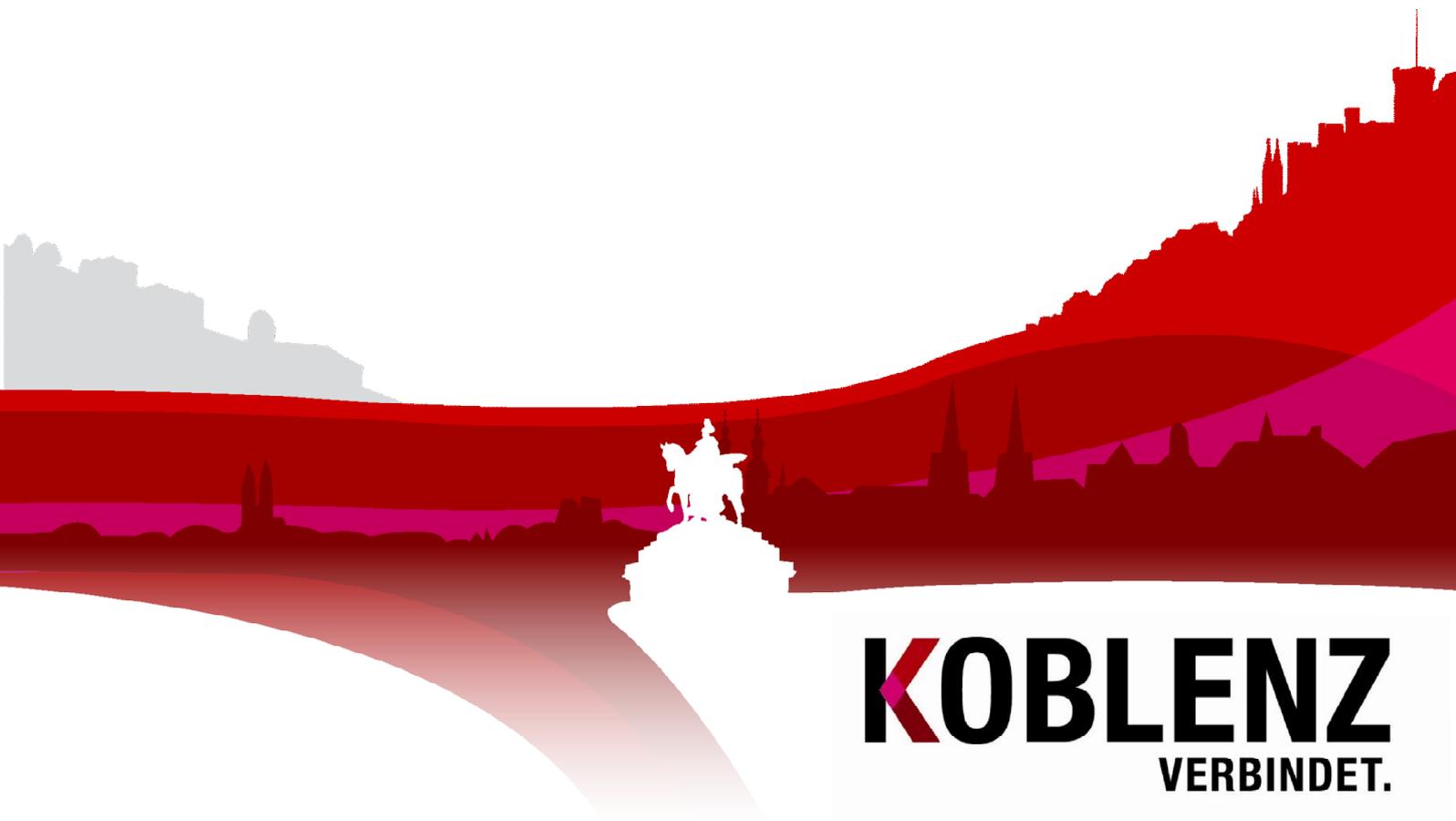


Koblenzer Wohnbaubericht 2015

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

**Kommunale
Statistikstelle**

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: Juli 2015

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

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 1994: 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 1994 in Koblenz (Fertigstellungen)	11
Abb. 4:	Baugenehmigungen in Koblenz 2010 bis 2014: Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden	12
Abb. 5:	Baufertigstellungen in Koblenz 2010 bis 2014: 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 2010 bis 2014 (ohne Wohnheime)	15
Abb. 8:	Neubauintensität in den Landkreisen und kreisfreien Städten (Mittelwerte 2010-2014).....	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

Wie im letztjährigen Wohnbaubericht erwartet zeigt die Verlaufskurve der Wohnbauaktivität in Koblenz in jüngster Zeit wieder nach oben. Erstmals seit 2009 wurden wieder über 200 Neubauwohnungen fertig gestellt. Nimmt man die Fertigstellungen im Bestand, in Nichtwohngebäuden und in Wohnheimen noch dazu, kamen 2014 insgesamt 276 zusätzliche Wohnungen auf den Markt. Allerdings deuten die aktuellsten Zahlen der Baugenehmigungen darauf hin, dass sich der positive Trend im Jahr 2015 zumindest leicht abschwächen wird: Im ersten Halbjahr 2015 wurden 99 Neubauwohnungen genehmigt, 2013 und 2014 waren es mit 125 bzw. 151 zum gleichen Zeitpunkt bereits deutlich mehr.

Dabei hat der Markt nun auch spürbar auf die veränderten Nachfragestrukturen und die bestehenden Engpässe im Segment kleinerer Wohnungen reagiert. Wurden in den drei Jahren von 2011 bis 2013 insgesamt nur 60 Neubauwohnungen mit maximal drei Räumen fertig gestellt, so waren es alleine im letzten Jahr 64. Der Anteil kleinerer Wohnungen an der Gesamtheit aller Neubauwohnungen stieg zwischen 2011 und 2014 kontinuierlich von 10 % auf über 30 % an.

Im regionalen und Oberzentrenvergleich hinkt Koblenz mit der gesamten Region der landesweiten Entwicklung weiter hinterher. Im Mittel der letzten fünf Jahre weist Koblenz trotz positiver Bevölkerungsentwicklung immer noch die mit Abstand niedrigste Neubautätigkeit aller fünf Oberzentren auf. In den Städten Trier und Mainz wurden – bezogen auf den jeweiligen Bevölkerungsbestand – zwischen 2010 und 2014 das Zwei- bis Dreifache an Neubauwohnungen fertiggestellt im Vergleich zum 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 Neubautätigkeit 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 sieben 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. Das aktuelle Neubaumonitoring ist bereits im Februar 2015 erschienen¹ und fokussiert nicht auf die Bautätigkeitsstatistik sondern auf die Bezieher der Neubauwohnungen und damit auf die demographische Komponente der Neubautätigkeit. Altersstruktur 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 insbeson-

dere der unterschiedlichen zeitlichen 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 zum Wohnungsmarktbarometer der Stadt. Auch im Statistischen Jahrbuch sowie in den Quartalsberichten stellt das Thema Bauen und Wohnen ein zentrales Beobachtungsfeld dar.

¹ Stadt Koblenz (2015): Neubaumonitoring 2015.- KoStatIS-InfoBlatt 10/2015

URL:

http://www.koblenz.de/bilder/Statistik/Bauen/Wohnen/infoblatt_10_2015.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.

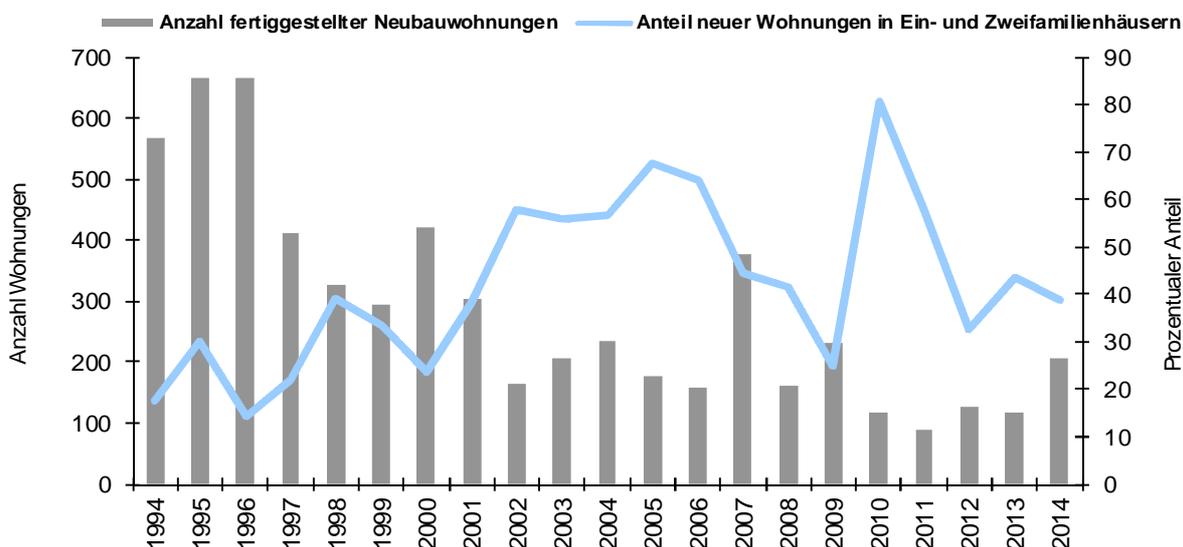
Insbesondere für die innerstädtisch differenzierten Auswertungen wird auf die Datenbank der abgeschotteten kommunalen Statistikstelle zurückgegriffen. Regionale Vergleiche basieren jedoch auf dem davon abweichenden Datenbestand im Landesinformationssystem des Statistischen Landesamtes in Bad Ems. Grund 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 5 449 Neubauwohnungen, also 272 pro Jahr, auf den Koblenzer Wohnungsmarkt. Allerdings konzentriert sich die Bautätigkeit auf eine relativ kurze Phase hoher Bauaktivität Mitte der 1990er Jahre. Als Reaktion auf den zunehmend angespannten Wohnungsmarkt wurde seinerzeit massiv in den (Miet-) Wohnungsmarkt 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. Im aktuellen Berichtsjahr 2014 wurden erstmals wieder mehr als 200 Neubauwohnungen fertig gestellt.

ABB.1: ENTWICKLUNG DER WOHNBAUTÄTIGKEIT IN KOBLENZ SEIT 1994: 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 Zweifami-

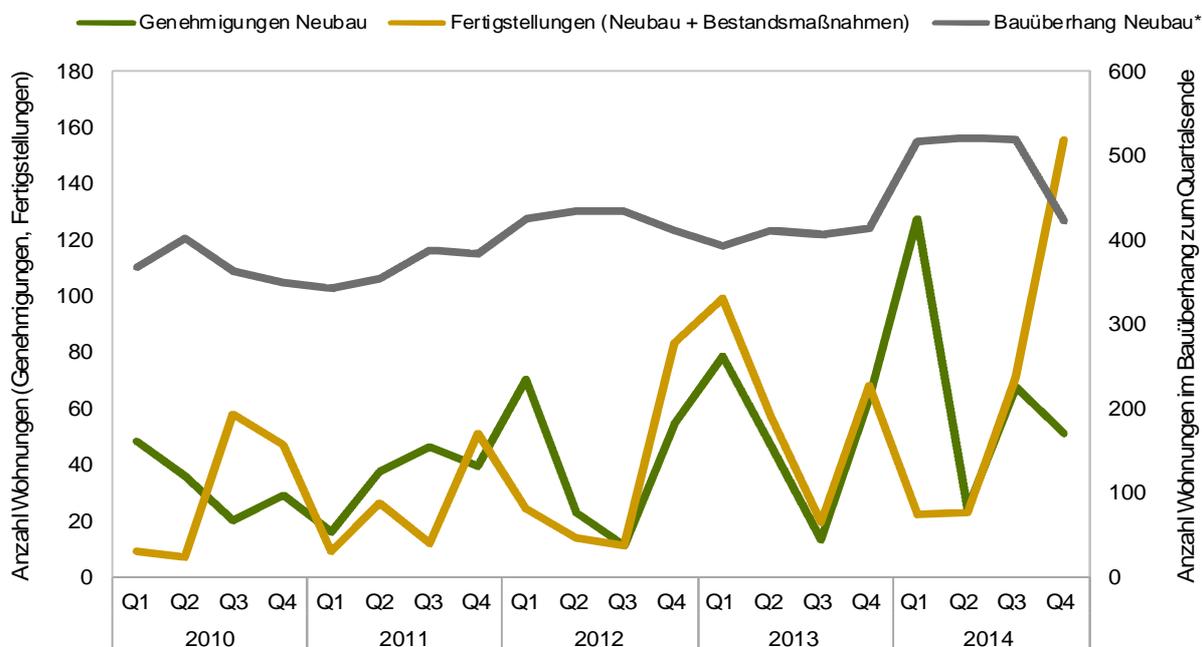
lienhäusern. Mitte der 1990er Jahre zählte nur eine von vier Neubauwohnungen zu diesem Segment, während der mehrgeschossige Wohnungsbau eindeutig domi-

nierte. 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 2010 bis 2014 liegt der Anteil der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei fast 50 % - 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. Auffallend sind die beiden Spitzen der

Baugenehmigungen im ersten und der Baufertigstellungen im letzten Quartal 2014. 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. Durch die hohen Fertigstellungsmeldungen gegen Ende des Berichtsjahres ist der Bauüberhang allerdings wieder auf sein langjähriges Durchschnittsniveau gefallen. Da gleichzeitig die Zahl der Baugenehmigungen in den letzten drei Quartalen deutlich zurückgegangen ist, zeichnet sich für das Jahr 2015 wieder ein Rückgang der Fertigstellungsmeldungen ab.

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 vor max. 10 Jahre erfolgte.

Datenquelle: Stadt Koblenz

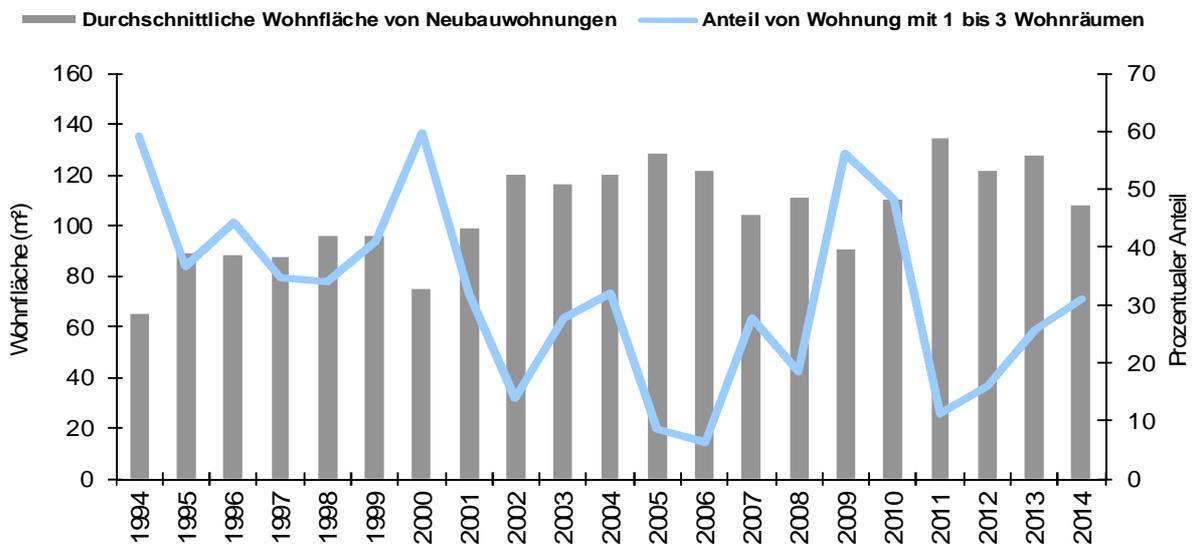
Mit dem steigenden Anteil des Ein- und Zweifamilienhausbaus ist auch die Zahl

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 sich der Anteil kleiner Wohnungen an allen fertiggestellten Neubauwohnungen im Berichtsjahr gegenüber 2011 verdreifacht hat, mag als Indiz dafür gewertet werden, dass der Wohnungsmarkt erkennbar auf die veränderte Nachfragerstruktur reagiert.

ABB. 3: VERÄNDERUNG DES ANTEILS KLEINERER WOHNUNGEN UND DER DURCHSCHNITTLICHEN WOHNUNGSGRÖÖE IM RAHMEN DER NEUBAUTÄTIGKEIT SEIT 1994 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 2010 BIS 2014: NEUBAU UND MAßNAHMEN AM BESTAND VON WOHNGEBÄUDEN UND NICHTWOHNGBÄUDEN

Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Genehmigung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2010 bis 2014
		2010	2011	2012	2013	2014	
Registrierte Baugenehmigungen	Anzahl	170	153	176	109	181	158
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	102	114	128	94	147	117
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	54	68	62	55	94	67
Wohnungen	Anzahl	130	138	158	200	269	179
Wohnfläche	m ²	16.341	13.628	18.202	19.071	27.037	18.856
Investitionsvolumen	1.000 €	20.418	21.502	25.461	25.331	47.899	28.122
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	48	46	66	39	53	50
Saldo Wohnungen	Anzahl	+36	+30	+16	+49	+23	+31
Saldo Wohnfläche	m ²	+3.313	+2.620	+2.931	+2.877	+2.610	+2.870
Investitionsvolumen	1.000 €	5.569	5.369	6.586	4.822	7.155	5.900
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	68	39	48	15	34	41
Saldo Wohnungen	Anzahl	+3	-6	-	+1	+3	+0
Saldo Wohnfläche	m ²	+190	-542	-592	+152	+192	-120
Investitionsvolumen	1.000 €	57.260	128.933	30.117	34.029	6.847	51.437
Gesamter genehmigter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	169	162	174	250	295	210
... Wohnfläche	m ²	19.844	15.706	20.541	22.100	29.839	21.606
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	83.247	155.804	62.164	64.182	61.901	85.460

1) mit Wohnheimen

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

Im Jahresmittel 2010 bis 2014 wurden 158 Hochbaumaßnahmen genehmigt (Abb. 4), während die durchschnittliche Zahl der Fertigstellungen bei 149 liegt (Abb. 5). Das für die genehmigten Maßnahmen veranschlagte Investitionsvolumen liegt bei mehr als 85 Millionen Euro pro Jahr. 74 % aller genehmigten Bautätigkeiten betreffen den Wohnungsbau, bei den Investitionen liegt dessen Anteil jedoch nur bei 40 %.

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 28,1 Millionen Euro pro Jahr mehr als das Vierfache der Kosten für Maßnahmen am Wohngebäudebestand.

ABB. 5: BAUFERTIGSTELLUNGEN IN KOBLENZ 2010 BIS 2014: NEUBAU UND MAßNAHMEN AM BESTAND VON WOHNGEBÄUDEN UND NICHTWOHNGEBÄUDEN

Merkmal	Dimension	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2010 bis 2014
		2010	2011	2012	2013	2014	
Registrierte Baufertigstellungen	Anzahl	158	146	117	150	173	149
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	128	92	87	120	145	114
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	94	54	50	58	94	70
Wohnungen	Anzahl	118	90	126	196	256	157
Wohnfläche	m ²	13.043	12.081	11.975	18.721	24.876	16.139
Investitionsvolumen	1.000 €	13.440	16.412	17.707	25.316	41.971	22.969
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	34	38	37	62	51	44
Saldo Wohnungen	Anzahl	+3	+8	+6	+46	+16	+16
Saldo Wohnfläche	m ²	+636	+1.535	+1.155	+4.900	+2.048	+2.055
Investitionsvolumen	1.000 €	3.525	3.864	2.936	7.984	4.992	4.660
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	30	54	30	30	28	34
Saldo Wohnungen	Anzahl	-1	-2	+4	-	+4	+1
Saldo Wohnfläche	m ²	-102	+46	+319	-27	+235	+94
Investitionsvolumen	1.000 €	32.052	26.312	47.860	24.432	116.575	49.446
Gesamter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	120	96	136	242	276	174
... Wohnfläche	m ²	13.577	13.662	13.449	23.594	27.159	18.288
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	49.017	46.588	68.503	57.732	163.538	77.076

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 2010 bis 2014
		2010	2011	2012	2013	2014	
Neu erstellte Wohngebäude	Anzahl	94	54	50	57	92	69
<i>davon mit... Wohnungen</i>							
1 bis 2		91	47	37	45	73	59
3 bis 5	Anzahl	1	4	9	7	8	6
6 bis 10		1	3	1	4	9	4
11 und mehr		1	-	3	1	2	1
darin Wohnungen	Anzahl	118	90	126	117	206	131
<i>davon mit... Räumen</i>							
1 bis 3	Anzahl	57	10	20	30	64	36
4 und mehr		61	80	106	87	142	95
<i>Durchschnittswerte:</i>							
Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl	1,3	1,7	2,5	2,1	2,2	1,9
Wohnfläche pro Wohnung	m ²	111	134	95	128	108	113
Baukosten je m ² Wohnfläche	€	1.030	1.358	1.479	1.359	1.580	1.387
<i>Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren</i>							
keine Angabe		-	-	-	-	-	-
Öffentlicher Bauherr		0,8	-	-	-	-	0,2%
Wohnungsunternehmen		55,9	26,7	35,7	26,5	41,5	38,3%
Immobilienfonds		-	-	-	-	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	%	-	-	-	-	0,5	0,2%
Produzierendes Gewerbe		-	-	-	0,9	-	0,2%
Handel, Kreditinstitute, Versicherungen, Dienstleistungen,...		-	11,1	0,8	-	-	1,7%
Privater Haushalt		43,2	62,2	63,5	72,6	58,0	59,6%
Organisation ohne Erwerbszweck		-	-	-	-	-	-

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 2010 wurden binnen fünf Jahren insgesamt 347 neue Wohngebäude in Koblenz fertig gestellt. Dies entspricht einem Jahresmittel von 69 neuen Wohngebäu-

den. Bei 84 % der seit 2010 errichteten Wohngebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Neubauwohnungen hatten im letzten Jahr eine durchschnittliche Wohnfläche von 108 m². Je Quadratmeter Wohnfläche wurden im Mittel der letzten fünf Jahre Baukosten von 1 387 € veranschlagt. Im aktuellen Berichtsjahr 2014 liegen die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche mit 1 580 € deutlich über dem fünfjährigen Mittel.

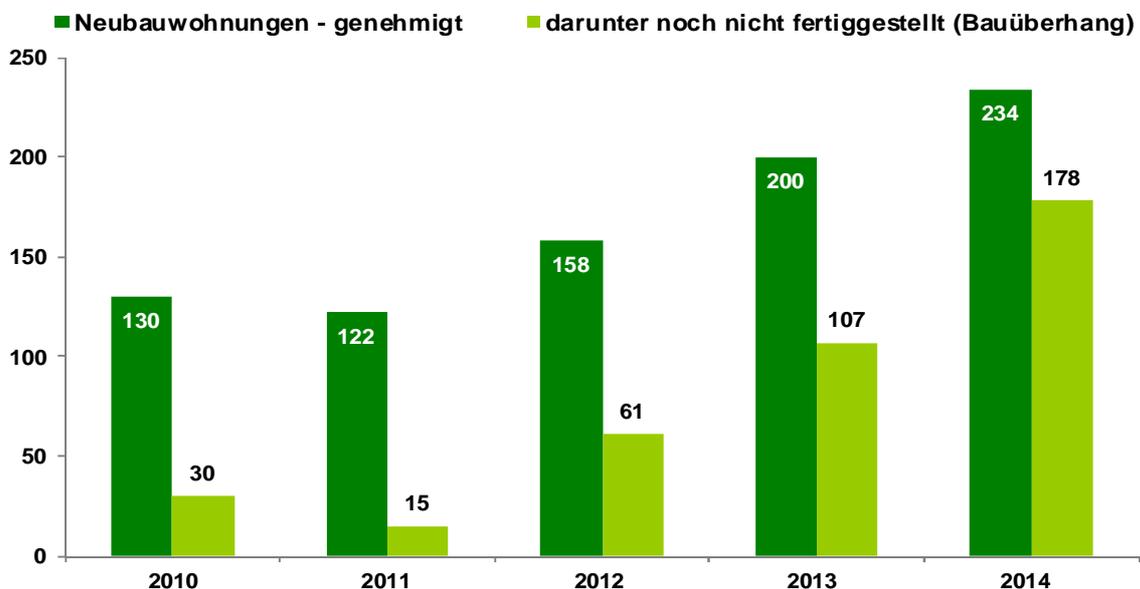
3.3 Bauüberhang

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 2014 jedoch noch nicht fertig gestellt wor-

Mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen wurde unter privater Bauträgerschaft fertig gestellt. Für immerhin 40 % zeichneten Wohnungsunternehmen verantwortlich, andere Bauherrrentypen wie z.B. Immobilienfonds spielen schon längere Zeit keine Rolle mehr im Wohnungsneubau in Koblenz.

den sind. Von den seit 2010 insgesamt genehmigten 844 Neubauwohnungen sind demnach 391 oder 46,3 % noch nicht fertig gestellt. Fast die Hälfte der im Bauüberhang notierten Neubauwohnungen wurde erst im aktuellen Berichtsjahr 2014 genehmigt.

ABB. 7: BAUÜBERHANG IM WOHNUNGSNEUBAU 2010 BIS 2014 (OHNE WOHNHEIME)



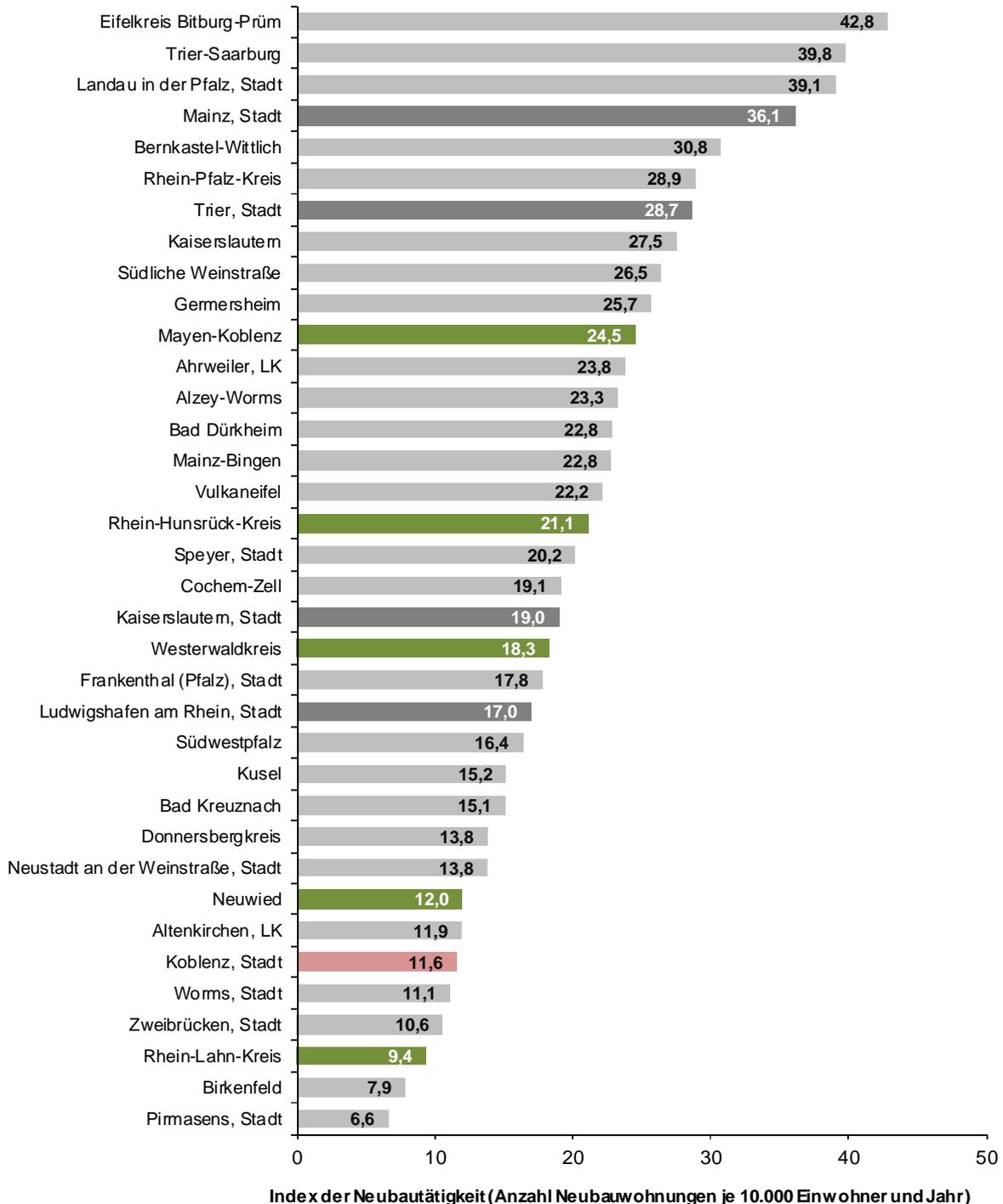
Datenquelle: Erfassung der Bautätigkeit nach den Meldungen des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz

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 2010-2014)



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (LIS)

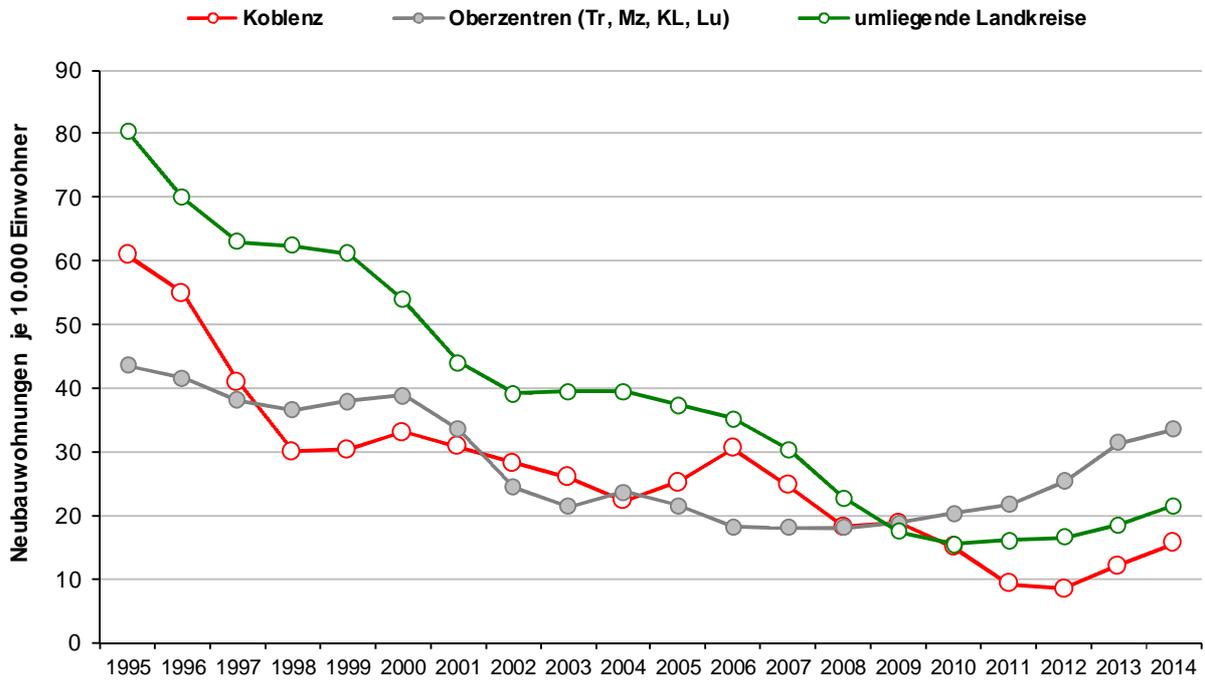
Zur besseren Vergleichbarkeit der unterschiedlich großen administrativen Einheiten wird die Zahl der pro Jahr fertig gestellten Neubauwohnungen auf die jeweilige Einwohnerzahl bezogen. Zur Stabilisierung der Datenbasis und zur Unterdrückung zufallsbedingter Schwankungen erfolgt darüber hinaus eine Ausdehnung des Bezugszeitraums auf die fünf letzten Jahre 2010 bis 2014. 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 bis sieben Neubauwohnungen pro Jahr registriert worden sind – im Eifelkreis Bitburg-Prüm waren es im gleichen Zeitraum ca. 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 knapp 12 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. In Mainz wurde – bezogen auf die Einwohnerzahl – in den letzten fünf Jahren das Dreifache an Neubauwohnungen

errichtet wie in der Rhein-Mosel-Stadt, in Trier mehr als das Doppelte. Auch in der Region Koblenz ist die Neubauaktivität in den vergangenen fünf Jahren bestenfalls durchschnittlich ausgeprägt. Die um Koblenz liegenden Landkreise befinden sich im Mittelfeld oder am Ende des Rankings. Mit 24,5 Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner weist der Nachbarkreis Mayen-Koblenz noch die höchste Aktivität auf. Nur im Rhein-Lahn-Kreis ist die Neubauaktivität noch deutlich schwächer ausgeprägt als im Oberzentrum des nördlichen Rheinland-Pfalz.

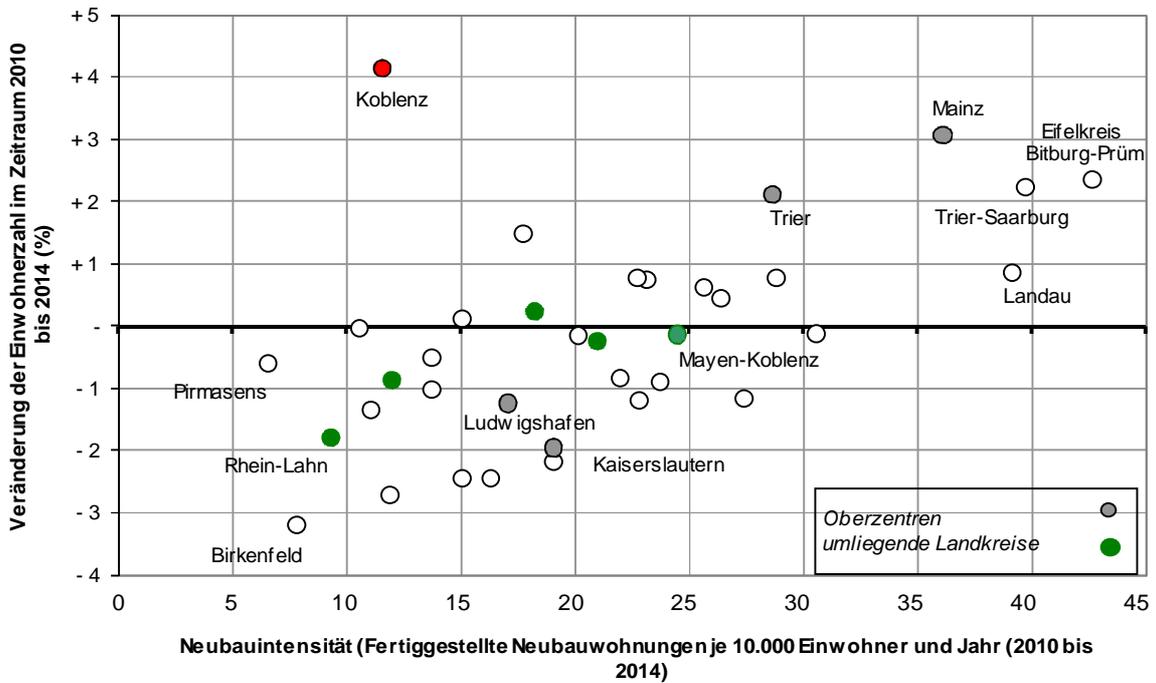
Die für die Stadt Koblenz beschriebene Entwicklung der Neubautätigkeit im Verlauf der beiden letzten Jahrzehnte trifft in der Grundform auch auf die umliegenden Landkreise und die vier anderen Oberzentren in Rheinland-Pfalz zu, wie die Abbildung 9 belegt. Deutlich erkennbar sind jedoch abweichende Trends 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 Neubauintensität in Koblenz auch in den letzten Jahren zunächst noch kontinuierlich zurückgegangen um im Jahr 2012 den bisherigen Tiefstpunkt zu erreichen. Erst seit 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. Abgekoppelt von diesem statistischen Zusammenhang stellt sich der Sachverhalt in Koblenz dar. Trotz weit unterdurchschnittlicher Wohnbauaktivität weist Koblenz im Berichtszeitraum den höchsten Bevölkerungszuwachs im Lande auf. Dies ist zu weiten Teilen der Einführung der Nebenwohnsitzsteuer aber auch der zunehmenden Attraktivität 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 stagnierende bis rückläufige Einwohnerzahlen bei bestenfalls durchschnittlicher Wohnbauaktivität. Die höchste Dynamik zeichnet den Grenzraum zu Luxemburg in der Trierer Region sowie der Landeshauptstadt Mainz 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 fertig-

gestellter Neubauwohnungen ist kein eindeutiger räumlicher Schwerpunkt im Stadtgebiet zu identifizieren.

ABB.11: WOHNBAUTÄTIGKEIT IN DEN STADTTILEN

Stadtteil	Wohnungs- bestand ¹⁾ am 31.12.2014	Neubautätigkeit 2010 bis 2014			Veränderung der Einwohnerzahl ²⁾ im Beobachtungszeitraum	
		Fertigstellungen		Überhang	Anzahl	%
		Anzahl	% von Sp. 2	Anzahl		
1	2	3	4	5	6	7
Altstadt	2.920	-	-	22	+ 477	+ 10,4
Mitte	2.056	17	0,8	-	+ 240	+ 6,9
Süd	4.020	18	0,4	23	+ 524	+ 8,3
Oberwerth	735	7	1,0	2	+ 3	+ 0,2
Karthause Nord	1.669	45	2,7	4	+ 57	+ 1,9
Karthäuserhofgelände	993	3	0,3	12	+ 10	+ 0,5
Karthause Flugfeld	2.503	4	0,2	-	+ 134	+ 2,5
Goldgrube	2.638	-	-	-	- 3	- 0,1
Rauental	2.663	48	1,8	-	+ 188	+ 4,2
Moselweiß	1.780	8	0,4	16	+ 89	+ 2,9
Stolzenfels	249	-	-	3	- 11	- 2,8
Lay	939	4	0,4	4	- 43	- 2,4
Lützel	4.206	70	1,7	44	+ 383	+ 5,1
Metternich	5.532	80	1,4	54	+ 394	+ 4,3
Neuendorf	2.599	10	0,4	-	+ 189	+ 3,4
Wallersheim	1.581	25	1,6	-	- 49	- 1,4
Kesselheim	1.329	6	0,5	3	- 53	- 2,0
Güls	3.105	72	2,3	32	+ 128	+ 2,3
Rübenach	2.528	22	0,9	15	+ 66	+ 1,3
Bubenheim	641	4	0,6	-	- 23	- 1,6
Ehrenbreitstein	1.134	18	1,6	2	+ 184	+ 9,8
Niederberg	1.493	16	1,1	11	+ 201	+ 7,2
Asterstein	1.389	61	4,4	87	+ 278	+ 10,6
Pfaffendorf	1.720	48	2,8	30	+ 110	+ 4,0
Pfaffendorfer Höhe	1.446	9	0,6	11	+ 184	+ 7,1
Horchheim	1.782	7	0,4	-	- 2	- 0,1
Horchheimer Höhe	1.151	4	0,3	10	- 33	- 1,6
Arzheim	1.118	9	0,8	-	- 59	- 2,7
Arenberg	1.261	35	2,8	6	- 3	- 0,1
Immendorf	687	8	1,2	-	- 67	- 4,7
Koblenz	57.867	658	1,1	391	+ 3.493	+ 3,4

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)

Mit 80 Neubauwohnungen führt Metternich die stadtinterne Rangliste der Baufertigstellungen an. Die beiden Stadtteile mit den derzeit größten Neubaugebieten, Güls und Asterstein, weisen mit 72 bzw. 61 fertig gestellten Neubauwohnungen erwartungsgemäß auch weit überdurchschnittliche Fallzahlen auf.

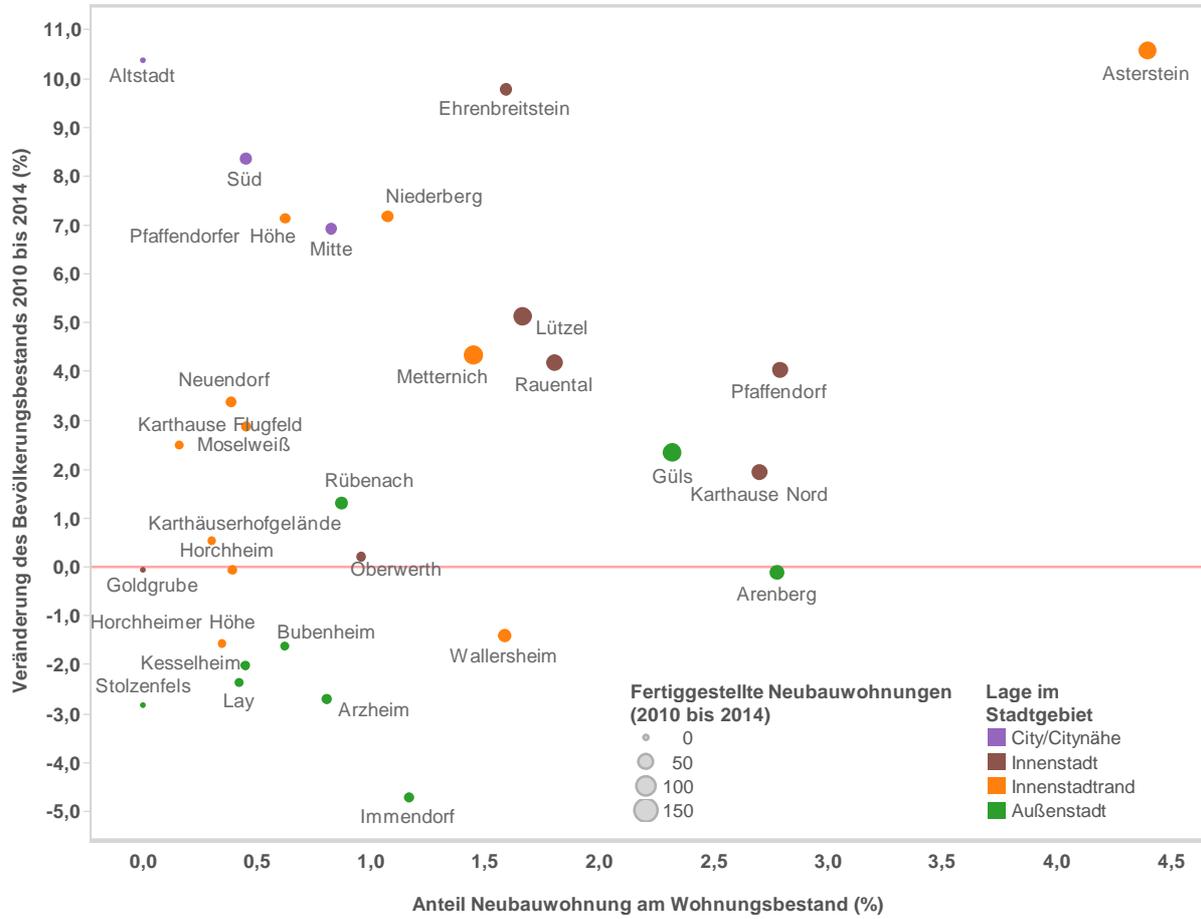
Fast zwei Drittel der seit 2010 fertiggestellten Neubauwohnungen konzentrieren sich damit auf sieben der 30 Stadtteile. In mehr als der Hälfte aller Stadtteile wurden über den gesamten Berichtszeitraum weniger als zwei Wohnungen pro Jahr fertig gestellt. Aus der Altstadt, Goldgrube, und Stolzenfels liegen bereits seit 2008 keinerlei Meldungen über fertig gestellte Neubauwohnungen vor.

Insgesamt sind 658 Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Beobachtungszeitraum errichtet worden. Das entspricht einem Anteil von 1,1 % an dem gesamten Wohnungsbestand der Stadt. Lediglich auf dem Asterstein (4,4 %) ist der prozentuale Anteil neuer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand deutlich höher.

Der aktuelle Bauüberhang beläuft sich zum Stichtag 31.12.2014 auf 391 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 berücksichtigt. Ein Blick auf die innerstädtische Verteilung des Überhangs zeigt als eindeutigen räumlichen Schwerpunkt des Bauüberhangs den rechtsrheinischen Stadtteil Asterstein. Auch in Metternich, Lützel, Güls und Pfaffendorf lassen die aktuellen Überhangszahlen zahlreiche Fertigstellungen von Neubauwohnung für 2015 erwarten.

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 deutlich schwächer ausgeprägt als auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Bis auf Arenberg verzeichnen alle Stadtteile mit überdurchschnittlichen Neubauquoten auch z.T. deutliche Bevölkerungszuwächse in den vergangenen fünf Jahren. An erster Stelle steht hier der Stadtteil Asterstein. 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, Mitte und Süd trotz nicht existenter bzw. geringer Neubautätigkeit Einwohnerzuwächse zwischen 7 % und 10 % aufweisen, sind es insbesondere die am Stadtrand gelegenen Stadtteile, die nicht an der insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung in Koblenz partizipiert haben. So haben Kesselheim, Stolzenfels, Lay, Arzheim und Immendorf gegen den gesamtstädtischen Trend seit dem Jahr 2010 zwischen zwei und fünf Prozent ihrer Einwohner verloren.

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



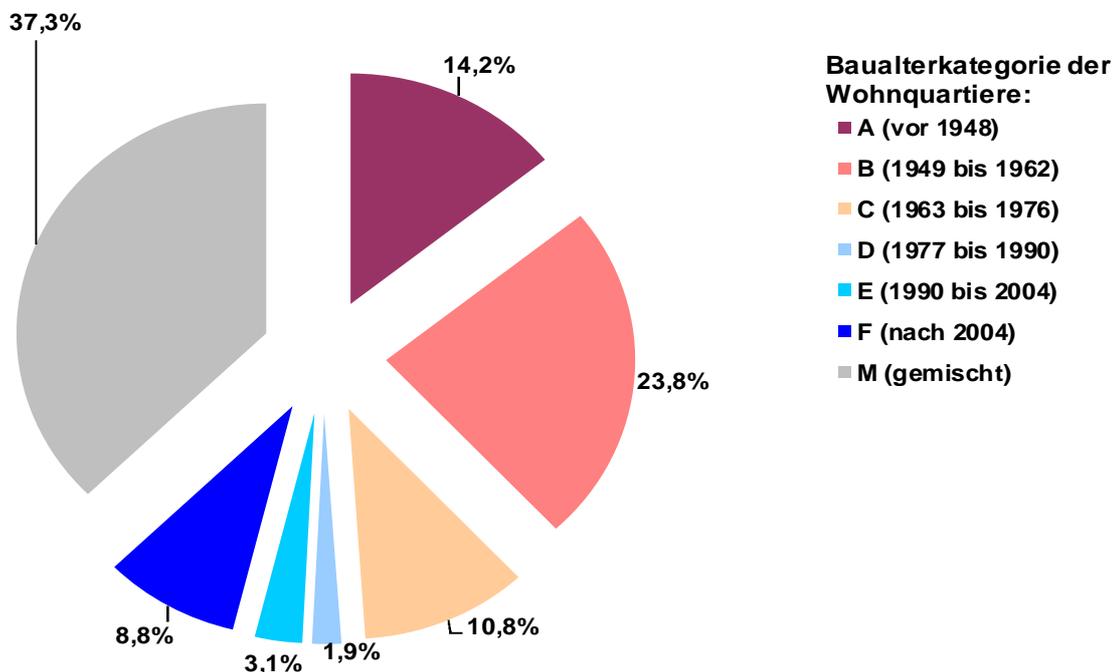
Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

5.2 Wohnbautätigkeit in den Raubeobachtungseinheiten (RBE)

Zur differenzierteren Betrachtung der innerstädtischen Verteilungsmuster im Wohnungsneubau bietet sich das seit einigen Jahren in Koblenz etablierte Raster der Raubeobachtungseinheiten (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 2010 und 2014 fertig gestellten Neubauwohnungen auf die Wohnquartierstypen unterschiedlichen Baualters. Nicht einmal jede zehnte Neubauwohnung wurde in „klassischen“ Neubauquartieren (Bau-

alterstyp „F“) errichtet. Mehr als ein Drittel aller Neubauten sind in Wohnquartieren zu verorten, die bezüglich der Baualtersstruktur des Wohngebäudebestands sehr heterogen zusammengesetzt sind (Typ „M“). 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 40 % 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 unabhängig von der Baualters-

struktur in den verdichteten Quartieren (A1/A2 bis M1/M2) zu erkennen. Gerade bei den Mischquartieren besteht eine enge Kopplung zwischen reger Neubautätigkeit und positiver Bevölkerungsentwicklung, während die (Mietwohnungs-)Quartiere der 1960er bis 1980er Jahre auch ohne Neubautätigkeit deutlich steigende Bewohnerzahlen aufweisen.

Negative Salden der Bevölkerungsentwicklung weisen vornehmlich die aufgelockerten Wohnquartiere mit homogener Baualterstruktur 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)	Einwohner (31.12.2014; Privat-haus-halte)	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit 2010 bis 2014 (Wohnungen in neuen Wohngebäuden)		Neubauquote (Neubauwohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand und Jahr)	Veränderung der Einwohnerzahl (2010 bis 2014)
				Fertigstellungen	Bauüberhang		
				Anzahl	Anzahl		
A vor 1948	1 sehr hoch	7.325	4.205	19	20	1,85	+ 9,7
	2 hoch	4.607	2.668	28	26	4,05	+ 4,7
	3 mäßig/gemischt	3.198	1.905	19	24	4,51	+ 0,7
	4 gering	5.263	2.879	26	5	2,15	- 0,3
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
B 1949 bis 1962	1 sehr hoch	14.155	8.113	34	16	1,23	+ 4,2
	2 hoch	5.607	2.810	58	97	11,03	+ 8,9
	3 mäßig/gemischt	5.289	2.759	8	20	2,03	+ 2,3
	4 gering	4.288	2.212	54	6	5,42	+ 4,0
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
C 1963 bis 1976	1 sehr hoch	940	647	-	-	-	+ 6,2
	2 hoch	3.774	1.889	12	-	1,27	+ 3,6
	3 mäßig/gemischt	8.187	4.273	21	16	1,73	+ 0,4
	4 gering	1.718	911	26	-	5,71	+ 3,6
	5 sehr gering	3.592	1.871	11	3	1,50	+ 0,3
D 1977 bis 1990	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	1.334	596	-	-	-	+ 8,5
	3 mäßig/gemischt	695	343	-	-	-	- 3,7
	4 gering	3.491	1.739	12	6	2,07	- 2,2
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
E 1991 bis 2004	1 sehr hoch	613	281	-	-	-	+ 3,2
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	2.339	1.167	-	13	2,23	+ 2,9
	4 gering	1.608	590	20	-	6,78	- 3,3
	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	839	289	57	33	62,28	+ 43,9
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
M gemischt	1 sehr hoch	4.074	2.341	36	1	3,16	+ 8,3
	2 hoch	2.622	1.421	36	74	15,48	+ 11,0
	3 mäßig/gemischt	10.260	5.803	70	17	3,00	+ 0,3
	4 gering	10.048	5.236	99	59	6,04	+ 0,9
	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 40 % aller in diesem Zeitraum neu errichteten Wohnungen in nur 10 von insgesamt 220 Wohnquartieren zu lokalisieren sind, in denen nur 4,2 % aller Koblenzerinnen und Koblenzer leben,

indiziert eine ausgeprägte räumliche Konzentration der Wohnbautätigkeit in Koblenz. Allerdings handelt es sich nur bei zwei 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 (31.12.2014)		Neubauwohnungen 2010 bis 2014	
	Bezeichnung	Schlüssel RBE	TYP	Anzahl	Anteil ¹⁾	Anzahl	Anteil ²⁾
Lützel	In den Mittelweiden (West)	40_03	B2	440	0,4	49	7,4
Asterstein	Goebensiedlung	72_05	M2	538	0,5	32	4,9
Asterstein	Asterstein II	72_07	F4	387	0,4	29	4,4
Metternich	Anton-Reuter-Straße	41_20	C4	456	0,4	26	4,0
Güls	Güls-Süd	51_14	F4	130	0,1	26	4,0
Rauental	Behringstraße / VHS	18_01	M3	1.203	1,1	25	3,8
Wallerstein	In den Steinen	44_09	M4	174	0,2	24	3,6
Karthause Nord	Finkenherd	14_04	B4	537	0,5	22	3,3
Rauental	David-Roentgen- Straße	18_05	B1	331	0,3	21	3,2
Pfaffendorf	Pfaffendorf Nord / Brückenstraße	73_01	M1	213	0,2	19	2,9
Summe				4.409	4,2	273	41,5

1) bezogen auf den gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz am 31.12.2014

2) bezogen auf die gesamte Zahl der Neubauwohnungen der Stadt Koblenz 2010 bis 2014

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