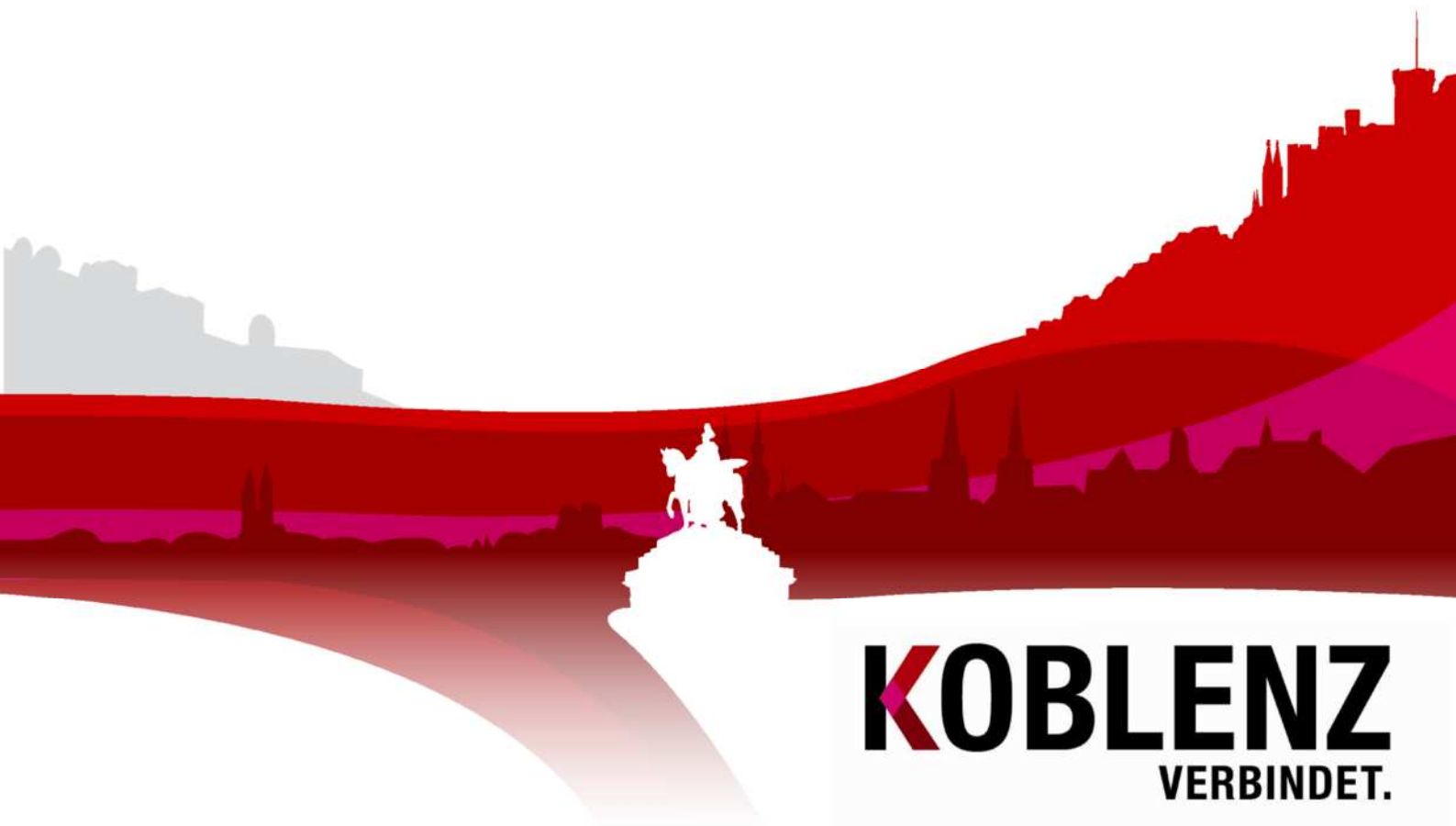


# Koblenzer Wohnbaubericht 2013 bis 2017

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



**KOBLENZ**  
VERBINDET.

---

**Kommunale  
Statistikstelle**



## Koblenzer Wohnbaubericht 2013 bis 2017

Stadt Koblenz  
Der Oberbürgermeister  
Kommunale Statistik

Statistischer  
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244  
Fax: (0261) 129-1248  
E-Mail: [Statistik@stadt.koblenz.de](mailto:Statistik@stadt.koblenz.de)  
Internet: [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de)  
Newsletter: [www.newsletter.koblenz.de](http://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 2018

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle sind nur digital erhältlich und im Internet unter [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de) zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2018  
Postfach 20 15 51  
56015 Koblenz

**KOBLENZ**  
VERBUNDEN.  
Kommunale  
Statistikstelle



# Inhaltsverzeichnis

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



# Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz seit 1997: 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 1997 in Koblenz (Fertigstellungen) .....	11
Abb. 4:	Baugenehmigungen in Koblenz 2013 bis 2017: 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 2013 bis 2017 (ohne Wohnheime) .....	15
Abb. 8:	Neubauintensität in den Landkreisen und kreisfreien Städten (Mittelwerte 2013-2017).....	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

Seit zwei Jahren zeigt die Verlaufskurve der Fertigstellungszahlen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Koblenz wieder nach oben. Zählt man die Maßnahmen im Bestand dazu, so kamen 2017 im Saldo insgesamt 258 neue Wohnungen auf den Koblenzer Wohnungsmarkt. Im Fünfjahresmittel liegt das Niveau bei 235 Einheiten pro Jahr. Mit Blick auf die derzeit außergewöhnlich hohen Bauüberhangszahlen kann für das laufende und für das kommende Kalenderjahr mit einem weiteren Anstieg der Fertigstellungszahlen gerechnet werden.

Der Markt hat nun auch spürbar auf die veränderten Nachfragestrukturen und die bestehenden Engpässe im Segment kleinerer Mietwohnungen reagiert. Wurden 2011 und 2012 im Mittel nur 23 Neubauwohnungen mit maximal drei Räumen genehmigt, so waren es im letzten Jahr 100. Der Anteil kleinerer Wohnungen an der Gesamtheit aller Neubauwohnungen stieg seit 2011 kontinuierlich von 10 % auf über 50 % an.

Im regionalen und Oberzentrenvergleich hinkt Koblenz mit der gesamten Region der landesweiten Entwicklung weiter hinterher, hat aber gegenüber den Vorjahren deutlich aufgeholt. Im Mittel der letzten fünf Jahre weist Koblenz trotz positiver Bevölkerungsentwicklung immer noch die niedrigste Neubautintensität aller fünf Oberzentren auf. In den Städten Landau und Mainz wurden – bezogen auf den jeweiligen Bevölkerungsbestand – zwischen 2013 und 2017 mehr als das Doppelte an Neubauwohnungen fertiggestellt im Vergleich zum Oberzentrum des nördlichen Rheinland-Pfalz.

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 fünf der 30 Koblenzer Stadtteile errichtet. In einem Drittel aller Stadtteile 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.

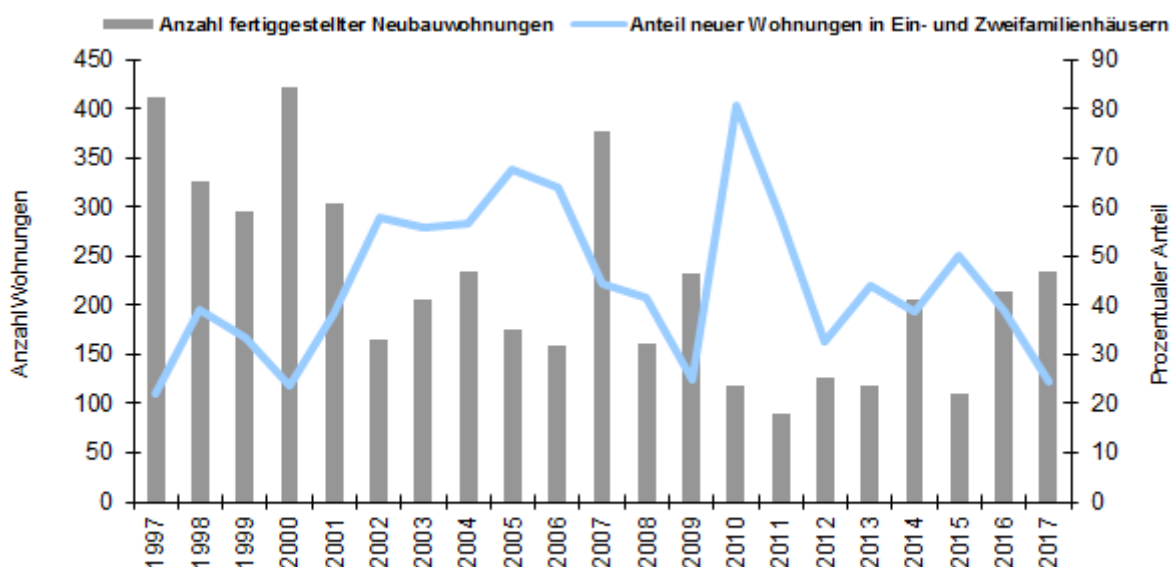
Insbesondere für die innerstädtisch differenzierten Auswertungen wird auf die Datenbank der abgeschotteten kommunalen Statistikstelle zurückgegriffen. Regionale Vergleiche basieren jedoch auf dem davon abweichenden Datenbestand im Landesinformationssystem des Statistischen Landesamtes in Bad Ems. Wichtigster 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 beiden letzten Dekaden. 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 4 300 Neubauwohnungen, also 215 pro Jahr, auf den Koblenzer Wohnungsmarkt. Allerdings konzentriert sich die Bautätigkeit auf eine relativ kurze Phase hoher Bauaktivität Mitte bis Ende 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. 115 Neubauwohnungen pro Jahr wurden in diesem Zeitraum als fertig gestellt registriert. Von der Delle im Jahr 2015 abgesehen, hat sich das Niveau zuletzt wieder auf über 200 Neubauwohnungen pro Jahr stabilisiert.

**ABB.1: ENTWICKLUNG DER WOHNBAUTÄTIGKEIT IN KOBLENZ SEIT 1997: 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 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

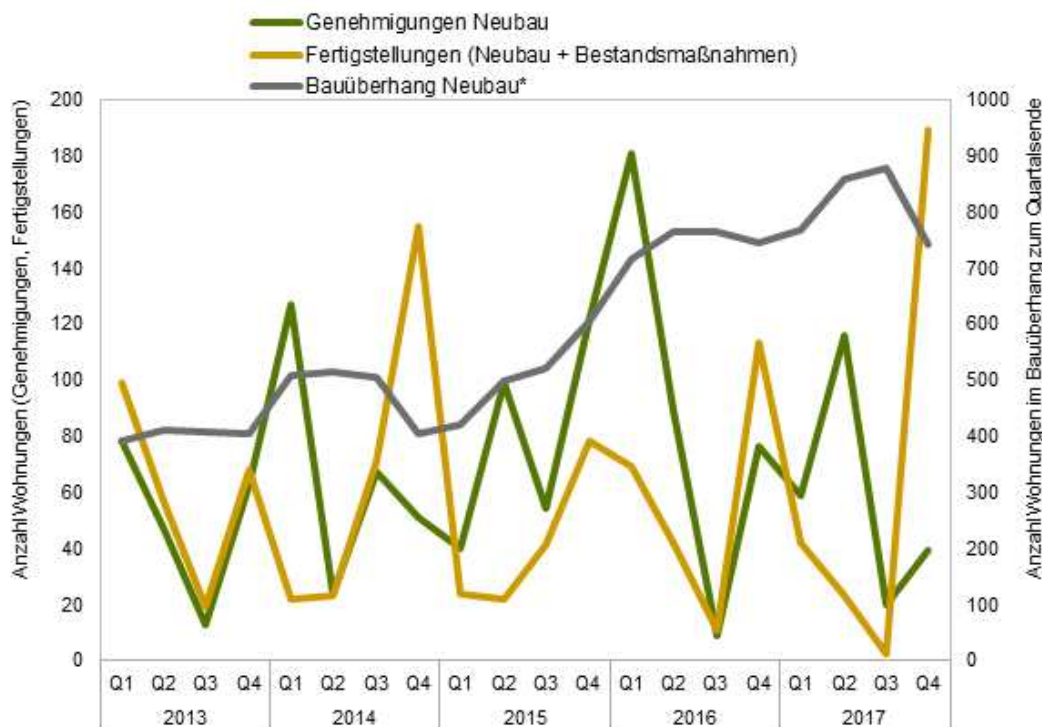
Mitte der 1990er Jahre zählte nur eine von vier Neubauwohnungen zu diesem Segment, während der mehrgeschossige Wohnungsbau eindeutig dominierte. Mit rückläufiger Neu-

bauaktivität nahm die Bedeutung des Ein- und Zweifamilienhausbaus – zumindest bezüglich der prozentualen Anteile – spürbar zu. Zwischen 2002 und 2008 wurden in Koblenz sogar mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt als im Mehrgeschossbau. In den letzten beiden Jahren haben sich die Größenverhältnisse wieder umgekehrt. Wohl nicht zuletzt bedingt durch die gestiegenen Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt liegt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2017 bei über 75 %.

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 und ggf. auf „fertig gestellt“ 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. In den Jahren 2015 bis 2017 ist der Bauüberhang aufgrund steigender Genehmigungszahlen auf ein zwischenzeitliches Maximum von fast 900 Wohnungen angestiegen. Mittlerweile warten immer noch rund 750 genehmigte Neubauwohnungen auf ihre Fertigstellung. Daher kann für die Jahre 2018 und 2019 wieder mit (deutlich?) steigenden Fertigstellungszahlen gerechnet werden.

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



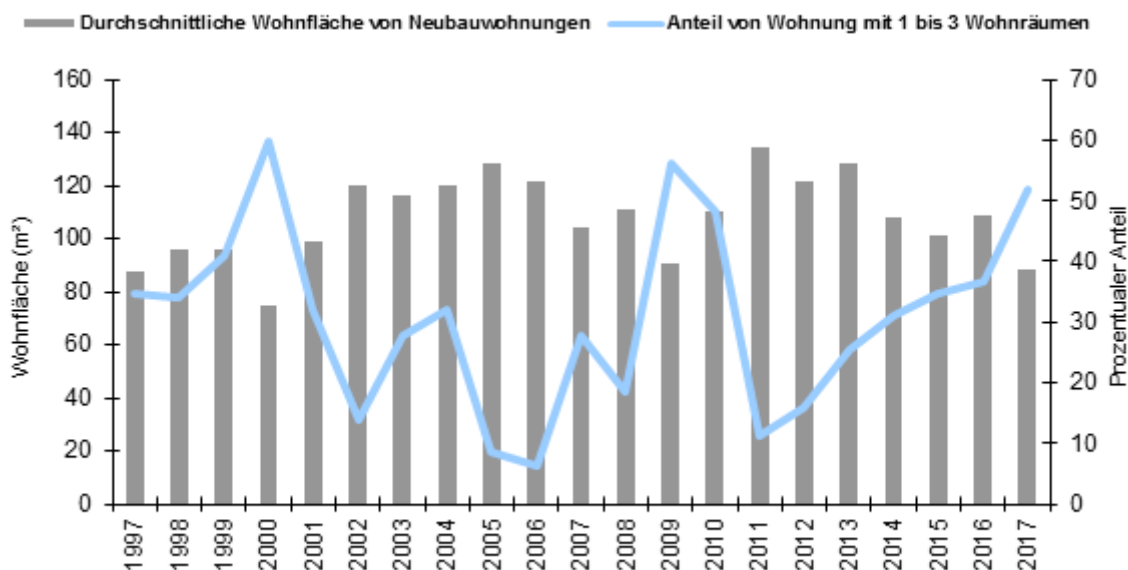
\* Im Überhang werden nur Neubauwohnungen berücksichtigt, deren Genehmigung vor max. 10 Jahre erfolgte.

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 m<sup>2</sup> Mitte der 1990er Jahre auf über 120 m<sup>2</sup> zu Beginn des laufenden Jahrzehnts 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 je-

doch umgekehrt und es sind wieder verstärkt kleinere Neubauwohnungen auf den Markt gekommen, die den sich verändernden Haushaltestrukturen (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 verfünffacht hat, mag als Indiz dafür gewertet werden, dass der Wohnungsmarkt erkennbar auf die veränderte Nachfrage(-r)struktur reagiert.

**ABB. 3: VERÄNDERUNG DES ANTEILS KLEINERER WOHNUNGEN UND DER DURCHSCHNITTLICHEN WOHNUNGSGRÖÖE IM RAHMEN DER NEUBAUTÄTIGKEIT SEIT 1997 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 2013 BIS 2017: NEUBAU UND MAßNAHMEN AM BESTAND VON WOHNGEBÄUDEN UND NICHTWOHNGBÄUDEN**

Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Genehmigung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2013 bis 2017
		2013	2014	2015	2016	2017	
Registrierte Baugenehmigungen	Anzahl	107	180	150	169	148	151
davon...							
...an Wohngebäuden <sup>1)</sup>	Anzahl	94	146	116	135	114	121
darunter							
<b>Neubau</b>							
Wohngebäude	Anzahl	55	94	69	84	67	74
Wohnungen	Anzahl	201	265	207	356	233	252
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	19.157	26.501	19.505	33.678	22.150	24.198
Investitionsvolumen	1.000 €	25.331	47.124	35.424	57.730	35.453	40.212
<b>Maßnahmen am Bestand</b>							
betroffene Gebäude	Anzahl	39	52	47	51	47	47
Saldo Wohnungen	Anzahl	+49	+23	+45	+29	+15	+32
Saldo Wohnfläche	m <sup>2</sup>	+2.877	+2.610	+5.105	+3.398	+1.728	+3.144
Investitionsvolumen	1.000 €	4.822	7.105	6.951	7.330	4.977	6.237
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	13	34	34	34	34	30
Saldo Wohnungen	Anzahl	-	+3	-5	-3	+3	-0
Saldo Wohnfläche	m <sup>2</sup>	-	+192	+430	-201	+220	+128
Investitionsvolumen	1.000 €	33.971	6.537	46.358	14.656	74.480	35.200
<b>Gesamter genehmigter Zugang an ...</b>							
... Wohnungen	Anzahl	250	291	247	382	251	284
... Wohnfläche	m <sup>2</sup>	22.034	29.303	25.040	36.875	24.098	27.470
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	64.124	60.766	88.733	79.716	114.910	81.650

1) mit Wohnheimen

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



Im Jahresmittel 2013 bis 2017 wurden 151 Hochbaumaßnahmen genehmigt (Abb. 4), während die durchschnittliche Zahl der Fertigstellungen bei 147 liegt (Abb. 5). Das für die genehmigten Maßnahmen veranschlagte Investitionsvolumen liegt bei knapp 82 Millionen Euro pro Jahr. 80 % aller seit 2013 genehmigten Bautätigkeiten betreffen den Wohnungsbau, bei den Investitionen liegt dessen Anteil jedoch nur bei 57 %. 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 40,2 Millionen Euro pro Jahr mehr als das Sechsfache der Kosten für Maßnahmen am Wohngebäudebestand.

**ABB. 5: BAUFERTIGSTELLUNGEN IN KOBLENZ 2013 BIS 2017: NEUBAU UND MAßNAHMEN AM BESTAND VON WOHNGEBÄUDEN UND NICHTWOHNGEBÄUDEN**

Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2013 bis 2017
		2013	2014	2015	2016	2017	
Registrierte Baufertigstellungen	Anzahl	150	174	132	154	125	147
davon...							
...an Wohngebäuden <sup>1)</sup>	Anzahl	120	145	98	130	100	119
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	59	94	53	83	66	71
Wohnungen	Anzahl	197	257	110	213	234	202
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	18.867	24.993	11.155	23.187	20.708	19.782
Investitionsvolumen	1.000 €	25.573	41.992	18.660	36.699	38.475	32.280
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	61	51	45	47	34	48
Saldo Wohnungen	Anzahl	+46	+16	+54	+24	+22	+32
Saldo Wohnfläche	m <sup>2</sup>	+4.900	+2.048	+3.557	+3.361	+2.836	+3.340
Investitionsvolumen	1.000 €	7.944	4.992	6.645	7.156	5.011	6.350
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	30	29	34	24	25	28
Saldo Wohnungen	Anzahl	-	+4	+1	-	+2	+1
Saldo Wohnfläche	m <sup>2</sup>	-27	+235	+52	+24	+335	+124
Investitionsvolumen	1.000 €	24.432	116.575	20.351	35.511	22.074	43.789
Gesamter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	243	277	165	237	258	236
... Wohnfläche	m <sup>2</sup>	23.740	27.276	14.764	26.572	23.879	23.246
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	57.949	163.559	45.656	79.366	65.560	82.418

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 2013 bis 2017
		2013	2014	2015	2016	2017	
Neu erstellte Wohngebäude	Anzahl	58	92	53	83	66	70
<i>davon mit ... Wohnungen</i>							
1 bis 2		46	73	46	69	47	56
3 bis 5		7	8	3	8	11	7
6 bis 10	Anzahl	4	9	2	1	4	4
11 und mehr		1	2	2	5	4	3
darin Wohnungen	Anzahl	118	206	110	213	234	176
<i>davon mit ... Räumen</i>							
1 bis 3		30	64	38	78	121	66
4 und mehr	Anzahl	88	142	72	135	113	110
<i>Durchschnittswerte:</i>							
Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl	2,0	2,2	2,1	2,6	3,5	2,5
Wohnfläche pro Wohnung	m²	128	108	101	109	88	105
Baukosten je m² Wohnfläche	€	1.363	1.579	1.673	1.583	1.858	1.618
<i>Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren</i>							
keine Angabe		-	-	0,9	-	-	0,1%
Öffentlicher Bauherr		-	-	-	19,7	-	4,8%
Wohnungsunternehmen		26,3	41,3	21,8	30,5	37,2	33,1%
Immobilienfonds		-	-	-	-	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	%	-	0,5	-	-	-	0,1%
Produzierendes Gewerbe		0,8	-	-	-	-	0,1%
Handel, Kreditinstitute, Versicherungen, Dienstleistungen,...		-	-	-	-	16,2	4,3%
Privater Haushalt		72,9	58,3	77,3	49,8	46,6	57,4%
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 gerichtet. Wohnheime werden hierbei ausgeblendet.

Seit 2013 wurden binnen fünf Jahren insgesamt 352 neue Wohngebäude in Koblenz fertig gestellt. Dies entspricht einem Jahresmittel von 70 neuen Wohngebäuden. Bei knapp 80 % der seit 2013 errichteten Wohngebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Neubauwohnungen hatten im letzten Jahr eine durchschnittliche Wohnfläche von nur 88 m<sup>2</sup>. Je Quadratmeter

Wohnfläche wurden im Mittel der letzten fünf Jahre Baukosten von 1 618 € veranschlagt. Gerade im letzten Berichtsjahr haben die durchschnittlichen Baukosten kräftig zugelegt.

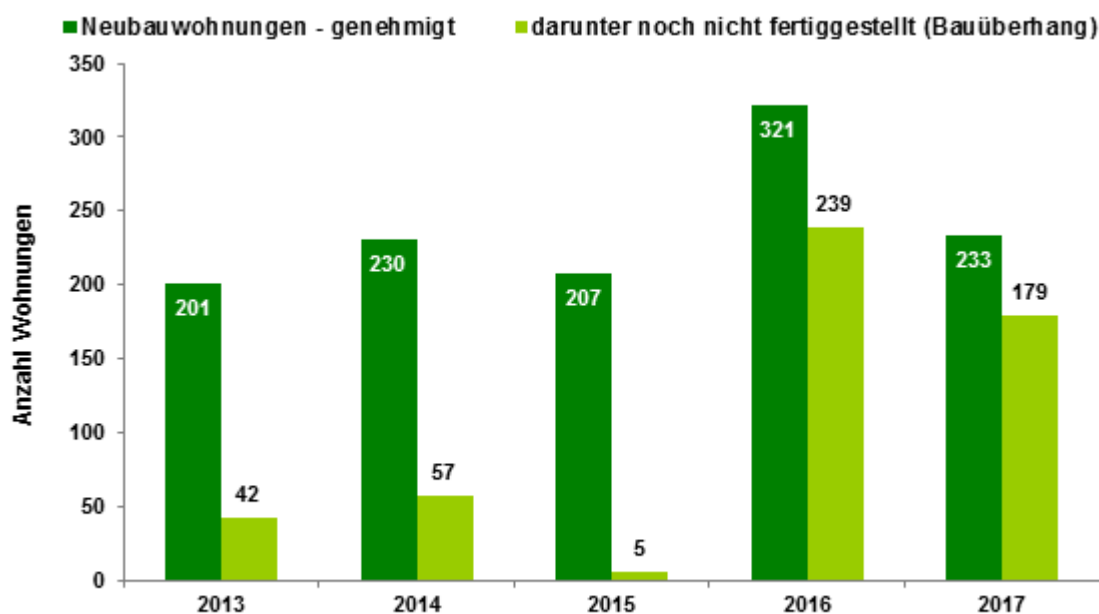
Deutlich mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen wurde unter privater Bauträgerschaft fertig gestellt. Immerhin für ein Drittel zeichneten Wohnungsunternehmen verantwortlich. Andere Bauherrntypen wie z.B. Immobilienfonds spielen schon längere Zeit keine Rolle mehr im Wohnungsneubau in Koblenz.

### 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 2017 jedoch noch nicht

fertig gestellt worden sind. Von den seit 2013 insgesamt genehmigten 1192 Neubauwohnungen sind demnach 522, also etwas weniger als die Hälfte, noch nicht fertig gestellt. 80 % der im Bauüberhang notierten Neubauwohnungen wurden in den letzten beiden Jahren genehmigt.

ABB. 7: BAUÜBERHANG IM WOHNUNGSNEUBAU 2013 BIS 2017 (OHNE WOHNHEIME)



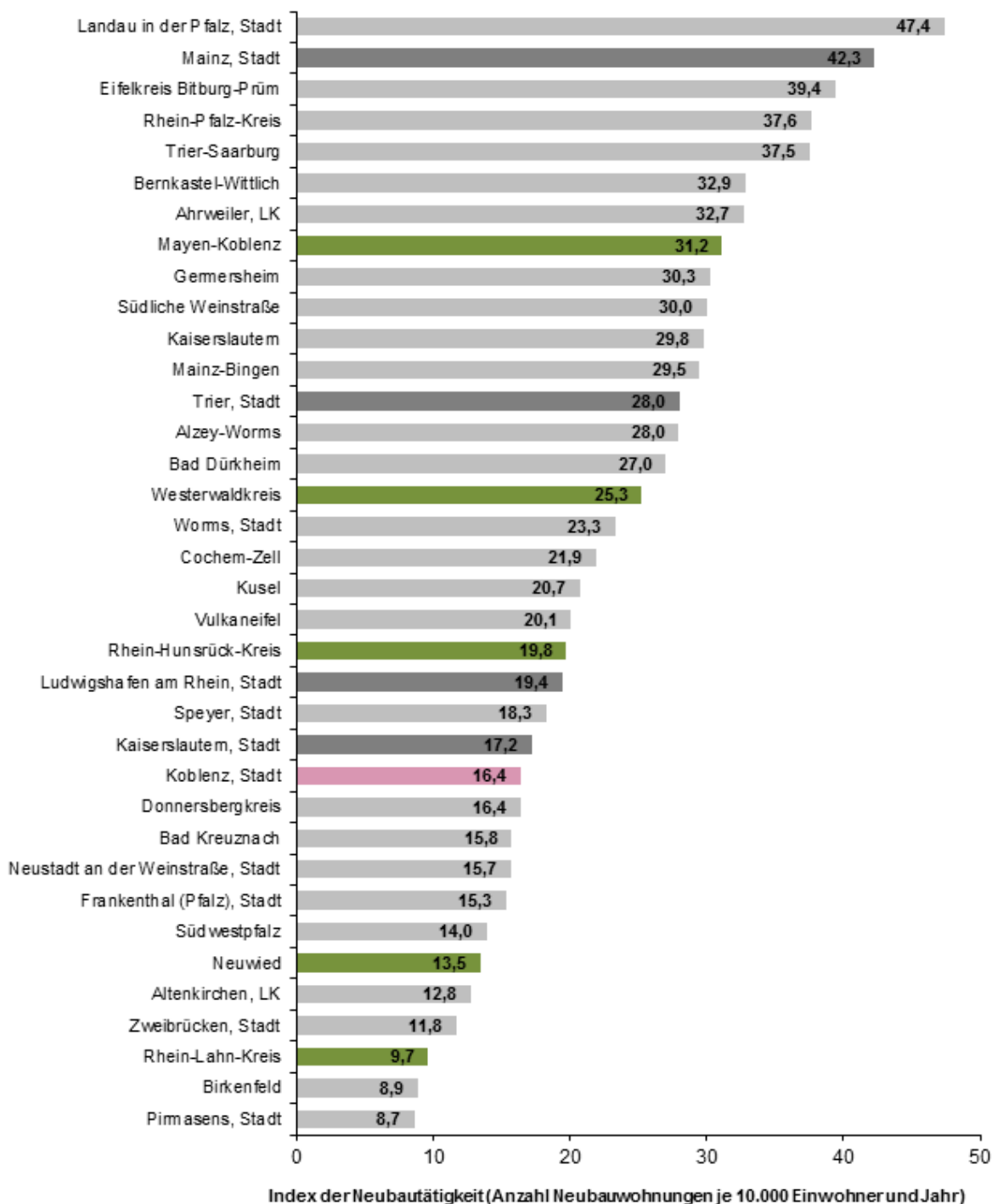
Datenquelle: Erfassung der Bautätigkeit nach den Meldungen des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz

## 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 2013-2017)**



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (LIS)

Die Zahl der pro Jahr fertig gestellten 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 2013 bis 2017, 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 5: Das Schlusslicht bildet die kreisfreie Stadt Pirmasens, wo je 10 000 Einwohner im Fünfjahresmittel weniger als neun Neubauwohnungen pro Jahr registriert worden sind – in Landau waren es im gleichen Zeitraum ca. 47.

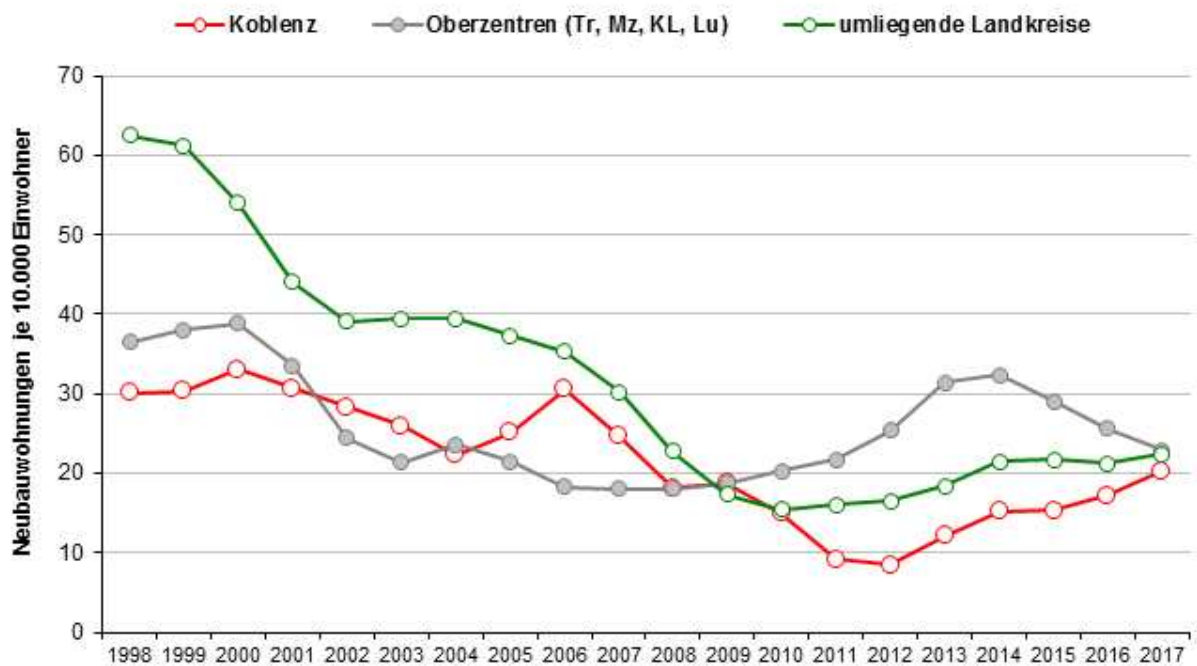
Mit gut 16 Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner führt Koblenz das untere Drittel des Rankings an, hat sich aber im Vergleich der Vorjahre etwas verbessert. Im Vergleich der Oberzentren steht Koblenz weiterhin an letzter Position, allerdings nur noch knapp hinter Kaiserslautern und Ludwigshafen. In Mainz wurde – bezogen auf die Einwohnerzahl – in den letzten fünf Jahren mehr als das 2,5-fache an Neubauwohnungen errichtet wie in der Rhein-Mosel-Stadt. Auch in der Region Koblenz ist die Neubauaktivität in den vergangenen fünf Jahren bestenfalls durchschnittlich

ausgeprägt. Mit 31 Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner weist der Nachbarkreis Mayen-Koblenz noch die höchste Aktivität auf. Im Landkreis Neuwied/Rhein und im Rhein-Lahn-Kreis ist die Neubauaktivität sogar 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 war 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 Tiefpunkt zu erreichen. Seit 2013 weist die geglättete Zeitreihe in der Rhein-Mosel-Stadt wieder stetig nach oben und liegt im aktuellen Berichtsjahr 2017 wieder auf dem Niveau der umliegenden Landkreise wie auch der übrigen Oberzentren.

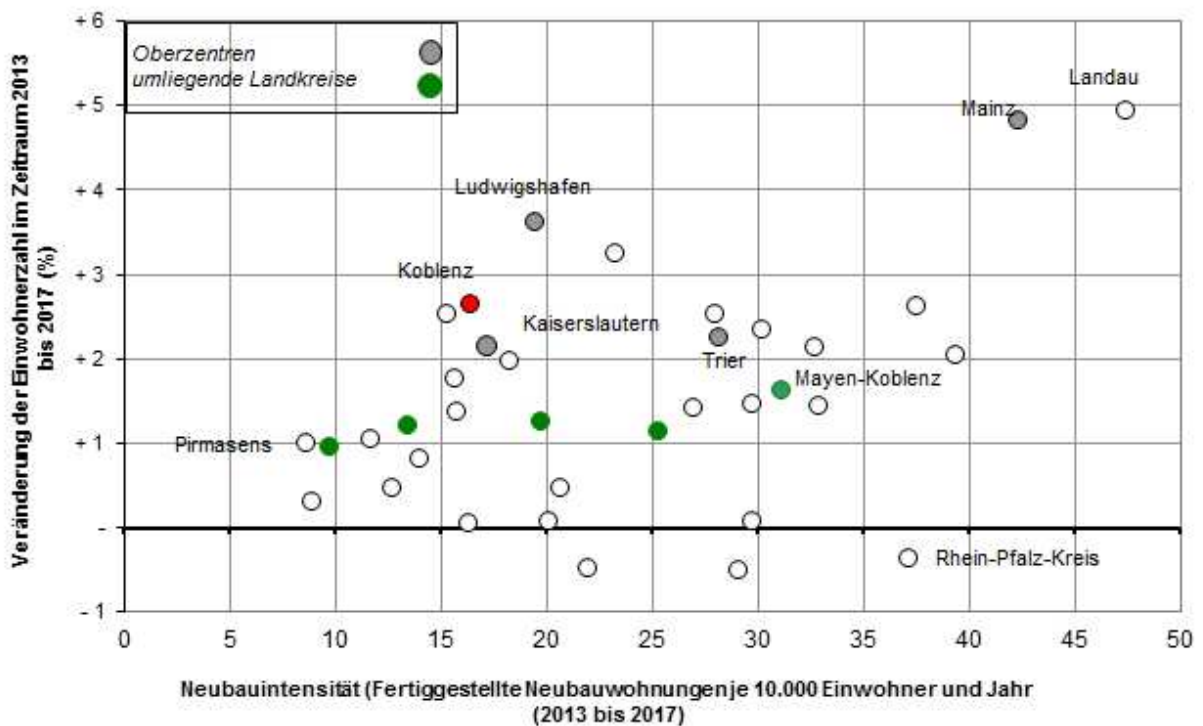
Wie bereits erläutert, ist im laufenden wie auch im kommenden Jahr aufgrund der sehr hohen Überhangszahlen mit einem weiteren Anstieg der Neubaufertigstellungen in Koblenz zu rechnen.

**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. Das gilt in jedem Fall für die beiden Städte Mainz und Landau, die sowohl den stärksten Bevölkerungszuwachs als auch die höchste Neubauintensität aufweisen. Gemessen am stabilen Einwohnerzuwachs von 2,7 % innerhalb des Fünfjahreszeitraums fällt die Neubauintensität in Koblenz dagegen eher zu niedrig aus. In Trier wurde

deutlich mehr gebaut, obwohl die Bevölkerungsentwicklung weniger dynamisch verlief als in der Rhein-Mosel-Stadt.

Was die Bevölkerungsentwicklung anbetrifft, unterscheiden sich die fünf um das Oberzentrum Koblenz liegenden Landkreise kaum. Zwischen einem und knapp zwei Prozent ist die Einwohnerzahl seit 2013 in diesen Gebietseinheiten jeweils gestiegen. Differenzierter stellt sich dagegen die Neubautätigkeit dar: Im Rhein-Lahn-Kreis wurden weniger als zehn Neubauwohnungen pro Jahr und 10 000 Einwohner registriert. Der Landkreis Mayen-Koblenz weist eine dreimal so starke Neubauintensität auf.

## 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 sind räumliche Schwerpunkte in Metternich und in Güls zu identifizieren.

**ABB.11: WOHNBAUTÄTIGKEIT IN DEN STADTTILEN**

Stadtteil	Wohnungsbestand <sup>1)</sup> am 31.12.2017	Neubautätigkeit 2013 bis 2017			Veränderung der Einwohnerzahl <sup>2)</sup> im Beobachtungszeitraum	
		Fertigstellungen		Überhang	Anzahl	%
	Anzahl	% von Sp. 2	Anzahl	6		
1	2	3	4	5	6	7
Altstadt	2.945	8	0,3	163	+ 442	+ 9,0
Mitte	2.060	29	1,4	-	+ 207	+ 5,7
Süd	4.054	20	0,5	35	+ 397	+ 6,0
Oberwerth	740	7	0,9	56	+ 27	+ 2,0
Karthause Nord	1.682	11	0,7	-	+ 58	+ 1,9
Karthäuserhofgelände	998	8	0,8	-	+ 36	+ 1,9
Karthause Flugfeld	2.507	4	0,2	-	- 70	- 1,3
Goldgrube	2.670	21	0,8	-	+ 180	+ 4,1
Rauental	2.681	58	2,2	-	+ 280	+ 6,1
Moselweiß	1.800	23	1,3	13	+ 174	+ 5,6
Stolzenfels	250	3	1,2	-	+ 22	+ 5,8
Lay	941	12	1,3	1	+ 18	+ 1,0
Lützel	4.241	61	1,4	20	+ 559	+ 7,3
Metternich	5.632	156	2,8	17	+ 575	+ 6,2
Neuendorf	2.610	18	0,7	-	+ 336	+ 6,0
Wallerstheim	1.577	24	1,5	-	- 90	- 2,6
Kesselheim	1.338	4	0,3	5	+ 31	+ 1,2
Güls	3.186	146	4,6	48	+ 562	+ 10,2
Rübenach	2.566	58	2,3	27	+ 160	+ 3,2
Bubenheim	688	42	6,1	5	- 19	- 1,4
Ehrenbreitstein	1.148	2	0,2	6	+ 72	+ 3,6
Niederberg	1.498	18	1,2	9	+ 21	+ 0,7
Asterstein	1.417	29	2,0	68	+ 185	+ 6,8
Pfaffendorf	1.747	31	1,8	20	+ 141	+ 5,1
Pfaffendorfer Höhe	1.465	21	1,4	4	+ 403	+ 15,2
Horchheim	1.776	-	-	5	- 9	- 0,3
Horchheimer Höhe	1.164	14	1,2	12	- 42	- 2,0
Arzheim	1.123	11	1,0	1	- 60	- 2,8
Arenberg	1.276	42	3,3	4	+ 48	+ 1,9
Immendorf	685	6	0,9	1	- 23	- 1,7
<b>Koblenz</b>	<b>58.465</b>	<b>887</b>	<b>1,5</b>	<b>520</b>	<b>+ 4.621</b>	<b>+ 4,4</b>

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 156 bzw. 146 Neubauwohnungen in den vergangenen fünf Jahren führen Metternich und Güls die stadtinterne Rangliste der Baufertigstellungen an. Es folgen Lützel, Rübenach und Raental mit jeweils ca. 60 fertig gestellten Einheiten.

Über 50 % der seit 2013 fertiggestellten Neubauwohnungen konzentrieren sich damit auf fünf der 30 Stadtteile. In neun Stadtteilen wurden über den gesamten Berichtszeitraum weniger als zwei Wohnungen pro Jahr fertig gestellt. Lediglich aus Horchheim liegen keinerlei Meldungen über fertig gestellte Neubauwohnungen vor.

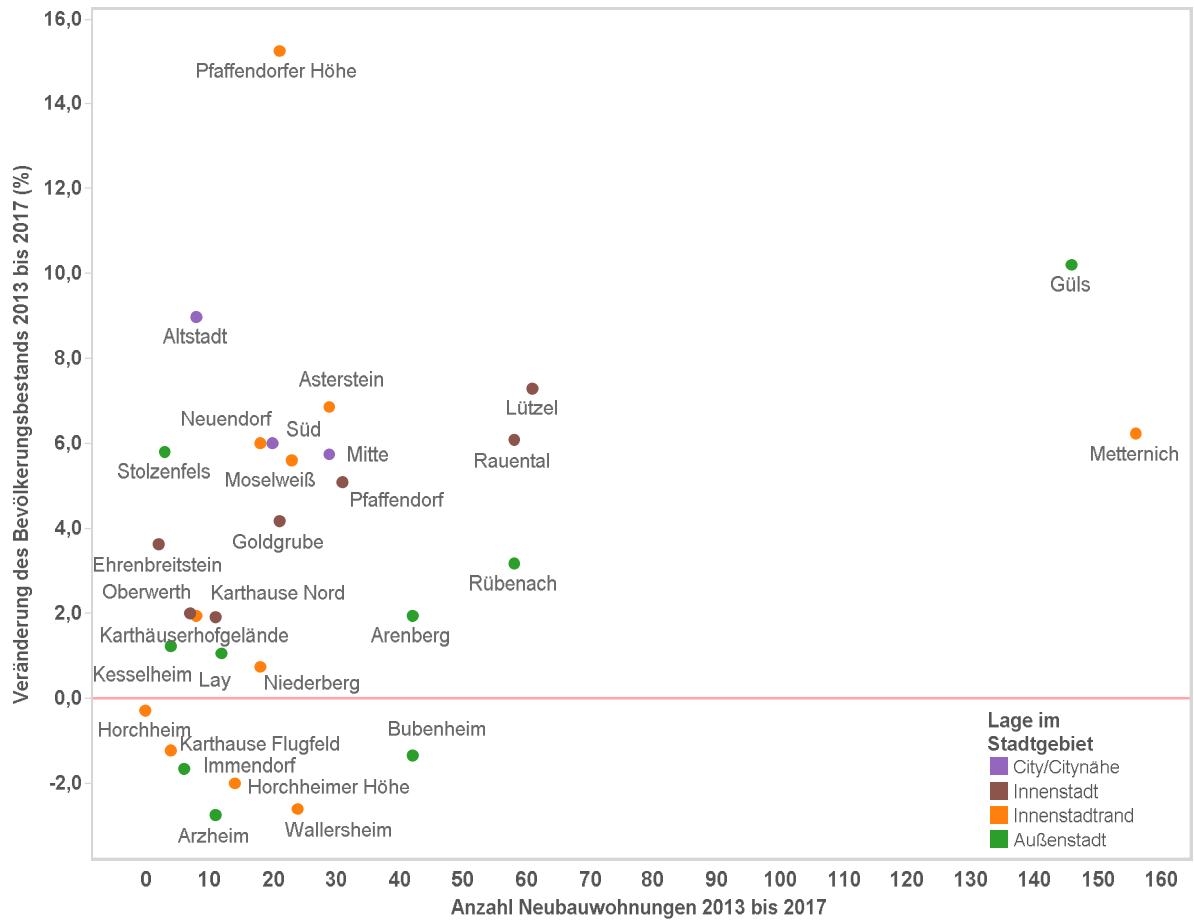
Insgesamt sind 887 Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Beobachtungszeitraum errichtet worden. Das entspricht einem Anteil von 1,5 % an dem gesamten Wohnungsbestand der Stadt.

Der aktuelle Bauüberhang der letzten fünf Jahre beläuft sich zum Stichtag 31.12.2017 auf 520 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. Daher liegt der dort ausgewiesene Bauüberhang von 750 Wohnungen deutlich über dem hier verwendeten Wert. Ein Blick auf die innerstädtische Verteilung des Überhangs zeigt als eindeutige Schwerpunkte

die Stadtteile Altstadt (Quartier Weißer Höfe), Güls (Güls-Süd), Oberwerth (Musikerviertel) und Asterstein. Weit mehr als die Hälfte des gesamtstädtischen Bauüberhangs wird in absehbarer Zeit in diesen vier Quartieren bzw. Neubaugebieten realisiert 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 eine systematische Korrelation zwischen Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene faktisch nicht erkennbar. Erwartungsgemäß verzeichnen die beiden Stadtteile Güls und Metternich mit der mit Abstand stärksten Neubauaktivität auch deutliche Einwohnerzuwächse. Den mit Abstand größten Bevölkerungszuwachs in den letzten fünf Jahren weist jedoch die Pfaffendorfer Höhe - insbesondere gespeist durch die innerstädtischen Umzugsbewegungen von Flüchtlingen - bei gleichzeitig weit unterdurchschnittlicher Neubauaktivität auf.

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



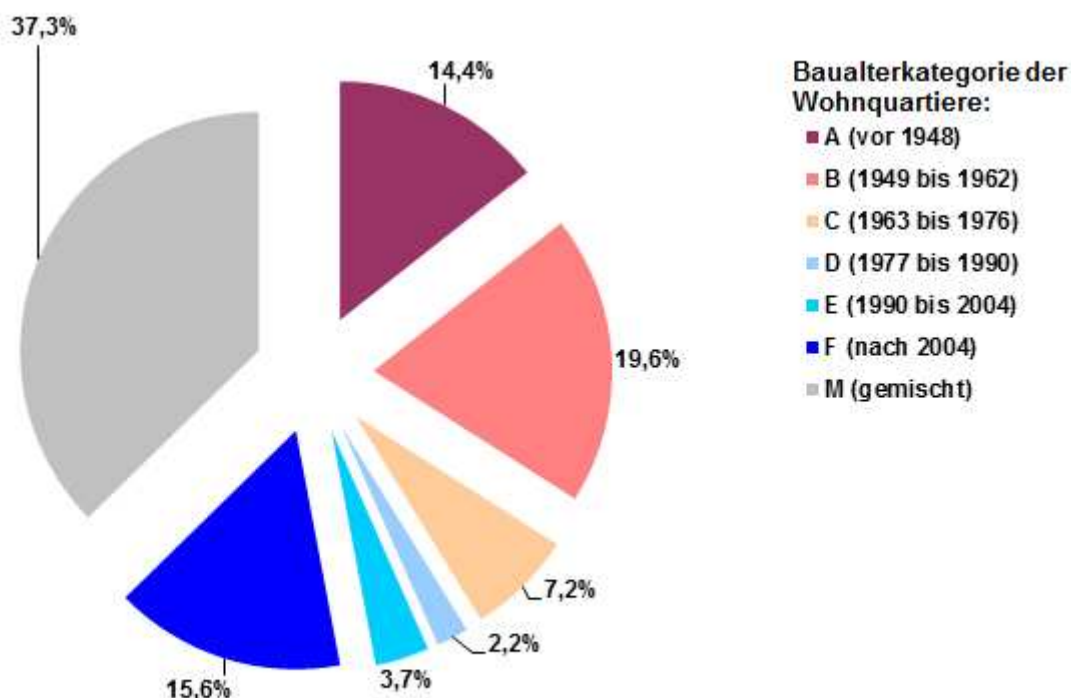
Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

## 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 221 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 2013 und 2017 fertig gestellten 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 (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 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:=Einfamilienhausbebauung, große Wohnungen)	Einwohner (31.12.2017; Privathushalte)	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit 2013 bis 2017 (Wohnungen in neuen Wohngebäuden)		Neubauquote (Neubauwohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand und Jahr)	Veränderung der Einwohnerzahl (2013 bis 2017)
				Fertigstellungen	Bauüberhang		
				Anzahl	Anzahl		
A vor 1948	1 sehr hoch	7.545	4.243	19	-	0,9	+ 5,6
	2 hoch	4.750	2.683	40	16	4,2	+ 5,5
	3 mäßig/gemischt	3.413	1.936	42	-	4,3	+ 8,3
	4 gering	5.437	2.876	25	13	2,6	+ 3,5
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
B 1949 bis 1962	1 sehr hoch	14.883	8.166	75	32	2,6	+ 7,7
	2 hoch	5.960	2.878	51	184	16,3	+ 12,3
	3 mäßig/gemischt	5.663	2.778	21	1	1,6	+ 7,7
	4 gering	4.296	2.219	25	13	3,4	+ 1,8
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
C 1963 bis 1976	1 sehr hoch	970	647	-	-	-	+ 6,5
	2 hoch	3.815	1.891	12	-	1,3	+ 1,7
	3 mäßig/gemischt	8.250	4.301	28	33	2,8	+ 1,3
	4 gering	1.706	911	15	-	3,3	+ 0,2
	5 sehr gering	3.677	1.877	8	3	1,2	+ 2,6
D 1977 bis 1990	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	1.280	596	-	-	-	- 3,8
	3 mäßig/gemischt	672	344	-	-	-	- 5,9
	4 gering	3.492	1.747	19	6	2,9	+ 0,3
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
E 1991 bis 2004	1 sehr hoch	606	281	-	-	-	- 4,0
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	2.250	1.186	17	-	2,9	+ 0,1
	4 gering	1.552	592	15	-	5,1	- 5,1
	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	1.249	408	137	28	80,9	+ 90,4
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
M gemischt	1 sehr hoch	4.114	2.357	6	-	0,5	+ 4,0
	2 hoch	2.607	1.436	22	40	8,6	+ 5,5
	3 mäßig/gemischt	10.333	5.848	102	86	6,4	+ 0,1
	4 gering	10.119	5.359	197	36	8,7	+ 1,6
	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 221 Wohnquartieren zu lokalisieren sind, in denen wiederum nur 6,7 % aller Koblenzerinnen und Koblenzer leben, indiziert eine ausge-

prägte räumliche Konzentration der Wohnbautätigkeit in Koblenz. Allerdings handelt es sich nur bei zwei der zehn aufgelisteten RBEs um den Quartierstyp Neubaugebiet (RBE-Typ F4).

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

Stadtteil	Raumbeobachtungseinheit			Einwohner (31.12.2017)		Neubauwohnungen 2013 bis 2017	
	Bezeichnung	Schlüssel RBE	TYP	Anzahl	Anteil <sup>1)</sup>	Anzahl	Anteil <sup>2)</sup>
Güls	Güls-Süd	51_14	F4	380	0,3	87	9,8
Lützel	In den Mittelweiden (West)	40_03	B2	517	0,5	42	4,7
Metternich	Rübenacher Straße / Am Metternicher Bahnhof	41_09	F4	229	0,2	42	4,7
Bubenheim	Im Schildchesacker	53_04	M4	191	0,2	39	4,4
Rauental	Behringstraße / VHS	18_01	A2	1.206	1,1	33	3,7
Asterstein	Asterstein II	72_07	C4	480	0,4	29	3,3
Mitte	Hilda-Gymnasium	11_02	M3	1.619	1,4	25	2,8
Wallerstheim	In den Steinen	44_09	B1	213	0,2	24	2,7
Pfaffendorf	Emser Straße	73_02	B4	1.318	1,2	24	2,7
Goldgrube	Waisenhausstraße / Cusanusstraße	17_04	A1	1.444	1,3	21	2,4
<b>Summe</b>				<b>7.597</b>	<b>6,7</b>	<b>366</b>	<b>41,3</b>

1) bezogen auf den gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz am 31.12.2017

2) bezogen auf die gesamte Zahl der Neubauwohnungen der Stadt Koblenz 2013 bis 2017

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