

# Rahmenbedingungen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Koblenz

Expertenanhörung zur möglichen Einführung einer verpflichtenden Quote sozialer Wohnungsbau bei bestimmten Planungen für neue Wohnbauflächen

Sitzung des Stadtrats am 6. April 2017



**KOBLENZ**  
VERBINDET.

Kommunale  
Statistikstelle

# Themenpakete

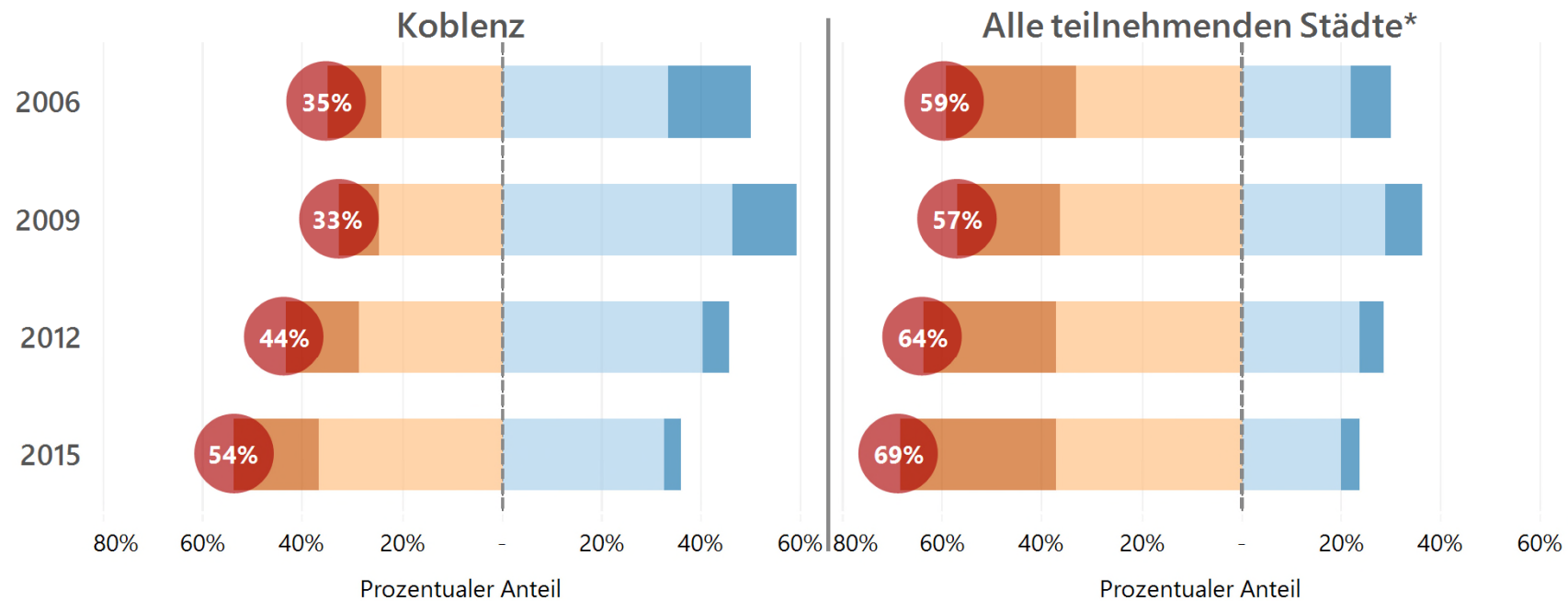
Veränderung subjektiver Einschätzungen des Koblenzer Wohnungsmarktes

Die Nachfrageentwicklung

Die Angebotsentwicklung

Die Preisentwicklung auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt

Bürgerumfrage zur Lebensqualität in deutschen Städten → Bewertung der Aussage:  
**„Es ist leicht, in Koblenz eine gute Wohnung zu einem vernünftigen Preis zu finden“**



■ stimme überhaupt nicht zu 
 ■ stimme eher nicht zu 
 ■ stimme eher zu 
 ■ stimme sehr zu

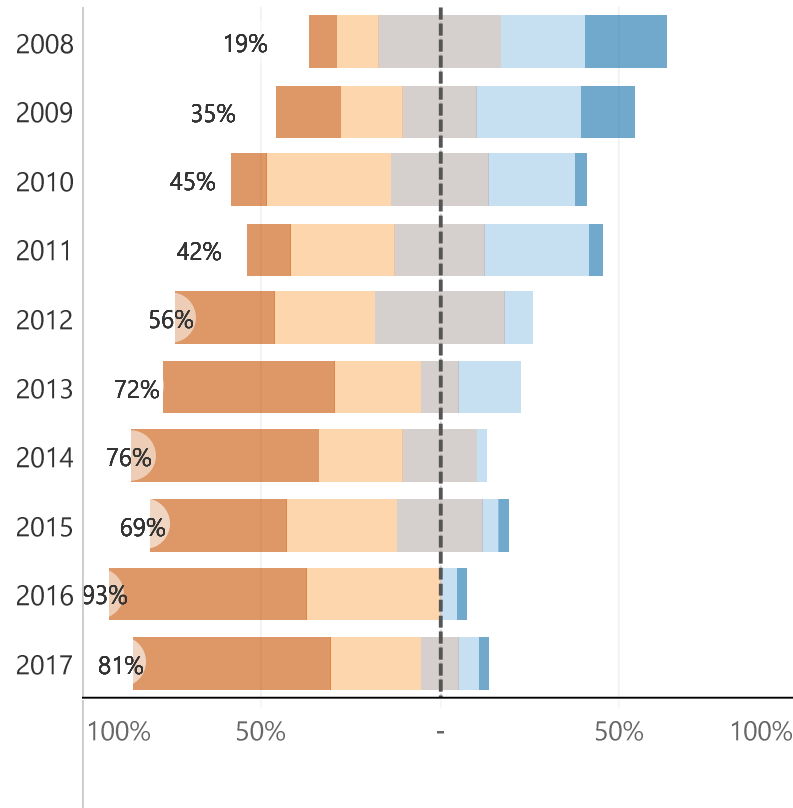
Datenquelle: Koordinierte Bürgerumfrage zur Lebensqualität in deutschen Städten; Grundlage: jeweils ca. 800 Telefoninterviews in Koblenz

\* Jeweils rund 20 teilnehmende Städte in unterschiedlicher Zusammensetzung; (an 100% fehlende Prozente = „weiß nicht/ keine Angabe“)

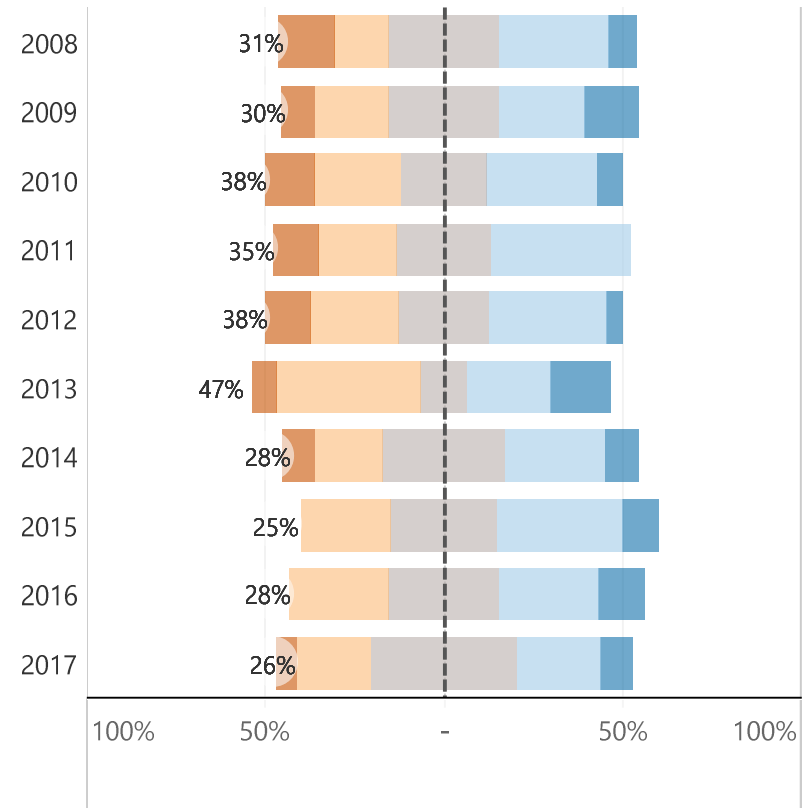
- ▶ 2015 kann erstmals auch in Koblenz eine deutliche Mehrheit der Aussage nicht zustimmen
- ▶ Seit 2009 ist der Anteil der Befragten, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt sehen, um 21%-Punkte gestiegen
- ▶ In Koblenz immer noch unterdurchschnittliche Problemwahrnehmung im Städtevergleich – aber: Annäherungstendenz ist unverkennbar

Jährliche Befragung der Wohnungsmarktexperten in Koblenz:  
**„Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Koblenzer Wohnungsmarktes?“**

Mietwohnungsmarkt "Unteres Preissegment"



Mietwohnungsmarkt "Oberes Preissegment"



■ sehr angespannt   
 ■ angespannt   
 ■ teils teils   
 ■ entspannt   
 ■ sehr entspannt

Datenquelle: Datenerhebungen zum Wohnungsmarktbarometer der Stadt Koblenz (zwischen 35 und 45 teilnehmende Akteure aus relevanten Tätigkeitsbereichen)

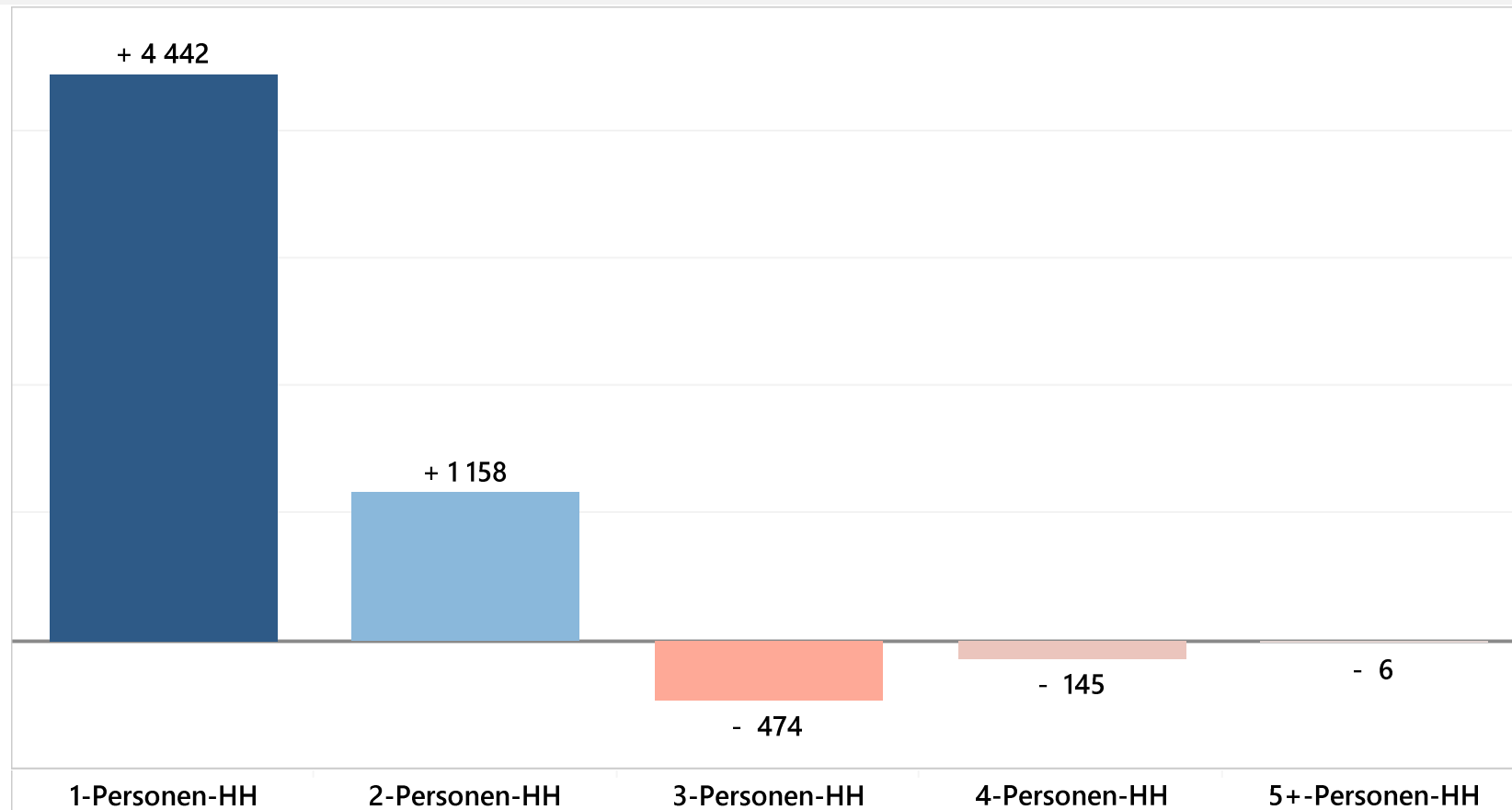
- ▶ Ausschließlich unteres Preissegment des Mietwohnungsmarktes ist aus Expertensicht von einer massiven Verschärfung der Anspannung betroffen (gilt auch für den Bereich des Wohneigentums)

## Subjektive Einschätzung des Wohnungsmarktes in Koblenz

- Seit Beginn des Jahrzehnts hat sich die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt in Koblenz in der subjektiven Wahrnehmung sprunghaft und nachhaltig verschärft.
- Die unteren Preissegmente (Miete/Eigentum) sind insbesondere von dieser Entwicklung betroffen

### → Die Nachfrageentwicklung

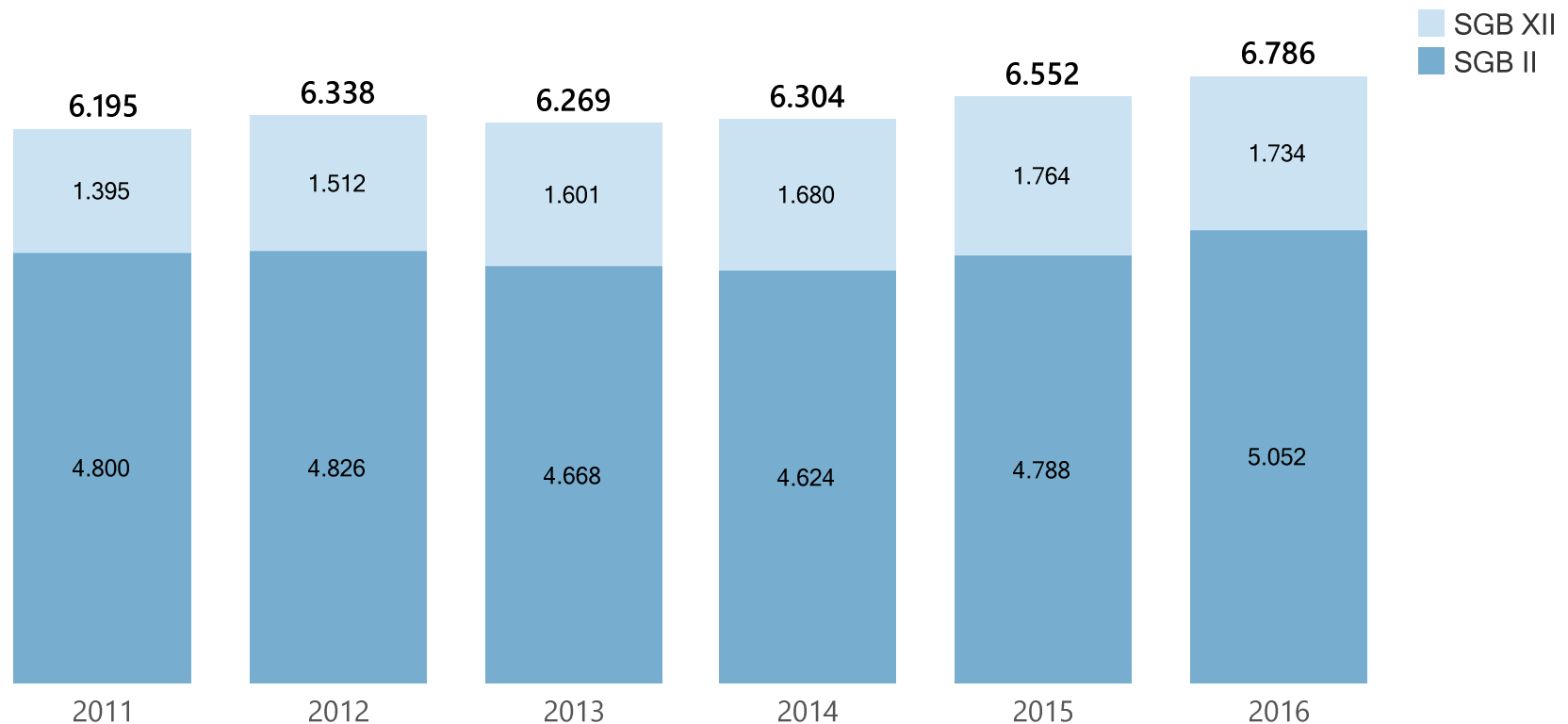
## Anstieg der Zahl der Privathaushalte zwischen 2011 und 2016 nach Haushaltsgröße



Datenquellen: Melderegister der Stadt Koblenz; Haushaltgenerierung mit HHGEN

- ▶ In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Privathaushalte im Stadtgebiet im Saldo um ca. 5 000 angestiegen
- ▶ Anstieg ausnahmslos im Bereich kleiner Haushalte
- ▶ Laut Gebäude- und Wohnungszählung standen am 9. Mai 2011 insgesamt 2 357 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in Koblenz leer

## Bedarfsgemeinschaften in der Grundsicherung nach SGB II oder SGB XII 2011 bis 2016 in Koblenz



Datenquellen: Sozialamt der Stadt Koblenz; Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg

- ▶ Seit 2011 ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Koblenz um fast 600 angestiegen
- ▶ Auch in den kommenden Jahren ist mit einer weiteren Zunahme von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt zu rechnen

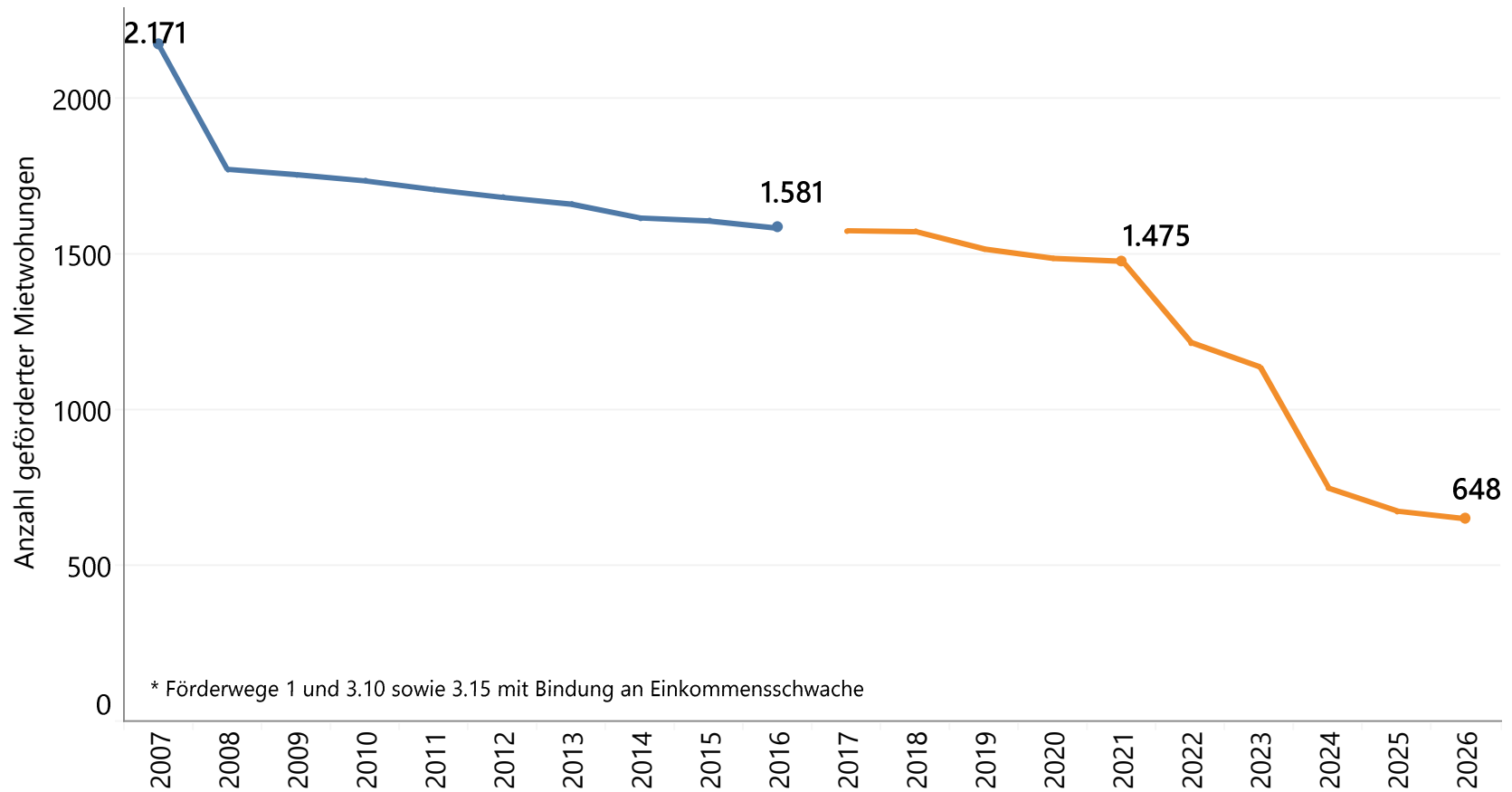
## Die Nachfrageentwicklung

- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, insbesondere auch im unteren Preissegment, ist in den letzten Jahren in Koblenz deutlich gestiegen.
- Für die kommenden Jahre wird ein weiterer, wenn auch gedämpfter Anstieg der Zahl der Privathaushalte wie auch der Bedarfsgemeinschaften erwartet

## → Die Angebotsentwicklung



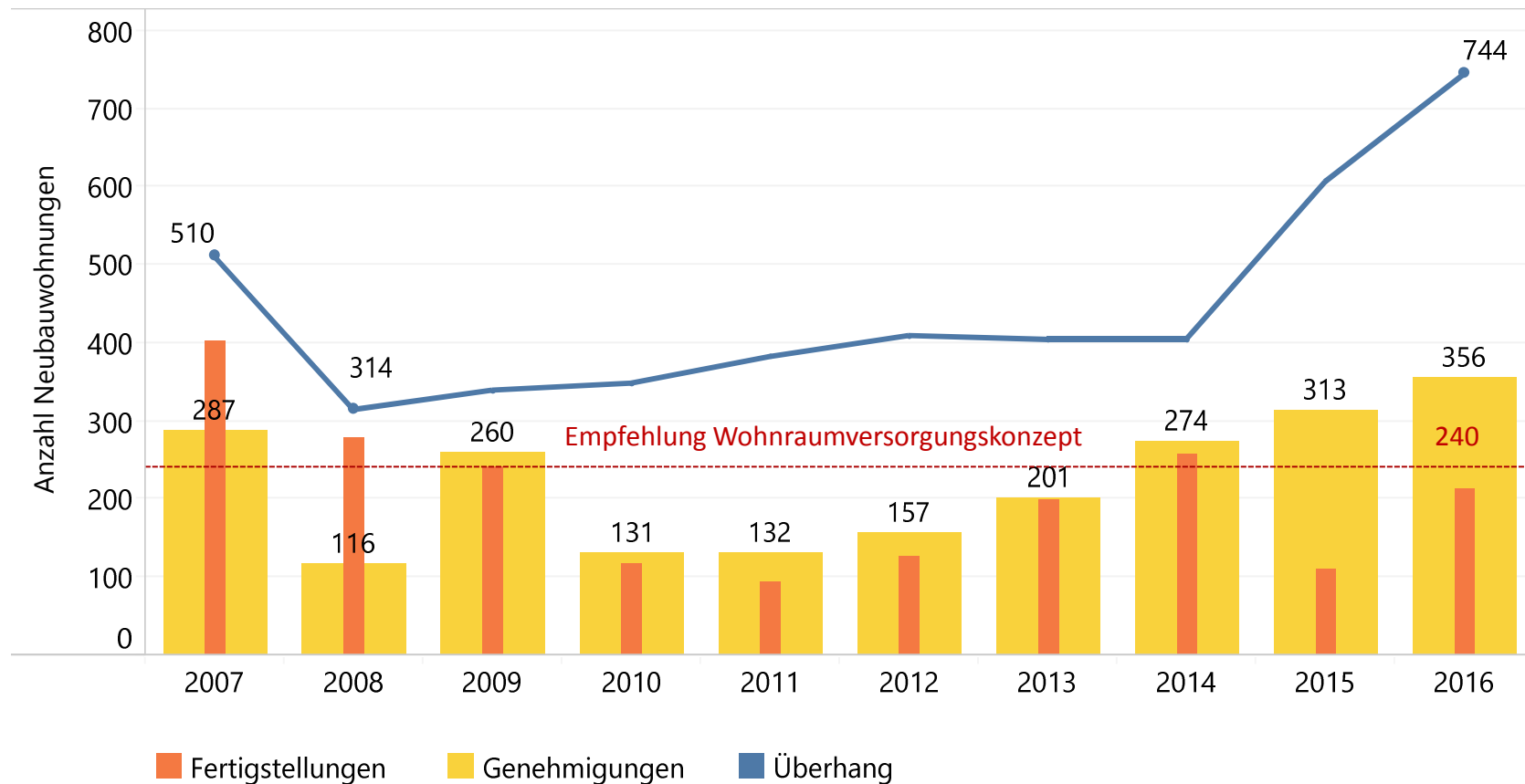
## Bestandsentwicklung öffentlich geförderter\* Mietwohnungen in Koblenz



Datenquellen: Zentrales Gebäudemangement der Stadt Koblenz

- ▶ In den kommenden fünf Jahren nur allmählicher Rückgang des Mietwohnungsbestandes in der öffentlichen Förderung
- ▶ Zwischen 2021 und 2026 wird sich der gegenwärtige Bestand aufgrund auslaufender Bindungen halbieren

## Bautätigkeit im Wohnungsneubau: Genehmigungen, Fertigstellungen, Überhänge

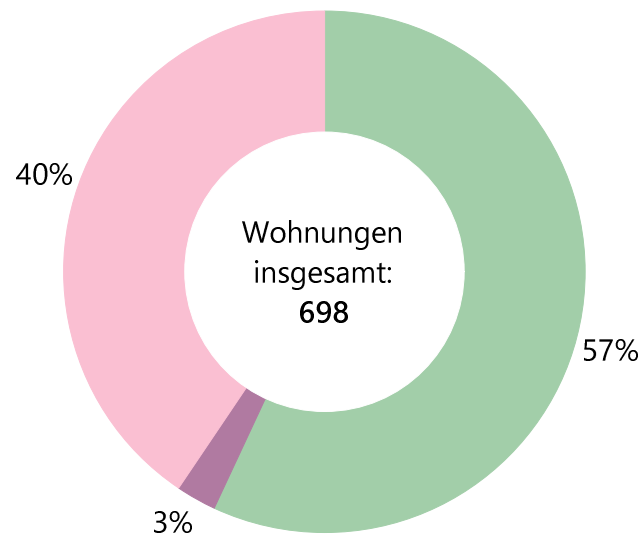


Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz

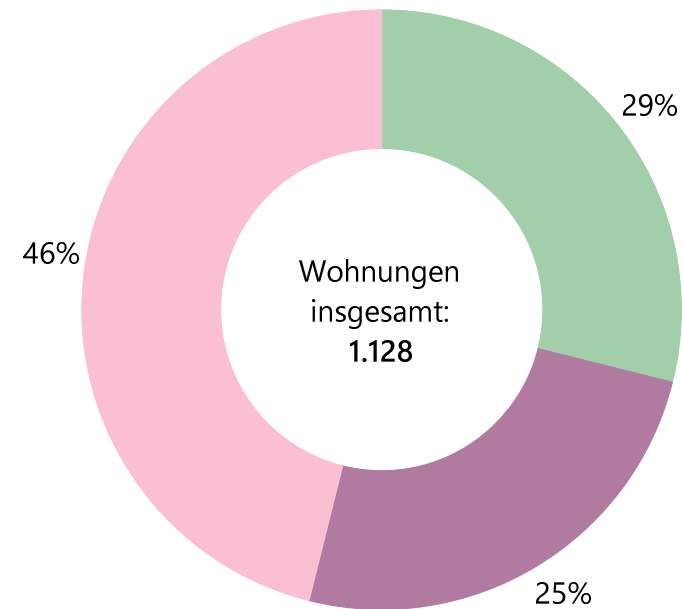
- ▶ Massiver Anstieg der Genehmigungen von Neubauwohnungen seit 2011
- ▶ Zwischen 2012 und 2016 sind bislang rund 900 Neubauwohnungen fertig gestellt worden – weniger als ein Fünftel des Anstiegs der Privathaushalte
- ▶ Wegen des hohen Bauüberhangs ist mittelfristig mit deutlich steigenden Fertigstellungen zu rechnen

## Veränderungen der strukturellen Zusammensetzung genehmigter Neubauwohnungen in Koblenz

Baugenehmigungen 2007 bis 2011 (ohne Wohnheime)



Baugenehmigungen 2012 bis 2016 (ohne Wohnheime)



- Ein-/Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser => Wohnungen mit max.2 Wohnräumen
- Mehrfamilienhäuser => Wohnungen mit mind. 3 Wohnräumen

Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz

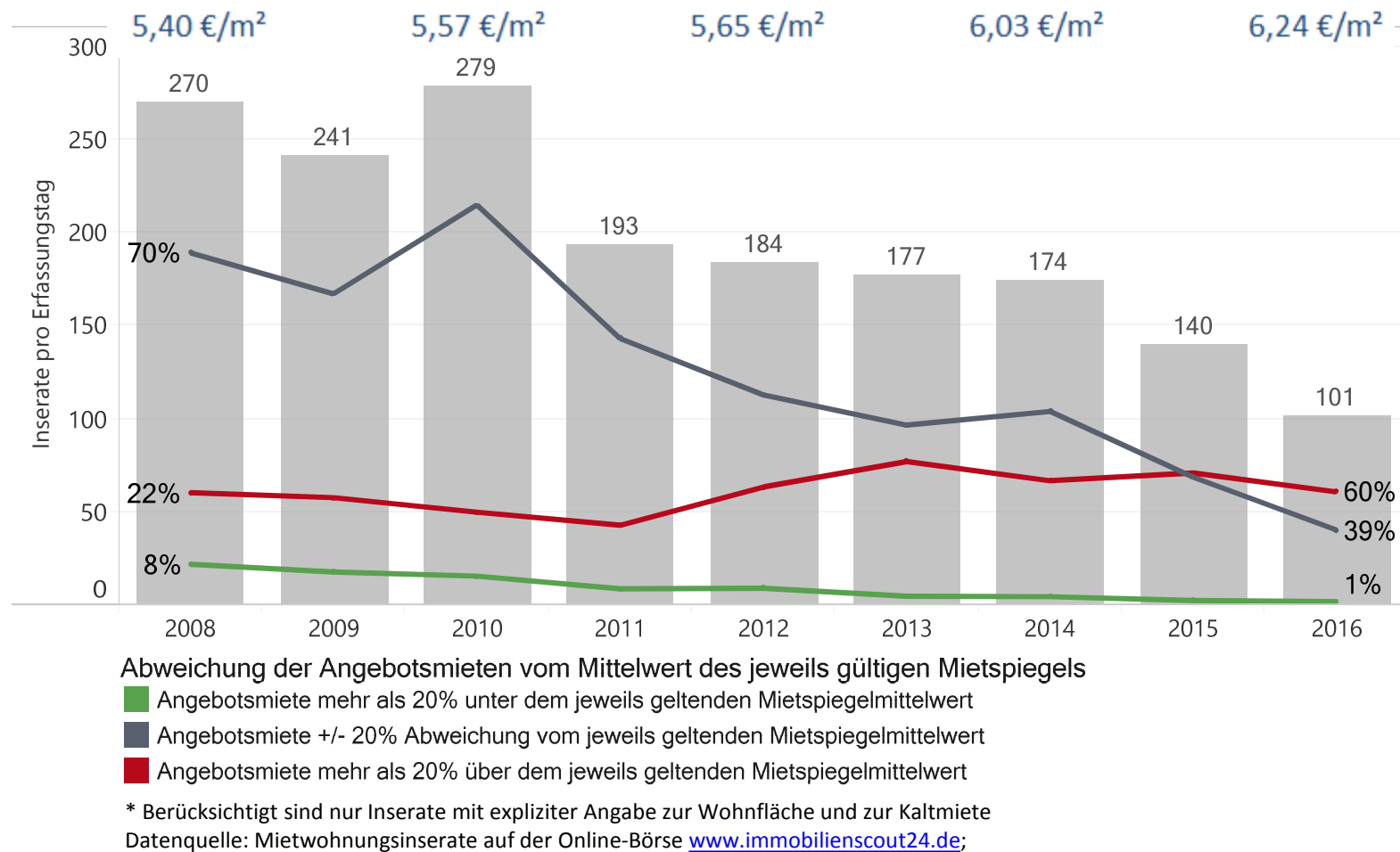
- ▶ Wohnungsneubau orientiert sich zunehmend an der Nachfrage kleinerer Haushalte => jede vierte genehmigte Neubauwohnung hat maximal 2 Wohnräume
- ▶ Anteil der Neubauwohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäuser hat sich in den letzten fünf Jahren gegenüber dem Vergleichszeitraum halbiert

## Die Angebotsentwicklung

- Die zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt und die damit verbundenen höheren Renditeerwartungen haben zu einem deutlichen Anstieg der Neubauaktivität in Koblenz geführt
- Die Aktivität ist stärker auf die Bedürfnisse kleinerer Haushalte ausgerichtet als dies in den Vorjahren der Fall war
- Eine Entspannung in den unteren Preissegmenten des Mietwohnungsmarktes aufgrund der gestiegenen Neubauaktivität ist bestenfalls durch Sekundäreffekte zu erwarten

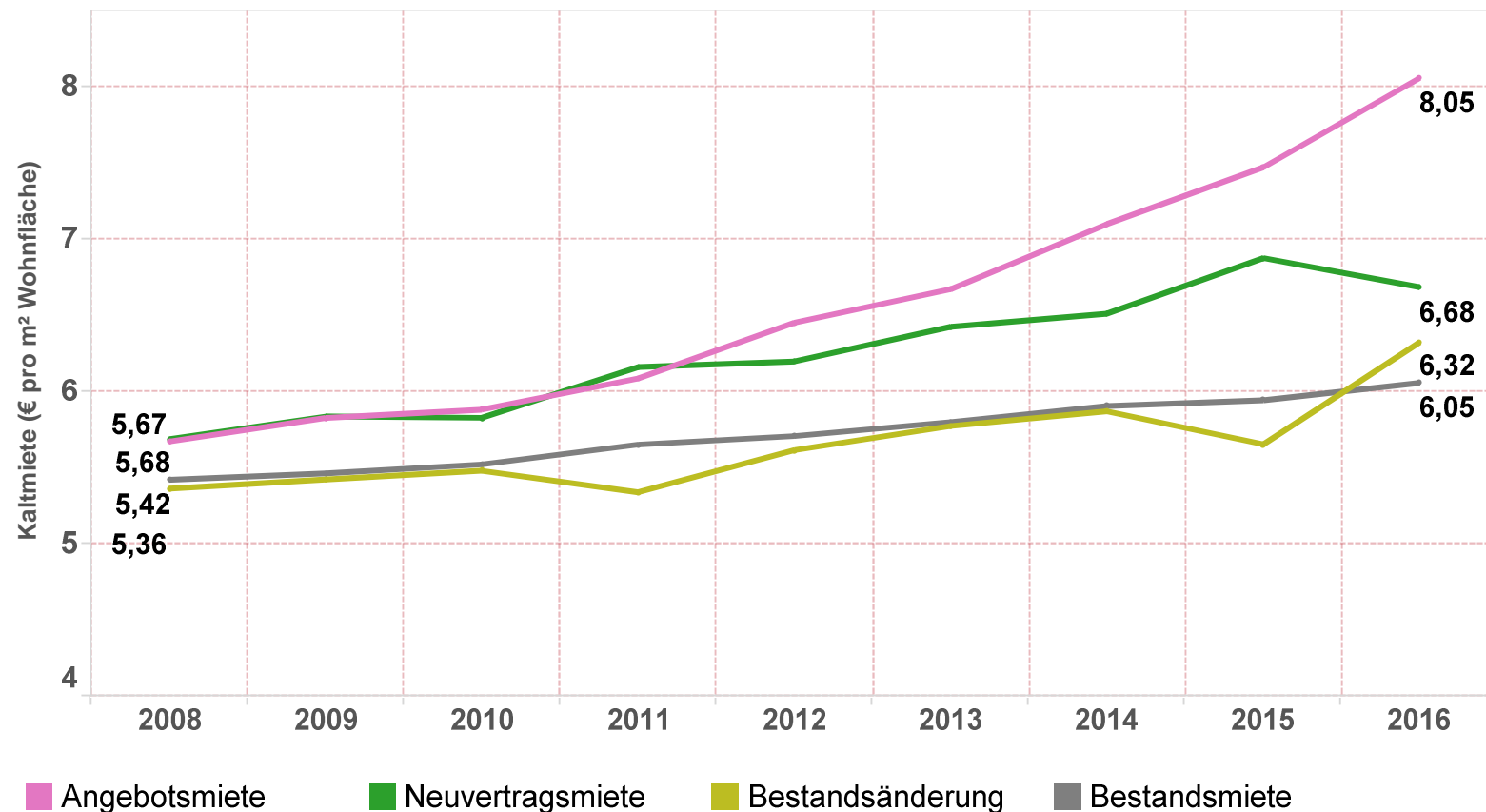
## ➔ Die Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt

## Mietwohnungsinserate und preisliches Gefüge der Angebotsmieten in Relation zum Mittelwert der Bestandsmieten in den jeweiligen Mietspiegelerhebungen 2008 bis 2016



- ▶ Massiver Einbruch der Mietwohnungsinserate für das Koblenzer Stadtgebiet mit signifikanter Verschiebung des preislichen Gefüges
- ▶ 60% der Angebotsmieten der aktuell inserierten Wohnungen liegen mehr als 20% über dem Durchschnittsniveau der jüngsten Mietspiegelerhebung im Jahr 2016 (➔ 6,24 € pro m² Wohnfläche)

## Vergleich der Preisdynamik von geforderten Angebotsmieten und gezahlten Bestandsmieten in Koblenz

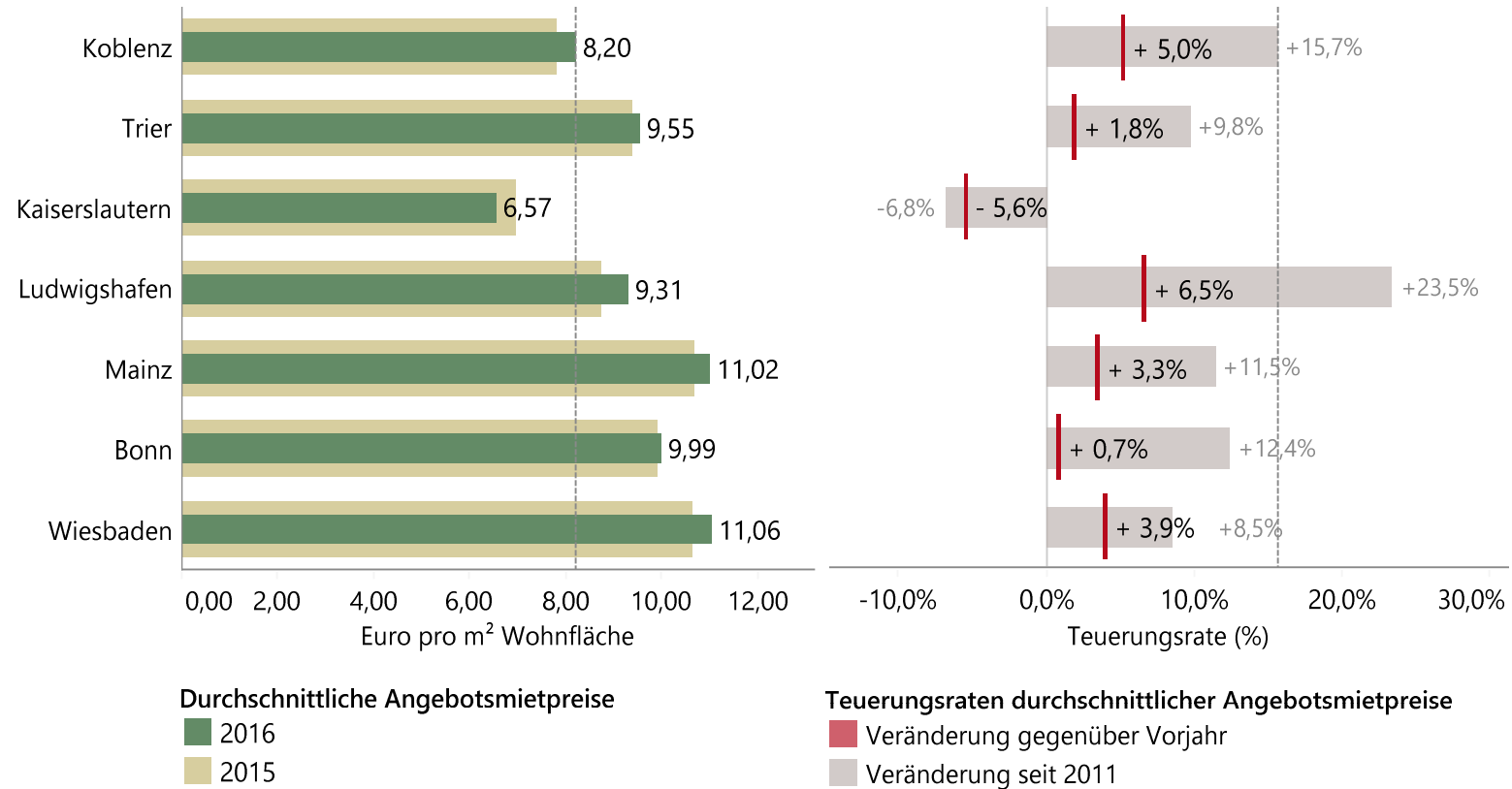


Datenquellen: Mietspiegelerhebungen der Jahre 2010, 2014 und 2016; Mietwohnungsinserate auf der Online-Börse [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de);

- ▶ Seit 2012 koppelt sich das Niveau der Angebotsmieten von den Bestandsmieten wie auch von den Neuvertragsmieten im Bestand zunehmend ab
- ▶ Durchschnittswert der Angebotsmieten liegt mittlerweile um 2 € pro qm Wohnfläche über dem mittleren Niveau der Bestandsmieten, da Wohnungen ohne aufwertende Ausstattungs- oder Lagemerkmale in den Inseraten unterrepräsentiert sind

# Niveau und Preisdynamik von geforderten Angebotsmieten im Großstadtvergleich

Angebotsmieten für Wohnungen ab Baujahr 2000, 60 bis 80 qm Wohnfläche und höherwertige Ausstattung



Datenquellen: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-system.de); Hedonische Preise auf Basis von Regressionsschätzungen

- ▶ Durchschnittliche Mietpreisforderungen in Koblenz deutlich unter dem Niveau benachbarter Großstädte
- ▶ „Nachholbedarf“ in Koblenz dokumentiert sich in vergleichsweise stark ausgeprägter Preisdynamik

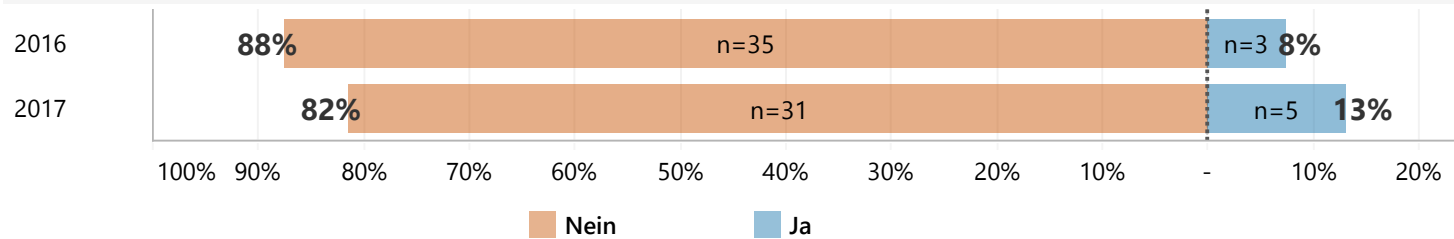
## Die Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt

- Die seit Jahren wachsende Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz wird durch einen anhaltenden Rückgang von Mietwohnungsinseraten und durch einen starken Anstieg der Angebotsmietpreise dokumentiert
- Der Angebotsrückgang auf der ausgewerteten Onlinebörse betrifft ausschließlich Inserate des unteren und v.a. des mittleren Preisniveaus
- Daraus folgt, dass sich Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen zunehmend andere Wege erschließen müssen, um an für sie bezahlbare Wohnungen überhaupt heranzukommen

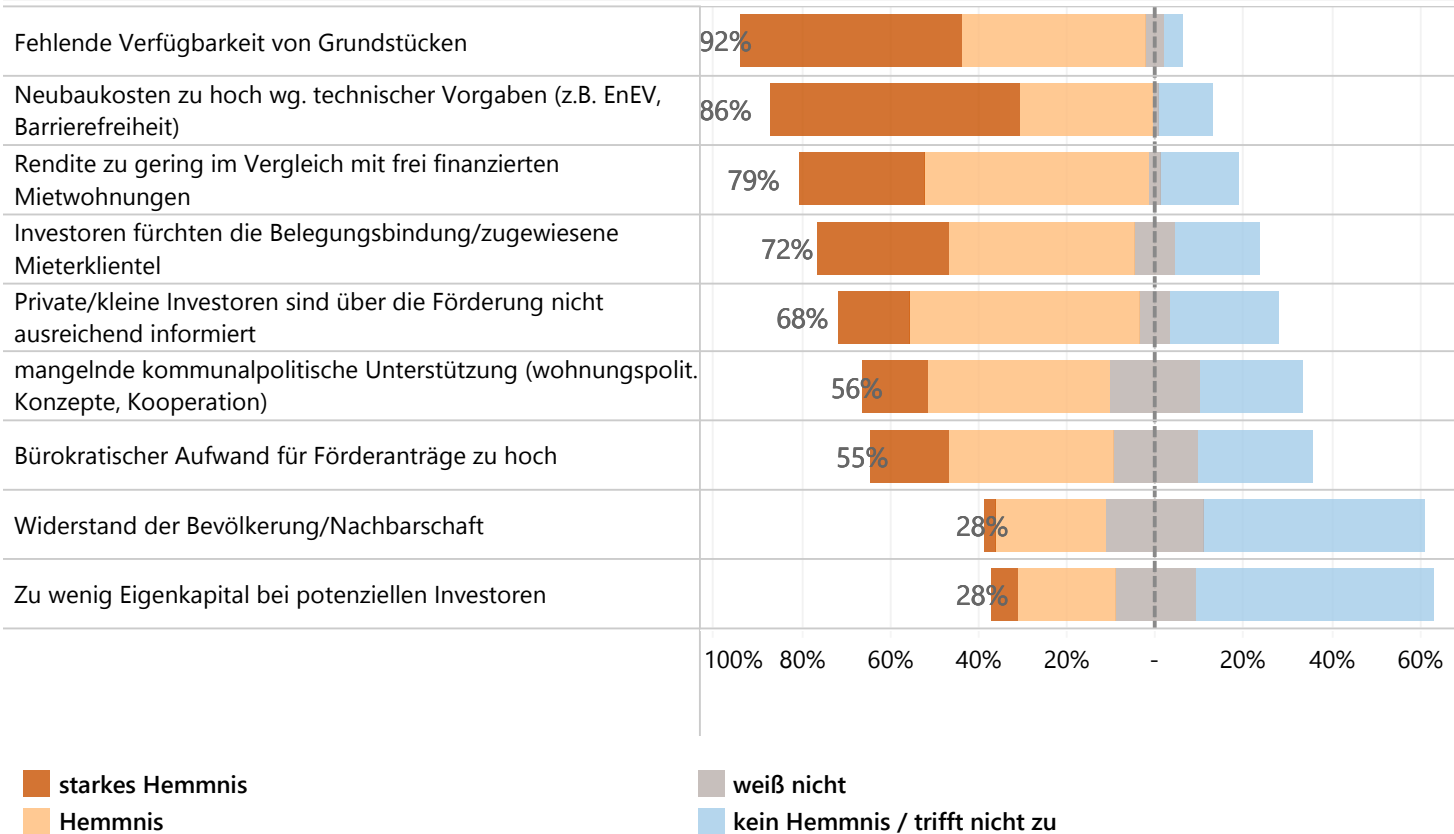
**→ Eine abschließende Auswertung der jährlichen Befragung der Wohnungsmarktextperten zum Thema „Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau“**



## Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?



## Hemmnisse für Sozialen Wohnungsbau



Datenquelle: Datenerhebungen zum Wohnungsmarktbarometer der Stadt Koblenz 2017

# Vielen Dank!

Dr. Manfred Pauly  
Stadtverwaltung Koblenz  
Kommunale Statistikstelle  
Fon: 0261 129 - 1245  
Fax: 0261 129 - 1248  
[manfred.pauly@stadt.koblenz.de](mailto:manfred.pauly@stadt.koblenz.de)

[www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de)

**KOBLENZ**  
VERBINDET.

Kommunale  
Statistikstelle