



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0401/2025</b>		Datum: 01.08.2025			
<b>Dezernat 4</b>					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az.:	
<b>Betreff:</b>					
<b>Wohnraumversorgungskonzept Koblenz - Ergebnisse der Aktualisierung</b>					
Gremienweg:					
26.08.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich				
22.09.2025	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich				
02.10.2025	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich				

## Beschlussentwurf:

Die im aktualisierten Wohnraumversorgungskonzept 2025 dargelegten Grundlagendaten, Prognosen und Handlungsempfehlungen sind bei allen Entscheidungen und Maßnahmen der Stadtverwaltung, die Relevanz für die Wohnraumversorgung haben, als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen. Dazu gehört insbesondere die städtische Bauleitplanung, so dass das Wohnraumversorgungskonzept als sonstige beschlossene städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch zu betrachten ist.

Der Stadtrat empfiehlt das Wohnraumversorgungskonzept den privaten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt als Informations- und Handlungsgrundlage.

Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, die Realisierbarkeit der beschriebenen konkreten weiteren Schritte zur Förderung von Investitionen in den Wohnungsbau unter besonderer Berücksichtigung der personellen und finanziellen Ressourcen der Verwaltung zu prüfen und diese je nach Prüfergebnis in die Wege zu leiten.

## Begründung:

Im Jahr 2014 wurde erstmalig ein Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) fertiggestellt. Mehrere Fraktionen hatten eine Aktualisierung des Konzeptes angeregt. Die Stadtverwaltung hat die Fa. Empirica mit der Aktualisierung beauftragt, wobei die wesentlichen Grundlagendaten von der Statistikstelle der Stadt bereitgestellt wurden. Die Aktualisierung des Konzeptes wurde nun vorgelegt und die Ergebnisse werden im Folgenden kurz dargestellt. Für Details wird auf den beigefügten Langtext des aktualisierten Konzeptes verwiesen.

## Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf

Die Bevölkerungszahl und insbesondere die Zahl der Haushalte ist die wichtigste Kennzahl für die Ermittlung des Bedarfs an Wohnungsneubau. Seit vielen Jahren liegt die Zahl der Sterbefälle in Koblenz deutlich über der Zahl der Geburten, so dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung durchgehend negativ ist. Dennoch ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren aufgrund der

Zuwanderung gestiegen.

Wie in anderen Großstädten ziehen vorrangig junge Menschen also Auszubildenden, Studierende und Berufsstarter in die Stadt. Die Zuwanderung dieser Bevölkerungsgruppe geht jedoch seit Jahren kontinuierlich zurück. Die abnehmende Zuwanderung von jungen Menschen wird teilweise durch eine zunehmende Zuwanderung aus dem Ausland aufgewogen. So ist die größte Anzahl von Zuzügen in den Jahren 2016 und 2022 auf die Krisen in Syrien bzw. der Ukraine zurückzuführen.

Koblenz verliert jedoch – wie viele andere deutsche Großstädte – Familien ans Umland. Dies kann als Indiz gewertet werden, dass kein passendes Wohnungsangebot in Koblenz vorhanden ist.

Bei älteren Personen gewinnt Koblenz wieder Einwohner aus dem ländlicheren Umland. Aufgrund der insgesamt geringen Umzugsmobilität ältere Menschen sind die absoluten Zahlen jedoch sehr gering.

Koblenz weist auch im Vergleich mit anderen Großstädten eine stark überdurchschnittliche Zahl von Einpendler auf. Hier liegt ein hohes Potential, neue Einwohner zu gewinnen, wenn die passenden Wohnungen angeboten werden.

### **Wohnungsbestand und Wohnungsbau**

In Koblenz gibt es rund 63.000 Wohnungen, wovon sich 70 Prozent in Mehrfamilienhäusern befinden.

Die Wohnungsbautätigkeit 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 bei 250 WE. Die Zunahme der Wohnungsbautätigkeit ist dabei in erster Linie auf das Mehrfamilienhaussegment zurückzuführen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist hingegen eine rückläufige Entwicklung der Fertigstellungszahlen zu beobachten. Der Wohnungsneubau in Koblenz liegt jedoch zum Teil deutlich unter dem Niveau anderer Großstädte in Rheinland-Pfalz.

Dafür kann die Höhe der durchschnittlichen Miete eine Rolle spielen. Diese liegt in Koblenz zwar höher als der Durchschnitt in RLP, ist im Vergleich mit den anderen Oberzentren des Landes jedoch sehr niedrig. Dies gilt auch für die Kaufpreise von Wohnungen.

Der Leerstand von Wohnungen wird in Koblenz nicht als Problem wahrgenommen. Allerdings stößt die Ermittlung der Leerstandsquote auf methodische Probleme und ist unsicher. Hier ist zu überlegen, wie der Leerstand in Zukunft zuverlässiger erfasst und beobachtet werden kann.

### **Wohnraumbedarf**

Bei der Erstellung des WRVK wurde ein Prognosemodell entwickelt, mit dem die Stadt Koblenz ihren zukünftigen Wohnungsbedarf selbst berechnen kann, und erstmalig angewendet. Neben der Zahl der Haushalte stellt der Ersatzbedarf für Wohnraum, der aus der Nutzung fällt, einen wichtigen Faktor für den zukünftigen Neubaubedarf dar.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wurde von der Statistikstelle abgeschätzt. Bei der Abschätzung des Wohnungersatzbedarfes hat Empirica auf Studien anderer Institute zurückgegriffen und eine Ersatzquote von 0,2 % pro Jahr für Ein-/Zweifamilienhäuser und von 0,3 % pro Jahr für Mehrfamilienhäuser angenommen.

Demnach ist bis 2030 eine Zunahme der Zahl von Haushalten zu erwarten. Daraus ergibt sich rein rechnerisch ein Neubaubedarf von 400 WE bis 2030. Ab 2030 wird mit einer sinkenden Zahl von

Haushalten gerechnet, so dass bis 2040 rund 1.100 WE frei werden. In einer quantitativen Betrachtung ist ab diesem Zeitpunkt mit wachsendem Leerstand zu rechnen.

Aufgrund der angenommenen Ersatzquote von 0,2 bis 0,3 Prozent pro Jahr ergibt sich ein Ersatz-Neubaubedarf von 160 WE pro Jahr. Bei einer summarischen Betrachtung des Bedarfes durch die Haushaltsentwicklung und des Ersatzbedarfes besteht im Betrachtungszeitraum von 2024 bis 2040 ein Neubaubedarf von rund 3.200 WE in der Stadt Koblenz.

Es ist wichtig, zwischen dem rein quantitativen und dem qualitativen Bedarf zu unterscheiden. Bei einer abnehmenden Zahl von Haushalten, müsste in Zukunft rein rechnerisch jedem Haushalt ausreichend Wohnraum in Koblenz zur Verfügung stehen. Ein höherer Leerstand ist zu erwarten.

Dennoch besteht aufgrund der gestiegenen Qualitätsansprüche hinsichtlich Barrierefreiheit, Energieeffizienz und hochwertiger Ausstattung weiterhin eine Nachfrage nach Neubauten. So ist laut Empirica regelmäßig zu beobachten, dass auf Wohnungsmärkten, auf denen die quantitative Wohnungsnachfrage stagniert oder sinkt, dennoch neu gebaut wird und der neue Wohnraum nachgefragt wird. Diese scheinbar paradoxe Situation aus gleichzeitigem Leerstand im Altbestand und nachgefragtem Neubau ist durch die Wohnungsnachfrage nach unterschiedlichen Wohnungsqualitäten zu erklären. Beispielsweise ist es für einen Seniorenhaushalt, der eine barrierefreie Wohnung sucht, nicht hilfreich, wenn zahlreiche nicht barrierefreie Altbauten angeboten werden. Er wird trotz Leerstand im Altbestand bevorzugt in eine barrierefreie Neubauwohnung ziehen.

Daher ist es für die Eigentümer von Immobilien wichtig, diese auch durch Investitionen in Sanierungen qualitativ aufzuwerten, um Leerstand in Zukunft zu vermeiden.

### **Sozial geförderter Mietwohnungsbau**

Im Zeitraum 2023 bis 2040 fallen in der Stadt Koblenz insgesamt knapp 500 sozial geförderte Wohnungen durch Auslaufen der Bindungsfrist aus der Mietbindung. Um diese zu ersetzen, müssten jedes Jahr rd. 30 geförderte Wohnungen neu gebaut werden.

Heute steht nur für drei Prozent aller Haushalte in Koblenz, die aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben, eine solche Wohnung zur Verfügung. Wenn man das Ziel verfolgt, 5 Prozent der berechtigten Haushalte eine geförderte Wohnung anzubieten, müsste der Neubau auf rd. 50 WE pro Jahr erhöht werden. Also bis zum Jahr 2024 insgesamt 860 WE.

Den höchsten Bedarf gibt es bei geförderten Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte, also bei kleinen Wohnungen bis 60qm.

Nach Berechnungen von Empirica ist der Bau von geförderten Wohnungen in Koblenz im Vergleich zum frei finanzierten Wohnungsbau nicht attraktiv, da gemäß den aktuellen Bedingungen die finanzielle Förderung durch das Land nicht die geringeren Einnahmen durch die begrenzte Miete ausgleicht.

Die Stadt Koblenz macht die Aufstellung von Bebauungsplänen für bestimmte Wohnbauprojekte davon abhängig, ob sich der Investor in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, 30 Prozent der Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten. In diesen Fällen muss laut Empirica die durchschnittliche Miete im frei finanzierten Wohnungsbau erhöht werden, damit die Projekte insgesamt noch gewinnbringend realisiert werden können.

Die 30-Prozentquote kann sich daher auf die Realisierung neuer Wohnungsbauprojekte hemmend

auswirken. Vor diesem Hintergrund empfiehlt Empirica der Stadt eine Prüfung, ob die Quote reduziert werden sollte.

Gemäß der Handlungsempfehlung zur Sicherstellung einer familienbezogenen Infrastruktur bei Bebauungsplanverfahren im Gebiet der Stadt Koblenz müssen sich Investoren vertraglich verpflichten, einen finanziellen Beitrag für die Einrichtung von Kinderspielplätzen, Kindertagesstätten und Räume für Jugendliche zu leisten. Dieser Beitrag hat zwischenzeitlich eine Höhe erreicht, der auf den Wohnungsbautätigkeit hemmend wirken kann. Auch in diesem Zusammenhang empfiehlt Empirica die Höhe der Beiträge auf ihre Angemessenheit zu prüfen.

### **Zweckentfremdung von Wohnraum**

Es besteht die Befürchtung, dass durch die Schaffung von Ferienwohnungen Wohnraum für dauerhaftes Wohnverhältnisse in Koblenz wegfällt.

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung zur Unterbindung einer solchen Umwidmung ist in Koblenz derzeit jedoch rechtlich nicht zulässig, weil das Land die Stadt Koblenz nicht als angespannten Wohnungsmarkt einstuft. Eine Zweckentfremdungssatzung ist nur in angespannten Wohnungsmärkten zulässig.

Laut Einschätzung von Empirica ist bei einer solchen Satzung ohnehin problematisch, dass vorhandene Ferienwohnungen Bestandsschutz haben und daher nur neue Umwandlungen unterbunden werden könnten. Zudem wird der Effekt zweckentfremdeter Wohnungen auf den Koblenzer Wohnungsmarkt von Empirica als überschaubar bewertet. Die Kontrolle und Umsetzung einer Zweckentfremdungssatzung würde zudem Personalressourcen der Verwaltung in nicht unerheblichem Umfang binden.

Es wird daher empfohlen, vorerst die Entwicklung der Aktivitäten auf dem Ferienwohnungsmarkt weiter zu beobachten, um frühzeitig Fehlentwicklungen zu erkennen.

### **Hinweis:**

In der Sitzung des ASM wird das Wohnraumversorgungskonzept durch Herrn Langenstein (Amt 61.1) vorgestellt.

Ergänzend wird Herr Dr. Pauly (Kommunalstatistik und Stadtforschung, Amt 10.40) zu den Potenzialen für die Wohnraumversorgung durch den Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser berichten.

### **Anlage/n:**

Wohnraumversorgungskonzept Bericht 2025