

Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2022

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

**Kommunalstatistik
und Stadtforschung**

Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2022

Ergebnisse der 15. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2022

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunale Statistik

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244
Fax: (0261) 129-1248
E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de
Internet: www.statistik.koblenz.de
Newsletter: www.newsletter.koblenz.de

Zeichenerklärung: - Angabe gleich Null
0 Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten
. Zahlenwert ist unbekannt oder geheim zu halten
... Angabe lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor
() Aussagewert ist eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch unsicher ist
r berichtigte Angabe
p vorläufige Zahl
s geschätzte Zahl
* Angabe kommt aus sachlogischen Gründen nicht in Frage

Publikation: März 2022

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, 2022
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
2 Methodik	5
3 Fragestellungen	6
4 Ergebnisse	9
4.1 Datenrücklauf und Zusammensetzung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer nach Tätigkeitsbereich.....	9
4.2. Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes	10
4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren.....	18
4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	22
4.5 Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation	24
5 Zusammenfassung	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01:	Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen	9
Abb. 02:	Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen	9
Abb. 03:	Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten	10
Abb. 04:	Wahrnehmung einer angespannten Marktlage (Top 2: „angespannt“ oder „sehr angespannt“) in unterschiedlichen Wohnungsmarkt- und Preissegmenten im zeitlichen Profil.....	11
Abb. 05:	Einschätzung der aktuellen gegenüber der in den kommenden zwei Jahren erwarteten Marktlage in unterschiedlichen Wohnungsmarkt- und Preissegmenten (hier: Anteile Top 2 (angespannt“ oder „sehr angespannt“)).....	12
Abb. 06:	Entwicklung des Wanderungsgeschehens in den nächsten fünf Jahren	13
Abb. 07:	Entwicklung der Wohnungsnachfrage in bestimmten Segmenten in den nächsten fünf Jahren in Koblenz	14
Abb. 08:	Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz	15
Abb. 09:	Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt.....	16
Abb. 10:	Ausgewählte Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Wahrnehmung der befragten Expertinnen und Experten seit 2008	17
Abb. 11:	Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt.....	18
Abb. 12:	Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil.....	19
Abb. 13:	Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen	20
Abb. 14:	Bewertung der Einflussfaktoren auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau im zeitlichen Profil	21
Abb. 15:	Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?	22
Abb. 16:	Die wichtigsten Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	23
Abb. 17:	Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt verfolgen unterschiedliche Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation. Welche der folgenden Maßnahmen sollten Ihrer Meinung nach vorrangig bearbeitet werden?	24

1 Einführung

Seit dem Jahr 2008 befragt die Stadt Koblenz in jährlichem Rhythmus ausgewählte Akteure des Koblenzer Wohnungsmarktes zu ihren subjektiven Einschätzungen wesentlicher Gegebenheiten und Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Durch die regelmäßige Wiederholung mit einem zum größten Teil festen Fragenkatalog ist es möglich, ein „Wohnungsmarktbarometer“ zu

erstellen, das ergänzend zu den objektiven Fakten, die im System der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt zusammengetragen und analysiert werden, ein auf Erfahrungen und subjektiven Bewertungen beruhendes Stimmungsbild der Wohnungsmarktexperten zeichnet und über Veränderungstendenzen frühzeitig Auskunft gibt.

2 Methodik

Bei den befragten Akteuren handelt es sich um Maklerinnen und Makler, Sachverständige, Repräsentanten von Wohnungsbauunternehmen, Finanzierungsinstituten, Interessensverbänden sowie der öffentlichen Verwaltung. Deren Auswahl basiert ursprünglich auf der Teilnehmerliste eines Workshops zum Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Koblenz im Jahr 2007 und wurde über öffentlich zugängliche Adressverzeichnisse in Branchenbüchern erweitert.

Die Beantwortung der Fragen erfolgt seit dem Jahr 2009 ausschließlich online.

Wie der Abb. 1 zu entnehmen ist, beteiligten sich insgesamt 51 Akteure an der diesjährigen Umfrage. Von diesen wurden sechs Fragebögen aufgrund eines zu hohen Anteils nicht beantworteter Fragen von der Auswertung ausgeschlossen.

An dieser Stelle muss ausdrücklich betont werden, dass die vorliegende Studie keinen Anspruch auf „Repräsentativität“ erheben kann und will, sondern ausschließlich ein (subjektives) Stimmungsbild der an der Befragung teilnehmenden Wohnungsmarktexperten wiedergeben soll.

3 Fragestellungen

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

Der Fragenkatalog gliedert sich in zwei feste Themenblöcke:

(1) Bewertung der aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Marktlage

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

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

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

Neben den nach Eigentumsform, Preis- und Größensegmenten differenzierten Bewertungen der Marktlage sollen im ersten Themenblock zusätzlich die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt wie auch auf dem Eigentumsmarkt genannt werden. Aus einem nicht geschlossenen Katalog von jeweils rund 20 Möglichkeiten sind die fünf wichtigsten auszuwählen.

(2) Bewertung des Investitionsklimas

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

sind in geschlossener Form vorgegeben.

(3) Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Bereits seit einigen Jahren weist das Koblenzer Wohnungsmarktbarometer besonders für das untere Preissegment des Mietwohnungsbaus eine massive Anspannung der Marktlage aus Nachfragersicht aus. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für untere und auch mittlere Einkommensschichten ist in vielen wachsenden Großstädten zu einer der zentralen Herausforderungen der kommunalen Daseinsvorsorge geworden. Aus diesem Grund wurde 2016 erstmals das Thema „Öffentlich 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?

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

(4) Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation

2019 wurden die Expertinnen und Experten erstmals um die Benennung der aus ihrer Sicht vorrangig zu bearbeitenden Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in Koblenz gebeten. Dabei wurden verschiedene Optionen in Mehrfachauswahl vorgegeben. Außerdem bestand die Möglichkeit der individuellen Benennung weiterer geeigneter Maßnahmen.

4 Ergebnisse

4.1 Datenrücklauf und Zusammensetzung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer nach Tätigkeitsbereich

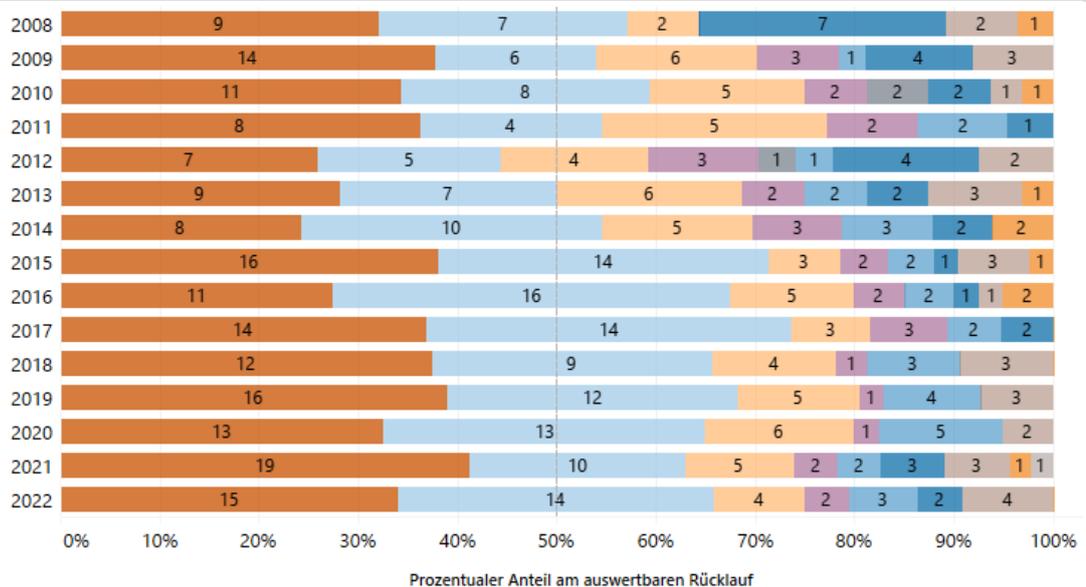
Abb. 01: Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen



Datenquelle: 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 45 Experteneinschätzungen – die nach 2021 zweithöchste Fallzahl in der mittlerweile 15-jährigen Erhebungsreihe.

Abb. 02: Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen



Tätigkeitsbereiche

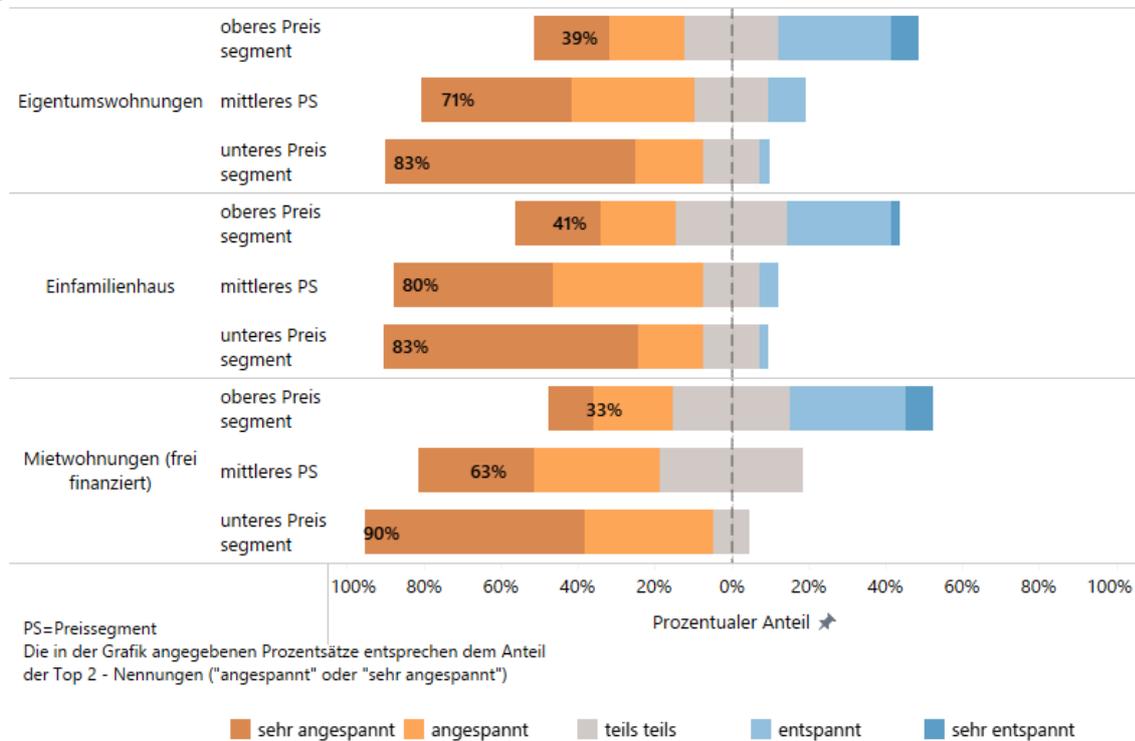
- Makler
- Wohnungsunternehmen (GmbH etc), ..
- Wissenschaft, Sachverständige
- öffentliche Verwaltung
- Organisation ohne Erwerbszweck
- Interessensvertretung
- Finanzierungsinstitut
- andere Bereiche
- Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -..)
- keine Angabe

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

- ⇒ Seit 2015 werden rund zwei Drittel des Teilnehmerkreises von Maklerinnen und Makler sowie von Wohnungsunternehmen repräsentiert.

4.2. Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes

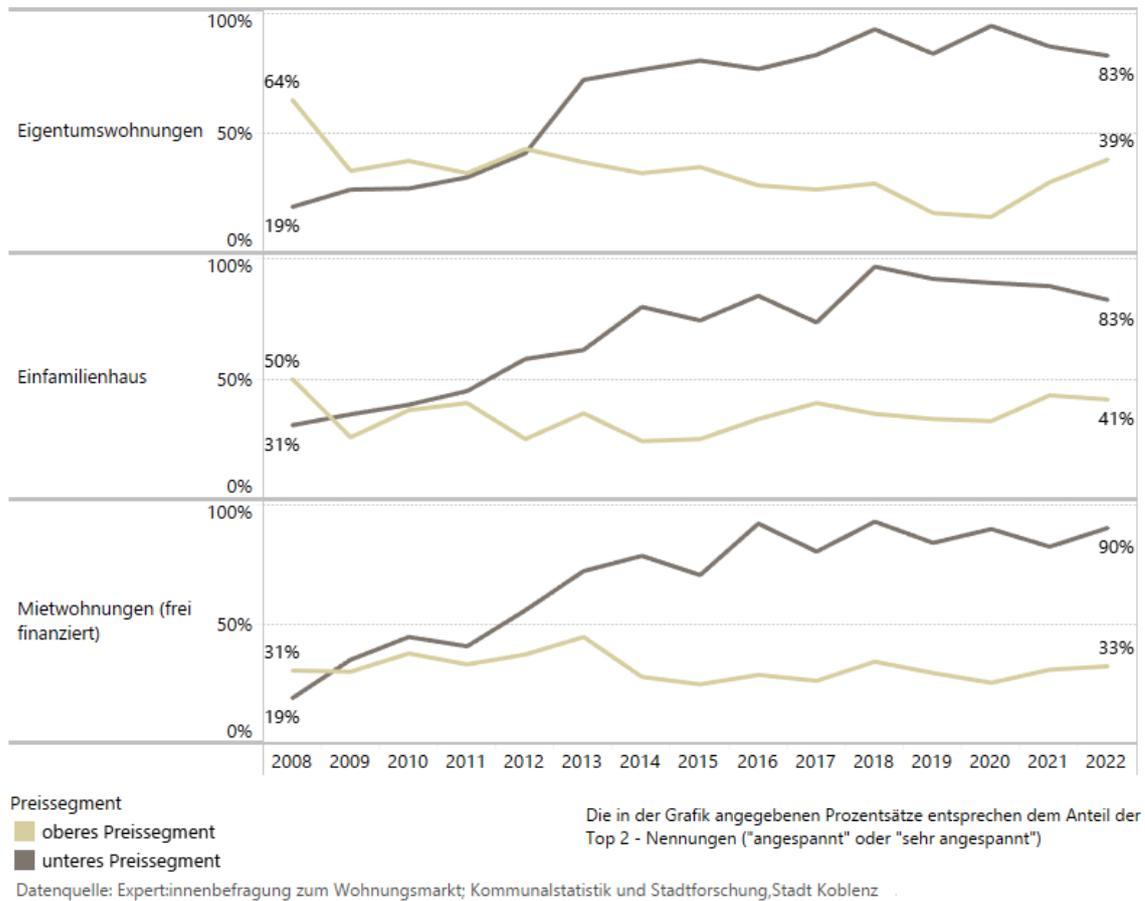
Abb. 03: Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten



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

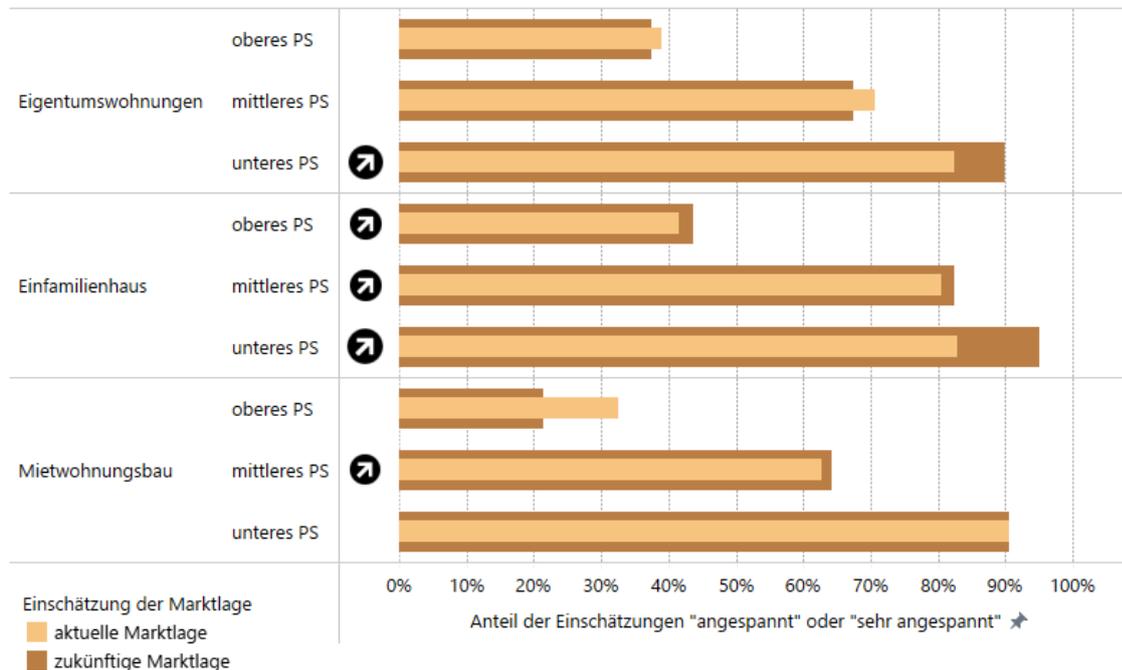
- ⇒ Zwischen 83 % und 90 % der Expertinnen und Experten bewerten die Marktlage in den unteren Preissegmenten aller Kategorien als angespannt oder sogar sehr angespannt.
- ⇒ Erstmals stuft keine/-t der befragten Fachleute die Marktsituation im unteren und im mittleren Preissegment des Mietwohnungsmarktes als „entspannt“ ein.
- ⇒ Sehr ambivalent fallen dagegen die Bewertungen in den oberen Preissegmenten aus. Gegenüber den anderen Preissegmenten sind die Anteile derer, die eine ausgeprägte Anspannung des Marktes wahrnehmen, deutlich niedriger. Auch im Bereich der Mietwohnungen nimmt nur ein Drittel der Befragten im oberen Preissegment ein deutliches Angebotsdefizit wahr, während 37 % die Marktlage in Koblenz für gehobene Ansprüche als entspannt oder sehr entspannt einschätzen.
- ⇒ Im Bereich der Eigentumswohnungen halten sich die Einschätzungen einer tendenziell entspannten bzw. angespannten Marktlage im oberen Preissegment ebenfalls die Waage. Anders verhält es sich bei den Einfamilienhäusern: hier überwiegt in allen Preissegmenten die Wahrnehmung eines Angebotsdefizits in Koblenz.

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



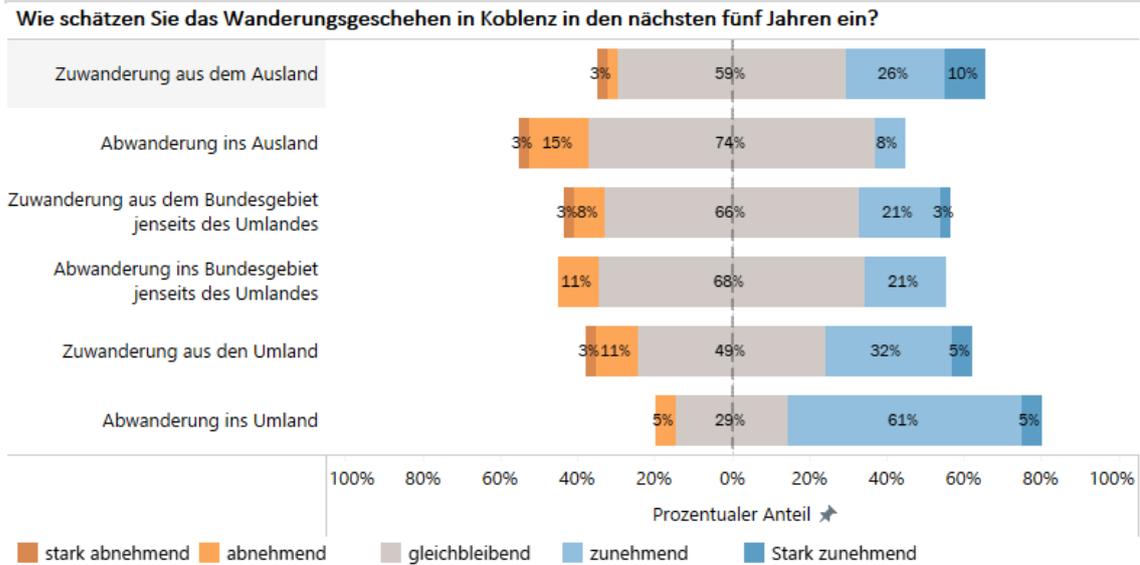
- ⇒ Im Verlauf der langjährigen Erhebungsreihe haben sich die Einschätzungen der jeweils aktuellen Marktlage systematisch verändert.
- ⇒ Zwischen 2011 und 2014 dokumentiert die Experteneinschätzung einen massiven Anstieg der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt – ausschließlich auf das untere Preissegment beschränkt.
- ⇒ Seit einigen Jahren hat sich der Anteil derer, die einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt wahrnehmen, in den unteren Preissegmenten auf einem Niveau von 80 bis 90 % stabilisiert.
- ⇒ In den oberen Preissegmenten wird die Marktlage von der Mehrzahl der Expertinnen und Experten weiterhin als deutlich entspannter wahrgenommen.
- ⇒ Insgesamt haben sich die Markteinschätzungen in den letzten fünf Jahren kaum verändert. Einzige Ausnahme ist das obere Preissegment für Eigentumswohnungen. Schätzten 2020 nur 15 % die Marktlage im oberen Preissegment als (eher) angespannt ein, so hat sich der Anteil in der Frühjahrsbefragung 2022 auf 39 % mehr als verdoppelt.

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



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

- ⇒ Insgesamt gehen die Koblenzer Wohnungsmarktextpert:innen nicht von gravierenden Veränderungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Perspektive der beiden kommenden Jahre aus.
- ⇒ Auch in den kommenden Jahren wird die Marktlage im unteren Preissegment für Mietwohnungen nach Einschätzung der Expert:innen durch einen Nachfrageüberhang geprägt sein.
- ⇒ Eine deutliche Zunahme der Anspannung wird für die unteren Preissegmente im Bereich der Eigentumswohnungen, vor allem aber der Einfamilienhäuser gerechnet. 95 % der Befragten gehen davon aus, dass die Marktlage für preisgünstige Einfamilienhäuser in Koblenz in zwei Jahren angespannt oder sehr angespannt sein wird.
- ⇒ Das Stimmungsbarometer lässt nur für das obere Preissegment des Mietwohnungsmarktes in der kurzfristigen Perspektive eine tendenzielle Entspannung gegenüber der aktuellen Lage erkennen. Im letzten Jahr gingen die meisten Befragten noch von einer Zunahme der Anspannung in diesem Segment aus.

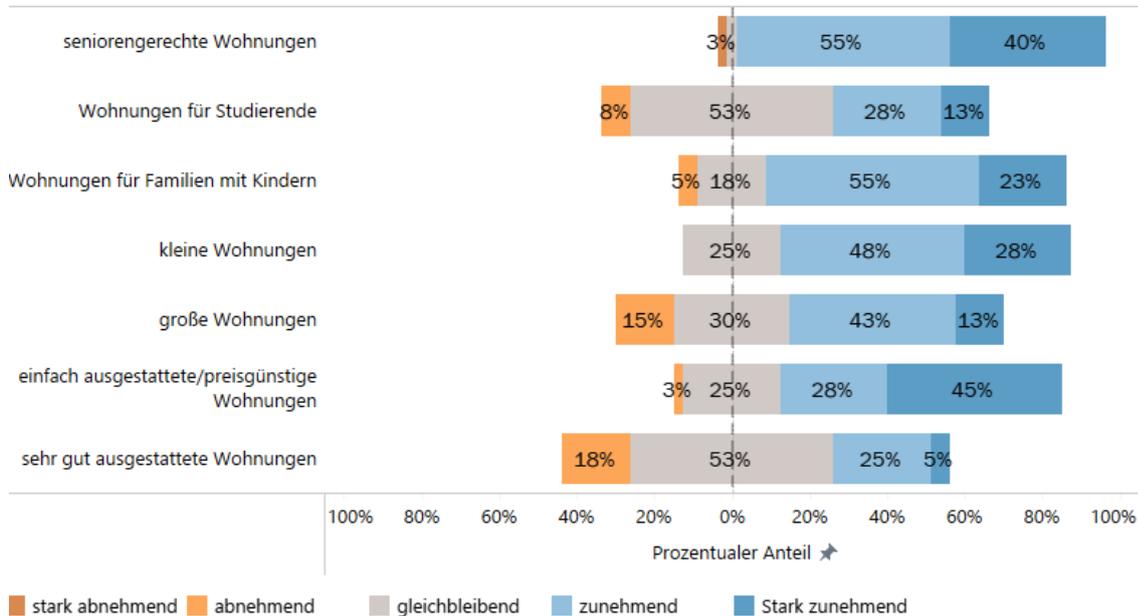
Abb. 06: Entwicklung des Wanderungsgeschehens in den nächsten fünf Jahren

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

- ⇒ Die zukünftige Entwicklung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt wird auf der Nachfrageseite vor allem durch die demographischen Prozesse der Mobilität gesteuert.
- ⇒ Insbesondere in den Bereichen der überregionalen und der internationalen Wanderungsverflechtungen erwartet die Mehrzahl der Befragten keine systematischen Veränderungen.
- ⇒ Bemerkenswert ist, dass – exakt wie im Vorjahr – immerhin 36 % von einer erneuten Zunahme der Zuwanderung aus dem Ausland ausgehen. Es bleibt festzuhalten, dass der größte Teil der Feldphase vor dem Krieg Russlands in der Ukraine durchgeführt wurde und die daraus zu erwartenden Flüchtlingsströme in den Einschätzungen noch nicht berücksichtigt werden konnten.
- ⇒ Am deutlichsten fallen die Positionierung und Polarisierung im Hinblick auf die Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen aus. Eine große Mehrheit von 66 % (Vorjahr 55 %) rechnet in den kommenden Jahren – sicher auch mit Blick auf die Einschätzung der Lage auf dem (regionalen) Wohnungsmarkt – mit einer steigenden Abwanderung aus der Stadt ins Umland. Dass die Zahl der Abwanderungen ins Umland zurückgehen wird, halten dagegen nur fünf Prozent für wahrscheinlich.
- ⇒ Die Wohnungsmarktexpert:innen gehen insgesamt von einer steigenden Mobilität im räumlichen Gefüge der Stadt-Umland-Wanderungen aus. Immerhin gehen 37 % auch von höheren Zuwanderungszahlen aus dem Umland ins Oberzentrum aus, während nur 14 % mit rückläufiger Zuwanderung rechnen.
- ⇒ Insgesamt haben sich die Einschätzungen zu den zukünftigen Wanderungsströmen von und nach Koblenz nach dem zweiten „Corona-Jahr“ kaum gegenüber dem Frühjahr 2021 verändert.

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?

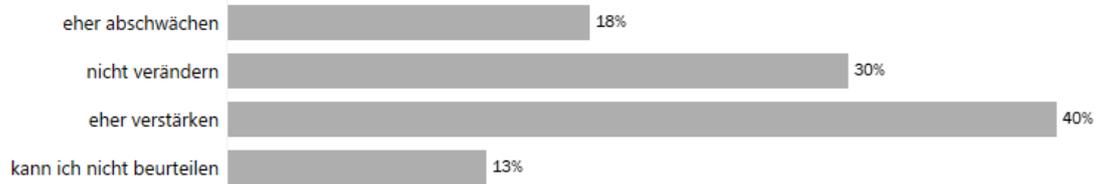


Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ 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 seniorengerechte Wohnungen, für die 95 % der Befragten in den nächsten fünf Jahren eine weiter steigende Nachfrage sehen (2021: 86 %). Auch für familiengeeignete Wohnungen, für kleine Wohnungen allgemein sowie für einfach ausgestatteten, preisgünstigen Wohnraum erwarten drei von vier Expert:innen einen Anstieg. Der Anteil derer, die in den genannten Segmenten mit einer rückläufigen Nachfrage rechnen, liegt im sehr niedrigen 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.
- ⇒ Vergleichsweise zurückhaltend und ambivalent fällt auch die Einschätzung für das Segment der Wohnungen für Studierende aus. Während 41 % einen Anstieg der Nachfrage in den kommenden fünf Jahren in Koblenz sehen, erwarteten 53 % keine (weitere) Steigerung und 8 % sogar einen Rückgang.
- ⇒ Insgesamt haben sich die Einschätzungen der Nachfrageentwicklung für die einzelnen Segmente gegenüber der Vorjahresbefragung nicht wesentlich verändert.

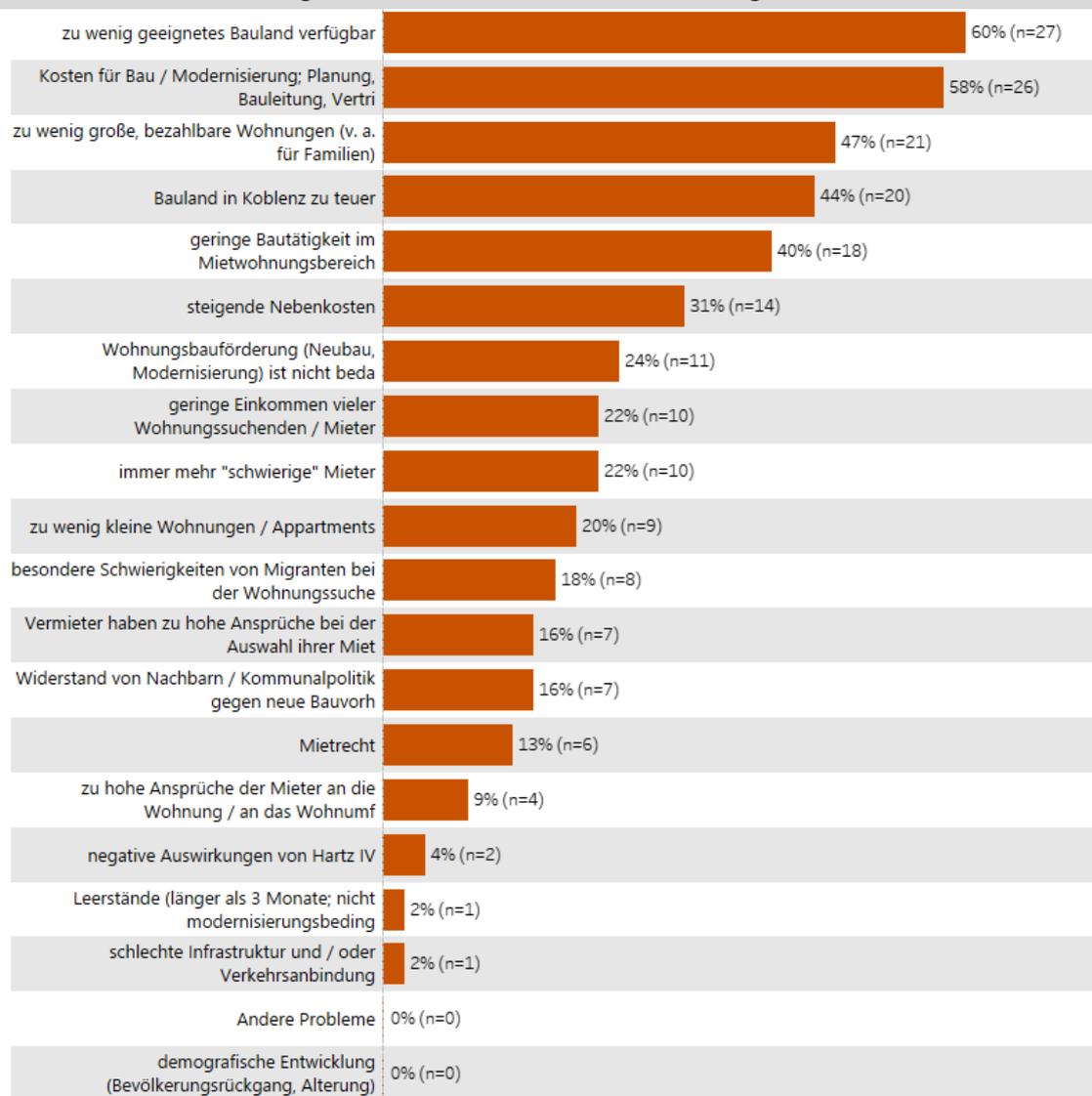
Abb. 08: Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz

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



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

- ⇒ Im Frühjahr 2021, also ein Jahr nach Beginn der um sich greifenden COVID-19-Pandemie, wurden die befragten Expert:innen erstmals zu ihrer Einschätzung der mittel- und langfristigen Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz gefragt.
- ⇒ Damals wie heute zeigt sich ein durchaus ambivalentes Meinungsbild. Allerdings hat sich dieses deutlich in Richtung der Erwartungshaltung einer eher verstärkten Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz verlagert. 2021 waren nur 23 % der Expert:innen der Ansicht, dass durch die Pandemie die Anspannung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt aufgrund gesteigerter Nachfrage eher zunehmen wird. 2022 hat sich der Anteil auf 40 % nahezu verdoppelt.
- ⇒ Der Überlegung, dass z.B. durch die dauerhafte Etablierung des Homeoffice und die dadurch bedingte räumliche Zusammenführung von Wohnen und Arbeiten die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz als ausgewiesenem Arbeitsplatzzentrum abgeschwächt wird, folgen nur knapp 20 %. Die Quote hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.
- ⇒ Deutlich zurückgegangen ist dagegen nach dem zweiten Corona-Jahr der Anteil der Befragten, die davon ausgehen, dass die Pandemie keinerlei Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz entfaltet bzw. entfalten wird. 44 % waren vor einem Jahr dieser Ansicht, im Frühjahr 2022 waren es nur noch 30 %.

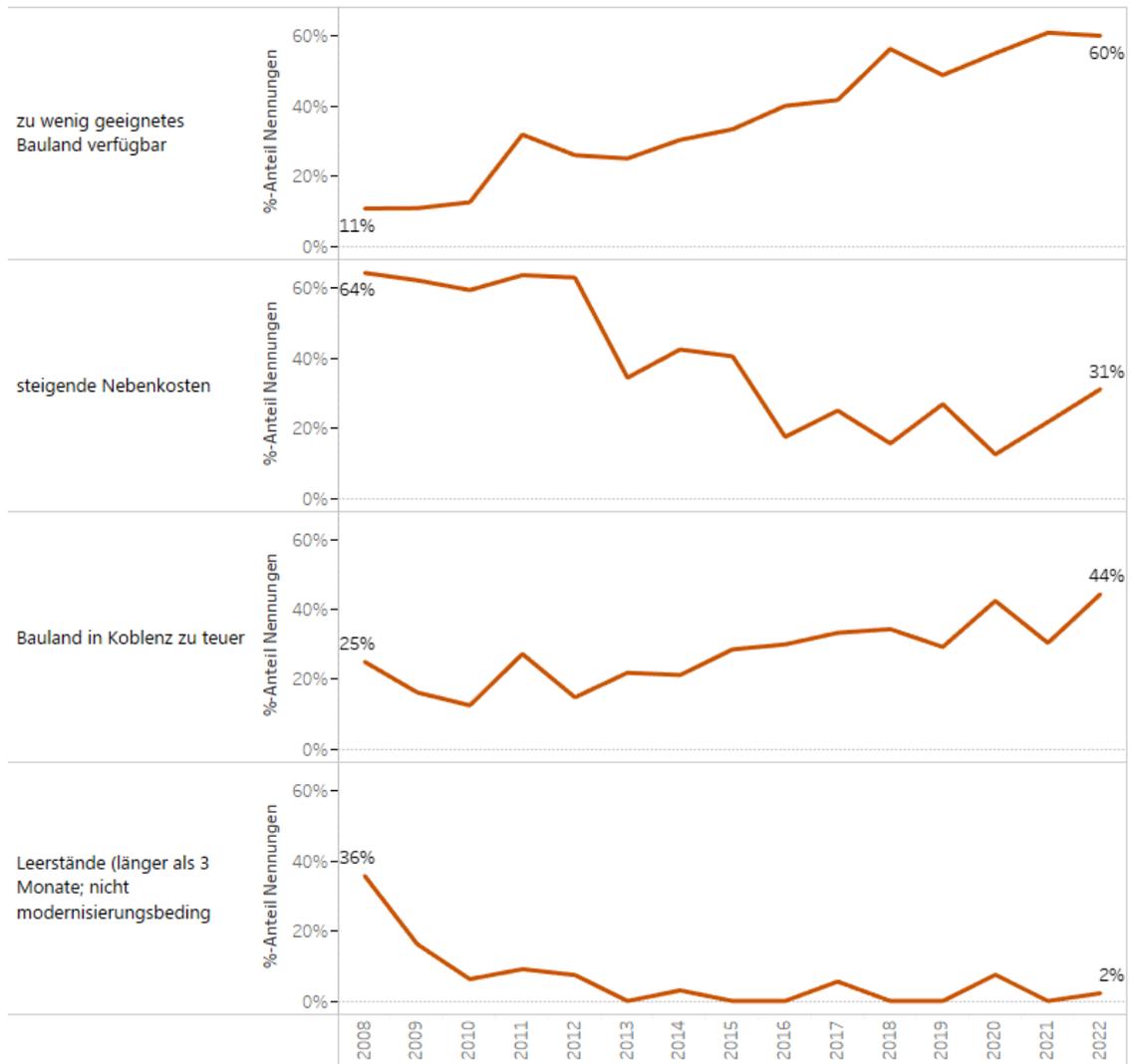
Abb. 09: Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Prozentanteil der Nennungen

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

- ⇒ Die Problemsicht auf den Mietwohnungsmarkt ist sehr vielfältig und ausdifferenziert, gegenüber dem Vorjahr jedoch nur in Nuancen verändert.
- ⇒ Die Erweiterung des Angebots durch Neubau im Mietwohnungsbereich geschieht nach Einschätzung der Befragten nicht in dem erforderlichen Ausmaß. Die mangelnde Verfügbarkeit geeigneten Baulandes und, damit einhergehend, zu hohe Preise für das verfügbare Bauland werden als wichtige Probleme in diesem Kontext genannt. Diese werden in ihrer negativen Wirkung durch die gestiegenen Kosten für Bau und Modernisierung noch weiter verstärkt.
- ⇒ Fast die Hälfte sieht besonders große Angebotsdefizite im Segment großer, familiengeeigneter Wohnungen. Die Problemsicht auf das Angebot kleiner Wohnungen ist dagegen unter den Expert:innen deutlich schwächer verbreitet.

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

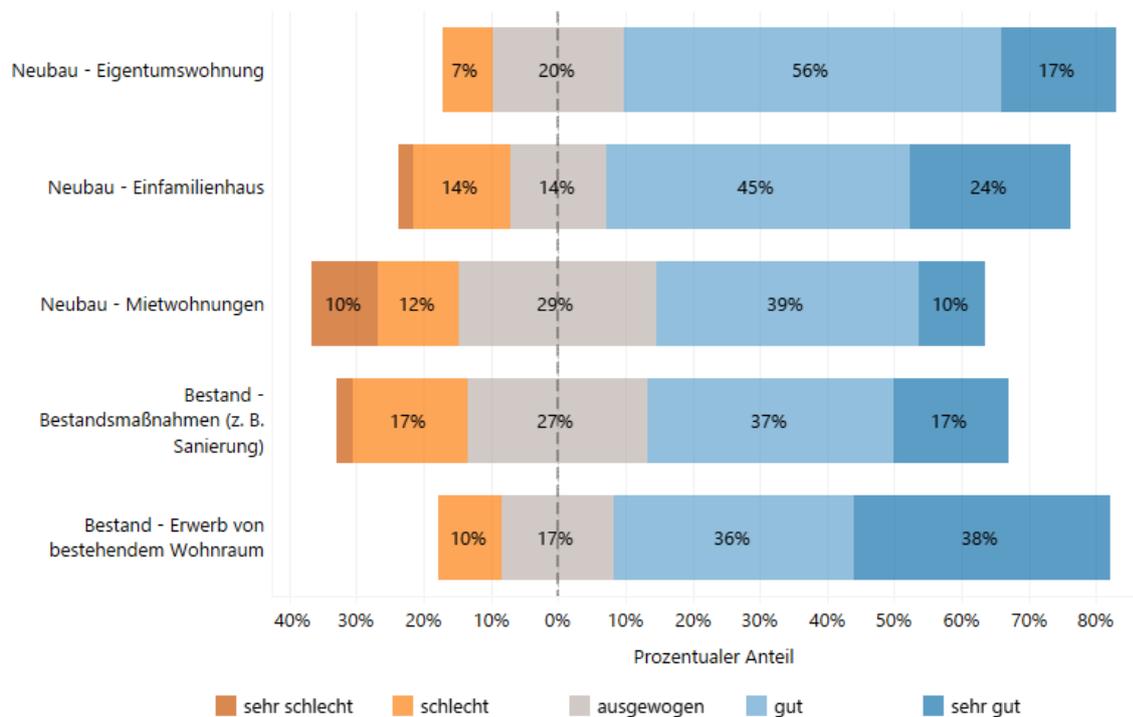


Datenquelle: Expertinnenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ Die Bedeutung der zu geringen Verfügbarkeit von geeignetem Bauland als Problemfaktor auf dem Mietwohnungsmarkt hat nach Ansicht der Befragten in den letzten Jahren massiv zugenommen. In den letzten drei Jahren war dies das jeweils am häufigsten genannte Problem. 2021 und 2022 wird mit einem Nennungsanteil von 60 % der bisherige Höchstwert erreicht.
- ⇒ Auch die (zu hohen) Kosten für Bauland haben in den letzten Jahren tendenziell an Bedeutung gewonnen. Mit einer Quote von 44 % wird auch hier der bislang höchste Nennungsanteil in der gesamten Zeitreihe erreicht.
- ⇒ In den ersten Erhebungsjahren waren „steigende Nebenkosten“ mit Anteilen von über 60 % das am häufigsten genannte Problem. Nach dem zwischenzeitlichen Rückgang der Ölpreise verlor dieser Faktor in der Problemsicht zunächst an Bedeutung, steigt seit 2020 jedoch wieder steil an.
- ⇒ Das Thema Wohnungsleerstand birgt nach Ansicht der Expert:innen bereits seit Beginn des letzten Jahrzehnts kein Problempotenzial für den Mietwohnungsmarkt in Koblenz. In drei der letzten fünf Jahre gab es keine einzige Nennung.

4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

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



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

- ⇒ In allen hier differenzierten Segmenten des Koblenzer Wohnungsmarktes wird ein überwiegend positives Bild des derzeitigen Investitionsklimas gezeichnet.
- ⇒ Am größten ist nach Experteneinschätzung wie bereits in den Vorjahren die Investitionsbereitschaft in den Erwerb von bestehendem Wohnraum. Fast drei Viertel der Teilnehmerinnen und Teilnehmer geben hier jeweils eine positive Bewertung ab. Nur 10 % der Befragten bezeichnen das Investitionsklima in diesem Segment als schlecht.
- ⇒ Am kritischsten wird weiterhin das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen bewertet, wenn auch das Stimmungsbild sich gegenüber dem Vorjahr erneut verbessert hat. Mit einem Anteil von 49 % sind die Befragten, die aktuell ein gutes oder sogar sehr gutes Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen in Koblenz ausmachen gegenüber den skeptischen Einschätzungen (22 %) in der deutlichen Mehrheit.

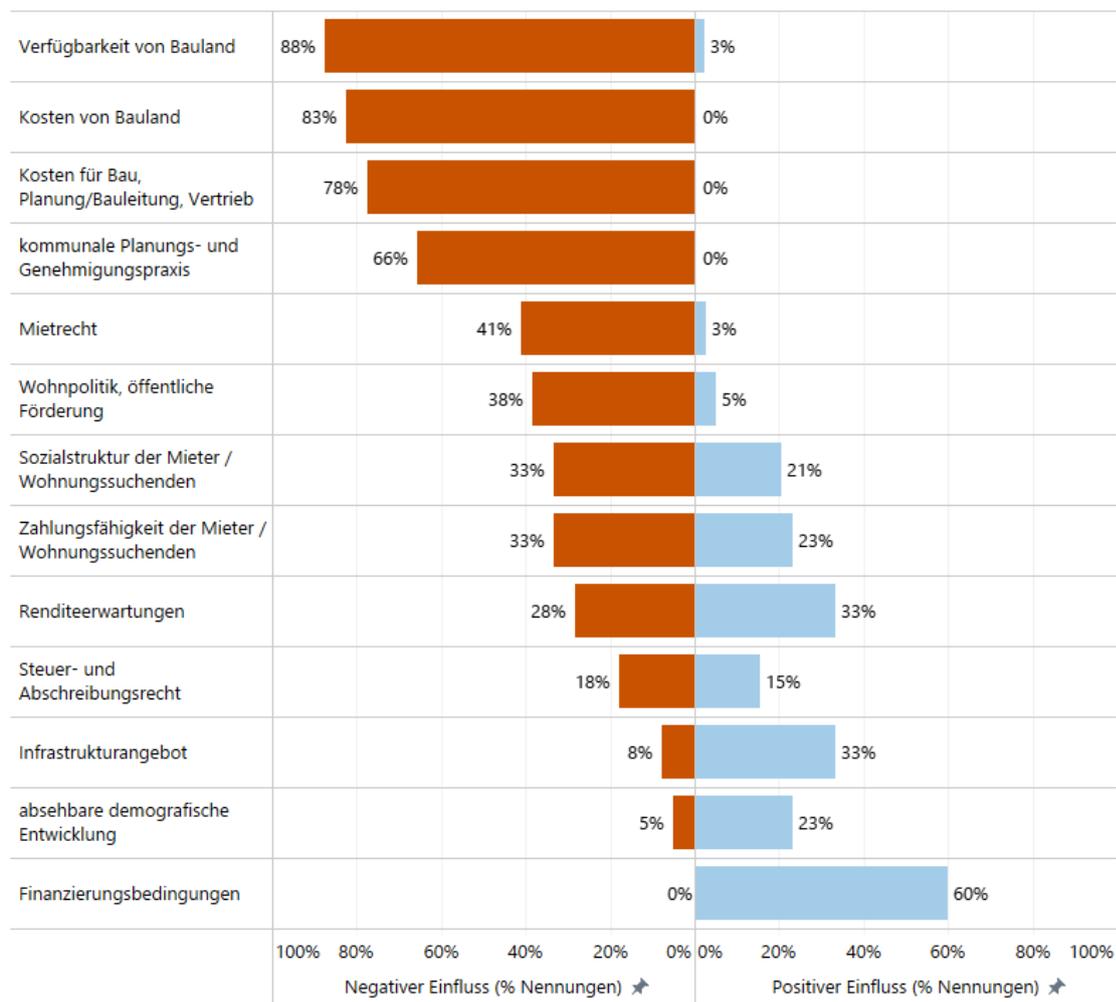
Abb. 12: Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil



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 %.
- ⇒ Das Jahr 2017 stellt gleichzeitig einen Scheitelpunkt in der Dynamik des Stimmungsbilds dar. In den nachfolgenden Jahren trübt sich das Investitionsklima wieder tendenziell ein. 2020 überwogen erstmals wieder die negativen Einschätzungen. Seitdem ist jedoch wieder ein deutlicher Anstieg des Anteils der positiven Bewertungen erkennbar. Fast die Hälfte der Expert:innen macht 2022 ein gutes Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen aus – das ist der zweithöchste Wert seit Beginn der Erhebungsreihe im Jahr 2008.

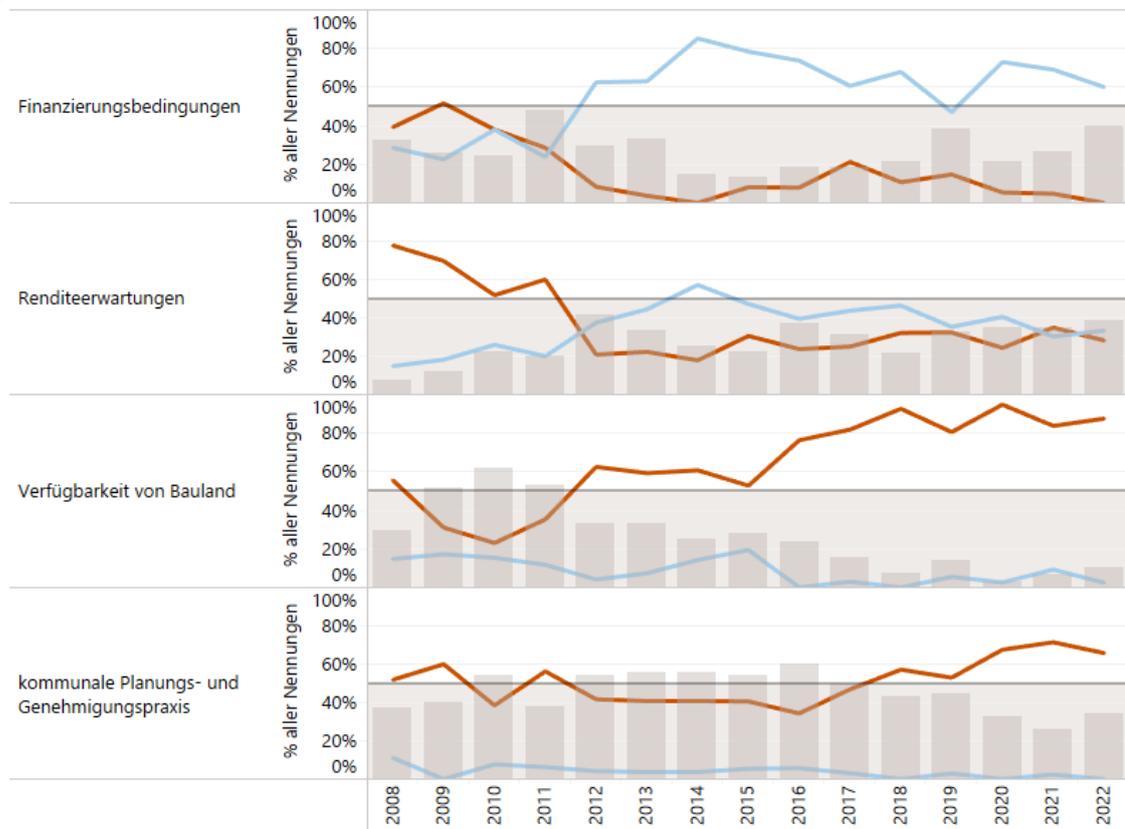
Abb. 13: Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen



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

- ⇒ Die mit großem Abstand wichtigsten Hemmfaktoren für das Investitionsklima im Mietwohnungsbau sind nach Ansicht der Expertinnen und Experten wie in den Vorjahren die mangelnde Verfügbarkeit und die hohen Kosten von Bauland in Koblenz wie auch die Planungs- und Baukosten.
- ⇒ Auch der Planungs- und Genehmigungspraxis der Stadt Koblenz wird von vielen Wohnungsmarktexpert:innen ein negativer Einfluss auf Investitionsbereitschaft bzw. Investitionstätigkeit zur Schaffung neuer Mietwohnungen zugesprochen. Zwei Drittel der Befragten schließen sich dieser Einschätzung an, während keiner der Teilnehmenden eine positive Wirkrichtung ausmacht.
- ⇒ Die gegenwärtigen Finanzierungsbedingungen sind der mit Abstand am häufigsten genannte Faktor, von dem nach Ansicht der Befragten positive Effekte auf das Investitionsklima ausgehen. Auch dem Infrastrukturangebot und der absehbaren demografischen Entwicklung werden überwiegende fördernde Effekte zugeschrieben.
- ⇒ Wie bereits 2021 fällt die Einschätzung des Einflusses der Renditeerwartungen eher ambivalent aus. 33 % der Befragten bewerten diese gegenwärtig als fördernd, 28 % gehen dagegen von einer investitionshemmenden Wirkung aus.

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



Einfluss auf Investitionsklima

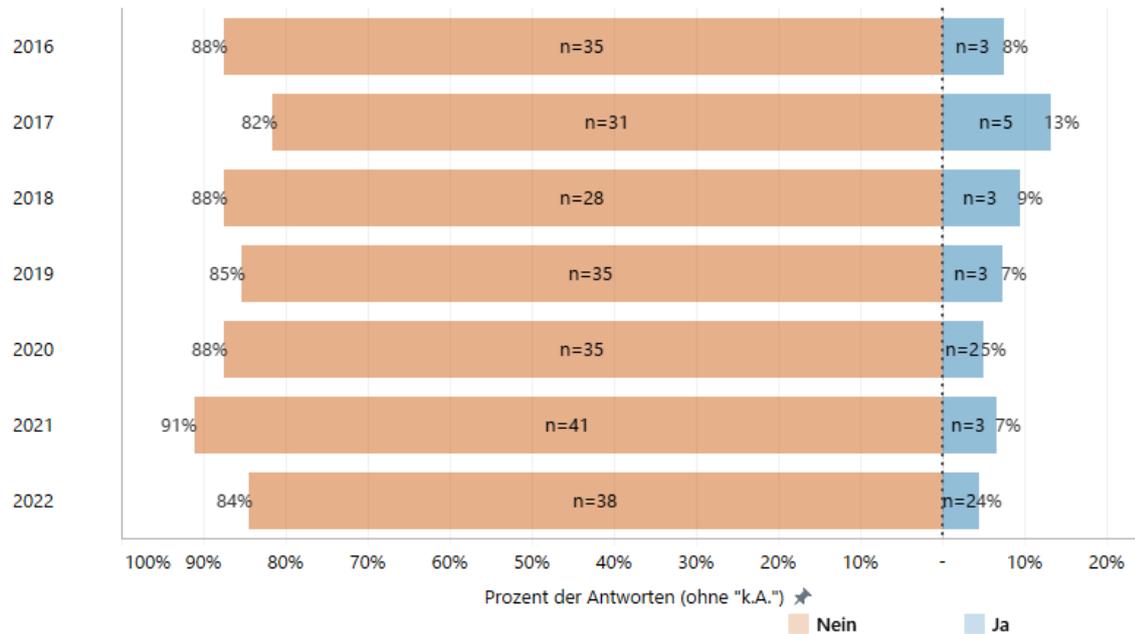
■ fördernder Einfluss
 ■ hemmender Einfluss
 ■ kein oder geringer Einfluss

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

- ⇒ Mit Bewältigung der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise werden die Finanzierungsbedingungen vom Hemmfaktor zu einem stabil das Investitionsklima fördernden Faktor mit einer allerdings langfristig rückläufigen Tendenz.
- ⇒ Auch bei der Renditeerwartung ist im zeitlichen Verlauf zunächst eine Umkehr der Einschätzung zu konstatieren. Noch bis zum Jahr 2011 schätzte die deutliche Mehrheit der Befragten diese als hemmend ein. Zwischen 2012 und 2020 überwiegt die Einordnung als investitionsfördernde Rahmenbedingung. In den letzten beiden Erhebungsrounden ist eine Gleichverteilung der Anteile erkennbar: Jeweils ein Drittel macht einen investitionsfördernden bzw. investitionshemmenden Einfluss aus. Ein weiteres Drittel kann keinen Einfluss der Renditeerwartung auf die Investitionsbereitschaft in den Bau neuer Mietwohnungen erkennen.
- ⇒ Die nicht ausreichende Verfügbarkeit von Bauland in Koblenz als Hemmfaktor hat in den letzten Jahren nochmals einen kräftigen Schub erhalten und sich seit 2018 auf hohem Niveau stabilisiert.
- ⇒ Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis unterlag bis 2016 vergleichsweise geringen Schwankungen im zeitlichen Bewertungsprofil. Seitdem hat sich jedoch der Anteil derer, die von einem investitionshemmenden Einfluss ausgehen von 34 % auf nunmehr 66 % nahezu verdoppelt. Auch im Jahr 2022 besteht Einigkeit unter den Befragten, dass die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis keinen positiven Einfluss auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau in Koblenz hat.

4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

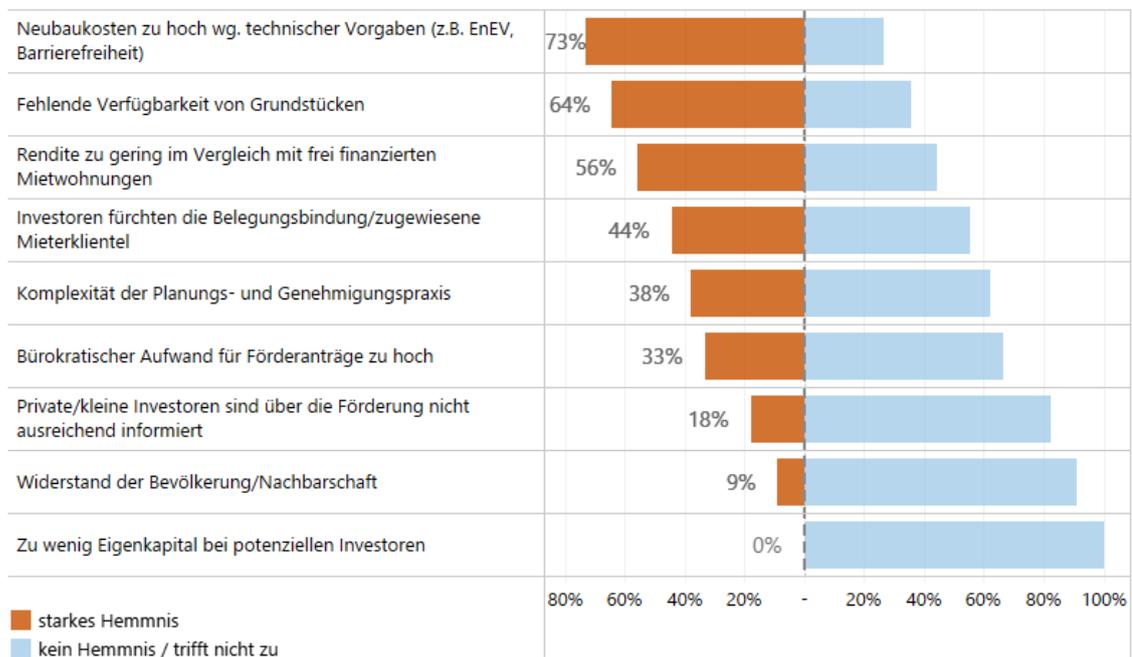
Abb. 15: Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?



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

- ⇒ Eindeutiges Votum der Befragten: 84 % 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 40 Expertinnen und Experten, die diese Frage beantworteten, sehen diesbezüglich im Jahr 2022 keine Defizite.

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

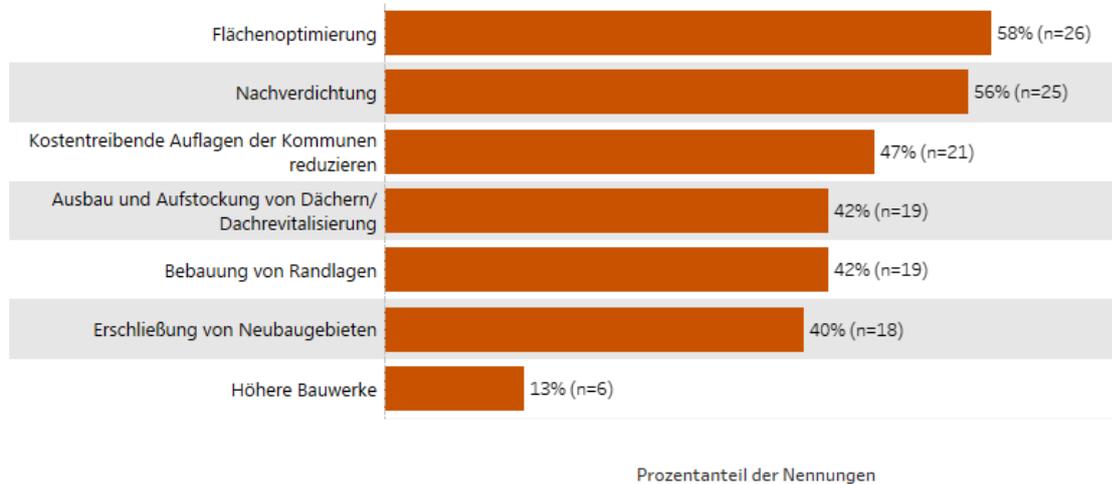


Datenquelle: Expert:innenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunalstatistik und Stadtforschung, Stadt Koblenz

- ⇒ 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 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 mehr als 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.

4.5 Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation

Abb. 17: Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt verfolgen unterschiedliche Strategien zur Verbesserung der Wohnungssituation. Welche der folgenden Maßnahmen sollten Ihrer Meinung nach vorrangig bearbeitet werden?



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

- ⇒ Die am häufigsten genannten Strategien Flächenoptimierung und Nachverdichtung fokussieren auf die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland als dem wichtigsten Hemmfaktor für den Wohnungsneubau (vgl. Abb. 13).
- ⇒ Gegenüber den beiden Vorjahren ist der Anteil der Befragten, die im Ausbau und in der Aufstockung von Dächern erfolgsversprechende Maßnahmen sehen, deutlich zurückgegangen. 2021 war dies mit einem Anteil von 59 % noch die am häufigsten genannte Strategie. Im Frühjahr 2022 lag die Nennungshäufigkeit nur noch bei 42 %.
- ⇒ Im Freitextfeld „Sonstiges“ wird wie bereits im letzten Jahr insbesondere die Stadt Koblenz in die Pflicht genommen: Bürokratieabbau und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren sowie die Aktualisierung des Baulückenkatasters werden in diesem Kontext genannt, außerdem die Nutzungsänderung von Büroflächen sowie die massive Reduzierung der Stellplatzablöse.

5 Zusammenfassung

Teilnehmendenkreis

Dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer liegen die Einschätzung von 45 Expertinnen und Experten des Koblenzer Wohnungsmarktes zugrunde. Damit wurde die bisherige Höchstmarke der Beteiligung aus dem Vorjahr nur knapp verfehlt. Wie in den vergangenen Jahren prägen das Maklerwesen sowie Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von insgesamt rund zwei Drittel die Zusammensetzung der Teilnehmenden nach Tätigkeitsbereichen.

Einschätzung der Lage und der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Was die Bewertung der aktuellen Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Koblenzer Wohnungsmarkts anbetrifft, so weicht das aktuelle Stimmungsbild nur in Nuancen vom letztjährigen Barometer ab. Von den meisten Expert:innen wird der Wohnungsmarkt in Koblenz weiterhin als angespannt bis sehr angespannt wahrgenommen. Dies betrifft in erster Linie die unteren Preissegmente bei Miete wie auch bei Eigentum. Im oberen Preissegment stellt sich die aktuelle Lage sowie die zukünftige Entwicklung nach 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: 84 % 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.

Was die möglichen Folgewirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Nachfrage nach Wohnraum anbetrifft, gehen – anders als noch im letzten Jahr – die meisten von einer Nachfragesteigerung aus. Nur 18 % erwarten dagegen eine rückläufige Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz infolge der Pandemie.

Einschätzung des Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt

Insgesamt wird das Investitionsklima auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt sehr positiv bewertet. Besonders große Bereitschaft besteht nach der Experteneinschätzung für Investitionen in den Erwerb bestehenden Wohnraums aber auch in Bestandsmaßnahmen (Sanierungen) oder in den Eigentumsneubau. Deutlich zurückhaltender ist die Bewertung des Investitionsklimas im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen. Hier gab es in der 15-jährigen Zeitreihe des Koblenzer Wohnungsmarktbarometers eine außerordentlich dynamische Entwicklung. Zwischen 2008 und 2012 attestierten weniger als 10 % dem Segment ein gutes oder gar sehr gutes Investitionsklima. Dieses verbesserte sich in den nachfolgenden Jahren mit steigenden Renditeerwartungen deutlich auf über 50 % positiver Einschätzungen. Nach erneuter zwischenzeitlicher Eintrübung sehen die Expert:innen aktuell wieder eine deutlich verbessertes Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen in Koblenz.

Die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland kombiniert mit dessen hohen Kosten sind für mehr als 80 % der Befragten die Faktoren, die in Koblenz das Investitionsklima negativ beeinflussen. Auch

die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis wird mit Blick auf deren Effekt auf die Investitionsbereitschaft in den Bau neuer Mietwohnungen von zwei Drittel der Befragten kritisch bewertet. Lediglich die derzeitigen Finanzierungsbedingungen werden von der Mehrzahl der Expert:innen als investitionsfördernd eingestuft. Das galt zuletzt im Jahr 2014 auch für die Renditeerwartungen. Seitdem stieg der Anteil derer, die die Renditeerwartung beim Mietwohnungsbau eher als negatives Momentum bewerten, kontinuierlich an. 2021 und 2022 halten sich die Anteile der Befragten, die den derzeitigen Renditeerwartungen positive Effekte attestieren, und der Befragten, die eine eher investitionshemmende Wirkung erkennen, mit Quoten von 30 % bis 35 % die Waage.

Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz

Die Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sind nach Ansicht der Befragten sehr vielschichtig. Zehn der vorgegebenen Items wurden von mindestens einem Fünftel der Expert:innen als wichtige Problemfaktoren identifiziert. An der Spitze des Rankings stehen die mangelnde Verfügbarkeit geeigneten Baulandes (60 %) und die zu hohen Baukosten (58 %). 44 % geben an, dass das Bauland in Koblenz zu teuer sei. Zunehmende Bedeutung wird den steigenden Nebenkosten attestiert, die zwischen 2008 und 2012 noch am häufigsten als Problem auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt genannt wurden. Für rund ein Fünftel der Befragten schaffen die geringen Einkommen vieler Wohnungssuchender und die Zunahme „schwieriger“ Mieter ein Problempotenzial. Nicht modernisierungsbedingte Leerstände sowie die demographische Entwicklung in Form der Alterung und eines Bevölke-

rungrückgangs werden dagegen überhaupt nicht als Problemfaktoren wahrgenommen.

Im Segment des Neubaus öffentlich geförderter Mietwohnung sind für die meisten Befragten die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken sowie die aufgrund technischer Vorgaben zu hohen Neubaukosten und die damit verbundenen geringen Renditen die Problemfaktoren Nummer eins. Folgt man der Mehrheit der befragten Wohnungsmarktpert:innen, so sind das Eigenkapital potenzieller Investoren oder möglicher Widerstand in der Nachbarschaft gegen entsprechende Neubauprojekte keine Faktoren, die für die zu geringe Neubautätigkeit öffentlich geförderter Mietwohnungen in Koblenz verantwortlich zu machen sind.

Geeignete Strategien zur Verbesserung der Situation auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt

Die am häufigsten genannten Strategien sind Flächenoptimierung und Nachverdichtung, die beide auf die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland als dem wichtigsten Hemmfaktor für den Wohnungsneubau fokussieren. Deutlich zurückgegangen ist der Anteil der Expert:innen, die sich für den Ausbau und die Aufstockung von Dächern als erfolgsversprechende Strategie aussprechen. 2021 mit einem Nennungsanteil von 59 % noch am häufigsten gewählt, sind im aktuellen Berichtsjahr nur noch 42 % von derartigen Maßnahmen überzeugt. Stabil ist die Bewertung der verstärkten Erschließung von Neubaugebieten als adäquate Strategie zur Verbesserung der Wohnungssituation. Obwohl die fehlende Verfügbarkeit von Bauland, von den meisten Befragten als zentrales Problem auf dem freien wie auch auf dem öffentlich geförderten

Mietwohnungsmarkt eingestuft wird, sehen nur 40 % (2021: 39 %) der Wohnungsmarktextpert:innen in der Ausweisung von Neubaugebieten oder in der Bebauung von Randlagen (42 %) eine erfolgsversprechende Ausrichtung. Im Freitextfeld „Sonstiges“ wird wie bereits im letzten Jahr insbesondere die Stadt Koblenz in die Pflicht genommen:

Bürokratieabbau und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren sowie die Aktualisierung des Baulückenkatasters werden in diesem Kontext genannt, außerdem die Nutzungsänderung von Büroflächen sowie die massive Reduzierung der Stellplatzablöse.

