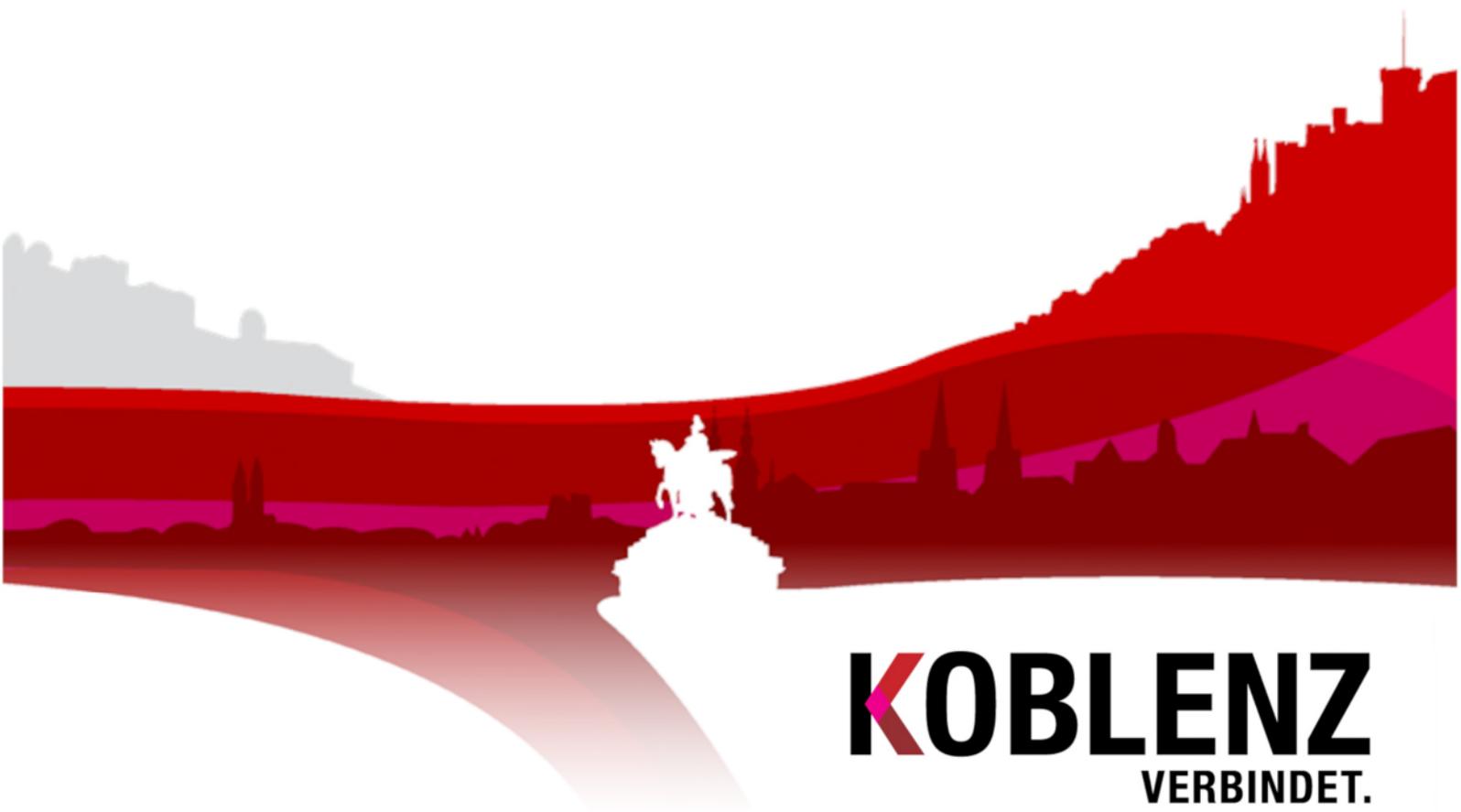


Wohnbautätigkeit in Koblenz 2024

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System



KOBLENZ
VERBINDET.

Wohnbautätigkeit in Koblenz **Berichtsjahr 2024**

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244
Fax: (0261) 129-1248
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 2025

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, 2025
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 31.12.2024 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 Raumb Beobachtungseinheiten 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 Raumb Beobachtungseinheiten mit der höchsten Neubauaktivität in den vergangenen fünf Jahren.....	24

Zusammenfassung

Im Jahr 2024 wurden laut Bautätigkeitsstatistik insgesamt nur 28 Wohnungen in 16 neuen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Koblenz fertiggestellt. Nach zwei Jahren mit bereits weit unterdurchschnittlicher Neubauaktivität ist diese im aktuellen Berichtsjahr nahezu zum Erliegen gekommen. Selbst unter Berücksichtigung des Saldos aus den Bestandsmaßnahmen und der Fertigstellung von Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen kamen 2024 nur 49 Wohnungen neu auf den Koblenzer Wohnungsmarkt.

Dass die Inflation im Allgemeinen und die gestiegenen Baukosten und Bauzinsen im Besonderen sowie die insgesamt unsicheren Zukunftsperspektiven auch in Koblenz ihre Spuren im Wohnungsbau hinterlassen haben, zeigt der Blick auf den aktuellen Bauüberhang. Für fast 700 bereits genehmigte Neubauwohnungen lag am 31.12.2024 noch keine Fertigstellungsmeldung vor. Ende 2021 standen nur 463 genehmigte Neubauwohnungen in der Liste des Bauüberhangs. Von den 262 bereits im Jahr 2021 genehmigten Neubauwohnungen lag nur für 99 Wohnungen – das sind gerade einmal 38 % – am 31.12.2024 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 wohl wieder mit einem deutlichen Anstieg fertiggestellter Neubauwohnungen zu rechnen, obwohl auch die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2024 den niedrigsten Wert seit mehr als zehn Jahren aufweist.

In den letzten Jahren hat sich in Koblenz ein Trend hin zum Neubau kleinerer (Miet-) Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern etabliert. Damit hat sich die Wohnbauaktivität zunehmend an die erhöhte Nachfrage kleinerer Haushalte im Miet- wie auch im Eigen-

tumbereich angepasst. Zwischen 2009 und 2016 kamen im Jahresmittel nur 31 kleinere Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen durch Neubau auf den Markt – in den letzten fünf Jahren waren es trotz der insgesamt rückläufigen Bautätigkeit 50 % mehr.

Es bleibt festzuhalten, dass die veranschlagten Rohbaukosten für den Wohnungsneubau in Koblenz im Verlauf des letzten Jahrzehnts enorm angestiegen sind. Im Mittel der Jahre 2020 bis 2024 lagen diese bei 1 845 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das sind fast 50 % mehr als zehn Jahr zuvor. Umso bemerkenswerter ist die Tatsache, dass die pro Quadratmeter Wohnfläche veranschlagten Kosten im Neubau von Mehrfamilienhäusern zwischen 2017 und 2022 Jahr für Jahr zurückgegangen sind und erst 2023 wieder deutlich angezogen haben.

Wie bereits in den Vorjahren zeigt der Blick auf die innerstädtische Verteilung der Neubauaktivität eine ausgeprägte räumliche Konzentration. Fast die 40 % aller fertiggestellten Neubauwohnungen wurden aus den drei Stadtteilen Moselweiß, Lützel und Metternich gemeldet. In zwei Drittel aller 30 Stadtteile kamen dagegen seit 2020 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 2023 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 Vergleich mit den übrigen Oberzentren. Zwischen 2021 und 2023 sind in Trier und in Mainz weit mehr als doppelt so viele Fertigstellungen von Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner

registriert worden wie in Koblenz. Trotz der großen Unterschiede hinsichtlich der Wohnbauaktivität weisen alle fünf Oberzentren einen vergleichbar großen Bevölkerungszuwachs zwischen 2021 und 2023 auf, da die Zuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge seit Ende Februar 2022 die Effekte der Neubauprägnis auf die Bevölkerungsentwicklung überprägt haben.

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 Mietwohnungsinserten, 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.

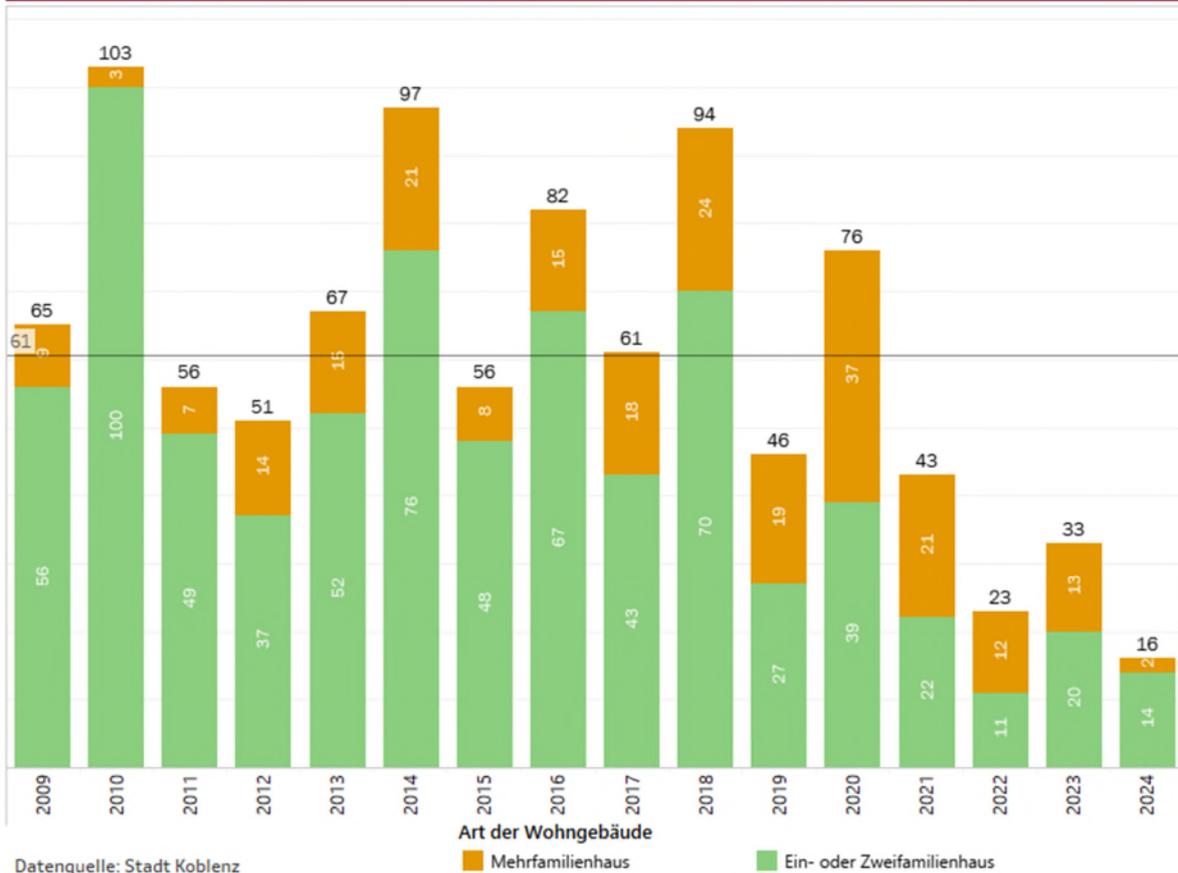
Aufgrund der vielschichtigen Qualitätsprobleme sind umfangreiche Plausibilisierungen

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. 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 2021 bis 2023. Sobald die Fertigstellungszahlen für 2024 vom Statistischen Landesamt vorliegen, wird dieser Abschnitt des Berichts aktualisiert.

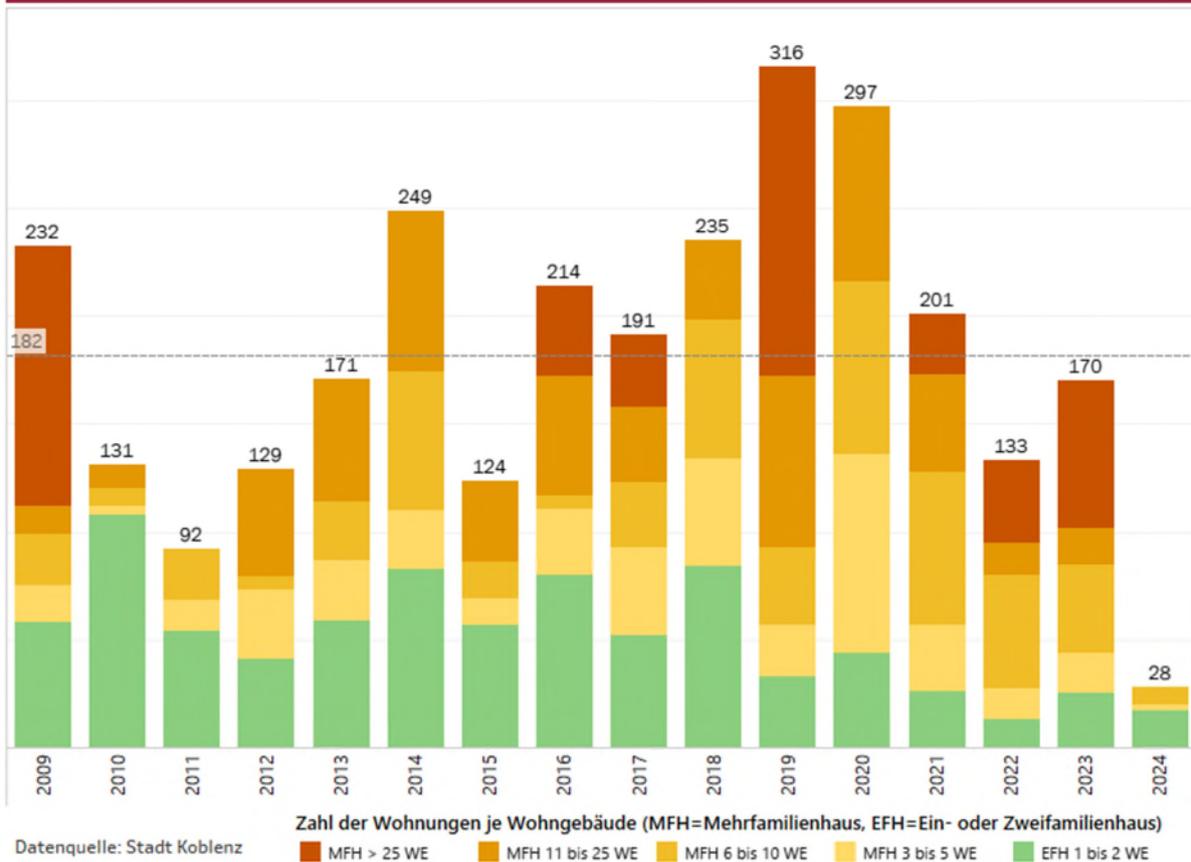
2 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten 15 Jahre

Abb. 01: Fertigstellungen neuer Wohngebäude nach Art der Wohngebäude 2009 bis 2024 in Koblenz



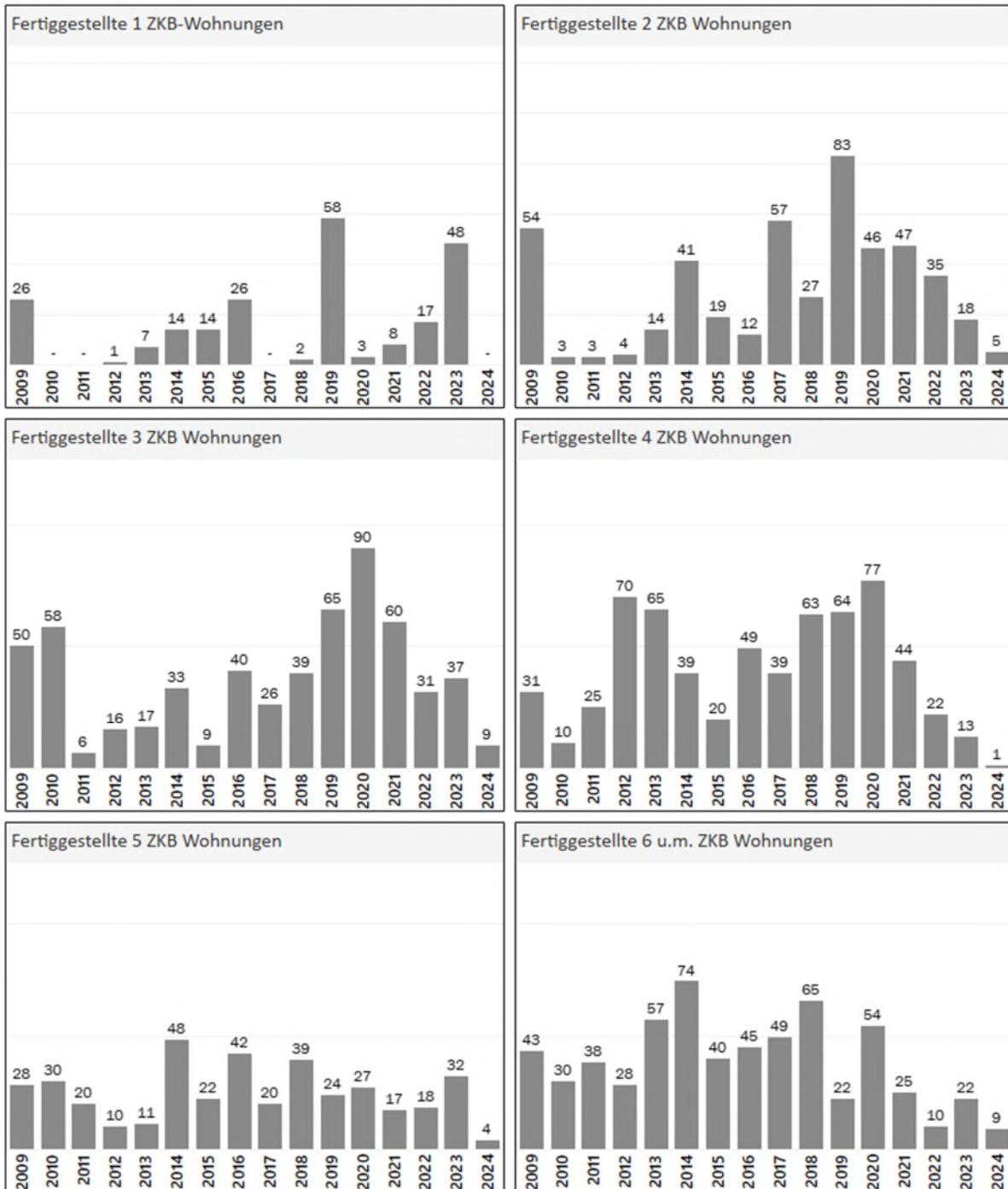
- ⇒ Im langjährigen Mittel seit 2009 wurden laut Bautätigkeitsstatistik im Stadtgebiet von Koblenz durchschnittlich rund 61 neue Wohngebäude pro Jahr errichtet.
- ⇒ Mit 16 fertiggestellten neuen Wohngebäuden wurde im Berichtsjahr 2024 ein historischer Tiefstwert erreicht. In den letzten drei Jahren sind in der Summe nur 72 neue Wohngebäude in Koblenz errichtet worden.
- ⇒ Bei 75 % der seit 2009 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 45 % der in den Jahren 2020 bis 2024 insgesamt errichteten 191 neuen Wohngebäude hatten mehr als 3 Wohnungen.

Abb. 02: Fertigstellung von Neubauwohnungen nach der Zahl der Wohnungen im Wohngebäude seit 2009 in Koblenz



- ⇒ Im langjährigen Mittel der letzten 15 Jahre wurden in Koblenz durchschnittlich 182 Neubauwohnungen (ohne Wohnheime und Nicht-Wohngebäude) registriert. Das Berichtsjahr 2024 verkörpert mit lediglich 28 Wohnungen fertiggestellten Wohnungen einen absoluten Tiefpunkt der Wohnbauaktivität in Koblenz.
- ⇒ Insgesamt wurden seit 2009 2 913 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 15 % (n=125) der ca. 830 Neubauwohnungen der Fertigstellungsjahre 2020 bis 2024 befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Damit hat sich deren Anteil an der Neubautätigkeit, gemessen am langjährigen Durchschnittswert, in den vergangenen fünf Jahren halbiert.

Abb. 03: Fertiggestellte Neubauwohnungen nach Anzahl der Wohnräume 2009 bis 2024 in Koblenz

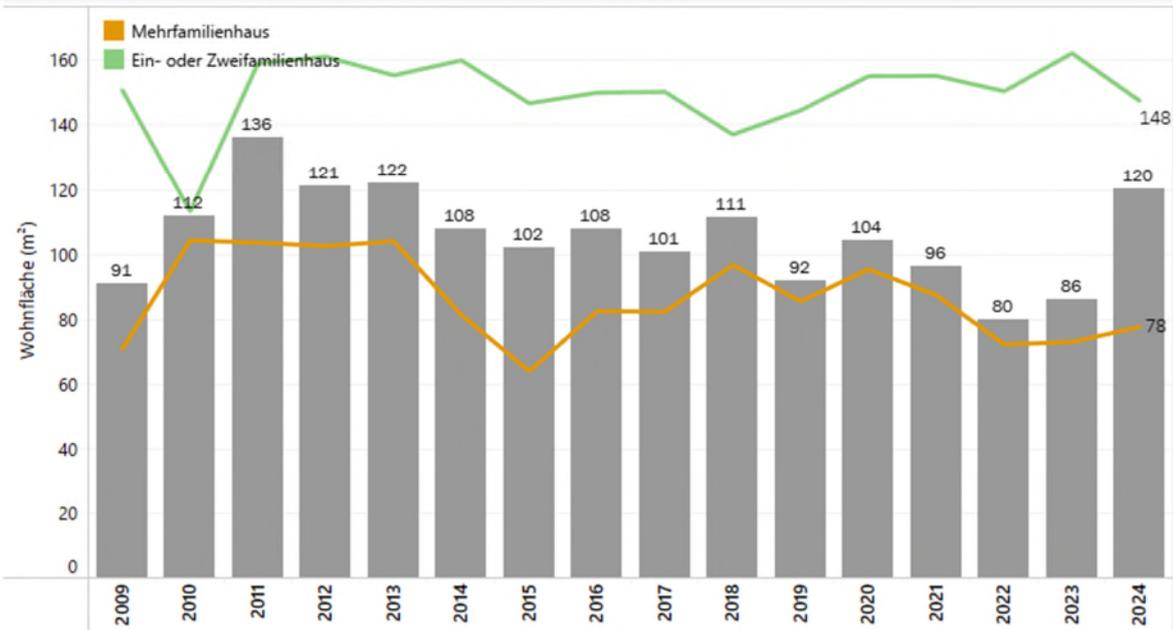


Datenquelle: Stadt Koblenz

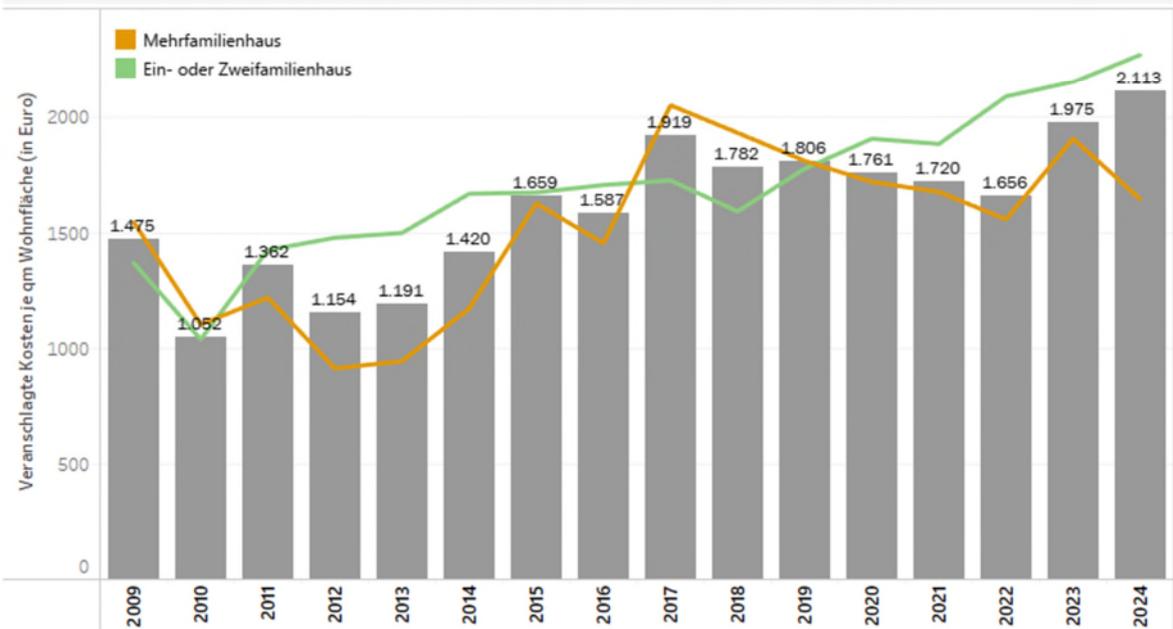
- ⇒ 36 % der seit 2009 fertiggestellten Neubauwohnungen verfügen über mindestens 5 Wohnräume und sind mithin auf größere Haushaltsverbände ausgerichtet.
- ⇒ Zwischen 2009 und 2016 wurden jahresdurchschnittlich nur 31 kleinere Wohnungen mit maximal zwei Wohnräumen fertiggestellt. In den letzten fünf Jahren waren es mit 45 Kleinwohnungen pro Jahr trotz rückläufiger Neubautätigkeit insgesamt fast 50 % mehr.

Abb. 04: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der veranschlagten Kosten je Quadratmeter Wohnfläche im Wohnungsneubau 2009 bis 2024 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 2020 bis 2024 bei durchschnittlich 1 845 €/qm Wohnfläche. Im Vergleich zu den Jahren 2010 bis 2014 (1 236 €/qm Wohnfläche) ist damit ein Anstieg der veranschlagten Kosten um insgesamt 49 % zu verzeichnen.
- ⇒ Auffallend ist die gegenläufige Kostenentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäuser (steigend) und bei Mehrfamilienhäuser (fallend) in den letzten Jahren (mit Ausnahme des Jahres 2023).

Abb. 05: Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach dem Status der Fertigstellung 2009 bis 2024 in Koblenz

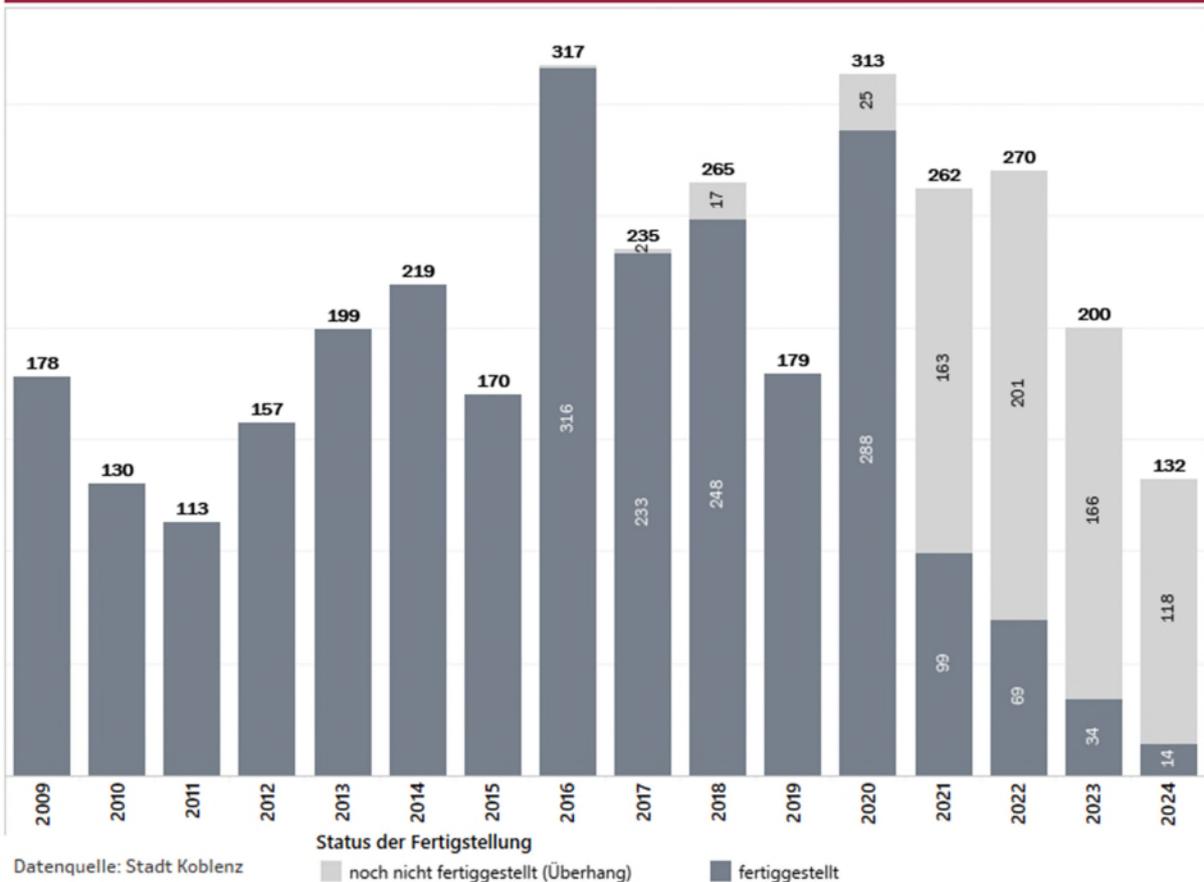
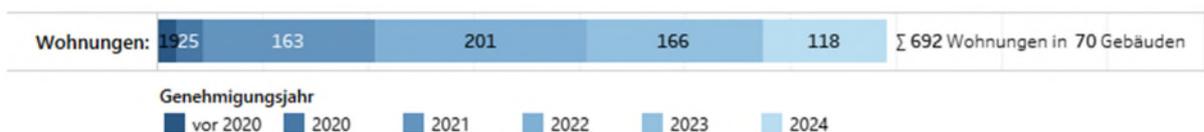


Abb. 06: Neubauwohnungen im Bauüberhang am 31.12.2024 nach Jahr der Baugenehmigung



Datenquelle: Stadt Koblenz

- ⇒ Am Stichtag 31.12.2024 lag für insgesamt 692 bereits genehmigte Wohnungen in 70 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 letzten drei 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 2020 bis 2024
		2020	2021	2022	2023	2024	
Registrierte Baugenehmigungen	Anzahl	162	94	121	111	130	124
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	116	71	85	84	78	87
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	66	26	43	28	23	37
Wohnungen	Anzahl	313	262	277	200	132	237
Wohnfläche	m ²	28.705	19.760	25.866	15.505	11.656	20.298
Investitionsvolumen	1.000 €	57.271	33.527	50.423	41.126	36.466	43.763
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	50	45	42	56	55	50
Saldo Wohnungen	Anzahl	+76	+11	+69	+130	+96	+76
Saldo Wohnfläche	m ²	+3.656	+2.251	+3.305	+9.036	+6.792	+5.008
Investitionsvolumen	1.000 €	10.983	7.052	15.316	20.681	24.342	15.675
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	46	23	36	27	52	37
Saldo Wohnungen	Anzahl	+53	+1	-10	-	-15	+6
Saldo Wohnfläche	m ²	+2.869	+105	-577	-	-303	+419
Investitionsvolumen	1.000 €	59.413	61.434	16.383	75.286	85.651	59.633
Gesamter genehmigter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	442	274	336	330	213	319
... Wohnfläche	m ²	35.230	22.116	28.594	24.541	18.145	25.725
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	127.667	102.013	82.122	137.093	146.459	119.071

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, die Hälfte davon für Projekte im
Nicht-Wohnungsbau.
- ⇒ Rechnet man auch die Maßnahmen im Wohnungsbestand und an Nichtwohn-
gebäuden hinzu, ist für das Jahr 2024 ein Zugang von 213 genehmigten Wohnungen
zu verzeichnen – zwischen 2020 und 2024 waren es im Saldo der Zu- und Abgänge
durchschnittlich 319 genehmigte 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 2020 bis 2024
		2020	2021	2022	2023	2024	
Registrierte Baufertigstellungen	Anzahl	139	112	76	109	61	99
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	115	75	55	77	46	74
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	76	43	23	33	17	38
Wohnungen	Anzahl	297	201	133	170	35	167
Wohnfläche	m ²	30.971	19.344	10.634	14.645	3.895	15.898
Investitionsvolumen	1.000 €	54.550	33.277	17.615	28.927	8.385	28.551
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	39	32	32	44	29	35
Saldo Wohnungen	Anzahl	+39	+26	+43	+57	+14	+36
Saldo Wohnfläche	m ²	+2.243	+2.688	+1.793	+2.911	+1.360	+2.199
Investitionsvolumen	1.000 €	6.513	4.547	6.272	7.232	6.253	6.163
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	24	37	21	32	15	26
Saldo Wohnungen	Anzahl	-	+1	+45	-	-	+9
Saldo Wohnfläche	m ²	-	+96	+2.509	-	-	+521
Investitionsvolumen	1.000 €	34.539	41.309	48.248	23.551	71.356	43.801
Gesamter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	336	228	221	227	49	212
... Wohnfläche	m ²	33.214	22.128	14.936	17.556	5.255	18.618
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	95.602	79.133	72.135	59.710	85.994	78.515

1) mit Wohnheimen

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

- ⇒ Zwischen 2020 und 2024 wurden durchschnittlich 99 Baufertigstellungen pro Jahr registriert. Bei knapp 40 % der fertiggestellten Projekte handelte es sich um den Bau neuer Wohngebäude. Ein gutes Drittel betraf Maßnahmen am Wohnungsbestand.
- ⇒ Der Wohnungsbestand (einschl. Wohnheime!) in Koblenz hat sich im Saldo der registrierten Bautätigkeit der letzten fünf Jahre um ca. 1 061 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 2020 bis 2024
		2020	2021	2022	2023	2024	
Neu erstellte Wohngebäude ¹⁾	Anzahl	76	43	23	33	16	38
<i>davon mit ... Wohnungen</i>							
1 bis 2		39	22	11	20	14	21
3 bis 5		22	8	3	5	1	8
6 bis 10	Anzahl	11	9	7	5	1	7
11 und mehr		4	4	2	3	-	3
darin Wohnungen	Anzahl	297	201	133	170	28	166
<i>davon mit ... Räumen</i>							
1 bis 3		139	115	83	103	14	91
4 und mehr	Anzahl	158	86	50	67	14	75
<i>Durchschnittswerte:</i>							
Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl	3,9	4,7	5,8	5,2	1,8	4,3
Wohnfläche pro Wohnung	m ²	104	96	80	86	120	95
Baukosten je m ² Wohnfläche	€	1.761	1.720	1.656	1.975	2.113	1.792
<i>Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren</i>							
keine Angabe		-	1,0	-	-	3,6	0,4%
Öffentlicher Bauherr		-	-	-	-	-	-
Wohnungsunternehmen		59,9	53,7	31,6	20,0	28,6	44,6%
Immobilienfonds		-	-	28,6	-	-	4,6%
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	%	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe		-	-	-	-	-	-
Handel, Kreditinstitute, Versicherungen, Dienstleistungen,...		0,3	7,0	5,3	0,6	-	2,8%
Privater Haushalt		39,7	24,4	34,6	79,4	67,9	44,3%
Organisation ohne Erwerbszweck		-	13,9	-	-	-	3,4%

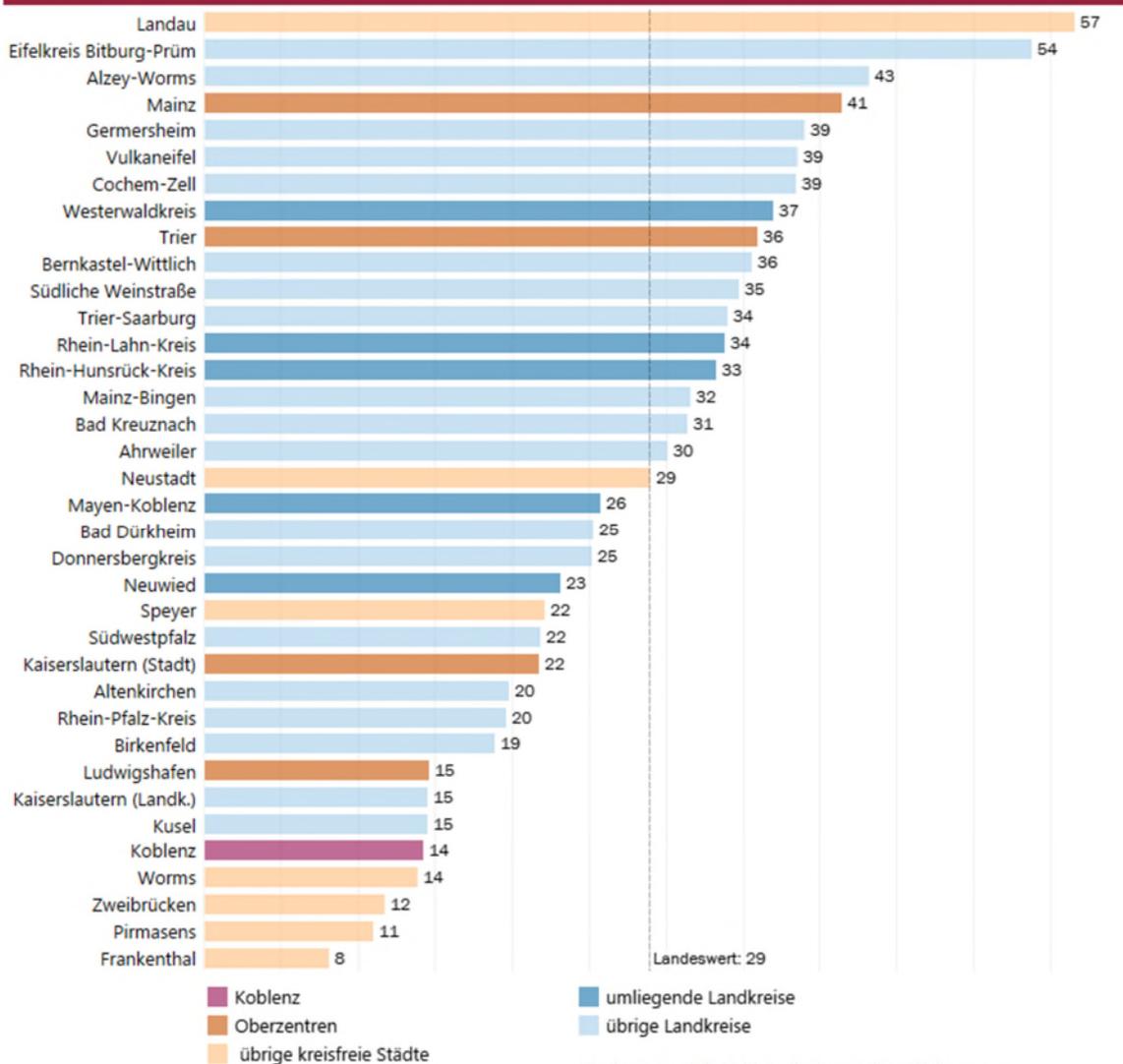
1) ohne Wohnheime

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

⇒ Private Haushalte und Wohnungsunternehmen zeichnen mit jeweils 44 % gleichermaßen für den Großteil der seit 2020 in Koblenz fertiggestellten Neubauwohnungen in Koblenz verantwortlich. Immobilienfonds spielen dagegen eine eher untergeordnete Rolle für den Wohnungsneubau in Koblenz.

4 Wohnungsneubau im regionalen Vergleich

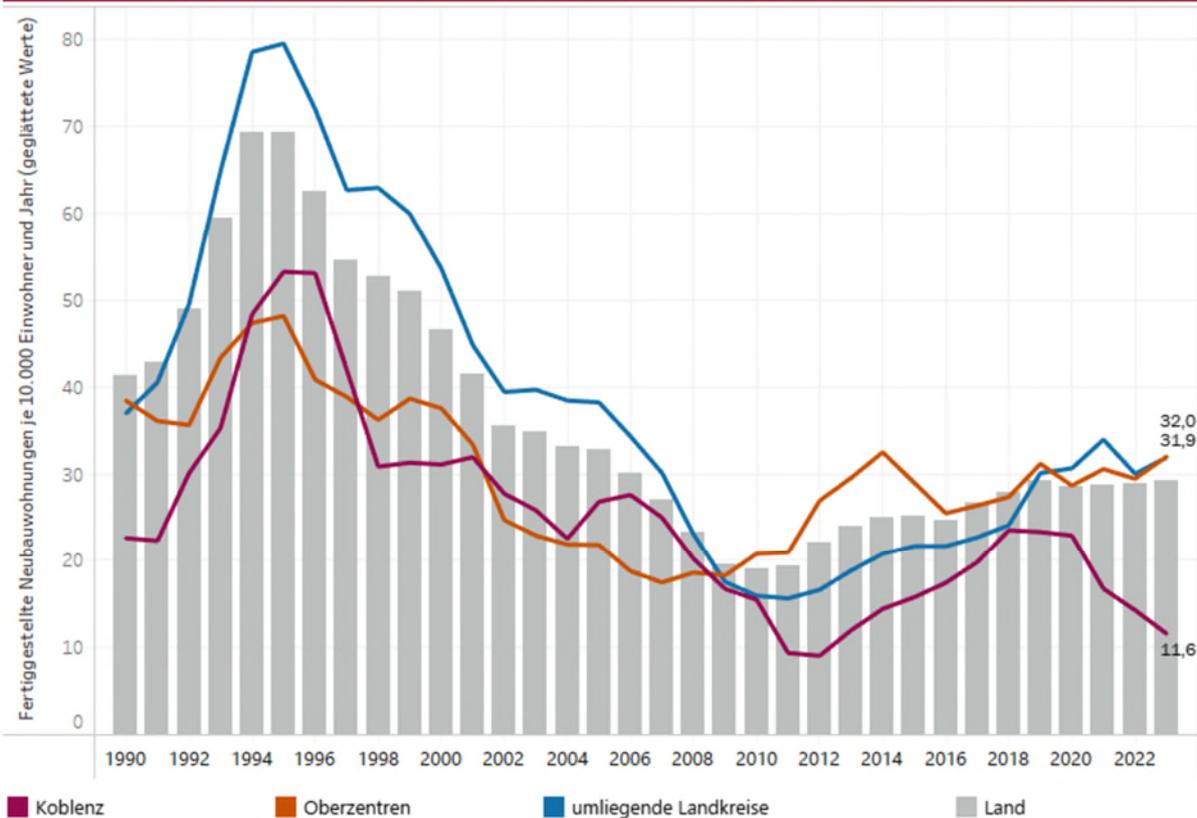
Abb. 10: Neubautintensität im Wohnungsbau in den kreisfreien Städten und Landkreisen von Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2021 bis 2023



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

- ⇒ Hinweis: Aufgrund von Meldeverzögerungen liegen regionale Vergleichsdaten für das Jahr 2024 noch nicht vor.
- ⇒ Mit durchschnittlich 14 fertiggestellten Neubauwohnungen pro Jahr je 10 000 Einwohnern wird der Referenzwert des Landes von 29 in Koblenz deutlich unterschritten.
- ⇒ Bis auf Ludwigshafen weisen die übrigen Oberzentren eine deutlich höhere Neubautintensität auf. In Trier kamen zwischen 2021 und 2023 weit mehr als doppelt so viele Neubauwohnungen auf den Markt wie in Koblenz. Die Neubauaktivität in der Landeshauptstadt Mainz übersteigt das Koblenzer Jahresmittel um das Dreifache.

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 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 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: Neubautintensität und Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2021 bis 2023 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 signifikante positive Korrelation zwischen der Neubautintensität 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 Neubautaktivität von 8 Neubautwohnungen pro Jahr und 10.000 Einwohner in Frankenthal bis zu 57 Neubautwohnungen in Landau wirkt sich nur schwach 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 Neubautaktivität im Großstadtvergleich aufweisen, verzeichnen mit einem Plus von 1,6 % bzw. 2,1 % einen mit Koblenz und Ludwigshafen vergleichbaren Einwohnerzuwachs, da dieser hier und dort im Wesentlichen durch den Zuzug ukrainischer Kriegsflüchtlinge getragen war.

5 Wohnbautätigkeit in innerstädtischer Differenzierung

Abb. 13: Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen

Stadtteil	Wohnungs- bestand ¹⁾ am 31.12.2024	Neubautätigkeit 2020 bis 2024			Veränderung der Einwohnerzahl ²⁾ im Beobachtungszeitraum	
		Fertigstellungen		Überhang	Anzahl	%
	Anzahl	Anzahl	% von Sp. 2	Anzahl		
1	2	3	4	5	6	7
Altstadt	3.243	-	-	104	+ 33	+ 0,6
Mitte	2.235	14	0,6	24	+ 165	+ 4,3
Süd	4.196	36	0,9	2	- 216	- 3,1
Oberwerth	850	49	5,8	1	+ 32	+ 2,1
Karthause Nord	1.675	13	0,8	3	- 63	- 2,0
Karthäuserhofgelände	978	4	0,4	-	- 30	- 1,6
Karthause Flugfeld	2.459	1	0,0	-	+ 152	+ 2,7
Goldgrube	2.716	31	1,1	24	+ 70	+ 1,5
Rauental	2.717	21	0,8	111	- 84	- 1,8
Moselweiß	1.900	108	5,7	30	+ 135	+ 4,2
Stolzenfels	217	-	-	1	- 11	- 2,9
Lay	919	15	1,6	-	+ 6	+ 0,3
Lützel	4.448	130	2,9	214	+ 421	+ 5,1
Metternich	5.826	90	1,5	19	+ 63	+ 0,6
Neuendorf	2.618	3	0,1	11	+ 3	+ 0,1
Wallersheim	1.593	12	0,8	-	- 102	- 3,1
Kesselheim	1.287	11	0,9	6	- 6	- 0,2
Güls	3.081	38	1,2	11	+ 62	+ 1,0
Rübenach	2.641	60	2,3	2	+ 225	+ 4,3
Bubenheim	714	16	2,2	38	+ 99	+ 7,2
Ehrenbreitstein	1.165	6	0,5	16	- 55	- 2,7
Niederberg	1.602	46	2,9	6	+ 206	+ 6,9
Asterstein	1.349	21	1,6	4	- 31	- 1,1
Pfaffendorf	1.754	15	0,9	1	+ 4	+ 0,1
Pfaffendorfer Höhe	1.412	16	1,1	6	- 175	- 5,9
Horchheim	1.758	33	1,9	20	+ 56	+ 1,9
Horchheimer Höhe	1.180	7	0,6	-	- 32	- 1,6
Arzheim	1.055	4	0,4	1	+ 41	+ 2,0
Arenberg	1.266	14	1,1	23	- 7	- 0,3
Immendorf	658	15	2,3	-	- 32	- 2,4
Koblenz	59.512	829	1,4	678	+ 929	+ 0,8

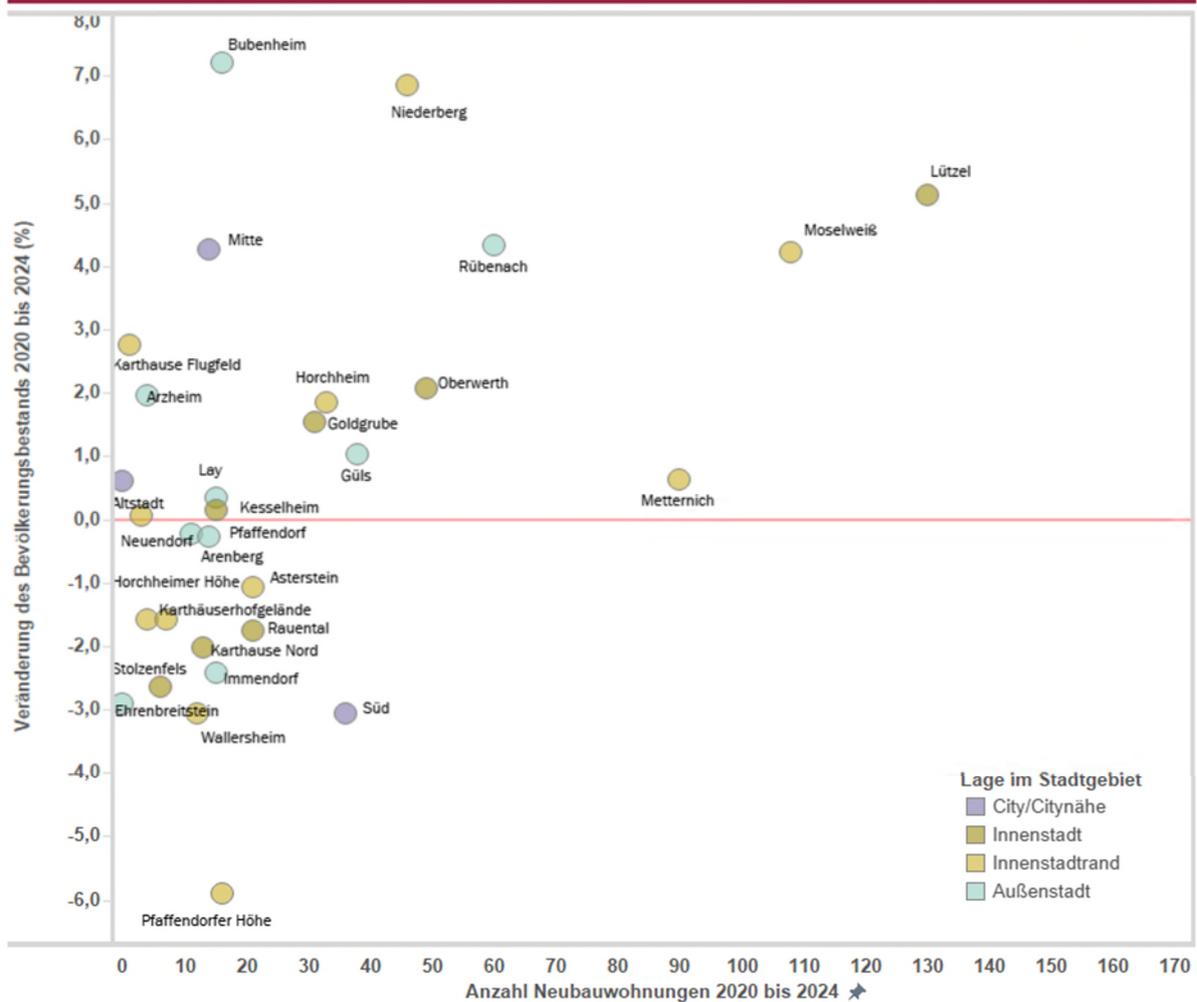
Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

Bemerkungen:

1) Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime

2) Einwohner mit Hauptwohnsitz in Privathaushalten (d.h. ohne Heime und Anstalten)

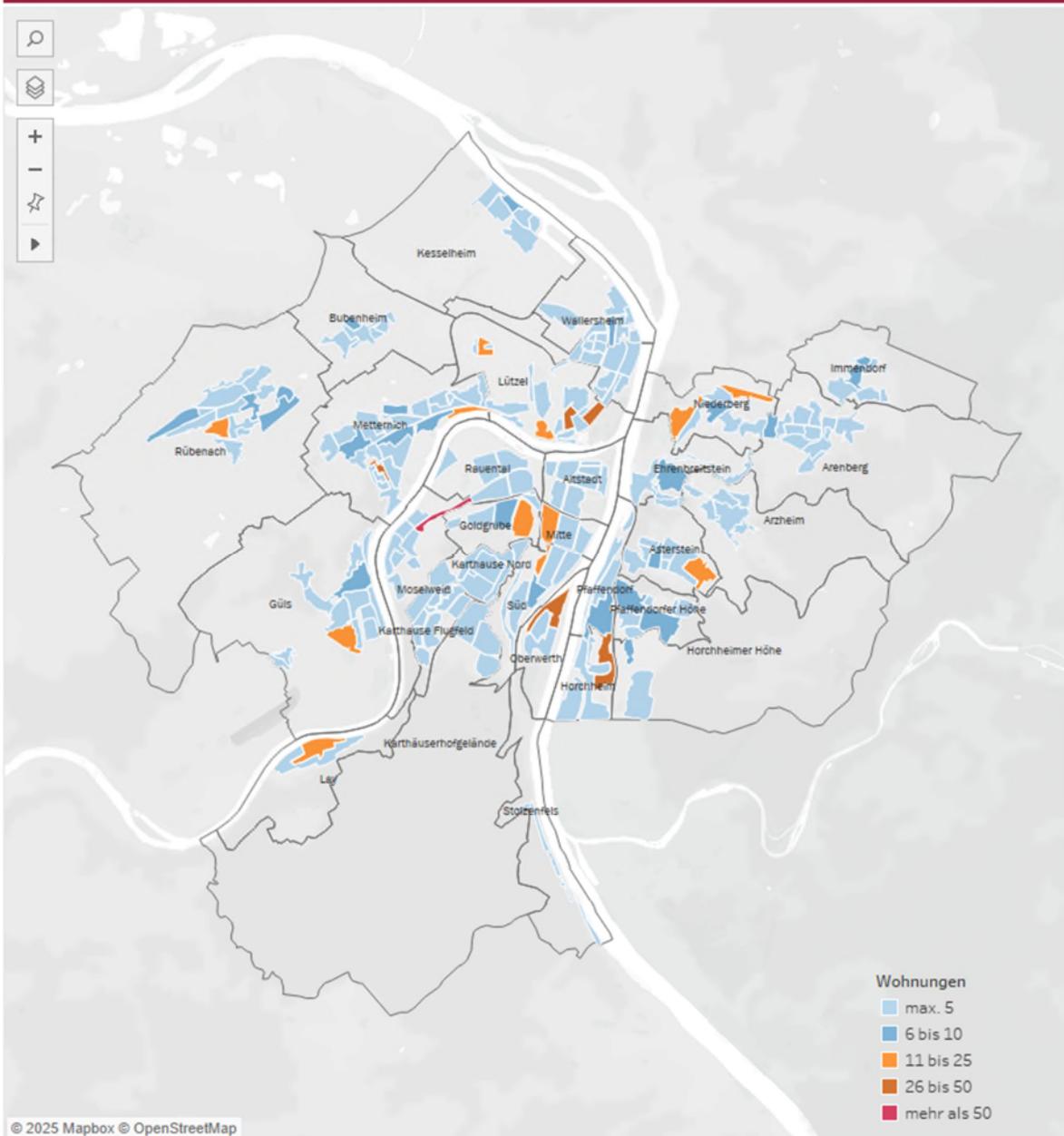
Abb. 14: Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen zwischen 2020 und 2024



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

- ⇒ Fast 40 % der seit 2020 fertiggestellten Neubauwohnungen konzentriert sich auf die drei Stadtteile Lützel, Moselweiß und Metternich.
- ⇒ In zwei Drittel der 30 Koblenzer Stadtteile wurden in den letzten fünf Jahren höchstens fünf Neubauwohnungen pro Jahr fertiggestellt. Aus den Stadtteilen Altstadt, Karthäuserhofgelände, Karthause Flugfeld, Stolzenfels, Neuendorf und Arzheim wurde maximal eine Neubauwohnung pro Jahr registriert.
- ⇒ Es besteht nur eine schwache Korrelation zwischen der Entwicklung der Einwohnerzahlen zwischen 2020 und 2024 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 +7,2 % in Bubenheim. Von den drei genannten Stadtteilen, in denen sich die Neubauaktivität in jüngster Zeit konzentriert hat, verzeichnen nur Moselweiß und Lützel einen markanten Einwohnerzuwachs, während der Bevölkerungsbestand in Metternich in den letzten fünf Jahren stagniert.

Abb. 15: Fertiggestellte Neubauwohnungen 2020 bis 2024 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. 62 % 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.

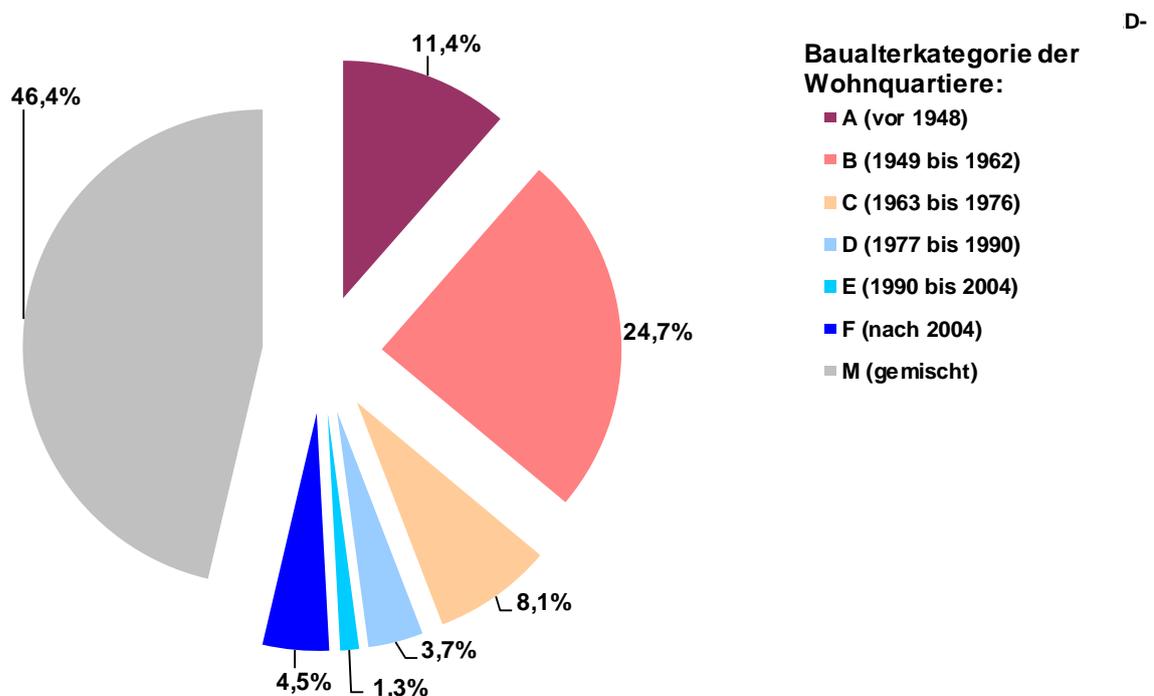
Abb. 16: Wohnungsneubau und Bevölkerungsentwicklung in den unterschiedlichen RBE-Typen

Prägender Errichtungszeitraum der Wohngebäude im Quartier	Ausprägung des Wohndichtefaktors (1:= Mehr-geschossige Bebauung, kleine Wohnungen;... 5:=Einfamilienhausbebauung, große Wohnungen)	Einwohner (31.12.2024; Privat- haus- halte)	Wohnungs- bestand	Neubautätigkeit 2020 bis 2024 (Wohnungen in neuen Wohngebäuden)		Neubauquote (Neubau- wohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand und Jahr)	Veränderung der Einwohner- zahl (2020 bis 2024)
				Fertigstel- lungen	Bau- überhang		
				Anzahl	Anzahl		
A vor 1948	1 sehr hoch	7.398	4.409	-	-	-	- 1,9
	2 hoch	4.756	2.670	7	-	0,5	+ 0,9
	3 mäßig/gemischt	3.440	1.958	33	3	3,7	+ 1,1
	4 gering	5.509	2.767	49	-	3,5	+ 1,7
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
B 1949 bis 1962	1 sehr hoch	15.022	8.521	119	-	2,8	+ 0,7
	2 hoch	6.328	3.187	47	-	2,9	+ 3,0
	3 mäßig/gemischt	5.411	2.805	12	-	0,9	- 2,6
	4 gering	4.238	2.125	15	-	1,4	- 0,8
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
C 1963 bis 1976	1 sehr hoch	960	649	-	-	-	- 1,2
	2 hoch	3.921	1.836	-	-	-	+ 3,2
	3 mäßig/gemischt	8.502	4.366	27	-	1,2	+ 1,4
	4 gering	1.795	917	13	-	2,8	+ 4,6
	5 sehr gering	3.660	1.830	23	-	2,5	- 1,2
D 1977 bis 1990	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	1.247	602	10	-	3,3	- 1,7
	3 mäßig/gemischt	632	350	-	-	-	- 5,5
	4 gering	3.362	1.771	19	-	2,1	- 1,5
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
E 1991 bis 2004	1 sehr hoch	587	261	-	-	-	- 8,1
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	2.268	1.246	9	-	1,4	+ 2,0
	4 gering	1.409	604	1	-	0,3	- 5,4
	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	1.328	436	35	-	16,1	+ 2,5
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
M gemischt	1 sehr hoch	4.317	2.551	143	-	11,2	+ 4,9
	2 hoch	2.588	1.368	3	-	0,4	- 0,6
	3 mäßig/gemischt	10.570	6.072	99	-	3,3	- 0,4
	4 gering	10.475	5.442	117	-	4,3	+ 3,8
	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 2020 bis 2024 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 (31.12.2024)		Neubauwohnungen 2020 bis 2024	
	Bezeichnung	Schlüssel RBE	TYP	Anzahl	Anteil ¹⁾	Anzahl	Anteil ²⁾
Moselweiß	Koblenzer Straße / Bahngelände	19_01	M1	940	0,8	106	12,8
Oberwerth	Oberwerth-Nord	13_01	M3	564	0,5	48	5,8
Lützel	Brender Weg / Schwarzer Weg	40_13	B1	1.011	0,9	36	4,3
Horchheim	Niederfelder Weg	75_02	M4	656	0,6	33	4,0
Lützel	Andernacher Straße / Wallersheimer Weg	40_11	M1	303	0,3	27	3,3
Metternich	Geisbachstraße	41_22	C3	272	0,2	26	3,1
Goldgrube	Waisenhausstraße / Cusanusstraße	17_04	B1	1.518	1,3	24	2,9
Metternich	Rohrerpfad	41_01	A3	332	0,3	23	2,8
Güls	Güls Süd	51_14	F4	477	0,4	22	2,7
Niederberg	Niederberger Höhe	71_06	B2	838	0,7	22	2,7
Summe				6.911	6,0	367	44,3

1) bezogen auf den gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz am 31.12.2024

2) bezogen auf die gesamte Zahl der Neubauwohnungen der Stadt Koblenz 2020 bis 2024

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

- ⇒ Auf die Top 10 der 221 RBE konzentrieren sich 44 % der gesamten Neubautätigkeit der letzten fünf Jahre im Stadtgebiet, obwohl diese Quartiere in der Summe nur 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 von einer gemischten Baualtersstruktur geprägt ist. Mit Güls-Süd (51_14) befindet sich nur eine RBE darunter, die als klassisches Neubaugebiet ausgewiesen ist.