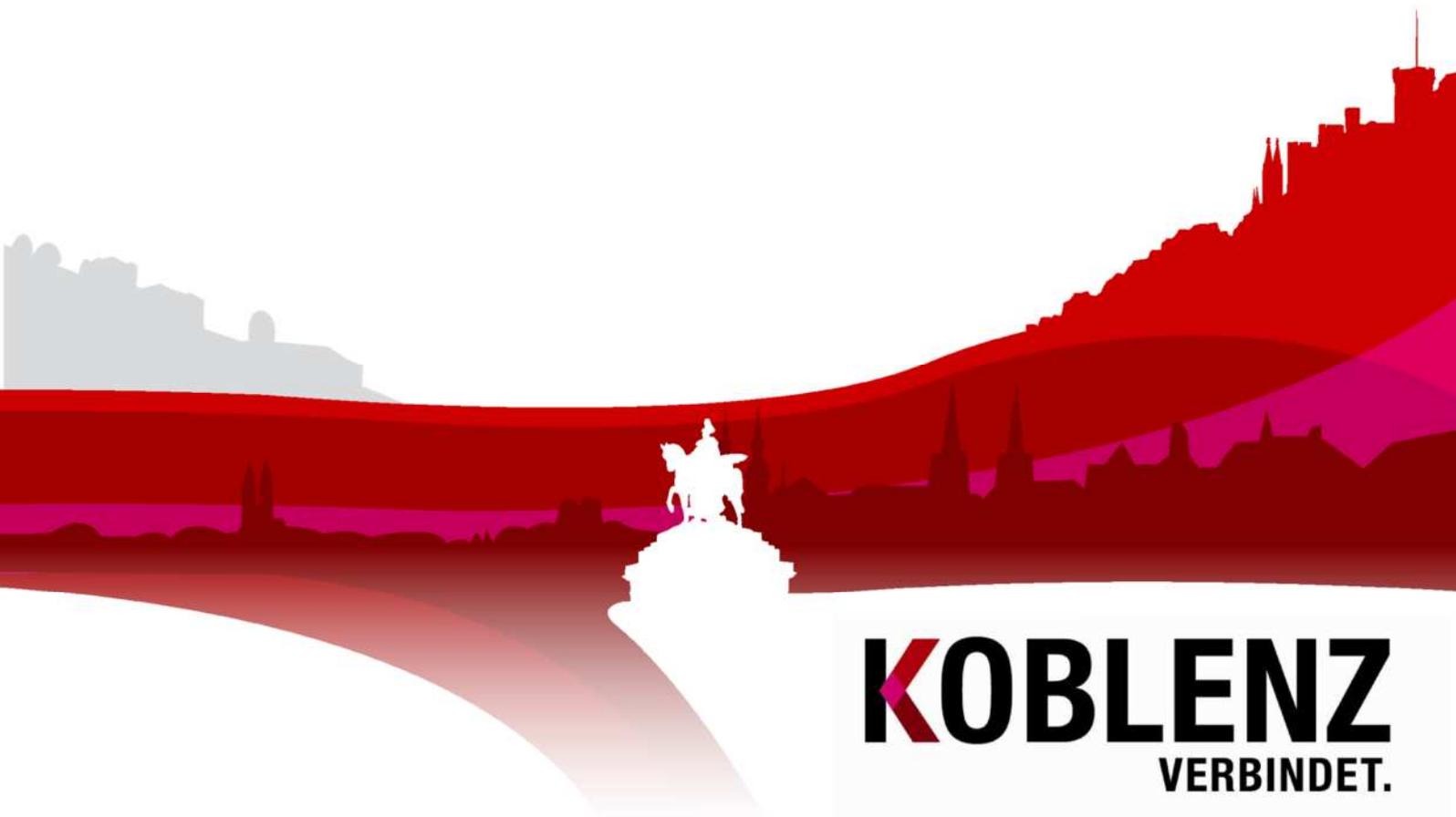


Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2017

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunale
Statistikstelle

Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2017

Ergebnisse der 10. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2017

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunale Statistik

Statistischer
Auskunftsdienst:

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

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

Aus rein pragmatischen Gründen - Verständnis und bessere Lesbarkeit - wird auf eine explizite Unterscheidung der Schreibweisen nach dem Geschlecht verzichtet und in der Regel die männliche Schreibform gewählt.

Publikation: Juni 2017

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle sind nur digital erhältlich und im Internet unter www.statistik.koblenz.de zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2017
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

KOBLENZ
VERBUNDEN.
Kommunale
Statistikstelle

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
2 Methodik	5
3 Fragestellungen	6
4 Ergebnisse	8
4.1 Datenrücklauf und Zusammensetzung der Teilnehmer nach Tätigkeitsbereich	8
4.2 Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes	9
4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren.....	14
4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	18
4.5 Bewertung des Koblenzer Mietspiegels	19
5 Zusammenfassung	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01:	Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen.....	8
Abb. 02:	Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen.....	8
Abb. 03:	Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten	9
Abb. 04:	Wahrnehmung einer angespannten Marktlage (Top 2: „angespannt“ oder „sehr angespannt“) in unterschiedlichen Wohnungsmarkt- und Preissegmenten im zeitlichen Profil	10
Abb. 05:	Einschätzung der aktuellen gegenüber der in den kommenden zwei Jahren erwarteten Marktlage in unterschiedlichen Wohnungsmarkt und Preissegmenten (hier: Anteile Top 2 (angespannt“ oder „sehr angespannt“))	11
Abb. 06:	Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt.....	12
Abb. 07:	Ausgewählte Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Wahrnehmung der befragten Experten seit 2008	13
Abb. 08:	Einschätzung des aktuellen Investitinsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt	14
Abb. 09:	Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil	15
Abb. 10:	Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen	16
Abb. 11:	Bewertung der Einflussfaktoren auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau im zeitlichen Profil	17
Abb. 12:	Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geforderte Mietwohnungen neu gebaut?.....	18
Abb. 13:	Die wichtigsten Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	18
Abb. 14:	Zustimmung zu ausgewählten Qualitätsmerkmalen des aktuell gültigen Mietspiegels der Stadt Koblenz.....	19

1 Einführung

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

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

2 Methodik

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

Die Beantwortung der Fragen erfolgt seit dem Jahr 2009 online mit dem Erhebungstool „Survey monkey“. Wie der Abb. 1 zu entnehmen ist, beteiligten

sich insgesamt 44 Akteure an der diesjährigen Umfrage. Von diesen wurden sechs Fragebögen aufgrund eines zu hohen Anteils nicht beantworteter Fragen von der Auswertung ausgeschlossen

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

3 Fragestellungen

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

Der Fragenkatalog gliedert sich in zwei feste Themenblöcke:

(1) Bewertung der aktuellen und kurzfristig zu erwartenden Marktlage

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

Neben den nach Eigentumsform, Preis- und Größensegmenten differenzierten Bewertungen der Marktlage sollen im ersten Themenblock zusätzlich die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt wie auch auf dem Ei-

gentumsmarkt genannt werden. Aus einem nicht geschlossenen Katalog von jeweils rund 20 Möglichkeiten sind die fünf wichtigsten auszuwählen.

(2) Bewertung des Investitionsklimas

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

(3) Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Bereits seit einigen Jahren weist das Koblenzer Wohnungsmarktbarometer besonders für das untere Preissegment des Mietwohnungsbaus eine massive Anspannung der Marktlage aus Nachfragersicht aus. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für untere und auch mittlere Einkommensschichten ist in vielen wachsenden Großstädten zu

einer der zentralen Herausforderungen der kommunalen Daseinsvorsorge geworden. Aus diesem Grund wurde 2016 erstmals das Thema „Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau“ in die Befragung aufgenommen. Wird in Koblenz in ausreichender Menge in diesem Segment gebaut? Welches sind die Hemmnisse für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau?

(4) Bewertung des Mietspiegels

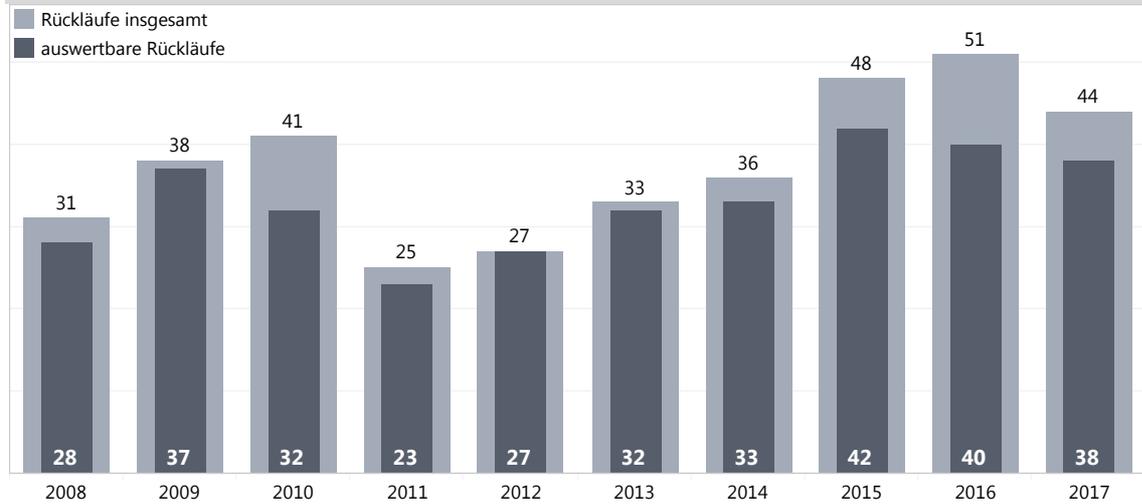
Bereits seit 2006 erstellt die Stadt Koblenz in enger Kooperation mit dem Arbeitskreis Mietspiegel einen qualifizierten Mietspiegel. Nicht zuletzt durch die Einführung der Mietpreisbremse in Städten bzw. Stadtgebieten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten,

kommt dem Mietspiegel eine immer größere Bedeutung zu. Allerdings steht das Instrument des qualifizierten Mietspiegels durchaus im Kreuzfeuer der Kritik, bei der insbesondere eine unzureichende Transparenz („Blackbox Mietspiegel“) aber auch die zu wenig konkreten Anforderungen des Gesetzgebers an die Qualifiziertheit des Mietspiegels bemängelt werden. Vor diesem Hintergrund wurden die Koblenzer Wohnungsmarktexperten 2016 erstmals danach befragt, ob der Koblenzer Mietspiegel aus ihrer Sicht, die an ihn zu stellenden Anforderungen ((Gerichts-)Streitigkeiten reduzieren, Transparenz schaffen, Marktlage realistische abbilden u.a.) erfüllen kann.

4 Ergebnisse

4.1 Datenrücklauf und Zusammensetzung der Teilnehmer nach Tätigkeitsbereich

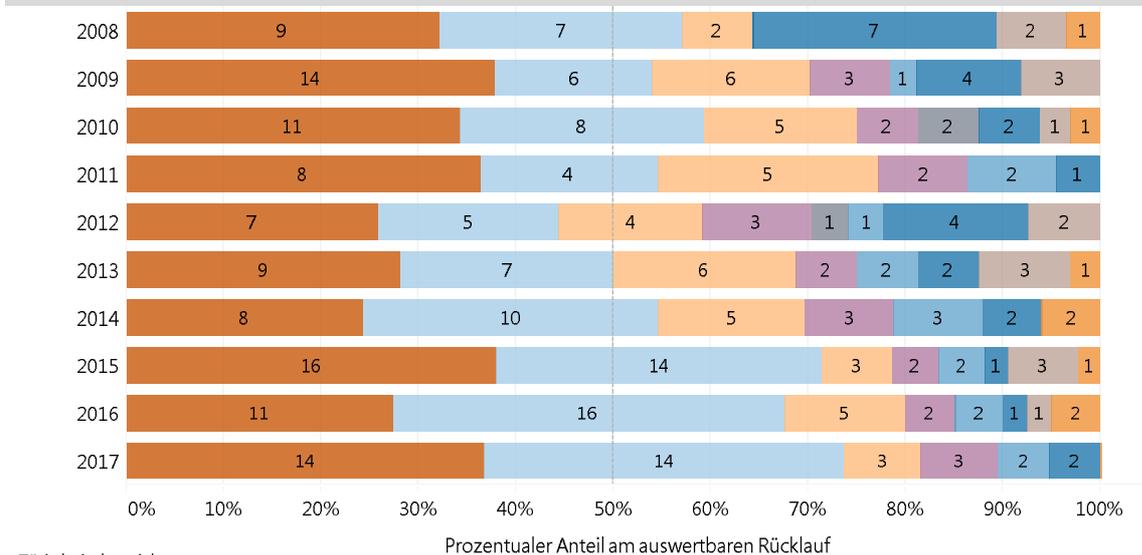
Abb. 01: Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Es fließen nur Fragebögen in die Auswertung ein, in denen mindestens ein Drittel der abgefragten Sachverhalte beantwortet worden ist.
- ⇒ Das aktuelle Stimmungsbarometer beruht auf 38 Experteneinschätzungen.

Abb. 02: Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen



Tätigkeitsbereiche

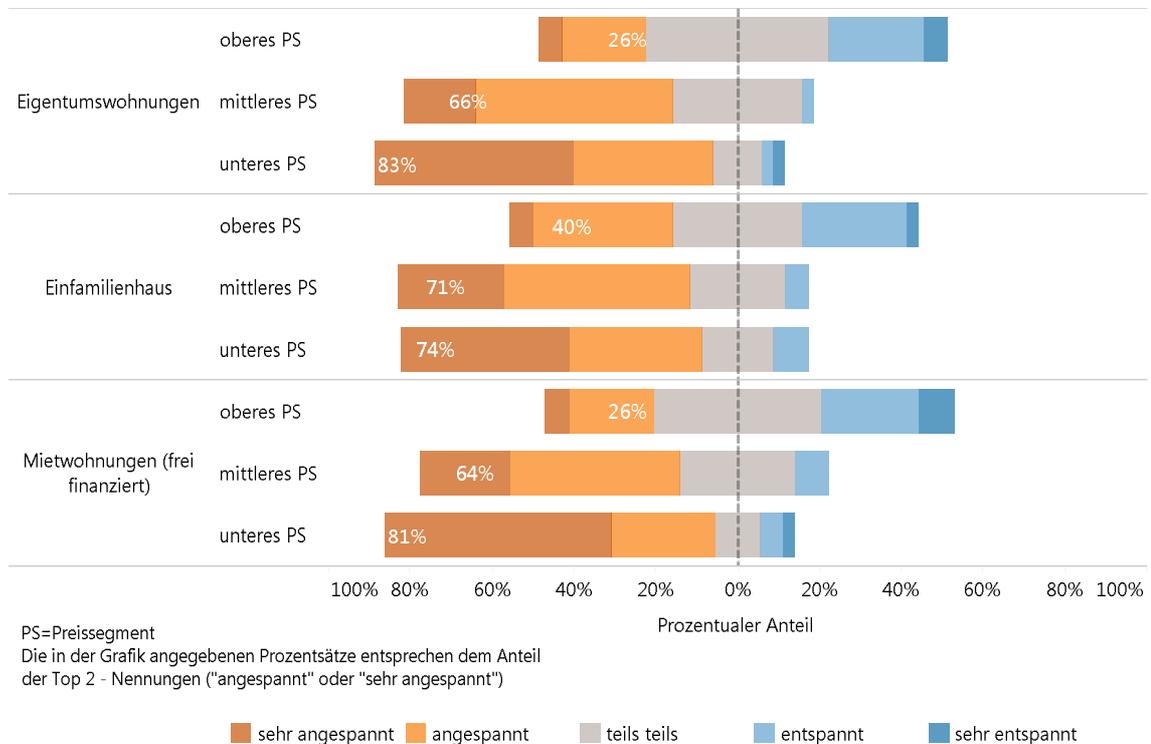
- Makler
- Wohnungsunternehmen (GmbH etc.)
- Wissenschaft, Sachverständige
- öffentliche Verwaltung
- Organisation ohne Erwerbszweck
- Interessensvertretung
- Finanzierungsinstitut
- Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung..)
- andere Bereiche

Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Sehr hohe Konzentration des Teilnehmerkreises auf Makler und Wohnungsunternehmen.
- ⇒ Änderungen in der strukturellen Zusammensetzung beeinflussen auch Veränderungen des Stimmungsbarometers im zeitlichen Verlauf.

4.2. Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes

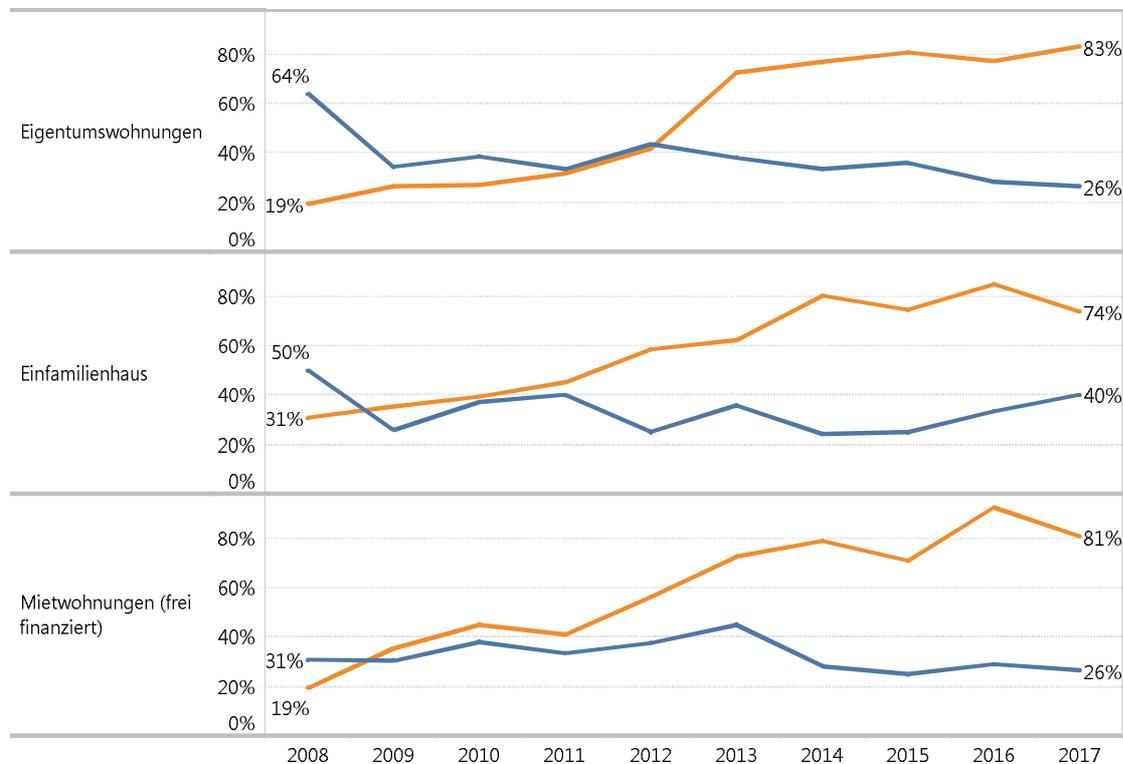
Abb. 03: Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Über 80 % der Experten bewerten die Marktlage im Mietwohnungsmarkt wie auch bei den Eigentumswohnungen im jeweils unteren Preissegment als angespannt oder sogar sehr angespannt.
- ⇒ Auch in den mittleren Preissegmenten besteht in allen drei Kategorien des Wohnungsmarktes eine starke Polarisierung von ca. zwei Drittel der Befragten in Richtung angespannter Marktlage
- ⇒ Sehr ambivalent fallen dagegen die Bewertungen in den oberen Preissegmenten aus. Über 30 % nehmen hier den aktuellen Mietwohnungsmarkt als entspannt wahr – fast genauso groß ist der Anteil der Einschätzungen als angespannt oder sehr angespannt.

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



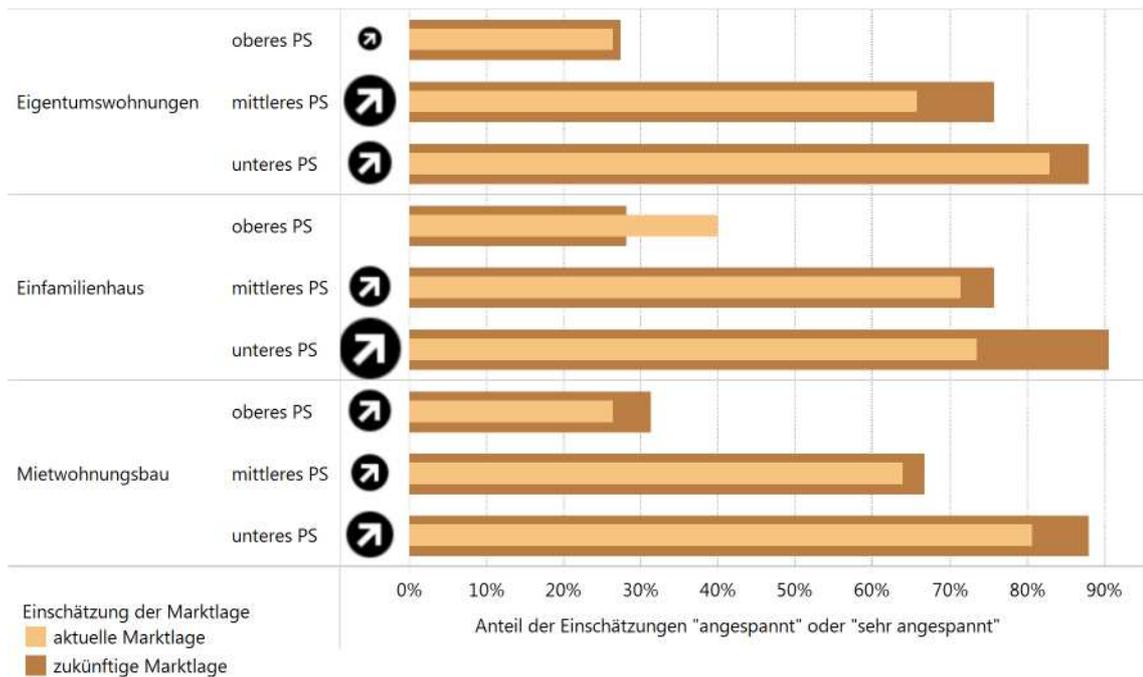
Preissegment
 ■ oberes PS
 ■ unteres PS

Die in der Grafik angegebenen Prozentsätze entsprechen dem Anteil der Top 2 - Nennungen („angespannt“ oder „sehr angespannt“)

Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

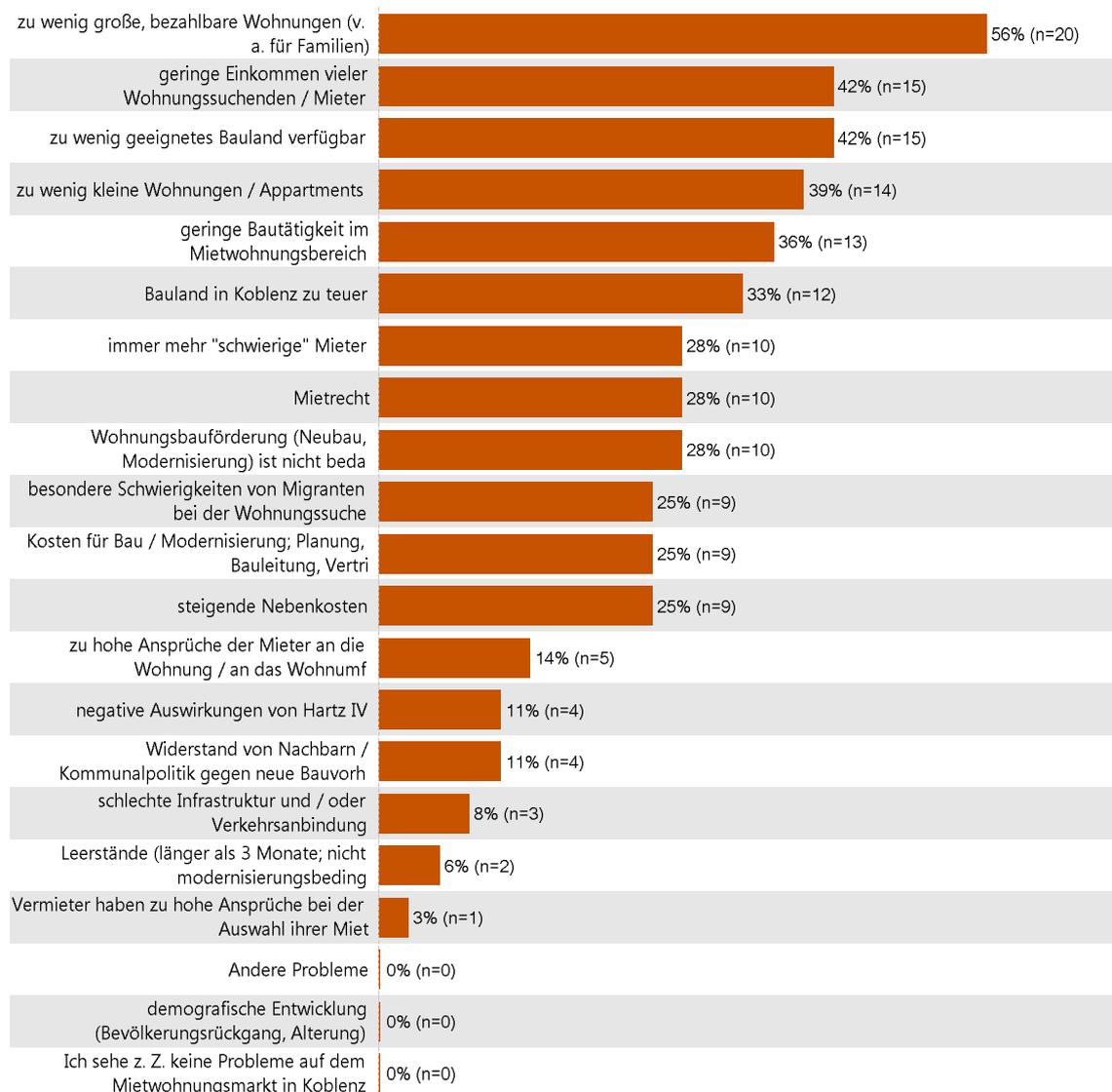
- ⇒ Im Verlauf der zehnjährigen Erhebungsreihe haben sich die Einschätzungen der jeweils aktuellen Marktlage systematisch verändert.
- ⇒ Zwischen 2011 und 2014 dokumentiert die Experteneinschätzung einen massiven Anstieg der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt.
- ⇒ Seitdem hat sich der Anteil derer, die einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt wahrnehmen, in den unteren Preissegmenten auf einem Niveau von 80 % stabilisiert.
- ⇒ In den oberen Preissegmenten liegt dieser Anteil deutlich niedriger und weist im Bereich der Eigentumswohnungen mit einem Wert von 26 % aller abgegebenen Einschätzungen sogar den bisherigen Tiefststand auf.
- ⇒ Lediglich bei den Einfamilienhäusern wächst der Anteil der Experten, die auch im oberen Preissegment Anspannungstendenzen sehen, in den letzten Jahren geringfügig an.

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



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Tendenziell wird mit einem weiteren Anstieg der Anspannung in den kommenden Jahren gerechnet.
- ⇒ Nach der überwiegenden Experteneinschätzung wird die Schere zwischen den unterschiedlichen Preissegmenten eher noch stärker auseinander gehen.
- ⇒ Lediglich im oberen Preissegment auf dem Markt der Einfamilienhäuser sinkt der Anteil der Experten, die zukünftig eine Anspannung gegenüber der aktuellen Marktlage erwarten.

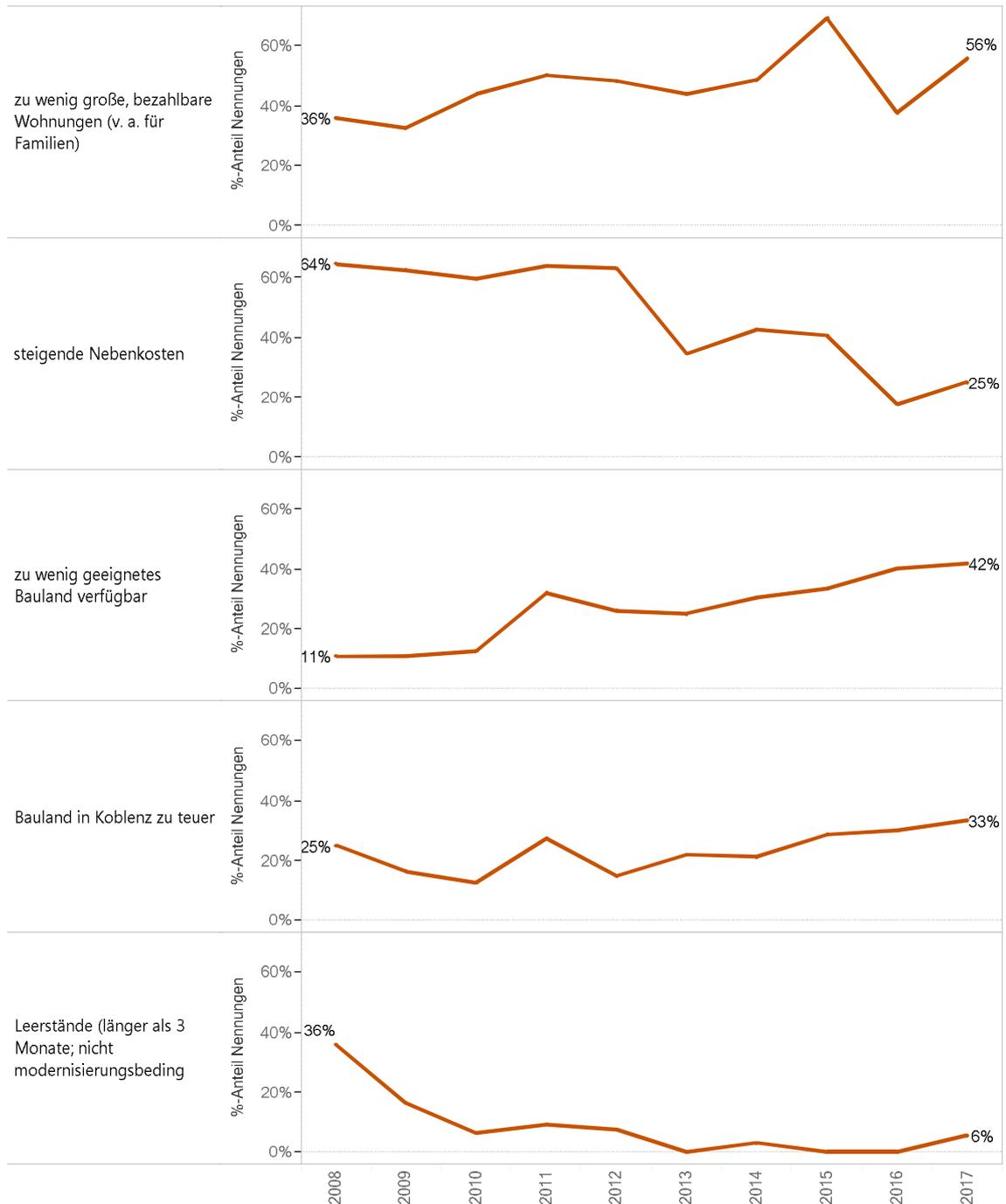
Abb. 06: Die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Prozentanteil der Nennungen

Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Die geringe Bautätigkeit und damit einhergehend das unzureichende Angebot großer, bezahlbarer Wohnungen – aber auch kleiner Wohnungen – wird von den meisten Experten zu den fünf wichtigsten Problemen auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt gezählt
- ⇒ Die mangelnde Verfügbarkeit und die hohen Kosten des Baulandes stellen einen zweiten Problemkomplex dar, der ja letztlich die derzeitige zu niedrige Bauaktivität bedingt
- ⇒ Geringe Einkommen vieler Wohnungssuchender einerseits und eine Zunahme von „schwierigen“ Mietern werden auf der Nachfragerseite als Problemfaktoren wahrgenommen
- ⇒ Die Aussage „Ich sehe zur Zeit keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz“ wurde von keinem der Akteure angekreuzt

Abb. 07: Ausgewählte Probleme auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt in der Wahrnehmung der befragten Experten seit 2008

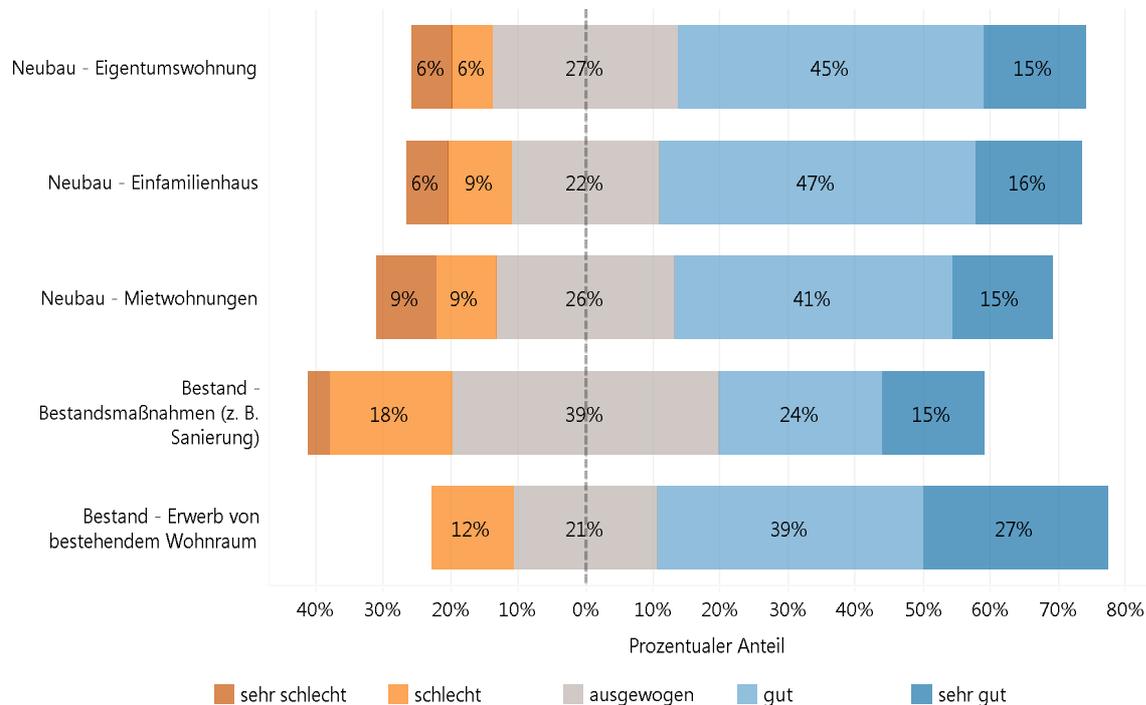


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Die Bedeutung der zu geringen Verfügbarkeit und der hohen Kosten von Bauland als Problemfaktoren auf dem Mietwohnungsmarkt hat nach Ansicht der Experten in den letzten Jahren deutlich zugenommen
- ⇒ In den ersten Erhebungsjahren waren „steigende Nebenkosten“ das am häufigsten genannte Probleme – mit dem deutlichen und anhaltenden Rückgang der Ölpreise werden steigende Nebenkosten kaum noch als Problem genannt
- ⇒ 2008 nannte noch mehr als ein Drittel strukturelle Leerstände als Problem. Seit 2013 wird dies nur noch vereinzelt genannt.

4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

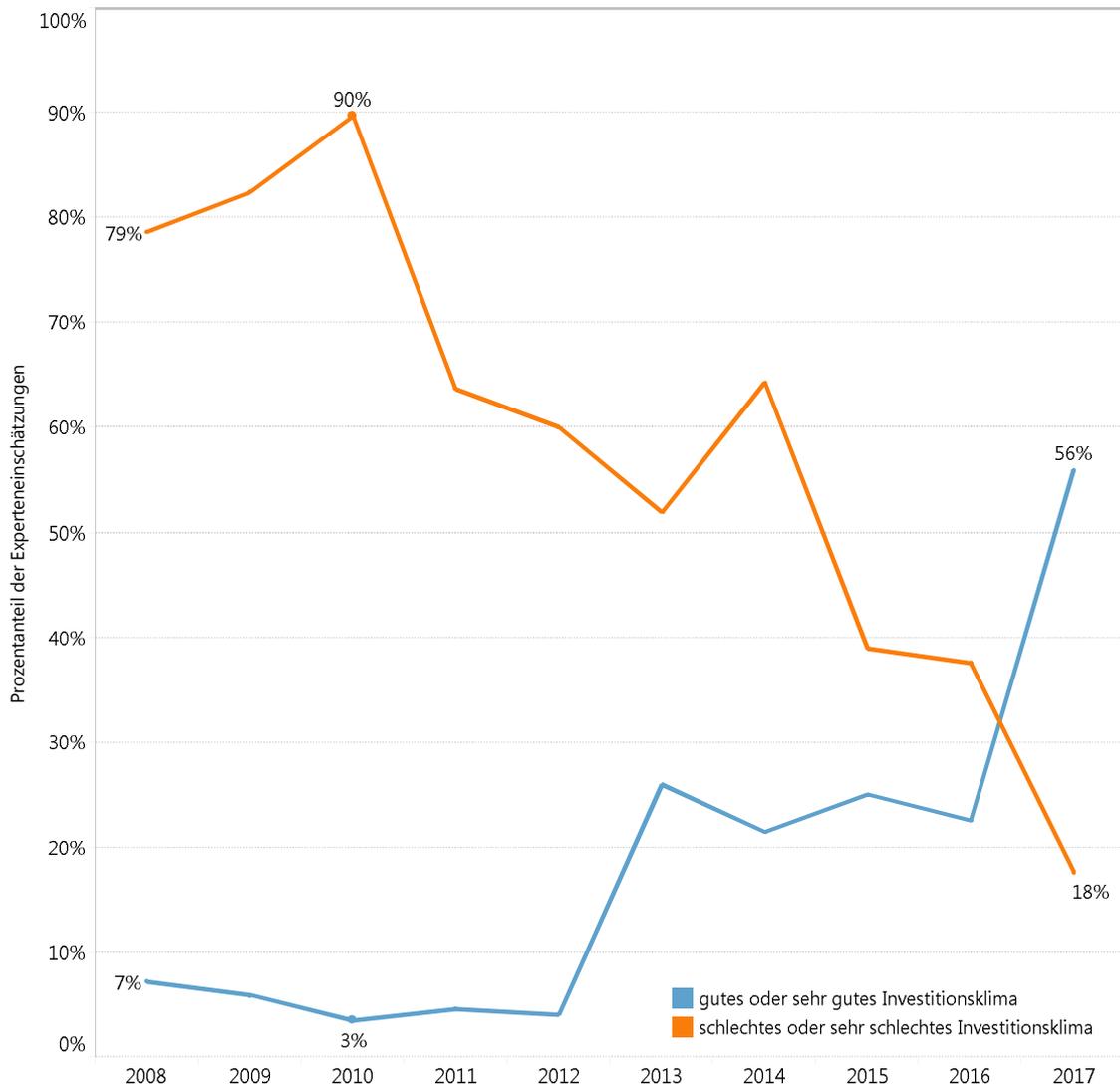
Abb. 08: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ In allen hier differenzierten Segmenten des Koblenzer Wohnungsmarktes wird ein überwiegend positives Bild des derzeitigen Investitionsklimas gezeichnet.
- ⇒ Nicht einmal jeder fünfte Experte bezeichnet das aktuelle Investitionsklima für den Mietwohnungsbau in Koblenz als schlecht oder sogar sehr schlecht, 56 % bezeichnen es dagegen als gut (41%) oder sehr gut (15%).
- ⇒ Relativ verhalten wird die Bereitschaft, in Sanierungsmaßnahmen in den Bestand zu investieren, beurteilt. Aber selbst hier ist der Anteil der positiven Bewertungen mit fast 40 % doppelt so hoch wie der Anteil der Skeptiker.
- ⇒ Am größten ist nach Experteneinschätzung die Investitionsbereitschaft in den Erwerb von bestehendem Wohnraum. Zwei Drittel der Teilnehmer geben hier eine positive Bewertung ab. Nur vier der 38 Experten bezeichnen da Investitionsklima in diesem Segment als schlecht.

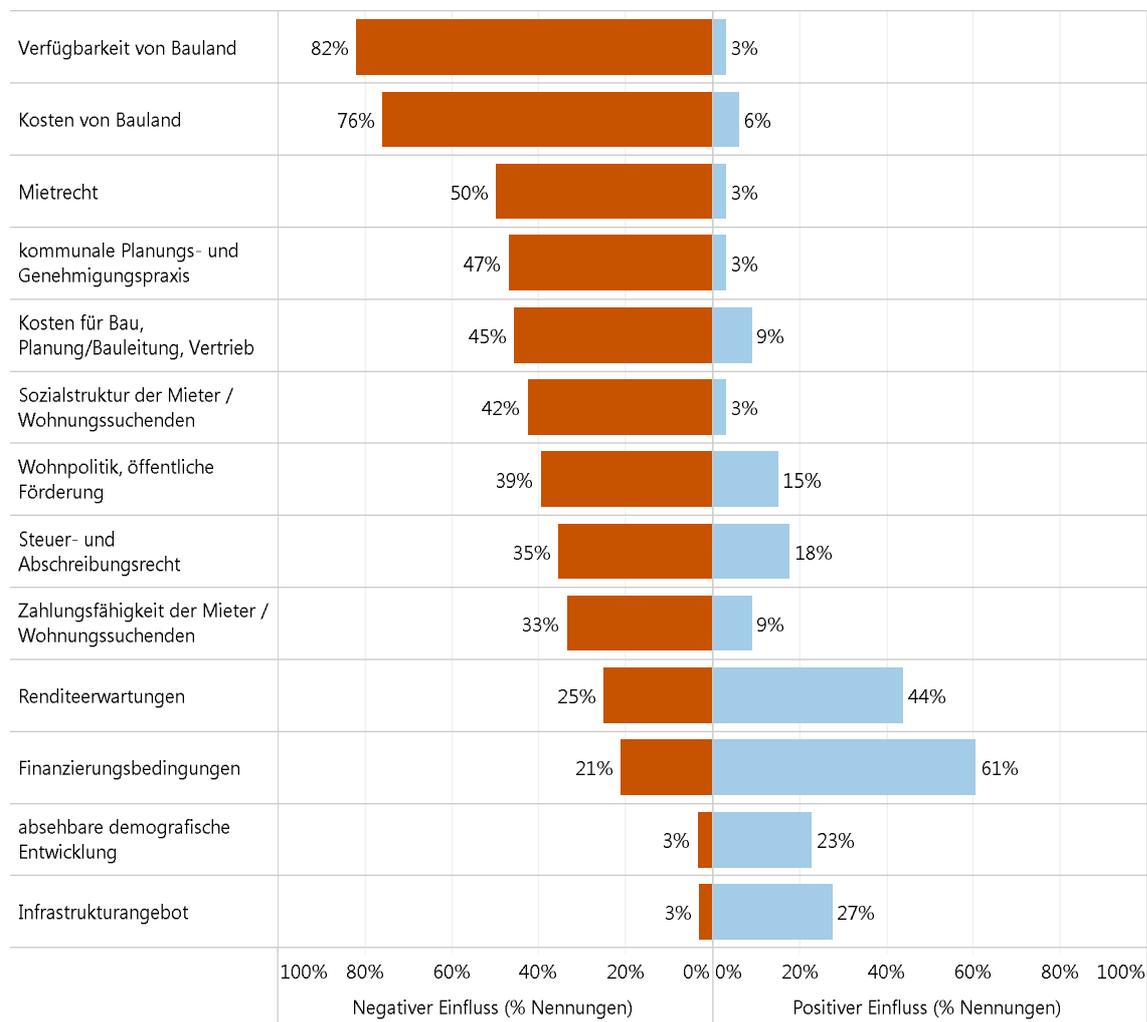
Abb. 09: Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Trendumkehr bei der Einschätzung des Investitionsklimas für den Mietwohnungsbau in Koblenz: erstmals – und deutlich – liegt der Anteil derer, die ein gutes oder sogar sehr gutes Investitionsklima für den Mietwohnungsbau wahrnehmen, über der Quote der Skeptiker.
- ⇒ Zwischen 2008 und 2010 bewerteten bis zu 90% der Experten das Klima für die Investition in den Bau neuer Mietwohnungen als schlecht oder sehr schlecht.
- ⇒ Der sprunghafte Anstieg positiver Bewertungen, zunächst zwischen 2012 (5 %) und 2013 (25 %) sowie aktuell von 2016 (22 %) auf 2017 (56 %) korreliert mit der tatsächlich gestiegenen Bauaktivität im Mietwohnungsmarkt.

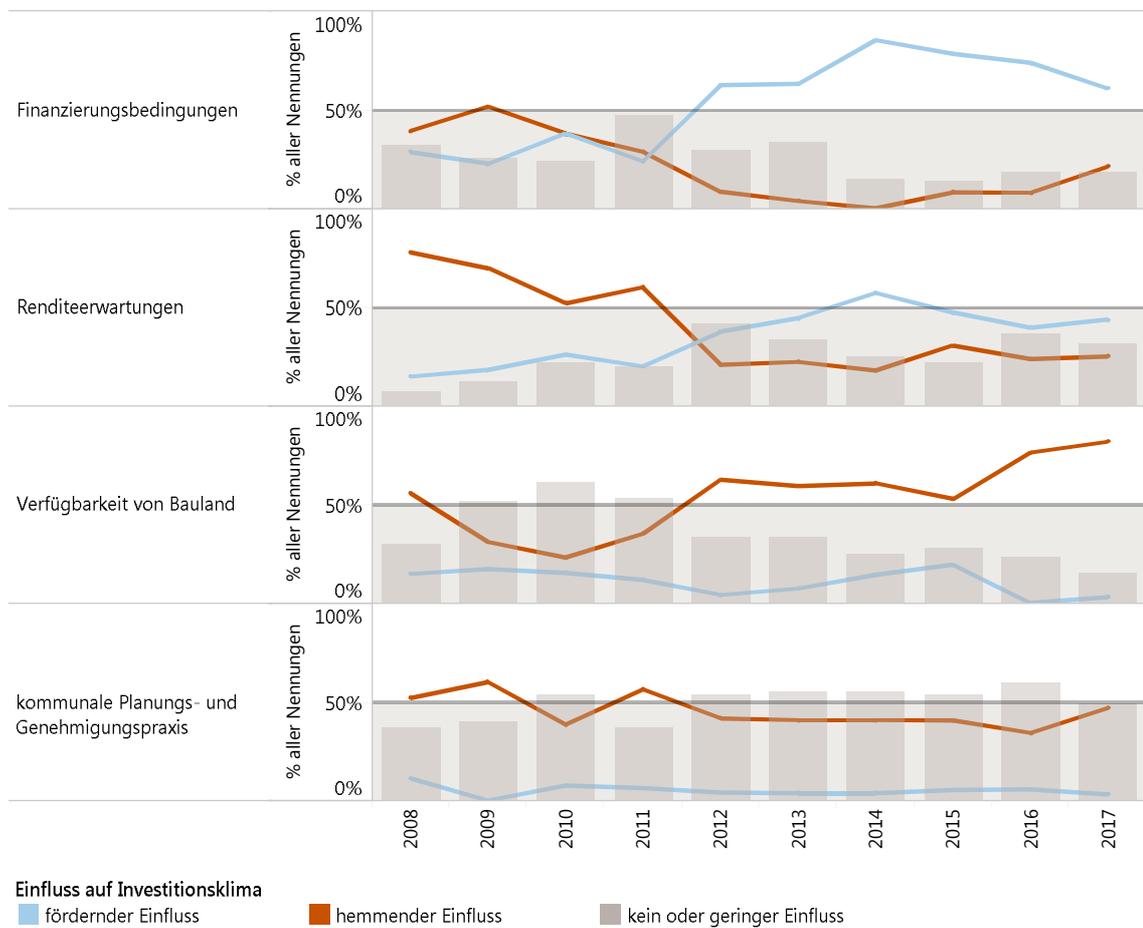
Abb. 10: Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Die mit großem Abstand wichtigsten Hemmfaktoren für das Investitionsklima im Mietwohnungsbau sind nach Ansicht der Experte die mangelnde Verfügbarkeit und die hohen Kosten von Bauland in Koblenz.
- ⇒ Auch dem Mietrecht und der Planungs- und Genehmigungspraxis der Stadt Koblenz wird von vielen Wohnungsmarktexperten ein negativer Einfluss auf Investitionsbereitschaft bzw. Investitionstätigkeit zur Schaffung neuer Mietwohnungen zugesprochen.
- ⇒ Die gegenwärtigen Finanzierungsbedingungen wie auch die gegebenen Renditeerwartungen sind die mit Abstand am häufigsten genannten das Investitionsklima fördernden Faktoren. Allerdings sieht immerhin ein Viertel der Teilnehmer die Renditeerwartung aus dem Mietwohnungsbau in Koblenz mit einem negativen Einfluss auf das Investitionsklima.
- ⇒ Ein möglicher Einfluss der absehbaren demographischen Entwicklung wird sehr zurückhaltend bewertet. 2017 geben 70 % an, dass diese keinen oder nur einen geringen Einfluss auf das Investitionsklima habe, während 23 % von einem positiven Effekt ausgehen.

Abb. 11: Bewertung der Einflussfaktoren auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau im zeitlichen Profil

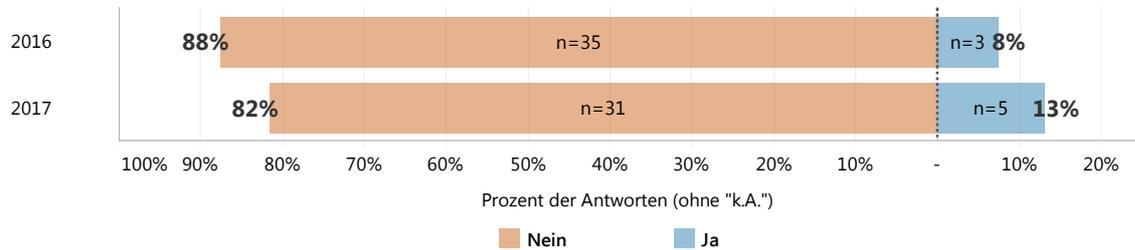


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Mit Bewältigung der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise werden die Finanzierungsbedingungen vom Hemmfaktor zu einem das Investitionsklima fördernden Faktor
- ⇒ Auch bei der Renditeerwartung ist eine Umkehr der Einschätzung zu konstatieren. Noch bis zum Jahr 2011 schätzte die deutliche Mehrheit der Befragten diese als hemmend ein. Seitdem überwiegt die Einordnung als investitionsfördernde Rahmenbedingung
- ⇒ Die nicht ausreichende Verfügbarkeit von Bauland in Koblenz als Hemmfaktor hat in den letzten beiden Jahren nochmals einen kräftigen Schub erhalten
- ⇒ Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis unterliegt vergleichsweise geringen Schwankungen im zeitlichen Bewertungsprofil. Für gut die Hälfte der Experten ist diese ohne (gerichteten) Einfluss auf das Investitionsklima. Einen fördernden Einfluss wird ihr nur in Einzelfällen zugesprochen

4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

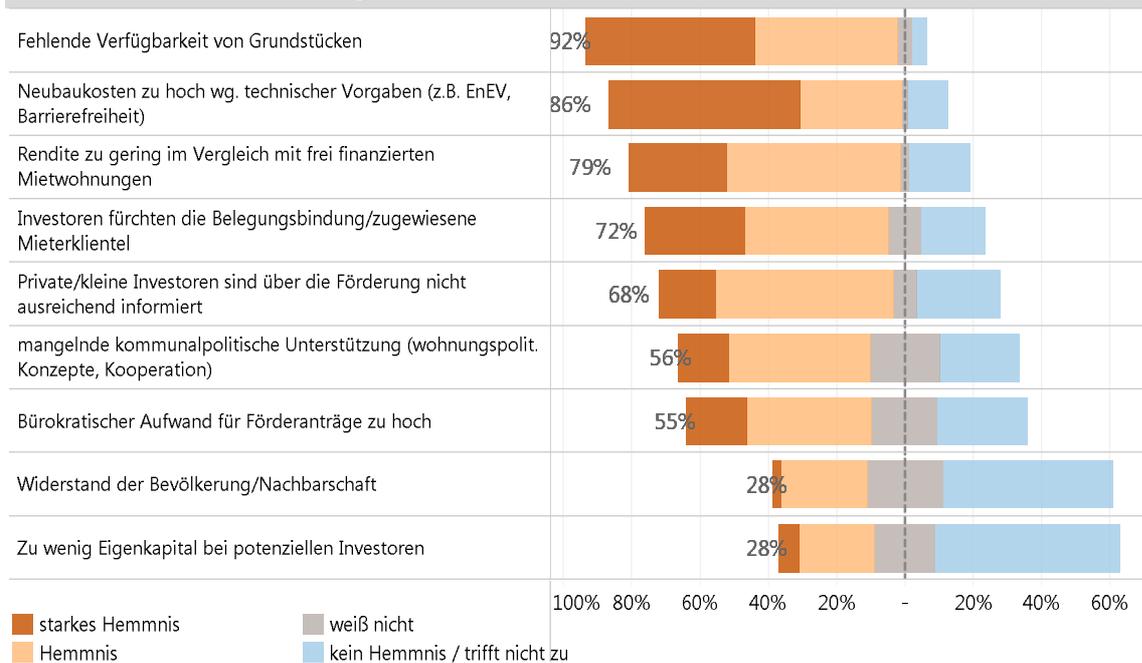
Abb. 12: Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

⇒ Eindeutiges Votum der Befragten: 82 % halten das derzeitige Neubauvolumen öffentlich geförderter Mietwohnungen nicht für ausreichend

Abb. 13: Die wichtigsten Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen



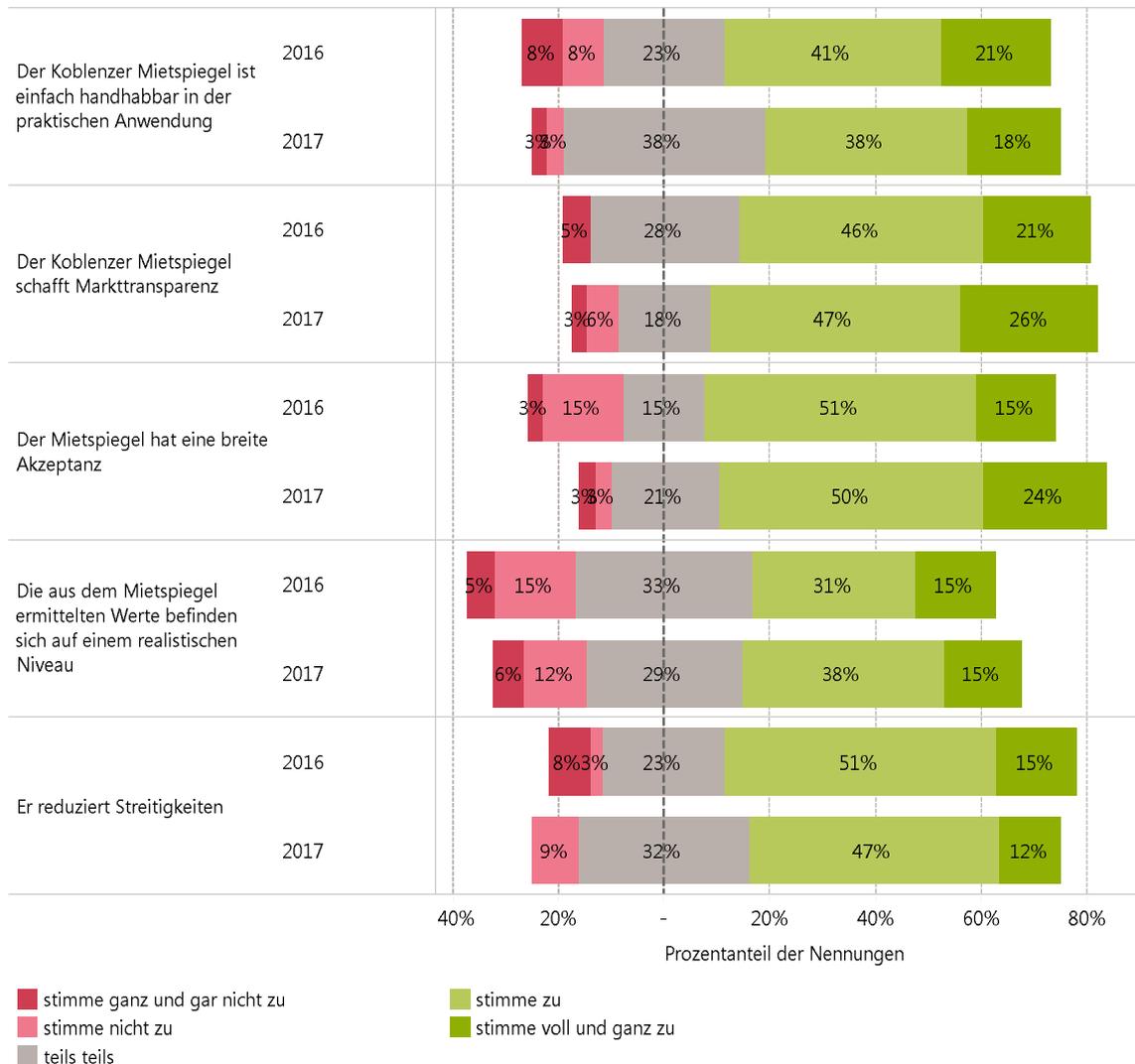
Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

⇒ Fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken und zu geringe Renditen im Zuge der hohen Neubaukosten sind für mehr als 80 % der Befragten die Faktoren, die in besonderem Maße dem ausreichenden Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen entgegenwirken.

⇒ Die Kapitallage bei potenziellen Investoren wie auch der Widerstand in der Bevölkerung, insbesondere in der Nachbarschaft öffentlich geförderter Wohnbauprojekte, sind dagegen für die überwiegende Mehrheit der Experten keine Störfaktoren.

4.5 Bewertung des Koblenzer Mietspiegels

Abb. 14: Zustimmung zu ausgewählten Qualitätsmerkmalen des aktuell gültigen Mietspiegels der Stadt Koblenz



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Von 34 Experten, die 2017 Bewertungen zum Mietspiegel machten, gaben 22 an, diesen häufig zu nutzen. Nur zwei nutzen den Mietspiegel nach eigenen Angaben nie.
- ⇒ Positive Bewertungen des 2016 erstmals zu beurteilenden Mietspiegels werden in der diesjährigen Erhebung voll bestätigt.
- ⇒ Die höchsten Zustimmungswerte erfährt die Aussage „Der Mietspiegel hat eine breite Akzeptanz“.
- ⇒ Die höchste Ablehnungsquote von 18 % bezieht sich auf die Aussage, dass sich die Mietspiegelwerte auf einem realistischen Niveau bewegen.

5 Zusammenfassung

Nach wie vor ist die Lage auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt nach Ansicht der teilnehmenden Experten je nach Preissegment sehr unterschiedlich zu bewerten. Während für das obere Preissegment ein eher ambivalentes Bild gezeichnet wird, sind sich rund 80 % der Befragten darüber einig, dass die Segmente des günstigen Wohnraums in Koblenz durch eine defizitäre Angebotslage geprägt sind. Dies gilt sowohl für den Eigentums- wie auch für den Mietwohnungsmarkt. Folgt man der Einschätzung der befragten Wohnungsmarkttakteure, so wird die Schere im Vergleich der Marktlage nach Preissegmenten in den kommenden zwei Jahren noch weiter auseinanderdriften, da für die unteren aber auch für die mittleren Preissegmente mit einer weiteren Zunahme der Anspannung gerechnet wird.

Dies obwohl das Investitionsklima für den Bau neuer Mietwohnungen in der zehnjährigen Erhebungsreihe noch nie so günstig bewertet worden ist wie in diesem Jahr. Da allerdings die Renditewartungen für die Schaffung günstigen Wohnraums immer noch eher als Hemmnis denn als investitionsfördernde Rahmenbedingung bewertet werden, ist die Erwartungshaltung im Hinblick auf den zeitnahen Abbau von Angebotsdefiziten in den unteren und mittleren Preissegmenten sehr zurückhaltend. In die gleiche Richtung wirkt nach überwiegender Ansicht der Wohnungsmarktexperten die zu geringe Verfügbarkeit und die hohen Kosten von Bauland in Koblenz.

