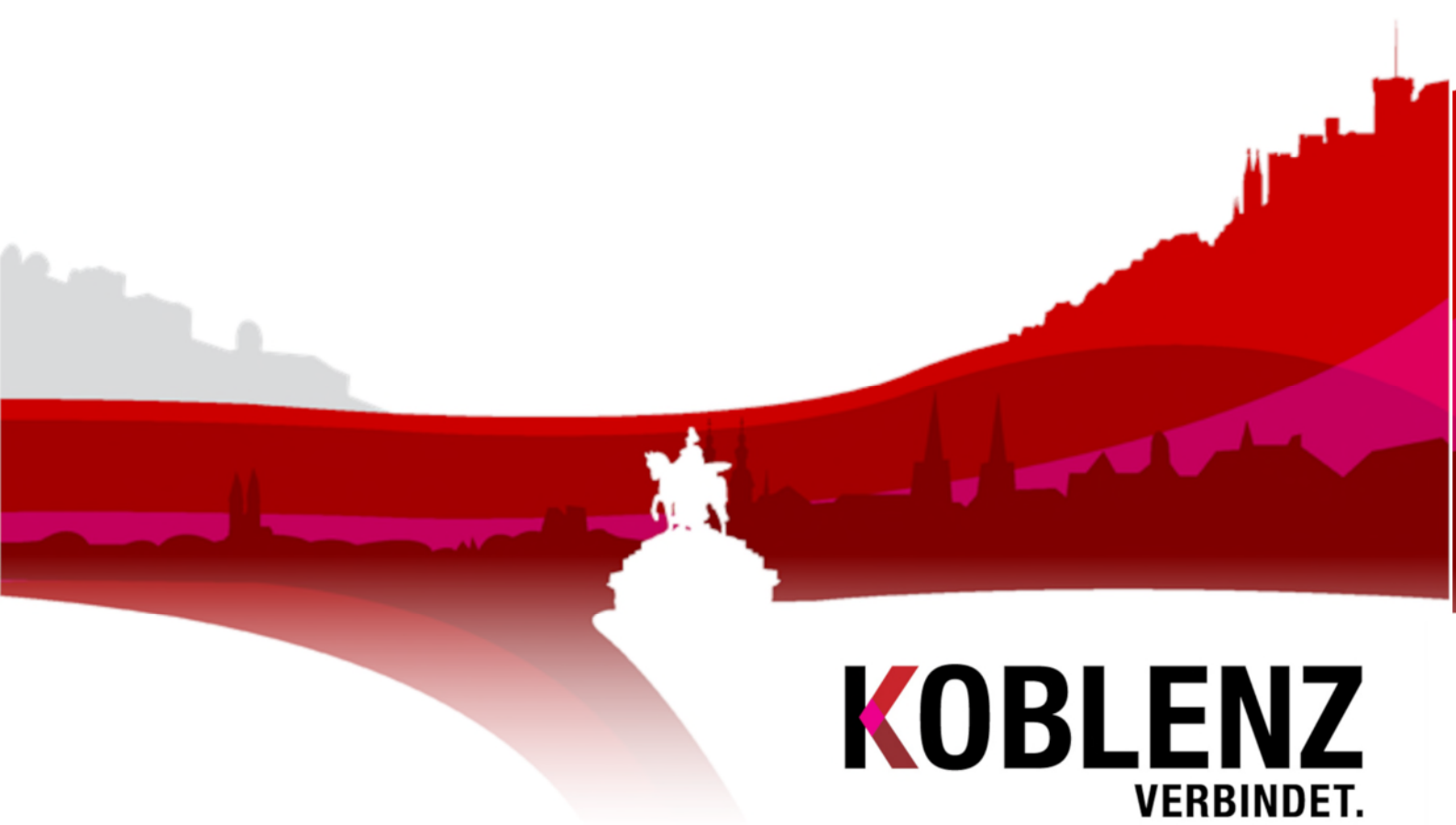


Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2026

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

**Kommunalstatistik
und Stadtforschung**

Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2026

Ergebnisse der 19. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2026

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244
Fax: (0261) 129-1248
E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de
Internet: 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 2026

Bezug: Die Publikationen der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung sind nur digital erhältlich und im Internet unter statistik.koblenz.de zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2026
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 Wohnungsmarktexterten 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 Abbildung 1 zu entnehmen ist,

beteiligten sich insgesamt 50 Akteure an der diesjährigen Umfrage. Von diesen wurden 11 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 Wohnungsmarktexterten wiedergeben soll.

3 Fragestellungen

Die Zusammenstellung des Fragenkatalogs orientiert sich in weiten Teilen an dem in Nordrhein-Westfalen unter der Leitung der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) entwickelten Konzept des Wohnungsmarktbarometers, das auch einen interkommunalen Vergleich der Stimmungsbilder auf den Wohnungsmärkten der dort teilnehmenden Großstädte zulässt.

Der Fragenkatalog gliedert sich in zwei feste Themenblöcke:

(1) Bewertung der aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Marktlage

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

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

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

(2) Bewertung des Investitionsklimas

Während im ersten Fragenblock das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten im Mittelpunkt steht, geht es im darauffolgenden Abschnitt primär um die Einschätzung des Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt. Auch hier sollen die Bewertungen in den unterschiedlichen Sparten von Neubau (Eigentumswohnung; Einfamilienhaus; Mietwohnung) und Investitionen in den Bestand (Sanierung/Modernisierung; Erwerb von bestehendem Wohnraum) auf einer 5er-Skala vorgenommen werden. Ergänzend dazu werden die wichtigsten Einflussfaktoren auf das Investitionsklima beim Neubau im Eigentumsbereich, beim Neubau von Mietwohnungen und bei Investitionen im Wohnungsbestand genannt und hinsichtlich der Wirkungsrichtung (positive/negative Auswirkung auf die Investitionsbereitschaft) kategorisiert. Die Alternativen sind in geschlossener Form vorgegeben.

(3) Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Bereits seit 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?

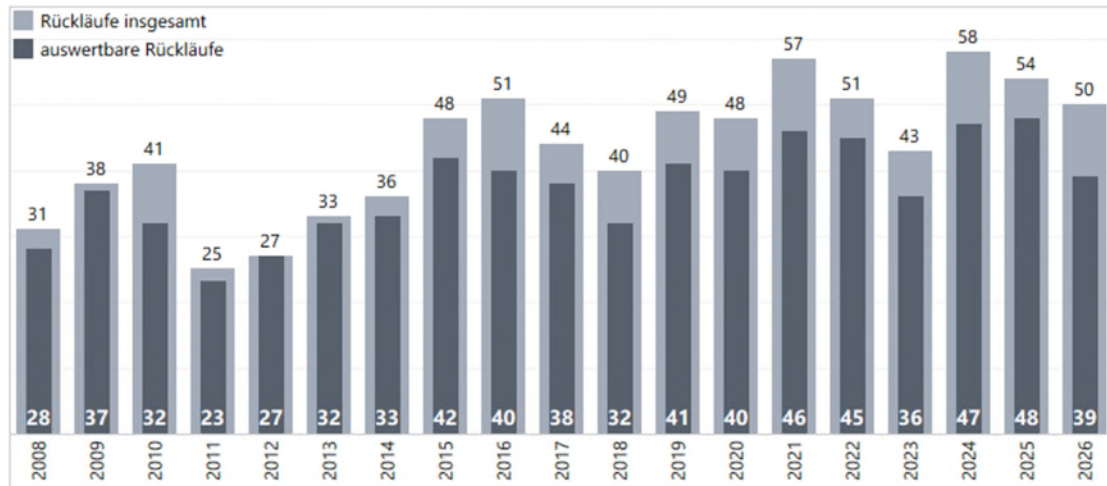
(4) Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation

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

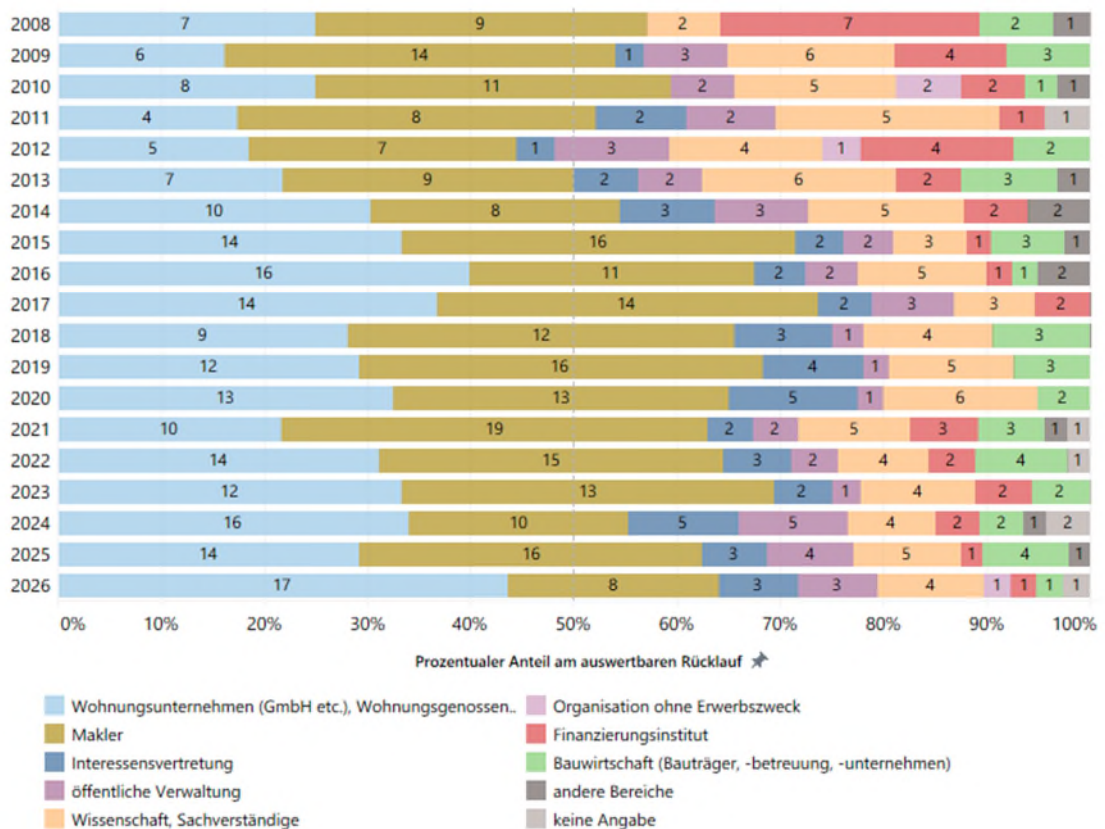
Abb. 01: Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen



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 39 auswertbaren Experteneinschätzungen – diese Zahl liegt leicht über dem Mittelwert der gesamten Zeitreihe

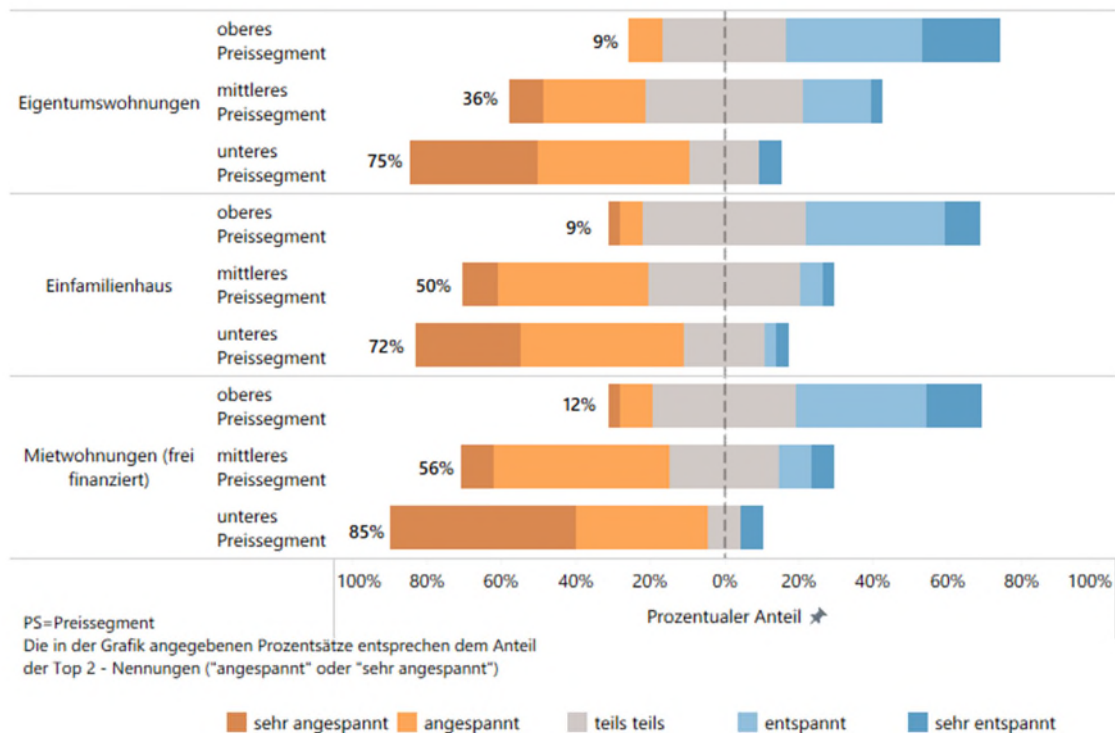
Abb. 02: Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen



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

4.2. Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes

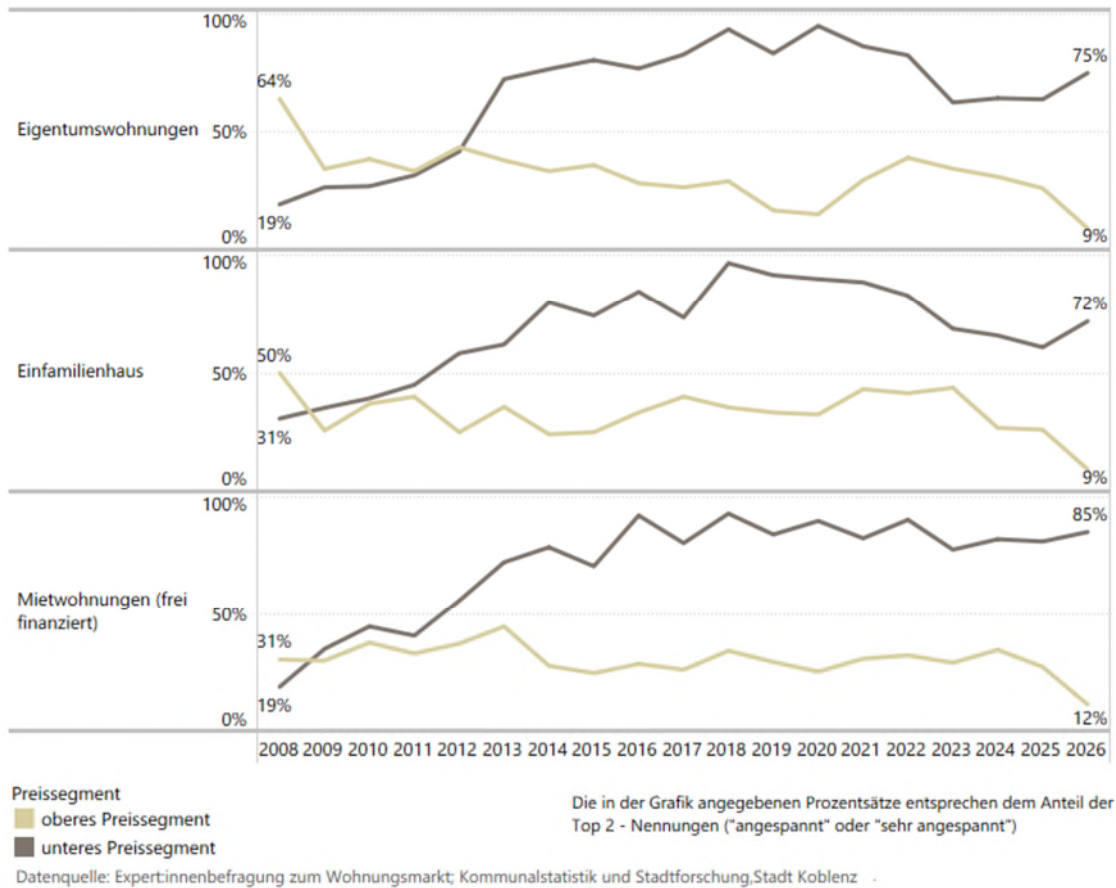
Abb. 03: Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten



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

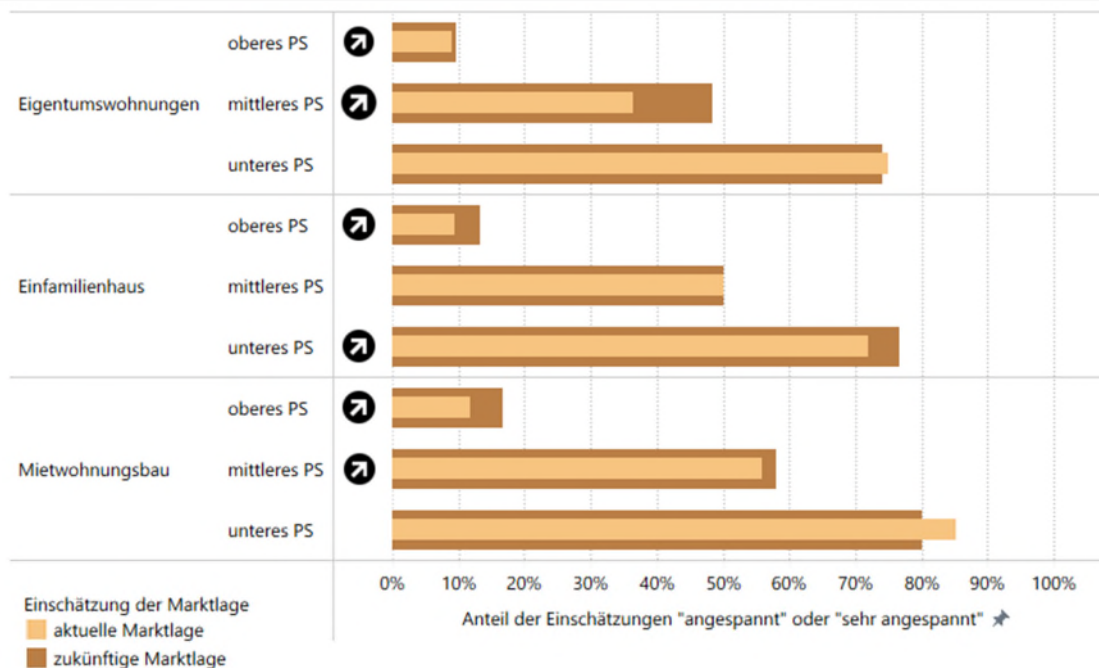
- ⇒ Zwischen 72 % und 85 % der Expertinnen und Experten bewerten die Marktlage in den unteren Preissegmenten aller Kategorien als angespannt oder sogar sehr angespannt. Gegenüber den beiden Vorjahren, in denen eine leichte Entspannung zu verzeichnen war, verschlechtert sich das Stimmungsbild leicht. 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.
- ⇒ 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 12% der Befragten im oberen Preissegment ein deutliches Angebotsdefizit wahr. 50 % bewerten die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz für gehobene Ansprüche als entspannt oder sehr entspannt, 16 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr.
- ⇒ Im Bereich der Eigentumswohnungen und der Einfamilienhäuser sehen rund 52 % bzw. 46% im gehobenen Preissegment einen Angebotsüberhang. Für das untere Preissegment schätzen dagegen fast drei Viertel der Befragten die Marktlage als angespannt oder sehr angespannt ein. Im letzten Jahr waren hingegen nur zwei Drittel.

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 einem leichten Rückgang des Anteils derer, die in den letzten Jahren im unteren Preissegmenten einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern wahrnahmen, ist er aktuell wieder gestiegen. Jeweils knapp drei Viertel der Expertinnen nehmen im Frühjahr 2026 wie bereits im Vorjahr in den unteren Preissegmenten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen akute Angebotsdefizite wahr.
- ⇒ 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, liegt in diesem Jahr in allen Segmenten mit Werten von 9% bis 12% auf dem niedrigsten Wert der Zeitreihe.

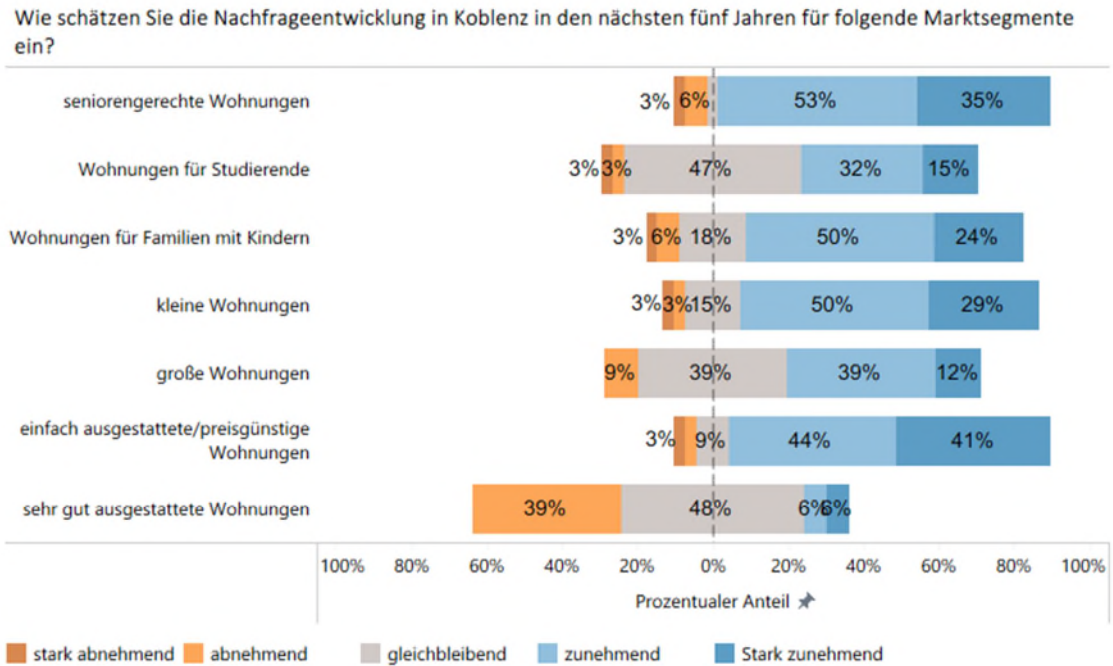
Abb. 05: Einschätzung der aktuellen gegenüber der in den kommenden zwei Jahren erwarteten Marktlage in unterschiedlichen Wohnungsmarkt- und Preissegmenten (hier: Anteile Top 2 („angespannt“ oder „sehr angespannt“))



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

- ⇒ Die Einschätzung der aktuellen Marktlage hat sich gegenüber dem Vorjahr in allen Bereichen des unteren Marktsegments verschlechtert und im oberen Preissegment verbessert.
- ⇒ Die zukünftige Entwicklung hat teilweise eine hohe Passung mit der aktuellen Marktlage.
- ⇒ Folgt man der Experteneinschätzung, wird sich die Divergenz auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt bei Eigentumswohnungen in Abhängigkeit vom Preissegment in den kommenden Jahren noch verstärken: Insbesondere in den mittleren Preissegmenten auf dem Eigentumsmarkt wird mehrheitlich eine deutliche Angebotsverknappung erwartet, während nur 13 % der Befragten von einer angespannten Marktlage im oberen Preissegment in den kommenden zwei Jahren ausgehen.
- ⇒ Auf dem Mietwohnungsmarkt werden dagegen – unabhängig vom Preissegment – in kurzfristiger Perspektive keine grundsätzlichen Veränderungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage erwartet.

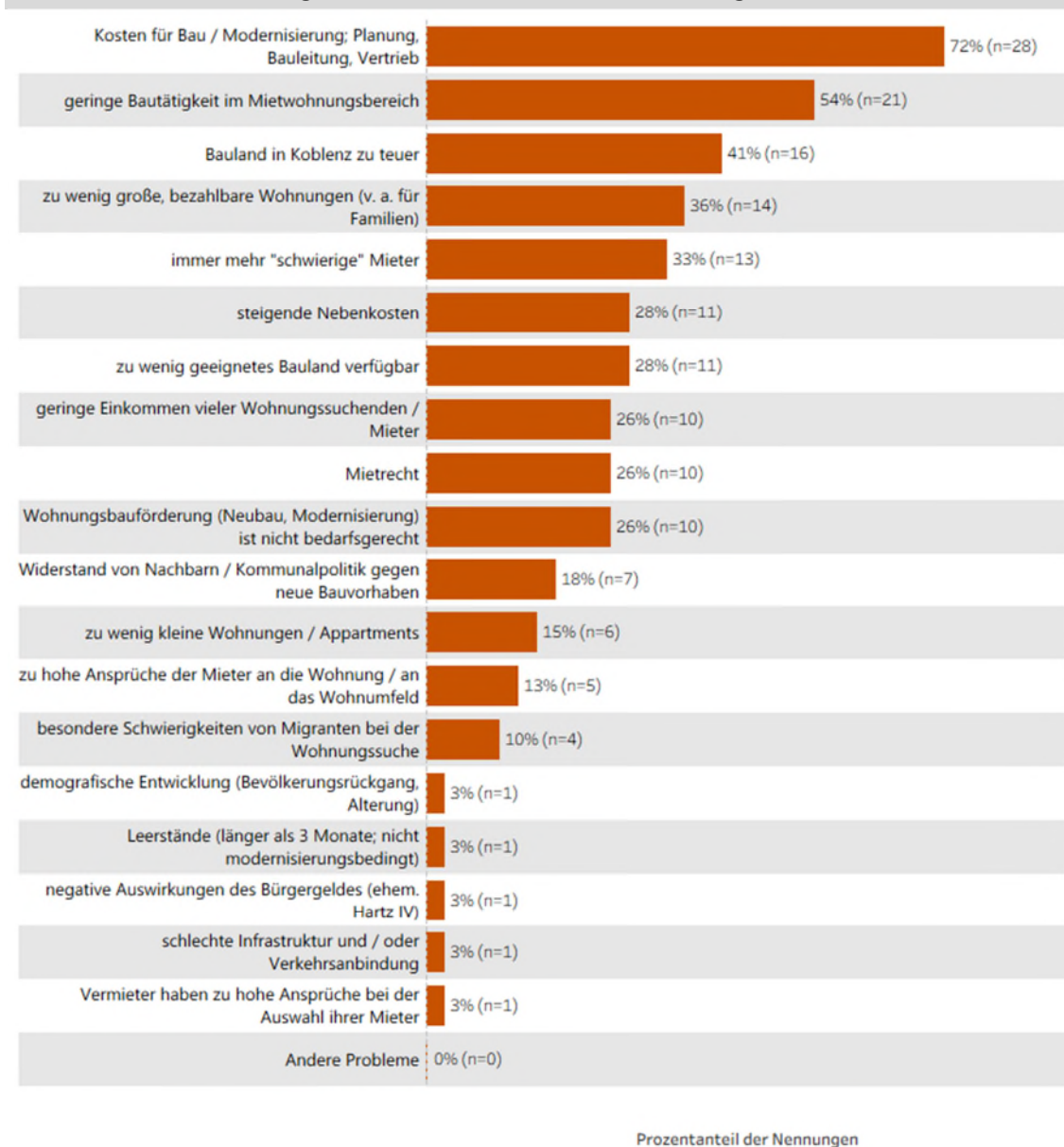
Abb. 06: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in bestimmten Segmenten in den nächsten fünf Jahren in Koblenz



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 seniorengerechte Wohnungen, für die 88 % der Befragten in den nächsten fünf Jahren eine weiter steigende Nachfrage sehen. Auch für kleine Wohnungen sowie für Wohnungen im preisgünstigen Segment gehen ein Großteil der Experten nicht von einer rückläufigen Nachfrage in mittelfristiger Perspektive aus.
- ⇒ Passend zur subjektiven Bewertung der aktuellen Marktlage rechnen nur 12 % der Befragten mittelfristig 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.

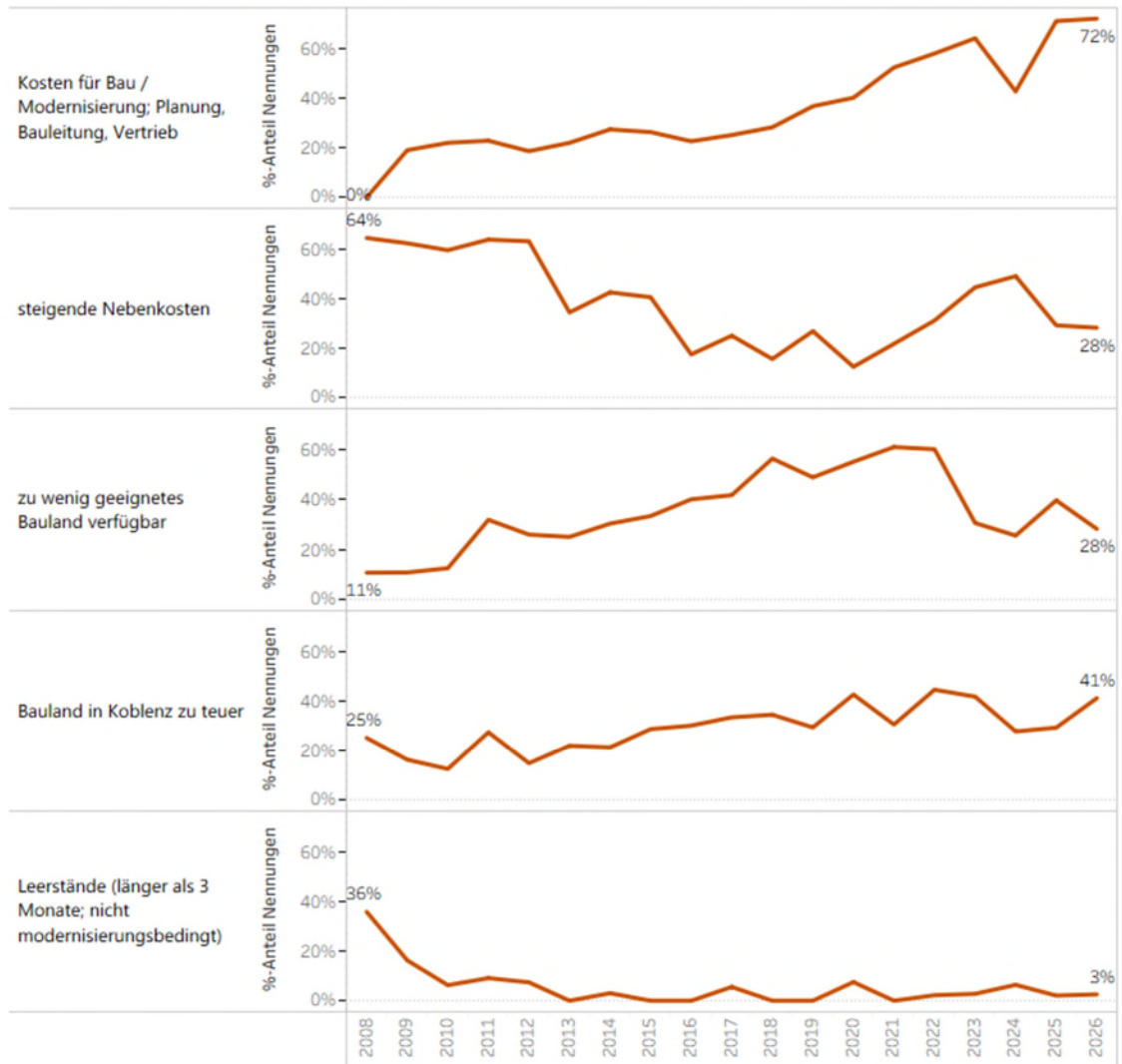
Abb. 07: Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Datenquelle: Expert:innenbefragung 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 deutlichem Abstand vor den weiteren alternativ angebotenen Aspekten mit 72 % der Nennungen werden die Kosten für Bau/Modernisierung (einschl. Planung, Bauleitung und Vertrieb) als die Hauptprobleme ausgemacht. Gefolgt von der zu geringen Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich mit 54 %.
- ⇒ Steigende Nebenkosten – 2024 noch der am häufigsten genannte Störfaktor auf dem Mietwohnungsmarkt – wird im Frühjahr 2026 nur noch von 28 % der Expertinnen und Experten als eines der größten Probleme eingestuft.
- ⇒ Hohe Vermieteransprüche, schlechte Infrastruktur oder negative Auswirkungen des Bürgergeldes spielen aus Sicht fast aller Befragten keine Rolle für die anhaltend problematische Situation auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt.

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

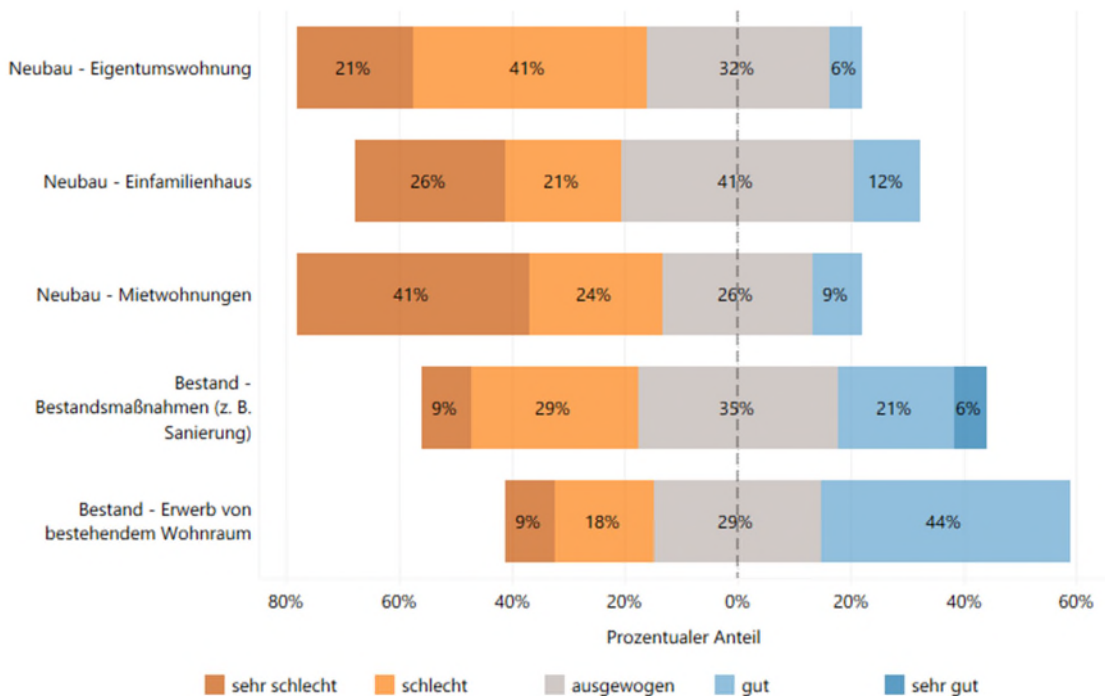


Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ 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 und war des Öfteren das am häufigsten genannte Problem. 2021 und 2022 lag der Nennungsanteil sogar bei 60 %. In den nachfolgenden Jahren ist die Nennungshäufigkeit jedoch deutlich zurückgegangen.
- ⇒ Ähnlich wie die Kosten für Bauland haben auch steigende Kosten für Bau/Planung/Modernisierung in der Expertensicht massiv an Problempotenzial gewonnen. Mit einer Nennungshäufigkeit von 72 % wird in der aktuellen Umfrage die bislang höchste Quote erreicht.
- ⇒ Das Thema Wohnungsleerstand birgt nach Ansicht der Expertinnen und Experten bereits seit Beginn des letzten Jahrzehnts kein Hemmnis mehr für den Mietwohnungsmarkt in Koblenz. In einigen Erhebungsrunden gab es keine einzige Nennung. Auch 2026 wurde der Leerstand marktaktiver Wohnungen nur einmal als eines der zentralen Probleme genannt.

4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

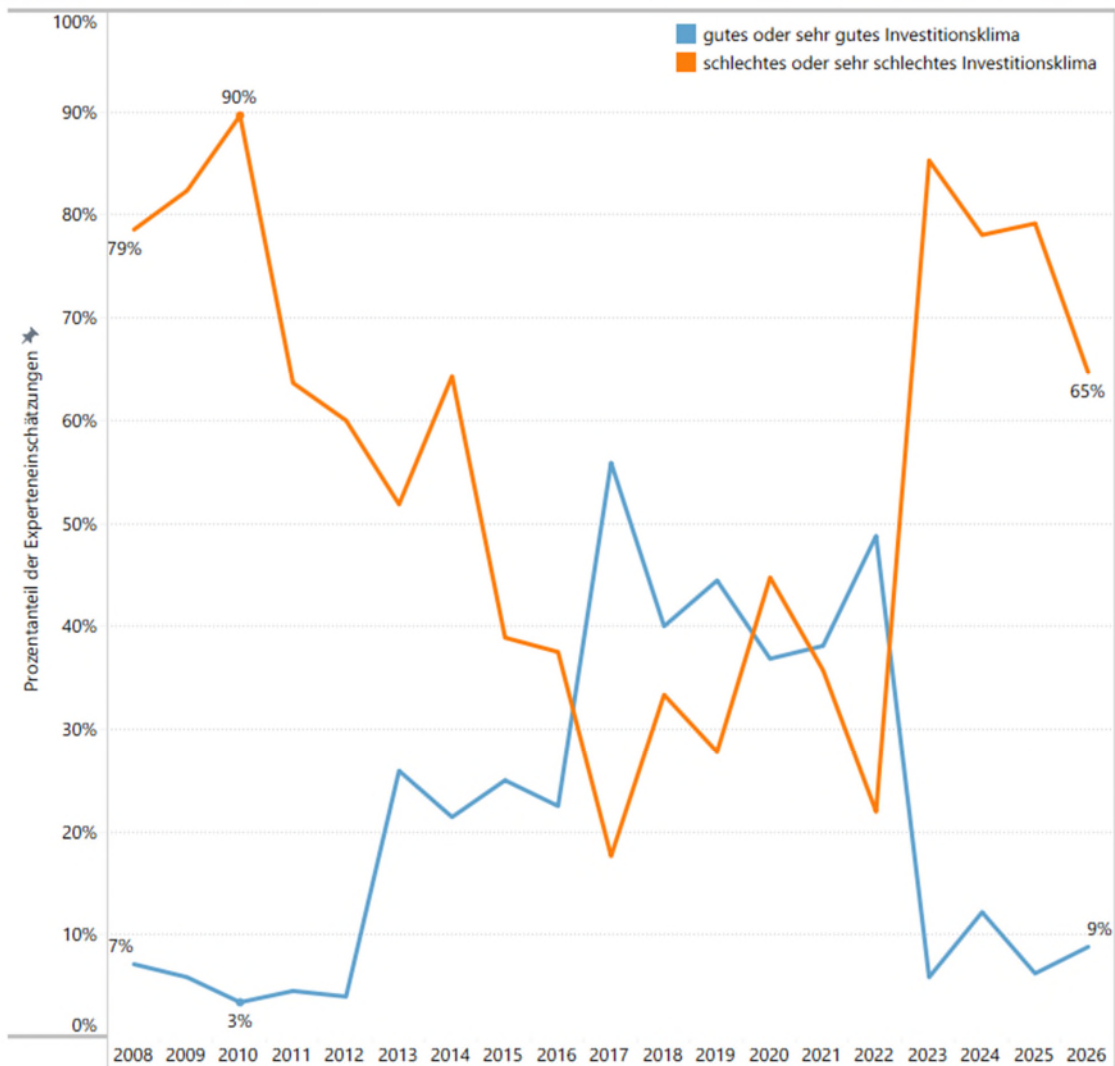
Abb. 09: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt



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

- ⇒ Insgesamt wird das aktuelle Investitionsklima für den Wohnungsneubau auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt als schlecht bis sehr schlecht eingestuft. Gegenüber dem Stimmungsbild im Februar 2025 ist keine Besserung erkennbar. Der Anteil der Befragten, die ein gutes Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen ausmachen, hat sich dagegen im Vorjahresvergleich von 6 % auf nunmehr 9 % erhöht.
- ⇒ Deutlich positiver wird die Situation für Investitionen in den Bestand eingeschätzt. Bei Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zeigt sich ein ausgewogeneres Stimmungsbild: 27 % der Expertinnen und Experten bewertet das Investitionsklima als gut, 38 % als schlecht.
- ⇒ Am günstigsten wird das Investitionsklima im Bereich des Erwerbs bestehenden Wohnraums eingeschätzt. Lediglich 27 % der Befragten stuft die Lage in Koblenz als schlecht oder sehr schlecht ein – demgegenüber steht mit 44 % ein deutlich höherer Anteil positiver Bewertungen (gut oder sehr gut).

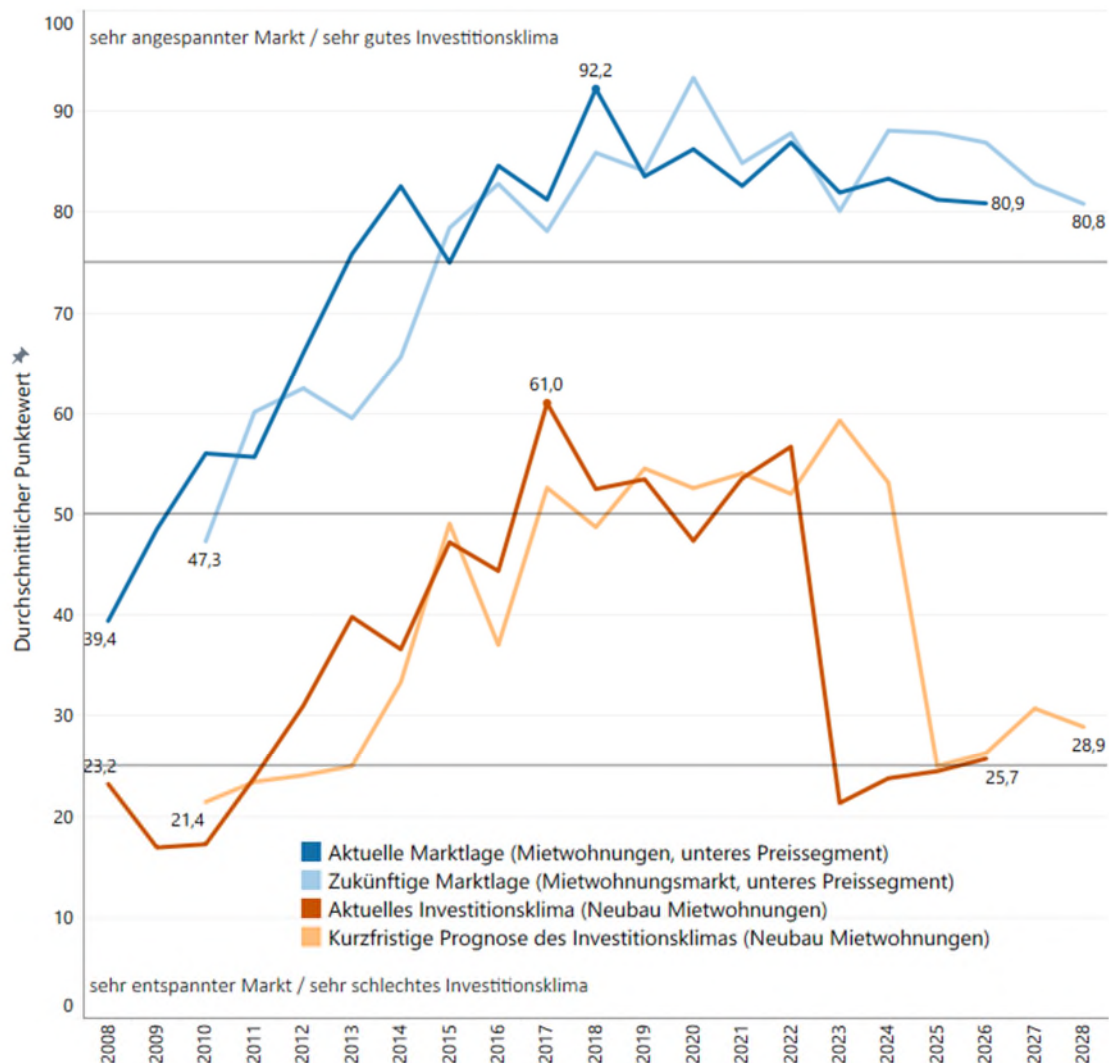
Abb. 10: Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil



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 Experten machte 2022 noch ein gutes Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen aus.
- ⇒ Im Frühjahr 2023 – ein Jahr nach Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und inmitten einer Phase steigender Inflation und steigender Bauzinsen – kippt das Stimmungsbild 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. Die in den Jahren 2024 und 2025 pessimistischen Einschätzungen zum Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen erfährt im Jahr 2026 eine leichte Entspannung.

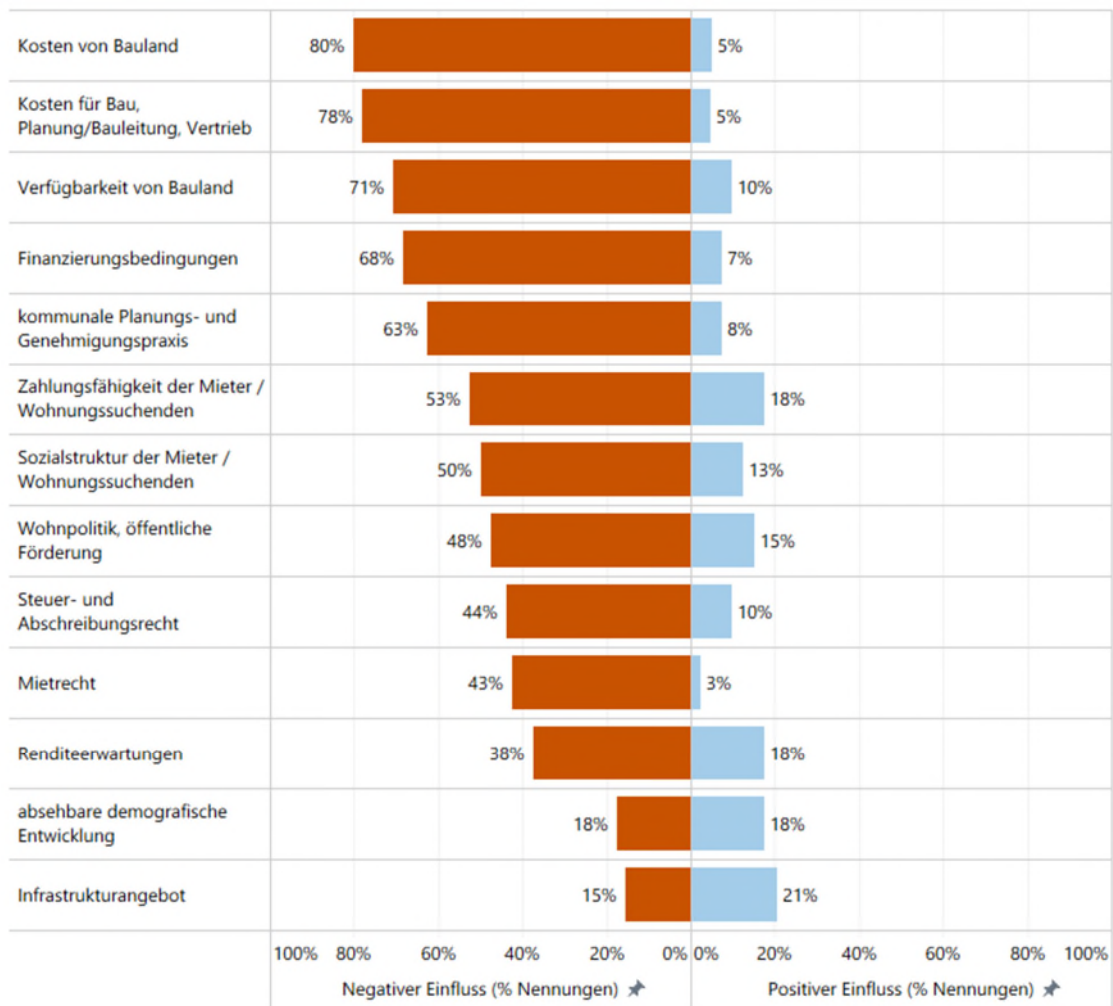
Abb. 11: Einschätzung des aktuellen und des zukünftigen Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen und Bewertung der Marktlage im zeitlichen Profil



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 Experten 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 vier Jahren weit auseinander gegangen und wird sich nach Einschätzung der Befragten auch in den kommenden beiden Jahren nicht spürbar schließen.
- ⇒ Insgesamt besteht eine vergleichsweise gute Passung zwischen perspektivisch erwarteter und der zwei Jahre später tatsächlich wahrgenommenen Marktanspannung und Investitionsbereitschaft.

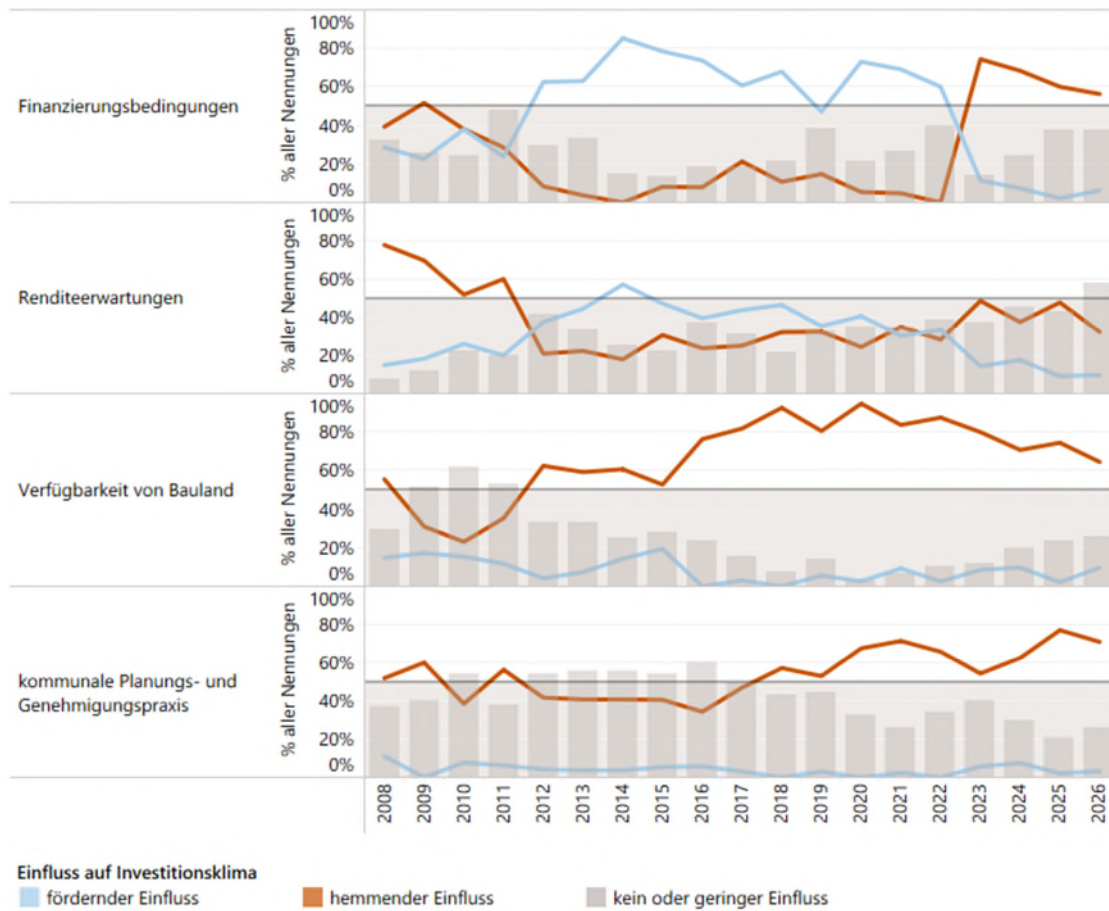
Abb. 12: Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen



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

- ⇒ Wie bereits in den Vorjahren zählen die Kosten für Baulandes sowie die Baukosten insgesamt zu den größten Hemmnissen für eine höhere Bereitschaft zur Investition in den Mietwohnungsneubau.
- ⇒ Am dritthäufigsten wurde die Verfügbarkeit von Bauland als Problemfaktor genannt – nur bei 10 % der Nennungen wurde dem eine fördernde Wirkung auf das Investitionsklima attestiert.
- ⇒ 2022 waren noch 60 % der Meinung, dass die Finanzierungsbedingungen einen positiven Einfluss auf das Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen hatten. Ein Jahr später hatten sich die Rahmenbedingung (Zinsniveau, Inflation) so grundlegend geändert, dass 74 % der Befragten gegenteiliger Ansicht sind. Auch in der aktuellen Erhebung weisen mehr als zwei Drittel der Befragten den aktuellen Finanzierungsbedingungen einen eher hemmenden Einfluss auf den Mietwohnungsneubau zu.

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

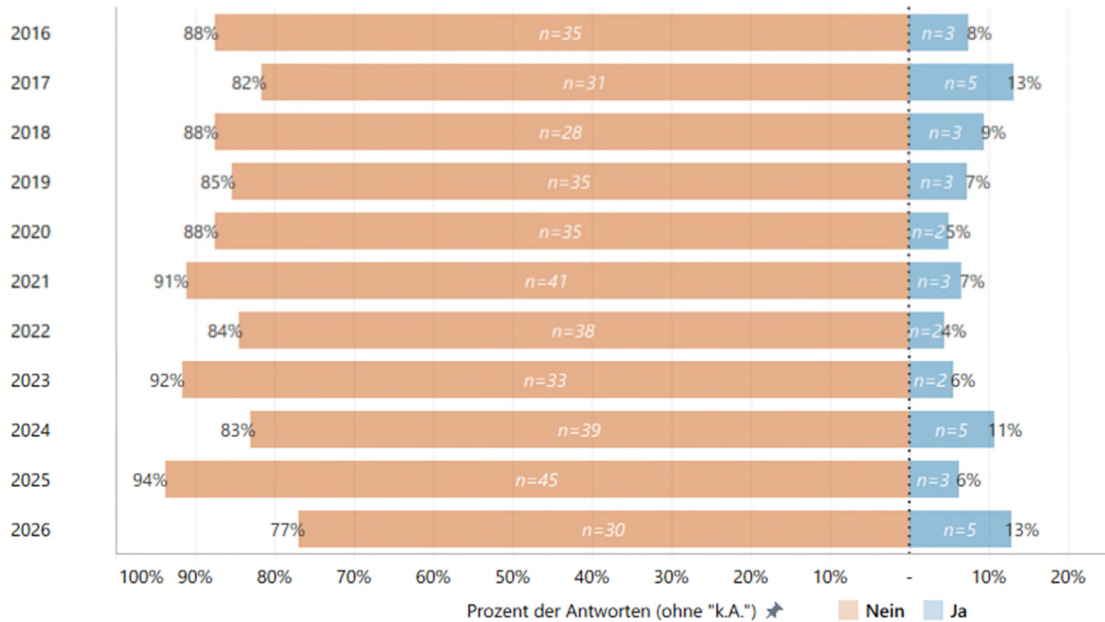


Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ 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 2022 waren die Finanzierungsbedingungen der wichtigste bzw. am häufigsten genannte Positivfaktor. In der Spitze gingen mehr als 80 % der Befragten von einem fördernden Einfluss auf die Investitionsbereitschaft aus. In der aktuellen Runde trifft dies nur noch auf 7 Prozent zu. Der Anteil derer, die die aktuellen Finanzierungsbedingungen als kritische Einflussgröße bewerten, ist dagegen 2023 von 0 % auf 74 % gestiegen und hat sich in der aktuellen Erhebung auf hohem Niveau stabilisiert (68 %).
- ⇒ In den 2010er Jahre ist die zu geringe Verfügbarkeit von Bauland zunehmend als Hemmfaktor wahrgenommen worden – im Jahr 2020 waren 95 % der Befragten dieser Ansicht. Seitdem ist der Nennungsanteil wieder zurückgegangen, liegt aber mit 71 % auch im Frühjahr 2026 auf hohem Niveau.
- ⇒ Die Renditeerwartungen verlieren zunehmend ihre investitionsfördernde Wirkung. Nur noch 18 % der Befragten sehen darin einen positiven Einfluss, während 38 % in den Renditeerwartungen ein Hemmnis für das Investitionsklima im Mietwohnungsbau sehen.
- ⇒ In den letzten zehn Jahren wird die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis zunehmend kritisch bewertet. Der Anteil der Befragten, die hierin eine investitionshemmende Wirkung erkennen, hat sich seit 2016 von 34 % auf aktuell 63 % fast verdoppelt.

4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

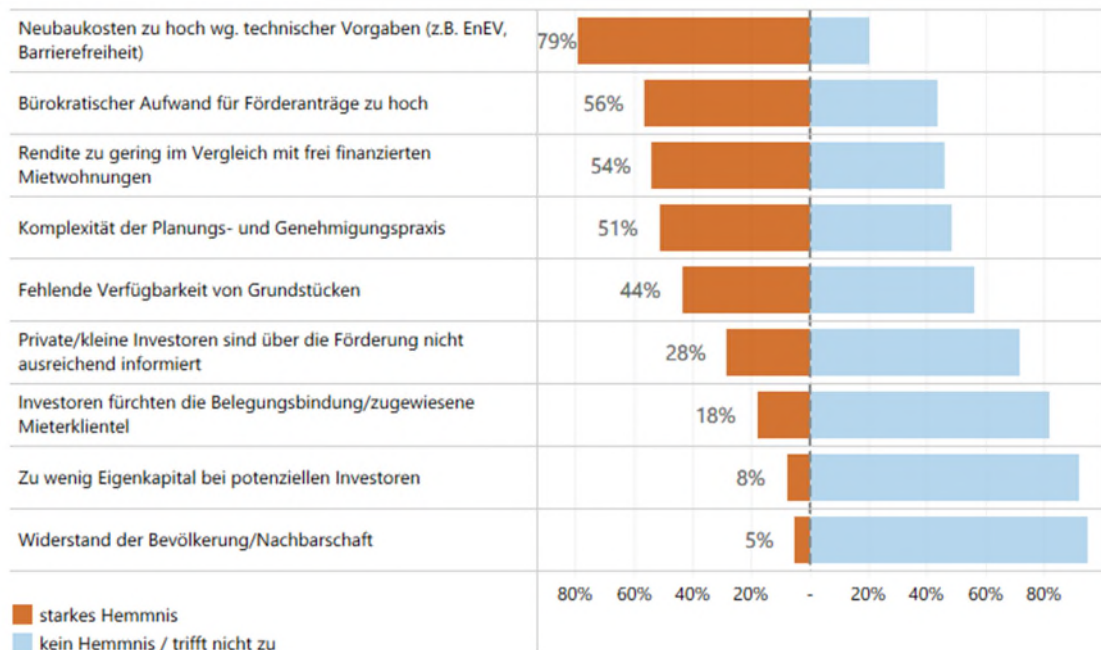
Abb. 14: Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?



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

- ⇒ Wie in allen Vorjahren ist ein eindeutiges Votum der Befragten zu konstatieren: 2025 hielten 94 % Neubauvolumen öffentlich geförderter Mietwohnungen nicht für ausreichend – das war die höchste Quote in der Historie des Koblenzer Wohnungsmarktbarometers. Der aktuelle Wert mit 77 % ist der niedrigste in der Zeitreihe. Gleichzeitig ist der Sprung von 2025 auf 2026 der größte in den Zeitreihe.
- ⇒ Nur fünf der 35 Expert:innen und Experten, die diese Frage beantworteten, sehen diesbezüglich im Jahr 2026 keine Defizite.

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

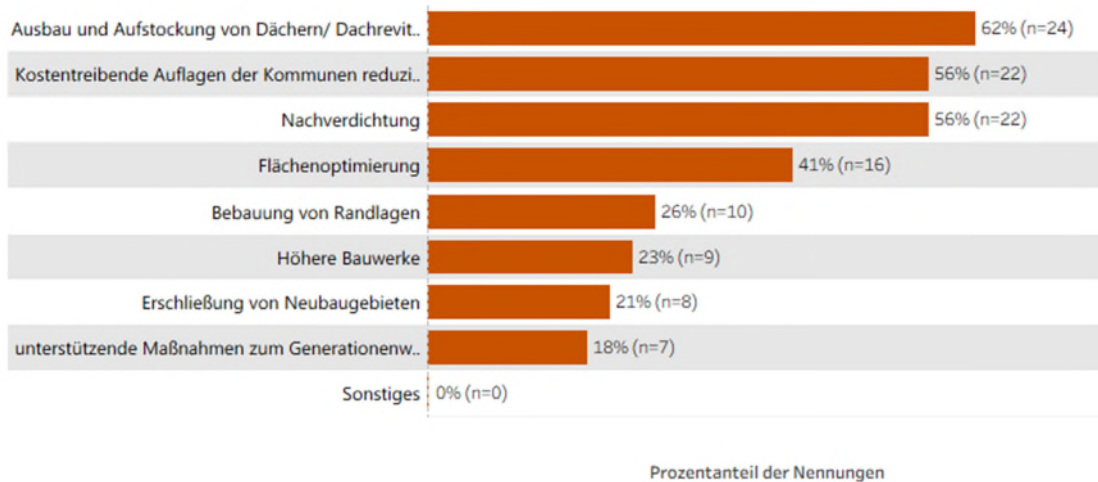


Datenquelle: Expert:innenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ Die wegen technischer Vorgaben zu hohen Neubaukosten zählen wie bereits in allen Vorjahren seit 2016 zu den am häufigsten genannten Faktoren, die in besonderem Maße dem ausreichenden Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen entgegenwirken.
- ⇒ Der Abbau bürokratischer Hürden und höhere Renditeerwartungen bieten für rund 55 % der Befragten einen Ansatz, Hindernisse für die Neuerstellung öffentlich geförderter Mietwohnungen abzubauen.
- ⇒ Bei der komplexen Planungs- und Genehmigungspraxis ergibt sich ein ambivalentes Bild. Für gut jeden Zweiten ist dies ein möglicher Hinderungsgrund für ein Mehr an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau, während 49 % hierin kein Problempotenzial für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau erkennt.
- ⇒ Die Kapitallage bei potenziellen Investoren wie auch der Widerstand in der Bevölkerung, insbesondere in der Nachbarschaft öffentlich geförderter Wohnbauprojekte, sind wie bereits in den Vorjahren für die ganz überwiegende Mehrheit von über 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: Expert:innenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ 62 % der Befragten sind der Meinung, dass der Ausbau und die Aufstockung von Dächern bzw. Dachrevitalisierungen erfolgsversprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Koblenz insgesamt sind.
- ⇒ Die zweithäufigste Nennung mit 56% ist die Reduzierung kostentreibender Auflagen der Kommunen, gleichauf mit der Nachverdichtung.
- ⇒ Die nachfolgend am häufigsten genannten Strategien Flächenoptimierung, Bebauung von Randlagen und höhere Bauwerke fokussieren dagegen auf die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland als einem der wichtigsten Hemmfaktor für den Wohnungsneubau (vgl. Abb. 13).
- ⇒ Die Erschließung weiterer Neubaugebiete ist nur noch für 21 % der Wohnungsmarktexper-ten ein zielführender strategischer Ansatz, um die allgemeine Wohnungssituation wirksam zu verbessern. In den vergangenen Jahren schwankte der Nennungsanteil noch um ein Ni-veau von 40 %.

5 Zusammenfassung

Teilnehmendenkreis

An der mittlerweile 19. Erhebungsrunde beteiligten sich insgesamt 50 Expertinnen und Experten des Koblenzer Wohnungsmarktes. Nach Ausschluss der zu lückenhaft ausgefüllten Fragebögen liegen dem Bericht 39 Experteneinschätzungen zugrunde. Damit wurde der bisherige Höchstwert aus dem Vorjahr leider nicht gehalten. Wie in den vergangenen Jahren prägen Wohnungsunternehmen und das Maklerwesen mit einem Anteil von über 60 % die Zusammensetzung der Teilnehmenden nach Tätigkeitsbereichen. Mehrfach vertreten sind auch die Bereiche Öffentliche Verwaltung, Wissenschaft/Sachverständige, Bauwirtschaft und die Interessensvertretungen von Mietern und Vermietern.

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. Mehr als 85 % 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 Expertensicht deutlich entspannter dar. Weiterhin eindeutig wenn auch deutlich geringer fällt das Votum bei der Frage aus, ob derzeit in Koblenz in ausreichendem Maß öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut werden: 77 % der Befragten verneinen dies. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 94 %. Damit wird an dieser Stelle der bislang niedrigste Wert innerhalb der Zeitreihe erreicht. 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 geht die Mehrheit der Befragten von einer abnehmenden Nachfrage in Koblenz aus.

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 drei letzten Jahre ein radikaler Stimmungswandel vollzogen. 65 % der Befragten schätzten im Frühjahr 2026 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. Die Kosten für Bauland und die Baukosten insgesamt zählen zu den wichtigsten, das Investitionsklima negativ beeinflussenden Faktoren. Dicht gefolgt von der mangelnden Verfügbarkeit von Bauland und den Finanzierungsbedingungen. In den letzten zehn Jahren wird die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis zunehmend kritisch bewertet. Der Anteil der Befragten, die hierin eine investitionshemmende Wirkung erkennen, hat sich seit 2016 von 34 % auf aktuell 63 % fast verdoppelt. Auch die Renditeerwartungen – zwischen 2012 und 2020 überwiegend als investitionsfördernd bewertet – werden weiterhin als Hemmnis wahrgenommen. Nur noch 18 % der Befragten sehen darin einen positiven Einfluss, während 38 % in den Renditeerwartungen ein Hemmnis für das Investitionsklima im Mietwohnungsbau sehen.

Bewertung möglicher Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation

Insbesondere für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen sehen über 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 in die Pflicht genommen, kostentreibende Auflagen zu reduzieren. Des Weiteren werden die Potenziale einer gezielten Nachverdichtung und Flächenoptimierung für die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Koblenz im Vergleich zur Erschließung und Ausweisung von Neubaugebieten weitaus höher eingeschätzt. Nur jede fünfte befragte Person sieht hierin noch einen erfolgsversprechenden Ansatz.