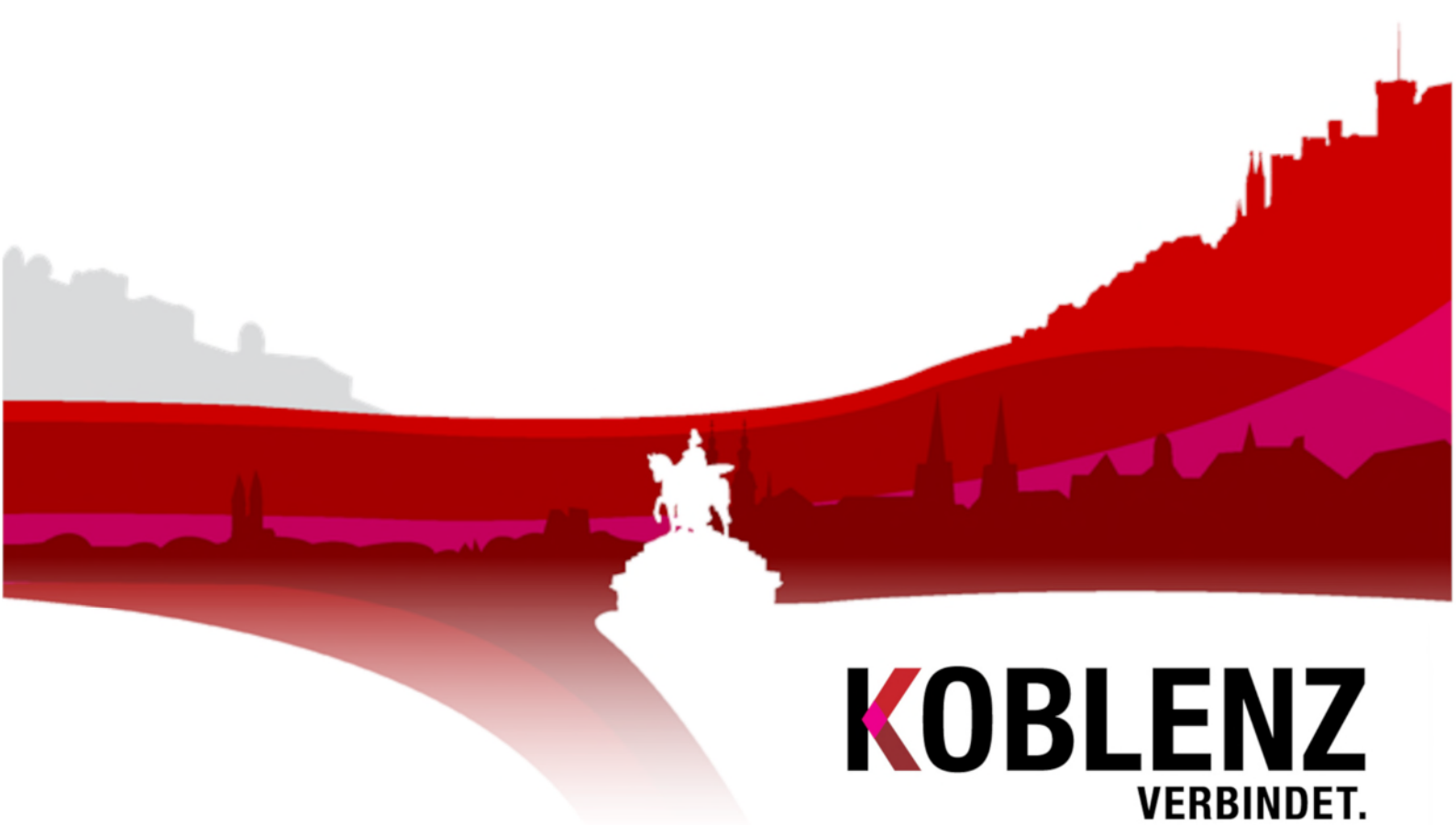


Wohnbautätigkeit in Koblenz 2020

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System



KOBLENZ
VERBINDET.

Wohnbautätigkeit in Koblenz **Berichtsjahr 2020**

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunalstatistik und Stadtforschung

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 2021

Bezug: Die Publikationen der Fachdienststelle für Kommunalstatistik und Stadtforschung sind nur digital erhältlich und im Internet unter www.statistik.koblenz.de zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2018
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1. Einleitende Hinweise	6
1.1 Themenüberblick.....	6
1.2 Wohnbaubericht und Neubaumonitoring	6
1.3 Hinweise zur Datengrundlage	7
2 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten 15 Jahre	8
3 Strukturelle Differenzierung der genehmigungspflichtigen Bautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten fünf Jahre	13
4 Wohnungsneubau im regionalen Vergleich	16
5 Wohnbautätigkeit in innerstädtischer Differenzierung	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01	Fertigstellungen neuer Wohngebäude nach Art der Wohngebäude.....	8
Abb. 02:	Fertigstellungen von Neubauwohnungen nach der Zahl der Wohnungen im Wohngebäude.....	9
Abb. 03:	Fertiggestellte Neubauwohnungen nach Anzahl der Wohnräume	10
Abb. 04:	Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der veranschlagten Kosten je Quadratmeter Wohnfläche im Wohnungsneubau	11
Abb. 05:	Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Status der Fertigstellung	12
Abb. 06:	Neubauwohnungen im Bauüberhang am 31.12.2020 nach dem Jahr der Baugenehmigung	12
Abb. 07:	Baugenehmigungen in Koblenz in den letzten fünf Jahren – Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden.....	13
Abb. 08:	Baufertigstellungen in Koblenz in den letzten fünf Jahren – Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden.....	14
Abb. 09:	Baufertigstellungen in Koblenz in den letzten fünf Jahren – Neubau von Wohngebäuden.....	15
Abb. 10:	Neubauintensität im Wohnungsbau in den Landkreisen und kreisfreien Städten.....	16
Abb. 11:	Entwicklung der Neubauintensität in Koblenz im Vergleich zu den umliegenden Landkreisen und den anderen rheinland-pfälzischen Oberzentren	17
Abb. 12:	Neubauintensität und Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten	18
Abb. 13:	Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen	19
Abb. 14:	Zusammenhang zwischen Wohnbauaktivität und Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen von Koblenz	20
Abb. 15:	Fertiggestellte Neubauwohnungen in den Raubeobachtungseinheiten der Stadt Koblenz.....	21
Abb. 16:	Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den unterschiedlichen Wohnquartierstypen	22
Abb. 17:	Verteilung der fertiggestellten Neubauwohnungen auf Wohnquartiere unterschiedlicher Baualtersprägung	23
Abb. 18:	Auflistung der Raubeobachtungseinheiten mit der höchsten Neubauaktivität in den vergangenen fünf Jahren.....	24

Zusammenfassung

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 237 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt. Die Wohnbautätigkeit in Koblenz hat sich damit in den letzten fünf Jahren auf einem deutlich höheren Niveau stabilisiert als es in der ersten Hälfte der 2010er Jahre der Fall war. Dabei hat sich auch der Trend zu kleineren (Miet-) Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern verfestigt. Über den gesamten Zeitraum der letzten 15 Jahre waren immerhin ein Drittel aller Neubauwohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern lokalisiert – in den beiden letzten Jahren traf dies nur auf 14 % zu. Allerdings bleibt festzuhalten, dass die veranschlagten Rohbaukosten für den Wohnungsneubau in Koblenz im Verlauf des letzten Jahrzehnts enorm angestiegen sind. Im Mittel der Jahre 2016 bis 2020 lagen diese bei 1 770 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das sind über 40 % mehr als zehn Jahr zuvor.

Im regionalen Vergleich der 36 kreisfreien Städte und Landkreise bewegt sich die Stadt Koblenz im Hinblick auf die Neubauaktivität wie in den Vorjahren im hinteren Mittelfeld. Unter den Oberzentren weist nur Kaiserslautern aktuell eine geringere Neubauaktivität auf, während in Trier zwischen 2018 und 2020 mehr als doppelt so viele Neubauwohnungen errichtet worden sind als in der Rhein-Mosel-Stadt.

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. Mehr als die Hälfte aller Neubauwohnungen wurden in fünf der 30 Koblenzer Stadtteile errichtet. In zwei Drittel aller Stadtteile kamen dagegen weniger als fünf Neubauwohnungen pro Jahr auf den Markt. Andererseits kann von der räumlichen Kon-

zentration 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. Nur jede zehnte Neubauwohnung der letzten fünf Jahre ist in einem „klassischen“ Neubaugebiet zu lokalisieren.

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, die Bestandsstatistik des öffentlich geförderten Mietwohnraums oder 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

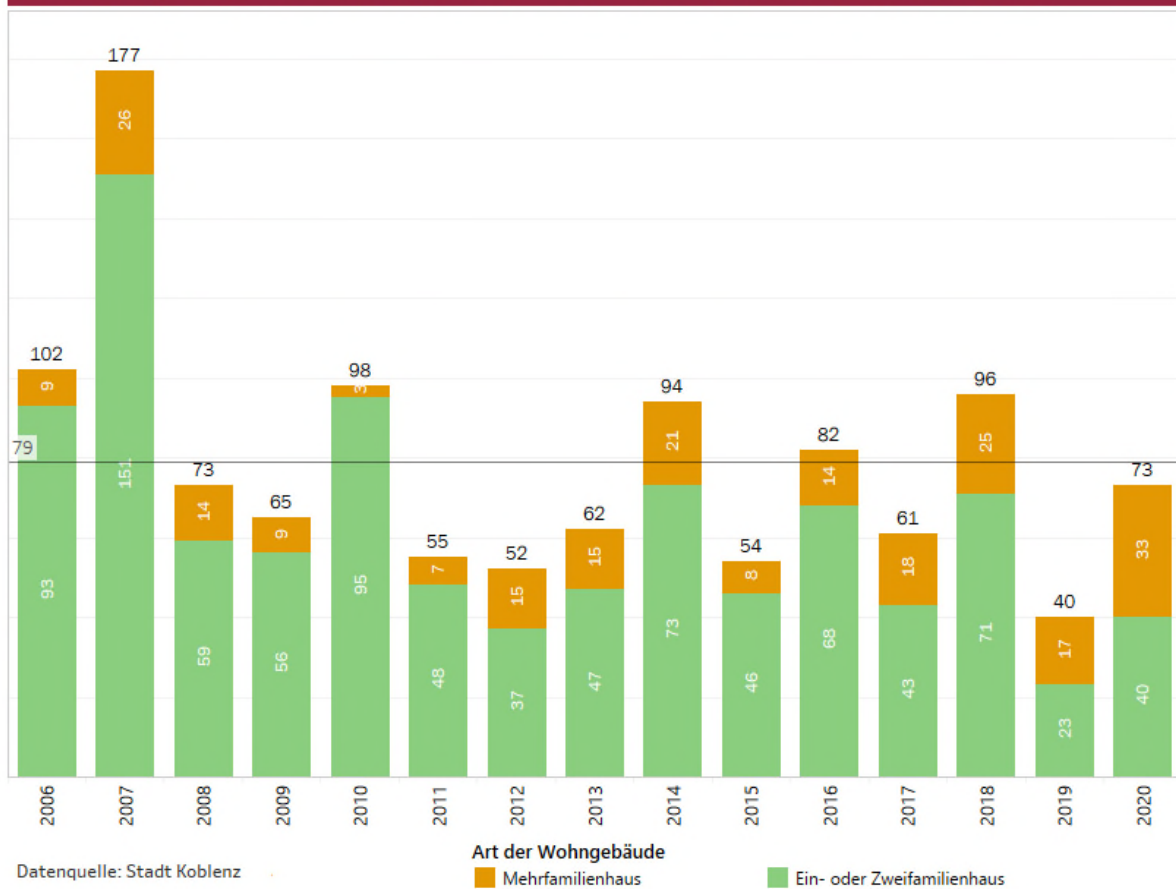
Vorgangsdatum – z.B. der Fertigstellung eines neuen Wohngebäudes – und dem Datum der Meldung und Weiterleitung in den statistischen Berichtskreis von mehreren Jahren.

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.

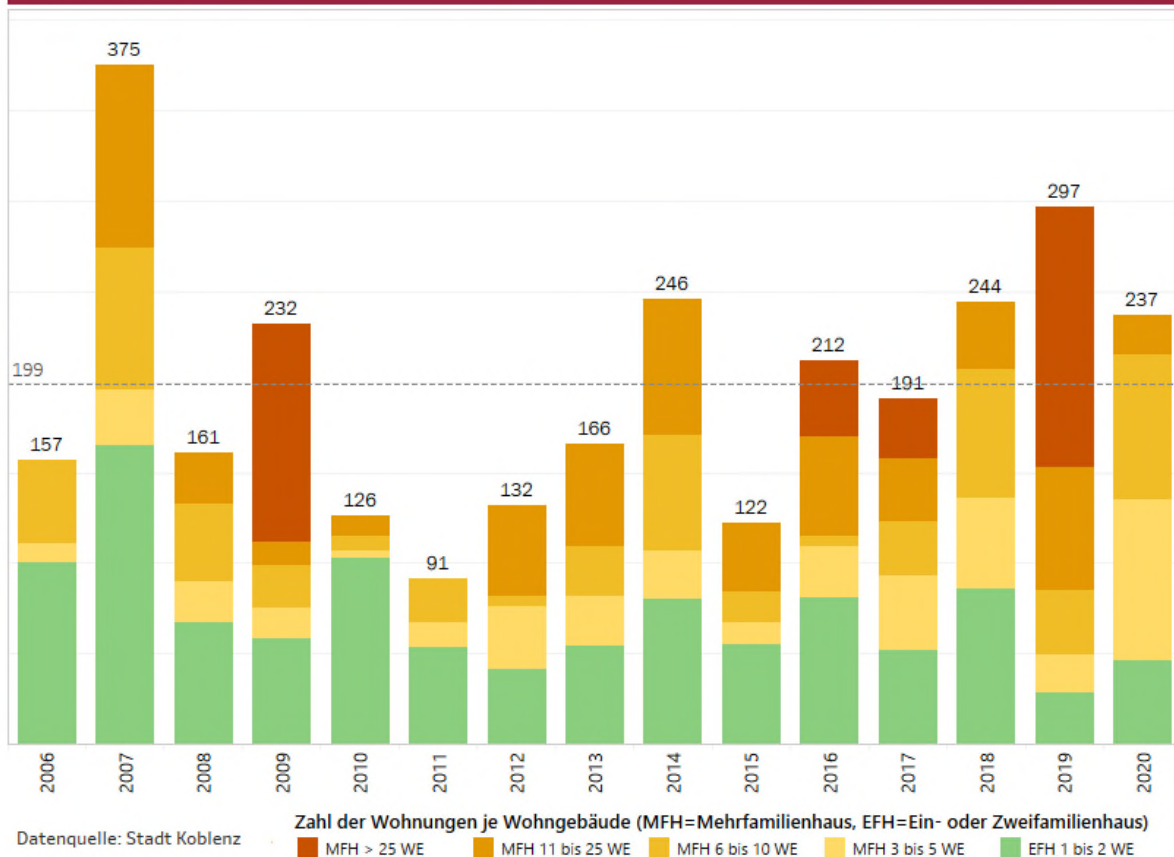
2 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten 15 Jahre

Abb. 01: Fertigstellungen neuer Wohngebäude nach Art der Wohngebäude 2006 bis 2020 in Koblenz



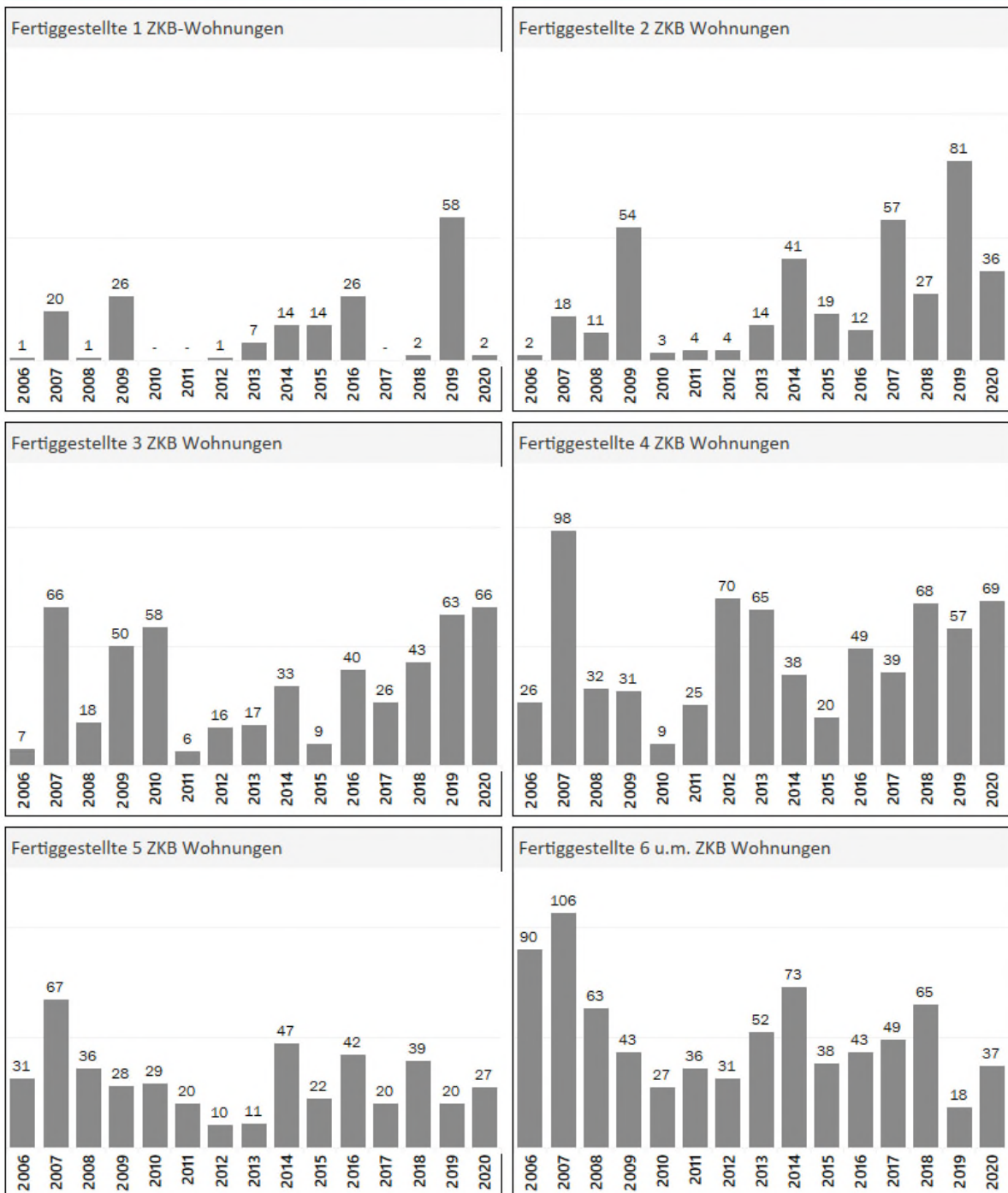
- ⇒ Im langjährigen Mittel wurden im Stadtgebiet von Koblenz durchschnittlich knapp 80 neue Wohngebäude pro Jahr errichtet.
- ⇒ Mit 73 fertiggestellten neuen Wohngebäuden wurde im Berichtsjahr 2020 das langjährige Mittel knapp verfehlt. Im Jahr zuvor wurden nur 40 neue Wohngebäude registriert – der mit Abstand niedrigste Wert der gesamten Zeitreihe.
- ⇒ Die hohe Wohnbauaktivität in den Jahren 2006 und 2007 ist zu wesentlichen Teilen auf drei große Neubauprojekte in Bubenheim (Im Kirschgarten), Rauental (Konversionsmaßnahme Boelcke-Kaserne) und Asterstein (Asterstein II) zurückzuführen.
- ⇒ Bei 80 % der seit 2006 fertiggestellten neuen Wohngebäuden handelt es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser. In den letzten beiden Jahren haben sich die Proportionen jedoch deutlich zugunsten der für den Mietwohnungsmarkt besonders relevanten Mehrfamilienhäuser verschoben. Immerhin 44 % der in den Jahren 2019 und 2020 insgesamt errichteten 113 neuen Wohngebäude hatten mehr als 3 Wohnungen.

Abb. 02: Fertigstellungen von Neubauwohnungen nach der Zahl der Wohnungen im Wohngebäude 2006 bis 2020 in Koblenz



- ⇒ Im Jahr 2020 kamen insgesamt 237 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden auf den Markt. In den letzten drei Jahren haben die Fertigstellungszahlen das langjährige Mittel von 199 Neubauwohnungen pro Jahr deutlich übertroffen.
- ⇒ Die hohen Fertigstellungszahlen im Jahr 2019 sind zu einem großen Teil auf ein einziges Neubauprojekt in der Altstadt („Weißer Höfe“) zurückzuführen.
- ⇒ Insgesamt wurden seit 2006 knapp 3000 Neubauwohnungen in Koblenz fertiggestellt. Das entspricht rund 5 % des derzeitigen gesamten Wohnungsbestands im Stadtgebiet.
- ⇒ Nur gut ein Drittel dieser Neubauwohnungen befindet sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, obwohl letztere rund 80 % der in diesem Zeitraum neu errichteten Wohngebäude ausmachen.
- ⇒ In den letzten beiden Jahren hat sich die Neubautätigkeit besonders stark auf das Segment der Mehrfamilienhäuser konzentriert. Nur 14 % (n=74) der über 530 Neubauwohnungen der Fertigstellungsjahre 2019 und 2020 befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, 44 % (n=234) dagegen in größeren Mehrfamilienhäuser mit mindestens 11 Wohnungen.

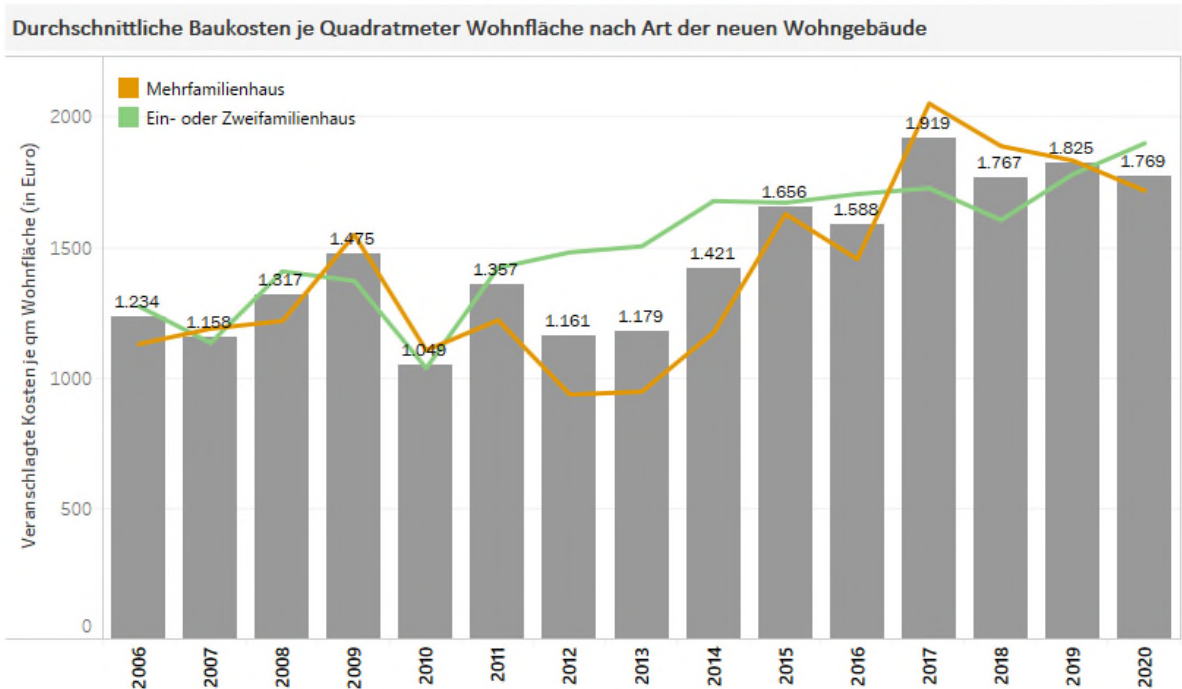
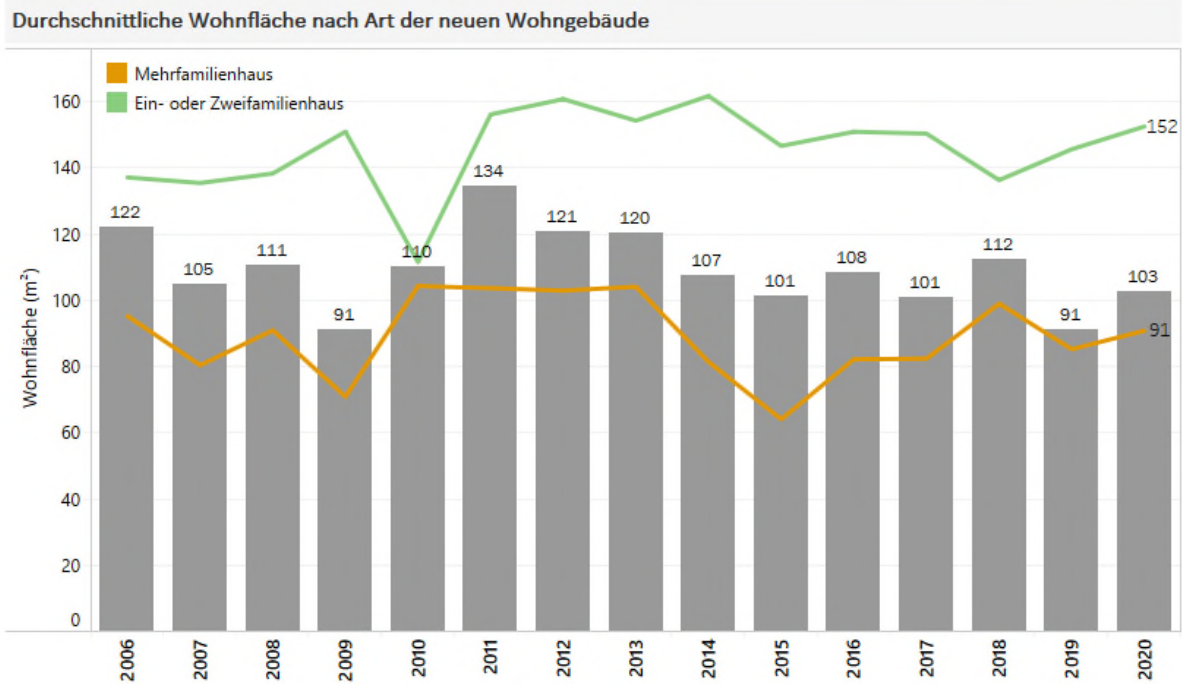
Abb. 03: Fertiggestellte Neubauwohnungen nach Anzahl der Wohnräume 2006 bis 2020 in Koblenz



Datenquelle: Stadt Koblenz

- ⇒ 36 % der seit 2006 fertiggestellte Neubauwohnungen verfügen über mindestens 5 Wohnräume und sind mithin auf größere Haushaltsverbände ausgerichtet.
- ⇒ Bei 28 % handelt es sich um kleine, auf Ein- oder Zwei-Personenhaushalte zugeschnittene Wohneinheiten mit maximal zwei Wohnräumen.
- ⇒ Anzahl und Anteil der Neubauwohnungen nach der Zahl ihrer Wohnräume schwanken von Jahr zu Jahr in erheblichem, nicht systematischen Umfang.

Abb. 04: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der veranschlagten Kosten je Quadratmeter Wohnfläche im Wohnungsneubau 2006 bis 2020 in Koblenz



Datenquelle: Stadt Koblenz

- ⇒ Trotz steigendem Anteil an Mehrfamilienhäusern haben sich die durchschnittlichen Wohnflächen der Neubauwohnungen in den letzten Jahren kaum verändert.
- ⇒ Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche liegen die veranschlagten Kosten im Wohnungsneubau im Zeitraum 2016 bis 2020 bei 1 770 €. Im Vergleich zu den Jahren 2006 bis 2010 (1 242 €/qm Wohnfläche) ist damit ein Anstieg der veranschlagten Kosten um insgesamt 43 % zu verzeichnen.

Abb. 05: Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach dem Status der Fertigstellung 2006 bis 2020 in Koblenz

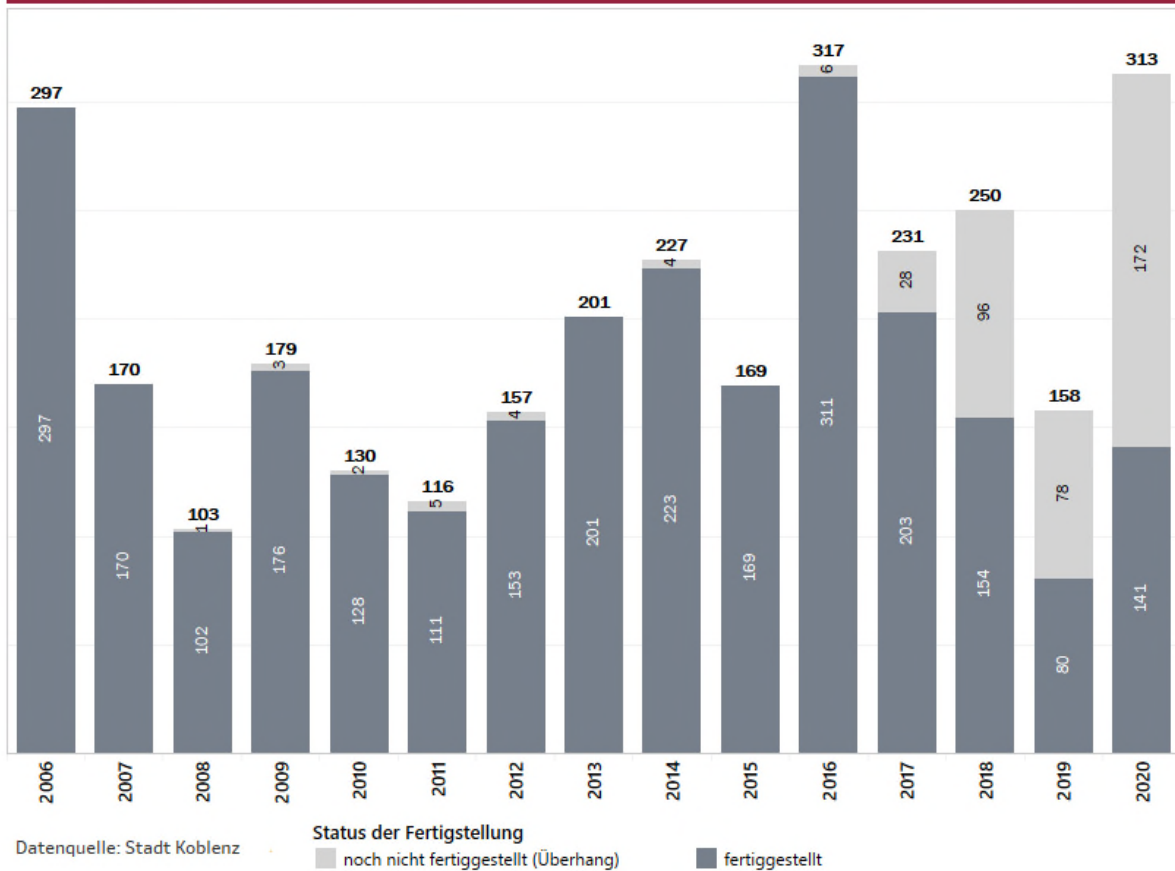
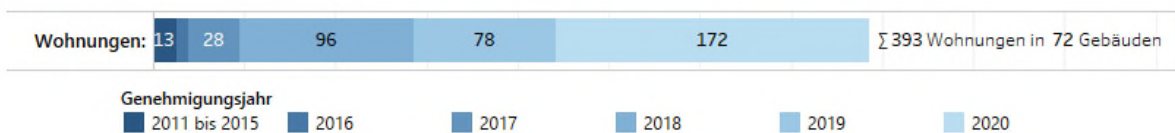


Abb. 06: Neubauwohnungen im Bauüberhang am 31.12.2020 nach Jahr der Baugenehmigung



Datenquelle: Stadt Koblenz

- ⇒ Am Stichtag 31.12.2020 lag für insgesamt 393 bereits genehmigte Wohnungen in 72 neu zu errichtenden Wohngebäuden noch keine Fertigstellungsmeldung vor.
- ⇒ Von den im letzten Jahr genehmigten 313 Neubauwohnungen waren zum Jahresende bereits 45 % bezugsfertiggestellt.
- ⇒ Für gut 10 % der Neubauwohnungen im derzeitigen Bauüberhang liegt das Jahr der Baugenehmigung (Erfassungsjahr) bereits mehr als drei Jahre zurück.

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

Abb. 07: Baugenehmigungen in Koblenz in den letzten fünf Jahren: Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden

Merkmal	Dimension	Jahr der Genehmigung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2016 bis 2020
		2016	2017	2018	2019	2020	
Registrierte Baugenehmigungen	Anzahl	163	144	197	115	165	157
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	131	110	138	80	118	115
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	80	65	63	47	64	64
Wohnungen	Anzahl	317	231	249	158	313	254
Wohnfläche	m ²	32.180	21.812	25.878	16.262	28.252	24.877
Investitionsvolumen	1.000 €	56.272	34.958	47.018	30.792	56.112	45.030
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	51	45	75	33	54	52
Saldo Wohnungen	Anzahl	+29	+15	+143	+17	+79	+57
Saldo Wohnfläche	m ²	+3.398	+1.728	+9.420	+1.904	+3.616	+4.013
Investitionsvolumen	1.000 €	7.330	4.867	13.940	3.140	11.113	8.078
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	32	34	59	35	47	41
Saldo Wohnungen	Anzahl	-2	+3	-3	+6	+53	+11
Saldo Wohnfläche	m ²	-123	+220	-232	+332	+2.869	+613
Investitionsvolumen	1.000 €	15.121	57.780	26.711	50.598	60.713	42.185
Gesamter genehmigter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	344	249	389	181	445	322
... Wohnfläche	m ²	35.455	23.760	35.066	18.498	34.737	29.503
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	78.723	97.605	87.669	84.530	127.938	95.293

1) mit Wohnheimen

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

- ⇒ Die insgesamt veranschlagten Investitionen für die genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen im Hochbau im Koblenzer Stadtgebiet belaufen sich über den Zeitraum der letzten fünf Jahre auf mehr als 475 Mio. € bzw. 95 Mio € pro Jahr.
- ⇒ Jeweils knapp die Hälfte der Kosten gehen zu Lasten des Wohnungsneubaus bzw. von Hochbauprojekten im Nichtwohnungsbau. Deutlich weniger als 10 % wurden für genehmigungspflichtige Maßnahmen im Wohnungsbestand veranschlagt.
- ⇒ Rechnet man auch die Maßnahmen im Wohnungsbestand und an Nichtwohngebäuden hinzu, ist für das Jahr 2020 ein Zugang von 445 genehmigten Wohnungen zu verzeichnen – der mit Abstand höchste Wert in den vergangenen fünf Jahren.

Abb. 08: Baufertigstellungen in Koblenz in den letzten fünf Jahren: Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden

Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2016 bis 2020
		2016	2017	2018	2019	2020	
Registrierte Baufertigstellungen	Anzahl	153	119	194	115	136	143
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	129	94	152	85	112	114
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	82	61	96	40	73	70
Wohnungen	Anzahl	212	191	243	297	237	236
Wohnfläche	m ²	22.987	19.265	27.170	27.000	24.357	24.156
Investitionsvolumen	1.000 €	36.499	36.975	48.332	49.270	43.098	42.835
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	47	33	56	45	39	44
Saldo Wohnungen	Anzahl	+24	+22	+31	+32	+39	+30
Saldo Wohnfläche	m ²	+3.361	+2.836	+3.767	+2.917	+2.243	+3.025
Investitionsvolumen	1.000 €	7.156	4.951	7.704	5.159	6.513	6.297
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	24	25	42	30	24	29
Saldo Wohnungen	Anzahl	-	+40	-3	+2	-	+8
Saldo Wohnfläche	m ²	+24	+1.255	-260	+675	-	+339
Investitionsvolumen	1.000 €	35.511	22.074	19.927	26.411	34.539	27.692
Gesamter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	236	253	271	331	276	273
... Wohnfläche	m ²	26.372	23.356	30.677	30.592	26.600	27.519
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	79.166	64.000	75.963	80.840	84.150	76.824

1) mit Wohnheimen

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

- ⇒ Zwischen 2016 und 2020 wurden durchschnittlich 143 Baufertigstellungen pro Jahr registriert. Fast die Hälfte der fertiggestellten Projekte bezog sich auf den Bau neuer Wohngebäude, ca. 30 % auf Maßnahmen am Wohnungsbestand.
- ⇒ Der Wohnungsbestand in Koblenz hat sich im Saldo der registrierten Bautätigkeit zwischen 2016 und 2020 um knapp 1 400 neue Wohnungen erhöht. Allerdings wird der Wohnungsabgang (z.B. durch Abbruch ganzer Gebäude) nicht (vollständig) in der Bautätigkeitsstatistik erfasst, so dass eine exakte Bilanzierung der Veränderung des marktaktiven Wohnungsbestandes auf der Basis des vorliegenden Datenmaterials nicht möglich ist.

Abb. 09: Baufertigstellungen in Koblenz in den letzten fünf Jahren: Neubau von Wohngebäuden

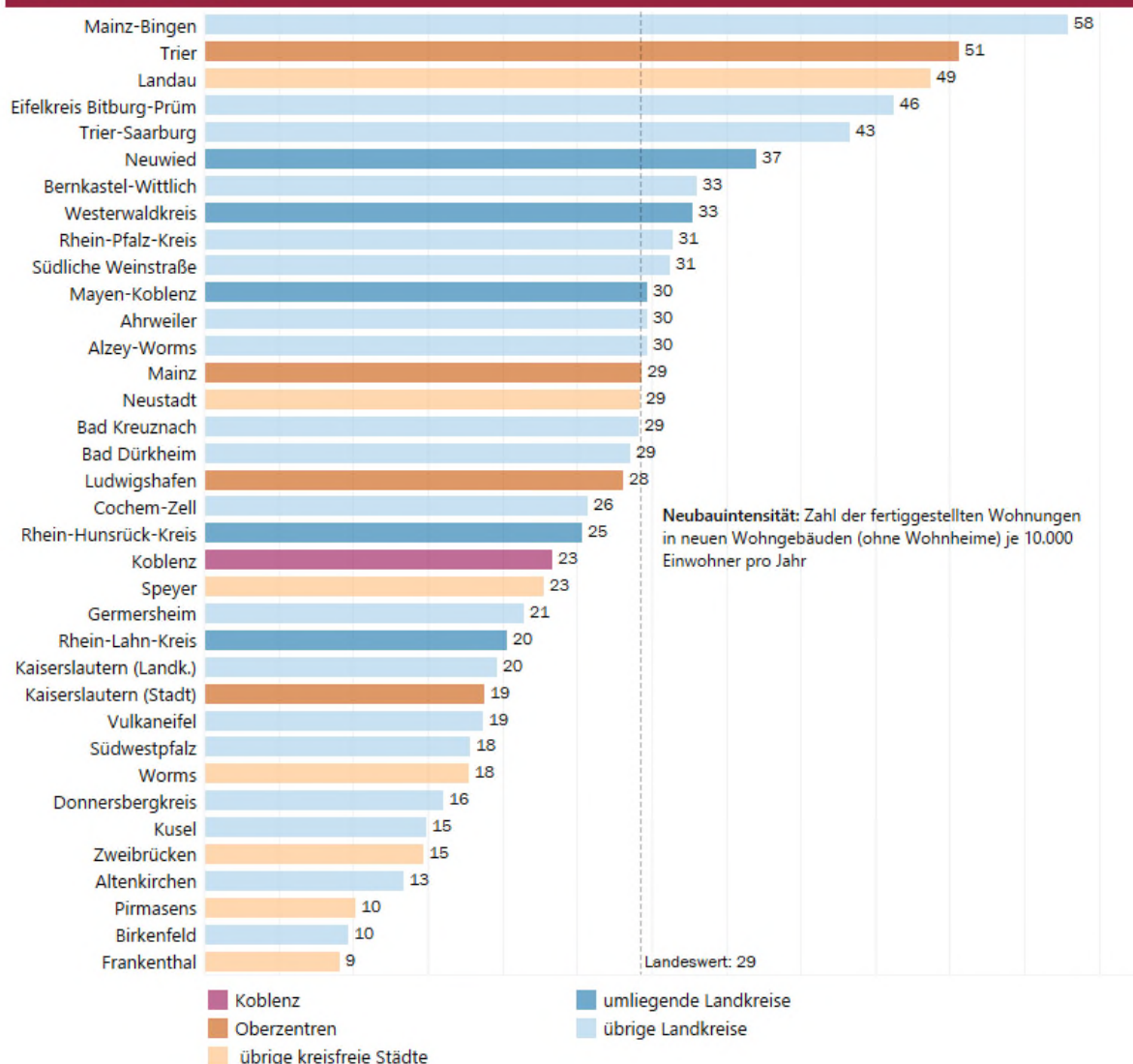
Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2016 bis 2020
		2016	2017	2018	2019	2020	
Neu erstellte Wohngebäude	Anzahl	82	61	96	40	73	70
<i>davon mit ... Wohnungen</i>							
1 bis 2		68	43	71	23	40	49
3 bis 5		8	11	12	7	21	12
6 bis 10	Anzahl	1	4	10	5	11	6
11 und mehr		5	3	3	5	1	3
darin Wohnungen	Anzahl	212	191	243	297	237	236
<i>davon mit ... Räumen</i>							
1 bis 3		78	83	72	202	104	108
4 und mehr	Anzahl	134	108	171	95	133	128
<i>Durchschnittswerte:</i>							
Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl	2,6	3,1	2,5	7,4	3,2	3,4
Wohnfläche pro Wohnung	m ²	108	101	112	91	103	102
Baukosten je m ² Wohnfläche	€	1.588	1.919	1.779	1.825	1.769	1.773
<i>Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren</i>							
keine Angabe		-	-	1,2	-	-	0,2%
Öffentlicher Bauherr		19,8	-	-	-	-	3,4%
Wohnungsunternehmen		30,7	38,0	33,7	14,1	50,2	32,4%
Immobilienfonds		-	-	-	-	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	%	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe		-	-	-	-	-	-
Handel, Kreditinstitute, Versicherungen, Dienstleistungen,...		-	16,6	4,1	48,5	0,4	15,8%
Privater Haushalt		49,5	45,4	60,9	37,4	49,4	48,0%
Organisation ohne Erwerbszweck		-	-	-	-	-	-

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

⇒ Knapp die Hälfte der seit 2016 fertiggestellten Neubauwohnungen in Koblenz hatten private Haushalte als Bauherren, für rund ein Drittel zeichneten Wohnungsunternehmen verantwortlich. Immobilienfonds traten im Rahmen der Wohnbautätigkeit in Koblenz zuletzt überhaupt nicht mehr in Erscheinung.

4 Wohnungsneubau im regionalen Vergleich

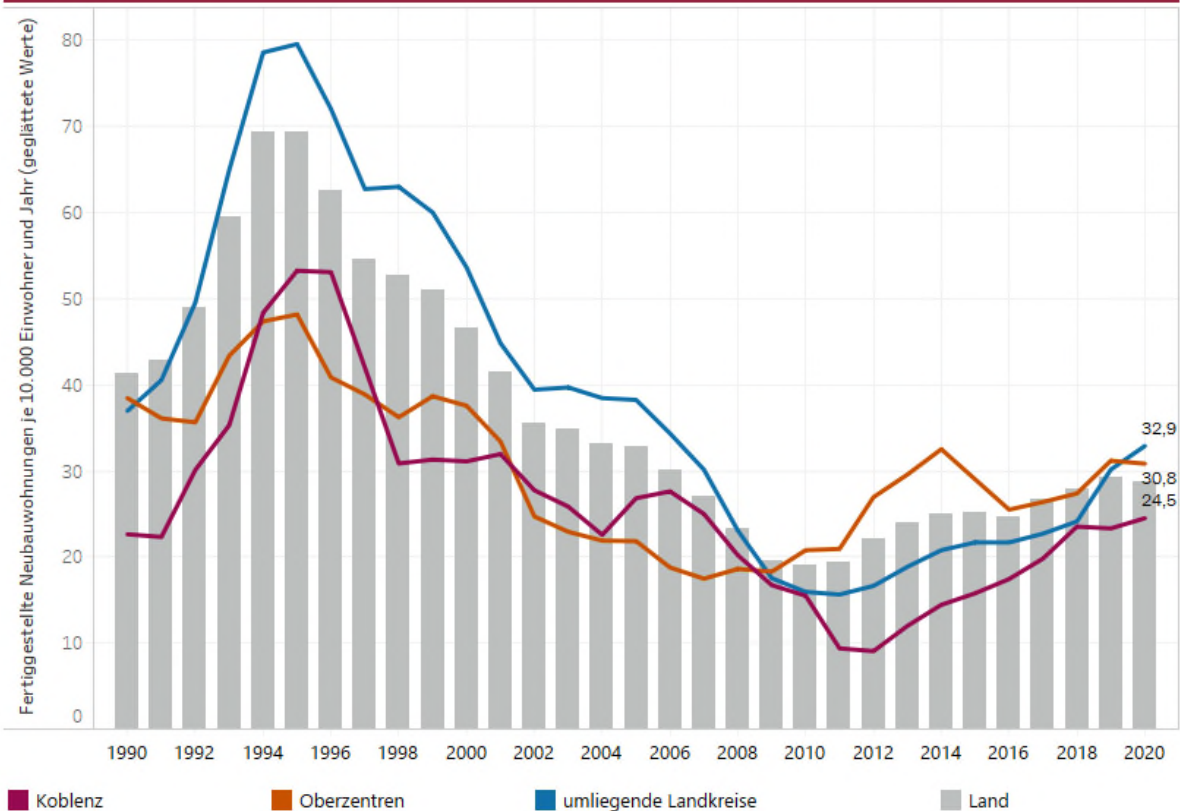
Abb. 10: Neubautintensität im Wohnungsbau in den kreisfreien Städten und Landkreisen von Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2018 bis 2020



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

- ⇒ Mit durchschnittlich 23 fertiggestellten Neubauwohnungen pro Jahr je 10 000 Einwohnern wird der Landeswert von 29 in Koblenz deutlich unterschritten.
- ⇒ Unter den übrigen Oberzentren weist nur Kaiserslautern eine niedrigere Neubautintensität auf. In Trier kamen dagegen in den letzten drei Jahren mehr als doppelt so viel Neubauwohnungen auf den Markt wie in Koblenz.
- ⇒ Unter den umliegenden Landkreisen wurde am intensivsten im Landkreis Neuwied neu gebaut. 37 Neubauwohnungen wurden hier pro Jahr und 10 000 Einwohner fertiggestellt. Im Rhein-Lahn-Kreis waren es mit 20 Wohnungen noch weniger als im Oberzentrum Koblenz selbst.

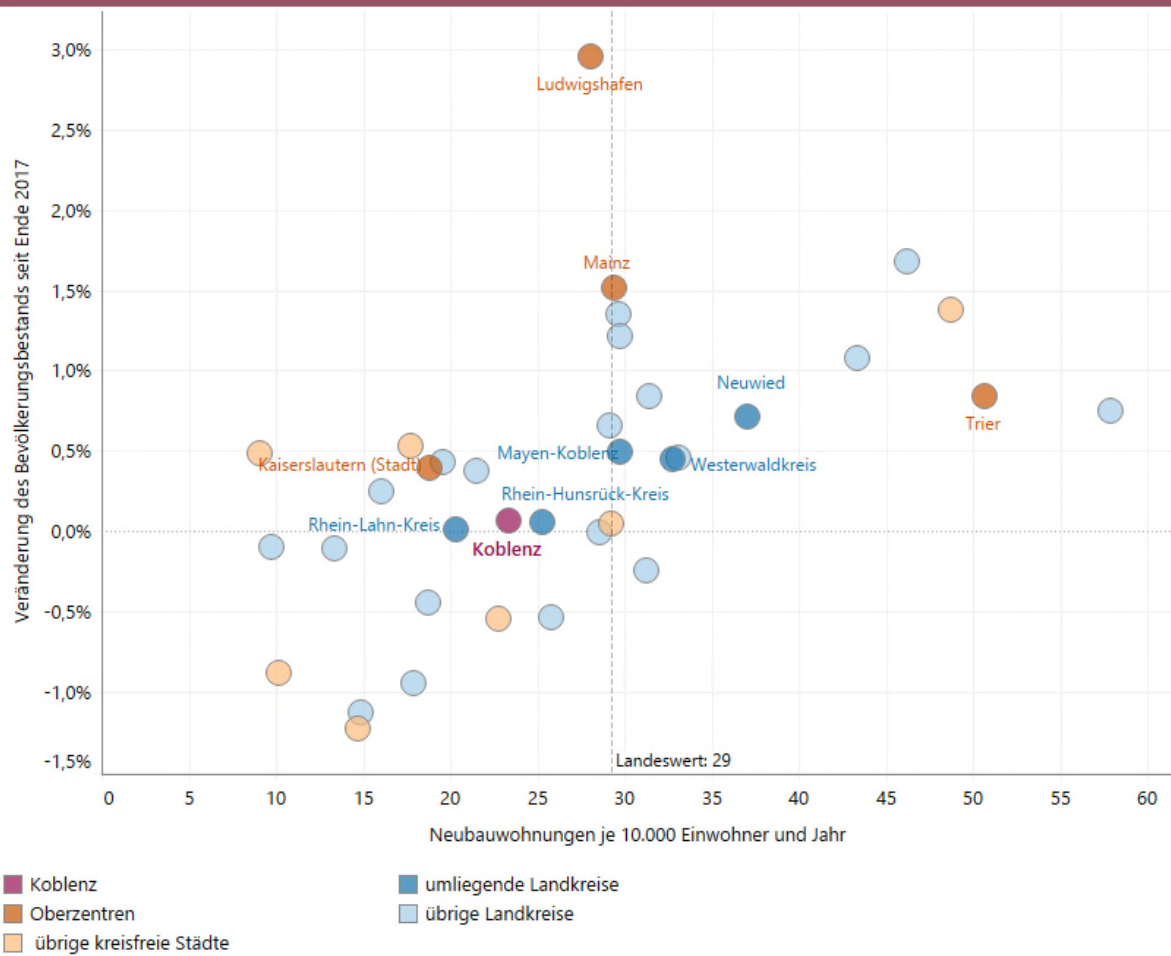
Abb. 11: Langfristige Entwicklung der Neubauintensität in Koblenz im Vergleich zum Umland und zu den übrigen Oberzentren



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

- ⇒ Über den Zeitraum der letzten drei Jahrzehnte weisen die Verlaufslinien der Neubauintensität im Vergleich der Stadt Koblenz mit den übrigen Oberzentren, den umliegenden Landkreisen sowie dem gesamten Bundesland weitestgehend deckungsgleiche Tendenzen auf.
- ⇒ Mitte der 1990er Jahre wurden in Koblenz mehr als doppelt so viele Neubauwohnungen pro Jahr fertiggestellt als es derzeit der Fall ist. Eine noch größere Amplitude zwischen maximaler und minimaler Neubautätigkeit im Verlauf der letzten 30 Jahre weisen die umliegenden Landkreise auf.
- ⇒ Während die Neubauintensität in Koblenz in den ersten beiden Jahrzehnten auf vergleichbarem Niveau mit den übrigen Oberzentren lag, sind die Fertigstellungszahlen im letzten Jahrzehnt, trotz tendenzieller Zunahme, in Koblenz deutlich unter die Vergleichswerte der Oberzentren gefallen.
- ⇒ In der gesamten Region um Koblenz fällt die Wachstumsdynamik der letzten zehn Jahre im Wohnungsneubau vergleichsweise schwach aus. Auch für die umliegenden Landkreise werden mit Ausnahme der letzten beiden Jahre im Landesvergleich unterdurchschnittliche Neubauintensitäten registriert.

Abb. 12: Neubauintensität und Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2020 in den Landkreisen und kreisfreien Städten von Rheinland-Pfalz



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

- ⇒ Auf der räumlichen Differenzierungsebene der 36 Landkreise und kreisfreien Städte besteht eine statistisch hoch signifikante positive Korrelation zwischen der Neubauintensität und der Veränderung des Bevölkerungsbestandes in den letzten drei Jahren.
- ⇒ Die kreisfreie Stadt Ludwigshafen stellt den einzigen Ausreißer in der weitgehend linear angeordneten Punkteverteilung des Streudiagramms dar. Obwohl die Neubauintensität noch unter dem Landeswert liegt, weist die Stadt mit einem Plus von fast 3 % den mit Abstand höchsten Bevölkerungszuwachs in den letzten drei Jahren auf.
- ⇒ Wie bei der Neubauintensität weist die Stadt Koblenz auch im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung im Landesvergleich leicht unterdurchschnittliche Werte auf.
- ⇒ Hohe Neubauintensität und einen überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs verzeichnet neben dem Landkreis Mainz-Bingen und der kreisfreien Stadt Landau nur der Grenzraum zu Luxemburg. Sowohl die Stadt Trier als auch die Landkreise Trier-Saarburg und Eifelkreis Bitburg-Prüm profitieren von dieser besonderen Lage.

5 Wohnbautätigkeit in innerstädtischer Differenzierung

Abb. 13: Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen

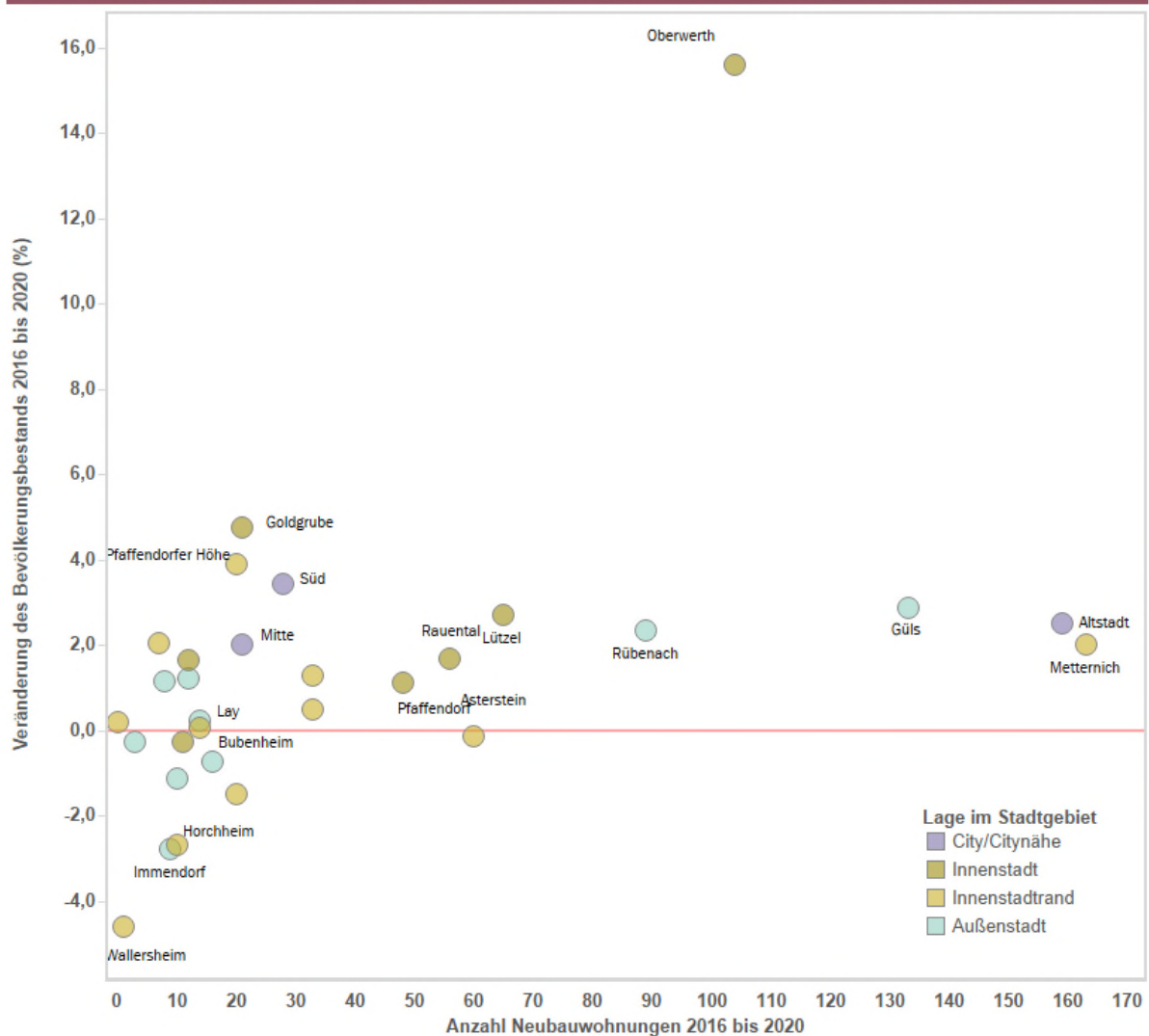
Stadtteil	Wohnungs- bestand ¹⁾ am 31.12.2020	Neubautätigkeit 2016 bis 2020			Veränderung der Einwohnerzahl ²⁾ im Beobachtungszeitraum	
		Fertigstellungen		Überhang	Anzahl	%
	Anzahl	Anzahl	% von Sp. 2	Anzahl		
1	2	3	4	5	6	7
Altstadt	3.403	159	4,7	-	+ 132	+ 2,5
Mitte	2.177	21	1,0	14	+ 76	+ 2,0
Süd	4.069	28	0,7	26	+ 233	+ 3,4
Oberwerth	851	104	12,2	-	+ 215	+ 15,6
Karthause Nord	1.666	12	0,7	5	+ 50	+ 1,6
Karthäuserhofgelände	979	7	0,7	3	+ 38	+ 2,0
Karthause Flugfeld	2.529	-	-	-	+ 11	+ 0,2
Goldgrube	2.672	21	0,8	48	+ 208	+ 4,8
Rauental	2.712	56	2,1	-	+ 78	+ 1,7
Moselweiß	1.789	33	1,8	40	+ 15	+ 0,5
Stolzenfels	215	3	1,4	-	- 1	- 0,3
Lay	907	14	1,5	4	+ 4	+ 0,2
Lützel	4.248	65	1,5	137	+ 217	+ 2,7
Metternich	5.704	163	2,9	33	+ 194	+ 2,0
Neuendorf	2.580	14	0,5	-	+ 3	+ 0,1
Wallersheim	1.583	1	0,1	14	- 157	- 4,6
Kesselheim	1.315	8	0,6	1	+ 29	+ 1,1
Güls	3.148	133	4,2	12	+ 167	+ 2,9
Rübenach	2.590	89	3,4	16	+ 119	+ 2,3
Bubenheim	668	16	2,4	-	- 10	- 0,7
Ehrenbreitstein	1.186	11	0,9	6	- 6	- 0,3
Niederberg	1.520	33	2,2	12	+ 38	+ 1,3
Asterstein	1.375	60	4,4	3	- 4	- 0,1
Pfaffendorf	1.740	48	2,8	1	+ 32	+ 1,1
Pfaffendorfer Höhe	1.453	20	1,4	7	+ 110	+ 3,9
Horchheim	1.724	10	0,6	32	- 83	- 2,7
Horchheimer Höhe	1.170	20	1,7	9	- 31	- 1,5
Arzheim	1.078	10	0,9	-	- 24	- 1,1
Arenberg	1.264	12	0,9	7	+ 31	+ 1,2
Immendorf	665	9	1,4	1	- 38	- 2,8
Koblenz	58.980	1.180	2,0	431	+ 1.646	+ 1,5

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)

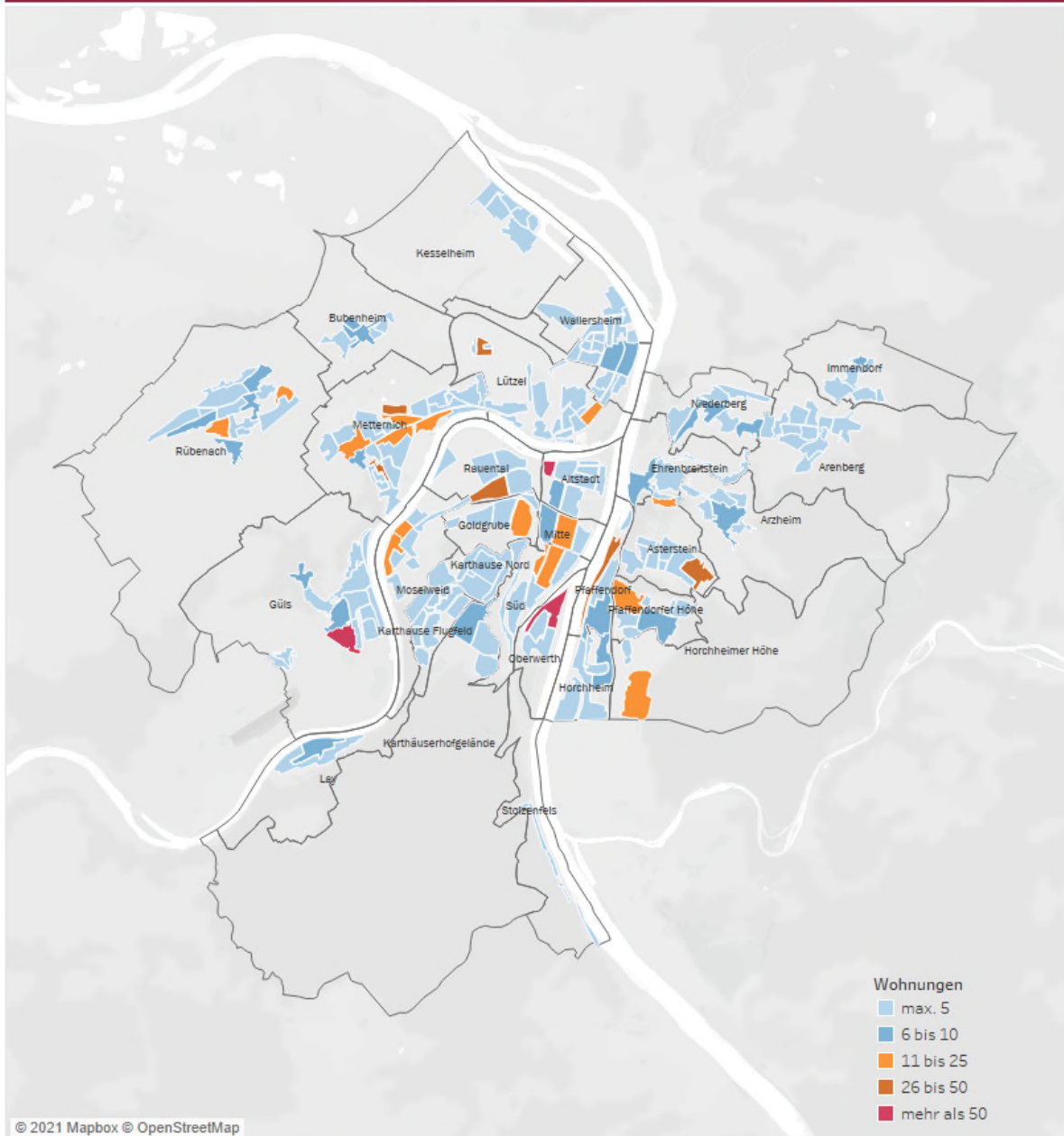
Abb. 14: Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen zwischen 2016 und 2020



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

- ⇒ Mehr als die Hälfte der seit 2016 fertiggestellten Neubauwohnungen konzentriert sich auf die fünf Stadtteile Metternich, Altstadt, Güls, Oberwerth und Rübenach.
- ⇒ Alle genannten Stadtteile mit hoher Neubauaktivität verzeichnen über den gesamten fünfjährigen Stützzeitraum auch deutliche Bevölkerungszuwächse. Auf dem Oberwerth, dem mit Abstand kleinsten der fünf Stadtteile mit hoher Neubauaktivität, lebten am 31.12.2020 sogar fast 16 % mehr Einwohner als fünf Jahre zuvor. 12 % des derzeitigen Wohnungsbestands wurden hier seit 2016 fertiggestellt.
- ⇒ In rund zwei Drittel der 30 Koblenzer Stadtteile wurden in den letzten fünf Jahren höchstens fünf Neubauwohnungen p.a. fertiggestellt. Die Veränderung des Bevölkerungsbestands verläuft in diesen Stadtteilen jedoch höchst unterschiedlich. So weisen insbesondere die Stadtteile auf der rechten Rheinseite mit Ausnahme der Pfaffendorfer Höhe Einwohnerverluste auf. Dagegen ist die Einwohnerzahl der zentraler gelegenen Stadtteile Goldgrube, Mitte und Süd trotz niedriger Bauaktivität deutlicher gestiegen als in manchen „Hotspots“ der Neubautätigkeit in Koblenz.

Abb. 15: Fertiggestellte Neubauwohnungen 2016 bis 2020 in den Raubeobachtungseinheiten der Stadt Koblenz



Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

- ⇒ Zum Zweck der innerstädtischen Raubeobachtung ist das Stadtgebiet unterhalb der Ebene der 30 Stadtteile in ca. 220 feiner gegliederte Raubeobachtungseinheiten (RBE) eingeteilt. Die RBE grenzen sich durch die Merkmalsdimensionen „Baualterstruktur“ und „Wohnbaudichte“ voneinander ab.
- ⇒ Der Kartierung zeigt eine auffällige Konzentration der Wohnbauaktivität in Koblenz auf wenige Quartiere. Fast 80 % der hier abgegrenzten Gebiete weisen keinerlei Neubautätigkeit im fünfjährigen Beobachtungszeitraum auf.
- ⇒ Besonders niedrig war die Wohnbauaktivität in den vergangenen Jahren im nördlichen Stadtgebiet auf beiden Seiten des Rheins sowie auf der Karthause ausgeprägt.

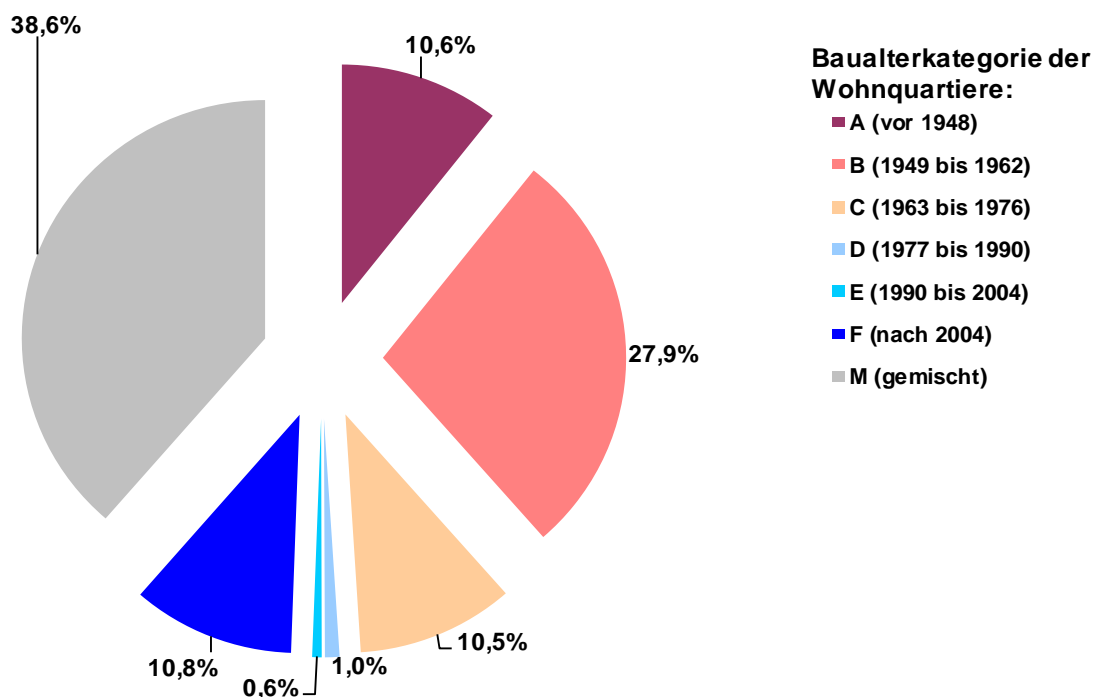
Abb. 16: Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den unterschiedlichen RBE-Typen

Prägender Errichtungszeitraum der Wohngebäude im Quartier	Ausprägung des Wohndichtefaktors (1:= Mehr-geschossige Bebauung, kleine Wohnungen;... 5:=Einfamilienhausbebauung, große Wohnungen)	Ein-wohner (31.12.2020;Privat-haus-halte)	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit 2016 bis 2020 (Wohnungen in neuen Wohngebäuden)		Neubauquote (Neubauwohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand und Jahr)	Veränderung der Einwohnerzahl (2016 bis 2020)
				Fertigstellungen	Bau-überhang		
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
A vor 1948	1 sehr hoch	7.404	4.468	26	-	1,2	- 0,6
	2 hoch	4.673	2.645	42	5	3,6	+ 0,5
	3 mäßig/gemischt	3.379	1.903	23	-	2,4	+ 2,4
	4 gering	5.331	2.784	29	9	2,7	- 0,9
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
B 1949 bis 1962	1 sehr hoch	14.793	8.397	82	-	2,0	+ 3,4
	2 hoch	6.177	3.175	198	-	12,5	+ 5,5
	3 mäßig/gemischt	5.512	2.773	17	-	1,2	+ 1,8
	4 gering	4.247	2.137	18	1	1,8	- 0,7
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
C 1963 bis 1976	1 sehr hoch	969	648	-	-	-	+ 2,1
	2 hoch	3.821	1.853	-	-	-	+ 0,6
	3 mäßig/gemischt	8.364	4.327	79	-	3,7	+ 1,9
	4 gering	1.728	898	13	-	2,9	- 0,3
	5 sehr gering	3.722	1.812	26	3	3,2	+ 3,0
D 1977 bis 1990	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	1.242	603	-	10	3,3	- 4,0
	3 mäßig/gemischt	648	349	-	3	1,7	- 7,2
	4 gering	3.405	1.737	11	-	1,3	- 2,1
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
E 1991 bis 2004	1 sehr hoch	624	269	-	-	-	+ 1,5
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	2.235	1.205	4	1	0,8	- 2,7
	4 gering	1.459	606	3	1	1,3	- 8,5
	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	1.310	419	122	7	61,6	+ 43,5
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
M gemischt	1 sehr hoch	4.114	2.342	-	65	5,6	+ 2,8
	2 hoch	2.564	1.379	18	-	2,6	- 3,2
	3 mäßig/gemischt	10.676	5.965	260	10	9,1	+ 3,1
	4 gering	10.188	5.327	158	47	7,7	+ 1,0
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					

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

- ⇒ Die 221 Raubeobachtungseinheiten werden in Abhängigkeit von der prägenden Baualterstruktur (codiert mit den Buchstaben A bis F und M) und der Ausprägung der Wohndichte (codiert mit den Ziffern) in Quartierstypen eingeteilt. Der in Abbildung 16 ausgewiesene Typus A1 umfasst beispielsweise alle Quartiere, in denen der Altbaubestand der Vorkriegszeit mit kleinen Wohnungen in hoher Dichte dominiert. RBE des Typs A4 weisen die gleiche Baualterstruktur wie die Quartiere des Typs A1 auf, bestehen aber überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in eher aufgelockelter Bauweise. Aktuelle Neubauquartiere wie z.B. das durch Einfamilienhausbebauung geprägte Neubaugebiet Güls Süd sind dem Typ F4 zugewiesen.
- ⇒ Die geringste Bauaktivität gepaart mit tendenziell rückläufigen Einwohnerzahlen tritt vorzugsweise in den Quartieren der Baualterstypen D und E auf. Hierbei handelt es sich um ehemalige Neubaugebiete Ende der 1970er bis 1990er Jahre.

Abb. 17: Verteilung der fertiggestellten Neubauwohnungen 2016 bis 2020 auf Wohnquartiere unterschiedlicher Baualterprägung



Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Statistische Gebäudedatei

- ⇒ Nur jede zehnte in den letzten fünf Jahren in Koblenz fertiggestellte Neubauwohnung ist in einem „klassischen“ Neubaugebiet lokalisiert.
- ⇒ Durch Neubauaktivität wurde insbesondere in den Quartieren mit gemischter Baualterstruktur sowie in den durch Altbaubestand der Nachkriegszeit geprägten Quartieren das Wohnungsangebot diversifiziert.

Abb. 18: Auflistung der Raubeobachtungseinheiten mit der höchsten Neubauaktivität

Stadtteil	Raubeobachtungseinheit			Einwohner (31.12.2020)		Neubauwohnungen 2016 bis 2020	
	Bezeichnung	Schlüssel RBE	TYP	Anzahl	Anteil ¹⁾	Anzahl	Anteil ²⁾
Altstadt	Weißer Gasse	10_01	B2	398	0,4	144	12,2
Güls	Güls-Süd	13_01	F4	547	0,5	103	8,7
Oberwerth	Nord	51_14	C3	411	0,4	78	6,6
Lützel	In den Mittelweiden/West	40_03	B2	519	0,5	44	3,7
Pfaffendorf	Emser Straße	41_09	A4	227	0,2	42	3,6
Metternich	Rübenacher Straße/ Am Metternicher Bahnhof	72_07	E4	523	0,5	39	3,3
Asterstein	Asterstein II	73_02	E3	1.283	1,1	35	3,0
Rauental	Behringstraße / VHS	41_22	A2	245	0,2	26	2,2
Goldgrube	Waisenhausstraße / Cusanusstraße	41_12	B1	406	0,4	22	1,9
Horchheimer Höhe	Horchheimer Höhe / Im Junkerstück	52_08	C3	214	0,2	22	1,9
Summe				4.773	4,2	555	47,0

1) bezogen auf den gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz am 31.12.2020

2) bezogen auf die gesamte Zahl der Neubauwohnungen der Stadt Koblenz 2016 bis 2020

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

⇒ Auf die Top 10 der 221 RBE konzentriert sich fast die Hälfte der gesamten Neubautätigkeit der letzten fünf Jahre im Stadtgebiet, obwohl diese Quartiere in der Summe nur gut vier Prozent des Einwohnerbestands der Stadt Koblenz ausmachen.