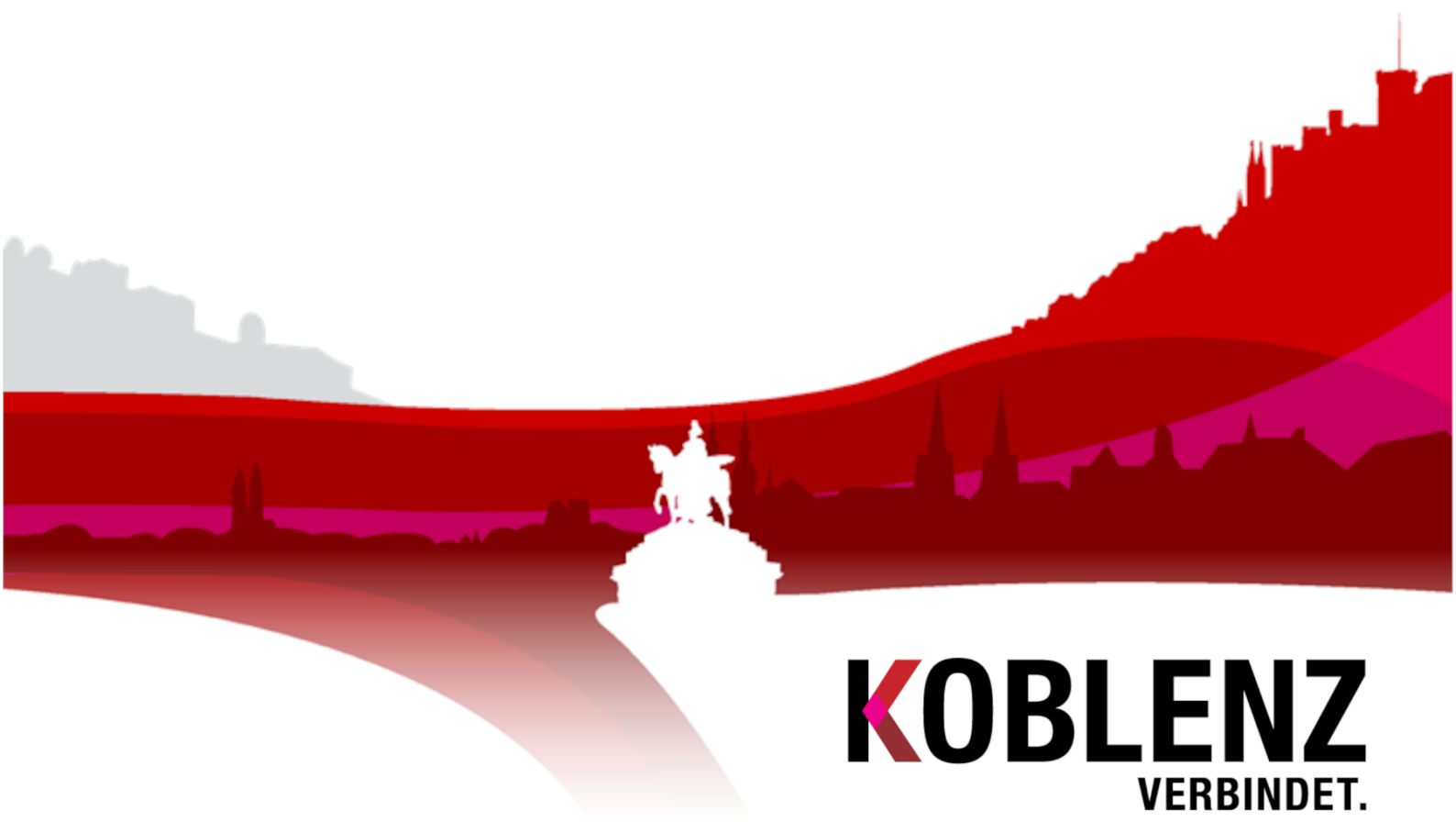


Wohnbautätigkeit in Koblenz 2022

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System



KOBLENZ
VERBINDET.

Wohnbautätigkeit in Koblenz **Berichtsjahr 2022**

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
Dashboards: <https://public.tableau.com/profile/statistikstellekoblenz>

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

Publikation: März 2023

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, 2023
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 Naubauwohnungen 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 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 Raumbeobachtungseinheiten 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 Raumbeobachtungseinheiten mit der höchsten Neubauaktivität in den vergangenen fünf Jahren.....	24

Zusammenfassung

Im Jahr 2022 wurden laut Bautätigkeitsstatistik insgesamt 133 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt. Dies liegt weit unter dem Jahresmittel der letzten fünf Jahre, in denen durchschnittlich 240 Neubauwohnungen pro Jahr bezugsfertig wurden. Rechnet man den Saldo aus den Bestandsmaßnahmen und die Fertigstellung von Wohnungen in Nichtwohngebäuden hinzu, stehen allerdings auch für das Jahr 2022 insgesamt mehr als 220 Wohnungszugänge in Koblenz zu Buche.

Dass die Inflation im Allgemeinen und die gestiegenen Baukosten und Bauzinsen im Besonderen auch in Koblenz ihre Spuren im Wohnungsbau hinterlassen haben, zeigt der Blick auf den aktuellen Bauüberhang. Für rund 600 bereits genehmigte Neubauwohnungen lag am 31.12.2022 noch keine Fertigstellungsmeldung vor. Ein Jahr zuvor standen nur 463 genehmigte Neubauwohnungen in der Liste des Bauüberhangs. Von den 262 bereits im Jahr 2021 genehmigten Neubauwohnungen lag für ganze 19 Wohnungen am 31.12.2022 eine Fertigstellungsmeldung vor. Auch wenn davon auszugehen ist, dass ein unbestimmter Anteil der Neubauprojekte im Bauüberhang gänzlich aufgegeben wird, ist für das laufende Kalenderjahr wieder mit einem deutlichen Anstieg fertiggestellter Neubauwohnungen zu rechnen.

Der in den letzten Jahren beobachtete Trend zu kleineren (Miet-) Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern hat sich weiter verfestigt. Damit hat sich die Wohnbauaktivität zunehmend an die erhöhte Nachfrage kleinerer Haushalte im Miet- wie auch im Eigentumsbereich angepasst. Zwischen 2007 und 2016 kamen im Jahresmittel nur 31 kleinere Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen durch Neubau auf den Markt – zwischen 2017 und 2022 waren es pro Jahr mehr als doppelt so viele. Allerdings bleibt festzuhalten, dass die veran-

schlagten Rohbaukosten für den Wohnungsneubau in Koblenz im Verlauf des letzten Jahrzehnts enorm angestiegen sind. Im Mittel der Jahre 2017 bis 2022 lagen diese bei 1 775 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das sind über 40 % mehr als zehn Jahr zuvor. Umso bemerkenswerter ist die Tatsache, dass die pro Quadratmeter Wohnfläche veranschlagten Kosten im Neubau von Mehrfamilienhäusern seit 2017 Jahr für Jahr zurückgegangen sind.

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. Exakt 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 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. Nicht einmal 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. 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 präsentiert. Die Wohnbautätigkeit 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:innen 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 Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung 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. Einen besonderen Platz im Kanon der Berichte zum Wohnungsmarkt nimmt der Qualifizierte Mietspiegel ein, der in regelmäßigen Intervallen in Eigenregie der Stadt nach wissenschaftlichen Kriterien und auf der Basis einer repräsentativen Primärdatenerhebung neu erstellt bzw. aktualisiert wird.

1.3 Hinweise zur Datengrundlage

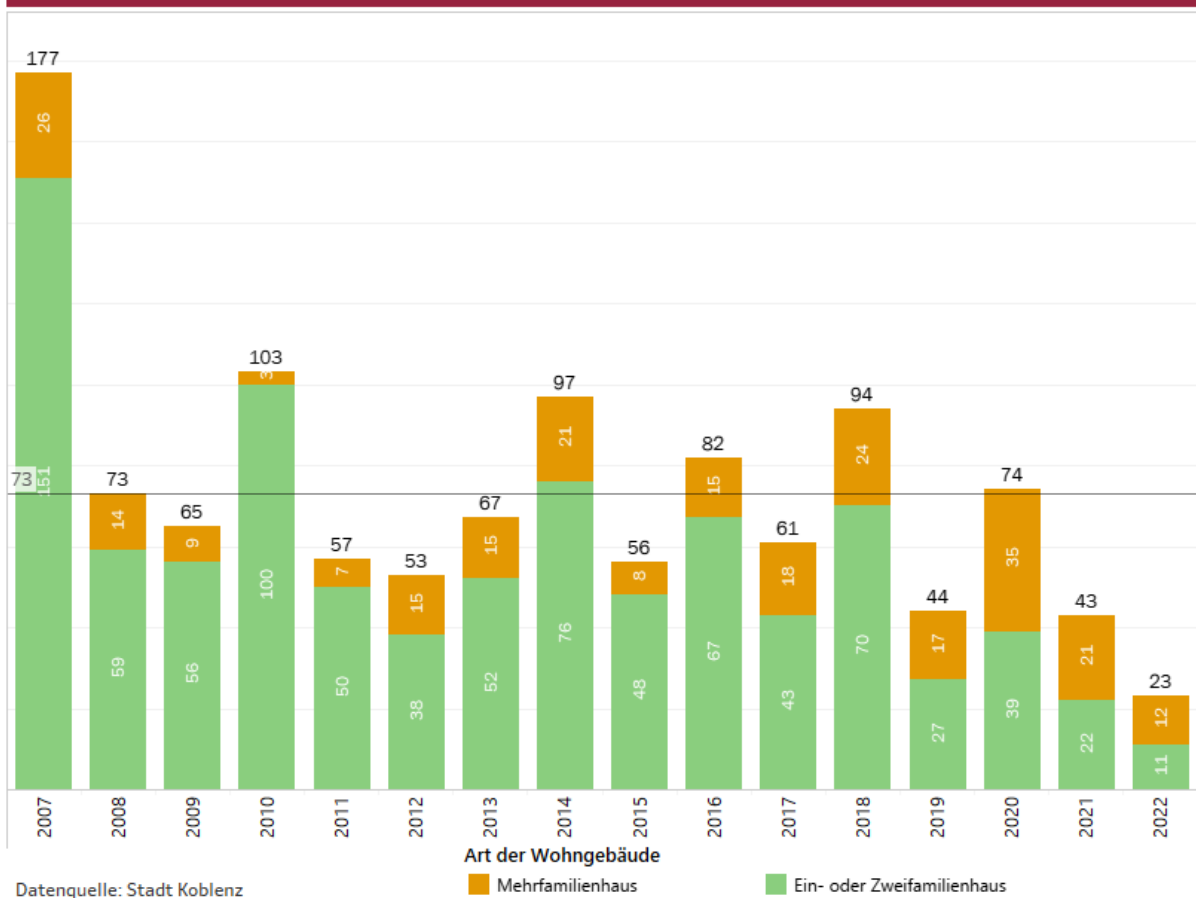
Sämtliche genehmigungspflichtigen Vorhaben im Wohnungsbau werden in der amtlichen Bautätigkeitsstatistik, einer bundesweit einheitlichen Statistik, erfasst. Immer wieder auftretende Qualitätsmängel in den vom Bauherrn auszufüllenden und beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung einzureichenden Meldevordrucken 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. Dieser wird erst mit einer Verzögerung von mehreren Monaten zur Verfügung gestellt. Der hier vorgelegte Wohnbaubericht fokussiert daher im Kapitel 4 „Wohnungsneubau im regionalen Vergleich“ noch auf den Stützzeitraum 2019 bis 2021. Sobald die Fertigstellungszahlen für 2022 vom Statistischen Landesamt vorliegen, wird dieser Abschnitt des Berichts aktualisiert.

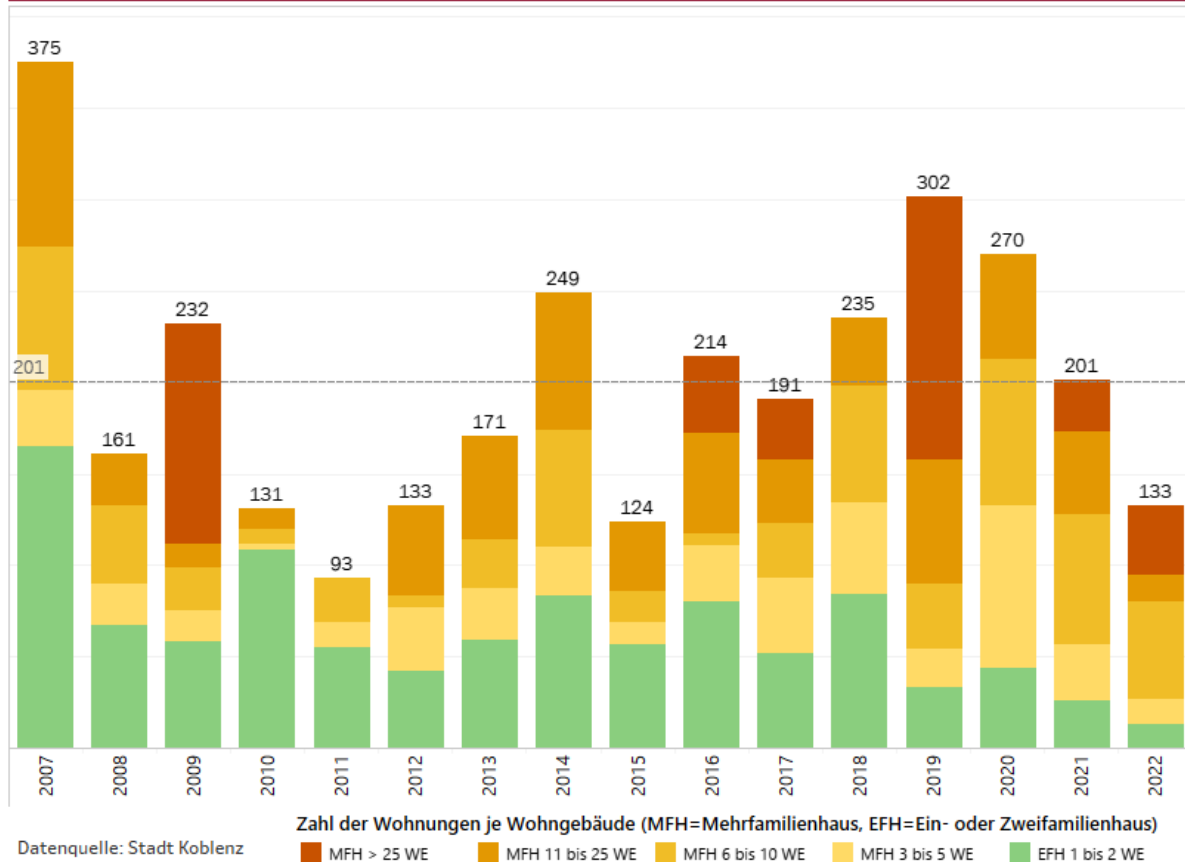
2 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten 15 Jahre

Abb. 01: Fertigstellungen neuer Wohngebäude nach Art der Wohngebäude 2007 bis 2022 in Koblenz



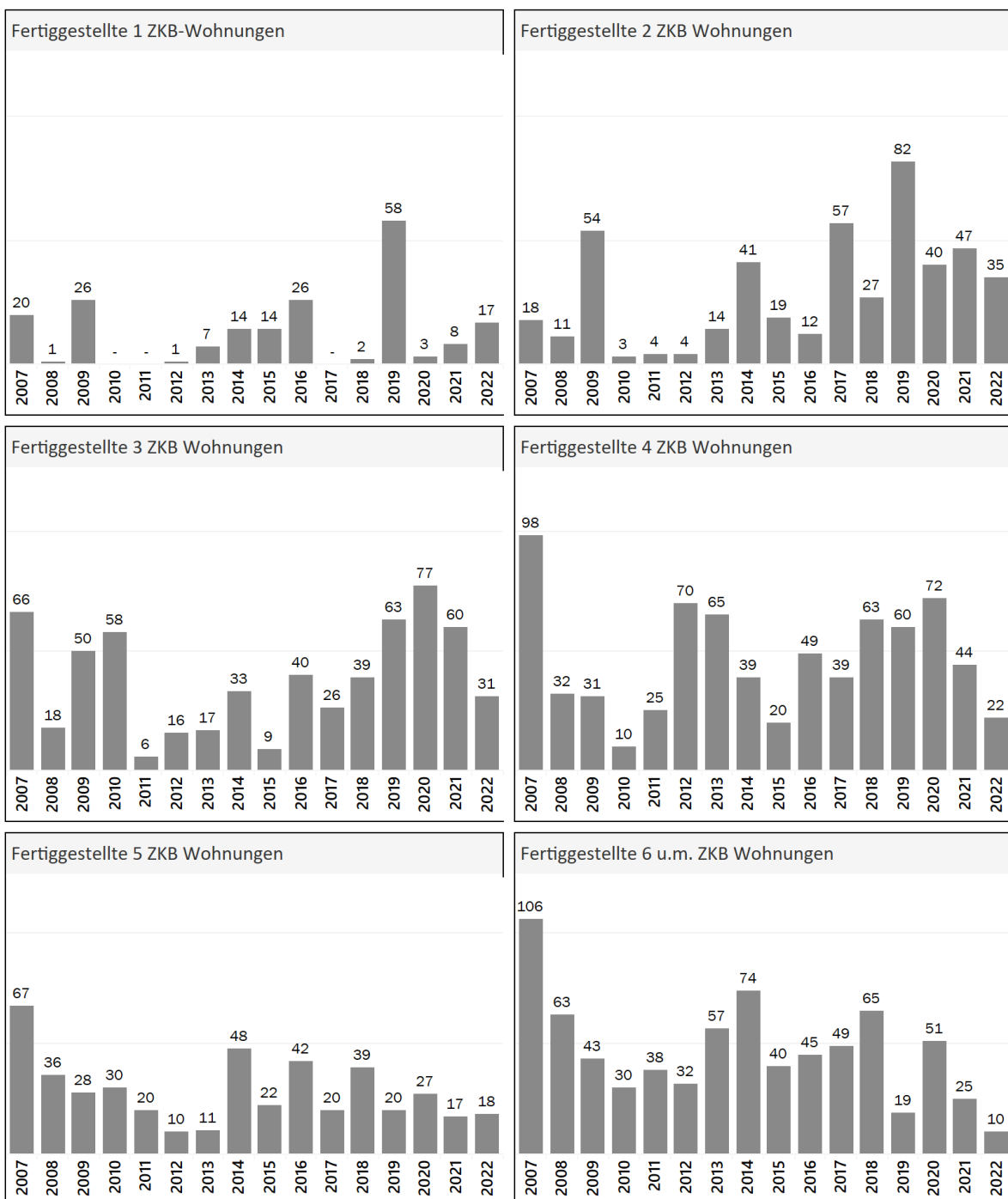
- ⇒ Im langjährigen Mittel wurden im Stadtgebiet von Koblenz durchschnittlich gut 70 neue Wohngebäude pro Jahr errichtet.
- ⇒ Mit 23 fertiggestellten neuen Wohngebäuden wurde im Berichtsjahr 2022 das langjährige Mittel deutlich unterschritten. Es ist zugleich der mit Abstand niedrigste Wert in der 15-jährigen Zeitreihe.
- ⇒ Die hohe Wohnbauaktivität zu Beginn der Zeitreihe im Jahr 2007 ist zu wesentlichen Teilen auf drei große Neubauprojekte in Bubenheim (Im Kirschgarten), Rauental (Konversionsmaßnahme Boelcke-Kaserne) und Asterstein (Asterstein II) zurückzuführen.
- ⇒ Bei 82 % der seit 2007 fertiggestellten neuen Wohngebäuden handelt es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser. In den letzten vier Jahren haben sich die Proportionen jedoch deutlich zugunsten der für den Mietwohnungsmarkt besonders relevanten Mehrfamilienhäuser verschoben. Immerhin 46 % der in den Jahren 2019 bis 2022 insgesamt errichteten 184 neuen Wohngebäude hatten mehr als 3 Wohnungen.

Abb. 02: Fertigstellung von Neubauwohnungen nach der Zahl der Wohnungen im Wohngebäude seit 2007 in Koblenz



- ⇒ Im Jahr 2022 kamen insgesamt 133 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden auf den Markt. Gegenüber den letzten fünf Jahren, in denen durchschnittlich rund 240 Neubauwohnungen errichtet worden sind, ist die Neubauaktivität deutlich zurückgegangen. Im 15-jährigen Beobachtungszeitraum war die Neubautätigkeit nur in drei Jahren noch niedriger als im aktuellen Berichtsjahr.
- ⇒ Die hohen Fertigstellungszahlen im Jahr 2019 sind zu einem großen Teil auf ein einziges Neubauprojekt in der Altstadt („Weißer Höfe“) zurückzuführen.
- ⇒ Insgesamt wurden seit 2007 3 215 Neubauwohnungen in Koblenz fertiggestellt. Das entspricht rund 5 % des derzeitigen gesamten Wohnungsbestands im Stadtgebiet.
- ⇒ Nur knapp 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 vier Jahren hat sich die Neubautätigkeit besonders stark auf das Segment der Mehrfamilienhäuser konzentriert. Nur 13 % (n=116) der über 900 Neubauwohnungen der Fertigstellungsjahre 2019 bis 2022 befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, 44 % (n=395) dagegen in größeren Mehrfamilienhäuser mit mindestens 11 Wohnungen.

Abb. 03: Fertiggestellte Neubauwohnungen nach Anzahl der Wohnräume 2007 bis 2022 in Koblenz

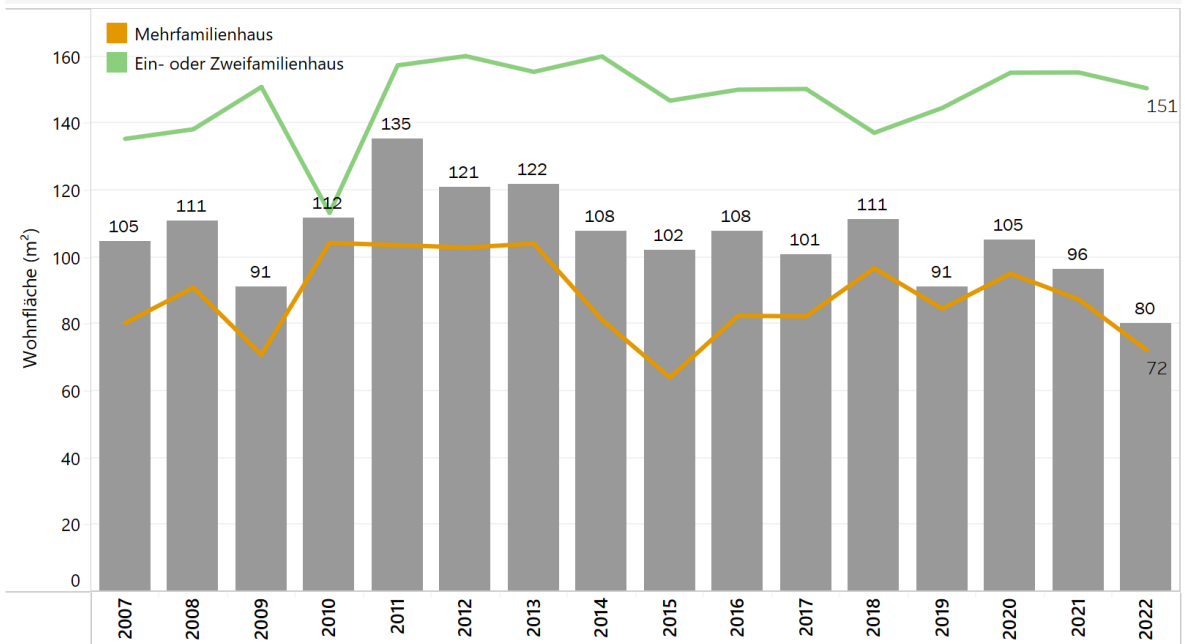


Datenquelle: Stadt Koblenz

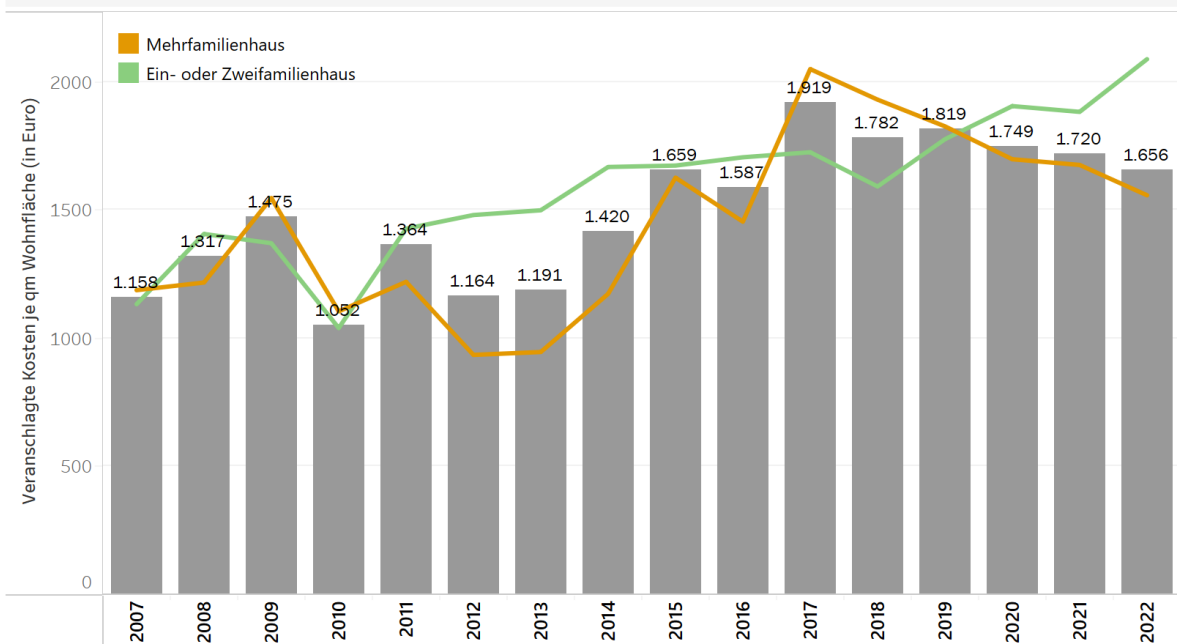
- ⇒ 37 % der seit 2007 fertiggestellten Neubauwohnungen verfügen über mindestens 5 Wohnräume und sind mithin auf größere Haushaltsverbände ausgerichtet.
- ⇒ Zwischen 2007 und 2016 wurden jahresdurchschnittlich nur 31 kleinere Wohnungen mit maximal zwei Wohnräumen fertiggestellt. In den letzten fünf Jahren waren es pro Jahr mehr als doppelt so viele.

Abb. 04: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der veranschlagten Kosten je Quadratmeter Wohnfläche im Wohnungsneubau 2007 bis 2022 in Koblenz

Durchschnittliche Wohnfläche nach Art der neuen Wohngebäude



Durchschnittliche Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche nach Art der neuen Wohngebäude



Datenquelle: Stadt Koblenz

- ⇒ Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche liegen die veranschlagten Kosten im Wohnungsneubau im Zeitraum 2017 bis 2022 bei durchschnittlich 1 775 €/qm Wohnfläche. Im Vergleich zu den Jahren 2007 bis 2012 (1 255 €/qm Wohnfläche) ist damit ein Anstieg der veranschlagten Kosten um insgesamt 41 % zu verzeichnen.
- ⇒ Auffallend ist die gegenläufige Kostenentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäuser (steigend) und bei Mehrfamilienhäuser (fallend) in den letzten Jahren.

Abb. 05: Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach dem Status der Fertigstellung 2007 bis 2022 in Koblenz

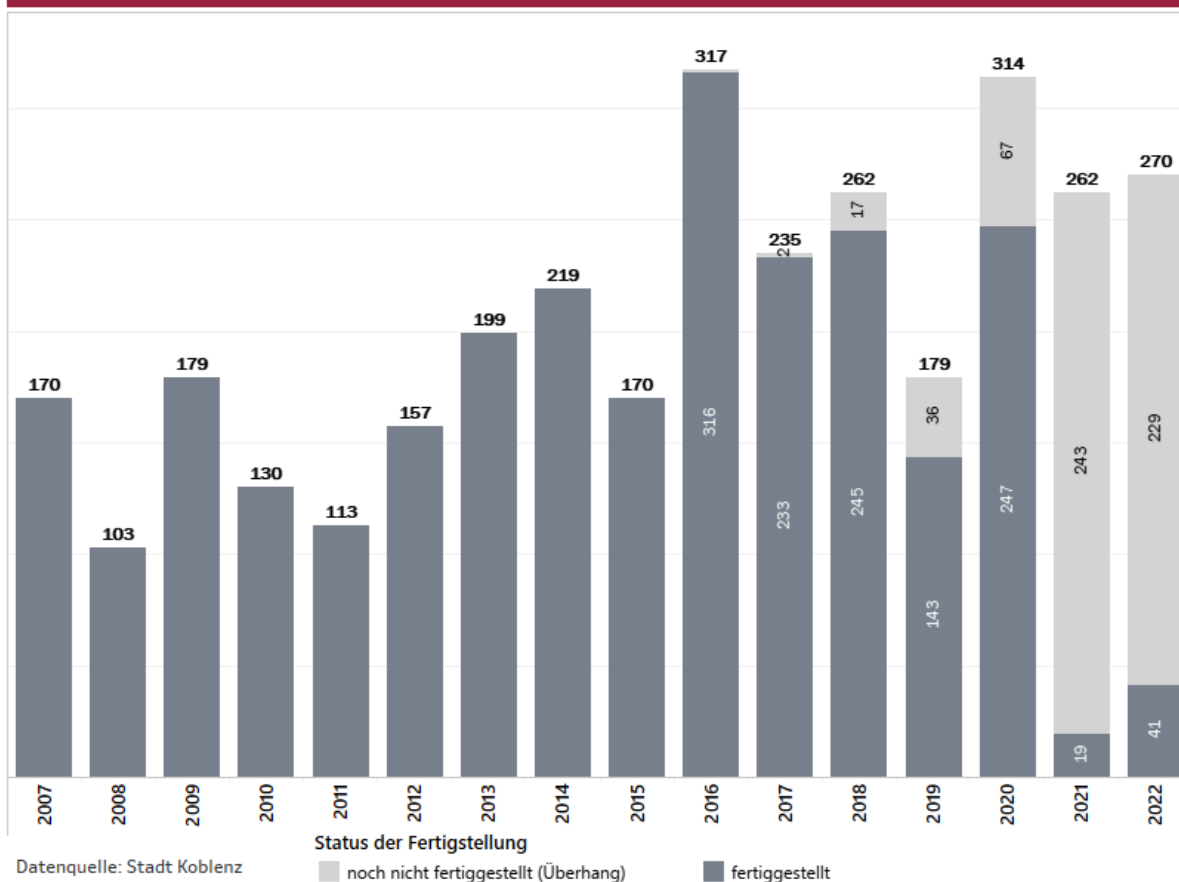
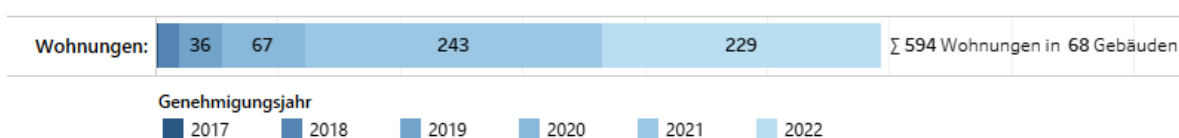


Abb. 06: Neubauwohnungen im Bauüberhang am 31.12.2022 nach Jahr der Baugenehmigung



Datenquelle: Stadt Koblenz

- ⇒ Am Stichtag 31.12.2022 lag für insgesamt 594 bereits genehmigte Wohnungen in 68 neu zu errichtenden Wohngebäuden noch keine Fertigstellungsmeldung vor.
- ⇒ Auffallend ist der enorm hohe Überhang aus dem Genehmigungsjahr 2021. 243 der insgesamt 262 genehmigten Neubauwohnungen waren am 31.12.2022 noch nicht fertiggestellt.
- ⇒ Der offensichtlichen zeitlichen Zurückstellung der Bautätigkeit bei bereits genehmigter Neubautätigkeit ist der starke Einbruch der Fertigstellungszahlen im Jahr 2022 geschuldet. Werden die Projekte im laufenden Jahr größtenteils realisiert, so ist wieder mit einem deutlichen Anstieg der Fertigstellung neuer Wohnungen in Wohngebäuden zu rechnen.

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	Dimen- sion	Jahr der Genehmigung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2018 bis 2022
		2018	2019	2020	2021	2022	
Registrierte Baugenehmigungen	Anzahl	193	120	168	95	122	140
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	136	85	121	72	87	100
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	65	52	66	26	43	50
Wohnungen	Anzahl	261	179	314	262	276	258
Wohnfläche	m ²	26.940	18.296	28.705	19.760	25.744	23.889
Investitionsvolumen	1.000 €	49.331	34.245	57.271	33.527	50.423	44.959
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	71	33	55	46	44	50
Saldo Wohnungen	Anzahl	+87	+17	+82	+15	+86	+57
Saldo Wohnfläche	m ²	+7.241	+1.904	+3.795	+2.251	+5.132	+4.065
Investitionsvolumen	1.000 €	12.902	3.140	11.413	7.412	17.101	10.394
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	57	35	47	23	35	39
Saldo Wohnungen	Anzahl	-3	+6	+53	+1	-10	+9
Saldo Wohnfläche	m ²	-232	+332	+2.869	+105	-577	+499
Investitionsvolumen	1.000 €	26.565	50.190	60.713	61.584	16.383	43.087
Gesamter genehmigter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	345	202	449	278	352	325
... Wohnfläche	m ²	33.949	20.532	35.369	22.116	30.299	28.453
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	88.798	87.575	129.397	102.523	83.907	98.440

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 Jahr auf fast 100 Mio € pro Jahr.
- ⇒ Jeweils knapp die Hälfte der Kosten gehen zu Lasten des Wohnbaus bzw. von Hochbauprojekten im Nichtwohnungsbau. Nur gut 10 % wurden für genehmigungspflichtige Maßnahmen im Wohnungsbestand veranschlagt.
- ⇒ Rechnet man auch die Maßnahmen im Wohnungsbestand und an Nichtwohngebäuden hinzu, ist für das Jahr 2022 ein Zugang von 352 genehmigten Wohnungen zu verzeichnen – zwischen 2018 und 2022 waren es insgesamt 1 626 Einheiten.

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 2018 bis 2022
		2018	2019	2020	2021	2022	
Registrierte Baufertigstellungen	Anzahl	192	119	137	112	76	127
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	150	89	113	75	55	96
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	94	44	74	43	23	56
Wohnungen	Anzahl	234	302	270	201	133	228
Wohnfläche	m ²	25.947	27.548	28.326	19.344	10.634	22.360
Investitionsvolumen	1.000 €	46.582	50.108	49.550	33.277	17.615	39.426
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	56	45	39	32	32	41
Saldo Wohnungen	Anzahl	+31	+32	+39	+26	+43	+34
Saldo Wohnfläche	m ²	+3.767	+2.917	+2.243	+2.688	+1.793	+2.682
Investitionsvolumen	1.000 €	7.704	5.159	6.513	4.547	6.272	6.039
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	42	30	24	37	21	31
Saldo Wohnungen	Anzahl	-3	+2	-	+1	+45	+9
Saldo Wohnfläche	m ²	-260	+675	-	+96	+2.509	+604
Investitionsvolumen	1.000 €	19.927	26.411	34.539	41.309	48.248	34.087
Gesamter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	262	336	309	228	221	271
... Wohnfläche	m ²	29.454	31.140	30.569	22.128	14.936	25.645
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	74.213	81.678	90.602	79.133	72.135	79.552

1) mit Wohnheimen

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

- ⇒ Zwischen 2018 und 2022 wurden durchschnittlich 127 Baufertigstellungen pro Jahr registriert. Bei 44 % der fertiggestellten Projekte handelte es sich um den Bau neuer Wohngebäude. Ein knappes Drittel betraf Maßnahmen am Wohnungsbestand.
- ⇒ Der Wohnungsbestand in Koblenz hat sich im Saldo der registrierten Bautätigkeit zwischen 2018 und 2022 um ca. 1 350 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

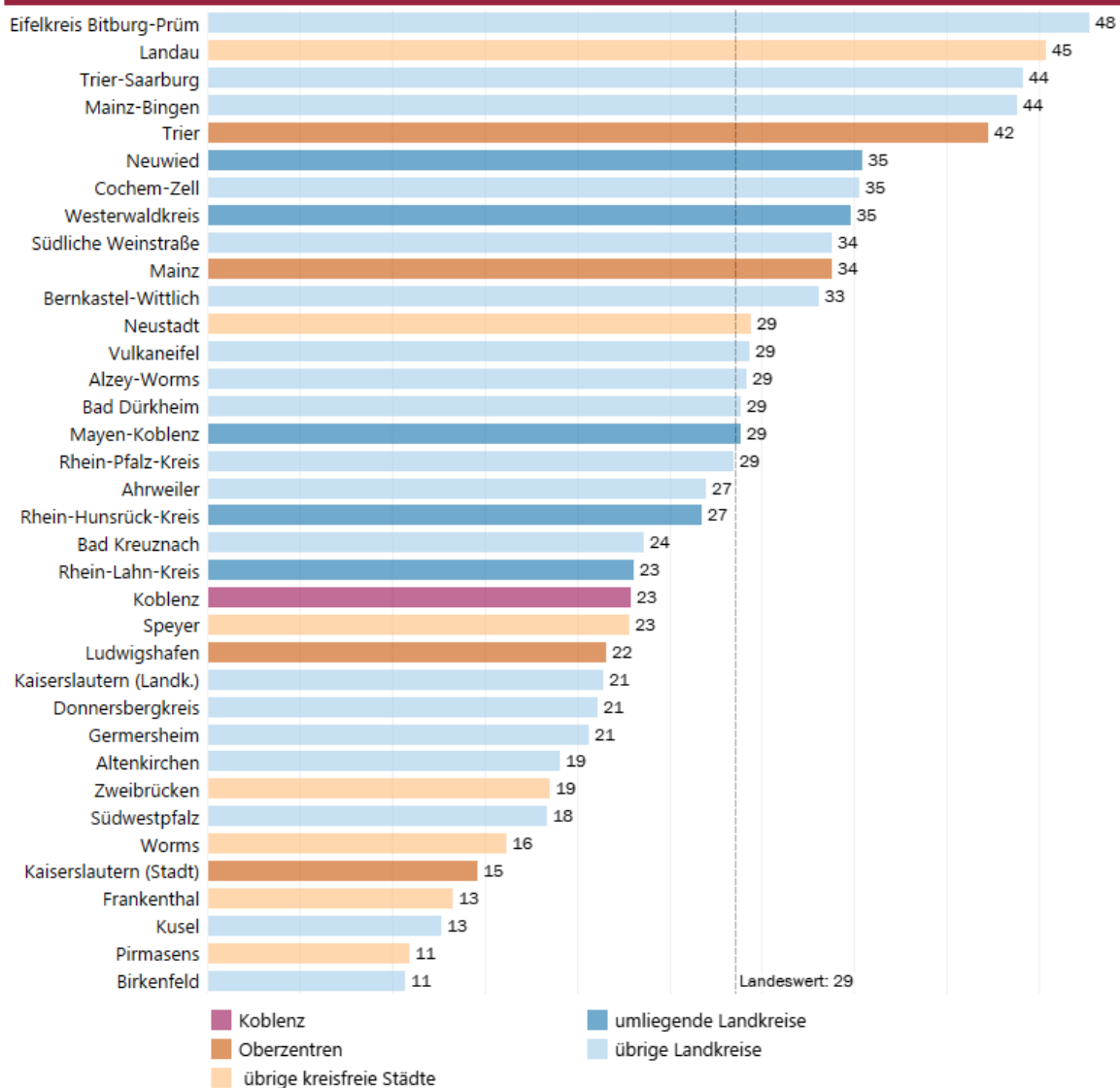
Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2018 bis 2022	
		2018	2019	2020	2021	2022		
Neu erstellte Wohngebäude	Anzahl	94	44	74	43	23	56	
davon mit ... Wohnungen								
1 bis 2	Anzahl	70	27	39	22	11		34
3 bis 5		12	7	21	8	3		10
6 bis 10		9	5	11	9	7		8
11 und mehr		3	5	3	4	2		3
darin Wohnungen	Anzahl	234	302	270	201	133		228
davon mit ... Räumen								
1 bis 3	Anzahl	68	203	120	115	83		118
4 und mehr		166	99	150	86	50		110
Durchschnittswerte:								
Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl	2,5	6,9	3,6	4,7	5,8	4,1	
Wohnfläche pro Wohnung	m²	111	91	105	96	80	98	
Baukosten je m² Wohnfläche	€	1.795	1.819	1.749	1.720	1.656	1.763	
Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren								
keine Angabe	%	1,3	-	-	1,0	-	0,4%	
Öffentlicher Bauherr		-	-	-	-	-	-	
Wohnungsunternehmen		35,0	13,9	57,0	53,7	31,6	37,5%	
Immobilienfonds		-	-	-	-	28,6	3,3%	
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei		-	-	-	-	-	-	
Produzierendes Gewerbe		-	-	-	-	-	-	
Handel, Kreditinstitute, Versicherungen, Dienstleistungen,...		4,3	47,7	0,4	7,0	5,3	15,4%	
Privater Haushalt		59,4	38,4	42,6	24,4	34,6	40,8%	
Organisation ohne Erwerbszweck		-	-	-	13,9	-	2,5%	

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

⇒ Private Haushalte (41 %) und Wohnungsunternehmen (38 %) zeichnen fast gleichermaßen für den Großteil der seit 2018 in Koblenz fertiggestellten Neubauwohnungen in Koblenz verantwortlich. Erstmals seit längerer Zeit traten 2022 auch wieder Immobilienfonds bei der Neubautätigkeit in Erscheinung.

4 Wohnungsbau im regionalen Vergleich

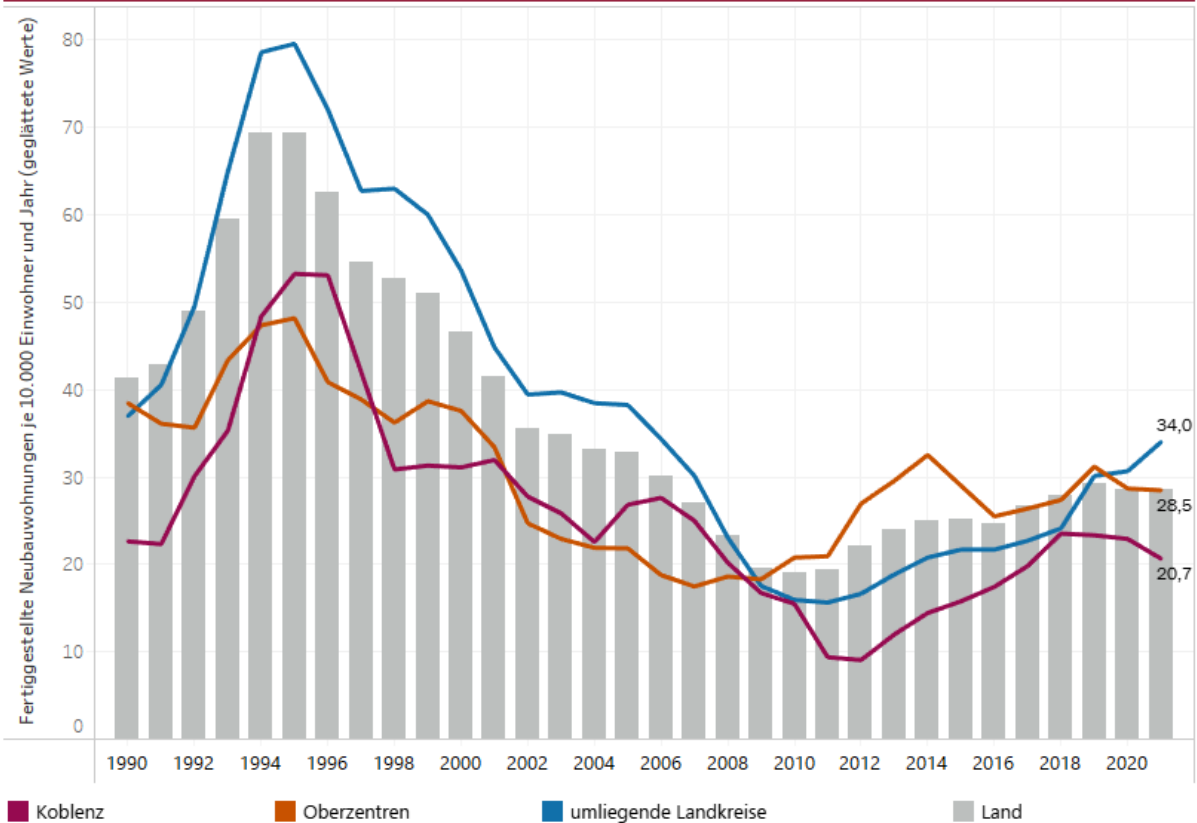
Abb. 10: Neubauintensität im Wohnungsbau in den kreisfreien Städten und Landkreisen von Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2019 bis 2021



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

- ⇒ Hinweis: Aufgrund von Meldeverzögerungen liegen regionale Vergleichsdaten für das Jahr 2022 noch nicht vor.
- ⇒ Mit durchschnittlich 23 fertiggestellten Neubauwohnungen pro Jahr je 10 000 Einwohnern wird der Referenzwert des Landes von 29 in Koblenz deutlich unterschritten.
- ⇒ Unter den übrigen Oberzentren weisen Kaiserslautern und Ludwigshafen eine niedrigere Neubauintensität auf. In Trier kamen dagegen zwischen 2019 und 2021 fast doppelt so viele Neubauwohnungen auf den Markt wie in Koblenz.
- ⇒ Unter den umliegenden Landkreisen wurde am intensivsten in den rechtsrheinischen Landkreisen Neuwied und Westerwald neu gebaut. Jeweils 35 Neubauwohnungen wurden hier pro Jahr und 10 000 Einwohner fertiggestellt. Im Rhein-Lahn-Kreis waren es mit 23 Wohnungen so viele wie im Oberzentrum Koblenz.

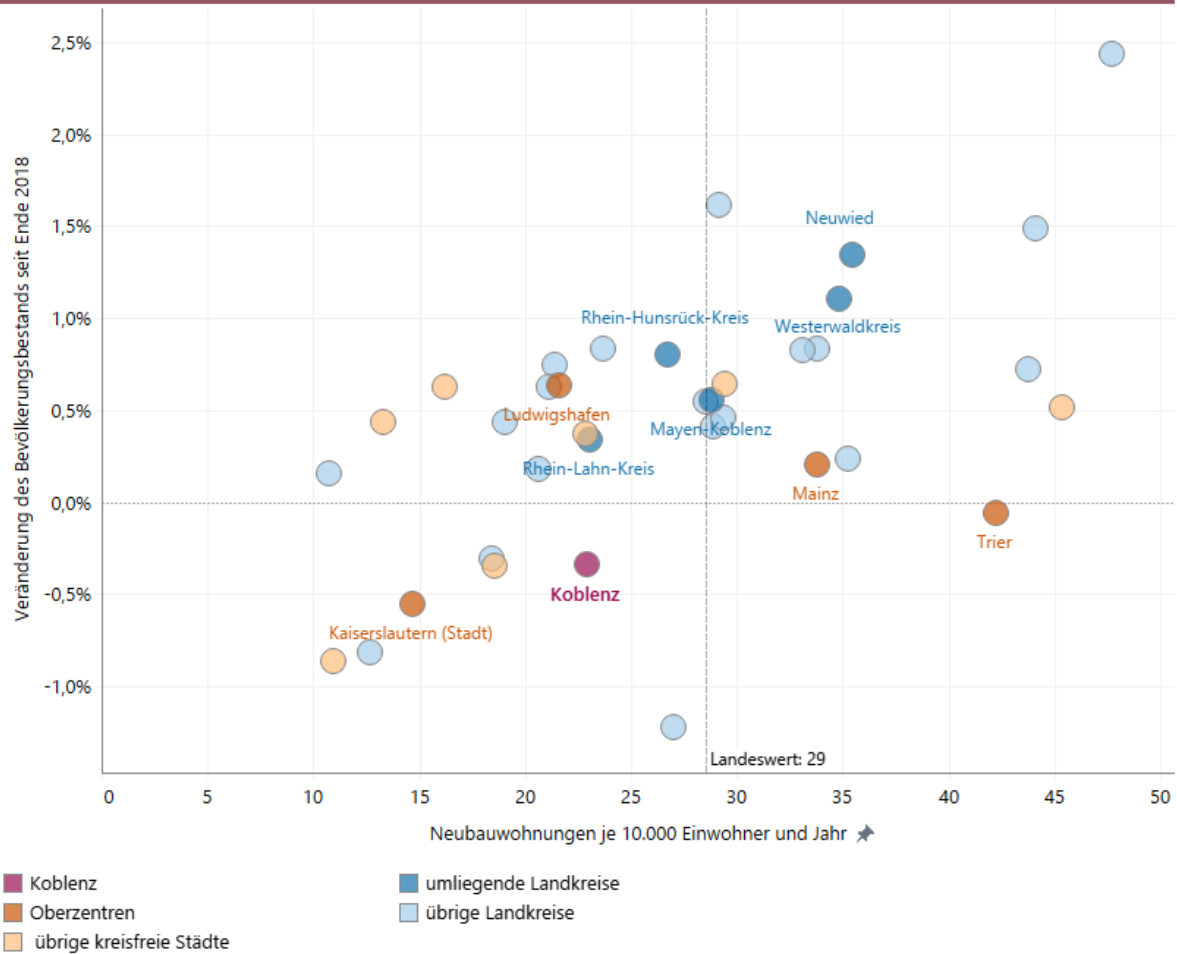
Abb. 11: Langfristige Entwicklung der Neubauintensität in Koblenz im Vergleich zum Umland und zu den übrigen Oberzentren



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 2019 bis 2021 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.
- ⇒ 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 mit Ausnahme der Stadt Trier. Im Oberzentrum an der Mosel wurden zwar auch weit überdurchschnittlich viele Neubauwohnungen fertiggestellt, die Einwohnerzahl stagnierte jedoch zwischen 2019 und 2021.

5 Wohnbautätigkeit in innerstädtischer Differenzierung

Abb. 13: Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen

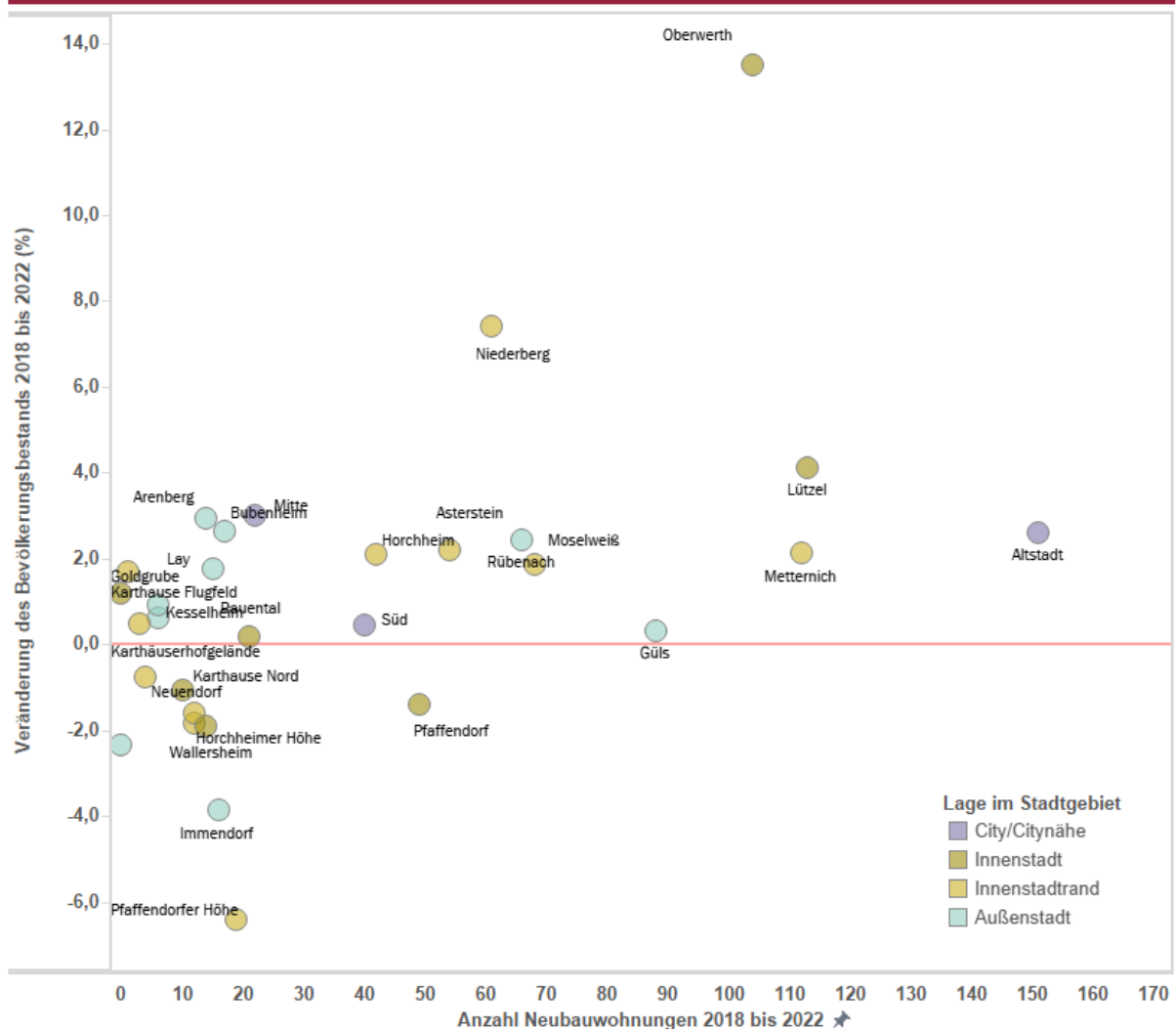
Stadtteil	Wohnungs- bestand ¹⁾ am 31.12.2022	Neubautätigkeit 2018 bis 2022			Veränderung der Einwohnerzahl ²⁾ im Beobachtungszeitraum	
		Fertigstellungen		Überhang		
		Anzahl	% von Sp. 2	Anzahl	Anzahl	%
1	2	3	4	5	6	7
Altstadt	3.413	151	4,4	-	+ 140	+ 2,6
Mitte	2.189	22	1,0	-	+ 114	+ 3,0
Süd	4.065	40	1,0	-	+ 31	+ 0,4
Oberwerth	853	104	12,2	-	+ 188	+ 13,5
Karthause Nord	1.677	10	0,6	9	- 33	- 1,1
Karthäuserhofgelände	988	3	0,3	-	+ 9	+ 0,5
Karthause Flugfeld	2.529	1	0,0	-	+ 92	+ 1,7
Goldgrube	2.695	-	-	48	+ 54	+ 1,2
Rauental	2.784	21	0,8	111	+ 8	+ 0,2
Moselweiß	1.871	68	3,6	74	+ 61	+ 1,9
Stolzenfels	216	-	-	-	- 9	- 2,3
Lay	911	15	1,6	1	+ 31	+ 1,8
Lützel	4.344	113	2,6	219	+ 339	+ 4,1
Metternich	5.731	112	2,0	17	+ 208	+ 2,1
Neuendorf	2.578	4	0,2	13	- 46	- 0,8
Wallersheim	1.596	12	0,8	3	- 62	- 1,8
Kesselheim	1.315	6	0,5	9	+ 16	+ 0,6
Güls	3.173	88	2,8	9	+ 19	+ 0,3
Rübenach	2.619	66	2,5	11	+ 127	+ 2,4
Bubenheim	679	17	2,5	38	+ 36	+ 2,6
Ehrenbreitstein	1.207	14	1,2	6	- 40	- 1,9
Niederberg	1.555	61	3,9	-	+ 218	+ 7,4
Asterstein	1.373	54	3,9	10	+ 63	+ 2,2
Pfaffendorf	1.736	49	2,8	4	- 41	- 1,4
Pfaffendorfer Höhe	1.455	19	1,3	-	- 194	- 6,4
Horchheim	1.792	42	2,3	6	+ 63	+ 2,1
Horchheimer Höhe	1.177	12	1,0	-	- 33	- 1,6
Arzheim	1.081	6	0,6	-	+ 19	+ 0,9
Arenberg	1.275	14	1,1	8	+ 74	+ 2,9
Immendorf	671	16	2,4	-	- 52	- 3,9
Koblenz	59.548	1.140	1,9	596	+ 1.400	+ 1,3

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)

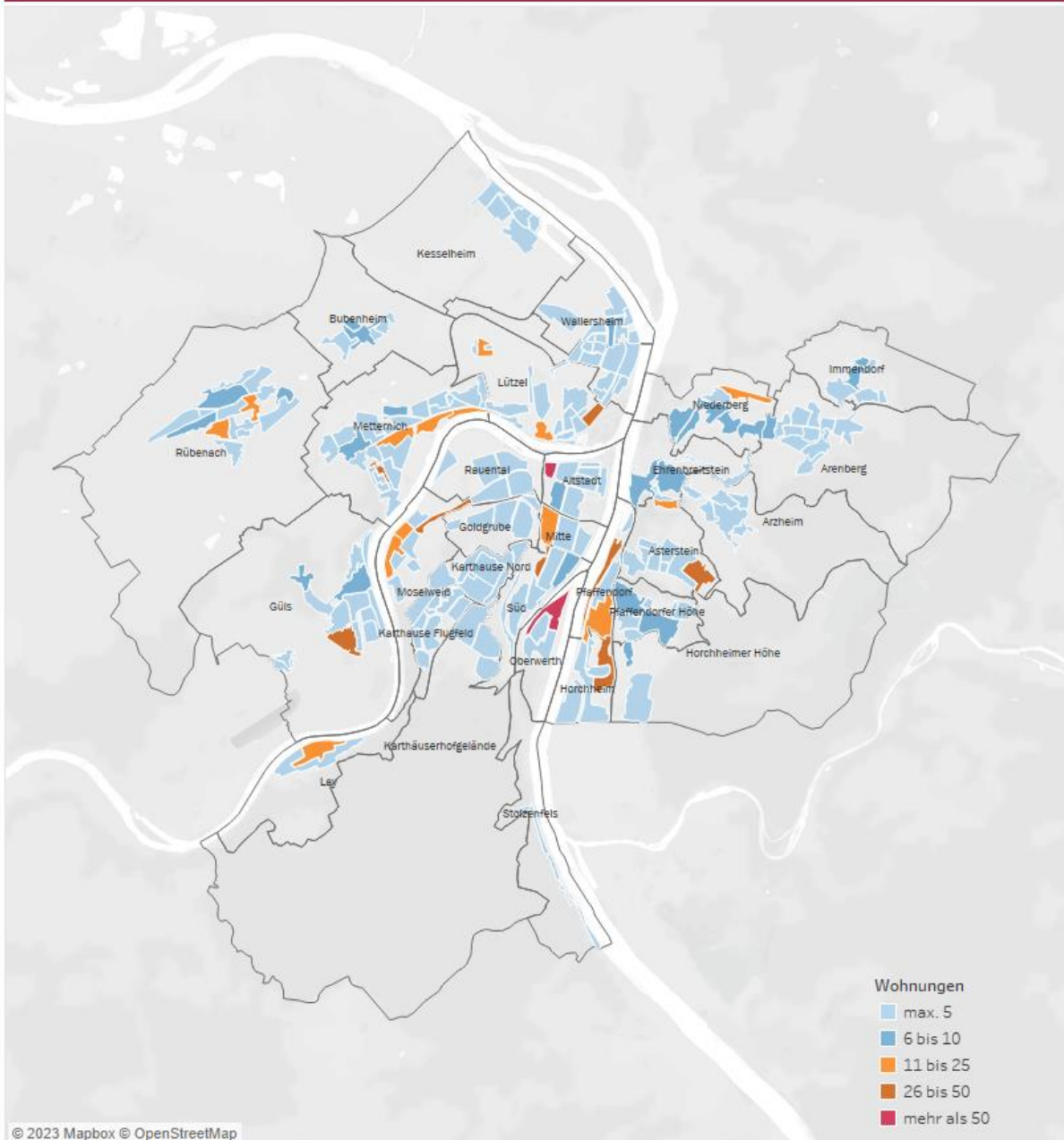
Abb. 14: Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen zwischen 2018 und 2022



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

- ⇒ Exakt die Hälfte der seit 2018 fertiggestellten Neubauwohnungen konzentriert sich auf die fünf Stadtteile Metternich, Altstadt, Güls, Oberwerth und Lützel.
- ⇒ In fast zwei Drittel der 30 Koblenzer Stadtteile wurden in den letzten fünf Jahren höchstens fünf Neubauwohnungen pro Jahr fertiggestellt. Aus den Stadtteilen Goldgrube, Karthause Flugfeld, Karthäuserhofgelände und Stolzenfels wurde maximal eine fertiggestellte Neubauwohnung pro Jahr gemeldet.
- ⇒ Die Entwicklung der Einwohnerzahlen zwischen 2018 und 2022 korreliert auf der Ebene der Stadtteile kaum mit der Neubauaktivität. Lediglich auf dem Oberwerth, dessen Wohnungsbestand seit 2018 um 12 % gewachsen ist, ist die positive Auswirkung hoher Neubauaktivität auf die Einwohnerzahl klar erkennbar.
- ⇒ Anders verhält es sich in der Altstadt. In keinem anderen Koblenzer Stadtteil sind seit 2018 mehr Neubauwohnungen auf den Markt gekommen. Der Bevölkerungsanstieg liegt mit 2,6 % noch unter dem Wert des benachbarten Stadtteils Mitte, für den nur ein Bruchteil der Neubauaktivität der Altstadt verzeichnet wird.

Abb. 15: Fertiggestellte Neubauwohnungen 2018 bis 2022 in den Raumbeobachtungseinheiten der Stadt Koblenz



Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

- ⇒ Zum Zweck der innerstädtischen Raumbeobachtung ist das Stadtgebiet unterhalb der Ebene der 30 Stadtteile in ca. 220 feiner gegliederte Raumbeobachtungseinheiten (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. 57 % 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.

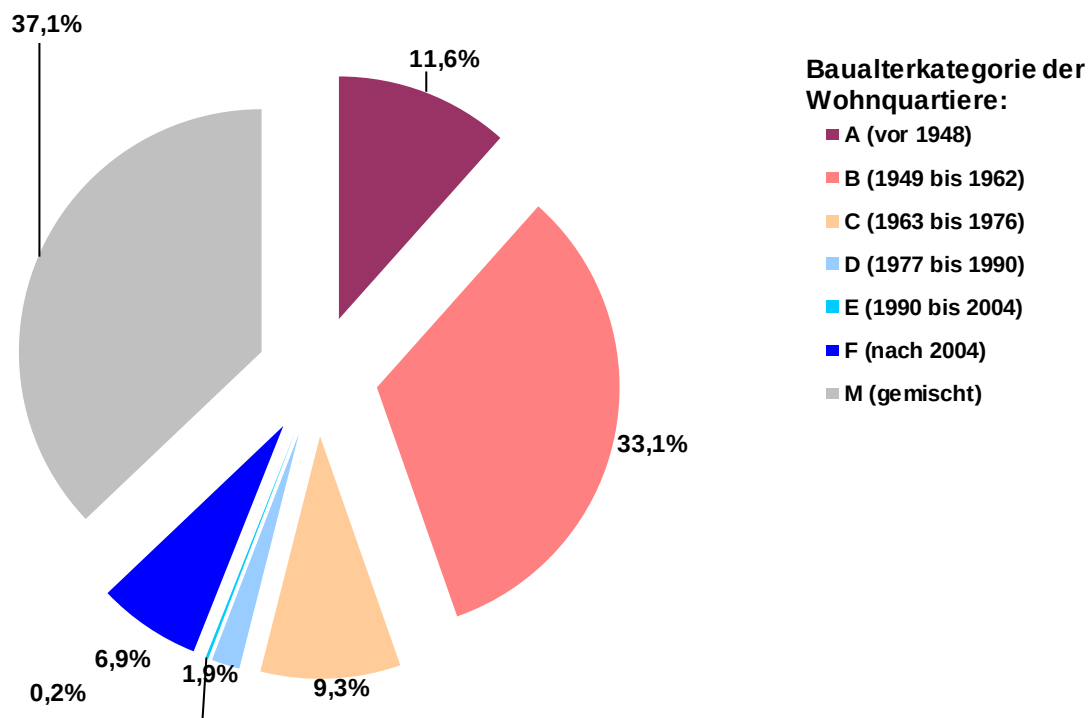
Abb. 16: Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den unterschiedlichen RBE-Typen

Prägender Errichtungszeitraum der Wohngebäude im Quartier	Ausprägung des Wohndichtefaktors (1:= Mehr-geschossige Bebauung, kleine Wohnungen;... 5:=Einfamilienhaus-bebauung, große Wohnungen)	Einwohner (31.12.2022; Privathaushalte)	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit 2018 bis 2022 (Wohnungen in neuen Wohngebäuden)		Neubauquote (Neubauwohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand und Jahr)	Veränderung der Einwohnerzahl (2018 bis 2022)
				Fertigstellungen	Bauüberhang		
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
A vor 1948	1 sehr hoch	7.479	4.478	8	-	0,4	- 1,7
	2 hoch	4.711	2.639	38	5	3,3	- 0,0
	3 mäßig/gemischt	3.361	1.906	33	-	3,5	- 1,9
	4 gering	5.448	2.804	44	9	3,8	+ 0,6
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
B 1949 bis 1962	1 sehr hoch	15.012	8.475	119	-	2,8	+ 1,2
	2 hoch	6.410	3.232	198	25	13,8	+ 6,4
	3 mäßig/gemischt	5.490	2.785	13	1	1,0	- 1,2
	4 gering	4.260	2.149	21	19	3,7	- 0,8
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
C 1963 bis 1976	1 sehr hoch	958	648	-	-	-	+ 0,2
	2 hoch	3.819	1.855	-	-	-	+ 0,9
	3 mäßig/gemischt	8.391	4.332	53	1	2,5	+ 1,0
	4 gering	1.777	908	16	-	3,5	+ 2,7
	5 sehr gering	3.722	1.822	30	2	3,5	+ 0,6
D 1977 bis 1990	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	1.268	613	10	-	3,3	- 1,2
	3 mäßig/gemischt	659	349	-	3	1,7	- 3,5
	4 gering	3.403	1.750	10	8	2,1	- 1,6
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
E 1991 bis 2004	1 sehr hoch	603	269	-	-	-	- 4,4
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	2.257	1.209	1	1	0,3	+ 1,1
	4 gering	1.450	607	1	1	0,7	- 6,0
	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	1.388	441	73	9	37,2	+ 11,0
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
M gemischt	1 sehr hoch	4.255	2.408	38	273	25,8	+ 2,9
	2 hoch	2.615	1.385	3	3	0,9	+ 1,4
	3 mäßig/gemischt	10.640	6.017	210	159	12,3	+ 1,7
	4 gering	10.367	5.413	143	8	5,6	+ 2,5
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					

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

- ⇒ Die 221 Raumb Beobachtungseinheiten werden in Abhängigkeit von der prägenden Baualtersstruktur (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 Baualtersstruktur wie die Quartiere des Typs A1 auf, bestehen aber überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in eher aufgelockerter 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 2018 bis 2022 auf Wohnquartiere unterschiedlicher Baualtersprägung



Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Statistische Gebäudedatei

- ⇒ Nicht einmal jede zehnte in den letzten fünf Jahren in Koblenz fertiggestellte Neubauwohnung ist in einem „klassischen“ Neubaugebiet (Typ „F“) lokalisiert.
- ⇒ Durch Neubauaktivität wurde insbesondere in den Quartieren mit gemischter Baualtersstruktur (Typ „M“) sowie in den durch Altbaubestand der Nachkriegszeit geprägten Quartieren (Typ „B“) das Wohnungsangebot diversifiziert.
- ⇒ In den „alten“ Neubaugebieten Ende der 1970er bis Mitte der 2000er Jahre (Typen „D“ und „E“) kam faktisch kein Neubau hinzu. Folge davon ist ein hochdynamischer Alterungs- und Schrumpfungsprozess der Bewohnerschaft.

Abb. 18: Auflistung der Raubeobachtungseinheiten mit der höchsten Neubauaktivität

Stadtteil	Raubeobachtungseinheit			Einwohner (31.12.2022)		Neubauwohnungen 2018 bis 2022	
	Bezeichnung	Schlüssel RBE	TYP	Anzahl	Anteil ¹⁾	Anzahl	Anteil ²⁾
Altstadt	Weißer Gasse	10_01	B2	439	0,4	144	12,6
Oberwerth	Oberwerth Nord	13_01	C3	555	0,5	103	9,0
Lützel	Brender Weg / Schwarzer Weg	40_13	B1	1.004	0,9	48	4,2
Güls	Güls Süd	51_14	F4	459	0,4	39	3,4
Horchheim	Niederfelder Weg	75_02	M4	623	0,5	39	3,4
Moselweiß	Koblenzer Straße / Bahngelände	19_01	M1	903	0,8	38	3,3
Pfaffendorf	Emser Straße	73_02	A2	1.268	1,1	34	3,0
Asterstein	Asterstein II	72_07	E4	544	0,5	32	2,8
Metternich	Geisbachstraße	41_22	C3	260	0,2	26	2,3
Metternich	Rohrerpfad	41_01	A3	320	0,3	23	2,0
Summe				6.375	5,5	526	46,1

1) bezogen auf den gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz am 31.12.2022

2) bezogen auf die gesamte Zahl der Neubauwohnungen der Stadt Koblenz 2018 bis 2022

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

- ⇒ Auf die Top 10 der 221 RBE konzentriert nahezu die Hälfte der gesamten Neubautätigkeit der letzten fünf Jahre im Stadtgebiet, obwohl diese Quartiere in der Summe nur knapp sechs Prozent des Einwohnerbestands der Stadt Koblenz ausmachen.
- ⇒ Alleine auf die beiden Großprojekte Weißer Höfe in der Altstadt (RBE 10_01) und das Musikerviertel im Stadtteil Oberwerth (RBE 13_01) entfallen mehr als 20 % aller Neubauwohnungen im Fertigstellungszeitraum 2018 bis 2022.