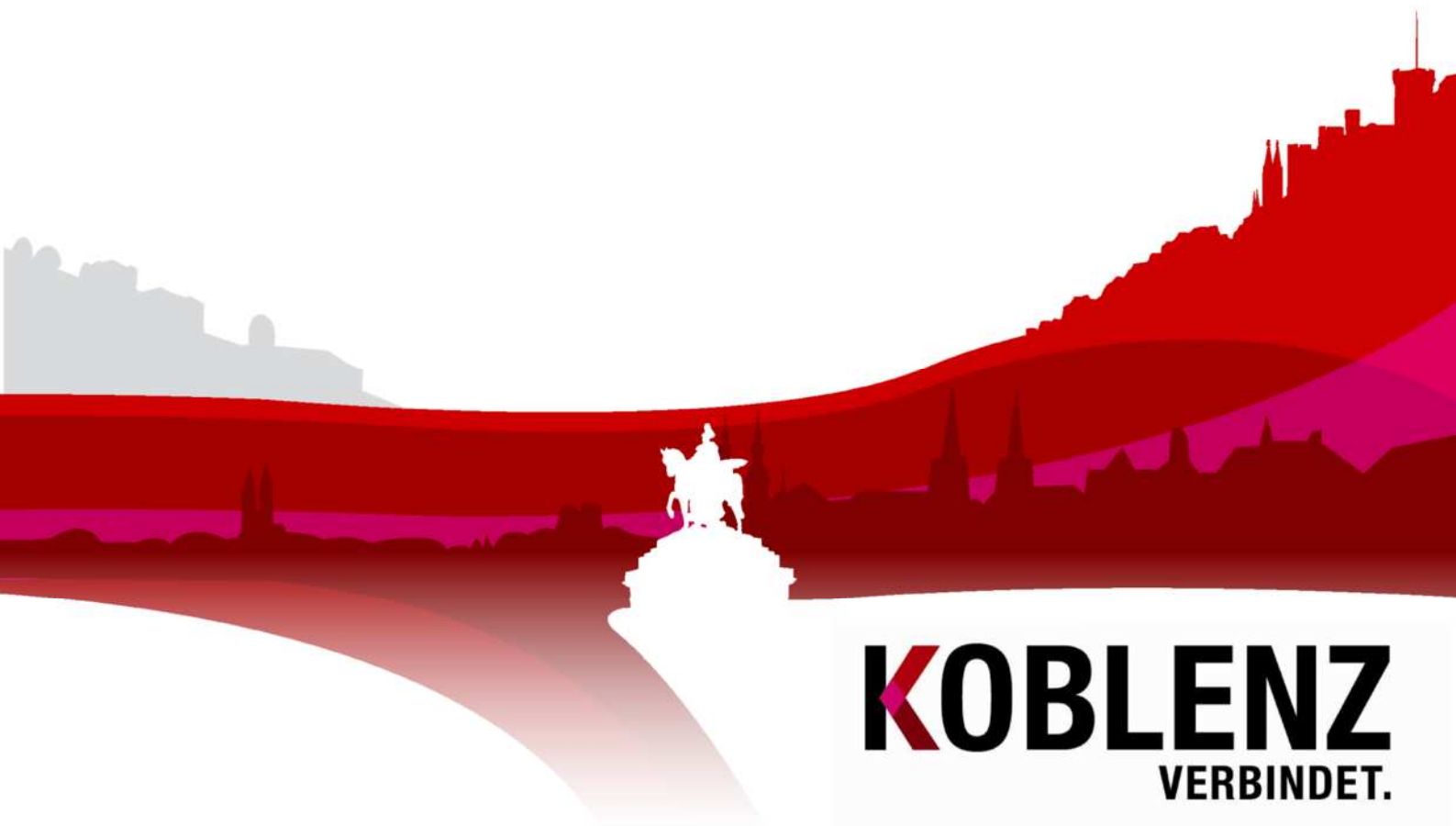


Koblenzer Wohnbaubericht 2011 bis 2015

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

**Kommunale
Statistikstelle**

Koblenzer Wohnbaubericht 2011 bis 2015

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunale Statistik

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244
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 2016

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, 2016
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

KOBLENZ
VERBUNDEN.
Kommunale
Statistikstelle

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	15
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 1995: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (ohne Wohnheime)	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 1995 in Koblenz (Fertigstellungen)	11
Abb. 4:	Baugenehmigungen in Koblenz 2011 bis 2015: Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden	12
Abb. 5:	Baufertigstellungen in Koblenz 2011 bis 2015: 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 2011 bis 2015 (ohne Wohnheime)	15
Abb. 8:	Neubauintensität in den Landkreisen und kreisfreien Städten (Mittelwerte 2011-2015).....	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 Fertigstellungszahlen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Berichtsjahr 2015 wieder nach unten. Zählt man die Maßnahmen im Bestand dazu, so kamen im Saldo insgesamt 165 neue Wohnungen auf den Koblenzer Wohnungsmarkt – das sind über 100 weniger als im Jahr zuvor und rund 20 weniger als im fünfjährigen Mittel. Für das laufende Kalenderjahr kann jedoch mit einem deutlichen Anstieg der Fertigstellungszahlen gerechnet werden, da zu Jahresbeginn über 600 Wohneinheiten (incl. Wohnheime) bereits genehmigt aber noch nicht bezugsfertig waren. Damit wird der höchste Stand des so genannten Bauüberhangs seit fast zehn Jahren registriert.

Der Markt hat nun auch spürbar auf die veränderten Nachfragestrukturen und die bestehenden Engpässe im Segment kleinerer Wohnungen reagiert. Wurden 2011 und 2012 im Mittel nur 23 Neubauwohnungen mit maximal drei Räumen genehmigt, so waren es in den beiden letzten Jahren jeweils 90.. Der Anteil kleinerer Wohnungen an der Gesamtheit aller Neubauwohnungen stieg zwischen 2011 und 2015 kontinuierlich von 10 % auf über 30 % an und wird mit Blick auf die im Bauüberhang befindlichen Wohnungen auch weiter zunehmen.

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 Neubauintensität aller fünf Oberzentren auf. In den Städten Trier und Mainz wurden – bezogen auf den jeweiligen Bevölkerungsbestand – zwischen 2011 und 2015 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 sowie Landau 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. Die Hälfte aller Neubauwohnungen wurden in sieben der 30 Koblenzer Stadtteile errichtet. In 13 Stadtteilen kamen dagegen höchstens zwei Neubauwohnungen pro Jahr auf den Markt. Andererseits kann von der räumlichen Konzentration der Neubautätigkeit aber nicht auf eine Beschränkung selbiger 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 Jahr 2014 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 Neubaumonitoring 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 insbesondere 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.

1.3 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.

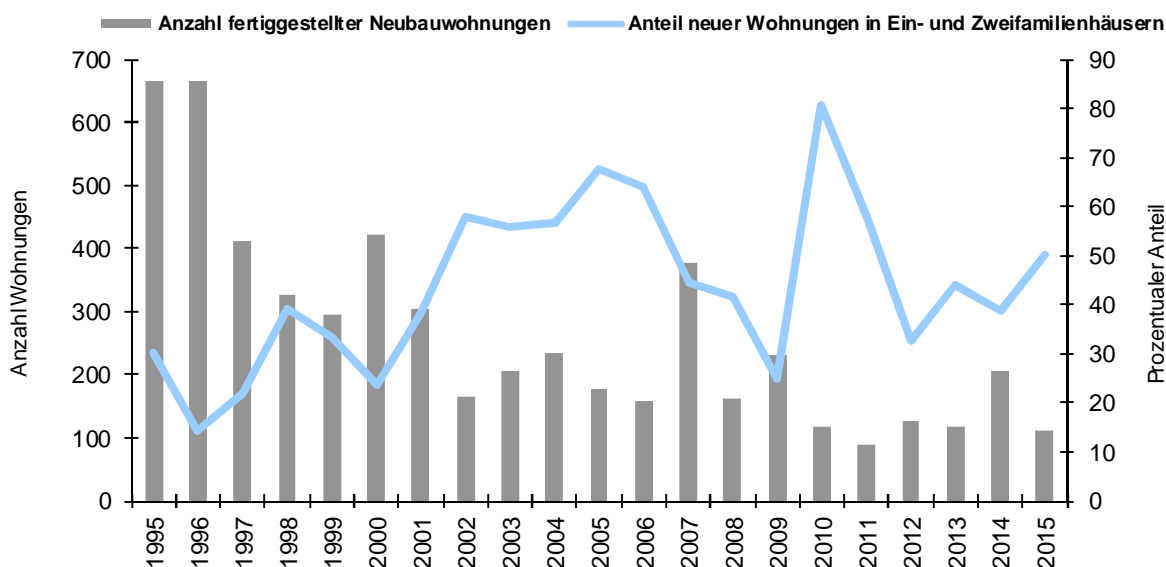
Insbesondere für die innerstädtisch differenzierten Auswertungen wird auf die Datenbank der abgeschotteten kommunalen Statistikstelle zurückgegriffen. Regionale Vergleiche basieren jedoch auf dem davon abweichenden Datenbestand im Landesinformationssystem des Statistischen Landesamtes in Bad Ems. Wichtigster 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 4 900 Neubauwohnungen, also 245 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 fertiggestellt registriert. Nach zwischenzeitlichem Überschreiten der 200er Marke im Jahr 2014 ist die Aktivität im aktuellen Berichtsjahr wieder auf das niedrige Niveau der Vorjahre zurückgegangen.

ABB.1: ENTWICKLUNG DER WOHNBAUTÄTIGKEIT IN KOBLENZ SEIT 1995: WOHNUNGEN IN NEU ERRICHTETEN WOHNGBÄUDEN (OHNE WOHNHEIME)



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 Neubauwoh-

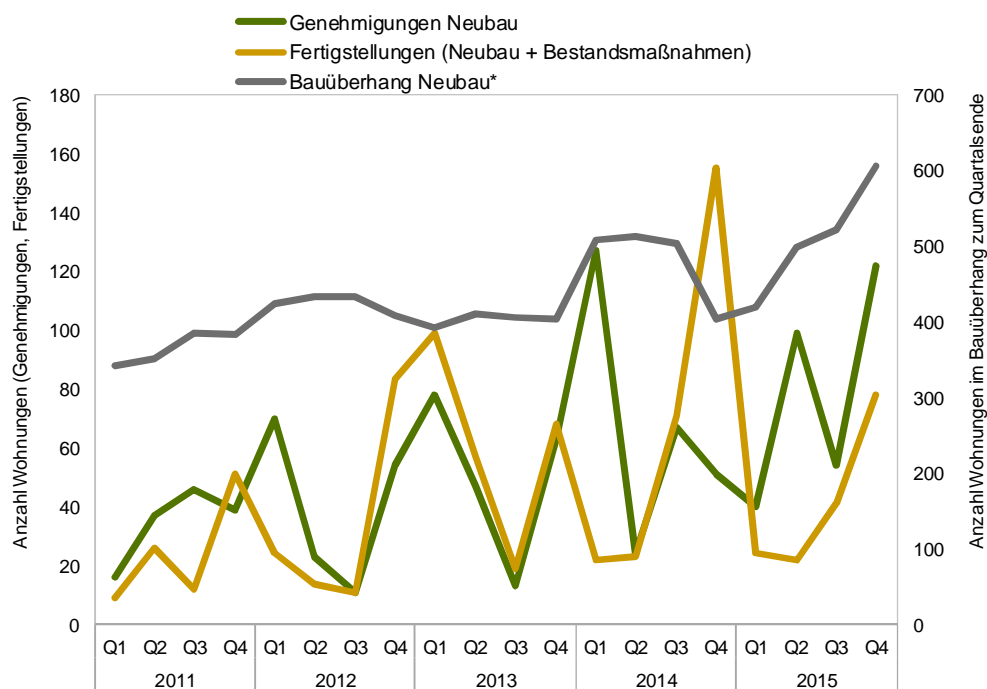
nungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mitte der 1990er Jahre zählte nur eine von vier Neubauwohnungen zu diesem Segment,

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 fertiggestellt als im Mehrgeschossbau. Im Mittel der fünf jüngsten Berichtsjahre 2011 bis 2015 liegt der Anteil der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei ca. 45 % mit zuletzt wieder steigender Tendenz.

Die Abbildung 2 visualisiert die Bautätigkeit in Koblenz in der höheren zeitlichen Auflösung der letzten 20 Quartale. Erkennbar sind enorme Schwankungen der Wohnbauaktivität von Quartal zu Quartal, die kaum Aussagen hinsichtlich der Existenz trendhafter Veränderungen und darauf basierender Prognosen zulassen. In der Regel zeichnet sich das Jahresend-

quartal durch höhere Baufertigstellungszahlen aus – ein technisch bedingter Effekt, da jeweils zum Jahresende der bestehende Bauüberhang überprüft ggf. auf „fertiggestellt“ gesetzt wird. Sehr gut lässt sich auch der Prognosecharakter der Bauüberhangszahlen im Hinblick auf die kurzfristige Entwicklung der Fertigstellungen aus dieser Grafik ableiten. Im Jahr 2014 wurde der zu Jahresbeginn bestehende Bauüberhang tendenziell abgebaut. In Folge dessen sind die Fertigstellungszahlen im nachfolgenden Jahr wieder deutlich zurückgegangen. Ganz anders die Entwicklung im aktuellen Berichtsjahr 2015. Der Bauüberhang ist um über 200 Wohneinheiten auf insgesamt 606 am 31.12.2015 gestiegen – das ist der höchste Wert an genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen seit acht Jahren. Daher kann für das Jahr 2016 wieder mit (deutlich) steigenden Fertigstellungszahlen gerechnet werden.

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



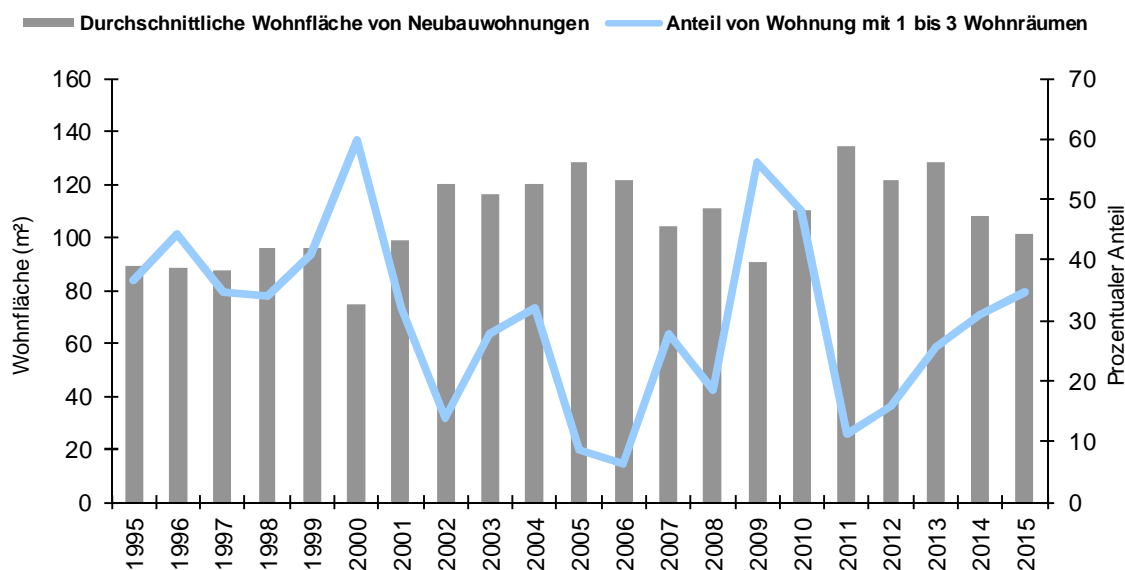
* Im Überhang werden nur Neubauwohnungen berücksichtigt, deren Genehmigung vor max. 10 Jahre erfolgte.

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 mehr als verdreifacht hat, mag als Indiz dafür gewertet werden, dass der Wohnungsmarkt erkennbar auf die veränderte Nachfrage(-)struktur reagiert.

ABB. 3: VERÄNDERUNG DES ANTEILS KLEINERER WOHNUNGEN UND DER DURCHSCHNITTLICHEN WOHNUNGSGRÖßE IM RAHMEN DER NEUBAUTÄTIGKEIT SEIT 1995 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 Bautätigkeit im Wohnungsneubau einschließlich der Wohnheime, sondern auch im Nichtwohnungsbau sowie die Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden.

ABB. 4: BAUGENEHMIGUNGEN IN KOBLENZ 2011 BIS 2015: NEUBAU UND MAßNAHMEN AM BESTAND VON WOHNGEBÄUDEN UND NICHTWOHNGBÄUDEN

Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Genehmigung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2011 bis 2015
		2011	2012	2013	2014	2015	
Registrierte Baugenehmigungen	Anzahl	152	175	109	182	154	154
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	113	126	94	148	120	120
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	66	62	55	95	72	70
Wohnungen	Anzahl	133	158	201	273	314	216
Wohnfläche	m ²	12.920	18.211	19.157	27.294	22.389	19.994
Investitionsvolumen	1.000 €	20.502	25.452	25.331	48.224	45.018	32.905
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	47	64	39	53	48	50
Saldo Wohnungen	Anzahl	+31	+16	+49	+23	+45	+33
Saldo Wohnfläche	m ²	+2.677	+2.908	+2.877	+2.610	+5.117	+3.238
Investitionsvolumen	1.000 €	5.454	6.511	4.822	7.155	6.971	6.183
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	39	49	15	34	34	34
Saldo Wohnungen	Anzahl	-6	-	+1	+3	-5	-1
Saldo Wohnfläche	m ²	-542	-592	+152	+192	+430	-72
Investitionsvolumen	1.000 €	128.933	30.117	34.071	6.847	46.358	49.265
Gesamter genehmigter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	158	174	251	299	354	247
... Wohnfläche	m ²	15.055	20.527	22.186	30.096	27.936	23.160
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	154.889	62.080	64.224	62.226	98.347	88.353

1) mit Wohnheimen

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

Im Jahresmittel 2011 bis 2015 wurden 154 Hochbaumaßnahmen genehmigt (Abb. 4), während die durchschnittliche Zahl der Fertigstellungen bei 144 liegt (Abb. 5). Das für die genehmigten Maßnahmen veranschlagte Investitionsvolumen liegt bei mehr als 88 Millionen Euro pro Jahr. 78 % aller seit 2011 genehmigten Bautätigkeiten betreffen den Wohnungsbau, bei den Investitionen liegt dessen Anteil jedoch nur bei 44 %. Der Woh-

nungsbau 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 32,9 Millionen Euro pro Jahr mehr als das Fünffache der Kosten für Maßnahmen am Wohngebäudebestand.

ABB. 5: BAUFERTIGSTELLUNGEN IN KOBLENZ 2011 BIS 2015: NEUBAU UND MAßNAHMEN AM BESTAND VON WOHNGEBÄUDEN UND NICHTWOHNGEBÄUDEN

Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2011 bis 2015
		2011	2012	2013	2014	2015	
Registrierte Baufertigstellungen	Anzahl	146	117	150	174	132	144
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	92	87	120	145	98	108
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	54	50	59	94	53	62
Wohnungen	Anzahl	90	126	197	257	110	156
Wohnfläche	m ²	12.081	11.975	18.867	24.993	11.155	15.814
Investitionsvolumen	1.000 €	16.412	17.707	25.573	41.992	18.660	24.069
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	38	37	61	51	45	46
Saldo Wohnungen	Anzahl	+8	+6	+46	+16	+54	+26
Saldo Wohnfläche	m ²	+1.535	+1.155	+4.900	+2.048	+3.557	+2.639
Investitionsvolumen	1.000 €	3.864	2.936	7.944	4.992	6.645	5.276
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	54	30	30	29	34	35
Saldo Wohnungen	Anzahl	-2	+4	-	+4	+1	+1
Saldo Wohnfläche	m ²	+46	+319	-27	+235	+52	+125
Investitionsvolumen	1.000 €	26.312	47.860	24.432	116.575	20.351	47.106
Gesamter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	96	136	243	277	165	183
... Wohnfläche	m ²	13.662	13.449	23.740	27.276	14.764	18.578
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	46.588	68.503	57.949	163.559	45.656	76.451

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 2011 bis 2015
		2011	2012	2013	2014	2015	
Neu erstellte Wohngebäude	Anzahl	54	50	58	92	53	61
<i>davon mit ... Wohnungen</i>							
1 bis 2		47	37	46	73	46	50
3 bis 5	Anzahl	4	9	7	8	3	6
6 bis 10		3	1	4	9	2	4
11 und mehr		-	3	1	2	2	2
darin Wohnungen	Anzahl	90	126	118	206	110	130
<i>davon mit ... Räumen</i>							
1 bis 3	Anzahl	10	20	30	64	38	32
4 und mehr		80	106	88	142	72	98
<i>Durchschnittswerte:</i>							
Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl	1,7	2,5	2,0	2,2	2,1	2,1
Wohnfläche pro Wohnung	m ²	134	95	128	108	101	112
Baukosten je m ² Wohnfläche	€	1.358	1.479	1.363	1.579	1.673	1.495
<i>Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren</i>							
keine Angabe		-	-	-	-	0,9	0,2%
Öffentlicher Bauherr		-	-	-	-	-	-
Wohnungsunternehmen		26,7	35,7	26,3	41,3	21,8	32,2%
Immobilienfonds		-	-	-	-	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	%	-	-	-	0,5	-	0,2%
Produzierendes Gewerbe		-	-	0,8	-	-	0,2%
Handel, Kreditinstitute, Versicherungen, Dienstleistungen,...		11,1	0,8	-	-	-	1,7%
Privater Haushalt		62,2	63,5	72,9	58,3	77,3	65,7%
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 2011 wurden binnen fünf Jahren insgesamt 307 neue Wohngebäude in Koblenz fertig gestellt. Dies entspricht einem Jahresmittel von 61 neuen Wohngebäuden. Bei 81 % der seit 2011 errichteten Wohngebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Neubauwohnungen hatten im letzten Jahr eine durchschnittliche Wohnfläche von 101 m². Je Quadratmeter Wohnfläche wurden im Mittel der letzten fünf Jahre Baukosten von 1 495 € veranschlagt. In den beiden letzten

Berichtsjahren haben die durchschnittlichen Baukosten kräftig zugelegt. Dies dürfte zumindest teilweise auf die Berücksichtigung höherer energetischer Standards zurückzuführen sein.

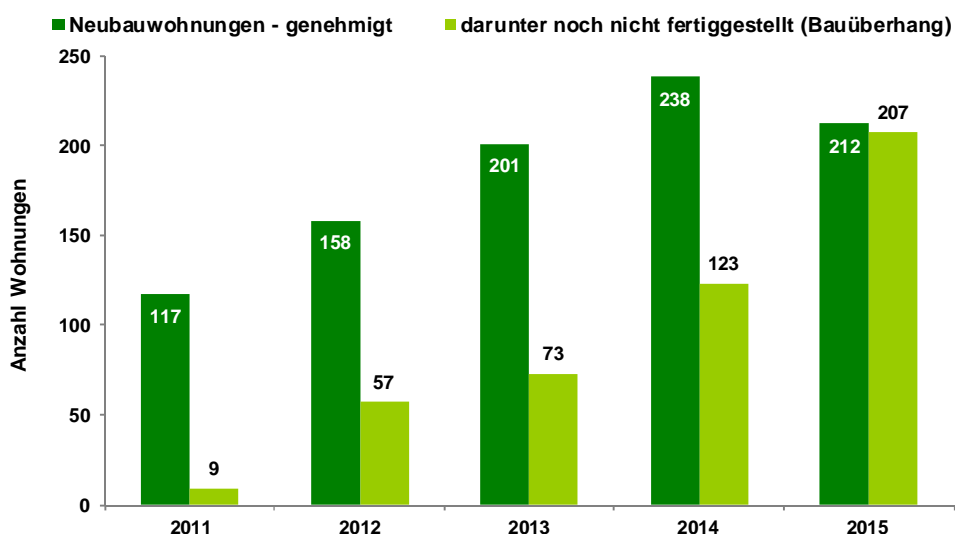
Fast zwei Drittel der neuen Wohnungen wurde unter privater Bauträgerschaft fertiggestellt. Für das restliche Drittel zeichneten fast ausschließlich Wohnungsunternehmen verantwortlich, andere Bauherrentypen wie z.B. Immobilienfonds spielen schon längere Zeit keine Rolle mehr im Wohnungsneubau in Koblenz.

3.3 Bauüberhang

Abschließend werden der Bauüberhang und damit die kurzfristig noch zu erwartenden Fertigstellungen betrachtet. 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

2015 jedoch noch nicht fertig gestellt worden sind. Von den seit 2011 insgesamt genehmigten 926 Neubauwohnungen sind demnach 469, also etwas mehr als die Hälfte, noch nicht fertiggestellt. 70 % der im Bauüberhang notierten Neubauwohnungen wurden in den letzten beiden Jahren genehmigt.

ABB. 7: BAUÜBERHANG IM WOHNUNGSNEUBAU 2011 BIS 2015 (OHNE WOHNHEIME)



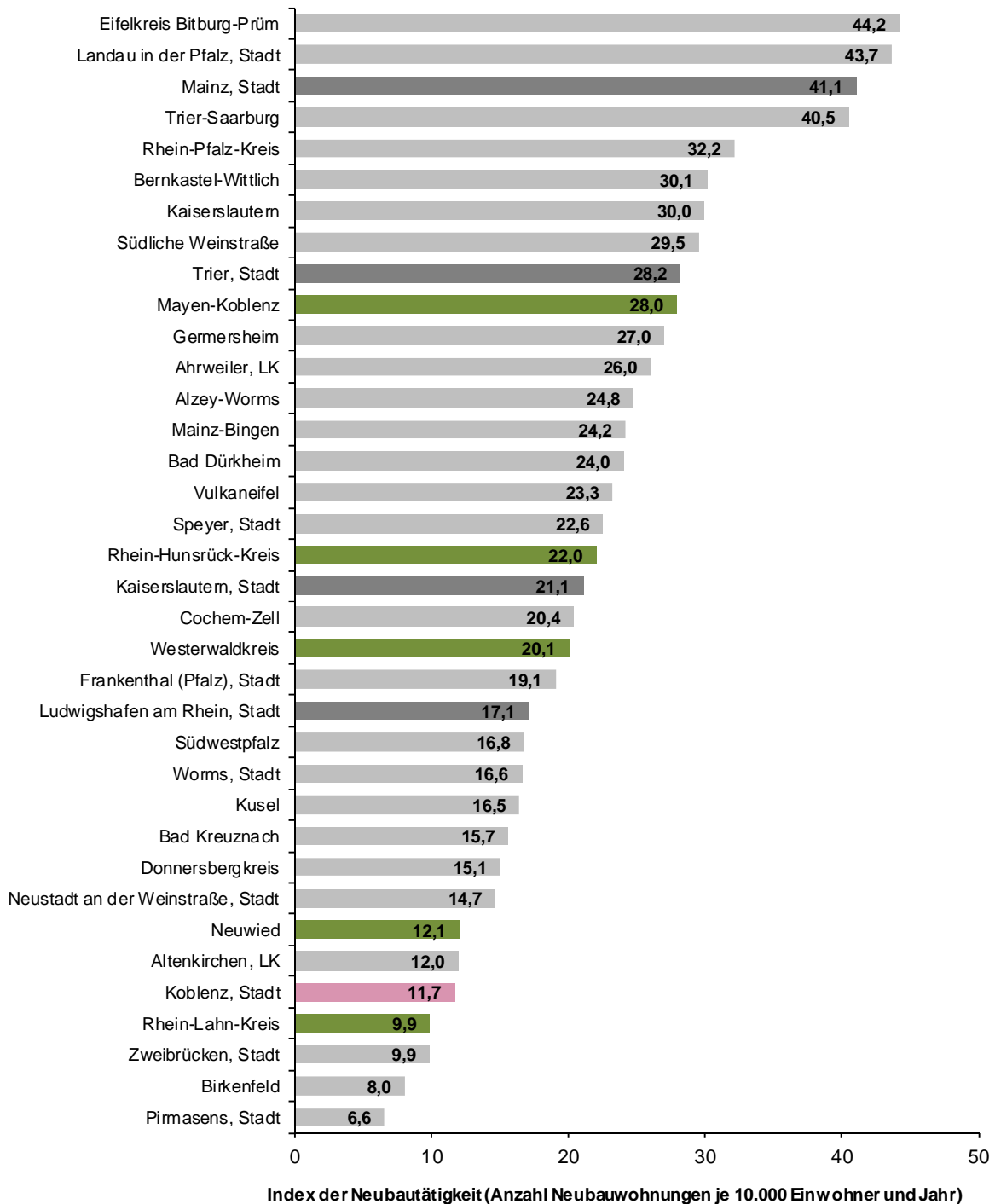
Datenquelle: Erfassung der Bautätigkeit nach den Meldungen des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz

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 2011-2015)



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (LIS)

Die Zahl der pro Jahr fertiggestellten Neubauwohnungen wird auf die jeweilige Einwohnerzahl der kreisfreien Stadt bzw. des Landkreises bezogen, damit die unterschiedlich großen administrativen Einheiten besser miteinander verglichen werden können. Zur Stabilisierung der Datenbasis und zur Unterdrückung zufallsbedingter Schwankungen erfolgt darüber hinaus eine Ausdehnung des Bezugszeitraums auf die fünf letzten Jahre 2011 bis 2015, wie dies in den vorangegangenen Kapiteln auch bereits der Fall war. 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. 44. 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.

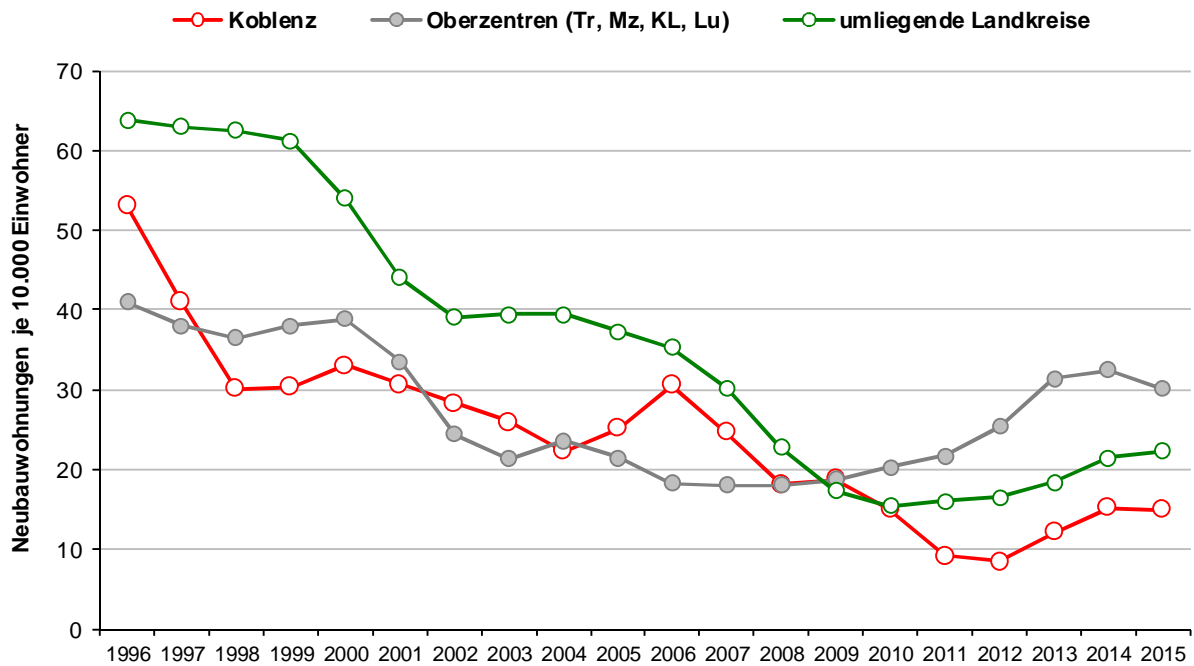
Mit knapp 12 Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner liegt Koblenz, wie bereits in den Vorjahren, im unteren Drittel des Rankings. Im Vergleich der Oberzentren steht Koblenz sogar an letzter Position. In Mainz wurde – bezogen auf die Einwohnerzahl – in den letzten fünf Jahren mehr als das Dreifache an Neubauwohnungen 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 28 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.

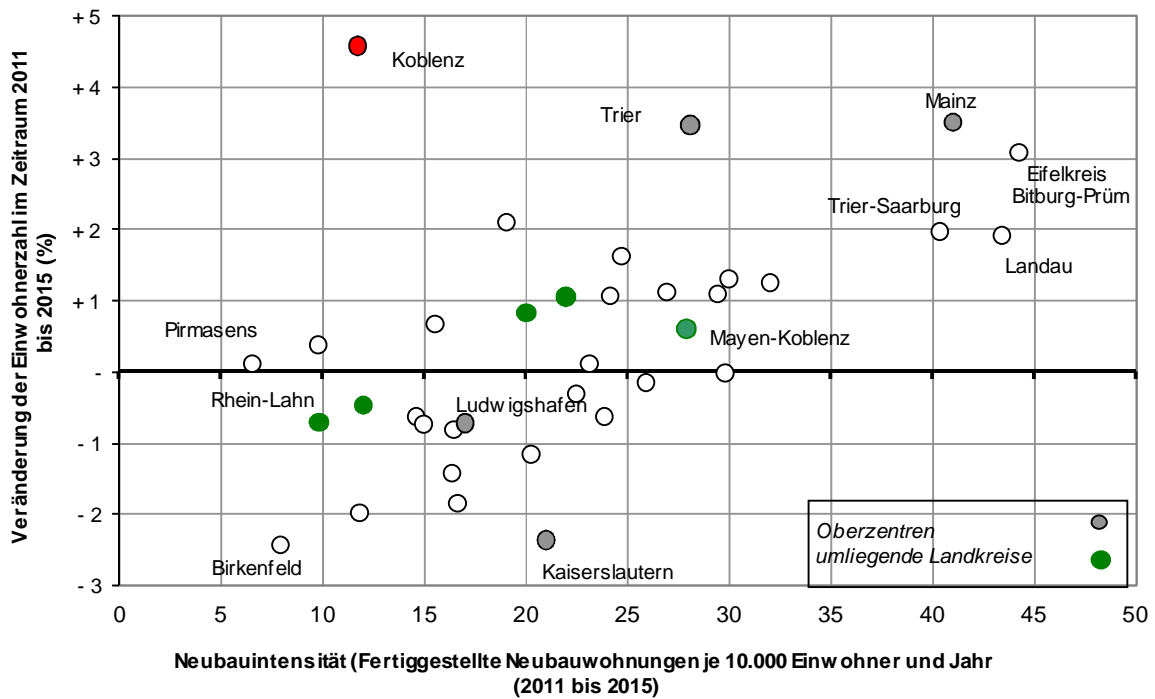
Wie bereits erläutert, ist im laufenden Jahr jedoch aufgrund der sehr hohen Überhangszahlen mit einem spürbaren Anstieg der Neubaufertigstellungen in Koblenz zu rechnen.

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. Völlig 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 Einwohnerzahlen bei bestenfalls durchschnittlicher Wohnbauaktivität. Die höchste positive Dynamik zeichnet den Grenzraum zu Luxemburg in der Trierer Region sowie der Landeshauptstadt Mainz und die Universitätsstadt Landau 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 ist kein eindeutiger räumlicher Schwerpunkt im Stadtgebiet zu identifizieren.

ABB.11: WOHNBAUTÄTIGKEIT IN DEN STADTTEILEN

Stadtteil	Wohnungsbestand ¹⁾ am 31.12.2015	Neubautätigkeit 2011 bis 2015			Veränderung der Einwohnerzahl ²⁾ im Beobachtungszeitraum					
		Fertigstellungen		Überhang	Anzahl	%				
	Anzahl	Anzahl	% von Sp. 2	Anzahl			1	2	3	4
Altstadt	2.980	-	-	21	+ 593	+ 12,8				
Mitte	2.056	17	0,8	-	+ 285	+ 8,2				
Süd	4.020	18	0,4	25	+ 367	+ 5,8				
Oberwerth	740	7	0,9	3	+ 39	+ 2,9				
Karthause Nord	1.674	41	2,4	1	+ 63	+ 2,1				
Karthäuserhofgelände	997	3	0,3	10	+ 44	+ 2,4				
Karthause Flugfeld	2.506	4	0,2	-	+ 51	+ 0,9				
Goldgrube	2.635	-	-	21	+ 61	+ 1,4				
Rauental	2.677	43	1,6	-	+ 245	+ 5,5				
Moselweiß	1.796	22	1,2	3	+ 152	+ 5,0				
Stolzenfels	249	-	-	3	+ 5	+ 1,3				
Lay	941	9	1,0	-	- 40	- 2,2				
Lützel	4.253	21	0,5	44	+ 511	+ 6,8				
Metternich	5.579	90	1,6	82	+ 504	+ 5,5				
Neuendorf	2.606	14	0,5	-	+ 403	+ 7,4				
Wallerstein	1.583	24	1,5	-	- 59	- 1,7				
Kesselheim	1.334	6	0,4	3	- 5	- 0,2				
Güls	3.126	94	3,0	40	+ 356	+ 6,5				
Rübenach	2.536	20	0,8	24	+ 137	+ 2,7				
Bubenheim	685	3	0,4	38	- 29	- 2,1				
Ehrenbreitstein	1.146	18	1,6	3	+ 162	+ 8,5				
Niederberg	1.496	17	1,1	8	+ 227	+ 8,2				
Asterstein	1.395	62	4,4	85	+ 280	+ 10,6				
Pfaffendorf	1.726	40	2,3	19	+ 94	+ 3,4				
Pfaffendorfer Höhe	1.457	13	0,9	7	+ 285	+ 11,1				
Horchheim	1.781	6	0,3	-	+ 17	+ 0,6				
Horchheimer Höhe	1.151	4	0,3	20	- 15	- 0,7				
Arzheim	1.118	8	0,7	4	- 51	- 2,3				
Arenberg	1.265	39	3,1	4	+ 39	+ 1,6				
Immeldorf	686	7	1,0	1	- 42	- 3,0				
Koblenz	58.194	650	1,1	469	+ 4.679	+ 4,5				

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 94 bzw. 90 Neubauwohnungen in den vergangenen fünf Jahren führen Metternich und Güls die stadtinterne Rangliste der Baufertigstellungen an. Auch Asterstein verzeichnet insbesondere im Neubaugebiet Asterstein II einen kräftigen Zugang von insgesamt 62 fertiggestellten Wohnungen.

Fast 50 % der seit 2011 auf den Markt gekommenen Neubauwohnungen konzentrieren sich damit auf sieben der 30 Stadtteile. In 13 Stadtteilen 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 fertiggestellte Neubauwohnungen vor.

Insgesamt sind 650 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 %), in Arenberg (3,1 %) und in Güls (3,0 %) ist der prozentuale Anteil neuer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand deutlich höher.

Der aktuelle Bauüberhang der letzten fünf Jahre beläuft sich zum Stichtag 31.12.2015 auf 469 bereits genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte 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. Daher liegt der dort ausgewiesene Bauüberhang von 606 Wohnungen deutlich über dem hier verwendeten Wert. Ein Blick auf die innerstädtische Verteilung des Überhangs zeigt als eindeutige Schwerpunkte die Stadtteile Asterstein und Metternich, wo noch jeweils mehr als 80 bereits genehmigte Neubauwohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Rund 40 Wohnungen stehen in Lützel, Güls und Bubenheim auf der „Warteliste“.

Bemerkenswert ist auch die Tatsache, dass die beiden Stadtteilen Altstadt¹ und Goldgrube, aus denen seit einigen Jahren keine Fertigstellungsmeldungen über Neubauwohnungen kamen, mit jeweils mehr als 20 Wohneinheiten in der Überhangsliste geführt werden.

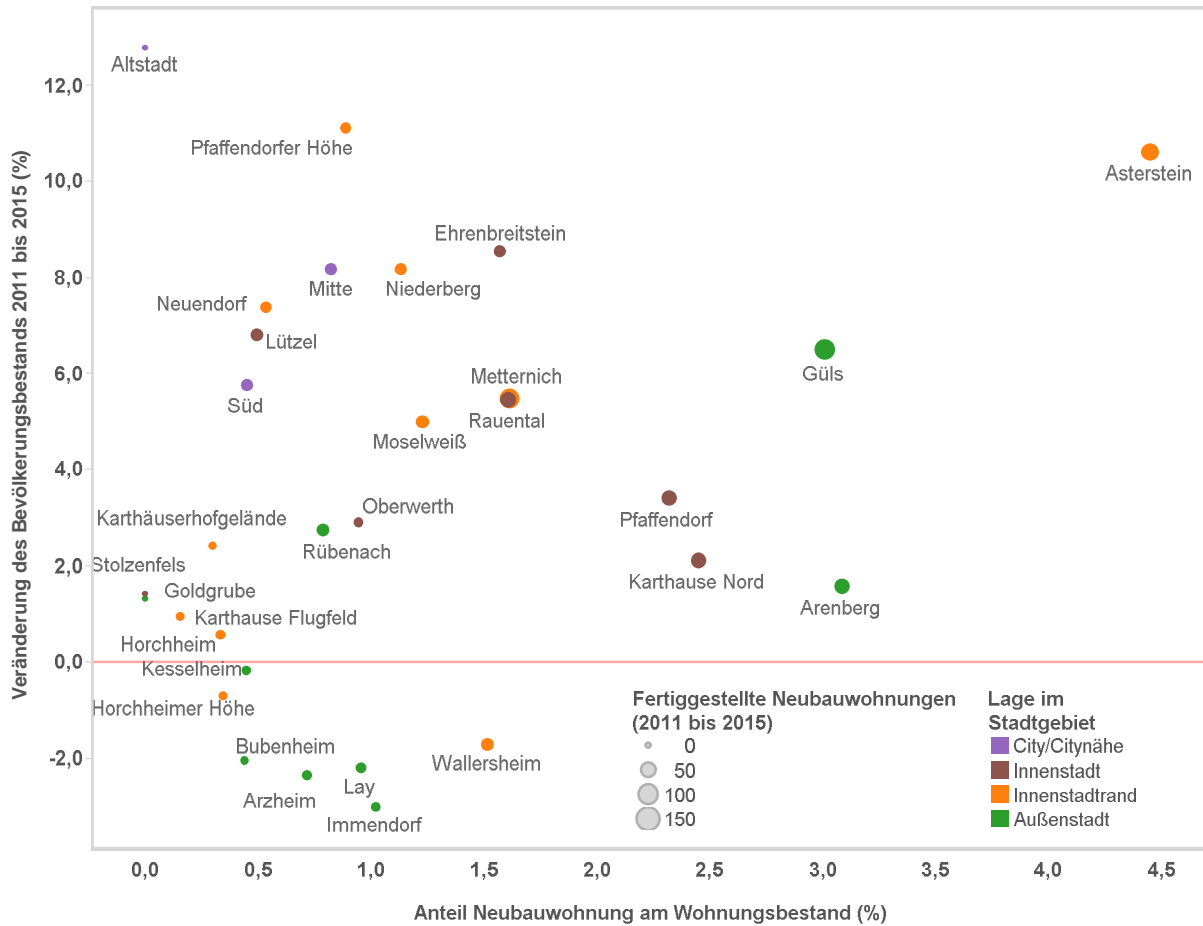
Je kleiner die betrachteten Gebietseinheiten sind, desto eher ist ein Zusammenhang zwischen der Wohnbauaktivität und der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Wie die Ergebnisse des regelmäßigen Neubaumonitorings zeigen, wird der größte Teil der durch Neubau induzierten Mobilität durch innerstädtische 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 Stadtteilebene deutlich schwächer ausgeprägt als auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Erwartungsgemäß 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 6 % und 12 % aufweisen, sind es insbesondere die am Stadtrand gelegenen Stadtteile, die nicht an der insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung in Koblenz partizipiert haben. So haben Bubenheim, Lay, Arzheim

¹ Die Genehmigungen für das große Wohnbauprojekt „Weisser Höfe“ werden erst 2016 berichtsrelevant.

und Immendorf gegen den gesamtstädtischen Trend seit dem Jahr 2011 mehr als zwei Pro-

zent ihrer Einwohner verloren.

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



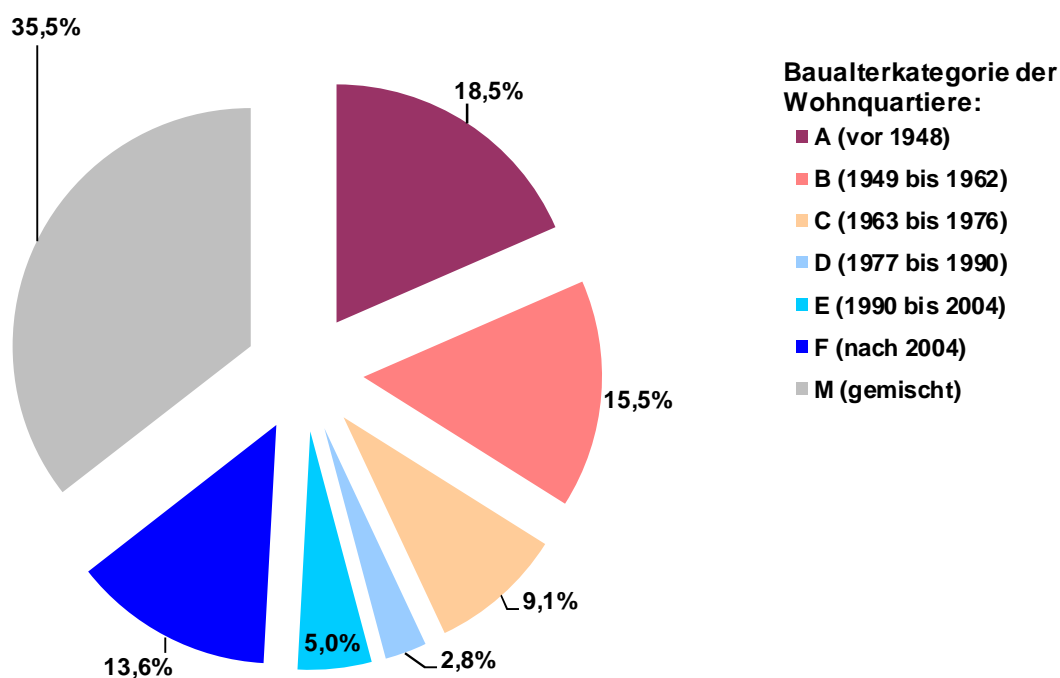
Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

5.2 Wohnbautätigkeit in den Raumbenachteiligungseinheiten (RBE)

Zur differenzierteren Betrachtung der innerstädtischen Verteilungsmuster im Wohnungsneubau bietet sich das seit einigen Jahren in Koblenz etablierte Raster der Raumbenachteiligungseinheiten (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 2011 und 2015 fertiggestellten Neubauwohnungen auf die Wohnquartierstypen unterschiedlichen Baualters. Nur ca. jede siebte Neubauwohnung wurde in „klassischen“ Neubauquartieren

(Baualterstyp „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. Mehr als ein Drittel aller Neubauwohnungen der letzten fünf Jahre 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 Bevölke-

rungszuwachs zu erkennen. Außerhalb der Neubaugebiete sind die höchsten Einwohnerzuwächse unabhängig von der Baualtersstruktur in den verdichteten Quartieren (A1/A2 bis M1/M2) zu erkennen. Gerade bei den Mischquartieren besteht eine enge Kopp-

lung zwischen reger Neubautätigkeit und positiver Bevölkerungsentwicklung, während die verdichteten (Mietwohnungs-)Quartiere der 1960er bis 1980er Jahre (C1, C2, D2) 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 Lebenszykluspha-

se 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:=Einfamilienhaus-bebauung, große Wohnungen)	Einwohner (31.12.2015; Privat-haus-halte)	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit 2011 bis 2015 (Wohnungen in neuen Wohngebäuden)		Neubauquote (Neubau-wohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand und Jahr)	Veränderung der Einwohnerzahl (2011 bis 2015)
				Fertigstellungen	Bauüberhang		
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
A vor 1948	1 sehr hoch	7.419	4.223	19	16	1,66	+ 10,1
	2 hoch	4.656	2.677	37	12	3,66	+ 6,6
	3 mäßig/gemischt	3.293	1.928	43	6	5,08	+ 5,4
	4 gering	5.421	2.868	19	36	3,84	+ 3,0
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
B 1949 bis 1962	1 sehr hoch	14.316	8.124	34	55	2,19	+ 5,7
	2 hoch	5.846	2.903	9	20	2,00	+ 13,7
	3 mäßig/gemischt	5.435	2.775	8	6	1,01	+ 5,5
	4 gering	4.275	2.211	48	-	4,34	+ 3,3
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
C 1963 bis 1976	1 sehr hoch	965	647	-	-	-	+ 8,4
	2 hoch	3.797	1.893	12	-	1,27	+ 3,2
	3 mäßig/gemischt	8.183	4.273	15	31	2,15	+ 0,9
	4 gering	1.734	913	22	2	5,26	+ 5,3
	5 sehr gering	3.614	1.873	9	5	1,49	+ 0,1
D 1977 bis 1990	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	1.294	596	-	-	-	+ 5,0
	3 mäßig/gemischt	698	344	-	-	-	- 3,9
	4 gering	3.479	1.748	18	-	2,06	- 2,5
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
E 1991 bis 2004	1 sehr hoch	615	281	-	-	-	+ 1,2
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	2.290	1.181	13	4	2,88	+ 0,8
	4 gering	1.592	590	19	2	7,12	- 3,5
	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	957	325	87	42	79,38	+ 55,9
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
M gemischt	1 sehr hoch	4.003	2.341	17	1	1,54	+ 3,8
	2 hoch	2.648	1.426	39	86	17,53	+ 12,7
	3 mäßig/gemischt	10.265	5.818	72	25	3,33	+ 0,6
	4 gering	10.086	5.318	99	102	7,56	+ 2,2
	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 fast 40 % aller in diesem Zeitraum neu errichteten Wohnungen in nur 10 von insgesamt 220 Wohnquartieren zu lokalisieren sind, in denen wiederum nur 4,0 % aller Koblenzerin-

nen 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 F4).

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

Stadtteil	Raumbeobachtungseinheit			Einwohner (31.12.2015)		Neubauwohnungen 2011 bis 2015	
	Bezeichnung	Schlüssel RBE	TYP	Anzahl	Anteil ¹⁾	Anzahl	Anteil ²⁾
Güls	Güls-Süd	51_14	F4	181	0,1	41	6,3
Asterstein	Goebensiedlung	72_05	M2	542	0,3	32	4,9
Asterstein	Asterstein II	72_07	F4	402	0,2	30	4,6
Wallerstein	In den Steinen	44_09	M4	190	0,1	24	3,7
Pfaffendorf	Emser Straße	73_02	A2	1.259	0,8	23	3,5
Metternich	Anton-Reuter-Straße	41_20	C4	462	0,3	22	3,4
Rauental	Behringstraße/MHS	18_01	M3	1.190	0,7	21	3,2
Rauental	David-Roentgen-Straße	18_05	B1	336	0,2	21	3,2
Karthause Nord	Finkenherd	14_04	B4	533	0,3	18	2,8
Ehrenbreitstein	Dahl	70_01	A1	1.262	0,8	18	2,8
Summe				6.357	4,0	250	38,5

1) bezogen auf den gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz am 31.12.2015

2) bezogen auf die gesamte Zahl der Neubauwohnungen der Stadt Koblenz 2011 bis 2015

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