

# Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) für die Stadt Koblenz

Endbericht (Stand: 10.03.2026)



**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, 10.03.2026

---

## 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 .....	37
3.4.1	Sozial geförderter Mietwohnraum.....	37
3.4.2	Miete und Eigentum.....	45
4.	Ausgewählte Themen .....	47
4.1	Zweckentfremdung von Wohnraum .....	47
4.1.1	Was ist Zweckentfremdung von Wohnraum? .....	47
4.1.2	Mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum in Koblenz .....	48
4.2	Bewertung der 30-Prozent-Quote.....	54
4.2.1	Veränderte Rahmenbedingungen.....	54
4.2.2	Exkurs: Quoten für geförderte Mietwohnungen in rheinland-pfälzischen Städten .....	55
4.2.3	Effekte der veränderten Förderkonditionen.....	57
4.3	Bewertung des Infrastrukturbeitrags .....	59
4.3.1	Ausgangssituation .....	59
4.3.2	Exkurs: Regelung von Infrastrukturbeiträgen in Neubaugebieten in anderen Städten .....	61

---

4.3.3	Effekt und Bewertung des Infrastrukturbeitrags .....	62
5.	Handlungsbedarfe und -empfehlungen .....	64
5.1	Neubaubedarf und Angebotsdeckung .....	64
5.1.1	Ausgangssituation .....	64
5.1.2	Handlungsbedarfe .....	64
5.1.3	Mögliche Handlungsansätze .....	65
5.2	Geförderter Wohnraumbedarf .....	66
5.2.1	Ausgangssituation .....	66
5.2.2	Handlungsbedarfe .....	67
5.2.3	Mögliche Handlungsansätze .....	68
5.3	Wohnungsleerstand .....	70
5.3.1	Ausgangssituation .....	70
5.3.2	Handlungsbedarfe .....	71
5.3.3	Mögliche Handlungsansätze .....	71
5.4	Zweckentfremdung von Wohnraum .....	72
5.5	Infrastrukturbeiträge bei der Bauleitplanung .....	73
5.6	Exkurs: Bundesgesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bau-Turbo“): Relevanz für Koblenz .....	73

---

## 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 GEBÄUDETYP 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:	MARKTAKTIVE LEERSTANDSQUOTE IN MFH, 2012-2023	26
ABBILDUNG 32:	WAHRNEHMUNG DES MARKTAKTIVEN WOHNUNGSLEERSTANDS ALS PROBLEM DES KOBLENZER WOHNUNGSMARKTES AUS 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 P. A. IN KOBLENZ, 2024 BIS 2040	34
ABBILDUNG 39:	NEUBAUBEDARF IN DER STADT KOBLENZ	35
ABBILDUNG 40:	ENTWICKLUNG DES SOZIAL GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTANDES IN KOBLENZ, 2015 BIS 2040 (JEWEILS 31.12.)	39
ABBILDUNG 41:	WOHNUNGSMIX BEI GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN IN KOBLENZ	39
ABBILDUNG 42:	HAUSHALTE IN KOBLENZ IM RAHMEN DER EINKOMMENSGRENZEN DER LANDESWOHNRAUMFÖRDERUNG	40

---

---

ABBILDUNG 43:	WBS IN KOBLENZ NACH HAUSHALTSGRÖÙE, 2019 - 2024	41
ABBILDUNG 44:	ERSCHWINGLICHKEIT DES MIETWOHNUNGSANGEBOTS IN KOBLENZ NACH HAUSHALTSTYPEN	42
ABBILDUNG 45:	BEDARF AN NEUEN SOZIALWOHNUNGEN IN KOBLENZ BIS ZUM JAHR 2040 MITTELS VERSORUNGSSQUOTE	44
ABBILDUNG 46:	BILANZIERUNG VON ANGEBOT UND NACHFRAGE IM PREISGÜNSTIGEN SEGMENT IN DER STADT KOBLENZ	44
ABBILDUNG 47:	BEWOHNTER WOHNUNGSBESTAND IN KOBLENZ NACH WOHNFORM, 2022	46
ABBILDUNG 48:	RÄUMLICHE VERTEILUNG DER ANGEBOTENEN FERIEWOHNUNGEN IN KOBLENZ (APRIL 2025)	49
ABBILDUNG 49:	ANTRÄGE ZUR NUTZUNGSÄNDERUNG VON WOHNRAUM IN FERIEWOHNUNGEN IN DER STADT KOBLENZ	50
ABBILDUNG 50:	LAGE DER BEANTRAGTEN FERIEWOHNUNGEN IN KOBLENZ	51
ABBILDUNG 51:	MEDIAN-ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNEN UND BÜRO IN KOBLENZ, 2012 - 2025	53
ABBILDUNG 52:	BEDINGUNGEN DER SOZIALEN MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES RHEINLAND-PFALZ FÜR KOBLENZ	55
ABBILDUNG 53:	MODELLRECHNUNG ZU DEN EFFEKTEN DER VERÄNDERTEN FÖRDERBEDINGUNGEN BEIM NEUBAU VON GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGEN	58
ABBILDUNG 54:	MODELLRECHNUNG ZUR ERFORDERLICHEN FREIFINANZIERTEN MIETE BEI UNTERSCHIEDLICHEN SOZIALQUOTEN	59
ABBILDUNG 55:	ANSÄTZE ZUR REGELUNG VON INFRASTRUKTURBEITRÄGEN BEI DER WOHNGEBIETSENTWICKLUNG IM NEUBAU	62

---

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ASYLbLG	ASYLBEWERBERLEISTUNGSGESETZ
BA	BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT
EZFH	EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER
MFH	MEHRFAMILIENHÄUSER
m <sup>2</sup>	QUADRATMETER WOHNFLÄCHE
NWG	NICHTWOHNGEBÄUDE
P.A.	P. A.
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 der Effekte veränderter Förderkonditionen der Landeswohnraumförderung im Rahmen der 30-Prozent-Quotierung.
- Expertengespräche mit Akteuren des Koblenzer Wohnungsmarktes.
- Ergänzende Literaturlauswertung.

## 2. Analyse des Koblenzer Wohnungsmarktes

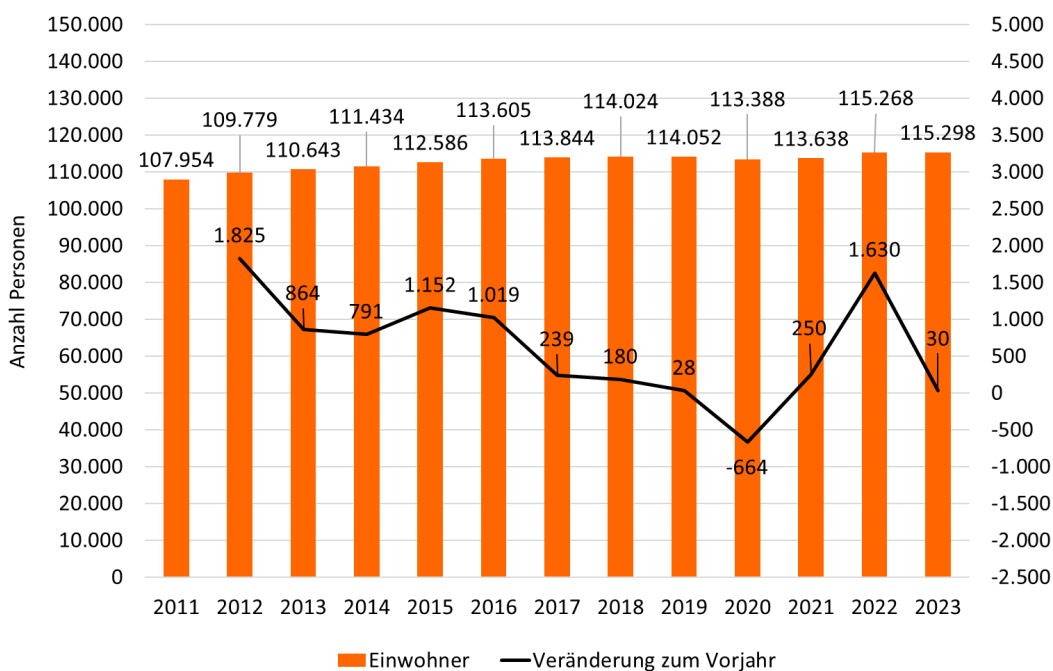
### 2.1 Demografische Rahmenbedingungen

#### 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)**

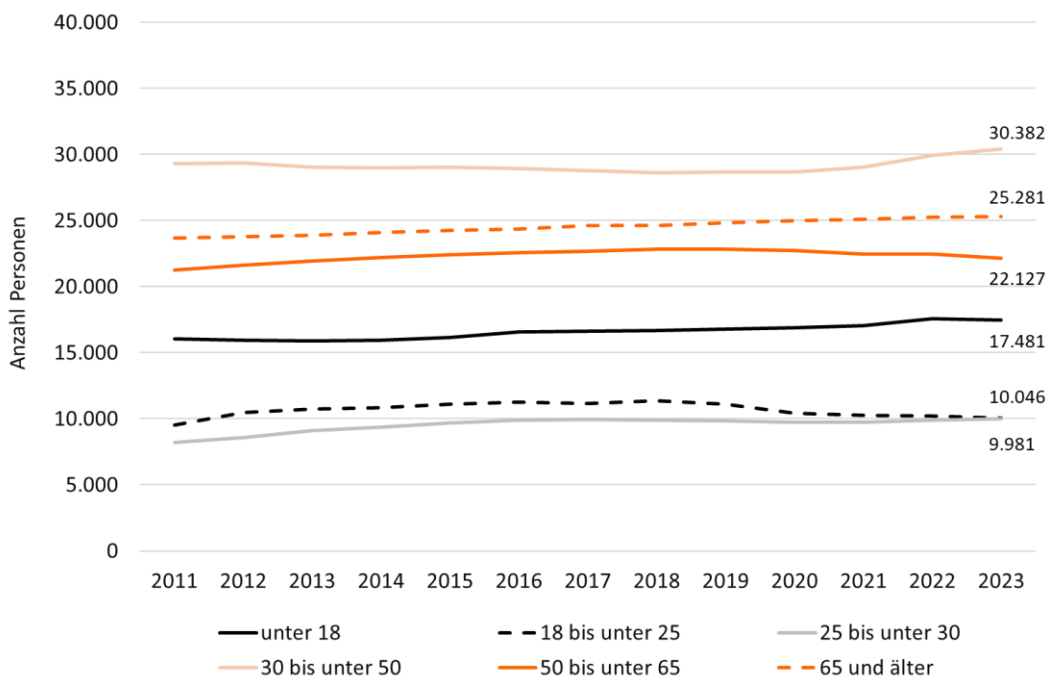
Region	Einwohner 2011	Einwohner 2017	Einwohner 2023	Entwicklung 2011-2017	Entwicklung 2011-2023
Rheinland-Pfalz	3.990.030	4.073.679	4.174.311	+2,1%	+4,6%
Kaiserslautern	96.963	99.684	101.486	+2,8%	+4,7%
Koblenz	107.954	113.844	115.298	+5,5%	+6,8%
Ludwigshafen	158.637	168.497	176.110	+6,2%	+11,0%
Mainz	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)**

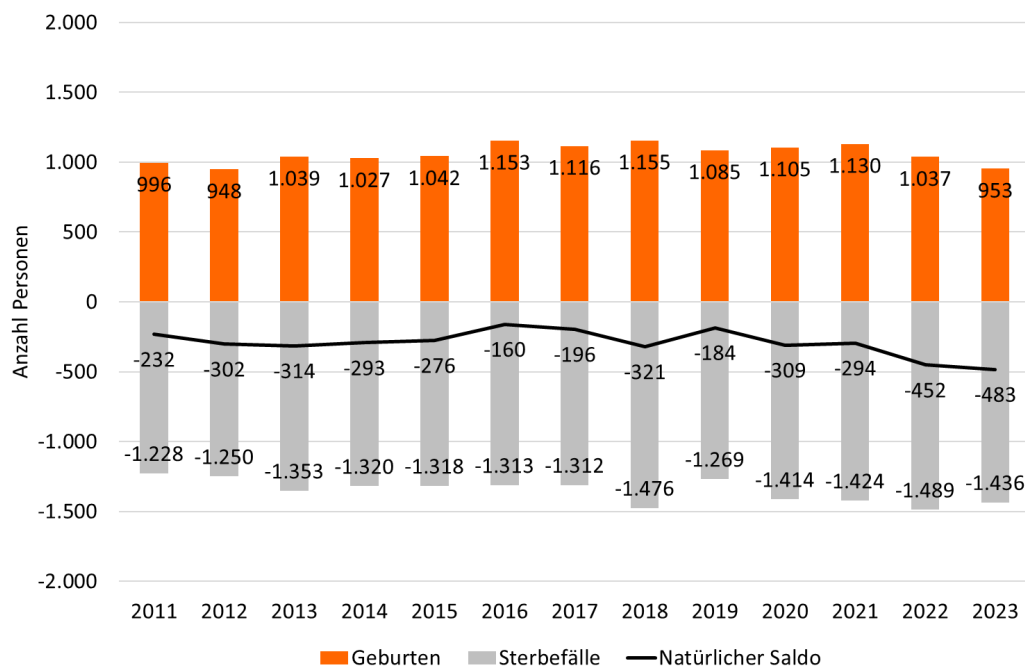


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

## 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).

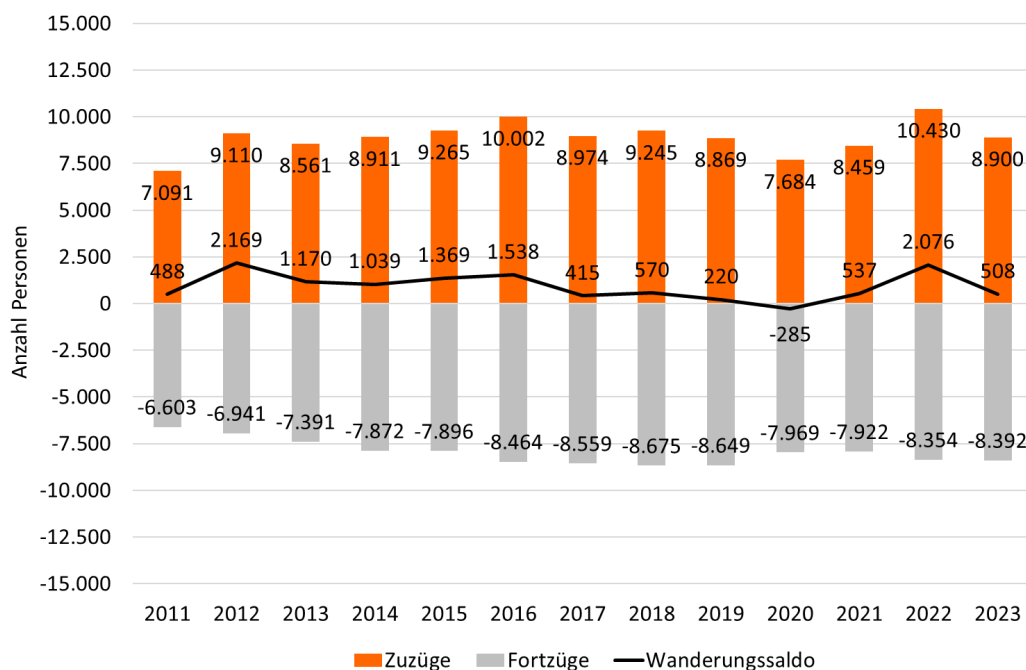
**Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Koblenz (2011 bis 2023)**



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**

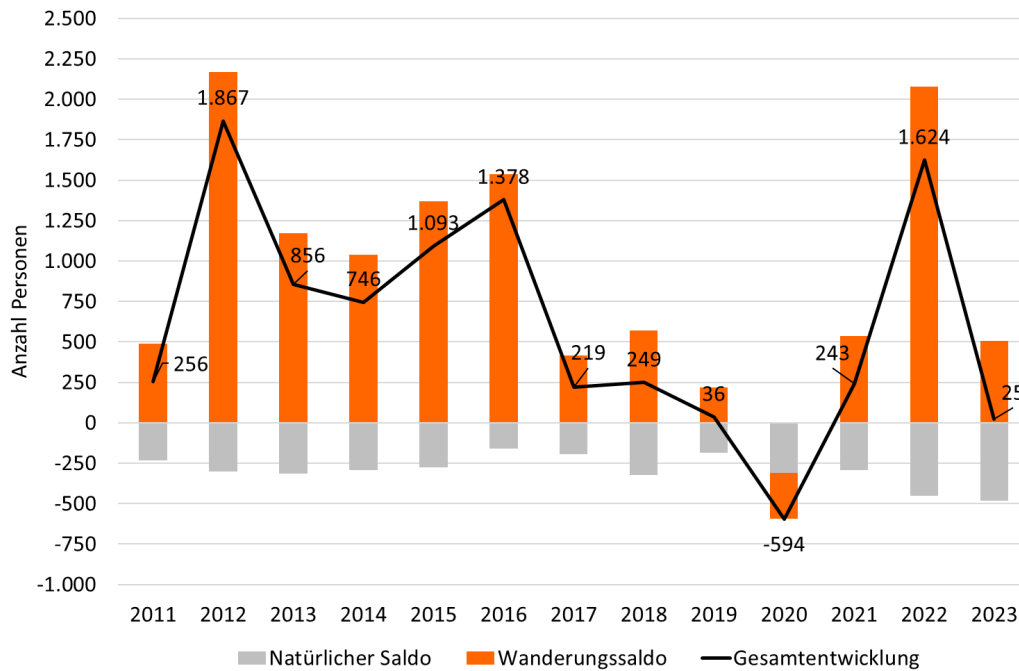
### Positiver Wanderungssaldo ausschlaggebend für das Bevölkerungswachstum

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

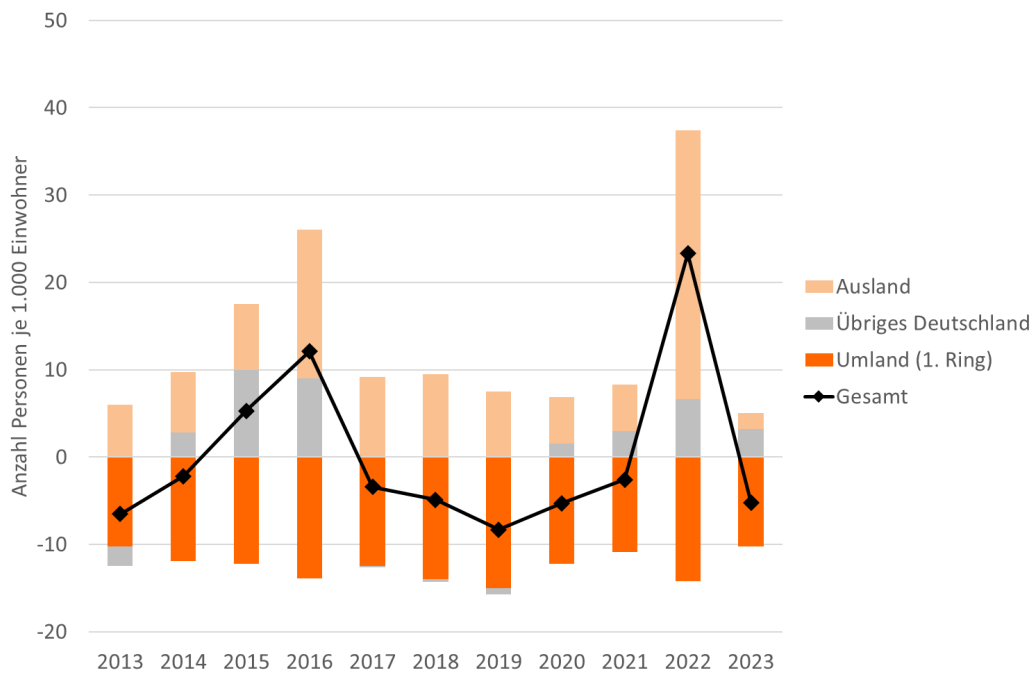
Wie in vielen deutschen Großstadtreionen so verliert auch die Stadt Koblenz durch Wanderungen regelmäßig Familien an das Umland. Ein Indiz hierfür ist der durchgängig negative Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen mit den Landkreisen im ersten Ring um Koblenz (Mayen-Koblenz, Rhein-Lahn-Kreis, Neuwied, 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 der 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**

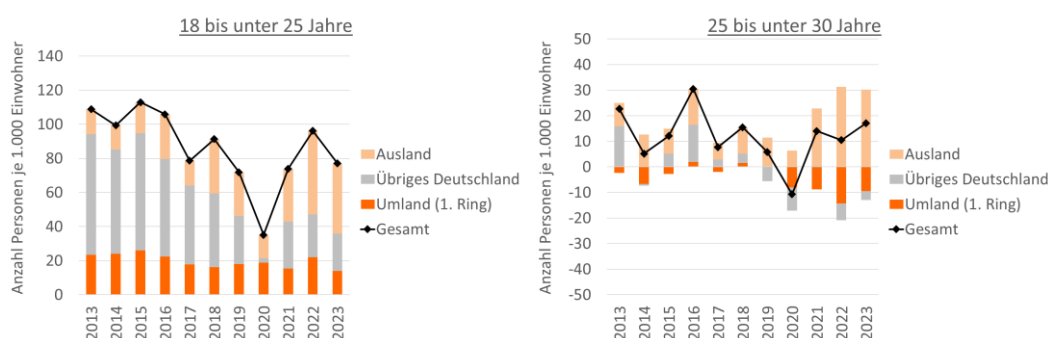


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

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

Ein Großteil der Wanderungsdynamik in Koblenz (wie auch in anderen deutschen Großstädten) wird von jungen Menschen geprägt. Das ist zum einen die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen (Fokus Auszubildende und Studierende), zum anderen die als Berufstarter zu bezeichnenden 25- bis unter 30-Jährigen. Seit 2013 gab es in beiden Altersgruppen einen Rückgang der Wanderungsüberschüsse, 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) sanken die Wanderungsgewinne. 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**

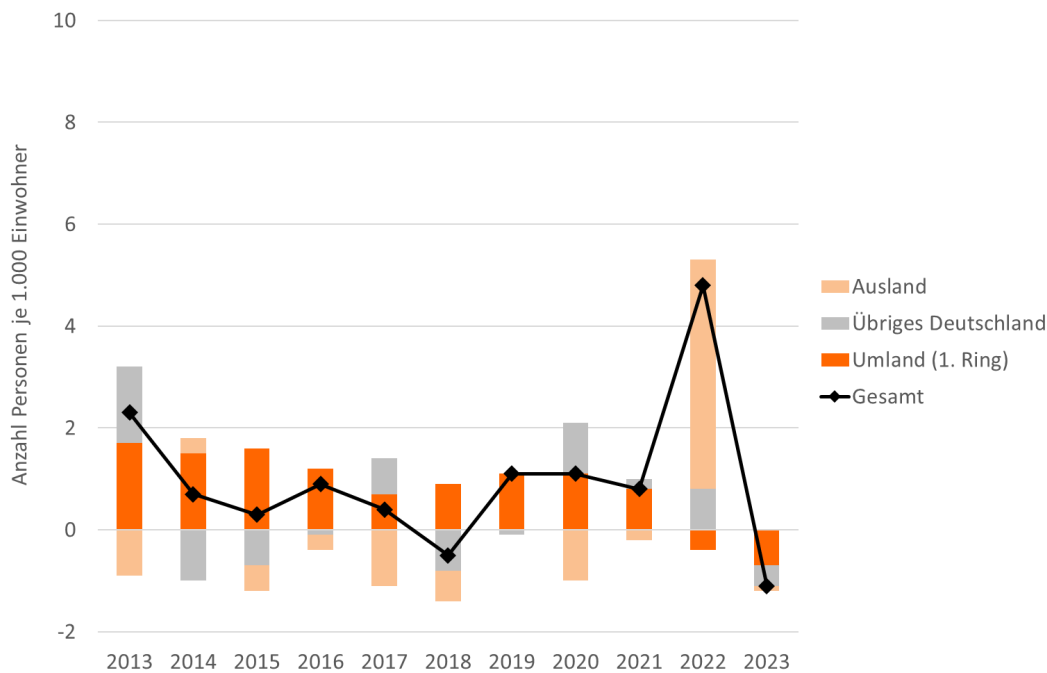


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

## 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 Großstadtregionen 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)**

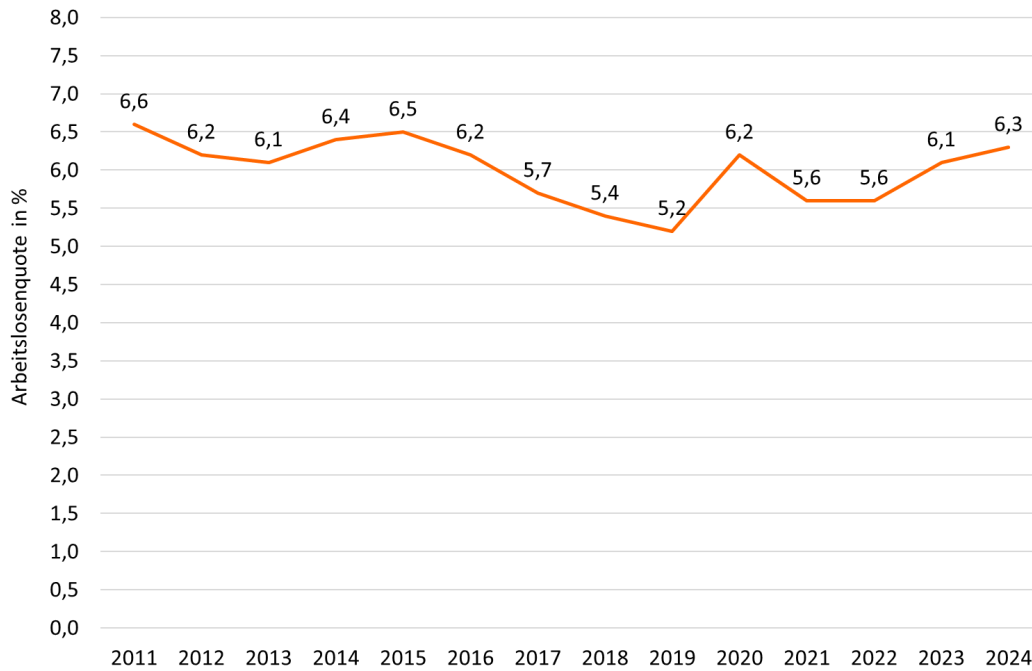
Region	Sv-Beschäftigte am AO 2011	Sv-Beschäftigte am AO 2017	Sv-Beschäftigte am AO 2024	Entwicklung 2011-2017	Entwicklung 2011-2024
Rheinland-Pfalz	1.260.649	1.388.764	1.485.875	+10,2%	+17,9%
Kaiserslautern	50.175	52.687	57.181	+5,0%	+14,0%
Koblenz	66.395	72.765	78.359	+9,6%	+18,0%
Ludwigshafen	92.720	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**

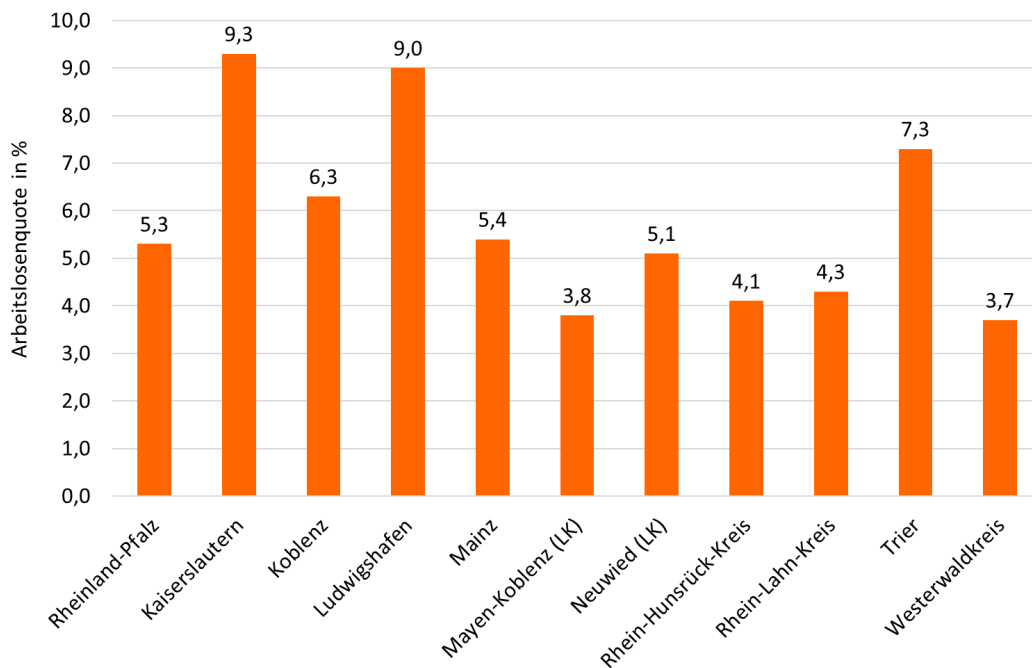
### Koblenzer Arbeitslosenquote auf niedrigem Mainzer Niveau

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)**

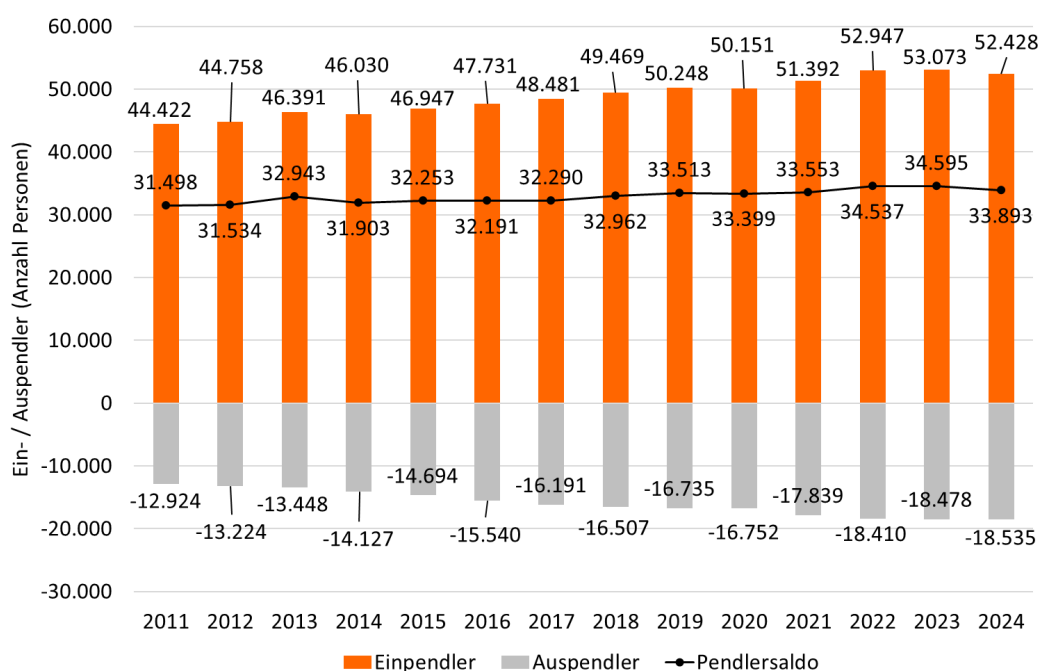
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

**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 Verflechtung 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.

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



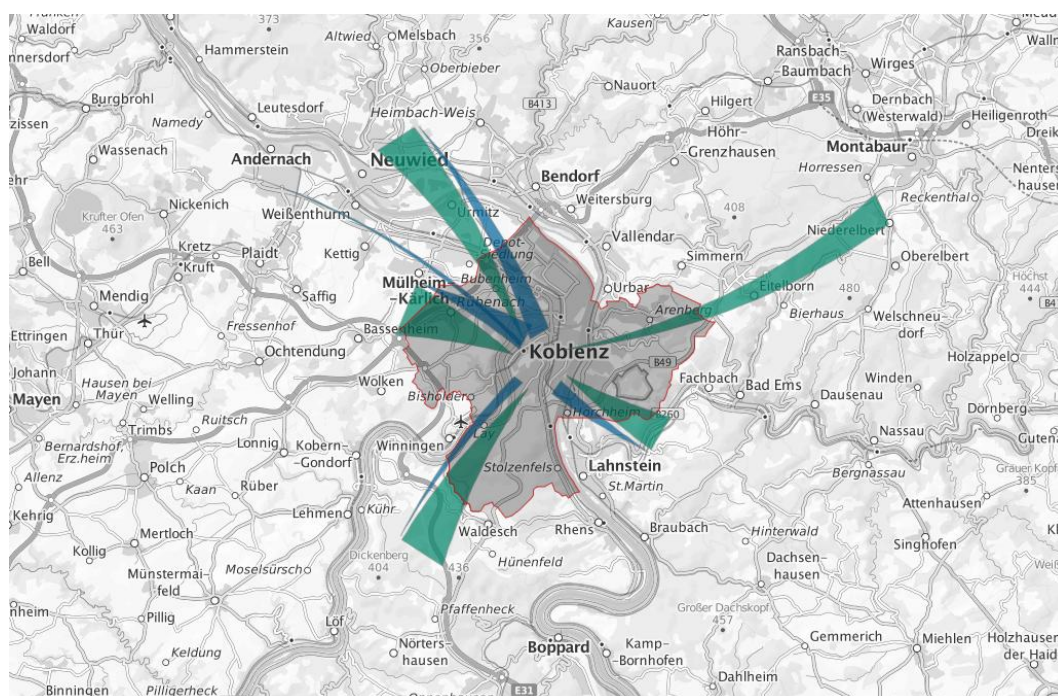
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

**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)**



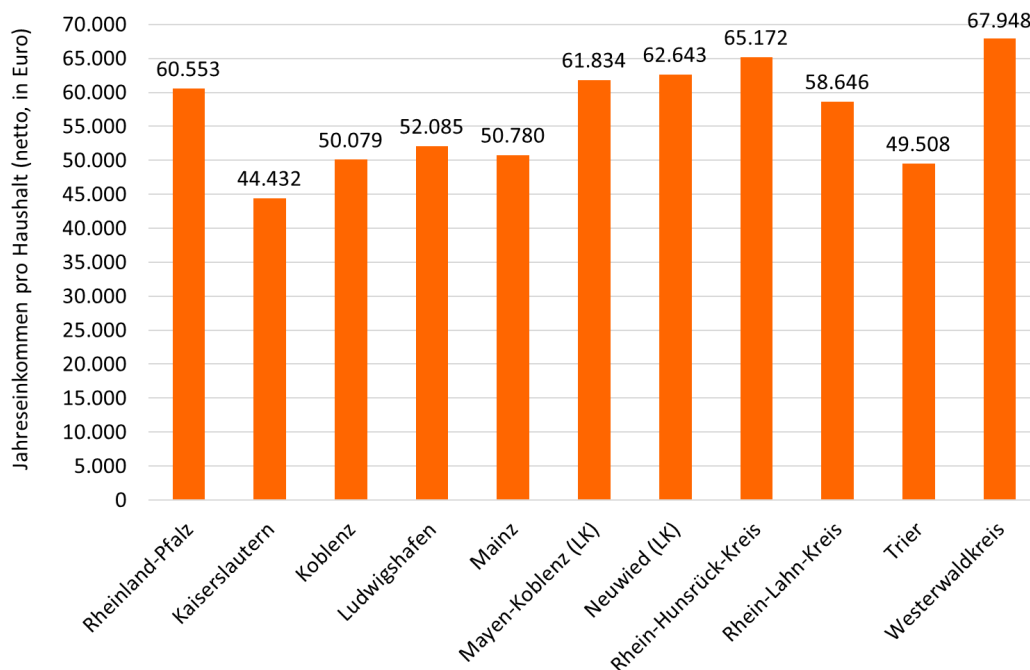
Grüne Pfeile: Einpendlerströme; Blaue Pfeile: Auspendlerströme

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**

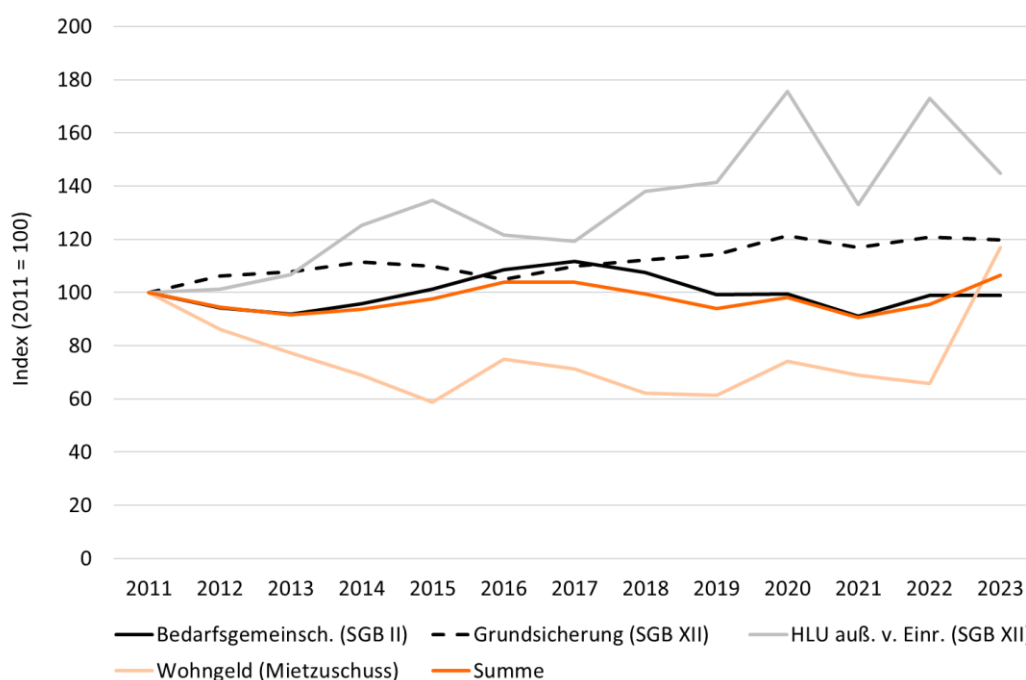
## 2.3 Soziale Sicherung

### 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)**

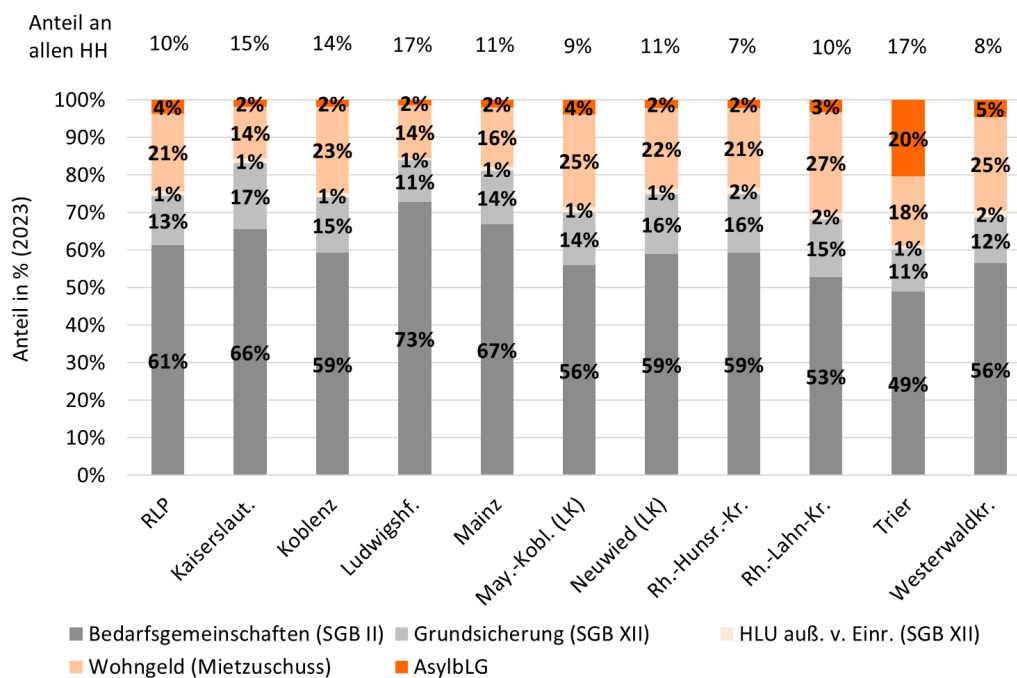
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit); empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

### 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 wohngeldreformbedingten 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.

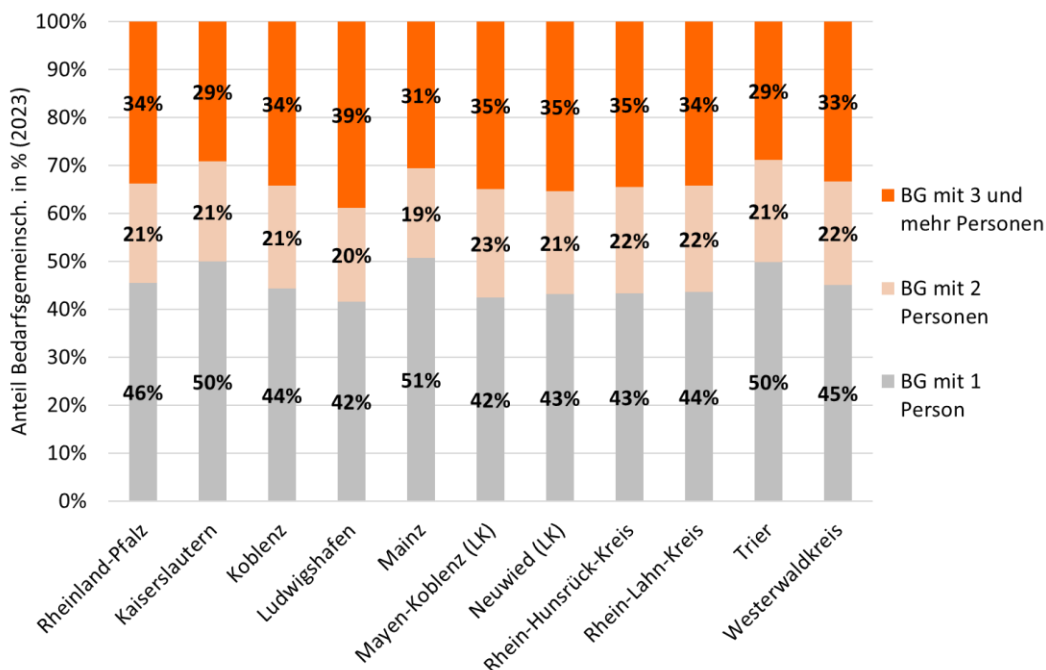
Bedarfsgemeinschaften in Koblenz sind vor allem kleine Haushalte: 44 % Haushalte mit einer Person und 21 % Haushalte mit zwei Personen. Jede dritte Bedarfsgemeinschaft ist eine Familie mit Kindern (vgl. Abbildung 18). Die Anteile entsprechen damit etwa dem landesweiten Durchschnitt.

**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**

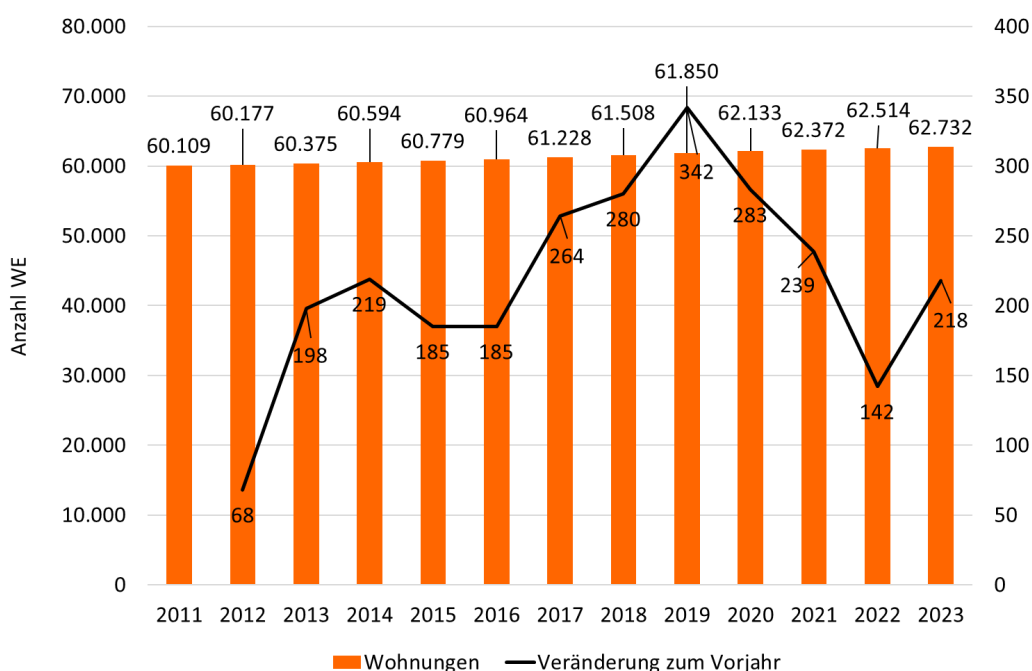
## 2.4 Wohnungsmarktprofil

### 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**

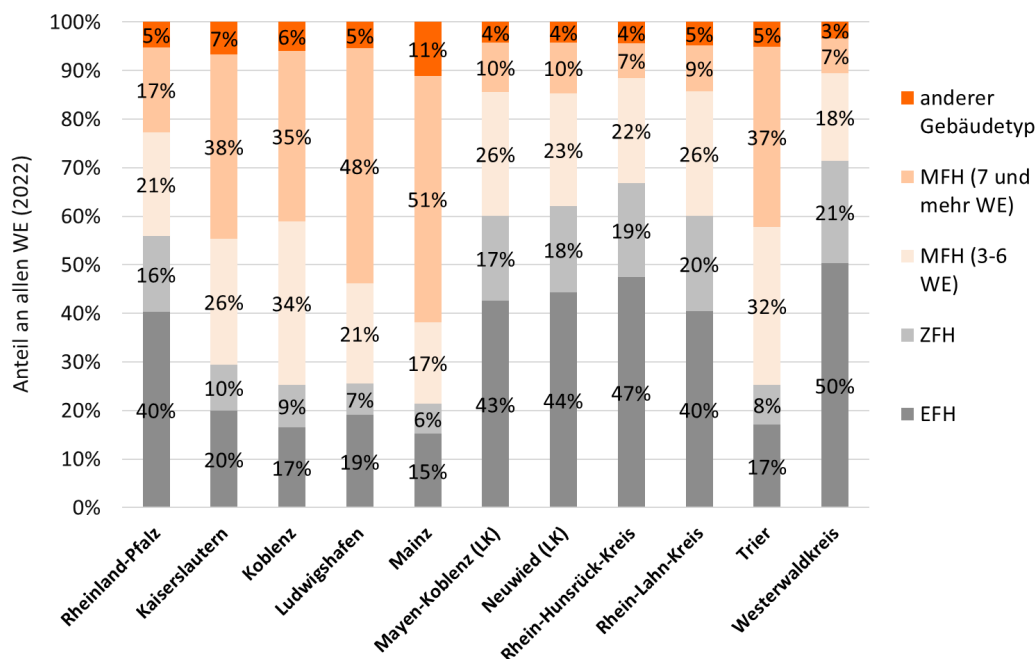
#### Mehrfamilienhäuser als dominierende Wohnform in Koblenz

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 %<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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)**

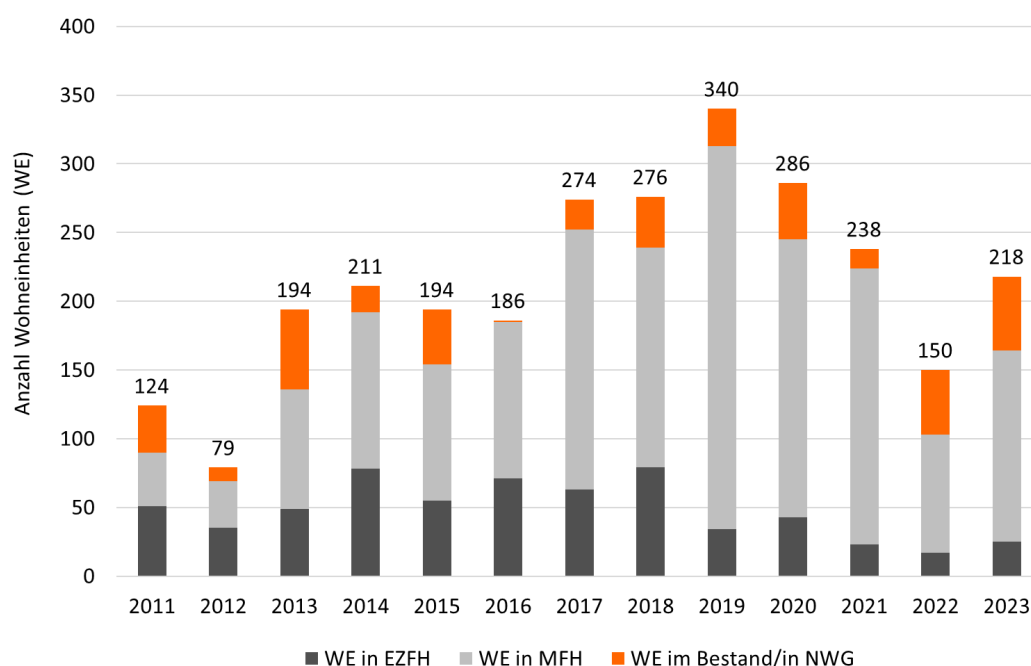


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

## 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**

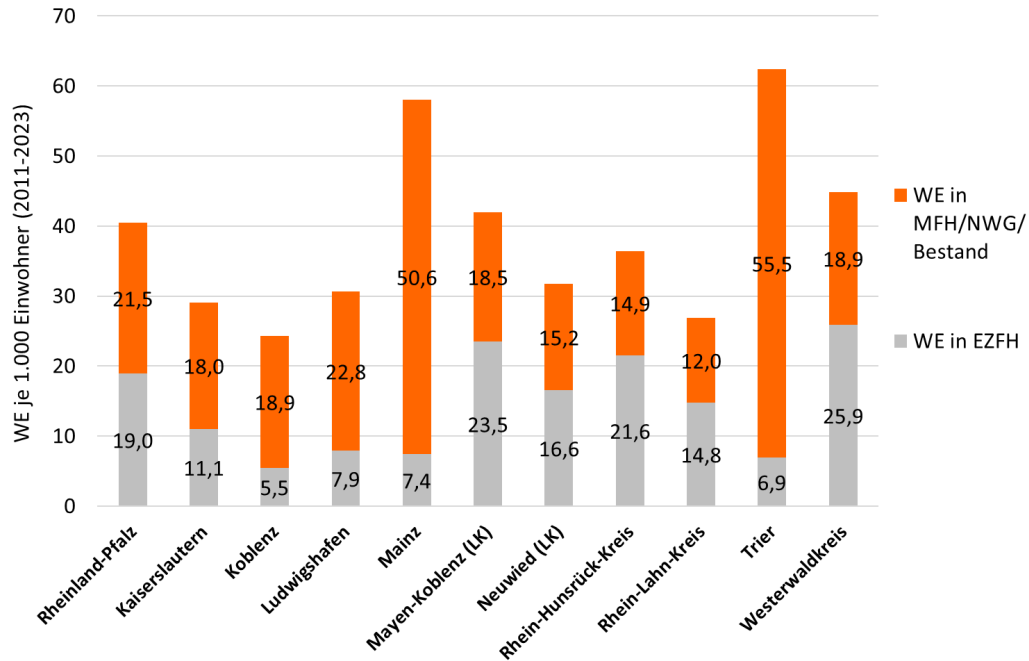
### Koblenz mit der insgesamt niedrigsten Wohnungsbauintensität

Die Wohnungsbauintensität<sup>2</sup> 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.“

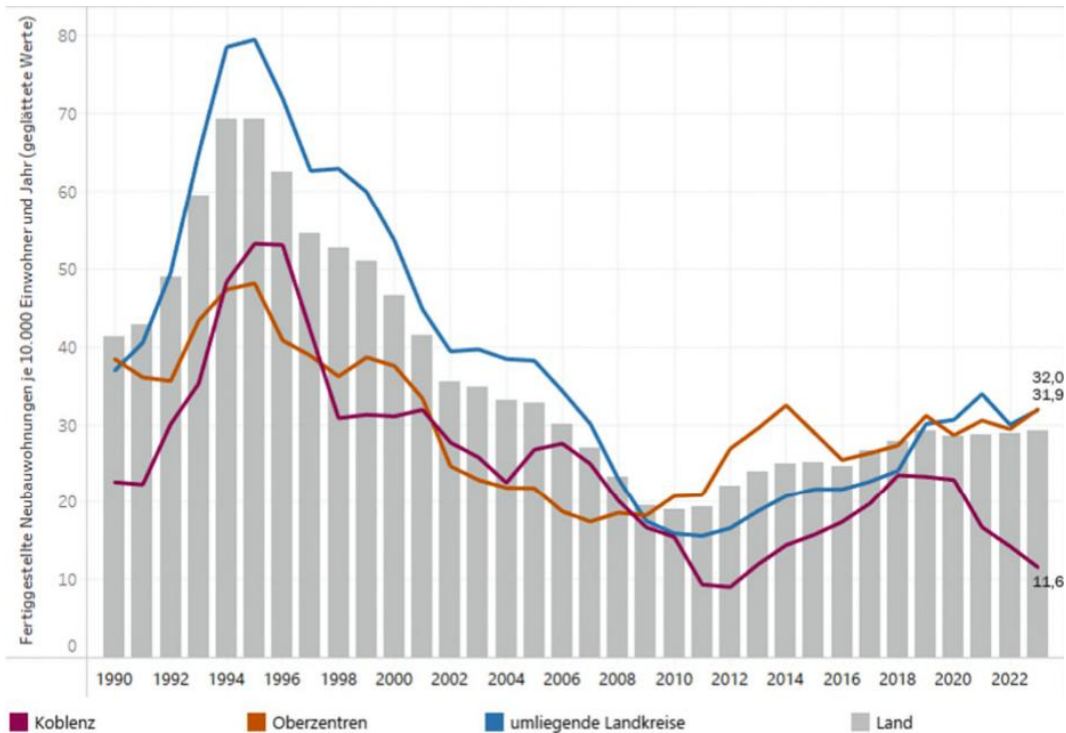
<sup>2</sup> Die Wohnungsbauintensität stellt die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner dar und ermöglicht einen Vergleich der Wohnungsbautätigkeit unterschiedlicher Vergleichsregionen.

**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/m<sup>2</sup>– günstigste kreisfreie Stadt im Vergleich

Eine gebrauchte Mietwohnung wurde in der Stadt Koblenz im Jahr 2024 für einen monatlichen Median-Mietpreis<sup>3</sup> von ca. 10,00 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt) angeboten. Damit liegt der Mietpreis oberhalb des Niveaus in ganz Rheinland-Pfalz von ca. 9,30 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 24). Da gleiche Niveau 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/m<sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> )	Angebotsmiete Bestand 2018 (Median in €/m <sup>2</sup> )	Angebotsmiete Bestand 2024 (Median in €/m <sup>2</sup> )	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**

<sup>3</sup> 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 <sup>2</sup> )	Angebotsmiete Neubau 2018 (Median in €/m <sup>2</sup> )	Angebotsmiete Neubau 2024 (Median in €/m <sup>2</sup> )	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/m<sup>2</sup> – günstiger als in Mainz, Trier und Ludwigshafen

Im Jahr 2024 wurden eine gebrauchte Eigentumswohnung in Koblenz im Median für rd. 2.900 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 26) und eine Neubauwohnung für rd. 4.530 Euro/m<sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> )	ETW Bestand 2018 (Median in €/m <sup>2</sup> )	ETW Bestand 2024 (Median in €/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	ETW Neubau 2018 (Median in €/m <sup>2</sup> )	ETW Neubau 2024 (Median in €/m <sup>2</sup> )	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**

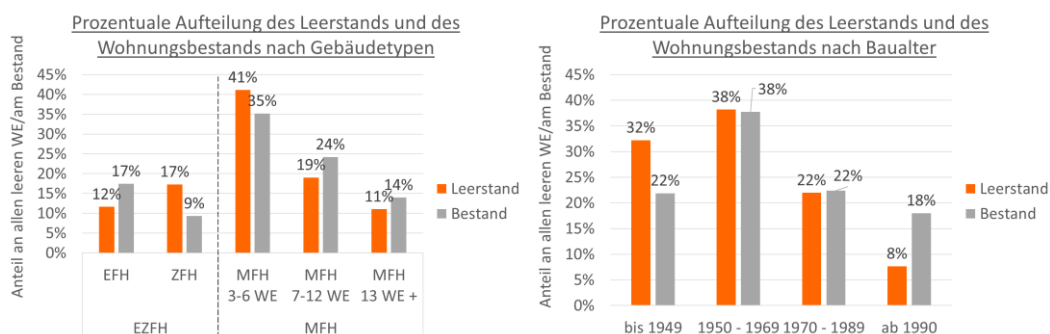
Region	Gesamt	EZFH	MFH
Rheinland-Pfalz	5,0	4,6	5,0
Kaiserslautern	4,8	4,8	4,6
Koblenz	4,2	4,4	4,1
Ludwigshafen	3,4	3,6	3,1
Mainz	2,9	3,1	2,8
Mayen-Koblenz (LK)	4,8	4,4	4,9
Neuwied (LK)	4,5	3,9	5,1
Rhein-Hunsrück-Kreis	6,3	5,0	9,0
Rhein-Lahn-Kreis	5,7	5,0	6,2
Trier	5,6	5,1	5,9
Westerwaldkreis	4,4	3,9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

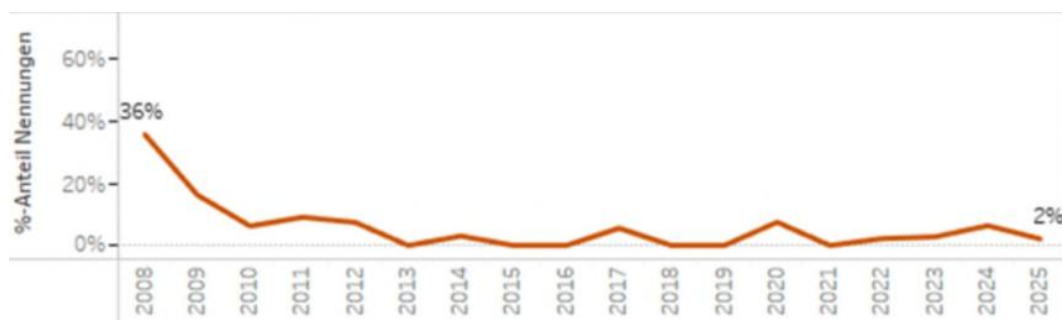
## Wohnungsleerstand nach Expertensicht

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.“<sup>5</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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) 2022<sup>6</sup>*

*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.*

<sup>6</sup> Text von Dr. Manfred Pauly von der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz

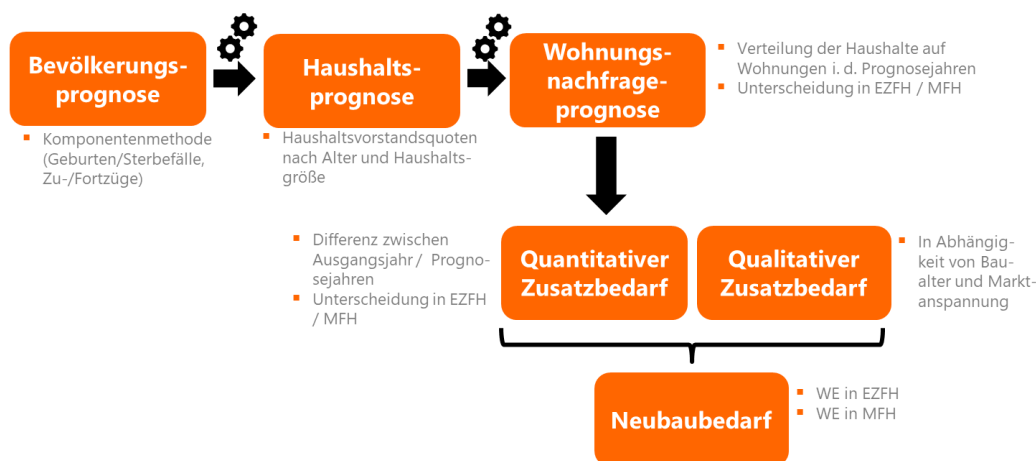
### 3. Prognose / Berechnungsmodell zum Wohnraumbedarf

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.

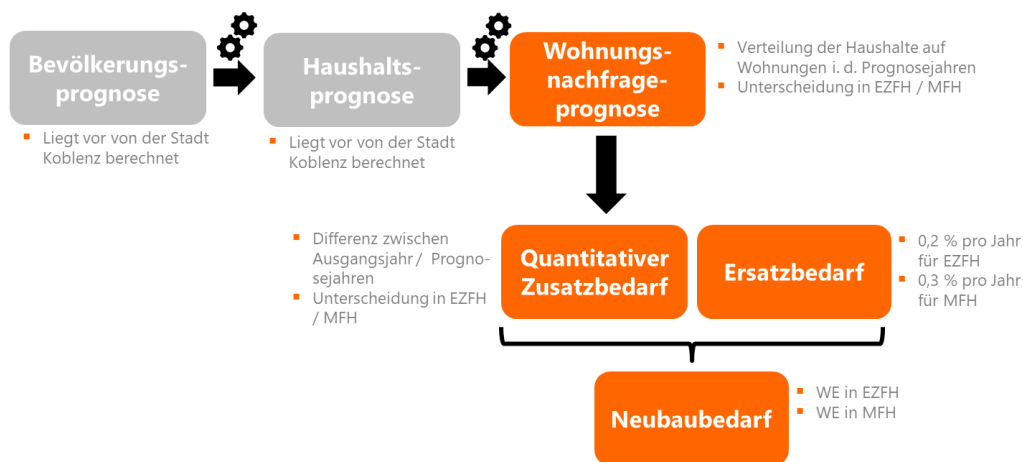
Im Ergebnis der dargestellten Prognoseberechnungen liegt der Neubaubedarf differenziert nach Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern (WE in EZFH) und Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (WE in MFH) vor.

### 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.<sup>7</sup> 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 % p. a. aus.<sup>8</sup> Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) setzt einen ähnlichen Ersatzbedarf von 0,23 bis 0,25 % p. a. an.<sup>9</sup> Andere Studien bzw. Prognosen argumentieren differenzierte Quoten für Ein-/Zwei- und für Mehrfamilienhäuser. In den Wohnungsbedarfsprognosen von bulwiengesa wird für Ein-/Zweifamilienhäuser von 0,2 % p. a. ausgegangen und für Mehrfamilienhäuser (bzw. für Geschosswohnungen) von 0,3 % p. a.. Die niedrigere Quote für Ein-/Zweifamilienhäuser wird begründet mit einer besseren Instandhaltung, da sie zumeist von den Eigentümern selbst bewohnt und gepflegt werden. Geschosswohnungen werden hingegen häufiger genutzt (höhere Fluktuation) und haben daher einen höheren Verschleiß. Im Rahmen des für die Stadt Koblenz entwickelten Prognosemodells wird daher von einer differenzierten Ersatzquote von 0,2 % p. a. für Ein-/Zweifamilienhäuser und von 0,3 % p. a. für Mehrfamilienhäuser ausgegangen.

**Abbildung 34: Methodik zur Ermittlung des Neubaubedarfs in Koblenz**



Quelle: eigene Darstellung

empirica

<sup>7</sup> 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](https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_22.html))

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

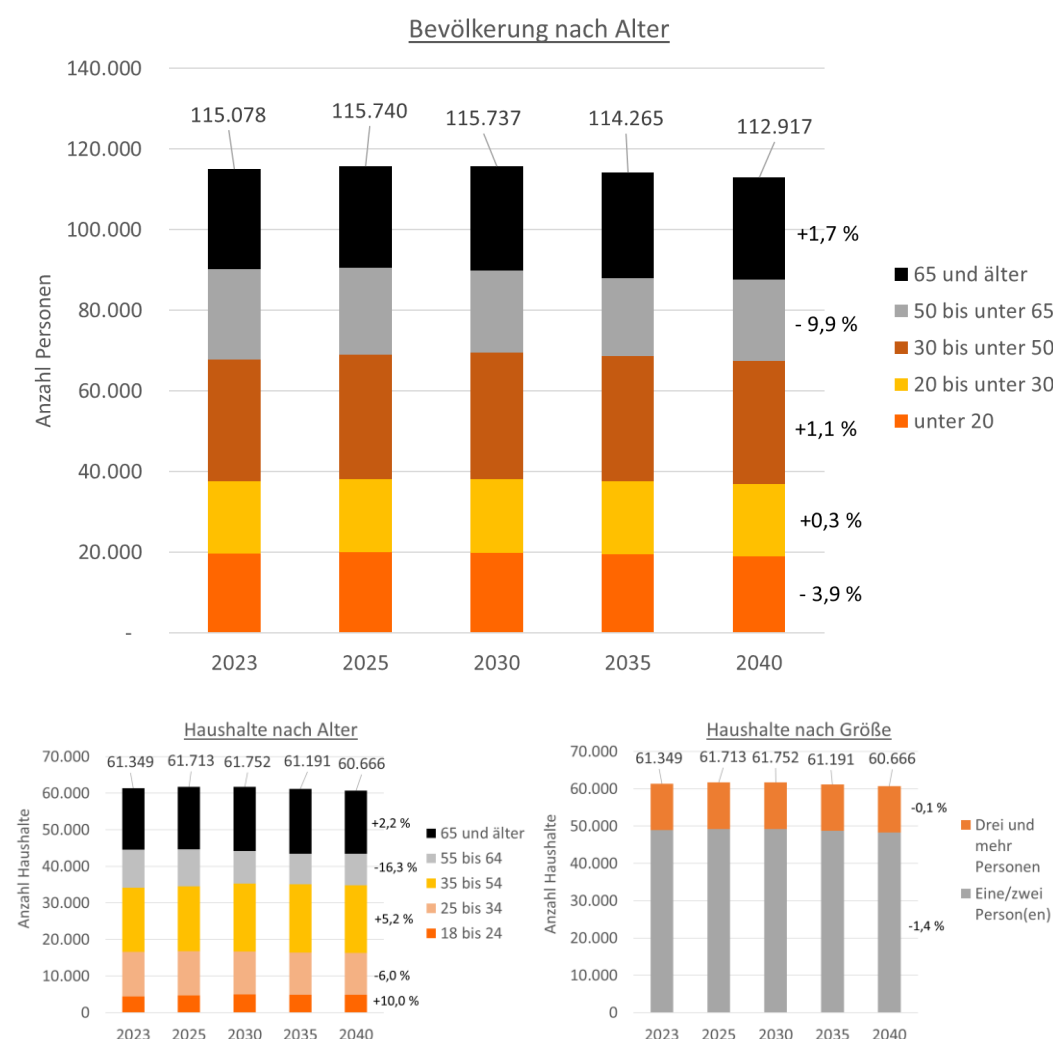
<sup>9</sup> Ergebnisse abrufbar unter [Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells: Zunehmende Marktanspannung in vielen Großstädten - Institut der deutschen Wirtschaft \(IW\)](#)

### 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**



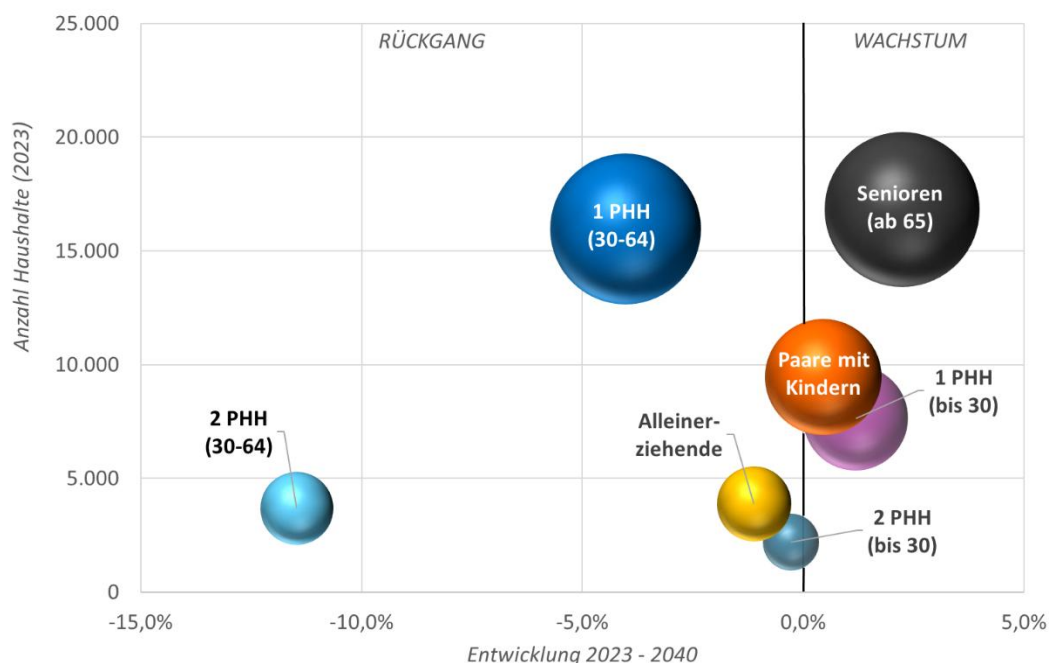
Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

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

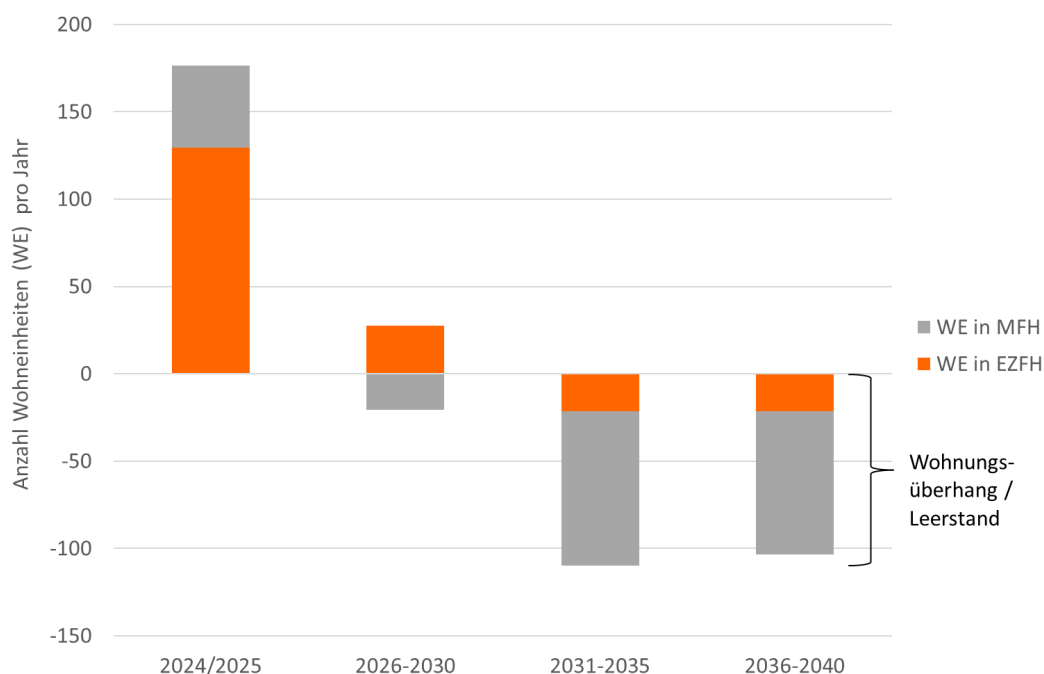
### 3.3.2 Neubaubedarf: quantitativ und Ersatzbedarf

#### 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

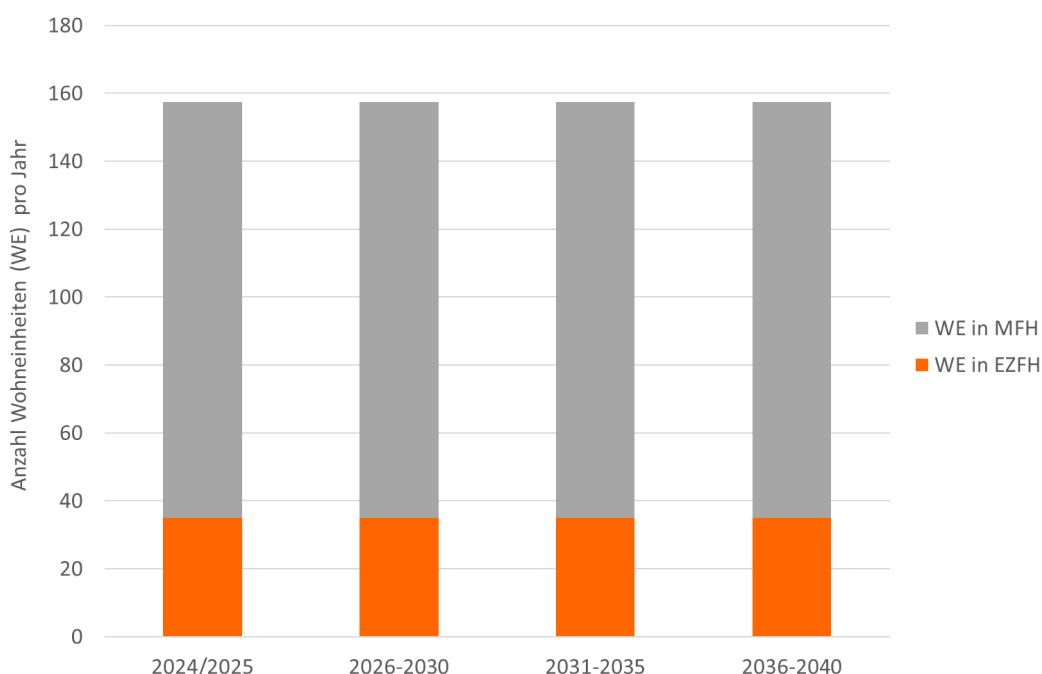
Von 2031 bis 2040 werden durch die sinkende Zahl wohnungsnachfragender Haushalte knapp 1.100 WE im Saldo frei (Wohnungsüberhang bzw. Leerstand). Der quantitative Wohnungsüberhang in Koblenz konzentriert sich mit rund 850 WE auf Mehrfamilienhäuser. Mehrheitlich kommt dieser Leerstand ab 2031. Geht man 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 p. a. 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 p. a. 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
<b>2024 - 2040</b>	<b>990 - 1.000</b>	<b>2.170 - 2.180</b>	<b>3.160 - 3.170</b>

Quelle: eigene Berechnung

empirica

### Zum Verhältnis der städtischen Bevölkerungsprognose und der gerechneten Wohnungsbedarfsprognose

Die Bevölkerungs- und Haushaltpsprognose der Stadt Koblenz geht auch von einer Zuwanderung in die Stadt aus, die mit der Realisierung von Neubauprojekten korreliert. Dafür wurde eine Zusammenstellung des Stadtplanungsamtes von möglichen Wohnbauprojekten, deren Umsetzung in den nächsten Jahren als wahrscheinlich angenommen wird, genutzt. Die Erfahrung zeigt, dass in neue gebaute Wohnungen in Koblenz Personen bzw. Haushalte von außerhalb der Stadt gezogen sind. Im Bericht zur Bevölkerungs- und Haushaltpsprognose der Stadt Koblenz heißt es dazu:<sup>10</sup>

*„Über den gesamten Stützzeitraum der Jahre 2012 bis 2024 handelte es sich nur bei 22 % der Erstbezieher von neuen Ein- oder Zweifamilienhäuser um "echte" Zuzügler von außerhalb der Stadt. Damit generierten 100 Neubauwohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment 57 unmittelbare Zuzüge nach Koblenz. Mit einem Anteil von 57 % ist die Zuzüglerquote unter den Erstbeziehern neuer Mehrfamilienhäuser deutlich höher. Dementsprechend ist auch die Effektivität des Neubaus kleinerer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Blick auf die dadurch ausgelöste Zuwanderung deutlich höher: Je 100 Neubauwohnungen wurde 92 Zuwanderungen von außerhalb der Stadt unter den Erstbeziehern registriert. Geht man von einer 100 %-igen Realisierung der aktuell geplanten größeren Neubauvorhaben in dem vorgesehenen Zeitschema aus, so würde dadurch eine Außenzuwanderung von jahresdurchschnittlich 140 Neubaubeziehern für die Stadt Koblenz in den kommenden zehn Jahren ausgelöst. Selbst bei dieser äußerst optimistischen Annahme einer vollständigen Realisierung würde die durch die größeren Neubauprojekte unmittelbar generierte jährliche Außenzuwanderung damit weniger als zwei Prozent des durchschnittlichen Volumens der Zuzüge in den letzten beiden Jahren ausmachen.“*

Für die Bevölkerungs- und Haushaltpsprognose der Stadt Koblenz hat das Statistikamt einen Bau von rund 3.000 Neubauwohnungen angenommen, die bis zum Jahr 2034 rechnerisch in die Prognose eingeflossen sind. Da von der Stadt vermutet wird, dass diese Neubauten nicht in den angenommenen Zeitfenstern realisiert werden können (da es zu Verzögerungen kommt), ist davon auszugehen, dass für die Phase von 2035 bis 2040 kein weiterer Neubau bei der Prognoseberechnung angenommen worden. Auch wenn die angenommenen rund 3.000 Neubauwohnungen deutlich höher liegen, als die Wohnungsbau-tätigkeit in den letzten Jahren, reicht sie nicht aus, um die Bevölkerungs- und

<sup>10</sup> Stadt Koblenz (2025): Bevölkerungs- und Haushaltpsprognose der Stadt Koblenz 2024/2044 (abrufbar unter <https://www.koblenz.de/rathaus/verwaltung/statistische-informationen/bevoelkerung/bevoelkerungsprognose/>)

Haushaltszahlen in Koblenz steigen zu lassen. Hier wird der von der Statistikstelle der Stadt Koblenz o.g. geringfügige Einfluss von Wohnungsneubau auf die Bevölkerungsentwicklung deutlich. Es scheint paradox: Wohnungsbau hat trotz der damit verbundenen hohen Aufwendungen sowohl bei Investoren als auch bei der Stadtverwaltung nicht so hohe Effekte für die Zuwanderung. Es war und wird auch in Zukunft nur ein kleiner Beitrag zur Zuwanderung sein.

Der Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsprognose der Stadt Koblenz und der von empirica im Rahmen des vorliegenden Gutachtens gerechneten Wohnungsbedarfsprognose besteht darin, dass in der Wohnungsbedarfsprognose quasi der Input der Bevölkerungsprognose als Output wieder im Ergebnis berechnet wird. Daher ist es wenig überraschend, dass im Ergebnis der empirica-Berechnung rund 3.200 Wohneinheiten als Neubaubedarf stehen, bei einem Input wie o.g. von rund 3.000 Neubauwohnungen. Der marginale Unterschied dürfte auch darin begründet sein, dass bei der Neubaubedarfsprognose mit einem pauschalen Ansatz eines Ersatzbedarfs gerechnet wurde. Damit wird deutlich, dass es gewissermaßen einen selbstverstärkenden Faktor in der Berechnung des Bedarfes gibt. Je mehr Neubauwohnungen für die Zukunft als realistisch angenommen werden (d.h. als Input für die Bevölkerungsprognose), desto höher fällt der Neubaubedarf aus. Hier kann die Stadt Koblenz überlegen, ob sie zukünftig eine von Neubau unbeeinflusste Bevölkerungsprognose rechnet. Auch daraus lässt sich im Rahmen einer Wohnungsbedarfsprognose der Neubaubedarf berechnen, der dann abschließend mit den verfügbaren Wohnbaupotenzialen abgeglichen werden könnte.

### **Durch den Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand kann die Nachfrage nach Geschosswohnungen niedriger ausfallen**

Der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand beschreibt den Wechsel der Bewohner in bestehenden Einfamilienhäusern in Koblenz. Ältere Haushalte – meist die ursprünglichen Eigentümer, die vor Jahrzehnten in Neubaugebiete gezogen sind – verlassen ihre Häuser, während jüngere Haushalte, typischerweise Familien mit Kindern, diese übernehmen. Laut einer aktuellen Studie der Stadt Koblenz wird dieser Wechsel in den kommenden Jahren insbesondere in den Neubaugebieten der 1970er und 1980er Jahre verstärkt stattfinden, d.h. wie die Zahl der durch diesen Prozess freigesetzten Gebäude wird ansteigen.<sup>11</sup> Dieser Prozess ist bereits in der Wohnungsbedarfsprognose berücksichtigt: Ältere Haushalte verschwinden nach ihrem Ableben (modelliert über Sterbewahrscheinlichkeiten) aus der Prognose, während neue Familienhaushalte in Ein- und Zweifamilienhäuser einziehen.

Sollten künftig mehr Familienhaushalte als bisher in diese freiwerdenden Häuser ziehen – weil durch den Generationenwechsel mehr Häuser verfügbar sind und diese auch angenommen werden – könnte die Prognose die Nachfrage nach Geschosswohnungen überschätzen und die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern unterschätzen.

Ob junge Familien stärker als in der Vergangenheit in die freiwerdenden Häuser einziehen werden, hängt von verschiedenen Faktoren ab:

---

<sup>11</sup> Stadt Koblenz, Der Oberbürgermeister, Kommunalstatistik und Stadtforschung (Juni 2025): Monitoring und Prognose des Generationenwechsels im Ein- und Zweifamilienhausbestand in Koblenz (abrufbar unter [www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/bauen-und-wohnen/monitoring-und-prognose-des-generationen-wechsels-im-ein-und-zweifamilienhausbestand-in-koblenz.pdf?cid=3i56](http://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/bauen-und-wohnen/monitoring-und-prognose-des-generationen-wechsels-im-ein-und-zweifamilienhausbestand-in-koblenz.pdf?cid=3i56))

- Mehr Angebot, sinkende Preise: Ein größeres Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern könnte zu sinkenden Preisen führen, was den Erwerb für Familien erleichtert.
- Steigende Sanierungskosten: Gleichzeitig führen gestiegene energetische Anforderungen zu höheren Sanierungskosten, was die Erschwinglichkeit wiederum einschränkt.

In welchem Maß sich diese beiden Trends gegenseitig ausgleichen, und welchen Effekt das auf die zukünftige Nachfrage nach Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Koblenz hat, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Die zahlreichen Einflussfaktoren können im Rahmen der vorliegenden Prognose nicht zuverlässig berücksichtigt werden. Es müssten nicht nur Annahmen zur zukünftigen Einkommensentwicklung der Haushalte und zur Preisentwicklung (von Bestands- und Neubauimmobilien sowie von Sanierungskosten) getroffen werden, sondern auch zur Entwicklung der Preiselastizität der Nachfrage (wie reagieren Haushalte mit ihrer Nachfrage auf Preisveränderungen). Sollte der Preissenkungseffekt bei Ein-/Zweifamilienhäusern aus dem Bestand überwiegen und reagieren die Haushalte mit einer Ausweitung ihrer Nachfrage nach solchen Objekten, dann ist es plausibel, dass weniger Neubaugeschosswohnungen in Koblenz nachgefragt werden und demzufolge weniger gebaut werden müssten.

Aus einer weiteren Perspektive könnte die verstärkte Verfügbarkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt auch dazu führen, dass mehr Haushalte aus dem Umland nach Koblenz ziehen oder bestehende Koblenzer Haushalte in der Stadt bleiben, statt ins Umland abzuwandern. Allerdings ist der Generationenwechsel kein ausschließliches Koblenzer Phänomen – auch im Umland wird er stattfinden, wo der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ohnehin höher ist. Wichtig wird sein, ob der Generationenwechsel in Koblenz schneller verläuft als in den Nachbarkommunen.

### 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)<sup>12</sup> und in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zur sozialen Mietwohnraumförderung vom 4. November 2024.<sup>13</sup> 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

<sup>12</sup> Abrufbar unter [Rheinland-Pfalz - § 13 LWoFG | Landesnorm Rheinland-Pfalz | Einkommensgrenzen | § 13 - Einkommensgrenzen | gültig ab: 01.01.2014](#)

<sup>13</sup> Abrufbar unter [VV Soziale Mietwohnraumförderung.pdf](#)

---

geförderte Mietwohnung zu beziehen.<sup>14</sup> Zum Nachweis dieser Berechtigung muss der Haushalt einen Wohnberechtigungsschein bei der Stadt Koblenz beantragen.<sup>15</sup> Je nach Haushaltsgröße dürfen bestimmte Wohnflächenobergrenzen nicht überschritten werden: für eine Person maximal 50 m<sup>2</sup>, für zwei Personen maximal 60 m<sup>2</sup>, für drei Personen maximal 80 m<sup>2</sup>, für vier Personen maximal 90 m<sup>2</sup> und für jede weitere Person bis zu 15 m<sup>2</sup>. 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 5 (von landesweit 7 Stufen), was einer höchstzulässigen Miete (Mietobergrenze) für Haushalte mit geringem Einkommen von 7,00 Euro/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete) entspricht.

### **Sozial geförderter Wohnungsbestand geht bis 2040 auf 180 Wohnungen zurück**

Nach einem Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestandes in den letzten Jahren gab es Ende 2024 rund 1.300 sozial geförderte Wohnungen in der Stadt Koblenz. 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 180 Wohnungen (vgl. Abbildung 40). Im Vergleich mit heute sind das rund 1.130 geförderte Wohnungen weniger.

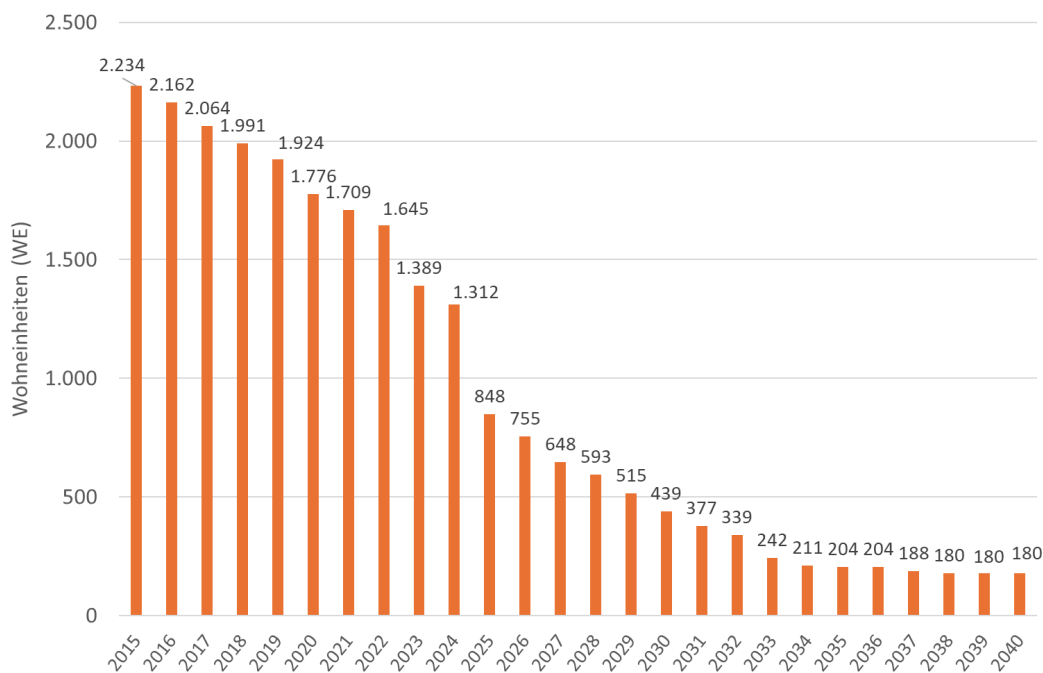
Der aktuell geförderte Wohnungsbestand in Koblenz ist in seinem Wohnungsmix relativ gleichmäßig gemischt, d.h. rund ein Drittel sind kleine Wohnungen für eine und zwei Personen (bis 60 m<sup>2</sup>), mittelgroße Wohnungen (61 bis 80 m<sup>2</sup>) machen ein weiteres Drittel aus und größere Einheiten ab 91 m<sup>2</sup> das übrige Drittel (vgl. Abbildung 41). Die aktuell geplanten 67 geförderten Wohnungen weisen demgegenüber einen anderen Wohnungsmix auf: Hier machen kleine Wohnungen (bis 60 m<sup>2</sup>) die Hälfte aus, mittelgroße Wohnungen (61 bis 80 m<sup>2</sup>) ein Drittel und größere Einheiten knapp ein Fünftel.

---

<sup>14</sup> [551 Förderung des Baus von Mietwohnungen](#)

<sup>15</sup> <https://www.koblenz.de/buergerservice/leistungen/RLP:entry:64900:ANLR-VLR/wohnberechtigungsschein-beantragen/>

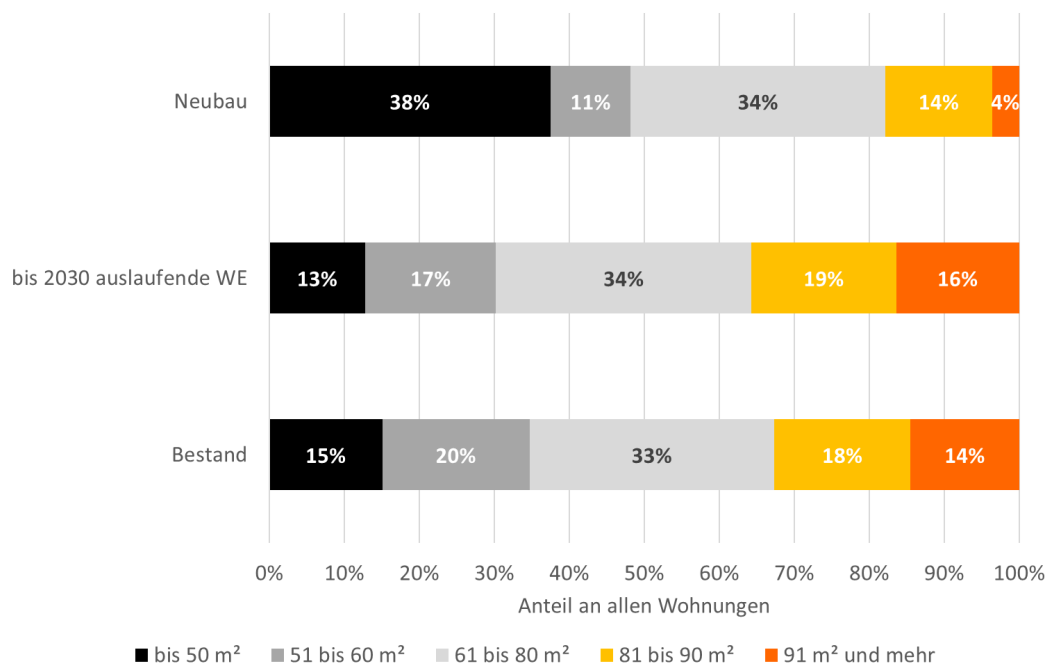
**Abbildung 40: Entwicklung des sozial geförderten Wohnungsbestandes in Koblenz, 2015 bis 2040 (jeweils 31.12.)**



Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 41: Wohnungsmix bei geförderten Wohnungen in Koblenz**



Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

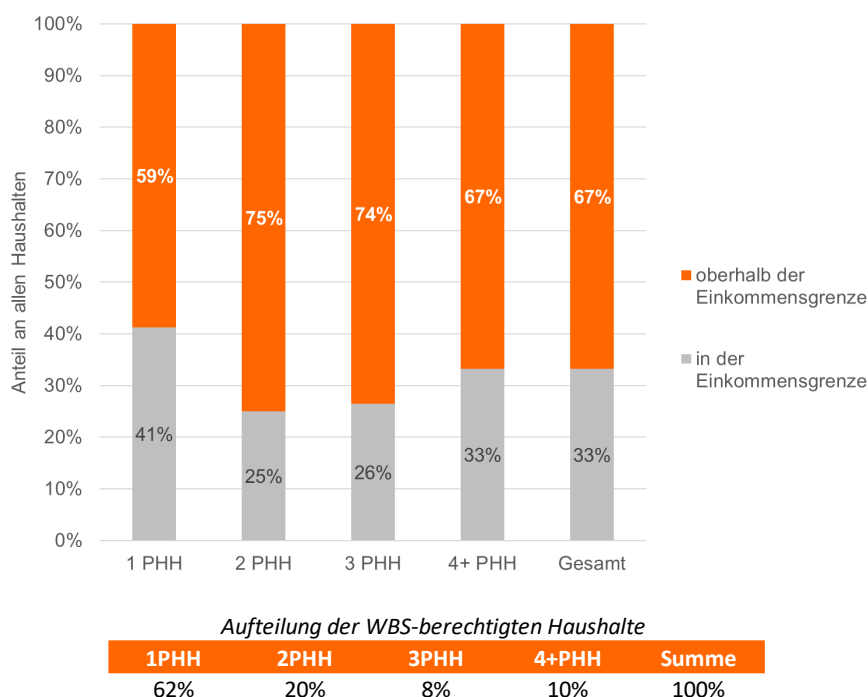
empirica

## Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung

Nach einer empirica-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, wären somit rund 20.000 Haushalte für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) und damit für den Bezug einer geförderten Wohnung berechtigt. Mit über 40 % ist der Anteil der Förderberechtigten bei den Einpersonenhaushalten überdurchschnittlich (viele junge Haushalte und Senioren mit niedrigen Einkommen/Renten). Bei Zweipersonenhaushalten (zwei Erwachsene) ist der Anteil mit 25 % relativ niedrig (viele Doppelverdiener). Absolut sind Einpersonenhaushalte die größte Gruppe unter den WBS-berechtigten Haushalten (zwei Drittel). Zweipersonenhaushalte und größere Haushalte (v.a. Familien) machen jeweils rund 20 % aus.

In Koblenz beziehen rund 8.000 Haushalte Transferleistungen (SGB II, SGB XII, Wohngeld vgl. Kap. 2.3). Das sind 40 % der WBS-berechtigten Haushalte. Diese dürften alle im Rahmen der Einkommensgrenzen liegen. Somit gibt es rund 12.000 Haushalte ohne Transferleistungen mit WBS-Anspruch. 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

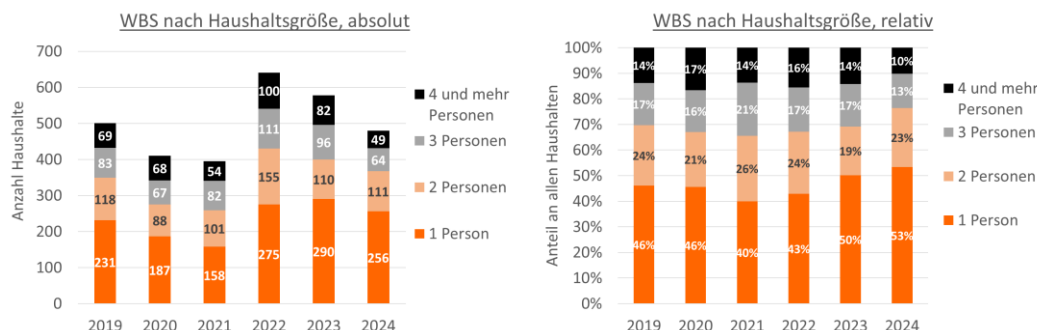
empirica

## 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 (vgl. Abbildung 43). Gut ein

Viertel sind Zweipersonenhaushalte, ebenso wie größere Haushalt mit drei und mehr Personen, d.h. Familien. Es gibt einen Trend hin zu anteilig mehr Einpersonen- 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).

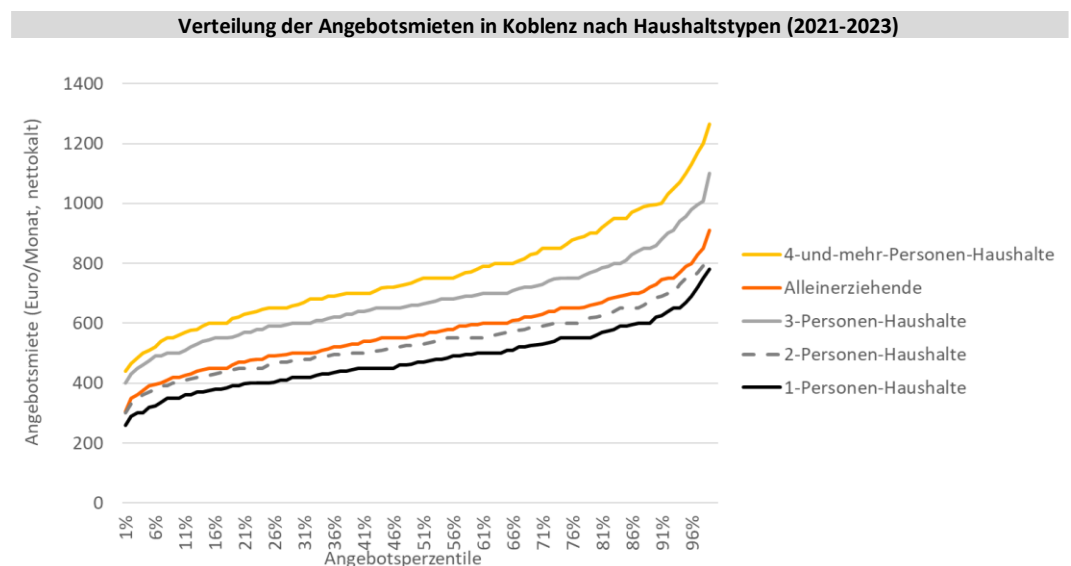
Die Betrachtung zeigt, dass in Koblenz in erster Linie Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende Engpässe haben, sich mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen. Das wird vor allem deutlich bei den Haushalten mit den niedrigsten Einkommen (im unteren Einkommensfünftel, d.h. die 20 % Haushalte in Koblenz 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 %.

**Abbildung 44: Erschwinglichkeit des Mietwohnungsangebots in Koblenz nach Haushaltstypen**

	1-Personen-Haushalte	2-Personen-Haushalte	3-Personen-Haushalte	4-und-mehr-Personen-Haushalte	Alleinerziehende
Angemessene Wohnungsgröße	30 bis 40 m <sup>2</sup>	40 bis 60 m <sup>2</sup>	60 bis 70 m <sup>2</sup>	70 bis 90 m <sup>2</sup>	n über 80 m <sup>2</sup>
<b>Haushalte im unteren Einkommensfünftel</b>					
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%
<b>Haushalte im unteren Einkommensdrittel</b>					
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**

**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 1.130 aus der Bindung laufenden geförderten Wohnungen bis 2040**

Im Zeitraum von Ende 2024 bis Ende 2040 fallen in der Stadt Koblenz insgesamt knapp 1.130 aktuell noch geförderte Wohnungen aus der Bindung (vgl. Abbildung 40). Ein Ersatz dieser Ausläufe käme einem durchschnittlichen Bedarf von rund 70 zusätzlichen geförderten Wohnungen p. a. 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 2024), müssen bis zum Jahr 2040 insgesamt rund 1.130 neue geförderte Wohnungen in der Stadt hinzukommen.

### **Aufrechterhaltung der Versorgungsquote einkommensschwacher Haushalte erfordert bis 2040 rund 1.100 zusätzliche geförderte Wohnungen – bei besserer Versorgung 1.900 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 (1.312 WE) 6,2 % 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 von 6,2 % an, dann wären im Jahr 2040 knapp 1.300 geförderte Wohnungen im Sozialwohnungsbestand in Koblenz erforderlich. Da aufgrund zukünftiger Bindungsausläufe der geförderte Bestand im Jahr 2040 nur noch 180 Sozialwohnungen betragen wird, sind bei Aufrechterhaltung der Versorgungsquote von 6,2 % rund 1.100 neue Wohnungen bis 2040 mit einer Sozialbindung zu belegen (rd. 70 WE p. a.). Mit diesem Volumen könnte die Zahl der aus der Bindung laufenden geförderten Wohnungen kompensiert werden. Setzt man eine höhere Versorgungsquote, z. B. von 10 % an (wie sie etwa im Jahr 2014 war, d.h. dem Jahr des letzten Koblenzer Wohnraumversorgungskonzept), dann vergrößert sich die Zahl neuer Sozialbindungen bis zum Jahr 2040 auf insgesamt rund 1.900 Wohnungen (rd. 120 WE p. a.).

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

IST-Situation (WE, %)		
	2023/2024	2040
Einkommensschwache Haushalte (ger. Werte)	21.160	20.925
BESTAND an Sozialwohnungen	1.312	180
Versorgungsquote	6,2%	
SOLL-Situation (WE)		2040
SOLL-Sozialwohnungsbestand bei heutiger Versorgungsquote (6,2 %)		1.297
SOLL-Sozialwohnungsbestand bei erhöhter Versorgungsquote (10 %)		2.093
BEDARF (WE)		2025 - 2040
BEDARF neuer Sozialwohnungen bei heutiger Versorgungsquote (6,2 %)		1.117
BEDARF neuer Sozialwohnungen bei erhöhter Versorgungsquote (10 %)		1.913

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

### Aktuelle fehlen vor allem preisgünstige Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte

Bilanziert man Nachfrage und Angebot im preisgünstigen Segment in Koblenz im Rahmen einer Modellrechnung, dann gibt das einen Hinweis auf die aktuelle Angebotslücke. Zu diesem Zweck wird die jährliche Nachfrage von Haushalten im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung 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 m<sup>2</sup>, d. h. für Ein- und Zweipersonenhaushalte (bis 50 m<sup>2</sup> und von 51 bis 60 m<sup>2</sup>).

**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 <sup>2</sup> )	Jährlich umziehende Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen	Bilanz
bis 50 m <sup>2</sup>	8.600	1.000	40	1.600	-1.560
51 bis 60 m <sup>2</sup>	5.800	600	40	500	-460
61 bis 80 m <sup>2</sup>	12.900	1.300	160	200	-40
81 und mehr	15.200	1.500	230	200	30
<b>Summe</b>	<b>42.500</b>	<b>4.400</b>	<b>470</b>	<b>2.500</b>	<b>-2.030</b>

Quelle: eigene Berechnungen, Zensus 2022, Value AG

empirica

Folgende Annahmen wurden für die Bilanzierung getroffen:

- Die Wohnflächenklassen ergeben sich aus den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz, wonach z. B. Haushalte mit einer Person maximal 50 m<sup>2</sup> 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 (Fluktuation). Es wird angenommen, dass die Fluktuationsquoten von 10 % (für große Wohnungen mit 75 m<sup>2</sup> und mehr bis 12 % (für kleine Wohnungen für eine Person) reichen.
- Nicht alle jährlich angebotenen Wohnungen in Koblenz sind preisgünstig. Daher wird nur der preisgünstige Anteil der angebotenen Wohnungen berücksichtigt. Dieser Anteil wird bemessen mit der maximalen Fördermiete nach den aktuellen Regularien zur Landeswohnraumförderung, d.h. 7,00 Euro/m<sup>2</sup> 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.

Es handelt sich um eine auf ein Jahr bezogene modellhafte Betrachtung, um die aktuelle Lücke darzustellen. Es bedeutet nicht, dass diese Lücke in jedem Jahr in der Zukunft besteht. Ansonsten würde sich das absurde Resultat ergeben, dass in einem Zehn-Jahres-Zeitraum 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%
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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 diente. 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 Mietpreisbremse 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.

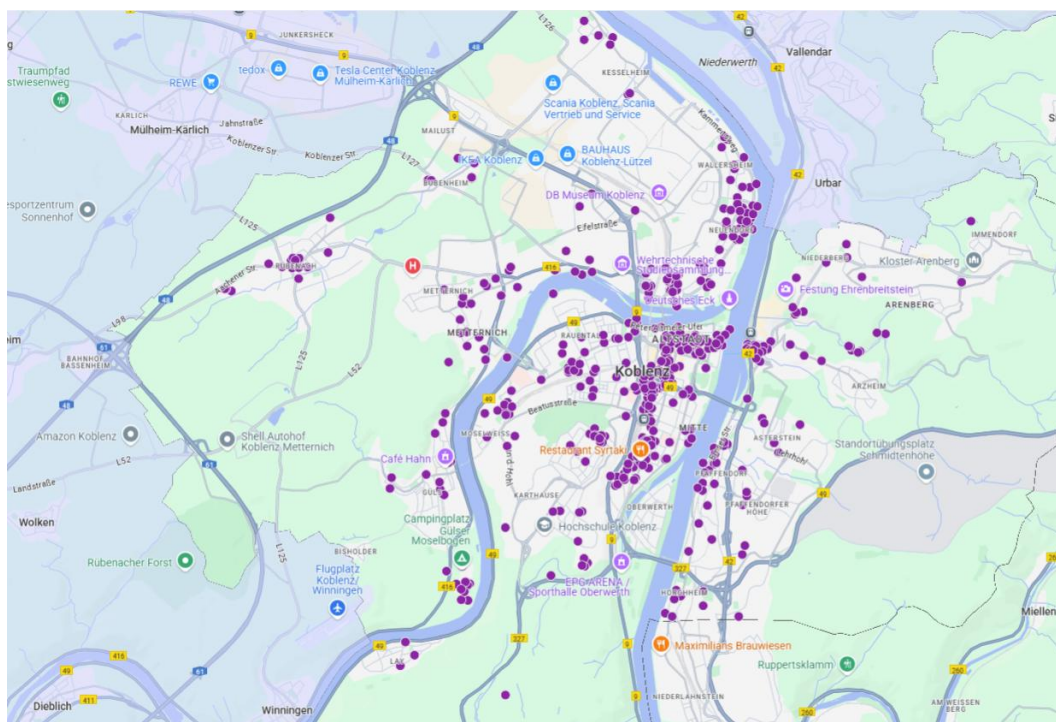
Nach Daten von AIRDNA, einem Anbieter, der regelmäßig die auf einschlägigen Portalen (Airbnb, FeWo-direkt) inserierten Ferienwohnungen erfasst, gab es im April 2025 insgesamt rund 600 gelistete Ferienwohnungen in der Stadt Koblenz, die mindestens 12 Wochen im Jahr im Angebot sind. Dabei handelt es sich 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 Stadtteilen<sup>16</sup> 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

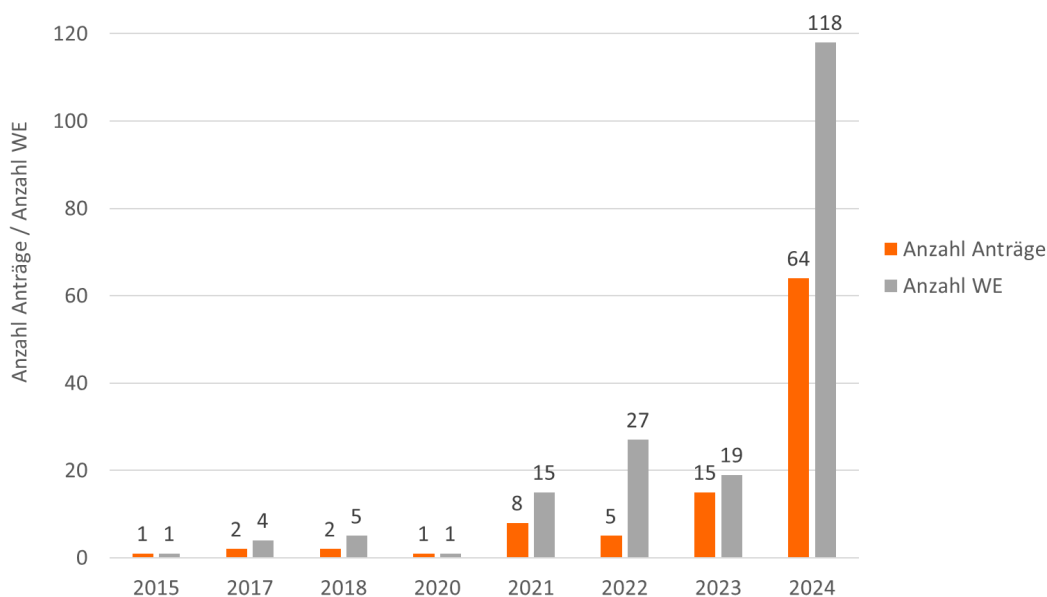
empirica

<sup>16</sup> 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.<sup>17</sup> 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).

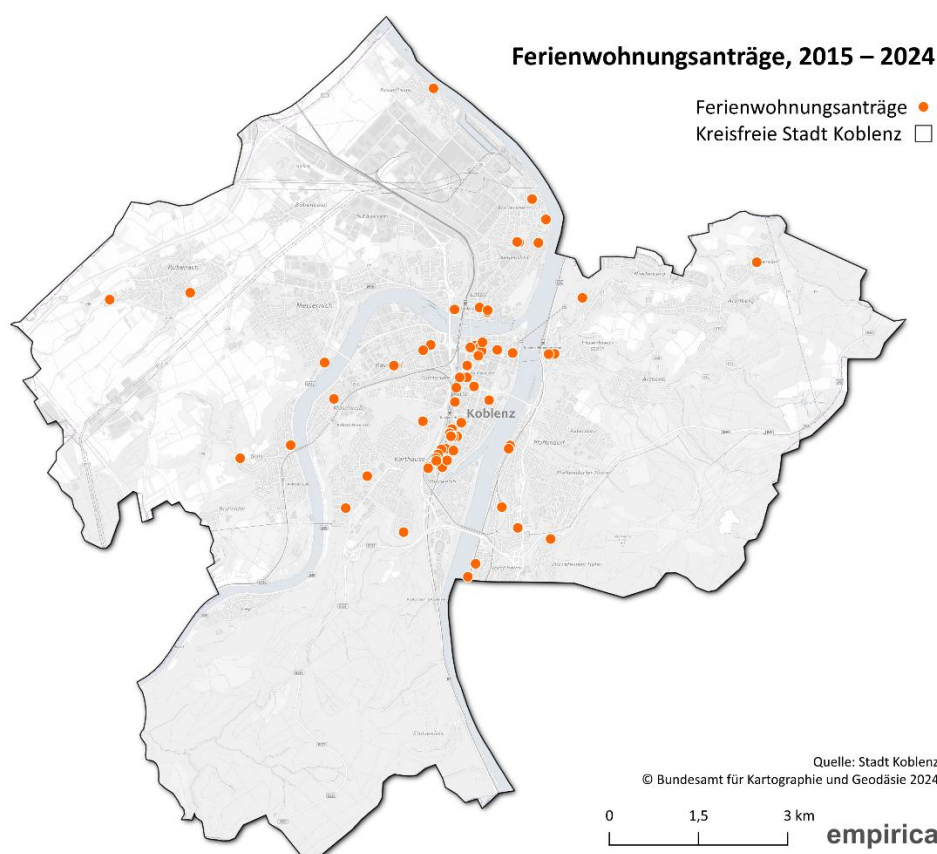
**Abbildung 49: Anträge zur Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnungen in der Stadt Koblenz**



Quelle: Stadt Koblenz, eigene Auswertung und Darstellung

empirica

<sup>17</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und jede weitere vierte leere Wohnung zwischen 60 und 79 m<sup>2</sup>. In diesem Sinne trägt die Umnutzung in Ferienwohnungen in Koblenz dazu bei, Leerstand zu beseitigen.

### **Leerstand: relevanter aktueller Leerstand niedrig<sup>18</sup>**

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

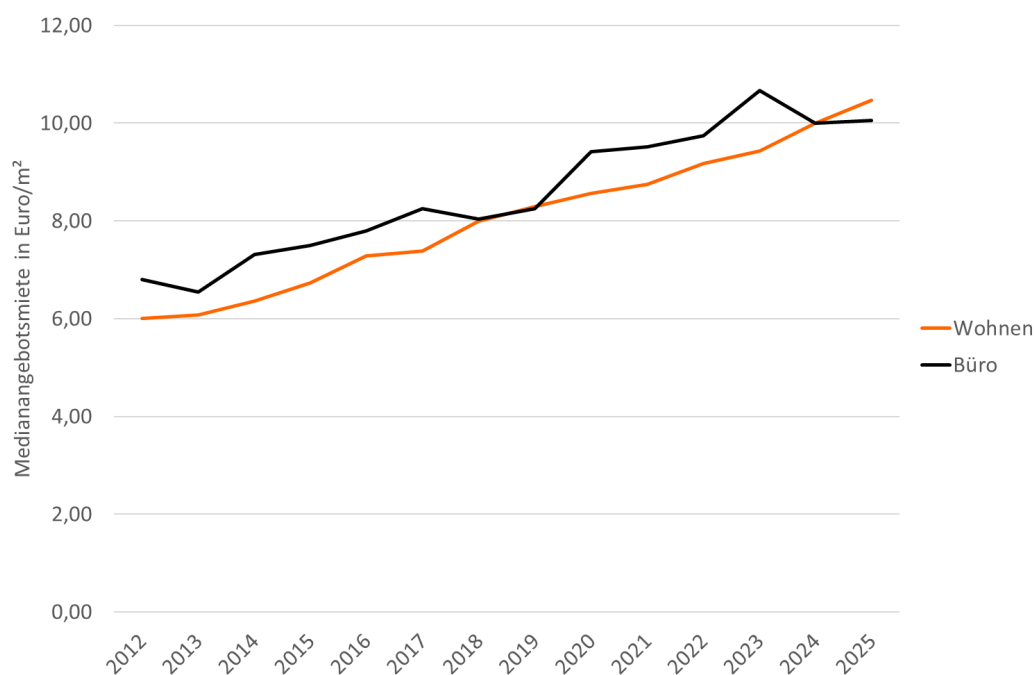
---

<sup>18</sup> 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/m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup> Mietfläche für das vierte Quartal 2023 an.<sup>19</sup> In der absoluten Spitze wurden sehr selten Büromieten von

<sup>19</sup> thomas-daily.de

mehr als 15 Euro/m<sup>2</sup> erreicht. Die Spitzenmiete für angebotene Wohnungen im Bestand in Koblenz lag zu dem Zeitpunkt bei 15 bis 17 Euro/m<sup>2</sup> Mietfläche nettokalt. Es gibt also aus wirtschaftlicher Sicht auch in sehr zentralen Koblenzer Lagen kaum Anreiz, Wohnräume in Büros umzunutzen.<sup>20</sup> 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.<sup>21</sup> 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.<sup>22</sup> 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

---

<sup>20</sup> 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 Gewerbemietvermieter 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.

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> Stadt Koblenz, Vorlage AT/0021/2020

Zinsniveaus) sowie eine Erhöhung der höchstzulässigen Miete von 6,40 auf 7,00 Euro/m<sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> Wohnfläche		2.800 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Verzinsung der Darlehen	Zinsfrei während der Bindungsdauer		1,0 % p. a. 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 <sup>2</sup>		7,00 Euro/m <sup>2</sup>	

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

empirica

#### 4.2.2 Exkurs: Quoten für geförderte Mietwohnungen in rheinland-pfälzischen Städten

Zur Einordnung der 30 % Sozialquote von Koblenz werden nachfolgend Sozialquoten aus anderen Städten in Rheinland-Pfalz dargestellt. Diese liegen im Bereich von 20 bis 35 %. Damit liegt Koblenz auf dem Niveau der Städte in Rheinland-Pfalz, die eine Sozialquote haben.

##### Mainz

Im Jahr 2020 hat der Mainzer Stadtrat die Erhöhung der Förderquote von 25 % auf 33 % beschlossen. Es handelt sich nicht um eine Mindestquote, sondern um eine feste Quote. Die Festlegung einer festen Quote erfolgte vor dem Hintergrund der rechtlichen Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes, wonach die soziale Wohnraumförderung als Zielsetzung unter anderem immer auch die Schaffung und Erhaltung eines angemessenen Wohnumfeldes sowie sozial stabiler und ausgewogener Bewohner- und Quartiersstrukturen gewährleisten muss. Im Grundsatz gilt diese feste Quote von 33 % auch weiterhin fort in Mainz. Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten in Verbindung mit hohen Grundstückskosten führten seit Ende 2021 jedoch dazu, dass Bauträger ohne Inanspruchnahme sozialer Wohnraumfördermittel zunehmend Probleme bei der Umsetzung von Bauvorhaben bekamen. Die Bitte nach höheren Förderquoten im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBB) in Mainz wurde daher zunehmend an die Stadt herangetragen. Um Stornierungen bisheriger Planungsvorhaben und den vollständigen Stillstand im Wohnungsbau zu vermeiden, entschied die Stadt Mainz 2024 eine temporäre Quotenerhöhung. Danach ist eine Erhöhung auf bis zu 80 % in einzelnen Baufeldern, nicht bezogen auf das gesamte Baugebiet, zulässig. Der Überschreitung der bisherigen Förderquote stimmt die Stadt Mainz jedoch nur zu, wenn hierdurch die Schaffung und Erhaltung eines angemessenen Wohnumfeldes sowie sozial stabiler und ausgewogener Bewohner- und

---

Quartiersstrukturen weiterhin gewährleistet ist. Die Erhöhung erfolgt zeitlich begrenzt und unter der Maßgabe einer erneuten Überprüfung mit Fristablauf im Jahr 2027.<sup>23</sup>

## Trier

Im Januar 2020 wurde in Trier die Quote für sozial geförderte Mietwohnungen bei neuen Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau von 25 % auf 33 % angehoben.

## Kaiserslautern

Der Stadtrat von Kaiserslautern hat 2018 einen Grundsatzbeschluss zugunsten einer Sozialquote von mindestens 20 Prozent im Wohnungsbau gefasst. Zugleich wurde die Verwaltung damals aufgefordert, dem Stadtrat auf der Grundlage einer Wohnbedarfsanalyse ein Konzept zur Beschlussfassung über die Sozialquote vorzulegen.<sup>24</sup> Die Wohnungsmarktanalyse und die wohnungspolitischen Leitlinien, Ziele, Instrumente und Handlungsempfehlungen wurden im Juni 2021 im Stadtrat beschlossen. Damit verbunden war der Auftrag an die Verwaltung, eine Quote für den sozialen Wohnungsbau von 20 % in allen neuen Bebauungsplänen für Geschosswohnungsbau aufzunehmen.<sup>25</sup> Nach Auskunft der Stadt Kaiserslautern wird für jeden neue Bebauungsplangebiet diskutiert und festgelegt, welcher Anteil an gefördertem Wohnraum entstehen soll. Damit unterscheidet sich die Regelung in Kaiserslautern von der in Koblenz, weil sie trotz ihres Grundsatzcharakters immer fallweise (je BPlan-Gebiet) ausgelegt und angewendet wird.

## Ludwigshafen

Seit Herbst 2019 gilt in Ludwigshafen eine flexible Sozialquote von 25 %. Flexibel bedeutet, dass die Regelung nicht pauschal für alle Neubauprojekte in der Stadt gilt, sondern der Anteil an günstigen Wohnungen soll stadtweit mindestens 25 Prozent betragen. Diese wurde beschlossen vor dem Hintergrund einer Kooperationsvereinbarung mit dem Land Rheinland-Pfalz, das in Inanspruchnahme von Fördermitteln an eine Mindestquote von 25 % koppelt. Im November 2023 lehnte der Stadtrat die Überführung der flexiblen Quote in eine fixe Quote von 25 % ab.

## Speyer

In Speyer wurde im Frühjahr 2024 die Sozialquote von 25 % auf eine Durchschnittsquote von 35 % erhöht. Das ist eine mittlere Quote zwischen 30 % für Haushalte mit geringem Einkommen und 40 % für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

---

<sup>23</sup> Stadt Mainz (2024): Beschlussvorlage, Drucksache Nr. 0031/2024 vom 30.010.2024

<sup>24</sup> Die Rheinpfalz vom 04. Dezember 2018: Kaiserslautern - Im Grundsatz für eine Sozialquote

<sup>25</sup> [https://www.kaiserslautern.de/sozial\\_leben\\_wohnen/planen\\_bauen\\_wohnen/wohnungsmarktanalyse/index.html.de](https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/wohnungsmarktanalyse/index.html.de)

---

## Landau

In Landau liegt die Sozialquote bei 33 %.

## Frankenthal

Seit Dezember 2024 hat Frankenthal die seit 2019 geltenden 30 % Quote aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (gestiegene Zinsen, hohe Baukosten) sowie kaum vorhandener Effekte für zwei Jahre ausgesetzt.

### 4.2.3 Effekte der veränderten Förderkonditionen

Nach Einschätzung der Koblenzer Wohnungswirtschaft wirken sich die veränderten Förderkonditionen dämpfend auf das Engagement von Bauträgern, Projektentwicklern und Wohnungsunternehmen im sozialen Wohnungsbau in Koblenz aus. Der Grund: Die Deckungslücke zwischen den Einnahmen aus der Förderung (maximale Fördermiete, Zinsvorteil, Zuschuss) und der erforderlichen Marktmiete (die neben den Kosten auch einen Gewinnzuschlag des Entwicklers abdeckt) ist durch die Veränderungen gewachsen. Diese Einschätzung setzt voraus, dass die erforderlichen Marktmieten auch von den Mietern gezahlt werden können, was angesichts von Nettokaltmieten von 17 Euro /m<sup>2</sup> Wohnfläche für einen Großteil der Neubaunachfrager zum jetzigen Zeitpunkt schwierig sein dürfte. Insofern zeigt die nachfolgend dargestellte Modellrechnung eine Situation, in der die erforderliche Marktmiete auch gezahlt wird. Die Modellrechnung zeigt auf, dass auch unter Annahme einer niedrigeren Marktmiete (z.B. 14 oder 15 Euro /m<sup>2</sup> Wohnfläche), die dann von mehr Neubaunachfragern gezahlt werden kann, die Deckungslücke steigt. 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/m<sup>2</sup> (seit 01/2025) bzw. 16,00 Euro/m<sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Whfl. monatlich
Zulässige Nettokaltmiete	7,00	6,40	Euro	pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
zzgl. Zuschuss	3,50	3,26	Euro	pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
zzgl. Zinsvorteil	2,82	3,43	Euro	pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
abzgl. Finanzierungskosten	1,28	0,00	Euro	pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
Einnahme	12,04	13,09	Euro	pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
Für Investition erforderlich	17,00	16,00	Euro	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
Deckungslücke	4,96	2,91	Euro	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich

Bindungsdauer 25 Jahre				
Bestandteile Berechnung	Seit 01/2025	Vor 01/2025		
	Wert		Einheit	
Tilgungszuschuss	1.120	1.058	Euro	pro m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Whfl. monatlich
Zulässige Nettokaltmiete	7,00	6,40	Euro	pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
zzgl. Zuschuss	3,73	3,53	Euro	pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
zzgl. Zinsvorteil	3,08	3,77	Euro	pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
abzgl. Finanzierungskosten	1,40	0,00	Euro	pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
Einnahme	12,41	13,69	Euro	pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
Für Investition erforderlich	17,00	16,00	Euro	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich
Deckungslücke	4,59	2,31	Euro	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> Whfl. monatlich

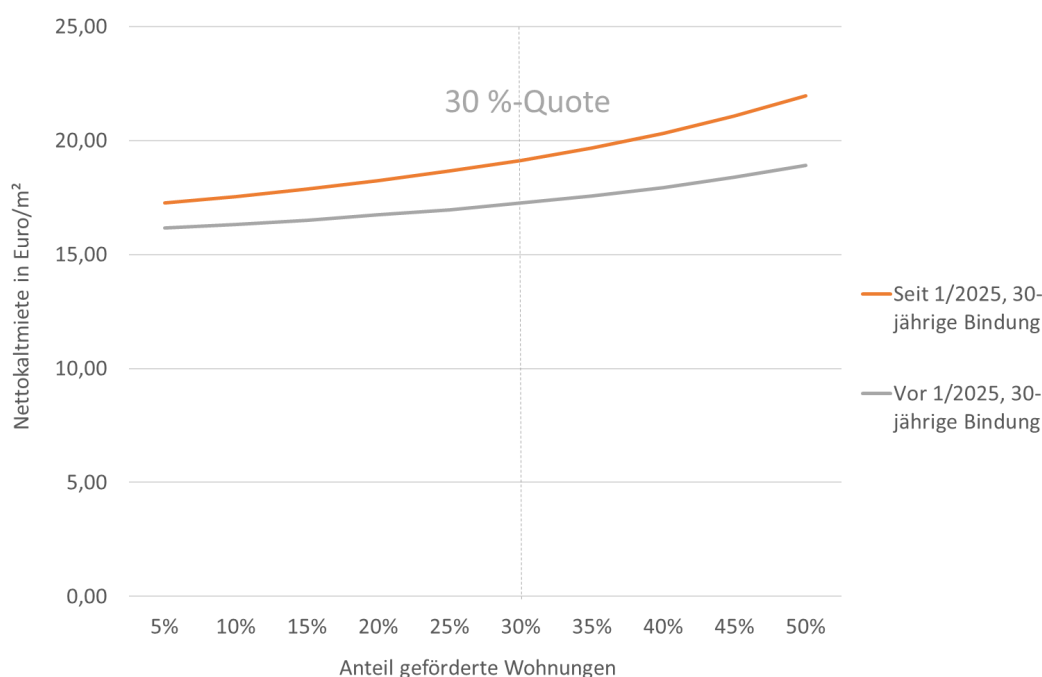
Quelle: eigene Berechnung

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/m<sup>2</sup>, der ermittelten Deckungslücke beim geförderten Wohnraum sowie einem 30 %-igen Sozialwohnungsanteil die freifinanzierte Miete bei rund 19,10 Euro/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> und damit 8 % über der Marktmiete (die vor Januar 2025 mit 16,00 Euro/m<sup>2</sup> 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“.<sup>26</sup> 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

<sup>26</sup> Stadt Koblenz (2021): Handlungsempfehlung zur Sicherstellung einer familienbezogenen Infrastruktur bei Bebauungsplanverfahren im Gebiet der Stadt Koblenz (Fassung 2023)

Bedarf an familienbezogener Infrastruktur.<sup>27</sup> 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 m<sup>2</sup> Spielfläche. Bei einem Bauvorhaben mit 100 WE sind das 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> öffentliche Spielfläche (30 x 25 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> öffentliche Spielfläche herstellen müsste (750 m<sup>2</sup> minus 300 m<sup>2</sup>). Dies wäre ein Mehraufwand von 83.547 Euro gemäß der in der Handlungsempfehlung genannten Ablösesumme von 185,66 Euro/m<sup>2</sup> für einen Spielplatz mit der Größe von 300 bis unter 1.000 m<sup>2</sup>.<sup>28</sup> Geht man von durchschnittlich 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus, dann gibt es im Beispielgebiet 9.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das würde bedeuten, dass der Infrastrukturbetrag die Kosten aus Investorensicht um gut 10 Euro/m<sup>2</sup> 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.<sup>29</sup> 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

<sup>27</sup> 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).

<sup>28</sup> 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 m<sup>2</sup>. Die zusätzlich erforderlichen 250 m<sup>2</sup> sind Spielfläche für 10 unter 14-Jährige, d.h. 10 x 164,57 = 1.645,70 Euro.

<sup>29</sup> 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.<sup>30</sup> 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 m<sup>2</sup> aus, dann liegt die Ablösesumme für Kitaplätze bei 170 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Umgerechnet auf die Geschossfläche wären das rund 140 Euro/m<sup>2</sup> (unter der Annahme, dass 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,2 m<sup>2</sup> Geschossfläche entspricht).

## Räume für Jugendliche

In der Handlungsempfehlung wird zwar der Bedarf an Räumen für Jugendliche mit 5 m<sup>2</sup> 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 Exkurs: Regelung von Infrastrukturbeiträgen in Neubaugebieten in anderen Städten

Kostenbeiträge für soziale Infrastrukturen, die von Investoren im Rahmen von Neubaugebietsentwicklungen zu leisten sind, gibt es in verschiedenen Städten in Deutschland. Es gibt allerdings keine einheitliche Übersicht, welche Städte das sind bzw. wie die Regelungen im Einzelnen ausformuliert sind. Es ist zu unterscheiden in

- Städte, die Infrastrukturabgaben im Rahmen von Baulandmodellen regeln (wie in der Stadt Koblenz), wobei es solche gibt, die stadtweite Kostenansätze verwenden und solche, die Einzelfallbezogen im Hinblick auf das einzelne Vorhaben die Kosten ermitteln.
- Städte ohne umfassendere Baulandmodelle als strategischer Planungsrahmen, die die Anforderungen bzw. Kostenübernahmen bei der sozialen Infrastruktur projektbezogen in spezifischen städtebaulichen Verträgen regeln.<sup>31</sup>

Damit ist eine Vergleichbarkeit mit der Koblenzer Regelung kaum systematisch machbar. Hinzu kommt, dass es Unterschiede im Hinblick auf die Festlegung gibt, welche Angebote zur sozialen Infrastruktur zählen: Manchmal sind es nur Kitas, manchmal zählen Grundschulen und Spielplätze hinzu.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht diese grundsätzlichen vier Regelungsansätze von Kommunen in Deutschland zur Festlegung von Kostenbeiträgen für soziale Infrastruktur im Rahmen von Wohnungsneubauvorhaben.

<sup>30</sup> <https://kitabau.rlp.de/foerderung-kita-platzausbau>

<sup>31</sup> In der Regel werden die Kostenübernahmen der sozialen Infrastruktur im Rahmen von Baulandmodellen auch in städtebaulichen Verträgen zwischen der Kommune und dem Vorhabenträger geregelt.

**Abbildung 55: Ansätze zur Regelung von Infrastrukturbeiträgen bei der Wohngebietsentwicklung im Neubau**

	Geregelt im Rahmen von Baulandmodellen	Nicht geregelt im Rahmen von Baulandmodellen
Generell: Stadtweite Kostenansätze	z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Köln, Berlin, München, Bonn, Stuttgart</li> </ul>	z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nauen, Osnabrück</li> </ul>
Einzelfallbezogen: Gebietsbezogene Kostenansätze	z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Düsseldorf</li> <li>• Münster</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine konkreten Beispiele zu recherchieren</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Im Hinblick auf Kostenansätze/Kostenkennwerte für Beiträge zur Errichtung von Kitas im Rahmen von Baulandmodellen liegen diese in den recherchierten Beispielen in Stuttgart, Köln, Berlin und Bonn zwischen rund 33.000 und 44.000 je Kitaplatz.<sup>32</sup> Im brandenburgischen Nauen, das nicht über ein Baulandmodell verfügt, werden Kosten von 30.000 Euro je Kitaplatz veranschlagt. Im direkten Vergleich dieser wenigen Beispiele wird deutlich, dass der in Koblenz für Kitas angesetzte Kostenbeitrag von rund 90.000 Euro je Platz (bzw. rund 80.300 Euro unter Abzug von Fördermöglichkeiten durch das Land Rheinland-Pfalz) verhältnismäßig hoch angesetzt ist.

Die Städte München und Osnabrück haben pauschale Infrastrukturbeiträge definiert. Diese gelten nicht nur für Kitas, sondern umfassen auch noch Grundschulen. In München liegt der Satz bei 175 Euro je m<sup>2</sup> Geschossfläche. Unter Berücksichtigung, dass erstens der Beitrag in München sehr viel mehr abdeckt als in Koblenz (d.h. einschl. Grundschulen), und, zweitens, der Münchner Wohnungsmarkt sehr viel angespannter und teurer ist als der Koblenzer Wohnungsmarkt, liegt Koblenz – ausgehend von dem oben gerechneten Beispielvorbau mit einem Wert von 170 Euro je m<sup>2</sup> geschaffener Wohnfläche bzw. knapp 140 Euro je m<sup>2</sup> geschaffener Geschossfläche damit relativ hoch. Das wird auch deutlich, wenn man das Beispiel Osnabrück berücksichtigt. Diese eher mit Koblenz vergleichbare kleine Großstadt veranschlagt mit einem pauschalen Infrastrukturfolgekostenbeitrag von 15 Euro je m<sup>2</sup> geschaffener Geschossfläche gerade mal ein Zehntel dessen, was die Stadt Koblenz von den Wohnungsbauinvestoren fordert.

### 4.3.3 Effekt und Bewertung 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/m<sup>2</sup> Wohnfläche geringfügig sind, schlagen die

<sup>32</sup> Im Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) werden für jede Kitagruppe 500.000 Euro als Kostenansatz genannt. Ausgehend von den von der Stadt Stuttgart genannten 13 Plätze pro gemischter Kitagruppe in der Altersklasse von 0 bis 6 Jahren ergibt sich ein durchschnittlicher Betrag je Kitaplatz von rund 33.000 Euro.

Kosten für die Schaffung von Kitaplätzen (im Fallbeispiel) mit gut 170 Euro/m<sup>2</sup> 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. Auch wenn ein bundesweiter Vergleich von Infrastrukturbeiträgen und die Einordnung von Koblenz darin nicht systematisch machbar ist (v. a. weil die Modellen zu unterschiedlich sind), zeigen die wenigen weiter oben dargestellten recherchierten Beispiele, dass Koblenz mit seinem Kostenansatz für Kitas hoch liegt.

---

## 5. Handlungsbedarfe und -empfehlungen

### 5.1 Neubaubedarf und Angebotsdeckung

#### 5.1.1 Ausgangssituation

Trotz eines kurzfristigen Bevölkerungs- und Haushaltswachstums bis etwa 2030 prognostiziert die Stadt Koblenz in langfristiger Perspektive bis 2040 einen leichten Rückgang der Einwohner- und Haushaltzahlen. 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.

Nach Angaben der Stadt Koblenz gibt es stadtweit Wohnbaupotenziale, auf denen nach aktuellen Planungen rund 3.550 Wohneinheiten (WE) gebaut werden könnten.<sup>33</sup> Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gehen wir davon aus, dass diese Wohnbaupotenziale sich vorwiegend nicht im Eigentum der Stadt Koblenz befinden, was die Aktivierbarkeit erschwert.

Hinzu kommen Wohnungsbaupotenziale aus der kleinteiligen Innenentwicklung. Das können Baulücken sein, wiedernutzbare gewerbliche Areale oder auch Nachverdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken, etwa in Form von An-/Erweiterungsbauten oder Dachgeschossausbauten/-aufstockungen. Nach Angaben der Stadt Koblenz belief sich die kleinteilige Wohnungsneubautätigkeit in den Jahren 2015 – 2024 auf durchschnittlich 110 WE p. a..<sup>34</sup> Gemessen an den Wohnungsbaufertigstellungen in Koblenz in diesem Zeitraum waren das 50 %.<sup>35</sup> Dieses hohe Maß an kleinteiliger Wohnungsbautätigkeit ist vor dem Hintergrund der insgesamt niedrigen Wohnungstätigkeit in Koblenz in diesem Zeitraum zu sehen (vgl. Kapitel 2.4.2) und kann insofern als Reaktion des Marktes auf diesen damaligen Angebotsengpass interpretiert werden. D.h., je weniger Wohnungsbau auf größeren Potenzialen möglich war, desto umfangreicher war die nachfragegetriebene kleinteilige Wohnungsbauentwicklung. Die von der Stadt Koblenz erfassten größeren Wohnbaupotenziale (s.o.) sind mengenmäßig deutlich umfangreicher als in der Vergangenheit. Insofern ist zu erwarten, dass bei einer Wohnungsbauentwicklung auf den größeren Wohnbaupotenzialen in dem quantifizierten Maß, das Volumen des kleinteiligen Wohnungsbaus zukünftig niedriger ausfallen wird. Es ist zu erwarten, dass sich Wohnungsbauentwickler aus wirtschaftlichen Gründen eher auf größere Wohnbaupotenziale fokussieren als auf eine kleinteilige Entwicklung.

#### 5.1.2 Handlungsbedarfe

Der Neubaubedarf abgeleitet aus der Prognose bemisst sich auf 3.200 Wohneinheiten (WE). Daher sollten in Koblenz die Voraussetzungen für den Bau von insgesamt rund 3.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 geschaffen werden.

---

<sup>33</sup> Berücksichtigt wurden nur Wohnbaupotenziale, die von der Stadt Koblenz als gering und mäßig konfliktbehaftet bewertet werden oder deren Entwicklung noch nicht als begonnen hat.

<sup>34</sup> Angabe der Statistikstelle der Stadt Koblenz

<sup>35</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: danach wurden zwischen 2015 und 2024 insgesamt 2.206 WE fertiggestellt.

Ausgehend von den von der Stadt Koblenz bezifferten rund 3.550 WE, die auf vorhandenen größeren Wohnbaupotenzialen geschaffen werden könnten, ergänzt um eine kleinteilige Neubautätigkeit, reichen diese Potenziale quantitativ aus, um den ermittelten Bedarf zu decken. Somit müssen keine zusätzlichen Wohnbaupotenziale in Koblenz entwickelt werden. Vielmehr kommt es darauf an, die bestehenden Potenziale zu nutzen und in die Entwicklung zu bringen. Das gilt insbesondere für die größeren Wohnbaupotenziale (3.350 WE), aber auch für die kleinteiligen Wohnbaupotenziale (Baulücken, Nachverdichtungen im bebauten Bestand). Potenzieller Engpass sind die Eigentumsverhältnisse, da sich die Flächen zumeist nicht im Eigentum der Stadt Koblenz befinden. Damit ist die Aktivierbarkeit von großer Bedeutung.

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 die Themen Sanierung/Moderernisierung und Abriss und Neubau im Fokus stehen.

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.

Ausgehend von den Baustrukturen der letzten Jahre ist eine Aufteilung des Neubaubedarfs von rund 1.300 Mietwohnungen und rund 900 Eigentumswohnungen zu erwarten. Im Segment der EZFH fokussiert das gesamte Volumen der genannten rund 1.000 WE auf das Segment des Eigentums. Miete spielt hier keine Rolle. Aus wirtschaftlichen Gründen werden kaum zu vermietende Einheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern gebaut werden können. Das schließt nicht aus, dass einige Mieteinfamilienhäuser im geförderten Segment realisiert werden.

### 5.1.3 Mögliche Handlungsansätze

#### Aktivierung der bestehenden größeren Wohnbaupotenziale

Die in Koblenz vorhandenen größeren Wohnbaupotenziale sollten entwickelt werden. Es ist klar, dass dies mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vollumfänglich gelingen wird, weil sich die Flächen nicht vollständig im Eigentum der Stadt Koblenz befinden. Da die Zahl der Haushalte und damit die mengenmäßige Wohnungsnachfrage noch bis Anfang der 2030er Jahre zunimmt, sollte auf Flächen fokussiert werden, die in kurzer bis mittlerer Frist aktiviert werden können.

Die Entwicklung von Potenzialen aus den Flächennutzungsplänen ist allerdings aufwändig und erfordert intensive Abstimmungs- und Verhandlungsprozesse. Die Erfahrung auch aus anderen Kommunen zeigt, dass oftmals keine oder nur eine geringe Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft seitens der Grundstückseigentümer besteht. Häufig mangelt es auch an Tauschflächen im Eigentum der Kommunen.

## Aktivierung von weiteren Innenentwicklungspotenzialen

Die Schließung von Baulücken und die Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken schafft nicht nur Wohnraum, sondern kann sich auch positiv auf das Stadtbild auswirken und Impulse für Quartiersentwicklungen setzen. Wie in den letzten Jahren in Koblenz geschehen, kann die damit mögliche Wohnungsbautätigkeit auch mengenmäßig nicht unerheblich sein. Unter strategischer Perspektive wird die Entwicklung von weiteren Innenentwicklungspotenzialen empfohlen.

Unter ökologischen Aspekten ist der Flächenverbrauch bei der Innenentwicklung geringer als bei der Außenentwicklung und es entsteht weniger Verkehr. Stadtökonomisch erhöht eine mit Innenentwicklung einhergehende Verdichtung in bestehenden Quartieren die Auslastung von Infrastrukturen. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen aber, dass die Mobilisierung von solchen kleinteiligen Potenzialen oft mühsam ist, da viele Eigentümer aus verschiedenen Gründen nicht an einer Grundstücksverwertung oder an ergänzenden baulichen Maßnahmen in ihrem Bestand interessiert sind.

Die Stadt Koblenz sollte den kleinteiligen Wohnungsbau (Baulückenbebauung, Dachgeschossausbau/-aufstockung, Anbauten, Umnutzung von Nichtwohnen in Wohnen) strategisch vorantreiben. Es gibt bereits Ansätze in der Stadt Koblenz mit dem Kataster für Baulücken von 2016 (städtische und private Baulücken und mindergenutzte Grundstücke).<sup>36</sup> Dieses sollte aktualisiert werden.

## 5.2 Geförderter Wohnraumbedarf

### 5.2.1 Ausgangssituation

Ende 2024 gab es in Koblenz noch rund 1.300 sozial geförderte Wohnungen. Bis 2040 werden der größte Teil davon, d.h. rund 1.130 WE, aus der Bindung laufen. Diese Wohnungen werden zu großen Teilen zwar noch preisgünstig sein, stehen aber nicht mehr für eine aktive Belegung mit WBS-berechtigten Haushalten zur Verfügung. Nach der Modellrechnung hat jeder dritte Haushalt in Koblenz eine solche Berechtigung aufgrund seines Einkommens (vgl. Kapitel 3.4.1).

Dieser Drittel-Anteil dürfte allerdings zu hoch sein, wenn man berücksichtigt, dass im Rahmen der Berechtigungsprüfung für einen WBS eine Vermögensgrenze für Haushalte trotz niedriger Einkommen gilt. Dabei dürfte es sich vor allem um Seniorenhaushalte mit Immobilienvermögen handeln. Diese wären daher von dem Volumen grundsätzlich WBS-berechtigter Haushalte abzuziehen. Es liegen allerdings keine Angaben dazu vor, um wieviel Haushalte es sich handelt, da es keine Vermögensstatistik privater Haushalte auf städtischer Ebene gibt. Geht man aber davon aus, dass vermutlich die meisten Seniorenhaushalte, die in Koblenz im selbstgenutzten Eigentum wohnen, oberhalb einer solchen Vermögensgrenze liegen, dann dürfte sich die Zahl der WBS-Berechtigten nennenswert verringern. Der Zensus 2022 liefert eine Indikation: 2022 wohnte demnach gut ein Viertel der Seniorenhaushalte in Koblenz im selbstgenutzten Ein-/Zweifamilienhaus und weitere rund 14 % in einer selbstgenutzten Eigentumswohnung (d.h. in Summe 40 % aller Seniorenhaushalte in Koblenz). Würde man diese Haushalte bei den WBS-berechtigten

<sup>36</sup> Stadt Koblenz (2016): Beschlussvorlage Nr. BV/0311/2016; Das Baulückenkataster wurde im Rahmen des Masterplans Innenstadt realisiert.

Haushalten unberücksichtigt lassen, dann läge der Anteil WBS-berechtigter Haushalte in Koblenz knapp über 20 % (d.h. ein Fünftel gegenüber einem Drittel).

Unabhängig davon, ob man jeden dritten Haushalt oder jeden fünften Haushalte in Koblenz als grundsätzlich WBS-berechtigt betrachtet, ist dieses Volumen nicht gleichzusetzen mit einem dementsprechenden mengenmäßigen Bedarf an gefördertem Wohnraum. Der Grund: Die meisten dieser Haushalte wohnen im Bestand und dort sind die Mieten niedriger als bei Neuvermietungen.<sup>37</sup> Daher besteht wenig Umzugsbereitschaft, es sei denn, die Wohnsituation sollte optimiert werden (z.B. Familienzuwachs, bei dem die Wohnung zu klein wird; Verkleinerung eines Seniorenhaushalts bei unverändert hoher Gesamtmiete).

Nach der Neubauprognose besteht ein Neubaubedarf in Koblenz bis 2040 im Umfang von rund 2.200 WE in MFH. Ein Teil davon, rund 1.300 WE, können dem Trend der Vergangenheit folgend als Mietwohnungen errichtet werden. In dieses Mengengerüst muss sich der zukünftige Neubaubedarf im geförderten Segment einfügen.

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 durch eine Quersubventionierung steigen müssen.

## 5.2.2 Handlungsbedarfe

Die Frage nach möglichen Bedarfen an neuen geförderten Mietwohnungen in Koblenz bewegt sich im Spannungsfeld zwischen den o.g. zukünftig aus der Bindung laufenden Sozialwohnungen und dem gesamten Neubaubedarf im Mehrfamilienhaus- bzw. im Mietsegment. Veranschlagt man die kompletten rund 1.130 WE, die bis 2040 aus der Bindung laufen, oder auch die gemäß einer stabilen Versorgungsquote von 6,2 % der potenziellen WBS-Haushalte (bezogen auf das in Kapitel 5.2.1 genannte Drittel aller Koblenzer Haushalte) rund 1.100 WE als Neubaubedarf im geförderten Segment, dann müsste fast der gesamte Mietwohnungsbedarf in Koblenz (rund 1.300 WE) im geförderten Segment gedeckt werden bzw. 50 % des Neubaubedarfs in MFH (rund 2.200 WE). Dies würde bedeuten, dass für freifinanzierten Mietwohnungsbau kein bzw. kaum ein Bedarf formuliert werden könnte. Das ist in langfristiger Perspektive unrealistisch, auch wenn es unter den aktuellen Rahmenbedingungen (höhere Bauzinsen als vor 2022) kurzfristig betrachtet Sinn zu machen scheint. Daher ist auch eine höhere Versorgungsquote von 10 % der potenziellen WBS-Haushalte (Situation wie zum Zeitpunkt des letzten WRVK), mit der man zu einem Bedarf von rund 1.900 WE im geförderten Mietsegment kommt, als unrealistisch zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund sollten nicht alle zukünftig aus der Bindung laufenden Wohnungen durch Neubau-Sozialwohnungen ersetzt werden. Auch wenn es wahrscheinlich ist, dass potenzielle Wohnungsbauinvestoren kurz- bis mittelfristig (d.h. ca. in den nächsten 5 Jahren) sich vor allem im sozialen Wohnungsbau engagieren werden (aufgrund der genannten Rahmenbedingungen) und ein großer Teil der Bauanträge für Wohnen auf das geförderte Wohnen entfallen dürfte, kann nicht davon ausgegangen werden, die die

<sup>37</sup> Nach dem Zensus 2022 zahlten knapp 30 % der Mieter im Bestand in Koblenz weniger als 6 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt.

aktuelle Marktsituation auch langfristig so bestehen bleibt. Der Markt wird sich normalisieren und das bedeutet auch wieder Bereitschaft von Investoren, mehr freifinanzierten Wohnungsbau zu realisieren. Diese zu erhoffende Marktnormalisierung sollte zum jetzigen Zeitpunkt nicht durch ein zu hohes Bedarfsvolumen an gefördertem Wohnungsbau gebremst werden. Andernfalls bestünde das Risiko einer eingeschränkten Investitionsattraktivität des Standortes Koblenz für Wohnungsbau.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Spannungsfeldes wird daher empfohlen, 500 geförderte Wohnungen im Neubau bis 2040 als Bedarfsziel zu schaffen und zusätzlich 250 Wohnungen aus dem Bestand zusätzlich in die Sozialbindung zu bekommen. Ein Neubau von 500 geförderten Wohnungen überfordert den in der Prognose ermittelten Neubaubedarf von rund 1.300 Mietwohnungen nicht, sondern erlaubt ausreichenden Spielraum für freifinanzierten Mietwohnungsneubau.

Bei der Bestandsförderung ist zu berücksichtigen, dass damit nicht Haushalte mit ausschließlich niedrigen Einkommen entsprechend den Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung erreicht werden, sondern Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen liegen können. Es ist jedoch zu betonen, dass die Landeswohnraumförderung damit aber immer noch auf Haushalte mit begrenzter Zahlungsfähigkeit für Wohnraum zielt. Bei der Modernisierungsförderung können die Einkommensgrenzen um bis zu 60 % höher liegen,<sup>38</sup> beim Erwerb von Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen um bis zu 40 %.<sup>39</sup> Im Gegenzug können Vermieter höhere Mieten verlangen: bei der Modernisierungsförderung bis 8,10 Euro/m<sup>2</sup> und beim Erwerb von Belegungsrechten bis zu 15 % unterhalb des entsprechenden Mietspiegelwertes der betreffenden Wohnung.

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 Versorgungsengpässe 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.

### 5.2.3 Mögliche Handlungsansätze

#### Rahmenbedingung: Realisierung des Neubaubedarfs insgesamt

Generell gilt: Jeder Neubau einer Wohnung mildert den Nachfragedruck – unabhängig, ob die Wohnung privat oder öffentlich finanziert wird – und trägt zur Stabilisierung der Mieten im Bestand bei. Durch die Realisierung des Neubaubedarfs in Koblenz werden „Umzugsketten“ ausgelöst: Haushalte, die in einen Neubau ziehen, machen andernorts eine

---

<sup>38</sup> Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 4. November 2024 (5114-0001#2023/0001-0401-4515), geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 30. September 2025 (5114-0001#2025/0001-0401-4515), Konsolidierte Arbeitsfassung (gültig ab 1. Oktober 2025)

<sup>39</sup> Soziale Mietwohnraumförderung - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 4. November 2024 (5114-0001#2023/0001-0401-4515), Arbeitsfassung (gültig ab 1. Januar 2025)

Wohnung frei, die üblicherweise günstiger ist. Diese Umzugsketten setzen sich über mehrere Wohnungen fort, mit dem Ergebnis, dass hierdurch auch preiswerter Wohnraum gesichert wird. Grenzen sind diesen so genannten Sickereffekten gesetzt, wenn Haushalte von außerhalb Koblenz in Neubauten in Koblenz ziehen. Ein solcher Haushalt zieht andernorts eine Wohnung frei, nicht aber in Koblenz.<sup>40</sup> Es lässt sich aber auch anders argumentieren: Schließlich führt jede neu gebaute Wohnung in Koblenz, in die ein Haushalt von außerhalb der Stadt einzieht, dazu, dass dieser Haushalt nicht in eine Bestandswohnung einzieht und dadurch Druck auf den Bestand ausübt. Denn vermutlich wäre dieser Haushalt auch nach Koblenz gezogen, wenn es keinen Neubau gegeben hätte, weil insbesondere überregionale Zuzüge durch andere Faktoren als das Wohnungsangebot motiviert werden (Arbeitsplatz- und Ausbildungswanderungen).

### Überprüfung der 30-Prozent-Quote und des Infrastrukturbeitrags

Derzeit gilt für Baugebiete mit neuem Baurecht in Koblenz die Vorschrift, dass dort wenigstens 30 % des geschaffenen Wohnraums als mietpreisgebundener sozial geförderter Wohnraum realisiert wird (vgl. Kapitel 3.4.1). Unter den seit 2022 veränderten Rahmenbedingungen ist der freifinanzierte Wohnungsbau sowohl in Form von Eigentums- als auch Mietwohnungen in Koblenz zurückgegangen. Das zeigt sich in den Genehmigungszahlen aber auch schon in der Fertigstellungszahl im Jahr 2024. 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.

In Bezug auf die Koblenzer 30-Prozent-Quote könnte daher argumentiert werden, diese so zu belassen, da sie derzeit nur einen geringen Einfluss auf die Aktivitäten von Wohnungsbauinvestoren haben, da diese kaum freifinanzierten Neubau realisieren würden. Der aktuelle Fokus auf den geförderten Neubau sollte im Umkehrschluss nicht dazu führen, die Quote hochzusetzen mit der Begründung, dass ist derzeit marktkonform. Andererseits dürfte eine Absenkung der Quote in kurzfristiger Perspektive kaum zu einer gesteigerten Aktivität von Wohnungsbauinvestoren für freifinanzierten Wohnungsbau führen. In mittel- und längerfristiger Perspektive und sofern der freifinanzierte Wohnungsbau wieder stärker realisiert wird, sollte die Quote in Koblenz allerdings überprüft bzw. diskutiert werden, um den hoffentlich dann wieder erstarkenden freifinanzierten Wohnungsbau voranzutreiben.

Zudem sollte der Kostenbeitrag für familienbezogene Infrastruktur überprüft werden. Dieser ist im Bereich von Kitaplätzen in Koblenz relativ hoch (vgl. Kapitel 4.3). Eine Überprüfung des Kostenbeitrags kann schon kurzfristig erfolgen, da das ein Beitrag zur Kostensenkung auch im geförderten Wohnungsbau ist. Um einen möglichst großen Kostensenkungsbeitrag zu erreichen, kann auch über eine temporäre Aussetzung des Infrastrukturbeitrags nachgedacht werden (bis der Wohnungsbau in Koblenz wieder anzieht).

---

<sup>40</sup> Den Daten des Statistikamtes der Stadt Koblenz folgend dürften die Sickereffekte durch neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser höher sein als bei Neubauten in Mehrfamilienhäusern, da bei letzteren der Anteil von außerhalb der Stadt Koblenz Zugezogenen bei mehr als der Hälfte liegt und bei ersteren bei 22 % (Quelle: Stadt Koblenz (2025): Bevölkerungs- und Haushalteprognose der Stadt Koblenz 2024/2044, abrufbar unter <https://www.koblenz.de/rat-haus/verwaltung/statistische-informationen/bevoelkerung/bevoelkerungsprognose/>)

---

## Höhere Dichten als Kompensation erlauben

Wenn der Wohnungsbau in Koblenz wieder anzieht und damit auch mehr freifinanzierter Wohnungsbau realisiert wird, sollten höhere Dichten in Arealen, in denen eine Quotierungsregelung gilt (d.h. dort, wo neues Baurecht geschaffen wird) grundsätzlich erlaubt werden. Welche Dichten erlaubt sind, müssen je Projekt individuell entschieden werden. Der Anreiz für Wohnungsbauinvestoren ist wirtschaftlich, weil eine höhere Dichte bzw. eine höhere Grundstücksausnutzung Projekte üblicherweise wirtschaftlicher machen. Das ist auch als Kompensation für die Mindereinnahmen beim vorgeschriebenen sozialen Wohnungsbau zu verstehen.

## Stärkeren Nutzung der Landeswohnraumförderung für den Bestand

Im vorliegenden Gutachten wird vorgeschlagen, einen Teil des quantifizierten Bedarfs an Sozialwohnungen im Bestand zu realisieren (vgl. Kapitel 5.2.2). Hierfür stehen im Rahmen der Landeswohnraumförderung verschiedene Bestandsorientierte Fördertöpfe zur Verfügung (u.a. Modernisierung von Mietwohnungen, Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen). Diese sollten aktiv in der Stadt Koblenz genutzt werden. Die Stadt Koblenz sollte in noch stärkerem Maß daraufhin beraten und Eigentümer von Beständen aktiv ansprechen. Wie schon in Kapitel 5.2.2 dargestellt, richten sich Maßnahmen der Bestandsförderung nicht ausschließlich an Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung, sondern adressieren Haushalte, die die Einkommensgrenzen im Fall der Modernisierungsförderung um bis zu 60 % bzw. im Fall des Erwerbs von Belegungsrechten um bis zu 40 % überschreiten. Aber auch diese Haushalte sind wichtige Zielgruppen der rheinland-pfälzischen Landeswohnraumförderung.

## 5.3 Wohnungsleerstand

### 5.3.1 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.

### 5.3.2 Handlungsbedarfe

Kurzfristig gibt es keinen besonderen Handlungsbedarf 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.

### 5.3.3 Mögliche Handlungsansätze

#### Einführung eines Leerstandskatasters

Die Stadt Koblenz sollte ein Leerstandskataster einführen, welches 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. Landau hat allen Eigentümer zusammen mit dem Grundsteuerbescheid einen Fragebogen geschickt, der ausgefüllt zurückgesendet werden musste. Von den so erhobenen 700 Leerständen konnten bereits 200 wieder in die Nutzung gebracht werden. In Landau wurde diese Maßnahme im Rahmen der Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung realisiert. In Koblenz ist die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung zwar nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Daher ist die Möglichkeit einer Eigentümerbefragung wie in Landau zu prüfen. Alternativ sind weitere Erfassungsmöglichkeiten zu prüfen. Dazu zählen z.B. die Stromzählermethode in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Versorgungsbetrieb, die Überprüfung des Melderegister, eine Abfrage der Wohnungswirtschaft im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers.

#### Beratungsangebote für Eigentümer von Leerständen

Perspektivisch sollte die Stadt Koblenz darüber nachdenken, ein Beratungsangebot für Eigentümer von Wohnungsleerständen zu installieren. Wie eingangs dargestellt, wird Leerstand in den 2030er Jahren größere Bedeutung in Koblenz bekommen. Daher sollte schon heute über ein solches Beratungsangebot diskutiert werden. So hat z.B. die Stadt Frankenthal eine Stelle in der Verwaltung geschaffen, die Eigentümer von leerstehendem Wohnraum berät. Auch Landau in der Pfalz bietet Eigentümern leerstehender Wohnungen eine Beratung an. Dabei geht es darum einerseits die Gründe für den Leerstand zu

---

erfahren, andererseits aber vor allem darum, zu beraten im Hinblick auf die Beseitigung von Engpässen hinsichtlich Hausverwaltung, notwendiger Reparaturen, Finden geeigneter Handwerker und geeigneter Mieter. In dem Zusammenhang sind auch finanzielle Anreize zu prüfen (z.B. Wiedervermietungsprämien wie in Weinheim, Sanierungsfonds wie in Landau, Mietausfallgarantien wie in Schwäbisch-Gmünd).

### **Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen**

Leerstand ist in vielen Kommunen ein Thema und einige Kommunen haben sich der Herausforderung schon angenommen durch verschiedene Maßnahmen. Die Stadt Koblenz sollte im Hinblick auf die deutlicher werdende Herausforderung durch Leerstand in den 2030er Jahren schon heute den Kontakt zu anderen relevanten Kommunen aufnehmen (z.B. Landau, Frankenthal), um nicht nur von deren Erfahrungen zu lernen, sondern auch, um gemeinsam weitere Lösungsansätze zu finden.

### **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.<sup>41</sup> Es ist auch möglich, dass nur ein Teil der Herstellungskosten als Ablösesumme für den Investor festgelegt wird.<sup>42</sup> 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: Bundesgesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bau-Turbo“): Relevanz für Koblenz

Im Oktober 2025 wurde das Bundesgesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom Bundeskabinett, der so genannte „Bau-Turbo“ beschlossen. Anlass für das Gesetz ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in vielen

---

<sup>41</sup> 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).

<sup>42</sup> Das ist z.B. im Bonner Baulandmodell der Fall, bei dem 75 % der Herstellungskosten als Ablösesumme festgelegt werden.

urbanen Räumen. Ziel des Bundes ist es, Wohnbauvorhaben zu erleichtern und den Mietwohnungsbestand durch eine befristete Fortgeltung von Instrumenten zu stärken. Der Gesetzentwurf sieht verschiedene Änderungen des BauGB vor:<sup>43</sup>

- Es gibt einen **neuen § 246e BauGB** als Experimentierklausel (befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030), der für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, **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 wurde erweitert**. Im Hinblick auf die in den § 31 Absatz 3 orientierte 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 Regelung trifft auf alle Kommunen in Deutschland zu und ist damit **auch in Koblenz anwendbar**.
- Die **Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten nach § 34 Absatz 3a BauGB wurden erweitert**. 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 **kann im gesamten Bundesgebiet, d.h. auch in Koblenz angewandt werden**.
- Die Möglichkeit für Bundesländer, **Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen (§ 201a BauGB)**, wird bis Ende 2031 verlängert. Auch der **Umwandlungsschutz (§ 250 BauGB)**, der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in solchen Gebieten erschwert, wird bis Ende 2030 fortgeführt. Diese 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 wurden um Immissionswerte und Emissionskontingente erweitert**. In begründeten Fällen sind **Abweichungen von der TA Lärm** zulässig. Hierdurch wird die Rechtssicherheit entsprechender Festsetzungen erhöht und die

<sup>43</sup> <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/ge-bauturbo/bauturbo.html>

---

Möglichkeiten der planerischen Lärmkonfliktbewältigung gestärkt. Anders formuliert:<sup>44</sup> „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 gilt für alle Kommunen in Deutschland und ist somit **auch für Koblenz anwendbar**.

Die o.g. Ausführungen zeigen, dass die meisten Regelungen im „Bau-Turbo“ für die Stadt Koblenz zutreffen. Auch das Kernstück des Gesetzes, der § 246e, wäre in Koblenz anwendbar. Damit ergibt sich für die Stadt Koblenz die Möglichkeit wie es vom Bundesgesetzgeber erwartet wird, „in erheblichem Umfang Personalressourcen und Kosten für Planungsbüros und ggf. anwaltlicher Unterstützung“ einzusparen und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

---

<sup>44</sup> <https://www.taylorwessing.com/de/insights-and-events/insights/2025/06/bauturbo-fuer-deutschland-246-baugb>