

# Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) Koblenz

21.04.2026

Thomas Abraham

# Methodik beim WRVK

- Statistische Auswertungen amtlicher und nicht-amtlicher Daten
- Auswertung von Daten und Informationen der Stadt Koblenz (z.B. Wohnungsmarktbarometer, geförderter Wohnungsbestand, beantragte Ferienwohnungen).
- Berechnung des zukünftigen Neubaubedarfs in Koblenz
- 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 verschiedene Haushaltstypen.
- Modellrechnungen zu den Effekten der veränderten Förderkonditionen der Landeswohnraumförderung im Rahmen der 30-Prozent-Quotierung.
- Expertengespräche mit Akteuren des Koblenzer Wohnungsmarktes
- Ergänzende Literaturlauswertung

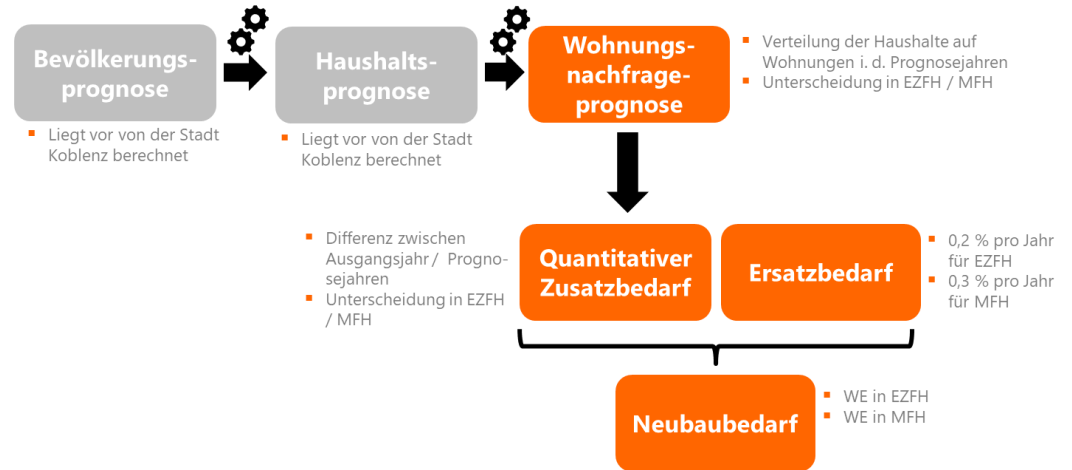
# Handlungsbedarfe und –empfehlungen: Neubau

- Schaffung der Voraussetzungen für den Bau von insgesamt rund 3.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040.
- Bau von rund 1.300 Mietwohnungen und rund 900 Eigentumswohnungen. Im Segment der EZFH können die ganzen rund 1.000 WE im Eigentum entstehen.
- Wohnbaupotenziale reichen rechnerisch aus: Größere Potenziale (3.550 WE) plus Potenziale aus der kleinteiligen Innenentwicklung
- Stärkerer Fokus bis 2030: Schaffung von Baurecht auf größeren vorhandenen Wohnbaupotenzialen durch Fokus auf Flächen, die kurz- bis mittelfristig aktiviert werden können
- Stärkerer Fokus ab 2031: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (Baulücken, Dachgeschossausbau/-aufstockung, Umnutzung von Nichtwohnmobilien)
- Nutzung der Möglichkeiten des Bau-Turbo

# Prognose / zukünftiger Neubaubedarf (I)

- Pragmatisches Modell, fortschreibbar durch die Stadt Koblenz

Abbildung 1: Methodik zur Ermittlung des Neubaubedarfs in Koblenz

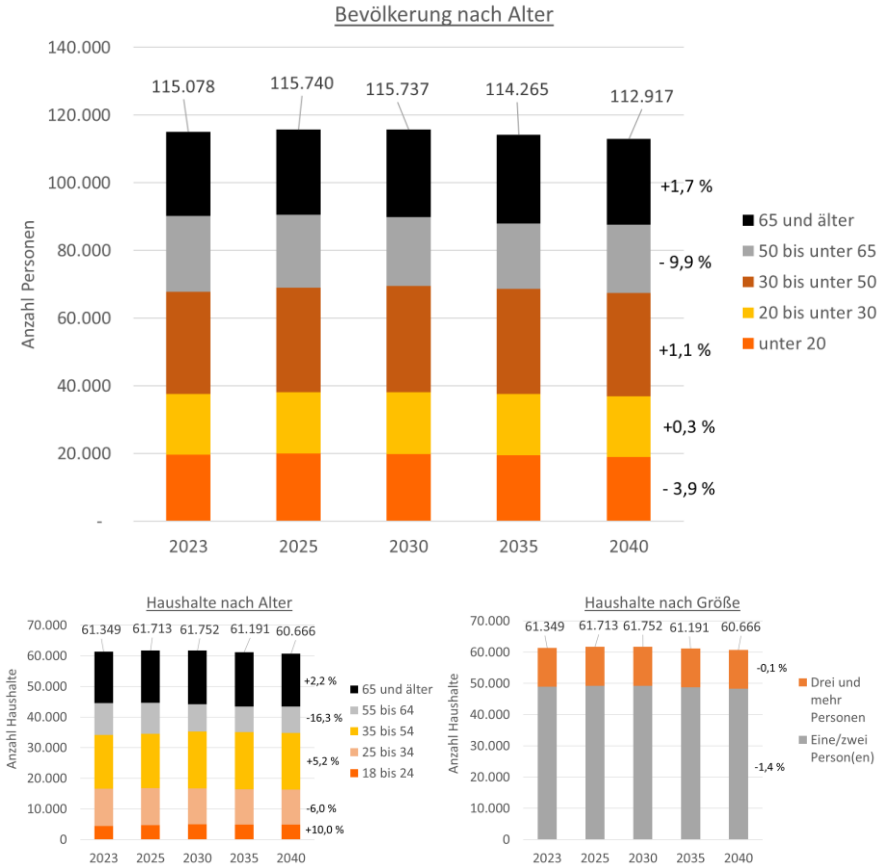


Quelle: eigene Darstellung

empirica

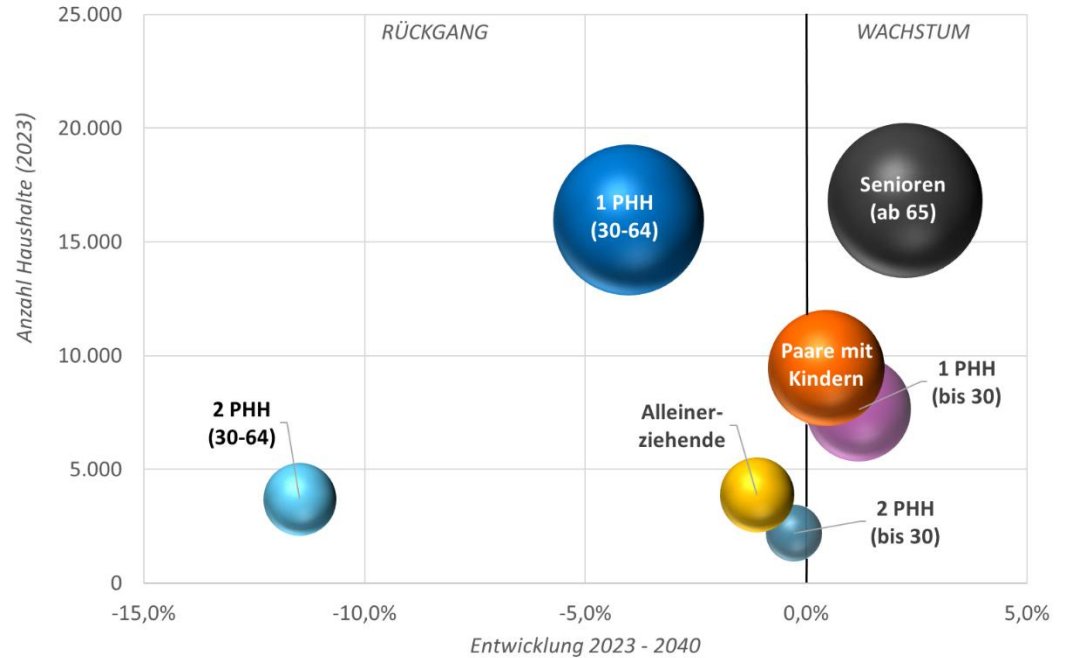
# Prognose / zukünftiger Neubaubedarf (II)

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Koblenz



# Prognose / zukünftiger Neubaubedarf (III)

Abbildung 1: Größe (2023) und zukünftige Entwicklung (2023-2040) von Haushaltstypen am Wohnungsmarkt Koblenz

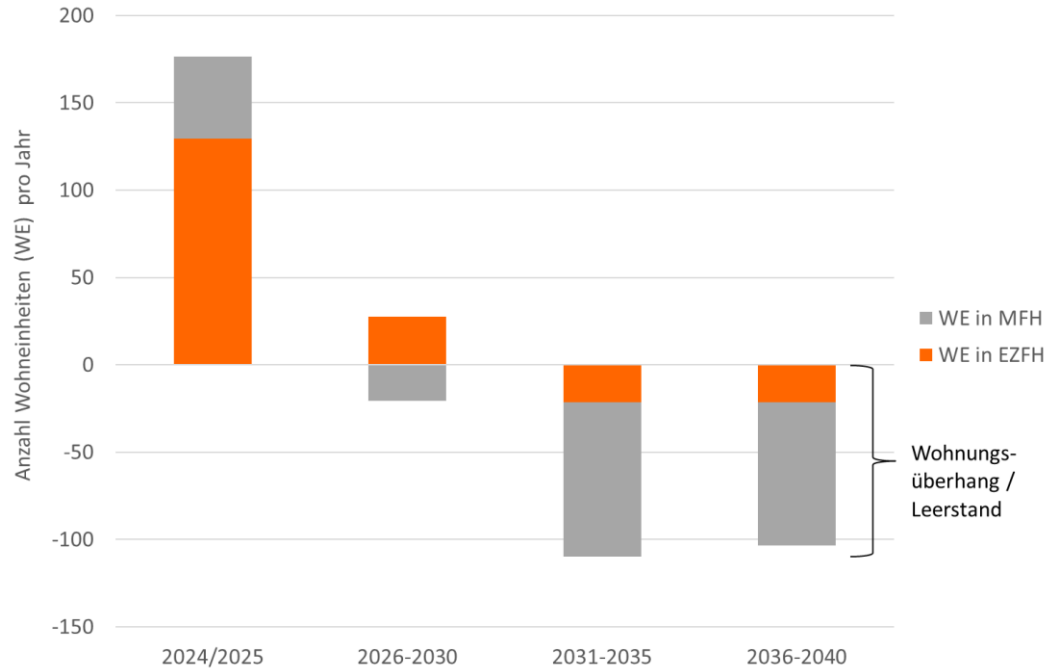


Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

empirica

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

**Abbildung 1: Prognose der jährlichen Wohnungsnachfrage in Koblenz, 2024 bis 2040**



Quelle: eigene Berechnung

empirica

empirica

# Neubaubedarf insgesamt

**Abbildung 1: Neubaubedarf in der Stadt Koblenz**

	<b>WE in EZFH</b>	<b>WE in MFH</b>	<b>Summe</b>
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

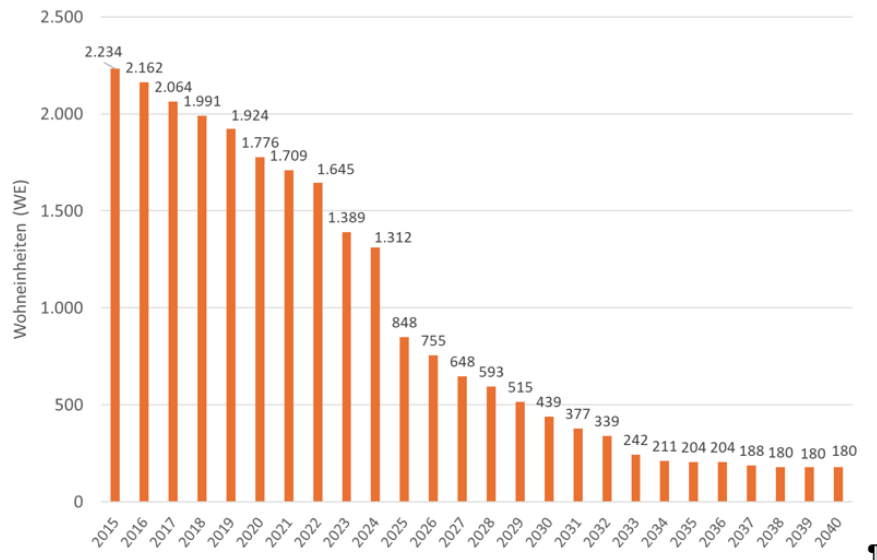
**empirica**

# Handlungsbedarfe und –empfehlungen: Geförderter Wohnraum

- Bis 2040: Neubau von 500 geförderten Wohnungen plus Schaffung von 250 Bindungen im Wohnungsbestand – Fokus Wohnungen für eine und zwei Pers.
- Wichtiger Rahmen: Realisierung des prognostizierten Neubaubedarfs in Koblenz, um die Mietpreisentwicklung moderat zu halten
- Verstärkte Ansprache von potenziellen Investoren für geförderten Wohnungsbau
- Verstärktes Engagement mehr Bindungen im Bestand zu erreichen (Modernisierungsförderung, Bindungsverlängerungen)
- Aktuell keine Veränderungen an der 30 %-Quote – wenn der Markt wieder anzieht: Überprüfung der Quote im Hinblick darauf, dass die Quote nicht Investitionsbremsend wirkt für freifinanzierten Wohnungsbau
- Überprüfung des Kostenbeitrags für familienbezogene Infrastruktur

# Sozial geförderte Wohnungen in Koblenz

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

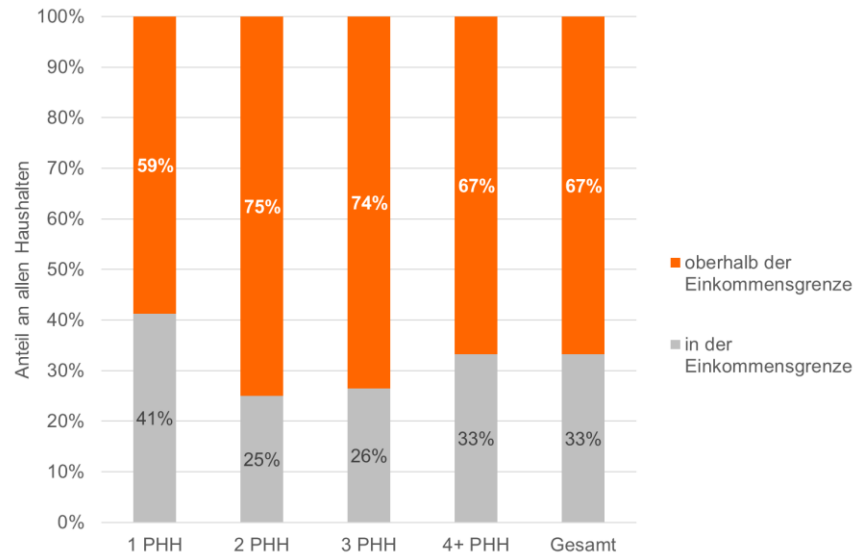


Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung



empirica

Abbildung 1: Haushalte in Koblenz im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung



Aufteilung der WBS-berechtigten Haushalte

1PHH	2PHH	3PHH	4+PHH	Summe
62%	20%	8%	10%	100%

Quelle: eigene Berechnung

empirica

# Handlungsbedarfe und –empfehlungen: Wohnungsleerstand

- Kurzfristig kein besonderer Handlungsbedarf beim Wohnungsleerstand in Koblenz - In mittlerer und langer Frist sollte das Thema Wohnungsleerstand stärker in den Fokus rücken
- Kaum differenzierte und regelmäßige Informationen zum Leerstand in Koblenz (Zensus: alle zehn Jahre) - Daher ist eine regelmäßige und ausreichend differenzierte Grundlage erforderlich. Schon jetzt die empirischen Grundlagen erarbeitet
- Entwicklung eines von der Stadt Koblenz zu führenden Leerstandskatasters, das in regelmäßigen Intervallen aktualisiert werden kann. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang, ob es möglich ist, wie in der Stadt Landau in der Pfalz, alle Eigentümer von Wohnraum anzuschreiben und eine Erklärung zur Nutzung ihrer Immobilien abzugeben. Es sind alternative Erfassungsmöglichkeiten zu prüfen (z.B. Stromzählermethode, Melderegister bei EZFH, Abfrage der Wohnungswirtschaft im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers).
- Beratungsangebote für Eigentümer von Leerständen
- Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen (z.B. Landau, Frankenthal)

# Handlungsbedarfe und –empfehlungen: Zweckentfremdung

- Effekt zweckentfremdeter Wohnungen auf den Koblenzer Wohnungsmarkt ist überschaubar
  - Ferienwohnungen machen nur 0,6 bis 1 % des Koblenzer Wohnungsbestandes aus
  - Räumliche Konzentration: geschätzte 2,6 bis 3,1 % des Wohnungsbestandes in der Innenstadt sind Ferienwohnungen
  - Seit 2015 mehr als 200 Wohnungen durch Umnutzung in Ferienwohnungen abgegangen – aber: Nutzungsänderungen können Sanierungsstaus und Leerstand reduzieren
- Bestandsschutz: Satzung würde nicht für jetzige Zweckentfremdungen gelten
- Hoher Personal- und Kostenaufwand für die Durchsetzung einer Satzung
- Möglichkeit der Einführung einer Zweckentfremdungssatzung in Koblenz ist nicht gegeben, weil die Stadt nach Sicht des Landes Rheinland-Pfalz nicht Wohnraumverorgungsgefährdet ist
- Weitere Beobachtungen erforderlich