



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0401/2025/1					Datum: 24.03.2026				
Dezernat 4									
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung				Az.:			
Betreff:									
Wohnraumversorgungskonzept Koblenz - Ergebnisse der Aktualisierung									
Gremienweg:									
28.05.2026	Stadtrat		einstimmig		mehrheitl.		ohne BE		
			abgelehnt		Kenntnis		abgesetzt		
			verwiesen		vertagt		geändert		
			Enthaltungen			Gegenstimmen			
18.05.2026	Haupt- und Finanzausschuss		einstimmig		mehrheitl.		ohne BE		
			abgelehnt		Kenntnis		abgesetzt		
			verwiesen		vertagt		geändert		
			Enthaltungen			Gegenstimmen			
21.04.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität		einstimmig		mehrheitl.		ohne BE		
			abgelehnt		Kenntnis		abgesetzt		
			verwiesen		vertagt		geändert		
			Enthaltungen			Gegenstimmen			
	TOP	öffentlich							

Beschlussentwurf:

Die im aktualisierten Wohnraumversorgungskonzept 2026 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.

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.

Nachbearbeitung des Konzeptes

Ein erster Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität bereits am 26. August 2025 beraten. Eine Beschlussfassung wurde vertagt und eine Ergänzung zu den folgenden Punkten angeregt, die zwischenzeitlich in das Konzept eingearbeitet wurden.

1. Grundsätzlich wurde verdeutlicht, dass der Gesamtbedarf an neuen Wohnungen, der im Konzept bis zum Jahr 2040 mit 3.200 Wohneinheiten (WE) prognostiziert wird, voraussichtlich mit den von der Stadt Koblenz geplanten größeren Wohnbauprojekten, mit denen 3.550 WE neu geschaffen werden sollen, gedeckt werden kann. Wenn diese Wohnbaupotenziale in Entwicklung

gebracht werden, sind darüber hinaus keine zusätzlichen Projekte notwendig. Neben den geplanten Projekten ist mit zusätzlicher Neubautätigkeit durch Nachverdichtung im Bestand und das Schließen von Baulücken zu rechnen, die einen Puffer darstellen.

2. Die Handlungsempfehlungen, wie die Stadt Koblenz auf eine Steigerung der Investitionen in den Wohnungsbau einwirken kann, wurden unter Punkt 5. ab Seite 64 im Konzept ergänzt und konkretisiert.
3. Die Entwicklung des Bestandes an geförderten Wohnungen wurde statt bisher zum Basisjahr 2023 nun zum Basisjahr 2015 auf Seite 39 dargestellt, weil so eine längerfristige Entwicklung deutlich wird.
4. Zu den Themenfeldern „Quote sozialer Wohnungsbau bei Neubauprojekten“ und „Infrastrukturkostenbeitrag“ wurde ein Vergleich mit anderen Städten insbesondere zur Höhe der Quote bzw. Kosten ergänzt. Hier wurde deutlich, dass insbesondere der Infrastrukturkostenbeitrag in Koblenz im Vergleich sehr hoch liegt. Auf dieser Grundlage wurde eine deutliche Reduzierung des Beitrages empfohlen.
5. Das Konzept soll im Ausschuss von einem Vertreter des Empirica Institutes vorgestellt werden, der auch auf Fragen eingeht. Dies war am 26. August aus terminlichen Gründen nicht möglich.

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 Auszubildende, 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 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 Entwicklung der Anzahl der Haushalte stellt der Ersatzbedarf für Wohnraum, der aus der Nutzung fällt, einen wichtigen Faktor für die Abschätzung des zukünftigen Neubaubedarfs dar.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wurde von der Statistikstelle abgeschätzt. Bei der Abschätzung des Wohnungsersatzbedarfes 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.

Dieser Neubaubedarf entspricht ungefähr den von der Stadt Koblenz geplanten größeren Wohnbauprojekten, mit denen 3.550 WE neu geschaffen werden sollen. Sollte diese Projekte umgesetzt werden, sind darüber hinaus keine weiteren Projekte erforderlich, um den voraussichtlichen Bedarf zu decken. Bei dieser Berechnung ist der Neubau durch Nachverdichtung noch nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus ist es wichtig, zwischen dem rein quantitativen und dem qualitativen Bedarf zu unterscheiden:

Bei einer abnehmenden Zahl von Haushalten müsste in Zukunft theoretisch jedem Haushalt auch ohne Neubau ausreichend Wohnraum in Koblenz zur Verfügung stehen. Ein höherer Leerstand ist zu erwarten. Dabei es ist zu jedoch bedenken, dass die Qualität des Wohnraumes sinkt, wenn Investitionen ausbleiben. Im Extremfall werden vernachlässigte Wohnungen mit der Zeit unbewohnbar.

Aufgrund gestiegener Qualitätsansprüche hinsichtlich Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Ausstattung besteht nicht nur die Notwendigkeit zu Investitionen in den Wohnungsbestand, sondern auch 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 den Bedarf 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

In den letzten zehn Jahren ist der Bestand an geförderten und mietgebundenen Wohnungen deutlich von rd. 2.200 auf rd. 750 Wohnungen gefallen, das bedeutet im Mittel einen Rückgang von fast 150 Wohnungen pro Jahr. Ursache ist, dass in den 90er und 2000er Jahren noch viele Sozialwohnungen gebaut wurden. Nach Ablauf der Bindungsfrist, die oft 20 Jahre beträgt, entfällt die Vorgabe, die Wohnung zu einer gedeckelten Miete an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten.

Die betroffenen Wohnungen sind aber weiterhin am Markt vorhanden und trotz Entfall der Bindung ist die Miete in der Regel immer noch vergleichsweise günstig.

Wenn die Stadt bis 2040 wieder rd. 2.000 sozial geförderte Wohnungen aufweisen will, müssten pro Jahr ungefähr auch wieder 150 Sozialwohnungen entstehen. Dies könnte neben dem Neubau von Wohnungen auch durch den Ankauf von Belegungsbindungen erreicht werden.

Auch Empirica hält 2.000 neue Sozialwohnungen bis zum Jahr 2040 für erforderlich, wenn für 10 Prozent der einkommensschwachen Haushalte in Koblenz eine sozial geförderte Wohnung zur Verfügung stehen soll.

Heute steht für 6,2 Prozent der einkommensschwachen Haushalte eine sozial geförderte Wohnung zur Verfügung. Wenn diese Versorgungsquote beibehalten werden soll, wären rd. 1.100 neue Sozialwohnungen bis 2040 erforderlich, was rd. 80 Wohnungen pro Jahr entspricht.

Bei einem prognostizierten Neubaubedarf von insgesamt 3.200 Wohnungen würde dies bedeuten, dass bei Beibehalt der Quote jede dritte Wohnung und bei Steigerung der Quote mehr als jede zweite Neubauwohnung sozial gefördert sein müsste.

Nach Angaben der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz sind im Zeitraum von 2020 bis 2024 lediglich 148 Förderzusagen für soziale Wohnraumförderung in Koblenz erteilt worden, davon 46 Zusagen für Neubau und 102 Zusagen für den Ankauf von Belegungsrechten. In diesem Zeitraum sind im Mittel daher weniger als 10 Sozialwohnungen im Jahr neu gebaut worden.

Durch die Realisierung städtebaulicher Projekte wie z.B. Ellinger Höhe mit einer 30-Prozent-Quote für den sozialen Wohnungsbau besteht die Hoffnung, den Neubau von Sozialwohnungen in den nächsten Jahren deutlich steigern zu können.

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. Diese Quote liegt auf dem Niveau vergleichbarer Städte in Rheinland-Pfalz.

Aktuell gilt in Koblenz das, was in vielen Städten in Rheinland-Pfalz und in ganz Deutschland zu beobachten ist: Wenn Wohnungsbauinvestoren Bauanträge stellen, dann insbesondere im sozial geförderten Segment, da es in diesem Segment noch wirtschaftlich am tragfähigsten ist. Vor diesem Hintergrund scheint es derzeit realistisch, den Anteil von 30 bis 50 Prozent Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsneubau zu erreichen. Ob dieser Prozentanteil langfristig beibehalten werden kann, ist von vielen Faktoren abhängig und daher unsicher.

In mittel- und längerfristiger Perspektive und sofern der freifinanzierte Wohnungsbau wieder stärker realisiert wird, sollte laut Empfehlung von Empirica die Höhe der Sozialwohnungsquote bei städtebaulichen Projekten in Koblenz allerdings überprüft bzw. diskutiert werden, um den hoffentlich dann wieder erstarkenden freifinanzierten Wohnungsbau voranzutreiben.

Unabhängig von der Gesamtzahl der notwendigen Sozialwohnungen wird im Konzept darauf hingewiesen, dass der höchste Bedarf bei geförderten Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte, also bei kleinen Wohnungen bis 60qm besteht.

Kostenbeitrag familienbezogene Infrastruktur

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 Kinderspielflächen, Kindertagesstätten und Räume für Jugendliche zu leisten.

Der Vergleich mit anderen Städten zeigt, dass dieser Beitrag in Koblenz besonders hoch ausfällt und sich daher hemmend auf die Wohnungsbautätigkeit auswirkt. Der Kostenbeitrag sollte daher in der Höhe reduziert werden.

Zweckentfremdung von Wohnraum

Es besteht die Befürchtung, dass durch die Schaffung von Ferienwohnungen Wohnraum für dauerhafte 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.

Anlage:

- Wohnraumversorgungskonzept für Koblenz, Aktualisierung, Stand vom 10.03.2026

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine

Historie:

Ein erster Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde bereits in der Sitzung des ASM am 26.08.2025 (BV/0401/2025) beraten. Die Beschlussfassung wurde vertagt und es wurde eine Ergänzung zu den o. g. Punkten angeregt, die zwischenzeitlich in das Konzept eingearbeitet wurden.