

WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT KOBLENZ 2014

ANGEBOTE UND BEDARFE AUF DEM WOHNUNGSMARKT DER STADT KOBLENZ

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR EINEN BEDARFSGERECHTEN WOHNUNGSBAU



Projektbearbeitung InWIS Bochum:

InWIS Forschung @ Beratung GmbH
Frau Janine Constant
Tel.: 0234 – 890 34 - 0
janine.constant@inwis.com

Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt-
und Regionalentwicklung an der Ruhruniversität Bochum
Springorumallee 5
44795 Bochum

www.inwis.de

Projektkoordination Stadtverwaltung Koblenz:

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Herr Sascha Langenstein
Tel.: 0261 – 129 - 3160
sascha.langenstein@stadt.koblenz.de

Stadtverwaltung Koblenz
Baudezernat - Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz

www.koblenz.de

Ständige Mitglieder der Lenkungsgruppe:

Frau Marlene Albrecht	Stadtverwaltung Koblenz, Wohnbauförderung
Frau Monika Artz	Seniorenbeirat Koblenz
Frau Christine Holzing	Verein Gemeinsam Wohnen in der Region Koblenz
Herr Christian Bayerlein	Behindertenbeauftragter der Stadt Koblenz
Herr Dr. Manfred Pauly	Stadtverwaltung Koblenz, Statistikstelle
Herr Lothar Mohr	Stadtverwaltung Koblenz, Jugendhilfeplanung, Soziale Stadt
Herr Thomas Rippel	Stadtverwaltung Koblenz, Stadtentwicklung
Herr Michael Siegel	Koblenzer Wohnbau GmbH
Herr Thilo Gries	Stadtverwaltung Koblenz, Integrierte Stadtentwicklung

Bearbeitungsstand:

November 2013

Inhalt

1. Einleitung	7
2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
2.1. Bevölkerungsentwicklung.....	9
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
2.3. Wohnungs- und Immobilienmarkt	21
3. Prognosen	26
3.1. Bevölkerungsprognose	26
3.2. Haushalts- und quantitative Wohnungsbedarfsprognose.....	29
4. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt	34
4.1. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Mietwohnungen	35
4.2. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Mieteigenheime	47
5. Handlungsfeld Soziale Wohnraumförderung	50
6. Handlungsfeld Wohnen im Alter	60
6.1. Gemeinschaftliches Wohnen	69
7. Handlungsfeld Eigentum	75
7.1. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	76
7.2. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Eigentumswohnungen	84
8. Handlungsfeld Wohnbauland	91
9. Monitoring: Prozessfortführung	94
Literaturverzeichnis.....	96

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Koblenz 2002-2013*	10
Abbildung 2: Verschiebung der Altersstruktur in Koblenz 2002 bis 2011	11
Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Koblenz 2003-2012	12
Abbildung 4: Zu- und Fortzüge in Koblenz 2003-2012	13
Abbildung 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Koblenz 2003-2011.....	13
Abbildung 6: Wanderungsverflechtungen 2003 bis 2011 im nahen Umland *.....	14
Abbildung 7: Nahwanderungen*	15
Abbildung 8: Altersspezifische Wanderungen 2003- 2012.....	16
Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenquote* 2005-2012 zum Stichtag 31.12.	19
Abbildung 10: Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich, Stand jeweils Dezember 2012.....	19
Abbildung 11: Verfügbares Nettoeinkommen der privaten Haushalte im regionalen Vergleich 2009.....	20
Abbildung 12: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2012.....	21
Abbildung 13: Entwicklung des Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2003-2011.....	22
Abbildung 14: Wohnungen nach Bauart am 9.5.2011.....	22
Abbildung 15: Wohnungen nach Baualtersklassen am 9.5.2011	23
Abbildung 16: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in neu gebauten Wohngebäuden	24
Abbildung 17: Baufertigstellungen von Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden.....	24
Abbildung 18: Baufertigstellungen im regionalen Vergleich.....	25
Abbildung 19: Bevölkerungsvorausberechnung Koblenz	27
Abbildung 20: Verschiebung der Altersstruktur 2009 bis 2030	28
Abbildung 21: Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030	30
Abbildung 22: Wohnungsneubaupotenzial in Koblenz.....	32
Abbildung 23: Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen.....	36
Abbildung 24: Preisniveau Mietwohnungen regionaler Vergleich	37
Abbildung 25: Wohnungsgrößen Mietwohnungen	41
Abbildung 26: Mietpreisentwicklung in Koblenz.....	42
Abbildung 27: Beantragte Wohnberechtigungsscheine in Koblenz	50
Abbildung 28: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	51
Abbildung 29: Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner 2011	52
Abbildung 30: Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltsgröße 2011	52
Abbildung 31: Betroffenheitsquoten in der Grundsicherung im Alter (Anteil der mindestens 65-jährigen an der Altersgruppe)	53
Abbildung 32: Entwicklung geförderter Mietwohnungsbestand in Koblenz	54
Abbildung 33: Größenstruktur geförderte Mietwohnungen in Koblenz 2011	55
Abbildung 34: Altersgerechte Wohn- und Lebensformen.....	61
Abbildung 35:Gemeinschaftliche Wohnformen	69
Abbildung 36:Seniorenwohngemeinschaft Arnsberg - Gebäude	70
Abbildung 37:Seniorenwohngemeinschaft Arnsberg – individuelle Zimmer	71
Abbildung 38:Seniorenhausgemeinschaft Gütersloh	72
Abbildung 39:Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft Hattingen.....	72
Abbildung 40:Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft Hattingen - Bewohnerverein.....	73
Abbildung 41: Entwicklung Bauintensität.....	77
Abbildung 42:Angebot und Nachfrage nach Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich	85
Abbildung 43:Preisniveau Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich.....	86

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	10
Tabelle 2: Pendlerverflechtungen mit dem Umland 2004 bis 2011.....	17
Tabelle 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verflechtungsraum.....	18
Tabelle 4: Neubaupotenziale nach Teilsegmenten	32
Tabelle 5: Objektzustand im Mietwohnungsangebot.....	38
Tabelle 6: Baualtersklassen im Mietwohnungsangebot.....	39
Tabelle 7: Wohnungsart im Mietwohnungsangebot.....	39
Tabelle 8: Ausstattungen im Mietwohnungsangebot.....	40
Tabelle 9: Preisniveaus im Mietwohnungsangebot	43
Tabelle 10: Angebot und Nachfrage nach Preis- und Größenklassen im Mietwohnungssegment.....	44
Tabelle 11: Preisniveaus Mieteigenheime.....	48
Tabelle 12: Wohnflächen Mieteigenheime	49
Tabelle 13: Empfänger von Grundsicherung im Alter und voll erwerbsgemindert.....	53
Tabelle 14: Anzahl und Anteil angemessener Wohnraum für Hartz IV – Haushalte, Mittelwert der Jahre 2008-2011.....	56
Tabelle 15: Anteil angemessener Wohnraum für Hartz IV – Haushalte; Zeitverlauf	56
Tabelle 16: Leistungen im betreuten Wohnen.....	68
Tabelle 17: Bauintensität im Eigenheimsegment	76
Tabelle 18: Generalisierte Bodenrichtwerte zum 1.1.2012 für Wohnbauland, mittlere Lagen.....	77
Tabelle 19: Angebot und Nachfrage Eigenheime im regionalen Umfeld	78
Tabelle 20: Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen in Koblenz.....	79
Tabelle 21: Preisniveau freistehender Eigenheime	79
Tabelle 22: Preisniveau Doppelhaushälften.....	80
Tabelle 23: Preisniveau Reihenhäuser.....	80
Tabelle 24: Angebote und Nachfrage nach Wohnflächengrößen bei Eigentumswohnungen	87
Tabelle 25: Angebote und Nachfrage nach Wohnflächengrößen und Preissegment	88
Tabelle 26: Angebote und Nachfrage nach Ausstattungsqualitäten	88

1. Einleitung

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betrifft. Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass sich die Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels (Stichwort „Wertewandel“) immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert. Auch die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle.

In diesem Zuge schließen sich – innerhalb einer Stadt oder Region – Angebotsüberhänge auf dem einen und eine hohe Nachfrage auf einem anderen Teilmarkt nicht mehr aus: Während vielerorts großzügig geschnittene Wohnungen und altersgerechte Wohnformen auch zur (erneuten) Eigentumsbildung in städtischen Wohnlagen fehlen, wächst auf der anderen Seite häufig der Handlungsdruck bei unmodernisierten Beständen der 1950er bis 1970er Jahre sowie auf Wohnanlagen mit unvorteilhaften Images. Auch ältere Eigenheime, nicht selten mit veralteten Ausstattungsstandards und energetischen Handlungsbedarfen, stehen unter Anpassungsdruck. Verschiebungen ergeben sich auch zwischen dem Wohnen im Eigentum und dem Wohnen zur Miete. Auch in regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich prosperierenden und schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Wohnquartieren mit unterschiedlichen sozialen Rängen.

Die Stadt Koblenz hat in den vergangenen Jahren zur Profilierung und Qualifizierung ihrer wohnungspolitischen Strategien bereits mehrere Wohnungsmarktuntersuchungen durchgeführt (qualifizierter Mietspiegel, Wohnungsmarktbarometer, Auswertung des Anzeigenmarktes, kommunale Wohnungsmarktbeobachtung, Wohnungsbaubericht, u.a.). Um sich nun den Herausforderungen des demografischen und gesellschaftlichen Wandels zu stellen, hat die Stadt Koblenz die InWIS Forschung & Beratung GmbH mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes (WVK) beauftragt. Mit dem WVK soll ein Konzept entwickelt werden, das strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsbestandes in Koblenz enthält. Die Ziele des WVK bestehen dabei unter anderem darin, Steuerungsfunktionen auf den Wohnungsmarkt auszuüben, die Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnungen zu stärken, nachhaltige Flächenentwicklung zu fördern, Bevölkerungszug zu generieren und dem demografischen Trend entgegenzusteuern. Bei der Erstellung eines entsprechenden Konzeptes kommt der Beteiligung der lokalen Akteure der Wohnwirtschaft und weiterer „Fachleute“ eine besondere Bedeutung zu. Nur so können Ergebnisse erzielt werden, die auch umsetzbar sind. Die Stadt Koblenz hat aus diesem Grund das WVK gemeinsam mit den wohnungswirtschaftlichen Akteuren erarbeitet, die durch eine begleitende Lenkungsgruppe oder auch geführte Expertensprache eingebunden waren.

Methodik: Wohnraumversorgungskonzept

Für die Bearbeitung wurde ein bewährtes Untersuchungsdesign gewählt, das den Empfehlungen und den Erkenntnissen des Bundesinstituts für Bauwesen, Städtebau und Raumordnung (BBSR) folgt. Zurückgegriffen wird auf einen Methodenmix. So sind in die Bewertung des Koblenzer Wohnungsmarktes verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Datenanalyse, sekundärstatistische Analyse, Auswertung der Preisdatenbank ImmobilienScout24¹, Literatur- und Quellenanalyse, Begehungen und Experteninterviews.

Durch die Statistikstelle der Stadt Koblenz werden bereits zahlreiche Informationen zur Bevölkerungsentwicklung, zu wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, zum Immobilienmarkt sowie sonstigen wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen aufbereitet und analysiert. Damit hat die Stadt bereits viele einzelne Mosaiksteine erstellt, die im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes die Darstellung des Gesamt-

¹ Vgl. Erläuterung im Anhang

marktes vervollständigen. Es werden jedoch nur die relevantesten Daten noch einmal dargestellt. Weitere vorhandene Informationen fließen jedoch in die Bewertung, Auswertung und Entwicklung von Empfehlungen mit ein. Die Statistikstelle der Stadt Koblenz arbeitet kontinuierlich an der Aufbereitung und Analyse unterschiedlicher Daten, die teilweise auch in dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept aufgegriffen werden. Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit, auch zum Zensus 2011, können daher über die Statistikstelle abgerufen werden.

Mit den unterschiedlichen Experten des Wohnungsmarktes in Koblenz wurden persönliche und telefonische Gespräche geführt. Dabei wurde die Methode des Crosschecking gebraucht, das heißt, Akteure wurden zum gleichen Sachverhalt befragt, um subjektive Informationen zu überprüfen. Zu den befragten Experten zählen Vertreter aus den Sparten Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Immobilienmakler, Mieterverein, Stadtverwaltung, Bauträger, Finanzierungsinstitute sowie Experten zum Thema Wohnen im Alter und barrierefreies Wohnen aus Vereinen und der Freien Wohlfahrtspflege.

Die Diskussion der Analyseergebnisse, Situationsbewertungen und Handlungsempfehlungen erfolgte in vier Sitzungen eines begleitenden Lenkungskreises, in dem wichtige Akteursgruppen des Wohnungsmarktes vertreten waren. Somit bestand abschließend die Gelegenheit, die Validität der Untersuchungsergebnisse durch die Rückkopplung an die maßgeblichen Marktakteure zu erhöhen. Die Lenkungsgruppe wurde mit Teilnehmern aus der Stadtverwaltung und des Wohnungsmarktes in Koblenz besetzt. Gemeinsam wurde so von Anfang an das Vorgehen gesteuert, Ergebnisse diskutiert und Strategien beschlossen. Abschließend kann hiermit ein WVK in den Rat gegeben werden, das durch die Wohnungsmarktakteure in den folgenden Jahren umgesetzt werden kann und für Verwaltung und Politik eine Basis für die Entwicklung nachfragegerechter Steuerungsinstrumente ist.

2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

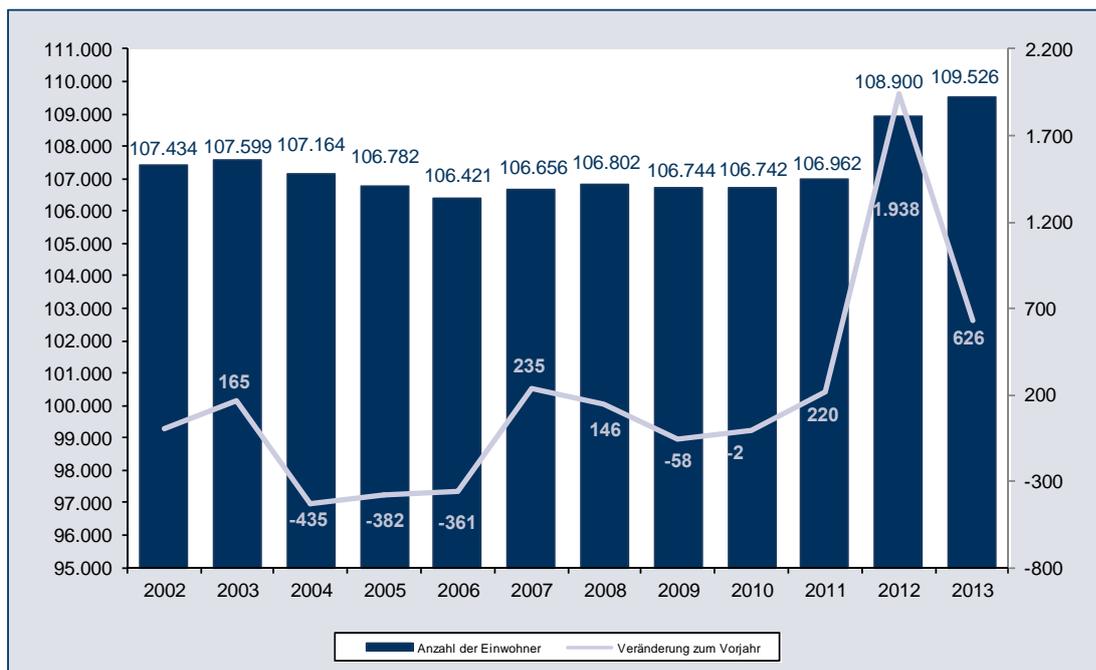
Fester Bestandteil eines Wohnraumversorgungskonzeptes ist gemäß den Empfehlungen des BBSR eine Analyse der Ausgangssituation. Die folgende Ist-Analyse untersucht daher die demografischen, sozialen, ökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen in Koblenz. Die Stadt Koblenz verfügt bereits über eine Vielzahl an statistischen Auswertungen und themenspezifischen Analysen, darunter z.B. eine Analyse der Stadt-Umland-Wanderungen, statistische Jahresberichte, eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung sowie ein Wohnungsmarktbarometer. Aus diesen kleinen und größeren "Mosaiksteinen" lässt sich bereits ein deutliches Bild des Wohnungsmarktes zusammensetzen. Das Wohnraumversorgungskonzept nimmt diese Erkenntnisse auf und verbindet sie mit neuen Auswertungen um darauf aufbauend Handlungsempfehlungen zu entwickeln.

Im folgenden Kapitel werden nur die für den Wohnungsmarkt relevantesten Aspekte noch einmal dargestellt. Weitere vorhandene städtische Analysen und Informationen fließen in die Bewertung, Auswertung und Entwicklung von Empfehlungen mit ein und können bei Bedarf separat eingesehen werden (Angaben siehe Literaturverzeichnis).

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Eine wichtige Determinante für die Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes einer Stadt stellt die Bevölkerungszahl und ihre Veränderung dar. Seit dem Jahr 2002 verzeichnet die Stadt Koblenz rund 2.100 Einwohner mehr im Melderegister. Dieser Anstieg um rd. zwei Prozent ist vor allem auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2012 zurückzuführen, in dessen Rahmen eine Vielzahl von Personen (insbesondere Studenten) ihren Nebenwohnsitz als Hauptwohnsitz umgemeldet haben. Aber auch in den Jahren 2007 bis 2011 konnte bereits eine konstante bis leicht wachsende Einwohnerzahl (plus 0,5 Prozent) verzeichnet werden. Der Bevölkerungsrückgang, der sich seit der Jahrtausendwende bis zum Jahr 2007 abzeichnete scheint damit zunächst aufgehalten zu sein. Inwiefern diese Entwicklungen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch für die Zukunft zu erwarten sind, wird die für das kommende Jahr geplante Bevölkerungsprognose der Stadt Koblenz zeigen.² Im Mai des Jahres 2011 wurde die aktuellste Erhebung des Zensus 2011 durchgeführt. Positiv hervorzuheben ist, dass der durch den Zensus ermittelte Bevölkerungsstand nur geringfügig von dem kommunalen Melderegister abweicht. Zum Stichtag 9.5.2011 lebten laut Zensus 246 Personen mehr in der Stadt Koblenz als ursprünglich gedacht. Dies entspricht einer Abweichung von rd. 0,2 Prozent.

² Vgl dazu auch 3.1

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Koblenz 2002-2013*


Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung; * Stand 2002-2012: Stichtag 31.12; 2013: Stichtag 30.09

In den Koblenz umliegenden Landkreisen und Regionen, die für Koblenz den Suburbanisierungsraum, ebenso aber auch wichtige Quellorte für Zuwanderungen darstellen, ist der demografische Wandel, der die Schrumpfungsprozesse mit sich bringt, in den letzten zehn Jahren deutlich spürbar geworden. Die Bevölkerungsverluste liegen in einer Spanne von -1,6 Prozent in Mayen-Koblenz bis zu -5,4 Prozent im Rhein-Lahn-Kreis. Die kreisfreien Städte z.B. Kaiserslautern, Mainz und Trier hingegen verdeutlichen durch ihre Bevölkerungszunahme im Beobachtungszeitraum den Attraktivitätsgewinn der urbanen Räume. Trotz dieses Trends wird es für Koblenz in den kommenden Jahren schwieriger werden, vor dem Hintergrund der Schrumpfung, Bevölkerungszugewinne aus den umliegenden Kommunen zu generieren.

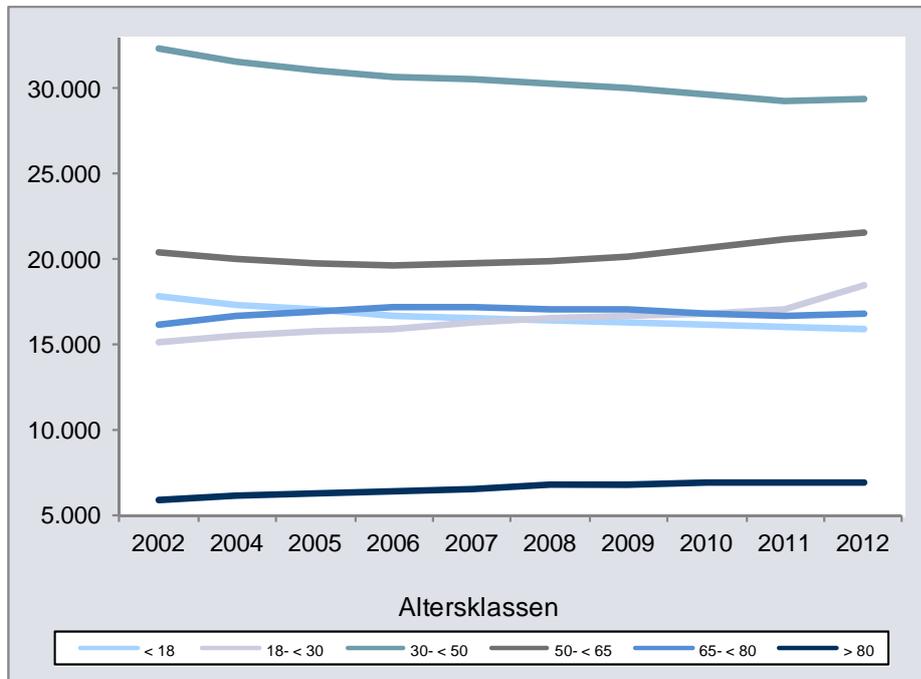
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Stadt oder Kreis	Einwohner 2002	Einwohner 2006	Einwohner 2011	Veränderung 2002-2011 in %	Veränderung 2006-2011 in %	Einwohner laut Zensus 2011 9.5.2011
Kaiserslautern	99.469	98.044	99.790	0,3	1,8	96.340
Koblenz	107.434	106.421	106.962	-0,4	0,5	107.825
Ludwigshafen	162.436	163.560	165.560	1,9	1,2	157.584
Mainz	186.103	196.425	200.957	8,0	2,3	200.344
Mayen-Koblenz	213.052	213.236	209.718	-1,6	-1,6	210.307
Neuwied	185.653	184.518	180.538	-2,8	-2,2	180.674
Rhein-Lahn-Kreis	129.684	127.218	122.615	-5,5	-3,6	123.203
Rhein-Hunsrück-Kreis	106.018	105.050	101.157	-4,6	-3,7	102.323
Trier	100.234	103.518	105.675	5,4	2,1	105.671
Westerwaldkreis	203.154	202.657	197.731	-2,7	-2,4	200.058
Rheinland-Pfalz	4.057.727	4.052.860	3.999.117	-1,4	-1,3	3.989.808
Kreisfreie Städte	1.010.600	1.021.056	1.028.375	1,8	0,7	-
Landkreise	3.047.127	3.031.804	2.970.742	-2,5	-2,0	-

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stadt Koblenz, eigene Darstellung

Neben der quantitativen Entwicklung der Bevölkerung (Umfang der Wohnungsnachfrage) kommt auch der Zusammensetzung der Bevölkerung eine wichtige Bedeutung zu. In der letzten Dekade hat die Zahl der älteren Einwohner über 50 Jahren deutlich zugenommen, während jüngere Altersgruppen mit Ausnahme der 18 bis 30-jährigen zahlenmäßig abgenommen haben. Mit der veränderten Struktur der Wohnungsnachfrager ändern sich auch Wohnwünsche und Anforderungen an das Wohnen.

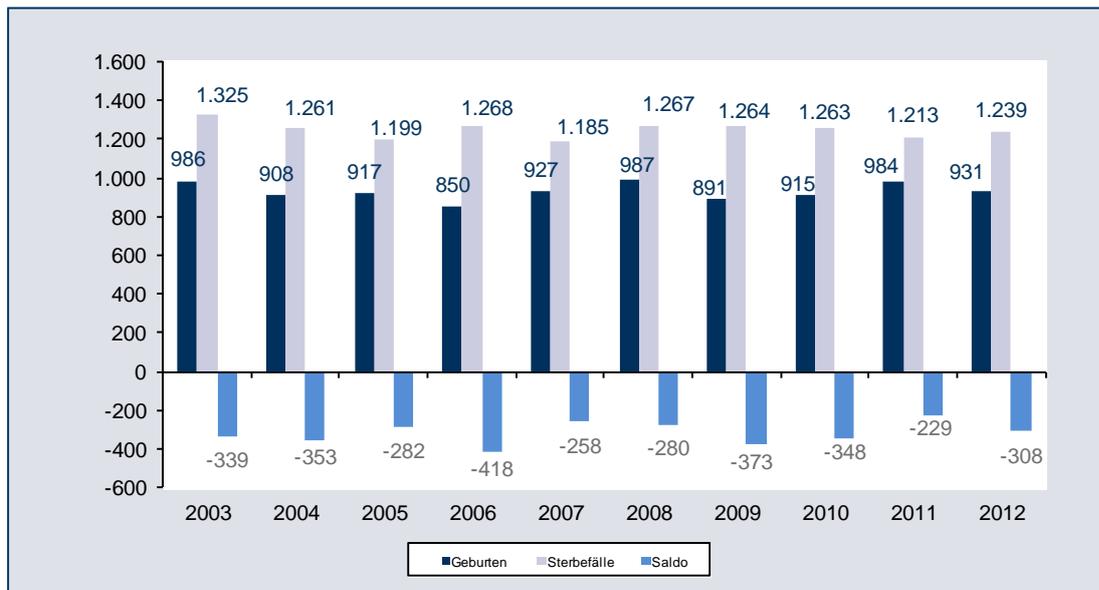
Abbildung 2: Verschiebung der Altersstruktur in Koblenz 2002 bis 2011



Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

Verschiedene Indikatoren nehmen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Koblenz. Die natürliche Entwicklung, also das Verhältnis zwischen den Geburten und Sterbefällen, hat sich nicht erst in den letzten 10 Jahren negativ entwickelt. Bereits in den 1990er Jahren konnte die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle nicht mehr ausgleichen. Die Geburtenzahl ist seitdem weiter gesunken. Waren es in den 1990er Jahren noch durchschnittlich 1.100 Neugeborene pro Jahr, so liegt der Durchschnitt im Beobachtungsraum 2003-2012 bei nur 930 Geburten. Ursache hierfür ist keineswegs eine rückläufige Anzahl der Geburten pro Frau im gebärfähigen Alter, sondern ein anderer Effekt: die nachwachsenden Altersjahrgänge junger Frauen wurden (und werden) immer kleiner und damit verringert sich die Zahl der Geburten. Die jährlichen TFR-Werte (Total Fertility Rate) erreichen Werte zwischen 1,3 und 1,4 und liegen damit im Rahmen des landesweiten Durchschnitts (vgl. Bevölkerungsvorausberechnung "Koblenz 2030"; S.22).

In der letzten Dekade übertrafen die Sterbefälle die Anzahl der Geburten um rd. 230 bis 420 Personen p.a. Die natürliche Entwicklung trägt damit im Wesentlichen dazu bei, dass die Stadt Koblenz nach der Jahrtausendwende weiterhin Bevölkerung verloren hat. Den Wanderungsströmen kommt daher mit Blick auf eine wachsende bzw. stagnierende Bevölkerungsentwicklung eine bedeutende Rolle zu.

Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Koblenz 2003-2012


Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

Das Wanderungsverhalten der Bevölkerung ist mittlerweile die entscheidende Determinante, die die Gesamtentwicklung prägt. Lediglich den Wanderungsströmen ist es zu verdanken, dass die Bevölkerungszahl in den Jahren 2006 bis 2011 zumindest konstant gehalten werden konnte³. Im Beobachtungsraum lassen sich hinsichtlich des Wanderungsverhaltens zwei Phasen unterscheiden:

- Zeitraum 2003 bis 2006: Die jährlichen Wanderungsverluste der 1990er Jahre werden nicht weitergeführt, der Wanderungssaldo zeigt sich dennoch "nur" als relativ ausgeglichen (Ø 124 Personen p.a., stark beeinflusst durch den hohen positiven Saldo im Jahr 2003). Diese Wanderungsgewinne reichen nicht aus, um das Übergewicht der Sterbefälle zu kompensieren. Demzufolge waren die betreffenden Jahre durch eine sinkende Bevölkerungszahl geprägt.
- Zeitraum seit 2007(ohne Sonderentwicklung in 2012): Der durchschnittliche Wanderungssaldo ist auf ein Niveau von 406 Personen p.a. gestiegen. Damit konnten die Verluste aus der natürlichen Entwicklung ausgeglichen und in einzelnen Jahren sogar leichte Bevölkerungsgewinne verzeichnet werden.

³ Der Anstieg im Jahr 2012 ist hauptsächlich auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zurückzuführen

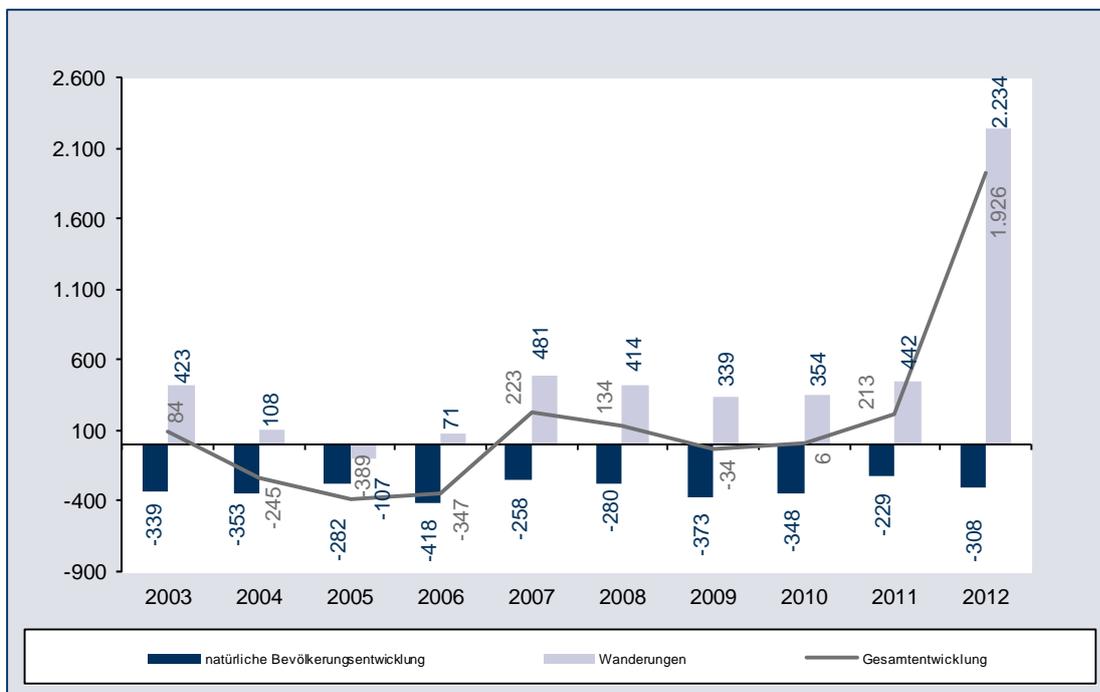
Abbildung 4: Zu- und Fortzüge in Koblenz 2003-2012



Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

Die Zusammenschau der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung zeigt noch einmal genau, inwiefern die natürliche Entwicklung durch die Wanderungen in den letzten Jahren kompensiert werden konnte. Zwar ist in der jüngeren Vergangenheit (seit 2007) ein positiver Trend erkennbar, in Zukunft müssten jedoch deutlich höhere Wanderungsgewinne verzeichnet werden, um das Schrumpfen der Bevölkerung weiter aufzuhalten. Unter den gegebenen Voraussetzungen sind aber weder drastische Änderungen des generativen Verhaltens, noch eine starke Änderung der Wanderungen – vor dem Hintergrund der regionalen Entwicklungen – zu erwarten.

Abbildung 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Koblenz 2003-2011



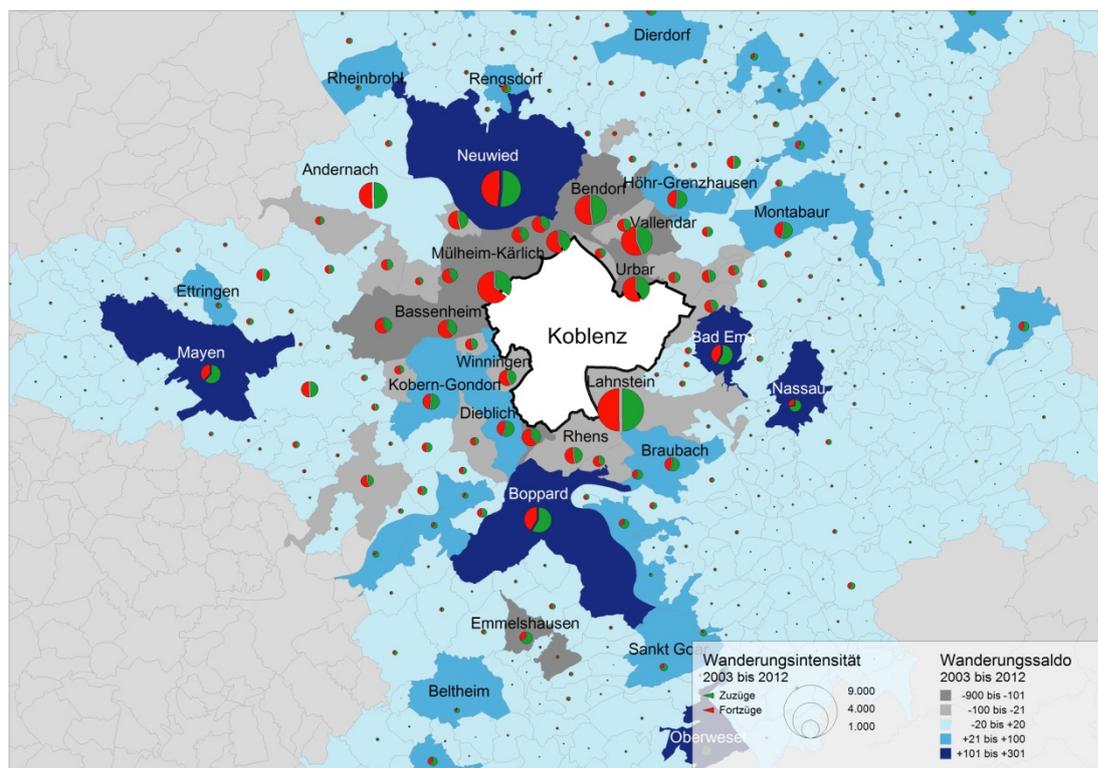
Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

Jährlich wandern durchschnittlich rd. 13.300 Personen nach bzw. aus Koblenz fort (Zeitraum 2003 – 2011, ohne Sonderentwicklung in 2012). 43 Prozent dieser Wanderungen finden im Austausch mit dem nahen Umland statt (umliegende Kreise Mayen-Koblenz, Neuwied, Westerwaldkreis, Rhein-Lahn-Kreis, Rhein-Hunsrück-Kreis). Während Wanderungen über weite Entfernungen meist arbeitsmarktbedingt oder aus persönlichen Motiven stattfinden, sind die Nahwanderungen in der Regel wohnwertbedingt. Das heißt, die wandernden Haushalte finden an ihrem Startort nicht die gewünschten Wohnqualitäten vor - wohnwertentscheidende Faktoren sind z.B. Wohnumfeld, Miet- und Kaufpreise und zielgruppengerechte Produktgestaltung, wie z.B. altersgerechte Wohnungen – und wählen die Standorte, die dem Wohnwunsch am nächsten kommen.

Die höchste Wanderungsintensität der Jahre 2003 bis 2012 weist Koblenz mit der an das Stadtgebiet angrenzenden Stadt Lahnstein auf. Zu- und Fortwanderungen zwischen Koblenz und Lahnstein sind jedoch weitgehend ausgeglichen, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Bevölkerungsentwicklung ergeben.

Die Verflechtungen mit den stärksten Verlusten bestehen überwiegend mit angrenzenden oder sehr nah gelegenen Kommunen, wie z.B. Mülheim-Kärlich, Bassenheim, Urbar oder Vallendar, die aufgrund ihrer Nähe immer noch die Möglichkeit bieten, z.B. Infrastrukturangebote in Koblenz zu nutzen. Insgesamt hat Koblenz im Beobachtungszeitraum im Saldo rd. 1.600 Personen an diese genannten Kommunen verloren. Die positiven Verflechtungen umfassen verstärkt Kommunen aus dem weiteren Umland, bei denen die unmittelbare Nähe zu Koblenz nicht gegeben ist, z.B. Neuwied, Mayen, Boppard Nassau und Bad Ems.

Abbildung 6: Wanderungsverflechtungen 2003 bis 2011 im nahen Umland *



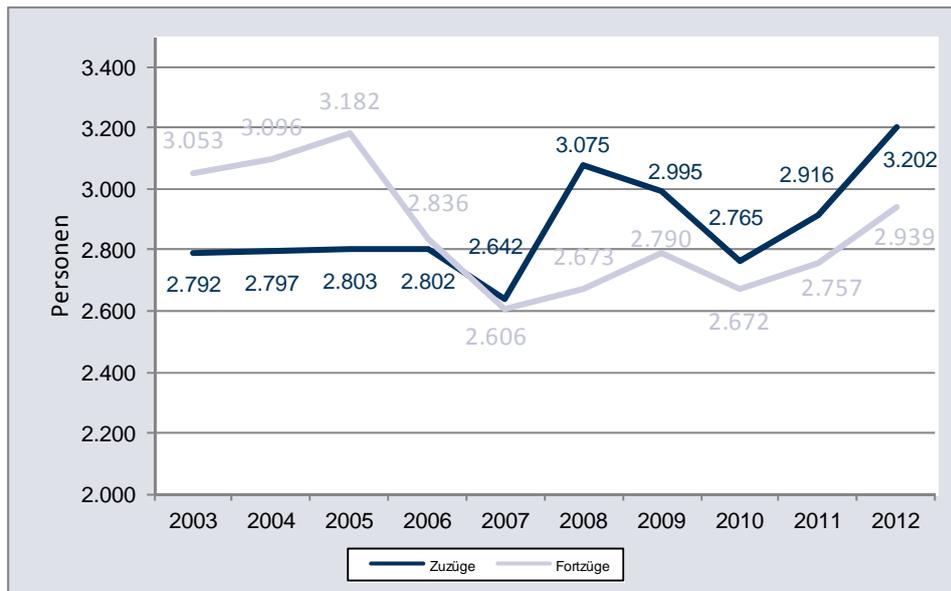
Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung *Berücksichtigt sind die Kreise Mayen-Koblenz, Neuwied, Westerwaldkreis, Rhein-Lahn-Kreis, Rhein-Hunsrück-Kreis

Im Nahwanderungsbereich hat in jüngster Vergangenheit eine Trendwende stattgefunden. Seit dem Jahr 2007 ist der Wanderungssaldo von zuvor -243 Personen p.a. (Jahre 2003-2006) auf 193 Personen p.a. (Jahre 2007-2012) angestiegen (ohne Sonderentwicklung in 2012 auf 179 Personen p.a.). Zurückzuführen ist diese Entwicklung sowohl auf den Anstieg der Zuzüge als auch auf ein gesunkenes Niveau des Fortzuges. Städtische Analysen haben gezeigt, dass letzteres insbesondere weniger fortziehende Familien umfasst. Die

Trendwende ist zu einem großen Teil verantwortlich für die stabile Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren. Ausschlaggebend für die Trendwende in der Wanderung sind ein stark gesunkenes Niveau der fortziehenden Personen und eine gleichzeitig leichte Zunahme der Zuzüge.

Dennoch ist auch für die kommenden Jahre zu erwarten, dass es bei unveränderten Rahmenbedingungen schwieriger werden wird, Einwohner aus dem näheren Umland zu gewinnen. Die Bevölkerung in den betreffenden Kreisen nimmt seit einigen Jahren kontinuierlich ab, so dass der Wettbewerb um Einwohner schärfer werden wird.

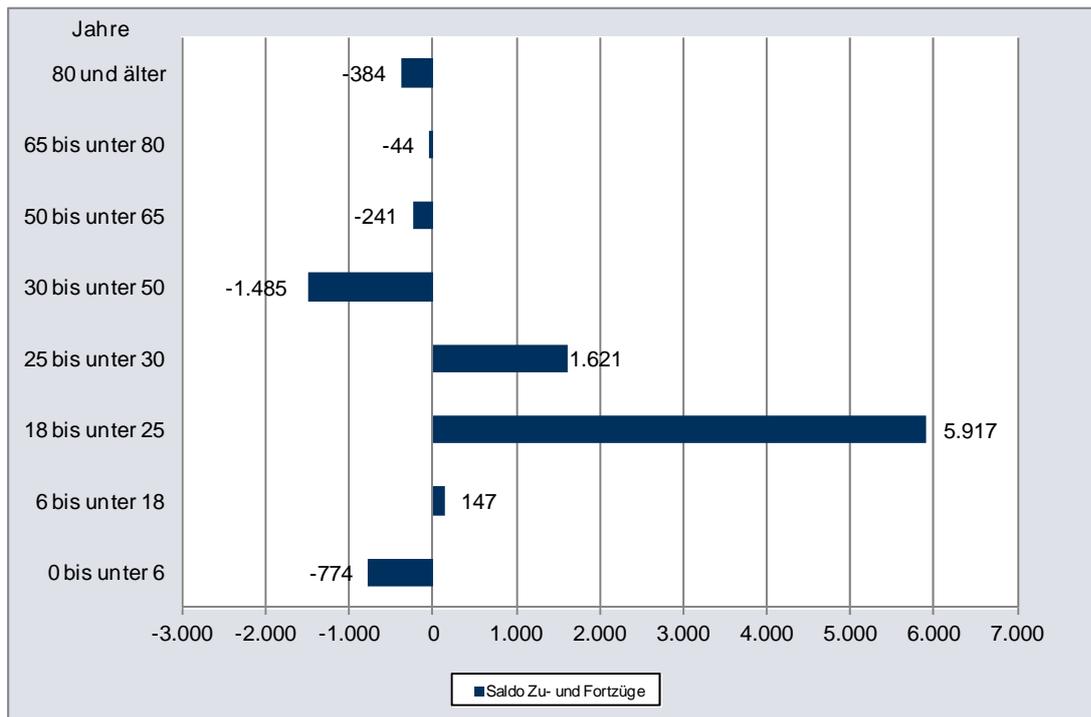
Abbildung 7: Nahwanderungen*



Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung *Berücksichtigt sind die Kreise Mayen-Koblenz, Neuwied, Westerwaldkreis, Rhein-Lahn-Kreis, Rhein-Hunsrück-Kreis

Die nach Altersklassen differenzierten Wanderungsbewegungen zeigen im Zeitraum 2003 bis 2012 einige Besonderheiten, die für die zukünftige strategische Ausrichtung der Kommunen wichtig sind:

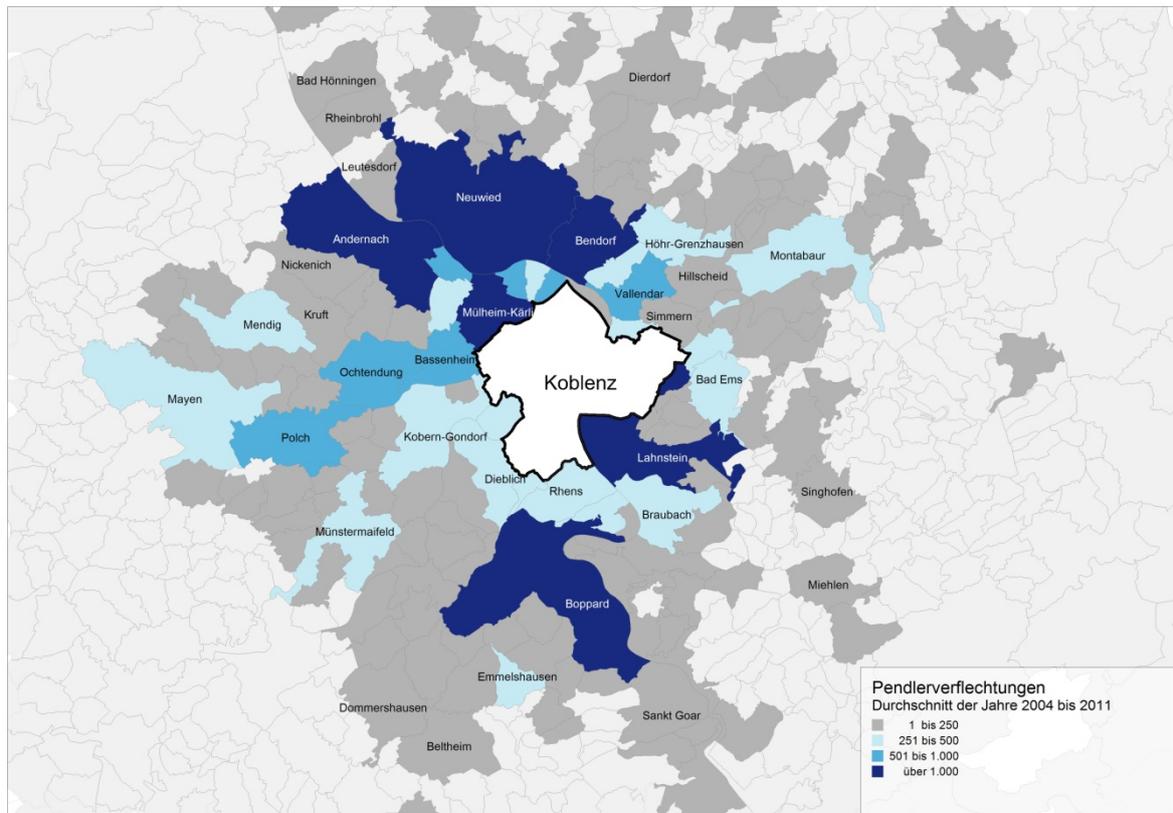
- Abwanderungen erzielt Koblenz sowohl bei den sog. Best Agern (50 bis < 65 Jahre), den jüngeren Senioren (65 bis < 80 Jahre) sowie bei den Hochaltrigen (> 80 Jahre). Die Abwanderungen dieser Altersgruppen, für die Zentralität und ein gutes Infrastrukturangebot eine wichtige Rolle spielen, ist ein deutlicher Hinweis auf den (quantitativen/qualitativen) Optimierungsbedarf des Wohnangebots für diese Altersgruppen.
- Auch in der Altersgruppe der 30 bis unter 50-Jährigen können keine Wanderungsgewinne erzielt werden. Es handelt sich dabei um eine Nachfragergruppe, die in hohes Potenzial zur Wohneigentumsbildung aufweist. Der positive Saldo der älteren Kinder ab sechs Jahren lässt vermuten, dass die Abwanderungen zu einem großen Teil die Singles und Paare dieser Altersgruppe betreffen.
- Wanderungsgewinne können bei der Gruppe der 25 bis unter 30-Jährigen verzeichnet werden. Ebenfalls bei der Gruppe der jungen Ausbildungswanderer im Alter zwischen 18 und 25 Jahren, auf die die Stadt eine hohe Anziehungskraft ausstrahlt, werden Zunahmen erzielt. Hier zählt weniger das passende Wohnungsangebot als ein attraktives Studien- und Ausbildungsmarktangebot. Dennoch können gerade durch ein zielgruppengerechtes Wohnungsangebot für Studenten auch diejenigen angesprochen werden, die bislang noch kein passendes Angebot gefunden haben daher aus dem Umland pendeln.

Abbildung 8: Altersspezifische Wanderungen 2003- 2012


Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

Pendlerbewegungen stehen in einem engen Zusammenhang mit den Wanderungen. Im Umfeld von Kernstädten verlaufen die Pendlerströme in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen. Insgesamt pendelten im Jahr 2011 (Stichtag 30.6.) 44.218 Personen nach Koblenz ein. Demgegenüber standen 12.964 Auspendlern, dementsprechend bestand ein Überschuss von 31.254 Personen.

Koblenz übernimmt damit eine wichtige Funktion als Wirtschaftsstandort und Arbeitgeber in der Region. Pendlergewinne sind insbesondere aus dem Nahbereich zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler aus den Umlandkreisen hat in den letzten Jahren (seit 2004) um 13 Prozent zugenommen und im Jahr 2012 hatten rd. 72 Prozent aller Einpendler ihren Wohnsitz in einem der Umlandkreise. Potenziale, weitere Einpendler als Einwohner zu gewinnen, bestehen vor allem bei den Kommunen, aus denen bereits ein positiver Wanderungssaldo generiert werden konnte. Dies betrifft z.B. Neuwied, Boppard, Mayen, Kobern-Gondorf oder Bad Ems.

Tabelle 2: Pendlerverflechtungen mit dem Umland 2004 bis 2011

Quelle: Stadt Koblenz, Berücksichtigt sind nur Einpendler aus Gemeinden mit mindestens 30 SV-Beschäftigten Einpendlern nach Koblenz; Das Umland umfasst die Gemeinden der Kreise Mayen-Koblenz, Neuwied, Rhein-Lahn-Kreis, Rhein-Hunsrück-Kreis und Westerwaldkreis

Für den Wohnungsmarkt in Koblenz ist ein Nachfragepotenzial aus den Pendlerbewegungen erzielbar, wenn es gelingen könnte, einen Teil der Einpendler zu einem Wohnortwechsel zu bewegen. Warum Menschen täglich zu ihrem Arbeitsort pendeln, statt dort zu wohnen, hat unterschiedlichste Gründe. Natürlich spielen wohnwertbedingte Gründe eine wichtige Rolle, ebenso wirken sich aber z.B. auch familiäre Bindungen am Wohnort aus. Wichtige Hinweise lassen sich aus der kommunalen Erhebung zu den Stadt-Umland-Wanderungen ableiten, deren Ergebnisse in das Wohnraumversorgungskonzept einfließen. Welche Motivationen jedoch genau den Pendlerbewegungen zugrunde liegen, lässt sich z.B. über eine Erhebung der Motivationsgründe ermitteln, anhand derer Anhaltspunkte dazu abgeleitet werden können, in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen ein Zuzug von Einpendlern zu erzielen ist.

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt die Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Zu den wichtigsten Indikatoren zählen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht vor allem die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die Zahl der Arbeitslosen und die Einkommenssituation. Bezüglich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat die Stadt Koblenz bereits zahlreiches Datenmaterial aufbereitet, das zwar in die Analysen und Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes mit einfließt, an dieser Stelle jedoch nicht im Detail dargestellt werden soll.⁴

⁴ Vgl. dazu z.B. „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Teil 1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“ oder „Statistisches Jahrbuch 2011 der Stadt Koblenz“

Mit einer Zunahme von sieben Prozent konnte im Beobachtungszeitraum 2001 bis 2012 eine positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (am Arbeitsort) in Koblenz verzeichnet werden. Nicht zuletzt ist dies auf die Bundesgartenschau im Jahr 2011 zurückzuführen. Dennoch zeigt sich der Arbeitsmarkt in Koblenz insgesamt als sehr stabil. Im Vergleich zu den Vergleichsräumen, die im Zeitraum 2006 bis 2012 ebenfalls eine Zunahme der Beschäftigten (am Arbeitsort) verzeichnen konnten, sind die Beschäftigtenzahlen in Koblenz auch in den Jahren 2001 bis 2006 leicht gestiegen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist mit 34.991 Personen im Jahr 2012 deutlich geringer als die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort. Damit verdeutlicht sich noch einmal die Bedeutung des Standortes Koblenz als Arbeitsmarkt für die Region. Aber auch die Zahl der Personen die in Koblenz wohnen und arbeiten, hat in den letzten Jahren zugenommen. Laut Bundesagentur für Arbeit ist seit dem Jahr 2005 ein Anstieg um 12 Prozent (3.825 Personen) zu verzeichnen. Insgesamt bot Koblenz über den Zeitraum der letzten Dekade einen starken Arbeits- und Wirtschaftsmarkt mit einer positiven Beschäftigungsentwicklung, die sich positiv auf die Wohnungsnachfrage auswirken kann.

Tabelle 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verflechtungsraum

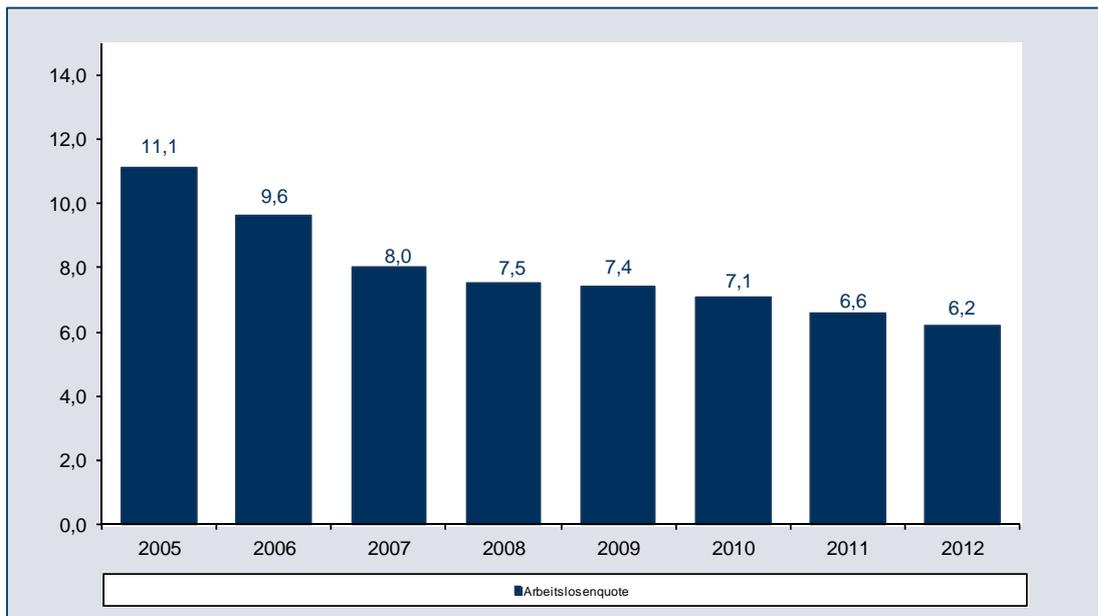
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort						
Stand: jeweils der 30.06.						
Stadt oder Kreis	Anzahl 2001 absolut	Anzahl 2006 absolut	Anzahl 2012 absolut	Veränderung 2001-2006 in %	Veränderung 2006-2012 in %	Veränderung 2001-2012 in %
Kaiserslautern	48.983	47.541	50.178	-2,9	5,5	2,4
Koblenz	61.789	62.275	66.130	0,8	6,2	7,0
Ludwigshafen	92.748	85.801	94.174	-7,5	9,8	1,5
Mainz	101.503	95.535	103.252	-5,9	8,1	1,7
Mayen-Koblenz	52.957	52.116	58.186	-1,6	11,6	9,9
Neuwied	55.610	52.202	54.697	-6,1	4,8	-1,6
Rhein-Lahn-Kreis	27.997	26.512	28.829	-5,3	8,7	3,0
Rhein-Hunsrück-Kreis	29.233	29.152	31.919	-0,3	9,5	9,2
Trier	48.733	47.897	51.016	-1,7	6,5	4,7
Westerwaldkreis	57.130	55.040	60.665	-3,7	10,2	6,2

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung und Darstellung

Die Reform der Sozialgesetzbücher, die zum Jahreswechsel 2004/2005 in Kraft trat, führte zu einem bundesweiten plötzlichen Anstieg der Arbeitslosenzahlen. So wurde auch in Koblenz im Jahr 2005 eine Quote von rd. 11 Prozent verzeichnet. In den Folgejahren konnte die Quote wieder gesenkt werden, was zum einen auf die Konsolidierung und Revision der Datenbasis (Bewertung der Erwerbsfähigkeit)⁵ aber auch auf den allgemeinen bundesweiten wirtschaftlichen Aufschwung zurückzuführen ist. Aber auch während der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise konnte die Quote in Koblenz weiterhin stabil gehalten werden. Im Jahr 2012 wurde mit 3.411 arbeitslosen Personen ein Wert von 6,2 Prozent erreicht.

⁵ Vgl. Stadt Koblenz 2009: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung – Teil 1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen. S. 13

Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenquote* 2005-2012 zum Stichtag 31.12.

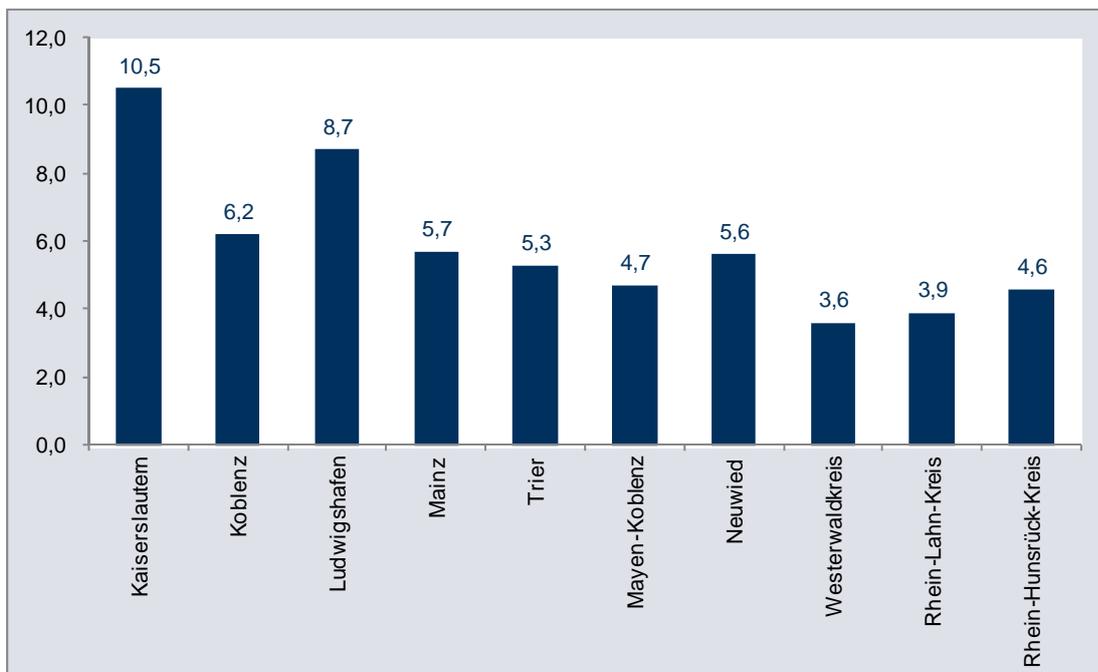


Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung * Arbeitslosenquote (auf Basis aller ziv. EP)

ziv. EP = Summe aus den abhängigen zivilen Erwerbstätigen sowie Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen

Im regionalen Vergleich mit den Umlandkreisen ist das Niveau der Arbeitslosigkeit in Koblenz mit der Quote von 6,2 Prozent überdurchschnittlich hoch. Vor der Zusammenführung von Sozialhilfe und Arbeitslosenhilfe waren die Niveauunterschiede schwächer ausgeprägt. Der Vergleich zum Umland verdeutlicht aber auch die Relevanz von preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Koblenz. Im Vergleich zu den anderen Oberzentren kann sich Koblenz auf einer mittleren Ebene positionieren.

Abbildung 10: Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich, Stand jeweils Dezember 2012

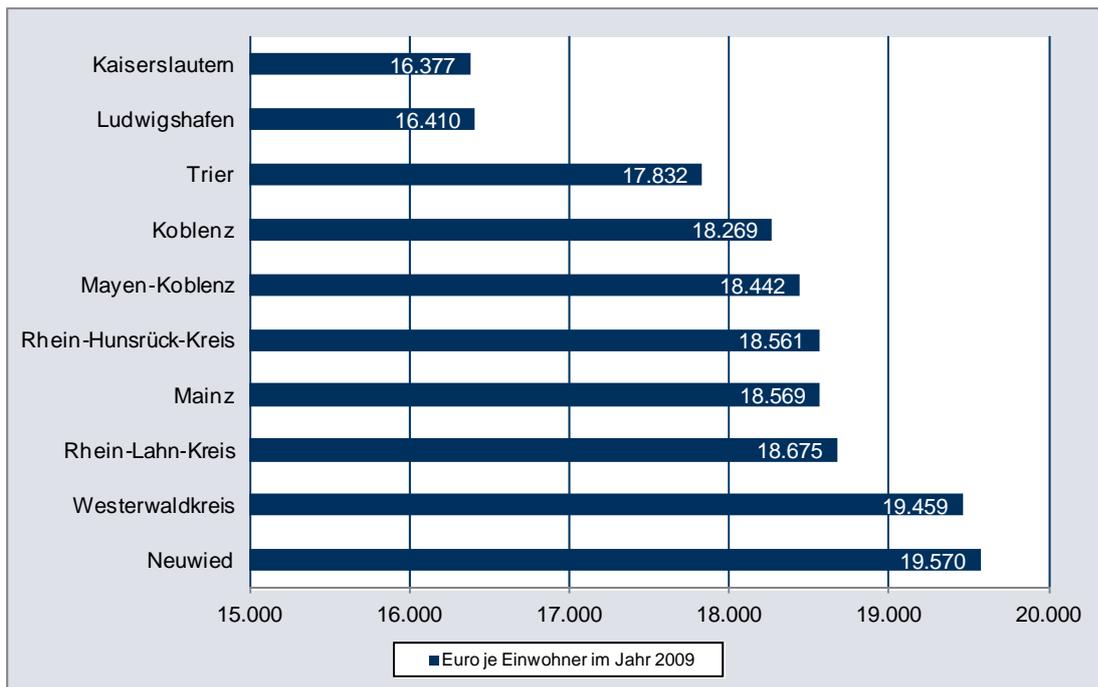


Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Ein weiterer wichtiger Aspekt zur Beurteilung der Wohnkaufkraft ist das durchschnittliche Haushaltseinkommen in einer Stadt. Hierbei wird deutlich, dass Koblenz im Vergleich zu den umliegenden Kreisen die geringste Kaufkraft aufweist – ein Umstand, der auf viele größere Städte zutrifft, da zum einen ein großer Teil der Haushalte in den 1990er Jahren in den Suburbanisierungsraum abgewandert ist, um Wohneigentum zu erwerben, zum anderen, weil die Konzentration einkommensschwacher Haushalte insbesondere in den größeren urbanen Städten höher ist.

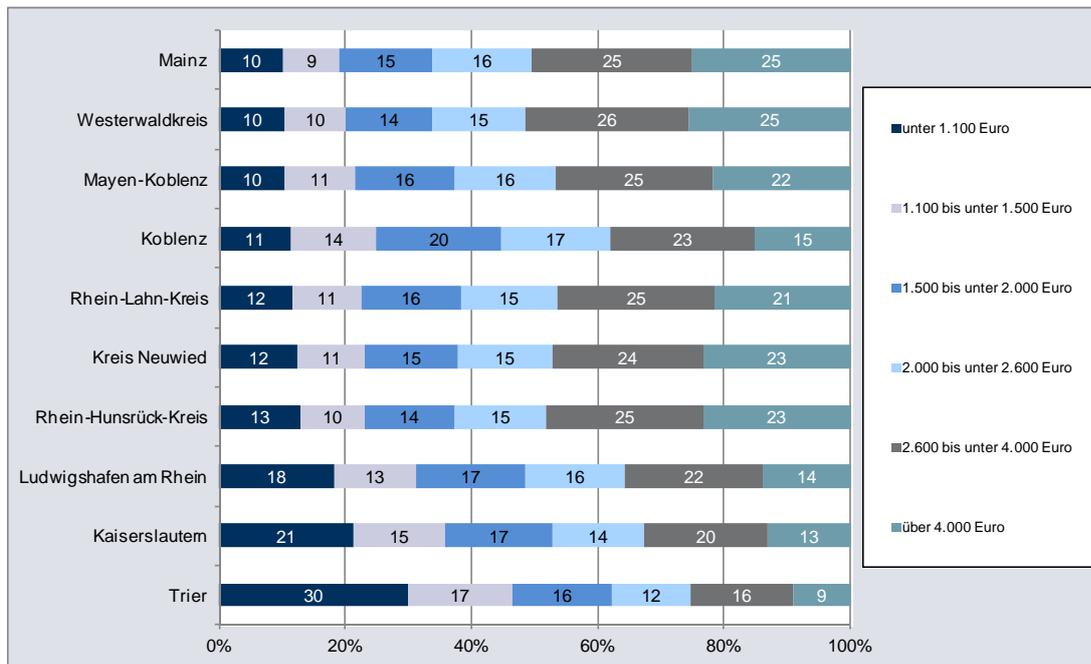
Im Vergleich zu den anderen Oberzentren weist Koblenz mit 18.269 Euro pro Haushalt im Jahr 2009 ein überdurchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen pro Jahr auf.

Abbildung 11: Verfügbares Nettoeinkommen der privaten Haushalte im regionalen Vergleich 2009



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung, Laut Angaben des Statistischen Landesamtes kann gegen Ende des Jahres 2013 mit einer Aktualisierung dieser Datenangaben gerechnet werden.

Wird das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen nach unterschiedlichen Einkommensgruppen differenziert, zeigt sich auch, dass die untere Einkommenshälfte im Vergleich zu den Umlandkreisen sehr stark ausgeprägt ist. 45 Prozent der Haushalte in Koblenz haben im Jahr 2012 ein monatliches Nettoeinkommen von unter 2.000 EUR erhalten. Daneben verfügt aber auch ein mit 15 Prozent nicht unerheblicher Teil der Haushalte über ein Einkommen über 4.000 EUR/Monat.

Abbildung 12: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2012

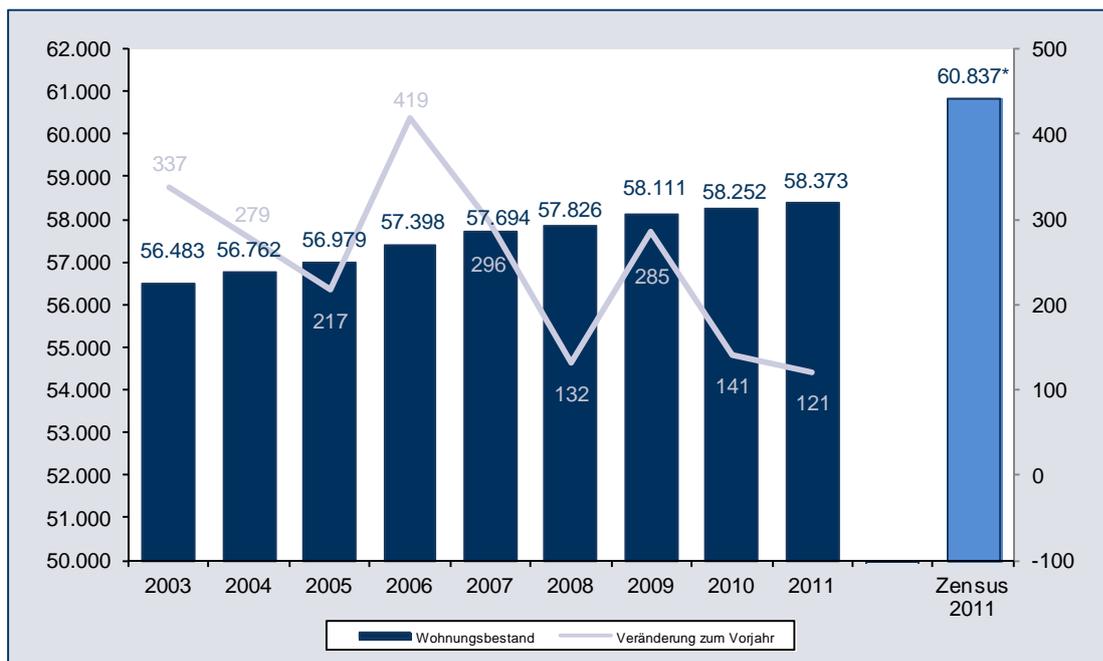
Quelle: GfK, eigene Darstellung

Das verfügbare Einkommen und der Anteil der Haushalte mit höheren Einkommen belegen, dass in Koblenz auch eine hohe Kaufkraft vertreten ist und hier dementsprechend auch hochpreisige Angebote am Markt wichtig sind. Ebenso verweisen die Einkommensverteilung und die Arbeitsmarktsituation auch auf die Bedarfe an preiswertem Wohnraum. Die wirtschaftlichen Eckdaten der Stadt Koblenz lassen für die nahe Zukunft zwar keine zusätzlichen Impulse erwarten, für die Kaufkraft- und Nachfrageentwicklung sind jedoch stabile Rahmenbedingungen gegeben. Wie sich weitere Wirtschafts- und Finanzmarktentwicklungen im europäischen Raum auf der nationalen und lokalen Ebene auswirken werden, ist bislang nicht abzuschätzen.

2.3. Wohnungs- und Immobilienmarkt

In der Diskussion um die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung spielt zunehmend auch die Bestandsentwicklung eine Rolle, so dass auch diese neben der Neubautätigkeit betrachtet wird. Ende des Jahres 2011 umfasste der Wohnungsbestand in Koblenz 58.373 Wohnungen. Seit dem Jahr 2003 hat sich der Wohnungsbestand damit um 3,3 Prozent erhöht. Das Niveau der jährlichen Zuwachsrate hat sich im Laufe der Jahre jedoch verringert, ein Trend, der in ganz Deutschland zu beobachten ist. Im Rahmen der Vollerhebung des Zensus 2011 wurde eine neue Wohnungsbestandszahl für Koblenz ermittelt. Laut Zensus 2011 gab es am 9.5.2011 60.837 Wohnungen in Koblenz. Das sind widererwartend vier Prozent mehr als ursprünglich gezählt. Ein Grund für diesen Anstieg ist die neue Definition, die dem Wohnungsbegriff zugrunde liegt. Musste eine Wohnung bis zum Jahr 2011 noch über eine Küche oder eine Kochnische verfügen, um als Wohnung gezählt zu werden, so zählt der Zensus 2011 auch die Wohnungen zum Wohnungsbestand, die eben nicht über eine Küche oder Kochnische verfügen.

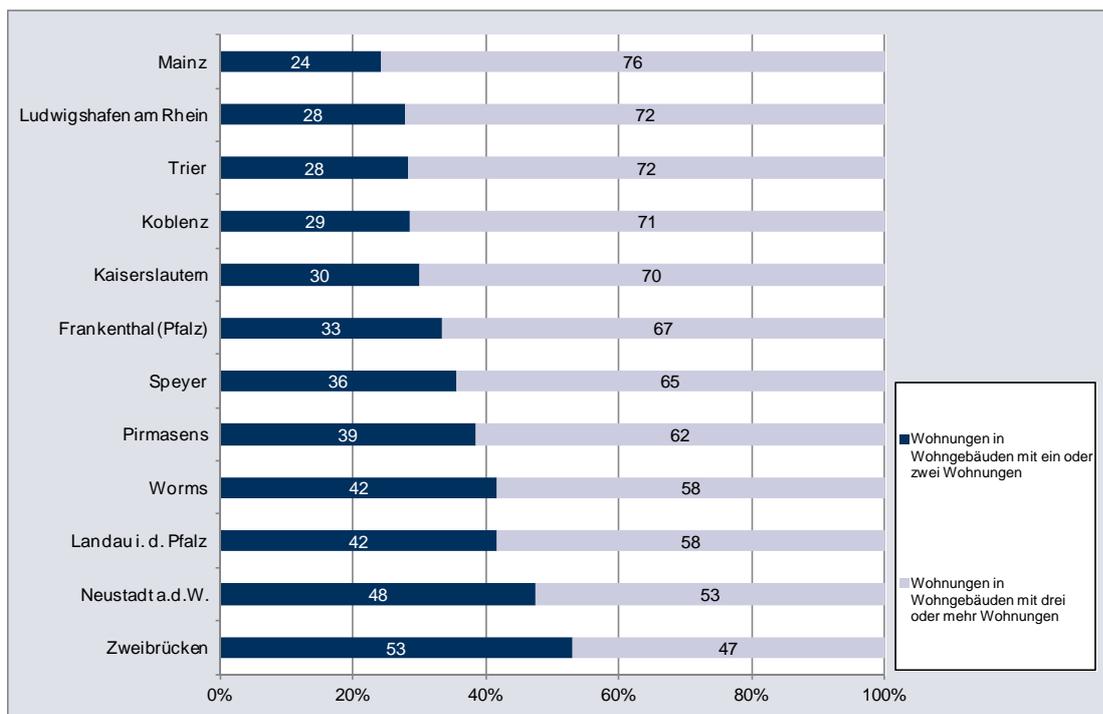
Abbildung 13: Entwicklung des Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2003-2011



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland Pfalz, eigene Darstellung; * Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) Zensus 2011, Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand beträgt in Koblenz 29 Prozent. Zusammen mit den Städten Mainz (24%), Ludwigshafen a.Rh. (28%) und Trier (28%) weist Koblenz den geringsten Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Kaiserslautern weist z.B. mit 34 Prozent einen spürbar höheren Wert auf. Auch die anderen kreisfreien Städte des Landes weisen Ein- und Zweifamilienhausanteile bis zu 53 Prozent (Zweibrücken) auf und bieten damit insbesondere potenziellen Erwerberhaushalten, vor allem Familien, ein großes Angebot.

Abbildung 14: Wohnungen nach Bauart am 9.5.2011

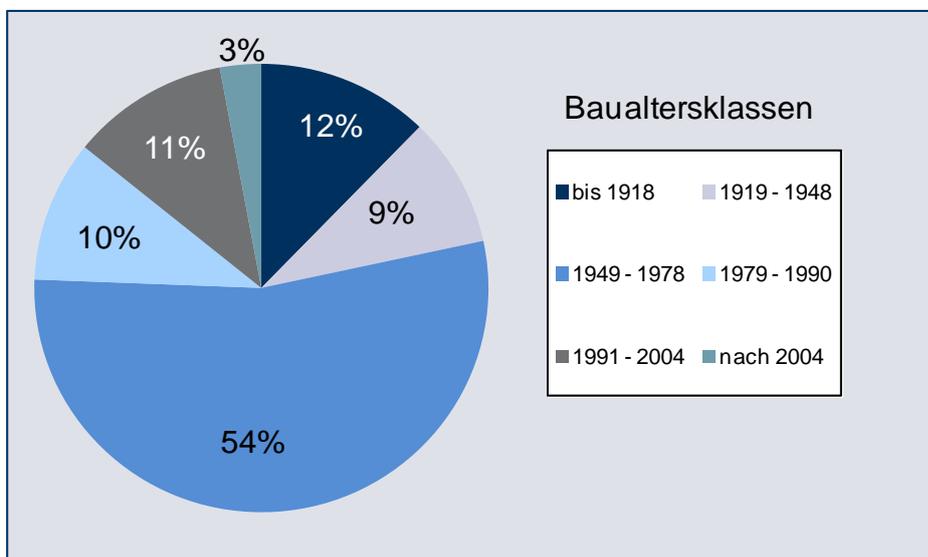


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Ergebnisse des Zensus 2011, eigene Darstellung

Jede fünfte Wohnung in Koblenz stammt aus den Baujahren vor 1948. In vielen Städten geht von diesen Baujahren, sofern es sich um Mehrfamilienhäuser mit „Gründerzeitcharme“ in innerstädtischen Lagen handelt, eine besondere Attraktivität aus. Die Statistik zeigt aber auch, dass gerade Mehrfamilienhäuser dieser Baualtersklasse aufgrund der starken Kriegszerstörungen in der Innenstadt weniger stark vertreten sind. Der größte Bestand ist in der Baualtersklasse der Jahre 1949 bis 1978 zu finden. Hier spiegelt sich auch der Wiederaufbau in der Nachkriegszeit wider.

Zwar umfasst diese Statistik lediglich das Jahr der Errichtung der Gebäude, d.h. evtl. stattgefundenen Modernisierungen spiegeln sich an dieser Stelle nicht wider, dennoch ist diese Baujahresstatistik ein Indiz dafür, dass auch in Koblenz die Bestandserneuerung bzw. der Ersatzneubau in den kommenden Jahren eine hohe Relevanz haben. Aufgrund der Baualtersklasse ist anzunehmen, dass u.a. moderne attraktive Angebote mit modernen Grundrissen, altersgerechte Angebote und energetisch neue Standards am Markt fehlen. Das Wohnraumversorgungskonzept wird in der weiteren Untersuchung auf diese Annahmen näher eingehen und sie weiter differenzieren.

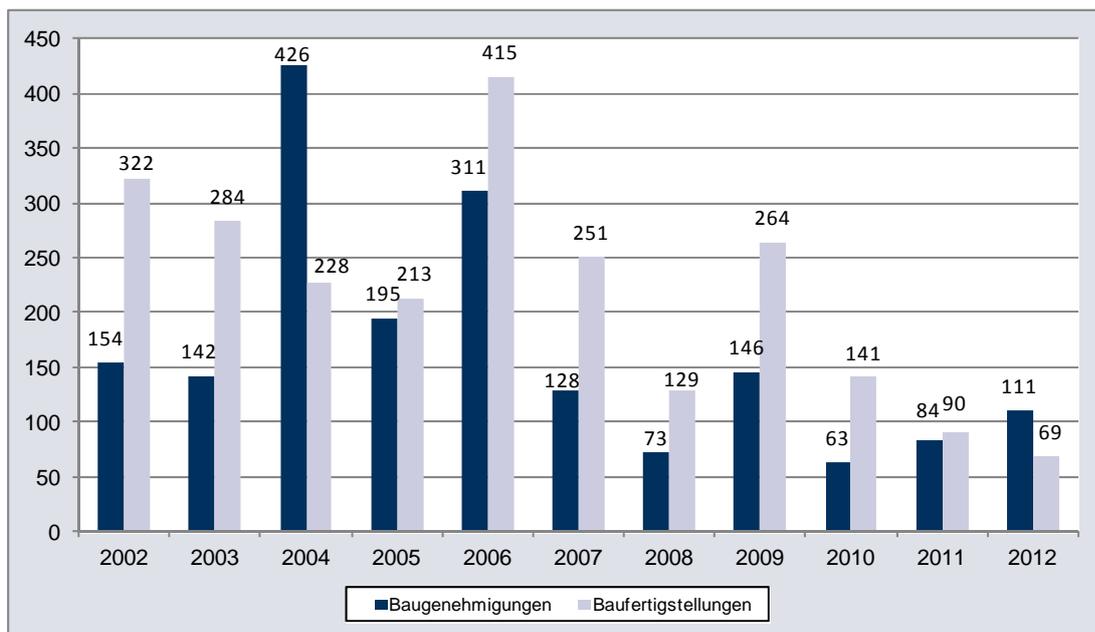
Abbildung 15: Wohnungen nach Baualtersklassen am 9.5.2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Ergebnisse des Zensus 2011, eigene Darstellung

Der seit Ende der 1990er Jahre auf Bundes- und Landesebene festzustellende Trend nachlassender Bautätigkeit lässt sich auch auf Koblenz übertragen. Zwischen 1993 und 1996 wurden in Koblenz rd. 600 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Über die letzten zehn Jahre gerechnet lag der Schnitt nur noch bei rd. 210 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2006 sind über 400 Wohnungen errichtet worden. Diese Aktivität ist vermutlich auf einen in den Vorjahren aufgestauten Bauüberhang zurückzuführen. Zudem hat sich auch die Ankündigung und Durchführung der Abschaffung der Eigenheimzulage im Jahr 2004 und 2006 positiv auf die Zahl der Fertigstellungen und Genehmigungen ausgewirkt. Auch im Jahr 2009 konnte mit 264 fertiggestellten Wohnungen noch einmal ein überdurchschnittlicher Wert erreicht werden. Diese Entwicklung ist jedoch auf die Realisierung eines einzelnen großen Bauprojektes zurückzuführen. Im Jahr 2012 ist ein weiterer Baurückgang festzustellen gewesen.

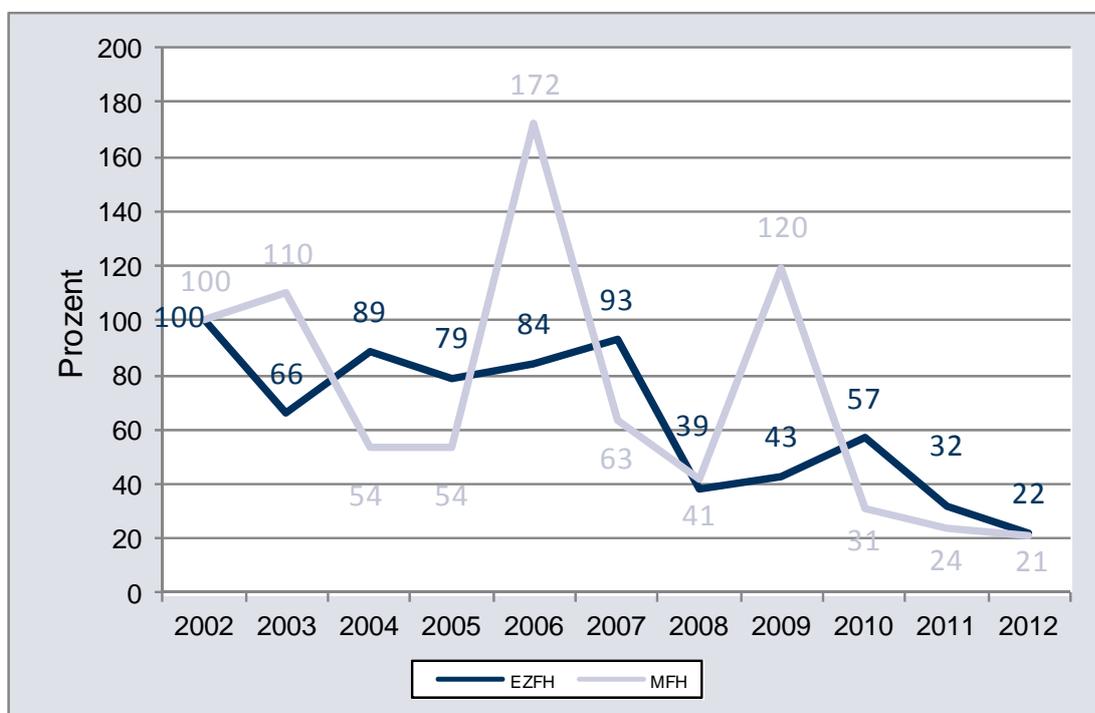
Abbildung 16: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in neu gebauten Wohngebäuden



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Unterscheidet man bei den Baufertigstellungen zwischen dem individuellen und dem Geschosswohnungsbau, so zeigen sich ähnliche Entwicklungsstränge, mit Ausnahme der beiden Spitzenwerte in den Jahren 2006 und 2009, die auf neue Wohnungen im Geschossbau zurückzuführen sind.

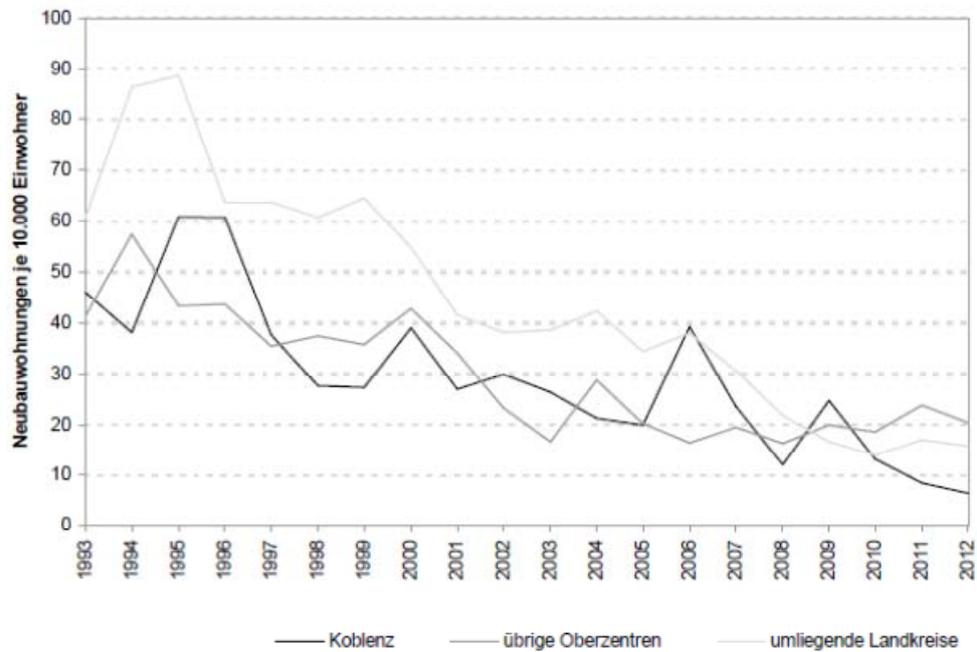
Abbildung 17: Baufertigstellungen von Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Im Vergleich zu den anderen kreisfreien Städten des Landes weist Koblenz eine unterdurchschnittliche Bautätigkeit auf. Insbesondere in jüngerer Vergangenheit zeigt sich der Bautrend in den Vergleichsstädten positiver als in Koblenz.

Abbildung 18: Baufertigstellungen im regionalen Vergleich



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Koblenz 2013, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

3. Prognosen

3.1. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Sie ist durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration).

Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen und sind daher zuverlässig zu prognostizieren. Die unsichere Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sowohl die regionalen als auch die überregionalen Zu- und Abwanderungen in Koblenz, vor allem aber die Fernwanderungen über die Grenzen Deutschlands hinweg, lassen sich nur in Varianten fortschreiben bzw. prognostizieren. Die Prognoseunsicherheiten resultieren aus dem engen Bezug der Wanderungen mit der wirtschaftlichen Entwicklung einer Region oder Deutschlands und mit politischen Entscheidungen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind. So hängen die internationalen Wanderungsverflechtungen von außen- und zuwanderungspolitischen Entwicklungen ab, denke man nur an die Auswirkungen der innerdeutschen Grenzöffnung oder des Bürgerkrieges im ehemaligen Jugoslawien auf die bundesdeutschen Wohnungsmärkte. Kleinräumige Wanderungen können zudem durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen der Kommunen beeinflusst werden. Um sich aus der Entwicklung der Wanderungsströme einer Stadt ergebenden Unsicherheiten einzugrenzen, werden in der Regel verschiedene Varianten von Bevölkerungsprognosen berechnet, die den zukünftigen Korridor der Einwohnerentwicklung abbilden.

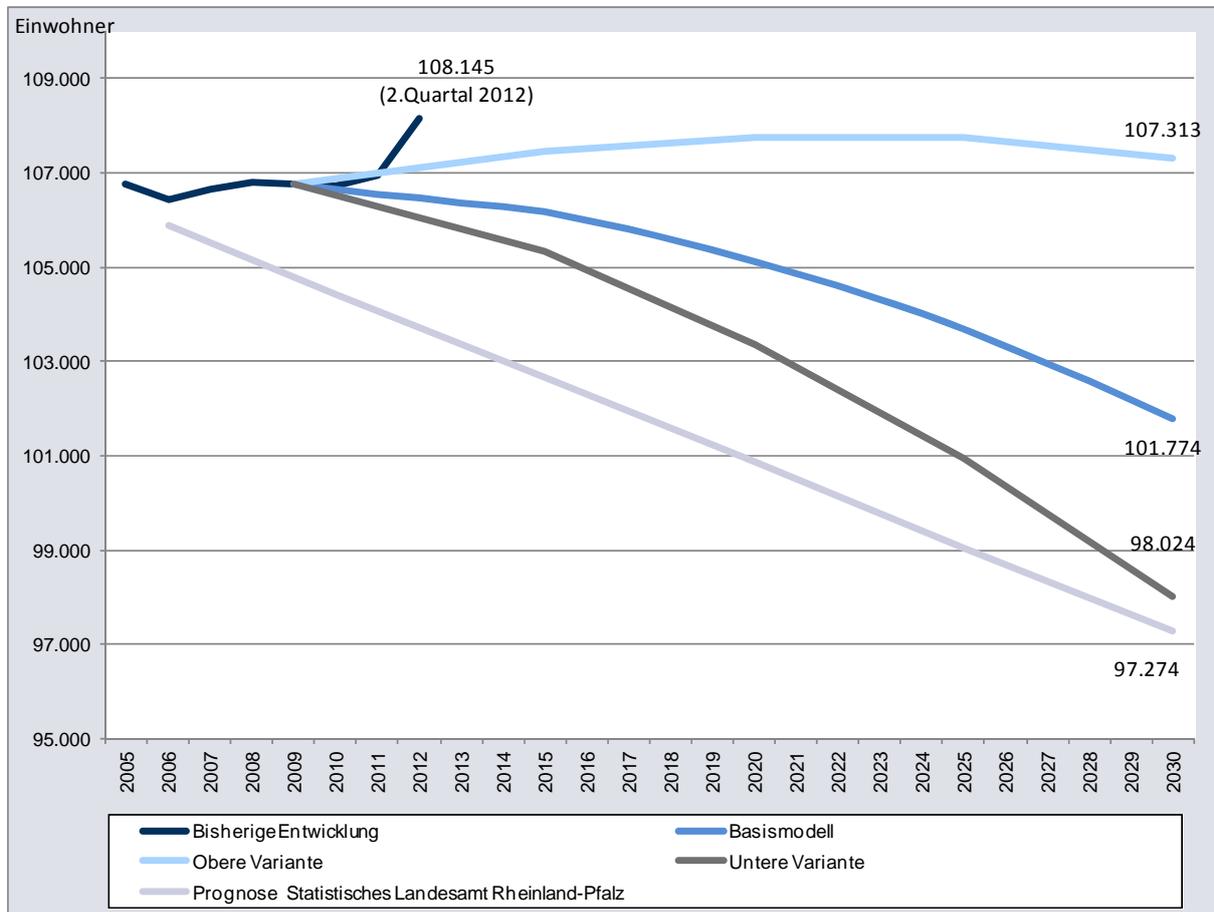
Im Jahr 2010 wurde von der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz eine Bevölkerungsprognose für den Zeithorizont bis zum Jahr 2030 erstellt, die dem Wohnraumversorgungskonzept zu Grunde gelegt wird. Die Bevölkerungsprognose basiert auf einem Referenzzeitraum der Jahre 2005 bis 2009.⁶ Laut der Basisvariante dieser Prognose wird die Stadt Koblenz bis zum Jahr 2030 weitere 4,7 Prozent ihrer Bevölkerung verlieren. Der gewählte Referenzzeitraum der Jahre 2005 bis 2009 berücksichtigt jedoch noch nicht die jüngsten Entwicklungen bezgl. der positiven Wanderungstendenzen. So zeigt sich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2011 mit 106.962 Einwohnern bereits rd. 400 Personen positiver als prognostiziert. Es ist anzunehmen, dass sich die zukünftige Entwicklung daher eher im Bereich zwischen der Basisvariante und der Oberen Variante (mit positiverem Fernwanderungssaldo) der Prognose abzeichnen wird. Die Prognose verdeutlicht, inwiefern sich die Anzahl der Bevölkerung verändern wird, sofern sich die Rahmenbedingungen in der Stadt Koblenz ähnlich wie in den letzten Jahren entwickeln. Es besteht jedoch immer Potenzial, die Entwicklung durch entsprechende Instrumente und Maßnahmen positiv zu beeinflussen. Z.B. können durch zielgruppengerechte Wohnungsangebote neue Einwohner für die Stadt gewonnen werden bzw. potenziell Fortziehende in der Stadt gehalten werden. Die regelmäßige Aktualisierung der Bevölkerungsprognose gibt daher wichtige Impulse für die Entwicklung und Installation neuer Maßnahmen und ist daher ein wichtiges Instrument für die Steuerung.

Eine Aktualisierung der Prognose hatte die Stadt Koblenz für das Basisjahr 2012 eingeplant, unter gegebenen Umständen jedoch auf das Jahr 2014 verschoben. Die Gründe liegen zum einen im Zensus 2011, dessen Ergebnisse erst im Frühjahr 2013 durch die statistischen Landesämter veröffentlicht werden und zu Anpassungserfordernissen führen könnten, um kommunale Statistiken und die neuen amtlichen Zahlen des Zensus anzugleichen. Zum anderen hat die Stadt Mitte des Jahres 2012 eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt, in dessen Folge der Bevölkerungsstand sprunghaft angestiegen ist. Bis zum 31.10.2012 konnten durch die Ummeldung zusätzlich 878 Personen mit Hauptwohnsitz in Koblenz registriert werden (allerdings haben sich auch rd. 55 Prozent aller Nebenwohnsitze aus der Stadt abgemeldet). Da bislang keine Erkenntnisse über Verhalten und Verweildauer dieser Bevölkerungsgruppe bestehen, könnte eine Prognose mit dem Basisjahr 2012 z.B. zu einer Unterschätzung der Wegzugsraten und damit zu einer Überschätzung der de-

⁶ Ausführliche Angaben bezüglich Methodik und weiteren Annahmen sind der Veröffentlichung zu entnehmen: Stadt Koblenz (2010): Bevölkerungsvorausberechnung Koblenz 2030

mografisch wichtigen „fertilen“ Altersgruppe führen. Bei den Ummeldungen handelt es sich überwiegend um Singlehaushalte, die wahrscheinlich der Gruppe der Studenten und damit der Altersklasse 18 bis unter 35 zuzuordnen sind.

Abbildung 19: Bevölkerungsvorausberechnung Koblenz



Quelle: Stadt Koblenz; Quelle Landesprognose: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Für das Wohnraumversorgungskonzept wird im Weiteren die Basisvariante zugrunde gelegt. Neben der quantitativen Perspektive der Bevölkerungsentwicklung soll an dieser Stelle auch die qualitative Veränderung betrachtet werden, die sich aus dem demografischen Wandel in Koblenz ergibt. Betrachtet wird hier die Zu- und Abnahme der einzelnen Altersgruppen ausgehend von dem Basisjahr 2009 bis zum Jahr 2030. Da es hier vornehmlich um Zu- bzw. Abnahmetendenzen geht, können an dieser Stelle, trotz der beschriebenen Abweichungen, die zukünftigen Entwicklungen der einzelnen Altersgruppen und damit relevanten Zielgruppen abgelesen werden.

Schrumpfen werden die Altersgruppen ...

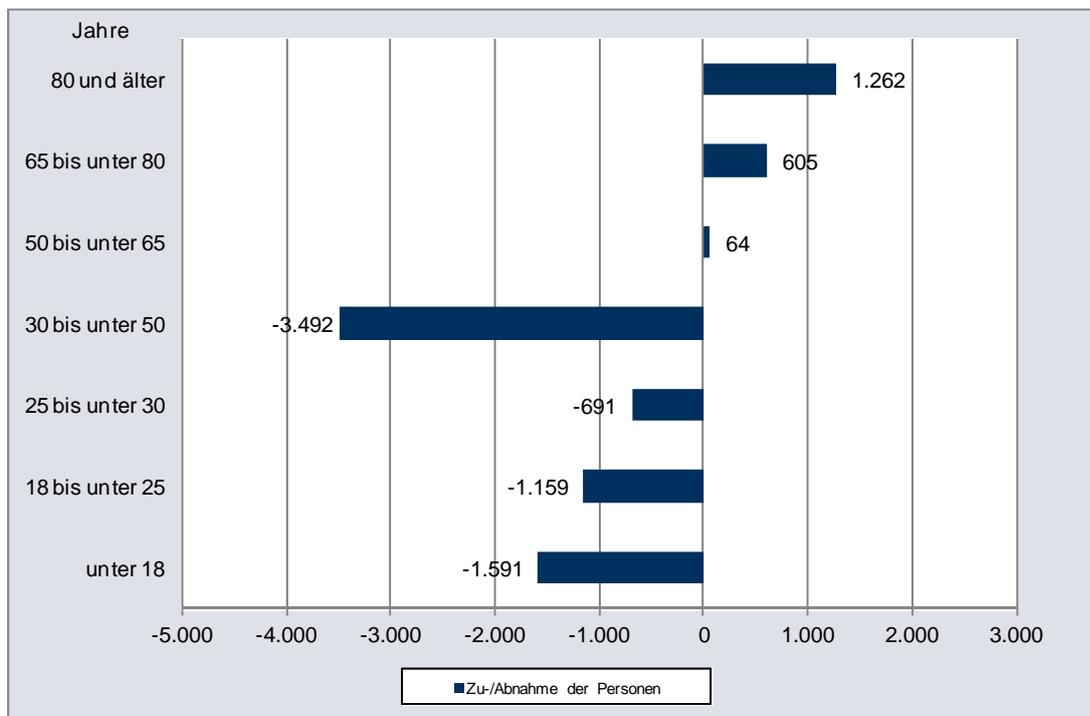
- der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren um insgesamt 10 Prozent. Diese Entwicklung weist eindeutig auf einen Rückgang der Familien hin.
- der Starterhaushalte im Alter von 18 bis 25 Jahren. Trotz des Ausbildungsbedingten Zuzugs wird diese Altersgruppe abnehmen, da die Zahl der nachwachsenden Personen in dieser Altersgruppe in Koblenz und Umland an Umfang verlieren wird.

- der 25 bis 49-Jährigen um rd. 12 Prozent. Damit wird auch die Zahl der Erwerber von Wohneigentum aller Voraussicht nach sinken.

Wachsen werden die Altersgruppen der ...

- Best Ager, Einzelpersonen und Paare zwischen 50 und 65 Jahren, die – vielfach nach dem Auszug der erwachsenen Kinder – als Paar oder Singlehaushalt leben. Bis 2030 werden sie nur geringfügig zunehmen, da die die Wachstumsspitze im Jahr 2018 erreicht ist und der Trend dann in eine Abnahme umschlägt.
- jüngeren Senioren. Auch wenn ihre Zahl in den kommenden Jahren noch konstant bzw. leicht abnehmend ist, werden sie insgesamt um vier Prozent zunehmen.
- Hochaltrigen ab 80 Jahren. Sie verzeichnen mit 19 Prozent die stärkste Zunahme. Zudem ist der Höhepunkt 2021 erreicht. Danach hält sich ihre Zahl weitgehend konstant.

Abbildung 20: Verschiebung der Altersstruktur 2009 bis 2030



Quelle: Stadt Koblenz

Insgesamt wird es also zu einer Verschiebung der Altersstruktur kommen, die sich in einer Abnahme in den jüngeren Altersgruppen und einer Zunahme in den älteren Altersgruppen zeigt. Aus diesen qualitativen Veränderungen ergibt sich ein Handlungsbedarf, die öffentliche Infrastruktur an diese neuen Strukturen anzupassen.

Für den Wohnungsmarkt der Zukunft bedeuten die aufgezeigten Veränderungen, ...

- dass sich Wohnungsanbieter verstärkt auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einstellen und demnach attraktive und unterschiedliche Angebote für das Wohnen im Alter schaffen sollten – darunter vor allem auch Angebote mit Service und Betreuung.

- dass adäquate Angebote für die Zielgruppe der jungen Alten mit hohen Ansprüchen an den Wohnstandort und die Wohnung bereitgehalten werden sollten. Diesbezüglich ergeben sich vor allem Nachfragepotenziale für betreffende Haushalte aus dem Umland von Koblenz, die das Eigenheim in der Peripherie gegen die integrierte Lage in der Stadt tauschen.
- weitere Marktnischen zur Wohneigentumsbildung zu schaffen, um potenzielle Erwerberhaushalte (30 bis 45 Jahre) in der Stadt zu halten. Ggf. sind hier neue, auch preisgünstige Angebote überlegenswert, wie etwa das Bauen in Baugemeinschaften, das gegenüber dem Bauen mit einem Bauträger deutlich günstiger ist. Oder – mit Blick auf die Zielgruppe der Best Ager und Senioren – das barrierefreie (Reihen-) Eigenheim als weiteres Angebot für Haushalte, die sich ein zweites Mal Eigentum zulegen möchten.
- dass die klassische Kleinfamilie nicht mehr die zentrale Rolle spielen wird. Es sollte aber nichts unversucht gelassen werden, den Trend durch die Schaffung familiengerechter Wohn- und Wohnumfeldangebote zu beeinflussen.

3.2. Haushalts- und quantitative Wohnungsbedarfsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Im Jahr 2009 wurde durch die Stadt Koblenz mit Hilfe des Haushaltsgenerierungsverfahrens die Zahl der Privathaushalte vorausgeschätzt. Die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2012 hat dazu geführt, dass sich die Zahl der Nebenwohnsitze stark reduziert hat. Ein Teil wurde komplett aus der Stadt abgemeldet, bei einem anderen Teil hat eine Ummeldung zum Hauptwohnsitz stattgefunden. Diese Ummeldungen (mit Stand zum 31.10.2012) wurden zum Ergebnis des Haushaltsgenerierungsverfahrens hinzugerechnet. Zusätzlich wurde die Zahl der Nebenwohnsitzhaushalte addiert, da auch sie einen Wohnungsbedarf in der Stadt aufweisen. Ihre Zahl wird sich vornehmlich aufgrund des bundesweiten Trends der Haushaltsverkleinerung kurzfristig noch erhöhen. Mittel- bis langfristig können die Verluste aufgrund der Bevölkerungsentwicklung durch diesen Trend nicht mehr kompensiert werden und es ist mit einer Abnahme der Privathaushalte zu rechnen. Die stärksten Verluste werden die größeren Haushalte mit drei und vier Personen verzeichnen müssen, während die Bedeutung der kleinen Haushalte mit ein und zwei Personen zunimmt. Die Gruppe der Zwei-Personen-Haushalte ist jedoch die einzige Gruppe, die im Jahr 2030 einen quantitativ noch größeren Umfang hat als im Basisjahr. Alle anderen Gruppen werden zahlenmäßig unter ihrem Startwert liegen.⁷

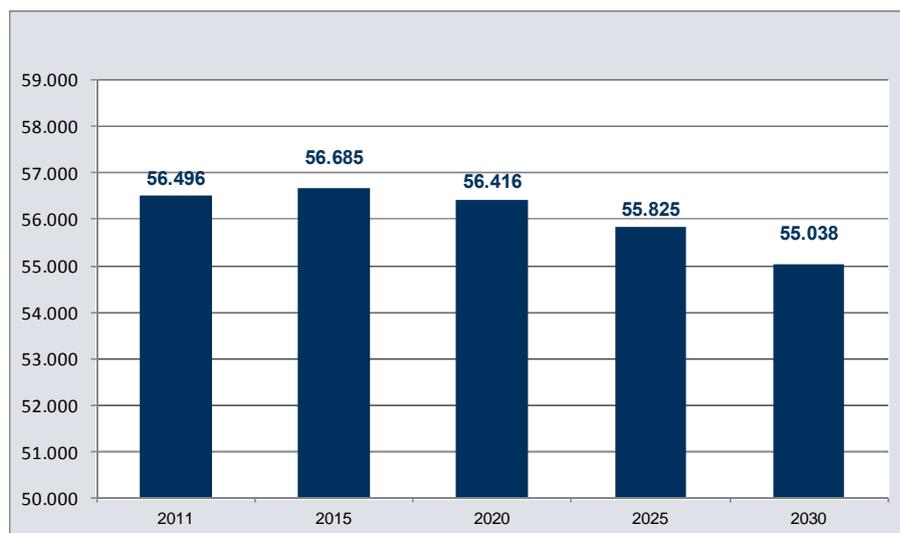
Weiterhin wird für die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf die Zahl der Untermieterhaushalte berücksichtigt. Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2006. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Um diese Quoten valider zu gestalten, sind die Angaben für Kommunen mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern kumuliert

⁷ Genauere Informationen zu Haushaltsvorausberechnung sind dem Bericht der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz zu entnehmen: Bevölkerungsvorausberechnung „Koblenz 2030“ – Zweite aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Koblenz (Basisjahr 2030)

worden. Damit ergibt sich eine Quote von 2,45 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Nicht jede zur Untermiete wohnende Person weist auch einen tatsächlichen Wohnungsbedarf auf, denn gerade in den „Studentenstädten“ wird die Form der Untermiete häufig aus freien Stücken gewählt. Einige der Untermieterhaushalte sind jedoch ungewollt (z.B. aufgrund eines engen Teilmarktes), daher wird rd. 25 Prozent der Untermieterverhältnisse eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.

Die so ermittelten Haushalte in Koblenz stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dar. Bis zum Jahr 2030 wird ihre Zahl um rd. 2,6 Prozent abnehmen. Die Auswirkungen der vorausgeschätzten Bevölkerungsabnahme werden im Laufe der Zeit immer deutlicher zutage treten.

Abbildung 21: Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030



Quelle: Stadt Koblenz/Eigene Berechnung

Der quantitative Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs bzw. Leerstandes im Jahr 2011, des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie des Ersatzbedarfs. Der Ersatzbedarf entsteht durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen oder Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die im vorletzten Jahrhundert errichtet wurden. Eine empirische Erfassung des Ersatzbedarfes in Koblenz kann im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes nicht geleistet werden. Um sich einem Wert anzunähern wäre es erforderlich, Wohnungsabgänge der jeweiligen Wohnungseigentümer zu sammeln. Gespräche mit dem Experten haben gezeigt, dass das kommunale Unternehmen und eine Genossenschaft wie bisher auch in anderen Bezügen Kooperationsbereitschaft zeigen. Der Wohnungsmarkt in Koblenz umfasst jedoch zahlreiche institutionelle Wohnungsanbieter, die auch im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes nicht erreicht werden konnten. Hinzu kommt die große Anzahl an Wohnungen in der Hand von privaten Einzeleigentümern, über die keine Informationen über die Zahl an Abgängen besteht. Mit der empirischen Erfassung des Ersatzbedarfes für Koblenz sind daher zahlreiche Herausforderungen verbunden, die kurzfristig kaum zu bewältigen sind. Für die Wohnungsbedarfsprognose werden daher bundesweite Quoten in Höhe von 0,3 Prozent pro Jahr im Mehrfamilienhaussegment und 0,15 Prozent im Eigenheimbereich angesetzt.

Weiterhin sollte eine Fluktuationsreserve berücksichtigt werden. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Die rein rechnerische Gegenüberstellung von Haushalten mit Wohnungsbedarf und verfügbarem Wohnungsbestand verdeutlicht, dass allein aufgrund der Entwicklung der Haushalte in den kommenden Jahren kein Neubau von Wohnungen mehr erforderlich sein wird. Vielmehr werden sich durch die Abnahme der Haushalte neue Wohnungsleerstände ergeben. Allein der Ersatzbedarf bedingt aus quantitativer Sicht noch einen Neubau. Für die Zukunft wird der Rückbau von älteren, nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbeständen daher an Bedeutung zunehmen.

Differenzierung der Neubaubedarfe

Die quantitative Wohnungsbedarfsprognose spiegelt den Wohnungsmarkt jedoch nur aus rein rechnerischer Sicht wider. Das heißt, jede vorhandene verfügbare Wohnung wird einem Haushalt mit Wohnungsbedarf gegenüber gestellt. Dabei wird jedoch nicht berücksichtigt, dass sich der Bedarf bzw. die Nachfrage auch qualitativ verändert: durch den demographischen Wandel ebenso wie durch die Veränderung von Wohnwünschen. Konnten vor 30 Jahren noch Wohnungen mit Kohleöfen und einfach verglasten Fenstern vermietet werden, so finden diese Wohnungen, sofern es sie überhaupt noch gibt, keine Abnehmer mehr. Und wie steht es morgen um Wohnungen, die zwar eine Etagenheizung, aber ansonsten noch ein Ausstattungsniveau aus den 1950er Jahren haben und zudem hohen Heizkosten aufgrund einer schlechten energetischen Bausubstanz? Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass der Druck auf unattraktive Wohnungsbestände steigen wird. Das betrifft sowohl unmodernisierte Wohnungen aus den 1950er und 1960er Baujahren und älter, als auch Straßenrandbebauung an verkehrsreichen Straßen oder Wohnungen mit sehr hohen Nebenkosten. Die rein quantitative Berechnung der Wohnungsbedarfsprognose vernachlässigt daher die qualitativen Bedarfe und Nachfragen und stellt somit nur eine eingeschränkte Betrachtung des Wohnungsbedarfs dar. Rein rechnerisch wird ein sehr geringes Neubauniveau ausreichen, um jeden in Koblenz wohnenden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Nur: Die bereits am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten werden nicht ausreichen, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche und Anforderungen an das Produkt Wohnen zu befriedigen. Eine Etagenwohnung lässt sich eben nicht in ein Eigenheim mit Garten umwandeln, ebenso wenig wie sich ein Altbau aus den 1950er Jahren ohne enorme Anstrengungen und Kosten in eine Wohnanlage des betreuten Wohnens für ältere Menschen umbauen lässt.

In Koblenz sind daher Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen und Bedürfnissen orientieren, die aus dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Diese Wohnqualitäten sind auch durch Wohnungsneubau zu realisieren, auch durch einen Neubau, der dazu führen kann, dass der Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand und damit das Leerstandsrisiko wächst. Um dieses Dilemma zu überbrücken, nimmt der Rückbau von Wohnungsbeständen in Zukunft an Bedeutung zu.

Im Nachgang zur rein rechnerischen Wohnungsbedarfsprognose werden daher Angebotsengpässe und zukünftige Handlungsbedarfe in den einzelnen Teilsegmenten identifiziert und Neubaupotenziale abgeleitet. Um ein nachfragegerechtes und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot in der Stadt Koblenz zu schaffen, sind demnach aus gutachterlicher Sicht folgende Neubauvolumen in den einzelnen Marktsegmenten erforderlich und zu empfehlen (die jeweils angegebene Zahl der Wohnungen ist als Richtwert zu verstehen)⁸:

⁸ Berechnungen zu den Neubaupotenzialen, die der gutachterlichen Einschätzung zugrunde liegen, sind den einzelnen Kapiteln zu den Teilmärkten zu entnehmen. Nicht allen Teilsegmenten kann eine Potenzialberechnung zugrunde gelegt werden, daher sind die Neubaupotenziale für frei finanzierte Mietwohnungen, sowie für Mieteigenheime aufbauend auf die qualitativen Untersuchungen gutachterlich eingeschätzt.

Abbildung 22: Wohnungsneubaupotenzial in Koblenz

		Wohnungen gesamt		Wohnungen in EZFH		Wohnungen in MFH	
Zeitraum	2014 - 2020	1.700	240/ Jahr	750	105/ Jahr	945	135/ Jahr
Zeitraum	2021 - 2025	1.160	230/ Jahr	510	100/ Jahr	650	130/ Jahr
Zeitraum	2026- 2030	1.135	225/ Jahr	485	95/ Jahr	650	130/ Jahr
Zeitraum	2014 - 2030	4.000	235/ Jahr	1.745	100/ Jahr	2.245	130/ Jahr

Das Neubaupotenzial verteilt sich mit 56 Prozent auf den Geschossbau und 44 Prozent auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohneigentum und Mieteinfamilienhäuser). Im zeitlichen Verlauf zeigt sich ein Rückgang des Neubaupotenzials, insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Entwicklung ist auf den demografischen Effekt einer sich verringernden Zahl an Familienhaushalten bzw. Personen im Alter zwischen 30 und 50 Jahren (die typischen Erwerberhaushalte) zurückzuführen, die durch die Zunahme älterer Personen, die ggf. erneut Eigentum bilden, nicht kompensiert werden kann.

Tabelle 4: Neubaupotenziale nach Teilsegmenten

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr		
		2014 2020	2021 2025	2026 2030
Eigenheime		Rd. 105	Rd. 100	Rd. 95
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen	100	95	90
Zur Miete	Mobile Paare und Familien mit mittleren bis hohen Einkommen; Paare 55+, die im Eigenheim leben wollen	2	2	2
	Familien mit 2-3 Kindern, einkommensschwache und Schwellenhaushalte	5	5	5
Etagenwohnungen		135	130	130
Eigentumswohnungen	Best Ager 55+, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig, Paare ohne Kinder jeden Alters	75	70	70
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte	30	30	30
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, Fokus auf best ager 55+, Senioren, Paare mittlere bis hohe Einkommen	30	30	30
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
altengerechte Wohnungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	45	50	50
betreutes Wohnen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	10	15	20

Fast die Hälfte der Wohnungen im Geschosswohnungsbau konzentriert sich auf das Segment der senioren-gerechten Wohnungen. Aber auch für jüngere Zielgruppen ist der Neubau zu empfehlen, um geänderte Anforderungen an das Wohnen gerecht zu werden und adäquaten Wohnraum in der Stadt bereit zu halten.

Um ein dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel entsprechendes Wohnungsangebot zu schaffen, um Fortzüge zu verhindern und weitere Zuzüge zu generieren, ist aus gutachterlicher Sicht ein Neubau von insgesamt rd. 4.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 erforderlich. Das entspräche im Durchschnitt einem jährlichen Neubau von 235 Wohnungen. Damit läge das Neubaufvolumen deutlich über dem Wert der letzten fünf Jahre (durchschnittlich 175 Fertigstellungen in 2007-2011). Die Marktanalysen haben jedoch gezeigt, dass das vorhandene Nachfragepotenzial durch das Fertigstellungsniveau der letzten Jahre nicht

gedeckt werden konnte. In den bauintensiveren Jahren 2001 bis 2007 wurden jährlich durchschnittlich 286 Wohnungen fertig gestellt. Mit jährlich 235 neu zu bauenden Wohnungen liegt das Potenzial demnach in der Mitte der stärkeren und schwächeren Jahre der Vergangenheit. Wie der Neubau zu begehen ist bzw. welche Zielgruppen und Wohnprodukte anvisiert werden sollten, zeigen die nachfolgenden Kapitel zu den unterschiedlichen Teilmärkten.

4. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt

Um der sachlichen Differenzierung des Wohnungsmarktes in verschiedene Teilmärkte gerecht zu werden, werden im Folgenden die einzelnen Koblenzer Teilmärkte getrennt analysiert und im Hinblick auf künftige Herausforderungen in der Entwicklung von Wohnqualitäten und –quantitäten bewertet. In die Bewertung sind verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben:

- Auswertung von statistischen Quellen wie z.B. die Kommunalstatistik und der Grundstücksmarktbericht,
- Auswertung der Internet-Immobilienbank ImmobilienScout24,
- Gespräche mit Experten / Akteuren des Wohnungsmarktes, z.B. Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstitute, Immobilienmakler,
- Erkenntnisse aus städtischen Berichten und Erhebungen, z.B. Wohnungsmarktbarometer, Stadt-Umland-Wanderungen Koblenz und der Mietwohnungsmarkt in Koblenz.

Verwendung der IS24-Datenbank

Die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale wird bereits von namhaften Forschungs- und Marktbeobachtungsinstituten eingesetzt, so etwa vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). An dieser Stelle werden einige methodische Erläuterungen vorangestellt:

- InWIS verwendet die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zur den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde hierfür die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Anbieter in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und er kennt den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Im Mietwohnungssegment konnten in Koblenz Spitzenwerte bis zu 16.000 Hits pro Monat und Objekt erreicht werden. Sehr schlecht nachgefragte Objekte verzeichnen lediglich eine Hitanzahl von unter 50 Hits pro Monat und Objekt. Der Durchschnittswert liegt bei 1.569 Hits pro Monat und Objekt.
- Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

- Für die Darstellung der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungstypen wurden fünf Kategorien gebildet. Sie reichen von sehr gering und geringer über durchschnittliche bis hin zu höherer und sehr hoher Nachfrage. Im Mietwohnungssegment wurde aufgrund der sehr hohen Ausschläge nach oben eine zusätzliche Kategorie „extrem hoch“ ergänzt.
- Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Internet nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.
- Die NRW.BANK hat in 2011 folgende Zahlen zur Marktabdeckung vorgestellt: Angebote in NRW in 2009/2010 (bereinigt):
 - ImmobilienScout 24: 350.418 Wohneinheiten
 - Immopool: 67.215 Wohneinheiten
 - Immowelt: 104.078 Wohneinheiten
 - Immonet: 65.456 Wohneinheiten

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse zur Auswertung der Angebotsdatenbank mit örtlichen Marktexperten – Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstituten, Bauträgern usw. – diskutiert, überprüft und verifiziert.

Auf der Basis von Datenbereinigung ergeben sich für den Wohnungsmarkt der Stadt Koblenz folgende Datengrundlagen (ohne Angebote gleicher Objekte in verschiedenen Quartalen):

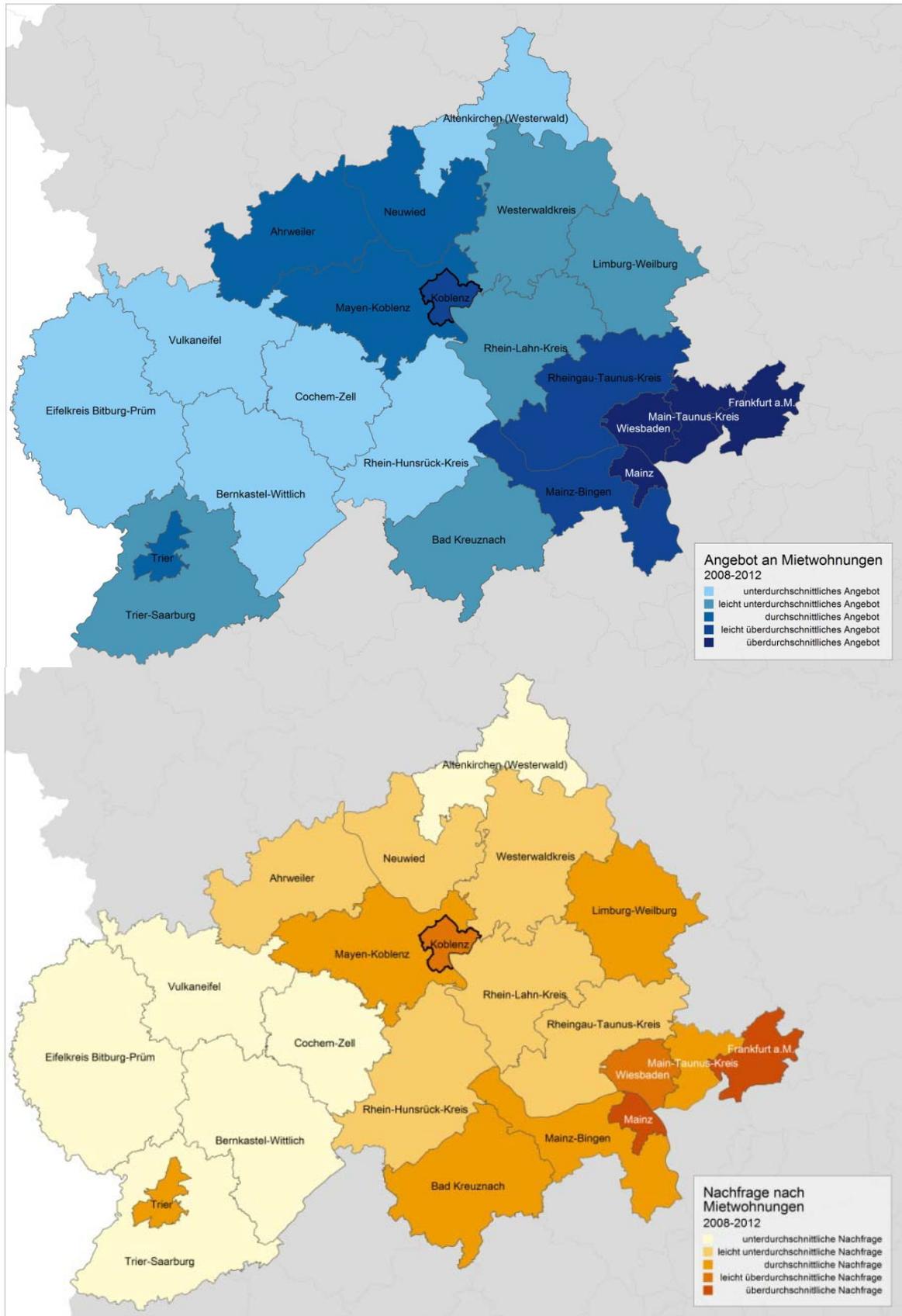
• Mietwohnungen 2008 bis 1. Quartal 2012	6.112 Angebote
• Eigentumswohnungen 2008 bis 1. Quartal 2012	1.441 Angebote
• Eigenheime 2007 bis 1. Quartal 2012	1.001 Angebote
• Mieteigenheime 2007 bis 1. Quartal 2012	143 Angebote

4.1. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Mietwohnungen

Für die Jahre 2008 bis 2012⁹ wurde eine Datenbasis von rd. 6.100 Mietwohnungsangeboten des ImmobilienScout24 in Koblenz ausgewertet. Ein regionaler Vergleich ermöglicht eine erste Einordnung und Bewertung der örtlichen Wohnungsmarktsituation. Das Angebot an Mietwohnungen in Koblenz ist im Vergleich zur Region als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Demgegenüber steht eine ebenfalls leicht überdurchschnittliche Nachfrage. Im Vergleich zu den umliegenden Kreisen kann Koblenz eine höhere Nachfrage verzeichnen, lediglich die Nachfrage in den anderen kreisfreien Städte wie Wiesbaden, Mainz und Frankfurt am Main ist mit Koblenz vergleichbar bzw. höher. Die kreisfreie Stadt Trier hingegen kann eine nur durchschnittliche Nachfrage verzeichnen.

⁹ Für das Jahr 2012 standen zum Zeitpunkt der Auswertung Immobilienangebote des ersten Quartals zur Verfügung.

Abbildung 23: Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen

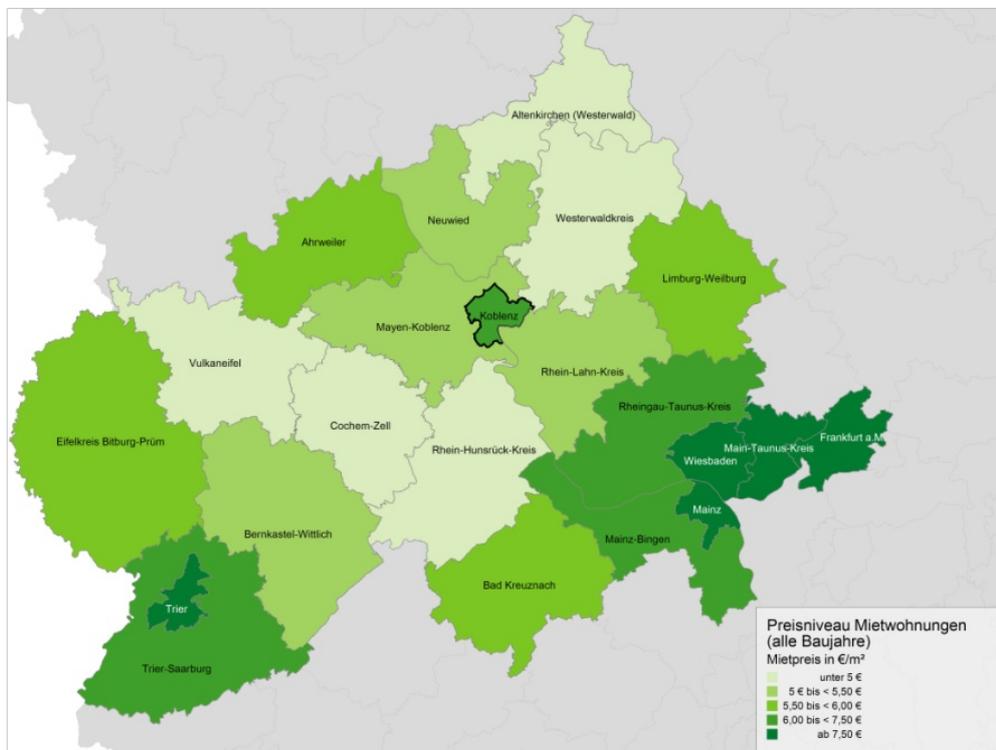


Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012 1. Quartal; eigene Berechnungen

Die Marktlage ist, unterteilt nach Preissegmenten, unterschiedlich zu beurteilen. Während die lokalen Marktexperten das obere Preissegment noch als relativ ausgeglichen einstufen, sind im mittleren und vor allem im unteren Preissegment Anspannungen erkennbar. Entscheidend ist, dass sich laut der Experten die Situation in den letzten Jahren verschärft hat. Auch der neue Mietspiegel für die Jahre 2013/2014 weist erneut einen Anstieg der durchschnittlichen Basisnettomieten aus. „Für die Aktualisierung wurden 4,1% auf die Basis-Netto-Miettable aufgeschlagen“¹⁰. Diese Aktualisierung wurde, vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben, in Anlehnung an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten durchgeführt.

Im Vergleich zum Umland setzt sich Koblenz mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,04 EUR/m² deutlich ab (im Vergleich größerer Städte mit ihrem Umland jedoch keine ungewöhnliche Situation). Das Preisniveau der angespannten Märkte in Frankfurt am Main und Wiesbaden wird jedoch noch nicht erreicht. Im Vergleich zu den anderen kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz liegt Koblenz trotz der gestiegenen Mieten noch leicht unter dem Durchschnitt von 6,30 EUR/m². Vor dem Hintergrund der Entwicklung am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren ist jedoch ein weiterer Preisanstieg der Mieten nicht unwahrscheinlich.

Abbildung 24: Preisniveau Mietwohnungen regionaler Vergleich



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012 1. Quartal; eigene Berechnungen

Differenziert man im Wohnungsangebot nach unterschiedlichen Aspekten wie Zustand der Wohnung, Baujahr, Preis usw., zeigen sich Unterschiede in Angebot und Nachfrage, die Hinweise auf Handlungsbedarfe und Herausforderungen im Hinblick auf die Entwicklung zukünftiger Wohnqualitäten und -quartiere geben.

Wohnungsanbieter, die ihre Wohnung inserieren, machen häufig dann keine Angabe zum Zustand ihrer Objekte, wenn sie modernisierungsbedürftig sind. Daher beläuft sich der Anteil der Angebote, die in ImmobilienScout24 als renovierungsbedürftig eingestuft werden, auf lediglich 1 Prozent. Insgesamt lässt sich jedoch vermuten, dass mehr als 40 Prozent der Angebote (renovierungsbedürftig und keine Aussage) (starken) Modernisierungsbedarf aufweisen und daher auch nur auf eine sehr geringe Nachfrage treffen. Zwar haben in den letzten Jahren verstärkt Sanierungsaktivitäten am Wohnungsmarkt in Koblenz statt gefunden, z.B. durch das kommunale Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften, die regelmäßig, z.B. bei Aus-

¹⁰ Vgl. http://www.koblenz.de/verwaltung_politik/mietspiegel.html Zugriff: 26.2.2013

zug des Vermieters, in die Modernisierung der Wohnungen investieren. Aber auch Aktivitäten privater Investoren sind am Markt spürbar: So wurden z.B. ältere Wohnungsbestände im Stadtteil Niederberg durch einen Investor aufgekauft, modernisiert und neuvermietet. Dennoch weisen Erkenntnisse aus Expertengesprächen und Begehungen des InWIS weiterhin auf spürbare Erneuerungsbedarfe im Wohnungsbestand hin. Modernisierungsbedarfe betreffen in der Regel:

- Den Ausstattungsstandard innerhalb der Wohnung, insbesondere dann, wenn ältere Wohnungen etwa der 1950er und 1960er Baujahre, noch von der Generation der Erstbezieher bewohnt werden.
- Die energetische Effizienz der Gebäude. Das betrifft vor allem die Wärmedämmung und die Beheizung mit Heizungsanlagen, die den neuen energiesparenden Normen entsprechen. Sie sind ein wichtiges Marketing- und Vermietungsargument.
- Die zum Teil ungünstigen oder veralteten Wohnungszuschnitte. Insbesondere kleine Bäder und Küchen sind außerhalb des günstigen Preissegmentes ein Vermietungsnachteil.
- Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude, wie z. B. die Hauseingangssituation und die Gestaltung der Außenanlagen.
- Das Nachrüsten und auch Erneuern/Vergrößern von Balkonen – das bei mittel bis hochpreisigen Wohnungen erwartet wird – um die Vermietbarkeit zu fördern.

Auf der anderen Seite lässt fast jede fünfte angebotene Wohnung (20%) auf moderne Wohnqualitäten hinsichtlich Grundrissgestaltung und Ausstattung hoffen, weil es sich um neuere oder neuwertige bzw. sanierte oder modernisierte Wohnungen handelt. Die Nachfrage gestaltet sich dementsprechend hoch. Lediglich Neubauangebote, d.h. solche mit Erstbezug, erzielen nur eine geringe Nachfrage, da sie mit durchschnittlich 8,10 EUR/m² dem oberen Preisniveau zuzuordnen sind und daher nur für einen mengenmäßig kleinen Teil aller Nachfrager bezahlbar sind. Mit lediglich einem Prozent umfassen sie auch nur einen sehr geringen Teil des Angebotes, in dem sich die geringen Neubauaktivitäten im Mietwohnungsbau der letzten Jahre widerspiegeln.

Tabelle 5: Objektzustand im Mietwohnungsangebot

Objektzustand	Angebote (in %)	Nachfrage
Modernisiert/saniert / neuwertig	19	Sehr hoch
Erstbezug	1	Sehr gering
Vollständig renoviert / gepflegt	37	Sehr hoch
Renovierungsbedürftig/keine Angabe	43	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012 1. Quartal; eigene Berechnungen

In Bezug auf die Baualtersklassen der angebotenen Wohnungen in Koblenz zeigen sich deutliche Unterschiede in der Nachfragepräferenz. Wohnungen mit einem Baujahr bis 1949 treffen auf eine sehr hohe Nachfrage. Diese Baualtersklasse umfasst die vielfach beliebten Gründerzeit- und Jugendstilbauten, die – in mittlerer und guter Wohnlage gelegen – oftmals bereits modernisiert wurden. Immerhin jede vierte angebotene Wohnung dieser Baualtersklasse wurde bereits einmal modernisiert oder saniert. Die größten Erneuerungsbedarfe weisen die Nachkriegsbestände der 1950er und 1960er Jahre sowie Wohnungen der Baualtersklasse der 1970er Jahre, die sich oftmals in Großwohnsiedlungsbeständen finden, auf. In allen drei Baualtersklassen können bei rd. 50 Prozent der angebotenen Wohnungen keine vorteilhaften Ausstattungsqualitäten benannt werden.¹¹ Dementsprechend gering zeichnet sich die Nachfrage nach diesen Wohnungen

¹¹ Bei den betreffenden Angeboten wurde in das den Zustand der Wohnungen charakterisierende Tabellenfeld entweder „keine Angabe“, „renovierungsbedürftig“ oder, in einzelnen Fällen auch „abbruchreif“ eingetragen.

ab. Eine Ausnahme bildet die Baualtersklasse der 1950er Jahre. Die angebotenen Wohnungen finden sich zum größten Teil in sehr zentralen und beliebten Lagen z.B. Goldgrube, Altstadt und Mitte, was zu einer insgesamt sehr hohen Nachfrage führt. Die Angebote der 1960er Baujahre konzentrieren sich dagegen verstärkt auf andere Stadtteile wie Niederberg, Neuendorf, Karthäuser Flugfeld oder Horchheimer Höhe. Schaut man im Detail, so zeigt sich aber, dass auch die unsanierten 1950er Jahre Wohnungen in weniger zentralen Lagen nur auf eine zurückhaltende Nachfrage treffen. Auf eine solide durchschnittliche Nachfrage treffen die Wohnungen der Baujahre 1990 bis 1999. Aufgrund ihres Baualters lassen sie bereits auf moderne Wohnqualitäten schließen. Die geringere Nachfrage nach Wohnungen der Baujahre 2000 und jünger ist wiederum auf ein vergleichsweise hohes Preisniveau von durchschnittlich 7,50 €/m² nettokalt zurückzuführen.

Tabelle 6: Baualtersklassen im Mietwohnungsangebot

Baujahr	Angebote (in %)	Nachfrage
Bis 1949	14	Sehr hoch
1950 bis 1959	18	Sehr hoch
1960 bis 1969	15	Sehr gering
1970 bis 1979	16	Sehr gering
1980 bis 1989	8	Geringer
1990 bis 1999	20	Durchschnittlich
Ab 2000	9	Geringer

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012 1. Quartal; eigene Berechnungen

Hinsichtlich der Wohnungsart sind besondere Grundrisszuschnitte sehr begehrt. Es handelt sich hierbei um Zielgruppen, die sich in ihrem Wohnkonsum gerne von der Masse abheben wollen und daher besondere Wohnungen wie Maisonettewohnungen oder Penthouses nachfragen. Diese lassen sich am Markt gut vermieten, eine Situation, die aber auch der Exklusivität des Angebotes geschuldet ist: Die genannten Wohnformen umfassen insgesamt lediglich einen Marktanteil von vier Prozent. Ebenfalls gut nachgefragt werden Terrassenwohnungen. Es handelt sich dabei um Wohnungen mit einer Terrasse, die über die Größe eines Balkons oder einer Loggia hinaus geht oder auch einen Zugang zum Garten umfasst. Auch hier ist das Angebot mit lediglich knapp einem Prozent sehr gering.

Tabelle 7: Wohnungsart im Mietwohnungsangebot

Wohnungsart	Angebote (in %) *	Nachfrage
Erdgeschoss	11	Durchschnittlich
Etagenwohnung	36	Durchschnittlich
Dachgeschoss	13	Sehr hoch
Maisonette	3	Sehr hoch
Penthouse	1	Sehr hoch
Terrassenwohnung	1	Sehr hoch
Hochparterre	2	Höher

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012 1. Quartal; eigene Berechnungen * auf 100 % fehlend = Sonstige/Keine Angabe

Unterschiede im Nachfrageverhalten werden neben dem Objektzustand, der Baualtersklasse und der Wohnungsart auch durch die Ausstattung der Wohnung beeinflusst. Während sich z.B. ein Freisitz in Form eines Balkons oder einer Loggia mittlerweile zu einer Mindestanforderung entwickelt hat, stellt die wohnungsbezogene Gartennutzung noch ein besonderes Ausstattungsmerkmal dar und wird dementsprechend stark

nachgefragt. Hervorzuheben ist, dass bereits mehr als jede zweite angebotene Wohnung über einen Balkon verfügt. Bei der Gartennutzung sind es hingegen nur 13 Prozent. Im Sinne der Barrierefreiheit ist der Aufzug ein sehr wichtiges Ausstattungsmerkmal. Darüber hinaus spricht er aber auch jüngere Zielgruppen an, da er einen gewissen Wohnkomfort bietet. Somit verzeichnen Wohnungen mit Aufzug, auch in den unterschiedlichsten Preisklassen eine sehr gute Nachfrage. Die Ausstattungsmerkmale „rollstuhlgerecht“ und „betreut“ sind auf der Angebotsseite nur sehr schwach vertreten, da ImmobilienScout24 bislang kaum als Plattform für diese besonderen Wohnungsangebote genutzt wird. Und auch von Nachfragerseite werden andere Wege bzw. gebräuchliche Suchmethoden (z.B. Makler) angewandt. Angebotene Wohnungen sind dementsprechend nur gering nachgefragt. Wie sich die Situation jedoch tatsächlich darstellt, wird in einem der folgenden Kapitel zu altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum untersucht.

Tabelle 8: Ausstattungen im Mietwohnungsangebot

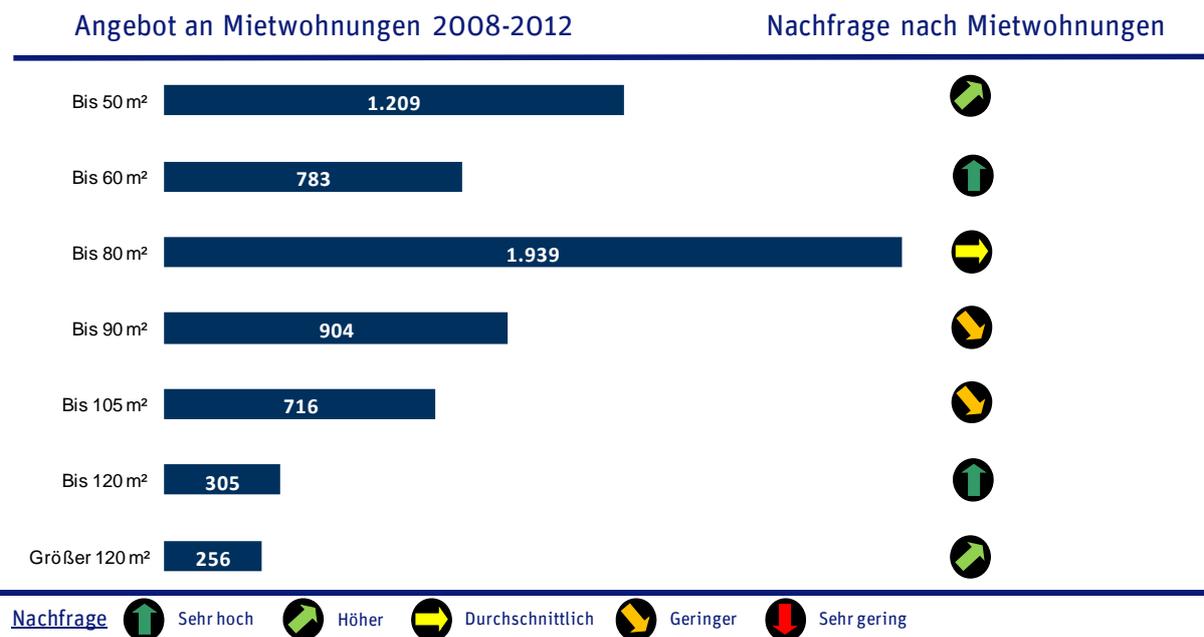
Ausstattung	Angebote (in %)	Nachfrage
Balkon	57	Durchschnittlich
Garten	13	Sehr hoch
Aufzug	10	Sehr hoch
Rollstuhlgerecht	0,3	Sehr gering
Betreut	1,7	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012 1. Quartal; eigene Berechnungen

Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass Vermietungshemmnisse und -chancen auf der jeweiligen Ausstattung und dem Zustand der Mietwohnung basieren. Während sich hohe Nebenkosten (Zweite Miete) und stark veraltete Standards, welche sich aus älteren, unmodernisierten Wohnungsbeständen ergeben, schmälern auf die Nachfrage auswirken, bergen neuwertige (energetisch) modernisierte Wohnungen, Wohnungen mit Garten oder Terrasse, ungewöhnliche Grundrisse und barrierearme Zugänge gute Vermietungschancen.

Auch hinsichtlich der Wohnungsgrößen sind erkennbare Unterschiede in der Nachfragesituation vorhanden. So werden insbesondere kleine Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche sehr gut nachgefragt, da sie zum einen für einen Singlehaushalte oder Paare mit geringen Einkommen besonders prädestiniert sind (sie liegen im Rahmen der Bemessungsgrenze für Hartz-IV-Haushalte), zum anderen aber auch für die Zielgruppe der Studenten ein attraktives und finanzierbares Wohnungsangebot bilden. Das quantitativ größte Angebot findet sich in der Größenklasse zwischen 60 und 80 m² Wohnfläche. Diese sind für mehrere wohnungswirtschaftliche Zielgruppen von Bedeutung, da sie nicht nur Singles und Paaren sondern bei einem guten Zuschnitt auch einer Kleinfamilie mit einem Kind noch Platz bieten. Die Nachfrage ist als recht solide einzuordnen, so bestätigen auch Marktexperten. Das Angebot der größeren Wohnungen bis 105 m² Wohnfläche stößt hingegen nur auf eine geringere Nachfrage. Im Gegensatz dazu sind sehr große Wohnungen, vor allem zwischen 105 und 120 m² Wohnfläche sehr gut nachgefragt. Neben Familien treten in dieser Größenklasse auch Singles und Paare mit höheren Einkommen auf, die gerne neuwertige oder modernisierte Wohnungen vor allem in guten und zentralen Lagen nachfragen.

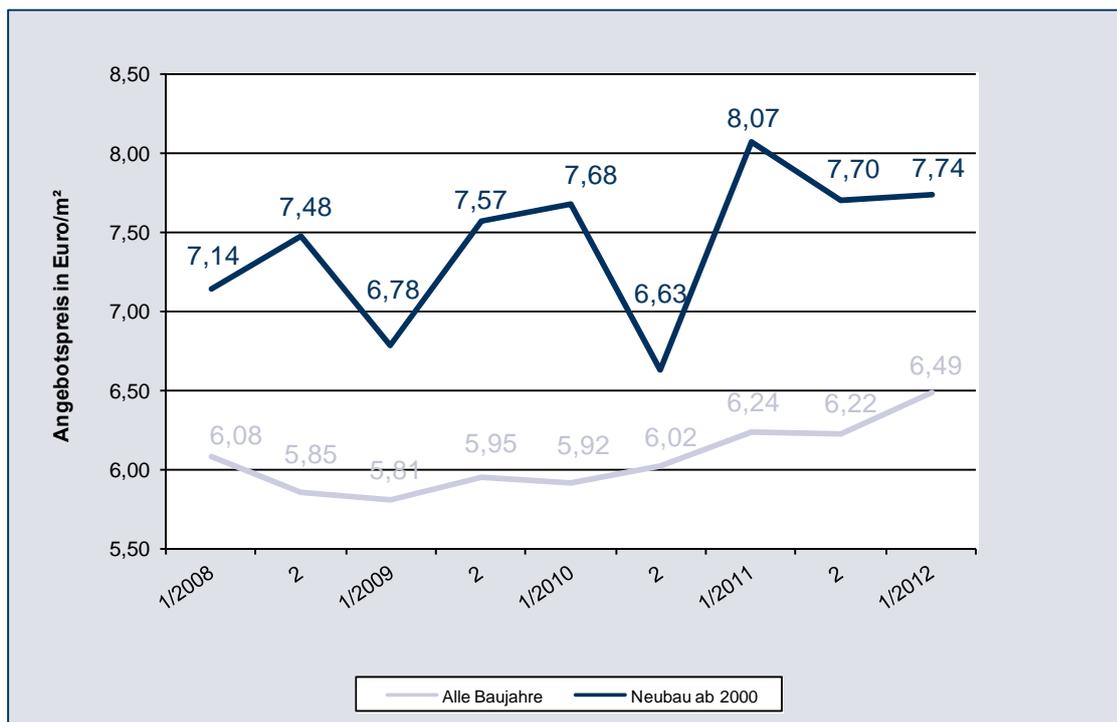
Abbildung 25: Wohnungsgrößen Mietwohnungen



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2008 bis 2012 1. Quartal; eigene Berechnungen

Laut aktuellem Mietspiegel der Stadt Koblenz liegen die Mieten je nach Baujahr und Wohnungsgröße zwischen 5,08 EUR/m² und 12,28 EUR/m². Für die genaue Abgrenzung von Mietpreisspannen ist die Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels von hoher Bedeutung. Nach dem Wortlaut des Gesetzgebers muss ein qualifizierter Mietspiegel nach „... anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt [...] worden ...“ sein. Da ein Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel verweisen muss, sofern dieser Angaben zu einer betrachteten Wohnung enthält, wird ein qualifizierter Mietspiegel quasi zum Maßstab für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Daher kann ein qualifizierter Mietspiegel in hohem Maße dazu beitragen, Mietstreitigkeiten zu verhindern sowie Zivilprozesse über Mietstreitigkeiten zu vermeiden bzw. zu verkürzen. Für die Zukunft ist zu empfehlen, den qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Koblenz regelmäßig zu aktualisieren.

Die örtlichen Angebotsmieten schwanken laut ImmobilienScout24 zwischen 3,50 EUR/m² für unmodernisierte Wohnungen bis zu etwa 11 EUR/m² für neuwertige oder hochwertig modernisierte Mietwohnungen, wobei Ausreißer nach oben und unten nicht mit berücksichtigt wurden. Kleine Apartmentwohnungen zwischen 20 und 30 m² erreichen Spitzenwerte bis zu 13,50 EUR/m². Die ImmobilienScout24-Datenbank weist eine Durchschnitts-Angebotsmiete von 6,04 EUR/m² aus. Nach einem Preiseinbruch mit dem Einsetzen der Finanzmarktkrise Ende 2008 ist die Durchschnittsmiete in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2012 konnte ein Höchstwert mit 6,49 EUR/m² erreicht werden. Damit hat der Angebots-Mietpreis in den letzten vier Jahren um rd. sieben Prozent zugenommen, seit dem Tiefststand im Jahr 2009 sogar um zwölf Prozent. Das entspricht einer durchschnittlichen Zunahme des Mietpreises um 0,08 EUR/m² pro Jahr (seit 2008) bzw. 0,17 EUR/m² (seit 2009). Auch im Neubausegment ist die Durchschnittsmiete in den letzten Jahren gestiegen – wobei der Neubau hier als Wohnungsangebote mit dem Baujahr 2000 und jünger definiert sind und demnach sowohl neue als auch neuwertige Wohnungen umfassen. Aufgrund der geringen Zahl an Neubauwohnungen zeigt sich das jeweilige Preisniveau der neu gebauten Wohnungen des jeweiligen Jahres sehr gut. Der Anstieg der Durchschnittsmiete ist trotz der Schwankungen deutlich zu erkennen.

Abbildung 26: Mietpreisentwicklung in Koblenz


Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung; Neubau ab 2000 = alle angebotenen Wohnungen mit dem Baujahr 2000 und jünger

Anhand der einzelnen Nettokaltmieten pro m² lassen sich sog. Perzentile bilden, mit denen sich Preissegmente abbilden lassen:

- Die ersten zehn Prozent der günstigsten Wohnungen liegen unterhalb des Mietniveaus von 4,70EUR/m²/Monat; bis hierhin reicht das unterste Preisniveau
- Das günstigste Viertel liegt unterhalb von 5,20 EUR/m²/Monat, bis hierhin reicht das untere Preissegment
- Die Hälfte der Angebote liegt unterhalb bzw. oberhalb von 5,80 EUR/m²/Monat (Median)
- Das teure Viertel der Angebote liegt oberhalb von 6,60 EUR/m²/Monat, das obere Preisniveau beginnt bei diesem Wert
- Zehn Prozent der Wohnungen haben einen Angebotsmietpreis von 7,80 EUR/m²/Monat und mehr. Eine teure Wohnung kostet damit mehr als 7,80 EUR/m².

Wie in vielen Städten spiegelt sich auch in Koblenz der Trend, je günstiger die Wohnung desto höher die Nachfrage, wider. Im untersten Segment sind die höchsten Nachfragewerte im Stadtgebiet zu verzeichnen. Eine spürbare Nachfrage ist jedoch bis in das obere Preissegment vorhanden. Im obersten Preissegment ist nur eine geringe Nachfrage zu erkennen. Die Ursache liegt darin, dass sich die Angebote an eine zahlenmäßig kleinere Gruppe von Haushalten mit hoher Kaufkraft richten. Grundsätzlich gilt: Im hochpreisigen Segment sind überdurchschnittliche Lagequalitäten und hochwertige Alleinstellungsmerkmale notwendig, um objektweise eine gute Nachfrage zu erzielen.

Tabelle 9: Preisniveaus im Mietwohnungsangebot

Mietpreis in EUR/m ²	Angebote (in %)	Nachfrage	Preisniveau
Unter 4,70	10	Sehr hoch	Unterstes
4,70 bis unter 5,20	16	Durchschnittlich	Unteres
5,20 bis unter 5,80	25	Durchschnittlich	Untere Mitte
5,80 bis unter 6,60	24	Durchschnittlich	Obere Mitte
6,60 bis unter 7,80	15	höher	Oberes
7,80 und mehr	10	Unterdurchschnittlich	Oberstes

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2005 bis 2010; eigene Berechnungen

Die Wohnungsmärkte sind stärker ausdifferenziert als es die bisherigen Unterscheidungen suggerieren. Vor allem das Preisniveau spielt im Zusammenhang mit der Wohnungsgröße eine enorme Rolle. Da die Datenbasis bei ImmobilienScout24 umfangreich genug ist, wird nachfolgend die Nachfrage in einer Zweifeldermatrix gemäß der Größe und dem Preis der Mietwohnung abgebildet.

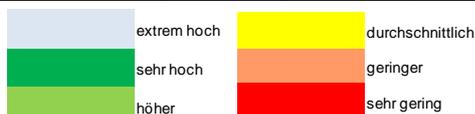
In der Zusammenschau von Wohnungsgröße und Mietpreiskategorie zeigt sich Folgendes:

- Eine extrem hohe Nachfrage nach günstigen Wohnungen für Singles und Paare (bis 60 m² Wohnfläche) und auch für Familien (106 bis 120 m² Wohnfläche) – aber ein vergleichsweise nur sehr geringes Angebot in diesen Größenklassen.
- Eine hohe bis sehr hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche in allen Preissegmenten, die mit 4,98 bzw. 4,76 EUR/m² für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte für den Leistungsbezug von SGB II bzw. SGB XII geeignet sind. Zwar liegen hier bei den meisten Angeboten die Quadratmeterpreise über der Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft, rund jede fünfte angebotene Wohnung ist aber maximal 30 m² groß, fast jede zweite Offerte liegt noch unterhalb von 40 m² Wohnfläche, so dass die Mietkosten in der Summe noch im Rahmen der Angemessenheit liegen.¹² Sofern die auf die Kosten der Unterkunft angewiesenen Nachfrager Abstriche bei der für sie angemessenen Wohnungsgröße machen, werden alle Preisklassen nachgefragt. Zudem stehen diese Wohnungsgrößen auch im Fokus der studentischen Nachfrage in Koblenz.
- Vorangegangene Auswertungen haben eine nur geringe Nachfrage nach großen Wohnungen zwischen 80 und 105 m² Wohnfläche ergeben. Die Kopplung der Indikatoren Preis und Wohnfläche offenbart jedoch auch in dieser Größenklasse eine höhere Nachfrage, sofern das Preisniveau entweder gering ist oder sich im oberen Segment bewegt. In letzterem Fall nimmt zusätzlich der Objektzustand eine gewichtige Rolle ein. Die Auswertungen zeigen, dass in diesem Preis/Größensegment insbesondere Wohnungen nachgefragt werden, die bereits saniert oder modernisiert wurden bzw. in einem neuwertigen Zustand angeboten werden.
- Eine hohe Nachfrage zeichnet sich auch nach großen mittelpreisigen bis hochpreisigen Wohnungen ab. Die Nachfrage in diesen Preissegmenten lässt auf eine Nachfrage nach qualitativ höherwertigen Wohnungen und modernen Wohnqualitäten schließen. Als Nachfragergruppen treten hier neben Familien auch Paare und Singles mit mittleren bis höheren Einkommen am Markt auf, deren Lebensstil u.a. als kommunikativ und dynamisch beschrieben werden kann und die gerne urbane attraktive Wohnlagen nachfragen.

¹² Für einen Singlehaushalte ist eine Wohnungsgröße von 50 m² Wohnfläche angemessen. Bei einer Höhe von 4,98 EUR/m² Kosten der Unterkunft ergibt sich eine Summe von 248,86 EUR. Bei einem Durchschnittspreis von 5,82 EUR/m² im mittleren Preissegment ist damit eine Wohnungsgröße von max. 42 m² Wohnfläche angemessen.

Tabelle 10: Angebot und Nachfrage nach Preis- und Größenklassen im Mietwohnungssegment

€/m ² / m ²	≤ 50	51 – 60	61-80	81-90	91-105	106-120	>120
< 4,70	15	36	186	136	121	51	41
4,70-<5,19	50	120	374	216	154	47	46
5,20-5,79	138	177	581	259	229	67	52
5,80-<6,59	267	230	539	189	133	62	45
6,60-<7,79	309	174	206	92	56	61	45
≥ 7,80	429	47	52	12	23	17	27



Quelle: Immobilienscout24, Auswertungen 2008 bis 2012 1. Quartal

15 = jeweilige Anzahl der Angebote im untersuchten Zeitraum

Empfehlungen

Das InWIS geht aufgrund des in den kommenden Jahren zu erwartenden Rückgangs der Mieterhaushalte davon aus, dass sich am Mietwohnungsmarkt in Koblenz leichte Entspannungstendenzen zeigen werden, die die Vermietung erschweren werden. Diese Entspannungstendenzen werden sich vornehmlich bei den Wohnungen zeigen, die eine nachteilige Wohnlage und/oder unvorteilhafte Ausstattungsqualitäten aufweisen. Durch die Alterung der Mieterschaft werden in Zukunft auch die Quartiere von zunehmenden Leerständen betroffen sein, die heute noch durch eine gute Mieterbindung gekennzeichnet sind. Denn wenn die Altmietler, die oft noch als Erstbezieher die Wohnung bewohnen, ausziehen oder versterben, hinterlassen sie oftmals Wohnungen, die dann den zukünftigen Anforderungen der neuen Mieter nicht mehr entsprechen, deren Wertvorstellungen, Wohnwünsche und Kaufkraft sich verändern. Die Generation von Seniorenhaushalten, die als verlässliche und solide Mieter mit geringen Einkommen und geringen Ansprüchen an die Wohnungsausstattung der 1950er und 1960er Zeilenbauweise bewohnt, ist demografisch auf dem Rückzug. Die nachwachsende Generation von Mieterhaushalten ist entweder gut situiert und stellt höhere Ansprüche an die Wohnung, die auch mit entsprechender Kaufkraft hinterlegt sind. Oder sie haben zwar ähnliche Wohnwünsche, können diese aber nicht realisieren, da es sich um Haushalte mit sehr geringen Einkommen, z.B. Transfereinkommensbezieher, handelt. Die erste Zielgruppe wird mit dem vorhandenen Angebot nicht erreicht, die zweite Gruppe bleibt unzufrieden und ermöglicht darüber hinaus keine soziale Mischung.

Es ist daher jetzt schon an der Zeit, Strategien zu entwickeln, um den Wohnungsbestand in Koblenz an das Nachfrageverhalten der zukünftigen Zielgruppen anzupassen. Handlungs- und Investitionsschwerpunkte im Mietwohnungsteilmarkt sind in folgenden drei Kategorien durchzuführen:

- Rückbau und Qualitätsaustausch
- Neubau
- Erneuerung und Ausbau im Bestand

Rückbau und Qualitätsaustausch

Der Rückbau von Wohnungen ist – wenn die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen fragwürdig ist – seitens aller Akteure der kommunalen Wohnungspolitik zu fördern. Er sollte sich auf Bauformen konzentrieren, die nicht mehr nachfragegerecht sind, z. B. auf unsanierte hochgeschossige Gebäude älterer Baujahre. Ein Rückbau sollte ebenfalls in Wohnlagen stattfinden, die bei einem zu erwartenden anhaltenden Bevölkerungsrückgang langfristig nicht mehr nachgefragt werden. Dies betrifft Standorte, die peripher gelegen sind, keine Infrastrukturen aufweisen und z. B. durch Lärm oder starken Verkehr beeinträchtigt werden. Weiterhin ist ein Qualitätsaustausch – ein Rückbau mit anschließendem Neubau – in integrierten zentralen Lagen zu empfehlen. Durch die öffentliche Hand ist der Rückbau jedoch erst nach Erwerb der betreffenden Wohnungsbestände zu realisieren. Auch private Einzeleigentümer zu einem Rückbau zu bewegen, ist ohne einen finanziellen Ausgleich eher schwierig. Für größere Bestandhalter ist der Rückbau ausgewählter Gebäude jedoch zu empfehlen, denn dadurch können neue Potenzialflächen, gerade in zentraleren Lagen neu bespielt werden.

Einen besonderen Mehrwert weist der Rückbau auf, wenn er mehrere Zielsetzungen miteinander verbindet:

- Den Abbau von Überhängen und damit eine Marktberäumung.
- Den Abbau von städtebaulichen Missständen.
- Die Schaffung von Potenzialflächen für den Neubau von ergänzenden Wohnangeboten, die es bisher am Markt nicht in ausreichendem Umfang gab.
- Die Schaffung städtebaulicher Qualitäten, indem z. B. statt der Wohnbebauung ein Stadtteilpark entsteht.

Zu bedenken ist bei jedem Qualitätsaustausch: Ein Abriss von maroden Wohnungen und ein anschließender Neubau von Wohngebäuden kann der Quartiersentwicklung einen neuen Schub geben.

Neubau

Der zielgruppenspezifische Neubau ist notwendig, da er moderne Ausstattungsqualitäten (z. B. Niedrigenergiestandard, Barrierefreiheit, moderne Grundrissgestaltung und Architekturformen) und damit ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot schafft. Aus gutachterlicher Sicht ist ein jährliches Neubauniveau von 30 Wohnungen ausreichend, um die gefragten Qualitäten am Markt zu schaffen.

Der Neubau sollte vorzugsweise nicht „auf der grünen Wiese“, sondern auf revitalisierten, wiedergenutzten und durch Abriss frei gewordenen Flächen stattfinden. Zentrale Lagen sind zu bevorzugen, um unter dem Vorzeichen einer schrumpfenden Mieterschaft mit dem zukünftigen Neubau bestehende Siedlungskerne mit ihrem Infrastrukturangebot zu festigen. Hinzu kommt, dass im Zuge der Alterung der Bevölkerung die infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnlagen, vorzugsweise also integrierte Standorte, bei den wohnungssuchenden Mieterhaushalten an Bedeutung gewinnen.

Als quantitativer Rahmen für eine Bautätigkeit ist ein Neubauvolumen in Höhe von 30 Wohnungen jährlich anzuraten. Der Neubau sollte sich überwiegend an die Zielgruppen der Best Ager, Senioren und berufstätige Paare mit mittleren bis höheren Einkommen richten, dabei sind aber weitere Zielgruppen nicht zu vergessen. Der Neubau sollte vorzugsweise barrierearme und barrierefreie Wohnstandards anstreben, etwa durch den Einbau von Personenliften und bodengleichen Duschen. Diese Ausstattungsmerkmale sprechen nicht nur ältere Mieter an, sondern finden einen immer breiteren Konsens in unserer Gesellschaft und bieten auch jüngeren Zielgruppen einen gewissen Wohnkomfort. Die Produktpalette sollte Wohnungen mit 50 bis 75 m² Wohnfläche im mittleren bis oberen Preisniveau umfassen und große Wohnungen zwischen 90 und

120 m² mit mindestens 3-4 Zimmern ebenfalls im mittleren bis oberen Preisniveau. Die unterschiedlichen Wohnungstypen sollten die Möglichkeit bieten, ein Gäste- oder Arbeitszimmer einzurichten und einen großzügigen Balkon sowie im Erdgeschoss eine Terrasse haben. Auch ungewöhnliche Grundrisse, wie z.B. bei Maisonettewohnungen, sollten umgesetzt werden, um das Wohnungsangebot vielfältiger zu gestalten. Vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten – u.a. bedingt durch die hohen Anforderungen an energetische Maßnahmen – und den derzeit realisierbaren Mieten sind Neubauobjekte nur schwer zu refinanzieren. Dennoch ist ein zielgruppenorientierter Neubau unbedingt erforderlich, um die Nachfrager weiterhin in der Stadt zu halten bzw. aus dem Umland zu generieren. Bei zielgruppengerechten Angeboten in entsprechend guten Lagen sind zudem auch akzeptable Miethöhen zu erreichen. Für die Schaffung von günstigerem Wohnraum nimmt die Quersubventionierung daher einen immer wichtigeren Stellenwert ein.

Erneuerung und Ausbau im Bestand

Angesichts der mengenmäßigen Bedeutung des vorhandenen Wohnungsbestandes für das Wohnen in Koblenz ist der Erneuerung des Bestandes eine hohe Priorität in der kommunalen Wohnungspolitik und in der Stadtentwicklung beizumessen. Dabei geht es nicht darum, jeglichen Wohnungsbestand in allen Facetten zu modernisieren. Vielmehr kommt es darauf an, eine Modernisierung auf unterschiedlichem Niveau anzustreben, denn es wird vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nicht für alle Wohnungsbestände langfristig einen Bedarf geben.

Für den Bestandsumbau sind zwei Strategien anzuraten. Zum einen können in bewohnten Beständen mit Handlungsbedarf kleinere Maßnahmen, bei denen die Miete weitgehend stabil bleibt, hilfreich sein, um die Vermietbarkeit mittelfristig zu sichern. Diese „kleinen Maßnahmen“ sind z. B. ein Fassadenanstrich, die Erneuerung der Eingangsbereiche, die Reduzierung von Schwellen im Hauseingangsbereich oder auch eine Aufwertungen im Außenbereich. Diese Strategie ist vor allem bei Beständen anzuwenden, die sich an peripheren Standorten oder in unattraktiven Lagen befinden und es damit schwer haben werden, langfristig eine hohe Nachfrage zu erzielen. Zudem werden durch diese Maßnahmen finanzielle Spielräume für umfassendere Bestandsaufwertungen an anderer Stelle geschaffen.

Zum anderen sind umfangreichere Modernisierungen und Bestandsanpassungen bei den Beständen vorzunehmen, die sich in den zentralen attraktiven Lagen in Koblenz befinden. Um die Vermietbarkeit langfristig zu sichern, nimmt neben der „hardware“ auch die Bedeutung der „software“ immer mehr zu. Für die Bestandsanpassung bedeutet dies, dass neben energetischer Erneuerung, Barrierearmut, zielgruppengerechter Wohnungsgrößen (vorzugsweise kleine Wohnungen bis 60 m² mit 2 Zimmern und große Wohnungen ab 90 m² mit 3-4 Zimmern) und anderen baulichen Maßnahmen mittelfristig auch wohnungsnah Dienstleistungen angeboten werden sollten. Diese spielen eine immer bedeutendere Rolle bei der Kundenbindung. Zu nennen sind insbesondere haustechnische Leistungen wie Winterdienst, Gebäudereinigung und Hausmeisterservice. Aber auch durch das Angebot der Koordination von Dienstleistungen, die z. B. das selbstständige Wohnen im Alter erleichtern (z. B. Pflegedienste oder Mahlzeitenservice), können neue Zielgruppen angesprochen werden. Zudem spielt auch der Dialog zwischen Vermieter und Mieter eine wichtige Rolle bei der Kundenbindung. Im Rahmen der Modernisierungen darf der hohe Bedarf an preiswerten Wohnungen jedoch nicht vergessen werden. Auch mittelpreisige Bestandsanpassungen sind anzuraten, um das Preisgefüge stabil zu halten und damit auch Haushalte mit mittlerer bis unterer Kaufkraft angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Das Angebot an Wohnungen mit modernen Ausstattungsstandards ist, u.a. aus Kostengründen, auch durch den Ausbau im Bestand zu vergrößern, vorzugsweise in weniger verdichteten Wohnlagen mit guter infrastruktureller Ausstattung. Hierfür eignet sich besonders der Dachgeschossausbau oder die Ergänzung bestehender Gebäude mit kleineren Neubaukomplexen. Gut vorbereitet und geplant ist ein solches Bauvorhaben preiswerter als der Neubau einer entsprechenden Wohnung. Im Hinblick auf die wachsende Bedeutung von Barrierearmut im Wohnen kommen vorzugsweise zwei- bis dreigeschossige Gebäude oder der Anbau eines Personenaufzuges infrage. Durch den Anbau eines Fahrstuhls und eines zusätzlichen Laubengangsystems können zahlreiche Wohnungen angeschlossen und eine barrierefreie Erschließung wirtschaftlich dargestellt werden.

Mit rd. 15.000 Studierenden ist auch der Wohnungsmarkt in Koblenz von einer studentischen Nachfrage geprägt. Zwar bietet das Studierendenwerk diverse Wohnheimplätze, viele Studierende versorgen sich aber auch über den Bestand der privaten Vermieter, Restriktionen ergeben sich jedoch durch die in der Regel geringere Mietzahlungsfähigkeit. Wie in vielen anderen größeren Städten auch, sind es insbesondere die kleinen günstigen Wohnungen, die auf einen großen Nachfrageüberhang treffen. So zeigt sich auch in Koblenz für die Studierenden ein enger Markt, an dem sie mit anderen einkommensschwachen Haushalten konkurrieren.

Zu empfehlen ist daher die Schaffung von ein bis zwei sog. „student villages“: Das Angebot eines „student village“ ist eine besondere Form des studentischen Wohnens. Das gemeinschaftsorientierte Wohnungsangebot von ca. 30 bis 40 Wohneinheiten und die attraktiven wohnbegleitenden Angebote bieten für Studierende einen Anreiz, sich speziell in dem „student village“ niederzulassen. Um günstige Preise zu erzielen, bietet sich die Umnutzung älterer Bestandsimmobilien in Kombination mit geringfügigen kostengünstigen Erneuerungsmaßnahmen an. Im Einzelnen können folgende wohnbegleitende Angebote einen besonderen Mehrwert schaffen: Ausstattung der Wohnung mit einer Küchenzeile, ggf. kann eine weitere Möblierung gegen Aufpreis bereitgestellt werden; Internetzugang pro Wohnung und Treppenhausreinigung sind als besondere Serviceleistungen im Mietpreis enthalten; Gemeinschaftsraum als Treffpunkt; gemeinschaftsorientierte Wohnumfeldgestaltung (Grillplatz, Liegewiese), Fahrradstellplatz u.Ä. Werbewirksam ist zudem eine Mietpreisgarantie für die gesamte Ausbildungs- bzw. Studienzeit. Je nach Ausstattung sowie Wohnungs- und Zimmergröße sollte der Mietpreis max. 300 Euro/Person betragen. Schätzungsweise 20 Prozent aller Studierenden wohnen in Wohngemeinschaften, der Trend der letzten zehn Jahre geht immer stärker in Richtung dieser Wohnform.¹³ Neben der Einzelwohnung für Singles mit ca. 40 m² sind daher auch größere Wohnungen für Paare und Wohngemeinschaften mit ca. 60 m² Wohnfläche einzuplanen. Standortvorteile bieten die Nähe zur Hochschule und zu Infrastrukturen.

Neben den institutionellen Wohnungsanbietern richten sich die empfohlenen Maßnahmen natürlich auch an die privaten Einzeleigentümer. Die Handlungsoptionen und Investitionsstrategien der privaten Eigentümer sind für die Erneuerung des Wohnungsbestandes und für die Stadtentwicklung von besonderer Relevanz. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind sie jedoch zumeist als „Laien“ zu bezeichnen – sie benötigen häufig Unterstützung bezüglich der Mieterbindung, der Zielgruppenansprache, der Bestandsentwicklung und der bestehenden Fördermöglichkeiten. Auch ist ihre Investitionsbereitschaft zu fördern und der Umfang ihrer Modernisierungsaktivitäten zu erhöhen. Die Initiierung von Erneuerungsmaßnahmen und die Unterstützung der Eigentümer sind jedoch erfahrungsgemäß sehr schwierige Handlungsfelder, die im Rahmen der Städtebauförderprogramme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ vielfach erprobt wurden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass eine unterstützende Moderation und eine fachliche Begleitung eine erfolgreiche Mobilisierung von Einzeleigentümern begünstigen kann. In Quartieren bzw. Beständen, in denen eine aktive Bürgerschaft inkl. Eigentümern Veränderungen im Quartier anstreben, kann der Stadt Koblenz hierbei ggf. die Rolle zukommen, eine Moderation zu übernehmen und eine fachliche Begleitung zu organisieren, indem mit Verbänden und Institutionen vor Ort ein Beraterpool aufgebaut und Informationsveranstaltungen und Informationsmaterial organisiert werden. Die Beratungsbedarfe von Einzeleigentümern betreffen zumeist die Verbesserung der Vermietbarkeit ihrer Wohnungen, aber auch Beratung in Finanzierungs- und bautechnischen Fragen. Zudem ist es sinnvoll, dass sich Eigentümer von benachbarten Immobilien untereinander hinsichtlich ihrer Investitionsabsichten abstimmen, um durch gemeinsames Handeln einen Mehrwert zu erzielen. In einen Beraterpool sind vorzugsweise solche Institutionen, Ämter und Firmen einzubinden, die Know-how an Kleineigentümer vermitteln können.

4.2. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Mieteigenheime

Mieteigenheime stellen im Zuge der sich wandelnden Berufswelt mit ihren wachsenden Anforderungen an die Flexibilität der Arbeitnehmer, auch in der Wohnstandortwahl, eine wichtige und oft noch wenig beach-

¹³ Vgl. Bundesministerium für Forschung und Bildung (2007): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2006; S. 354, Hannover.

tete Marktnische dar. Mit Mieteigenheimen wird Wohnungsnachfragern die Möglichkeit geboten, in einem Eigenheim zu wohnen, ohne es erwerben und sich somit räumlich nicht festbinden zu müssen. Mieteigenheime werden von folgenden Zielgruppen nachgefragt:

- Eine relevante Zielgruppe sind Familien mit Kindern, die sich keinen Eigenheimerwerb leisten können oder wollen, ein kleineres Mieteigenheim zu einem bezahlbaren Mietpreis suchen und damit auch ihren Kindern einen adäquaten Freiraum für Bewegung und Spiel bieten wollen.
- Eine zweite, kleinere Gruppe sind mobile, erwerbstätige und recht gut verdienende Haushalte. Sie haben z.B. als Angestellte nur einen befristeten Arbeitsvertrag und wollen sich an die Stadt nicht durch Wohneigentum binden, aber auch alle Vorteile eines Eigenheims – die hohe Gesamtwohnfläche, den eigenen Garten, die hohe Privatsphäre usw. – nutzen.
- Die dritte, kleinere Gruppe bilden Paare ab 50 Jahren, die sich kein (neues) Eigenheim zulegen wollen, aber alle Vorteile desselben genießen möchten und v.a. infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen suchen.

In den Jahren 2008 bis 2012¹⁴ wurden 143 Objekte angeboten. Es handelt sich damit um ein sehr kleines Marktsegment in Koblenz, das sich jedoch durch eine sehr hohe Nachfrage auszeichnet. Die konzentriert sich vor allem auf die preisgünstigen Angebote bis zu einem Preis von 5,35 €/m². Auch im mittelpreisigen Segment bis zu einem Preis von 6,70€/m² ist die Nachfrage am Markt spürbar. Auch Marktexperten können bestätigen, dass es zum einen die günstigen Angebote sind, die alternativ zur Mietwohnung gesucht werden. Aber auch mittelpreisige Mieteigenheime können am Markt eine noch recht stabile Nachfrage erzielen. Letztere vor allem durch Haushalte, die mobil bleiben und sich nicht an Koblenz binden wollen.

Tabelle 11: Preisniveaus Mieteigenheime

Mietpreis in €/qm	Angebote (in %)	Nachfrage	Preissegment
Bis 4,70	10	Sehr hoch	Unterstes
4,71 bis 5,35	15	Hoch	Unteres
5,36 bis 6,00	24	Durchschnittlich	Mittleres
6,01 bis 6,70	25	Durchschnittlich	Mittleres
6,71 bis 7,65	15	Gering	Oberes
Über 7,65	11	Gering	Hochpreisiges

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung

Auch die Wohnfläche wirkt sich nicht unwesentlich auf die Nachfrage nach Mieteigenheimen aus. Deutlich wird, dass sich die Wohnpräferenzen mehrheitlich auf die mittelgroßen Häuser mit 100 bis 120 m² Wohnfläche richten. Aber auch etwas größere Objekte sowie die kleinen Häuser unter 100 m² werden am Markt gut nachgefragt. Ab einer Wohnfläche von 140 m² gestaltet sich die Nachfrage dann jedoch gering. Wobei sich letztendlich hinter den nachgefragten Wohnungsgrößen auch eine Preissensibilität der Nachfrager verbirgt. Die größeren Immobilien (140 bis 200 m²) werden in einer Preisspanne von 700 bis 1.500 €/Monat nettokalt angeboten. Für viele Interessierte sind diese Mieten nicht mehr bezahlbar oder stellen keine Alternative mehr zur monatlich Kreditrate für den Erwerb eines Eigenheimes dar.

¹⁴ 1. Quartal

Tabelle 12: Wohnflächen Mieteigenheime

Wohnfläche in qm	Angebote (in %)	Nachfrage	Preisdurchschnitt in €/Wohnung/Monat
Unter 100	19	Hoch	542
101 bis 120	19	Sehr hoch	702
121 bis 140	22	Hoch	809
141 bis 160	19	Gering	960
160 bis 200	20	Gering	1.023

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung

Zwar ist anzunehmen, dass im Zuge des Generationenwechsels bei den in den 1950er bis 1970er Jahren errichteten Eigenheimen ein gewisses Angebot dem Markt zugeführt wird, wenn sich Alteigentümer dazu entschließen, im Alter in eine neue, kleinere Immobilie in zentralerer Lage zu wechseln. Die Neigung der Alteigentümer, ihre Immobilie am Markt zu vermieten, statt sie zu verkaufen, ist jedoch als gering einzuschätzen. Gerade ältere Eigentümer scheuen die Mühen, die die Pflichten eines Vermieters mit sich bringen: der Verwaltungsaufwand, die Instandhaltungspflicht, die Frage, ob der Nachmieter auch sorgsam mit der Immobilie umgeht usw. Der Generationenwechsel dürfte zwar das Angebot an Mieteigenheimen etwas erhöhen, aber nicht die Mengeneffekte erzeugen, um einen künftigen Neubau zu ersetzen.

Empfehlungen

Für den Markt der Mieteigenheime können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Für die einkommensschwachen Familien mit Kindern dürfte ein Neubauangebot an öffentlich geförderten Mietwohnungen, vorzugsweise in der Form der Reiheneigenheime mit ca. 100 m² Wohnfläche, vier bis fünf Zimmern und geringen Grundstücksgrößen in einem Umfang von rund 5 Wohnungen pro Jahr marktgerecht sein. Das Wohnprodukt ist ungewöhnlich, weil es eine reguläre öffentliche Förderung, die normalerweise in den Geschosswohnungsbau fließt, zur Errichtung von Eigenheimen nutzt.
- Für die berufstätigen mobilen Haushalte ist ein kleineres Angebot an Mieteigenheimen zu schaffen, das nur einen Marktnischencharakter aufweisen sollte. Die Häuser in Form von Doppelhaushälften sollten flexibel gestaltbare Grundrisse aufweisen, um sich an klassische und moderne Wohnbedarfe anpassen zu können, eine Wohnfläche von rd. 100 bis 130 m² mit 4 bis 5 Zimmern umfassen und in guten bis sehr guten Lagen der Stadt angesiedelt werden. Ein Mietpreis von ca. 8 Euro/m² nettokalt ist für dieses Produkt nachfragegerecht.
- Für ältere Haushalte im Alter von 55+ sind Mieteigenheime in guten Wohnlagen mit guter Infrastruktur zu errichten, ggf. auch als Nachverdichtung in gewachsenen Wohnsiedlungen. Es sollte sich dabei in jedem Fall um barrierearme Wohngebäude handeln, die im Bungalowstil als Reiheneigenheim oder Doppelhaushälfte mit ca. 100 bis 120 m² Wohnfläche und kleinerem Grundstück errichtet werden. Da sie in der Grundausstattung weder Keller noch ausgebauten Dachboden besitzen, sind ebenerdig einige Abstellmöglichkeiten in der Wohnung (Abstellkammer), auf dem Grundstück (Gartenhaus) und in der Garage vorzusehen
- Für die beiden zuletzt genannten Gruppen ist ein kleines Angebot im Umfang von durchschnittlich ca. zwei Wohneinheiten jährlich aus gutachterlicher Sicht marktgerecht. Vorzugsweise gebündelt umzusetzen, z.B. zehn Wohnungen im Zeitabstand von jeweils fünf Jahren.

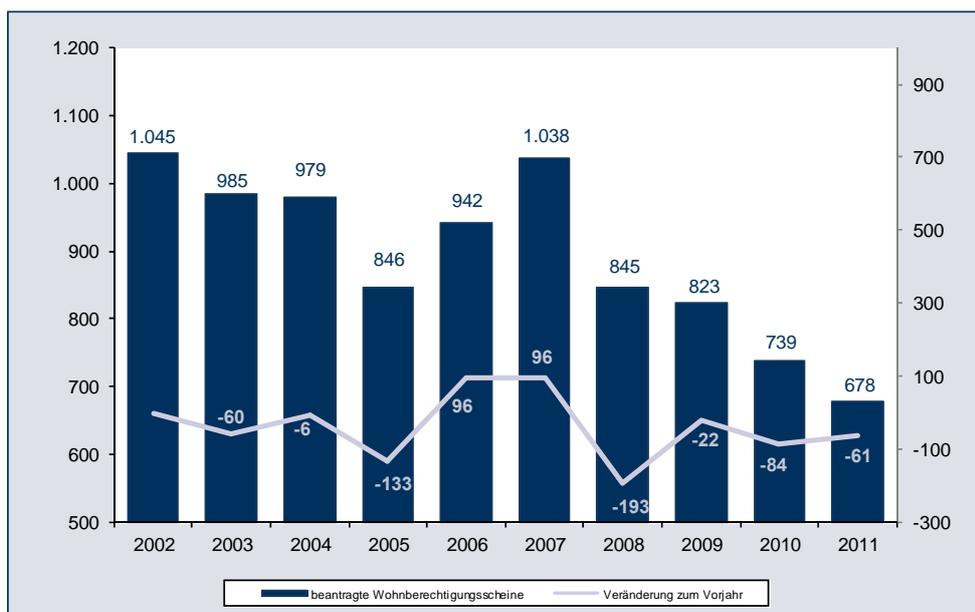
5. Handlungsfeld Soziale Wohnraumförderung

Der sozial gebundene Wohnungsbestand wird als Teilmarkt für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleiben. Im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen an dem zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist. Für sie ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, der durch die öffentliche Hand gefördert wird, von großer Bedeutung. Etwa acht Millionen Haushalte in Deutschland befinden sich im Niedrigeinkommensbereich. Diese Haushalte können weiter unterschieden werden in Bezieher von Mindestsicherung (darunter die Grundsicherung für Arbeitsuchende, die Sozialhilfe und die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz), Bezieher von Wohngeld sowie in Haushalte ohne Mindestsicherung oder Wohngeld, deren Einkommen sich aber unterhalb der Armutsrisikogrenze befindet¹⁵. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen somit nicht nur Bezieher von Mindestsicherung und Wohngeld, sondern auch zahlreiche Minderverdienende. Für das Jahr 2006 konnte für diese Haushaltsgruppe bundesweit ein Anteil von rund 7,5 Prozent an allen Haushalten berechnet werden. Damit kommt auch dieser Gruppe bei der Bereitstellung von günstigem Wohnraum eine erhebliche Bedeutung zu, wie auch Marktexperten in Koblenz bestätigen konnten.

Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage in Koblenz

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Vergabe ist abhängig vom Einkommen des beantragenden Haushaltes. Die Zahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine ist in den letzten Jahren gesunken und hat mit einer Anzahl von 678 Scheinen seinen Tiefststand im Jahr 2011 erreicht. Eine gesunkene Nachfrage nach gefördertem Wohnraum ist damit jedoch nicht gleich zu setzen. Heutzutage werden keine Wohnberechtigungsscheine mehr „auf Vorrat“ beantragt. Sie werden in den meisten Fällen nur beantragt, sofern sich der Antragsteller gezielt auf eine bestimmte geförderte Wohnung bewerben möchte. Der Rückgang ist demnach weniger auf die gesunkene Nachfrage als auf das gesunkene geförderte Wohnungsangebot in den letzten Jahren zurückzuführen. Sofern nachfragegerechter geförderter Wohnraum zur Verfügung steht, z.B. durch den Neubau auf dem Gelände der „Neuen Boelcke“ im Jahr 2007, steigt auch die Zahl der vergebenen Wohnberechtigungsscheine wieder an.

Abbildung 27: Beantragte Wohnberechtigungsscheine in Koblenz



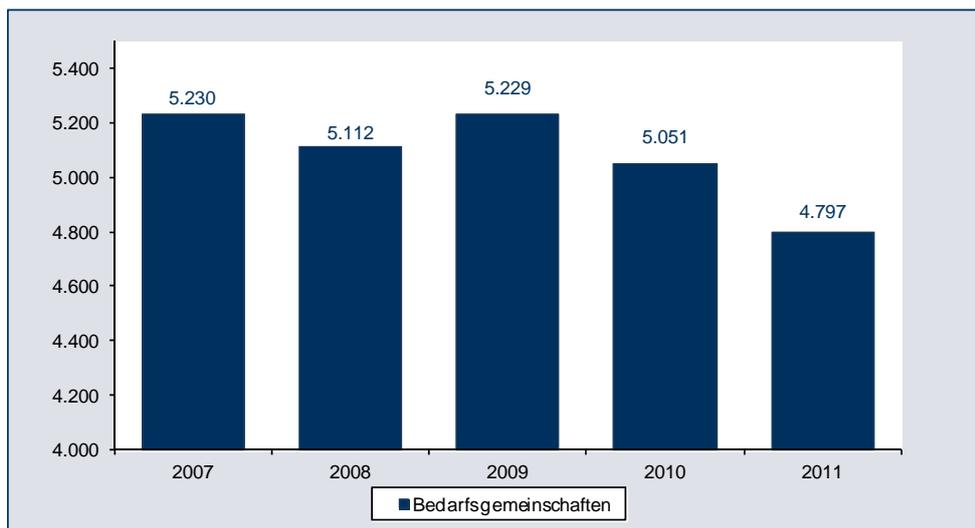
Quelle: Stadt Koblenz

¹⁵ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBSR (Hg.) (2009): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte

Nach Haushaltsgröße unterteilt zeigt sich, dass die Mehrzahl der Antragsteller (40%) Singles sind und demnach insbesondere kleine Wohnungen bis zu einer angemessenen Größe von ca. 50 m² nachgefragt werden. Auch der Barrierearmut kommt dabei eine große Bedeutung zu, denn während der Anteil jüngerer Antragssteller in den letzten zehn Jahren abgenommen hat, hat sich der Anteil der Personen (antragstellender Haushaltsvorstand) über 50 Jahren im genannten Zeitraum um sieben Prozent erhöht. Damit war im Jahr 2011 fast jeder Dritte Antragstellende über 50 Jahre alt.

Ein weiterer Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist die Anzahl, Entwicklung und Struktur der Bedarfsgemeinschaften. Bedarfsgemeinschaften sind Alleinlebende oder Mehrpersonenhaushalte. Sie sind laut §7 Absatz 3 SGB II Grundlage für die Bemessung und Gewährung der staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften hat sich seit dem Jahr 2007 um rund sieben Prozent auf 4.797 Haushalte verringert. Der jährliche Verlauf der Jahre 2007 bis 2010 zeigt jedoch eine stabile bis leicht schwankende Entwicklung. Die sprunghafte Abnahme im Jahr 2011 kann – auch vor dem Hintergrund der in diesem Jahr gestiegenen Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (vgl. Tabelle 3) – auf die zusätzlichen Arbeitsplätze durch die in Koblenz statt gefundene Bundesgartenschau 2011 zurück geführt werden. Demnach ist momentan noch nicht von einem langfristigen Rückgang und einer damit gesunkenen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum auszugehen. Denn auch laut aktuellster Datenlage der Stadt Koblenz ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2012 konstant geblieben.

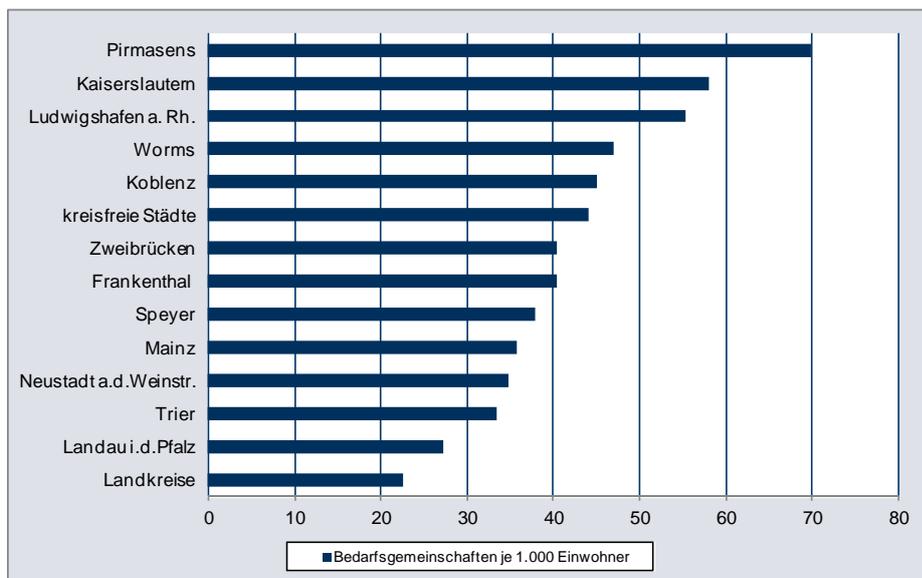
Abbildung 28: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten des Landes Rheinland-Pfalz positioniert sich Koblenz im oberen Drittel der Kommunen mit den meisten Bedarfsgemeinschaften auf 1.000 Einwohner. Insgesamt liegt Koblenz mit einem Wert von 45 Bedarfsgemeinschaften auf 1.000 Einwohner knapp über dem Durchschnittswert aller kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz (44 BG/1.000 EW)

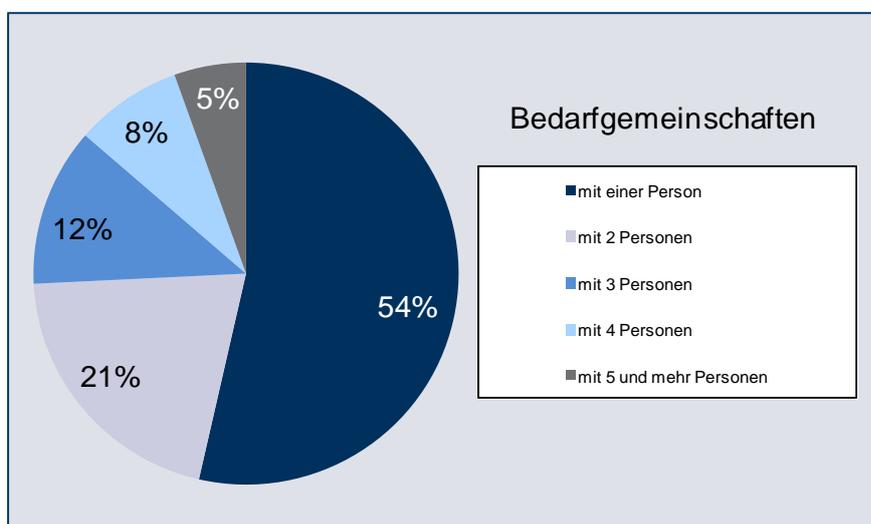
Abbildung 29: Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner 2011



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Im Hinblick auf die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaften von Bedeutung. Hervorzuheben ist, dass mehr als die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Koblenz 1-Personenhaushalte sind. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften nimmt mit zunehmender Größe ab: Jede fünfte besteht aus zwei Personen, zwölf Prozent umfassen drei Personen, acht Prozent umfassen vier Personen und nur fünf Prozent der Bedarfsgemeinschaften weisen fünf oder mehr Haushaltsmitglieder auf. Damit ergibt sich ein Schwerpunktbedarf an kleineren preiswerten Wohnungen bis 60 m².

Abbildung 30: Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltsgröße 2011



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Eine weitere Gruppe der Bezieher von Mindestsicherung – und damit Nachfrager nach preiswertem Wohnraum – sind die Sozialhilfeempfänger nach SGB XII. Diese untergliedern sich in Personen in der „Grundsicherung im Alter“ und „voll erwerbsgeminderte“ Personen. Insgesamt ist ihre Zahl von 1.645 Personen im Jahr 2007 auf 1.897 Personen im Jahr 2011 angestiegen (+15%). Vor allem der Anstieg der Personen mit Grundsicherung im Alter ist ein Indikator, der die Bedeutung von preisgünstigem barrierearmen Wohnraum verdeutlicht. Vor dem Hintergrund der Alterung der Gesellschaft und dem bundesweiten Trend der Einkom-

mententwicklung hin zu einem Anstieg der Altersarmut, ist auch in Koblenz in Zukunft ein Anstieg dieser Zielgruppe wahrscheinlich.

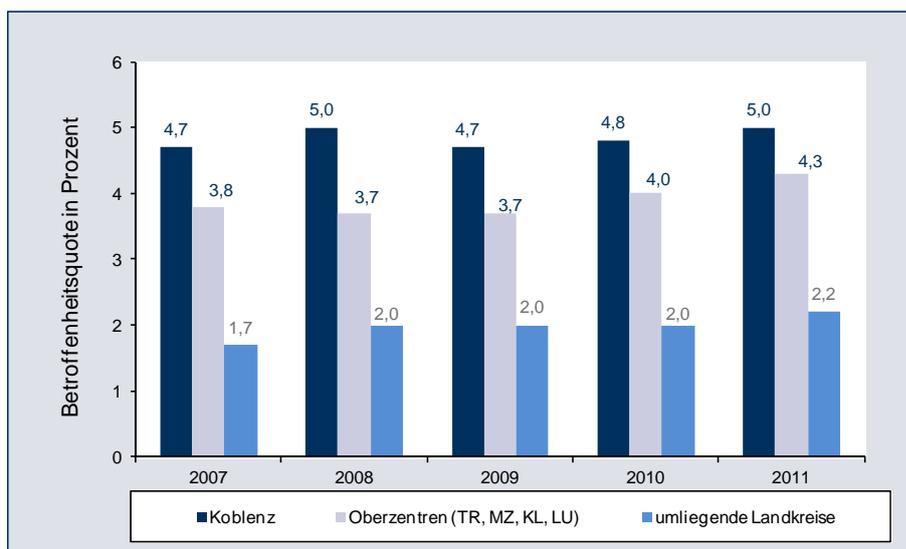
Tabelle 13: Empfänger von Grundsicherung im Alter und voll erwerbsgemindert

Jahr	Voll erwerbsgemindert u 65 Jahre	Grundsicherung im Alter (ü. 65 Jahre)	Insgesamt
2007	543	1.102	1.645
2008	673	1.186	1.859
2009	681	1.115	1.796
2010	686	1.113	1.799
2011	736	1.161	1.897

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Deutlich wird ihre Relevanz auch vor dem Hintergrund des Vergleichs mit anderen Oberzentren des Landes oder gar den umliegenden Landkreisen. Die Altersarmut ist demnach in Koblenz überdurchschnittlich hoch und bedarf daher einer besonderen Aufmerksamkeit.

Abbildung 31: Betroffenheitsquoten in der Grundsicherung im Alter (Anteil der mindestens 65-jährigen an der Altersgruppe)



Quelle: Stadt Koblenz, Statistisches Jahrbuch 2012, Abb. 4.27

Neben den Beziehern von Mindestsicherung treten auch Haushalte mit Bezug von Wohngeld als Nachfrager preisgünstigen Wohnraums am Markt in Koblenz auf. Das Wohngeld ist ein Mietzuschuss für Haushalte mit niedrigem Erwerbseinkommen und soll die Wohnkosten der betroffenen Haushalte abmildern und damit eine Angewiesenheit auf Mindestsicherung vermeiden. Im Jahr 2011 bezogen 1.749 Haushalte in der Stadt Koblenz Wohngeld. Im Vergleich zu den Vorjahren ist das ein geringerer Wert, der wiederum auf das bessere Arbeitsplatzverhältnis im Jahr 2011 zurück geführt werden könnte. Sowohl die Jahre 2008 und 2009 als auch das Jahr 2010 waren durch Wachstumstendenzen der Haushalte mit Wohngeldbezug gekennzeichnet. Insgesamt hat die Zahl der Haushalte mit Wohngeldbezug in dem genannten Zeitraum um rund 85 Prozent zugenommen.

Neben den Haushalten in der Mindestsicherung und den Haushalten mit Wohngeldbezug sind beim preisgünstigen Wohnungsbedarf auch die Haushalte zu berücksichtigen, die zwar in keinem Leistungsbezug stehen, dennoch aber nur geringe Einkommen aufweisen. Es handelt sich dabei um Haushalte im Niedrigeinkommensbereich mit Armutsrisiko. Die Armutsrisikogrenze liegt bei 60% des Median der Haushaltsnettoeinkommen. Im Jahr 2006 umfasste diese Gruppe bundesweit einen Anteil von 7,5 Prozent an allen Haus-

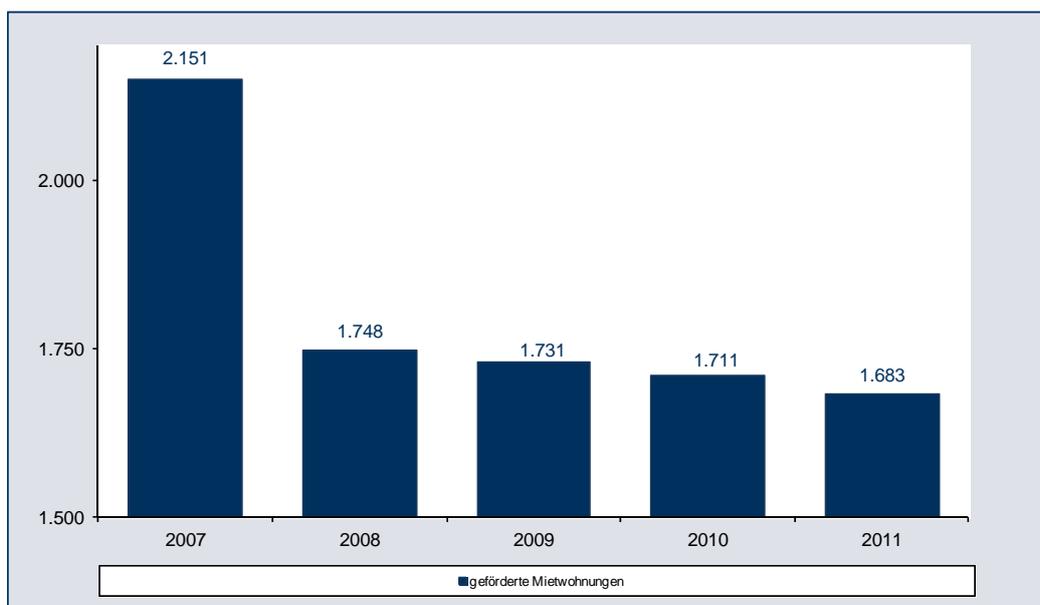
halten.¹⁶ Auch von dieser Nachfragergruppe geht am Koblenzer Wohnungsmarkt eine besondere Bedeutung hervor, denn sie bewegen sich im gleichen Teilmaktssegment wie die Haushalte im Leistungsbezug und fragen preisgünstige Wohnungen nach bzw. sind darauf angewiesen. Auch lokale Marktexperten bestätigen die starke Relevanz und das verstärkte Auftreten dieser Zielgruppe in Koblenz.

Bestand und Entwicklung des preisgebundenen Wohnraums

In der Stadt Koblenz existierten Ende des Jahres 2011 rund 2.200 geförderte Wohnungen. Gemessen an den stadtweit 58.737 Wohnungen entspricht dies knapp vier Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größenordnung (80.000 – 120.000 EW) in NRW – der Durchschnittswert liegt bei 7,8 Prozent – ist dies ein relativ geringer Anteil.

77 Prozent aller geförderten Wohnungen sind öffentlich geförderte Mietwohnungen. Der übrige Bestand wird als selbst genutztes Wohneigentum genutzt. Die Sozialwohnungsdatei der Stadt Koblenz steht erst seit dem Jahr 2007 zur Verfügung. Demnach hat der geförderte Mietwohnungsbestand in den letzten fünf Jahren um 22 Prozent abgenommen. Im Jahr 2011 standen nur noch 1.683 geförderte Wohnungen am Markt zu Verfügung. Damit bildet der geförderte Wohnraum ein nur sehr kleines Teilssegment am Koblenzer Wohnungsmarkt ab. Der stärkste Anbieter von geförderten und damit preisgünstigen Wohnungen ist die Koblenzer Wohnbau mit rd. 85 Prozent. Die übrigen Wohnungen verteilen sich auf die Deutsche Annington – mit rd. zehn Prozent - und sonstige Wohnungsanbieter.

Abbildung 32: Entwicklung geförderter Mietwohnungsbestand in Koblenz



Quelle: Stadt Koblenz

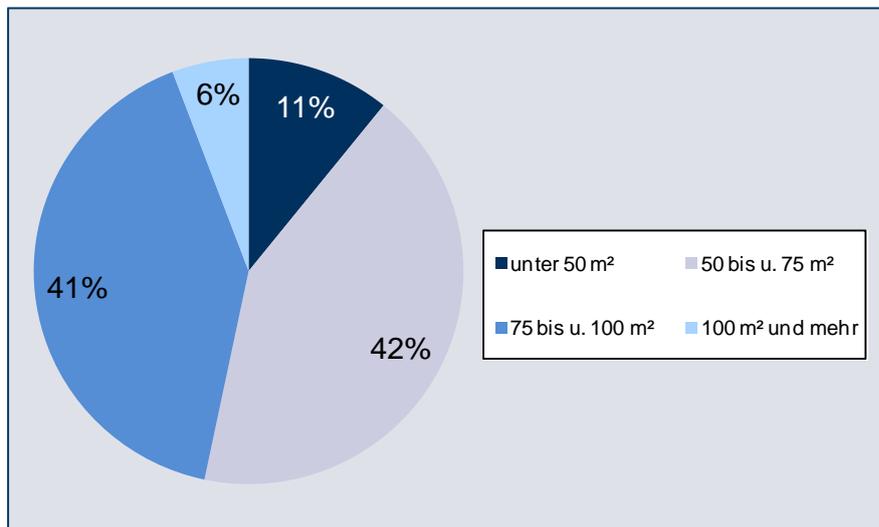
Bis zum Jahr 2022 werden laut Kommunalstatistik weitere 276 geförderte Mietwohnungen aus der Bindung fallen. Ein Neubau geförderter Wohnungen findet in Koblenz derzeit kaum statt, da die aktuellen Förderbedingungen des Landes Rheinland-Pfalz vor dem Hintergrund der extrem niedrigen Marktzinsen für Investoren sehr unattraktiv sind. Eine Kompensation der aus der Bindung laufenden Wohnungen bzw. eine Aufstockung der des geförderten Bestandes ist unter den gegebenen Voraussetzungen daher nicht zu erwarten. Demnach wird sich die Versorgungssituation im geförderten Preissegment in Zukunft stark verengen.

Nach Angaben der Stadt Koblenz verteilt sich der vorhandene preisgebundene Mietwohnungsbestand vorzugsweise auf Wohnungen, die mit 50 bis 100 m² Wohnfläche für die Versorgung von Zwei-, Drei- und Vier-Personenhaushalten geeignet sind. Nur ein geringes Angebot von elf Prozent steht für Singles zur Verfü-

¹⁶ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBSR (Hg.) (2009): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. S.13

gung, für die eine Wohnungsgröße von 50 m² als angemessen gilt. Auch die Wohnungsmarktakeure können die besonderen Versorgungsschwierigkeiten der Singlehaushalte bestätigen. Neben den Singles ist aber auch die Gruppe der Familien mit drei und mehr Kindern von Versorgungsengpässen betroffen. Neben einem vergleichsweise geringen Angebot – nur knapp sechs Prozent des geförderten Mietwohnungsbestandes steht dieser Gruppe zur Verfügung – stoßen diese am Markt oftmals auf Ablehnung, da Zugangsprobleme durch Vorbehalte der Vermieter bestehen.

Abbildung 33: Größenstruktur geförderte Mietwohnungen in Koblenz 2011



Quelle: Stadt Koblenz

Neben den Singles und kinderreichen Familien stellt sich die Versorgungssituation auch für die Gruppe der Senioren als sehr angespannt dar. Marktexperten bestätigen, dass das Angebot an seniorengerechten Wohnungen bereits heute eher knapp ist, so dass in diesem Bereich eine hohe Nachfrage auf ein geringes Angebot trifft. Zwar richtet sich rund jede dritte Wohnung des aktuellen preisgebundenen Bestandes an die Zielgruppe der Senioren, die Wohnungen wurden jedoch unter Berücksichtigung der Planungsgrundlagen aus dem Jahr 1971 errichtet. Die damalige Umsetzung entspricht jedoch kaum den heutigen Anforderungen älterer Menschen an eine altersgerechte Wohnung.

Angebot angemessener frei finanzierter Wohnungen

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, inwieweit auch der frei finanzierte Wohnungsbestand in der Stadt Koblenz zur Wohnraumversorgung mit angemessenem Wohnraum beiträgt. In welcher Höhe die Mietkosten als angemessen anzusehen sind, richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Die Bemessungsgrenze der Stadt Koblenz ist gestaffelt und beträgt je nach Wohnungsgröße 4,49 €/m² bis 4,98 €/m² Wohnfläche, ausgewiesen als Netto-Kaltmiete, d.h. Nebenkosten wie z.B. Abwasser, Müllgebühren usw. sind nicht in den Mietgrenzen enthalten.

Betrachtet wird das Wohnungsangebot, dessen Mietpreis innerhalb dieser Bemessungsgrenze liegt. Dazu werden die Angebote der Datenbank des ImmobilienScout24 den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenüber gestellt. Den Bedarfsgemeinschaften werden dabei die Wohnungen als angemessen zugeordnet, die diesen sowohl hinsichtlich der Netto-Kaltmiete als auch hinsichtlich der vorgegebenen Wohnungsgröße entsprechen. Zwischen 16 und 32 Prozent der frei finanzierten Wohnungsangebote liegen unterhalb der Grenze der Kosten der Unterkunft. Im Vergleich zu anderen Städten mit einem insgesamt sehr angespannten Wohnungsmarkt, etwa dem Kölner oder dem Düsseldorfer, in dem die Quoten stets unter zehn Prozent liegen, weisen die Quoten ein vergleichsweise noch moderates Verhältnis auf. An vielen entspannten Märkten erreichen die Quoten jedoch leicht Werte von 50 bis 70 Prozent.

Ein differenzierter Blick ist auf das Angebot für Alleinstehende zu werfen. Fast jede dritte angebotene frei finanzierte Wohnung liegt innerhalb der Angemessenheitsgrenzen. Allerdings befinden sich in dem angemessenen Angebot auch zahlreiche Wohnungen mit nur rund 20 m² Wohnfläche, die für eine dauerhafte Versorgung nicht geeignet sind. Grenzt man daher die zumutbare Wohnfläche für einkommensschwache Singlehaushalte auf 30 bis 50 m² ein, so sind bereits nur noch 21,7 Prozent (im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2011) aller kleinen Wohnungen als angemessen im Sinne der Kosten der Unterkunft zu betrachten. Bei 40 bis 50 m² sind es lediglich noch 8,1 Prozent, die damit einen sehr engen Markt für kleine preisgünstige frei finanzierte Wohnungen in Koblenz widerspiegelt. Gleichzeitig konkurrieren die einkommensschwächeren Haushalte mit der Gruppe der Studenten. Und auch qualitativ müssen häufig Mängel in Kauf genommen werden, denn gerade die günstigen frei finanzierten Wohnungen am Markt werden häufig mit hohen Modernisierungsbedarfen angeboten.

Tabelle 14: Anzahl und Anteil angemessener Wohnraum für Hartz IV – Haushalte, Mittelwert der Jahre 2008-2011

BG mit ... Personen	Max. KdU/ Monat	Angemessene Wohnfläche in m ²	Anzahl angemessener Wohnungen (nach Wfl. + KdU) Mittelwert 2008- 2011	Anzahl Angebote nach Größenklasse, Mittelwert 2008-2011	Anteil angemessener Wohnun- gen (nach Wfl. und KdU) Mittel- wert 2008-2011 in %
1	248,86	50	85	272	31,2 / 21,7*/8,1**
2	285,38	60	31	183	16,9
3	363,58	80	127	454	27,9
4	405,72	90	38	212	17,9
5 und mehr	4,49 -4,51 €/m ²	+15m ² /Person	64	298	21,4

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung; KdU = Kosten der Unterkunft; BG = Bedarfsgemeinschaft; Wfl = Wohnfläche; *Ohne Wohnungen unter 30m² Wohnfläche; ** Ohne Wohnungen unter 40 m²

Der Verlauf der letzten Jahre zeigt, dass sich das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen in der Stadt Koblenz tendenziell eher verringert hat. Dies betrifft vor allem das Angebot an kleinen Wohnungen unter 50 m² und große Wohnungen ab 90 m² Wohnfläche.

Tabelle 15: Anteil angemessener Wohnraum für Hartz IV – Haushalte; Zeitverlauf

BG mit ... Personen	Max. KdU/ Monat	Angemessene Wohnfläche in m ²	Anteil angemessener Wohnungen (nach Wfl. und KdU)			
			2008	2009	2010	2011
1	248,86	50	25*/12**	26*/11**	23*/8**	13*/3**
2	285,38	60	19	22	18	9
3	363,58	80	29	28	28	27
4	405,72	90	14	19	20	17
5 und mehr	4,49 -4,51 €/m ²	+15m ² /Person	26	23	22	15

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung; * Ohne Wohnungen unter 30m² Wohnfläche; ** Ohne Wohnungen unter 40m²

Ob das Angebot am frei finanzierten Markt tatsächlich ausreichend für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten in Koblenz ist, kann nur nährungsweise berechnet werden und ist vielmehr auf die Einschätzungen der Experten vor Ort zu stützen. Eine erste Annäherung bietet aber bereits eine rechnerische Gegenüberstellung von Bedarfsgemeinschaften und Anzahl angemessener Wohnungen am frei finanzierten Wohnungsmarkt. Es lässt sich damit einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige Bedarfsgemeinschaft (nach Größe), der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenüber steht. In der Stadt Koblenz sind das die Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen. Sie bilden rund 13 Prozent der Bedarfsgemeinschaften ab, ihnen steht aber die Hälfte des gesamten Angebotes angemessener Wohnungen gegenüber.

Im Vergleich zu den Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung ...

- 2 Mal so viele Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaften
- 7 Mal so viele Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften
- 9 Mal so viele Single-Bedarfsgemeinschaften und
- 25 Mal so viele Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Personen.

Demnach hätten es also die Vierpersonen-Haushalte – zumindest rechnerisch – 2 Mal so schwer wie eine Bedarfsgemeinschaft mit drei Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Besonders schwierig stellt sich die Situation für große Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen dar, die mit sechs Prozent jedoch nur eine kleine Gruppe am Markt abbilden. Prekär stellt sich auch die Situation der Single-Bedarfsgemeinschaften dar. Sie haben es 9 Mal so schwer eine angemessene Wohnung zu finden. Gleichzeitig bilden sie die größte Gruppe der Bedarfsgemeinschaften am Markt (53 %).

Fazit

Auch an Koblenz wird der sich in der Gesellschaft fortsetzende Trend zu einem höheren Armutsrisiko einerseits und wachsenden Einkünften Einkommensstarker andererseits nicht vorbeiziehen, der im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung aufgezeigt wird. Demnach nimmt die Polarisierung der Kaufkraft in Deutschland zu. Besonders alarmierend sei: Auch immer mehr Menschen mit Arbeit drohen in die Armut abzurutschen. Während in Deutschland die Einkünfte der Reichen wachsen, sinken sie im unteren Bereich leicht und stagnieren im mittleren Einkommensbereich. Eine Veränderung des gesellschaftlichen Trends einer zunehmenden Vermögens- und Kaufkraftungleichheit ist zunächst nicht in Sicht.

Die Organisation für Wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) warnt in ihrer Studie zur Alterssicherung in OECD-Ländern vor einer Zunahme der Altersarmut, die derzeit gering sei: Nur 2,3 Prozent der deutschen Rentner sind auf die Grundsicherung angewiesen (in Koblenz erhalten bereits heute fünf Prozent (1.161 Personen) der über 65-jährigen Grundsicherung im Alter). Mittelfristig drohe jedoch ein massiver Anstieg der Altersarmut. „Zurzeit sei die Lage noch solide. Weniger gut stehe es jedoch in der Zukunft um die Versorgung von Geringverdienern sowie der zunehmenden Zahl von Menschen, die nicht durchgehend Rentenbeiträge gezahlt hätten.“ Auch der Paritätische Wohlfahrtsverband erwartet in den nächsten Jahren eine deutliche Zunahme der Altersarmut in Deutschland. Insbesondere vor dem Hintergrund sinkender gesetzlicher Rentenniveaus geht er davon aus, dass es in Deutschland im Jahr 2020/2030 eine Altersarmut von zehn Prozent oder mehr geben werde. In einer überschlägigen Kalkulation würde dies für die Stadt Koblenz bedeuten, dass sich der Anteil der Personen mit Grundsicherung im Alter verdoppeln oder gar vervierfachen¹⁷ würde. Im Jahr 2030 würde ein Anteil von zehn Prozent einer Summe von rund 2.560 Personen mit Grundsicherung im Alter entsprechen.

In Anbetracht der gesellschaftlichen Entwicklungen kann in Koblenz nicht von einer Reduzierung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen in den kommenden Jahren ausgegangen werden. Zwar liegt eine Abnahme von einkommensschwachen Haushalten mit Kindern aufgrund der demografischen Entwicklung (Abnahme von Haushalten mit mehreren Kindern) im Bereich des Wahrscheinlichen. Dafür dürfte jedoch die Zahl der kleinen, einkommensschwachen Haushalte – ebenfalls demografisch bedingt und aufgrund des sinkenden gesetzlichen Rentenniveaus – zunehmen, insbesondere der Singles und Paare im Seniorenalter.

¹⁷ Deutschlandweite Erhöhung von 2,3 Prozent auf rund 10 Prozent.

Die Versorgungssituation in der sozialen Wohnraumversorgung zeigt ein insgesamt recht angespanntes Verhältnis zwischen Nachfrager und Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Der Markt ist jedoch differenziert zu bewerten:

- Es herrscht ein eklatanter Versorgungsengpass für Single-Bedarfsgemeinschaften bzw. -Haushalte. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für Singles unterschiedlichen Alters (Auszubildende, junge Menschen in prekärer, als nicht dauerhaft haltbarere Wohnsituation, mittlere Altersgruppen, Senioren) wird allgemein als hoch beurteilt, das Angebot (gefördert oder auch frei finanziert) an Ein- bis Zweiraumwohnungen mit bis zu 50 m² Wohnfläche im Stadtgebiet als viel zu gering. Die Nachfrageseite kann es sich nicht leisten, qualitätssensibel zu sein. Dies kann dazu führen, dass auch Wohnungen angemietet werden, die unter den angemessenen Wohnungsgrößen für Hartz IV liegen, deren Mietpreis in der Summe dann jedoch angemessen ist. Befragte Marktexperten konnten diese Entwicklungen am Markt bereits beobachten. Der freifinanzierte Wohnungsbestand kann den Bedarf im geförderten Wohnungsbau nicht kompensieren und bietet daher keine echte Versorgungsalternative für Ein- und Zweipersonenhaushalte, also Singles, Paare und Alleinerziehende mit einem Kind: Das Angebot ist so gering, dass eine angespannte Marktsituation besteht, und die Chancen insbesondere für einen Singlehaushalt, eine frei gewordene Wohnung mit einem Mietpreis unterhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft anzumieten, sind ungleich geringer als bei größeren Haushalten.
- Die Marktexperten bestätigen auch die unterschiedliche Versorgungssituation in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Während die Versorgungssituation unter 50m² Wohnfläche als sehr angespannt gilt, stellt sich die Situation bei den mittelgroßen Wohnungen mit 60 bis 90 m² als ausgeglichener dar. Mit zunehmender Wohnungsgröße, v.a. den genannten mittelgroßen Wohnungen, wird die Nachfrage qualitätssensibler, da größere Auswahlmöglichkeiten am Markt bestehen.
- Auch Alleinerziehende im Leistungsbezug haben nach Einsicht der Marktexperten Versorgungsprobleme am Markt. Die Hürde besteht für diese Zielgruppe neben einem knappen Angebot auch in Zugangsschwierigkeiten aufgrund der Haushalts-/Familienkonstellation und einer Marktsituation, die dem Vermieter ausreichend Auswahlmöglichkeiten bei den Bewerbern bietet.
- Zugangsprobleme bestehen auch bei sehr großen Familien mit fünf und mehr Personen, die zwar eine äußerst kleine Zielgruppe sind, dafür aber auf Vorbehalte von Vermieterseite im Hinblick auf einen sorgsamem Umgang mit der Mietsache oder der Beeinträchtigung anderer Mieter stoßen.
- Ein hoher Bedarf an seniorengerechten Wohnungen. Sowohl aktuell als auch in Anbetracht des Wachstums der Gruppe der Senioren in den kommenden Jahren, ist die Marktsituation für barrierearme Wohnungen im preisgünstigen Preissegment in Koblenz als angespannt zu betrachten. Ein großer Teil der Wohnungen wurde gemäß den Planungsempfehlungen aus dem Jahr 1971 errichtet und entspricht demnach kaum noch den heutigen Anforderungen an eine seniorengerechte Wohnung.

Handlungsempfehlungen

Dieser sich verschärfende Engpass kann nur durch große Anstrengungen im Wohnungsneubau und auch in der Förderung der Bestandserneuerung in Verbindung mit einer Verlängerung von bestehenden Sozialbindungen oder neuen Vereinbarung zu Sozialbindungen abgebaut werden. Private Investoren zum Neubau zu aktivieren birgt große Herausforderungen, denn aufgrund der niedrigen Zinssätze rentiert es sich für private Investoren derzeit kaum, öffentliche Fördermittel für den Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen. Dennoch sollte nichts unversucht gelassen werden, den Neubau und auch die Wohnungsmodernisierung unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel voranzutreiben. Für einen Neubau auf eigenem Grundstück (z.B. Abrissgrundstück ohne Erwerbskosten) müsste für einen wirtschaftlichen Ausgleich eine monatliche Netto-

kaltmiete von mind. 7,50 Euro angesetzt werden¹⁸. Die angemessenen Kosten der Unterkunft in der Stadt Koblenz liegen derzeit jedoch bei knapp 5 EUR/m². Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist für die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich daher nur möglich, sofern eine Quersubventionierung statt finden kann, das heißt, dass durch andere Objekte ein Gewinn erwirtschaftet werden kann. Um den Neubau von preiswertem Wohnraum am Markt zu forcieren, sind die Unternehmen daher ebenso darauf angewiesen, Neubau bzw. die Schaffung von Wohnraum durch Umbau im mittleren und höherpreisigen Segment realisieren zu können (zudem besteht hier auch ein Nachfragüberhang).

Jährlich ist ein Neubau von rd. 30 geförderten Wohnungen anzuvisieren. Durch dieses Neubauniveau können zumindest die seit 2007 und bis 2022 aus der Bindung fallenden preisgünstigen Wohnungen kompensiert werden. Der Neubau sollte ganz klar Wohnprodukte umfassen, für die es bisher kein ausreichendes Angebot gibt. Dies betrifft:

- Kleine Wohnungen für Haushalte mit ein oder zwei Personen, mit 50 bis 60 m² Wohnfläche und 2 Zimmern, um die Funktionen Schlafen und Wohnen zu trennen.
- Altersgerechte, barrierearme Wohnungen in der Nähe von Infrastrukturen, um dem Zuwachs an älteren Menschen gerecht werden. Wohnungen in gemeinschaftlichen Wohnformen, die durch das nachbarschaftliche Miteinander und das soziale Unterstützungsnetzwerk innerhalb der Bewohnerschaft auch eine Form der Altersvorsorge darstellen, sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollte versucht werden, Investoren für innovative und nachgefragte Produkte zu gewinnen, die zur positiven Imagebildung im Quartier und in der Gesamtstadt beitragen. Dies betrifft beispielsweise den Neubau von öffentlich geförderten Miet-Reihenhäusern für Familien, aber auch Nischenprodukte in Form von Gruppenwohnprojekten für Senioren sowie für Alleinerziehende, welche das vorhandene öffentlich geförderte Wohnungsangebot der Stadt Koblenz in qualitativer Hinsicht ergänzen können und, wie Expertengespräche gezeigt haben, eine spürbare Nachfrage in Koblenz verzeichnen. Während bei Senioren-Wohngruppenprojekten die Schaffung individueller Wohnbereiche bei gleichzeitiger Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Betreuungsangeboten im Vordergrund stehen sollten, zeichnet sich ein Nischenwohnprodukt für Alleinerziehende durch kleine Wohnanlagen mit sechs bis acht Wohnungen, einer gemeinsamen Gartennutzung als Spiel- und Kommunikationsraum sowie durch eine helle, kindgerechte Wohnatmosphäre und die Nähe zu Kindergärten und Grundschulen aus.

Dem bestehenden Versorgungsengpass bei kleineren und perspektivisch auch älteren Haushalten kann jedoch nicht ausschließlich durch Mietwohnungsneubau begegnet werden, zumal die Zahl der Mieterhaushalte insgesamt rückläufig sein wird. Daher ist zum anderen auch die Wohnraumerneuerung zu fördern. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und bei den daraus resultierenden Mietpreissteigerungen sollte aber die Zahlungsfähigkeit der Mieter berücksichtigt werden. Um die Mietpreissteigerung zu begrenzen, sollten öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden, soweit diese für entsprechende Zwecke seitens der Landesregierung bereitgestellt werden.

Durch den Anstieg der durchschnittlichen Vergleichsmiete um ca. 15 Prozent in den letzten Jahren, hat sich die Situation für preisgünstigen Wohnraum verschärft. Um im Detail zu prüfen, inwieweit die derzeitigen Kosten der Unterkunft dem Markt noch gerecht werden, wird empfohlen, im Rahmen der Aufstellung des nächsten qualifizierten Mietspiegels, diesen um eine Kosten-der-Unterkunft-Analyse (die ebenfalls eine Primärerhebung erfordert) zu ergänzen.

¹⁸ Angaben der Koblenzer Wohnbau

6. Handlungsfeld Wohnen im Alter

Das Wohnen im Alter ist in Koblenz ein Markt mit steigender Nachfrage. So wird sich die Zahl der älteren Bevölkerung ab 65 Jahre von derzeit 23.523 (2011) bis zum Jahr 2030 um ca. 9 Prozent auf rund 25.600 Personen vergrößern. Aufgrund einer Verringerung der Haushaltsgröße innerhalb der Gruppe der Senioren ist von einer höheren prozentualen Zunahme der Zahl der Haushalte auszugehen. Wesentliche Ursache hierfür ist eine stärkere Zunahme in den höheren Altersgruppen über 75 Jahre – die häufig allein stehend sind – als in den Gruppen derjenigen, die erst vor kurzem in den Ruhestand getreten sind.

Die immer größer werdende Nachfragegruppe der Älteren stellt besondere Ansprüche an ihren Wohnraum: So kann ein barrierefreier und seniorengerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen.

Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist – wie in der Gesamtgesellschaft – ein Trend zu veränderten Lebensformen erkennbar. Dieser Trend ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen geprägt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsnieveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Seniorinnen und Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und Lebensstilgruppen gebildet haben, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegeln und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändern.

In den letzten Jahren hat sich das Angebot der altersgerechten Wohn- und Lebensformen stetig weiterentwickelt und ausdifferenziert. Die unten stehende Grafik gibt einen –verallgemeinerten– Überblick. Die klassischen **Alten- und Pflegewohnheime** nehmen hierunter weiterhin eine bedeutende Rolle ein, wobei der Fokus im Gegensatz zu den anderen dargestellten Wohn- und Lebensformen auf der Pflege und nicht mehr auf dem Wohnen liegt. Insgesamt verändert sich jedoch die Situation mit der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ und den neuen Nachfragewünschen, die Relevanz der Pflegeheime bleibt jedoch bestehen. Daneben hat sich in den letzten Jahren eine große Anzahl an neuen Wohn- und Lebensformen mit differenzierten Konzepten entwickelt. Neben den z.T. nicht mehr zeitgemäßen **Altenwohnungen** der 1970er/1980er Jahre, die sich durch eine für den damaligen Standard seniorengerechte Ausstattung sowie oftmals infrastrukturell günstige Lage auszeichnen, gehören hierzu vor allem neue altersgerechte Wohnungen, die nach der aktuellen DIN 18040 barrierefrei sind. Immer wichtiger werden **gemeinschaftliche Wohnformen**, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WGs, Begleithöfe etc. Neben der Bau- und Siedlungsform (Wohn-, Haus oder Siedlungsgemeinschaft) unterscheiden sich die Projekte auch im Hinblick auf das Geschlecht und auf den Bedarf bzgl. Betreuungs- und Service-Leistungen. Der Großteil der Einwohner über 60 Jahre lebt jedoch zu Hause und möchte auch zukünftig zu Hause wohnen bleiben. Immer häufiger ergibt sich somit altersgerechter Umbaubedarf.

Besonders herauszustellen sind die Angebote des **betreuten Wohnens** bzw. des Service Wohnens, da vor allem diese Wohnform in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten einen starken Zuwachs erfahren hat. Das Angebot des **betreuten Wohnens** unterscheidet sich insofern von den reinen altersgerechten Wohnungen, als dass bei betreuten Wohnungen neben einer (im Idealfall) barrierefreien bzw. zumindest barrierearmen Wohnungsausstattung auch integrierte Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen und meist durch eine Betreuungspauschale berechnet werden. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören meist ein 24-Stunden-Notruf sowie die Anwesenheit einer sozialen Betreuungsperson, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und der sozialen Vereinsamung entgegenwirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein. Auch können diese betreuenden Angebote sowohl im Komplettangebot mit einer Wohnung angeboten, als auch ergänzend zu den anderen aufgeführten Wohnformen "dazugebucht" werden

Abbildung 34: Altersgerechte Wohn- und Lebensformen

Quelle: Eigene Darstellung

Wie Untersuchungen gezeigt haben, entspricht das Leben in einer "normalen" Wohnung, vorzugsweise im angestammten Quartier, den Wohnwünschen der überwiegenden Mehrheit der älteren Menschen. Alternative Wohnformen gewinnen jedoch insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht alle regulären Bestandswohnungen den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner entsprechen, an Bedeutung.

Aufgrund der eingeschränkten Mobilität im voranschreitenden Alter haben vor allem ältere Menschen besondere Anforderungen an den eigenen Wohnraum. Eine seniorengerechte Wohnung bzw. ein entsprechendes Wohnumfeld kann nämlich durchaus dazu beitragen, die häufig unvermeidbaren altersbedingten Einschränkungen in der körperlichen Leistungsfähigkeit, wenn auch nicht gänzlich zu beseitigen, so doch zumindest ein wenig abzumildern. So kann eine barrierefreie oder zumindest barrierearme Wohnung die Selbständigkeit bei der Bewältigung des Alltags bis ins hohe Alter ermöglichen und erleichtern. Zudem können Service- und Betreuungsangebote unterstützend eingreifen.

Nach Expertenaussagen ist die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumswohnungssegment in Koblenz deutlich spürbar. Die Angebotslage stellt sich bereits seit einigen Jahren als defizitär dar, insbesondere am Mietwohnungsmarkt. Der Markt ist angespannt, trotz neuer Entwicklungen in den letzten Jahren. Dem Eigentumsmarkt sehen die Experten etwas aufgeschlossener entgegen: Laut dem Wohnungsmarktbarometer 2013 wird das Investitionsklima in diesem Segment überwiegend als gut oder zumindest befriedigend angesehen. Im Mietwohnungssegment hingegen stehen die Experten dem Investitionsklima eher skeptisch gegenüber, das heißt hier werden aufgrund der Marktsituation weniger Neubauten erwartet.

Des Weiteren sei auf verschiedene Entwicklungstrends hinzuweisen, die das Wohnen im Alter nachhaltig beeinflussen bzw. beeinflussen können und Handlungsbedarfe entstehen lassen:

- Auch wenn die Wanderungsbilanz der Altersgruppe ab 65 Jahren bislang noch negativ ist, weist bereits die Mehrheit der befragten Experten auf eine spürbare Gruppe von älteren Haushalten hin, die im ländlichen Umland ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkaufen, um ihre dritte Lebensphase mit viel Wohnkomfort in zentraler, infrastrukturell gut ausgestatteter Lage in Koblenz zu verbringen. Solange das Preisniveau des Umlandes stabil bleibt und die Immobilien an jüngere Familien verkauft werden können, wird diese Gruppe auch weiterhin am Markt zu beobachten sein. Die auch im Umland stattfindenden Alterungsprozesse lassen sogar mit einer Zunahme rechnen.
- Es ist mit einer Spreizung der Kaufkraft älterer Haushalte zu rechnen. Schon jetzt ist ein kleinerer Teil älterer Menschen auf Grundsicherung angewiesen, während andere auch in vermögensbezogener Hinsicht ein hohes Kaufkraftniveau aufweisen. Beide Gruppen dürften künftig zunehmen: Eine ausreichende private Altersvorsorge, gepaart mit geerbtem (Immobilien-) Vermögen lässt die Gruppe kaufkräftiger Senioren anwachsen, während mangelnde private Vorsorge für das Alter voraussichtlich eine neue Altersarmut hervorbringen wird. Demnach dürfte die Nachfrage sowohl im unteren als auch im oberen Preissegment ansteigen.
- Neben der soziodemographischen Situation ist ein weiterer, gesamtgesellschaftlicher Trend erkennbar: Die Veränderung der Lebensformen. Dieser Prozess ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen gekennzeichnet. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit sowie die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Seniorinnen und Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stillgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändern. Neben dem barrierefreien Wohnen und den seniorengerechten Wohnungen gibt es verschiedenste alternative Wohnformen für Senioren, wozu z.B. auch Demenz-Wohngemeinschaften oder andere gemeinschaftliche Wohnformen gehören.

Altersgerechte und behindertengerechte Wohnungen ohne Dienstleistungsangebot

Genau Angaben über den Bestand an barrierefreien/barrierearmen Wohnungen in Koblenz liegen nicht vor, da ein barrierefreier Umbau nicht genehmigungspflichtig ist und somit auch keine Statistik geführt wird. Allerdings wurde seitens der Beratungs- und Koordinierungsstellen in der Stadt Koblenz versucht, die Anbieter und Wohnanlagen näherungsweise zusammenzustellen. Als Anbieter wurden sowohl die Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften als auch die Privatwirtschaft und die freie Wohlfahrtspflege identifiziert. Altersgerechte Wohnungen werden z.B. in der Karl-Russell-Straße (Koblenzer Wohnbau), an der Baedekerstraße (Gemeinnütziger Bauverein) oder der Bodelschwinghstraße (Herberge zur Heimat) angeboten. Behindertengerechte Wohnungen werden z.B. in der Moselweißer Straße angeboten; der Fokus liegt zwar auch hier auf dem Wohnen im Alter, es wird jedoch deutlich darauf hingewiesen, dass es keine Alters Einschränkung gibt. Insgesamt umfasst das Angebot sowohl freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen.

Die stark angespannte Lage für altersgerechte Wohnungen betrifft sowohl Wohnungen, die „nur“ teilweise barrierefrei sind, weil sie z.B. über einen Fahrstuhl verfügen, als auch Wohnungen, die für Rollstuhlfahrer geeignet sind. Teilweise barrierearme Wohnungen werden nicht nur von älteren bewegungseingeschränkten Menschen, sondern mittlerweile von fast allen Alters- und Haushaltsgruppen geschätzt. Die Nachfragergruppe ist daher sehr groß bemessen, das vorhandene Angebot gering und der Neuzugang begrenzt, da Barrierefreiheit nur durch Neubau oder (kosten-) aufwändigen Umbau im Bestand (Anbau von

Fahrstühlen oder Verlegung der Erschließung in Erdgeschosswohnungen über eine aufgeschüttete Terrasse) geschaffen werden kann.

Für absolut barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnraum ist eine andere Nachfragesituation zu konstatieren: Es handelt sich um eine vergleichsweise kleinere Nachfragergruppe, für die jedoch nur ein äußerst geringes Angebot vorhanden ist, z.B. die Wohnanlage an der Moselweißer Straße. Als Nachfrager treten neben älteren Personen verstärkt jüngere Menschen auf, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Neben Singles und Paaren sehen Experten bei den jüngeren Altersgruppen vergleichsweise häufig auch eine Nachfrage durch Familien, in denen ein Mitglied auf den Rollstuhl angewiesen ist. Im Rahmen der kommunalen Teilhabebepanung wurde auch immer wieder von den Betroffenen auf die schwierige Wohnraumsituation verwiesen. Genauere Bedarfszahlen werden derzeit im Rahmen der kommunalen Teilhabebepanung für Menschen mit körperlicher und/oder geistiger Behinderung im Verbund mit der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz erarbeitet. Der hohe Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen für jüngere Menschen mit Behinderung kann jedoch bereits durch die Analysen des Wohnraumversorgungskonzeptes bestätigt werden.

Zur Bedarfs- und Nachfrageermittlung von altersgerechten Wohnungen existieren bis dato keine Kennwerte, die für Hochrechnungen verwendet werden können. Allerdings kann das Potenzial näherungsweise umrissen werden. Die folgende Potenzialanalyse bezieht sich auf Wohnungen, welche die heutigen Standards von barrierearmen Wohnungen erfüllen:

- Für die Nachfrageermittlung wird davon ausgegangen, dass Haushalte (Paare ohne Kinder und Singles) im Alter von 60 bis 80 Jahren eine solche Wohnform präferieren.
- Die Zahl der Personen im Alter von 60 bis 80 Jahre beträgt laut der Bevölkerungsprognose im Jahr 2030 rund 25.340 Personen.
- Anhand empirischer Daten zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen nach Altersgruppen wird für Koblenz ein Durchschnitt von 1,48 Personen pro Haushalt in dieser Altersgruppe angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von rund 17.100 Haushalten.
- Im Projekt "Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen" im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wurde vom InWIS detailliert das Umzugsverhalten und die Wohnwünsche älterer Menschen zwischen 65 und 80 Jahren anhand einer bundesweiten Befragung älterer Haushalte untersucht.¹⁹ Demnach äußerten 30 Prozent der Haushalte eine Umzugsbereitschaft, unabhängig davon, ob sie bereits schon einmal im Alter umgezogen waren. Überträgt man die Ergebnisse auf die Koblenzer Haushalte so ergibt sich daraus eine Summe von rund 5.130 Haushalten, die als potenzielle Nachfrager altersgerechter Wohnalternativen in Frage kommen. Inwieweit und in welchem Umfang sich dieses Nachfragepotenzial zu einem Umzug in eine altengerechte Wohnung entschließt, hängt neben anderen Faktoren von einer wichtigen Bedingungen ab: Die entscheidende Bedingung, die an einen Umzug geknüpft wird, ist das Angebot einer attraktiven altersgerechten Wohnung. Erst durch ein konkretes Angebot, bei dem für den älteren Haushalt die wohnlichen Vorteile gegenüber seiner bisherigen Wohnung deutlich werden, wird die Umzugsbereitschaft konkret.
- Die Befragung ergab zudem, dass 40 Prozent der befragten Seniorenhaushalte eine normale Wohnung ohne Dienstleistung bevorzugen. Überträgt man diesen Wert auf Koblenz, so erhält man ein Potenzial von **rund 2.050 Haushalten, die eine altersgerechte barrierearme Wohnung ohne integriertes Dienstleistungsangebot nachfragen würden.**

¹⁹ Vgl. hierzu Heinze, Rolf G. u.a. (1997): Neue Wohnung auch im Alter - Folgerungen aus dem demografischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Schader-Stiftung Darmstadt (Hg.), Schriftenreihe Gesellschaftswissenschaften - Praxis. Darmstadt

- Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z. B. im Bad), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher nicht komplett mit einem künftigen Neubaupotenzial gleich gesetzt werden. Zudem besteht auch für diejenigen Haushalte, die bisher keine Umzugsbereitschaft äußerten ein Anpassungsbedarf im Bestand, um ein möglichst langes selbstständiges Wirtschaften zu ermöglichen.

Altersgerechte Wohnungen mit ergänzendem Dienstleistungsangebot (betreutes Wohnen)

Aktuell können rund 13 Wohnanlagen, die barrierefreie/-arme Wohnungen mit Service- und Betreuungsangebot anbieten am Markt in Koblenz identifiziert werden. Insgesamt verfügen die Anlagen über rd. 590 Wohnungen. Diese Zahlen basieren auf einer Zusammenstellung der Betreuungs- und Koordinierungsstelle AHZ Koblenz-Ost, die durch eine Internetrecherche durch InWIS gestützt wurde. Da betreute Wohnungen weder gesetzlich definiert noch meldepflichtig sind, beansprucht diese Liste jedoch keine Gewähr auf Vollständigkeit. Die Preisspannen der Wohnungsmieten der verschiedenen Wohnanlagen ist groß und reicht von 18,70 €/m² im hochwertigen fast exklusiven Segment bis zu 6,30 €/m² im preisgünstigen geförderten Segment. Teilweise müssen die Betreuungspauschalen noch hinzugerechnet werden. Entsprechend der Preisspannen sind auch große Differenzen bei den angebotenen Grundserviceleistungen vorhanden. Häufig sind die Wohnanlagen einem Pflegeheim angegliedert, so dass vorhandene Infrastrukturen wie z.B. Mahlzeitenservice oder Pflegedienst problemlos dazu gebucht werden können. Die Wohnungsgrößen reichen von 30 m² Wohnfläche für eine Person bis zu Wohnungen mit ca. 75 m², die in der Regel für zwei Personen angeboten werden.

Die Marktsituation für seniorenrechtliches betreutes Wohnen gestaltet sich nach Einschätzung der befragten Experten (Wohnungsanbieter und Beratungsstellen) vor allem für die Gruppe der einkommensschwächeren Senioren als sehr schwierig. Besondere Versorgungsdefizite bestehen bei den Wohnungen, deren Mietpreis innerhalb der Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft liegen und somit auch für SGB XII-Empfänger geeignet sind. Insbesondere vor dem Hintergrund eines möglicherweise in Folge wachsender Altersarmut steigenden Anteils älterer Haushalte, die auf eine Grundsicherung angewiesen sind, ist bei dem bestehenden Angebot mittel- bis langfristig mit einem zunehmenden Angebotsengpass zurechnen. Aber auch im mittleren Segment ist eine hohe Nachfrage spürbar. Ein geplanter Neubau des Unternehmens ISA – Individuelle Wohnkonzepte für Senioren umfasst vor Vermarktungsbeginn der 27 geplanten Wohnungen (Nettokaltmiete ca. 9€/m²) bereits eine Warteliste mit 120 potenziellen Mietern. Damit kommen rd. 4,5 Bewerber auf eine Wohnung. Aber auch andere Objekte weisen Wartelisten mit bis zu 150 Personen auf. Im oberen Preissegment zeigt sich die Marktsituation zwar nicht so verschärft wie in den günstigeren Segmenten, dennoch bestätigen die Marktexperten auch hier die deutlich vorhandene Nachfrage.

Im Folgenden wird das Potenzial für betreute Wohnungen für die Stadt Koblenz berechnet. Für die Berechnung wurden Quoten aus den Pflegestatistiken des Landes und des Bundes sowie aus dem Zensus 2011 herangezogen, um das Potenzial an betreuten Wohnungen in der Stadt Koblenz für die Zukunft näherungsweise einzugrenzen.

- Im Jahr 2011 wurden laut Pflegestatistik des Landes Rheinland-Pfalz 613 Personen (die einer Pflegestufe zugehörig waren) in Koblenz durch einen Pflegedienst versorgt.²⁰ Laut Pflegequoten nach Alter, sind 99 Prozent dieser Personen über 60 Jahre alt.²¹ Demnach ergibt sich für Koblenz eine Summe von 606 Personen über 60 Jahre, die durch einen ambulanten Pflegedienst in ihrer Wohnung versorgt werden (2,04 Prozent aller Personen über 60 Jahre in Koblenz) und damit als Nachfrager für eine betreute Wohnung in Frage kommen.

²⁰ Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Statistische Berichte 2012. Pflegeeinrichtungen und Pflegegeldempfänger am 15. Bze. 31 Dezember 2011. S.10

²¹ Ebd S.13

- Im Jahr 2030 wird sich laut der Bevölkerungsprognose der Stadt Koblenz die Zahl der Personen über 60 Jahre auf 32.489 Personen erhöhen. Überträgt man die Quote von 2,04 Prozent in die Zukunft, so werden im Jahr 2030 rd. 663 Personen durch die ambulanten Pflegedienste versorgt werden.
- Laut der Pflegestatistik des Bundes²² wird der überwiegende Teil der ambulant Pflegebedürftigen jedoch durch Familienangehörige gepflegt. Rechnet man diese Betroffenen zu den 661 pflegebedürftigen Personen hinzu, ergibt sich eine Gesamtsumme von 2.003 Personen.
- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen wird für Koblenz ein Durchschnitt von 1,42 Personen pro Haushalt angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von rund 1.405 Haushalten.
- Unter der Annahme, dass Mieterhaushalte eher zu einem Umzug bereit sind, als Haushalte mit Wohneigentum, ergibt sich anhand der Quote „für Wohnzwecke vermietete Wohnungen“ in Höhe von 65 Prozent²³ eine Anzahl von 913 Haushalten, die einen ambulanten Pflegebedarf aufweisen und damit als Nachfrager für eine betreute Wohnung in Frage kommen.
- Stellt man dieses Potenzial der Zahl der vorhandenen Wohnungen (593)²⁴ in betreuten Wohnanlagen gegenüber, ergibt sich zukünftig ein Potenzial von 320 Wohnungen in betreuten Wohnanlagen in Koblenz.

Empfehlungen

Die Mengeneffekte zur Deckung des Nachfragepotenzials nach altersgerechten barrierearmen Wohnungen ist ohne eine Anpassung im Bestand nicht zu realisieren. Ein großer Teil ist daher durch Umbaumaßnahmen zu decken. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung daher oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist jedoch der Umbau und die Anpassung der eigenen Wohnung. Zudem kommt eine altersgerechte Anpassung nicht nur älteren Nutzern zugute. Ebenso erfreuen sich jüngere Altersgruppen, z. B. Familien (mit Kinderwagen) an einem stufenlosen Eingang, Fahrstuhl oder Bad mit ausreichend Bewegungsflächen. Die Vorteile der Barrierearmut liegen daher nicht nur in der Erleichterung des Wohnens für ältere Bewohner, sondern sichern aufgrund der Nutzungsflexibilität auch eine langfristige Vermietbarkeit, da viele Altersgruppen und Haushaltstypen diese Kriterien nachfragen. So entstehen stabile und gemischte Nachbarschaften und jeder Bewohner profitiert von einem Zuwachs an Wohnqualität.

Ein Prinzip sollte bei dem Umbau von Wohnungsbeständen berücksichtigt werden: Besser, eine Hilfe für die Überwindung einer Barriere schaffen, wenn deren Abbau (baulich, wirtschaftlich) nicht möglich ist, als die Barriere bestehen zu lassen. So ist es einfacher, zwei bis drei Stufen zur Wohnung mit einem Handlauf zu überwinden, als sie frei unsicher zu gehen. Ebenso ist es für einen älteren Menschen leichter, eine Stufe zu einem Balkon zu überwinden, als eine Schwelle zu übersteigen, oder eine flache Duschtasse zu betreten als eine mit einer hohen Kante. Als Barrieren wirken jedoch nicht nur Stufen und Schwellen, sondern z. B. auch schwergängige Armaturen im Sanitär-/Küchenbereich, schwer erreichbare Griffe von Fenstern, Steckdosen oder Lichtschalter, fehlende Abstellmöglichkeiten für Rollatoren/Rollstühle (oder auch Kinderwagen) im Hausflurbereich (Lösung: z. B. kleine „Rollatorgaragen“ vor der Haustür) oder Mülltonnen/Müllcontainer, die aufgrund ihrer Größe nur mit Mühe geöffnet werden können (Lösung: z. B. abgesenkter Mülltonnenstellplatz).

²² Vgl. Destatis: Pflegestatistik 2011. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung – Deutschlandergebnisse. S.9

²³ Vgl. Zensus 2011

²⁴ Vgl. Zusammenstellung der Beratungs- und Koordinierungsstelle AHZ Koblenz-Ost (ergänzt/gestützt durch Internetrecherche)

Gerade an ausgeglichenen bis starken Wohnungsmärkten, wozu auch der Koblenzer Markt in großen Teilen (noch) zählt, besteht die Erfahrung, dass Wohnungseigentümer keine wirtschaftliche Notwendigkeit sehen, in die Gruppe der älteren Mieter zu investieren. Eine Wohnung, die durch den Auszug eines älteren Mieters frei geworden ist, kann häufig an einen jüngeren Mieter neu vermietet werden. Während das kommunale Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften die Zeichen der Zeit bereits erkannt haben und sich mit dem Thema Wohnen im Alter auseinander setzen, gibt es noch viele Akteure, die die Zielgruppe der älteren Mieter noch nicht als eine zukunftssträchtige Nachfragergruppe erkannt haben. Dazu zählen neben einigen institutionellen Anbietern vor allem die privaten Einzeleigentümer, die nur in geringem Maße ihren Wohnraum an die Bedürfnisse und Anforderungen älterer Menschen anpassen. Aus diesem Grund sind aus Sicht des InWIS Maßnahmen auch aus kommunaler Seite notwendig, um den erforderlichen Umbauprozess zu unterstützen.

Eine Möglichkeit, den Umbauprozess zu fördern, besteht in der Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms, das sich insbesondere an die Gruppe der privaten Einzeleigentümer richtet. Bundesweit bieten nur wenige Städte diese Förderung an, die Stadt Mannheim konnte jedoch bereits gute Erfolge erzielen. Ihr Förderprogramm umfasste einen Baukostenzuschuss. Bei Gesamtumbaukosten von über 1.000 Euro konnte eine Förderung in Höhe von 50 Prozent der förderfähigen Kosten beantragt werden. Dazu wurde im Vorfeld ein bestimmter Förderkatalog fest gelegt. Insgesamt konnten somit pro Wohnung maximal 15.000 Euro als Baukostenzuschuss in Anspruch genommen werden. Für viele Städte kommt es aufgrund der damit verbundenen finanziellen Belastungen aktuell nicht in Frage. Auch in Koblenz wird aufgrund der aktuellen Anstrengungen zur Haushaltskonsolidierung ein solches Förderinstrument kaum zu finanzieren sein. Sofern in Zukunft weitere finanzielle Mittel zur Verfügung stehen sollten, ist über ein solches Förderprogramm jedoch nachzudenken.

Einer der häufigsten Gründe, weshalb Eigentümer ihre Wohnungsbestände nicht umbauen, sind zu geringe Investitionsrücklagen bzw. eine zu geringe Bonität. Sofern keine finanziellen Anreize / Unterstützung durch die Stadt Koblenz bereit gestellt werden können, ist zu empfehlen, zumindest vorhandene öffentliche Fördermöglichkeiten (z.B. durch die KfW oder Übernahme von Kosten durch die Pflegekassen) aufzubereiten und den Wohnungseigentümern zugänglich zu machen und ggf. bei der Antragstellung zu unterstützen.

Ebenso wichtig ist aber auch eine gute Öffentlichkeitsarbeit. Die demografisch bedingten Veränderungen der Wohnungsnachfrage, die hohe Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum und die sich daraus ableitenden Vermarktungschancen sind Themen, für die ein Bewusstsein bei den Marktakteuren geschaffen werden sollte, insbesondere bei Kleineigentümern, aber auch noch bei manchem institutionellen Anbieter.

Im Neubau sind in allen Preissegmenten in den kommenden Jahren zusätzliche Angebote zu schaffen, wobei der Schwerpunkt auf Einrichtungen im unteren und mittleren Preissegment liegen sollte. Insgesamt ist in den Jahren 2014 bis 2030 ein Neubau von 815 Wohnungen anzustreben. Damit wird mehr als ein Drittel des Bedarfs durch Neubaumaßnahmen geschaffen. Die Einhaltung von Vorschriften und Empfehlungen nach DIN Norm ist bei der Schaffung von altersgerechten Wohnungen zwar nicht unbedingt erforderlich, aber je weniger Barrieren bestehen, desto besser sind alltägliche Anforderungen des Wohnens im Alter zu bewältigen. Die barrierefreie Erschließung der Wohnung sollte in jedem Fall durch ebenerdige Zugänge bzw. Rampen und Fahrstühle gesichert sein. Ein Teil der Wohnungen sollte dennoch komplett barrierefrei strukturiert sein, um damit nicht nur älteren sondern auch jüngeren Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, adäquate Wohnalternativen am Markt zu bieten.

Die Barrierearmut sollte sich grundsätzlich nicht allein auf Mobilitätseinschränkungen, sondern auch auf Seh- und Hörbehinderungen erstrecken (kontrastreiche Gestaltung, entsprechende Features im Fahrstuhl etc.). Empfehlenswert sind zudem möglichst wenig Schwellen und Stufen in der Wohnung und ausreichende Bewegungsflächen für Rollatoren, Rollstühle oder auch Pflegemaßnahmen. Im Sanitärbereich ist insbesondere auf leicht zugängliche Waschmöglichkeiten, z. B. bodengleiche Duschen, sowie auf rutschfeste Bodenbeläge zu achten. Bei der Wandgestaltung sind Vorkehrungen zur Nachrüstung von Sicherheitssystemen wie Haltegriffen zu treffen. Nicht alle Nutzer sind auf diese Hilfen angewiesen, ergibt sich jedoch der Bedarf,

gewährleisten diese Vorkehrungen einen schnellen und unkomplizierten Einbau der Hilfen, um weiterhin ein möglichst selbstständiges Wirtschaften zu befördern. Insbesondere im Bad möchten sich viele Menschen mehr als bei anderen alltäglichen Bereichen ihre Selbstständigkeit bewahren. Weitere empfehlenswerte Maßnahmen sind der Einbau von breiteren Türen oder Schiebetüren, um den Zugang auch mit Rollstühlen oder Rollatoren zu erleichtern, die Einrichtung einer Gegensprechanlage oder auch leicht zu verstehende und gut sichtbare Bedienelemente für Licht und Rollladensteuerung.

Die Zahl der Zimmer sollte auch bei alleinstehenden Älteren mindestens zwei Zimmer – kleine Küche, Wohn-/Essraum und abgetrenntes Schlafzimmer – betragen. Von einem Neubau von Ein-Zimmer-Wohnungen ist zukünftig abzuraten, da sie nicht mehr den heutigen Anforderungen der Senioren entsprechen und bei einem ausreichenden Angebot an altersgerechten Wohnungen auch auf Nachfrageschwächen treffen. Für einen Einpersonenhaushalt sind mindestens 45 m², für Zweipersonenhaushalte je nach Preisniveau 60 bis 85 qm nachfragegerecht (im Eigentumssegment auch größer).

Generell ist bei dem Neubau von seniorengerechten Wohnungen darauf zu achten, dass die Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden mit ca. zehn bis 30 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur Beförderung eines generationsübergreifenden Zusammenlebens. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium, das den Bewohnern kurze Wege und damit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts gewähren soll. Die Wohnungen des hochpreisigen Niveaus sollten sich auf ausgewählte vorteilhafte, innerstädtische Lagen konzentrieren.

Im betreuten Wohnen sind in den kommenden Jahren bis 2030 rd. 320 Wohnungen am Markt zu schaffen (s.o. Berechnung Nachfragepotenzial). Betreute Wohnungen sind sowohl durch Neubau als auch durch Umbau im Bestand zu schaffen, um so auch unterschiedliche Preisniveaus anbieten zu können. Im Neubau ist die Schaffung von rd. 15 Wohnungen pro Jahr empfehlenswert, bei größeren Projekten ca. 30 Wohnungen im Zeitabstand von ca. zwei Jahren. Insgesamt können dadurch im Zeitraum 2014 bis 2030 ca. 245 Wohnungen neu errichtet werden. Weitere 75 betreute Wohnungen könnten in diesem Zeitraum durch den Bestandsumbau geschaffen werden.

Der Wohnstandort sollte sich an Lagen orientieren, die ein ausreichendes infrastrukturelles Angebot aufweisen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sollten fußläufig erreichbar sein. Standorte „auf der grünen Wiese“ sind zu vermeiden, da sie nicht den Anforderungen älterer Menschen entsprechen. Das Wohnungsangebot sollte unterschiedliche Betreuungsleistungen anbieten. Die Basisbetreuung, die über eine Grundpauschale vergütet wird, sollte zumindest einen haustechnischen Dienst (Flurreinigung, Winterdienst, Hausmeisterdienst) sowie eine Anlaufstelle / Kontaktperson umfassen. Optional ist der Wahlservice zu gestalten. Er umfasst z.B. die Reinigung der Wohnung, Hilfe im Krankheitsfall, Begleitung zu Ärzten und sonstige Pflegeleistungen. Auch ein Notrufservice kann im heutigen digitalen Zeitalter flexibel angeboten werden und erfordert keine bauliche Hardware mehr. Ein geringer Grundservice, der auf Wunsch auf weitere Leistungen erweiterbar ist, stellt eine flexible Möglichkeit dar, sich an den ändernden Bedürfnissen und auch finanziellen Spielräumen der Zielgruppe zu orientieren.

Tabelle 16: Leistungen im betreuten Wohnen

Möglicher Basisservice (u.a.)	Möglicher Wahlservice (u.a.)
Hausnotrufdienst	Pflegerische Dienste
Gebäudereinigung	Wohnungsreinigung
Winterdienst, Pflege Außenanlagen	Mahlzeitservice
Betreuungsperson vor Ort (Beratung zu alltäglicher Lebensführung, Hilfemöglichkeiten, Wohnsituation, Antragstellung)	Wäschedienst
Regelmäßiger Kontaktruf (z. B. ein Mal pro Woche)	Fahr- und Begleitdienste
Temporäre Unterstützung im Krankheitsfall	Vermittlung weiterer Leistungen (kleinere technische Leistungen, Friseur, Nagelpflege, Einkaufsservice usw.)
Organisation von Freizeitangeboten, Unterstützung sozialer Kontakte	

Weitere Informationen sind der Informationsbroschüre und dem Prüfungsleitfaden zum Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW zu entnehmen.

Um eine bedarfsgerechte Errichtung neuer Wohnanlagen des seniorengerechten Wohnens zu realisieren, wird empfohlen, eine Marktbeobachtung mit spezieller Ausrichtung auf das Wohnen im Alter einzurichten. Für Nutzer, Anbieter und Interessierte ist – quasi in Form einer Wohnungsbörse – mehr Transparenz über die vorhandenen Wohnangebote zu schaffen. Anzuraten ist, die Angebote seniorengerecht aufzubereiten, z.B. in Form einer Broschüre, die über das Thema informiert und entsprechende Angebote in der Stadt vorstellt: Kontaktinformationen, Anzahl und Größe der Wohnungen, Eckdaten zu besonderen Angeboten, Preise. Zu empfehlen ist diesbezüglich die Kooperation mit den Beratungs- und Koordinierungsstellen, die bereits über eine Grundlage an Angebotsinformationen verfügen und auch ein wichtiger Multiplikator bei der Gruppe der Senioren sind.

Hilfreich wäre die Benennung eines zentralen Ansprechpartners in der kommunalen Verwaltung, der zum einen Marktbeobachtung und Öffentlichkeitsarbeit koordinieren, zum anderen aber auch als Ansprechpartner für Investoren und andere Akteure, wie z.B. das Netzwerk Wohnen, zur Verfügung stehen sollte.

6.1. Gemeinschaftliches Wohnen

Insbesondere beim Wohnen im Alter spielt die gemeinschaftliche Wohnform eine immer wichtigere Rolle. In den letzten Jahren haben sich unterschiedlichste Konzepte und Ausprägungen entwickelt, die nicht nur älteren Menschen eine attraktive gemeinschaftliche Wohnalternative bieten. Die einzelnen Wohnformen können unterschieden werden nach:

- Siedlungsform: Neben den sog. WGs (Wohngemeinschaften) sind Hausgemeinschaften, in denen jeder Haushalt seine eigene Wohnung bezieht, aber zusätzlich Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen, am Markt sehr beliebt. Zudem fallen auf größerer räumlicher Ebene auch ganze Quartiere unter das Konzept der Gemeinschaftlichkeit. Es handelt sich dabei um sog. Siedlungsgemeinschaften.
- Alter der Zielgruppe: Unterschieden wird in der Regel nach altershomogenen Gemeinschaften (z.B. Senioren - WGs) oder dem Mehrgenerationenprinzip.
- Spezielle Ausrichtung: Das gemeinschaftliche Wohnen bietet keinen Grenzen. Sofern für einen gemeinsamen Nenner ausreichend Interessente gefunden sind, sind den unterschiedlichen Konzepten keine Grenzen gesetzt. Vergleichsweise häufig wird insbesondere für das Wohnen für Senioren unterschieden nach „mit oder ohne Betreuung/Pflege“ oder auch ein geschlechtsspezifisches Wohnen angeboten.

Abbildung 35: Gemeinschaftliche Wohnformen



Auch in Koblenz sind bereits wichtige Bausteine des gemeinschaftlichen Wohnens vorhanden. So hat sich vor einigen Jahren der Verein „Gemeinsam Leben und Wohnen in der Region Koblenz“ gegründet, der sich zum Ziel gesetzt hat, das gemeinschaftliche Wohnen in der Stadt Koblenz zu fördern. Bislang konnte in Zusammenarbeit mit dem Verein ein Projekt in Koblenz realisiert werden. Das Projekt wurde in Kooperation mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen, der Koblenzer Wohnbau, umgesetzt. Im Rahmen eines Neubauprojektes wurden elf öffentlich geförderte Wohnungen auf dem ehemaligen Gelände der Boelckekaserne

realisiert. Auch die Nachbargebäude sind mittlerweile in das Konzept der Gemeinschaft mit einbezogen worden. In der Startphase wurde das Wohnprojekt durch eine professionelle soziale Begleitung (finanziert durch das Land Rheinland-Pfalz) unterstützt. Das Projekt verzeichnet durchweg eine große Nachfrage und wird bei den Bewohnern und Bewohnerinnen sehr gut aufgenommen.

Am Markt in Koblenz wird noch weiteres Potenzial für neue gemeinschaftliche Wohnformen gesehen. Insbesondere, wenn es um das Thema Wohnen im Alter geht. Diesbezüglich gibt es Bedarf sowohl an altershomogenen als auch an Mehrgenerationenprojekten. Allein der Verein „Gemeinsam Leben und Wohnen“ verzeichnet eine Warteliste mit potenziellen Wohnungsnachfragern. Ein großer Teil dieser älteren Nachfrager stammt aus dem Koblenzer Umland. Durch ein passendes zielgruppengerechtes Angebot könnten demnach neue Einwohner für die Stadt gewonnen werden.

Bislang fehlen jedoch geeignete Flächen bzw. Investoren, die den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens aufgreifen und neue Projekte in der Stadt Koblenz initiieren. Die folgenden Best Practice-Beispiele sollen daher einen kurzen Einblick in die unterschiedlichsten Möglichkeiten/Angebote geben, die im Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnens möglich sind.

Beispiel 1: Seniorenwohngemeinschaft Arnsberg (NRW)

Bei dem Projekt in Arnsberg handelt es sich um eine Seniorenwohngemeinschaft. Ziel des Projektes ist es, den Bewohnern und Bewohnerinnen zu ermöglichen, so lange wie möglich Zuhause zu wohnen, auch bei eintretender Pflegebedürftigkeit. Projektträger ist eine lokal ansässige Genossenschaft.

Im Rahmen des Projektes wurde ein Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren kernsaniert und umgebaut (Investitionskosten rd. 1 Mio. Euro). Im Erdgeschoss wurden aus vier ehemals Einzelwohnungen eine Senioren-WG mit rd. 240 m² Wohnfläche. Die restlichen 14 Wohnungen in den oberen Geschossen werden als Einzelwohnungen an unterschiedlichste Nachfrager vermietet, um dadurch den Pflegeheimcharakter zu verhindern. Die Bewohner der Senioren-WG sind demnach Mitglieder einer ganz normalen Hausgemeinschaft. Das gesamte Gebäude weist einen hohen energetischen Standard auf, so wird z.B. Erdwärme genutzt, um gleichzeitig auch die Kosten für die Mieter gering zu halten.

Abbildung 36: Seniorenwohngemeinschaft Arnsberg - Gebäude



Quelle: Eigenes Bild

Innerhalb der WG steht jedem Mieter ein Einzelzimmer mit ca. 30 m² Wohnfläche zur individuellen Gestaltung und Nutzung zur Verfügung. Zudem verfügt die Wohnung über einen Aufenthaltsraum, eine Gemein-

schaftsküche, Bäder, einen Waschraum sowie zwei Balkone. Die Wohnung ist weitestgehend rollstuhlgerichtet und kostet monatlich 310 Euro bruttowarm.

Abbildung 37: Seniorenwohngemeinschaft Arnsberg – individuelle Zimmer



Quelle: Eigene Bilder

Neben den Individual- und Gemeinschaftsflächen liegt die Besonderheit des Projekts in der Betreuung der Bewohner. Die Betreuung wird über den lokalen Caritasverband übernommen. Die Betreuung umfasst die Beratung der Bewohner, Fahrdienste, Hausnotruf, Hauswirtschaftliche Leistungen und medizinische Behandlungspflege und ist 24 Stunden vor Ort. Kosten für die Betreuung werden über eine individuelle monatliche Grundpauschale abgedeckt und direkt von der Caritas mit den Bewohnern abgerechnet (je nach Inanspruchnahme der Einzelleistungen). Zwischen der Genossenschaft und der Caritas besteht eine Kooperationsvereinbarung über die Betreuung, dennoch haben die Bewohner das Recht, im Rahmen einer Mieterversammlung über den zu beauftragenden Pflegedienst abzustimmen. Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass sich die Bewohner in der Regel für die vorhandene Struktur entscheiden.

Aus Sicht des Projektträgers war es von enormer Bedeutung, die Caritas von Beginn an in das Projekt zu integrieren, um das fachliche Knowhow, das den wohnungswirtschaftlichen Teil übersteigt, zu nutzen. Das Projekt wird von den Bewohnern und Bewohnerinnen sehr gut angenommen. Es besteht zudem eine höhere Nachfrage als Plätze vorhanden sind. Weitere Projekte wurden bereits umgesetzt und befinden sich in der Planung.

Beispiel 2: Senioren-Hausgemeinschaft Gütersloh (NRW)

Bei der Seniorenhausgemeinschaft handelt es sich um ein Projekt in der Stadt Gütersloh, das sich an die Zielgruppe älterer aber noch selbstständig wirtschaftender Personen richtet. Das Motto des Projektes lautet: „Selbstständig Wohnen und Gemeinschaft erleben“. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst ein Projekt – durch die enorme Nachfrage konnten bereits zwei weitere Projekte realisiert werden - im Rahmen eines Neubaus entwickelt. Insgesamt befinden sich in den mittlerweile drei Gebäuden (an unterschiedlichen Standorten in Gütersloh) 38 Wohnungen zwischen 46 und 77 m² Wohnfläche. Die monatliche Miete liegt bei 7,20 bis 8,60 EUR/m² Wohnfläche nettokalt. Ergänzt werden die Wohnungen durch die Gemeinschaftsflächen in Form einer Küche, eines Pflegebades, eines Gartens und einer Terrasse. Diese Flächen werden den Bewohnern durch die Genossenschaft kostenlos zur Verfügung gestellt.

Abbildung 38:Seniorenhausgemeinschaft Gütersloh

Quelle: Eigene Bilder

Das Projekt umfasst konzeptionell keine Betreuungsmaßnahmen. Bereits in anderen Wohnprojekten kooperiert der Projektträger mit einem Anbieter der freien Wohlfahrtspflege. Bei Bedarf kann über diesen Hilfe und Unterstützung organisiert und koordiniert werden. Zudem liegen die Wohnungen in der Nähe eines Pflegeheimes. In Absprache mit diesem ist es möglich, die vorhandenen Infrastrukturen wie z.B. den Mahlzeitendienst zu nutzen, zudem werden Bewohner des Projektes im Bedarfsfall bevorzugt in das Pflegeheim aufgenommen.

Beispiel 3: Mehrgenerationenhausgemeinschaft Hattingen (NRW)

Initiator des Projektes Mehrgenerationenhausgemeinschaft in Hattingen (NRW) war eine Interessengruppe von Personen unterschiedlichen Alters, die sich zu Ziel gesetzt hatten, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu beziehen. Vor diesem Hintergrund entstand der Kontakt mit einer lokalen Genossenschaft, die sich im Rahmen einer Quartiersumgestaltung dazu bereit erklärte, Träger des Projektes zu werden. Gemeinsam wurde ein Konzept für ein Wohngebäude mit 14 Wohnungen zwischen 55 und 110 m² Wohnfläche entwickelt. Ergänzt werden die Wohnungen durch die Gemeinschaftsflächen in Form eines Gemeinschaftsraums mit Küche und Bad, einer Gästewohnung, einer Werkstatt, eines Kräutergartens und einer Terrasse. Neben dem Gemeinschaftsaspekt wurde großer Wert auf das energetische Konzept des Gebäudes gelegt, so wird Erdwärme genutzt und sind Sonnenkollektoren und Solarzellen vorhanden. Die Nettokaltmieten für die Wohnungen liegen bei 7,50 EUR/m². Die Kosten für die Gemeinschaftsflächen werden zusätzlich auf die Mieter umgelegt.

Abbildung 39:Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft Hattingen

Quelle: Eigene Bilder

Das Projekt umfasst keine Betreuung sondern setzt auf das gemeinschaftliche Zusammenleben und die gegenseitige Unterstützung. Seit Projektbeginn funktioniert die Gemeinschaft sehr gut. Es gibt regelmäßige gemeinsame Frühstücksaktionen und gemeinsame Sportaktivitäten. Für Diskussionen und Problemlösungen werden zudem regelmäßig Gruppenabende durchgeführt. Die 21 Mieter haben es durch ihre Gemeinschaft und ihre Initiative sogar geschafft, sich für das Quartier zu öffnen und auch andere Bewohner an dem gemeinschaftlichen Leben teilhaben zu lassen. Damit steht das Projekt nicht für sich selbst, sondern nimmt auch positiven Einfluss auf das gesamte Quartier.

Eine Besonderheit des Projektes liegt in der frühen Beteiligung der Bewohnergruppe, die von Anfang fest stand und sich dann auf die Suche nach einem Investor und einer Fläche gemacht hat. Für diesen hohen Partizipationsgrad war es erforderlich, eine starke Verbindlichkeit zu schaffen. Dazu haben sich die Bewohner zu Beginn des Projektes zu einem Verein zusammengeschlossen und eine bindende Kooperationsvereinbarung mit der Genossenschaft unterschrieben. Für die Gestaltung des Wohngebäudes gab die Genossenschaft mehrere Alternativen zur Auswahl vor. Die Grundrisse waren für die Bewohner im Rahmen des Möglichen frei wählbar. Der neu gegründete Verein fungiert als Hauptmieter aller Wohnungen und trägt damit auch das unternehmerische Vermieterrisiko, kann aber ggf. Nachmieter frei wählen. Jedes Vereinsmitglied hat eine nicht rückzahlbare Einlage von 1.000 Euro geleistet. Der Verein ist zuständig für die laufende Instandhaltung des Gebäudes (außer Dach und Fach) und die Pflege der Außenanlagen. Sollte der Verein jedoch in Insolvenz gehen, so ist vertraglich geregelt, dass die Genossenschaft als Vermieter der einzelnen Haushalte einspringt, um die Mietverhältnisse abzusichern.

Ausschlaggebend für den großen Erfolg des Projektes ist die hohe Verbindlichkeit, die von Anfang an zwischen den Beteiligten bestand sowie feste Ansprechpartner. Das Ziel, neues Wohnen in einem traditionellen Quartier mit starker Partizipation konnte damit erfolgreich erreicht werden.

Abbildung 40: Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft Hattingen - Bewohnerverein



Quelle: Eigene Bilder

Empfehlungen

Die aufbereiteten Best-Practice-Beispiele zeigen nur einen kleinen Ausschnitt unterschiedlicher Projekte, die ihren Fokus auf das gemeinschaftliche Wohnen gelegt haben. Sie verdeutlichen aber wie vielfältig die Projekte sein können und welches Potenzial sie bergen. Bislang scheuen viele Investoren die Planung gemeinschaftlicher Wohnprojekte, da sie häufig den Aufwand und die lange Vorlaufzeit und die damit verbundenen Kosten bei intensiver Beteiligung der Mieter fürchten. Aber nicht jeder Mieter, der gerne in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt leben möchte, kann oder will ebenso die lange Vorlaufzeit investieren, die eine intensive Beteiligung erfordern würde. Zudem ist auch bei top-down-Projekten (zumindest beim Erstbezug) eine gewisse Beteiligung z.B. in Form von Gestaltungswünschen möglich.

In Zukunft sollten daher verstärkt sowohl top-down- als auch bottom-up- Projekte umgesetzt werden. Wichtig ist es dabei, die Zielgruppe von Anfang an zu definieren (Senioren, Mehrgenerationen, Pflege und Betreuung ...), um das Projekt entsprechend zu gestalten. Zu empfehlen wäre eine vorgeschaltete differenzierte Bedarfs-/Zielgruppenanalyse: Ziel dabei sollte es sein, die Nachfrage weiter zu filtern, z.B. durch eine Befragung potenzieller Nachfrager zur qualitativen Ausgestaltung des gewünschten Wohnprojektes (mit oder ohne Betreuung, Mehrgenerationen oder altershomogen u.a.), um daraus konkrete Projekte und Konzepte ableiten zu können. Eine Kontaktaufnahme zu potenziellen Nachfragern könnte z.B. über den Verein „Gemeinsam Leben und Wohnen in der Region Koblenz“ statt finden.

Um potenzielle Investoren zu aktivieren, ist es erforderlich, diese z.B. durch die weitere Aufbereitung von Beispielen zu sensibilisieren und ihnen die Vielfalt möglicher Projekte zu verdeutlichen, z.B. in Form einer Broschüre und Informationsveranstaltungen. Hilfreich wäre die Einbindung des bestehenden Vereins, um Kenntnisse und Erfahrungen sowie auch Kontakte zu potenziellen Nachfragern zu nutzen. Hilfreich wäre

Zudem sollte die Kommune offen für die Bedarfe der Akteure und Investoren sein, wenn es darum geht, ein Projekt z.B. durch Nachverdichtungen oder Umnutzung von Flächen oder den Umbau von Bestandsgebäuden. Geeignete Gebäude oder auch Flächen in städtischer Hand könnten z.B. für die Schaffung gemeinschaftlicher Wohnprojekte reserviert werden.

7. Handlungsfeld Eigentum

Am Beginn der Analyse steht die Ermittlung des Nachfragepotenzials für Neubauwohnungen zur Eigentumsbildung in der Stadt Koblenz. Um das Nachfragepotenzial bestimmen zu können, ist es notwendig, zunächst die Zielgruppen zu identifizieren, die verstärkt Eigentum nachfragen. Dazu wurde eine klassische Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslagenansatz durchgeführt. Die entsprechenden Abgrenzungen wurden anhand soziodemografischer Merkmale vorgenommen. Mit den Lebenslagenindikatoren (Haushaltstyp, Alter, Einkommen) ließen sich die Zielgruppen für die Eigentumsbildung bestimmen. Durch die Kombination verschiedener Ausprägungen ergab sich eine Vielzahl von verschiedenen Zielgruppen, die eine unterschiedliche Affinität bzw. Bereitschaft zur Eigentumsbildung besitzen.

Die Zielgruppen mit besonderer Relevanz für die Wohneigentumsbildung lassen sich treffsicher aus Erkenntnissen der Sozialstrukturforschung ableiten. Im Einfamilienhaussegment handelt es sich hinsichtlich des Haushaltstyps vor allem um Paare und Familien mit Kindern, die eine hohe Neigung zur Bildung von Wohneigentum besitzen. Betrachtet nach dem Lebensalter setzt die Eigentumsbildung bei etwa 25 Jahren ein und steigt bis zum Alter von 30 bis 40 Jahren stark an. Danach flacht die Kurve der Eigentumsbildung langsam ab. Im Segment der Eigentumswohnungen gehören neben den Paarhaushalten und den Familien mit ein oder max. zwei Kindern auch Singlehaushalte zu den wichtigen Nachfragern. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen einen neuen Trend auf: Auch Haushalte, die die Altersgrenze der 50/55 Jahre überschritten haben, bilden teilweise Eigentum. Dann jedoch zum zweiten Mal, nachdem das nach dem Auszug der Kinder zu groß gewordene Eigenheim verkauft wurde und vorzugsweise nur in zentralen Lagen.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass mit zunehmender Haushaltsgröße auch die Anforderungen an das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigen, um Eigentum zu erwerben, oder auch langfristig gesichert finanzieren zu können. Bei Singlehaushalten bzw. Paarhaushalten ohne Kinder setzt der Eigentumsbildungsprozess bereits oberhalb eines Einkommens von 1.600 EUR pro Monat ein. Familien mit drei und mehr Kindern benötigen dagegen schon ein deutlich höheres Haushaltseinkommen, um ihren Wunsch nach Eigentum realisieren zu können. Hier ist in der Regel ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen in der Klasse ab 3.000 EUR und mehr erforderlich.

Mit Hilfe der amtlichen Statistik (Bevölkerungsanzahl und Zahl der Haushalte), einkommens- und haushaltsbezogenen Daten der Gesellschaft für Konsumforschung, Sonderauswertungen aus dem Mikrozensus (z.B. Eigentumsquoten) sowie Angaben aus der Forschung (z.B. Neuerwerberquoten des BBSR) lassen sich diese klassischen Zielgruppen für eine Region verlässlich quantifizieren, so dass anhand dieser Angaben ein aktuelles Nachfragepotenzial ermittelt werden kann. Dabei werden folgende Arbeitsschritte vorgenommen:

- Aus der Gesamtheit der in Koblenz lebenden Haushalte werden diejenigen herausgefiltert, die im Hinblick auf Alter, Haushaltstyp und Einkommen eine hohe Neigung zur Wohneigentumsbildung haben.
- Denjenigen Haushalten, die in ihrer derzeitigen oder einer späteren Lebensphase Eigentum bilden werden, werden zielgruppenspezifische Eigentumsquoten zugewiesen.
- Es werden diejenigen Haushalte herausgefiltert, die bereits über Eigentum verfügen.
- Aus dem verbleibenden Potenzial werden mit Hilfe von sog. Neuerwerberquoten diejenigen Haushalte gefiltert, die sich für den Erwerb einer neuen Immobilie entscheiden.

Für die Stadt Koblenz resultiert aus der Anwendung dieser Systematik ein Nachfragepotenzial, das aus gutachterlicher Sicht geprüft und kalibriert wurde und demnach bei rd. 2.200 Haushalten liegt, die im Zeitraum 2014 bis 2030 als Nachfragepotenzial für Neubauimmobilien zur Eigentumsbildung in Frage kommen.

Zuwanderungen nach Koblenz sind hierbei noch nicht berücksichtigt, es handelt sich ausschließlich um das so genannte endogene Marktpotenzial.

Ohne die Berücksichtigung von Zuwanderungen geht das jährliche Marktpotenzial für den Kauf von neuen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen kontinuierlich zurück. Die geburtenstarken Jahrgänge werden sich, sofern der Wunsch nach Eigentum bestanden hat, mit Eigentum versorgt haben.

Unter Berücksichtigung der Zuwanderung von Haushalten in die Stadt Koblenz ergibt sich ein deutlich höheres Nachfragepotenzial. Statistische Erhebungen der Stadt Koblenz haben ergeben, dass 27 Prozent der Bewohner in Neubaugebieten (Eigenheime) in das Stadtgebiet zugewandert sind. Diese Quote wird auch auf das Neubaupotenzial übertragen. Im Geschosswohnungsbau sind es sogar rd. 50 Prozent, die aus dem Umland zuwandern. Hierunter ist jedoch auch der Geschossbau zur Miete inbegriffen, bei dem davon auszugehen ist, dass eine Zuwanderung höher ist als im Eigentumssegment. Die Quote für Zuwanderungshaushalte im Eigentumswohnungssegment wird daher in Anlehnung an das Segment der Eigenheime auf rd. 30 Prozent gesetzt und auf das Neubaupotenzialmodell übertragen.

Insgesamt ergibt sich damit ein Neubaupotenzial von rd. 2.830 Wohnungen in Eigenheimen und Eigentumswohnungen bis zum Jahr 2030. Davon sind rd. 1.620 dem Eigenheimsegment und rd. 1.220 dem Eigentumswohnungssegment zuzusprechen.

7.1. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

In den vergangenen Jahren wurden im Stadtgebiet im Ein- und Zweifamilienhausbereich rund 70 Wohnungen jährlich neu errichtet (durchschnittlich von 2008 bis 2011). Im Jahr 2011 lag die Bauintensität im Eigenheimsegment in Koblenz bei 0,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Im regionalen Vergleich der kreisfreien Städte des Landes Rheinland-Pfalz weist Koblenz damit neben Pirmasens (0,4) und Speyer (0,3) eine der geringsten Bauintensitäten auf, während u.a. in Frankenthal (1,5), Landau in der Pfalz (1,3), Kaiserslautern (1,1) und Mainz (1,0) mehr als doppelt soviel je 1.000 Einwohner gebaut wurde.

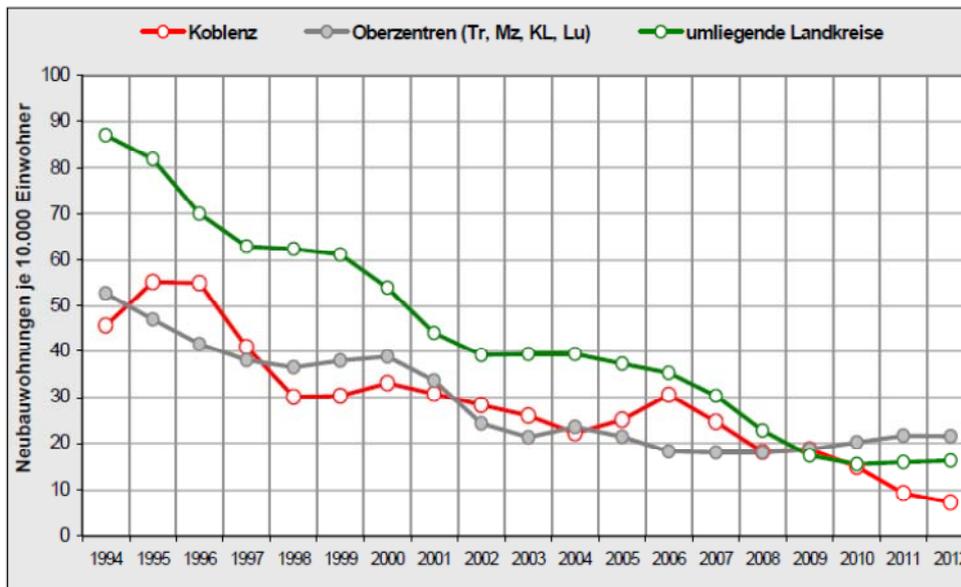
Tabelle 17: Bauintensität im Eigenheimsegment

Stadt	Baufertigstellungen Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2011, je 1.000 EW
Koblenz	0,5
Kreisfreie Städte	0,8
Landkreise	1,7
Rheinland-Pfalz	1,5

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

Die Entwicklung der Bauintensität zeigt, dass sowohl in den Oberzentren als auch in den umliegenden Kreisen von Koblenz die Bautätigkeit seit 2008/2009 wieder zugenommen hat. Lediglich in Koblenz ist weiterhin ein Abwärtstrend erkennbar.

Abbildung 41: Entwicklung Bauintensität



Quelle: Stadt Koblenz, Wohnbaubericht 2012, S.16

Die Bodenpreise für Wohnbauland liegen in der Stadt Koblenz für das Jahr 2012 bei ca. 135 bis 310 EUR/m² in mittleren Lagen. In den guten Lagen werden dem Gutachterausschuss nach bis zu 360 EUR/m² veranschlagt. Im Vergleich zu den kreisfreien Städten des Landes Rheinland-Pfalz liegt Koblenz damit im Mittelfeld des Preisfeldes. In den umliegenden Kommunen von Koblenz sind Baugrundstücke jedoch meist zu einem deutlich günstigeren Preisniveau zu erwerben. So liegen die Preise z.B. in Neuwied bei 80 bis 210 EUR/m² und in Bendorf bei 110 bis 140 EUR/m² für Wohnbauland in mittleren Lagen. Zudem sind die Preise für Wohnbauland in Koblenz in den letzten zwei Jahren leicht gestiegen. In den Jahren 2006 bis 2010 lagen die durchschnittlichen Wohnbaulandpreise für mittlere Lagen noch bei 130 bis 280 EUR/m². Der Preisanstieg ist unter anderem auf das knappe Angebot an Wohnbauflächen zurückzuführen. Dieses wird auch durch die im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragten Marktexperten als ein Hemmnis am Markt wahrgenommen.

Tabelle 18: Generalisierte Bodenrichtwerte zum 1.1.2012 für Wohnbauland, mittlere Lagen

Stadt	Generalisierte Bodenrichtwerte für Wohnbauland 1.1.2012; mittlere Lage
Pirmasens	45-85
Zweibrücken	65-95
Worms	85-220
Kaiserslautern	90-180
Koblenz	135-310
Trier	140-280
Landau in der Pfalz	160-230
Neustadt an der Weinstraße	160-290
Ludwigshafen am Rhein	180-280
Frankenthal	180-280
Speyer	300
Mainz	350-540

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank zeigt eine Nachfragesituation, die im Vergleich zur Region als leicht überdurchschnittlich eingestuft werden kann. Lediglich die Städte Wiesbaden, Mainz und Frankfurt am Main verzeichnen höhere Nachfragewerte. Wenngleich das frühere Fertigstellungsvolumen nicht mehr erreicht wird und die Qualitäts- und Preiskriterien mehr denn je bei der Vermarktung den Ausschlag geben, ist die derzeitige Nachfrage nach Eigenheimen daher als gut einzustufen.

Tabelle 19: Angebot und Nachfrage Eigenheime im regionalen Umfeld

Region	Angebote	Nachfrage	Angebotspreis in EUR
Bitburg-Prüm *	5.969	unterdurchschnittlich	174.561
Trier-Saarburg*	9.984	unterdurchschnittlich	229.269
Vulkaneifel	3.340	unterdurchschnittlich	145.355
Altenkirchen	7.154	unterdurchschnittlich	142.793
Bernkastel-Wittlich	5.371	unterdurchschnittlich	164.740
Cochem-Zell	3.491	unterdurchschnittlich	154.720
Rhein-Hunsrück-Kreis	6.351	leicht unterdurchschnittlich	162.470
Ahrweiler	8.091	leicht unterdurchschnittlich	208.752
Westerwaldkreis	13.383	leicht unterdurchschnittlich	177.209
Bad Kreuznach	12.903	leicht unterdurchschnittlich	191.033
Rhein-Lahn-Kreis	6.020	leicht unterdurchschnittlich	188.389
Limburg-Weilburg	10.899	leicht unterdurchschnittlich	208.021
Neuwied	12.751	durchschnittlich	184.807
Trier	1.686	durchschnittlich	267.769
Mainz-Bingen	24.250	durchschnittlich	239.372
Rheingau-Taunus-Kreis	18.646	durchschnittlich	279.597
Mayen-Koblenz	10.817	leicht überdurchschnittlich	188.685
Main-Taunus-Kreis	20.678	leicht überdurchschnittlich	366.620
Koblenz	2.430	leicht überdurchschnittlich	239.369
Wiesbaden	9.054	überdurchschnittlich	383.198
Mainz	8.097	überdurchschnittlich	329.434
Frankfurt am Main	12.054	überdurchschnittlich	393.190

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung; * Sondersituation: Zahlreiche Nachfrager aus Luxemburg, die nicht über den Immobilien-scout Wohnungen suchen. Daher ist in diesen Regionen von einer höheren als hier angegebenen Nachfrage auszugehen.

Insgesamt wurden im Zeitraum 2007 bis 2012 1. Quartal 1.001 Eigenheime bei ImmobilienScout24 in der Stadt Koblenz angeboten. Das Angebot umfasst freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser aller Baualterklassen bis hin zum Neubau. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit 67 Prozent jedoch eindeutig auf dem Teilssegment der freistehenden Häuser. Diese treffen auf eine hohe Nachfrage. Angeboten werden sie im Neubau für bis zu 750.000 Euro. Der Durchschnittsangebotspreis (Neubau/Bestand) liegt bei rd. 270.000 Euro. Damit richten sich diese Angebote an eine kaufkräftigere Nachfragergruppe. Die stärksten Nachfragewerte konzentrieren sich auf das Segment der Reihenhäuser. Dieses Interesse ist, wie auch Marktexperten bestätigen können, preisbedingt. Neubauobjekte wurden be-

reits zwischen 180.000 bis 260.000 Euro mit durchschnittlich 130 m² Wohnfläche angeboten. Die Qualitätsunterschiede, die sich im Preis bemerkbar machen, sind sowohl in der Grundstücksgröße als auch in der Wohnungsgröße zu finden. So bieten freistehende Objekte im Durchschnitt 25 m² mehr Wohnfläche auf einem 2,5 Mal so großen Grundstück. Die guten Nachfragewerte nach günstigen Eigenheimen sind als Indikator für den auch in der Mittelschicht und bei Schwellenhaushalten stark verbreiteten Wunsch nach dem „eigenen Haus“ mit viel Privatsphäre zu verstehen. Die hohe Nachfrage nach freistehenden Eigenheimen verweist aber ebenso auf eine Nachfragergruppe mit höherer Kaufkraft.

Tabelle 20: Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen in Koblenz

Segment	Angebote in %	Nachfrage	Angebotspreis in Euro	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	67	Hoch	270.277	162	634
Doppelhaushälften	17	Durchschnittlich	226.429	140	385
Reihenhäuser	15	Sehr hoch	191.757	136	236

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung

Auch innerhalb der Teilssegmente ergeben sich Nachfrageunterschiede. Naturgemäß sind in Koblenz wie andernorts besonders preiswerte Häuser auch besonders stark nachgefragt. Bei den freistehenden Einfamilienhäusern sind es Angebote bis zu 185.000 Euro mit Wohnflächen bis zu 140 m² auf Grundstücken bis zu 430 m². Während vielerorts die Nachfrage oberhalb dieser Preisgrenzen abflacht, bilden sich in Koblenz zwei weitere Nachfragescherpunkte heraus. Zum einen betrifft dies das mittlere Preisniveau zwischen 250.000 bis 330.000 Euro, das eine solide Nachfrage verzeichnen kann und das obere Preisniveau, das bei einem eher geringen Angebot auf eine recht hohe Nachfrage stößt. Überwiegend handelt es sich dabei um sehr gut erhaltene oder modernisierte Bestandsgebäude in den sehr guten Lagen des Stadtgebietes. Die Ansprüche in dieser Preisklasse sind entsprechend hoch. Sofern das Angebot insbesondere bezüglich der Wohnlage stimmt, werden die aufgerufenen Preise auch über 500.00 EUR akzeptiert, wie auch die befragten Marktexperten bestätigen können.

Tabelle 21: Preisniveau freistehender Eigenheime

Angebotspreis in Euro	Angebote in %	Durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Nachfrage
Bis <125.000	10	396	111	Sehr hoch
125.000 bis < 185.000	15	433	140	Sehr hoch
185.000 bis <250.000	28	547	148	Geringer
250.000 bis < 330.000	25	701	170	Durchschnittlich
330.000 bis <500.000	16	1.000	213	Geringer
Über 500.000	6	1.420	287	Höher

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung

Doppelhaushälften werden in Koblenz um rund 40.000 Euro günstiger angeboten als ein frei stehendes Gebäude. Insgesamt hatte sich die Nachfrage nach Doppelhaushälften als eher durchschnittlich dargestellt. Der Preisvergleich zeigt jedoch deutlich, dass vor allem die sehr günstigen aber auch die Angebote zwischen 275.000 bis 300.000 – korrespondierend zum freistehenden Segment – gut nachgefragt werden. In dieser Preisklasse handelt es sich bei jedem dritten Angebot um einen Erstbezug, d.h. um einen Neubau.

Tabelle 22: Preisniveau Doppelhaushälften

Angebotspreis in Euro	Angebote in %	Durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Nachfrage
Bis <200.000	32	392	121	Sehr hoch
200.000 bis < 275.000	49	362	137	Geringer
Über 275.000	20	431	171	Höher

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung

Das Reihenhaus wird zu einem durchschnittlichen Preis von rd. 190.000 Euro angeboten und weist damit einen deutlichen Preisabstand zu den frei stehenden Häusern und Doppelhaushälften auf. Die Nachfrage ist auch nach Einschätzung der Experten als sehr hoch einzustufen. Diese hohe Nachfrage nach Reihenhäusern ist auch in anderen Städten zu beobachten. Sie resultiert zum einen aus dem vergleichsweise geringen Angebot, aber auch aus der Kombination zwischen begrenzter Kaufkraft und dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden. Auffallend ist die vergleichsweise geringe bzw. durchschnittlich Nachfrage nach sehr günstigen Reihenhäusern im untersten Preissegment unterhalb von 150.000 Euro: Bei den angebotenen Objekten handelt es sich bei jeder vierten Immobilie um ein renovierungsbedürftiges Objekt, das zusätzliche Investitionen erfordert. Der für Deutschland geltende Bauschadensbericht der „Dekra“ konstatiert, dass allein um den Gebrauchswert der zwischen 1949 und 1960 errichteten Eigenheime zu sichern, die Besitzer bzw. Käufer im Schnitt 120 Euro pro m² Wohnfläche an Investitionen tätigen müssten.²⁵ Vor diesem Hintergrund sind allein mindestens 15.000 Euro Investition erforderlich, nur um den Gebrauchswert wieder herzustellen. Moderne Wohnqualitäten, die den aktuellen Anforderungen und Standards entsprechen, sind damit noch nicht abgedeckt und erfordern zusätzliche Investitionen.

Tabelle 23: Preisniveau Reihenhäuser

Angebotspreis in Euro	Angebote in %	Durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Nachfrage
Bis <150.000	26	130	126	Durchschnittlich
150.000 bis < 240.000	52	273	137	Sehr hoch
Über 240.000	21	360	161	Sehr hoch

Quelle: ImmobilienScout24, Eigene Auswertung

Die Nachfrage wird laut Experteneinschätzung von Familien mit unterschiedlichster Kaufkraft dominiert, die zwar in allen Preissegmenten auftritt, der Schwerpunkt jedoch im mittleren bis unteren Preisniveau zu finden ist. Auch im Segment für hochpreisige Immobilien kann Koblenz eine spürbare Nachfrage verzeichnen. Diese Nachfrage nach hochwertigen Objekten in den sehr guten Lagen der Stadt kann jedoch aus Expertensicht kaum befriedigt werden, so dass durchaus eine Orientierung der betreffenden Haushalte in das Umland zu beobachten ist. Es handelt sich bei dieser kaufkräftigen Gruppe jedoch um eine zahlenmäßig kleinere Gruppe, so dass sich der Nachfrageschwerpunkt wie beschrieben eher auf das mittlere bis untere Preisniveau konzentriert. Auch hier tendiert zwar ein Wunsch zu großen Grundstücken, jedoch entscheidet letztendlich der Kaufpreis über die Realisierungsmöglichkeiten. Verzichtet wird daher in erster Linie auf ein sehr großes Grundstück, um den Kaufpreis gering zu halten. Zudem zeigt sich auch eine Nachfrage durch die Gruppe der Best Ager. Wenngleich diese bevorzugt im Segment der Eigentumswohnungen auftreten, so können befragte Immobilienmakler und Bauträger durchaus die Nachfrage nach barrierearmen Eigenheimen bestätigen, sofern es sich ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen, um eine ruhige aber dennoch integrierte Wohnlage handelt. Diese Nachfrage ist jedoch im Vergleich zu den anderen genannten Gruppen eher als gering einzustufen und sollte daher die Funktion eines Nischenangebotes nicht überstiegen.

²⁵ Vgl. Dekra 2008: Bauschadensbericht 2008

Empfehlungen

Um die Nachfrage nach Wohneigentum in Koblenz zu befriedigen, ist im Eigenheimneubau ein Niveau von zunächst jährlich 100 Wohneinheiten anzustreben, das sich im Laufe der Jahre bis 2030 auf 90 Wohneinheiten pro Jahr reduzieren wird. Insgesamt können bis dahin rd. 1.625 neue Eigenheime am Markt realisiert werden. Hierbei ist es notwendig, einerseits die gesamte Bandbreite an Ausstattungsqualitäten und Preiskategorien zu bedienen, andererseits aber auch zielgruppenspezifisch ausgerichtete Angebote und Wohnformen zu schaffen. Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit ist auf drei Zielgruppen zu richten:

- Schwellenhaushalte: Es handelt sich dabei um Familienhaushalte in „geregelter Arbeit“, die wirtschaftlich stabil sind, aber ein zu geringes Einkommen aufweisen, um ohne staatliche Hilfe Eigentum bilden zu können.
- Breite Mittelschicht: Hierbei handelt es sich um etablierte, im Berufsleben stehende Paare und Familien, die hinsichtlich ihrer Bonität als gut situiert bezeichnet werden können. Die Altersgruppe umfasst ca. 30 bis 50 Jahre. In den Familien leben häufig schon ältere Kinder. Häufig umfasst diese Gruppe aber auch jüngere Paare und Familien mit kleineren Kindern, mit mittleren Einkommen, die oft noch am Anfang ihrer beruflichen Karriere stehen.
- Einkommensstarke Haushalte: Ein Gruppe mit hohen Ansprüchen an das Wohnprodukt und die Wohnlage. In den vergangenen Jahren konnten Experten häufig eine Orientierung dieser Haushalte in das Umland beobachten, da entsprechende Angebote in der Stadt Koblenz fehlten.

Gezielte Angebote für Schwellenhaushalte

Für diese Zielgruppe bietet der Altbaubestand bereits Potenzial für die Wohneigentumsbildung, auch im Hinblick auf den Einsatz von Eigenleistungen bei der Sanierung. Ein Teil dieser Haushalte wird zukünftig aber auch den Neubau präferieren. Für diesen Teil der Haushalte ist besonders das Reiheneigenheim nachfragegerecht, das die preiswerteste Möglichkeit der Wohneigentumsbildung im Eigenheimbereich bildet.

Dazu lassen sich zwei Produkte formulieren:

- Das Standardprodukt ist das klassische Reihenmittel- oder -endhaus, mit 110 bis 130 m² Wohnfläche, vier bis fünf Zimmern, einem ausbaubaren Dachgeschoss, 200 bis 250 m² Grundstücksfläche, für einen Kaufpreis von max. 230.000 Euro. Der Wohnbaubericht 2013 der Stadt Koblenz gibt einen durchschnittlichen Wert von 1.355 EUR/m² Baukosten an. Demnach ergäben sich für das empfohlene Bauprodukt Baukosten in Höhe von rd. 160.000 Euro. Für das Grundstück blieben somit durchschnittlich rd. 70.000 Euro. Bei einer Grundstücksfläche von 250 m² sollten die Bodenpreise einen Wert von 280 EUR/m² daher nicht überschreiten.
- Als Zusatzprodukt ist das stark standardisierte Fertighaus ohne Unterkellerung zu empfehlen: Mit 100 bis 120 m² Wohnfläche, drei bis fünf Zimmern, ohne Keller, einem 150 bis 190 m² großen Grundstück für insgesamt max. 200.000 Euro. Bei diesem Produkt sind in stadtgestalterischer Hinsicht wie auch im Hinblick auf einen Werterhalt der Eigenheime trotz des Niedrigpreisniveaus Qualitätsansprüche an die Wohnbebauung zu stellen. Denn gerade bei dem stark vereinheitlichten und architektonisch schlichten Produkt, einer monotonen Gestaltung des öffentlichen Raumes und langer, sich wiederholender Baureihen besteht die Gefahr, ein Neubaugebiet zu "verbrennen" und ein Negativimage zu erzeugen. Neubauprojekte mit stark standardisierten Fertighäusern sollten deshalb dispers im Stadtgebiet in kleineren verteilt werden. Zudem sind unterschiedliche Variationen von Typenhäusern zu errichten und Häuserzeilen maximal vierzünftig zu errichten.

Gezielte Angebote für die breite Mittelschicht

Nachfragegerecht sind insbesondere Doppelhaushälften aber auch freistehende Eigenheime mit einer Grundstücksfläche von ca. 400 m² und einer Wohnfläche von rd. 130 m². Aufgrund der Kosten wird vielfach auf den Bau eines Kellers verzichtet, daher ist anzuraten, ausreichend Baufläche für eine größere Garage zu bieten, um Stauraum zu schaffen. Neben einer ausreichenden Zimmerzahl (jedem Kind ein Zimmer) spielt der hohe energetische Standard eine wichtige Rolle bei der Wahl des Eigenheims. Das Preisniveau sollte bei ca. 350.000 Euro liegen. Einen Mehrwert bieten Wahlmöglichkeiten bezüglich des Grundrisses und der Fassadengestaltung.

Gezielte Angebote für einkommensstarke Haushalte

Zu empfehlen sind insbesondere zwei Bauformen. Zum einen das freistehende Einfamilienhaus in klassischer Ausführung auf einem größeren Grundstück von ca. 400-800 m², mit 150 bis 200 m² Wohnfläche und sechs Zimmern für 400.000 bis 600.000 Euro. Zum anderen ist der Wunsch nach Zentralität und Urbanität auch von Familienhaushalten durch das Produkt des Stadthauses zu erfüllen. Es handelt sich dabei um giebelständige Gebäude in historisierendem oder modernem Stil, mit 3 Etagen und ca. 160 m² Wohnfläche. Das Grundstück ist mit ca. 200 m² eher klein gehalten. Dennoch sollte eine Terrasse im Erdgeschoss und ggf. eine Dachterrasse/Balkon im oberen Geschoss vorhanden sein. Ausschlaggebend für den Erfolg ist, diese Produkte nur gut integrierte und urbane Lagen im Stadtgebiet anzubieten, um gerade den kommunikativen und dynamischen Haushalten mit höheren Einkommen eine adäquate Wohnalternative zum Einfamilienhaus auf der „grünen Wiese“ zu bieten.

Weiterhin ist für diese kaufkräftige Nachfragergruppe auch das Architektenhaus zu ermöglichen. In Frage kommen nur die Top-Lagen im Stadtgebiet.

Gezielte Angebote für Best Ager 55+

Auch wenn die Zielgruppe verstärkt das Segment der Eigentumswohnungen bevorzugt, so ist immer wieder zu beobachten, dass, sofern Lage (zentral, aber ruhig) und das Wohnprodukt stimmen, auch Eigenheime (häufig zur erneuten Eigentumsbildung) nachgefragt werden. Für die Nachfrage, die im Vergleich zu den anderen Zielgruppen jedoch nur ein Nischenprodukt darstellt, also in wesentlich geringerem Umfang zu realisieren ist, empfiehlt sich ein Neubau von barrierearmen Bungalows z.B. als Reihen- oder Doppelhaus, mit 100 bis 110 m² Wohnfläche, drei Zimmern, darunter ein kombiniertes Gäste-Hauswirtschaftszimmer, mit kleinem Garten sowie einem Stellplatz. Das Preislimit liegt bei ca. 250.000 Euro. Ein Preis, der in Koblenz im Durchschnitt für ein älteres Eigenheim zu erzielen ist und reinvestiert werden kann.

Besonderes Produkt - Baugemeinschaft

Innenstadt und integrierte Lagen gelten nicht nur bei älteren Haushalten als bevorzugte Wohnstandorte. Gerade bei (jungen) Familien sind sie auch beliebt und bilden eine attraktive Alternative zu dem „Wohnen auf der grünen Wiese“. Die hohe Zentralität und Urbanität mit denen eine Vielzahl an Infrastrukturen einhergehen, sind Faktoren, die bei der Wohnstandortsuche eine sehr wichtige Rolle spielen. Häufig – gerade auch vor dem in den letzten Jahren knapp bemessenen Baulandangebot der Stadt Koblenz – sind diese Lagen mit hohen Grundstückskosten versehen und für viele Haushalte daher nur schwer finanzierbar.

Eine Lösung bietet die Baugemeinschaft. Gemeint ist ein Zusammenschluss von einzelnen Familien, die ein Grundstück gemeinsam erwerben und z.B. mit Reihenhäusern bebauen. Ein wesentlicher Vorteil ist die Einsparung von finanziellen Mitteln: Z.B. wird die zu entrichtende Grunderwerbssteuer nur auf den Wert des Grundstücks berechnet und nicht wie bei dem Erwerb eines über einen Bauträger errichteten Hauses auf den gesamten Kaufpreis. Gerade vor dem Hintergrund der erst kürzlich gestiegenen Grunderwerbssteuer ein nicht unwesentlicher Aspekt. In der Gruppe lassen sich zudem Architekten und Baukosten einsparen. Ein weiterer Vorteil ergibt sich dadurch, dass die jeweiligen Mitglieder von Anfang an in den vollständigen Planungsprozess eingebunden sind: Individuelle Gestaltungswünsche, hohe Qualitätsstandards und mo-

derne Wohnkonzepte können umgesetzt werden. Zudem kann sich schon zu Beginn der Baumaßnahmen ein Gemeinschaftsgefühl bei den Beteiligten entwickeln.

Auf der anderen Seite bergen Baugemeinschaften auch einige Herausforderungen:

- Schwierige Grundstücksakquisition durch die Konkurrenz zu traditionellen Bauträgern,
- zumeist notwendige (temporäre) Moderation der Baugruppe, um eine handlungsfähige Gruppe mit ähnlichen Zielvorstellungen der einzelnen Mitglieder zu bilden,
- schwierige Darlehensbeschaffung, wenn sich die Gruppe gerade gegründet hat und noch Mitglieder fehlen, die das Vorhaben mit finanzieren,
- ein erforderliches Mindestmaß an Know-how für die Planungs- und Bauphase, so dass externe Dienstleister hinzugezogen werden müssen,
- Verzögerungen durch eine lange Planungsphase infolge der Beteiligung vieler Mitglieder und Individuen (bis zu 20% der Gesamtbauphase)

Diese Nachteile gilt es durch eine gezielte Förderung und Unterstützung zu beheben. Fördermöglichkeiten für Baugemeinschaften bestehen in folgenden Punkten:

- *Politisches Engagement:* Durch klare politische Stellungnahmen und Vorgaben kann die Förderung von Baugemeinschaften dahingehend unterstützt werden, als dass eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Fördermaßnahmen möglich ist. Es ist ratsam, die Politik bereits frühzeitig in den Aufbau der Initiative einzubinden.
- *Beratung:* Um eine Baugemeinschaft zu bilden und die gewünschten Wohnprodukte umzusetzen, bedarf es auch einiger inhaltlicher Unterstützung durch fachkundige Berater, wie z.B. Notare, Architekten, Baufinanzierer, Projektentwickler, Moderatoren usw. Ein Baugemeinschaftsinteressierter bzw. eine Gruppe von Interessierten wird es aber nicht leisten können, aus der Vielzahl vor Ort tätiger Notare, Baufinanzierer, Projektentwickler und Architekten diejenigen herauszufinden, die sich auf die Begleitung und Beratung von Baugemeinschaften einlassen wollen und spezifisches Know-how, etwa zur geeigneten Rechtsform, einbringen können. Es ist daher notwendig, ein Netzwerk fachkundiger Berater aufzubauen, zu pflegen, dessen Aktivitäten und Angebote, z.B. in Form geeigneter Informationsveranstaltungen für Bauwillige, zu koordinieren und bekannt zu machen. Eine bei einer Kommune eingerichtete Koordinationsstelle für Baugemeinschaften sollte interessierte Bauwillige auf die Notwendigkeit für das Konsultieren von privaten Beratern hinweisen. Die Kommune übernimmt dabei jedoch lediglich die Rolle des Vermittlers und unterstützt das Netzwerk bei dessen Aufbau. Auch für anfängliche und allgemeine Fragen können kommunal eingerichtete Anlaufstellen genutzt werden, für spezifischere Fragestellungen ist jedoch an das Netzwerk zu verweisen.
- *Steuerung und Koordination:* Die wohl wesentlichste Aufgabe der Kommunalverwaltung besteht darin, Aufgaben zu übernehmen, die weder vom Netzwerk fachkundiger Berater, noch von den Baugemeinschaften übernommen werden können. Zu diesen Aufgaben zählen vor allem die Koordination und die Öffentlichkeitsarbeit. Über die Internetpräsenz der Kommune können Broschüren, Flyer und Veranstaltungen für Baugemeinschaften bekannt gegeben werden. Zudem sollte ein fester Ansprechpartner gestellt werden. So wird innerhalb der Bevölkerung die Akzeptanz und Seriosität hinsichtlich der Thematik „Baugemeinschaften“ geschaffen; aber auch innerhalb der Verwaltung ist somit eine Zuständigkeit für die Koordination der kommunalen Unterstützungsmaßnahmen (Bereithaltung von Grundstücken, Aufbau und Pflege der Homepage usw.) für Baugemeinschaften sichergestellt. Zudem ist der Aufbau einer Kontaktbörse für Bauwillige empfehlenswert, um interessierte Haushalte zusammenzubringen. Ein solche

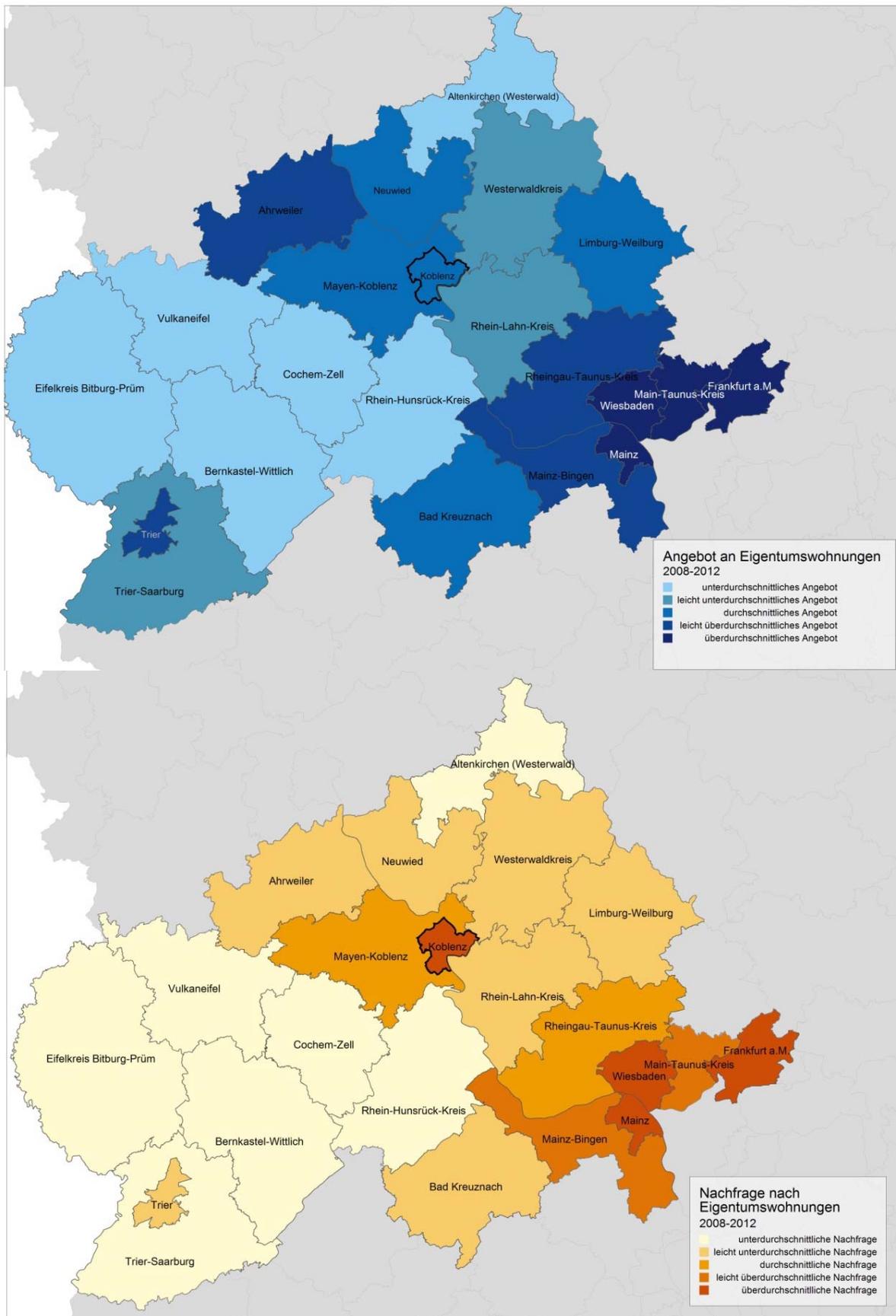
Kontaktbörse könnte aber auch durch eine niedrighschwellige Kontaktstelle z.B. in Kooperation mit dem Verein „Gemeinsam Wohnen in der Region Koblenz“ betrieben werden.

- *Grundstücke bereit stellen:* in der Praxis könnten Baugemeinschaften bei der kommunalen Flächenvergabe eine besondere Priorität eingeräumt werden. Bei den Planungs- und baurechtlichen Verfahren wäre es wünschenswert, wenn Kommunen die Voraussetzungen für den Erfolg von Baugemeinschaften schaffen. Dazu gehört unter anderem die Festlegung eines Baurechts, das auf die Bedürfnisse von gruppenorientierten Wohneigentumsbildungen ausgerichtet ist. So sollen für Baugemeinschaften ausreichend adäquate Grundstücke, zum Verkehrswert und ohne Zeitdruck, bereitgehalten werden.
- *Regeln festlegen:* Generell gilt: Je mehr Förderleistungen die Kommune aufbringt und je größer der Nutzen für die Baugemeinschaften wird, desto besser kann die Kommune die Förderstruktur steuern. Demnach kann die Kommune Rahmenbedingungen und Verpflichtungen an die Baugemeinschaften stellen, die es einzuhalten gilt. Diese Vorgaben können bedeuten, dass von der Baugemeinschaft ein externer Berater, der elementar zum Erfolg beiträgt, hinzugezogen werden muss oder auch der Nachweis eines Konkretisierungsfortschrittes erfolgen muss. Durch diese Vorgaben wird gewährleistet, dass die Baugemeinschaften umsetzungsorientiert arbeiten und nicht zu lange in einer Projektphase verharren und so das Image und den Erfolg von Baugemeinschaften gefährden.

7.2. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen ist oft ein schwieriger Markt, der nur in sehr exponierten Lagen Wohnlagen großer Städte eine hohe Nachfrage erzielt. So spiegelt sich die Situation auch in Koblenz wider, denn neu errichtete Eigentumswohnungen lassen sich hier gut vermarkten. Insgesamt wird der Markt für Eigentumswohnungen von den im Wohnungsmarktbarometer 2013 befragten Marktexperten überwiegend als ausgewogen bis sehr angespannt bewertet. Innerhalb der Region nimmt Koblenz eine relativ starke Marktposition ein. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, gemessen in Hits pro Monat und Objekt ist vergleichbar mit der Nachfrage in den Städten Mainz und Wiesbaden. Lediglich Frankfurt am Main weist einen noch höheren Nachfragewert auf (in der Karte jedoch gleiche Kategorie wie Koblenz). Im Vergleich zum nahen Umland zeigt sich die Nachfrage in Koblenz als deutlich höher. Sie trifft jedoch nur auf ein vergleichsweise begrenztes durchschnittlich häufiges Angebot in Koblenz.

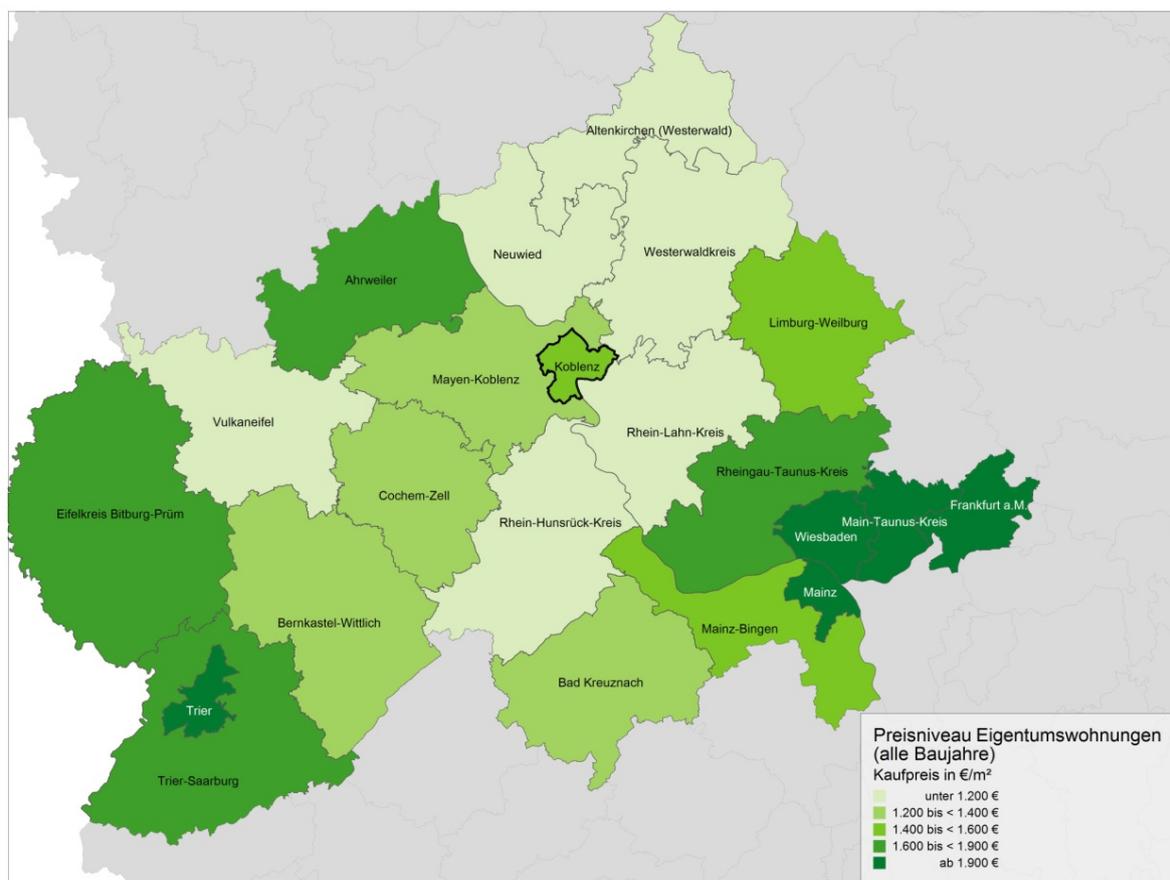
Abbildung 42: Angebot und Nachfrage nach Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung

Das Preisniveau gestaltet sich mit durchschnittlich 1.500 EUR/m² (Neubau und Bestand) als recht günstig. Die Kaufpreise in den anderen kreisfreien Städten liegen mit 1.600 EUR/m² bis 2.800 EUR/m² deutlich darüber. Das nahe Umland hingegen weist ein geringeres Preisniveau, gleichzeitig aber auch eine geringere Zentralität auf. Das Preisgefälle in Richtung Umland ist daher nicht ungewöhnlich und auch nicht markt-schädigend, denn gerade im Segment der Eigentumswohnungen spielt die Zentralität und Urbanität eine sehr große Rolle bei der Standortwahl. Die Daten des Gutachterausschusses spiegeln einen Anstieg des Kaufpreisniveaus wider. Während die durchschnittlichen Preise für ausgewertete Erstverkäufe nach Neubau im Jahr 2010 noch bei 2.050 EUR/m² lagen, ist bis 2012 ein Anstieg um 15 Prozent auf 2.360 EUR/m² zu verzeichnen. Die max. Kaufpreise, die am Markt in Koblenz auch realisiert wurden, reichen bis zu 3.130 EUR/m². Bei den Nachfragern handelt es sich dann jedoch um eine sehr qualitätssensible Käuferstruktur, die sehr hohe Ansprüche an die Wohnlage und die Ausstattungsqualitäten stellt.

Abbildung 43: Preisniveau Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung

Die Analyse der Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz belegt ebenfalls eine sehr stabile Entwicklung des Teilmarktes der Eigentumswohnungen. Die Zahl der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Waren es im Jahr 2006 140 Kauffälle, so hat sich die Zahl bis zum Jahr 2012 auf 346 Kauffälle²⁶ mehr als verdoppelt. Die Entwicklung der Erstverkäufe deutet auf eine Marktstabilität mit jährlich schwankenden Verkaufszahlen hin. Diese Entwicklung ist jedoch weniger auf eine schwankende Nachfrage als auf ein schwankendes Angebot an neu errichteten Eigentumswohnungen zurückzuführen. Denn Baufertigstellungszahlen und befragte Experten bestätigen, dass sich der Neubau in den letzten Jahren verringert habe, was unter anderem auf ein zu geringes Angebot an Bauland für den Geschosswohnungsbau zurückzuführen ist. Experten bestätigen die gute

²⁶ Auswertbare Kauffälle

Nachfrage nach Eigentumswohnungen, insbesondere die allgemeinen Diskussionen über Inflationsgefahren und Flucht in die Sachwerte beleben das Geschäft.

Die Hauptnachfragegruppen sind laut Experteneinschätzungen Paare ohne Kind, Singlehaushalte sowie Familien mit einem Kind, während sich Familien mit mehreren Kindern, die große Wohnungen mit 100 und mehr qm Wohnfläche benötigen, eher zum Eigenheim orientieren. Unter den Paarhaushalten befinden sich lt. Expertenaussagen häufig Haushalte, die gut verdienen, ähnlich wie - bedingt durch den demographischen Wandel – viele Senioren. Auch werden von ihnen etliche Haushalte ab 50 Jahren wahrgenommen, die noch in einem Eigenheim wohnen und aus Gründen der Altersvorsorge eine altersgerechte Eigentumswohnung erwerben wollen. Neben den Selbstnutzern kommt noch die Gruppe der Kapitalanleger als potenzielle Erwerber hinzu, deren Umfang von den Koblenzer Experten als recht hoch eingeschätzt wird. Vornehmlich werden durch diese kleinere Wohnungen bis 60 m² mit zwei bis drei Zimmern nachgefragt, um u.a. an die Zielgruppe der Studenten aber insbesondere an ältere Haushalte zu vermieten. Die Nachfragesituation nach barrierearmen Eigentumswohnungen wird für ältere Menschen durch die Kapitalanleger zusätzlich verschärft.

Im Rahmen der ImmobilienScout24-Datenanalyse wurden für den Zeitraum 2006 bis 2012 rd. 1.440 angebotene Objekte ausgewertet. 15 Prozent werden als Erstbezug zu einem durchschnittlichen Preis von 2.000 EUR/m² angeboten. Immerhin zwölf Prozent umfassen die häufig den Charme der Gründerzeitjahre ausstrahlenden Altbauten vor 1945. Aufgrund des Altbaucharmes und ihrer häufig integrierten Wohnlage sind die Baujahre von 1945 besonders gut nachgefragt. Immerhin jede dritte dieser angebotenen Wohnungen wurde bereits einmal modernisiert oder saniert und bietet damit modernere Wohnqualitäten.

Besonders signifikante Unterschiede in der Nachfrage nach Eigentumswohnungen zeigen sich bei den angebotenen Wohnungsgrößen. Sehr stark nachgefragt werden große Wohnungen ab 80 m² bis über 120 m² Wohnfläche. Diese Wohnungen weisen zudem vergleichsweise hohe Kaufpreise (rd. 150 EUR/m² über dem Durchschnittspreis) auf. Wohnungen mit geringeren Wohnungsgrößen bis max. 50 m² werden nicht nur in Koblenz, sondern auch andernorts nur in geringem Maße am Markt nachgefragt, da sie die Wohnflächenansprüche der selbstnutzenden Wohneigentümererwerber nicht befriedigen können. Fast jede zweite Wohnung dieser Größenklasse ist den Kleinstwohnungen unterhalb von 40 m² zuzuordnen. Für das Segment der kleinen Wohnungen reduziert sich die Nachfrage auf die Gruppe der Kapitalanleger, die diese Wohnungen weitervermieten. Die Vermarktung erweist sich dementsprechend als schleppend.

Tabelle 24: Angebote und Nachfrage nach Wohnflächengrößen bei Eigentumswohnungen

Angebotspreis in Euro	Angebote in %	Durchschnittlicher Preis in EUR/m ²	Nachfrage
Bis 50 m ²	9	1.408	Sehr gering
51 bis 80 m ²	35	1.351	geringer
81 bis 100 m ²	27	1.538	Hoch
101 bis 120 m ²	15	1.631	Sehr hoch
Größer als 120 m ²	14	1.717	Sehr hoch

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung

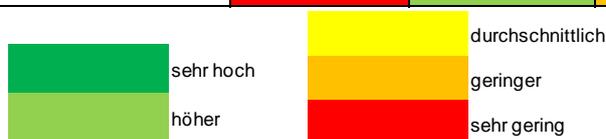
Selbst wenn man zusätzlich zur Wohnungsgröße auch nach Kaufpreisen differenziert, verändert sich die Beobachtung nicht, dass nur Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche gut nachgefragt werden. Im Großen und Ganzen gilt: Je kleiner die Wohnung desto geringer die Nachfrage. Eine Ausnahme bilden die kleinen und mittelgroßen Wohnungen im oberen Preissegment ab 1.800 EUR/m²: Sie verzeichnen insgesamt eine solide durchschnittliche Nachfrage. Zurückzuführen ist diese Situation auf den überdurchschnittlich hohen Anteil an betreuten und rollstuhlgerechten Wohnungen in diesem Preissegment. Fokussiert man die Auswertung nur auf diese Angebote, so zeigt sich eine sehr hohe Nachfrage. Häufig handelt es sich um neu errichtete Objekte, die sich an die Zielgruppe der älteren Menschen richtet. Nachgefragt werden sie sowohl von

Selbstnutzern als auch von Kapitalanlegern, da im altersgerechten Wohnen noch ein Nachholbedarf vorhanden ist. Befragte Experten bestätigen die gute Nachfrage nach neu errichteten altengerechten Wohnungen in guter Wohnlage.

Tabelle 25: Angebote und Nachfrage nach Wohnflächengrößen und Preissegment

€/m ² / m ²	≤ 50	51 – 80	81-100	101-120	> 120
< 1.100	25	154	87	35	17
1.101-< 1.800	81	269	181	93	102
> 1.800	20	77	124	87	89

Quelle: Immobilienscout24, Auswertungen 2008 bis 2012 1. Quartal



15 = jeweilige Anzahl der Angebote im untersuchten Zeitraum

Ähnlich wie bei den Unterscheidungen nach Wohnfläche verhält sich die Nachfrage, wenn man die Zahl der Zimmer in den Mittelpunkt der Betrachtung rückt. Auch hier steigt die Nachfrage mit zunehmender Zahl der Zimmer an, die Nachfrageschwerpunkte konzentrieren sich dementsprechend auf die Wohnungen mit 4 bis 5 Zimmern.

Zu den nachgefragten Ausstattungsqualitäten zählen v.a. großzügige Bäder und Wohnungszuschnitte, moderne Elektrik und Fliesenspiegel, hochwertige Fußböden, hohe Energieeffizienz, moderne Treppenhäuser und Eingänge sowie großzügige Balkone oder besser der Zugang zu Garten oder Dachterrasse. Während der Balkon im Neubau unbedingt erwartet wird, wirken sich Dachterrasse und eigene Gärten sehr nachfragessteigernd aus. Besonders gut nachgefragt, wenn auch nur gering im Angebot, zeigen sich die Wohnungen, die in betreuten Wohnanlagen offeriert werden. Im Sinne der Barrierefreiheit ist der Aufzug ein sehr wichtiges Ausstattungsmerkmal. Offerierte Angebote werden in Koblenz allerdings nur sehr verhalten nachgefragt, eine Situation, die allerdings auch in vielen anderen Städten bekannt ist. Sie ist darauf zurückzuführen, dass sich das Angebot eines Aufzuges in der Regel auf ältere und meist hochgeschossige Gebäude konzentriert, die aufgrund ihrer Architektur und ihres Objektzustandes oft nicht mehr den Ansprüchen der Nachfrager entsprechen. Neuwertige Objekte, die neben dem Aufzug auch moderne Wohnqualitäten aufweisen, werden hingegen sehr gut nachgefragt und auch die befragten Marktexperten bestätigen den Wunsch der (nicht nur älteren) Nachfrager nach einem Aufzug.

Tabelle 26: Angebote und Nachfrage nach Ausstattungsqualitäten

Ausstattung	Angebote in %	Nachfrage
Balkon	71	durchschnittlich
Garten	18	Sehr hoch
Aufzug vorhanden	28	durchschnittlich
Betreut	4	Sehr hoch

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Auswertung

Von den von der Stadt Koblenz befragten Marktexperten wird die zukünftige Vermarktungssituation bei Eigentumswohnungen besser als in den Vorjahren eingeschätzt. Mehr als die Hälfte der befragten Experten erwartet ein gutes bis sehr gutes Investitionsklima. Das weist darauf hin, dass auch die Marktexperten den vergleichsweise guten Markt für Eigentumswohnungen in der Stadt Koblenz erkannt haben und in den nächsten Jahren weiterer Neubau zu erwarten ist (sofern auch die Rahmenbedingungen, wie z.B. vorhandenes Baulandangebot, stimmen).

Empfehlungen

Um der derzeitigen und zukünftigen Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Koblenz ein adäquates Angebot zu bieten und den Wunsch nach Wohneigentum zu fördern, ist der Neubau von jährlich 75 Eigentumswohnungen anzustreben, das sich im Laufe der Jahre bis 2030 auf rd. 70 Wohnungen jährlich reduzieren sollte. Dieser Umstand ist maßgeblich auf das Abschmelzen der Altersgruppe (30-50 Jahre) mit den höchsten Wohneigentumsquoten zurückzuführen. Sie sind die größte Säule der Wohneigentumsbildung. Die Nachfrage älterer Haushalte hat in den vergangenen Jahren im Zuge des Trends „Zurück in die Stadt“ einen Impuls bekommen. Diese Nachfrage ist mit einer (erneuten) Wohneigentumsbildung, diesmal durch eine kleinere Immobilie wie der Eigentumswohnung und der stärkeren Rolle der Wohneigentumsbildung in der Altersvorsorge verbunden. Dieser Trend könnte durch neue Rentenmodelle, wonach z. B. aus der Beleihung der Immobilie ein Rentenzuwachs erwächst, nochmals befördert werden. Die Abnahme der Neubaupotenziale zeigt sich daher moderater als im Segment der Eigenheime. Es ist aber dennoch nicht anzunehmen, dass das Abschmelzen des Nachfragepotenzials jüngerer Altersgruppen kompensiert werden kann.

Eine breite Zielgruppenansprache (d.h. Familien sowie Paare, jüngere und ältere Haushalte) minimiert das wirtschaftliche Risiko, am Markt vorbei gebaut zu haben. Gleichwohl sind zukünftig drei Zielgruppen besonders in den Fokus zu nehmen, da sie über die entsprechende Kaufkraft verfügen und teilweise in Zukunft zahlenmäßig noch zunehmen werden:

- Best Ager ab einem Alter von 55 Jahren
- Seniorenhaushalte ab 65 Jahren
- Einkommensstarke Paare und Singles

Gezielte Angebote für Best Ager:

Es handelt sich hierbei – im Vergleich zu anderen Altersgruppen - häufig um gut situierte Singles und Paare mit einem höheren Einkommen, die noch eine hohe Mobilitätsbereitschaft und den Anspruch haben, Wohnen, Lifestyle und Erholung an ihrem Wohnstandort miteinander zu verbinden. Sie fragen vorwiegend ausgewählte Wohnlagen nach, die eine Nähe zu Kultur-, Freizeit- und Konsumangeboten bieten, aber dennoch so weit entfernt sind, dass ein ruhiges, gehobenes Wohnen möglich ist.

Nachgefragt werden Eigentumswohnungen mit 80 bis 120 qm Wohnfläche, drei bis vier Zimmer, in überschaubaren Wohngebäuden mit sechs bis acht Wohneinheiten, z.B. im Charakter von Stadtvillen, errichtet. Die Nachfrage ist recht anspruchsvoll – eine hochwertige Wohnungsausstattung, ein großes Badezimmer mit Tageslicht, ein großzügiger Freisitz, ein Lift ab dem 3. Geschoss sowie ein Stellplatz sind ein Muss. Dachterrasse, Tiefgarage und Barrierefreiheit im Eingangsbereich bieten ebenfalls Add-ons.

Ein Teil der Nachfrager verkauft zuvor sein älteres Eigenheim, das mit zunehmendem Alter zu groß sein würde und häufig auch nicht die zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur aufweist, die in der Altersgruppe geschätzt wird. Das Kaufkraftpotenzial ist insofern durch den Verkaufspreis bestimmt. Laut Immobilien-Scout24 liegt ein durchschnittlicher Preis für ein älteres Eigenheim bis Baujahr 1979 bei 250.000 Euro, so dass der Kaufpreis für die Eigentumswohnungen diesen Wert nicht überschreiten sollte, um marktgerecht zu sein.

Gezielte Angebote für Senioren 65+

Für die Zielgruppe der Senioren ist sowohl der Neubau als auch der Umbau im Bestand anzuraten. Damit kann für diese sehr heterogene Gruppe ein differenziertes Angebot an Eigentumswohnungen geschaffen werden. Vor allem sind unterschiedliche Wohnungsgrößen anzubieten. Darunter auch mittelgroße Wohnungen, die z.B. infolge eines Todesfalles des Partners allein weiter bewohnt werden können. Die Wohnungsgrößen sollten daher in einer Spannweite zwischen 75 m² und ca. 110 m² liegen. Vorteilhaft ist bereits beim Neubau Vorsorge für den Pflegefall zu treffen, z.B. durch die Berücksichtigung ausreichender Bewegungsflächen im Grundriss oder auch Vorrichtungen für Haltegriffe z.B. im Sanitärbereich. Ziel dabei ist es, entsprechende Maßnahmen im Bedarfsfall zügig und kostengünstig installieren zu können. Der offensichtliche Eindruck einer Pflegewohnung sollte bei Vermarktungsbeginn vermieden werden, um potenzielle ältere aber immer noch „rüstige“ Nachfrager nicht abzuschrecken.

Es sind gute Mikrostandorte zu wählen, die ruhige gehobene Wohnstandorte repräsentieren und dabei in fußläufiger Entfernung zu zentralen Versorgungseinrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten liegen. Vorteilhaft ist auch – je nach Größe des Objektes – wenn zielgruppenspezifische Angebote in den Neubau integriert werden können. Dazu gehören vor allem Lebensmittelgeschäfte, Friseur, Apotheke oder Ärzte. Ebenso vorteilhaft ist die (räumliche) Nähe zu bestehenden Angeboten zum Wohnen im Alter (z. B. Pflegeheimen oder betreuten Wohnanlagen) zu suchen, um dadurch im Bedarfsfall evtl. auf betreuende oder versorgungstechnische Leistungen zurückgreifen zu können (z. B. Mittagstisch oder auch Stärkung der sozialen Kontakte durch Teilnahme an organisierten Veranstaltungen).

Gezielte Angebote für jüngere kaufkräftigere Paare und Singles 30+

Im Hinblick auf jüngere kaufkräftigere Paare und Singles ist ein Neubau erforderlich, um auch Angebote mit neuen Ausstattungsqualitäten und modernen Wohnqualitäten bereit zu halten. Besondere Wohnformen werden auf eine gute Nachfrage stoßen:

- Stadtvillen, die ihren repräsentativen Charakter durch den freistehenden Bebauungstyp, einen großzügigen Eingangsbereich und individuelle Gestaltungsmerkmale an der Fassade erhalten. Freisitze und Terrassen bzw. private Gärten im Erdgeschoss sind obligatorisch.
- Neue Wohnhäuser, deren Architektur einer modernen Gestaltungs- und Ausstattungsqualität folgt: große Fensterflächen und Balkone, Verwendung von Holz, Glas und Metall als Bau- und Gestaltungsmaterial, großzügige Bäder, offene bzw. außergewöhnliche Grundrisse, z. B. im Maisonette-Stil.

Eine relativ breite Preisspanne von 2.300 EUR/m² bis ca. 3.000 EUR/m² Wohnfläche ist je nach Ausstattung für diese Zielgruppe möglich. Die Wohnflächen sollten zwischen 100 und 120 m² liegen, um dem Wunsch nach großen Wohnungen zu entsprechen. Teilweise sind auch Wohnungen oberhalb dieser Wohnungsgrößen anzubieten, z.B. durch das Angebot von Penthouses in den jeweiligen Neubauobjekten.

8. Handlungsfeld Wohnbauland

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen.

Aktuell bietet die Stadt Koblenz in nur zwei größeren Baugebieten Flächen zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern an. Es handelt sich dabei um die Flächen Güls Süd sowie die Passivhaussiedlung Asterstein. Auch die im Wohnungsmarktbarometer befragten Experten verweisen in jüngster Vergangenheit immer wieder auf den Baulandmangel, der die Bautätigkeit in der Stadt Koblenz gehemmt hat.

Neben dem sozialen Umfeld, den infrastrukturellen Einrichtungen, der verkehrstechnischen Anbindung und dem städtebaulichen Umfeld sind insbesondere auch der Preis sowie mögliche Umsetzungsalternativen am Standort für die Attraktivität verantwortlich. Mit zukünftigen Bauflächen sind daher zum einen unterschiedliche Preisniveaus anzusprechen, und so z.B. auch günstigere Grundstücke gerade für junge Familien vorzuhalten. Zum anderen sind aber auch unterschiedliche Bauformen, Grundstücks- und Wohnungsgrößen zu ermöglichen, um eine möglichst breite Käuferschicht ansprechen zu können. Um sich temporär nicht nur auf eine bestimmte Zielgruppe zu fokussieren, sind alternative Bauflächen in gleichen Zeiträumen anzubieten. So ist z.B. das Neubaugebiet „Passivhaussiedlung Asterstein“ ein besonderes Angebot, das auch eine besondere Zielgruppe anspricht, durch fehlende ergänzende Angebote ist jedoch ein gewisses Käuferpotenzial anderer Nachfragergruppen verloren gegangen.

Gerade die Gruppe der einkommensstärkeren Haushalte hat sich in der Vergangenheit häufig im Umland nach Wohnalternativen umgeschaut, da in der Stadt Koblenz nicht das passende Angebot gefunden wurde. Für diese anspruchsvolle Zielgruppe sind kleine, attraktive Baugebiete zu entwickeln. Einkommensstärkere Haushalte suchen keine Bauflächen in großen Neubaugebieten und auch nicht in Gebieten auf der so genannten „grünen Wiese“. Vorteilhaft sind vielmehr kleine Baugebiete, vornehmlich am Rand von intakten Wohnquartieren, gerne in der Nähe zu charaktervollen Altbauvierteln und gehobenen Eigenheimquartieren. Vorteilhaft sind auch Baugebiete mit Nähe zu Naherholungsgebieten, Wasserlagen und zu attraktiven Landmarken. Wichtig ist in jedem Fall eine verkehrssarme Mikrolage. Der kaufkräftigen Nachfrage entsprechen individuelle Häuser, die von Architekten oder Bauträgern mit hochwertigem Angebot errichtet werden. Die Hochwertigkeit lässt sich z.B. durch ein Wettbewerbsverfahren absichern. Zu empfehlen ist zudem, über eine Imagebildung und ein gutes Marketing, eine Prestigeträchtigkeit zu schaffen. Hierfür gibt es zahlreiche Vorbilder. Zu nennen ist z.B. in Köln das „Vitalisviertel“ im Stadtteil Widdersdorf, bei dem Bildung und Erholung die herausragenden Imagefaktoren darstellen, die sich in der näheren Wohnumgebung widerspiegeln oder z.B. das Bauvorhaben Vero im Frankfurter Westend, das durch die Imagefaktoren Urbanität, gehobener Lifestyle und Ambiente sowie hochwertige Ausstattung ein Alleinstellungsmerkmal erhält.

Der demografische Wandel, mit dem auch in Koblenz bei älteren Haushalten zu beobachtenden Trend „zurück in die Stadt“, führt dazu, dass die Ansprüche an eine gute Infrastruktur (Nahversorgung, Arzt, Apotheke, öffentliche Verkehrsmittel usw.) steigen. Der Qualitätsanspruch einer wohnungsnahen Infrastruktur wird aber auch zunehmend von jüngeren Haushalten formuliert, die z.B. auf ein zweites Auto verzichten

möchten, und ihre Kinder zu Fuß in die Schule schicken oder in den Kindergarten begleiten möchten. Da der Aufbau einer wohnungsnahen Infrastruktur in neuen Wohngebieten ein vergleichsweise schwieriger Weg ist, und angesichts einer schrumpfenden Bevölkerung der Erhalt vorhandener Infrastrukturen eine neue Bedeutung erhält, ist im Eigenheimneubau auch die Förderung bestehender Siedlungs- und Infrastrukturen durch Arrondierungen, durch Nutzung aufgelassener gewerblicher Flächen oder ehemaliger Gemeinbedarfsflächen zu Wohnzwecken, durch die Schließung größerer Baulücken, durch Nachverdichtung im Bestand (z.B. durch Abriss von veralteter Bausubstanz und Neubau mit verbesserter Grundstücksausnutzung), also durch Maßnahmen der Innenentwicklung voranzutreiben. Gerade in den zentralen Lagen zeigt sich in der Stadt Koblenz jedoch das Problem einer geringen Grundstücksverfügbarkeit. Um so wichtiger ist diesbezüglich noch einmal das Thema Rückbau bzw. Ersatzbau zu beschleunigen.

Weiterhin kann die Stadt Koblenz viele militärische Liegenschaften aufweisen, die teilweise auch in den zentralen Lagen der Stadt liegen und dementsprechend hohe Wohnbaustandortpotenziale bergen. Schon heute ist abzusehen, dass große Teile dieser Flächen in Zukunft nicht mehr von der Bundeswehr benötigt und aufgegeben wird. Der Entscheidungs- und Verwertungsprozess seitens der Bundeswehr und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gestaltet sich jedoch als recht langsam, so dass die Entwicklung dieser Flächen besondere Herausforderungen bergen, insbesondere was auch den Ankauf der Flächen betrifft. Bezüglich der Entwicklung wäre die Kooperation bzw. frühzeitige Einbindung von Investoren überlegenswert, um Nutzungskonzepte und ggf. Auflagen und Bauvorschriften abzustimmen und die Flächen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu erwerben. In diesem Rahmen könnten zudem Bauvorhaben und Zielgruppenorientierung abgestimmt werden, so dass neben hochwertigem Geschossbau auch preisgünstige Wohnungen und Eigenheime auf diesen Flächen entwickelt werden können. Ggf. ist für die Entwicklung der betreffenden Flächen auch die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft zu überdenken.

Um den Wohnwunsch nach innerstädtischen Lagen zu bedienen ist zudem das Potenzial der Baulücken stärker in den Fokus zu rücken, wenngleich nicht jede Baulücke mit einem Wohnungsbaupotenzial gleichzusetzen ist, denn viele Grundstücke sind in der Hand von privaten Einzeleigentümern, die ihr Grundstück gar nicht verkaufen wollen. Häufig ist es aber auch das fehlende Bewusstsein für die Handlungsspielräume, die sich für ein solches Grundstück ergeben: sei es die eigene Investition oder auch der Verkauf an entsprechende Investoren. Um die Eigentümer zu aktivieren - um zumindest einen Teil der rd. 500 Baulücken zu entwickeln - empfiehlt es sich, aktiv auf diese zuzugehen. Gezielte Anschreiben, Beratung zu Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Verkauf des Grundstückes sowie zu Nutzungsmöglichkeiten können dabei helfen, die Eigentümer zu aktivieren, ihre Grundstücke selbst zu nutzen bzw. zu veräußern. Um Eigentümer von Baulücken und sonstigen Potenzialflächen und mögliche Investoren zu aktivieren, empfiehlt es sich, das vorhandenen Baulückenkataster zu einen Bauflächenpool auszubauen, der sowohl den Eigentümern die Möglichkeit bietet, ihre zum Verkauf stehenden Flächen anzubieten als auch den Investoren bei der Suche nach Potenzialflächen dient. Unterstützend wäre zudem die Aufbereitung von Informationen zur Fläche und zu Bebauungsmöglichkeiten ebenso wie zu zielgruppenspezifischen Wohnungsbedarfen in Koblenz, sowie Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. Erläuterung von passenden Förderprogrammen).

Potenziale durch den Generationenwechsel in älteren Eigenheimgebieten

Im Rahmen des demografischen Wandels ist es für die Kommunen von Bedeutung zu wissen, welche Perspektiven ältere Einfamilienhaussiedlungen, z.B. der 1950er/1960er und auch der 1970er Jahre, haben. Der demografische Wandel macht sich vor allem in diesen Siedlungen immer stärker bemerkbar: Die Eigentümer dieser Immobilien sind in den meisten Fällen noch die Erstbesitzer, was dazu führt, dass diese Quartiere zumeist durch eine sehr homogene Altersstruktur gekennzeichnet sind. Etliche Gebäude sind gepflegt, aber ebenso wie ihre Eigentümer „in die Jahre gekommen“ und weisen Modernisierungsbedarfe auf. Als Ladenhüter erweisen sich oft kleinere Immobilien dieser Baujahre, die gemessen an heutigen Maßstäben komfortablen Wohnens zu kleine Wohnflächen von unter 100 m² aufweisen und deren Ausstattungsstandards mitunter veraltet sind. Als ein weiteres Hemmnis im Vermarktungsprozess und damit auch in der Erneuerung des veralteten Bestandes erweisen sich überzogene und marktferne Kaufpreisvorstellungen der

jetzigen Eigentümer und Bewohner oder Erben. Das dadurch forcierte fehlende Nachrücken junger Haushalte führt zu Leerstand.

Die frühzeitige Identifizierung betroffener Quartiere – es bestehen bereits wichtige Vorarbeiten durch die Statistikstelle – bietet folgende Mehrwerte:

- Für weitere geplante Standorte im Eigenheimbau, die eine relevante Größenordnung umfassen, ist zur Absicherung einer unbedenklichen Wirkung auf den Altbestand im unmittelbaren Standortumfeld jeweils eine Analyse der Eigentümerstruktur bzw. deren Altersstruktur im Eigenheimbestand anzuraten. Sollte sich dabei herausstellen, dass es sich um ein homogenes gealtertes Eigenheimquartier handelt, bei dem der Anteil der Eigentümer im Alter von mindestens 70 Jahren sehr hoch ist, und die Eigenheimnachfrage in dem betreffenden Stadtteil eher als schwach eingestuft werden kann, sollte das Neubauvorhaben noch einmal hinsichtlich der Dimensionierung überdacht werden.
- Eine frühzeitige Identifizierung ermöglicht ein frühzeitiges Eingreifen. Um den Generationenwechsel zu unterstützen, sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten eines baulichen An- und Ausbaus und ggf. einer Bebauung in der zweiten Reihe zu prüfen, auszuschöpfen oder unter Abwägung aller Belange neu zu schaffen, um bei ausreichend großen Grundstücksflächen, mit nur geringen Wohnungsgrößen und veralteten Grundrissen, Handlungsalternativen für die (potenziellen) Eigentümer zu schaffen.

9. Monitoring: Prozessfortführung

Im Sinne der Erkenntnisse des BBSR stellt die Aufstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes nur den Auftakt eines Prozesses dar. Für eine effiziente Nutzung dieses Konzeptes für die kommunale Wohnungspolitik ist daher eine Fortführung in einem Prozess unerlässlich. Dieser Prozess muss individuell auf die lokale Situation abgestimmt sein. Wesentliches Element ist ein regelmäßiges Berichtswesen mit einer IST-Analyse und einer Prüfung der Prognosen. Ebenso gehört ein intensiver Kommunikationsfluss, den es aufrechtzuerhalten gilt, dazu.

Die spezielle Situation in Koblenz lässt folgende Elemente für die Prozessfortführung als erforderlich erscheinen:

- Regelmäßiges Berichtswesen
- Fokussierung auf Stadtteilebenen und Quartiere
- Stetige Kommunikation
- Evaluation

Regelmäßiges Berichtswesen

Die Stadt Koblenz verfügt über ein eigenes Statistisches Amt, das über ein differenziertes Angebot an statistischem Material verfügt. Ein regelmäßiges Berichtswesen ist eine entscheidende Voraussetzung für die Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik. Insbesondere mit der Wohnungsmarktbeobachtung, die im Detail alle drei bis fünf Jahre aktualisiert wird verfügt die Stadt Koblenz über eine breite Basis an wichtigen Informationen zum Wohnungsmarkt. Es ist anzuraten, diese Wohnungsmarktbeobachtung in jedem Falle weiter zu führen. Ergänzt werden die Erkenntnisse durch regelmäßige jährliche Indikatorenraaster wie das statistische Jahrbuch, den Wohnbaubericht oder das Neubaumonitoring. Zudem werden vertiefende Analysen zu Spezialthemen z.B. die Wanderungsmotivbefragung durchgeführt, die die Informationsstruktur verdichten. Für weitere Analysen ist insbesondere das Thema Leerstandserhebung und Mindernutzung von Wohngebäuden mit in de Fokus zu rücken um weitere Potenziale am Wohnungsmarkt zu identifizieren.

Mit dem Basisjahr 2014 (ursprünglich geplant für Basisjahr 2012) wird die Stadt Koblenz eine aktualisierte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose berechnen. Dieser Zeitpunkt wurde gewählt, um auch belastbare Aussagen zum Verhalten bzw. Verweildauern der im Jahr 2012 aufgrund der Zweitwohnsitzsteuer umgemeldeten Hauptwohnsitzbevölkerung treffen zu können. Zudem werden sich Herausforderungen bezüglich der Verwendung / Anpassung der Daten an die Ergebnisse des Zensus 2011 ergeben (erste Ergebnisse sind im Mai 2013 veröffentlicht worden). Dieses Vorgehen wird aus gutachterlicher Sicht unterstützt. Aufgrund der Dynamiken am Wohnungsmarkt ist generell eine Prüfung bzw. Aktualisierung der Prognose im Zeitabstand von ca. 5 Jahren sinnvoll.

Fokussierung auf Stadtteilebenen und Quartiere

Das Wohnraumversorgungskonzept stellt eine Grundlage für die Weiterentwicklung und Erarbeitung von Leitzielen und Leitlinien zur Stadtentwicklung dar. Um die formulierten Handlungsempfehlungen und Maßnahmen noch greifbarer zu machen ist es erforderlich, diese auf die Stadtteil- und Quartiersebene herunterzubrechen. Dazu sind weitere Ist-Analysen und Stärken- und Schwächenanalysen auf Stadtteilebene (bereits in Planung) zu führen und Potenzialgebiete zu identifizieren. Für diese Gebiete sind unter Zuhilfenahme des Wohnraumversorgungskonzeptes und ggf. in Kooperation mit den im Quartier betroffenen Akteuren konkrete Maßnahmen zu entwickeln.

Stetige Kommunikation

Die Ergebnisse sollten regelmäßig mit den Marktakteuren rückgekoppelt und diskutiert werden. In halb-jährlichen bis jährlichen Treffen sollten die zentralen Marktakteure (Wohnungswirtschaft, Bauträger, Finanzierer, Vertreter der Verbände) zu gemeinsamen Runden mit unterschiedlichen Vertretern der Politik eingeladen werden.

Unter kommunaler Federführung sollte durch die Diskussion des Rückblicks auf den Markt auch die Chance genutzt werden, zukünftige Ergebnisse zu diskutieren. Dabei sollte dieser Kreis als Experimentierraum genutzt werden, indem bereits frühzeitig Überlegungen diskutiert werden, die nicht sofort an die Öffentlichkeit gelangen und nach diesen Runden auch nochmals überworfen werden können. Beachtet werden muss aber, dass in dieser Konstellation eine Closed-shop Situation entstehen kann. Daher ist es wichtig, dass der Kreis zwar klein bleibt, um echte offene Diskussionen zu führen, aber wichtigen Marktakteuren auch nicht der Zugang verwehrt bleiben sollte. Zentraler Aspekt sollte es sein, dass sich alle Beteiligten auf eine wirkliche Kooperationsstruktur einigen, in die sie sich aktiv einbringen und für beide Seiten ein Mehrwert entsteht: So sollen vor allem auch Unterstützungsbedarfe und Anliegen an die jeweils „andere Seite“ ausgesprochen und diskutiert werden.

Weiterhin ist zu empfehlen, auch die größeren Wohnungsunternehmen stetig in den Prozess mit einzubinden, die sich bislang eher zurückhaltend gezeigt haben. Kontinuierliche Information und Einladung könnten zumindest mittelfristig auch diesen Akteuren den Mehrwert verdeutlichen und zu einer Kooperation führen.

Zudem könnten jährliche Strategieworkshops innerhalb der Verwaltung und ggf. mit externen Marktakteuren zu den vertiefenden Analysen neuen Erkenntniswert bringen. Dies muss aber einzelfallbezogen entwickelt werden.

Evaluation

Eine Evaluation zu festgelegten Zeitpunkten dient der systematischen Untersuchung des Nutzens der gewählten Maßnahme und der Bewertung des Erreichten. Somit kann die Wirkung von Programmen, Projekten und Maßnahmen überprüft werden. Die Ergebnisse des Monitorings bilden die Grundlage zur Evaluation. Dabei besteht im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik eine Spannbreite zwischen harten Formen und weichen, diskursiven Varianten (u.a. auch Überprüfung formulierter Ziele). Berücksichtigt werden muss, dass immer auch eine Einordnung in gesamtgesellschaftliche und regionale Entwicklungen erfolgen muss. Die Evaluation sollte abschließend auch die Anpassung und Veränderung von Leitbild, Handlungsstrategien und Maßnahmen beinhalten, sofern notwendig.

Literaturverzeichnis

- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG; BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2006: Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte. Eine ExWoSt-Studie. Düsseldorf (=ExWoSt-Informationen 30/1)
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG; BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Bonn (=Forschungen 142)
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG; BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2009: Stadtquartiere für Jung und Alt. Europäische Fallstudien. Bonn (= Werkstatt: Praxis 63)
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG; BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2010: Stadtquartiere für Jung und Alt - eine Zukunftsaufgabe. Berlin (= Werkstatt: Praxis 71)
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hg.) 2002: Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 - 2000. Bonn
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hg.) 2008: Künftige kleinräumige Bevölkerungsdynamik. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2008: BBR-Berichte KOMPAKT. Raumordnungsprognose 2008. Bonn
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hg.) 2009: Baugruppen. Ergebnisse der ExWoSt-Studie "Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien". Düsseldorf (=BBSR-Online-Publikation 14/09)
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hg.) 2009: Raumordnungsprognose 2025/2050. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen. Bonn
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (Hg.) 2010: Wohnungsmärkte im Wandel . Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (Hg.) 2010: BBSR-Berichte KOMPAKT. Bonn
- BUNDESMINISTERIUM FÜR FORSCHUNG UND BILDUNG (Hg.) 2010: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2009. Hannover
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2009: Stadt als Wohnort für Familien. Ergebnisse der ExWoSt-Studie "Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien". Berlin
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2010: Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände - Ergebnisse einer Kommunalbefragung. Berlin (=Forschungen 145)
- FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR GERONTOLOGIE E.V., INSTITUT FÜR ARBEIT UND TECHNIK, RUHR-UNIVERSITÄT BOCHUM (Hg.) 2006: Wohnen im Alter. Seniorenwirtschaft in Deutschland. Dortmund
- GdW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN e.V. (Hg.) 2008: Wohntrends 2020. Studie. Berlin (= GdW Branchenbericht 3)
- GdW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN e.V. (Hg.) 2011: Unternehmenstrends 2020. Studie. Berlin (= GdW Branchenbericht 5)
- GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT KOBLENZ (Hg.) 2013: Grundstücksmarktbericht 2013 für den Bereich der Stadt Koblenz. Koblenz
- HEINZE, ROLF G.; EICHNER, VOLKER; NAEGELE, GERHARD; BUCKSTEEG, MATHIAS; SCHAUERTE, MARTIN 1997: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt

- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG/INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GmbH (Hg.) 2005: Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen. Endbericht. Darmstadt
- INVESTITIONS- UND STRUKTURBANK RHEINLAND-PFALZ (ISB) (Hg.) 2012: Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2012: Mainz
- KESSEN, STEFAN; ZILLESSEN, HORST (Hg.) 2007: Wie gestalten wir Veränderungen? Herausforderungen für Kommunen durch den demographischen Wandel. Frankfurt am Main
- KOMPETENZZENTRUM DER INITIATIVE "KOSTENGÜNSTIG QUALITÄTSBEWUSST BAUEN" IM BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (Hg.) 2009: Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft. Berlin
- KURATORIUM QUALITÄTSSIEGEL BETREUTES WOHNEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN IN NRW e.V. (Hg.) 2008: Gemeinsam statt einsam! Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere. Best-Practice-Projekte aus Deutschland und dem europäischen Ausland. Bochum
- KURATORIUM QUALITÄTSSIEGEL BETREUTES WOHNEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN NORDRHEIN-WESTFALEN e.V. (Hg.) 2009: Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen. Bochum
- KURATORIUM QUALITÄTSSIEGEL BETREUTES WOHNEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN IN NRW e.V./WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN e.V. (Hg.) 2012: Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften. Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen. Bochum
- KURATORIUM QUALITÄTSSIEGEL BETREUTES WOHNEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN IN NRW e.V./WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN e.V. (Hg.) 2012: Starke Gemeinschaft – starke Versorgung. Betreutes Wohnen in Genossenschaften. Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen. Bochum
- LANDESTREUHANDBANK RHEINLAND-PFALZ (LTH) (Hg.) 2011: Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2011. Mainz
- MINISTERIUM FÜR BAUEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (Hg.) o.J.: BAUEN.WOHNEN.LEBEN. barrierefrei! Komfort und Sicherheit für Alle. Düsseldorf
- MINISTERIUM FÜR BAUEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (Hg.) 2006: Wohnen im Alter. Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen. 3. überarb. Aufl. Düsseldorf
- MINISTERIUM FÜR BAUEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (Hg.) 2006: Wohnen ohne Barrieren - Komfort für alle. Beispielhafte Lösungen für Neubau und Bestand. Düsseldorf
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (Hg.) 2010 : Baugruppen und Wohngruppenprojekte. Ein Handbuch für Kommunen. Düsseldorf
- NARTEN, RENATE; SCHERZER, ULRIKE 2007: Älter werden - wohnen bleiben. Strategien und Potentiale der Wohnungswirtschaft in einer alternden Gesellschaft. Hamburg
- OTTEN, DIETER 2008: Die 50+ Studie. Wie die jungen Alten die Gesellschaft revolutionieren. Hamburg
- RHEIN-MAIN MEDIEN VERLAG GmbH (Hg.) o.J.: Seniorenwegweiser Koblenz: Älter werden & aktiv bleiben. Leipzig
- RHEIN-ZEITUNG (Hg.) 2012: Zeitungsartikel „Wie wohnen die Koblenzer in der Zukunft?“ vom 4.10.2012.
- SCHADER STIFTUNG; STIFTUNG TRIAS (Hg.) 2008: Raus aus der Nische - rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt "gemeinschaftliches Wohnen". Darmstadt
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2009: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Koblenz. Teil 1: Wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2009: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Koblenz. Teil 2: Demographische Rahmenbedingungen. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2009: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Koblenz. Teil 3: Strukturen des Wohnungs- und des Wohngebäudebestandes in Koblenz. Koblenz

- STADT KOBLENZ (Hg.) 2009: Stadt-Umland-Wanderungen in Koblenz. Strukturen, Motivlagen und Handlungsansätze für Stadtentwicklungsplanung. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2010: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Koblenz. Teil 4: Wohnbautätigkeit und Neubaumonitoring. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2011: Aktives Altern in Koblenz. Erste Ergebnisse der ToolS-Befragung von Koblenzer Bürgern im Alter von 50plus. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2011: Koblenzer Wohnungsbarometer 2011. Ergebnisse der vierten Befragung der Experten am Koblenzer Wohnungsmarkt. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2011: Statistisches Jahrbuch 2011 der Stadt Koblenz. Berichtsjahr 2010. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2012: Altersarmut in Koblenz. Eine statistische Bestandsaufnahme. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2012: Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2011. Eine Auswertung des Anzeigenmarktes in der Rhein-Zeitung für das Stadtgebiet Koblenz und die umliegenden Gemeinden. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2012: Koblenzer Mietspiegel. Januar 2013 bis Dezember 2014 für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Koblenz. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2012: Statistisches Jahrbuch der Stadt Koblenz 2012. Berichtsjahr 2011. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2012: Statistischer Quartalsbericht der Stadt Koblenz, 2. Quartal 2012. Sonderbeitrag: Erste Auswirkungen der Zweitwohnungssteuer auf die Zusammensetzung des Bevölkerungsbestands in Koblenz nach dem Wohnstatus. Koblenz
- Stadt Koblenz (Hg.) 2013: Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2012. Eine Auswertung des Anzeigenmarktes in der Rhein-Zeitung für das Stadtgebiet Koblenz und die umliegenden Gemeinden. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2013: Koblenzer Wohnbaubericht 2013. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2013: Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2013. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2013: Statistisches Jahrbuch 2013 der Stadt Koblenz. Berichtsjahr 2012. Koblenz
- STADT KOBLENZ (Hg.) 2013: Zeitliche Dynamik altersspezifischer Belegungsziffern von Neubauwohnungen in Koblenz. Koblenz
- STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (Hg.) 2012: Rheinland-Pfalz Regional: Kreisfreie Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz - Ein Vergleich in Zahlen. Ausgabe 2011. Bad Ems
- STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (Hg.) 2012: Statistische Berichte: Pflegeeinrichtungen und Pflegegeldempfänger am 15. bzw. 31. Dezember 2011. Ergebnisse der Pflegestatistik. Bad Ems
- STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (Hg.) 2012: Statistisches Jahrbuch. Bad Ems
- WOHNUNGSBAUFÖRDERUNGSANSTALT NORDRHEIN-WESTFALEN (WfA) (Hg.) 2009: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte. Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnung i. S. v. SGB II/XII. Düsseldorf