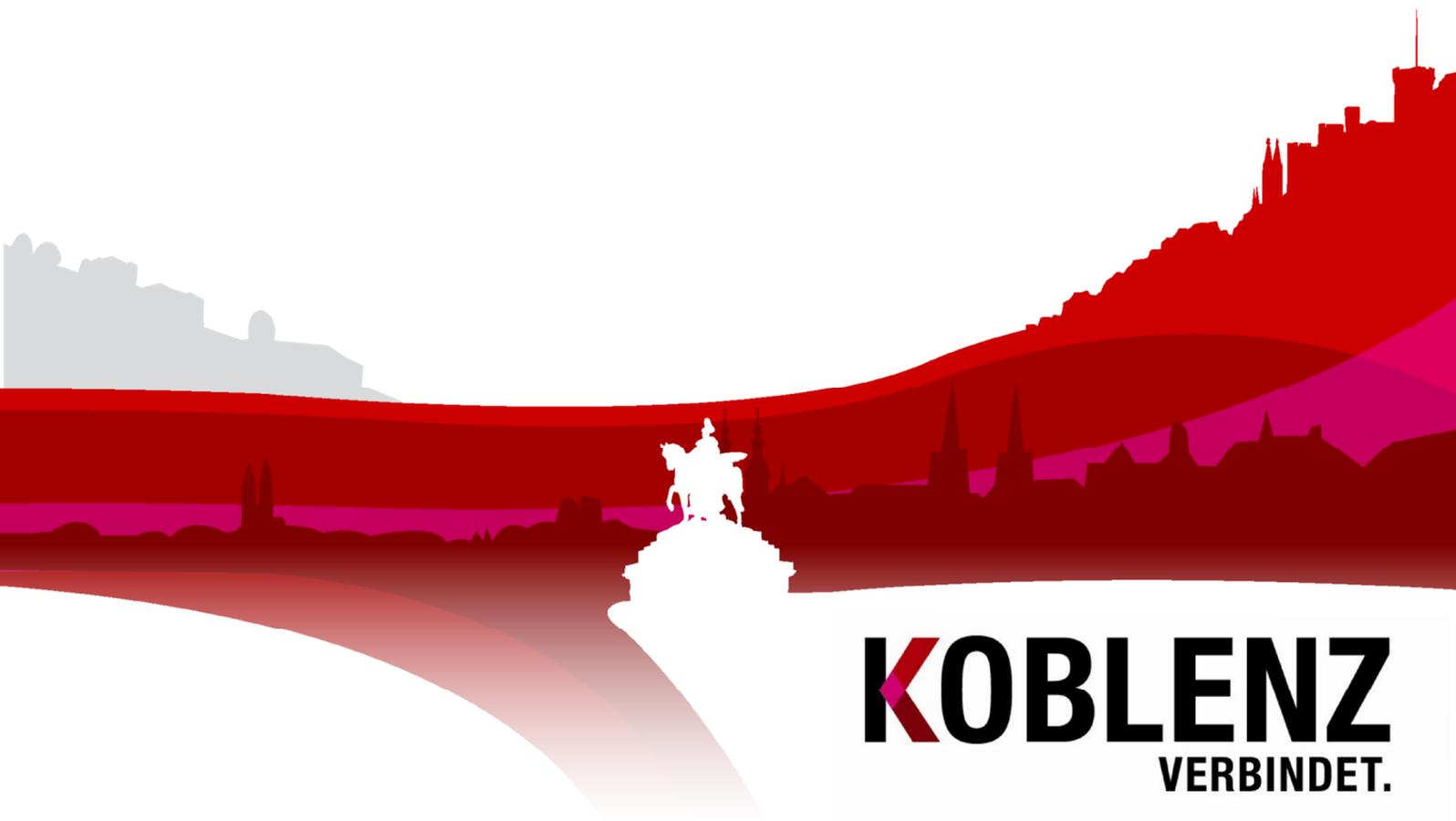


Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2018

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2018

Ergebnisse der 11. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2018

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: März 2018

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, 2018
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

KOBLENZ
VERBINDET.
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 |
| 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 | 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 40 Akteure an der diesjährigen Umfrage. Von diesen wurden acht 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 Eigentumsmarkt genannt werden. Aus einem nicht geschlossenen Katalog von jeweils rund 20 Möglichkeiten sind die fünf wichtigsten auszuwählen.

(2) Bewertung des Investitionsklimas

Während im ersten Fragenblock das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten im Mittelpunkt steht, geht es im 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 5er-Skala vorgenommen werden. Ergänzend dazu werden die wichtigsten Einflussfaktoren auf das Investitionsklima beim Neubau im Eigentumsbereich, beim Neubau von Mietwohnungen und bei Investitionen im Wohnungsbestand genannt und hinsichtlich der Wirkungsrichtung (positive/negative Auswirkung auf die Investitionsbereitschaft) kategorisiert. Die Alternativen sind in geschlossener Form vorgegeben.

(3) Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Bereits seit einigen Jahren weist das Koblenzer Wohnungsmarktbarometer besonders für das untere Preissegment des Mietwohnungsbaus eine massive Anspannung der Marktlage aus Nach-

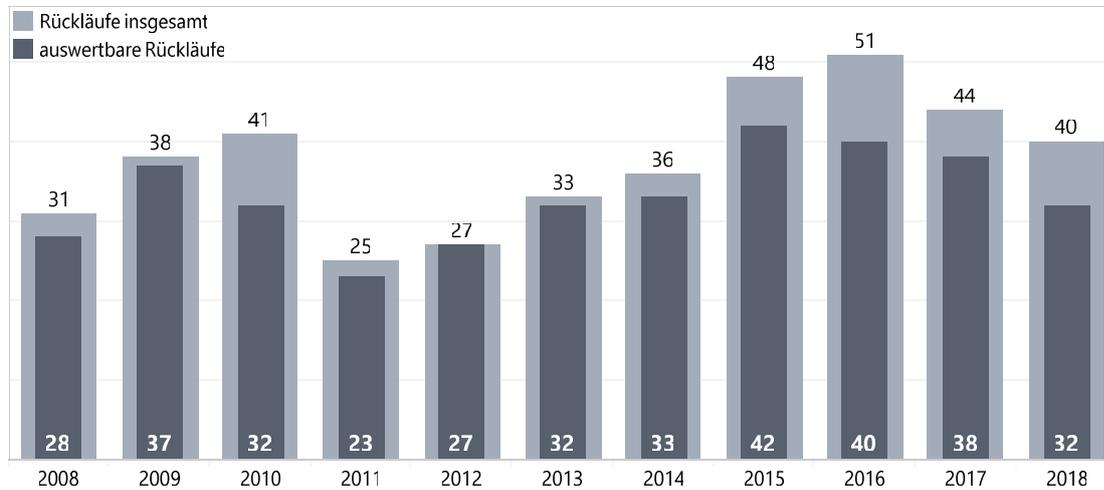
fragersicht aus. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für untere und auch mittlere Einkommensschichten ist in vielen wachsenden Großstädten zu einer der zentralen Herausforderungen der kommunalen Daseinsvorsorge geworden. Aus diesem Grund wurde 2016 erstmals das Thema „Öffentlich geföde-

rteter 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 Ergebnisse

4.1 Datenrücklauf und Zusammensetzung der Teilnehmer nach Tätigkeitsbereich

Abb. 01: Fragebogenrücklauf in den bisherigen Expertenbefragungen

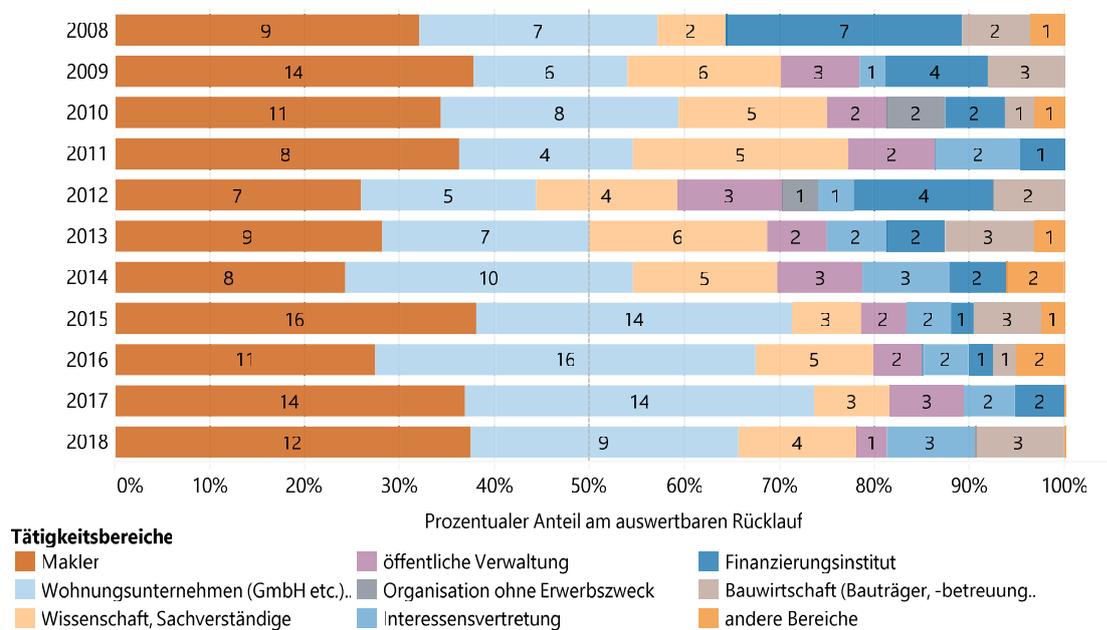


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

⇒ Es fließen nur Fragebögen in die Auswertung ein, in denen mindestens ein Drittel der abgefragten Sachverhalte beantwortet worden ist.

⇒ Das aktuelle Stimmungsbarometer beruht auf 32 Experteneinschätzungen.

Abb. 02: Zusammensetzung des Rücklaufs nach Tätigkeitsbereichen



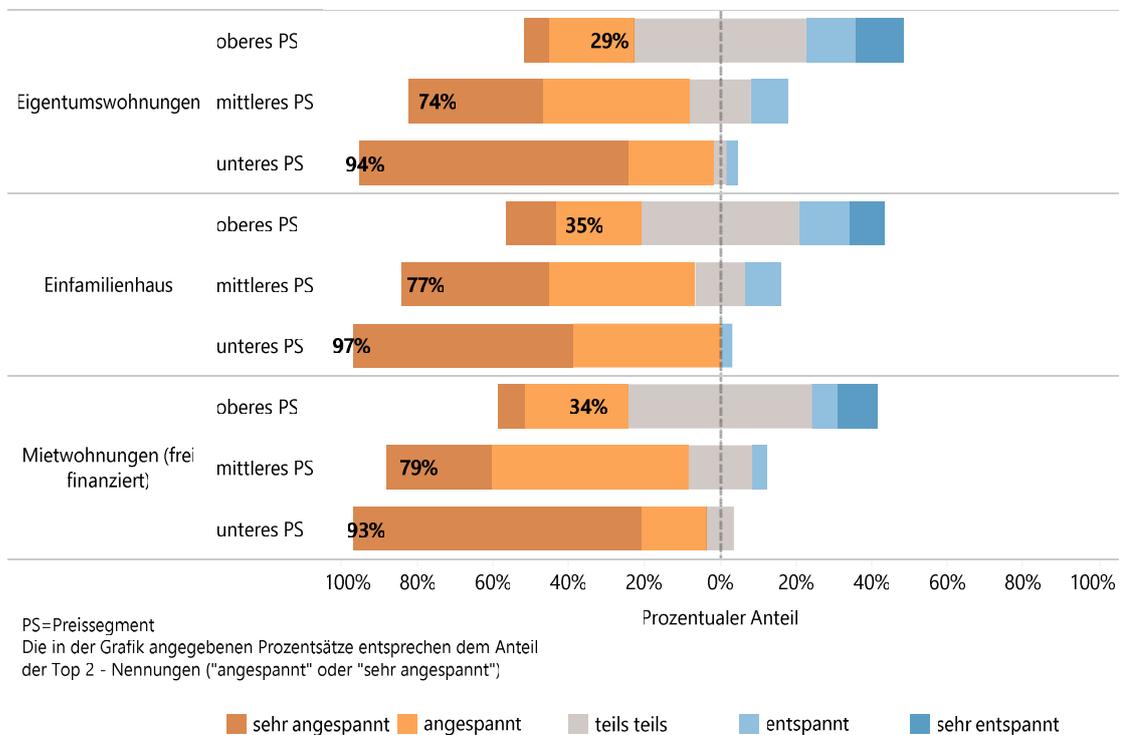
Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

⇒ Zwei Drittel des Teilnehmerkreises werden durch Makler und Wohnungsunternehmen gebildet. Erstmals ist kein Finanzierungsinstitut vertreten.

⇒ Änderungen in der strukturellen Zusammensetzung nach Tätigkeitsbereichen beeinflussen auch Veränderungen des Stimmungsbarometers im zeitlichen Verlauf.

4.2. Bewertung der Marktlage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes

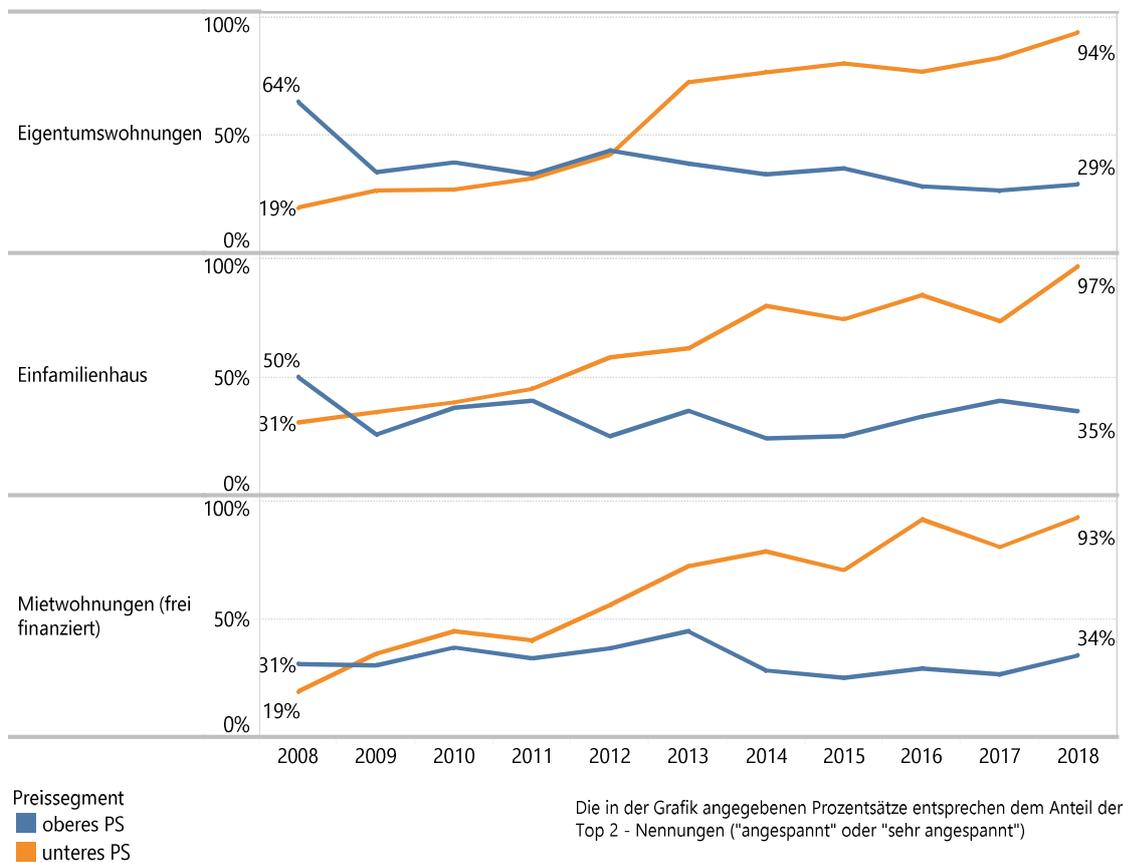
Abb. 03: Bewertung der aktuellen Marktlage nach unterschiedlichen Marktsegmenten



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Deutlich über 90 % der Experten bewerten die Marktlage im Mietwohnungsmarkt wie auch bei den Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser 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. drei Viertel der Befragten in Richtung angespannter Marktlage.
- ⇒ Sehr ambivalent fallen dagegen die Bewertungen in den oberen Preissegmenten aus. Gegenüber den anderen Preissegmenten sind die Anteile derer, die eine ausgeprägte Anspannung des Marktes wahrnehmen, mit rund einem Drittel deutlich niedriger.

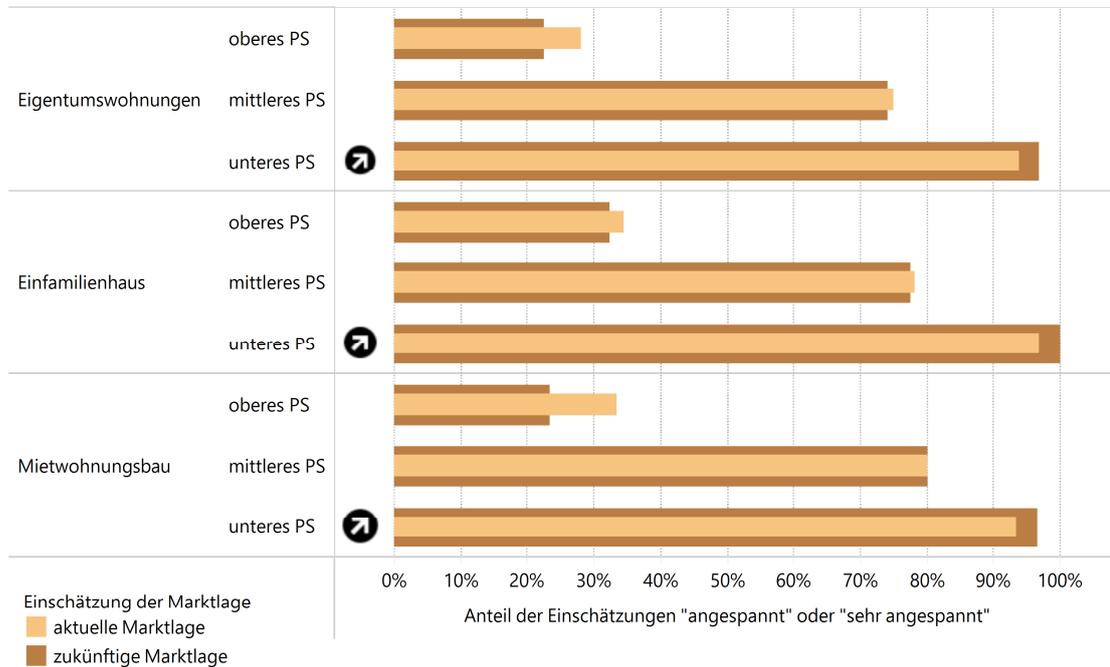
Abb. 04: Wahrnehmung einer angespannten Marktlage (Top 2: „angespannt“ oder „sehr angespannt“) in unterschiedlichen Wohnungsmarkt- und Preissegmenten im zeitlichen Profil



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

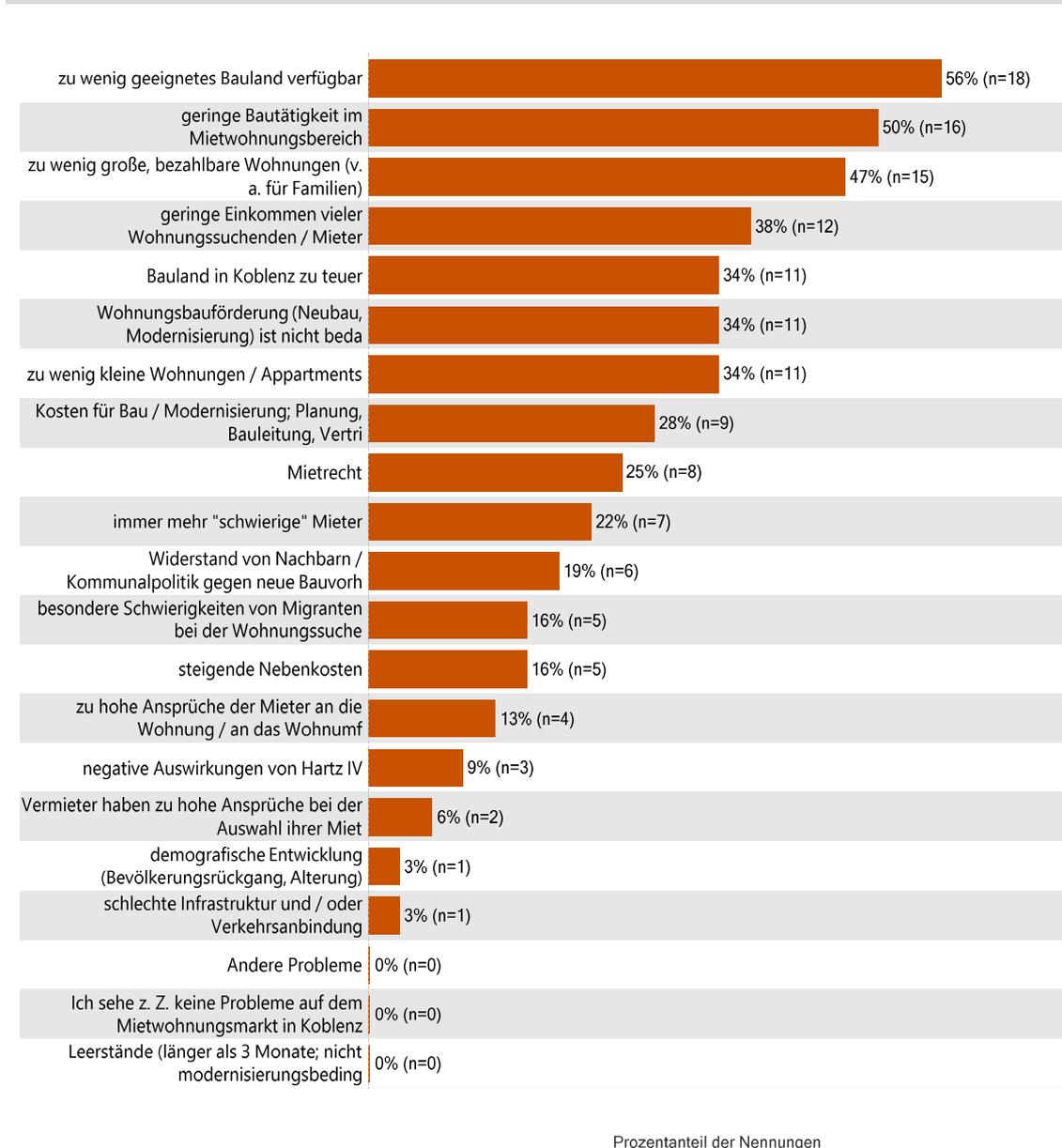
- ⇒ Im Verlauf der zehnjährigen Erhebungsreihe haben sich die Einschätzungen der jeweils aktuellen Marktlage systematisch verändert.
- ⇒ Zwischen 2011 und 2014 dokumentiert die Experteneinschätzung einen massiven Anstieg der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt – ausschließlich im unteren Preissegment.
- ⇒ Bis zum Vorjahr hat sich der Anteil derer, die einen angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt wahrnehmen, in den unteren Preissegmenten auf einem Niveau von 80 % stabilisiert. Im aktuellen Jahr ist ein erneuter Sprung auf deutlich über 90 % zu erkennen.
- ⇒ In den oberen Preissegmenten wird die Marktlage von der Mehrzahl der Experten als deutlich entspannter wahrgenommen. Über die gesamte Zeitachse der letzten zehn Jahre sind diesbezüglich keine trendhaften Veränderungen zu erkennen.

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

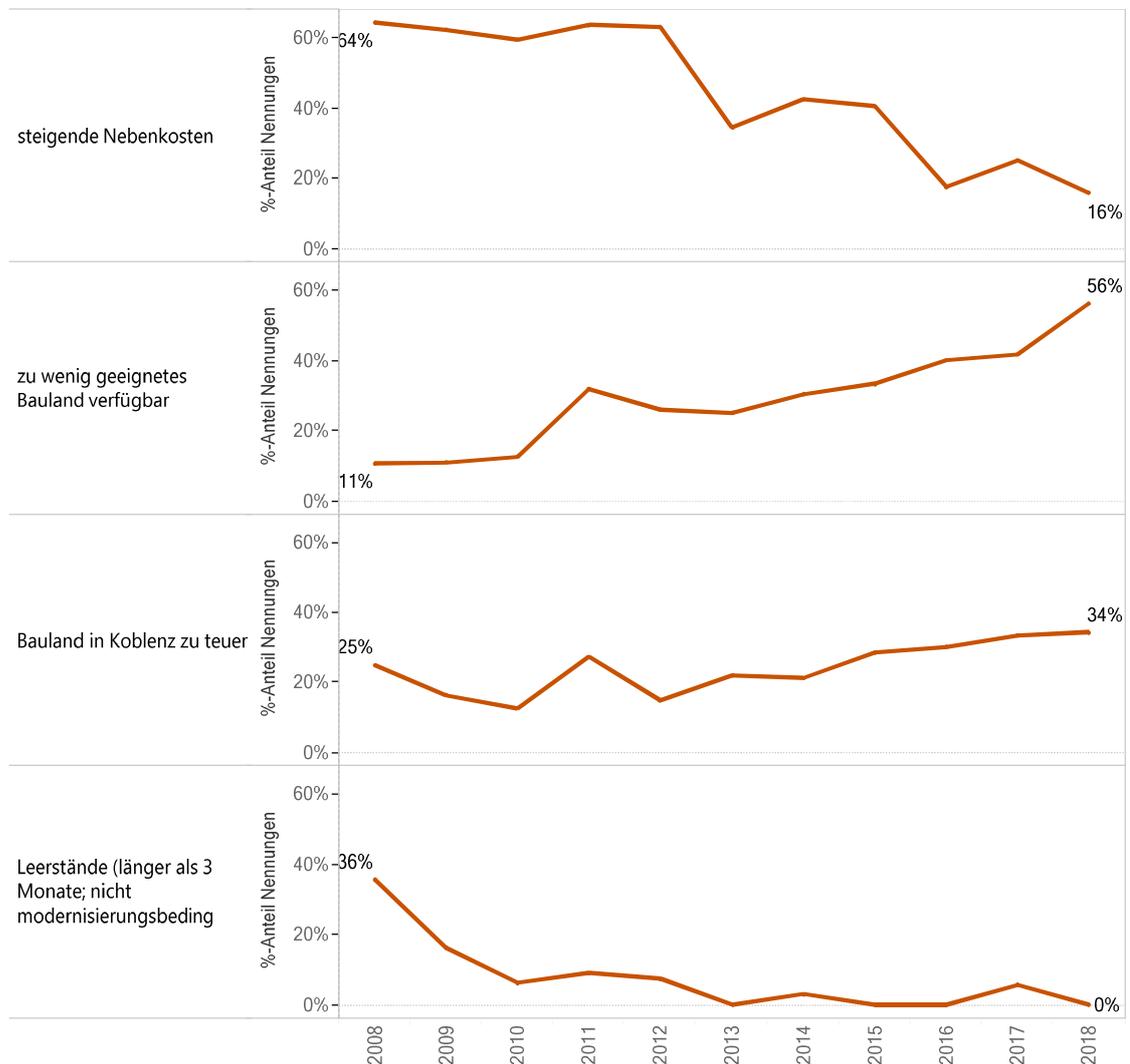
- ⇒ In den kommenden Jahren spitzt sich die Anspannung in den unteren Preissegmenten nach Ansicht der Experten sogar noch zu.
- ⇒ Auch die Schere zwischen den unterschiedlichen Preissegmenten wird noch stärker auseinander gehen. Insbesondere für das obere Preissegment des Mietwohnungsbaus rechnen nur gut 20 % der Befragten in den nächsten zwei Jahren mit einer angespannten Marktlage.
- ⇒ 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

Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Erstmals ist die mangelnde Verfügbarkeit geeigneten Baulandes der am häufigsten genannte Problemfaktor am Mietwohnungsmarkt.
- ⇒ Eng damit zusammen hängt die zu geringe Bautätigkeit, die nach Ansicht der Experten vor allem zu einem Angebotsdefizit im Segment größerer, familiengeigneter Wohnungen geführt hat.
- ⇒ Geringe Einkommen vieler Wohnungssuchender einerseits und eine Zunahme von „schwierigen“ Mietern werden auf der Nachfragerseite als Problemfaktoren wahrgenommen.
- ⇒ Für ein Drittel der Befragten stellen auch die (zu hohen) Baulandpreise in Koblenz ein Problem für den Mietwohnungsmarkt dar.
- ⇒ Die Aussagen „Ich sehe zur Zeit keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz“ sowie „Leerstände“ wurde von keinem der Akteure angekreuzt

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

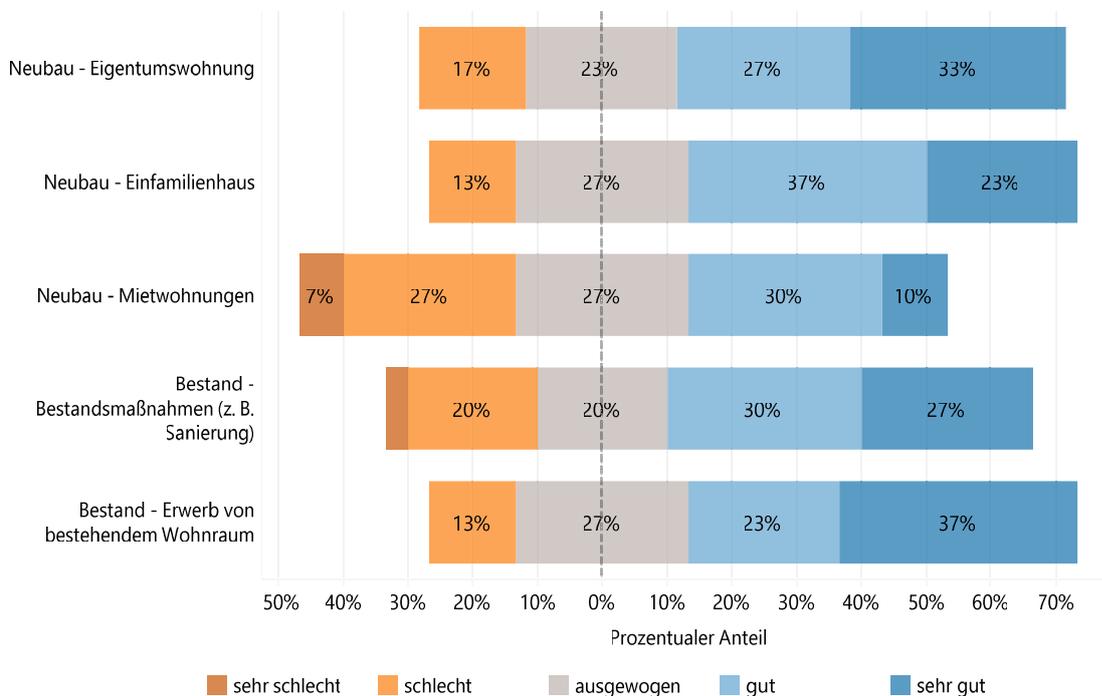


Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Die Bedeutung der zu geringen Verfügbarkeit von geeignetem Bauland als Problemfaktoren auf dem Mietwohnungsmarkt hat nach Ansicht der Experten in den letzten Jahren massiv zugenommen.
- ⇒ Sehr allmählich gewinnen die (zu hohen) Kosten für Bauland an Bedeutung. Mit einem Nennungsanteil von 34 % wird in der aktuellen Erhebungsrunde der bisherige Spitzenwert erreicht.
- ⇒ In den ersten Erhebungsjahren waren „steigende Nebenkosten“ das am häufigsten genannte Probleme – mit dem deutlichen Rückgang der Ölpreise werden steigende Nebenkosten kaum noch als Problem genannt
- ⇒ 2008 nannte noch mehr als ein Drittel strukturelle Leerstände als Problem. Zehn Jahre später ist die Zahl der Nennungen eines Leerstandsproblems auf 0 gesunken.

4.3 Bewertung des Investitionsklimas und der relevanten Einflussfaktoren

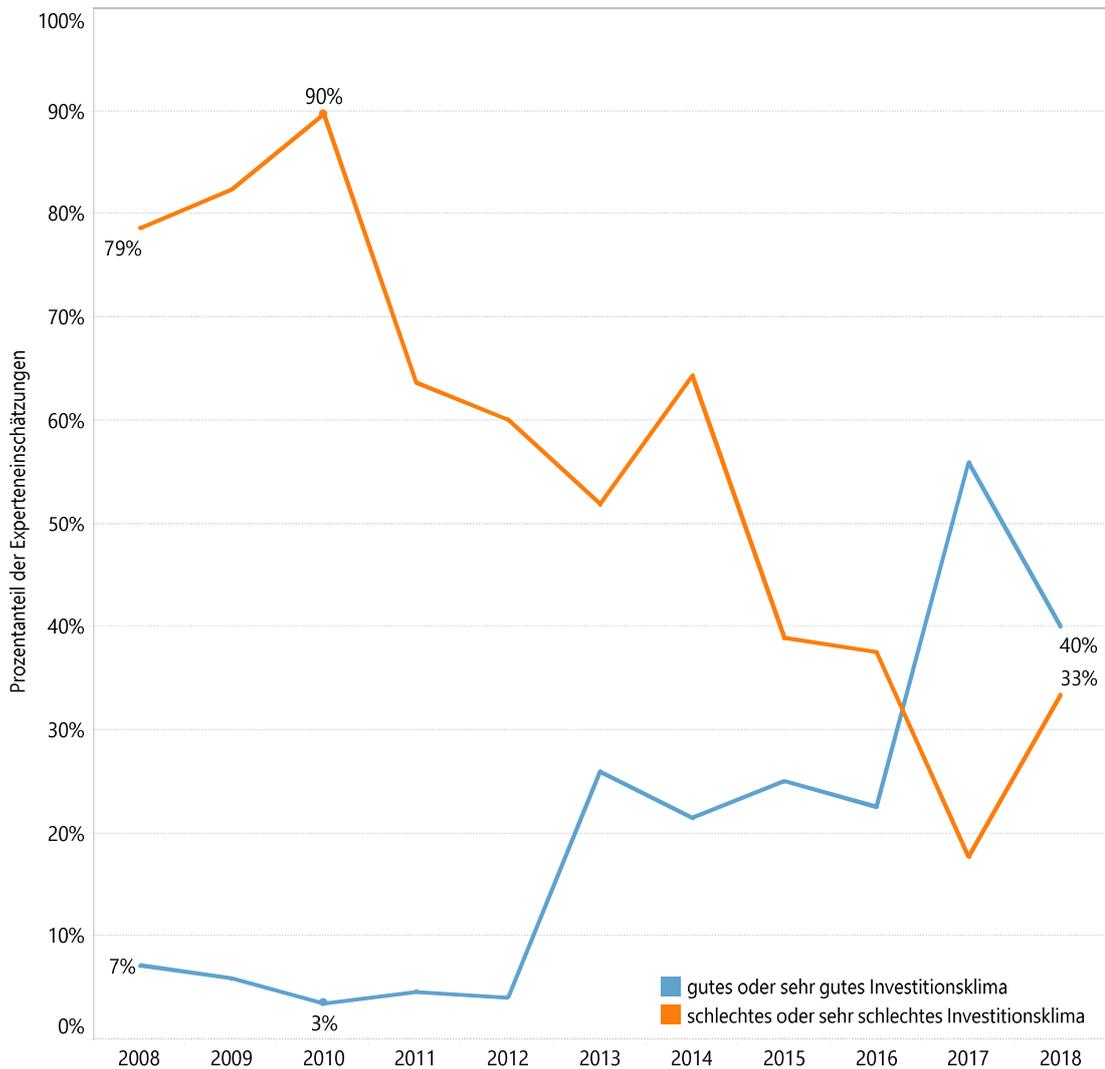
Abb. 08: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt



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.
- ⇒ Am größten ist nach Experteneinschätzung die Investitionsbereitschaft in den Erwerb von bestehendem Wohnraum sowie im Neubau von Wohneigentum. Über zwei Drittel der Teilnehmer geben hier eine positive Bewertung ab. Nur zwischen 13 % und 17 % der Experten bezeichnen das Investitionsklima in diesen Segmenten als schlecht.
- ⇒ Am skeptischsten wird das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen bewertet. Die Einschätzungen gehen weit auseinander und verteilen sich fast gleichmäßig auf die beiden Pole gut/sehr gut (40%) und schlecht/sehr schlecht (34%).

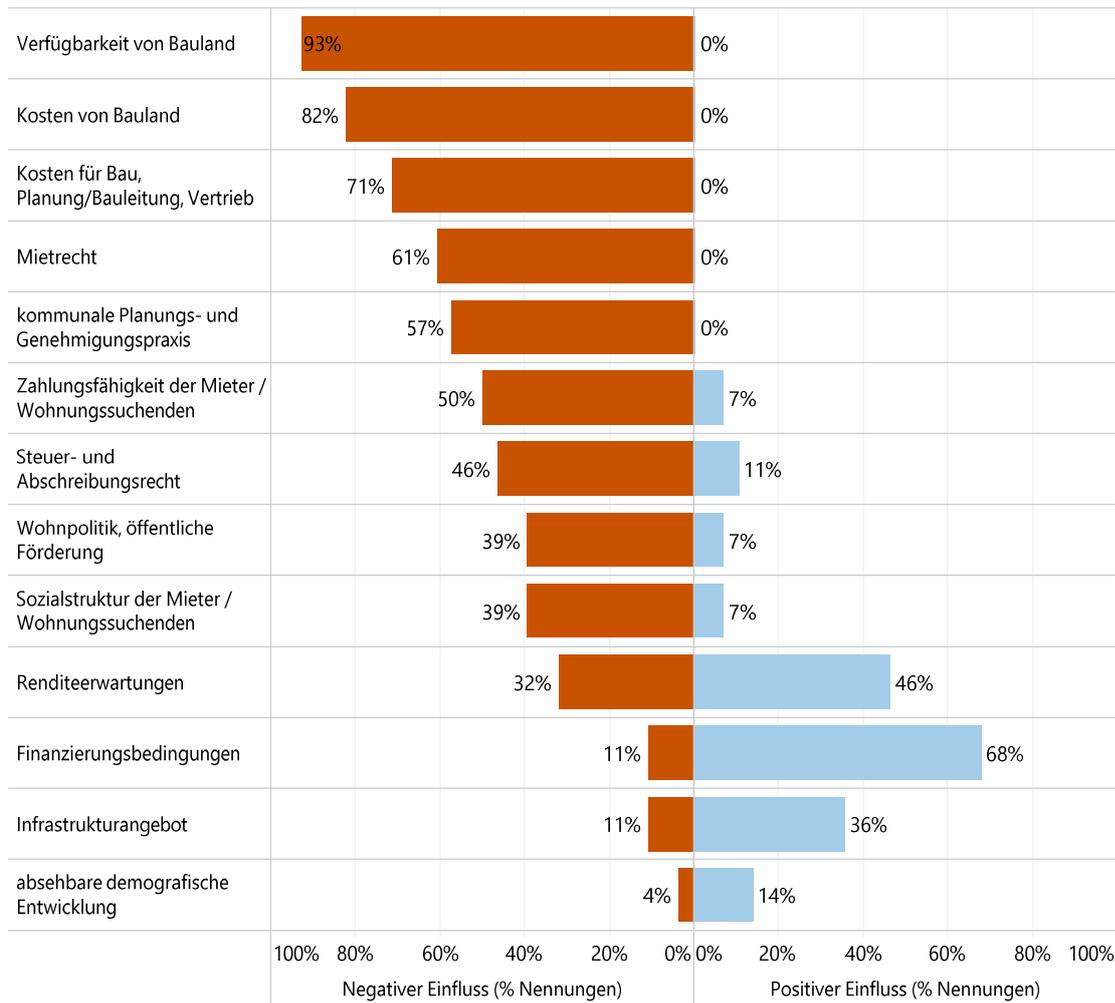
Abb. 09: Einschätzung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen im zeitlichen Profil



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

- ⇒ Im Erhebungsjahr 2017 hatte sich die Bewertung des Investitionsklimas für den Neubau von Mietwohnungen sprunghaft verbessert. In der aktuellen Erhebungsrunde wird dieser Optimismus wieder etwas revidiert. Allerdings ist der Anteil der Experten, die ein gutes oder sehr gutes Investitionsklima wahrnehmen, immer noch höher als der Anteil skeptischer Bewertungen.
- ⇒ Zwischen 2008 und 2012 bewerteten deutlich weniger als 10% der Experten das Klima für die Investition in den Bau neuer Mietwohnungen als gut oder sehr gut.
- ⇒ Nach dem ersten sprunghaften Anstieg positiver Bewertungen zwischen 2012 (5 %) und 2013 (25 %) kam es ebenfalls im Folgejahr zu einer deutlichen Bewertungskorrektur.
- ⇒ Insgesamt korreliert die in der subjektiven Wahrnehmung der Experten erkennbare tendenzielle Verbesserung des Investitionsklimas mit der tatsächlich gestiegenen Neubauaktivität auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt.

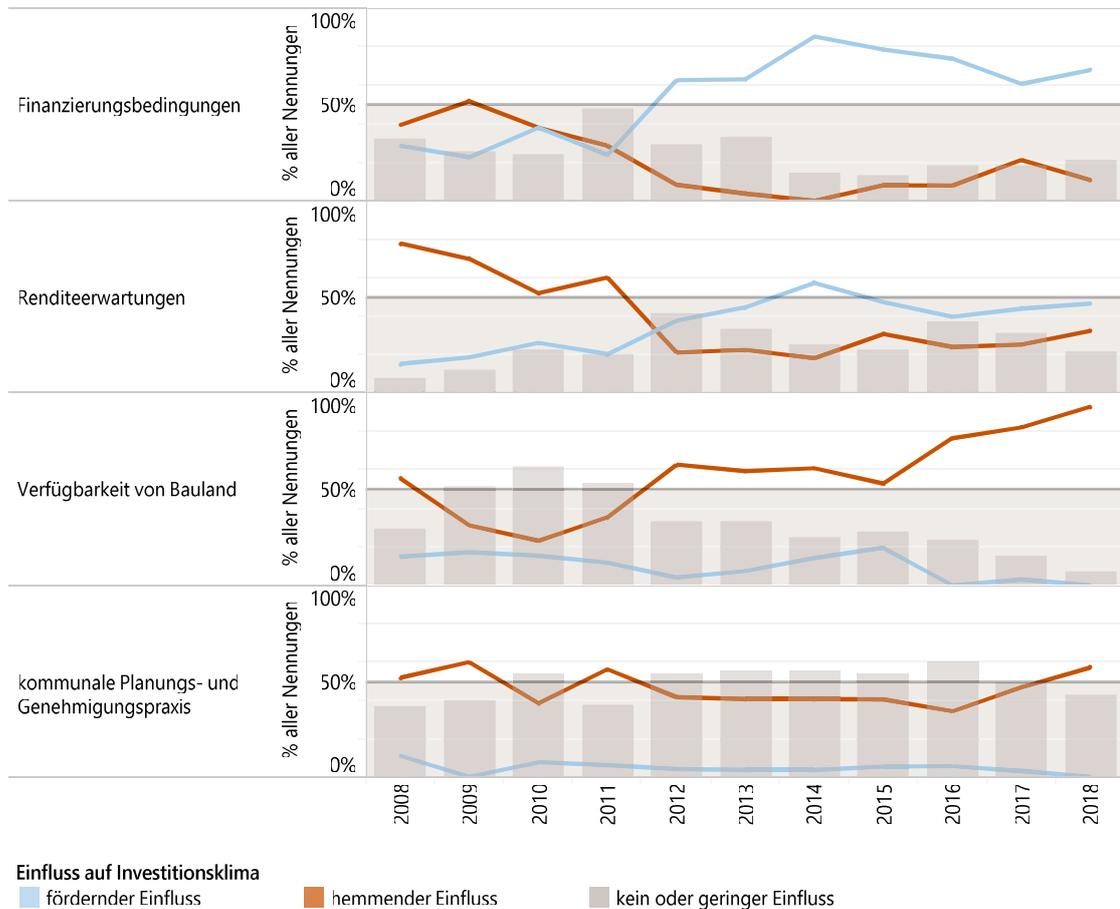
Abb. 10: Bewertung des Einflusses unterschiedlicher Faktoren auf das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen



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 (93 %!) und die hohen Kosten von Bauland in Koblenz wie auch die Planungs- und Baukosten.
- ⇒ 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 Drittel der Teilnehmer die Renditeerwartung aus dem Mietwohnungsbau in Koblenz mit einem negativen Einfluss auf das Investitionsklima.

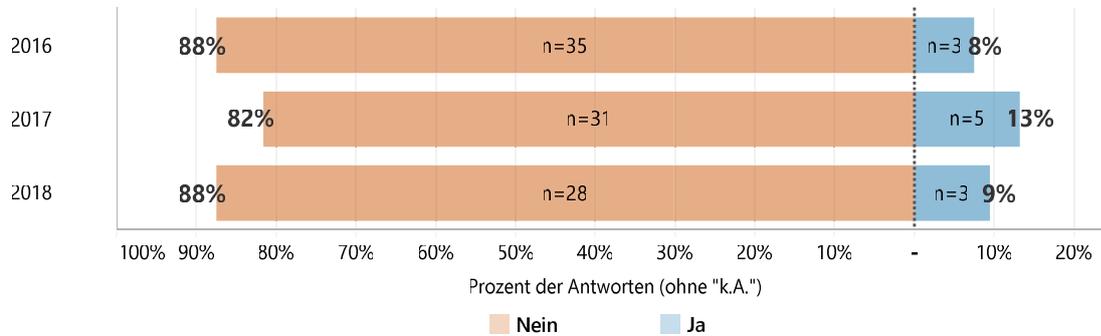
Abb. 11: Bewertung der Einflussfaktoren auf das Investitionsklima im Mietwohnungsbau im zeitlichen Profil



- ⇒ 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 drei Jahren nochmals einen kräftigen Schub erhalten.
- ⇒ Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis unterliegt vergleichsweise geringen Schwankungen im zeitlichen Bewertungsprofil. In den letzten beiden Jahren hat sich der Anteil der kritischen Bewertungen jedoch tendenziell erhöht. Einen fördernden Einfluss wird ihr 2018 von keinem Experten zugesprochen.

4.4 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

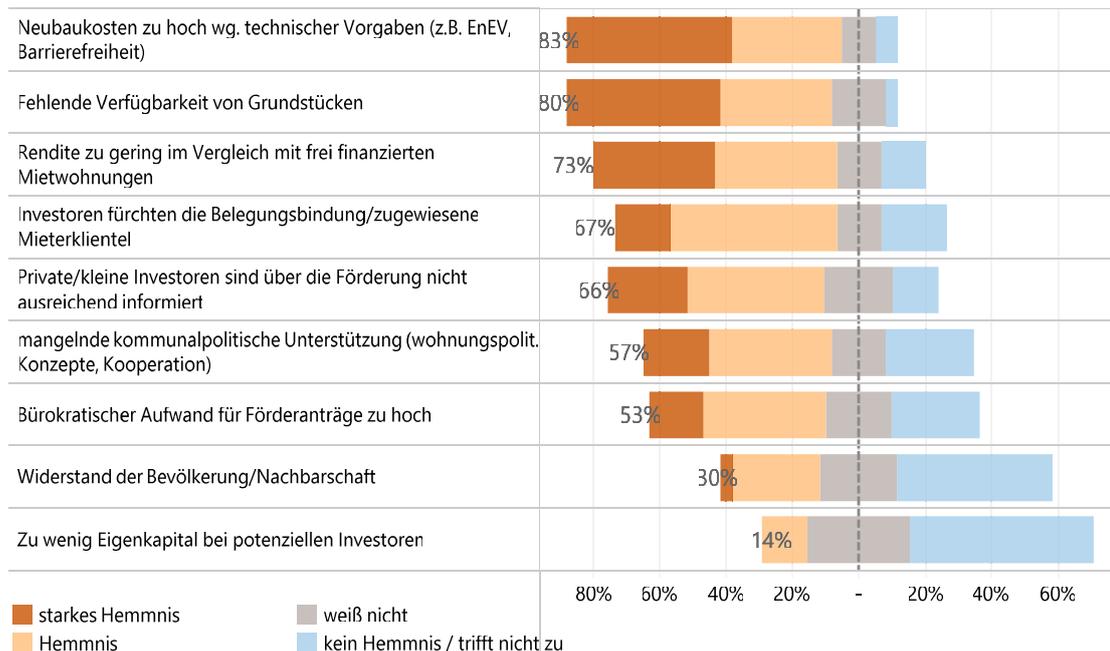
Abb. 12: Werden in Koblenz derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?



Datenquelle: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt; Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

⇒ Eindeutiges Votum der Befragten: 88 % 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 die wegen technischer Vorgaben zu hohen Neubaukosten sind für mehr als 80 % der Befragten die Faktoren, die in besonderem Maße dem ausreichenden Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen entgegenwirken.
- ⇒ Als Konsequenz der hohen Neubaukosten ergibt sich bei einem gedeckelten Mietpreisniveau für öffentlich geförderte Mietwohnungen eine zu geringe Renditeerwartung, was für 70 % der Befragten ein Grund dafür ist, weshalb keine höhere Investitionsbereitschaft in diesem Segment besteht.
- ⇒ Informationsdefizite bei Privatinvestoren sowie die Sorge bezüglich des zugewiesenen Mieterklientels machen immerhin zwei Drittel der Befragten als Problemfaktoren aus.
- ⇒ Für die Mehrzahl der Experten könnte auch der Abbau des bürokratischen Aufwands im Zusammenhang mit den Förderanträgen sowie eine bessere kommunalpolitische Unterstützung (z.B. durch geeignete Fachkonzepte und Kooperation) zu einer Verbesserung der Investitionsbereitschaft im Bereich öffentlich geförderter Mietwohnungsbau beitragen.
- ⇒ 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.

5 Zusammenfassung

Gegenüber dem letzten Jahr hat sich die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt sowohl in den Eigentumssegmenten als auch auf dem Mietwohnungsmarkt nach Ansicht der teilnehmenden Expertinnen und Experten weiter verschärft. Dabei gibt es allerdings eine divergierende Entwicklung in den unterschiedlichen Preissegmenten zu beobachten. Während die Befragten in fast 100%iger Übereinstimmung einen deutlichen Nachfrageüberhang im unteren Preissegment wahrnehmen, stellt sich die Situation im oberen Preissegment als eher ausgewogen dar. Perspektivisch rechnen die Expertinnen und Experten eher damit, dass die Schere unterschiedlicher Marktanspannung zwischen unterem und oberem Preissegment sogar noch weiter auseinandergehen wird.

Insbesondere wird nicht damit gerechnet, dass sich das Angebot in den unteren Preissegmenten kurzfristig verbessern wird. So ist im Bereich des Neubaus von „bezahlbaren“ Mietwohnungen eine deutliche Eintrübung in der Bewertung des Investitionsklimas gegenüber dem Vorjahr zu erkennen. Bewerteten dieses 2017 noch 56 % positiv, so sinkt die Quote in der aktuellen Erhebung auf 40 %.

Erstmals wird die mangelnde Verfügbarkeit von geeignetem Bauland in Koblenz unter der Rubrik „Hemmnisse für den Mietwohnungsbau“ am häufigsten genannt. Mit Blick auf das Segment des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus nennen die Befragten außerdem die überschaubaren Renditeerwartungen häufig als Grund dafür, dass weiterhin und bis auf weiteres ein Defizit an bezahlbarem Wohnraum besteht bzw. bestehen wird. In diesem Zusammenhang sieht die Mehrheit der Befragten auch in einer Verbesserung der Informationen für Privatinvestoren, einem Abbau der Bürokratie bei der Antragsstellung und einer Verbesserung der kommunalpolitischen Unterstützung, z.B. durch Kooperation und wohnungspolitische Konzepte, Ansatzmöglichkeiten dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wieder mehr Schwung zu verleihen. Eine ausreichende Kapitaldecke bei den potenziellen Investoren sehen die meisten befragten Expertinnen und Experten jedenfalls als gegeben.

