

Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) für die Stadt Koblenz

Endbericht (Stand: 06.08.2025)



empirica

Auftraggeber

Stadt Koblenz

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Martin Stenzel, Constantin Tielkes

Projektnummer

2024101

Bonn/Berlin, 06.08.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund, Ziel und Methodik der Untersuchung.....	1
1.1	Hintergrund und Ziel der Untersuchung	1
1.2	Methodik	2
2.	Analyse des Koblenzer Wohnungsmarktes	3
2.1	Demografische Rahmenbedingungen	3
2.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	9
2.3	Soziale Sicherung.....	14
2.4	Wohnungsmarktprofil	17
2.4.1	Wohnungsbestand	17
2.4.2	Wohnungsneubau	18
2.4.3	Wohnungsmieten und -preise	21
2.4.4	Wohnungsleerstand	24
3.	Prognose / Berechnungsmodell zum Wohnraumbedarf.....	28
3.1	Grundsätzliche Methodik zur Bestimmung des Neubaubedarfs	28
3.2	Pragmatisches Prognose-Modell für die Stadt Koblenz	29
3.3	Prognose-Ergebnisse für die Stadt Koblenz	31
3.3.1	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Koblenz	31
3.3.2	Neubaubedarf: quantitativ und Ersatzbedarf	32
3.4	Differenzierung des Neubaubedarfs	35
3.4.1	Sozial geförderter Mietwohnraum.....	35
3.4.2	Miete und Eigentum.....	42
4.	Ausgewählte Themen	44
4.1	Zweckentfremdung von Wohnraum	44
4.1.1	Was ist Zweckentfremdung von Wohnraum?	44
4.1.2	Mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum in Koblenz	45
4.2	Bewertung der 30-Prozent-Quote.....	51
4.2.1	Veränderte Rahmenbedingungen.....	51
4.2.2	Effekte der veränderten Förderkonditionen.....	52
4.3	Bewertung des Infrastrukturbeitrags	54
4.3.1	Ausgangssituation	54
4.3.2	Effekt des Infrastrukturbeitrags	56
5.	Handlungsbedarfe und -empfehlungen	57
5.1	Neubaubedarf	57

5.2	Geförderter Wohnraumbedarf	58
5.3	Wohnungsleerstand	59
5.4	Zweckentfremdung von Wohnraum	60
5.5	Infrastrukturbeiträge bei der Bauleitplanung	61
5.6	Exkurs: Geplantes Bundesgesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus: Relevanz für Koblenz	61

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN KOBLENZ (2011 BIS 2023)	3
ABBILDUNG 2:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN KOBLENZ IM VERGLEICH (2011 BIS 2023)	4
ABBILDUNG 3:	ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN KOBLENZ (2011 BIS 2023)	4
ABBILDUNG 4:	NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN KOBLENZ (2011 BIS 2023)	5
ABBILDUNG 5:	WANDERUNGSENTWICKLUNG IN KOBLENZ (2011 BIS 2023)	6
ABBILDUNG 6:	SALDO DER NATÜRLICHEN ENTWICKLUNG UND WANDERUNGSSALDO IN KOBLENZ (2011 BIS 2023)	7
ABBILDUNG 7:	WANDERUNGSSALDO DER UNTER 18-JÄHRIGEN IN KOBLENZ NACH REGION, 2013 - 2023	7
ABBILDUNG 8:	WANDERUNGSSALDO JUNGER MENSCHEN IN KOBLENZ NACH REGION, 2013 - 2023	8
ABBILDUNG 9:	WANDERUNGSSALDO ÄLTERER MENSCHEN IN KOBLENZ NACH REGION, 2013 - 2023	9
ABBILDUNG 10:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT KOBLENZ IM VERGLEICH (2011 BIS 2024)	10
ABBILDUNG 11:	ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE IN KOBLENZ (2011 BIS 2024)	11
ABBILDUNG 12:	ARBEITSLOSENQUOTE IN KOBLENZ IM VERGLEICH (2024)	11
ABBILDUNG 13:	EIN- UND AUSPENDLER IN KOBLENZ (2011 BIS 2024)	12
ABBILDUNG 14:	EIN- UND AUSPENDLERSTRÖME DER STADT KOBLENZ (2023)	13
ABBILDUNG 15:	JAHRESEINKOMMEN PRO HAUSHALT (NETTO, IN EURO) IN KOBLENZ IM VERGLEICH (2023)	14
ABBILDUNG 16:	HAUSHALTE MIT TRANSFERLEISTUNGEN IN KOBLENZ (2011 BIS 2023)	15
ABBILDUNG 17:	STRUKTUR DER HAUSHALTE MIT TRANSFERLEISTUNGEN IN KOBLENZ IM VERGLEICH (2023)	16
ABBILDUNG 18:	GRÖÖE DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN IN KOBLENZ IM VERGLEICH (2023)	16
ABBILDUNG 19:	ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS IN KOBLENZ (2011 BIS 2023)	17
ABBILDUNG 20:	WOHNUNGSBESTAND IN KOBLENZ NACH GEBÄUDE-TYP IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	18
ABBILDUNG 21:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IN KOBLENZ (2011 BIS 2023)	19

ABBILDUNG 22:	WOHNUNGSBAUINTENSITÄT IN KOBLENZ IM VERGLEICH (FERTIGGESTELLTE WE JE 1.000 EINWOHNER, 2011 BIS 2023)	20
ABBILDUNG 23:	LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG DER NEUBAUINTENSITÄT VON KOBLENZ IM VERGLEICH ZUM UMLAND UND DEN ÜBRIGEN OBERZENTREN	20
ABBILDUNG 24:	MEDIAN-ANGEBOTSMIETEN (NETTOKALT, BESTAND) FÜR WOHNUNGEN IN KOBLENZ IM VERGLEICH (2011 BIS 2024)	21
ABBILDUNG 25:	MEDIAN-ANGEBOTSMIETEN (NETTOKALT, NEUBAU) FÜR WOHNUNGEN IN KOBLENZ IM VERGLEICH (2011 BIS 2024)	22
ABBILDUNG 26:	MEDIAN-ANGEBOTSKAUFPREISE (BESTAND) FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN KOBLENZ IM VERGLEICH (2011 BIS 2024)	22
ABBILDUNG 27:	MEDIAN-ANGEBOTSKAUFPREISE (NEUBAU) FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN KOBLENZ IM VERGLEICH (2011 BIS 2024)	23
ABBILDUNG 28:	MEDIAN-ANGEBOTSKAUFPREISE (BESTAND) FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN KOBLENZ IM VERGLEICH (2011 BIS 2024)	23
ABBILDUNG 29:	LEERSTANDSQUOTEN ZENSUS 2022	25
ABBILDUNG 30:	ZENSUS-LEERSTAND NACH GEBÄUDETYPEN UND BAUALTER IN KOBLENZ	25
ABBILDUNG 31:	MARKTAKTIVEN LEERSTANDSQUOTE IN MFH, 2012-2023	26
ABBILDUNG 32:	WAHRNEHMUNG DES MARKTAKTIVEN WOHNUNGSLEERSTANDS ALS PROBLEM DES KOBLENZER WOHNUNGSMARKTES AUA EXPERTENSICHT	27
ABBILDUNG 33:	EMPIRICA-METHODIK EINER WOHNUNGSNACHFRAGEPROGNOSE	28
ABBILDUNG 34:	METHODIK ZUR ERMITTLUNG DES NEUBAUBEDARFS IN KOBLENZ	30
ABBILDUNG 35:	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSPROGNOSE DER STADT KOBLENZ	31
ABBILDUNG 36:	GRÖÖE (2023) UND ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG (2023-2040) VON HAUSHALTSTYPEN AM WOHNUNGSMARKT KOBLENZ	32
ABBILDUNG 37:	PROGNOSE DER JÄHRLICHEN WOHNUNGSNACHFRAGE IN KOBLENZ, 2024 BIS 2040	33
ABBILDUNG 38:	ERSATZBEDARF PRO JAHR IN KOBLENZ, 2024 BIS 2040	34
ABBILDUNG 39:	NEUBAUBEDARF IN DER STADT KOBLENZ	35
ABBILDUNG 40:	ENTWICKLUNG DES SOZIAL GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTANDES IN KOBLENZ, 2023 BIS 2040 (JEWEILS 31.12.)	36
ABBILDUNG 41:	WOHNUNGSMIX BEI GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN IN KOBLENZ	37
ABBILDUNG 42:	HAUSHALTE IN KOBLENZ IM RAHMEN DER EINKOMMENSGRENZEN DER LANDESWOHNRAUMFÖRDERUNG	38

ABBILDUNG 43:	WBS IN KOBLENZ NACH HAUSHALTSGRÖÙE, 2019 - 2024	38
ABBILDUNG 44:	ERSCHWINGLICHKEIT DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN KOBLENZ NACH HAUSHALTSTYPEN	39
ABBILDUNG 45:	BEDARF AN NEUEN SOZIALWOHNUNGEN IN KOBLENZ BIS ZUM JAHR 2040 MITTELS VERSORUNGSSQUOTE	41
ABBILDUNG 46:	BILANZIERUNG VON ANGEBOT UND NACHFRAGE IM PREISGÜNSTIGEN SEGMENT IN DER STADT KOBLENZ	41
ABBILDUNG 47:	BEWOHNTER WOHNUNGSBESTAND IN KOBLENZ NACH WOHNFORM, 2022	43
ABBILDUNG 48:	RÄUMLICHE VERTEILUNG DER ANGEBOTENEN FERIEWOHNUNGEN IN KOBLENZ (APRIL 2025)	46
ABBILDUNG 49:	ANTRÄGE ZUR NUTZUNGSÄNDERUNG VON WOHNRAUM IN FERIEWOHNUNGEN IN DER STADT KOBLENZ	47
ABBILDUNG 50:	LAGE DER BEANTRAGTEN FERIEWOHNUNGEN IN KOBLENZ	48
ABBILDUNG 51:	MEDIAN-ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNEN UND BÜRO IN KOBLENZ, 2012 - 2025	50
ABBILDUNG 52:	BEDINGUNGEN DER SOZIALEN MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES RHEINLAND-PFALZ FÜR KOBLENZ	52
ABBILDUNG 53:	MODELLRECHNUNG ZU DEN EFFEKTEN DER VERÄNDERTEN FÖRDERBEDINGUNGEN BEIM NEUBAU VON GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGEN	53
ABBILDUNG 54:	MODELLRECHNUNG ZUR ERFORDERLICHEN FREIFINANZIERTEN MIETE BEI UNTERSCHIEDLICHEN SOZIALQUOTEN	54

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ASYLbLG	ASYLBEWERBERLEISTUNGSGESETZ
BA	BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT
EZFH	EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER
MFH	MEHRFAMILIENHÄUSER
m ²	QUADRATMETER WOHNFLÄCHE
NWG	NICHTWOHNGEBÄUDE
P.A.	PRO JAHR
RLP	RHEINLAND-PFALZ
SGB II	ZWEITES SOZIALGESETZBUCH
SGB XII	ZWÖLFTES SOZIALGESETZBUCH
WBS	WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN
WE	WOHNEINHEITEN
WRVK	WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT

1. Hintergrund, Ziel und Methodik der Untersuchung

1.1 Hintergrund und Ziel der Untersuchung

Die Stadt Koblenz hat empirica mit der Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) aus dem Jahr 2014 beauftragt. Da das bestehende Konzept inzwischen mehr als zehn Jahre alt ist, sollen im Zuge einer Aktualisierung die Analyseergebnisse und Handlungsempfehlungen auf ihre Gültigkeit überprüft werden. Mit dem WRVK sollen u.a. folgende Aspekte behandelt werden:

- Aktualisierung der analytischen Grundlage des WRVK,
- Prüfung, ob und inwieweit die Handlungsfelder anzupassen bzw. zu ergänzen sind,
- Entwicklung eines Modells zum Monitoring des Wohnungsangebotes und Wohnungsbedarfs,
- Konzeption für die Ermittlung und Fortschreibung des Wohnungsleerstands,
- Prüfung der Sinnhaftigkeit, Möglichkeit und rechtlichen Zulässigkeit des Erlasses einer Zweckentfremdungssatzung für Koblenz heute und in der absehbaren Zukunft sowie
- Bewertung der Forderung einer 30-Prozent-Quote sozialer Wohnungsbau bei Schaffung von Baurecht für Wohnbauprojekte.
- Bewertung des familienbezogenen Infrastrukturbeitrags bei Bebauungsplanverfahren.

Hiermit wird der Endbericht mit Stand zum 06.08.2025 vorgelegt. Dieser ist folgendermaßen strukturiert:

- In Kapitel 2 wird der Wohnungsmarkt der Stadt Koblenz analysiert (demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, soziale Sicherung, Wohnungsmarktprofil).
- In Kapitel 3 werden die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Koblenz dargestellt und auf Basis dessen ein Modell zur Ermittlung des Neubaubedarfs für die Stadt Koblenz vorgestellt. Dieses umfasst auch eine Differenzierung in sozial geförderten Wohnraum und in Wohnraum zur Miete und in selbstgenutztem Eigentum.
- Kapitel 4 widmet sich den Themen Zweckentfremdung von Wohnraum, Bewertung der 30-Prozent-Quote und Bewertung des Infrastrukturbeitrags.
- In Kapitel 5 werden Handlungsbedarfe und -empfehlungen aufgezeigt.

1.2 Methodik

Der vorliegende Endbericht basiert auf einem Mix an verschiedenen Methoden:

- Statistische Auswertungen amtlicher und nicht-amtlicher Daten: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistisches Bundesamt (u.a. Zensus 2022), Bundesagentur für Arbeit (BA), empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).
- Auswertung von Daten und Informationen der Stadt Koblenz (z.B. Wohnungsmarktbarometer, geförderter Wohnungsbestand, beantragte Ferienwohnungen).
- Berechnung des zukünftigen Neubaubedarfs in Koblenz mittels der städtischen Haushaltsprognose, empirischer Wohnungsbelegungsquoten und Annahmen zum Ersatzbedarf.
- Modellrechnung zur Einkommensverteilung der Haushalte in Koblenz und Ableitung der Haushalte, die in den Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung fallen.
- Modellrechnung zur Betrachtung der Wohnraum-Erschwinglichkeit für verschiedenen Haushaltstypen.
- Modellrechnungen zu den Effekten der veränderten Förderkonditionen der Landeswohnraumförderung im Rahmen der 30-Prozent-Quotierung.
- Expertengespräche mit Akteuren des Koblenzer Wohnungsmarktes
- Ergänzende Literaturlauswertung.

2. Analyse des Koblenzer Wohnungsmarktes

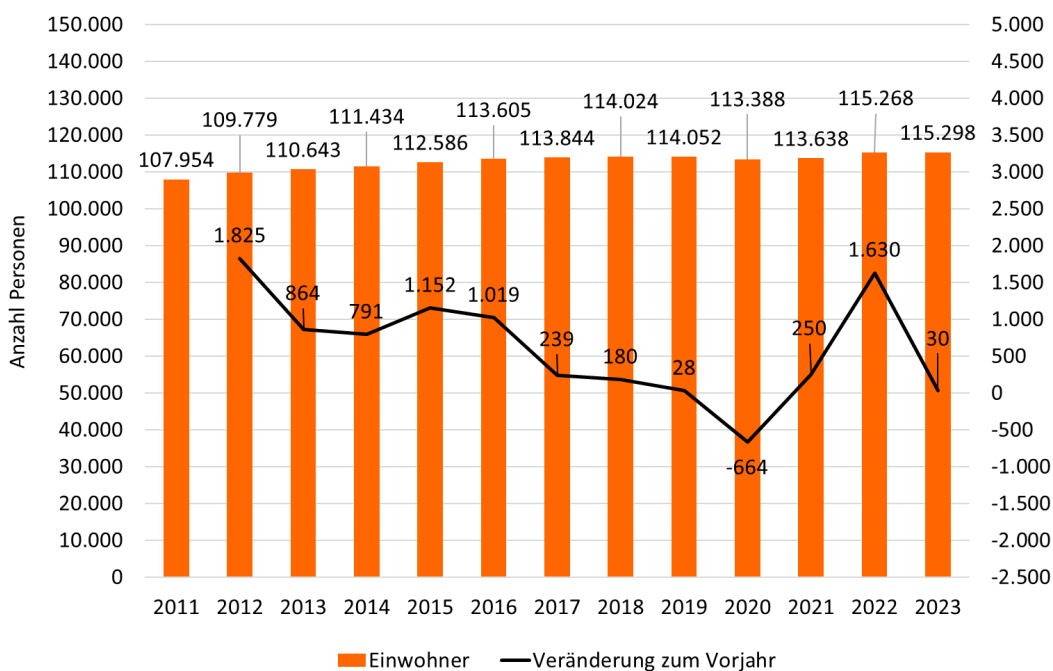
2.1 Demografische Rahmenbedingungen

Seit 2011 nahezu stetiges Bevölkerungswachstum in Koblenz – Wachstumsrate über dem Landesdurchschnitt

Ende des Jahres 2023 lebten in der Stadt Koblenz rd. 115.300 Einwohner, wobei die Bevölkerung seit 2011 um + 6,8 % gestiegen ist. Koblenz konnte dabei eine nahezu jährlich steigende Einwohnerzahl verzeichnen, lediglich im Jahr 2020 ist die Bevölkerung in der Stadt im Vergleich zum Vorjahr geschrumpft (vgl. Abbildung 1).

Beim Vergleich der Bevölkerungsentwicklung mit einer Reihe von (umliegenden) Vergleichsregionen wird deutlich, dass die Stadt Koblenz im Zeitraum von 2011 bis 2023 mit einem Plus von 6,8 % ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum verzeichnen konnte (vgl. Abbildung 2). Der Durchschnitt in ganz Rheinland-Pfalz liegt bei 4,6 % und lediglich die Stadt Ludwigshafen am Rhein (+ 11,0 %) sowie die Landeshauptstadt Mainz (+10,9 %) weisen ein höheres Bevölkerungswachstum auf.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Koblenz (2011 bis 2023)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Koblenz im Vergleich (2011 bis 2023)

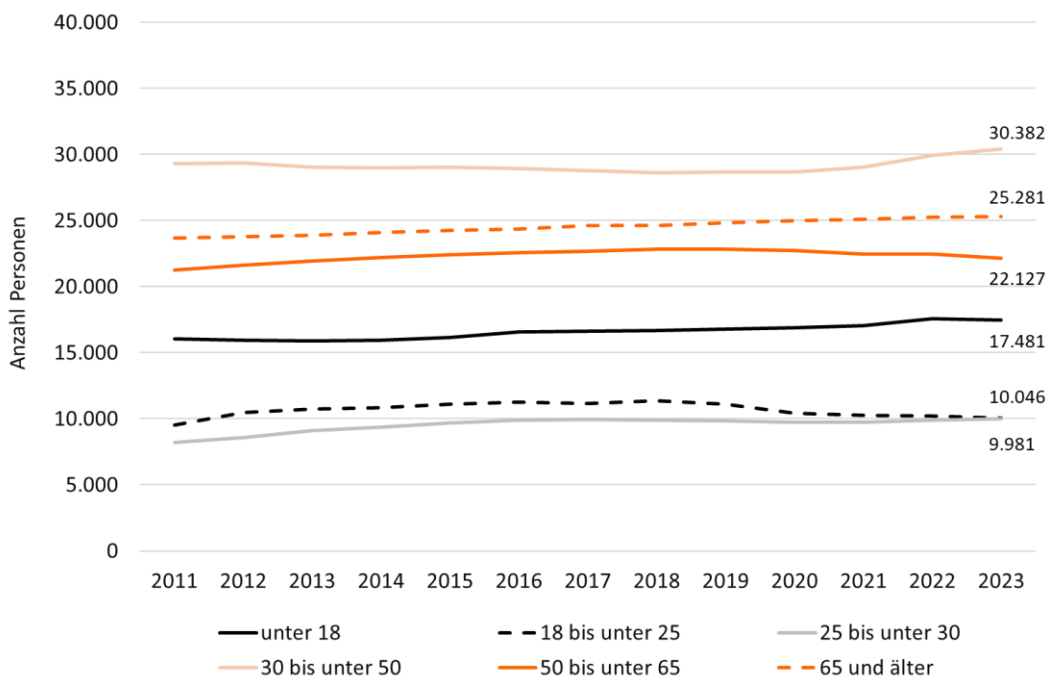
Region	Einwohner 2011	Einwohner 2017	Einwohner 2023	Entwicklung 2011-2017	Entwicklung 2011-2023
Rheinland-Pfalz	3.990.030	4.073.679	4.174.311	+2,1%	+4,6%
Kaiserslautern	96.963	99.684	101.486	+2,8%	+4,7%
Koblenz	107.954	113.844	115.298	+5,5%	+6,8%
Ludwigshafen	158.637	168.497	176.110	+6,2%	+11,0%
Mainz	201.002	215.110	222.889	+7,0%	+10,9%
Mayen-Koblenz (LK)	210.246	213.554	219.001	+1,6%	+4,2%
Neuwied (LK)	180.497	181.655	188.139	+0,6%	+4,2%
Rhein-Hunsrück-Kreis	101.638	102.938	106.227	+1,3%	+4,5%
Rhein-Lahn-Kreis	122.609	122.381	124.796	-0,2%	+1,8%
Trier	106.284	110.013	112.737	+3,5%	+6,1%
Westerwaldkreis	199.691	201.039	206.709	+0,7%	+3,5%

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Sämtliche Altersklassen in Koblenz weisen seit 2011 ein Wachstum auf

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Altersklassen wird deutlich, dass sämtliche Gruppen zwischen 2011 und 2023 ein Wachstum verzeichnen konnten (vgl. Abbildung 3). Das mit Abstand größte Wachstum wies mit + 22,0 % die Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen auf. Zu dieser Altersgruppe zählen v.a. die Studienabsolventen bzw. Berufsanfänger, die in den letzten Jahren entsprechend auch ihre Anteile in der Stadt vergrößern konnten (2023: rd. 9 %). Es folgt die Gruppe der unter 18-Jährigen (+ 9,1 %), während das geringste Wachstum die 30- bis unter 50-Jährigen aufweisen (+ 3,6 %).

Abbildung 3: Entwicklung der Altersstruktur in Koblenz (2011 bis 2023)

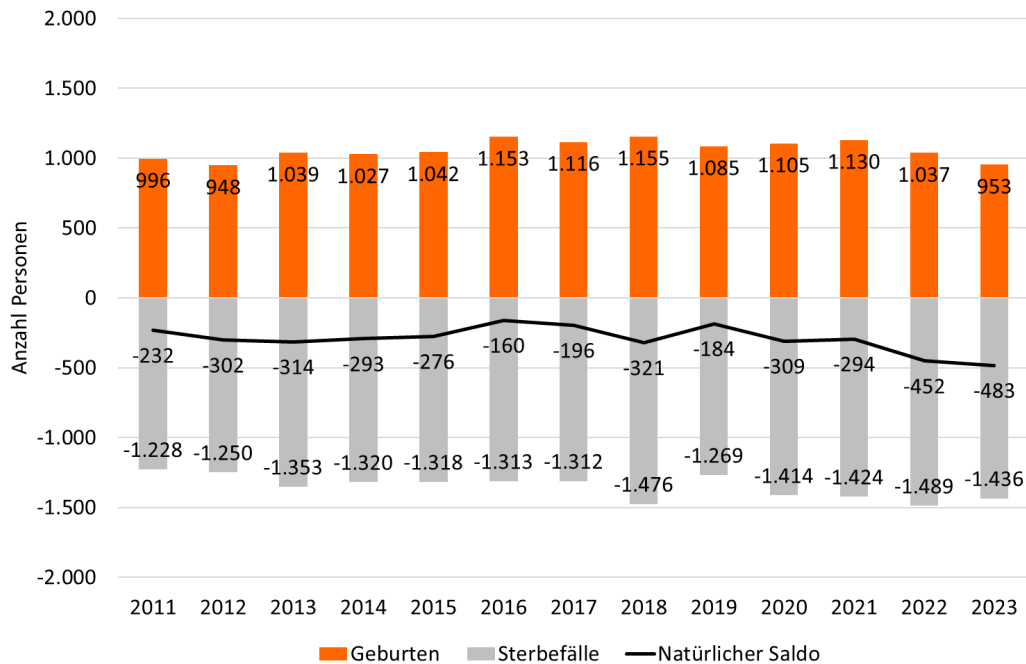


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Durchgängig Sterbefallüberschüsse

Der natürliche Saldo in der Stadt Koblenz stellt sich seit 2011 durchgängig negativ dar – d.h. die Sterbefälle lagen über der Zahl der Geburten (vgl. Abbildung 4). Sowohl die Zahl der Geburten als auch die Zahl der Sterbefälle bewegt sich dabei auf einem relativ konstanten Niveau. Der durch die natürliche Entwicklung bedingte Bevölkerungsverlust in der Stadt bewegt sich dabei zwischen ca. - 160 (2016) und - 480 Personen (2023).

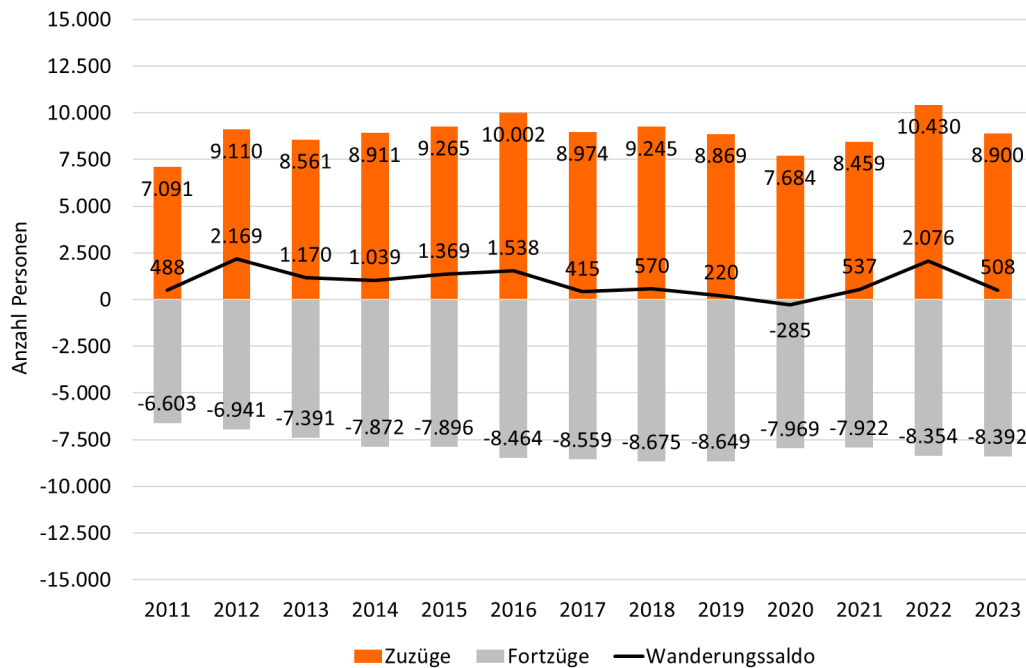
Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Koblenz (2011 bis 2023)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

In fast jedem Jahr Wanderungsüberschüsse

Der Wanderungssaldo in der Stadt Koblenz war im Zeitraum von 2011 bis 2023 nahezu durchgängig positiv – lediglich das Jahr 2020 (Ausbruch der Corona-Pandemie) stellt hier eine Ausnahme dar (vgl. Abbildung 5). Die größte Anzahl an Zuzügen konnte die Stadt Koblenz in den Jahren 2016 (rd. 10.000 Personen) und 2022 (rd. 10.400 Personen), was in erster Linie auf die Flüchtlingsbewegungen aus Syrien (2016) bzw. aus der Ukraine (2022) zurückzuführen ist.

Abbildung 5: Wanderungsentwicklung in Koblenz (2011 bis 2023)

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

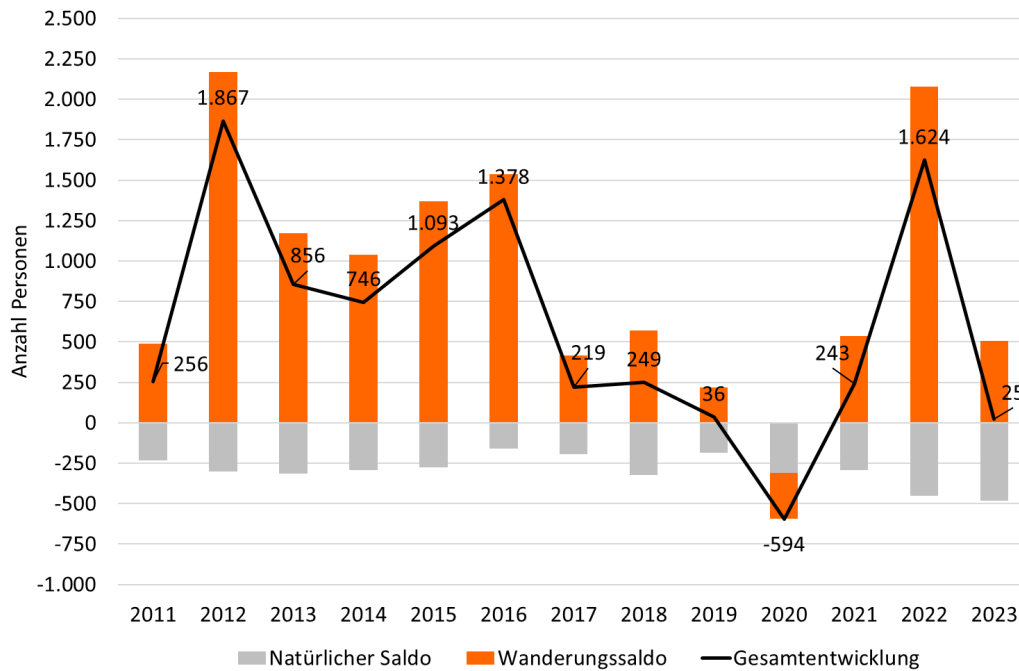
Positiver Wanderungssaldo ausschlaggebend für das Bevölkerungswachstum

In der Gesamtschau der Komponenten der Bevölkerungsentwicklung wird nochmals deutlich, dass in erster Linie der positive Wanderungssaldo ausschlaggebend für das Bevölkerungswachstum der Stadt Koblenz der letzten Jahre war (vgl. Abbildung 6). Demnach konnte der durchgängig negative natürliche Saldo lediglich im Jahr 2020 nicht durch einen positiven Wanderungssaldo kompensiert werden. Den größten Bevölkerungszuwachs konnte Koblenz in den Jahren 2012 und 2022 verzeichnen.

Koblenz verliert kontinuierlich Familien an das Umland

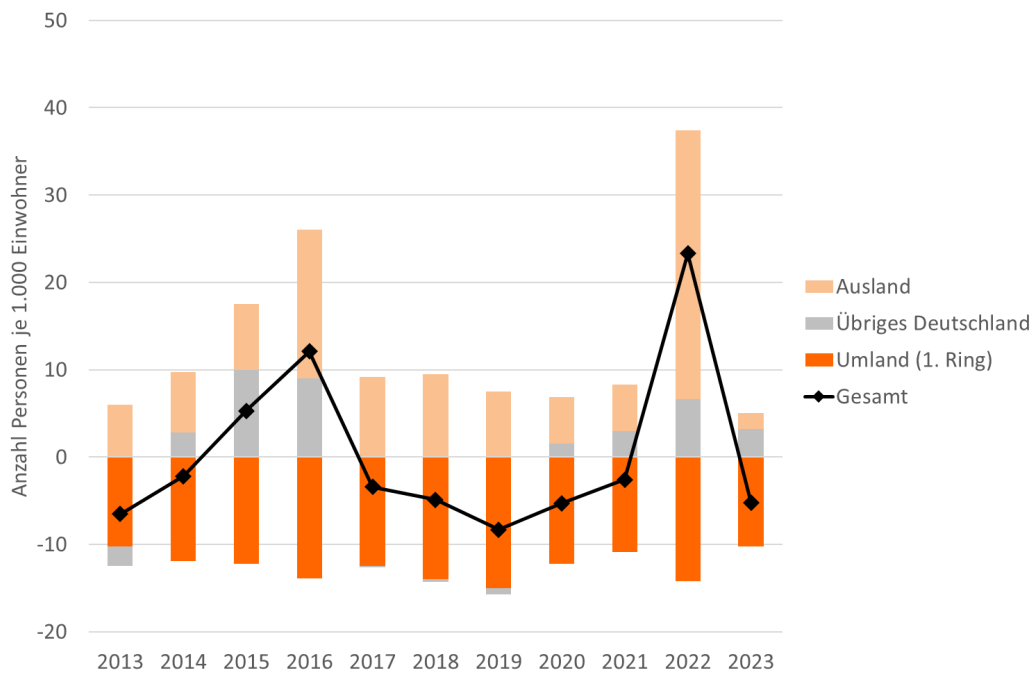
Wie in vielen deutschen Großstadtreionen so verliert auch die Stadt Koblenz durch Wanderungen regelmäßig Familien an das Umland. Ein Indiz hierfür ist der durchgängig negative Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen mit den Landkreisen im ersten Ring um Koblenz (Mayen-Koblenz, Rhein-Lahn-Kreis, Neuwied, Westerwaldkreis) (vgl. Abbildung 7). Mit dem übrigen Deutschland gab es in der Vergangenheit in einzelnen Jahren sowohl Wanderungsgewinne als auch -verluste. Mengenmäßig sind diese aber nicht so bedeutsam wie die Wanderungssalden mit dem Koblenzer Umland. In Summe der Jahre 2013 bis 2023 lagen die Wanderungsgewinne der Familien (unter 18-Jährige) mit dem Ausland auf ähnlichem Niveau wie mit dem Umland. Das unterstreicht die Familiensuburbanisierung von Koblenz.

Abbildung 6: Saldo der natürlichen Entwicklung und Wanderungssaldo in Koblenz (2011 bis 2023)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 7: Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen in Koblenz nach Region, 2013 - 2023

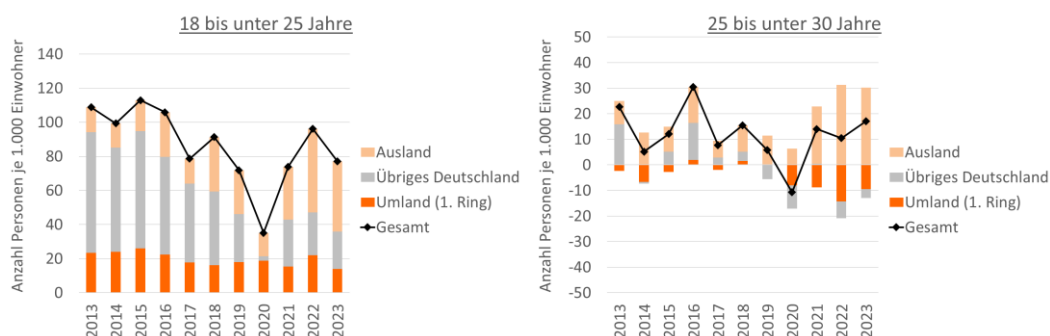


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Sinkende Wanderungsüberschüsse junger Menschen aus Deutschland und dem Umland werden teilweise kompensiert durch Auslandszuwanderung

Ein Großteil der Wanderungsdynamik in Koblenz (wie auch in andere deutschen Großstädten) ist durch junge Menschen geprägt. Das ist zum einen die Gruppe der Auszubildenden und Studierenden im Alter von 18 bis unter 25 Jahre, zum anderen die als Berufstarter zu bezeichnenden 25 bis unter 30-Jährigen. In den letzten Jahren gab es einen kontinuierlichen Rückgang der Wanderungsüberschüsse von Koblenz in beiden Altersgruppen, insbesondere mit dem übrigen Deutschland (vgl. Abbildung 8). Allem Anschein nach hat Koblenz hier im bundesweiten Kontext verloren. Aber auch mit dem direkten Umland (angrenzende Landkreise) gingen die Wanderungsgewinne seit 201 stetig zurück. Sie kehrten sich bei den 25 bis unter 30-Jährigen mit dem Umland sogar in Wanderungsverluste um. Diese Rückgänge wurden teilweise kompensiert durch gestiegene Wanderungsgewinne in beiden Altersgruppen mit dem Ausland.

Abbildung 8: Wanderungssaldo junger Menschen in Koblenz nach Region, 2013 - 2023

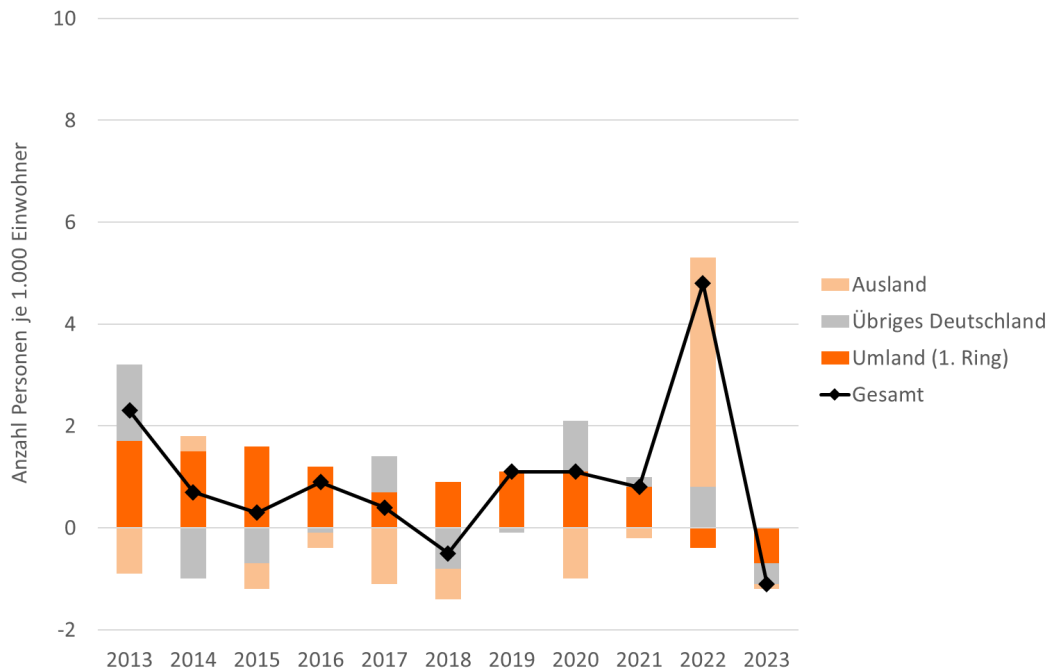


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Koblenz gewinnt bei Älteren in der Umlandwanderung

Im Alter ist die Umzugsmobilität am niedrigsten, was auch an schon jahrelang bestehenden sozialen Netzwerken liegt. Hinzu kommt, dass Ältere häufiger im selbstgenutzten Eigentum leben und dort ist die Umzugsmobilität geringer als bei Mietern. Zudem wird ein Umzug von älteren Menschen oftmals als subjektiv sehr beschwerlich empfunden. Ein weiterer Aspekt, der Einfluss auf das Umziehen im Alter hat, ist ein Mangel an altersgerechtem Wohnraum, häufig in Kombination mit deutlich höheren Wohnkosten im Umzugsfall. So wohnen ältere Mieter i.d.R. schon lange in ihrer Wohnung und zahlen moderate Mieten im Vergleich mit einer Neuanmietung. Die Stadt Koblenz hat in den letzten Jahren fast in jedem Jahr ältere Menschen durch Wanderungen hinzugewonnen (vgl. Abbildung 9). Dabei spielt das Koblenzer Umland eine Rolle. Hier ist zu vermuten, dass aus dem ländlich geprägten Koblenzer Umland Ältere nach Koblenz gezogen sind, weil dort die Infrastruktur und die Versorgung besser ist. Eine solche Entwicklung ist bundesweit auch in anderen Großstadtreionen zu beobachten.

Abbildung 9: Wanderungssaldo älterer Menschen in Koblenz nach Region, 2013 - 2023



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

2.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Arbeitsplatzwachstum in Koblenz im Landestrend

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Koblenz lag im Jahr 2024 bei fast 78.400 Personen. Zwischen 2011 und 2024 nahm die Beschäftigtenzahl in der Stadt Koblenz um + 18,0 % zu und folgt damit dem rheinland-pfälzischen Positivtrend (+ 17,9 %, vgl. Abbildung 10). Bei Betrachtung der Vergleichsregionen wird deutlich, dass einige Städte und Landkreise eine z.T. deutlich positivere Beschäftigungsentwicklung verzeichnen konnten: Zu diesen zählen bspw. der Rhein-Hunsrück-Kreis (+ 27,1 %), der Landkreis Mayen-Koblenz (+ 25,1 %) und die Landeshauptstadt Mainz (+ 23,6 %).

Abbildung 10: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Koblenz im Vergleich (2011 bis 2024)

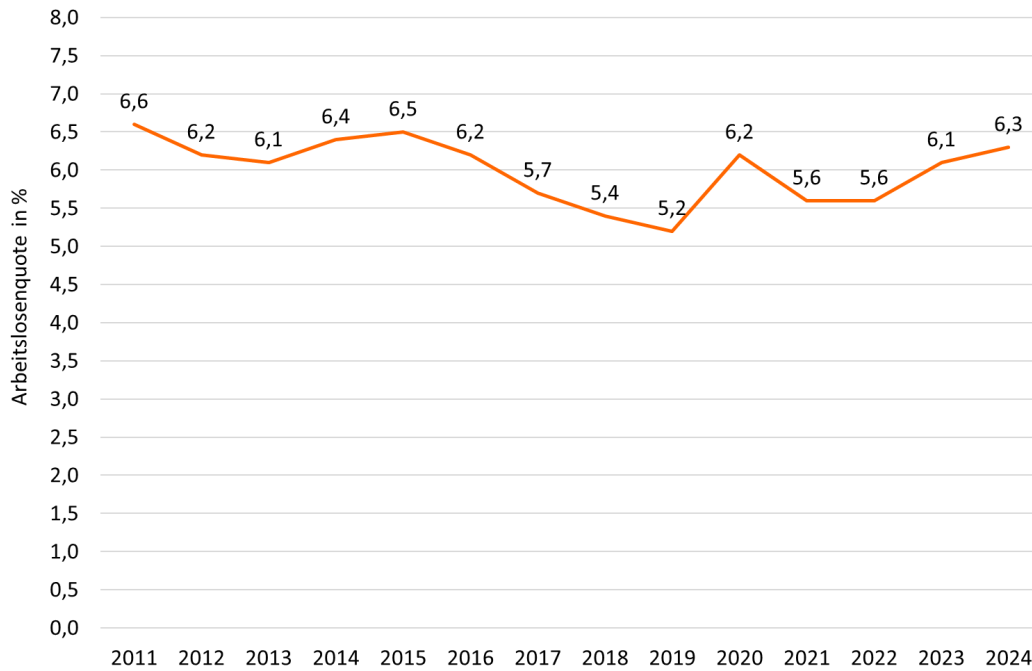
Region	Sv-Beschäftigte am AO 2011	Sv-Beschäftigte am AO 2017	Sv-Beschäftigte am AO 2024	Entwicklung 2011-2017	Entwicklung 2011-2024
Rheinland-Pfalz	1.260.649	1.388.764	1.485.875	+10,2%	+17,9%
Kaiserslautern	50.175	52.687	57.181	+5,0%	+14,0%
Koblenz	66.395	72.765	78.359	+9,6%	+18,0%
Ludwigshafen	92.720	102.017	103.939	+10,0%	+12,1%
Mainz	103.396	111.573	127.755	+7,9%	+23,6%
Mayen-Koblenz (LK)	57.839	67.520	72.383	+16,7%	+25,1%
Neuwied (LK)	54.823	59.621	66.610	+8,8%	+21,5%
Rhein-Hunsrück-Kreis	31.973	37.211	40.630	+16,4%	+27,1%
Rhein-Lahn-Kreis	28.618	31.822	33.319	+11,2%	+16,4%
Trier	52.185	55.214	55.954	+5,8%	+7,2%
Westerwaldkreis	60.647	67.318	72.153	+11,0%	+19,0%

Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

empirica

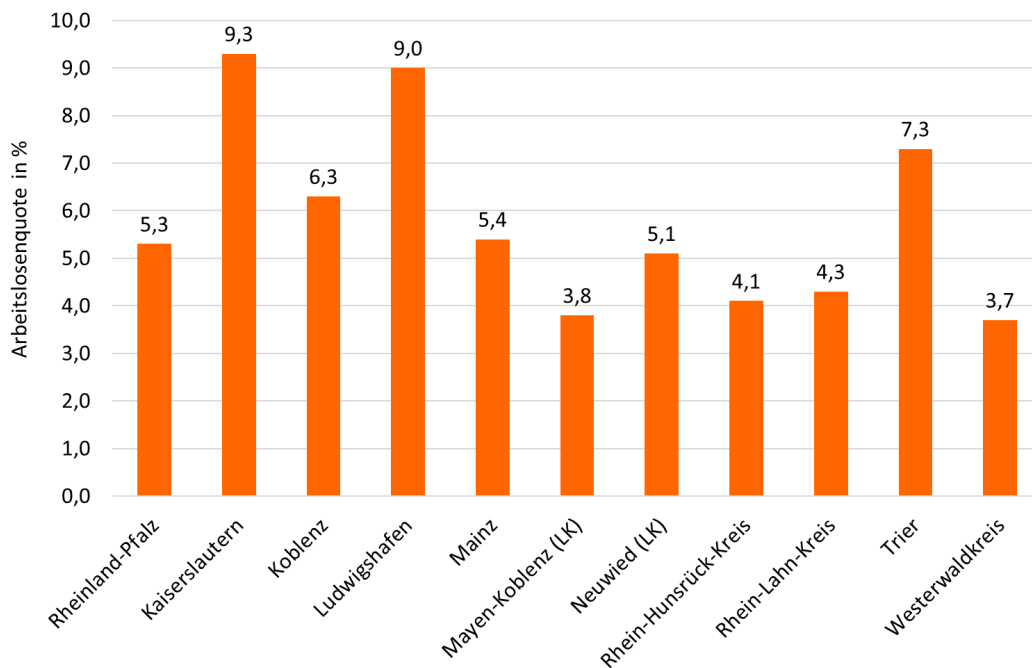
Koblenzer Arbeitslosenquote auf niedrigem Mainzer Niveau

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Koblenz lag im Dezember 2024 bei 6,3 %. Seit 2011 bewegt sich die Arbeitslosenquote in einer Spanne zwischen 5,2 % (2019) und 6,6 % (2011) und damit auf einem insgesamt recht ähnlichen Niveau (vgl. Abbildung 11). Im Vergleich mit den umliegenden Regionen zeigt sich, dass die Stadt Koblenz eine leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenquote aufweist: Die Städte Trier (7,3 %), Ludwigshafen am Rhein (9,0 %) und Kaiserslautern (9,3 %) weisen eine höhere Arbeitslosenquote auf, alle weiteren Regionen – v.a. Landkreise – liegen unterhalb der Arbeitslosenquote der Stadt Koblenz (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 11: Entwicklung der Arbeitslosenquote in Koblenz (2011 bis 2024)

Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 12: Arbeitslosenquote in Koblenz im Vergleich (2024)

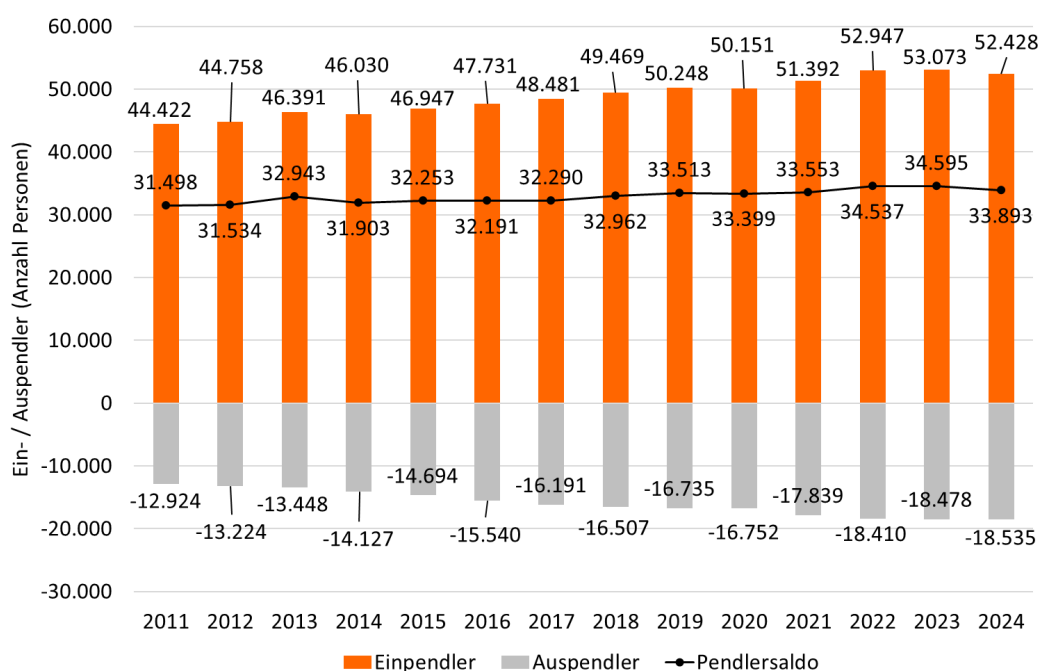
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

empirica

Wachsender Einpendlerüberschuss im Rahmen eines steigenden Pendlervolumens

Zwischen 2011 und 2024 sind sowohl die Ein- als auch die Auspendlerzahlen der Stadt Koblenz im Zeitverlauf gestiegen, was ein Ausdruck der zunehmenden räumlichen Verflechtungen der Stadt mit dem Umland ist (vgl. Abbildung 13). Die Zahl der Einpendler ist dabei in einem höheren Maße gestiegen als die Zahl der Auspendler, sodass Koblenz im Ergebnis einen steigenden (positiven) Pendlersaldo aufweist und demnach an Bedeutung als Arbeitsplatzstandort für die umliegenden Kommunen gewinnt.##Rückgang 2024

Abbildung 13: Ein- und Auspendler in Koblenz (2011 bis 2024)



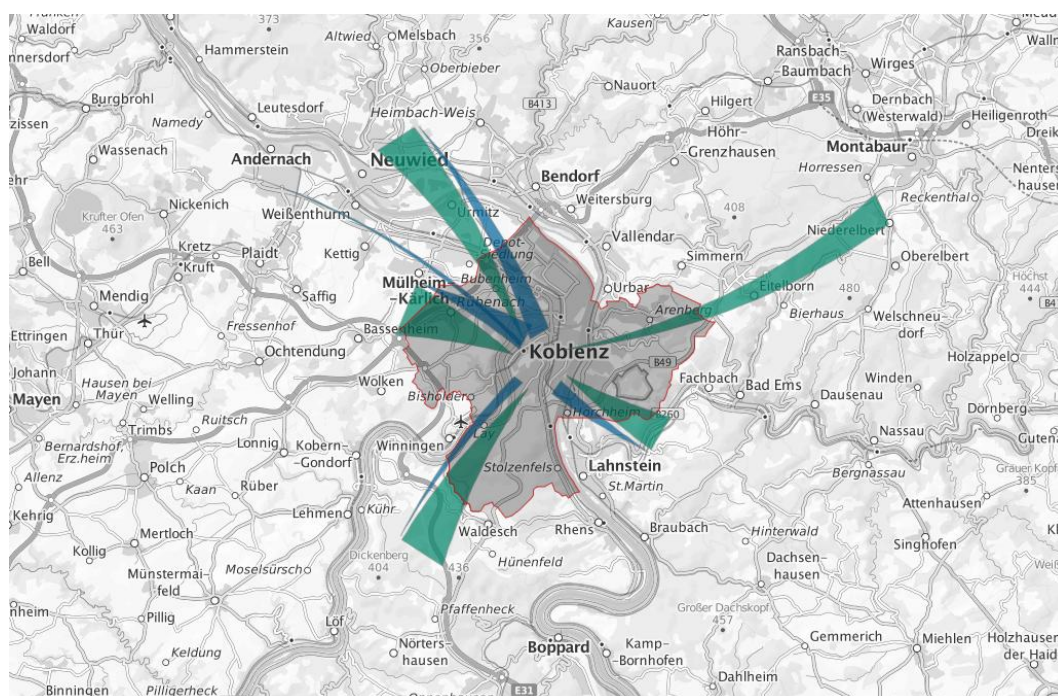
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

empirica

Einpendlerüberschuss mit Kommunen in der Wohnungsmarktregion

Die Pendelströme für das Jahr 2023 zeigen, dass die meisten Einpendler in die Stadt Koblenz aus der Verbandsgemeinde (VG) Weißenthurm (rd. 6.200 Personen), der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel (rd. 5.600 Personen) sowie der Stadt Neuwied (rd. 4.200 Personen) kommen, gefolgt von den Städten Lahnstein (rd. 3.100 Personen) und Montabaur (rd. 3.000 Personen) (vgl. Abbildung 14). Die Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt auch als Auspendelgebiet für die Stadt Koblenz mit rd. 2.700 Auspendlern die bedeutendste Region dar. Zu den weiteren wichtigen Auspendelgebieten zählen die Städte Neuwied (rd. 2.200 Personen) und Lahnstein (rd. 1.600 Personen) sowie die Verbandsgemeinde Rhein-Mosel (rd. 1.500 Personen) und die Stadt Andernach (rd. 1.100 Personen).

Abbildung 14: Ein- und Auspendlerströme der Stadt Koblenz (2023)



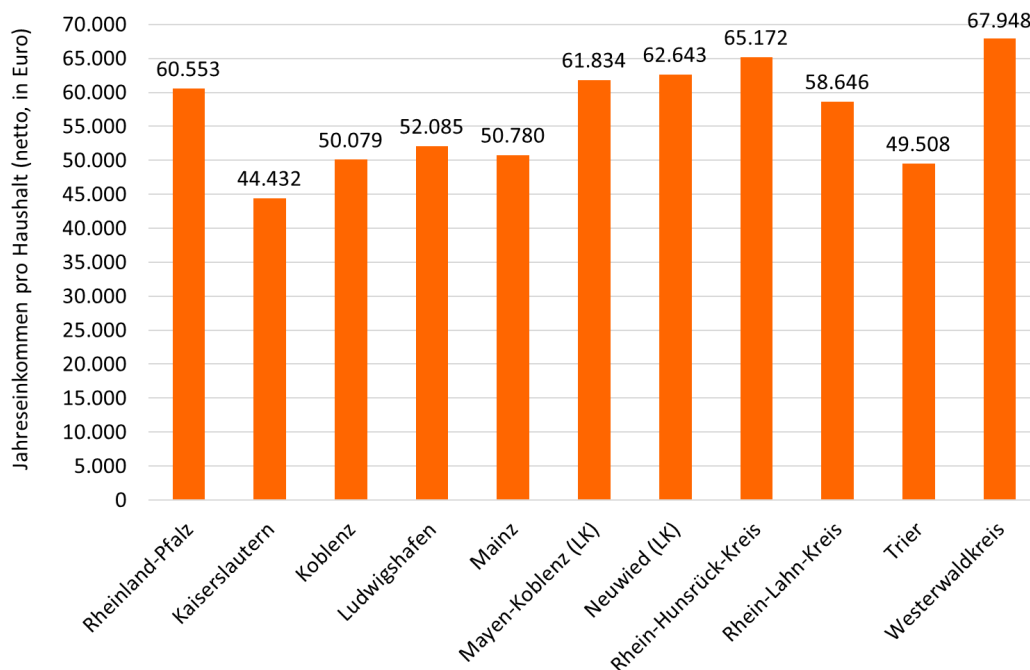
Grüne Pfeile: Einpendlerströme; Blaue Pfeile: Auspendlerströme

Quelle: Statistische Ämter der Länder 2025 / GeoBasis-DE/BKG 2025 (<https://pendleratlas.statistikportal.de/>)
empirica

Haushaltseinkommen in Koblenz unterhalb des Landesniveaus

Das durchschnittliche Netto-Jahreseinkommen der Haushalte in Koblenz lag im Jahr 2023 bei rd. 50.000 Euro/Haushalt und damit in etwa auf dem Niveau der Städte Mainz und Trier, jedoch unterhalb des landesweiten Durchschnitts von rd. 60.500 Euro/Haushalt (vgl. Abbildung 15). Die höchsten Einkommen weisen der Westerwaldkreis (ca. 68.000 Euro/Haushalt) und der Rhein-Hunsrück-Kreis (ca. 65.000 Euro/Haushalt) auf. Ein solches Gefälle ist nicht unüblich in Großstadtreionen in Deutschland.

Abbildung 15: Jahreseinkommen pro Haushalt (netto, in Euro) in Koblenz im Vergleich (2023)



Quelle: empirica regio (Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

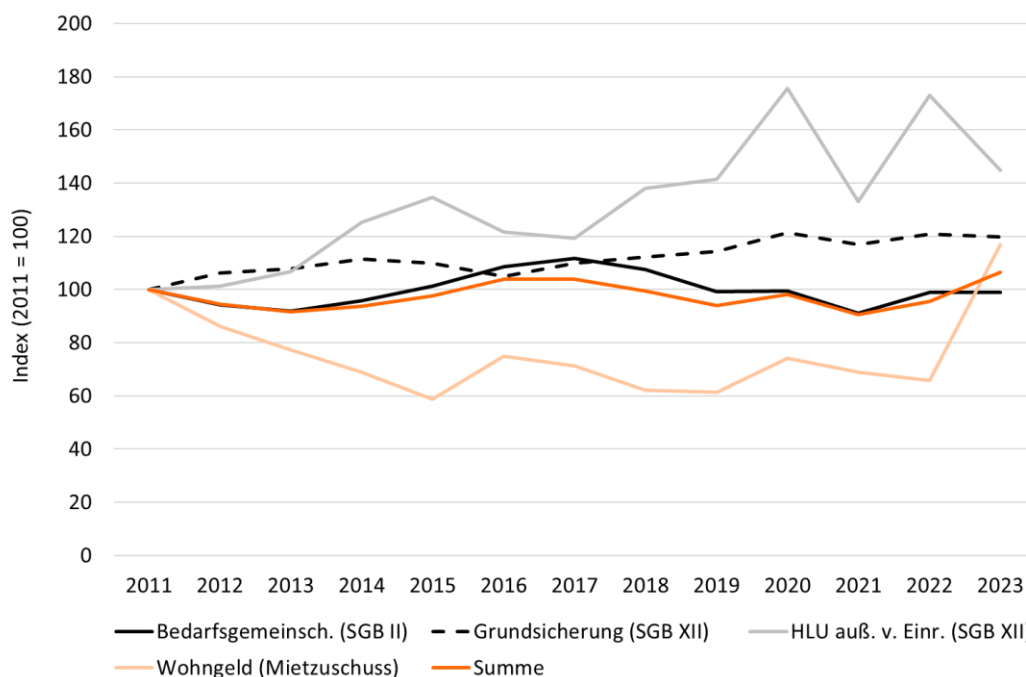
2.3 Soziale Sicherung

Seit 2011 leichter Anstieg der Haushalte, die Transferleistungen erhalten

Die Zahl der Haushalte, die Transferleistungen erhalten, ist in Koblenz im Zeitraum zwischen 2011 bis 2023 um rd. +6 % gestiegen. Im Zeitverlauf bewegt sich die Entwicklung dieser Haushalte dabei in einer Spanne von rd. -9 % (2021) bis rd. +6 % (2023), sodass kein allgemeiner Trend für die Stadt ausgemacht werden kann (vgl. Abbildung 16).

Bei Betrachtung der Entwicklung der einzelnen Transferleistungsbezieher-Gruppen wird deutlich, dass seit 2011 lediglich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften zurückgegangen ist (um rd. -1 %). Den größten Anstieg gab es mit einem Plus von rd. +45 % bei den Haushalten mit Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) außerhalb von Einrichtungen, wobei sich die Zahl der Empfängerhaushalte auf einem eher niedrigen Niveau bewegt.

Der Anstieg der Wohngeldhaushalte von 2022 auf 2023 ist auf die Wohngeld-Reform (Wohngeld 2023+) zurückzuführen, die am 01.01.2023 wirksam wurde. Ihre Zahl hat sich in 2023 im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt.

Abbildung 16 Haushalte mit Transferleistungen in Koblenz (2011 bis 2023)

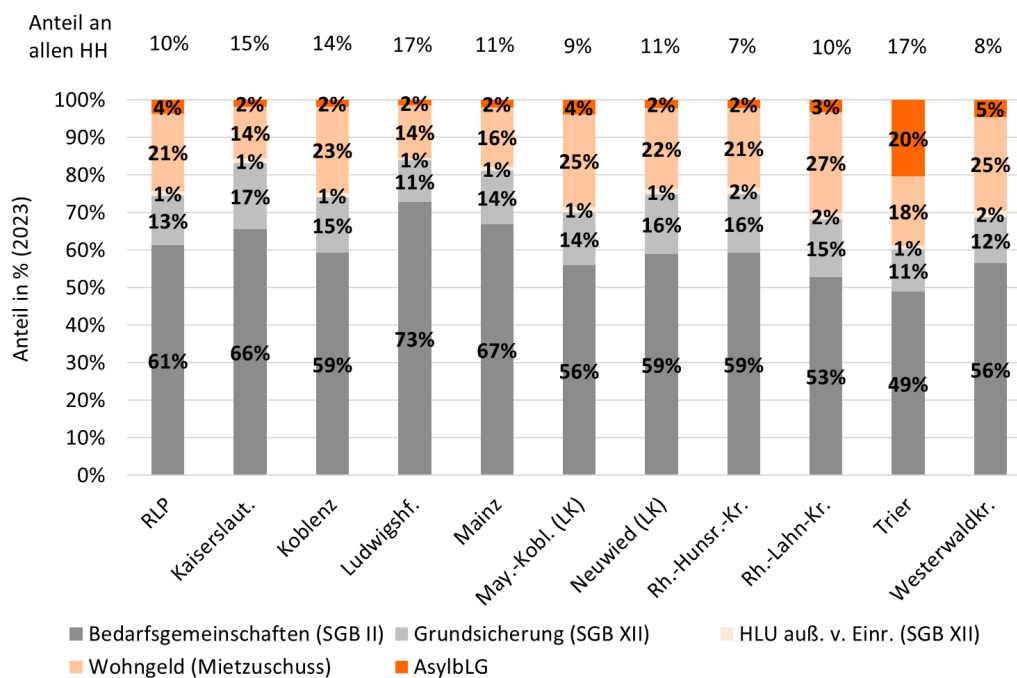
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit); empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

14 % der Koblenzer Haushalte erhalten Transferleistungen – Bedarfsgemeinschaften machen den Großteil aus

In Koblenz bezogen 2023 ca. 14 % der Haushalte Transferleistungen. Das sind zwar relativ mehr als im Landesdurchschnitt (ca. 10 %) (vgl. Abbildung 17), allerdings anteilig ähnlich viele wie in den verglichenen kreisfreien Städten. Die Anteil in den Landkreisen sind z.T. deutlich niedriger. Transferleistungen werden mehrheitlich von Bedarfsgemeinschaften bezogen. Diese machen rd. 59 % in Koblenz aus. Durch den jüngsten Wohngeld-Reformbedingten Anstieg machen Wohngeld-Haushalte mittlerweile 23 % aus. Empfängern von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sind nachrangig mit rd. 15 %. Haushalte mit Asylbewerberregelleistungen machen nur ca. 2 %, mit Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) außerhalb von Einrichtungen nur ca. 1 % aus.

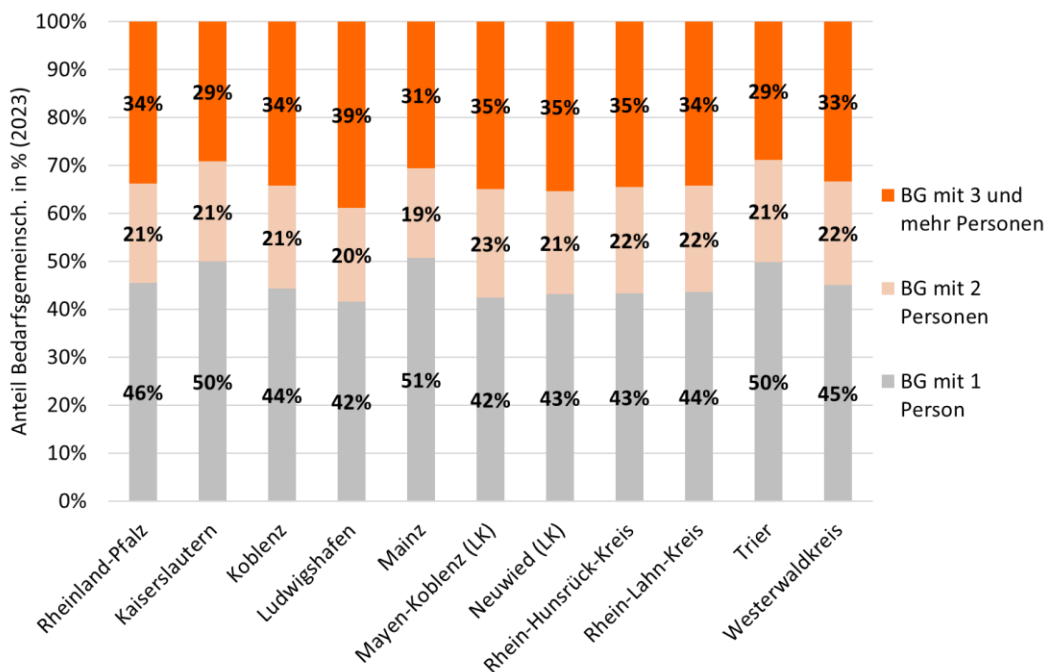
Bedarfsgemeinschaften in Koblenz sind vor allem kleine Haushalte: 44 % Haushalte mit einer Person und 21 % Haushalte mit zwei Personen. Jede dritte Bedarfsgemeinschaft ist eine Familie mit Kindern (vgl. Abbildung 18). Die Anteile entsprechen damit etwa dem landesweiten Durchschnitt.

Abbildung 17 Struktur der Haushalte mit Transferleistungen in Koblenz im Vergleich (2023)



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit); empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Abbildung 18 Größe der Bedarfsgemeinschaften in Koblenz im Vergleich (2023)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

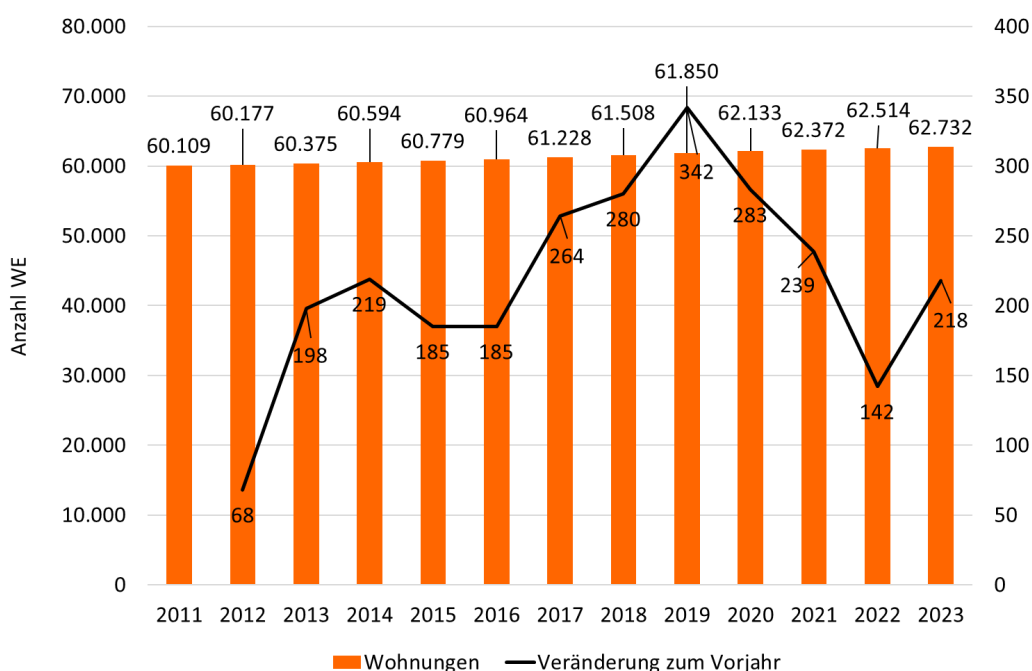
2.4 Wohnungsmarktprofil

2.4.1 Wohnungsbestand

Knapp 63.000 Wohnungen in Koblenz

Der Wohnungsbestand in der Stadt Koblenz belief sich im Jahr 2023 auf etwa 62.700 Wohnungen, was seit 2011 einem Anstieg von über 2.600 Wohneinheiten (WE) entspricht. Im Jahr 2019 konnte Koblenz den größten Anstieg der Wohnungszahlen verzeichnen (rd. + 340 WE), den geringsten Anstieg im Jahr 2012 (rd. + 70 WE) (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19: Entwicklung des Wohnungsbestands in Koblenz (2011 bis 2023)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

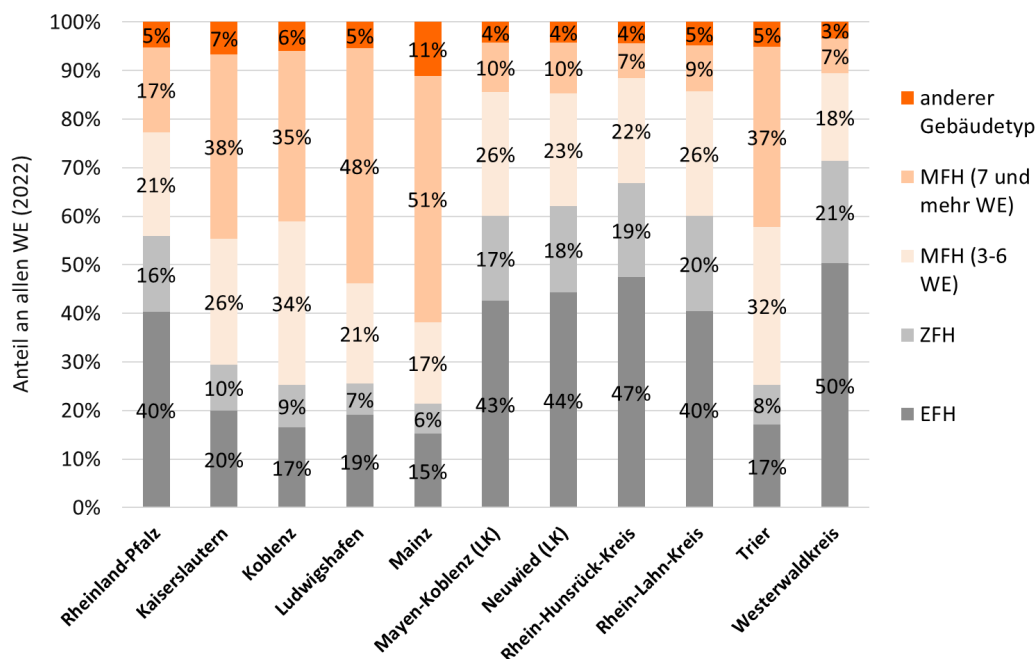
Mehrfamilienhäuser als dominierende Wohnform in Koblenz

Im Rahmen des Zensus 2022 wurde u.a. der Wohnungsbestand nach den unterschiedlichen Gebäudetypen erhoben. Für die Stadt Koblenz zeigt sich, dass Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Anteil von insgesamt ca. 69 %¹ die dominierende Wohnform darstellen (vgl. Abbildung 20). Wohnungen in Einfamilienhäusern machen einen Anteil von ca. 17 % aus, in Zweifamilienhäusern ca. 9 % und in anderen Gebäudetypen ca. 6 %. Diese Verteilung des Wohnungsbestandes auf die unterschiedlichen Gebäudetypen entspricht in etwa den kreisfreien Vergleichsstädten Kaiserslautern, Ludwigshafen am Rhein, Mainz und Trier. In den ländlich geprägten Landkreisen Mayen-Koblenz und Neuwied

¹ Rd. 34 % entfallen auf Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohnungen und rd. 35 % auf Mehrfamilienhäuser mit sieben und mehr Wohnungen.

sowie dem Rhein-Lahn-Kreis, dem Rhein-Hunsrück-Kreis und dem Westerwaldkreis stellen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern die dominierende Wohnform dar. Dieses Bild ist typisch für die Siedlungsstruktur in Großstadtregionen.

Abbildung 20: Wohnungsbestand in Koblenz nach Gebäudetyp im Vergleich (Zensus 2022)

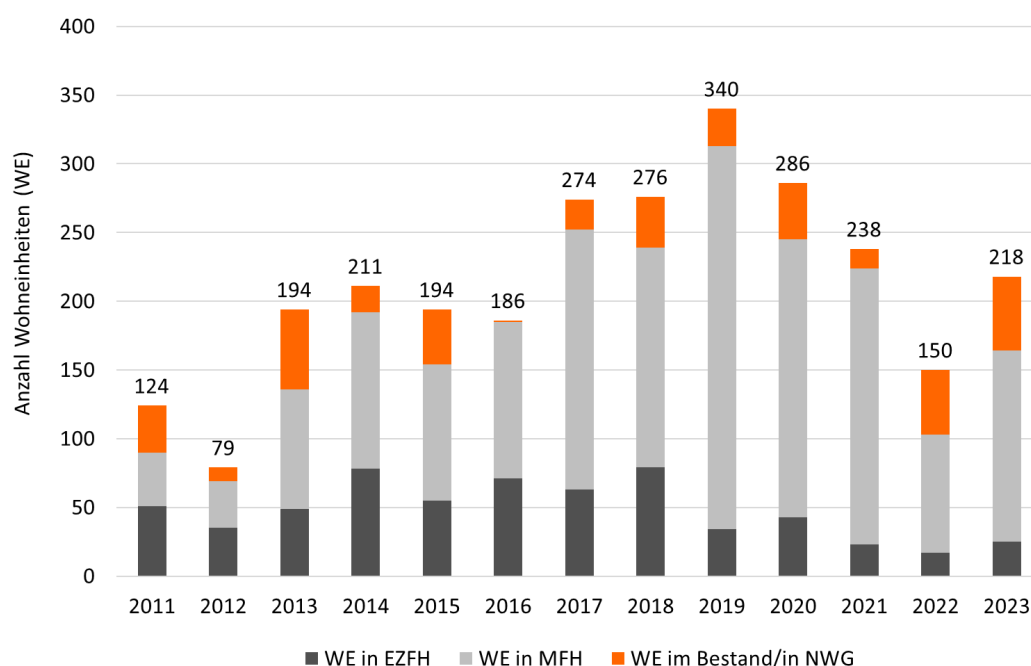


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

2.4.2 Wohnungsneubau

Steigende Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Koblenz – die meisten Wohnungen entstehen in Mehrfamilienhäusern

Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Koblenz ist in den letzten Jahren gestiegen: Während im Zeitraum von 2011 bis 2016 jährlich noch etwa 165 Wohnungen fertiggestellt wurden, beläuft sich die Zahl zwischen 2018 und 2023 über 250 WE/p.a. (vgl. Abbildung 21). Die Zunahme der Wohnungsbautätigkeit ist dabei in erster Linie auf das Mehrfamilienhaussegment zurückzuführen: Hier konnte die Zahl der errichteten Wohneinheiten von rd. 80 WE/p.a. (2011-2016) auf fast 180 WE/p.a. (2018-2023) erhöht werden. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist hingegen eine rückläufige Entwicklung der Fertigstellungszahlen in der Stadt Koblenz zu beobachten. Im Zeitraum von 2011 bis 2016 wurden noch ca. 55 WE/p.a. errichtet, zwischen 2018 und 2023 belief sich die Zahl auf ca. 35 WE/p.a.

Abbildung 21: Wohnungsbautätigkeit in Koblenz (2011 bis 2023)

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

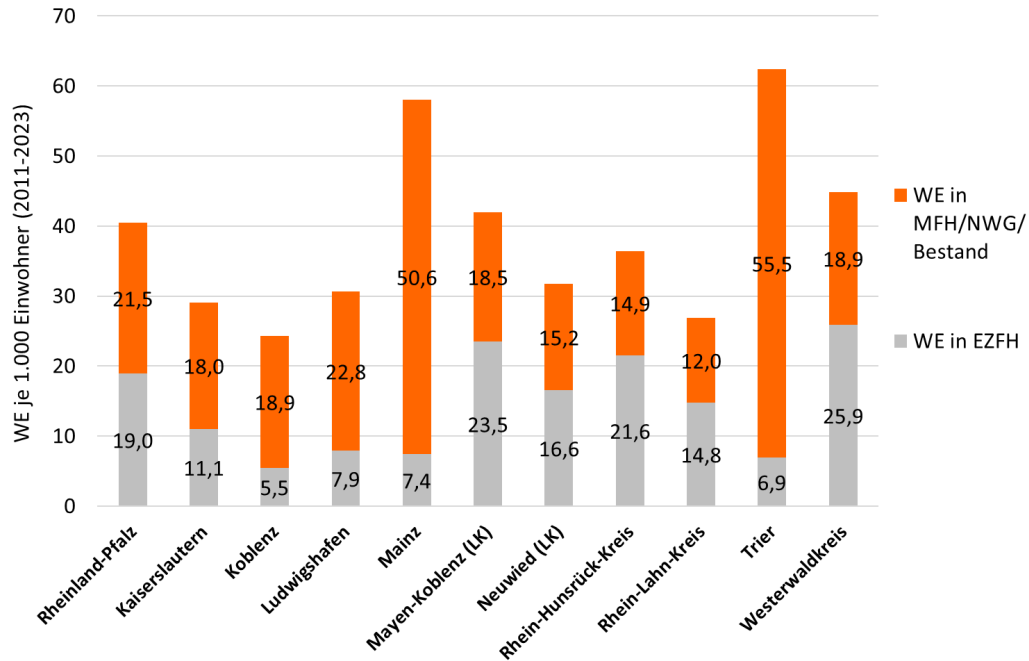
Koblenz mit der insgesamt niedrigsten Wohnungsbauintensität

Die Wohnungsbauintensität² in Koblenz im Zeitraum von 2011 bis 2023 mit insgesamt rd. 24 WE/1.000 Einwohner war im landesweiten Vergleich unterdurchschnittlich (vgl. Abbildung 22). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind es rd. 5 WE/1.000 Einwohner, was im regionalen Vergleich der niedrigste Wert ist. Im Mehrfamilienhaussegment liegt die Wohnungsbauintensität bei ca. 19 WE/1.000 Einwohner und damit unterhalb des landesweiten Durchschnitts von etwa 21 WE/1.000 Einwohner. Die Vergleichsstädte weisen hier zumeist (deutlich) höhere Wohnungsbauintensitäten auf (Trier, Mainz, Ludwigshafen am Rhein), lediglich Kaiserslautern liegt mit ca. 18 WE/1.000 Einwohner auf Koblenzer Niveau (hat dafür aber eine doppelt so hohe Bauintensität bei Ein-/Zweifamilienhäusern).

Im jüngsten Bericht zur Wohnungsbautätigkeit in Koblenz von 2024 (S. 17) wird die Koblenzer Neubautätigkeit in Relation zu den rheinland-pfälzischen Oberzentren so beschrieben (vgl. Abbildung 23): „Während die Neubautätigkeit in Koblenz in den ersten beiden Jahrzehnten auf vergleichbarem Niveau mit den übrigen Oberzentren lag, sind die Fertigstellungszahlen in Koblenz mit Beginn des letzten Jahrzehnts deutlich unter die Referenzwerte der Oberzentren gefallen. Die Schere hat sich in jüngster Zeit noch weiter geöffnet, da die Neubauaktivität in Koblenz nach zwischenzeitlichem Anstieg wieder deutlich rückläufig ist, während die vier übrigen Oberzentren in Summe eine stabile Fallzahlentwicklung auf dem Niveau des Landesdurchschnitts aufweisen.“

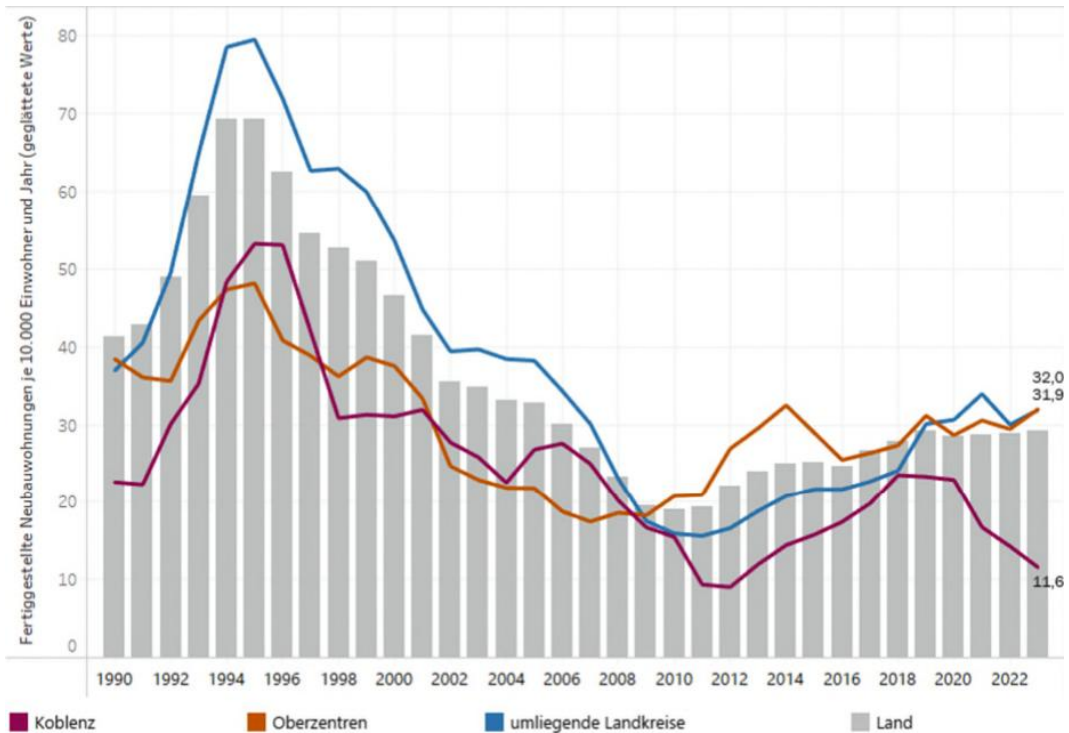
² Die Wohnungsbauintensität stellt die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner dar und ermöglicht einen Vergleich der Wohnungsbautätigkeit unterschiedlicher Vergleichsregionen.

Abbildung 22: Wohnungsbauintensität in Koblenz im Vergleich (fertigestellte WE je 1.000 Einwohner, 2011 bis 2023)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Berechnung & Darstellung **empirica**

Abbildung 23: Langfristige Entwicklung der Neubauintensität von Koblenz im Vergleich zum Umland und den übrigen Oberzentren



Quelle: Stadt Koblenz

empirica

2.4.3 Wohnungsmieten und -preise

Neubaumiete in Koblenz bei 12,20 Euro/m²– günstigste kreisfreie Stadt im Vergleich

Eine gebrauchte Mietwohnung wurde in der Stadt Koblenz im Jahr 2024 für einen monatlichen Median-Mietpreis³ von ca. 10,00 Euro/m² (nettokalt) angeboten. Damit liegt der Mietpreis oberhalb des Niveaus in ganz Rheinland-Pfalz von ca. 9,30 Euro/m² (vgl. Abbildung 24). Das gleiche hat die kreisfreie Stadt Kaiserslautern. Im Vergleich mit den übrigen betrachteten kreisfreien Städten ist Koblenz am günstigsten.

Beim Neubau ist Koblenz die kreisfreie Stadt im dargestellten Städtevergleich mit der niedrigsten Miete. Sie lag im Jahr 2024 im Median bei 12,20 Euro/m² (RLP: rd. 12,20 Euro) (vgl. Abbildung 25). In Trier und insbesondere in der Landeshauptstadt Mainz waren die Medianmieten im Neubau deutlich höher als in Koblenz. Im Zeitraum von 2012 bis 2024 ist der monatliche Median-Angebotsmietpreis in Koblenz um ca. 67 % (Bestand) bzw. ca. 50 % (Neubau) gestiegen.

Abbildung 24: Median-Angebotsmieten (nettokalt, Bestand) für Wohnungen in Koblenz im Vergleich (2011 bis 2024)

Region	Angebotsmiete Bestand 2012 (Median in €/m ²)	Angebotsmiete Bestand 2018 (Median in €/m ²)	Angebotsmiete Bestand 2024 (Median in €/m ²)	Entwicklung 2012-2018	Entwicklung 2012-2024
Rheinland-Pfalz	5,82	7,00	9,33	+20,3%	+60,3%
Kaiserslautern	5,76	6,94	10,00	+20,5%	+73,6%
Koblenz	6,00	7,89	10,00	+31,5%	+66,7%
Ludwigshafen	6,46	8,03	10,82	+24,3%	+67,5%
Mainz	9,13	10,81	13,73	+18,4%	+50,4%
Mayen-Koblenz (LK)	5,00	6,13	8,67	+22,6%	+73,4%
Neuwied (LK)	5,11	6,17	8,69	+20,7%	+70,1%
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,38	5,38	7,67	+22,8%	+75,1%
Rhein-Lahn-Kreis	5,00	6,00	8,20	+20,0%	+64,0%
Trier	7,63	8,82	10,95	+15,6%	+43,5%
Westerwaldkreis	4,80	5,89	8,15	+22,7%	+69,8%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

³ Der Median ist das beste Maß, um einen Mittelwert einer Stichprobe zu beschreiben. 50 % des Angebotes sind günstiger als der Median und 50 % sind teurer als der Median.

Abbildung 25: Median-Angebotsmieten (nettokalt, Neubau) für Wohnungen in Koblenz im Vergleich (2011 bis 2024)

Region	Angebotsmiete Neubau 2012 (Median in €/m ²)	Angebotsmiete Neubau 2018 (Median in €/m ²)	Angebotsmiete Neubau 2024 (Median in €/m ²)	Entwicklung 2012-2018	Entwicklung 2012-2024
Rheinland-Pfalz	7,78	9,57	12,18	+23,0%	+56,6%
Kaiserslautern	7,00	8,62	12,98	+23,1%	+85,4%
Koblenz	8,12	10,42	12,18	+28,3%	+50,0%
Ludwigshafen	6,82	10,55	12,98	+54,7%	+90,3%
Mainz	11,19	13,03	17,52	+16,4%	+56,6%
Mayen-Koblenz (LK)	6,30	8,42	11,50	+33,7%	+82,5%
Neuwied (LK)	6,00	8,29	11,50	+38,2%	+91,7%
Rhein-Hunsrück-Kreis	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Rhein-Lahn-Kreis	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Trier	9,42	10,53	13,51	+11,8%	+43,4%
Westerwaldkreis	5,95	8,79	10,65	+47,7%	+79,0%

k.A.: keine Angabe (Fallzahl zu gering)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Neubau in Koblenz im Median für 4.530 Euro/m² – günstiger als in Mainz, Trier und Ludwigshafen

Im Jahr 2024 wurden eine gebrauchte Eigentumswohnung in Koblenz im Median für rd. 2.900 Euro/m² (vgl. Abbildung 26) und eine Neubauwohnung für rd. 4.530 Euro/m² (vgl. Abbildung 27) angeboten. Im Neubau ist Koblenz günstiger als die meisten der für den Vergleich herangezogenen kreisfreien Großstädte in Rheinland-Pfalz. Die Preise sind sowohl im Bestand als auch beim Neubau seit 2012 kräftig gestiegen.

Abbildung 26: Median-Angebotskaufpreise (Bestand) für Eigentumswohnungen in Koblenz im Vergleich (2011 bis 2024)

Region	ETW Bestand 2012 (Median in €/m ²)	ETW Bestand 2018 (Median in €/m ²)	ETW Bestand 2024 (Median in €/m ²)	Entwicklung 2012-2018	Entwicklung 2012-2024
Rheinland-Pfalz	1.265	2.000	2.790	+58,1%	+120,6%
Kaiserslautern	1.054	1.471	2.321	+39,5%	+120,2%
Koblenz	1.359	2.419	2.895	+78,0%	+113,1%
Ludwigshafen	1.216	1.971	2.739	+62,1%	+125,2%
Mainz	1.900	3.000	3.867	+57,9%	+103,5%
Mayen-Koblenz (LK)	1.165	1.679	2.500	+44,1%	+114,6%
Neuwied (LK)	1.056	1.595	2.292	+51,1%	+117,1%
Rhein-Hunsrück-Kreis	886	1.227	2.138	+38,4%	+141,2%
Rhein-Lahn-Kreis	1.009	1.556	2.217	+54,2%	+119,7%
Trier	1.950	2.571	3.276	+31,9%	+68,0%
Westerwaldkreis	1.000	1.394	2.138	+39,4%	+113,8%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 27: Median-Angebotskaufpreise (Neubau) für Eigentumswohnungen in Koblenz im Vergleich (2011 bis 2024)

Region	ETW Neubau 2012 (Median in €/m ²)	ETW Neubau 2018 (Median in €/m ²)	ETW Neubau 2024 (Median in €/m ²)	Entwicklung 2012-2018	Entwicklung 2012-2024
Rheinland-Pfalz	2.415	3.146	4.400	+30,3%	+82,2%
Kaiserslautern	1.838	2.689	3.999	+46,3%	+117,6%
Koblenz	2.381	3.588	4.534	+50,7%	+90,5%
Ludwigshafen	2.245	3.525	5.583	+57,0%	+148,7%
Mainz	2.848	4.669	7.409	+64,0%	+160,2%
Mayen-Koblenz (LK)	2.129	2.780	4.077	+30,6%	+91,5%
Neuwied (LK)	1.952	2.850	3.705	+46,0%	+89,8%
Rhein-Hunsrück-Kreis	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Rhein-Lahn-Kreis	2.200	2.850	3.651	+29,5%	+66,0%
Trier	2.702	3.740	5.110	+38,4%	+89,1%
Westerwaldkreis	2.239	2.613	3.846	+16,7%	+71,8%

k.A.: keine Angabe (Fallzahl zu gering)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz im Median für 399.000 Euro – 30 bis 40 % teurer als im Umland

Der Median-Angebotskaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand in Koblenz betrug im Jahr 2024 rd. 399.000 Euro. Das ist im Vergleich mit den vier Umlandkreisen zwischen 30 und 40 % teurer (vgl. Abbildung 28) und damit auch einer der Gründe, warum Familien aus Koblenz in das Umland ziehen.

Abbildung 28: Median-Angebotskaufpreise (Bestand) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz im Vergleich (2011 bis 2024)

Region	EZFH Bestand 2012 (Median in €)	EZFH Bestand 2018 (Median in €)	EZFH Bestand 2024 (Median in €)	Entwicklung 2012-2018	Entwicklung 2012-2024
Rheinland-Pfalz	174.000	200.000	324.000	+14,9%	+86,2%
Kaiserslautern	219.000	266.000	389.000	+21,5%	+77,6%
Koblenz	225.000	325.000	399.000	+44,4%	+77,3%
Ludwigshafen	224.900	325.000	420.000	+44,5%	+86,7%
Mainz	350.000	500.000	639.000	+42,9%	+82,6%
Mayen-Koblenz (LK)	159.000	199.500	309.000	+25,5%	+94,3%
Neuwied (LK)	170.000	198.000	299.000	+16,5%	+75,9%
Rhein-Hunsrück-Kreis	138.400	159.000	270.000	+14,9%	+95,1%
Rhein-Lahn-Kreis	150.000	179.000	279.000	+19,3%	+86,0%
Trier	265.000	329.000	449.000	+24,2%	+69,4%
Westerwaldkreis	139.000	150.000	259.000	+7,9%	+86,3%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

2.4.4 Wohnungsleerstand

Unterschiedliche Kategorien von Leerstand

Wohnungen können sowohl in Mehrfamilienhäusern (3 und mehr Wohnungen je Gebäude) als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern und in anderen Gebäudetypen (z.B. Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnheime, Betriebsgebäude) leer stehen. Es gibt unterschiedliche Kategorien des Wohnungsleerstandes:

- **Marktaktiver Leerstand:** Leerstehende Wohnungen, die unmittelbar vermietbar sind und auch am Wohnungsmarkt angeboten werden sowie leere Wohnungen, die mittelfristig aktivierbar sind. Der Leerstand dieser Wohnungen ist auf eine mangelnde Nachfrage zurückzuführen. Der markaktive Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern wird regelmäßig durch den CBRE-empirica Leerstandsindex ermittelt (s. dazu weiter unten).
- **Struktureller Leerstand:** Leerstehende Wohnungen, die nicht kurzfristig aktivierbar sind, weil ihr Modernisierungszustand zu schlecht ist oder weil es Sanierungsstau gibt. Diese Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen, erfordert i.d.R. eine nennenswerte Investition.
- **Modernisierungs- / sanierungsbedingter Leerstand:** Temporär leerstehende Wohnungen, die nach Abschluss der Modernisierung/Sanierung dem Markt wieder zur Verfügung stehen.
- **Fluktuationsbedingter Leerstand:** Gibt es Wohnungswechsel durch Umzüge, dann können Wohnungen zeitweise leerstehen, weil Auszug und Wiedereinzug zeitlich nicht unmittelbar aufeinander folgen. Nicht jede unbewohnte Wohnung dieses Typs ist allerdings Leerstand, sondern nur dann, wenn es für diesen Zeitraum keinen Miet- oder Kaufvertrag gibt. So wurde es bspw. im Zensus 2022 definiert. In der Wohnungsmarktforschung und in der Immobilienwirtschaft gilt allgemein eine Quote von 2 bis 3 % als fluktuationsbedingter Leerstand. Diese ist erforderlich für einen funktionierenden Wohnungsmarkt.
- **Leerstand aus persönlichen Gründen:** Es gibt Privatpersonen, die Wohnungen aus persönlichen Gründen nicht vermieten möchten, obwohl eine Wohnung grundsätzlich bewohnbar ist. Das können z.B. Wohnungen in Zweifamilienhäusern sein, die nicht vermietet werden, weil der Eigentümer keine Nachbarn im Haus haben möchte. Es können aber auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sein, mit denen der Eigentümer mit vorherigen Mietern schlechte Erfahrung gemacht hat, oder für die eine Selbstnutzung vorgesehen ist.

Gesamtleerstand nach dem Zensus 2022

Der Zensus 2022 weist für die Stadt Koblenz rund 2.700 leerstehende Wohnungen im Mai 2022 aus. Das entspricht einer Leerstandsquote von 4,2 % insgesamt. Darin sind alle eingangs erläuterten Gründe für Leerstand enthalten. Ein-/Zweifamilienhäuser sind in ähnlichem Maße von Leerstand betroffen wie Mehrfamilienhäuser (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Rheinland-Pfalz-weiten Vergleich liegt Koblenz damit unterhalb des Landeschnitts. Im Vergleich mit kreisfreien Städten ist die Quote in Koblenz niedriger als in Trier

und höher als in Ludwigshafen und Mainz. In der näheren Region liegt Koblenz auf ähnlichem Niveau wie die direkt benachbarten Landkreise Mayen-Koblenz und Neuwied.

Abbildung 29: Leerstandsquoten Zensus 2022

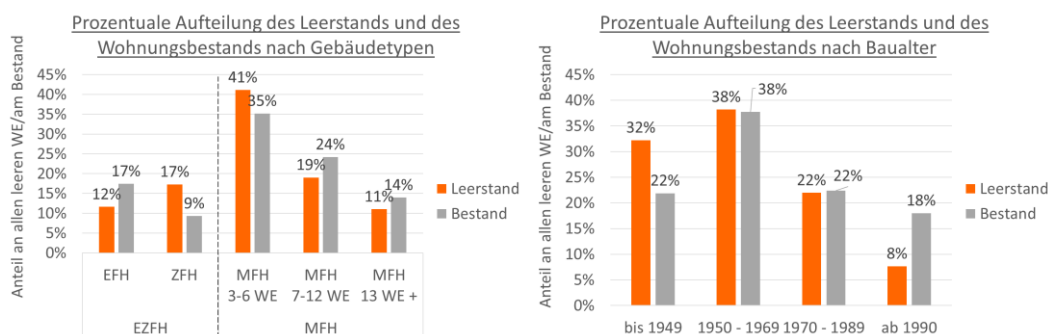
Region	Gesamt	EZFH	MFH
Rheinland-Pfalz	5,0	4,6	5,0
Kaiserslautern	4,8	4,8	4,6
Koblenz	4,2	4,4	4,1
Ludwigshafen	3,4	3,6	3,1
Mainz	2,9	3,1	2,8
Mayen-Koblenz (LK)	4,8	4,4	4,9
Neuwied (LK)	4,5	3,9	5,1
Rhein-Hunsrück-Kreis	6,3	5,0	9,0
Rhein-Lahn-Kreis	5,7	5,0	6,2
Trier	5,6	5,1	5,9
Westerwaldkreis	4,4	3,9	5,0

Quelle: eigene Darstellung, Zensus 2022

empirica

Mengenmäßig konzentriert sich der Leerstand in Koblenz auf kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 WE und auf Gebäude, die bis 1969 errichtet wurden (vgl. Abbildung 30). Überproportional bedeutsam ist der Leerstand in kleinen Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 WE und in Zweifamilienhäusern. Dort befinden sich zusammen 58 % aller leeren WE, während sich nur 44 % des Koblenzer Wohnungsbestands in diesen beiden Gebäudetypen befindet. Die meisten leerstehenden Wohnungen (70 %) in Koblenz befinden sich in Wohngebäuden, die bis 1969 gebaut wurden. Überproportional von Leerstand betroffen sind Gebäude bis 1949: Jede dritte leere Wohnung befindet sich in diesem Baualterstyp, während ihr Bestandsanteil nur 22 % ausmacht.

Abbildung 30: Zensus-Leerstand nach Gebäudetypen und Baualter in Koblenz



Quelle: eigene Darstellung, Zensus 2022

empirica

Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern

Der im Rahmen des CBRE-empirica Leerstandsindex erfasste marktaktive Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern (Erläuterung s.o.) lag Ende 2023 bei 3,1 % in Koblenz.⁴ Damit liegt Koblenz oberhalb des Landesschnitts von 2,6 % (vgl. Abbildung 31). Der marktaktive Leerstand liegt in Koblenz auch deutlich höher als in den kreisfreien Städten Mainz, Trier und Ludwigshafen.

Abbildung 31: Marktaktiven Leerstandsquote in MFH, 2012-2023

Region	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2012-2023
Rheinland-Pfalz	3,5	3,4	3,3	3,3	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	2,9	2,7	2,6	-0,9
Kaiserslautern	4,0	4,2	4,0	4,3	4,2	4,1	4,0	3,9	4,1	4,1	3,6	3,5	-0,5
Koblenz	4,4	4,4	4,2	4,1	3,9	3,7	3,7	3,5	3,7	3,6	3,2	3,1	-1,3
Ludwigshafen	2,4	2,1	1,9	1,7	1,6	1,5	1,2	1,1	1,1	1,1	0,9	0,8	-1,6
Mainz	1,6	1,4	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	-1,1
Mayen-Koblenz (LK)	3,3	3,2	3,1	3,1	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	2,8	2,5	2,5	-0,8
Neuwied (LK)	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5	3,5	3,4	3,4	3,2	2,9	2,8	-0,8
Rhein-Hunsrück-Kreis	5,8	5,6	5,4	5,4	5,3	5,3	5,3	5,2	5,2	5,0	4,5	4,4	-1,4
Rhein-Lahn-Kreis	3,7	3,6	3,6	3,4	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5	3,3	3,2	-0,5
Trier	1,6	1,6	1,6	1,4	1,5	1,5	1,4	1,4	1,4	1,4	1,3	1,2	-0,4
Westerwaldkreis	5,9	5,6	5,6	5,6	5,5	5,6	5,6	5,5	5,2	5,1	4,7	4,7	-1,2

Quelle: empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

empirica

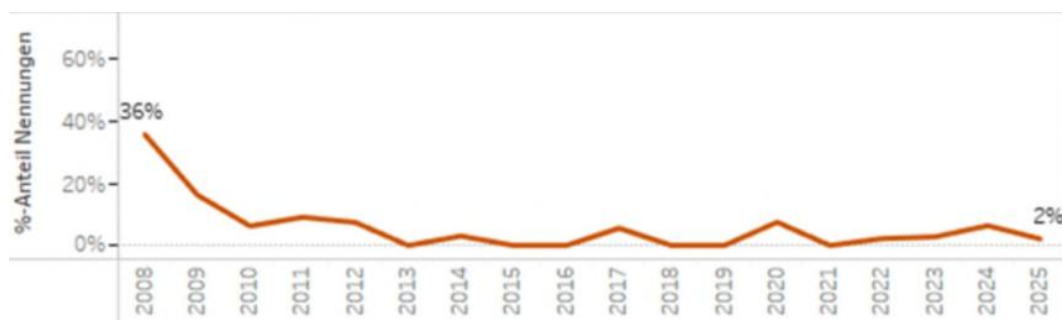
Wohnungsleerstand nach Expertensicht

In ihrem Wohnungsmarktbarometer befragt die Stadt Koblenz regelmäßig die Expertinnen und Experten des Koblenzer Wohnungsmarktes auch zum Thema Wohnungsleerstand. Dazu heißt es im jüngsten Bericht zum Wohnungsmarktbarometer: „Das Thema Wohnungsleerstand birgt nach Ansicht der Expertinnen und Experten bereits seit Beginn des letzten Jahrzehnts kein Hemmnis mehr für den Mietwohnungsmarkt in Koblenz. In einigen Erhebungsrounds gab es keine einzige Nennung. Auch 2025 wurde der Leerstand marktaktiver Wohnungen nur einmal als eines der zentralen Probleme genannt.“⁵ Die Wahrnehmung von Wohnungsleerstand als hemmend für den Wohnungsmarkt kann in unterschiedliche Richtungen gehen. Zum einen kann ein zu hoher Leerstand schädlich sein für die übrigen Bestände (z.B. negatives Image, wenn Wohnungen in einem Gebäude leer stehen), und wenn er räumlich konzentriert ist, auch für ganze Quartiere. Zum anderen begrenzt ein zu niedriger Leerstand die erforderliche Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt. Mit dem Zensus-Leerstand von 4,2 % im Mai 2022 liegt Koblenz geringfügig oberhalb einer notwendigen Fluktuationsquote, aber deutlich unterhalb einer als hoch zu bewertenden Leerstandsquote. Ende 2023 betrug der marktaktive Wohnungsleerstand nach dem CBRE-empirica Leerstandsindex 3,1 %. Angesichts dessen ist es plausibel, dass die Koblenzer Wohnungsmarktexperten weder als zu hoch noch als zu niedrig bewerten.

⁴ Erläuterungen abrufbar unter: <https://www.empirica-regio.de/produkte/leerstand/>

⁵ Stadt Koblenz (2025): Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2025 - Ergebnisse der 18. Expertenbefragung zum Koblenzer Wohnungsmarkt im Frühjahr 2025, S. 15

Abbildung 32: Wahrnehmung des marktaktiven Wohnungsleerstands als Problem des Koblenzer Wohnungsmarktes aus Expertensicht



Quelle: Stadt Koblenz, 2025

empirica

Eingeschränkte Qualität der Leerstandserfassung in der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2022⁶

Obwohl es sich bei der GWZ 2022 um eine Vollerhebung bei den Gebäude- und Wohnungseigentümern handelt, zeigen die Daten erhebliche Qualitätsmängel. Besonders betroffen davon ist die Leerstandserfassung. So liegen für 15% des gesamten Wohnungsbestands in Koblenz keine Rückmeldungen der Eigentümer vor. Die wohnraumstatistischen Merkmalsausprägungen wurden unter Einbezug der laut Melderegister vorhandenen Bewohnerstruktur an den entsprechenden Adressen geschätzt. Für diese Wohnungen liegen mithin auch keine Eigentümerangaben zum Wohnungsleerstand vor. Des Weiteren sind insgesamt 1 316 Wohnungen mit dem Nutzungszusatz „ohne aktuelle Haushaltsführung“ versehen. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die nach Angaben der Eigentümer in der GWZ zum Erhebungstichtag nicht leerstanden, für die aber im Rahmen der Haushaltegenerierung des Zensus 2022 keine Haushalte zugeordnet werden konnten. Laut Melderegisterauswertung des Zensus waren diese Wohnungen am Erhebungstichtag also unbewohnt. Sie zählen aber dennoch offiziell nicht zum Leerstand, weil der Eigentümer sie nicht als leerstehend deklariert hat. Der individuelle Abgleich mit in der abgeschotteten Statistikstelle vorliegenden Daten bestätigte allerdings den Befund eines bereits über einen längeren Zeitraum bestehenden Leerstands an den entsprechenden Adressen.

Es ist also davon auszugehen, dass die Zahl der leerstehenden Wohnungen im Stadtgebiet von Koblenz in der GWZ 2022 um mindestens ein Drittel unterschätzt wird.

⁶ Text von Dr. Manfred Pauly von der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz

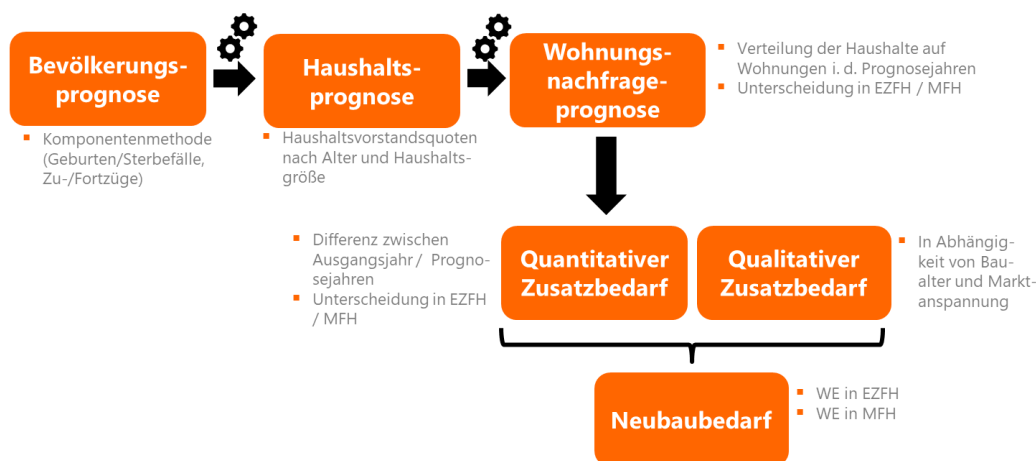
3. Prognose / Berechnungsmodell zum Wohnraumbedarf

Auf der Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen der Stadt Koblenz wird in diesem Kapitel ein Ansatz vorgestellt, mit dem der zukünftige Neubaubedarf in der Stadt Koblenz ermittelt wird.

3.1 Grundsätzliche Methodik zur Bestimmung des Neubaubedarfs

Als Hintergrund wird die grundsätzliche empirica-Methodik der Berechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs skizziert (vgl. Abbildung 33). Startpunkt ist eine Bevölkerungsprognose, in der ausgehend von den Entwicklungen in der Vergangenheit (im sogenannten Stützzeitraum) die Annahmen für die relevanten vier Komponenten der natürlichen Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) und der Wanderungen (Zuzüge und Fortzüge) getroffen werden. Damit keine außergewöhnlichen Entwicklungen der Vergangenheit einfach in die Zukunft fortgeschrieben werden, bleiben bei den anhand der Vergangenheit begründet getroffenen Annahmen, externe Ereignisse außen vor. In den letzten zehn Jahren waren das die Zuwanderungen von Geflüchteten (2015 und 2022) und die Corona-Pandemie (2020). Im zweiten Schritt wird aus der Bevölkerungsprognose eine Haushaltsprognose berechnet. Dies erfolgt anhand altersspezifischer Haushaltsvorstandsquoten, d.h. wiederum ausgehend von den Strukturen und Entwicklungen der Vergangenheit wird prognostiziert, zu welchen Anteilen Personen eines bestimmten Alters einen eigenständigen Haushalt gründen. Hierbei wird differenziert nach Haushaltsgrößen. Im Ergebnis liegt die Zahl der Haushalte für eine Stadt differenziert nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen vor.

Abbildung 33: empirica-Methodik einer Wohnungsnachfrageprognose



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Im dritten Schritt wird die Wohnungsnachfrageprognose erstellt. Hierzu werden die prognostizierten Haushalte in den Prognosejahren auf die beiden Wohnungsmarktsegmente Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser aufgeteilt. Bei dieser Aufteilung werden Zweitwohnsitz- und Untermietverhältnisse berücksichtigt (da ein Teil der Haushalte in einer Stadt zur Untermiete wohnt oder nur mit Zweitwohnsitz in Koblenz gemeldet ist). Diese Aufteilungsquoten werden aus dem Mikrozensus abgeleitet. Im Ergebnis

des dritten Schritts liegt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern vor. Aus der Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte kann die mengenmäßige (quantitative) Veränderung der Wohnungsnachfrage zwischen zwei Zeitpunkten berechnet werden. Wächst die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, dann besteht eine zusätzliche (mengenmäßige) Nachfrage nach Wohnungen. Sinkt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, dann werden Wohnungen mengenmäßig überflüssig, bzw. aus einer rein quantitativen Sicht, ist in einem solchen Fall kein Neubau erforderlich.

Im vierten Schritt wird der jeweilige Wohnungsmarkt im Hinblick auf qualitative Zusatzbedarfe untersucht. Hierzu wird die Baualterstruktur und die Anspannung auf dem betrachteten Wohnungsmarkt im bundesweiten Kontext betrachtet. Das ist deswegen wichtig, weil regelmäßig zu beobachten ist, dass auch auf Wohnungsmärkten, auf denen die quantitative Wohnungsnachfrage stagniert oder sinkt, eine zusätzliche Wohnungsnachfrage besteht bzw. anders formuliert: das auch neu gebaut wird und dieser neue Wohnraum nachgefragt ist und nicht leer steht. Diese scheinbar paradoxe Situation aus gleichzeitigem Leerstand im Bestand und nachgefragtem Neubau ist zu erklären durch die Wohnungsnachfrage nach unterschiedlichen Wohnungsqualitäten. Ein Seniorenhaushalt, der eine barrierefreie Wohnung sucht, diese aber nicht im Wohnungsbestand findet, weil Barrierefreiheit im Bestand der letzten Jahrzehnte selten ist, fragt eine Neubauwohnung mit entsprechender Ausstattung nach. Dieser Seniorenhaushalt zieht nicht in die leerstehende Wohnung aus den 1980er Jahren, weil diese nicht barrierefrei ist, sondern in die barrierefreie Neubauwohnung. Auf einem Wohnungsmarkt, auf dem die Zahl der Haushalte nicht wächst, bleibt die leerstehende Wohnung aus den 1980er Jahren leer. Diese übliche Entwicklung auf Wohnungsmärkten wird bei der Betrachtung der qualitativen Zusatznachfrage für den Prognosezeitraum mittels einer Regression geschätzt.

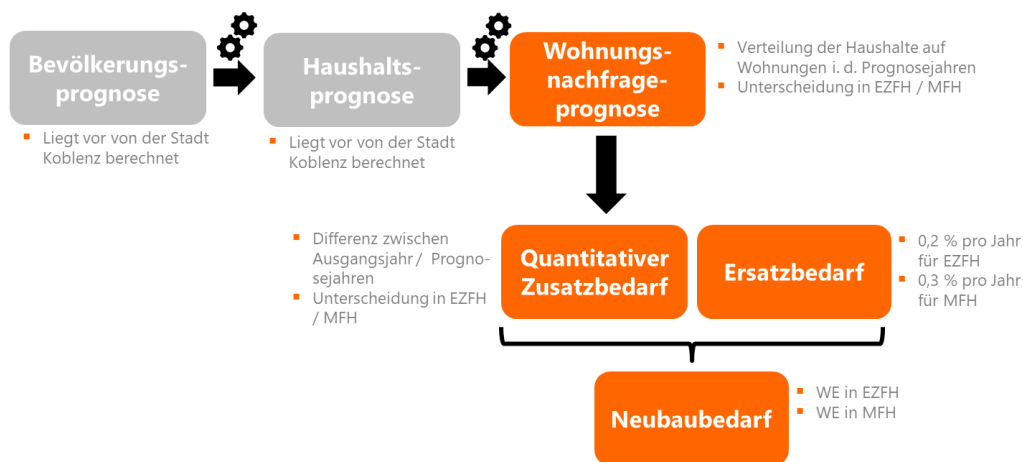
Im Ergebnis der dargestellten Prognoseberechnungen liegt der Neubaubedarf differenziert nach Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern (WE in EZFH) und Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (WE in MFH) vor.

3.2 Pragmatisches Prognose-Modell für die Stadt Koblenz

Die Stadt Koblenz möchte ihren zukünftigen Wohnungsbedarf selbst berechnen. Grundlage hierfür sind eine eigene Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt. Daher wurde im Rahmen des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes eine pragmatische Prognosemethodik entwickelt, so dass die Stadt Koblenz zukünftig ihre Bevölkerungs- und Haushaltsprognose eigenständig in eine Abschätzung des zukünftigen Neubaubedarfs überführen kann (vgl. Abbildung 34). Die Prognosemethodik setzt an der vorhandenen Haushaltsprognose der Stadt Koblenz an, die die Stadt aus der ebenfalls eigenständig gerechneten Bevölkerungsprognose ermittelt hat. Hier liegen die Zahlen der Haushalte in Koblenz differenziert nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 vor. Diese Haushalte werden, wie oben bei der grundlegenden empirica-Methodik beschrieben, anhand von Quoten auf die Gebäudetypen Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Zweitwohnsitze und Untermiethaushalte verteilt. Relevant für die Wohnungsnachfrage sind nur die Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern. Haushalte zur Untermiete und als Zweitwohnsitz zählen nach der empirica-Methodik nicht zu den wohnungsnachfragenden Haushalten. Im Ergebnis dieser Berechnung liegt der quantitative Neubaubedarf für Koblenz vor. Zur Berücksichtigung der qualitativen Neubaubedarfs wird auf das Konzept des Ersatzbedarfs zurückgegriffen. Der Ersatzbedarf definiert den Anteil des Wohnungsbestands, der jedes Jahr

ersetzt wird. Der notwendige Ersatz von Wohnraum resultiert daraus, dass ein Wohngebäude keine unendliche Lebensdauer hat. In der Marktwertermittlung von Wohnimmobilien wird davon ausgegangen, dass die Gesamtnutzungsdauer von Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern 80 Jahre beträgt.⁷ Somit würden jedes Jahr rund 1,25 % des Wohnungsbestands ersetzt werden müssen. In der Realität verlängern allerdings regelmäßige Instandhaltungen und Modernisierungen die Lebensdauer eines Wohngebäudes. Mit jeder Modernisierung wird ein Wohngebäude wieder verjüngt. Daher gibt es auch Wohngebäude, die über 100 Jahre alt und noch bewohnbar sind. D.h. die tatsächliche Ersatzquote des Wohnungsbestandes ist niedriger. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht in seiner Wohnungsbedarfsprognose für Deutschland von einem Ersatzbedarf von 0,26 % pro Jahr aus.⁸ Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) setzt einen ähnlichen Ersatzbedarf von 0,23 bis 0,25 % pro Jahr an.⁹ Andere Studien bzw. Prognosen argumentieren differenzierte Quoten für Ein-/Zwei- und für Mehrfamilienhäuser. In der Wohnungsbedarfsprognosen von bulwiengesa wird für Ein-/Zweifamilienhäuser von 0,2 % pro Jahr ausgegangen und für Mehrfamilienhäuser (bzw. für Geschosswohnungen) von 0,3 % pro Jahr. Die niedrigere Quote für Ein-/Zweifamilienhäuser wird begründet mit einer besseren Instandhaltung, da sie zumeist von den Eigentümern selbst bewohnt und gepflegt werden. Geschosswohnungen hingegen sind häufiger genutzt (höhere Fluktuation) und haben daher einen höheren Verschleiß. Im Rahmen des für die Stadt Koblenz entwickelten Prognosemodells wird von einer differenzierten Ersatzquote von 0,2 % pro Jahr für Ein-/Zweifamilienhäuser und von 0,3 % pro Jahr für Mehrfamilienhäuser ausgegangen.

Abbildung 34: Methodik zur Ermittlung des Neubaubedarfs in Koblenz



Quelle: eigene Darstellung

empirica

⁷ Bewertungsgesetz (BewG) Anlage 22 (zu § 185 Absatz 3 Satz 3, § 190 Absatz 6 Satz 1 und 2) Gesamtnutzungsdauer (abrufbar unter https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_22.html)

⁸ Ergebnisse abrufbar unter: [BBSR - Veröffentlichungen - Zentrale Ergebnisse der BBSR- Wohnungsbedarfsprognose](#)

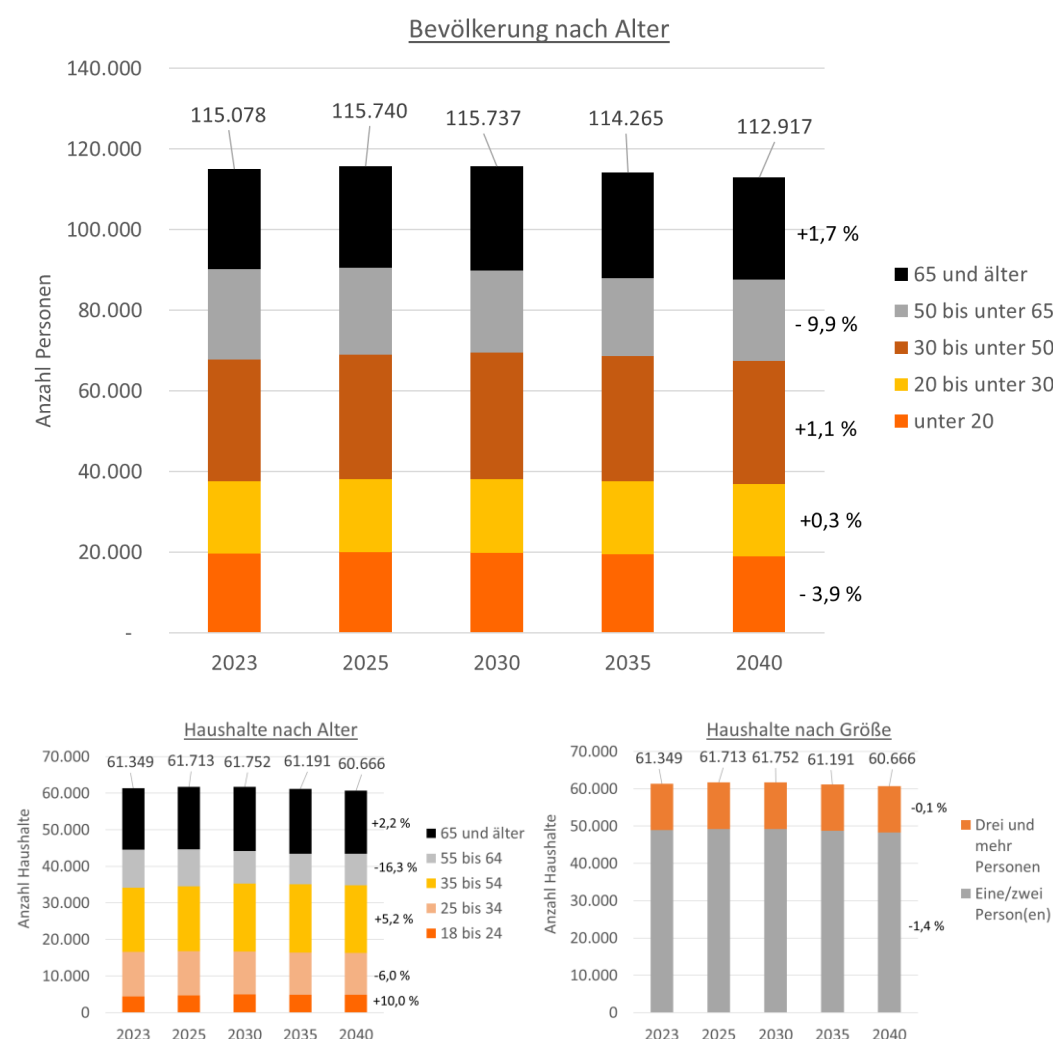
⁹ Ergebnisse abrufbar unter [Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells: Zunehmende Marktanspannung in vielen Großstädten - Institut der deutschen Wirtschaft \(IW\)](#)

3.3 Prognose-Ergebnisse für die Stadt Koblenz

3.3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Koblenz

Nach der städtischen Bevölkerungsprognose nimmt die Bevölkerungszahl von Koblenz zwischen 2023 und 2040 um knapp 2 % ab (vgl. Abbildung 35). Bis 2030 gewinnt Koblenz Einwohner hinzu, von 2030 bis 2040 dreht sich der Positivtrend und es setzt ein kontinuierlicher Schrumpfungstrend ein. Die Entwicklung unterscheidet sich zwischen den Altersgruppen. Die Zahl der Älteren (65 und älter) wächst, ebenso die der 30 bis unter 50-Jährigen. Die 50 bis unter 65-Jährigen sowie die unter 20-Jährigen werden bis 2040 weniger.

Abbildung 35: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Koblenz



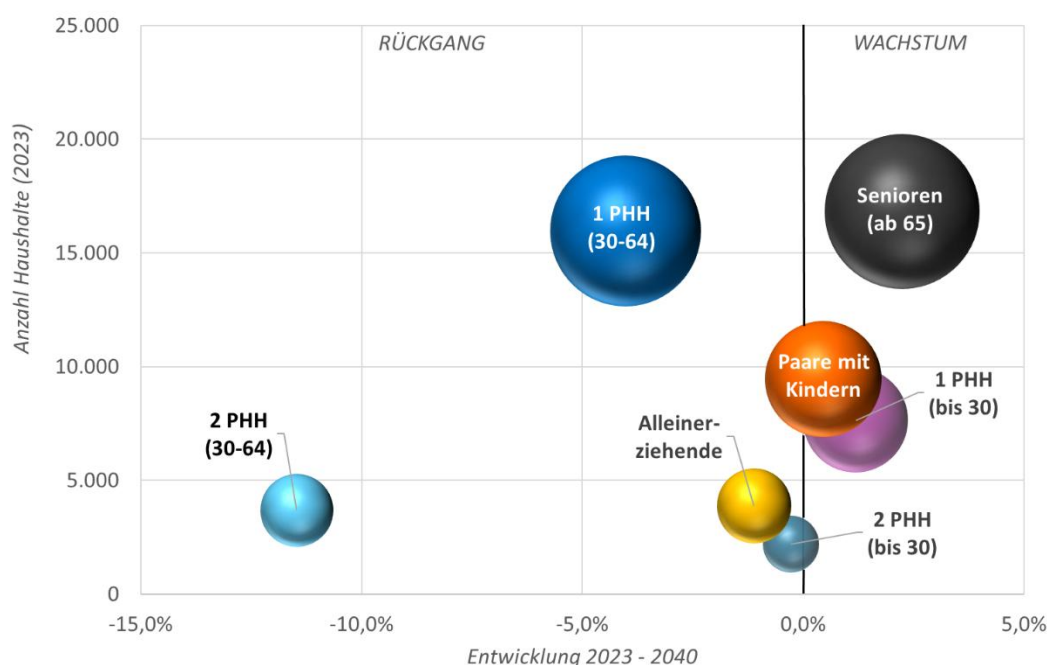
Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

empirica

Auch die Zahl der Haushalte in Koblenz geht zwischen 2023 und 2040 zurück, allerdings in geringfügig geringerem Maß als die Bevölkerung. Die Zahl von Haushalten im Studien- und Ausbildungsalter (18 bis 24 Jahre) wird nach der Haushaltsprognose der Stadt Koblenz im Jahr 2040 um 10 % über der heutigen Zahl liegen. Das sind vor allem Einpersonenhaushalte. Dagegen schrumpft die Zahl der jüngeren Haushalte zwischen 25 und 34 Jahren, die

als Berufsstarter beschrieben werden können, um 6 %. Hierbei handelt es sich sowohl um Ein- als auch Zweipersonenhaushalte. In der Abbildung 36 geht die Zahl der als junge Ein- und Zweipersonenhaushalte klassifizierten Haushalte zurück, weil dort alle 18 bis 43-jährigen Haushalte enthalten sind. Die Zahl von Familien (Paare mit Kindern) wächst. Prozentual am stärksten geht die Zahl der Haushalte im Alter von 55 bis 64 Jahre bis 2040 zurück (minus 16,3 %), sowohl bei Paaren mit Kindern als auch bei Haushalten mit einer und zwei Personen. Es wird zukünftig mehr ältere Haushalte ab 65 Jahren in Koblenz geben. Das sind vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte. An der Verteilung der Haushaltsgrößen wird sich in Koblenz der Prognose folgend so gut wie nichts ändern. D.h. im Jahr 2040 wird es – wie schon heute – rund 80 % Ein- und Zweipersonenhaushalte und 20 % Drei- und Mehrpersonenhaushalte in Koblenz geben. Nachfolgende Abbildung zeigt die quantitative Bedeutung von Haushaltstypen und ihre prognostizierte Entwicklung.

Abbildung 36: Größe (2023) und zukünftige Entwicklung (2023-2040) von Haushaltstypen am Wohnungsmarkt Koblenz



Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

empirica

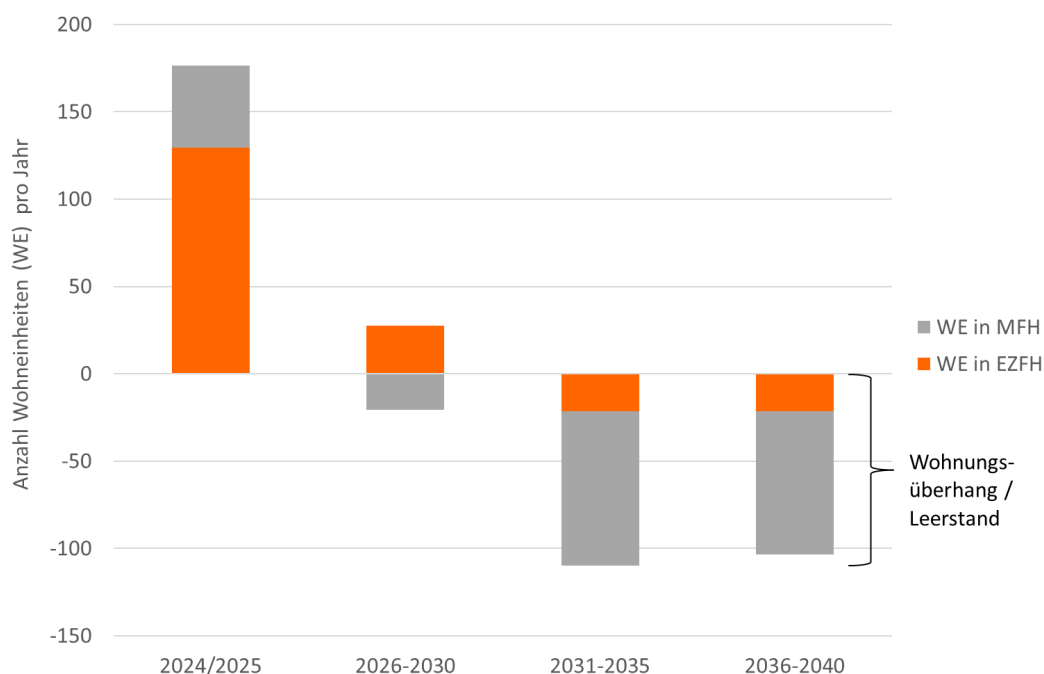
3.3.2 Neubaubedarf: quantitativ und Ersatzbedarf

Negativer quantitativer Neubaubedarf durch Rückgang der Haushaltszahlen – Wohnungsüberhänge wachsen in den 2030er Jahren

Im Ergebnis der quantitativen Wohnungsnachfrageprognose, abgeleitet aus der Haushaltsprognose der Stadt Koblenz, besteht in der Summe bis 2040 eine negative quantitative Nachfrage nach Neubau in Koblenz im Umfang von insgesamt rund 700 Wohneinheiten (WE). Dies resultiert daraus, dass die Zahl der Haushalte in Koblenz zwischen 2023 und 2040 der Haushaltsprognose der Stadt Koblenz folgend abnehmen wird. Dabei ist bis 2030 ein Haushaltswachstum zu erwarten, was in einer steigenden quantitativen

Wohnungsnachfrage resultiert, so dass bis 2030 insgesamt ein Neubaubedarf von knapp 400 WE besteht.

Abbildung 37: Prognose der jährlichen Wohnungsnachfrage in Koblenz, 2024 bis 2040



Quelle: eigene Berechnung

empirica

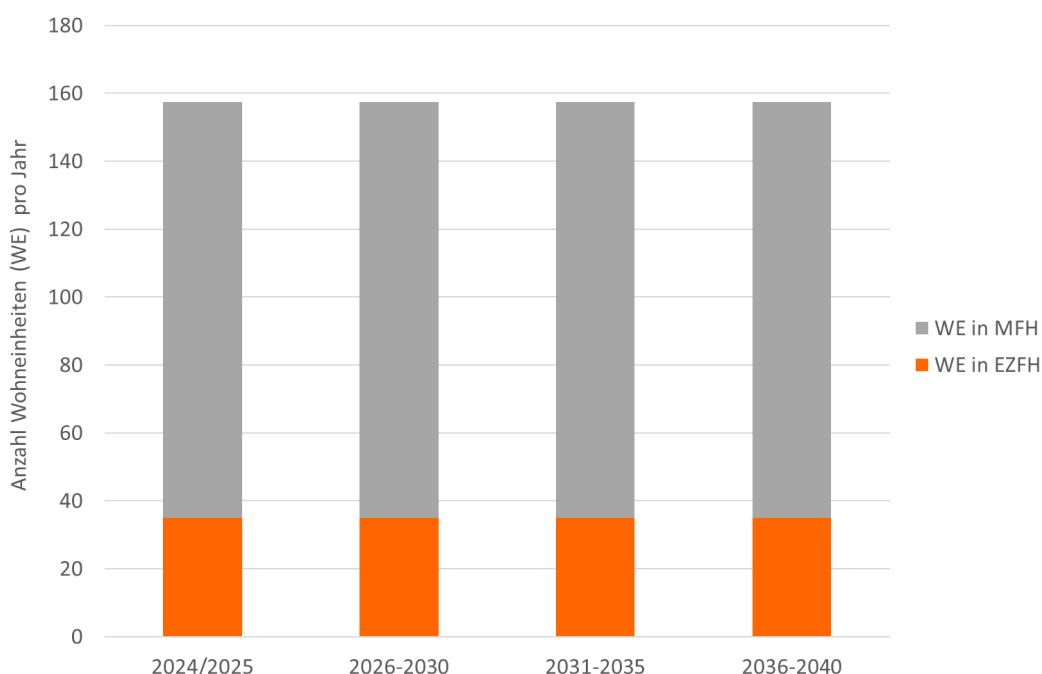
Von 2031 bis 2040 werden durch die sinkende Zahl wohnungsnachfragender Haushalte knapp 1.100 WE im Saldo frei (Wohnungsüberhang bzw. Leerstand). Der quantitative Wohnungsüberhang in Koblenz konzentriert sich mit rund 850 WE auf Mehrfamilienhäuser. Mehrheitlich kommt dieser Leerstand ab 2031. Geht man davon aus, dass alle aktuell rund 7.400 Mehrfamilienhäuser in Koblenz gleichermaßen davon betroffen sein werden, dann steht eine zusätzliche Wohnung in jedem neunten Gebäude leer. Wäre das der Fall, dann würde der sich über mehrere Jahre aufbauende Leerstand in Koblenz kaum auffallen, da er dispers über das Stadtgebiet verteilt wäre. Vermutlich wird das aber nicht der Fall sein, wenn man die Zensusergebnisse 2022 zum Wohnungsleerstand in Koblenz berücksichtigt. Nach dem Zensus sind ältere Gebäude häufiger von Leerstand betroffen als jüngere Baujahre. D.h. in dieser Perspektive dürfte sich der zukünftige Leerstand mit erhöhter Wahrscheinlichkeit in den Quartieren niederschlagen, in denen es relativ viele Mehrfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren gibt. Die Gebäudestatistik der Stadt Koblenz gibt in Verbindung mit einem Blick auf das Luftbild Hinweise, wo das sein könnte: Altstadt, Mitte, Kartause Flugfeld, Goldgrube, Pfaffendorfer Höhe, Horchheimer Höhe. In welchem Maß es dort in längerfristiger Perspektive (d.h. in den 2030er Jahren) zu Leerstand kommt hängt von weiteren Faktoren ab. Zum einen ist das die Lage: Hier können Sonderfaktoren wie Hochschulen und Kasernen die Wohnungsnachfrage kleinräumig beeinflussen. Zum anderen spielt der Eigentübertyp eine Rolle: Oft sind private Einzeleigentümer von wachsendem Leerstand überfordert, bleiben untätig und damit verfestigt sich der Leerstand. Institutionelle Eigentümer hingegen agieren i.d.R. wirtschaftlich und versuchen durch Investitionen den Leerstand zu beseitigen oder veräußern die

Gebäude, mit der Folge, dass der nachfolgende Eigentümer investiert. Im Rahmen rückläufiger Haushaltszahlen wird der Leerstand allerdings so nur verschoben, d.h. in die investierten Bestände ziehen wieder vermehrt Haushalte ein, diese ziehen aber von anderer Stelle aus der Stadt zu, wo dann Leerstand entsteht.

Ersatzbedarf

Ausgehend von den eingangs genannten 0,2 % für Ein-/Zweifamilienhäuser und 0,3 % für Mehrfamilienhäuser pro Jahr als definierten Ersatzbedarf liegt dieser wie in nachfolgender Abbildung dargestellt bei jährlich knapp 160 WE in Koblenz. Grundlage der Berechnung ist der Wohnungsbestand in Koblenz im Jahr 2023. Für die zu ersetzenden WE wird davon ausgegangen, dass diese vom Wohnungsbestand abgehen, was i.d.R. mit einem Abriss gleichzusetzen ist.

Abbildung 38: Ersatzbedarf pro Jahr in Koblenz, 2024 bis 2040



Quelle: eigene Berechnung

empirica

Bis 2040 ein Neubaubedarf von 3.160 bis 3.170 WE

Rechnet man die oben dargestellten quantitativen Bedarfe und den Ersatzbedarf zusammen (Annahme: Ersatzbedarf kompensiert nicht quantitative Wohnungsüberhänge), dann besteht im Betrachtungszeitraum von 2024 bis 2040 ein Neubaubedarf von 3.160 bis 3.170 WE in der Stadt Koblenz. Dieser teilt sich auf die verschiedenen Zeiträume wie in Abbildung 39 dargestellt, auf.

Abbildung 39: Neubaubedarf in der Stadt Koblenz

	WE in EZFH	WE in MFH	Summe
2024/2025	320 - 330	330 - 340	660 - 670
2026-2030	310 - 320	610 - 620	920 - 930
2031-2035	170 - 180	610 - 620	780 - 790
2036-2040	170 - 180	610 - 620	780 - 790
2024 - 2040	990 - 1.000	2.170 - 2.180	3.160 - 3.170

Quelle: eigene Berechnung

empirica

3.4 Differenzierung des Neubaubedarfs

Ausgehend von dem im vorherigen Kapitel ermittelten Neubaubedarf in Koblenz wird dieser nachfolgend differenziert, zum einen in sozial geförderte Wohnungen, zum anderen in Wohnungen zur Miete und im selbstgenutzten Eigentum.

3.4.1 Sozial geförderter Mietwohnraum

Was ist sozial geförderter Wohnraum zur Miete?

Das Land Rheinland-Pfalz hat das Ziel, Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, mit sozial geförderten Mietwohnungen zu versorgen. Die Grundlagen der Förderung sind definiert im Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)¹⁰ und in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zur sozialen Mietwohnraumförderung vom 4. November 2024.¹¹ Ein Einpersonenhaushalt z.B. darf monatlich bis zu rund 2.300 Euro brutto verdienen und ein Zweipersonenhaushalt (zwei Erwachsene) bis zu knapp 3.300 Euro pro Monat, um eine sozial geförderte Mietwohnung zu beziehen.¹² Zum Nachweis dieser Berechtigung muss der Haushalt einen Wohnberechtigungsschein bei der Stadt Koblenz beantragen.¹³ Je nach Haushaltsgröße dürfen bestimmte Wohnflächenobergrenzen nicht überschritten werden: für eine Person maximal 50 m², für zwei Personen maximal 60 m², für drei Personen maximal 80 m², für vier Personen maximal 90 m² und für jede weitere Person bis zu 15 m². Für neu hinzukommende geförderte Mietwohnungen gilt je nachdem welche Fördermietstufe das Land einer Kommune zugewiesen hat, eine definierte Mietobergrenze. Die Stadt Koblenz hat die Fördermietstufe 4 (von landesweit 7 Stufen), was einer höchstzulässigen Miete (Mietobergrenze) für Haushalte mit geringem Einkommen von 7,00 Euro/m² (Nettokaltmiete) entspricht.

¹⁰ Abrufbar unter [Rheinland-Pfalz - § 13 LWoFG | Landesnorm Rheinland-Pfalz | Einkommensgrenzen | § 13 - Einkommensgrenzen | gültig ab: 01.01.2014](#)

¹¹ Abrufbar unter [VV Soziale Mietwohnraumfoerderung.pdf](#)

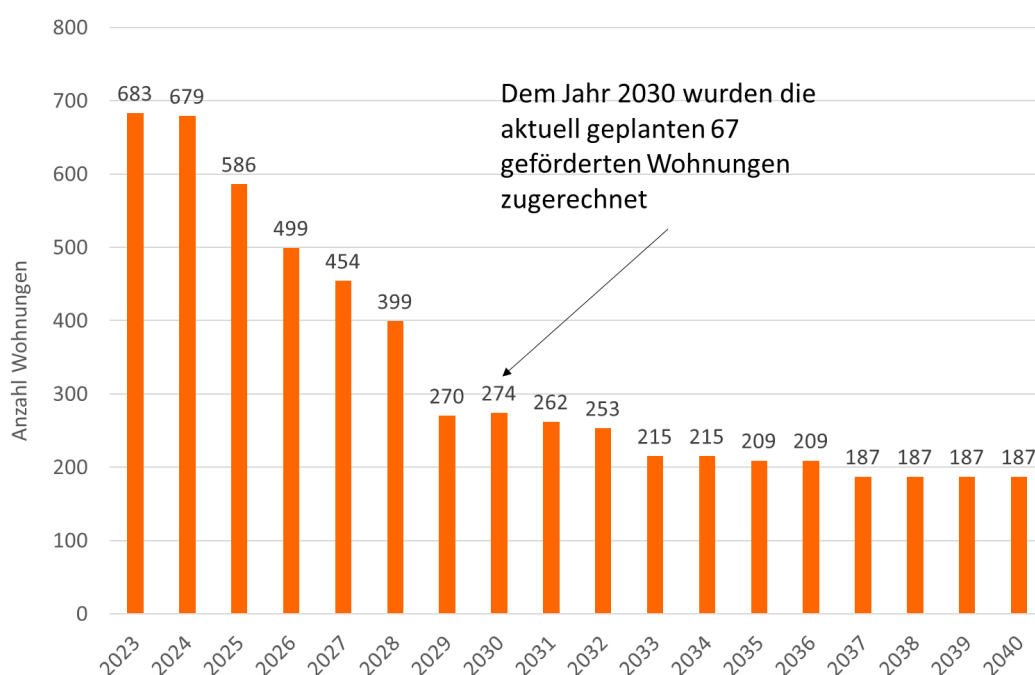
¹² [551 Förderung des Baus von Mietwohnungen](#)

¹³ [Wohnberechtigungsschein | Stadt Koblenz](#)

Sozial geförderter Wohnungsbestand geht bis 2040 auf 190 Wohnungen zurück

Ende 2023 gab es in der Stadt Koblenz rund 680 sozial geförderte Wohnungen in den Förderwegen 1 (Neubau von Mietwohnungen) und 3 (Modernisierungen von Mietwohnungen). Derzeit sind 67 neu hinzukommende geförderte Wohnungen in der Planung. Rechnet man diese dem Bestand des Jahres 2030 hinzu (Annahme: die 67 Wohnungen werden im Jahr 2030 fertiggestellt) und berücksichtigt die Bindungsausläufe in den nächsten Jahren, dann beläuft sich der Bestand an geförderten Mietwohnungen in der Stadt Koblenz im Jahr 2040 auf rund 190 Wohnungen (vgl. Abbildung 40). Im Vergleich mit heute sind das rund 500 geförderte Wohnungen weniger.

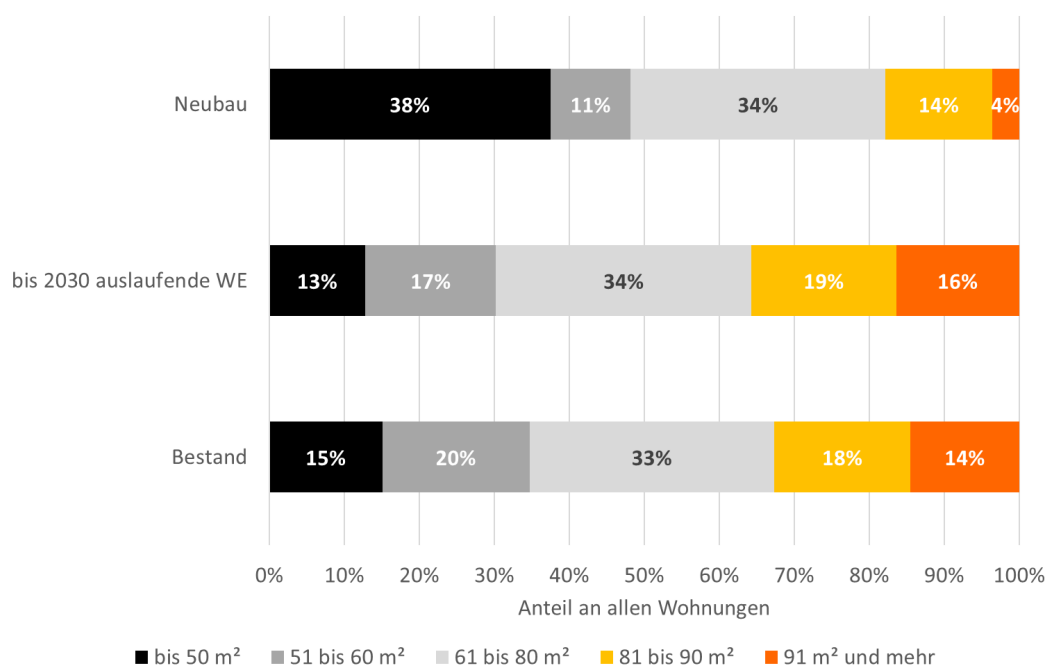
Abbildung 40: Entwicklung des sozial geförderten Wohnungsbestandes in Koblenz, 2023 bis 2040 (jeweils 31.12.)



Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

empirica

Der aktuell geförderte Wohnungsbestand in Koblenz ist in seinem Wohnungsmix relativ gleichmäßig gemischt, d.h. rund ein Drittel sind kleine Wohnungen für eine und zwei Personen (bis 60 m²), mittelgroße Wohnungen (61 bis 80 m²) machen ein weiteres Drittel aus und größere Einheiten ab 91 m² das übrige Drittel (vgl. Abbildung 41). Diese Struktur besteht auch bei den bis zum Jahr 2030 aus der Bindung laufenden Wohnungen. Die aktuell geplanten geförderten Wohnungen weisen demgegenüber einen anderen Wohnungsmix auf: Hier machen kleine Wohnungen (bis 60 m²) die Hälfte aus, mittelgroße Wohnungen (61 bis 80 m²) ein Drittel und größere Einheiten knapp ein Fünftel.

Abbildung 41: Wohnungsmix bei geförderten Wohnungen in Koblenz

Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

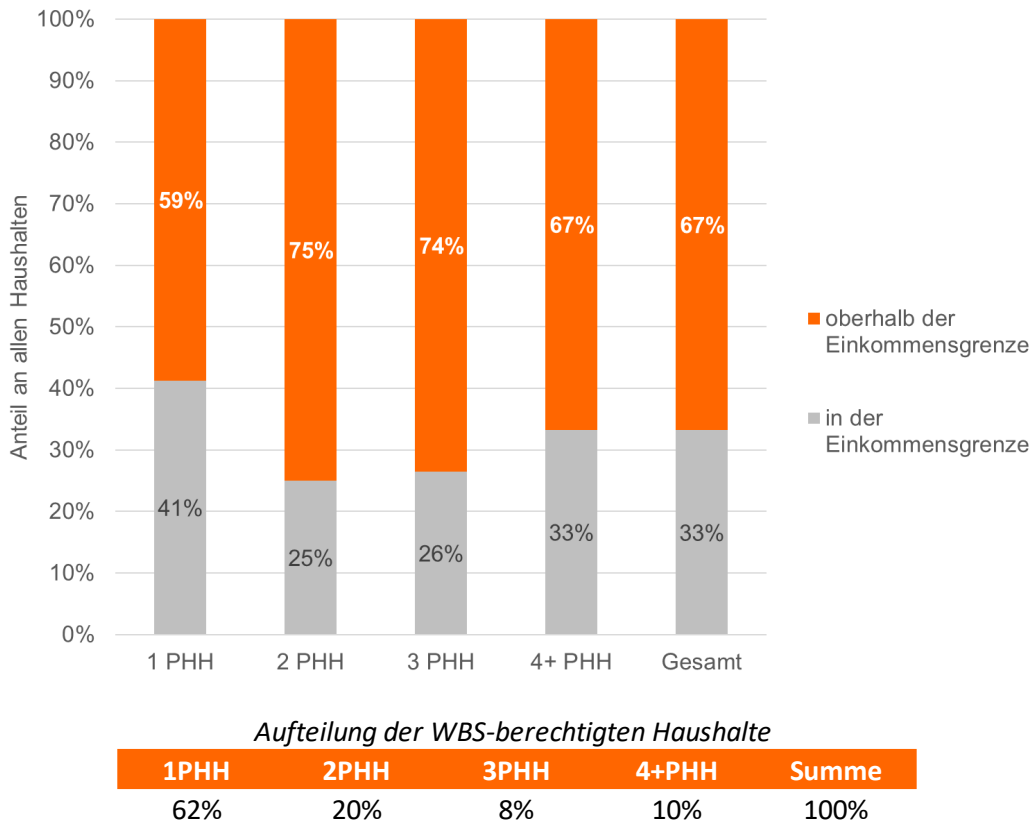
empirica

Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung

Nach einer im Rahmen des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes durchgeführten Modellrechnung hat jeder dritte Haushalt in der Stadt Koblenz aufgrund seiner Einkommenssituation grundsätzlich die Berechtigung, eine sozial geförderte Mietwohnung zu beziehen (vgl. Abbildung 42). Ausgehend von der Haushaltszahl, die die Stadt Koblenz für das Jahr 2023 ermittelt hat, hätten somit grundsätzlich rund 20.000 Haushalte eine Berechtigung zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins (WBS), der Voraussetzung für den Bezug einer geförderten Mietwohnung ist. Die Anteile der Förderberechtigung unterscheiden sich zwischen den Haushaltsgrößen. Einpersonenhaushalte haben mit mehr als 40 % den höchsten Anteil, Haushalte mit zwei Personen (zwei Erwachsene) mit 25 % den niedrigsten Anteil. Im Ergebnis überwiegen bei den potenziellen WBS-Berechtigungen mit 62 % Einpersonenhaushalte. Zweipersonenhaushalte machen mit 20 % die zweitgrößte Gruppe aus. Größere Haushalte, d.h. vor allem Familien mit Kindern (Haushalte ab drei Personen) machen knapp 20 % aus.

In Koblenz beziehen rund 8.000 Haushalte Transferleistungen (SGB II, SGB XII, Wohngeld vgl. Kap. 2.3, d.h. rund 40 % der WBS-berechtigten Haushalte) Geht man davon aus, dass diese Transferleistungshaushalte alle im Rahmen der Einkommensgrenzen liegen, dann beziehen 12.000 Haushalte keine Transferleistungen, liegen aber im Rahmen der Einkommensgrenzen des Landes. Diese Haushalte sind in besonderem Maß mit Wohnraum zu versorgen, weil sie im Unterschied zu den Transferleistungsempfängern keine staatliche Unterstützung als Beitrag zu den Wohnkosten erhalten.

Abbildung 42: Haushalte in Koblenz im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung



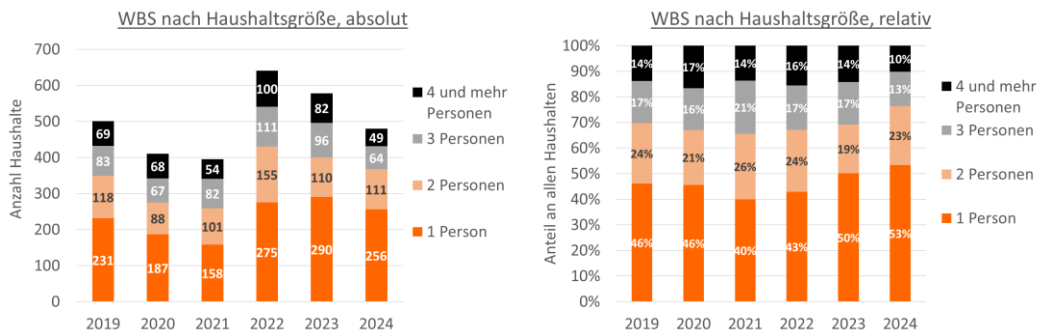
Quelle: eigene Berechnung

empirica

Haushaltsstruktur der WBS-Empfänger

Die Nachfrage nach WBS in Koblenz ist geprägt durch kleine Haushalte. Einpersonenhaushalte machten in den letzten beiden Jahren gut die Hälfte aus. Gut ein Fünftel bis ein Viertel sind Zweipersonenhaushalte. Größere Haushalt mit drei und mehr Personen, d.h. Familien, machen ein weiteres Viertel aus. Es gibt einen Trend hin zu anteilig mehr Einperson- und weniger Drei – und Mehrpersonenhaushalten.

Abbildung 43: WBS in Koblenz nach Haushaltsgröße, 2019 - 2024



Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

empirica

Erschwinglichkeit für verschiedene Haushaltstypen

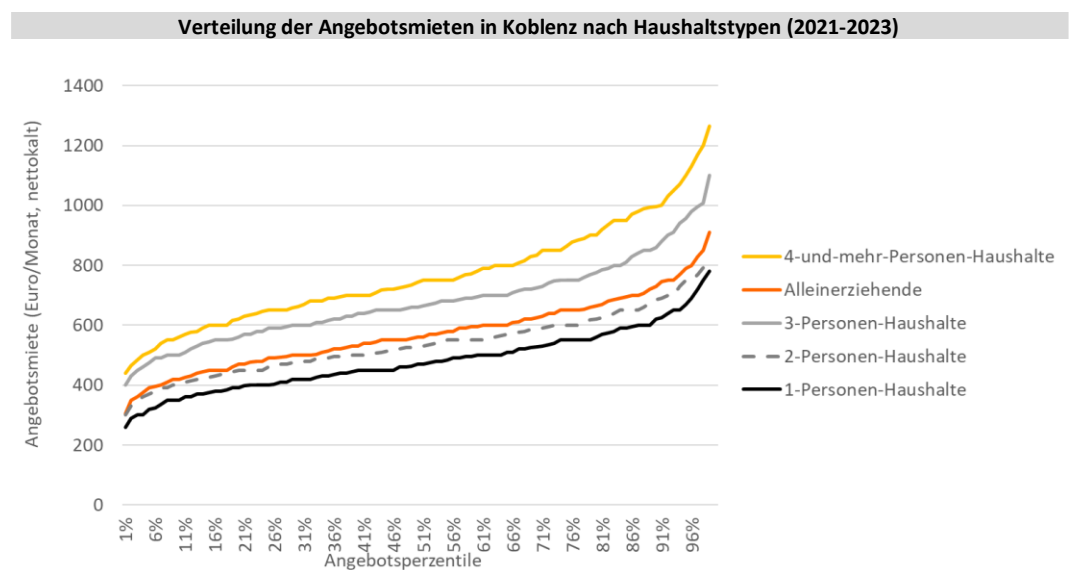
Die Erschwinglichkeit von Wohnraum unterscheidet sich zwischen verschiedenen Haushaltstypen. In nachfolgender Abbildung ist eine Modellberechnung für Koblenz dargestellt. Dargestellt ist, wie viel Wohnraum sich Haushalte mit niedrigen Einkommen in Koblenz leisten können. Grundlage ist eine Modellierung der Einkommensverteilung verschiedener Haushaltstypen in Koblenz (auf Basis des Mikrozensus).

Abbildung 44: Erschwinglichkeit des Mietwohnungsangebots in Koblenz nach Haushaltstypen

Angemessene Wohnungsgröße	1-Personen-	2-Personen-	3-Personen-	4-und-mehr-	Allein-
	Haushalte	Haushalte	Haushalte	Personen-	erziehende
	30 bis 40 m ²	40 bis 50 m ²	50 bis 70 m ²	über 80 m ²	30 bis 50 m ²
Haushalte im unteren Einkommensfünftel					
Einkommensobergrenze (Euro/Monat, netto) im unteren Fünftel der Einkommen	1.000	2.000	2.400	2.800	1.500
Maximal leistbare Bruttokaltmiete (Euro/Monat)*	300	600	720	840	450
Maximal leistbare Nettokaltmiete (Euro/Monat)**	200	490	570	640	320
Anteil leistbarer angemessener Wohnungen an Wohnungsangeboten	unter 5%	30-35%	20-25%	20-25%	unter 5%
Haushalte im unteren Einkommensdrittel					
Einkommensobergrenze (Euro/Monat, netto) im unteren Drittel der Einkommen	1.400	2.600	3.200	3.600	1.900
Maximal leistbare Bruttokaltmiete (Euro/Monat)*	420	780	960	1.080	570
Maximal leistbare Nettokaltmiete (Euro/Monat)**	320	670	810	880	440
Anteil leistbarer angemessener Wohnungen an Wohnungsangeboten	5-10%	85-90%	80-85%	75-80%	10-15%

* leistbar = 30 % des Haushaltsnettoeinkommens

** Nettokaltmiete = Bruttokaltmiete abzgl. Nebenkosten i.H.v. 2 Euro je Quadratmeter



Quelle: eigene Berechnung, empirica-Preisdatenbank (Basis: Value AG)

empirica

Die Betrachtung zeigt, dass in Koblenz in erster Linie Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende Engpässe haben, sich mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen. Das wird vor allem deutlich bei den Haushalten mit den niedrigsten Einkommen (im unteren Einkommensfünftel, d.h. die 20 % Haushalte in Koblenz mit den niedrigsten Haushaltsnettoeinkommen). Einpersonenhaushalte dieser Einkommensklasse können sich weniger als 5 % der angebotenen Wohnungen in der für sie relevanten angemessenen Wohnungsgrößen leisten. Bei den Alleinerziehenden dieser Einkommensklasse sind es ebenfalls weniger als 5 %.

Quantitatives Bedarfsniveau für geförderte Mietwohnungen

Nachfolgend wird der Bedarf für geförderten Wohnraum in der Stadt Koblenz abgeschätzt. Diese Abschätzung wird anhand verschiedener methodischer Ansätze durchgeführt.

- Ein erster Anhaltspunkt ist die Zahl der in den kommenden Jahren aus der Sozialbindung laufenden Wohnungen.
- Anhand der Versorgungsquote einkommensschwacher Haushalte mit geförderten Wohnungen wird das zukünftige Volumen des geförderten Wohnungsbestandes ermittelt.
- In einer auf ein Jahr bezogenen Fluktuationsbetrachtung am Koblenzer Wohnungsmarkt werden Nachfrage und Angebot bilanziert.

Ersatz von rund 500 aus der Bindung laufenden geförderten Wohnungen bis 2040

Im Zeitraum von Ende 2023 bis Ende 2040 fallen in der Stadt Koblenz insgesamt knapp 500 aktuell noch geförderte Wohnungen aus der Bindung (vgl. Abbildung 40). Ein Ersatz dieser Ausläufe käme einem durchschnittlichen Bedarf von 29 zusätzlichen geförderten Wohnungen pro Jahr im Betrachtungszeitraum gleich. In der Betrachtung sind die aktuell geplanten 67 neuen geförderten Wohnungen berücksichtigt.

Damit im Jahr 2040 genauso viele geförderten Mietwohnungen in Koblenz vorhanden sind wie heute (Stand Ende 2023), müssen bis zum Jahr 2040 insgesamt knapp 500 neue geförderte Wohnungen in der Stadt hinzukommen.

Aufrechterhaltung der Versorgungsquote einkommensschwacher Haushalte erfordert bis 2040 rund 490 zusätzliche geförderte Wohnungen – bei besserer Versorgung 860 neue Sozialwohnungen

In einer zweiten Perspektive wird der Blick auf die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit gefördertem Wohnraum gerichtet. Aktuell macht der geförderte Wohnungsbestand in Koblenz (683 WE) 3,2 % der ermittelten Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung in Koblenz aus (vgl. Abbildung 45).

Die Zahl der einkommensschwachen Haushalte wird der Abschätzung der zukünftigen Entwicklung folgend bis zum Jahr 2040 geringfügig sinken. Setzt man eine unveränderte Versorgungsquote wie aktuell an, dann wären im Jahr 2040 knapp 680 geförderte

Wohnungen im Sozialwohnungsbestand in Koblenz erforderlich. Da aufgrund zukünftiger Bindungsausläufe der geförderte Bestand im Jahr 2040 nur noch rund 190 Sozialwohnungen betragen wird, sind bei Aufrechterhaltung der Versorgungsquote von 3,2 % rund 490 neue Wohnungen bis 2040 mit einer Sozialbindung zu belegen (rd. 29 WE pro Jahr). Mit diesem Volumen könnte die Zahl der aus der Bindung laufenden geförderten Wohnungen kompensiert werden. Setzt man eine höhere Versorgungsquote, z. B. von 5 % an, dann vergrößert sich die Zahl neuer Sozialbindungen bis zum Jahr 2040 auf insgesamt knapp 860 Wohnungen (rd. 50 WE pro Jahr)

Abbildung 45: Bedarf an neuen Sozialwohnungen in Koblenz bis zum Jahr 2040 mittels Versorgungsquote

IST-Situation (WE, %)	2023	2040
Einkommensschwache Haushalte (ger. Werte)	21.160	20.925
BESTAND an Sozialwohnungen	683	187
Versorgungsquote	3,2%	
SOLL-Situation (WE)	2040	
SOLL-Sozialwohnungsbestand bei heutiger Versorgungsquote (3,2 %)	675	
SOLL-Sozialwohnungsbestand bei erhöhter Versorgungsquote (5 %)	1046	
BEDARF (WE)	2024 - 2040	
BEDARF neuer Sozialwohnungen bei heutiger Versorgungsquote (3,2 %)	488	
BEDARF neuer Sozialwohnungen bei erhöhter Versorgungsquote (5 %)	859	

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Aktuelle fehlen vor allem preisgünstige Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte

Bilanziert man Nachfrage und Angebot im preisgünstigen Segment in Koblenz, dann lässt dies einen Blick auf die aktuelle Angebotslücke zu. Hierbei wird die jährliche Nachfrage von Haushalten im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung ermittelt und diese den jährlich am Markt angebotenen preisgünstigen Wohnungen gegenübergestellt. Unter Anwendung dieses bilanziellen Ansatzes liegt die Angebotslücke in der Stadt Koblenz derzeit bei rund 2.000 fehlenden preisgünstigen Wohnungen (vgl. Abbildung 46). Bezogen auf unterschiedliche Haushaltsgrößen gibt es die absolut höchsten Bedarfe bei Wohnungen bis 50 m², d. h. für Einpersonenhaushalte und bei Einheiten für Zweipersonenhaushalte (51 bis 60 m²).

Abbildung 46: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment in der Stadt Koblenz

Wohnfläche	Bestand an Mietwohnungen	Jährlich angebotene Mietwohnungen	Jährlich angebotene Mietwohnungen bis zur Mietobergrenze (7,00 €/m ²)	Jährlich umziehende Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen	Bilanz
bis 50 m ²	8.600	1.000	40	1.600	-1.560
51 bis 60 m ²	5.800	600	40	500	-460
61 bis 80 m ²	12.900	1.300	160	200	-40
81 und mehr	15.200	1.500	230	200	30
Summe	42.500	4.400	470	2.500	-2.030

Quelle: eigene Berechnungen, Zensus 2022, Value AG

empirica

Folgende Annahmen wurden für die Komponenten der Bilanzierung getroffen:

- Die Wohnflächenklassen ergeben sich aus den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz, wonach z. B. Haushalte mit einer Person maximal 50 m² Wohnfläche beziehen dürfen.
- Der Bestand an Mietwohnungen und ihre Größenstruktur (d. h. die Grundgesamtheit des Mietwohnungsangebotes in der Stadt Koblenz) ist Ergebnis der Bestandsstruktur im Zensus 2022.
- Nur ein kleiner Teil des Mietwohnungsbestandes wird jährlich am Wohnungsmarkt angeboten. Hier werden Annahmen getroffen. Die Fluktuationsquoten für Koblenz werden mit 12 % (für kleine Wohnungen für eine Person) bis 10 % für große Wohnungen (mit 75 m² und mehr) angenommen.
- Nicht alle jährlich angebotenen Wohnungen in der Stadt Koblenz sind preisgünstig. Daher wird nur der preisgünstige Anteil der angebotenen Wohnungen berücksichtigt. Dieser Anteil wird bemessen mit der maximalen Fördermiete, d.h. nach den aktuellen Regularien zur Landeswohnraumförderung sind das 7,00 Euro/m² nettokalt.
- Es ziehen nicht alle einkommensschwachen Haushalte in einem Jahr um. Der größte Teil verändert nicht die Wohnsituation. Für die Fluktuation der Haushalte werden die gleichen Quoten angesetzt wie für die jährlichen Wohnungswechsel, d. h. kleine Haushalte ziehen häufiger um als große Haushalte.
- Aus der jeweiligen Haushaltsgrößen- bzw. Wohnungsgrößen-bezogenen Gegenüberstellung von Nachfrage und Angebot ergibt sich eine Angebotslücke oder ein -überhang.

Auch wenn es sich um eine auf ein Jahr bezogene modellhafte Betrachtung handelt, bedeutet das nicht, dass pro Jahr die ermittelte Angebotslücke in der Stadt Koblenz besteht. Ansonsten würde bei der Annahme, dass es eine Jahresmenge ist, bei einem Zehn-Jahres-Zeitraum sich das absurde Resultat ergeben, dass rund 20.000 preiswerte Wohnungen fehlen. Ein solches Volumen läge deutlich höher als der gesamte ermittelte Neubaubedarf für die Stadt Koblenz in diesem Zeitraum (3.160 bis 3.170 WE, vgl. Abbildung 39).

3.4.2 Miete und Eigentum

Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse ist zu unterscheiden in vermietete Wohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum. Nach dem Zensus 2022 sind in der Stadt Koblenz 83 % aller bewohnten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vermietet und 17 % selbstgenutzt (vgl. Abbildung 47). Ein ähnliches Verhältnis gibt es auch im Neubau. Dort liegt der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 17 % geringfügig oberhalb des Anteils im gesamten Mehrfamilienhausbestand. Berücksichtigt man, dass von allen bewohnten Wohnungen in Koblenz, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) errichtet wurden, 61 % vermietet sind, dann wird die Bedeutung des Eigentumswohnungsmarktes für den Mietwohnungsmarkt deutlich. Überträgt man die Quote von 83 % vermieteter Wohnungen im Koblenzer Mehrfamilienhausneubau auf alle Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau (vgl. Kap. 2.4.2), dann sind von den zwischen 2016 und 2022 rund 1.400 erstellten Geschosswohnungen gut 1.200 Wohnungen heute vermietet. Davon dürfte ein großer Teil Wohnungen sein, die als Eigentumswohnung nach dem WEG errichtet wurden. Ein Anteil von 40 bis 50 % erscheint plausibel, insbesondere angesichts

der in diesem Zeitraum niedrigen Zinsen für Baukredite, so dass viele Wohnungen von Kapitalanlegern zwecks Vermietung erworben wurden.

Abbildung 47: Bewohnter Wohnungsbestand in Koblenz nach Wohnform, 2022

	alle Baujahre		Baujahre ab 2016 (Neubau)	
	EZFH	MFH	EZFH	MFH
Selbstgenutzt	74%	14%	69%	17%
Vermietet	26%	86%	31%	83%
Gesamt	100%	100%	100%	100%

Quelle: eigene Berechnungen, Zensus 2022

empirica

Das Gros der Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in Koblenz ist nach Daten des Zensus 2022 selbstgenutzt – drei von vier Wohnungen. Hier unterscheidet sich Koblenz nicht von anderen Großstädten bundesweit. Wohnraum zur Miete ist weniger in Einfamilienhäusern der Fall, sondern in Zweifamilienhäusern. Dort ist jede zweite Einheit in Koblenz vermietet. Dabei dürfte es sich häufig um so genannte Einliegerwohnungen handeln. Im EZFH-Neubau liegt nach Daten des Zensus der Anteil vermieteter Häuser in Koblenz ähnlich wie im Gesamtbestand. Das überrascht, da aus der Sicht eines professionellen Investors die Vermietung eines neugebauten EZFH kaum lohnend sein dürfte angesichts einer zumeist hohen absoluten Miete (aufgrund der großen Wohnfläche).

Für den ermittelten Neubaubedarf in Koblenz (vgl. Abbildung 39) bedeutet das:

- MFH: Geht man davon aus, dass jede zweite neu gebaute Eigentumswohnung in Koblenz vermietet wird, dann müssten vom Neubaubedarf im Mehrfamiliensegment 60 % als Mietwohnungen und 40 % als Eigentumswohnungen (nach WEG) errichtet werden. Übertragen auf den ermittelten Neubaubedarf in MFH in Koblenz wären das rund 1.300 Mietwohnungen und rund 900 Eigentumswohnungen.
- EZFH: Geht man beim Neubaubedarf für EZFH davon aus, dass 30 % davon vermietet werden sollen, dann läge der Neubaubedarf für zu vermietende EZFH bei rund 300 WE. Aufgrund der herausfordernden Wirtschaftlichkeit einer Vermietung von Neubau-EZFH dürften hierfür kaum professionelle bzw. institutionelle Bestandhalter in Frage kommen. Man muss daher davon ausgehen, dass die Vermietung von EZFH, wie schon in der Vergangenheit, größtenteils über den Markt geregelt wird. D.h. es werden Privatpersonen vermieten. Dennoch kann es Sinn machen, dass z.B. im geförderten Segment auch Mieteinfamilienhäuser im Neubau angeboten werden. Aufgrund der quantitativ geringen Bedeutung zu vermietender EZFH im Neubau wird empfohlen, keine Bedarfsquote an Neubau-EZFH zur Miete zu definieren.

4. Ausgewählte Themen

4.1 Zweckentfremdung von Wohnraum

4.1.1 Was ist Zweckentfremdung von Wohnraum?

Vermeidung von Zweckentfremdung, um Bevölkerung ausreichend mit angemessenem Wohnraum zu versorgen – Bundesländer regeln, Kommunen erlassen Satzungen

Die Gesetzgebung zur Zweckentfremdung von Wohnraum zielt auf die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum. Die Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als Wohnen soll verhindert werden und anderweitig genutzter Wohnraum soll wieder für Wohnen nutzbar gemacht werden.

„Zweckentfremdung von Wohnraum“ als juristischer Begriff wird auf Bundesebene im Wohnungsförderungsgesetz für Sozialwohnungen definiert. Für freifinanzierte Wohnungen haben die Länder die Gesetzgebungskompetenz. Sie können jeweils festlegen, welche Tatbestände als Zweckentfremdung von Wohnraum zu verstehen sind. In den Ländern, die entsprechende Gesetze zur Wohnraumzweckentfremdung erlassen haben, können Kommunen mit Wohnraumangel oder erhöhtem Wohnraumbedarf Satzungen oder Verordnungen zum Verbot der Zweckentfremdung erlassen. In diesen Verordnungen ist eine Konkretisierung der Landesregelungen möglich.

ZwEWG in Rheinland-Pfalz: Kommunen können in Gebieten mit Wohnraumversorgungsgefährdung Zweckentfremdungssatzungen einführen – für Leerstand, gewerblich und anderweitig genutzte Wohnungen und Ferienwohnungen

In Rheinland-Pfalz gibt das Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) den gesetzlichen Rahmen vor. Danach können nach § 1 Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung), wenn sie dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

- mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
- länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht,
- zu mehr als 50 v. H. der Wohnfläche für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder
- beseitigt wird.

Satzung gilt nur für neu hinzukommende Zweckentfremdungen

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten einer gemeindlichen Satzung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diene. Damit würden alle heute leerstehenden Wohnungen in Koblenz bei Wirksamwerden einer stadtweiten Zweckentfremdungssatzung morgen nicht unter eine Zweckentfremdung fallen. Dieser Bestandsschutz gilt auch bei den übrigen o.g. anderen als Wohnzwecken.

Stadt kann keine Satzung einführen, weil Koblenz nach Landessicht nicht Wohnraumversorgungsgefährdet ist

Bundesweit sind die Mietpreisgrenzenverordnungen der Bundesländer Grundlage für die Definition von angespannten Wohnungsmärkten, in denen eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum gefährdet ist. In Rheinland-Pfalz hat der Ministerrat am 23.06.2020 dem Entwurf einer Mietpreisgrenzenverordnung zugestimmt, mit dem die Mietpreisbrems in Rheinland-Pfalz um fünf Jahre verlängert wurde. Danach sind nur die Städte Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Trier als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen, Koblenz aber nicht. Damit fehlt die Grundlage für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung.

4.1.2 Mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum in Koblenz

Auch wenn Koblenz nach Landessicht aktuell nicht zu den angespannten Wohnungsmärkten zählt, wird im Folgenden der Umfang der genannten möglichen Arten von Zweckentfremdung von Wohnraum in Koblenz abgeschätzt. Grundlage dafür sind amtliche und andere Statistiken und Daten sowie Informationen der Stadt.

Ferienwohnungen: 0,6 bis 1 % des Koblenzer Wohnungsbestandes

Als Ferienwohnungen im Sinne des ZWEWG werden Wohnungen verstanden, die mindestens 12 Wochen im Jahr zur Fremdenbeherbergung genutzt werden. Nicht darunter fallen Wohnungen, deren Mieter/in oder Eigentümer/in die Wohnung für eine kürzere Zeit in ihrer Abwesenheit an Dritte als Unterkunft vermieten.

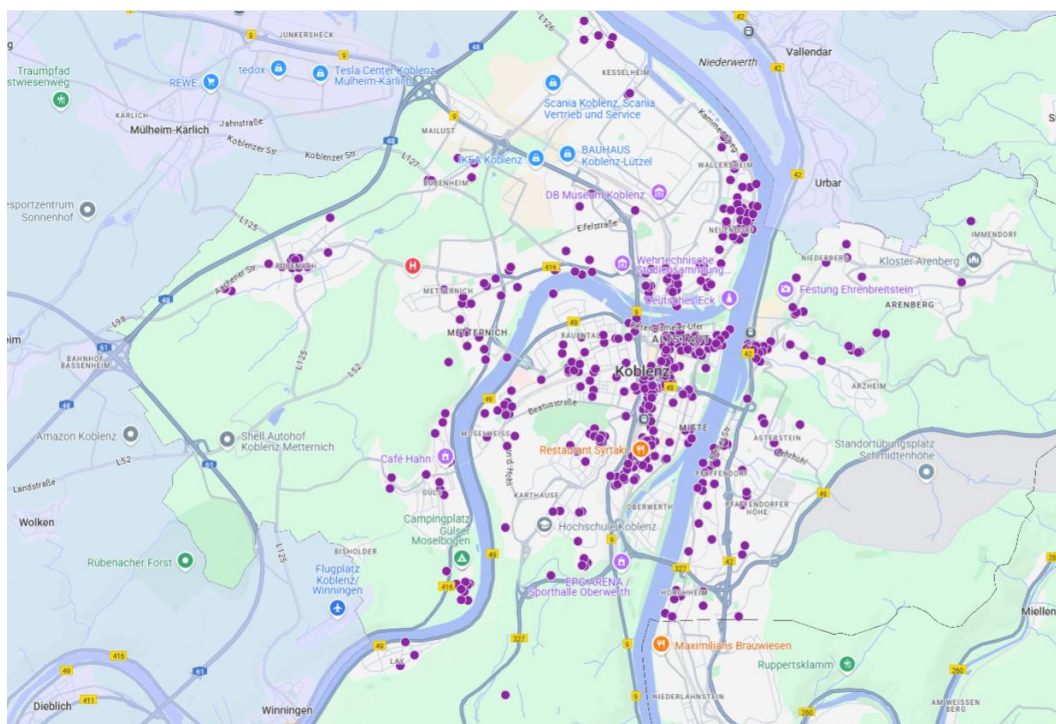
Nach Daten von AIRDNA, einem Anbieter, der regelmäßig die auf einschlägigen Portalen (Airbnb, FeWo-direkt) inserierten Ferienwohnungen erfasst, gab es im April 2025 insgesamt rund 600 gelistete Ferienwohnungen in der Stadt Koblenz, die mindestens 12 Wochen im Jahr im Angebot sind. Dabei handelt es sich um ganze Ferienwohnungen, d.h. nicht um lediglich einzelne Zimmer von Wohnungen. Von den o.g. gelisteten Wohnungen sind rund 400 Ferienwohnungen als sog. „active listings“ geführt, d.h. die Wohnung wurde innerhalb der letzten 12 Monate mindestens einmal gebucht. Es gibt keine Information dazu, warum die gelisteten, aber nicht gebuchten 200 Ferienwohnungen, nicht gebucht werden. Die Relation von aktiv gelisteten Ferienwohnungen zu allen Ferienwohnungen liegt in vielen Städten bundesweit bei gut zwei Drittel (d.h. gut ein Drittel ist von AIRDNA als nicht mindestens einmal in den letzten zwölf Monaten auf AIRBNB und anderen einschlägigen Portalen gebucht erfasst worden). Die Zahl der „active listings“ in Koblenz ist in den letzten Jahren gestiegen.

Nimmt man nur die aktiv gelisteten rund 400 Ferienwohnungen in Koblenz, dann macht das im Jahr 2023 einen Anteil von 0,6 % am Koblenzer Wohnungsbestand aus. Bezieht man die als nicht aktiv gelisteten rund 200 Ferienwohnungen in Koblenz ein, dann steigt der Anteil am gesamten Wohnungsbestand auf knapp 1 %.

Räumliche Konzentration: ca. 2,6 bis 3,1 % des Wohnungsbestandes in der Innenstadt sind Ferienwohnungen

Wie auf der nachfolgenden Abbildung ersichtlich (vgl. Abbildung 48), liegen die Ferienwohnungen in Koblenz konzentriert in der Innenstadt, d.h. in den Stadtteilen Altstadt, Mitte und Süd. Zu den dargestellten Karte sind zwar keine konkreten geobasierten Daten verfügbar, allerdings dürften grob geschätzt zwei Drittel der Ferienwohnungen in der Koblenzer Innenstadt liegen. Gemessen an den o.g. aktiv gelisteten Angeboten wären das ca. 250 bis 300 Ferienwohnungen in der Innenstadt. Bezogen auf die rund 9.660 Wohnungen in diesen drei Stadtteilen¹⁴ sind das 2,6 bis 3,1 %, d.h. ein gemessen am gesamtstädtischen Anteil ein überdurchschnittlicher Anteil in der Koblenzer Innenstadt. Darüber hinaus gibt es noch eine Konzentration mehrerer Angebote nördlich der Innenstadt in den Stadtteilen Lützel und Neuendorf. Darüber hinaus sind die Ferienwohnungen verteilt in anderen Stadtteilen.

Abbildung 48: Räumliche Verteilung der angebotenen Ferienwohnungen in Koblenz (April 2025)



Quelle: AIRDNA.com

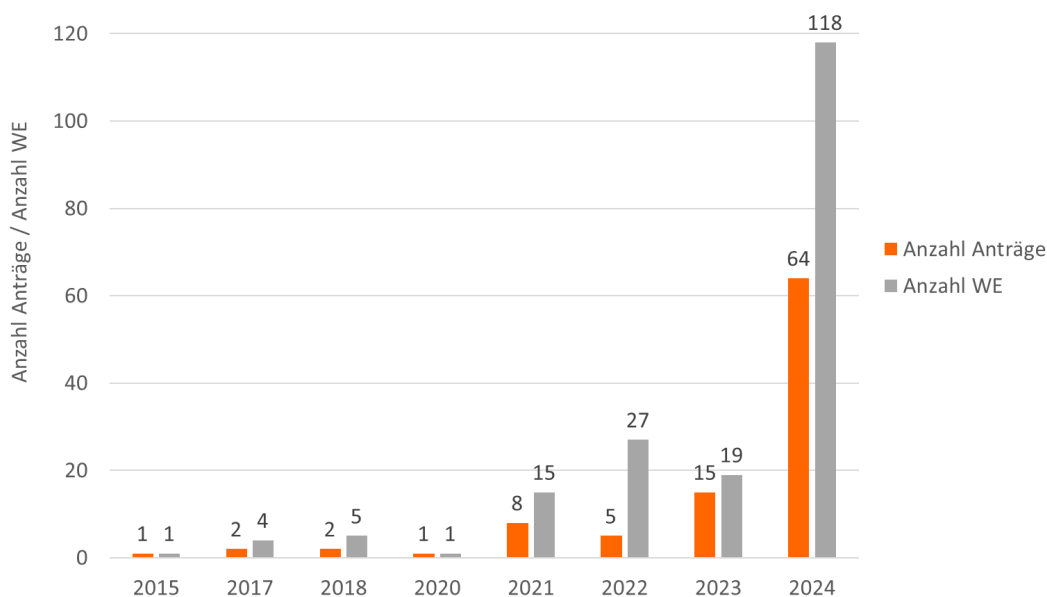
empirica

¹⁴ Stadt Koblenz (2024): Statistisches Jahrbuch 2024

Anstieg des Ferienwohnungsbestandes korrespondiert mit Ausweitung von Nutzungsänderungen in Ferienwohnungen – Fokus Innenstadt

Zwischen 2015 und 2024 gingen beim Bauordnungsamt der Stadt Koblenz knapp 100 Anträge auf die Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnungen ein.¹⁵ Dabei hat die Stadt Koblenz rund 190 Ferienwohnungen erfasst. Tatsächlich sind es mehr Wohnungen, da bei einigen Anträgen die Angabe der beantragten Ferienwohnungen fehlen. Daher dürfte es sich vermutlich um über 200 beantragte Ferienwohnungen handeln. Nach Aussage der Stadt Koblenz wurden die Anträge meistens genehmigt und nur in den Fällen, bei dem es sich um reine Wohngebiete handelt, abgelehnt. Passend zum Anstieg der Anzahl von aktiv gelisteten Ferienwohnungen (s.o.) stieg auch die Zahl der Anträge im Zeitablauf (vgl. Abbildung 49). Wurden von 2015 bis 2020 nur vereinzelt Anträge auf Nutzungsänderungen gestellt, so gab es deutlich mehr Anträge von 2021 bis 2024; ebenso stieg die Wohnungszahl. Allein im Jahr 2024 wurden 65 % aller Anträge und 62 % aller damit einhergehenden Wohnungen im Zeitraum 2015 bis 2024 beantragt. Die räumliche Lage der Ferienwohnungsanträge zeigt das gleiche Bild wie bei den angebotenen Ferienwohnungen: sie liegen vor allem in der Innenstadt (vgl. Abbildung 50).

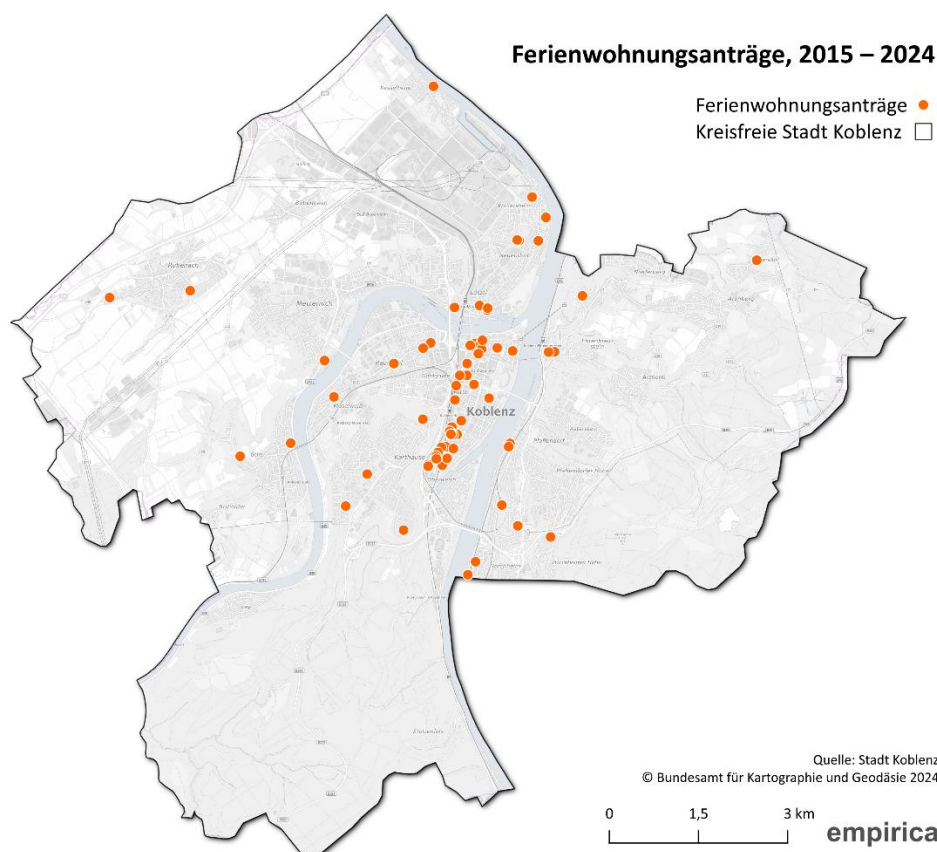
Abbildung 49: Anträge zur Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnungen in der Stadt Koblenz



Quelle: Stadt Koblenz, eigene Auswertung und Darstellung

empirica

¹⁵ Die Datengrundlagen wurden vom Amt 61.2 zur Verfügung gestellt

Abbildung 50: Lage der beantragten Ferienwohnungen in Koblenz

Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

empirica

Seit 2015 mehr als 200 Wohnungen durch Umnutzung in Ferienwohnungen abgegangen – aber: Nutzungsänderungen können Sanierungsstaus und Leerstand reduzieren

Mit jeder Ferienwohnung geht ein Abgang von Dauerwohnungen am Koblenzer Wohnungsmarkt einher. Der meisten Ferienwohnungsanträge sind Nutzungsänderungen von herkömmlichem Wohnraum. Auf den ersten Blick heißt das, dass diese Ferienwohnungen nicht mehr dem normalen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Ein genauerer Blick auf einzelne beantragte Nutzungsänderungen erweitert aber den Blick. Danach kann gesagt werden, dass ein Teil der umgenutzten Wohnungen leer stand und/oder Modernisierungs- und Sanierungsstaus aufwies. Damit ist eine Umnutzung in eine Ferienwohnung als nicht schädlich für den Wohnungsmarkt zu bewerten. Immerhin wird in das Objekt investiert, auch wenn dann „nur“ eine Ferienwohnung zur Verfügung steht. Es wird aber nur investiert, weil der Ertrag für Ferienwohnungen höher ist als für normale Wohnungen. Nur so rechnen sich die Investitionen. Das ist auch positiv für das unmittelbare Umfeld. Es bleibt eine im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht zu beantwortende Frage, was passiert wäre, wenn die Wohnungen nicht umgenutzt worden wären in Ferienwohnungen. Einerseits wären diese Wohnungen im ursprünglichen Zustand (vor Nutzungsänderung) kaum von Haushalten, die eine unbefristete Wohnung suchen, nachgefragt worden, weil sie nicht modernen Nachfragerwünschen entsprechen. Andererseits hätten die vorherigen Eigentümer nicht die entsprechenden Mittel zur Verfügung gehabt, um die Wohnungen so zu sanieren, dass sie wieder marktgängig geworden wären. Im Ergebnis hätte

sich wahrscheinlich nichts geändert, bloß dass die Wohnungen nicht in Ferienwohnungen umgenutzt worden wären. Das bedeutet aber auch, dass diese Wohnungen dann ebenso wenig dem Koblenzer Wohnungsmarkt zur Verfügung gestanden hätten. Ein weiterer Aspekt ist zu berücksichtigen, wenn man sich die Wohnungsgrößen anschaut. Der weitaus größte Teil der in Koblenz angebotenen Ferienwohnungen ist klein und hat nur ein Zimmer (60 % des Angebotes). Weitere 30 % sind Ferienwohnungen mit zwei Zimmern. Lediglich jede zehnte Ferienwohnung in Koblenz hat drei und mehr Zimmer, d.h. große Ferienwohnungen sind die Ausnahme. Gleichzeitig stehen vor allem kleine Wohnungen in Koblenz leer, wie der Zensus 2022 zeigt. Jede dritte leerstehende Wohnung in Koblenz hat unter 60 m² Wohnfläche und jede weitere vierte leere Wohnung zwischen 60 und 79 m². In diesem Sinne trägt die Umnutzung in Ferienwohnungen in Koblenz dazu bei, Leerstand zu beseitigen.

Leerstand: relevanter aktueller Leerstand niedrig¹⁶

Leerstehend im Sinne des ZwEWG sind Wohnungen, die länger als sechs Monate nicht bewohnt sind (d.h. niemand ist dort mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet) bzw. ununterbrochen leerstehen. Nach dem Zensus 2022 trifft das auf etwa zwei Drittel aller leerstehenden Wohnungen in Koblenz zu. Zum Erfassungszeitpunkt des Zensus (Mai 2022) waren das knapp 1.700 Wohnungen (von insgesamt rund 2.700 leerstehenden Wohnungen). Keine Zweckentfremdung stellt leerstehender Wohnraum dar, der einerseits (zügig) umgebaut, saniert oder instandgesetzt wird bzw. werden soll, der (noch) nicht bewohnbar ist oder für den, andererseits, trotz nachweislich geeigneter Bemühungen über längere Zeit keine Vermietung zu einer angemessenen Nettokaltmiete möglich war. Lässt man die erste Kategorie diese außen vor, dann gab es zum Erhebungszeitpunkt des Zensus 2022 rund 720 leerstehende Wohnungen in Koblenz, die unter den im ZwEWG definierten Wohnungsleerstand fallen. Es liegt keine Information zur Anzahl leerstehender Wohnungen vor, die zu einer angemessenen Miete angeboten aber nicht nachgefragt wurden. Es ist aber davon auszugehen, dass sich hierdurch die grundsätzlich in Frage kommende Anzahl leerstehender Wohnungen im Sinne des ZwEWG reduzieren würde.

Diese differenzierte Betrachtung zeigt, dass die Zahl der grundsätzlich im Rahmen einer Zweckentfremdung in Frage kommenden leerstehenden Wohnungen in Koblenz gering ist. Ausgehend von den o.g. rund 700 Wohnungen wären das etwa 1 % des Wohnungsbestands in Koblenz. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die im Zensus 2022 ermittelten leerstehenden Wohnungen im Frühjahr 2022 erfasst wurden, d.h. vor dem größten Teil der Geflüchteten-Zuwanderung aus der Ukraine. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Koblenz Ende 2022 niedriger war als im Frühjahr 2022. Hierauf deutet die zwischen Ende 2021 und Ende 2023 von 3,6 % auf 3,1 % gesunkene Quote des von empirica und CBRE erfassten marktaktiven Wohnungsleerstands.

Gewerbliche Nutzung

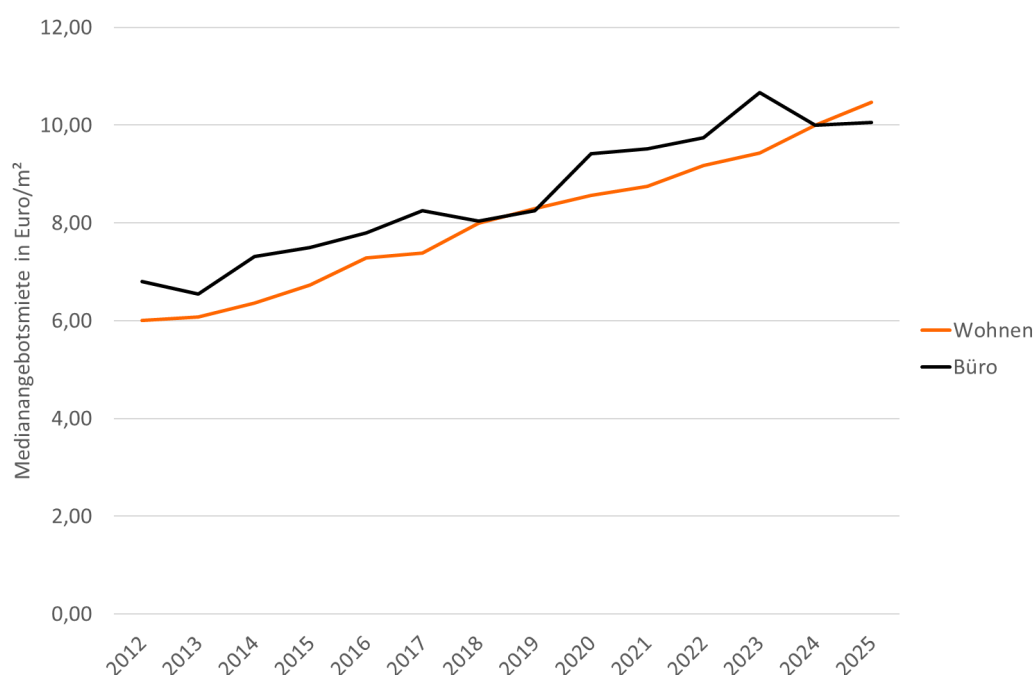
Ein weiterer Grund für die Zweckentfremdung von Wohnraum kann die gewerbliche Nutzung von mehr als der Hälfte der Wohnfläche sein (abseits von Ferienwohnungen). Denkbar ist z. B. die Nutzung als Büro oder Praxis, als Handels- oder Lagerfläche. Für eine

¹⁶ Vgl. dazu auch den Kommentar der Stadt Koblenz in Kapitel 2.4.4 zur Bewertung des im Zensus 2022 ausgewiesenen Leerstands.

Handelsnutzung sind in der Regel nur Erdgeschossflächen in zentraler Lage geeignet, so dass die Zahl der ggf. betroffenen Wohnungen gering sein dürfte. Für Lagernutzung eignen sich auch vor allem Wohnungen im Erdgeschoss. Die erzielbare Miete für Lagerflächen ist in Koblenz in der Regel aber deutlich niedriger als für Wohnungen, so dass kaum ein Anreiz zur Umnutzung bestehen dürfte. Quantitativ am relevantesten dürfte eine mögliche Büro- oder Praxisnutzung von Wohnraum sein. Wenn Büros oder Praxen höhere Mieten erzielen als Wohnungen, dann haben Wohnungsvermieter einen gewissen Anreiz, ihre Gebäude nicht als Wohnung, sondern als Büro zu vermieten.

Ein Vergleich der Angebotsmieten von Büros mit den Angebotsmieten von Wohnungen zeigt, ob bzw. wo sich eine Zweckentfremdung von Wohnen zu Büros wirtschaftlich rechnen könnte: In Koblenz ist sowohl die mittlere Angebotsmiete für Wohnungen (orange) als auch die mittlere Angebotsmiete für Büroflächen (schwarz) in den letzten Jahren gestiegen (vgl. Abbildung 51). Dabei lagen die mittleren Büromieten und die mittleren Wohnungsmieten in den vergangenen Jahren mehr oder weniger auf dem gleichen Niveau. Gerade in den letzten beiden Jahren haben sie sich auf einem Niveau von 10,00 Euro/m² (nettokalt) angeglichen. Daraus ergibt sich kein Anreiz, eine Wohnung gewerblich als Büro- oder Praxisfläche umzunutzen, zumal unter Umständen noch Umbau- und/oder Renovierungsmaßnahmen notwendig sind, ebenso wie das Anzeigen einer Nutzungsänderung beim Bauordnungsamt.

Abbildung 51: Median-Angebotsmieten für Wohnen und Büro in Koblenz, 2012 - 2025



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

empirica

Als Spitzenmiete für den Bürostandort Koblenz gibt Catella 12,5 Euro/m² Mietfläche für das vierte Quartal 2023 an.¹⁷ In der absoluten Spitze wurden sehr selten Büromieten von

¹⁷ thomas-daily.de

mehr als 15 Euro/m² erreicht. Die Spitzenmiete für angebotene Wohnungen im Bestand in Koblenz lag zu dem Zeitpunkt bei 15 bis 17 Euro/m² Mietfläche nettokalt. Es gibt also aus wirtschaftlicher Sicht auch in sehr zentralen Koblenzer Lagen kaum Anreiz, Wohnräume in Büros umzunutzen.¹⁸ Hinzu kommt, dass der Büromarkt Koblenz klein ist, nur lokale bis regionale Bedeutung hat und die Büroflächennachfrage entsprechend begrenzt ist. Der seit der Corona-Pandemie bestehende Trend zum mobilen Arbeiten in Büroberufen reduziert die Büroflächennachfrage tendenziell ebenfalls.

Bei der Beurteilung der gewerblichen Nutzung von Wohnraum ist auch zu berücksichtigen, dass insbesondere in der Innenstadt die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe wie Büros oder Praxen im Sinne einer belebten Stadt der kurzen Wege stadtplanerisch oft gewünscht und in Kern- und Mischgebieten prinzipiell auch zulässig ist.

Der aktuelle quantitative Umfang der gewerblichen Nutzung von Wohnraum in Koblenz ist nicht bekannt. Gesicherte statistische Informationen zur gewerblichen Nutzung von Wohnraum (abseits von Ferienwohnungen) liegen für Koblenz nicht vor. Im Zensus 2022 werden zwar rund 940 gewerblich genutzte Wohnungen erfasst (inklusive gewerblich genutzte Ferienwohnungen), was rund 1,6 % des Wohnungsbestandes im Jahr 2022 entsprach.¹⁹ Dieser Wert ist aber statistisch nicht valide, da er nicht wie die übrigen Zensusdaten gesondert qualitätsgesichert ist. Dieser Zensuswert kann also nur eine mögliche ungefähre Größenordnung liefern. Nimmt man dieses Niveau und zieht davon die eingangs dargestellten 400 bis 600 gewerblichen Ferienwohnungen in Koblenz ab, dann würden 340 bis 540 Wohnungen in Koblenz anderweitig gewerblich genutzt, vermutlich insbesondere für Büros und Praxen. Das heißt, dass die quantitative Bedeutung von gewerblich genutzten Wohnungen (ohne gewerblich genutzte Ferienwohnungen) als gering zu bewerten ist. Hinzu kommt, dass zumindest im Fall von Arztpraxen der positive Effekt der ärztlichen Versorgung einer möglichen Zweckentfremdung gegenüberzustellen ist.

4.2 Bewertung der 30-Prozent-Quote

4.2.1 Veränderte Rahmenbedingungen

Bei Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichen Verträgen fordert die Stadt Koblenz von den Vorhabenträgern, dass 30% Prozent der Wohnfläche als geförderter Wohnraum herzustellen sind. Diese Regelung wurde im Koblenzer Stadtrat im Februar 2020 beschlossen.²⁰ Bis dahin galt eine Quote von 20 %. Seit Januar 2025 gelten neue Konditionen für die Landeswohnraumförderung zur Errichtung von Mietwohnungen (vgl. Abbildung 52). Die wesentlichen Änderungen sind eine Anhebung der Grunddarlehenshöhe, ein geringerer Tilgungszuschuss und eine 1 %-ige Verzinsung des Darlehens von einem bislang zinsfreien Darlehen für die Bindungsdauer (im Ergebnis des angestiegenen generellen

¹⁸ Theoretisch kann ein Anreiz zu einer gewerblichen Vermietung darin liegen, dass bei einem Gewerbemietvertrag nicht das im Vergleich sehr strikte Mietwohnrecht gilt. So kann der Vermieter einem Gewerbemietler beispielsweise praktisch jederzeit kündigen, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Auch kann er die Miete frei verhandeln. In der Praxis dürfte dies jedoch vermutlich nur bei sehr starker Flächennachfrage einen Einfluss haben, da umgekehrt insbesondere Büronutzungen auch durch umfangreichere Umbauten und häufigere Wechsel einen höheren Aufwand bedeuten können.

¹⁹ Information der Stadt Koblenz; Gewerblich genutzte Wohnungen waren kein Erhebungsziel des Zensus 2022, so dass dieser Wert anders als die anderen Daten des Zensus nicht gesondert qualitätsgesichert und damit statistisch nicht valide ist.

²⁰ Stadt Koblenz, Vorlage AT/0021/2020

Zinsniveaus) sowie eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete von 6,40 auf 7,00 Euro/m² (nettokalt).

Abbildung 52: Bedingungen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz für Koblenz

	Vor Januar 2025		Seit Januar 2025	
Grunddarlehen (St. 5)	2.350 Euro/m ² Wohnfläche		2.800 Euro/m ² Wohnfläche	
Verzinsung der Darlehen	Zinsfrei während der Bindungsdauer		1,0 % pro Jahr während der Bindungsdauer	
Tilgungszuschüsse (% des ermittelten Grunddarlehens)	<i>30 J. Bindung</i>	<i>25 J. Bindung</i>	<i>30 J. Bindung</i>	<i>25 J. Bindung</i>
	50%	45%	45%	40%
Höchstzulässige Miete (St. 5)	6,40 Euro/m ²		7,00 Euro/m ²	

Quelle: eigene Darstellung, Land Rheinland-Pfalz Ministerium der Finanzen

empirica

4.2.2 Effekte der veränderten Förderkonditionen

Nach Einschätzung der Koblenzer Wohnungswirtschaft wirken sich die geplanten Änderungen dämpfend auf das Engagement von Bauträgern, Projektentwicklern und Wohnungsunternehmen im sozialen Wohnungsbau in Koblenz aus. Nachfolgend wird anhand einer Modellrechnung dargestellt, wie sich die veränderten Konditionen auswirken. Wie aus der Abbildung 53 ersichtlich wird, verringert sich durch die veränderten Konditionen die Einnahme sowohl bei einer 25- als auch 30-jährigen Bindungszeit. Kostensteigernd wirken der niedrigere Anteil, der als Tilgungszuschuss abgezogen werden kann sowie die Einführung eines 1 %-igen Zinssatzes. Die Kostensteigerungen werden gedämpft einerseits durch den höheren Betrag des Grunddarlehens, die gestiegene höchstzulässige Miete sowie durch den Zinsvorteil in Relation zum Marktzins (der Marktzins wird seit 1/2025 mit 3,2 % und vor 1/2025 mit 3,5 % angesetzt). Setzt man die durch die Inanspruchnahme der Förderung erzielbare Erträge in Relation zu einer angenommenen freifinanzierten Marktmiete von 17,00 Euro/m² (seit 01/2025) bzw. 16,00 Euro/m² (vor 01/2025), dann steigt die Deckungslücke zwischen der Marktmiete und der durch die Förderung erzielbaren Erträge deutlich, sowohl bei 30-jähriger als auch bei 25-jähriger Bindungsdauer).

Abbildung 53: Modellrechnung zu den Effekten der veränderten Förderbedingungen beim Neubau von geförderten Mietwohnungen

Bindungsdauer 30 Jahre				
Bestandteile Berechnung	Seit 01/2025	Vor 01/2025		
	Wert		Einheit	
Tilgungszuschuss	1.260	1.175	Euro	pro m ² Whfl.
Auflage	30	30	Jahre	Bindung
á	12	12	Monate	p.a. Bindung
entspricht	360	360	Monate	Gesamtbindung
entspricht Zuschuss i.H.v.	3,50	3,26	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
Zulässige Nettokaltmiete	7,00	6,40	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
zzgl. Zuschuss	3,50	3,26	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
zzgl. Zinsvorteil	2,82	3,43	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
abzgl. Finanzierungskosten	1,28	0,00	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
Einnahme	12,04	13,09	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
Für Investition erforderlich	17,00	16,00	Euro	Nettokaltmiete pro m ² Whfl. monatlich
Deckungslücke	4,96	2,91	Euro	Nettokaltmiete pro m ² Whfl. monatlich

Bindungsdauer 25 Jahre				
Bestandteile Berechnung	Seit 01/2025	Vor 01/2025		
	Wert		Einheit	
Tilgungszuschuss	1.120	1.058	Euro	pro m ² Whfl.
Auflage	25	25	Jahre	Bindung
á	12	12	Monate	p.a. Bindung
entspricht	300	300	Monate	Gesamtbindung
entspricht Zuschuss i.H.v.	3,73	3,53	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
Zulässige Nettokaltmiete	7,00	6,40	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
zzgl. Zuschuss	3,73	3,53	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
zzgl. Zinsvorteil	3,08	3,77	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
abzgl. Finanzierungskosten	1,40	0,00	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
Einnahme	12,41	13,69	Euro	pro m ² Whfl. monatlich
Für Investition erforderlich	17,00	16,00	Euro	Nettokaltmiete pro m ² Whfl. monatlich
Deckungslücke	4,59	2,31	Euro	Nettokaltmiete pro m ² Whfl. monatlich

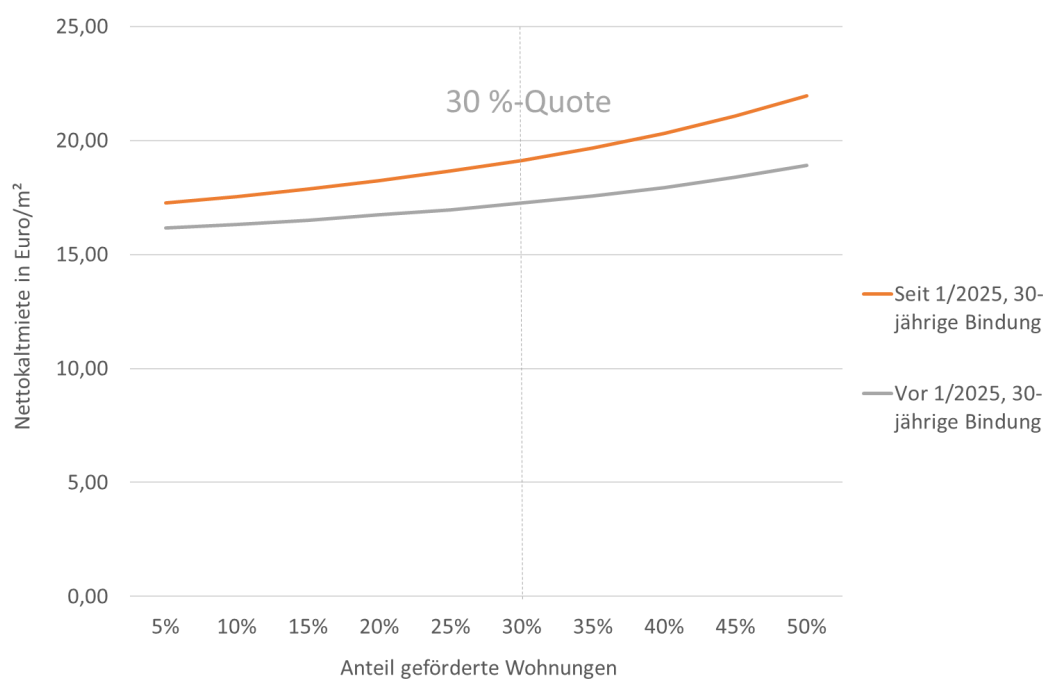
Quelle: eigene Berechnung

empirica

Die Rechenbeispiele zeigen, dass es in allen gerechneten Varianten eine Deckungslücke gibt zwischen der erforderlichen Marktmiete (die die Kosten deckt) und den durch die Förderung erzielbaren Einnahmen kommt. Das bedeutet: der Bau neuer geförderter Wohnungen kann nicht durch die Fördermiete und die Landeswohnraumförderung gedeckt werden. Für neue Baugebiete, in denen neues Baurecht geschaffen wird gilt die Regel, dass mindestens 30 % der entstehenden Wohnfläche als geförderter Wohnraum errichtet wird. Da es aber hierbei die dargestellte Deckungslücke gibt, muss diese aus betriebswirtschaftlichen Gründen durch die 70 % freifinanzierten Wohnraum gedeckt werden. In nachfolgender Abbildung ist die zu erzielende Miete für den freifinanzierten Wohnraum unter Maßgabe einer vollständigen Deckung der Mindereinnahmen durch die Realisierung von gefördertem Wohnraum in Abhängigkeit verschiedener Sozial-Quoten dargestellt. Die senkrechte Linie repräsentiert die derzeit in Koblenz geltende 30 %-Quote für öffentlich geförderte Wohnungen in Gebieten, in denen neues Baurecht geschaffen wird. Die orangene Linie für die seit Januar 2025 geltenden Förderkonditionen, die blaue für die für die vor Januar 2025 geltenden Förderkonditionen. Aktuell müsste bei einer angenommenen Marktmiete von 17,00 Euro/m², der ermittelten Deckungslücke beim geförderten Wohnraum sowie einem 30 %-igen Sozialwohnungsanteil die freifinanzierte Miete bei rund 19,10 Euro/m² liegen, d.h. 13 % über der Marktmiete. Je höher die Sozialquote ist,

desto höher muss die freifinanzierte Miete in einem neuen Baugebiet sein. Im Vergleich dazu lag die freifinanzierte Miete, die die Deckungslücke beim geförderten Wohnungsbau schließen muss, vor Januar 2025 bei (ebenfalls einer 30 %-Quote) bei rund 17,30 Euro/m² und damit 8 % über der Marktmiete (die vor Januar 2025 mit 16,00 Euro/m² angesetzt wird).

Abbildung 54: Modellrechnung zur erforderlichen freifinanzierten Miete bei unterschiedlichen Sozialquoten



Quelle: eigene Berechnung

empirica

4.3 Bewertung des Infrastrukturbeitrags

4.3.1 Ausgangssituation

Die Stadt Koblenz verfolgt das Ziel einer familienfreundlichen Kommune. In diesem Kontext soll mit der Handlungsempfehlung zur Sicherstellung einer familienbezogenen Infrastruktur bei Bebauungsplanverfahren im Gebiet der Stadt Koblenz (2023) gewährleistet werden, dass eine „familienbezogene und bedarfsgerechte Infrastruktur für Kinderspielflächen, Kindertagesstätten und Räume für Jugendliche bei der Bauleitplanung“ berücksichtigt wird. Sie ist „Grundlage für die Verhandlungen mit Investor/innen (Erschließungs- bzw. Vorhabenträger etc.), die an der Erstellung von Bebauungsplänen sowie an Verträgen insbesondere nach dem BauGB für das Gebiet der Stadt Koblenz beteiligt sind“.²¹ Die Empfehlung gilt für jeden Bebauungsplan/VEP mit Wohngebietscharakter (reine oder allgemeines Wohngebiet, Misch- oder Kerngebiet). Anhand der Abschätzung der voraussichtlichen Zahl minderjähriger Bewohner in dem Gebiet ermittelt die Stadt Koblenz den

²¹ Stadt Koblenz (2021): Handlungsempfehlung zur Sicherstellung einer familienbezogenen Infrastruktur bei Bebauungsplanverfahren im Gebiet der Stadt Koblenz (Fassung 2023)

Bedarf an familienbezogener Infrastruktur.²² Das betrifft Kinderspielplätze, Kindertagesstätten und Räume für Jugendliche.

Kinderspielplätze

Der Landesbauordnung (LBO) entsprechend müssen Investoren bei allen Vorhaben, bei denen mindestens ein Mehrfamilienhaus (Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen) errichtet wird, eine Spielfläche für Kinder unter 6 Jahren herzustellen. Je Wohneinheit (WE) sind das 3 m² Spielfläche. Bei einem Bauvorhaben mit 100 WE sind das 300 m² Spielfläche – unabhängig davon, ob in dem Vorhaben überhaupt Kinder unter 6 Jahren wohnen (werden). Das ist eine landesrechtliche Regelung, die nicht von der Stadt Koblenz verantwortet wird, und die nicht nur für Vorhaben gilt, für die neues Baurecht geschaffen wird.

Nach der Handlungsempfehlung der Stadt Koblenz richtet sich die Notwendigkeit, Spielflächen zu errichten, nach der erwarteten Zahl von Kindern unter 14 Jahren in einem Bauvorhaben, für das neues Baurecht geschaffen wird. Je unter 14-jährigem Kind ist eine öffentliche Spielfläche von 25 m² herzustellen. Geht man in einem Baugebiet mit z.B. 100 WE (Mischung aus EZFH und MFH) von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 3 Personen und einem Anteil von 10 % der Bewohner unter 14 Jahre alt aus (30 Personen), dann müssten 750 m² öffentliche Spielfläche (30 x 25 m²) hergestellt werden. Im direkten Vergleich der städtischen und der Landesregelung bedeutet das in diesem Beispiel, dass der Investor durch die Regelung der Stadt Koblenz zusätzliche 450 m² öffentliche Spielfläche herstellen müsste (750 m² minus 300 m²). Dies wäre ein Mehraufwand von 83.547 Euro gemäß der in der Handlungsempfehlung genannten Ablösesumme von 185,66 Euro/m² für einen Spielplatz mit der Größe von 300 bis unter 1.000 m².²³ Geht man von durchschnittlich 90 m² Wohnfläche aus, dann gibt es im Beispielgebiet 9.000 m² Wohnfläche. Das würde bedeuten, dass der Infrastrukturbetrag die Kosten aus Investorensicht um gut 10 Euro/m² Wohnfläche erhöht.

Kindertagesstättenplätze

Der Bedarf an Kitaplätzen bemisst sich nach der erwarteten Anzahl von Kindern unter 14 Jahren in einem Bauvorhaben, für das neues Baurecht geschaffen wird. Für Kinder unter 2 Jahren werden 35 % Kitaplätze bemessen, für Kinder zwischen 2 und unter 6 Jahren 3,8 von 4 Jahrgängen, für Schulkinder von 6 bis unter 10 Jahren 10% und für Kinder von 10 bis unter 14 1,5 %. Bei dem bereits eingeführten Beispielvorbau mit 100 WE und angenommenen 10 % Bewohner unter 14 Jahren liegt der Bedarf bei 19 Kitaplätzen.²⁴ Für diese Kitaplätze muss der Investor nach der Handlungsempfehlung einen Folgekostenzuschuss tragen, der als Ablösesumme definiert wird, die an die Stadt Koblenz zu zahlen ist. Nach der Handlungsempfehlung entspricht die Ablösesumme den Herstellungskosten eines Betreuungsplatzes. Das sind im Jahr 2023 rund 92.300 Euro pro Kitaplatz bzw. in dem

²² Die Stadt Koblenz schätzt die erwartete Zahl der minderjährigen Bewohner in einem Bauvorhaben, für das neues Baurecht geschaffen wird, anhand der tatsächlichen Bewohnerstruktur im Jahr 4 nach Erstbezug in Neubaugebieten in der Stadt Koblenz (Standardbelegungstabelle der Kommunalen Statistikstelle).

²³ Nach Anlage 1 der Handlungsempfehlung liegt die Ablösesumme im Jahr 2023 bei 164,57 je Spielfläche bei einer Gesamtgröße der Spielfläche zwischen 300 und 1.000 m². Die zusätzlich erforderlichen 250 m² sind Spielfläche für 10 unter 14-Jährige, d.h. 10 x 164,57 = 1.645,70 Euro.

²⁴ Vereinfachend wird davon ausgegangen, dass die angenommenen 30 Kinder unter 14 Jahren (vgl. Bsp. bei den Kinderspielplätzen) zu 50 % unter 2 Jahre alt sind und zu 50 % zwischen 2 und unter 6 Jahren, d.h.: 35 % von 15 unter 2-Jährigen = 5 Personen und 3,8 von 4 (95 %) von 15 2 bis unter 6-Jährigen = 14 Personen, zusammen also 19 Personen.

Beispielvorhaben bei 19 erforderlichen Kitaplätzen ein Aufwand für den Investor in Höhe von rund 1,75 Mio. Euro. Das Land Rheinland-Pfalz fördert den Bau von Kitaplätzen mit bis zu 12.000 Euro pro Platz.²⁵ Zieht man diesen grundsätzlich möglichen Förderbetrag ab, dann verbleiben rund 80.300 Euro je Kitaplatz, die vom Investor zu tragen sind. In Summe sind das 1,53 Mio. Euro. Geht man für das Beispielvorhaben mit 100 WE – wie oben – von einer Wohnfläche von insgesamt 9.000 m² aus, dann liegt die Ablösesumme für Kitaplätze bei 170 Euro/m².

Räume für Jugendliche

In der Handlungsempfehlung wird zwar der Bedarf an Räumen für Jugendliche mit 5 m² je Person zwischen 14 und unter 18 Jahren definiert und anhand der Standardbelegungstabelle lässt sich damit der Flächenbedarf in einem Bauvorhaben ermitteln. Allerdings werden in der Handlungsempfehlung keine Aussagen dazu getroffen, ob und in welchem Umfang ein Investor eine Ablösesumme hierfür zahlen muss. Daher wird in diesem Kapitel nicht näher auf diesen Flächentypus eingegangen.

4.3.2 Effekt des Infrastrukturbeitrags

Die in der Handlungsempfehlung zur Sicherstellung einer familienbezogenen Infrastruktur bei Bebauungsplanverfahren in der Stadt Koblenz geforderten Infrastrukturtypen „Spielplätze“ und „Kitaplätze“ erhöhen die Investitionskosten für einen Wohnungsbauinvestor und erhöhen damit die Kaufpreise und Mieten. Während die Zusatzkosten (im Fallbeispiel) bei „Spielplätzen“ mit gut 10 Euro/m² Wohnfläche geringfügig sind, schlagen die Kosten für die Schaffung von Kitaplätzen (im Fallbeispiel) mit gut 170 Euro/m² Wohnfläche deutlicher zu Buche. In einem wirtschaftlich knapp kalkulierten Projekt – wie es angesichts der derzeitigen Rahmenbedingungen der Fall ist – kann dies Investitionen in den Wohnungsbau bremsen.

²⁵ <https://kitabau.rlp.de/foerderung-kita-platzausbau>

5. Handlungsbedarfe und -empfehlungen

5.1 Neubaubedarf

Ausgangssituation

Trotz eines kurzfristigen Bevölkerungs- und Haushaltswachstums bis etwa 2030 prognostiziert die Stadt Koblenz bis 2040 einen leichten Rückgang der Einwohner- und Haushaltszahlen. Daraus ergibt sich ein negativer quantitativer Neubaubedarf von rund 700 Wohneinheiten im Zeitraum 2023–2040 und ein positiver Ersatzbedarf, um überalterten Wohnraum zu ersetzen. Bis 2030 gibt es sowohl einen quantitativen als auch einen Ersatzbedarf. Erst ab 2031 gibt es ausschließlich Ersatzbedarf.

Handlungsbedarfe

Schaffung der Voraussetzungen für den Bau von insgesamt rund 3.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Der Bedarf an WE in Ein-/Zweifamilienhäusern liegt bei rund 1.000 WE im gesamten Zeitraum. Eine Ausweitung des EZFH-Baus gegenüber den Fertigstellungen der letzten Jahre ist angesichts der Familiensuburbanisierung ein Weg, um Familien in der Stadt Koblenz zu halten. Der Bedarf an WE in Mehrfamilienhäusern liegt bei rund 2.200 WE.

Bau von rund 1.300 Mietwohnungen und rund 900 Eigentumswohnungen. Im Segment der EZFH können die ganzen rund 1.000 WE im Eigentum entstehen. Aus wirtschaftlichen Gründen werden kaum zu vermietende Einheiten gebaut werden können. Das schließt nicht aus, dass einige Mieteinfamilienhäuser im geförderten Segment realisiert werden.

Aufgrund des bis 2030 bestehenden quantitativen Neubaubedarfs ist der Druck diesen Neubaubedarf in stärkerem Maß auf neuen Bauflächen (neues Baurecht) als im Bestand (keine Schaffung neuen Baurechts erforderlich) zu schaffen, höher als in der nachfolgenden Phase ab 2031. Dort wird sich aufgrund des ausschließlichen Ersatzbedarfs der Neubau stärker auf den Bestand fokussieren und damit auch das Thema Abriss und Neubau im Fokus stehen.

Mögliche Handlungsansätze

Bis 2030: Aktivierung von neuen Wohnbauflächen durch größere Innenentwicklungspotenziale und FNP-Reserven

Ab 2031: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (auch Umnutzung von Nichtwohnimmobilien) und stärkeres Vorantreiben von Abriss und Neubau

5.2 Geförderter Wohnraumbedarf

Ausgangssituation

Aktuell gibt es in Koblenz noch 680 sozial geförderte Wohnungen. Bis 2040 werden rund 500 WE davon aus der Bindung laufen. Diese Wohnungen werden zwar zu großen Teilen noch im preisgünstigen Segment vermietet werden, allerdings stehen sie nicht mehr für eine aktive Belegung mit WBS-berechtigten Haushalten zur Verfügung. Jeder dritte Haushalt in Koblenz hat eine solche Berechtigung aufgrund seines Einkommens. Dies ist nicht gleichzusetzen mit einem dementsprechenden mengenmäßigen Bedarf an gefördertem Wohnraum. Die meisten dieser Haushalte wohnen im Bestand und dort sind die Mieten niedriger als bei Neuvermietungen.

Die seit Anfang 2025 veränderten Förderkonditionen der rheinland-pfälzischen Landeswohnraumförderung führen einerseits dazu, dass die Deckungslücke zwischen den erzielbaren Erträgen und den aus Kostengründen erforderlichen Marktmiete gewachsen ist. Im Rahmen der 30-Prozent-Quotierung für geförderten Wohnraum in Koblenz führt das dazu, dass die Miete für freifinanzierte Wohnungen bzw. die Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen müssen.

Handlungsbedarfe

Schaffung von rund 500 zusätzlichen geförderten Wohnungen bis 2040, um die aus der Bindung laufenden Wohnungen zu ersetzen und um das heutige Versorgungsniveau für Haushalte mit niedrigen Einkommen in Koblenz aufrecht zu erhalten. Gemessen an dem Bedarf von rund 1.300 Mietwohnungen sind das rund 38 %. Einen höheren Anteil am Bedarf für Mietwohnungen würde den Anreiz für Investitionen in freifinanzierten Mietwohnungsbau in Koblenz vermutlich bremsen.

Geschaffen werden sollten vor allem Wohnungen für eine und zwei Personen. Das entspricht der Struktur der WBS-berechtigten Haushalte und der tatsächlich erteilten WBS in Koblenz. Auch die Erschwinglichkeitsanalyse zeigt, dass eher kleinere Haushalte Versorgungsempässe mit preisgünstigem Wohnraum in Koblenz haben.

Angesichts hoher Baukosten (auch) für geförderten Wohnraum bei gleichzeitig zu niedriger Förderung, um geförderten Wohnraum kostendeckend herzustellen, besteht Bedarf, entweder preiswerter im geförderten Wohnungsbau zu bauen oder/und die Förderbedingungen zu optimieren.

Mögliche Handlungsansätze

Als wichtiger Rahmen: Realisierung des Neubaubedarfs in Koblenz, um die Mietpreisentwicklung moderat zu halten

Verstärkte Ansprache von potenziellen Investoren für geförderten Wohnungsbau

Verstärktes Engagement mehr Bindungen im Bestand zu erreichen (Modernisierungsförderung, Bindungsverlängerungen)

Überprüfung der 30-Prozent-Quote für geförderten Wohnraum in Baugebieten mit neuem Baurecht (Absenken der Quote z.B. auf 25 %, Reduzierung / Wegfall des Kostenbeitrags für familienbezogene Infrastruktur)

Erlauben einer höheren Dichte beim Bau freifinanzierter Mietwohnungen / Eigentumswohnungen in Baugebieten, in denen die Quotierung gilt

5.3 Wohnungsleerstand

Ausgangssituation

Nach dem Zensus standen im Mai 2022 rund 2.700 Wohnungen in Koblenz leer. Das waren zu dem Zeitpunkt 4,2 % aller Wohnungen in der Stadt. Möglicherweise liegt der gesamte Leerstand aktuell niedriger, da gerade nach Mai 2022 viele Geflüchteten aus der Ukraine in die Stadt kamen und in leere Wohnungen gezogen sind. Ende 2023 lag die nach einem anderen Konzept als beim Zensus erfasste marktaktive Leerstandsquote bei 3,1 %. Beide Quoten zeigen, dass Wohnungsleerstand aktuell in Koblenz keine besondere Herausforderung ist, wenn man berücksichtigt, dass für das Funktionieren eines Wohnungsmarktes eine Fluktuationsquote von 2 bis 3 % erforderlich ist.

Der zukünftige Neubaubedarf in Koblenz wird in stärkerem Maß als in der Vergangenheit durch Ersatzbedarfe gekennzeichnet sein. Das bedeutet, dass bis 2040 die Zahl von Wohnungsüberhängen bzw. -leerständen zunehmen wird. Das Volumen, das bis 2040 insgesamt leerfällt, kann auf einem Niveau von 2.500 bis 3.000 WE liegen (ein Teil des Neubaubedarfs ist quantitativ, allerdings nur bis 2030). Leerstände werden im Rahmen der Bedarfsprognose vor allem ab 2031 steigen, da ab dann die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte sinken wird. Wie die Zensus-Daten zeigen, sind heute vor allem ältere kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 WE und Zweifamilienhäuser von Leerstand betroffen. Setzt sich dieses Muster bei dem zukünftig neu hinzukommenden Leerstand fort, dann sind das die mengenmäßig relevanten Gebäudetypologien, die von Leerstand betroffen sein werden.

Handlungsbedarfe

Kurzfristig wird kein besonderer Handlungsbedarf gesehen beim Wohnungsleerstand in der Stadt Koblenz.

In mittlerer und langer Frist insbesondere im Hinblick auf die Ersatzbedarfe im Rahmen des Neubaubedarfs in den 2030er Jahren sollte das Thema Wohnungsleerstand auf jeden Fall stärker in den Fokus des wohnungspolitischen Handelns in Koblenz rücken.

Auch wenn es regelmäßig empirische Informationen zum Wohnungsleerstand in Koblenz gibt, sind diese zum einen nur zu wenigen Zeitpunkten verfügbar (wie alle zehn Jahre beim Zensus) und, zum anderen, nicht differenziert nach Teilräumen in einer Stadt und nach Bestandsstrukturen (wie der CBRE-empirica Leerstandsindex). Daher ist eine regelmäßige und ausreichend differenzierte empirische Grundlage für das wohnungspolitische Handeln beim Thema Leerstand in Koblenz erforderlich. Auch wenn das Thema Leerstand verstärkt in den 2030er Jahren relevant wird, sollten schon jetzt die empirischen Grundlagen für die Leerstandsbeobachtung erarbeitet werden.

Mögliche Handlungsansätze

Entwicklung eines von der Stadt Koblenz zu führenden Leerstandskatasters, das in regelmäßigen Intervallen aktualisiert werden kann. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang, ob es möglich ist, wie in der Stadt Landau in der Pfalz, alle Eigentümer von Wohnraum anzuschreiben und eine Erklärung zur Nutzung ihrer Immobilien abzugeben. Dort erfolgt die Rückmeldung über eine digitale Plattform. In Landau wurde diese Maßnahme im Rahmen der Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung realisiert. In Koblenz ist es nicht möglich und auch nicht sinnvoll, eine solche Satzung einzuführen. Daher ist die Möglichkeit einer Eigentümerbefragung wie in Landau zu prüfen. Es sind alternative Erfassungsmöglichkeiten zu prüfen (z.B. Stromzählermethode, Melderegister bei EZFH, Abfrage der Wohnungswirtschaft im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers).

5.4 Zweckentfremdung von Wohnraum

Der im Rahmen des Landesgesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) definierte Leerstand von Wohnungen in Koblenz ist gering und lag im Frühjahr 2022 bei rund 700 Wohnungen. Angesichts der nach dem Frühjahr 2022 relevanten Zuwanderung von Ukraine-Geflüchteten ist davon auszugehen, dass diese Zahl der grundsätzlich Zweckentfremdungsrelevanten Leerstände aktuell niedriger liegt. Es liegen keine Informationen dazu vor, um wie viele Wohnungen es sich handelt. Aus wirtschaftlichen Gründen gibt es wenig Anreize in Koblenz, Wohnraum in Gewerbeflächen, d.h. in Büros und Praxen umzuwandeln. Im Zensus 2022 waren im Frühjahr 2022 rund 940 gewerblich genutzte Wohnungen in Koblenz erfasst. Allerdings ist dies keine offizielle Zahl, weil dieser Wert nicht wie die anderen im Zensus 2022 erfassten Daten qualitätsgesichert ist. Teil der gewerblich genutzten Wohnungen sind Ferienwohnungen. Davon gibt es aktuell /Frühjahr 2025) 400 bis 600 in der Stadt.

Rechnet man die eingangs genannten Zahlen zusammen, dann liegt die Zahl der nicht für das Wohnen genutzter Wohnungen in Koblenz bei maximal rund 1.600 WE. Das entspräche rund 2,6 % des Koblenzer Wohnungsbestandes. Angesichts der Entwicklung seit dem Frühjahr 2022 mit einer Reduzierung des Leerstands sowie der hohen Unsicherheit über die Anzahl der außerhalb von Ferienwohnungen gewerblich genutzten Wohnungen (z.B. als Büros) dürften mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich weniger als die genannten 2,6 % des Wohnungsbestandes in Koblenz betroffen sein.

Der Effekt zweckentfremdeter Wohnungen auf den Koblenzer Wohnungsmarkt kann also als überschaubar bewertet werden. Hinzu kommt, dass die touristische Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten auch ohne Ferienwohnungen besteht und entsprechend mehr Hotelbetten in Koblenz benötigt würden, was zu einer zusätzlichen Flächennachfrage nach entsprechenden Übernachtungskapazitäten führen würde. Zudem kann eine Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen dazu beitragen, dass vorhandener oder absehbarer Wohnungsleerstand in Koblenz beseitigt wird. Insbesondere kleine Wohnungen stehen in Koblenz leer und das ist genau die bevorzugte Wohnungsgröße für Ferienwohnungen.

Eine Zweckentfremdungsverordnung kann grundsätzlich zwar dazu beitragen, die Umwandlung von Wohnraum in neue Ferienwohnungen und gewerbliche Nutzungen zu begrenzen, da die Eigentümer und Eigentümerinnen den Aufwand ggf. scheuen. Dabei sind aber zwei Aspekte zu berücksichtigen. Zum einen würden lediglich nach dem Zeitpunkt des Beschlusses einer Zweckentfremdungssatzung neu hinzukommende zweckentfremdete Wohnungen unter diese Regelung fallen. Das bedeutet, dass die aktuellen relevanten

Leerstände, Ferienwohnungen und sonstigen gewerblich genutzten Wohnungen nicht wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden könnten. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die Möglichkeit der Einführung einer Zweckentfremdungssatzung in Koblenz gar nicht gegeben ist, weil die Stadt nach Sicht des Landes Rheinland-Pfalz nicht Wohnraumversorgungsgefährdet ist. Vor diesem Hintergrund ist zu empfehlen, dass die Stadt Koblenz die Entwicklung der Aktivitäten auf dem Ferienwohnungsmarkt lediglich beobachtet, um frühzeitig Fehlentwicklungen zu erkennen.

5.5 Infrastrukturbeiträge bei der Bauleitplanung

Die Beiträge, die im Rahmen der Bauleitplanung von Wohnungsbauinvestoren für soziale Infrastrukturen (Spielplätze, Kindertagesstättenplätze, Räume für Jugendliche) gefordert werden, sind je nach Infrastrukturbereich unterschiedlich zu bewerten. Während die Beiträge für Spielplätze und (vermutlich) auch für Räume für Jugendliche gemessen am Investitionsaufwand eines Wohnungsbauvorhabens insgesamt für sich betrachtet gering sind, macht sich der Aufwand für Kindertagesstättenplätze sehr viel deutlicher bemerkbar und schmälert den Ertrag für den Investor nennenswert. Gerade unter den aktuellen schwierigen Rahmenbedingungen (einerseits unverändert hohe Zinsen und hohe Baukosten, andererseits veränderte Förderkonditionen der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung) ist das als zusätzliches Investitionshemmnis für Wohnungsbaumaßnahmen zu bewerten. Es wird daher empfohlen, den Betrag der Investoren zumindest für Kindertagesstättenplätze zu überprüfen und diesen attraktiver für Investoren zu gestalten. Dazu sollte auch eine Überprüfung der von der Stadt Koblenz angesetzten Herstellungskosten für Kindertagesstätten zählen. Auf den ersten Blick fällt hier die relativ hohe Summe von rund 92.000 Euro für einen Kitaplatz ins Auge, basierend auf einer Kostenschätzung nach BKI, die in der Handlungsempfehlung zur Sicherstellung einer familienbezogenen Infrastruktur bei Bebauungsplanverfahren im Gebiet der Stadt Koblenz, als Ablösesumme dargestellt ist. Die Stadt Koblenz sollte diesem Wert empirisch gesicherte Herstellungskosten von tatsächlich gebauten Kitas in Koblenz gegenüberstellen.²⁶ Es ist auch möglich, dass nur ein Teil der Herstellungskosten als Ablösesumme für den Investor festgelegt wird.²⁷ Vorstellbar ist auch eine temporäre Aussetzung der Infrastrukturbeiträge, die von den Investoren gefordert werden, zumindest für den Zeitraum, in dem die aktuell schwierigen Rahmenbedingungen andauern.

5.6 Exkurs: Geplantes Bundesgesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus: Relevanz für Koblenz

Am 18. Juni 2025 wurde der Entwurf eines Bundesgesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom Bundeskabinett beschlossen. Der Gesetzentwurf wird auch als „Bau-Turbo“ bezeichnet. Anlass für den Gesetzentwurf ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in vielen urbanen Räumen. Ziel des Bundes ist es, Wohnbauvorhaben zu erleichtern und den Mietwohnungsbestand durch eine

²⁶ In den Baulandmodellen der Städte Bonn und Köln werden als Grundlage der Ablösesummen die tatsächlichen Herstellungskosten von Kitas angesetzt. Diese liegen deutlich unter dem Wert, den die Stadt Koblenz für einen nach BKI ermittelten Kitaplatz veranschlagt (einschränkend ist zu sagen, dass dieser Vergleich mglw. verzerrt ist, da unterschiedliche Größendefinitionen verwendet werden).

²⁷ Das ist z.B. im Bonner Baulandmodell der Fall, bei dem 75 % der Herstellungskosten als Ablösesumme festgelegt werden.

befristete Fortgeltung von Instrumenten zu stärken. Der Gesetzentwurf sieht verschiedene Änderungen des BauGB vor.²⁸

- Es wird ein **neuer § 246e BauGB** – gleichsam als Experimentierklausel – vorgeschlagen, der befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen (gilt für Wohnungsbauvorhaben mit mindestens sechs Wohnungen oder wenn neuer Wohnraum im Bestand geschaffen wird), **weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht ermöglicht**. Der Anwendungsbereich des § 246e BauGB ist umfassender als die nachfolgend dargestellten § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3 BauGB. Im Außenbereich ist eine Bebauung zu Wohnzwecken grundsätzlich unzulässig. Diese Unzulässigkeit kann durch § 246e BauGB bei Wahrung der dort festgelegten Voraussetzungen überwunden werden. Das Zustimmungserfordernis der Gemeinde betrifft hier Vorhaben, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 34 oder § 30 Absatz 1 oder Absatz 2 BauGB zu beurteilen sind. Nur Kommunen, die sich aktiv dafür entscheiden, § 246e BauGB anzuwenden, können von den dort vorgesehenen Abweichungen vom Planungsrecht Gebrauch machen. **Somit könnte Koblenz davon profitieren, wenn es vom Rat kommunalpolitisch beschlossen wird.**
- Die **Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten nach § 31 Absatz 3 BauGB sollen erweitert werden**. Im Hinblick auf die in den § 31 Absatz 3 vorgesehenen Flexibilisierungen bei der Vorhabenzulässigkeit entfällt das Erfordernis der Änderung eines Bebauungsplans. Die nach geltendem Recht bestehenden Befreiungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus werden dahingehend erweitert, dass von dem Einzelfallerfordernis abgewichen und eine Befreiung auch in mehreren vergleichbaren Fällen erteilt werden kann. Hierdurch wird für Fälle, bei denen es z.B. um Aufstockung, Anbauten oder Bauen in zweiter Reihe geht, eine ansonsten erforderliche Änderung des Bebauungsplans hinfällig. Diese Erweiterung soll nur für Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten. **Die Stadt Koblenz fällt derzeit nicht darunter.**
- Die **Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten nach § 34 Absatz 3a BauGB sollen erweitert werden**. Die Neufassung des § 34 Absatz 3a Satz 1 BauGB erleichtert den Wohnungsbau im Innenbereich, indem die Möglichkeiten vom Einfügensgebot abzuweichen erweitert werden. Damit wird erwartet, dass in vielen Fällen keine erstmalige Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich ist. **§ 34 Absatz 3a Satz 1 BauGB soll im gesamten Bundesgebiet, d.h. auch in Koblenz angewandt werden können.**
- Die Möglichkeit für Bundesländer, **Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen (§ 201a BauGB)**, soll bis Ende 2031 verlängert werden. Auch der **Umwandlungsschutz (§ 250 BauGB)**, der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in solchen Gebieten erschwert, soll bis Ende 2030 fortgeführt werden. Diese vorgeschlagenen Regelungen **treffen aktuell nicht auf Koblenz zu**, da die Stadt vom Land Rheinland-Pfalz nicht als angespannter Wohnungsmarkt definiert ist.
- Die **Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB sollen um Immissionswerte und Emissionskontingente erweitert**

²⁸ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/ge-bauturbo/bauturbo.html>

werden. In begründeten Fällen sollen **Abweichungen von der TA Lärm** zulässig sein. Hierdurch wird die Rechtssicherheit entsprechender Festsetzungen erhöht und die Möglichkeiten der planerischen Lärmkonfliktbewältigung gestärkt. Anders formuliert:²⁹ „Lärm soll Wohnungsbau nicht länger ausbremsen. Daher soll gelten: Die TA Lärm wird gesetzlich als Orientierungshilfe anerkannt – auch wenn sie rechtlich nicht bindend ist. Das schafft mehr Planungssicherheit und hilft, Konflikte frühzeitig zu lösen. Zudem sollen Gemeinden verbindlich Lärmwerte in Bebauungsplänen festlegen dürfen – etwa zu Innenraumpegeln oder Emissionskontingenten. So kann auch in lärmbelasteten oder gemischt genutzten Gebieten rechtssicher und schneller gebaut werden.“ Diese Regelung soll für alle Kommunen in Deutschland gelten und somit **auch für Koblenz anwendbar** sein.

Die o.g. Ausführungen zeigen, dass nicht alle im Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus vorgeschlagenen Regelungen für die Stadt Koblenz aus aktueller Sicht (d.h. da vom Land Rheinland-Pfalz als nicht angespannter Wohnungsmarkt definiert) in Frage kommen würden. Das Kernstück des Gesetzentwurfs, der § 246e, wäre in Koblenz anwendbar. Damit könnte die Nicht-Anwendbarkeit der vorgeschlagenen Erweiterungen des § 31 Absatz 3 BauGB kompensiert werden, da der § 246e umfassender gestaltet ist. Grundsätzlich ergibt sich für die Stadt Koblenz damit die Möglichkeit (sofern das Gesetz vom Bundestag beschlossen wird), in – wie es vom Bundesgesetzgeber erwartet – „erheblichem Umfang Personalressourcen und Kosten für Planungsbüros und ggf. anwaltlicher Unterstützung“ einzusparen und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

²⁹ <https://www.taylorwessing.com/de/insights-and-events/insights/2025/06/baturbo-fuer-deutschland-246-baugb>