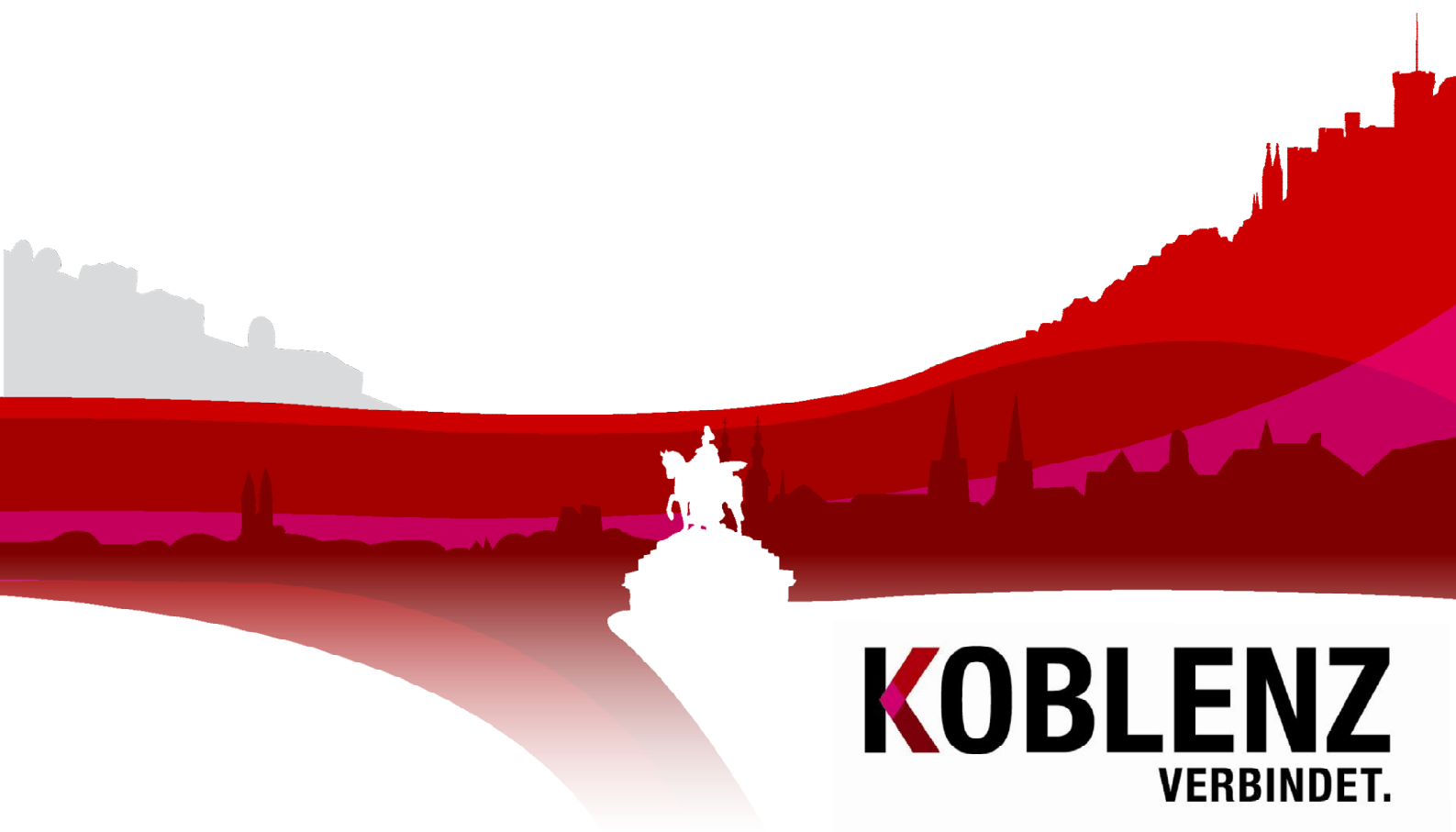


Koblenzer Wohnbaubericht 2014

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Koblenzer Wohnbaubericht 2014

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunale Statistik

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1246
Fax: (0261) 129-1248
E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de
Internet: www.statistik.koblenz.de
Newsletter: www.newsletter.koblenz.de

Zeichenerklärung: - Angabe gleich Null
0 Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten
. Zahlenwert ist unbekannt oder geheim zu halten
... Angabe lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor
() Aussagewert ist eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch unsicher ist
r berichtigte Angabe
p vorläufige Zahl
s geschätzte Zahl
* Angabe kommt aus sachlogischen Gründen nicht in Frage

Aus rein pragmatischen Gründen - Verständnis und bessere Lesbarkeit - wird auf eine explizite Unterscheidung der Schreibweisen nach dem Geschlecht verzichtet und in der Regel die männliche Schreibform gewählt.

Publikation: Juni 2014

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle sind nur digital erhältlich und im Internet unter www.statistik.koblenz.de zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2014
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1. Einleitende Hinweise	7
1.1 Themenüberblick.....	7
1.2 Wohnbaubericht und Neubaumonitoring	7
1.3 Hinweise zur Datengrundlage	8
2 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten zwanzig Jahre	9
3 Strukturelle Differenzierung der genehmigungspflichtigen Bautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten fünf Jahre	12
3.1 Bautätigkeit insgesamt	12
3.2 Wohnungsneubau	14
3.3 Bauüberhang	15
4 Wohnungsneubau im regionalen Vergleich	16
5 Wohnbautätigkeit in innerstädtischer Differenzierung	20
5.1 Wohnbautätigkeit in den Stadtteilen	20
5.2 Wohnbautätigkeit in den Raumbeobachtungseinheiten (RBE)	23

Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz seit 1993: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden	9
Abb.2:	Entwicklung der Wohnbautätigkeit und des Bauüberhangs (incl. Wohnheime) in Koblenz in den letzten 20 Quartalen	10
Abb. 3:	Veränderung des Anteils kleinerer Wohnungen und der durchschnittlichen Wohnungsgröße im Rahmen der Neubautätigkeit seit 1993 in Koblenz (Fertigstellungen)	11
Abb. 4:	Baugenehmigungen in Koblenz 2009 bis 2013: Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden	12
Abb. 5:	Baufertigstellungen in Koblenz 2009 bis 2013: Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden	13
Abb. 6:	Fertigstellungen im Wohnungsneubau (ohne Wohnheime!) in struktureller Differenzierung.....	14
Abb. 7:	Bauüberhang im Wohnungsneubau 2009 bis 2013 (ohne Wohnheime)	15
Abb. 8:	Neubauintensität in den Landkreisen und kreisfreien Städten (Mittelwerte 2009-2013).....	16
Abb. 9:	Entwicklung der Neubauintensität in Koblenz im Vergleich zu den umliegenden Landkreisen und den anderen rheinland-pfälzischen Oberzentren	18
Abb. 10:	Neubauintensität und Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten	18
Abb.11:	Wohnbautätigkeit in den Stadtteilen	20
Abb.12:	Zusammenhang zwischen Wohnbauaktivität und Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen von Koblenz	22
Abb. 13:	Verteilung der Neubauwohnungen auf Wohnquartiere unterschiedlichen Baualters.....	23
Abb. 14:	Neubauaktivität und Bevölkerungsentwicklung in den RBE-Typen.....	25
Abb. 15:	Liste der RBE mit höchster Wohnbauaktivität in den vergangenen fünf Jahren.....	26

Zusammenfassung

Erstmals seit einigen Jahren zeigt die Verlaufskurve der Wohnbauaktivität in Koblenz wieder nach oben. 199 Neubauwohnungen (incl. Wohnungen in Wohnheimen) wurden 2013 genehmigt. Zählt man den Saldo aus den genehmigten Baumaßnahmen im Bestand hinzu, wurde im Berichtsjahr sogar für 249 neue Wohnungen eine Genehmigung erteilt – in den drei vorherigen Jahren waren es durchschnittlich nur rund 170 pro Jahr. Die aktuellsten Zahlen deuten darauf hin, dass sich der positive Trend im Jahr 2014 fortsetzen wird. Alleine im ersten Quartal wurden 127 Neubauwohnungen genehmigt. Das entspricht bereits über 60 % des gesamten Vorjahresvolumens.

Dabei hat der Markt nun auch spürbar auf die veränderten Nachfragestrukturen und die bestehenden Engpässe im Segment kleinerer Wohnungen reagiert. Im Zeitraum Oktober 2013 bis März 2014 wurden fast 100 Neubauwohnungen mit höchstens drei Wohnräumen genehmigt. Zum Vergleich: 2011 und 2012 waren es insgesamt nur 30 Wohneinheiten dieses Segmentes.

Im Jahr 2014 ist mit einem deutlichen Anstieg der Baufertigstellungen zu rechnen. Die Zahl der genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Neubauwohnungen lag Ende März 2014 bei 520 - so viele wie seit sieben Jahren nicht mehr.

Im regionalen und Oberzentrenvergleich hinkt Koblenz mit der gesamten Region der landesweiten Entwicklung aber eher hinterher. Im Mittel der letzten fünf Jahre weist Koblenz trotz positiver Bevölkerungsentwicklung immer noch die niedrigste Neubaulintensität aller fünf Oberzentren auf. In den Städten Trier und Mainz wurden – bezogen auf den jeweiligen Bevölkerungsbestand – zwischen

2009 und 2013 mehr als doppelt so viele Neubauwohnungen fertiggestellt wie im Oberzentrum des nördlichen Rheinland-Pfalz. In der Zusammenschau von Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung positioniert sich nur der südwestliche Landesbereich schwächer als die Gesamtheit der um Koblenz liegenden Landkreise. Diesbezüglich weisen die Regionen um Mainz und um Trier mit ihren jeweiligen Oberzentren die höchste Dynamik auf.

Der Blick auf die innerstädtische Verteilung der Neubauaktivität in den vergangenen fünf Jahren verdeutlicht zwei interessante Aspekte. Auf der einen Seite ist eine ausgeprägte räumliche Konzentration der Neubautätigkeit auf wenige Stadtteile bzw. Wohnquartiere zu konstatieren. Zwei Drittel aller Neubauwohnungen wurden in sechs der 30 Koblenzer Stadtteile errichtet. In mehr als der Hälfte aller Stadtteile kamen höchstens zwei Neubauwohnungen pro Jahr auf den Markt. Andererseits kann von der räumlichen Konzentration der Neubautätigkeit aber nicht auf eine Beschränkung auf klassische Neubaugebiete geschlossen werden. Im Gegenteil – die meisten Wohnungen wurden in Altbauquartieren oder bauhistorisch stark durchmischten Quartieren im Zuge von Nachverdichtungen, Arrondierungen oder Ersatzbauten von Wohngebäudeabgängen errichtet.

1. Einleitende Hinweise

1.1 Themenüberblick

Der jährlich erscheinende Wohnbaubericht der Stadt Koblenz verkörpert eine wichtige Komponente im System der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und ist damit auch Bestandteil des im laufenden Jahr vom Stadtrat beschlossenen Wohnraumversorgungskonzepts.

Gegenstand der Berichterstattung sind die unterschiedlichen Facetten der Wohnbautätigkeit in Koblenz, soweit diese dem Hochbaustatistikgesetz (HbauStatG) entsprechend statistisch erfasst werden können.

Zunächst wird ein langfristiges zeitliches Profil der Wohnbauaktivität in Koblenz als

Einstieg in die Thematik gezeichnet. Die Bautätigkeit in den vergangenen fünf Jahren wird anschließend differenzierter dargestellt. Es folgt die Einordnung der Wohnbauaktivität in Koblenz in einen regionalen Kontext, insbesondere im Vergleich mit den umliegenden Landkreisen, aber auch mit den anderen Oberzentren im Bundesland. Der Blick auf die innerstädtische Differenzierung rundet das Berichtsprogramm zum Thema Wohnbautätigkeit ab.

1.2 Wohnbaubericht und Neubaumonitoring

Mit dem Erscheinungsjahr 2014 wurde das in den früheren Wohnbauberichten enthaltene Kapitel „Neubaumonitoring“ als eigener Bericht ausgekoppelt. Letzterer ist bereits im Februar 2014 erschienen¹ und fokussiert nicht auf die Bautätigkeitsstatistik sondern auf die Bezieher der Neubauwohnungen und damit auf die demographische Komponente der Neubautätigkeit. Alterstruktur und Alterungsdynamik der Haushalte in erstmals bezogenen Wohnungen werden dort genauso thematisiert wie die Frage nach der Herkunft der Neubaubezieher. Die Aufspaltung ist primär den unterschiedlichen Datenquellen und insbesondere der unterschiedlichen zeitli-

chen Verfügbarkeit dieser Quellen geschuldet. Während für das Neubaumonitoring ausschließlich Daten aus der verwaltungseigenen Produktion verwendet werden können, sind für den vorliegenden Bericht aufgrund seines regionalen Kontexts amtliche Statistiken erforderlich, die i.d.R. erst einige Monate später verfügbar sind.

Zu den weiteren regelmäßig erscheinenden Themenberichten der Statistikstelle im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung zählen die Auswertung der Mietpreisforderungen in Mietwohnungsinseraten und die jährliche Expertenbefragung (==> Wohnungsmarktbarometer) der Stadt. Auch im Statistischen Jahrbuch sowie in den Quartalsberichten stellt das Thema Bauen und Wohnen ein zentrales Beobachtungsfeld dar.

¹ Stadt Koblenz (2014): Neubaumonitoring 2014.- KoStatIS-InfoBlatt 17/2014

URL:

http://www.koblenz.de/bilder/Statistik/Bauen/Wohnen/infoblatt_17_2014.pdf

1.3 Hinweise zur Datengrundlage

Sämtliche genehmigungspflichtigen Vorhaben im Wohnungsbau werden in der amtlichen Bautätigkeitsstatistik, einer bundesweit einheitlichen Statistik, erfasst. Immer wieder auftretende Qualitätsmängel in den vom Bauherrn auszufüllenden und beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung einzureichenden Meldevordrucken für die Baugenehmigung bzw. die Baufertigstellung, gestalten die Auswertungs- und Vergleichsmöglichkeiten durchaus problematisch: Fehlende oder falsche Adressen der Bauvorhaben erschweren genauso die kleinräumige Verortung wie die eigentlich nicht zulässige Zusammenfassung mehrerer Vorhaben (=mehrere Gebäude) auf einem Erfassungsbogen. Fehlende oder falsche Angaben zu Wohnraummerkmalen oder zur Art der Bautätigkeit (Neubau oder Maßnahme an bestehenden Gebäuden) schränken die Belastbarkeit statistischer Analysen ein. Hinzu kommen zum Teil erhebliche Verzögerungen zwischen dem

tatsächlichen Vorgangsdatum – z.B. der Fertigstellung eines neuen Wohngebäudes – und dem Datum der Meldung und Weiterleitung in den statistischen Berichtskreis von mehreren Jahren.

Aufgrund der vielschichtigen Qualitätsprobleme sind umfangreiche Plausibilisierungen erforderlich, die wiederum rückwirkende Datenrevisionen unvermeidlich machen. Dies hat gegebenenfalls zur Konsequenz, dass eine im Vorjahr gemeldete Zahl fertiggestellter Neubauwohnungen im Folgejahr korrigiert werden muss.

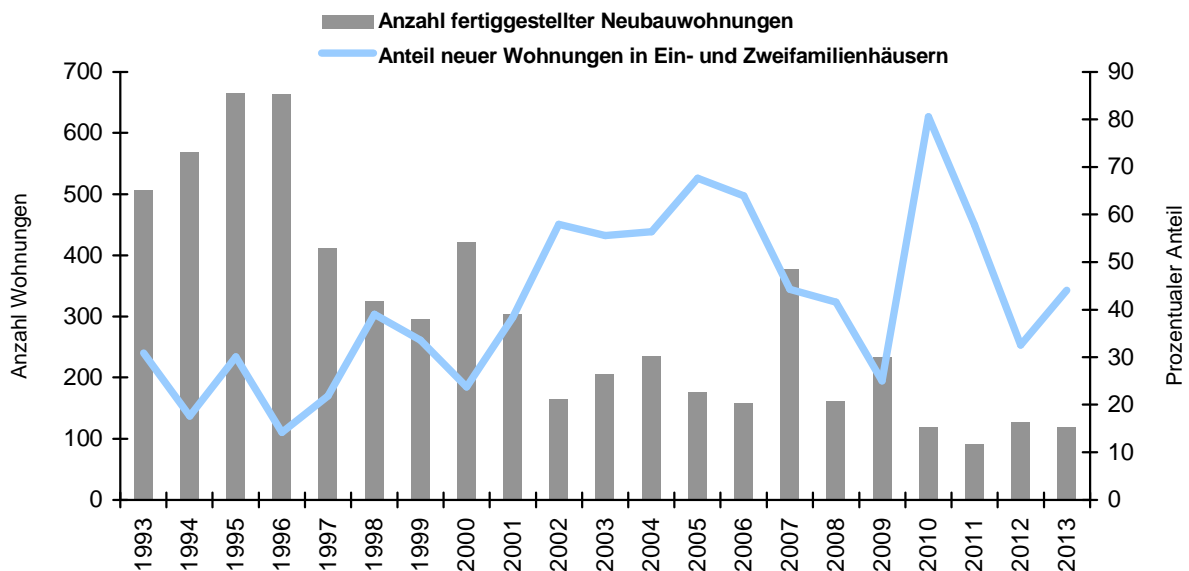
Insbesondere für die innerstädtisch differenzierten Auswertungen wird auf die Datenbank der abgeschotteten kommunalen Statistikstelle zurückgegriffen. Regionale Vergleiche basieren jedoch auf dem davon abweichenden Datenbestand im Landesinformationssystem des Statistischen Landesamtes in Bad Ems. Grund dieser Abweichungen zwischen kommunaler und amtlicher Datenbasis sind die bereits erwähnten Datenrevisionen.

2 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten zwanzig Jahre

Die Abbildungen 1 und 3 dokumentieren den Verlauf der Wohnbautätigkeit in Koblenz über die letzten 20 Jahre. Hierin werden ausschließlich Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden berücksichtigt. Wohnheime, Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und Baumaßnahmen am Wohnungsbestand fließen nicht in die Betrachtung ein. Über den gesamten Zeitraum der letzten zwei Jahrzehnte kamen demnach rund 5 829 Neubauwohnungen, also 291 pro Jahr, auf den Koblenzer Wohnungsmarkt. Allerdings konzentriert sich die Bautätigkeit auf eine relativ kurze Phase hoher Bauaktivität Mitte der 1990er Jahren. Als Reaktion auf den zunehmend angespannten Wohnungsmarkt wurde seinerzeit massiv in den (Miet-) Woh-

nungsmarkt investiert. Zwischen 1993 und 1996 wurden mehr als 2.400 Wohnungen fertig gestellt, also rund 600 pro Jahr. Spätestens mit der Jahrtausendwende ist ein deutlicher und nachhaltiger Einbruch zu notieren. Die jährlichen Fertigstellungszahlen liegen mit ca. 200 Neubauwohnungen nur noch auf einem Drittel des Niveaus der Vorjahre. Lediglich 2007 sind nochmals über 400 Neubauwohnungen registriert worden. Seinerzeit kulminierten sich Bauüberhänge aus den Vorjahren. Die Jahre 2010 bis 2013 markieren den absoluten Tiefpunkt der Neubautätigkeit in Koblenz. Nur ca. 114 Neubauwohnungen pro Jahr wurden in diesem Zeitraum als fertig gestellt registriert.

ABB.1: ENTWICKLUNG DER WOHNBAUTÄTIGKEIT IN KOBLENZ SEIT 1993: WOHNUNGEN IN NEU ERRICHTETEN WOHNGEBÄUDEN



Datenquelle: bis 2001 Statistisches Landesamt, ab 2002 Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz

Spiegelbildlich zur Zeitreihe des absoluten Volumens der Wohnbautätigkeit verhält sich die Entwicklung des Anteils der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mitte der 1990er Jahre zählte nur eine von vier Neubau-

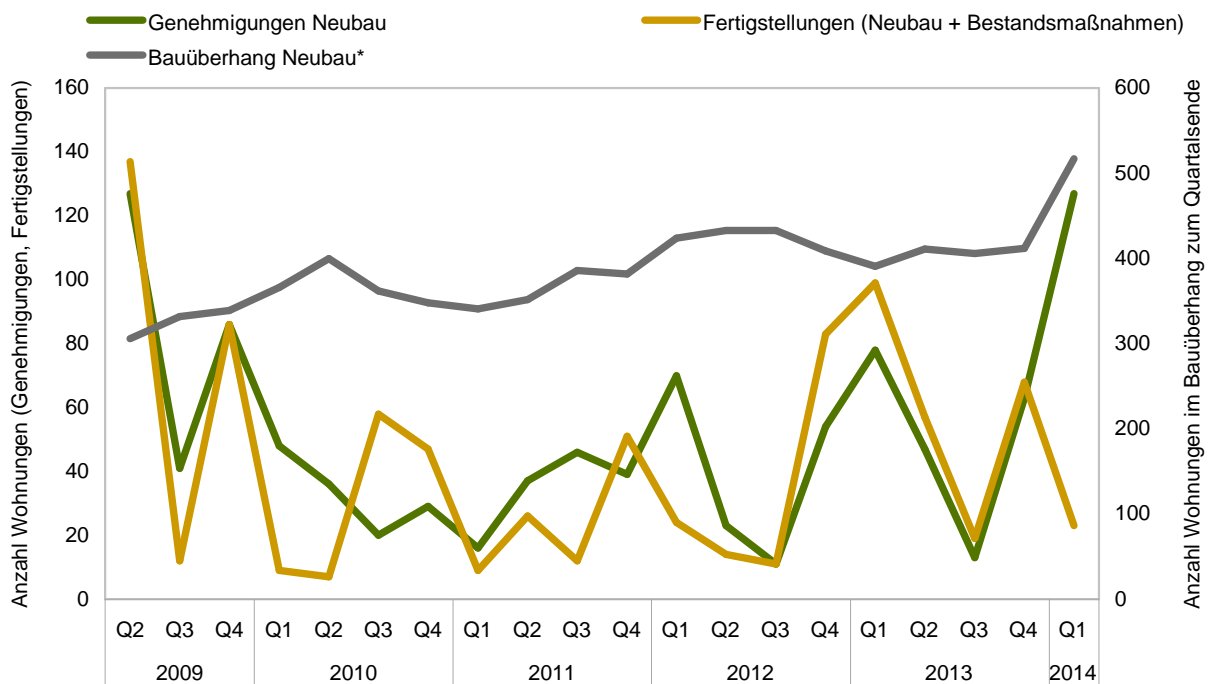
wohnungen zu diesem Segment, während der mehrgeschossige Wohnungsbau eindeutig dominierte. Mit rückläufiger Neubauaktivität hat die Bedeutung des Ein- und Zweifamilienhausbaus – zumindest bezüglich der prozentualen Anteile –

spürbar zugenommen. Zwischen 2002 und 2008 wurden in Koblenz sogar mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt als im Mehrgeschossbau. Im Mittel der fünf jüngsten Berichtsjahre 2009 bis 2013 liegt der Anteil der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei 42 % - allerdings mit markanten Sprüngen von Jahr zu Jahr.

Die Abbildung 2 visualisiert die Bautätigkeit in Koblenz in der höheren zeitlichen Auflösung der letzten 20 Quartale. Auffallend sind die enormen Schwankungen der Wohnbauaktivität von Quartal zu Quartal, die kaum Aussagen hinsichtlich der Existenz trendhafter Veränderungen und darauf basierender Prognosen zulassen. Dies gilt auch für die

jüngste Entwicklung deutlich ansteigender Baugenehmigungen im Wohnungsneubau. So wurden im ersten Quartal 2014 mit 127 Wohnungen bereits über 60 % des gesamten Genehmigungsvolumens des Vorjahres erreicht. Dies führte auch dazu, dass am 31. März 2014 fast 520 Neubauwohnungen im Bauüberhang (i.e. genehmigte, aber noch nicht als fertiggestellt gemeldete Wohnungen) registriert worden sind – so viele, wie seit sieben Jahren nicht mehr. Eine belastbare Prognose der Genehmigungen von Neubauwohnungen für die kommenden Quartale ist mit Blick auf die starken und unsystematischen Schwankungen in der vorliegenden Zeitreihe nicht möglich.

ABB.2: ENTWICKLUNG DER WOHNBAUTÄTIGKEIT UND DES BAUÜBERHANGS (INCL. WOHNHEIME) IN KOBLENZ IN DEN LETZTEN 20 QUARTALEN



* Im Überhang werden nur Neubauwohnungen berücksichtigt, deren Genehmigung max. 10 Jahre alt ist.

Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung;

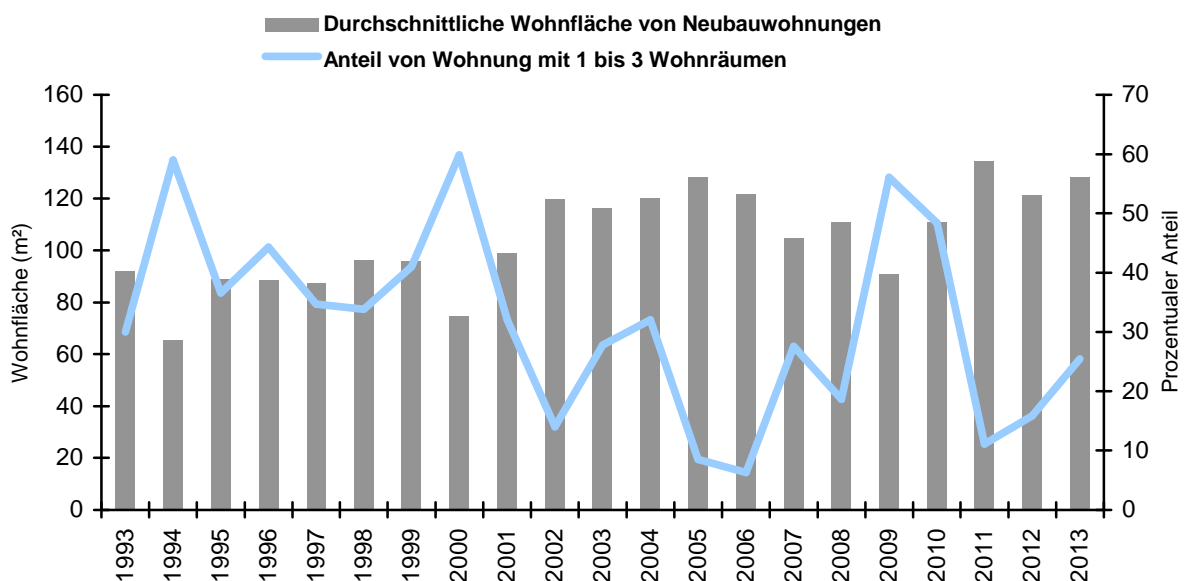
Mit dem steigenden Anteil des Ein- und Zweifamilienhausbaus ist auch die Zahl kleinerer Wohnungen im Neubaubestand im vergangenen Jahrzehnt systematisch zurückgegangen – genauso wie die

durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 90 m² Mitte der 1990er Jahre auf über 120 m² in jüngster Zeit angestiegen ist. Mitte der 1990er Jahre wies fast jede zweite fertig gestellte Neubauwohnung

höchstens drei Räume auf. In den letzten zehn Jahren ist bei rückläufigem Bauvolumen insgesamt der Anteil kleinerer Wohnungen auf z.T. weniger als 10 % zurückgegangen. So wurden in den Jahren 2005 und 2006 in der Summe nur 24 Neubauwohnungen errichtet, die den Nachfragewünschen kleinerer Haushalte gerecht werden. In den drei folgenden Jahren hat sich der Trend jedoch umgekehrt und es sind wieder verstärkt kleinere Neubauwohnungen auf den Markt gekommen, die den sich verändernden Haushaltstrukturen (Zunahme kleinerer und älterer Haushalte) gerecht werden.

Nach einem erneuten Einbruch im Jahr 2011 als ganze 10 kleinere Wohneinheiten im Neubau einer mittlerweile 110 000 Einwohner starken Großstadt fertiggestellt wurden, sind gerade in jüngster Zeit wieder deutlich mehr Wohneinheiten mit höchstens drei Wohnräumen genehmigt worden. Die Tatsache, dass es sich bei den 199 im Halbjahr zwischen Oktober 2013 und März 2014 genehmigten Neubauwohnungen in 99 Fällen um kleinere Wohnungen handelt, mag als Indiz dafür gewertet werden, dass der Wohnungsmarkt erstmals erkennbar auf die veränderte Nachfragerstruktur reagiert.

ABB. 3: VERÄNDERUNG DES ANTEILS KLEINERER WOHNUNGEN UND DER DURCHSCHNITTLICHEN WOHNUNGSGRÖßE IM RAHMEN DER NEUBAUTÄTIGKEIT SEIT 1993 IN KOBLENZ (FERTIGSTELLUNGEN)



Datenquelle: bis 2001 Statistisches Landesamt, ab 2002 Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz

3 Strukturelle Differenzierung der genehmigungspflichtigen Bautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten fünf Jahre.

3.1 Bautätigkeit insgesamt

Differenziertere Informationen über die Bautätigkeit im Verlauf der vergangenen fünf Jahre präsentieren die Abbildungen 4 bis 7. Die ersten beiden Tabellen dokumentieren die Bautätigkeit insgesamt. Berücksichtigt sind hier nicht nur die Bau-

tätigkeit im Wohnungsneubau einschließlich der Wohnheime, sondern auch im Nichtwohnungsbau sowie die Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden.

ABB. 4: BAUGENEHMIGUNGEN IN KOBLENZ 2009 BIS 2013: NEUBAU UND MAßNAHMEN AM BESTAND VON WOHNGEBÄUDEN UND NICHTWOHNGBÄUDEN

Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Genehmigung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2009 bis 2013
		2009	2010	2011	2012	2013	
Registrierte Baugenehmigungen	Anzahl	230	172	153	175	108	168
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	177	104	114	127	94	123
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	130	55	68	61	56	74
Wohnungen	Anzahl	258	133	138	158	199	177
Wohnfläche	m ²	24.158	16.563	13.628	18.204	19.129	18.336
Investitionsvolumen	1.000 €	27.413	20.748	21.502	25.461	25.482	24.121
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	47	49	46	66	38	49
Saldo Wohnungen	Anzahl	+19	+36	+30	+16	+49	+30
Saldo Wohnfläche	m ²	+2.237	+4.373	+2.620	+2.931	+2.877	+3.008
Investitionsvolumen	1.000 €	3.011	5.649	5.369	6.586	4.797	5.082
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	53	68	39	48	14	44
Saldo Wohnungen	Anzahl	-	+3	-6	-	+1	-0
Saldo Wohnfläche	m ²	-65	+190	-542	-592	+152	-171
Investitionsvolumen	1.000 €	38.962	57.260	128.933	30.117	34.029	57.860
Gesamter genehmigter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	277	172	162	174	249	207
... Wohnfläche	m ²	26.330	21.126	15.706	20.543	22.158	21.173
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	69.386	83.657	155.804	62.164	64.308	87.064

1) mit Wohnheimen

Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Stadt Koblenz; eigene Berechnungen

Im Jahresmittel 2009 bis 2013 wurden rund 170 Hochbaumaßnahmen genehmigt (Abb. 4), während die durchschnittliche Zahl der Fertigstellungen nur bei 141 liegt (Abb. 5). Das für die genehmigten Maßnahmen veranschlagte Investitionsvolumen liegt bei mehr als 87 Millionen Euro pro Jahr. 73 % aller genehmigten Bautätigkeiten betreffen den Wohnungsbau, bei den Investitionen liegt dessen Anteil

jedoch nur bei gut einem Drittel. Der Wohnungsbau wird in der Statistik in Neubau und Maßnahmen am Gebäudebestand unterteilt. Der Schwerpunkt der Aktivität liegt eindeutig im Bereich des Wohnungsneubaus. Immerhin betragen die für den Neubau genehmigten Investitionen mit durchschnittlich 24,1 Millionen Euro pro Jahr fast das Fünffache der Kosten für Maßnahmen am Wohngebäudebestand.

ABB. 5: BAUFERTIGSTELLUNGEN IN KOBLENZ 2009 BIS 2013: NEUBAU UND MAßNAHMEN AM BESTAND VON WOHNGEBÄUDEN UND NICHTWOHNGEBÄUDEN

Merkmal	Dimension	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2009 bis 2013
		2009	2010	2011	2012	2013	
Registrierte Baufertigstellungen	Anzahl	133	158	147	117	150	141
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	99	128	92	87	120	105
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	65	94	54	50	58	64
Wohnungen	Anzahl	231	118	90	126	197	152
Wohnfläche	m ²	20.773	13.043	12.081	11.975	18.884	15.351
Investitionsvolumen	1.000 €	31.096	13.440	16.412	17.707	25.572	20.845
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	34	34	38	37	62	41
Saldo Wohnungen	Anzahl	+5	+3	+8	+6	+46	+14
Saldo Wohnfläche	m ²	+1.493	+636	+1.535	+1.155	+4.900	+1.944
Investitionsvolumen	1.000 €	5.000	3.525	3.864	2.936	7.984	4.662
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	34	30	55	30	30	36
Saldo Wohnungen	Anzahl	+7	-1	-2	+4	-	+2
Saldo Wohnfläche	m ²	+631	-102	+46	+319	-27	+173
Investitionsvolumen	1.000 €	24.910	32.052	26.312	48.165	24.432	31.174
Gesamter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	243	120	96	136	243	168
... Wohnfläche	m ²	22.897	13.577	13.662	13.449	23.757	17.468
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	61.006	49.017	46.588	68.808	57.988	56.681

1) mit Wohnheimen

Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Stadt Koblenz; eigene Berechnungen

ABB. 6: FERTIGSTELLUNGEN IM WOHNUNGSNEUBAU (OHNE WOHNHEIME!) IN STRUKTURELLER DIFFERENZIERUNG

Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2009 bis 2013
		2009	2010	2011	2012	2013	
Neu erstellte Wohngebäude	Anzahl	65	94	54	50	57	64
<i>davon mit ... Wohnungen</i>							
1 bis 2		56	91	47	37	45	55
3 bis 5	Anzahl	4	1	4	9	7	5
6 bis 10		3	1	3	1	4	2
11 und mehr		2	1		3	1	2
darin Wohnungen	Anzahl	231	118	90	126	118	137
<i>davon mit ... Räumen</i>							
1 bis 3	Anzahl	130	57	10	20	30	49
4 und mehr		101	61	80	106	88	87
<i>Durchschnittswerte:</i>							
Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl	3,6	1,3	1,7	2,5	2,1	2,1
Wohnfläche pro Wohnung	m ²	90	111	134	95	128	107
Baukosten je m ² Wohnfläche	€	1.497	1.030	1.358	1.479	1.361	1.360
<i>Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren</i>							
keine Angabe		-	-	-	-	-	-
Öffentlicher Bauherr		-	0,8	-	-	-	0,1%
Wohnungsunternehmen		26,8	55,9	26,7	35,7	26,3	33,4%
Immobilienfonds		-	-	-	-	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	%	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe		-	-	-	-	0,8	0,1%
Handel, Kreditinstitute, Versicherungen, Dienstleistungen,...		-	-	11,1	0,8	-	1,6%
Privater Haushalt		21,2	43,2	62,2	63,5	72,9	47,1%
Organisation ohne Erwerbszweck		51,9	-	-	-	-	17,6%

Datenquelle: Erfassung der Bautätigkeit nach den Meldungen des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz

3.2 Wohnungsneubau

In der Abbildung 6 wird der Blick von der allgemeinen Bautätigkeit auf den Wohnungsneubau fokussiert. Wohnheime werden hierbei ausgeblendet.

Seit 2009 wurden binnen fünf Jahren insgesamt 320 neue Wohngebäude in Koblenz fertig gestellt. Dies entspricht einem Jahresmittel von 64 neuen Wohngebäu-

den. Dieses ohnehin niedrige Niveau wurde in den beiden letzten drei Jahren nochmals deutlich unterboten. Bei 85 % der seit 2009 errichteten Wohngebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Neubauwohnungen hatten eine durchschnittliche Wohnfläche von 107 m². Je Quadratmeter Wohnfläche wurden im Mittel der letzten fünf Jahre Baukosten von 1 360 € veranschlagt. Im aktuellen Berichtsjahr 2013 liegen die

Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche fast genau auf dem fünfjährigen Mittel.

Fast die Hälfte der neuen Wohnungen wurde unter privater Bauträgerschaft fertig gestellt. Für jede dritte Neubauwohnung zeichneten Wohnungsunternehmen verantwortlich.

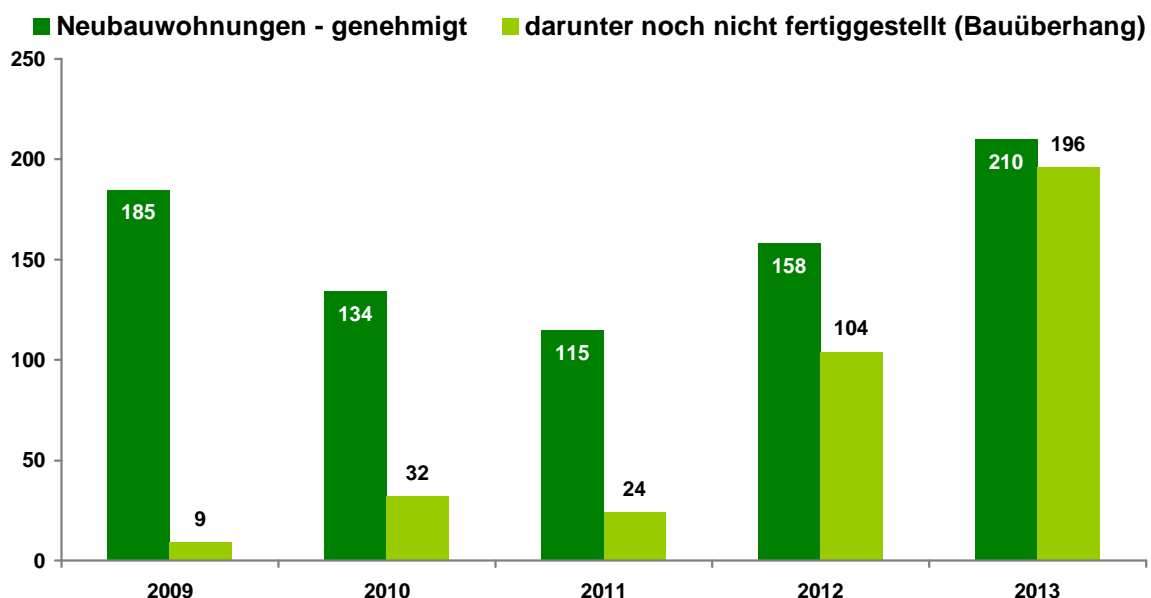
3.3 Bauüberhang

Abschließend wird der Blick auf den Bauüberhang und damit auf die kurzfristig noch zu erwartenden Fertigstellungen gerichtet. Die Abbildung 7 stellt die pro Jahr genehmigten Neubauwohnungen graphisch dar. Bei dem Überhang handelt es sich um die Neubauwohnungen, die in dem jeweiligen Jahr genehmigt, bis Ende 2013 jedoch noch nicht fertig gestellt worden sind. Von den seit 2009 insgesamt genehmigten 802 Neubauwohnungen sind demnach 365 oder 45,5 % noch nicht fer-

tig gestellt. Deutlich mehr als die Hälfte der im Bauüberhang notierten Neubauwohnungen wurde erst im aktuellen Berichtsjahr 2013 genehmigt. Das erste Quartal 2014 mit 127 genehmigten Neubauwohnungen ist in dieser Ziffer noch nicht berücksichtigt.

Die relativ hohe Überhangsquote legt den Schluss nahe, dass im kommenden Berichtsjahr wieder mit einem spürbaren Anstieg der Neubaufertigstellungen in Koblenz zu rechnen ist.

ABB. 7: BAUÜBERHANG IM WOHNUNGSNEUBAU 2009 BIS 2013 (OHNE WOHNHEIME)



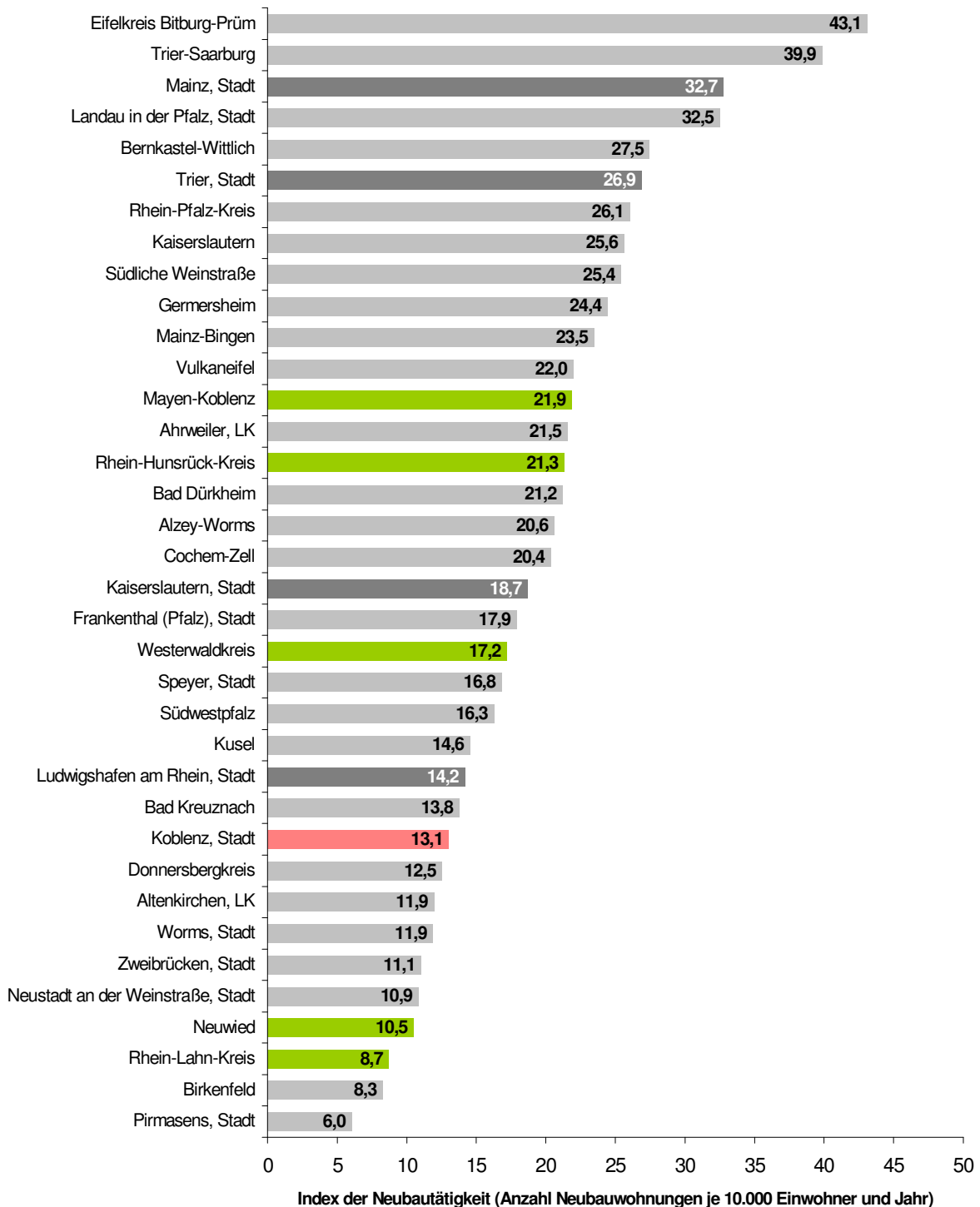
Datenquelle: Erfassung der Bautätigkeit nach den Meldungen des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz

4 Wohnungsneubau im regionalen Vergleich

Wie stellt sich die in Koblenz beobachtete Entwicklung der Wohnbautätigkeit im regionalen Vergleich dar? Die Abbildung 8

stellt das Ranking der 24 Landkreise und 12 kreisfreien Städte nach der Wohnungsneubauintensität dar.

ABB. 8: NEUBAUINTENSITÄT IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN (MITTELWERTE 2009-2013)



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (LIS)

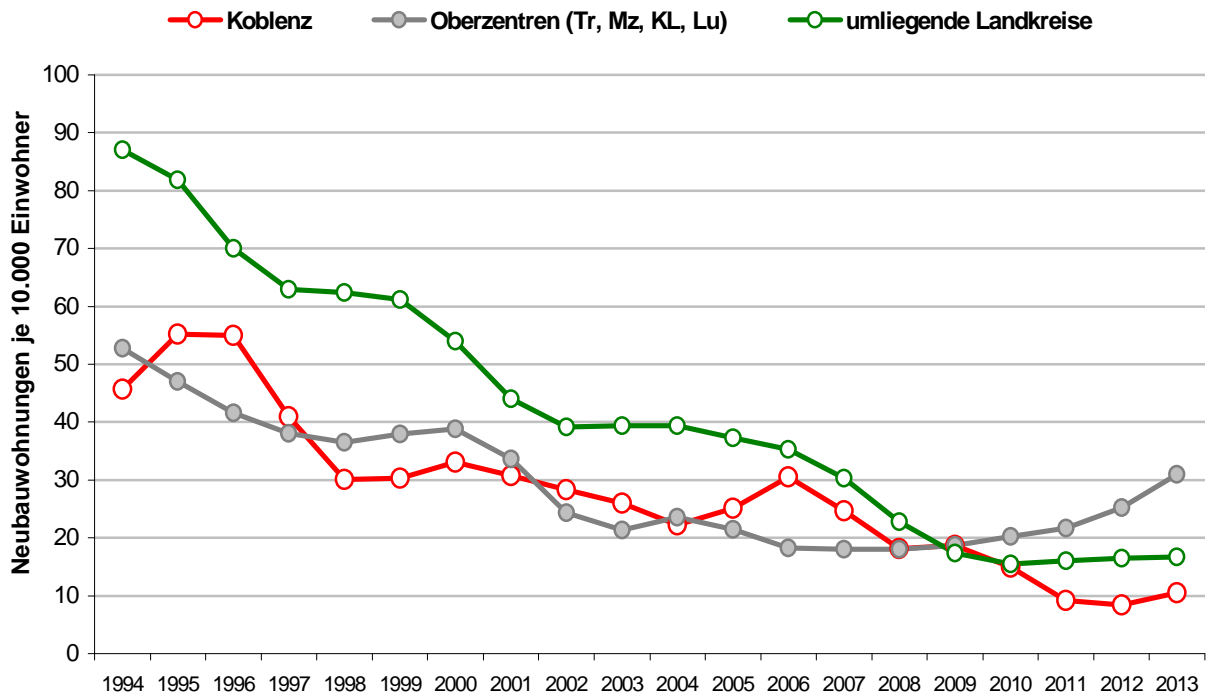
Zur besseren Vergleichbarkeit der unterschiedlich großen administrativen Einheiten wird die Zahl der pro Jahr fertig gestellten Neubauwohnungen auf die jeweilige Einwohnerzahl bezogen. Zur Stabilisierung der Datenbasis und zur Unterdrückung zufallsbedingter Schwankungen erfolgt darüber hinaus eine Ausdehnung des Bezugszeitraums auf die fünf letzten Jahre 2009 bis 2013. Der Index der Neubautätigkeit schwankt im gesamten Bundesland vom niedrigsten bis zum höchsten Wert um den Faktor 7: Das Schlusslicht bildet die kreisfreie Stadt Pirmasens, wo je 10 000 Einwohner im Fünfjahresmittel nur sechs Neubauwohnungen pro Jahr registriert worden sind – im Eifelkreis Bitburg-Prüm waren es im gleichen Zeitraum mehr als 43. Zusammen mit dem Landkreis Trier-Saarburg und eingeschränkt auch der kreisfreien Stadt Trier stellt der Grenzraum zum wirtschaftlich prosperierenden Nachbarland Luxemburg bereits seit einiger Zeit das Gebiet mit der landesweit höchsten Wohnbauaktivität dar.

Mit gut 13 Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner liegt Koblenz, wie bereits in den Vorjahren, im unteren Drittel des Rankings. Im Vergleich der Oberzentren steht Koblenz sogar an letzter Position. Nur Ludwigshafen weist eine vergleichbar niedrige Neubautätigkeit auf. In Mainz und in Trier wurden dagegen – bezogen auf

die Einwohnerzahl – in den letzten fünf Jahren mehr als doppelt so viele Neubauwohnungen errichtet wie in der Rhein-Mosel-Stadt. Die um Koblenz liegenden Landkreise befinden sich im Mittelfeld oder am Ende des Rankings. Mit 22 bzw. 21 Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner weisen die Landkreise Mayen-Koblenz und Rhein-Hunsrück noch die höchste Aktivität auf. Im Landkreis Neuwied wie auch im Rhein-Lahn-Kreis ist die Neubautätigkeit dagegen noch deutlich schwächer ausgeprägt als im Oberzentrum des nördlichen Rheinland-Pfalz.

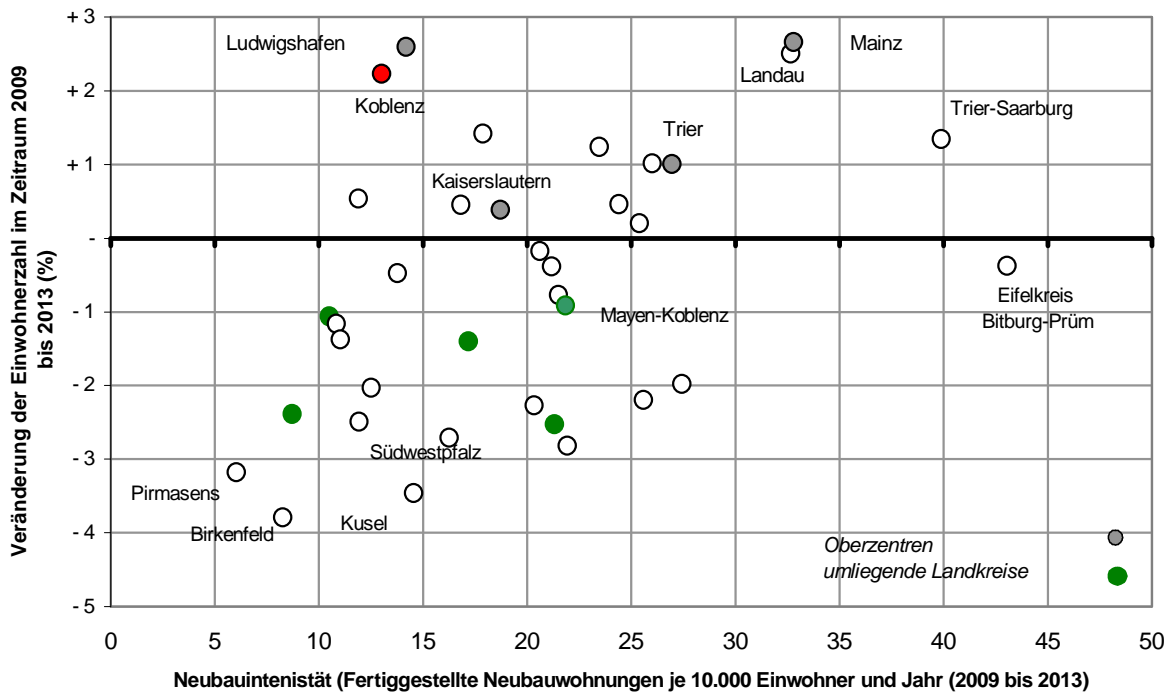
Die für die Stadt Koblenz beschriebene Entwicklung der Neubautätigkeit im Verlauf der beiden letzten Jahrzehnte trifft in der Grundform auch auf die umliegenden Landkreise und die vier anderen Oberzentren in Rheinland-Pfalz zu, wie die Abbildung 9 belegt. Deutlich erkennbar sind jedoch abweichende Trends in den letzten Jahren. Während die Talsohle in den anderen Oberzentren in den Jahren 2006 bis 2008 durchschritten zu sein scheint und seitdem wieder zunehmende Aktivität im Wohnungsneubau zu registrieren ist, ist die Neubautätigkeit in Koblenz auch in den letzten Jahren zunächst noch kontinuierlich zurückgegangen um im Jahr 2012 den bisherigen Tiefstpunkt zu erreichen. Erst 2013 weist die geglättete Zeitreihe in der Rhein-Mosel-Stadt wieder leicht nach oben.

ABB. 9: ENTWICKLUNG DER NEUBAUINTENSITÄT IN KOBLENZ IM VERGLEICH ZU DEN UMLIEGENDEN LANDKREISEN UND DEN ANDEREN RHEINLAND-PFÄLZISCHEN OBERZENTREN



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (LIS); geglättete Daten (eigene Berechnungen)

ABB. 10: NEUBAUINTENSITÄT UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (LIS); eigene Berechnungen

Die Abbildung 10 dokumentiert, dass die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre in den meisten der 36 Landkreise und kreisfreien Städte an die Neubauintensität gekoppelt ist. Zumindest besteht eine statistisch signifikante Korrelation zwischen den beiden Merkmalen. Je höher die Neubauintensität desto positiver die Entwicklung des Bevölkerungsbestandes. Etwas abgekoppelt von diesem statistischen Zusammenhang stellt sich auf der einen Seite der Eifelkreis Bitburg-Prüm dar, der trotz landesweit höchster Neubauintensität seit 2009 Einwohner verloren hat. Auf der anderen Seite fallen die beiden Oberzentren Ludwigshafen und Koblenz aus dem Schema heraus. Beide erzielen trotz weit unterdurchschnittlicher Wohnbauaktivität neben Landau und Mainz die höchsten Bevölkerungszuwächse im Lande. Dies ist zu weiten Teilen der Einführung einer Nebenwohnsitzsteuer aber auch der zunehmenden Att-

raktivität urbaner Wohnstandorte gegenüber dem „flachen Land“ geschuldet.

Das Streudiagramm zeigt auch, dass Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung in den verschiedenen Regionen des Landes eine sehr unterschiedliche Dynamik erfahren. Sehr niedrige Wohnbauaktivität in Kombination mit deutlichem Bevölkerungsschwund prägen vor allem die Gebietseinheiten im strukturschwachen südwestlichen Teil unseres Bundeslandes. Dies betrifft im Einzelnen die kreisfreie Stadt Pirmasens sowie die Landkreise Südwestpfalz, Kusel und Birkenfeld. Aber auch alle fünf Landkreise im Umland der Stadt Koblenz verzeichnen im Beobachtungszeitraum mehr oder weniger deutliche Einwohnerverluste bei bestenfalls durchschnittlicher Wohnbauaktivität. Die höchste Dynamik zeichnet die Region von Mainz bis Ludwigshafen sowie den Grenzraum zu Luxemburg in der Trierer Region aus.

5 Wohnbautätigkeit in innerstädtischer Differenzierung

5.1 Wohnbautätigkeit in den Stadtteilen

Auch der Vergleich der insgesamt 30 Stadtteile zeichnet ein markantes Profil unterschiedlicher Wohnbauaktivität (Abb. 11). Bezogen auf die Anzahl fertiggestellter Neubauwohnungen liegt der

räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit der vergangenen fünf Jahre in Koblenz-Süd. Die hohen Fertigstellungszahlen gehen hier im Wesentlichen auf das Projekt „Senioren-Wohnpark“ zurück.

ABB.11: WOHNBAUTÄTIGKEIT IN DEN STADTTILEN

Stadtteil	Wohnungsbestand ¹⁾ am 31.12.2013	Neubautätigkeit 2009 bis 2013			Veränderung der Einwohnerzahl ²⁾ im Beobachtungszeitraum	
		Fertigstellungen		Überhang	Anzahl	%
		Anzahl	% von Sp. 2	Anzahl		
1	2	3	4	5	6	7
Altstadt	2.907	-	-	10	+ 370	+ 7,9
Mitte	2.050	13	0,6	-	+ 222	+ 6,4
Süd	4.021	138	3,4	12	+ 436	+ 6,9
Oberwerth	730	3	0,4	2	- 11	- 0,8
Karthause Nord	1.669	46	2,8	3	+ 48	+ 1,6
Karthäuserhofgelände	992	3	0,3	12	+ 83	+ 4,7
Karthause Flugfeld	2.504	1	0,0	7	+ 140	+ 2,5
Goldgrube	2.636	-	-	-	- 13	- 0,3
Raumental	2.675	59	2,2	22	+ 249	+ 5,6
Moselweiß	1.782	8	0,4	14	+ 71	+ 2,3
Stolzenfels	250	-	-	3	- 10	- 2,6
Lay	937	6	0,6	5	- 48	- 2,7
Lützel	4.195	56	1,3	2	+ 282	+ 3,8
Metternich	5.512	68	1,2	65	+ 346	+ 3,8
Neuendorf	2.603	7	0,3	3	+ 134	+ 2,4
Wallerstein	1.581	1	0,1	24	- 105	- 3,0
Kesselheim	1.328	5	0,4	1	- 115	- 4,4
Güls	3.030	34	1,1	45	+ 48	+ 0,9
Rübenach	2.521	20	0,8	11	- 9	- 0,2
Bubenheim	641	9	1,4	-	- 4	- 0,3
Ehrenbreitstein	1.134	18	1,6	2	+ 159	+ 8,6
Niederberg	1.491	8	0,5	13	+ 123	+ 4,3
Asterstein	1.343	70	5,2	83	+ 177	+ 6,7
Pfaffendorf	1.719	63	3,7	9	+ 168	+ 6,3
Pfaffendorfer Höhe	1.440	9	0,6	5	+ 209	+ 8,2
Horchheim	1.781	8	0,4	-	- 71	- 2,3
Horchheimer Höhe	1.148	-	-	-	- 21	- 1,0
Arzheim	1.116	9	0,8	1	- 43	- 2,0
Arenberg	1.236	16	1,3	10	- 27	- 1,1
Immendorf	684	6	0,9	1	- 65	- 4,6
Koblenz	57.656	684	1,2	365	+ 2.723	+ 2,6

Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

Bemerkungen:

1) Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime

2) Einwohner mit Hauptwohnsitz in Privathaushalten (d.h. ohne Heime und Anstalten)

Die weiteren räumlichen Schwerpunkte des Wohnungsneubaus liegen im Rautental (59 neue Wohnungen), in Metternich (68) und in Lützel (56) sowie rechtsrheinisch auf dem Asterstein (70) und in Pfaffendorf (63). Fast zwei Drittel der seit 2009 fertiggestellten Neubauwohnungen konzentrieren sich damit auf ein Fünftel der 30 Stadtteile. In mehr als der Hälfte aller Stadtteile wurden über den gesamten Berichtszeitraum weniger als zwei Wohnungen pro Jahr fertig gestellt. Aus der Altstadt, Goldgrube, Stolzenfels und der Horchheimer Höhe liegen bereits seit 2008 keinerlei Meldungen über fertig gestellte Neubauwohnungen vor.

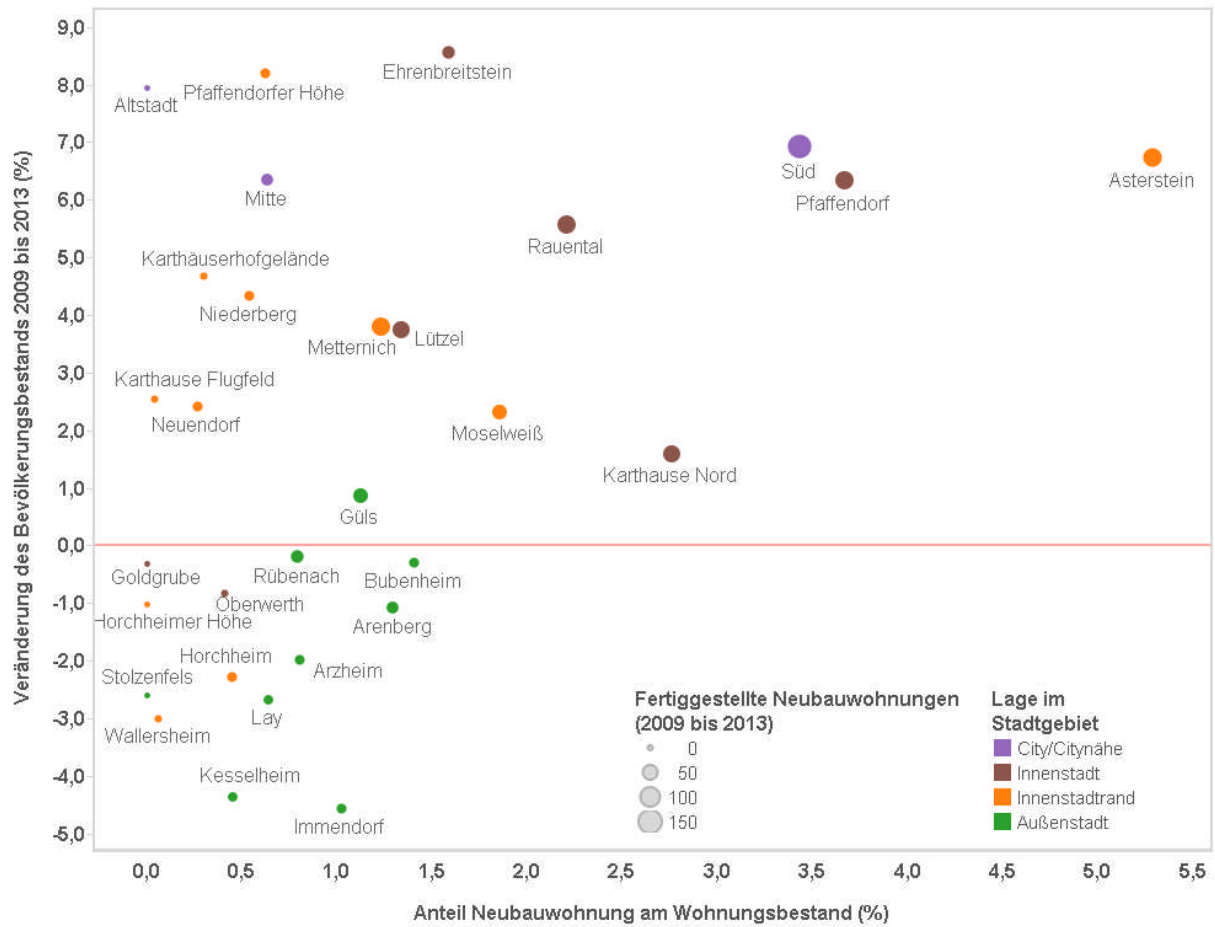
Insgesamt sind 684 Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Beobachtungszeitraum errichtet worden. Das entspricht einem Anteil von 1,2 % an dem gesamten Wohnungsbestand der Stadt. Lediglich auf dem Asterstein (5,3 %) ist der prozentuale Anteil neuer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand deutlich höher.

Der aktuelle Bauüberhang beläuft sich zum Stichtag 31.12.2013 auf 365 bereits genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Neubauwohnungen. Im Gegensatz zur Grafik in Abbildung 2 sind weder die Bauüberhänge in Wohnheimen noch Baugenehmigungen, die vor Beginn des Beobachtungszeitraum erteilt worden sind in dieser Zahl nicht berücksichtigt. Ein Blick auf die innerstädtische Verteilung des Überhangs zeigt als räumliche Schwerpunkte des Bauüberhangs die Stadtteile Metternich, Asterstein und Güls, wo die Besiedlungsphase des Neubaugebiets „südliches Güls“ deutlich an Dynamik gewinnt.

Je kleiner die betrachteten Gebietseinheiten sind, desto eher ist ein Zusammenhang zwischen der Wohnbauaktivität und

der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Wie die Ergebnisse des regelmäßigen Neubaumonitorings zeigen, wird der größte Teil der durch Neubau induzierten Mobilität durch innerstädtische Umzugsströme in die Neubaugebiete gebildet. Daher impliziert das Wachsen der Stadtteile mit hoher Neubauaktivität zwangsläufig einen Schrumpfungsprozess in anderen Stadtgebieten. Dennoch ist die Korrelation zwischen Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilenebene zwar signifikant, aber deutlich schwächer ausgeprägt als auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Alle Stadtteile mit überdurchschnittlichen Neubauquoten verzeichnen auch z.T. deutliche Bevölkerungszuwächse in den vergangenen fünf Jahren. An erster Stelle sind hier die Stadtteile Asterstein, Pfaffendorf und Süd zu nennen. Betrachtet man allerdings nur die Stadtteile mit geringer Neubautätigkeit, so löst sich der Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung jedoch vollkommen auf. Hier wirkt sich die Lage im Stadtgebiet im statistischen Sinne „diskriminierend“ auf die unterschiedliche Dynamik der Bevölkerungsentwicklung aus. Während die zentral gelegenen Stadtteile Altstadt und Mitte trotz nicht existenter bzw. geringer Neubautätigkeit Einwohnerzuwächse zwischen 6 % und 8 % aufweisen, sind es insbesondere die am Stadtrand gelegenen Stadtteile, die nicht an der insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung in Koblenz partizipiert haben. So haben Kesselheim und Immendorf seit dem Jahr 2009 mehr als vier Prozent ihrer Einwohner verloren.

ABB.12: ZUSAMMENHANG ZWISCHEN WOHNBAUAKTIVITÄT UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN STADTEILEN VON KOBLENZ



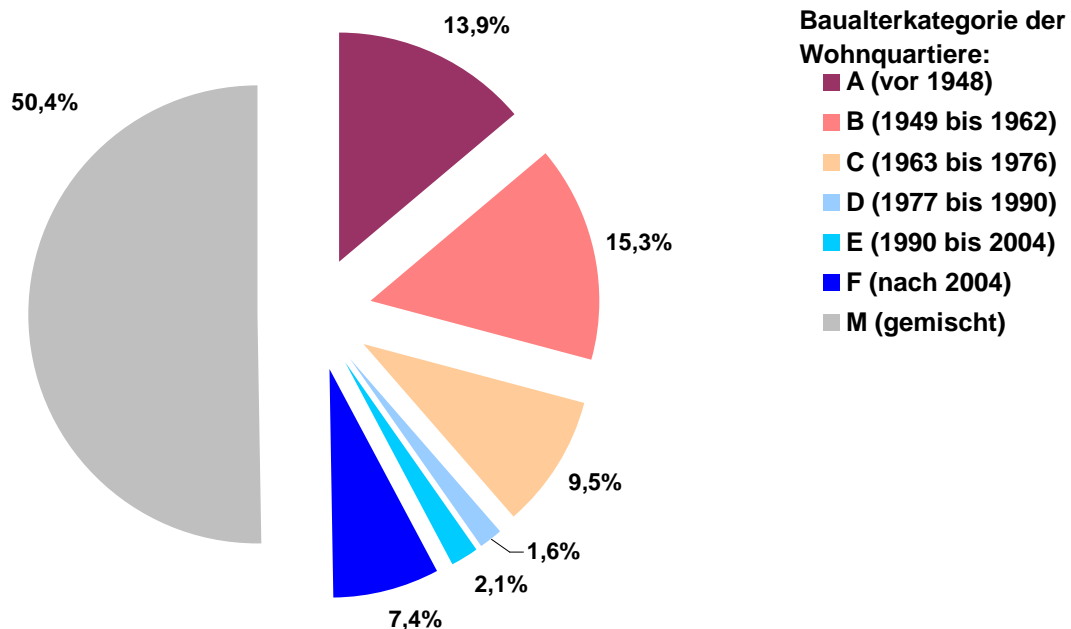
Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

5.2 Wohnbautätigkeit in den Raumb Beobachtungseinheiten (RBE)

Zur differenzierteren Betrachtung der innerstädtischen Verteilungsmuster im Wohnungsneubau bietet sich das seit einigen Jahren in Koblenz etablierte Raster der Raumb Beobachtungseinheiten (RBE) an. Das Stadtgebiet ist dazu in mittlerweile 220 bauphysiognomisch und bauhistorisch weitestgehend homogene RBE eingeteilt. Diese wurden entsprechend der Wohndichte und des prägenden Errichtungszeitraums des jeweiligen Gebäudebestands typisiert. Die Abbildung 13 präsentiert die Verteilung der zwischen 2009 und 2013 fertig gestellten Neubauwohnungen auf die Wohnquartierstypen unterschiedlichen Baualters. Nicht einmal jede zehnte Neubauwohnung wurde in „klassischen“ Neubauquartieren (Bau-

alterstyp „F“) errichtet. Mehr als die Hälfte aller Neubauten sind in Wohnquartieren zu verorten, die bezüglich der Baualtersstruktur des Wohngebäudebestands sehr heterogen zusammengesetzt sind. Überraschend hoch ist der Anteil der Wohnquartiere, deren Wohnsubstanz überwiegend aus dem ersten Nachkriegsjahrzehnt (Typ „B“) oder sogar aus den Vorkriegsjahren (Typ „A“) stammt. Fast 30 % aller Neubauwohnungen der letzten fünf Jahren wurden in solchen Altbauquartieren errichtet und tragen hier zur Stabilisierung der demographischen Entwicklung maßgeblich bei.

ABB. 13: VERTEILUNG DER NEUBAUWOHNUNGEN AUF WOHNQUARTIERE UNTERSCHIEDLICHEN BAUALTERS



Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Statistische Gebäudedatei

Den Zusammenhang zwischen Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung in den unterschiedlichen RBE-Typen dokumentiert die Abbildung 14. Erwartungsgemäß ist in den Neubauquartieren eine

besonders enge Beziehung zwischen Neubauquote und Bevölkerungszuwachs zu erkennen. Außerhalb der Neubaugebiete sind die höchsten Einwohnerzuwächse in den verdichteten Altbauquartie-

ren (A1, B2), sowie in den verdichteten Quartieren mit gemischter Baualtersstruktur (M1 und M2) zu erkennen. Gerade bei den Mischquartieren besteht eine enge Kopplung zwischen reger Neubautätigkeit und positiver Bevölkerungsentwicklung.

Negative Salden der Bevölkerungsentwicklung weisen vornehmlich die aufgelockerten Wohnquartiere mit homogener Baualtersstruktur aus den 1970er und 1980er Jahren (D3 und D4) – hier fand in den letzten fünf Jahren praktisch kein Neubau statt -, sowie die Neubaugebiete der 1990er Jahre (E4) auf. Kennzeichnend für diese Quartiere ist ein relativ hoher Anteil an Eigentümerhaushalten, die sich überwiegend in der Lebenszyklusphase

der Schrumpfung befinden (Stichwort „Remanenzeffekt“). In den noch älteren Einfamilienhausgebieten der 1960er bis Mitte 1970er Jahre (RBE-Typen C4 und C5) stellt sich die demographische Entwicklung seit einigen Jahren wieder günstiger dar. Hier zeigt der Generationenwechsel bereits Wirkung. Zudem ist auch die Neubautätigkeit stärker ausgeprägt als in den Wohnquartieren, die in den beiden nachfolgenden Jahrzehnten entstanden sind.

ABB. 14: NEUBAUAKTIVITÄT UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN RBE-TYPEN

Prägender Errichtungszeitraum der Wohngebäude im Quartier	Ausprägung des Wohndichtefaktors (1:= Mehr-geschossige Bebauung, kleine Wohnungen;... 5:=Einfamilienhausbebauung, große Wohnungen)	Ein-wohner (31.12.2013; Privat-haus-halte)	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit 2009 bis 2013 (Wohnungen in neuen Wohngebäuden)		Neubauquote (Neubauwohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand und Jahr)	Veränderung der Einwohnerzahl (2009 bis 2013)
				Fertigstellungen	Bauüberhang		
				Anzahl	Anzahl		
A vor 1948	1 sehr hoch	7.298	4.209	19	20	1,85	+ 9,6
	2 hoch	4.511	2.668	40	10	3,75	+ 2,9
	3 mäßig/gemischt	3.185	1.899	21	14	3,69	+ 0,1
	4 gering	5.166	2.865	18	2	1,40	- 2,3
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
B 1949 bis 1962	1 sehr hoch	14.058	8.126	13	27	0,98	+ 3,0
	2 hoch	5.504	2.795	50	7	4,08	+ 8,1
	3 mäßig/gemischt	5.285	2.751	3	14	1,24	+ 5,1
	4 gering	4.251	2.198	42	19	5,55	+ 2,3
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
C 1963 bis 1976	1 sehr hoch	930	647	-	-	-	+ 2,1
	2 hoch	3.807	1.876	-	-	-	+ 3,3
	3 mäßig/gemischt	8.231	4.271	20	7	1,26	- 0,2
	4 gering	1.731	908	33	9	9,25	+ 3,7
	5 sehr gering	3.613	1.869	14	3	1,82	+ 2,0
D 1977 bis 1990	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	1.331	596	-	-	-	+ 3,9
	3 mäßig/gemischt	704	343	-	-	-	- 3,8
	4 gering	3.494	1.739	11	14	2,88	- 2,8
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
E 1991 bis 2004	1 sehr hoch	616	281	-	-	-	+ 2,8
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	2.300	1.169	2	1	0,51	- 0,2
	4 gering	1.629	581	13	9	7,57	- 1,7
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
F nach 2004	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	4 gering	742	233	52	37	76,39	+ 44,9
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
M gemischt	1 sehr hoch	4.002	2.339	61	1	5,30	+ 5,9
	2 hoch	2.500	1.380	33	77	15,94	+ 4,6
	3 mäßig/gemischt	10.209	5.781	201	19	7,61	+ 0,4
	4 gering	10.109	5.216	61	72	5,10	+ 0,7
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					

Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

In der Abbildung 15 sind die zehn Quartiere mit der höchsten Neubauaktivität in den letzten fünf Jahren gelistet. Die Tatsache, dass über 60 % aller in diesem Zeitraum neu errichteten Wohnungen in nur 10 von insgesamt 220 Wohnquartieren zu lokalisieren sind, indiziert eine ausge-

prägte räumliche Konzentration der Wohnbautätigkeit in Koblenz. Allerdings handelt es sich nur bei einer der zehn aufgelisteten RBEs um ein aktuelles Neubaugebiet (RBE-Typ F~).

ABB. 15: LISTE DER RBE MIT HÖCHSTER WOHNBAUAKTIVITÄT IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN

Stadtteil	Raumbeobachtungseinheit			Einwohner (31.12.2013)		Neubauwohnungen 2009 bis 2013	
	Bezeichnung	Schlüssel RBE	TYP	Anzahl	Anteil ¹⁾	Anzahl	Anteil ²⁾
Süd	Südallee/ Schenkendorfstraße	12_03	M3	931	0,9	120	17,0
Rauental	Behringstraße / VHS	18_01	M3	1.200	1,1	57	8,1
Lützel	In den Mittelweiden (West)	40_03	B2	455	0,4	49	6,9
Asterstein	Asterstein II	72_07	F4	362	0,3	39	5,5
Metternich	Anton-Reuter-Straße	41_20	C4	449	0,4	33	4,7
Asterstein	Goebensiedlung	72_05	M2	457	0,4	32	4,5
Pfaffendorf	Emser Straße	73_02	A2	1.231	1,2	27	3,8
Moselweiß	Koblenzer Straße/ Bahngelände	19_01	M1	783	0,7	25	3,5
Karthause Nord	Finkenherd	14_04	B4	540	0,5	22	3,1
Pfaffendorf	Pfaffendorf Nord / Brückenstraße	73_01	M1	217	0,2	19	2,7
Summe				6.625	6,3	423	59,8

1) bezogen auf den gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz am 31.12.2013

2) bezogen auf die gesamte Zahl der Neubauwohnungen der Stadt Koblenz 2009 bis 2013

Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei