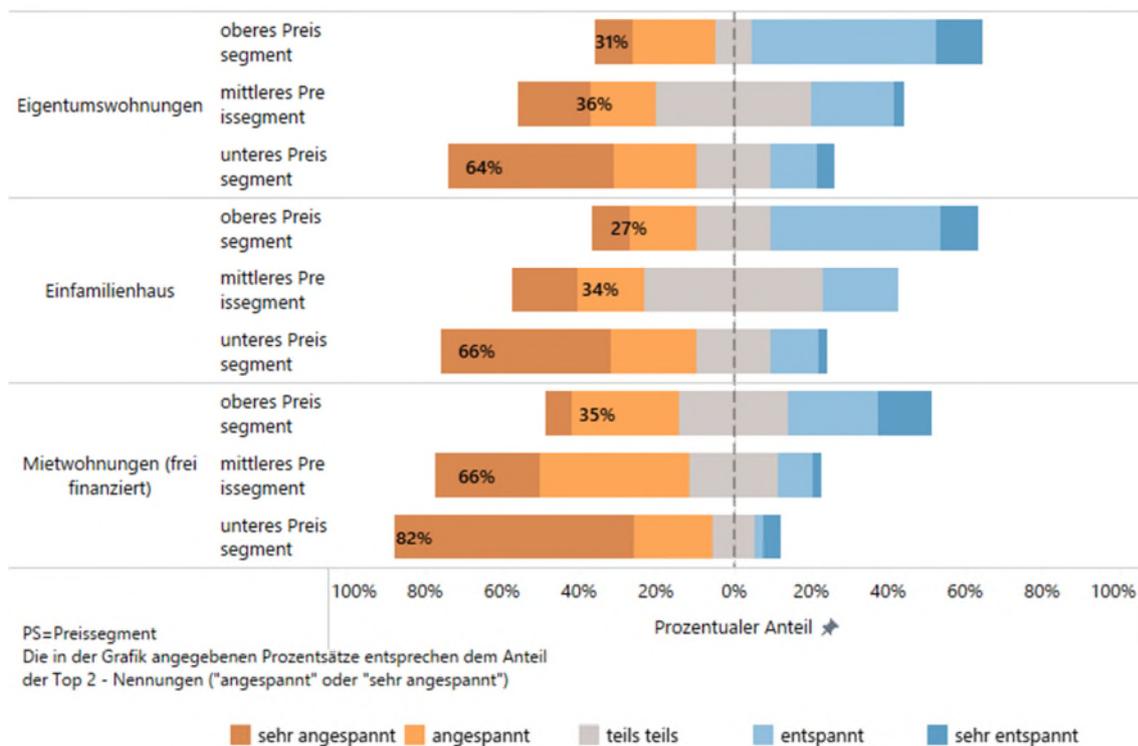
Abb. 02: Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen



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

4.2. Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes

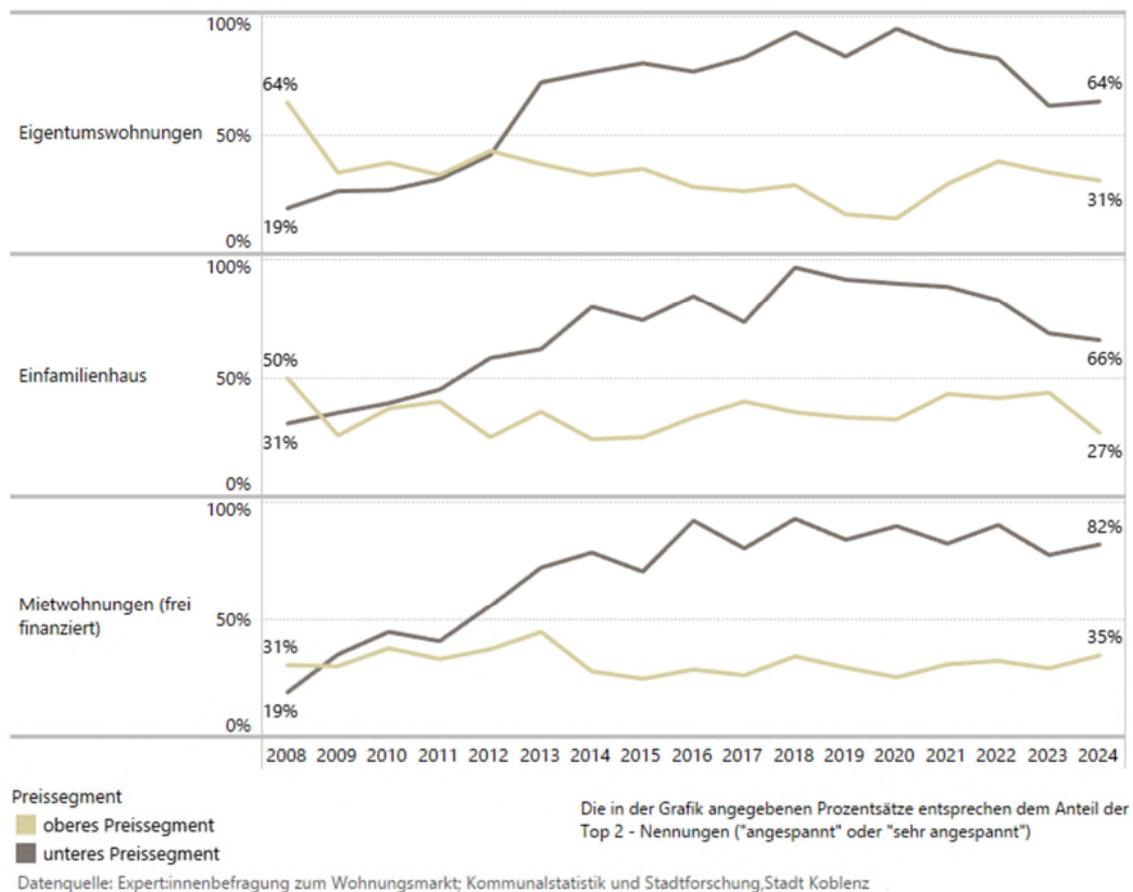
Abb. 03: Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten



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

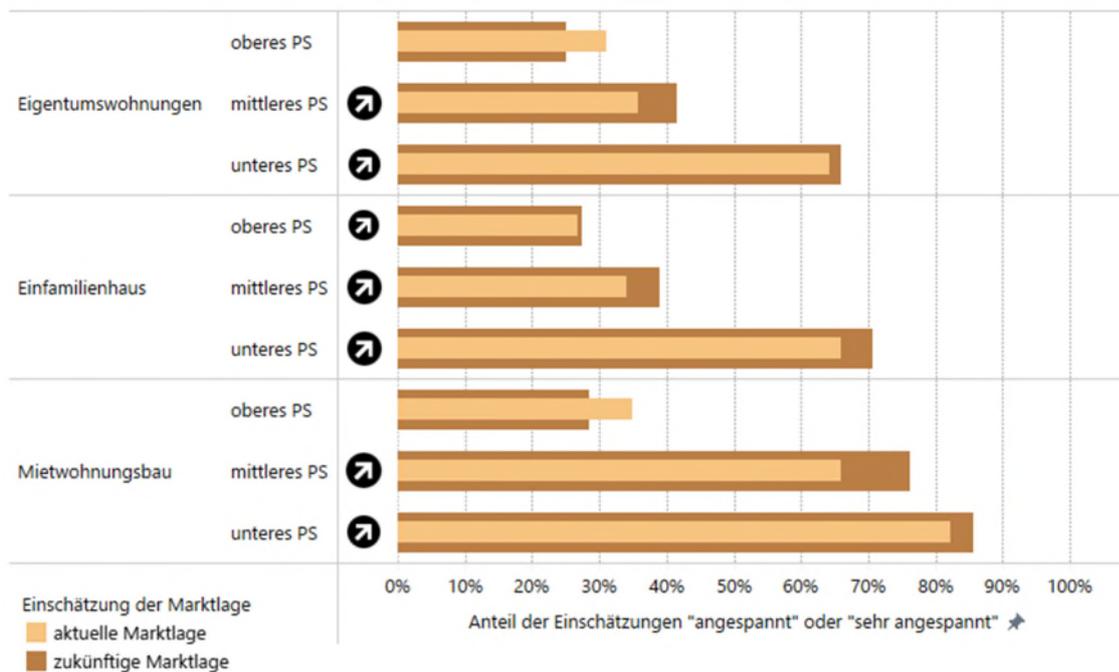
- ⇒ Zwischen 64 % und 82 % der Expertinnen und Experten bewerten die Marktlage in den unteren Preissegmenten aller Kategorien als angespannt oder sogar sehr angespannt. Gegenüber dem Vorjahr bleibt das Stimmungsbild nahezu unverändert. Im Vergleich zu den Jahren 2018 bis 2022 ist allerdings ein deutlicher Rückgang des Anteils der Befragten zu konstatieren, die die Marktlage im unteren Preissegment der Einfamilienhäuser als angespannt oder sehr angespannt bewerteten. Im genannten Zeitraum lag die Quote bei durchschnittlich 90 %.
- ⇒ 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 nimmt nur ein gutes Drittel der Befragten im oberen Preissegment ein deutliches Angebotsdefizit wahr. 37 % bewerten die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz für gehobene Ansprüche als entspannt oder sehr entspannt.
- ⇒ Im Bereich der Eigentumswohnungen und der Einfamilienhäuser sehen fast 60 % im gehobenen Preissegment einen Angebotsüberhang. Für das untere Preissegment schätzen dagegen zwei Drittel der Befragten die Marktlage als angespannt oder sehr angespannt ein.
- ⇒ Erstmals wurden die Expertinnen und Experten nach ihrer Einschätzung der aktuellen Leerstandsquote im Wohnungsbestand der Stadt Koblenz gefragt. Fast die Hälfte geht davon aus, dass zwischen zwei und fünf Prozent der marktfähigen Wohnungen im Koblenz leerstehen. Ein weiteres Drittel der Befragten ist der Ansicht, dass der Leerstand mit weniger als zwei Prozent noch unter dem Mindestniveau der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve liegt.

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



- ⇒ Im Verlauf der mittlerweile 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 2024 wie bereits im Vorjahr in den unteren Preissegmenten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen akute Angebotsdefizite wahr. Dies sind die niedrigsten Quoten seit rund zehn Jahren.
- ⇒ Im unteren Preissegment der Mietwohnungen ist dagegen seit fast 10 Jahren keine systematische Veränderung des im Durchschnitt bei über 80 % liegenden Anteils der Befragten, die die Marktlage als angespannt oder sehr angespannt einschätzen, zu erkennen. Zum Start des Koblenzer Wohnungsmarktbarometers im Jahr 2008 lag diese Quote noch bei 19 %.
- ⇒ In den oberen Preissegmenten wird die Marktlage von der Mehrzahl der Expertinnen und Experten weiterhin als deutlich entspannter wahrgenommen. Die Anteile der Befragten, die Angebotsdefizite erkennen, schwankt über alle Kategorien in den letzten 10 Jahren ohne klare Veränderungstendenz zwischen 30 % und 35 %.

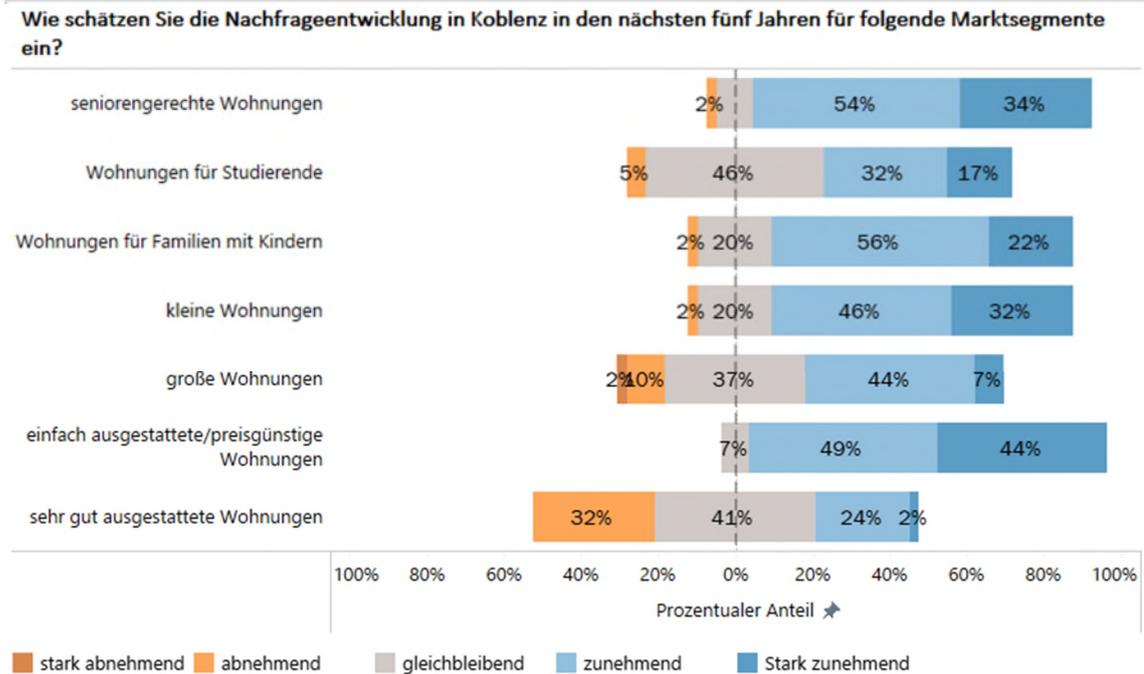
Abb. 05: Einschätzung der aktuellen gegenüber der in den kommenden zwei Jahren erwarteten Marktlage in unterschiedlichen Wohnungsmarkt- und Preissegmenten (hier: Anteile Top 2 („angespannt“ oder „sehr angespannt“))



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

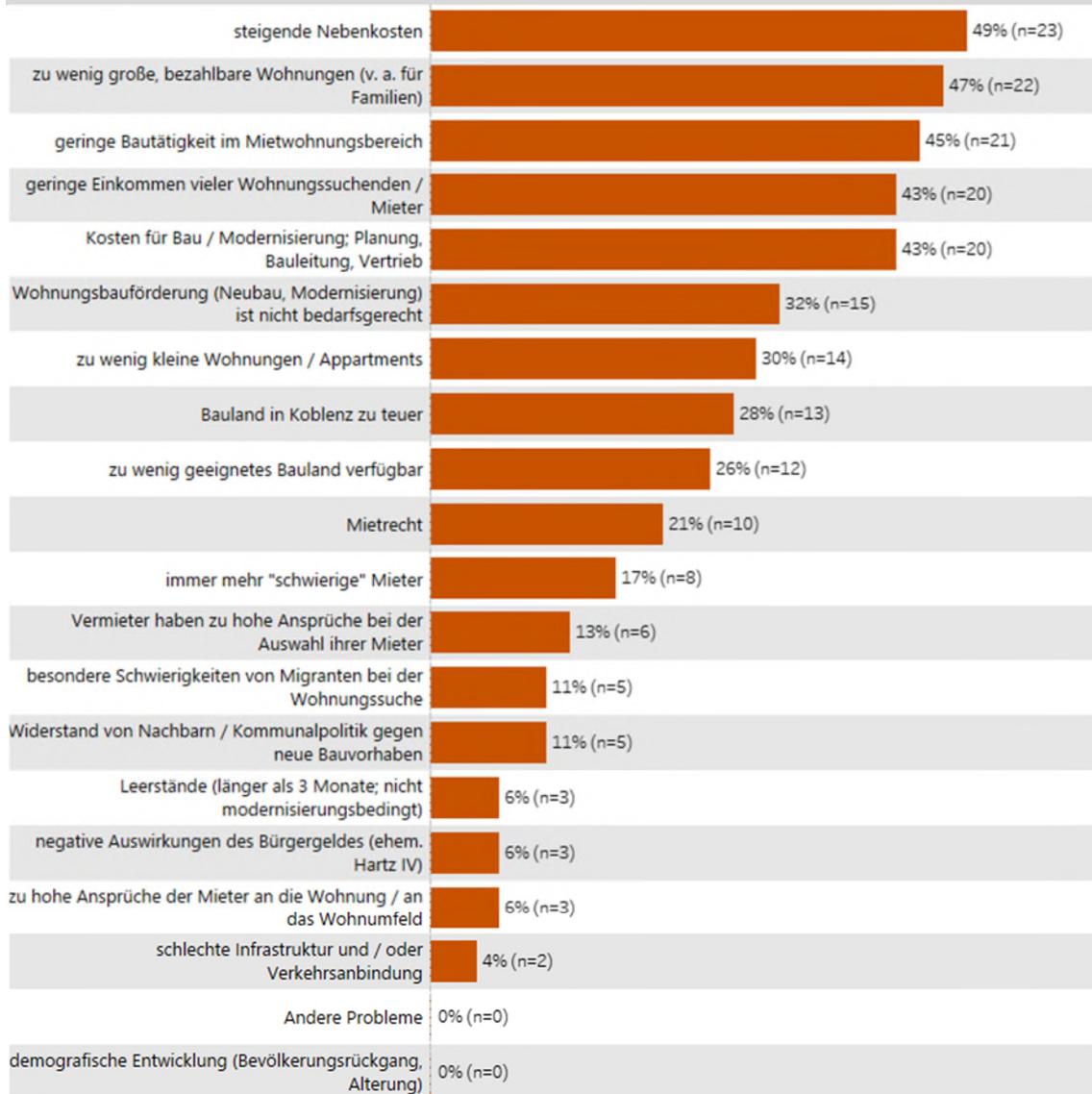
- ⇒ Insgesamt gehen die Befragten nicht von gravierenden Veränderungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Perspektive der beiden kommenden Jahre aus.
- ⇒ Kurzfristig wird die Marktlage demnach nicht nur im unteren sondern auch im mittleren Preissegment für Mietwohnungen wie auch für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen 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 Eigentumswohnungen und der Mietwohnungen in der kurzfristigen Perspektive die überwiegende Erwartung einer tendenziellen Entspannung gegenüber der aktuellen Lage erkennen.
- ⇒ Insgesamt wird also erwartet, dass die Disparität der Marktlage in Abhängigkeit vom Preissegment in Koblenz weiter zunehmen wird: zunehmende Anspannung in den unteren und mittleren und weitere Entspannung in den oberen Preissegmenten des Wohnungsmarktes.

Abb. 06: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in bestimmten Segmenten in den nächsten fünf Jahren in Koblenz



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

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

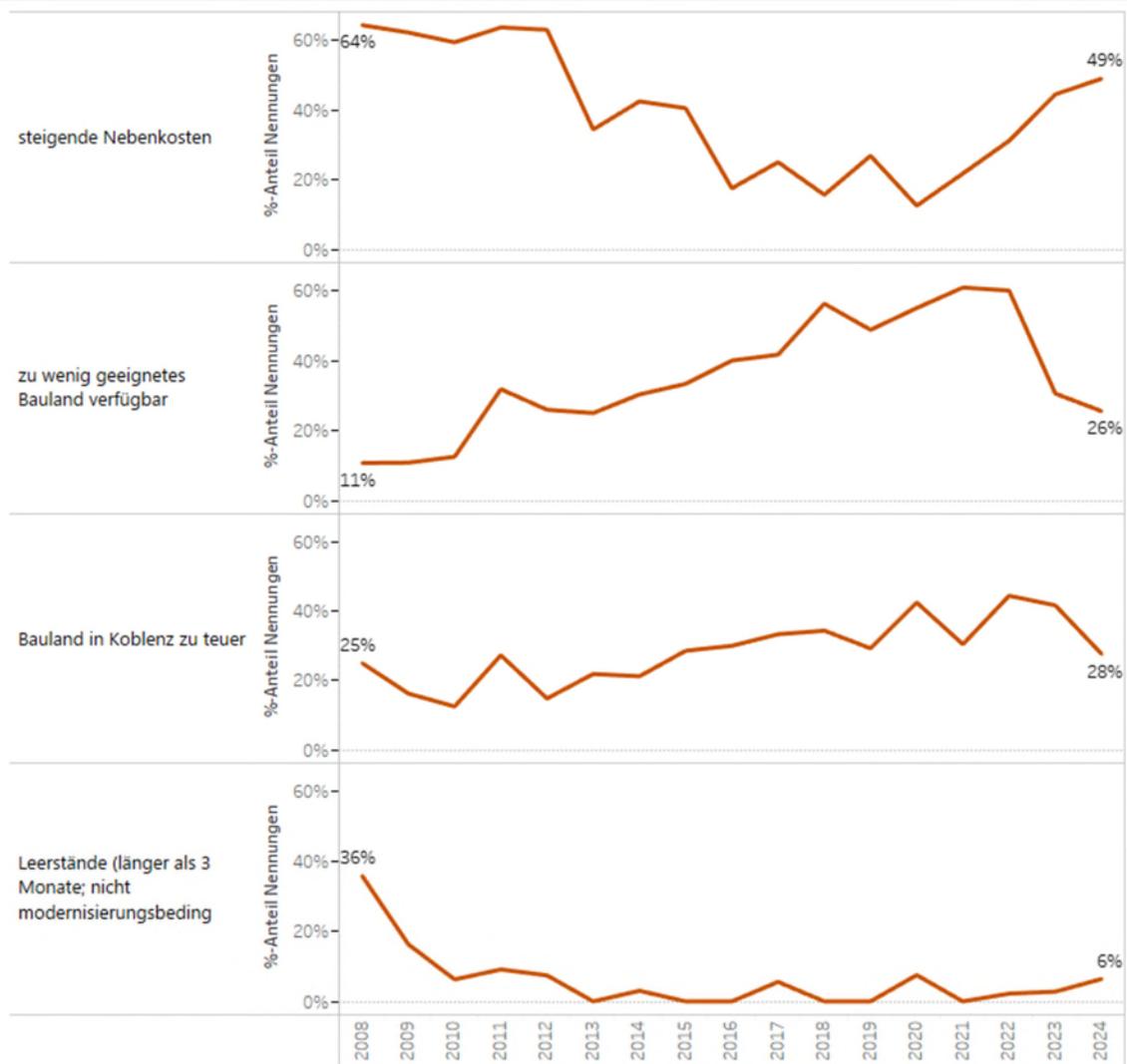
Abb. 07: Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Prozentanteil der Nennungen

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

- ⇒ Unter den vorgegebenen Optionen sollten die Befragten die maximal fünf wichtigsten Probleme auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt benennen.
- ⇒ Mit fast gleicher Nennungshäufigkeit werden steigende Nebenkosten, die zu geringe Bautätigkeit, geringe Einkommen vieler Wohnungssuchender/Mieter sowie die zu hohen Bau- und Planungskosten als die Hauptprobleme ausgemacht.
- ⇒ Eine deutliche Mehrheit von über 70 % geht nicht davon aus, dass zu teures und/oder die zu geringe Verfügbarkeit von Bauland in Koblenz derzeit zu den wichtigsten Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt zählt.

Abb. 08: Ausgewählte Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Wahrnehmung der befragten Expertinnen und Experten seit 2008

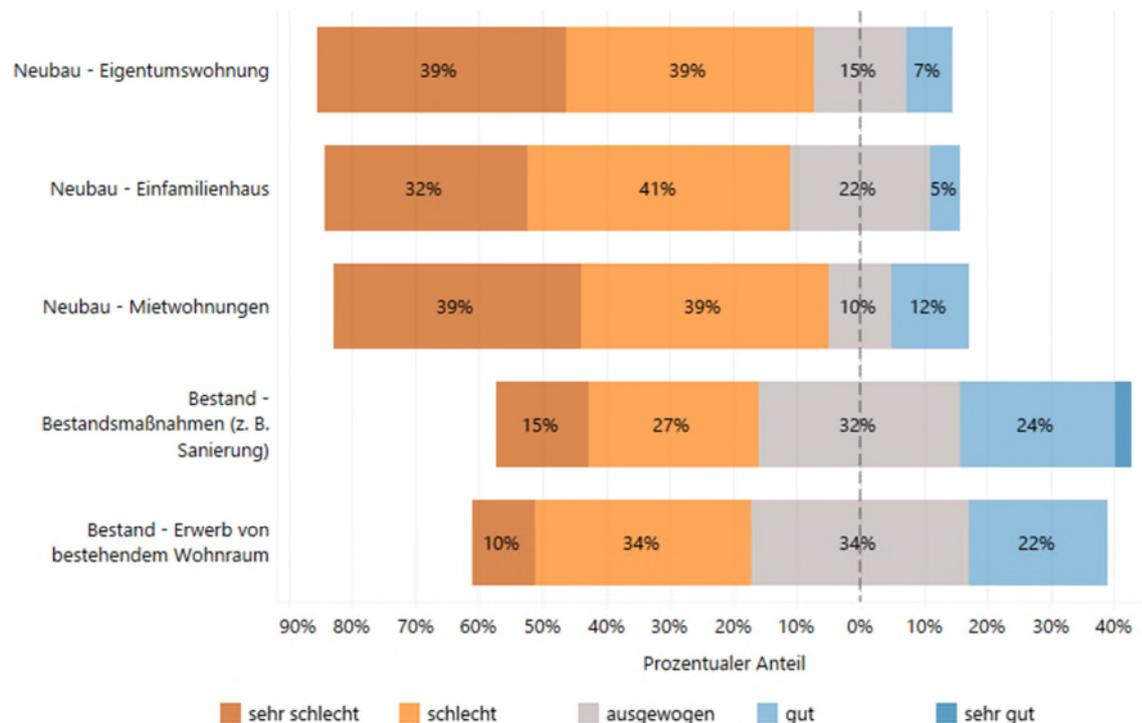


Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ 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 unter 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 mehr für den Mietwohnungsmarkt in Koblenz. In drei der letzten sechs Jahre gab es keine einzige Nennung. Auch 2024 nahmen nur 6 % der Befragten den Leerstand marktaktiver Wohnungen als eines der zentralen Probleme wahr.

4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

Abb. 09: 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 – war bereits 2023 eine 180°-Wende zu beobachten. Die zwischenzeitlich enorm gestiegene 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. Die aktuelle Erhebung im Frühjahr 2024 zeigt, dass sich das Investitionsklima gegenüber dem Vorjahr insbesondere im Bereich des Neubaus nochmals verschlechtert hat.
- ⇒ Selbst für den Neubau von Mietwohnungen machten 2022 fast 50 % der Befragten ein gutes Investitionsklima aus, nur 22 % war gegenteiliger Ansicht. 2024 sind es nur noch 12 %, die für den Neubau von Mietwohnungen ein positives Investitionsklima in Koblenz ausmachen. Fast 80 % der Befragten schätzen die Rahmenbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen dagegen als schlecht oder sogar sehr schlecht ein.
- ⇒ Am günstigsten fällt die Bewertung noch in den Bereichen Erwerb bzw. Sanierung von bestehendem Wohnraum aus, für den immerhin mehr als die Hälfte der Befragten ein zumindest ausgewogenes Investitionsklima wahrnehmen.

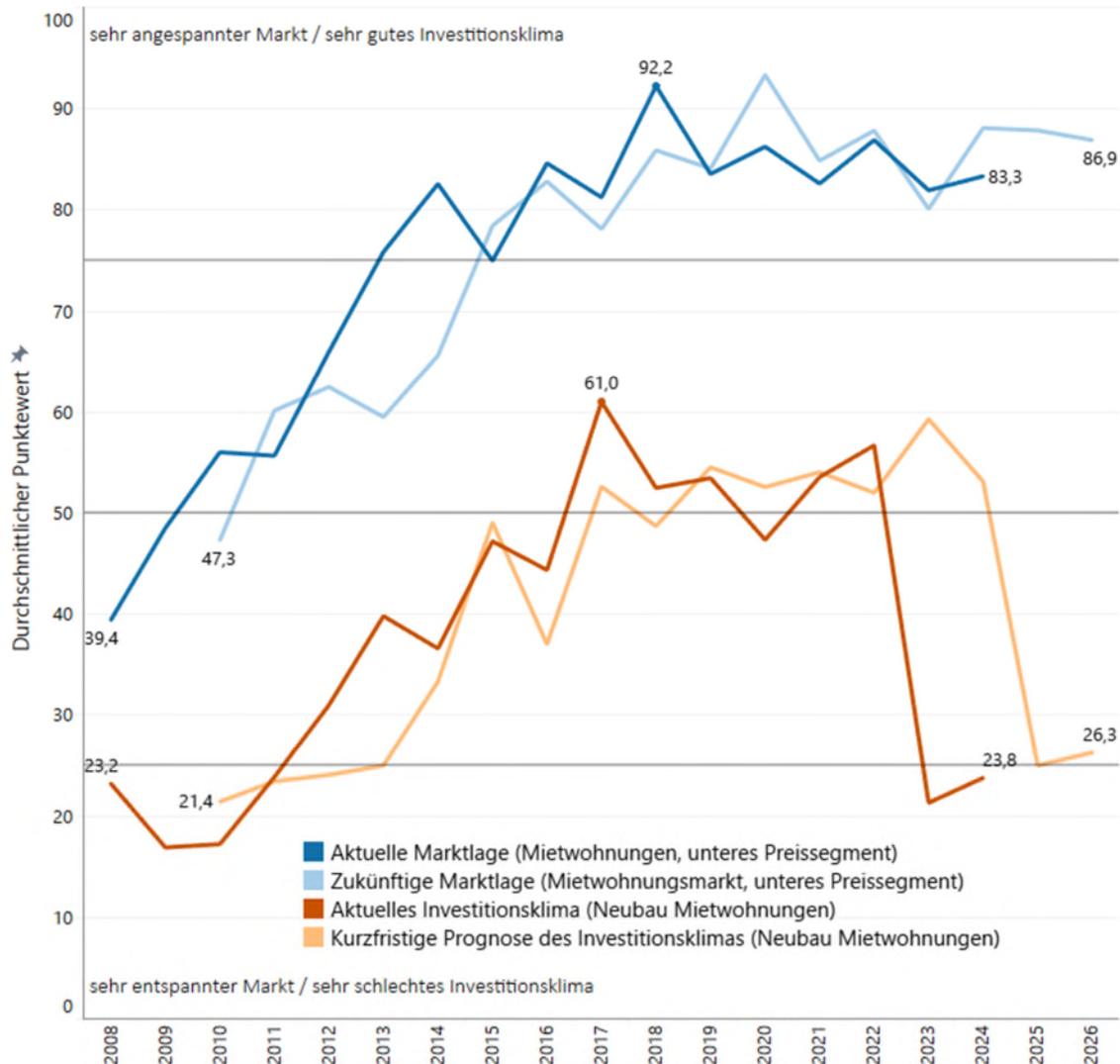
Abb. 10: Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil



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. Das 2024er Barometer zeigt nur eine minimale Aufhellung des Investitionsklimas.

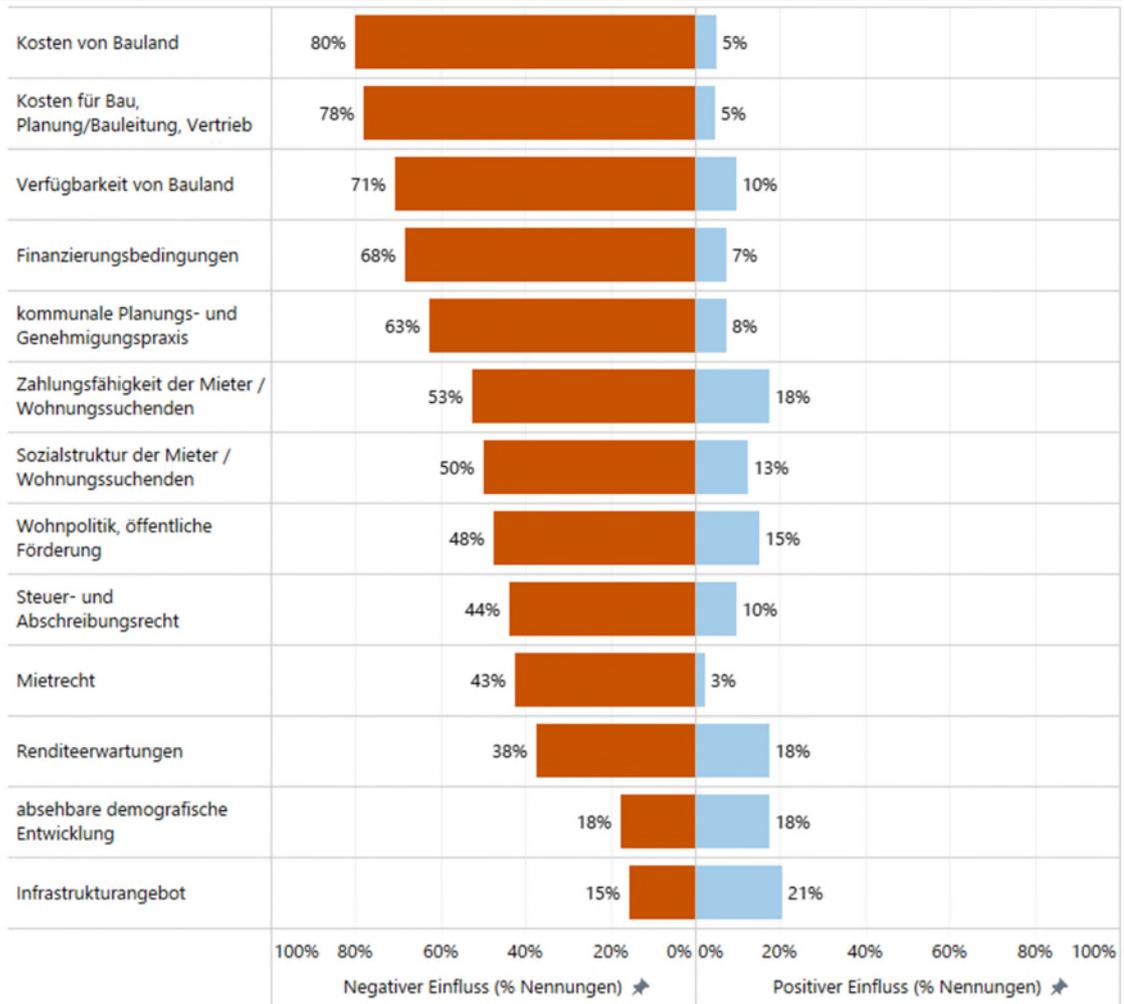
Abb. 11: Einschätzung des aktuellen und des zukünftigen Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen und Bewertung der Marktlage im zeitlichen Profil



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

- ⇒ Um die zeitlichen Profile der Einschätzung des Investitionsklimas und der Bewertung der Marktlage im unteren Preissegment vergleichbar zu machen, wurden die kategorisierten Antworten in eine Punkteskala überführt und auf dieser Basis jeweils ein Durchschnittswert über alle Befragten berechnet. Der mögliche Wertebereich ist auf die Skala von 0 ("sehr entspannte Marktlage" bzw. "sehr schlechtes Investitionsklima") bis 100 ("sehr angespannte Marktlage" bzw. "sehr gutes Investitionsklima") beschränkt.
- ⇒ Die Grafik dokumentiert, wie sich das Investitionsklima mit steigender Marktanspannung zwischen 2010 und 2017 nach Einschätzung der Expert:innen deutlich verbessert hat und bis zur Erhebung im Februar 2022 auf vergleichsweise hohem Niveau blieb.
- ⇒ Mit dem Beginn des russischen Angriffskriegs und den nachfolgenden Auswirkungen auf Wirtschaft und Lebenshaltungskosten, ist die Schere zwischen Marktanspannung und Investitionsbereitschaft in den letzten beiden Jahren weit auseinander gegangen und wird sich nach Einschätzung der Befragten auch in den kommenden beiden Jahren nicht spürbar schließen.
- ⇒ Bis auf die bis zum 24. Februar 2022 nicht absehbare krisenhafte Entwicklung besteht eine vergleichsweise gute Passung zwischen perspektivisch erwarteter und der zwei Jahre später tatsächlich wahrgenommenen Marktanspannung und Investitionsbereitschaft.

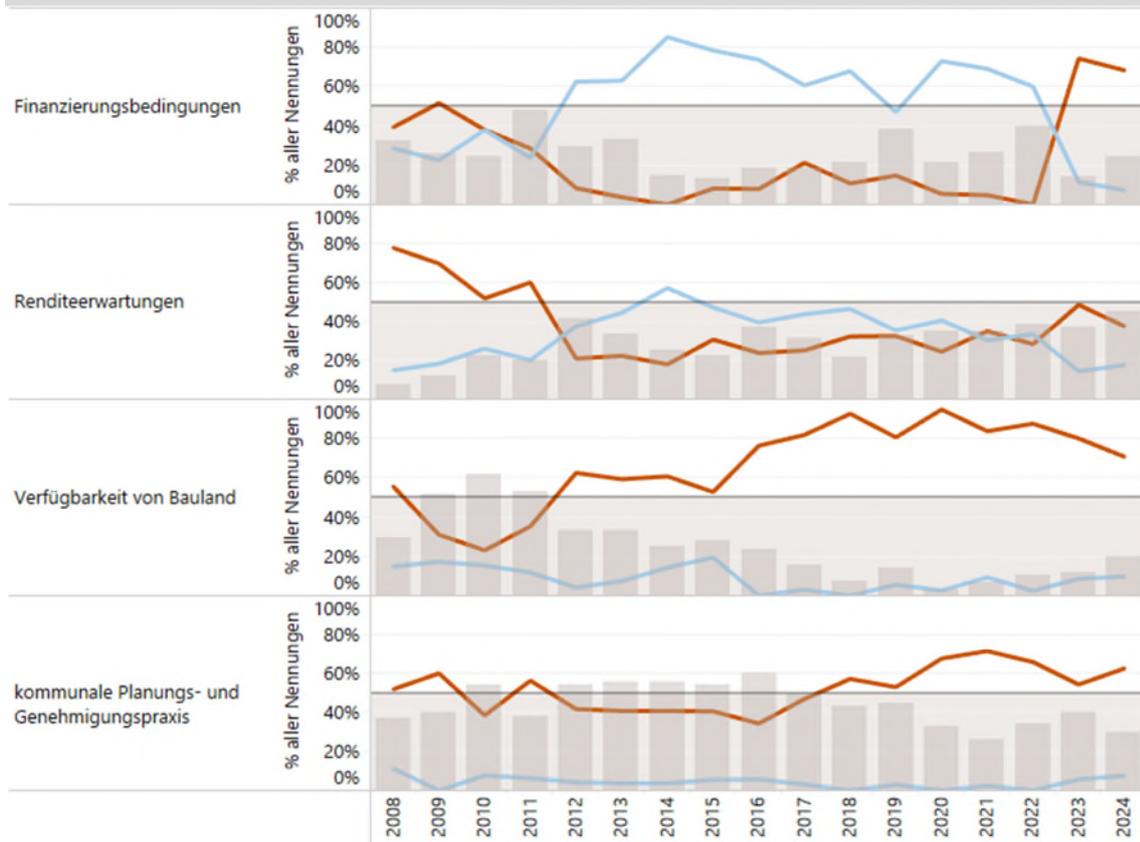
Abb. 12: Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen



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

- ⇒ 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.
- ⇒ 2022 waren noch 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. Auch in der aktuellen Erhebung weisen zwei Drittel der Expert:innen den aktuellen Finanzierungsbedingungen einen eher hemmenden Einfluss auf den Mietwohnungsneubau zu.

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



Einfluss auf Investitionsklima

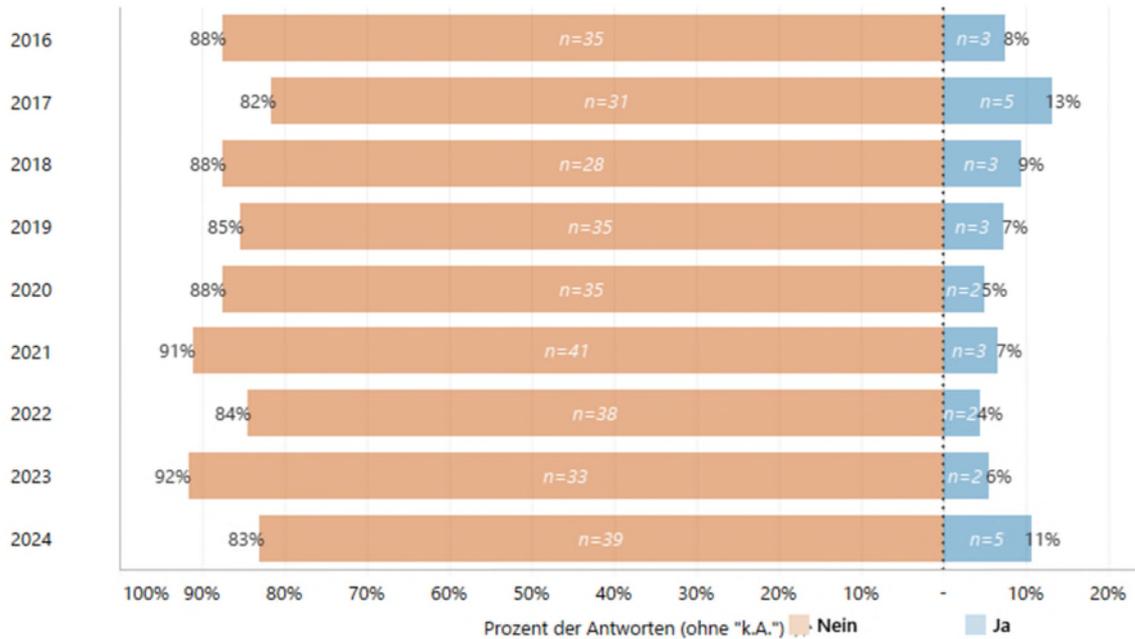
■ fördernder Einfluss
 ■ hemmender Einfluss
 ■ kein oder geringer Einfluss

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

- ⇒ 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 11 % zu. Der Anteil derer, die die aktuellen Finanzierungsbedingungen als kritische Einflussgröße bewerten, ist dagegen 2023 von 0 % auf 74 % katapultiert und hat sich trotz rückläufigem Zinsniveau und deutlich abgebremster Inflationsrate in der aktuellen Erhebung auf diesem hohen Niveau stabilisiert.
- ⇒ Im Jahr 2020 bestand unter den Befragten eine fast hundertprozentige Übereinstimmung im Hinblick auf die negative Auswirkung der zu geringen Verfügbarkeit von Bauland auf die Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau. Seitdem ist der Anteil der Expert:innen, die dies nicht als eine limitierende Größe einschätzen, zwar allmählich angestiegen, liegt aber immer noch bei unter 30 %.
- ⇒ Auch die Renditeerwartungen werden seit 2023 wieder überwiegend als Hemmnis für den Mietwohnungsneubau eingeschätzt. Das war letztmals zwischen 2008 und 2011 der Fall.
- ⇒ Als relativ stabile Größe, was die Nennungshäufigkeit als Hemmfaktor anbetrifft, erweist sich über den Verlauf der gesamten Zeitreihe die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis. Seit 2018 bewerten jeweils mehr als die Hälfte der Befragten deren Einfluss auf den Neubau von Mietwohnungen als negativ.

4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

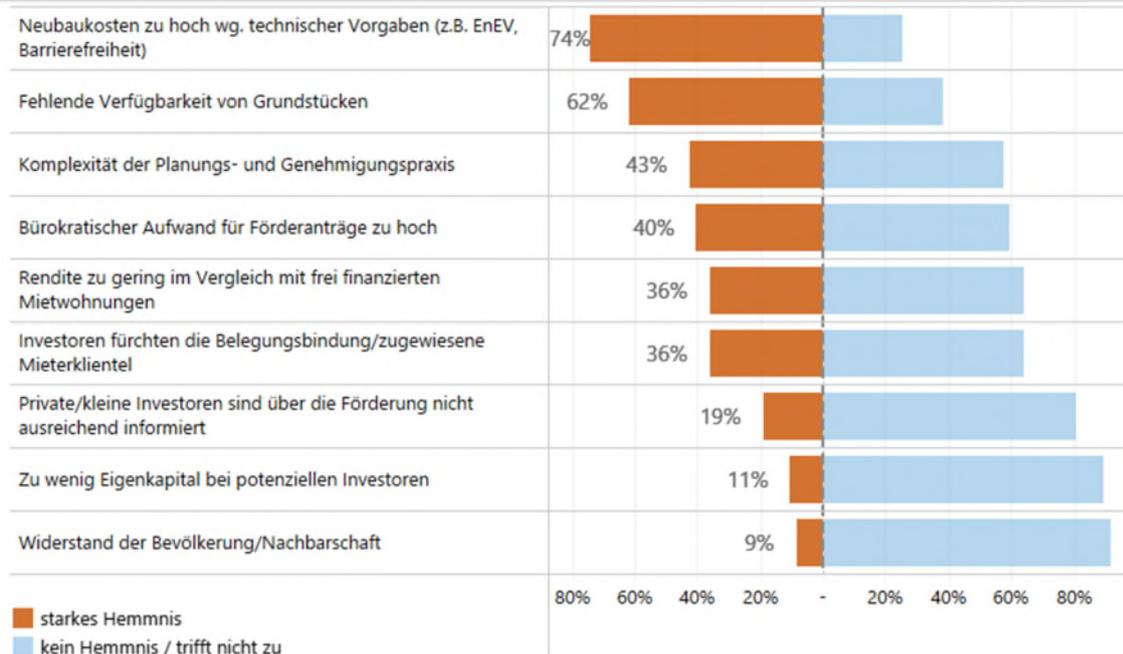
Abb. 14: Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?



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

- ⇒ Wie in allen Vorjahren ist ein eindeutiges Votum der Befragten zu konstatieren: 83 % halten das derzeitige Neubauvolumen öffentlich geförderter Mietwohnungen nicht für ausreichend. In allen bisherigen Erhebungsrunden seit der Aufnahme dieses Items in das Wohnungsmarktbarometer im Jahr 2016, lagen die Quoten ausnahmslos jenseits der 80-Prozentmarke.
- ⇒ Nur fünf der 44 Expertinnen und Experten, die diese Frage beantworteten, sehen diesbezüglich im Jahr 2024 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 in allen Vorjahren seit 2016 die am häufigsten genannten Faktoren, die in besonderem Maße dem ausreichenden Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen entgegenwirken. 2024 sind diese beiden Problemfelder die mit Abstand am häufigsten genannten Hemmnisse.
- ⇒ Der Abbau bürokratischer Hürden und eine Vereinfachung der Planungs- und Genehmigungspraxis bietet für mehr als 40 % der Befragten einen Ansatz, Hindernisse für die Neuerstellung öffentlich geförderter Mietwohnungen abzubauen. Informationsdefizite bei potenziellen privaten oder kleineren Investoren sind dagegen nur für jeden Fünften ein möglicher Hinderungsgrund für ein Mehr an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau.
- ⇒ Die aus hohen Neubaukosten und gleichzeitig gedeckeltem Mietpreisniveau resultierende zu geringe Renditeerwartung war in den bisherigen Jahren immer unter den Top 3, der "Hemmschuhe" für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen. 2024 sind nur 36 % der Befragten dieser Ansicht, während erstmals eine deutliche Mehrheit von über 60 % hierin kein Problem sieht.
- ⇒ In den Vorjahren waren auch die Befürchtungen der Investoren mit Blick auf das zugewiesene Mieterklientel in Kombination mit der Belegungsbindung für eine deutliche Mehrheit der Expert:innen ein grundsätzliches Hemmnis für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen. 2024 gilt dies nur noch für ein gutes Drittel der Befragten.
- ⇒ Die Kapitallage bei potenziellen Investoren wie auch der Widerstand in der Bevölkerung, insbesondere in der Nachbarschaft öffentlich geförderter Wohnbauprojekte, sind wie bereits im Vorjahr für die ganz überwiegende Mehrheit von 90 % der Befragten keine Störfaktoren.

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

- ⇒ Erstmals sehen die meisten Befragten in der Reduzierung kostentreibender Auflagen der Kommunen eine erfolgsversprechende Maßnahme zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Koblenz insgesamt.
- ⇒ Die nachfolgend am häufigsten genannten Strategien Flächenoptimierung und Nachverdichtung fokussieren dagegen auf die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland als einem der wichtigsten Hemmfaktor für den Wohnungsneubau (vgl. Abb. 13).
- ⇒ Die Erschließung weiterer Neubaugebiet ist nur noch für 26 % der Wohnungsmarktextpert:innen ein zielführender strategischer Ansatz, um die allgemeine Wohnungssituation wirksam zu verbessern. In den vergangenen Jahren schwankte der Nennungsanteil noch um ein Niveau von 40 %.
- ⇒ Im Freitextfeld „Sonstiges“ werden u.a. Modernisierungs- und Vermietungsverpflichtungen gegenüber Eigentümern angeführt, um Leerstände zu vermeiden. Des Weiteren wird die Notwendigkeit der Unterbindung von Zweckentfremdungen (z.B. Airbnb) des Wohnraums und des Abbaus zu hoher Auflagen im Wohnungsbau in Verbindung mit der Schaffung einer höheren Planungssicherheit durch die politische Ebene thematisiert.

5 Zusammenfassung

Teilnehmendenkreis

An der mittlerweile 17. Erhebungsrunde beteiligten sich insgesamt 58 Expertinnen und Experten des Koblenzer Wohnungsmarktes. Nach Ausschluss der zu lückenhaft ausgefüllten Fragebögen liegen dem Bericht 47 Experteneinschätzungen zugrunde. Damit wurde ein neuer Höchstwert der Teilnehmerzahl erreicht. Wie in den vergangenen Jahren prägen das Maklerwesen sowie Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von fast 60 % 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 allerdings wieder eine leichte Verschiebung des Stimmungsbildes in Richtung stärkerer Anspannung wahrnehmbar. Dies betrifft in erster Linie die unteren Preissegmente bei Miete wie auch bei Eigentum. Mehr als 80 % der Befragten schätzen die aktuelle Marktsituation im unteren Preissegment für Mietwohnungen mindestens als angespannt, überwiegend aber als sehr angespannt ein. 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: 83 % beantworten diese Frage mit „Nein“, nur fünf 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. Lediglich für sehr gut ausgestattete Wohnungen zeigt sich ein eher ambivalentes Bild in der Erwartungshaltung hinsichtlich der zukünftigen Nachfrageentwicklung in Koblenz

Einschätzung des Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt

Nachdem zwischen 2017 und (Anfang Februar) 2022 das Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen in Koblenz überwiegend positiv eingeschätzt worden ist – insbesondere aufgrund der seinerzeitigen Finanzierungsbedingungen – hat sich im Laufe der beiden letzten Jahre ein radikaler Stimmungswandel vollzogen. 78 % der Befragten schätzten im Frühjahr 2024 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 immer noch zu hohe Inflationsrate spiegeln sich in dieser Einschätzung wider.

Bewertung möglicher Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation

Insbesondere für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen sehen drei Viertel der Befragten in den aufgrund technischer Vorgaben zu hohen Neubaukosten eine entscheidende Barriere, deren Abbau demnach ein Schlüssel zur

Verbesserung der Wohnraumversorgung ist. Auch die Kommune wird hier von den Expert:innen in die Pflicht genommen, kostentreibende Auflagen zu reduzieren. Des Weiteren werden die Potenziale einer gezielten Nachverdichtung und der Flächenoptimierung für die

Verbesserung der Wohnraumversorgung in Koblenz weitaus höher eingeschätzt als für die Erschließung und Ausweisung von Neubaugebieten der Fall ist. Lediglich ein Viertel der Befragten sieht hierin noch einen erfolgsversprechenden Ansatz.

