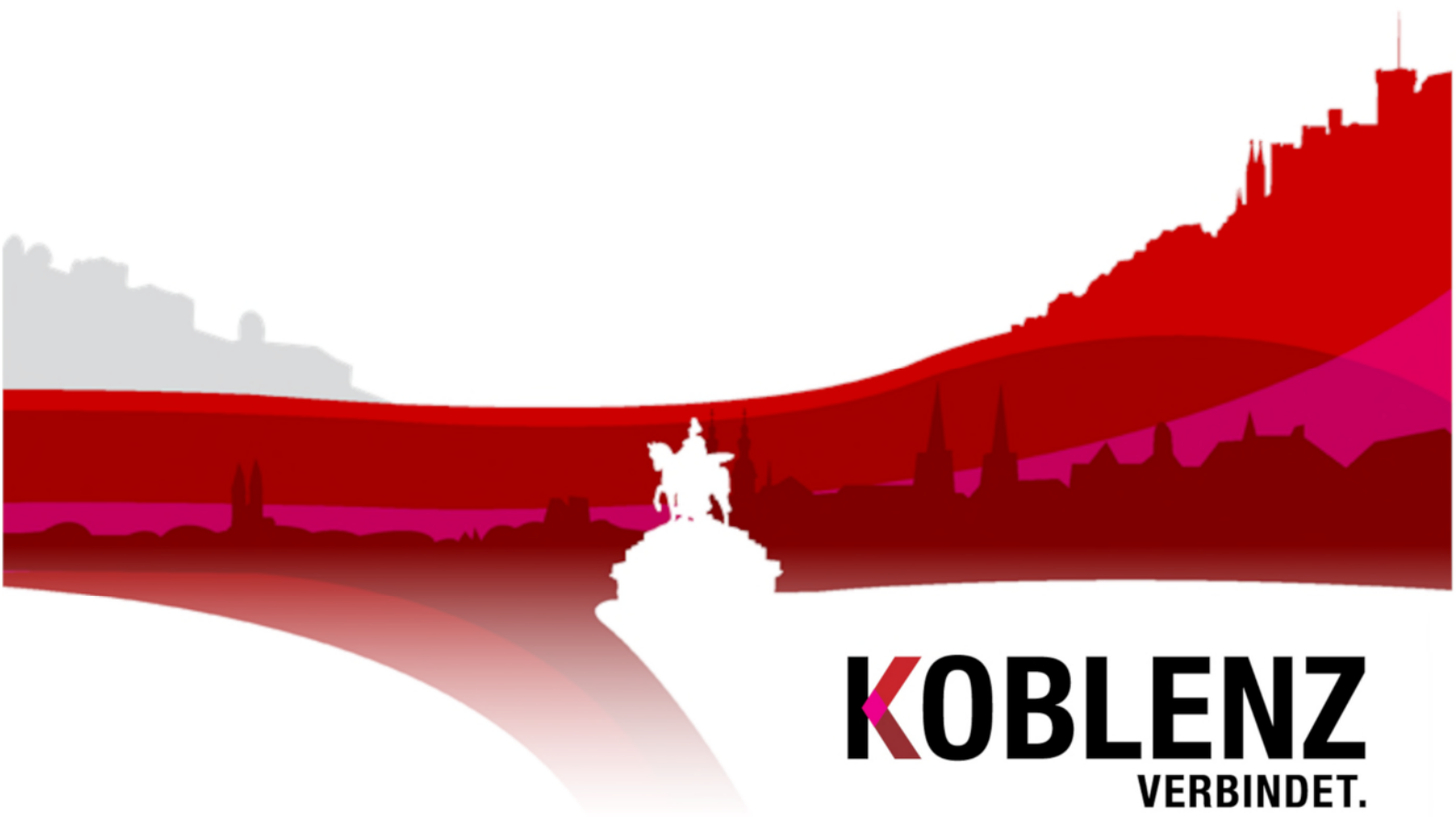


Wohnbautätigkeit in Koblenz 2025

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System



KOBLENZ
VERBINDET.

Wohnbautätigkeit in Koblenz **Berichtsjahr 2025**

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244

E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de

Internet: 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 2026

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

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2026
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1. Einleitende Hinweise	5
1.1 Themenüberblick.....	5
1.2 Wohnbaubericht und Neubaumonitoring	5
1.3 Hinweise zur Datengrundlage	6
2 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten 15 Jahre	7
3 Strukturelle Differenzierung der genehmigungspflichtigen Bautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten fünf Jahre	12
4 Wohnungsneubau im regionalen Vergleich	15
5 Wohnbautätigkeit in innerstädtischer Differenzierung	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01	Fertigstellungen neuer Wohngebäude nach Art der Wohngebäude.....	7
Abb. 02:	Fertigstellungen von Neubauwohnungen nach der Zahl der Wohnungen im Wohngebäude.....	8
Abb. 03:	Fertiggestellte Neubauwohnungen nach Anzahl der Wohnräume	9
Abb. 04:	Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der veranschlagten Kosten je Quadratmeter Wohnfläche im Wohnungsneubau	10
Abb. 05:	Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Status der Fertigstellung	11
Abb. 06:	Neubauwohnungen im Bauüberhang am 31.12.2025 nach dem Jahr der Baugenehmigung	11
Abb. 07:	Baugenehmigungen in Koblenz in den letzten fünf Jahren – Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden.....	12
Abb. 08:	Baufertigstellungen in Koblenz in den letzten fünf Jahren – Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden.....	13
Abb. 09:	Baufertigstellungen in Koblenz in den letzten fünf Jahren – Neubau von Wohngebäuden.....	14
Abb. 10:	Neubauintensität im Wohnungsbau in den Landkreisen und kreisfreien Städten.....	15
Abb. 11:	Entwicklung der Neubauintensität in Koblenz im Vergleich zu den umliegenden Landkreisen und den anderen rheinland-pfälzischen Oberzentren	16
Abb. 12:	Neubauintensität und Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten	17
Abb. 13:	Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen	18
Abb.14:	Zusammenhang zwischen Wohnbauaktivität und Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen von Koblenz	19
Abb. 15:	Fertiggestellte Neubauwohnungen in den Raubeobachtungseinheiten der Stadt Koblenz.....	20
Abb. 16:	Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den unterschiedlichen Wohnquartierstypen	21
Abb. 17:	Verteilung der fertiggestellten Neubauwohnungen auf Wohnquartiere unterschiedlicher Baualtersprägung	22
Abb. 18:	Auflistung der Raubeobachtungseinheiten mit der höchsten Neubauaktivität in den vergangenen fünf Jahren.....	23

Zusammenfassung

In Koblenz verharrt der Wohnungsbau auch im Jahr 2025 auf sehr niedrigem Niveau. Mit 64 Neubauwohnungen wurde der historische Tiefstwert des Vorjahres zwar übertroffen, das langjährige Mittel der letzten 15 Jahre von 171 Neubauwohnungen jedoch nur zu gut einem Drittel erreicht.

Die durchschnittlichen Baukosten weisen im Mittel der letzten fünf Jahre dagegen mit 2 058 €/qm einen neuen Höchstwert auf. Sie liegen damit um 67 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums 2010 bis 2014. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Teuerungsrate von knapp fünf Prozent. Diese Entwicklung dürfte auch ein wesentlicher Grund dafür sein, dass der Bauüberhang – also die Zahl der bereits genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen – zum Stichtag 31.12.2025 auf 795 Wohnungen angestiegen ist und damit im Verlauf des Berichtsjahres um rund 100 Wohnungen zugenommen hat.

Auch im regionalen Vergleich der 36 Landkreise und kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz rangiert Koblenz mit lediglich 9 Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner im Mittel der Jahre 2022 bis 2024 weit hinten an drittletzter

Stelle. Landesweit wird in diesem Zeitraum ein Wert von 27 Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner verzeichnet. In den Oberzentren Trier und Mainz übersteigt die Neubaulintensität den Koblenzer Referenzwert sogar um das Vierfache.

Wie bereits in den Vorjahren zeigt der Blick auf die innerstädtische Verteilung der Neubauaktivität eine ausgeprägte räumliche Konzentration. Mehr als die Hälfte aller fertiggestellten Neubauwohnungen wurden aus den drei Stadtteilen Moselweiß, Lützel und Metternich gemeldet. In drei Vierteln der insgesamt 30 Stadtteile kamen dagegen seit 2021 weniger als fünf Neubauwohnungen pro Jahr auf den Markt. Von der räumlichen Konzentration der Neubautätigkeit darf jedoch keineswegs auf eine Fokussierung auf klassische Neubaugebiete geschlossen werden. Im Gegenteil: Der überwiegende Teil der Wohnungen entstand in Altbauquartieren oder bauhistorisch stark durchmischten Gebieten im Zuge von Nachverdichtungen, Arrondierungen oder Ersatzneubauten. Nicht einmal jede zwanzigste Neubauwohnung der letzten fünf Jahre ist in einem „klassischen“ Neubaugebiet entstanden.

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 Bezieherinnen und 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 Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung zählen die Auswertung der Mietpreisforderungen in Mietwohnungsinseraten, die Bestandsstatistik des öffentlich geförderten Mietwohnraums, das Monitoring und die Prognose des Generationenwechsels im Bestand ältere Ein- und Zweifamilienhäuser 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 fehlerhafte 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.

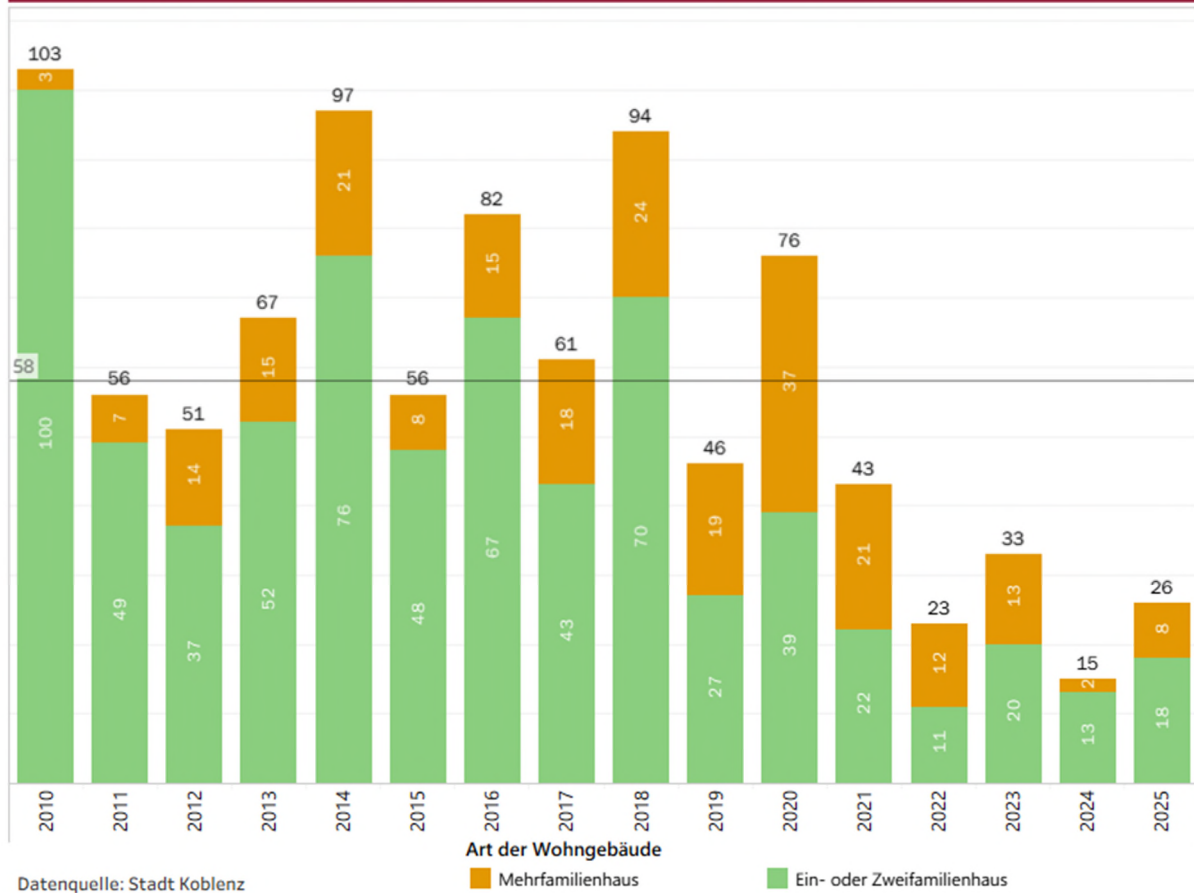
Aufgrund der vielschichtigen Qualitätsprobleme sind umfangreiche Plausibilisierungen

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. Die Daten des Statistischen Landesamtes werden 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 2022 bis 2024. Sobald die Fertigstellungszahlen für 2025 vom Statistischen Landesamt vorliegen, wird dieser Abschnitt des Berichts aktualisiert.

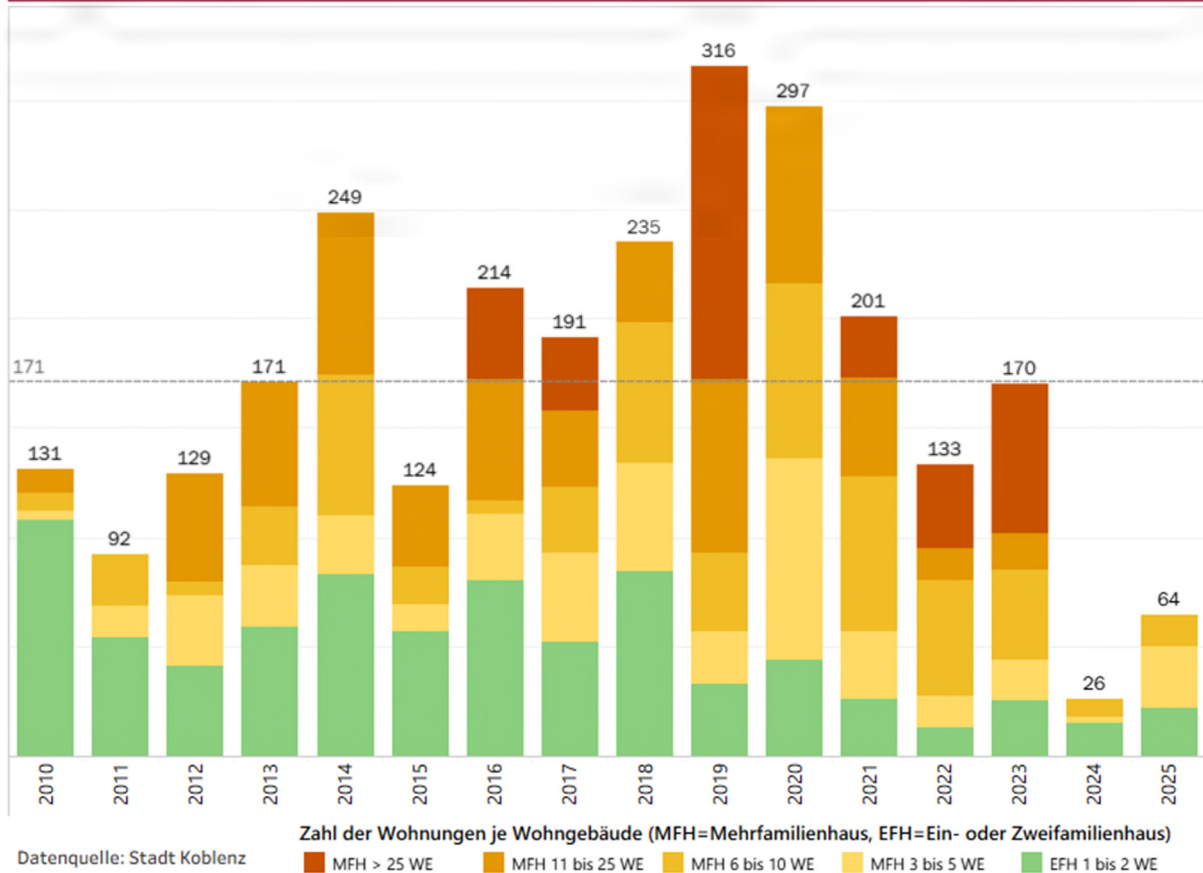
2 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten 15 Jahre

Abb. 01: Fertigstellungen neuer Wohngebäude nach Art der Wohngebäude 2010 bis 2025 in Koblenz



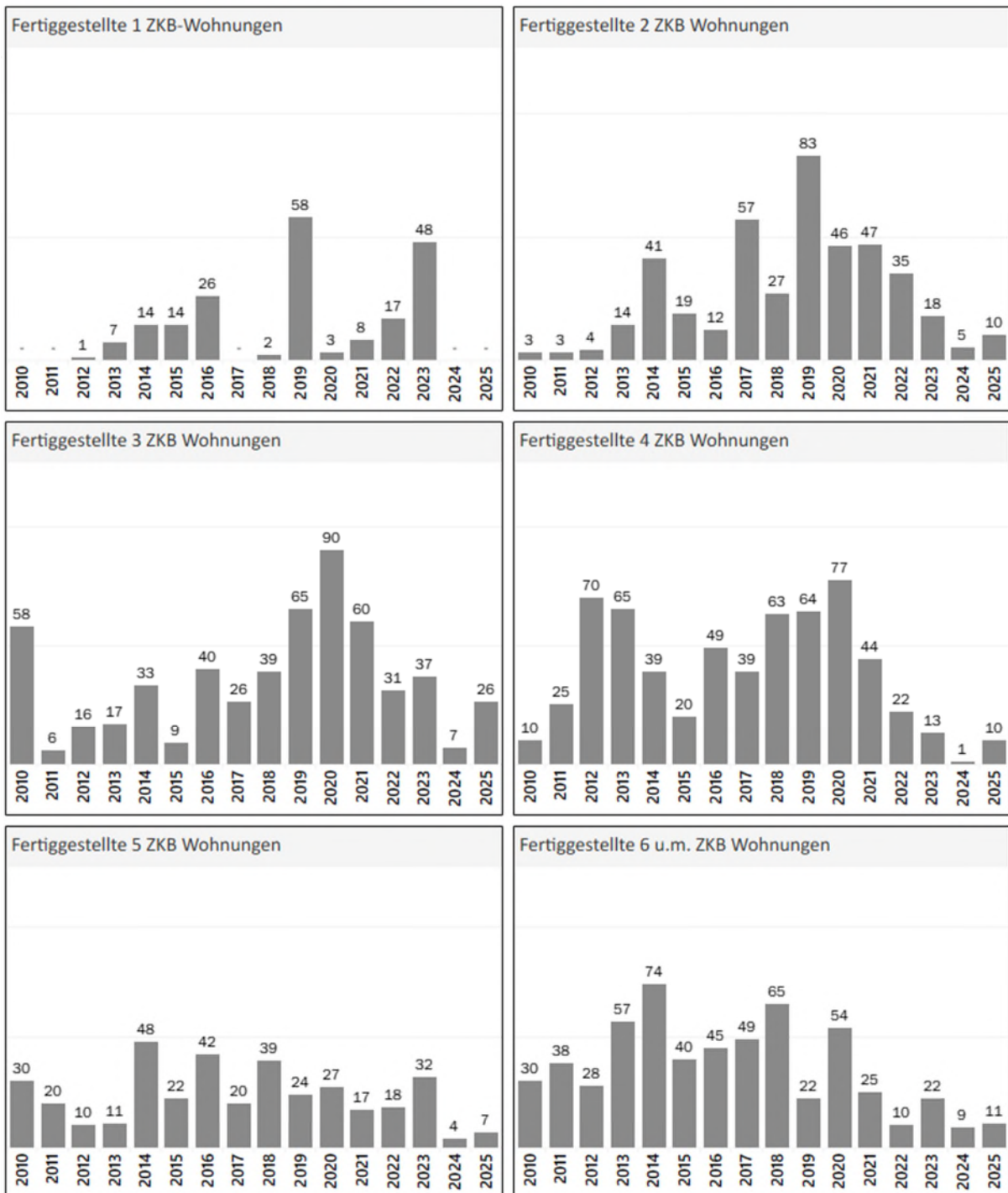
- ⇒ Im langjährigen Mittel seit 2010 wurden laut Bautätigkeitsstatistik im Stadtgebiet von Koblenz durchschnittlich knapp 60 neue Wohngebäude pro Jahr errichtet.
- ⇒ Mit nur 15 fertiggestellten neuen Wohngebäuden wurde im Vorjahr ein historischer Tiefstwert erreicht. Auch im aktuellen Berichtsjahr erreicht die Zahl fertiggestellter neuer Wohngebäude mit 26 Objekten nicht einmal die Hälfte des langjährigen Mittelwertes.
- ⇒ Bei 75 % der seit 2010 fertiggestellten neuen Wohngebäuden handelte es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser. In den letzten Jahren haben sich die Proportionen jedoch deutlich zugunsten der für den Mietwohnungsmarkt besonders relevanten Mehrfamilienhäuser verschoben. Immerhin fast 40 % der in den Jahren 2021 bis 2025 insgesamt errichteten 140 neuen Wohngebäude hatten mehr als 3 Wohnungen.

Abb. 02: Fertigstellung von Neubauwohnungen nach der Zahl der Wohnungen im Wohngebäude seit 2010 in Koblenz



- ⇒ Im langjährigen Mittel der letzten 15 Jahre wurden in Koblenz durchschnittlich 171 Neubauwohnungen (ohne Wohnheime und Nicht-Wohngebäude) registriert. Die aktuellen Fertigstellungszahlen haben sich nach dem bisherigen Tiefstwert aus dem Vorjahr nur leicht erholt und erreichen mit 64 Fertigstellungsmeldungen nur gut ein Drittel des langjährigen Mittelwerts.
- ⇒ Seit 2010 wurden insgesamt 2 743 Neubauwohnungen in Koblenz fertiggestellt. Das entspricht fast 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 Jahren hat sich die Neubautätigkeit besonders stark auf das Segment der Mehrfamilienhäuser konzentriert. Nur 17 % (n=101) der ca. 594 Neubauwohnungen der Fertigstellungsjahre 2021 bis 2025 befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Damit hat sich deren Anteil an der Neubautätigkeit, gemessen am langjährigen Durchschnittswert, in den vergangenen fast fünf Jahren halbiert.

Abb. 03: Fertiggestellte Neubauwohnungen nach Anzahl der Wohnräume 2010 bis 2025 in Koblenz

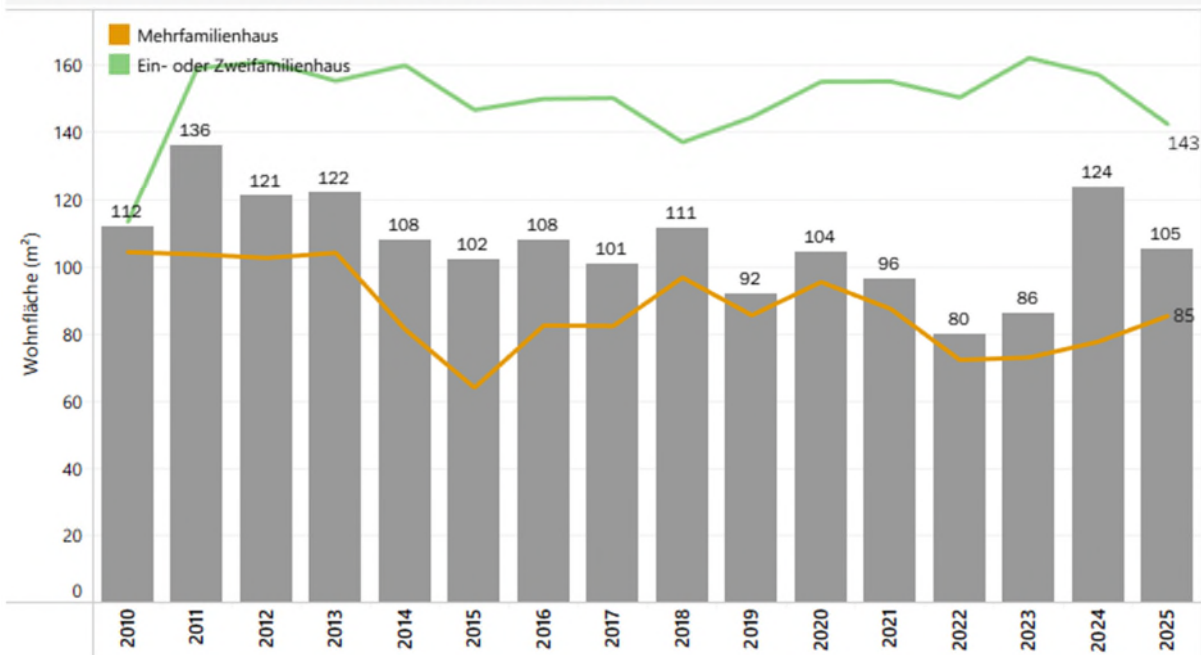


Datenquelle: Stadt Koblenz

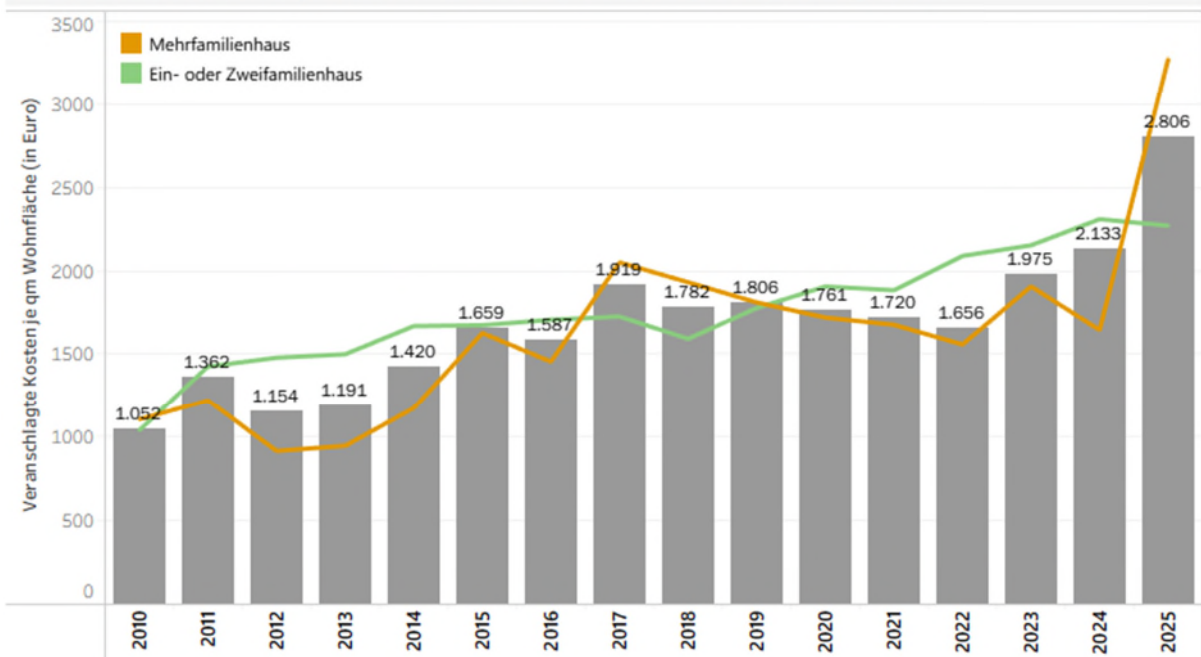
- ⇒ Mehr als ein Drittel der seit 2010 fertiggestellten Neubauwohnungen verfügen über mindestens 5 Wohnräume und sind mithin auf größere Haushaltsverbände ausgerichtet.
- ⇒ Nur jede fünfte in den letzten 15 Jahren fertiggestellte Neubauwohnung bedient mit maximal 2ZKB die stetig wachsende Zielgruppe der Einpersonenhaushalte.

Abb. 04: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der veranschlagten Kosten je Quadratmeter Wohnfläche im Wohnungsneubau 2010 bis 2025 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 2021 bis 2025 bei durchschnittlich 2 058 €/qm Wohnfläche. Im Vergleich zu den Jahren 2010 bis 2014 (1 236 €/qm Wohnfläche) ist damit ein Anstieg der veranschlagten Kosten um insgesamt 67 % zu verzeichnen.
- ⇒ Hinweis: Der enorme Kostenanstieg bei Mehrfamilienhäusern im aktuellen Berichtsjahr ist aufgrund der geringen Zahl an Fertigstellungen nur bedingt interpretierbar.

Abb. 05: Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach dem Status der Fertigstellung 2010 bis 2025 in Koblenz

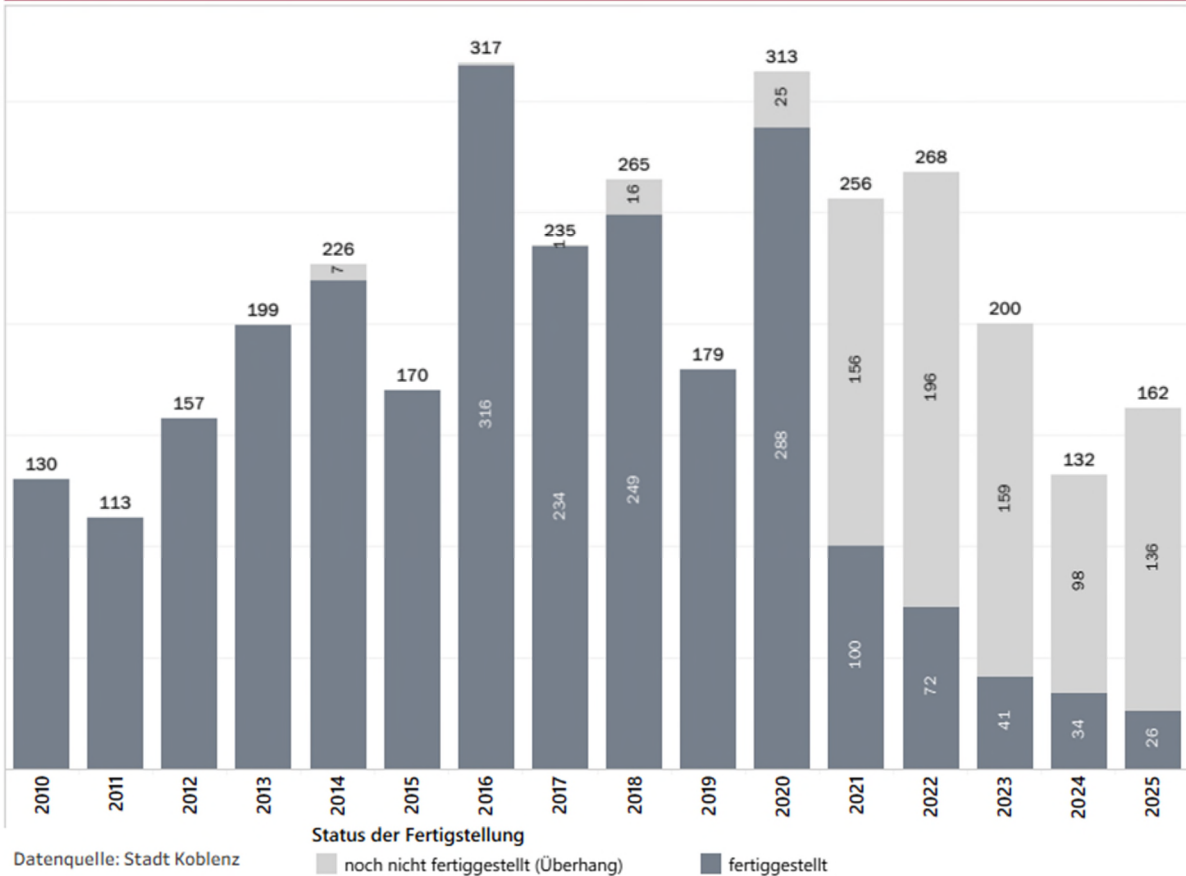
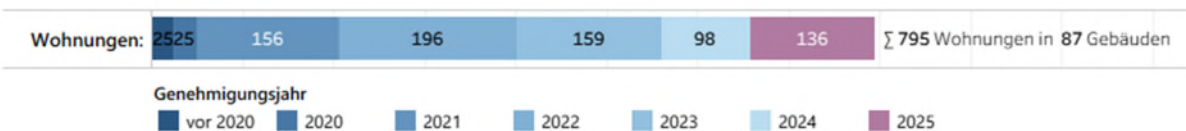


Abb. 06: Neubauwohnungen im Bauüberhang am 31.12.2025 nach Jahr der Baugenehmigung



- ⇒ Am Stichtag 31.12.2025 lag für insgesamt 795 bereits genehmigte Wohnungen in 87 neu zu errichtenden Wohngebäuden noch keine Fertigstellungsmeldung vor. Das sind rund 100 Wohnungen im Bauüberhang mehr als vor einem Jahr.
- ⇒ Der offensichtlichen zeitlichen Zurückstellung der Bautätigkeit bei bereits genehmigter Neubautätigkeit ist der starke Einbruch der Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren 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 2021 bis 2025
		2021	2022	2023	2024	2025	
Registrierte Baugenehmigungen	Anzahl	87	119	110	130	121	113
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	65	84	83	78	84	79
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	25	42	28	23	41	32
Wohnungen	Anzahl	256	275	200	132	162	205
Wohnfläche	m ²	19.279	25.717	15.505	11.656	13.603	17.152
Investitionsvolumen	1.000 €	32.364	50.173	41.126	36.466	34.228	38.871
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	40	42	55	55	43	47
Saldo Wohnungen	Anzahl	+12	+69	+130	+96	+29	+67
Saldo Wohnfläche	m ²	+2.040	+3.305	+9.036	+6.792	+3.159	+4.866
Investitionsvolumen	1.000 €	6.562	15.316	20.643	24.342	11.088	15.590
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	22	35	27	52	37	35
Saldo Wohnungen	Anzahl	+1	-10	-	-15	-1	-5
Saldo Wohnfläche	m ²	+105	-577	-	-303	-100	-175
Investitionsvolumen	1.000 €	61.434	13.383	75.206	85.651	77.352	62.605
Gesamter genehmigter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	269	334	330	213	190	267
... Wohnfläche	m ²	21.424	28.445	24.541	18.145	16.662	21.843
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	100.360	78.872	136.975	146.459	122.668	117.067

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 Jahre auf fast 120 Mio. € pro Jahr, mehr als die Hälfte davon für Pro-
jekte im Nicht-Wohnungsbau.
- ⇒ Rechnet man auch die Maßnahmen im Wohnungsbestand und an Nichtwohn-
gebäuden hinzu, ist für das Jahr 2025 ein Zugang von 190 genehmigten Wohnungen
zu verzeichnen – und damit deutlich weniger als in den Vorjahren. Zwischen 2021 und
2025 waren es im Saldo der Zu- und Abgänge durchschnittlich 267 genehmigte Ein-
heiten 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 2021 bis 2025
		2021	2022	2023	2024	2025	
Registrierte Baufertigstellungen	Anzahl	112	76	109	60	92	90
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	75	55	77	45	67	64
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	43	23	33	16	26	28
Wohnungen	Anzahl	201	133	170	33	64	120
Wohnfläche	m ²	19.344	10.634	14.645	3.746	6.722	11.018
Investitionsvolumen	1.000 €	33.277	17.615	28.927	8.135	18.862	21.363
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	32	32	44	29	41	36
Saldo Wohnungen	Anzahl	+26	+43	+57	+14	+30	+34
Saldo Wohnfläche	m ²	+2.688	+1.793	+2.911	+1.360	+2.432	+2.237
Investitionsvolumen	1.000 €	4.547	6.272	7.232	6.253	8.748	6.610
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	37	21	32	15	25	26
Saldo Wohnungen	Anzahl	+1	+45	-	-	-2	+9
Saldo Wohnfläche	m ²	+96	+2.509	-	-	-200	+481
Investitionsvolumen	1.000 €	41.309	48.248	23.551	71.356	11.077	39.108
Gesamter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	228	221	227	47	92	163
... Wohnfläche	m ²	22.128	14.936	17.556	5.106	8.954	13.736
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	79.133	72.135	59.710	85.744	38.687	67.082

1) mit Wohnheimen

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

- ⇒ Zwischen 2021 und 2025 wurden durchschnittlich 90 Baufertigstellungen pro Jahr registriert. Bei weniger als einem Drittel der fertiggestellten Projekte handelte es sich um den Bau neuer Wohngebäude. 40 % betrafen dagegen Maßnahmen am Wohnungsbestand.
- ⇒ Der Wohnungsbestand (einschl. Wohnheime!) in Koblenz hat sich im Saldo der registrierten Bautätigkeit der letzten fünf Jahre um insgesamt 815 neue Wohnungen bzw. 163 pro Jahr 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 2021 bis 2025
		2021	2022	2023	2024	2025	
Neu erstellte Wohngebäude ¹⁾	Anzahl	43	23	33	15	26	28
<i>davon mit... Wohnungen</i>							
1 bis 2		22	11	20	13	18	17
3 bis 5	Anzahl	8	3	5	1	6	5
6 bis 10		9	7	5	1	2	5
11 und mehr		4	2	3	-	-	2
darin Wohnungen	Anzahl	201	133	170	26	64	119
<i>davon mit... Räumen</i>							
1 bis 3	Anzahl	115	83	103	12	36	70
4 und mehr		86	50	67	14	28	49
<i>Durchschnittswerte:</i>							
Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl	4,7	5,8	5,2	1,7	2,5	4,2
Wohnfläche pro Wohnung	m ²	96	80	86	124	105	92
Baukosten je m ² Wohnfläche	€	1.720	1.656	1.975	2.133	2.806	1.934
<i>Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren</i>							
keine Angabe		-	1,5	-	3,8	1,6	0,7%
Öffentlicher Bauherr		-	-	-	-	-	-
Wohnungsunternehmen		54,3	31,1	20,0	30,8	9,4	33,3%
Immobilienfonds		-	28,1	-	-	-	6,4%
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	%	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe		-	-	-	-	-	-
Handel, Kreditinstitute, Versicherungen, Dienstleistungen,...		7,0	5,2	0,6	-	12,5	5,1%
Privater Haushalt		24,6	34,1	79,4	65,4	76,6	49,8%
Organisation ohne Erwerbszweck		14,1	-	-	-	-	4,7%

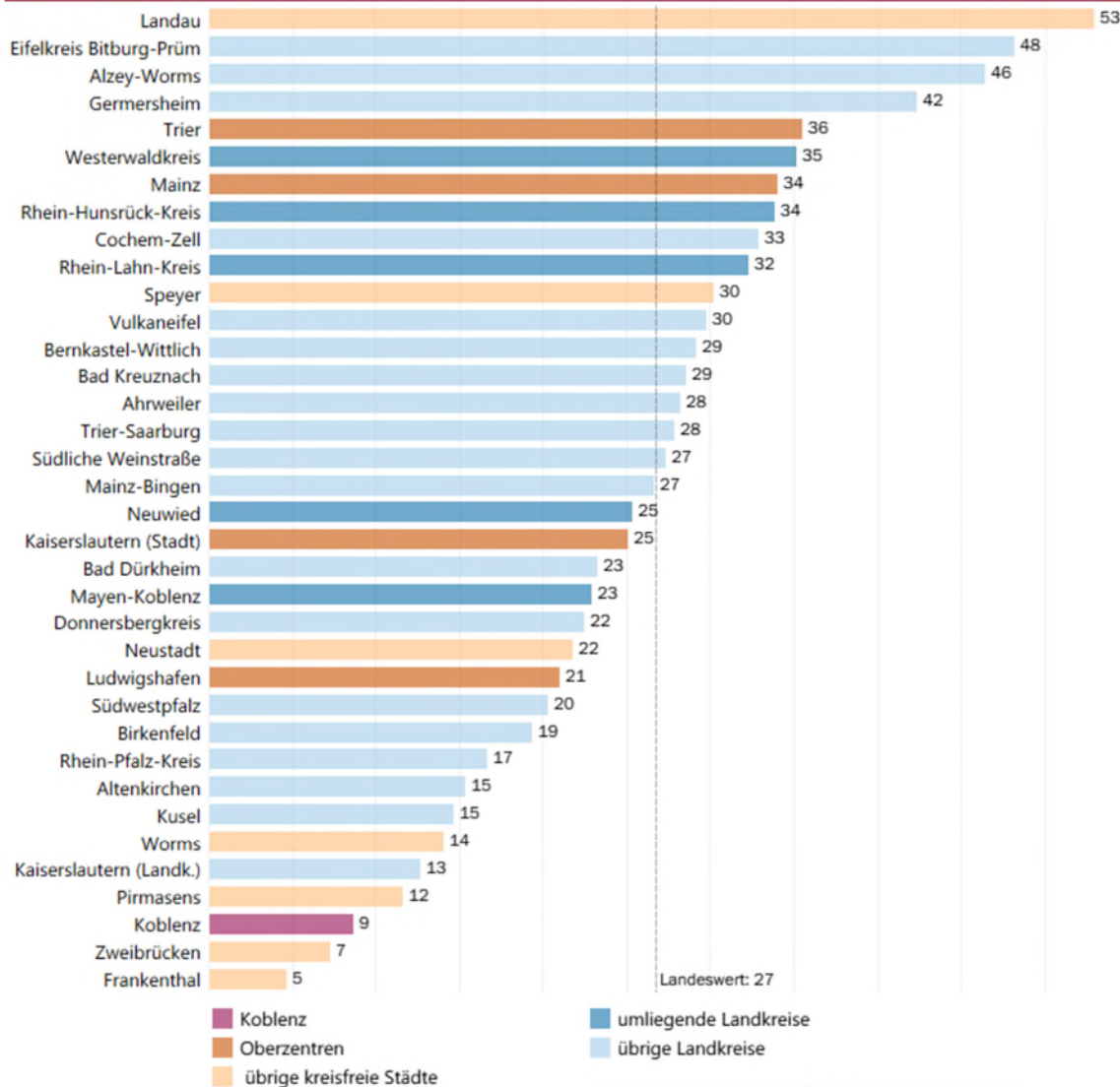
1) ohne Wohnheime

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

⇒ Private Haushalte zeichnen für 50 % der seit 2020 in Koblenz fertiggestellten Neubauwohnungen in Koblenz verantwortlich. Ein weiteres Drittel geht auf die Aktivität von Wohnungsunternehmen zurück.

4 Wohnungsneubau im regionalen Vergleich

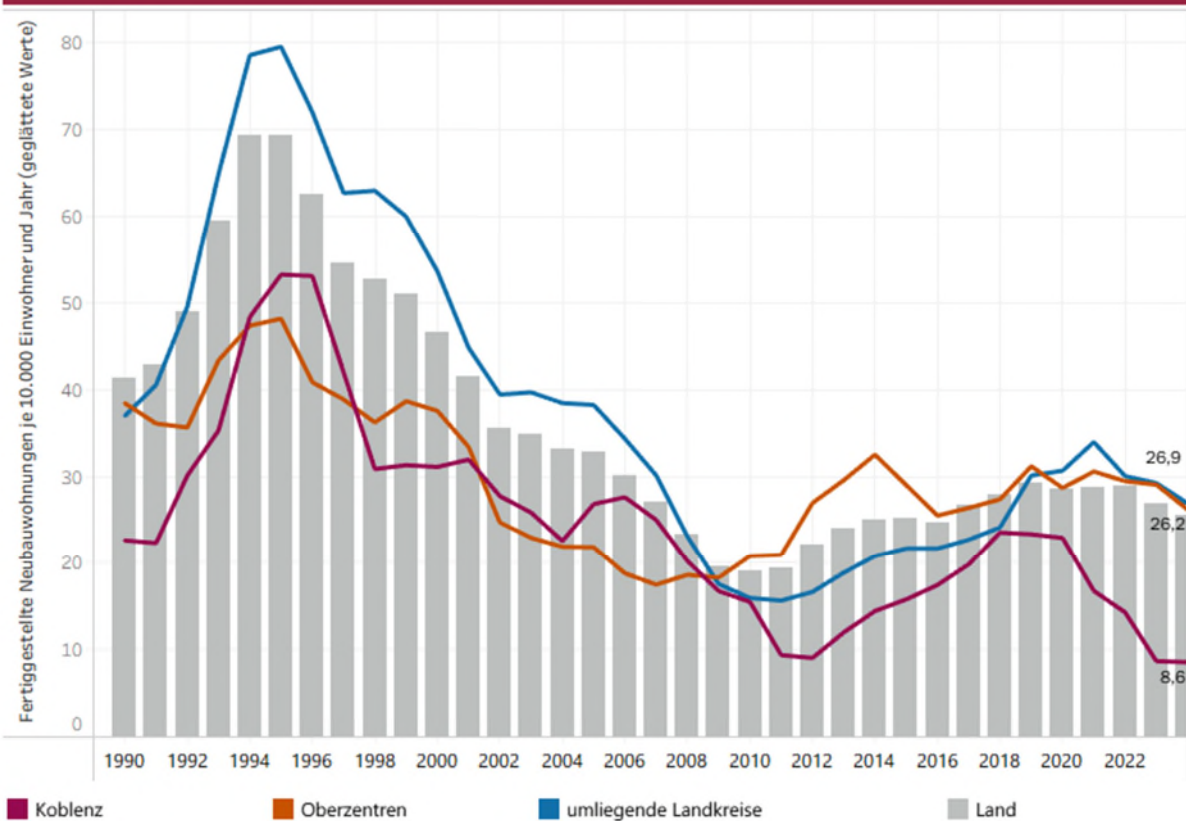
Abb. 10: Neubauintensität im Wohnungsbau in den kreisfreien Städten und Landkreisen von Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2022 bis 2024



Datenquelle: Statistisches Landsamt Rheinland-Pfalz

- ⇒ Hinweis: Aufgrund von Meldeverzögerungen liegen regionale Vergleichsdaten für das Jahr 2025 noch nicht vor.
- ⇒ Mit durchschnittlich 9 fertiggestellten Neubauwohnungen pro Jahr je 10 000 Einwohnern wird der Referenzwert des Landes von 27 in Koblenz deutlich unterschritten.
- ⇒ Die übrigen Oberzentren in Rheinland-Pfalz weisen eine deutlich höhere Neubauintensität auf. In Trier und in Mainz ist diese um den Faktor 4 höher als der Koblenzer Referenzwert.

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 Sechsfache 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 der Rhein-Mosel-Stadt mit Beginn des letzten Jahrzehnts deutlich unter die Referenzwerte 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 vergleichsweise 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 (leicht) überdurchschnittliche Werte auf.

Abb. 12: Neubauintensität und Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2022 bis 2024 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 keine eine statistisch signifikante positive Korrelation zwischen der Neubauintensität und der Veränderung des Bevölkerungsbestandes in den letzten drei Jahren.
- ⇒ Ursächlich für die Auflösung des Zusammenhangs sind Korrekturen der amtlichen Einwohnerzahl im Rahmen des Zensus 2022. Dies zeigt sich besonders stark am Beispiel der Stadt Trier: Am 31.12.2021 lag deren amtliche Einwohnerzahl bei 110 570. Durch Korrekturen im Rahmen der Zensuserhebung wurde die Einwohnerzahl zum 30.6.2022 auf 102 626 nach unten korrigiert. Mittlerweile ist der Bevölkerungsbestand wieder auf 104 588 am 30.6.2025 gestiegen. Im Streudiagramm wird jedoch – trotz der überdurchschnittlichen Neubauaktivität – ein kräftiger Bevölkerungsrückgang ausgewiesen, da die (zu hohe) Einwohnerzahl am 31.12.2021 den Ausgangswert bildet. Im kommenden Dreijahreszeitraum 2023 bis 2025 ist wieder mit einer stärkeren Korrelation zwischen Neubauaktivität und Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, da dann nur die zensuskorrigierten Einwohnerzahlen miteinander verglichen werden.

5 Wohnbautätigkeit in innerstädtischer Differenzierung

Abb. 13: Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen

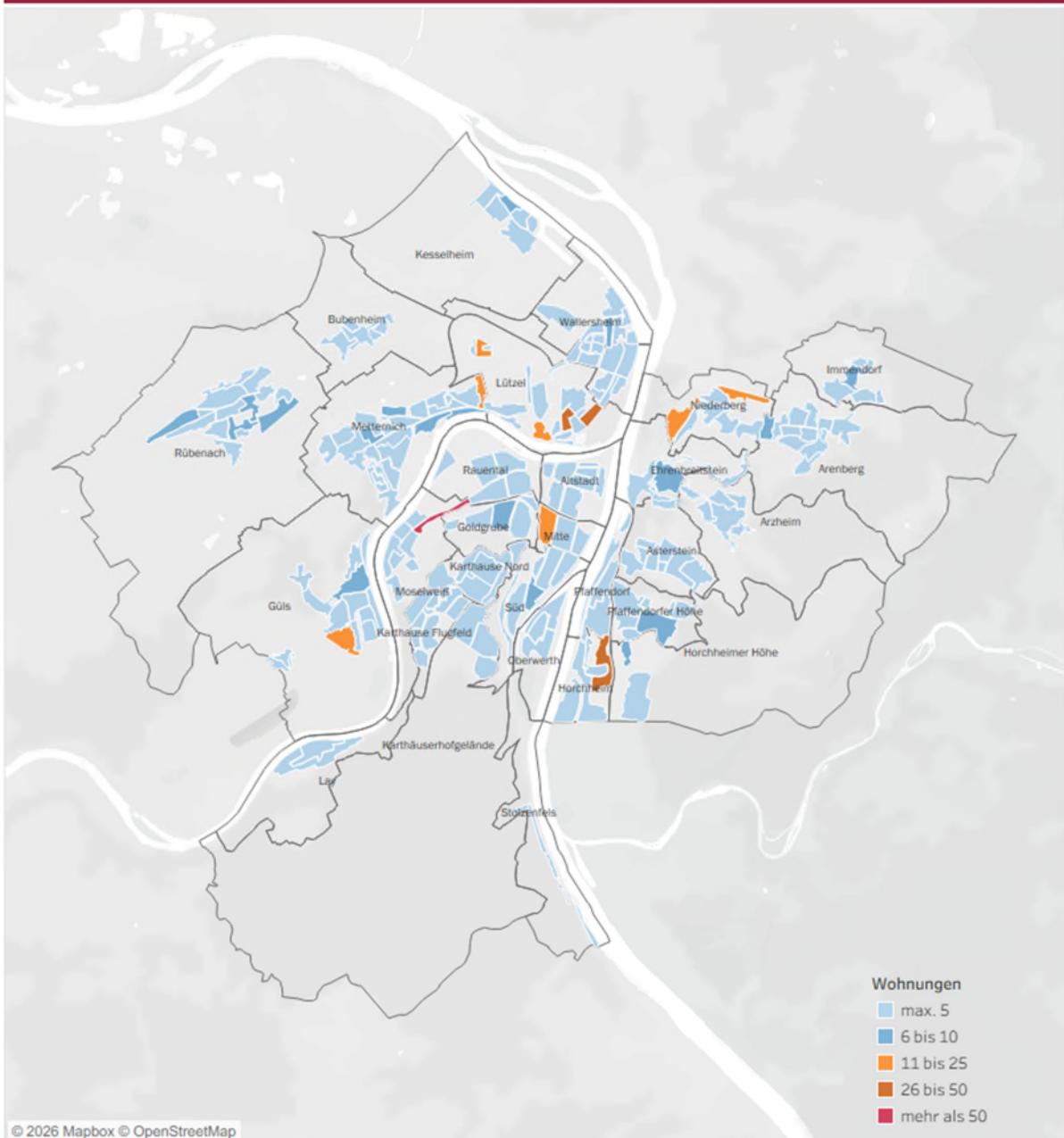
Stadtteil	Wohnungs- bestand ¹⁾ am 31.12.2025	Neubautätigkeit 2021 bis 2025			Veränderung der Einwohnerzahl ²⁾ im Beobachtungszeitraum	
		Fertigstellungen		Überhang	Anzahl	%
	Anzahl	Anzahl	% von Sp. 2	Anzahl		
1	2	3	4	5	6	7
Altstadt	3.233	-	-	104	+ 153	+ 2,8
Mitte	2.241	14	0,6	24	+ 157	+ 4,1
Süd	4.197	15	0,4	2	- 271	- 3,9
Oberwerth	850	-	-	1	- 19	- 1,2
Karthause Nord	1.678	7	0,4	6	- 63	- 2,0
Karthäuserhofgelände	978	5	0,5	-	- 46	- 2,4
Karthause Flugfeld	2.459	1	0,0	-	+ 167	+ 3,0
Goldgrube	2.716	7	0,3	-	+ 23	+ 0,5
Raumental	2.712	2	0,1	111	- 29	- 0,6
Moselweiß	1.896	113	6,0	31	+ 207	+ 6,5
Stolzenfels	218	-	-	1	+ 7	+ 1,8
Lay	922	5	0,5	2	+ 41	+ 2,3
Lützel	4.463	132	3,0	204	+ 297	+ 3,6
Metternich	5.843	58	1,0	44	+ 214	+ 2,2
Neuendorf	2.619	3	0,1	47	- 3	- 0,1
Wallersheim	1.592	11	0,7	-	- 18	- 0,6
Kesselheim	1.287	10	0,8	8	- 12	- 0,5
Güls	3.094	31	1,0	30	+ 72	+ 1,2
Rübenach	2.657	41	1,5	4	+ 168	+ 3,2
Bubenheim	713	2	0,3	39	+ 75	+ 5,5
Ehrenbreitstein	1.165	7	0,6	18	- 90	- 4,3
Niederberg	1.603	39	2,4	19	+ 154	+ 5,1
Asterstein	1.348	10	0,7	5	- 57	- 2,0
Pfaffendorf	1.757	8	0,5	1	+ 8	+ 0,3
Pfaffendorfer Höhe	1.418	10	0,7	6	- 165	- 5,6
Horchheim	1.762	33	1,9	15	+ 120	+ 4,0
Horchheimer Höhe	1.180	7	0,6	-	- 56	- 2,8
Arzheim	1.055	5	0,5	1	- 2	- 0,1
Arenberg	1.264	10	0,8	24	+ 9	+ 0,4
Immendorf	657	8	1,2	-	- 17	- 1,3
Koblenz	59.577	594	1,0	747	+ 1.024	+ 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. 15: Fertiggestellte Neubauwohnungen 2021 bis 2025 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. Über 60 % der hier abgegrenzten Gebiete weisen keinerlei Neubautätigkeit über den gesamten fünfjährigen Beobachtungszeitraum auf.
- ⇒ Besonders schwach war die Wohnbauaktivität in den vergangenen Jahren in den drei Stadtteilen der Kleinräumigen Gliederung auf der Karthause ausgeprägt.

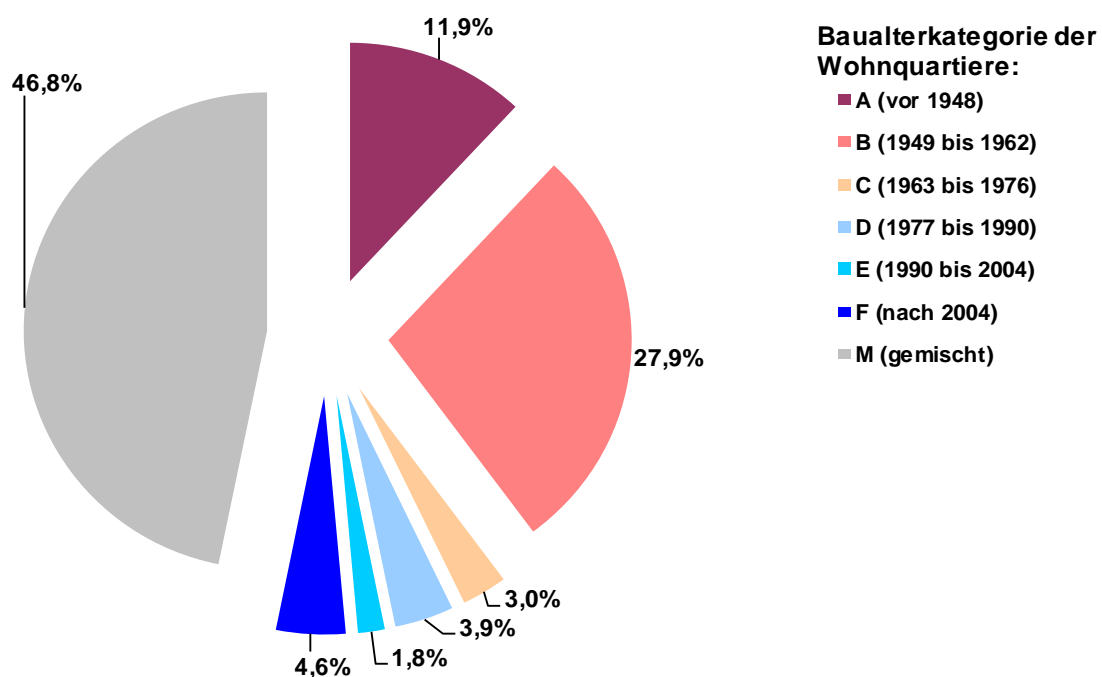
Abb. 16: Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den unterschiedlichen RBE-Typen

Prägender Errichtungszeitraum der Wohngebäude im Quartier	Ausprägung des Wohndichtefaktors (1:= Mehr-geschossige Bebauung, kleine Wohnungen;.. 5:=Einfamilienhausbebauung, große Wohnungen)	Einwohner (31.12.2025; Privat-haus-halte)	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit 2021 bis 2025 (Wohnungen in neuen Wohngebäuden)		Neubauquote (Neubauwohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand und Jahr)	Veränderung der Einwohnerzahl (2021 bis 2025)
				Fertigstellungen	Bauüberhang		
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
A vor 1948	1 sehr hoch	7.353	4.410	-	31	1,4	- 0,7
	2 hoch	4.788	2.676	16	25	3,1	+ 2,5
	3 mäßig/gemischt	3.424	1.958	12	6	1,8	+ 1,3
	4 gering	5.527	2.766	39	13	3,8	+ 3,7
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
B 1949 bis 1962	1 sehr hoch	14.999	8.530	75	103	4,2	+ 1,4
	2 hoch	6.303	3.192	57	25	5,1	+ 2,0
	3 mäßig/gemischt	5.388	2.811	12	1	0,9	- 2,2
	4 gering	4.183	2.121	13	26	3,7	- 1,5
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
C 1963 bis 1976	1 sehr hoch	987	649	-	-	-	+ 1,9
	2 hoch	3.946	1.835	-	-	-	+ 3,3
	3 mäßig/gemischt	8.438	4.380	1	17	0,8	+ 0,9
	4 gering	1.760	917	7	-	1,5	+ 1,9
	5 sehr gering	3.630	1.830	9	4	1,4	- 2,5
D 1977 bis 1990	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	1.266	602	10	-	3,3	+ 1,9
	3 mäßig/gemischt	624	350	-	-	-	- 3,7
	4 gering	3.377	1.775	12	3	1,7	- 0,8
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
E 1991 bis 2004	1 sehr hoch	582	261	-	-	-	- 6,7
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	2.273	1.248	9	2	1,8	+ 1,7
	4 gering	1.397	604	1	13	4,6	- 4,2
	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	1.331	437	26	2	12,8	+ 1,6
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
M gemischt	1 sehr hoch	4.307	2.559	149	175	25,3	+ 4,7
	2 hoch	2.574	1.366	3	36	5,7	+ 0,4
	3 mäßig/gemischt	10.573	6.074	18	215	7,7	- 1,0
	4 gering	10.427	5.460	93	25	4,3	+ 2,3
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					

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

- ⇒ Die 221 Raumbesichtigungseinheiten 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 1 bis 5) 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 aufgelockerter 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 2021 bis 2025 auf Wohnquartiere unterschiedlicher Baualtersprägung



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 (31.12.2025)		Neubauwohnungen 2021 bis 2025	
	Bezeichnung	Schlüssel RBE	TYP	Anzahl	Anteil ¹⁾	Anzahl	Anteil ²⁾
Moselweiß	Koblenzer Straße / Bahngelände	19_01	M1	979	0,9	111	18,7
Lützel	Brender Weg / Schwarzer Weg	40_13	B1	1.042	0,9	37	6,2
Horchheim	Niederfelder Weg	75_02	M4	659	0,6	32	5,4
Lützel	Andernacher Straße / Wallersheimer Weg	40_11	M1	306	0,3	28	4,7
Lützel	In den Mittelweiden / West	40_03	B2	552	0,5	24	4,0
Niederberg	Niederberger Höhe	71_06	B2	842	0,7	22	3,7
Güls	Güls Süd	51_14	F4	490	0,4	19	3,2
Mitte	Bahnhofstraße	11_03	B1	1.759	1,5	14	2,4
Niederberg	Niederberg Neudorf	71_01	M4	571	0,5	12	2,0
Metternich	Johannesstraße	41_03	B2	470	0,4	11	1,9
Summe				7.670	6,7	310	52,2

1) bezogen auf den gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz am 31.12.2025

2) bezogen auf die gesamte Zahl der Neubauwohnungen der Stadt Koblenz 2021 bis 2025

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

- ⇒ Auf die Top 10 der 221 RBE konzentrieren sich über 50 % der gesamten Neubautätigkeit der letzten fünf Jahre im Stadtgebiet, obwohl diese Quartiere in der Summe nur 6,7 % des Einwohnerbestands der Stadt Koblenz ausmachen.
- ⇒ Mit Güls-Süd (51_14) befindet sich nur eine RBE darunter, die als klassisches Neubaugebiet ausgewiesen ist. Es dominieren dagegen Quartiere des verdichteten Nachkriegsbestandes (Typen B1 und B2) und aufgelockerte Quartiere gemischter Baualterstruktur (Typ M4).