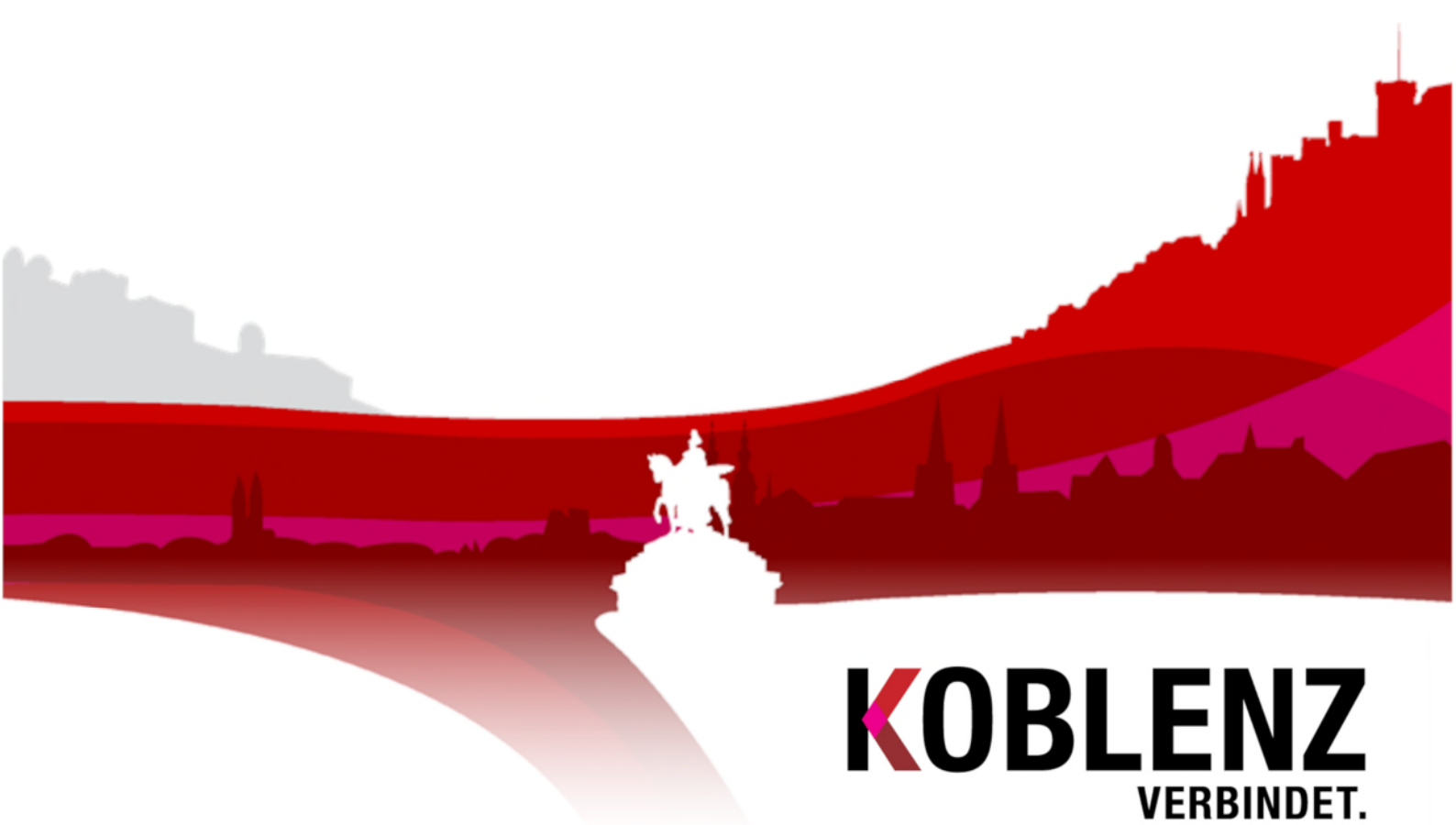


Wohnbautätigkeit in Koblenz 2023

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System



KOBLENZ
VERBINDET.

Wohnbautätigkeit in Koblenz **Berichtsjahr 2023**

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: April 2024

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, 2024
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
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 31.12.2023 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 2023 wurden laut Bautätigkeitsstatistik insgesamt 170 Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Koblenz fertiggestellt. Dies ist zwar ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr (133 Fertigstellungen), liegt aber unter dem Jahresmittel der letzten fünf Jahre, in denen durchschnittlich 225 Neubauwohnungen pro Jahr als bezugsfertig gemeldet wurden. Rechnet man den Saldo aus den Bestandsmaßnahmen und die Fertigstellung von Wohnungen in Nichtwohngebäuden hinzu, schlagen allerdings auch für das Jahr 2023 insgesamt mehr als 220 Wohnungszugänge innerhalb des Stadtgebiets 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 fast 600 bereits genehmigte Neubauwohnungen lag am 31.12.2023 noch keine Fertigstellungsmeldung vor. Zwei Jahre zuvor standen nur 463 genehmigte Neubauwohnungen in der Liste des Bauüberhangs. Von den 270 bereits im Jahr 2021 genehmigten Neubauwohnungen lag nur für 59 Wohnungen am 31.12.2023 eine Fertigstellungsmeldung vor. Auch wenn davon auszugehen ist, dass ein unbestimmter Anteil der genehmigten Neubauprojekte im Bauüberhang gänzlich aufgegeben wird, ist für das laufende Kalenderjahr mit einem erneuten Anstieg fertiggestellter Neubauwohnungen zu rechnen. Diese Annahme wird durch die Tatsache unterstützt, dass sich der im Jahr 2023 genehmigte Zugang an Wohnungen im Saldo aller Baumaßnahmen – also einschließlich der Baumaßnahmen am Wohnungsbestand und an Nichtwohngebäuden und Wohnheimen – auf 407 Wohneinheiten beläuft und damit weit über dem Niveau der Vorjahre liegt.

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 2023 waren es pro Jahr mehr als doppelt so viele. Allerdings bleibt festzuhalten, dass die veranschlagten Rohbaukosten für den Wohnungsneubau in Koblenz im Verlauf des letzten Jahrzehnts enorm angestiegen sind. Im Mittel der Jahre 2019 bis 2023 lagen diese bei 1 784 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 und erst wieder im aktuellen Berichtsjahr deutlich angezogen haben.

Wie bereits in den Vorjahren zeigt der Blick auf die innerstädtische Verteilung der Neubauaktivität eine ausgeprägte räumliche Konzentration. Fast die Hälfte aller fertiggestellten Neubauwohnungen wurden aus den vier Stadtteilen Altstadt, Moselweiß, Lützel und Metternich gemeldet. In zwei Drittel aller 30 Stadtteile kamen dagegen seit 2019 weniger als fünf Neubauwohnungen pro Jahr auf den Markt. Von der räumlichen Konzentration der Neubautätigkeit kann jedoch keineswegs 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 zwanzigste Neubauwohnung der letzten fünf Jahre ist in einem „klassischen“ Neubaugebiet zu lokalisieren.

Im regionalen Vergleich – die aktuellsten Daten des Statistischen Landesamtes lagen bei Fertigstellung dieses Berichts nur für das Jahr 2022 vor – schneidet die Stadt Koblenz mit Blick auf die Neubauaktivität im Wohnungsbau bereits seit einigen Jahren weit unterdurchschnittlich ab. Das gilt sowohl für den landesweiten Vergleich als auch für den Ver-

gleich mit den übrigen Oberzentren. Zwischen 2020 und 2022 sind in Trier und in Mainz weit mehr als doppelt so viele Fertigstellungen von Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner registriert worden wie in Koblenz. Gleichwohl ist der Bevölkerungsbestand in den beiden genannten Städten seit 2019 nur um 0,6 % bzw. 0,9 % angestiegen, während die amtliche Einwohnerstatistik für Koblenz einen Zuwachs von 1,1 % ausweist.

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

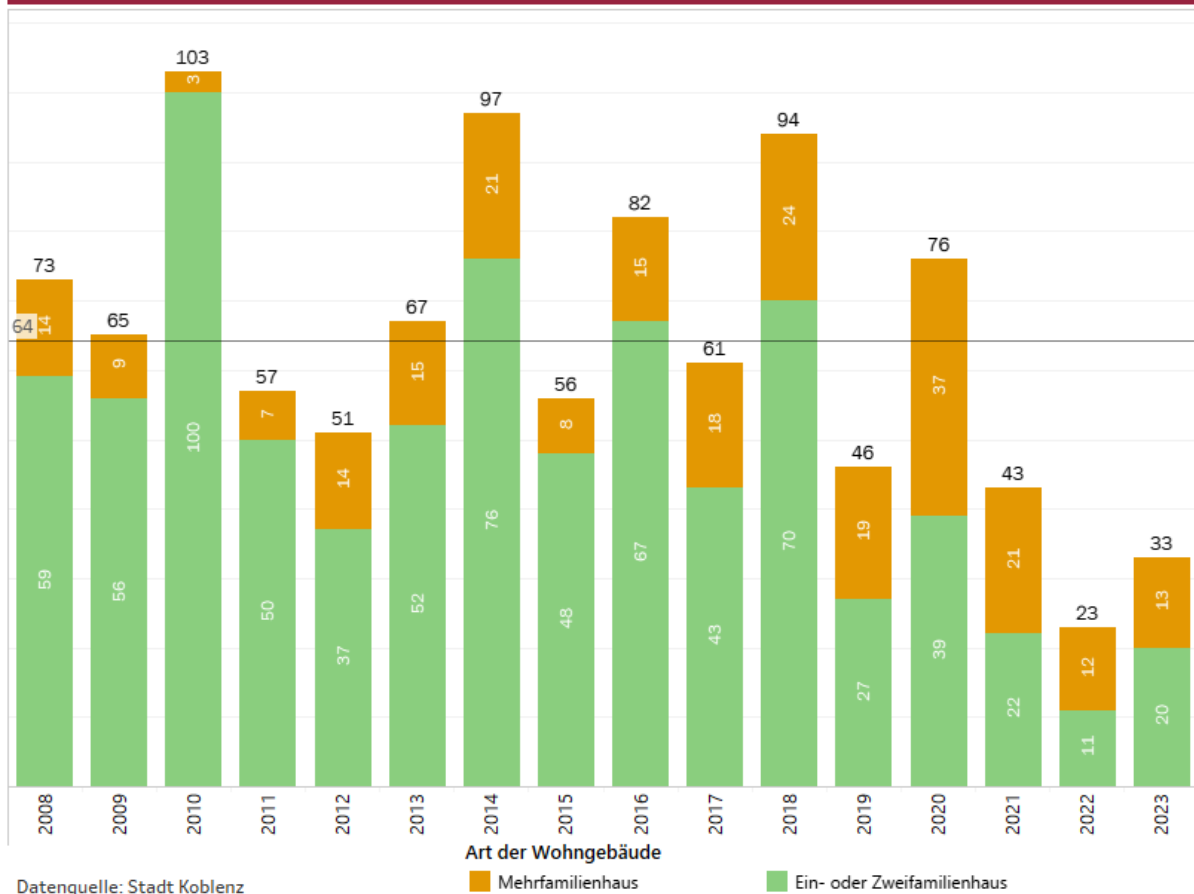
Sämtliche genehmigungspflichtigen Vorhaben im Wohnungsbau werden in der amtlichen Bautätigkeitsstatistik, einer bundesweit einheitlichen Statistik, erfasst. Immer wieder auftretende Qualitätsmängel in den vom Bauherrn auszufüllenden und beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung einzureichenden Meldevordrucken 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 unvermeidbar 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 2020 bis 2022. Sobald die Fertigstellungszahlen für 2023 vom Statistischen Landesamt vorliegen, wird dieser Abschnitt des Berichts aktualisiert.

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

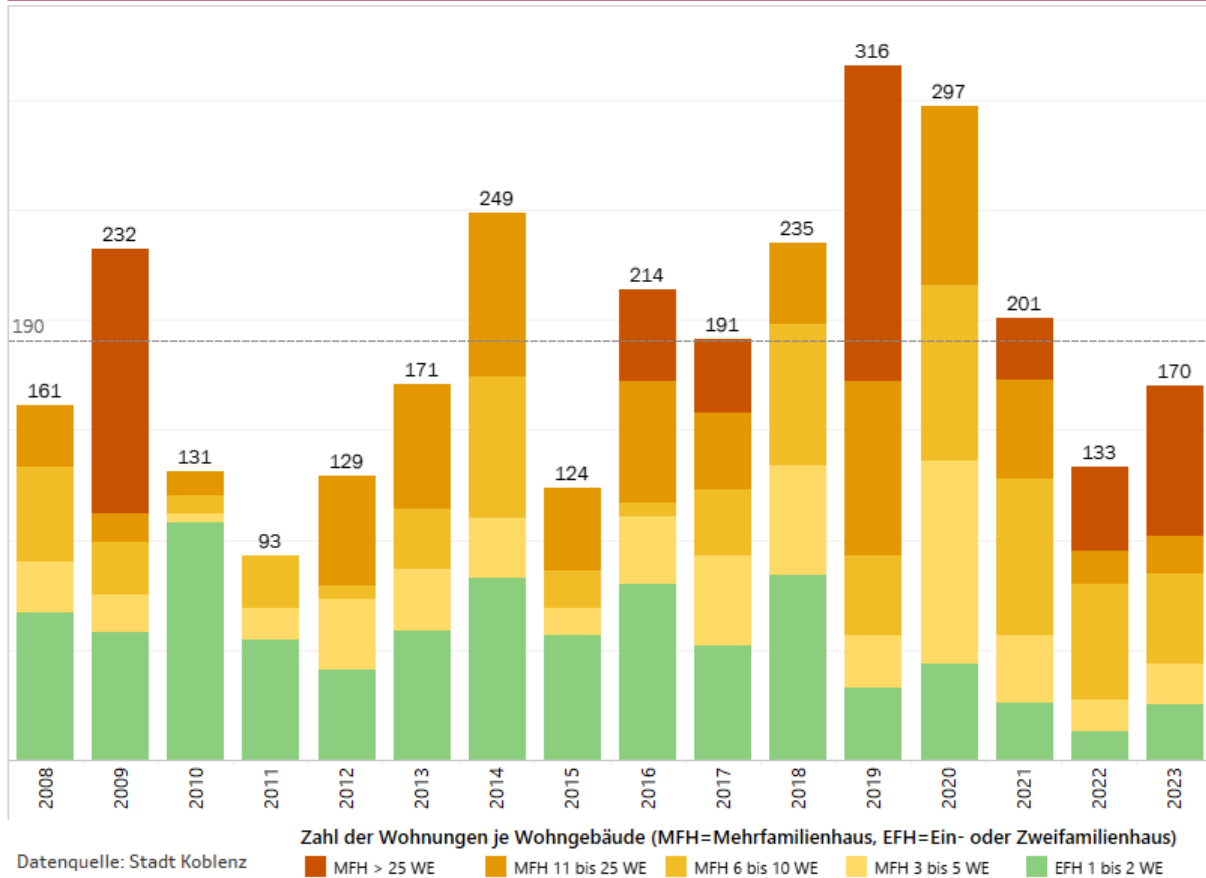
Abb. 01: Fertigstellungen neuer Wohngebäude nach Art der Wohngebäude 2008 bis 2023 in Koblenz



Datenquelle: Stadt Koblenz

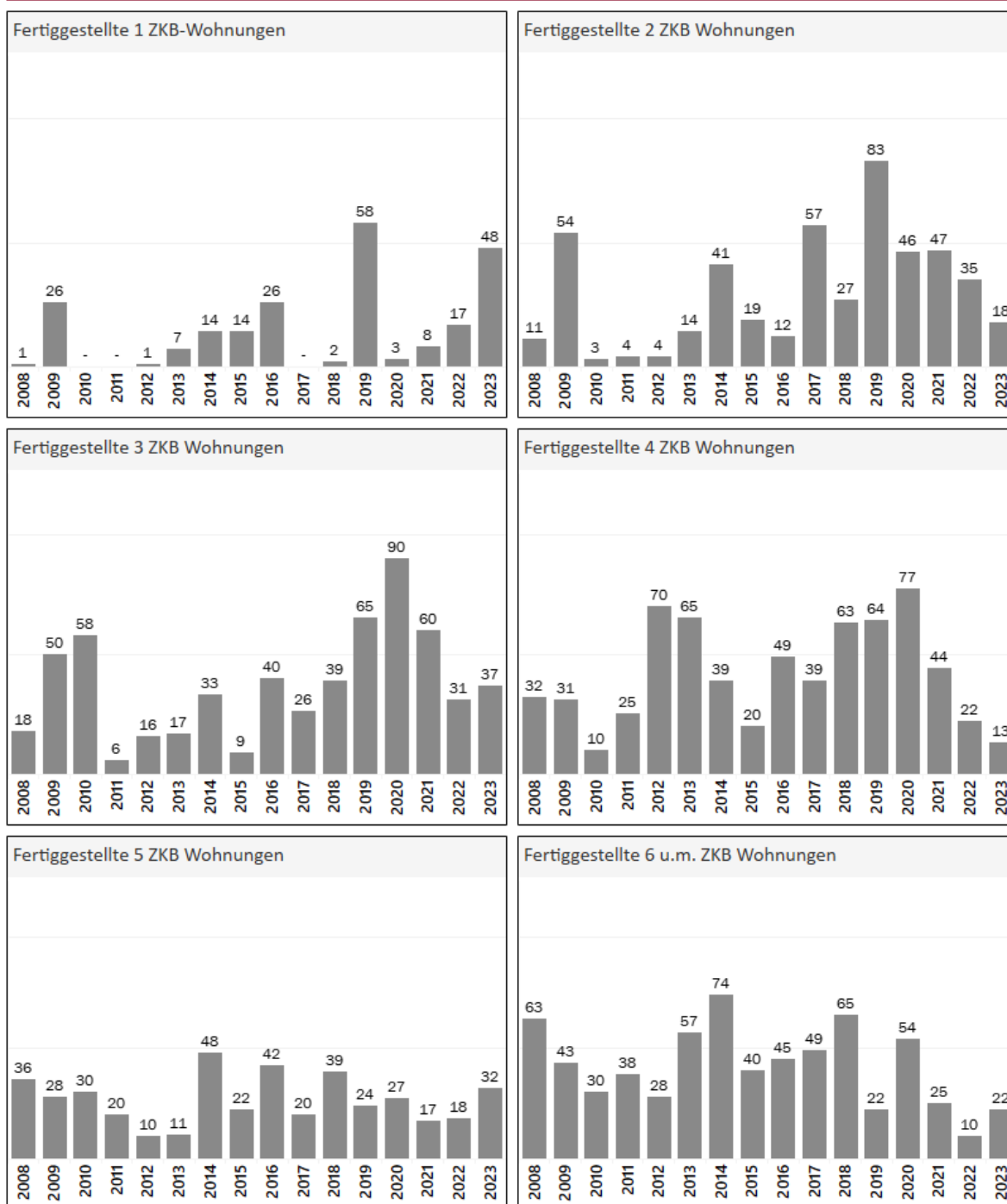
- ⇒ Im langjährigen Mittel wurden im Stadtgebiet von Koblenz durchschnittlich rund 64 neue Wohngebäude pro Jahr errichtet.
- ⇒ Mit 23 fertiggestellten neuen Wohngebäuden wurde im Berichtsjahr 2022 der bisherige Tiefstwert erreicht. Die 33 Fertigstellungen im aktuellen Berichtsjahr sind der zweitniedrigste Wert in der gesamten Beobachtungsreihe.
- ⇒ Bei 75 % der seit 2008 fertiggestellten neuen Wohngebäuden handelte es sich um Ein-oder Zweifamilienhäuser. In den letzten fünf Jahren haben sich die Proportionen jedoch deutlich zugunsten der für den Mietwohnungsmarkt besonders relevanten Mehrfamilienhäuser verschoben. Immerhin 46 % der in den Jahren 2019 bis 2023 insgesamt errichteten 221 neuen Wohngebäude hatten mehr als 3 Wohnungen.

Abb. 02: Fertigstellung von Neubauwohnungen nach der Zahl der Wohnungen im Wohngebäude seit 2008 in Koblenz



- ⇒ Im Jahr 2023 kamen insgesamt 170 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden auf den Markt. Gegenüber den letzten fünf Jahren, in denen durchschnittlich rund 225 Neubauwohnungen errichtet worden sind, ist die Neubauaktivität zuletzt deutlich zurückgegangen.
- ⇒ Die hohen Fertigstellungszahlen im Jahr 2019 sind zu einem großen Teil auf ein einziges Neubauprojekt in der Altstadt („Weißer Höfe“) zurückzuführen.
- ⇒ Insgesamt wurden seit 2008 3 047 Neubauwohnungen in Koblenz fertiggestellt. Das entspricht gut 5 % des derzeitigen gesamten Wohnungsbestands im Stadtgebiet.
- ⇒ Nur knapp 30 % dieser Neubauwohnungen befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, obwohl letztere rund 75 % der in diesem Zeitraum neu errichteten Wohngebäude ausmachen.
- ⇒ In den letzten fünf Jahren hat sich die Neubautätigkeit besonders stark auf das Segment der Mehrfamilienhäuser konzentriert. Nur 13 % (n=141) der über 1 100 Neubauwohnungen der Fertigstellungsjahre 2019 bis 2023 befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, 46 % (n=515) dagegen in größeren Mehrfamilienhäuser mit mindestens 11 Wohnungen.

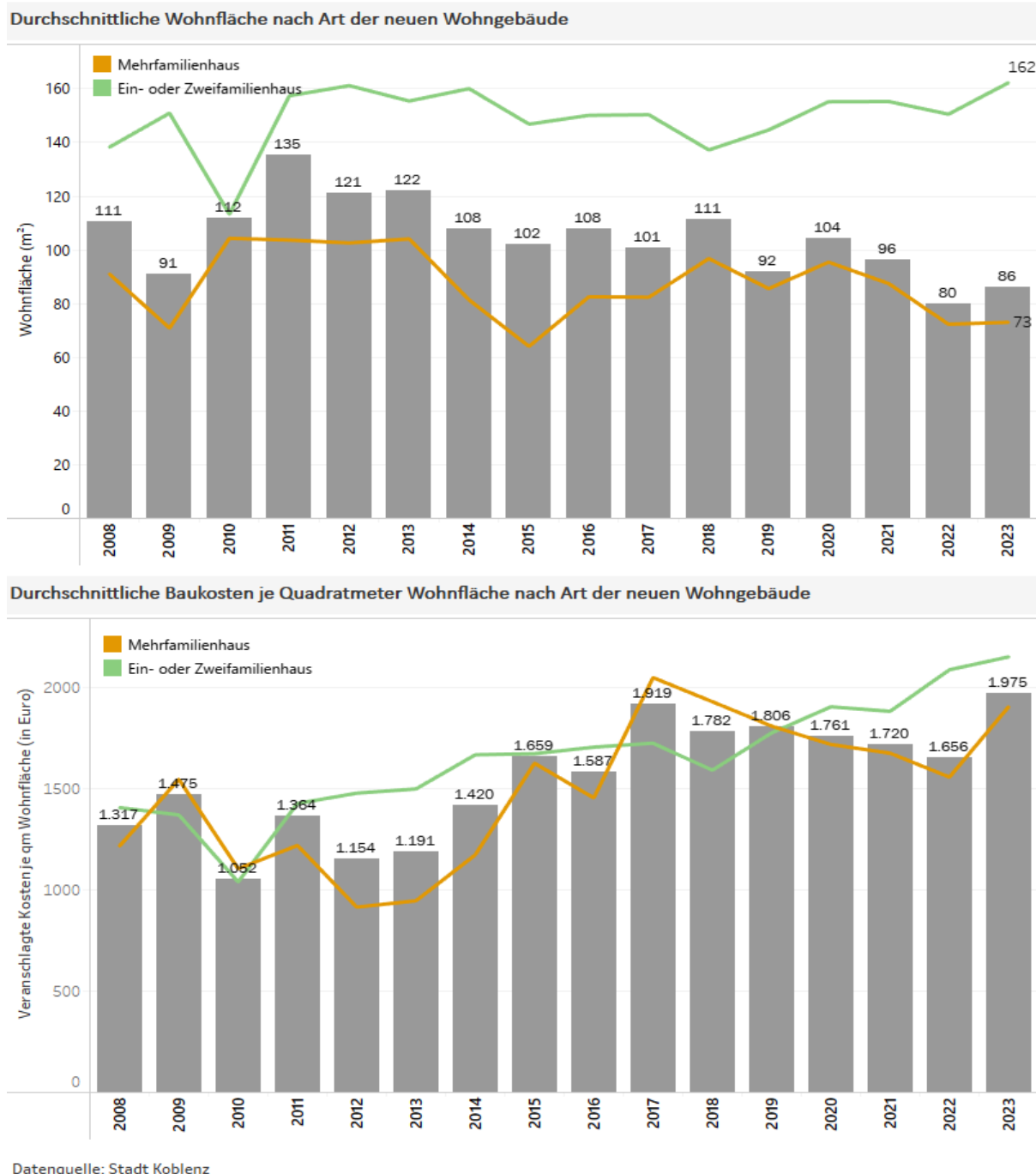
Abb. 03: Fertiggestellte Neubauwohnungen nach Anzahl der Wohnräume 2008 bis 2023 in Koblenz



Datenquelle: Stadt Koblenz

- ⇒ 36 % der seit 2008 fertiggestellten Neubauwohnungen verfügen über mindestens 5 Wohnräume und sind mithin auf größere Haushaltsverbände ausgerichtet.
- ⇒ Zwischen 2008 und 2016 wurden jahresdurchschnittlich nur 31 kleinere Wohnungen mit maximal zwei Wohnräumen fertiggestellt. In den letzten fünf Jahren waren es mit 73 Kleinwohnungen pro Jahr mehr als doppelt so viele.

Abb. 04: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der veranschlagten Kosten je Quadratmeter Wohnfläche im Wohnungsneubau 2008 bis 2023 in Koblenz



- ⇒ Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche liegen die veranschlagten Kosten im Wohnungsneubau im Zeitraum 2019 bis 2023 bei durchschnittlich 1 784 €/qm Wohnfläche. Im Vergleich zu den Jahren 2009 bis 2013 (1 247 €/qm Wohnfläche) ist damit ein Anstieg der veranschlagten Kosten um insgesamt 43 % zu verzeichnen.
- ⇒ Auffallend ist die gegenläufige Kostenentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäuser (steigend) und bei Mehrfamilienhäuser (fallend) in den letzten Jahren bis 2022. Im aktuellen Berichtsjahr ist jedoch auch bei den neuen Mehrfamilienhäusern ein signifikanter Anstieg der kalkulierten Baukosten zu verzeichnen.

Abb. 05: Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach dem Status der Fertigstellung 2008 bis 2023 in Koblenz

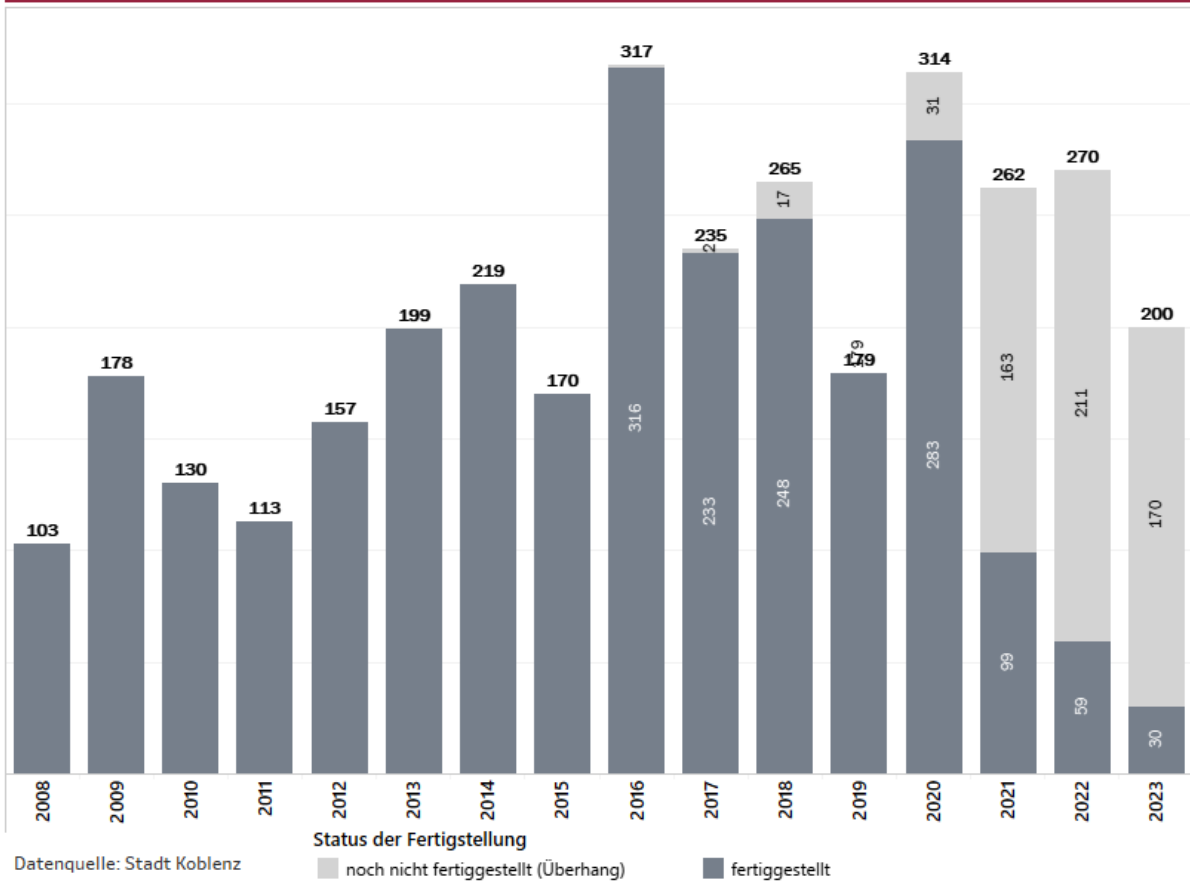
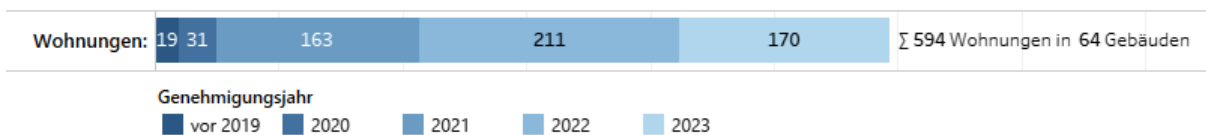


Abb. 06: Neubauwohnungen im Bauüberhang am 31.12.2023 nach Jahr der Baugenehmigung



Datenquelle: Stadt Koblenz

- ⇒ Am Stichtag 31.12.2023 lag für insgesamt 594 bereits genehmigte Wohnungen in 68 neu zu errichtenden Wohngebäuden noch keine Fertigstellungsmeldung vor.
- ⇒ Der offensichtlichen zeitlichen Zurückstellung der Bautätigkeit bei bereits genehmigter Neubautätigkeit ist der starke Einbruch der Fertigstellungszahlen in den Jahren 2022 und 2023 geschuldet. Werden die Projekte im laufenden Jahr größtenteils realisiert, so ist kurzfristig 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 2019 bis 2023
		2019	2020	2021	2022	2023	
Registrierte Baugenehmigungen	Anzahl	119	168	95	123	112	123
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	85	121	72	87	85	90
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	52	66	26	43	28	43
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	33	55	46	44	57	47
Saldo Wohnungen	Anzahl	+17	+82	+15	+86	+131	+66
Saldo Wohnfläche	m ²	+1.904	+3.795	+2.251	+5.132	+9.110	+4.438
Investitionsvolumen	1.000 €	3.140	11.413	7.412	17.101	20.881	11.989
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	34	47	23	36	27	33
Saldo Wohnungen	Anzahl	+6	+53	+1	-10	-	+10
Saldo Wohnfläche	m ²	+332	+2.869	+105	-577	-	+546
Investitionsvolumen	1.000 €	50.190	59.413	61.584	16.383	75.286	52.571
Gesamter genehmigter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	284	314	330	338	407	335
... Wohnfläche	m ²	29.176	24.960	31.061	24.315	34.854	28.873
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	102.661	105.071	126.267	67.011	146.590	109.520

1) mit Wohnheimen

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

- ⇒ Die insgesamt veranschlagten Investitionen für die genehmigungspflichtigen Bau-
maßnahmen im Hochbau im Koblenzer Stadtgebiet belaufen sich über den Zeitraum
der letzten fünf Jahr auf fast 110 Mio. € pro Jahr.
- ⇒ Jeweils knapp die Hälfte der Kosten gehen zu Lasten des Neubaus von Wohngebäu-
den bzw. von Hochbauprojekten im Nichtwohnungsbau. Nur gut 10 % wurden für ge-
nehmigungspflichtige Maßnahmen im Wohnungsbestand veranschlagt.
- ⇒ Rechnet man auch die Maßnahmen im Wohnungsbestand und an Nichtwohn-
gebäuden hinzu, ist für das Jahr 2023 ein Zugang von 407 genehmigten Wohnungen
zu verzeichnen – zwischen 2019 und 2023 waren es im Mittel 335 Einheiten pro Jahr.

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 2019 bis 2023
		2019	2020	2021	2022	2023	
Registrierte Baufertigstellungen	Anzahl	121	139	112	76	109	111
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	91	115	75	55	77	83
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	46	76	43	23	33	44
Wohnungen	Anzahl	316	297	201	133	170	223
Wohnfläche	m ²	28.991	30.971	19.344	10.634	14.645	20.917
Investitionsvolumen	1.000 €	52.344	54.550	33.277	17.615	28.927	37.343
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	45	39	32	32	44	38
Saldo Wohnungen	Anzahl	+32	+39	+26	+43	+57	+39
Saldo Wohnfläche	m ²	+2.917	+2.243	+2.688	+1.793	+2.911	+2.510
Investitionsvolumen	1.000 €	5.159	6.513	4.547	6.272	7.232	5.945
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	30	24	37	21	32	29
Saldo Wohnungen	Anzahl	+2	-	+1	+45	-	+10
Saldo Wohnfläche	m ²	+675	-	+96	+2.509	-	+656
Investitionsvolumen	1.000 €	26.411	34.539	41.309	48.248	23.551	34.812
Gesamter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	350	336	228	221	227	272
... Wohnfläche	m ²	32.583	33.214	22.128	14.936	17.556	24.083
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	83.914	95.602	79.133	72.135	59.710	78.099

1) mit Wohnheimen

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

- ⇒ Zwischen 2019 und 2023 wurden durchschnittlich 111 Baufertigstellungen pro Jahr registriert. Bei 40 % der fertiggestellten Projekte handelte es sich um den Bau neuer Wohngebäude. Ein gutes Drittel betraf Maßnahmen am Wohnungsbestand.
- ⇒ Der Wohnungsbestand in Koblenz hat sich im Saldo der registrierten Bautätigkeit der letzten fünf Jahre um ca. 1 360 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

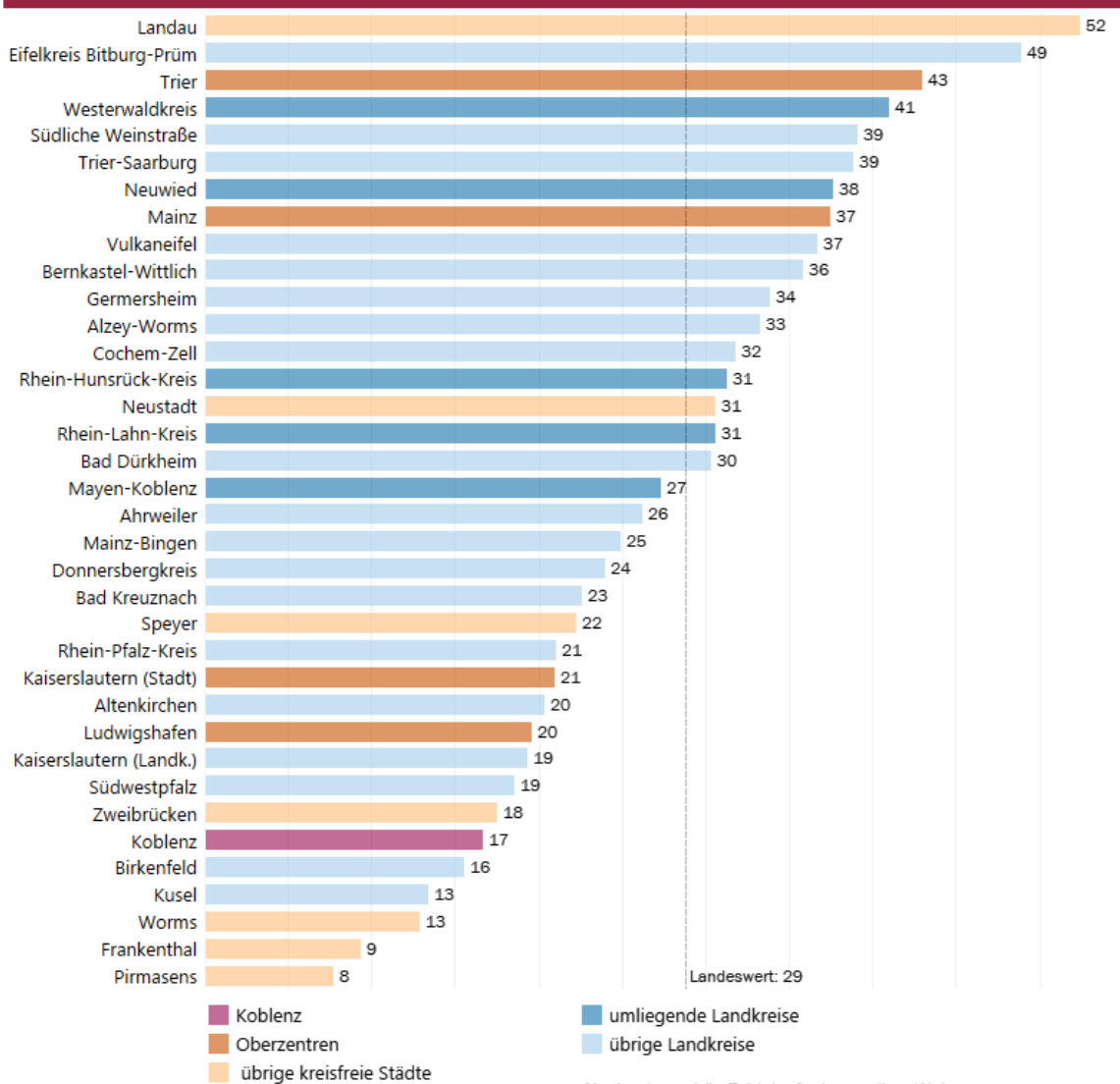
Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2019 bis 2023
		2019	2020	2021	2022	2023	
Neu erstellte Wohngebäude	Anzahl	46	76	43	23	33	44
<i>davon mit ... Wohnungen</i>							
1 bis 2		27	39	22	11	20	24
3 bis 5	Anzahl	8	22	8	3	5	9
6 bis 10		5	11	9	7	5	7
11 und mehr		6	4	4	2	3	4
darin Wohnungen	Anzahl	316	297	201	133	170	223
<i>davon mit ... Räumen</i>							
1 bis 3	Anzahl	206	139	115	83	103	129
4 und mehr		110	158	86	50	67	94
<i>Durchschnittswerte:</i>							
Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl	6,9	3,9	4,7	5,8	5,2	5,1
Wohnfläche pro Wohnung	m ²	92	104	96	80	86	94
Baukosten je m ² Wohnfläche	€	1.806	1.761	1.720	1.656	1.975	1.785
<i>Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren</i>							
keine Angabe		-	-	1,0	-	-	0,2%
Öffentlicher Bauherr		-	-	-	-	-	-
Wohnungsunternehmen		16,8	59,9	53,7	31,6	20,0	37,2%
Immobilienfonds		-	-	-	28,6	-	3,4%
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	%	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe		-	-	-	-	-	-
Handel, Kreditinstitute, Versicherungen, Dienstleistungen,...		45,6	0,3	7,0	5,3	0,6	15,0%
Privater Haushalt		37,7	39,7	24,4	34,6	79,4	41,8%
Organisation ohne Erwerbszweck		-	-	13,9	-	-	2,5%

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

⇒ Private Haushalte (42 %) und Wohnungsunternehmen (37 %) zeichnen fast gleichermaßen für den Großteil der seit 2019 in Koblenz fertiggestellten Neubauwohnungen in Koblenz verantwortlich. Erstmals seit längerer Zeit traten 2022 auch wieder Immobilienfonds bei der Neubautätigkeit in Erscheinung.

4 Wohnungsneubau im regionalen Vergleich

Abb. 10: Neubauintensität im Wohnungsbau in den kreisfreien Städten und Landkreisen von Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2020 bis 2022

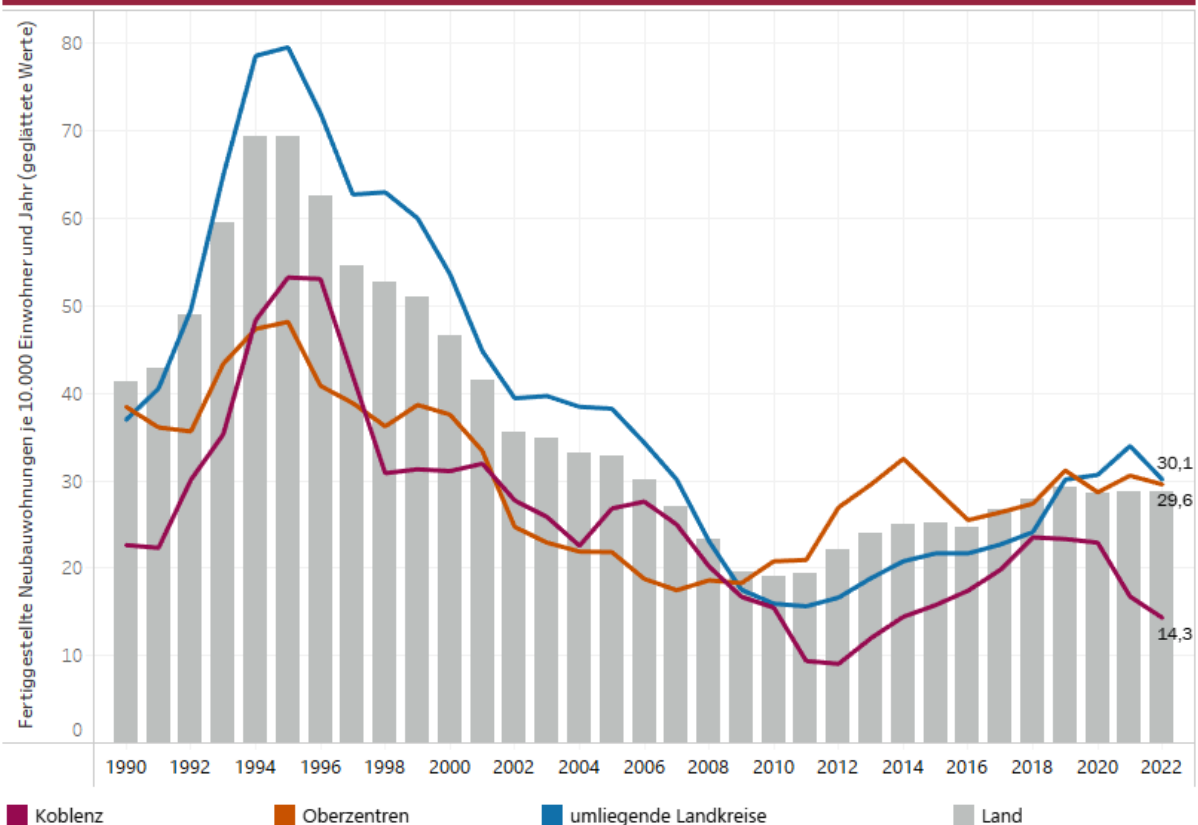


Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Neubauintensität: Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) je 10.000 Einwohner pro Jahr

- ⇒ Hinweis: Aufgrund von Meldeverzögerungen liegen regionale Vergleichsdaten für das Jahr 2023 noch nicht vor.
- ⇒ Mit durchschnittlich 17 fertiggestellten Neubauwohnungen pro Jahr je 10 000 Einwohnern wird der Referenzwert des Landes von 29 in Koblenz deutlich unterschritten.
- ⇒ Alle übrigen Oberzentren weisen eine deutlich höhere Neubauintensität auf. In Trier kamen zwischen 2020 und 2023 weit mehr als doppelt so viele Neubauwohnungen auf den Markt wie in Koblenz.
- ⇒ Unter den umliegenden Landkreisen wurde am intensivsten in den rechtsrheinischen Landkreisen Westerwald und Neuwied neu gebaut. 41 bzw. 38 Neubauwohnungen wurden hier pro Jahr und 10 000 Einwohner fertiggestellt. Im Nachbarkreis Mayen-Koblenz waren es nur 27 Wohnungen.

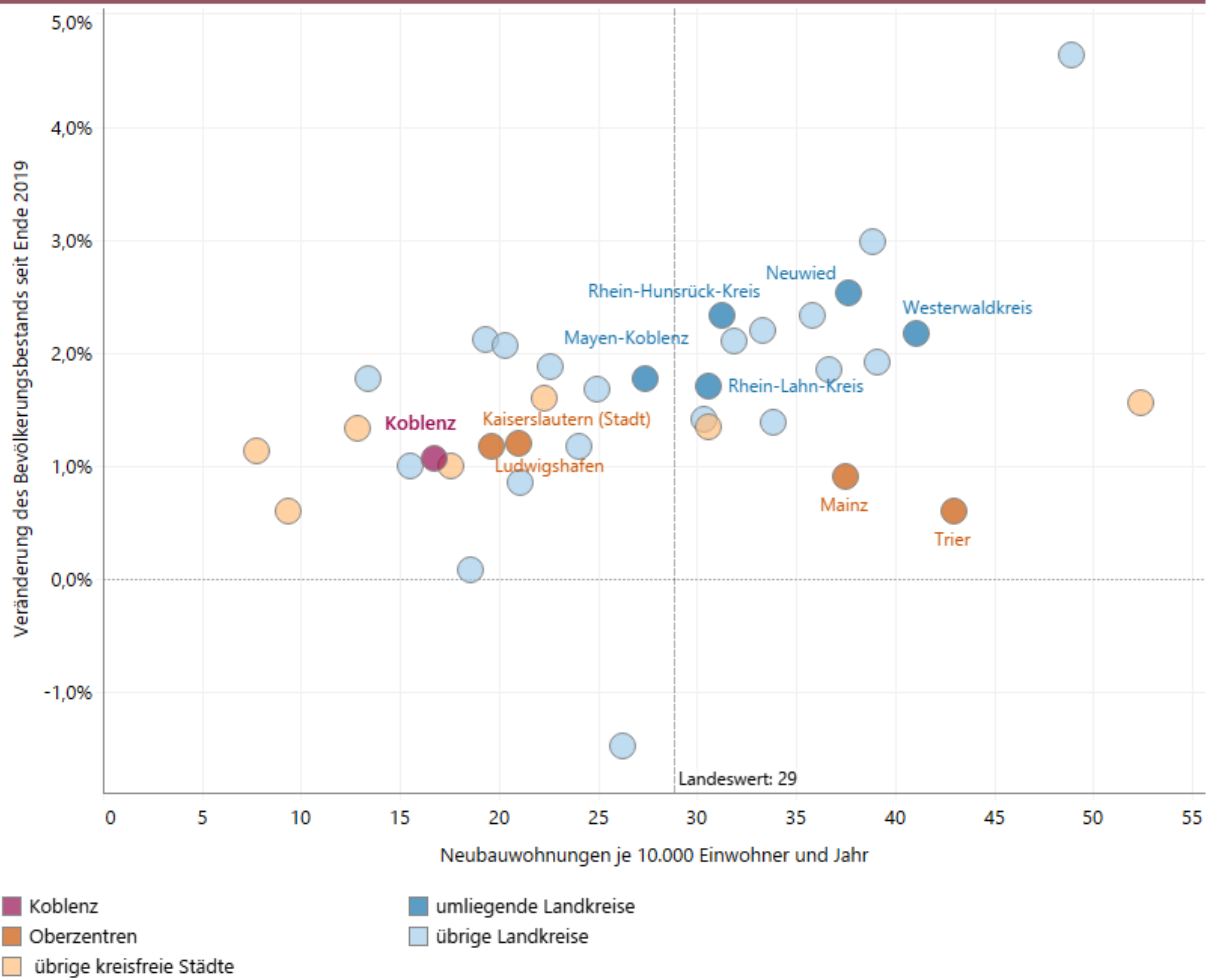
Abb. 11: Langfristige Entwicklung der Neubauintensität in Koblenz im Vergleich zum Umland und zu den übrigen Oberzentren



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

- ⇒ Mitte der 1990er Jahre wurden in Koblenz im Vergleich zur Aktivität in jüngster Zeit das Dreifache an Neubauwohnungen pro Jahr fertiggestellt. 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 in Koblenz mit Beginn des letzten Jahrzehnts deutlich unter die Vergleichswerte der Oberzentren gefallen. Die Schere hat sich in jüngster Zeit noch weiter geöffnet, da die Neubauaktivität in Koblenz nach zwischenzeitlichem Anstieg wieder deutlich rückläufig ist, während die vier übrigen Oberzentren in Summe eine stabile Fallzahlentwicklung auf dem Niveau des Landesdurchschnitts aufweisen.
- ⇒ In der gesamten Region um Koblenz fällt die Wachstumsdynamik über das gesamte letzte Jahrzehnt im Wohnungsneubau vergleichsweise schwach aus. Im Gegensatz zum Oberzentrum Koblenz weist die Kurve für die umliegenden Landkreise in den letzten Jahren jedoch wieder im landesweiten Vergleich überdurchschnittliche Werte auf.

Abb. 12: Neubauintensität und Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 bis 2022 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.
- ⇒ Differenziert nach Stadt- und Landkreisen bleibt dieser Zusammenhang jedoch nur bei den Landkreisen erhalten. Die große Spannweite unterschiedlicher Neubauaktivität von 8 Neubauwohnungen pro Jahr und 10.000 Einwohner in Pirmasens bis zu 52 Neubauwohnungen in Landau wirkt sich in keiner Weise differenzierend auf die Entwicklung des Bevölkerungsbestandes der 12 kreisfreien Städte in den letzten drei Jahren aus.
- ⇒ Das betrifft insbesondere die fünf Oberzentren des Landes. Trier und Mainz, die mit großem Abstand die höchste Neubauaktivität im Großstadtvergleich aufweisen, verzeichnen zeitgleich mit einem Plus von 0,6 % bzw. 0,9 % die niedrigsten Wachstumsraten des Bevölkerungsbestandes aller rheinland-pfälzischer Oberzentren. Zum Vergleich: die amtliche Einwohnerzahl der Stadt Koblenz ist zwischen 2019 und 2022 um 1,1 % gestiegen.

5 Wohnbautätigkeit in innerstädtischer Differenzierung

Abb. 13: Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen

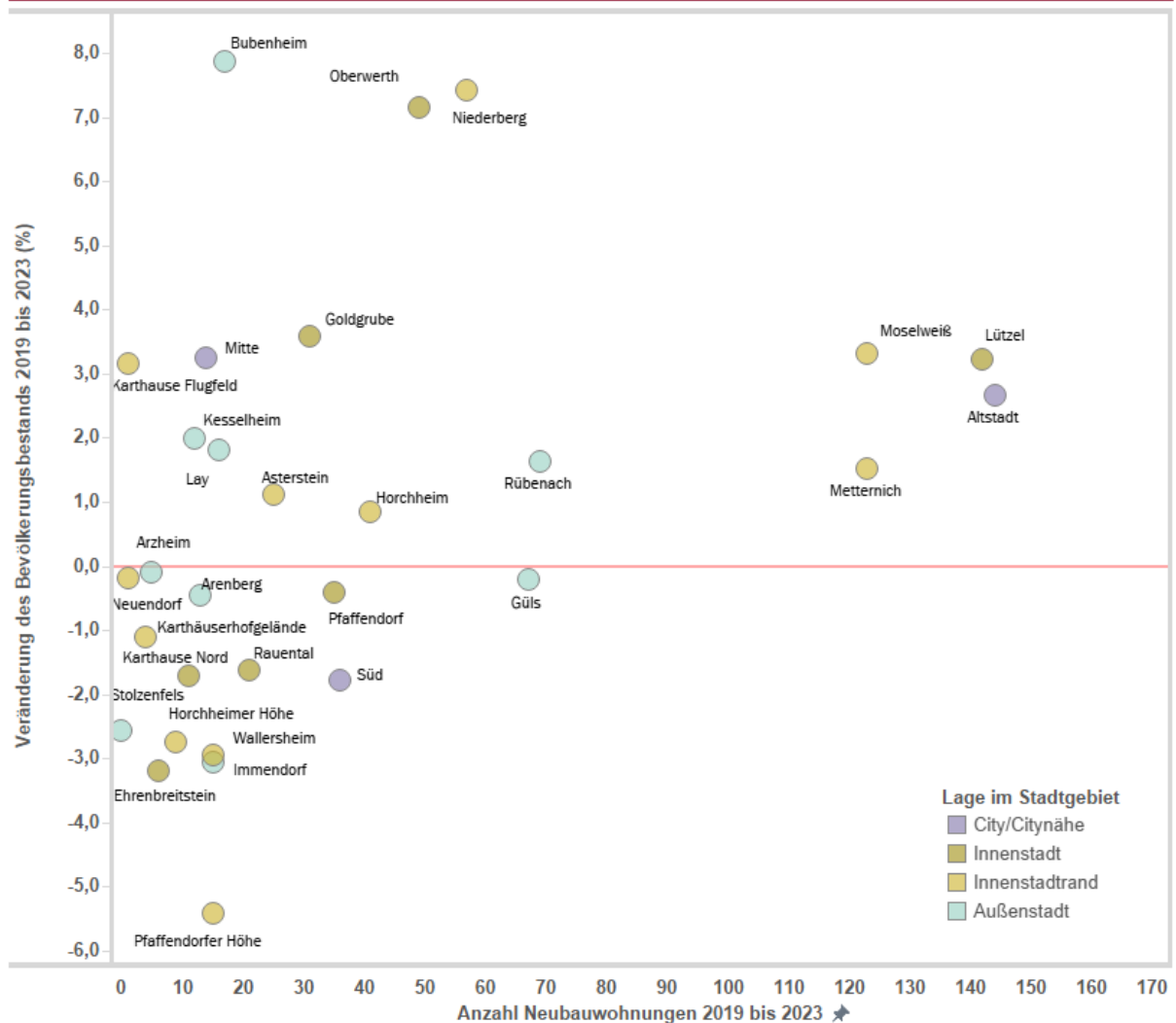
Stadtteil	Wohnungs- bestand ¹⁾ am 31.12.2023	Neubautätigkeit 2019 bis 2023			Veränderung der Einwohnerzahl ²⁾ im Beobachtungszeitraum	
		Fertigstellungen		Überhang	Anzahl	%
	Anzahl	Anzahl	% von Sp. 2	Anzahl		
1	2	3	4	5	6	7
Altstadt	3.411	144	4,2	104	+ 143	+ 2,7
Mitte	2.184	14	0,6	-	+ 125	+ 3,2
Süd	4.070	36	0,9	-	- 125	- 1,8
Oberwerth	853	49	5,7	-	+ 105	+ 7,2
Karthause Nord	1.676	11	0,7	3	- 53	- 1,7
Karhäuserhofgelände	988	4	0,4	-	- 21	- 1,1
Karthause Flugfeld	2.529	1	0,0	-	+ 172	+ 3,1
Goldgrube	2.702	31	1,1	24	+ 159	+ 3,6
Rauental	2.788	21	0,8	111	- 78	- 1,6
Moselweiß	1.903	123	6,5	30	+ 107	+ 3,3
Stolzenfels	210	-	-	1	- 10	- 2,6
Lay	913	16	1,8	-	+ 32	+ 1,8
Lützel	4.370	142	3,2	184	+ 267	+ 3,2
Metternich	5.731	123	2,1	1	+ 150	+ 1,5
Neuendorf	2.581	1	0,0	13	- 11	- 0,2
Wallersheim	1.600	15	0,9	-	- 100	- 2,9
Kesselheim	1.323	12	0,9	-	+ 51	+ 2,0
Güls	3.182	67	2,1	8	- 13	- 0,2
Rübenach	2.630	69	2,6	3	+ 86	+ 1,6
Bubenheim	707	17	2,4	38	+ 107	+ 7,9
Ehrenbreitstein	1.200	6	0,5	12	- 67	- 3,2
Niederberg	1.562	57	3,6	6	+ 220	+ 7,4
Asterstein	1.381	25	1,8	4	+ 32	+ 1,1
Pfaffendorf	1.735	35	2,0	4	- 12	- 0,4
Pfaffendorfer Höhe	1.449	15	1,0	9	- 161	- 5,4
Horchheim	1.793	41	2,3	6	+ 26	+ 0,9
Horchheimer Höhe	1.177	9	0,8	-	- 56	- 2,7
Arzheim	1.081	5	0,5	-	- 2	- 0,1
Arenberg	1.274	13	1,0	14	- 12	- 0,5
Immendorf	671	15	2,2	-	- 41	- 3,1
Koblenz	59.674	1.117	1,9	575	+ 1.020	+ 0,9

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)

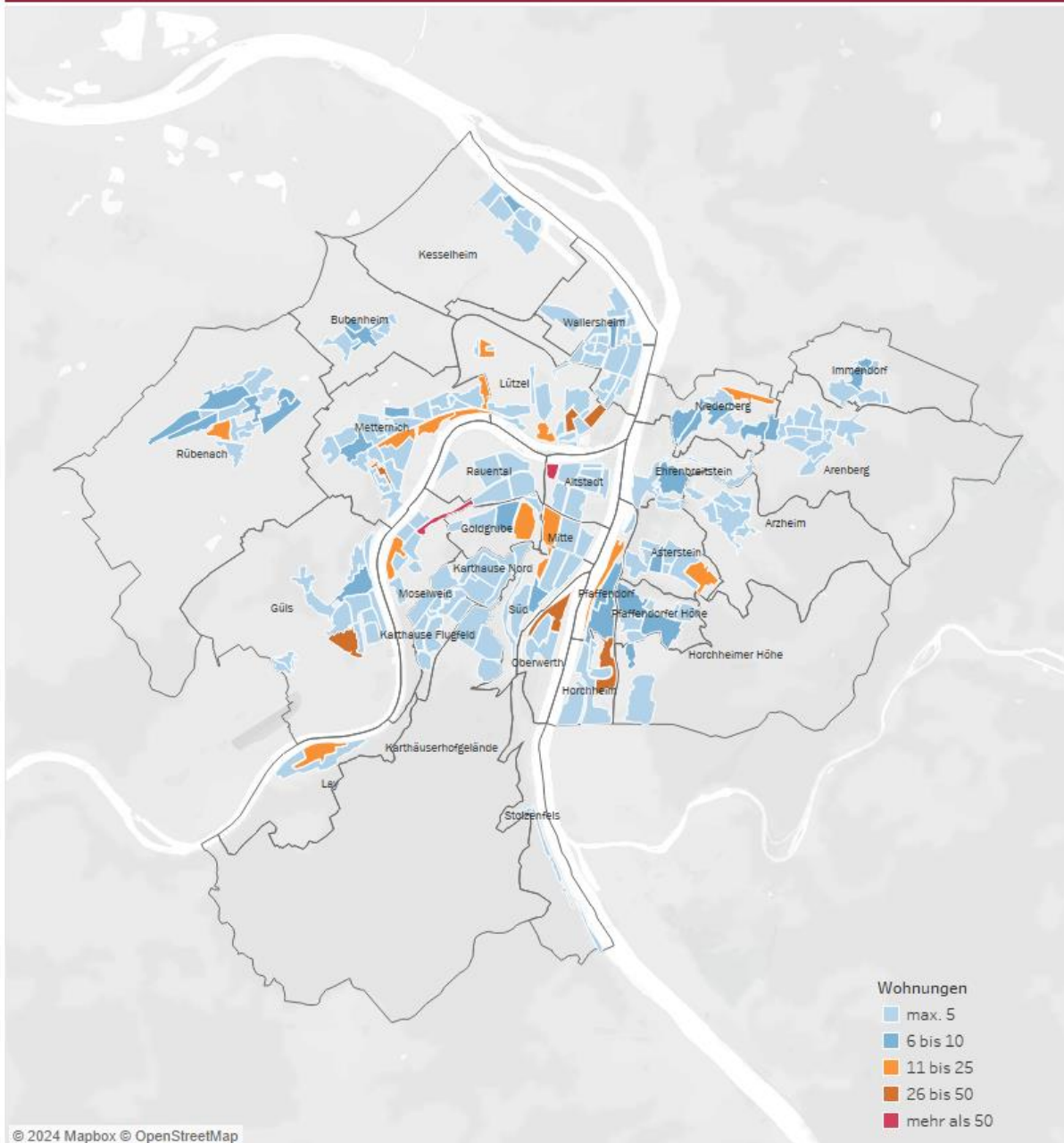
Abb. 14: Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen zwischen 2019 und 2023



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

- ⇒ Fast die Hälfte der seit 2019 fertiggestellten Neubauwohnungen konzentriert sich auf die vier Stadtteile Metternich, Altstadt, Moselweiß 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 Neuendorf, Karthause Flugfeld, Karthäuserhofgelände, Stolzenfels, Ehrenbreitstein und Arzheim wurde maximal eine fertiggestellte Neubauwohnung pro Jahr gemeldet.
- ⇒ Es besteht nur eine schwache Korrelation zwischen der Entwicklung der Einwohnerzahlen zwischen 2019 und 2023 und der Neubauaktivität auf der Ebene der Stadtteile. Unter den vielen Stadtteilen, in denen über die letzten fünf Jahre höchstens 20 Fertigstellungen von Neubauwohnungen registriert wurden, reicht die Rate der Entwicklung des Bevölkerungsbestands in diesem Zeitraum von -5,9 % auf der Pfaffendorfer Höhe bis zu +7,9 % in Bubenheim.

Abb. 15: Fertiggestellte Neubauwohnungen 2019 bis 2023 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. 58 % der hier abgegrenzten Gebiete weisen keinerlei Neubautätigkeit im fünfjährigen Beobachtungszeitraum auf.
- ⇒ Besonders schwach war die Wohnbauaktivität in den vergangenen Jahren in den drei Stadtteilen der Kleinräumigen Gliederung auf der Karthause ausgeprägt.

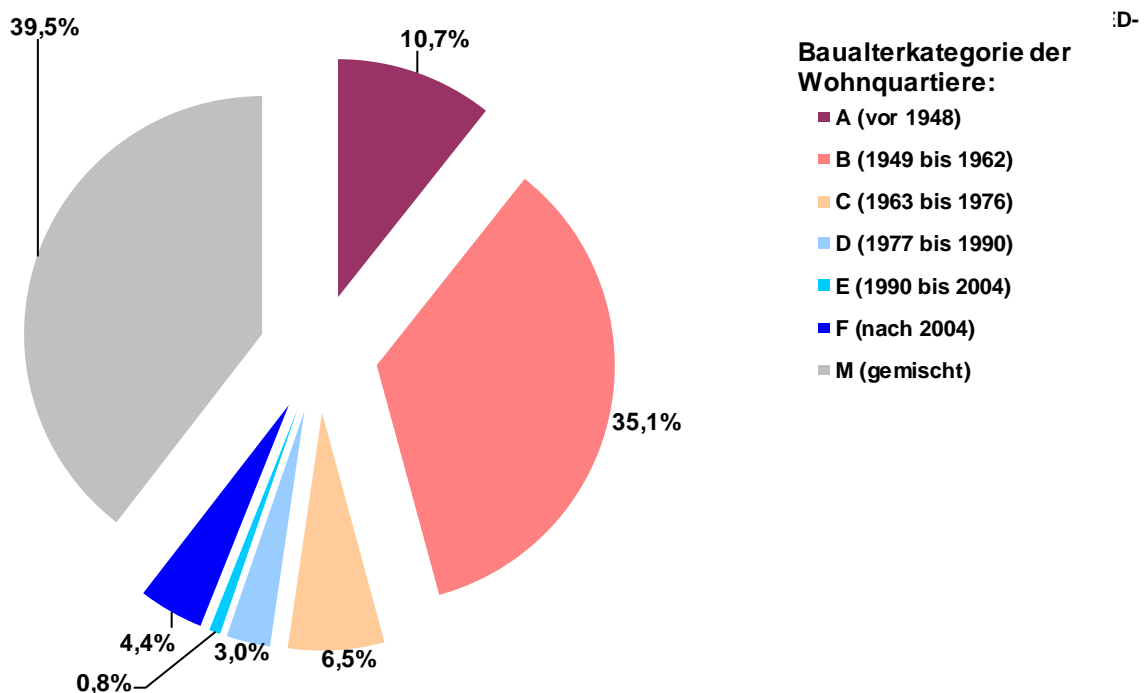
Abb. 16: Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den unterschiedlichen RBE-Typen

Prägender Errichtungszeitraum der Wohngebäude im Quartier	Ausprägung des Wohndichtefaktors (1:= Mehr-geschossige Bebauung, kleine Wohnungen;... 5:=Einfamilienhausbebauung, große Wohnungen)	Einwohner (31.12.2023; Privat- haushalte)	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit 2019 bis 2023 (Wohnungen in neuen Wohngebäuden)		Neubauquote (Neubauwohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand und Jahr)	Veränderung der Einwohnerzahl (2019 bis 2023)
				Fertigstellungen	Bauüberhang		
				Anzahl	Anzahl		
A vor 1948	1 sehr hoch	7.469	4.464	-	-	-	- 1,9
	2 hoch	4.672	2.636	23	5	2,1	- 0,9
	3 mäßig/gemischt	3.361	1.908	36	-	3,8	- 1,9
	4 gering	5.462	2.813	52	9	4,3	+ 0,8
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
B 1949 bis 1962	1 sehr hoch	14.984	8.475	131	-	3,1	+ 1,0
	2 hoch	6.351	3.230	205	25	14,2	+ 5,4
	3 mäßig/gemischt	5.426	2.785	14	-	1,0	- 2,4
	4 gering	4.245	2.156	15	19	3,2	- 1,2
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
C 1963 bis 1976	1 sehr hoch	976	648	-	-	-	+ 2,1
	2 hoch	3.856	1.856	-	-	-	+ 1,9
	3 mäßig/gemischt	8.470	4.332	29	1	1,4	+ 1,9
	4 gering	1.768	911	16	-	3,5	+ 2,1
	5 sehr gering	3.708	1.823	23	3	2,9	+ 0,2
D 1977 bis 1990	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	1.237	613	10	-	3,3	- 3,7
	3 mäßig/gemischt	661	349	3	-	1,7	- 3,2
	4 gering	3.381	1.752	18	1	2,2	- 2,2
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
E 1991 bis 2004	1 sehr hoch	599	269	-	-	-	- 5,1
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	2.270	1.217	7	2	1,5	+ 1,7
	4 gering	1.421	607	1	3	1,3	- 7,9
	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	1.386	447	46	4	22,4	+ 10,9
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
M gemischt	1 sehr hoch	4.321	2.482	143	178	25,9	+ 4,5
	2 hoch	2.555	1.381	-	3	0,4	- 1,0
	3 mäßig/gemischt	10.631	6.050	139	156	9,8	+ 1,6
	4 gering	10.395	5.424	129	16	5,3	+ 2,7
	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 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. Neubauquartiere aus jüngerer Zeit 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 2019 bis 2023 auf Wohnquartiere unterschiedlicher Baualterprägung



Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Statistische Gebäudedatei

- ⇒ Nicht einmal jede zwanzigste 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 Baualterstruktur (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 (31.12.2023)		Neubauwohnungen 2019 bis 2023	
	Bezeichnung	Schlüssel RBE	TYP	Anzahl	Anteil ¹⁾	Anzahl	Anteil ²⁾
Altstadt	Weißer Gasse	10_01	B2	434	0,4	144	12,9
Moselweiß	Koblenzer Straße / Bahngelände	19_01	A1	916	0,8	106	9,5
Oberwerth	Oberwerth Nord	13_01	C3	559	0,5	48	4,3
Lützel	Brender Weg / Schwarzer Weg	40_13	B1	998	0,9	48	4,3
Horchheim	Niederfelder Weg	75_02	M4	645	0,6	38	3,4
Güls	Güls Süd	51_14	F4	476	0,4	29	2,6
Lützel	Andernacher Straße / Wallersheimer Weg	40_11	M1	275	0,2	27	2,4
Goldgrube	Waisenhausstraße / Cusanusstraße	17_04	B1	1.512	1,3	24	2,1
Lützel	In den Mittelweiden / West	40_03	C3	535	0,5	24	2,1
Metternich	Rohrerpfad	41_01	A3	317	0,3	23	2,1
Summe				6.667	5,8	511	45,7

1) bezogen auf den gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz am 31.12.2023

2) bezogen auf die gesamte Zahl der Neubauwohnungen der Stadt Koblenz 2019 bis 2023

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.
- ⇒ Bei der Hälfte der zehn Raubeobachtungseinheiten mit der höchsten Neubauaktivität handelt es sich um Wohnquartiere, deren Wohnungsbestand überwiegend aus der Vor- oder unmittelbaren Nachkriegszeit stammt. Mit Güls-Süd (51_14) befindet sich nur eine RBE darunter, die als klassisches Neubaugebiet ausgewiesen ist.