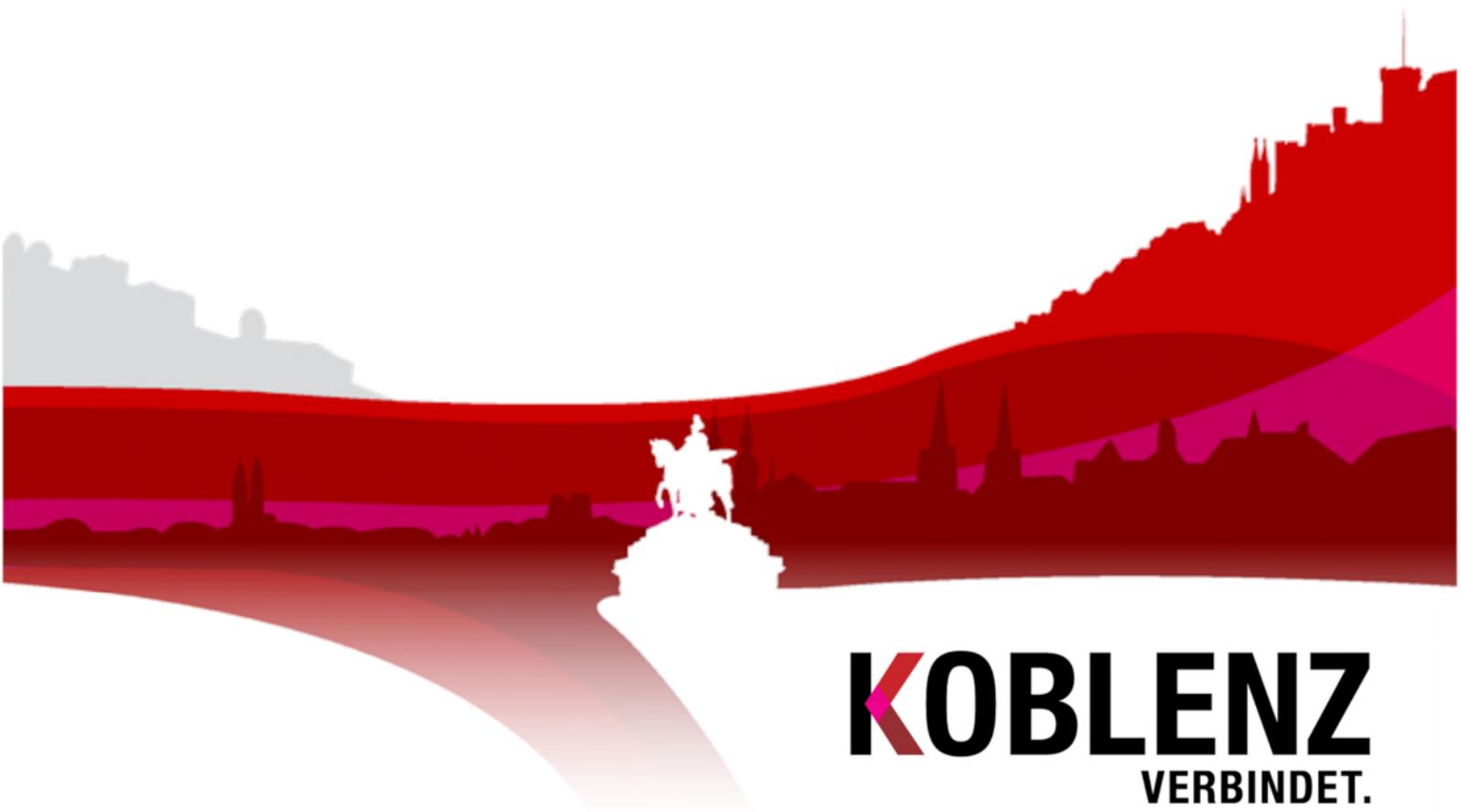


Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System



KOBLENZ
VERBINDET.

Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1244
Fax: (0261) 129-1248
E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de
Internet: www.statistik.koblenz.de
Newsletter: www.newsletter.koblenz.de

Zeichenerklärung: - Angabe gleich Null
0 Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten
. Zahlenwert ist unbekannt oder geheim zu halten
... Angabe lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor
() Aussagewert ist eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch unsicher ist
r berichtigte Angabe
p vorläufige Zahl
s geschätzte Zahl
* Angabe kommt aus sachlogischen Gründen nicht in Frage

Aus rein pragmatischen Gründen - Verständnis und bessere Lesbarkeit - wird auf eine explizite Unterscheidung der Schreibweisen nach dem Geschlecht verzichtet und in der Regel die männliche Schreibform gewählt.

Publikation: Juli 2021

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

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2021
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

1	Motivation und Fragestellung	4
2	Datengrundlage.....	6
3	Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Koblenz.....	7
4	Strukturelle Zusammensetzung der aktuellen Bewohnerschaft in den Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlichen Baualters in Koblenz.....	12
5	Dynamik der demographischen Prozesse in der Bewohnerschaft älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz.....	15
6	Monitoring des Generationenwechsels im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser	20
7	Vorausrechnungsmodell zur Abschätzung frei werdender Ein- und Zweifamilienhäuser im Wohngebäudebestand bis zum Jahr 2030.....	25
8	Fazit	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01:	Ein- und Zweifamilienhausbestand in der Stadt Koblenz nach Baujahreskategorien	7
Abb. 02:	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Koblenz nach dem Baujahr der Wohngebäude.....	8
Abb. 03:	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1960 bis 1989 in den Koblenzer Stadtteilen	9
Abb. 04:	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1960 bis 1989 am gesamten Wohnungsbestand in den Raumberechnungseinheiten (RBE) der Stadt Koblenz	10
Abb. 05:	Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1960 bis 1989 und deren Anteil am gesamten Wohnungsbestand in den Raumberechnungseinheiten der Stadt Koblenz	11
Abb. 06:	Altersstrukturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahr der Wohngebäude	12
Abb. 07:	Belegungsdichten der Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Baujahr der Wohngebäude.....	13
Abb. 08:	Ältere Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Alter des jüngsten Haushaltsmitglieds	14
Abb. 09:	Anzahl der Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Alter des jüngsten Bewohner des Wohngebäudes	15
Abb. 10:	Veränderung der Belegungsdichten von Wohnungen älterer Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2006 und 2020 in Koblenz	16
Abb. 11:	Entwicklung der Geburten und der Sterbefälle in den älteren Ein- und Zweifamilienhäusern	17
Abb. 12:	Entwicklung der Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze von und zu älteren Ein- und Zweifamilienhäusern in Koblenz.....	18
Abb. 13:	Entwicklung der innerstädtischen Umzugsbewegungen von und zu älteren Ein- und Zweifamilienhäusern in Koblenz	18
Abb. 14:	Längsschnittanalyse der Seniorenhaushalte am 31.12.2010 in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern in Koblenz	20
Abb. 15:	Durch den Abgang von älteren Haushalten in den letzten zehn Jahren vollständig freigesetzte ältere Ein- und Zweifamilienhäuser.....	22
Abb. 16:	Durch Abgang von älteren Haushalten freigesetzte Ein- und Zweifamilienhäuser: Bewohnerstruktur am 31.12. des jeweiligen Abgangsjahres	22
Abb. 17:	Durch Abgang von älteren Haushalten in den Jahren 2011 bis 2019 freigesetzte Ein- und Zweifamilienhäuser: Bewohnerstruktur am 30.06.2021	23

Abb. 18:	Vorausberechnung der Zahl freiwerdender älterer Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 2021 bis 2030 in Koblenz	27
Abb. 19:	Bis zum Jahr 2030 freiwerdende ältere Ein- und Zweifamilienhäuser in den Koblenzer Stadtteilen	28
Abb. 20:	Bis zum Jahr 2030 freiwerdende ältere Ein- und Zweifamilienhäuser in den Wohnquartieren der Stadt Koblenz.....	30

1 Motivation und Fragestellung

In der jüngsten Expertenbefragung zur Situation und zu den Entwicklungsperspektiven des Koblenzer Wohnungsmarktes¹ beurteilten 75 % der Teilnehmenden die Marktlage im mittleren Preissegment als angespannt oder sehr angespannt. Einen noch stärkeren Nachfrageüberhang nehmen die Expertinnen und Experten im unteren Preissegment wahr, wie der Anteil von 86 % entsprechender Einschätzungen dokumentiert. Auch die Erwartungshaltung für die kommenden fünf Jahre ist von der Annahme einer zumindest anhaltenden Anspannung geprägt, da die große Mehrheit von einem Anstieg der Nachfrage für große, familieneegnete Wohnungen ausgeht. Diese Einschätzung bestätigt in Teilen auch die aktuelle Bevölkerungs- und Haushalteprognose „Koblenz 2020/2040“². Insbesondere durch das Einrücken der Kinder der Baby-Boomer Generation in die Haushaltsphasen der Expansion und der Konsolidierung sind es neben den Einpersonenhaushalten auch die Haushalte mit vier und mehr Personen für die in den kommenden Jahren noch steigende Fallzahlen in Koblenz erwartet werden.

Als wichtigste Ursache für die aktuellen Probleme auf dem Eigentumsmarkt machen die Befragten vor allem die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland und unmittelbar damit zusammenhängend die (zu) hohen Kosten für Bauland aus. Wenig überraschend sehen jeweils rund 40 % in der verstärkten Ausweisung von Neubaugebieten und in der verstärkten Bebauung von Randlagen geeignete Strategien zur Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt. Allerdings handelt es sich bei (Neu-)Bauland um eine begrenzt zur Verfügung stehende Flächenressource, deren wohnbauliche Nutzung zunehmend in ein Konfliktfeld mit den Anforderungen des Klimaschutzes auf lokaler und regionaler Ebene gerät.

Tatsächlich ist in den beiden letzten Jahrzehnten die Neubautätigkeit nicht nur im Segment des Mietwohnungs- sondern auch des Ein- und

Zweifamilienhausbaus massiv zurückgegangen. Laut Statistischer Gebäudedatei der Stadt Koblenz wurde zwischen 2010 und 2020 nur ein Viertel des Neubauvolumens der 1960er Jahre bezugsfertiggestellt. Auch in den 1970er und 1980er Jahren wurden im jährlichen Mittel zwei- bis dreimal so viele Ein- und Zweifamilienhäuser (nachfolgend als EZFH bezeichnet) erstmals bezogen wie es über den Zeitraum der letzten zehn Jahre der Fall war.

Ein bekanntes Phänomen im Zuge der Alterung der Bewohnerschaft von EZFH-Gebieten ist der so genannte Remanenzeffekt. Während die Kinder der Erstbeziehergeneration in aller Regel den Haushalt verlassen und eigene Haushalte mit eigenem Wohnungsbedarf bilden, verbleibt die Elterngeneration oft bis ins hohe Alter bzw. über die gesamte Lebensdauer im „alten“ Wohngebäude. Die Bewohnerschaft homogener EZFH-Gebiete altert und schrumpft gemeinsam, der pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnraum steigt an. Als Generationenwechsel wird die Ablösung gealterter bzw. aufgelöster Erstbezieherhaushalte durch jüngere Wiederbezugshaushalte bezeichnet. Der Blick auf die ausgeprägte Bautätigkeit im EZFH-Segment in den 1960er bis 1980er Jahren lässt erahnen, dass diesen Bestandsimmobilien eine sehr große Bedeutung für die Deckung der aktuellen und der zukünftigen Wohnraumnachfrage in diesem Segment zukommen kann. Geht man davon aus, dass die meisten der damaligen Erstbeziehenden beim Einzug zwischen 30 und 40 Jahre alt waren, so sollte in zahlreichen EZFH der Generationenwechsel bereits vollzogen sein.

Welchen Beitrag kann der Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz für die Abdeckung der Wohnraumnachfrage in den kommenden Jahren leisten? Das ist die Kernfrage, mit der sich der vorliegende Bericht auseinandersetzt. In einem ersten Schritt erfolgt eine statistische Inventur des relevanten Gebäudebestands, differenziert

¹ Stadt Koblenz (2021): Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2021, KoStatIS InfoBlatt 27/2021; URL: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/bauen-und-woh->

[nen/wohnungsmarktbarometer/wohnungsmarktbarometer-2021.pdf?cid=1zel](https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/bauen-und-woh-) (letzter Zugriff am 12.07.2021)

² Stadt Koblenz (2021): Aktualisierte Bevölkerungs- und Haushalteprognose Koblenz 2020/2040; KoStatIS InfoBlatt 45/2021

nach der Baujahresdekade und der Verteilung im Koblenzer Stadtgebiet. Anschließend wird ein Blick auf die demographische Struktur der aktuellen Bewohnerschaft in den älteren EZFH geworfen. Es folgt eine Analyse der demographischen Prozesse über den Zeitraum der letzten 15 Jahre, die zum aktuellen Bevölkerungsbestand geführt haben. Anschließend wird ein Monitoring entwickelt, das Rückschlüsse über den in Koblenz bereits vollzogenen Generationenwechsel zulässt. Wie viele EZFH wurden rückblickend pro Jahr durch den Abgang der älteren (Erstbezieher-) Haushalte freigesetzt und

wie sieht deren heutige Bewohnerstruktur aus? Das abschließende Kapitel blickt auf der Basis eines Prognosemodells bis ins Jahr 2030 voraus: Mit wie vielen freiwerdenden älteren EZFH ist pro Jahr im laufenden Jahrzehnt zu rechnen und wie sind diese über das Stadtgebiet verteilt? Diese Fragen sind von hoher Relevanz für die Abschätzung des zukünftigen Neubaubedarfs aber auch für die Annahmefindung im Modell der kleinräumigen Bevölkerungsprognose.

2 Datengrundlage

Die zentralen Datengrundlagen für die Analyse des Generationenwechsels in älteren EZFH sind die Statistische Gebäudedatei sowie die Datenabzüge aus dem kommunalen Melderegister der Stadt Koblenz. Die Statistische Gebäudedatei umfasst den gesamten Gebäudebestand mit Wohnraum. Neben Adresse und kleinräumiger Zuordnung der Gebäude liegen u.a. Informationen über das Baujahr, die Zahl der Wohnungen nach der Zahl ihrer Wohnräume sowie die Wohnfläche im gesamten Gebäude (nicht die Größen der einzelnen Wohnungen!) vor. Vollerhebungen dieses Bestandes gab es im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung in den Jahren 1987 und 2011. Die nächste Vollerhebung soll im Zuge des coronabedingt um ein Jahr verschobenen EU-weiten Zensus im Jahr 2022 realisiert werden. Die Erhebungsdaten werden aber voraussichtlich erst Ende 2023 für die statistische Analyse zur Verfügung stehen. Zwischenzeitliche Veränderungen des Gebäudebestandes werden durch die laufende Bautätigkeit – i.e. genehmigungspflichtige Maßnahmen im Bestand bzw. Neubautätigkeiten im Wohnbau – dokumentiert. Da die Bautätigkeitsstatistik massive Qualitätsprobleme aufweist, ist auch die Qualität der Statistischen Gebäudedatei entsprechend eingeschränkt. Nicht vollständig enthalten sind Informationen über die Eigentumsverhältnisse oder über die Art der Gebäude (freistehendes EZFH, Reihenhaus, Zahl der Stockwerke, Mischnutzungen, ...).

Daher muss der Begriff des Ein- und Zweifamilienhauses so operationalisiert werden, dass

diese auf der Basis der Informationen der Statistischen Gebäudedatei identifiziert werden können. EZFH im hier verwendeten Sinne sind alle in der Statistischen Gebäudedatei geführten Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen. Außerdem muss mindestens eine Wohnung mindestens vier Zimmer verfügen und die durchschnittliche Wohnfläche muss mindestens 80 m² Wohnfläche haben. Diese Filterkriterien werden benötigt, um überwiegend gewerblich genutzte Gebäude mit ein oder zwei kleineren Wohneinheiten aus der Analyse auszuschließen und die Familieneignung der betrachteten Wohngebäude weitgehend sicherzustellen.

Für Wohnungsmarktanalysen ist nicht die einzelne Person, sondern der Privathaushalt als Verbund gemeinsam wohnender und wirtschaftender Personen die entscheidende Einheit zur Quantifizierung der Wohnraumnachfrage. Im Melderegister ist diese Einheit jedoch nicht hinreichend abgebildet. Lediglich die steuerrechtlichen Kernverbände sind aus den Verzeigerungen zwischen den registrierten Personen eindeutig reproduzierbar. Diese repräsentieren jedoch nur eine Teilmenge in der Vielzahl unterschiedlicher Formen zusammenwohnender und wirtschaftender Personenverbände. Um Zahl und Struktur der Privathaushalte belastbar abschätzen zu können, wird das vom KOSIS-Verbund³ entwickelter Haushaltegenerierungsverfahren HHGEN eingesetzt⁴

³ Verbund kommunales Statistisches Informationssystem – ein Selbsthilfeverbund von mehr 200 überwiegend kommunalstatistischen Dienststellen

⁴ Näheres zur Generierung und Typisierung von Privathaushalten im Sonderbeitrag des Quartalsbe-

richt 2020/Q3 der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz, URL: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/querschnitt/quartalsbericht/quartalsbericht-2020-3.-quartal.pdf?cid=1ra7> (zuletzt geöffnet am 12.07.2021)

3 Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Koblenz

Abb. 01: Ein- und Zweifamilienhausbestand in der Stadt Koblenz nach Baujahreskategorien

Baujahr	Gebäude	Wohnungen	Durchschnittliche Wohnfläche	Leerstand am 31.12.2020
	Anzahl		m ²	%
vor 1950	2 744	3 324	118,1	4,6
1950 bis 1959	1 282	1 542	121,7	3,9
1960 bis 1969	2 137	2 495	124,5	4,3
1970 bis 1979	1 555	1 942	129,0	3,2
1980 bis 1989	1 267	1 563	127,3	1,7
1990 bis 1999	1 098	1 318	132,6	1,0
2000 bis 2009	1 104	1 203	143,4	1,0
2010 und jünger	541	611	151,8	1,5
Gesamtbestand	11 728	13 998	127,2	3,1

Datenquelle: Statistische Gebäudedatei und Melderegister der Stadt Koblenz

Laut Statistischer Gebäudedatei umfasste der aktuelle Bestand der Stadt Koblenz an Ein- und Zweifamilienhäusern am 31.12.2020 insgesamt 11 728 Wohngebäude mit fast 14 000 Wohnungen. Damit weist mehr als jedes zweite Wohngebäude in Koblenz maximal zwei Wohnungen auf. Die Zahl der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäuser (nachfolgend als EZFH bezeichnet) macht aber nur rund 25 % des gesamten Wohnungsbestands im Stadtgebiet aus.

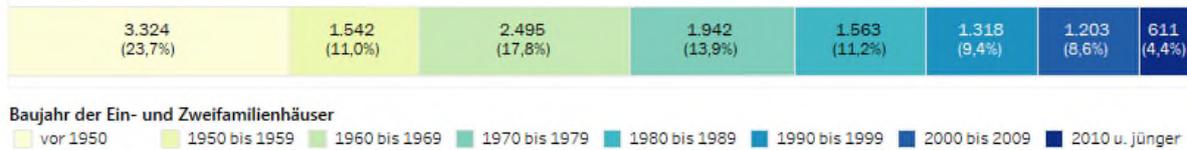
Sieht man von der nach oben offenen Baujahresklasse der vor 1950 bezugsfertiggestellten Wohngebäude ab, so wurden die meisten der heute noch bewohnten EZFH in den 1960er Jahren errichtet und erstmals bezogen. In den nachfolgenden Dekaden nahm die Neubauaktivität in diesem Segment deutlich ab. Im letzten Jahrzehnt wurde nur rund ein Viertel des Volumens der 1960er Jahre fertiggestellt.

Während der Wohnungsneubau insgesamt also stark zurückgegangen ist, sind die Wohnungen in den neuen EZFH im Laufe der Jahrzehnte immer größer geworden. Lag die durchschnittliche Wohnfläche in den 1960er Jahren noch bei 124 m², so sind die zwischen 2010 und 2020 erstmals bezogenen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Mittel 152 m² groß.

Diese deutliche Steigerung des Wohnflächenverbrauchs im EFZH-Neubau steht im Kontrast zur zunehmenden Verknappung geeigneten Baulandes im Stadtgebiet.

Erwartungsgemäß sinkt die Leerstandsquote (hier bezogen auf das gesamte Wohngebäude) mit jünger werdendem Baualter. Unter den in den letzten 30 Jahren fertiggestellten EZFH stand nur gut ein Prozent laut Einwohnermelderegister am 31.12.2020 leer. Selbst die in den 1950er und 1960er Jahren errichteten Wohngebäude weisen vergleichsweise geringe Leerstandsquoten von rund 4 % auf. Hierbei ist zudem noch zu berücksichtigen, dass der tatsächliche Leerstand in den älteren Ein- und Zweifamilienhäusern vermutlich geringer ausfällt, als in der Tabelle ausgewiesen wird. Die Vermutung einer Überschätzung des Leerstands auf der Basis der verfügbaren Daten ist darauf zurückzuführen, dass die Bundesstatistik für die Erfassung der Bauabgänge keinen vollständigen Blick auf die Abgangszahlen von Wohngebäuden und der darin befindlichen Wohnungen zulässt. Daher dürften vermutlich einige der laut Register unbewohnten älteren Gebäude dem Wohnungsmarkt (z.B. aufgrund eines Abrisses) de facto überhaupt nicht mehr zur Verfügung stehen.

Abb. 02: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Koblenz nach Baujahr der Wohngebäude



Datenquelle: Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

Der Generationenwechsel im Sinne einer systematischen Ablösung der über die Jahrzehnte geschrumpften und gealterten Erstbezieherhaushalte durch jüngere Haushalte in der Expansions- oder in der Konsolidierungsphase dürfte bei den vor 1960 fertiggestellten EZFH weitestgehend abgeschlossen sein. Die Erstbezieher der in den 1990er Jahren neu gebauten Wohngebäude werden in der Masse wohl erst in den beiden kommenden Jahrzehnten als Akteure dieses Wandlungsprozesses für den Wohnungsmarkt relevant werden. Damit fokussiert sich der für die Analyse des aktuellen Prozesses des Generationenwechsels im Wohnungsbestand relevante Erstbezugszeitraum auf die drei Baujahresdekaden von 1960 bis 1989. Geht man davon aus, dass das Gros der damaligen Erstbezieher zwischen 30 und 40 Jahre alt war, so haben bzw. hätten diese heute ein Alter von 60 bis über 90 Jahren erreicht. Die durch Abbildung 2 dokumentierte Tatsache, dass der EZFH-Wohnungsbestand aus den drei Jahrzehnten insgesamt 6 000 Wohneinheiten in fast 5 000 Häusern umfasst, unterstreicht, welche herausragende Bedeutung diesem Bestand für die Wohnraumversorgung junger Familien im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den kommenden Jahren zukommen kann. Mittelfristig werden zusätzlich die rund 1 300 zwischen 1990 und 1999 errichteten Wohnungen für den Prozess des Generationenwechsels sukzessive zur Verfügung stehen.

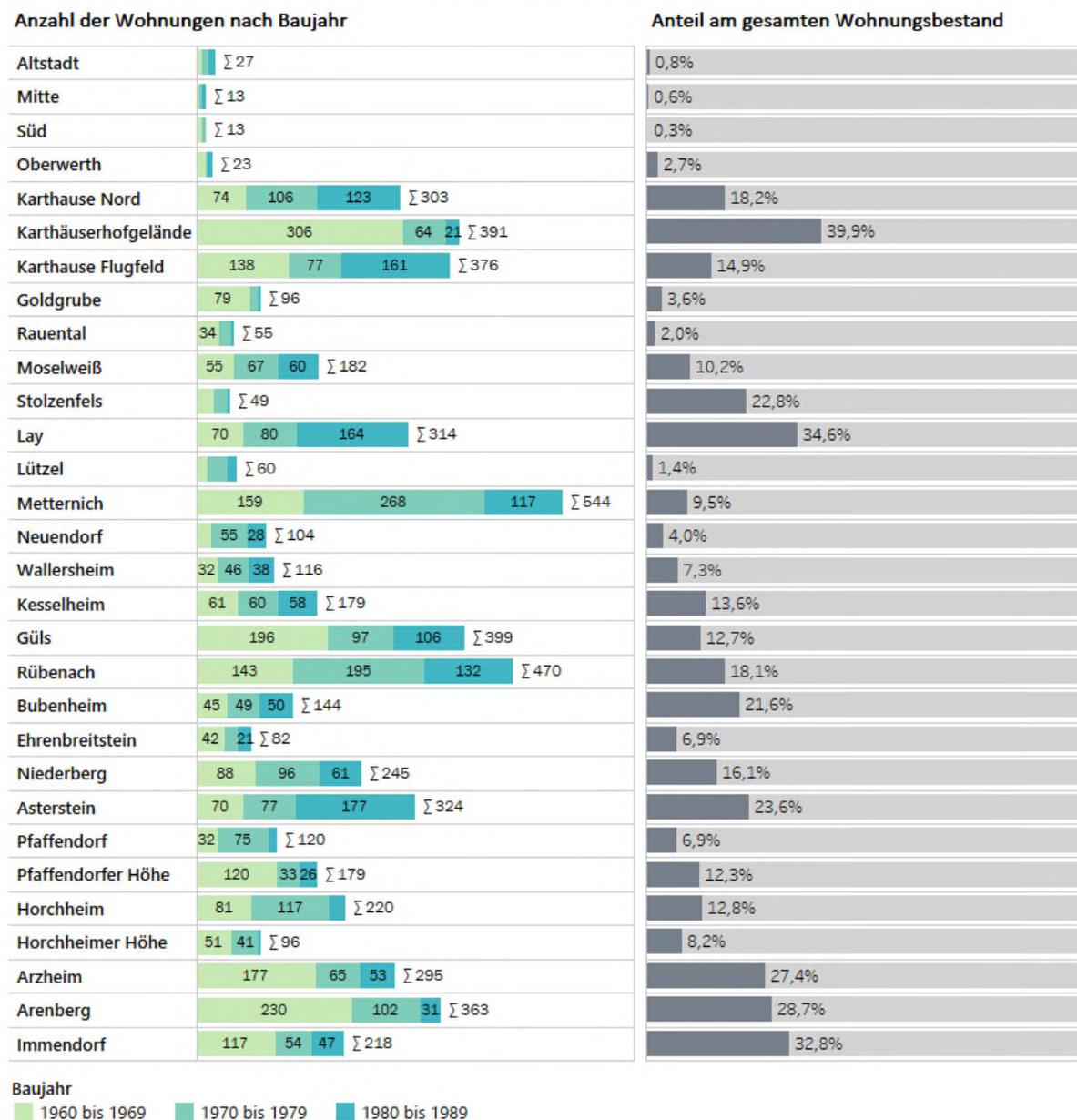
Erwartungsgemäß sind die 6 000 EZFH-Wohnungen aus den 1960er bis 1980er Jahren keineswegs gleichmäßig über das Koblenzer Stadtgebiet verteilt (Abb. 3). Alleine in Metternich, dem größten der 30 Stadtteile im System der kleinräumigen Gliederung der Stadt Koblenz, befinden sich fast 550 Wohnungen dieses Segments. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in Metternich entspricht dies aber

„nur“ einem Anteil von knapp 10 %. Einen wesentlich stärkeren Einfluss auf die zukünftige demographische Entwicklung des Stadtteils hat bzw. wird der Generationenwechsel dagegen im Stadtteil Karthäuserhofgelände haben. Laut der Statistischen Gebäudedatei der Stadt Koblenz zählen hier fast 40 % des gesamten Wohnungsbestands zu dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser der 1960er bis 1980er Jahre. Darunter stammen aber drei Viertel aus dem ältesten der drei Jahrzehnte, so dass der Generationenwechsel bereits seit einigen Jahren im Gang sein dürfte. Auch der Stadtteil Lay ist in diesem Kontext hervorzuheben. Gut jede dritte Wohnung des Moselstadtteils, der topographisch bedingt nur über sehr begrenzte Flächenpotenziale für den Neubau verfügt, zählt zu dem hier relevanten Segment. Mehr als die Hälfte davon wurde erst in den 1980er Jahren fertiggestellt, so dass sich in Lay – anders als in Karthäuserhofgelände – in den kommenden Jahren deutlich steigende Potenziale für den Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhausbestand ergeben werden. Auch in den drei benachbarten rechtsrheinischen Stadtteilen Arzheim, Arenberg und Immendorf sollte der Generationenwechsel in den kommenden Jahren potenziell einen relevanten Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage im jeweiligen Stadtteil leisten und damit den Druck auf die Ausweisung neuer Flächen reduzieren können. Bei rund 30 % des gesamten Wohnungsbestandes dieser drei Stadtteile handelt es sich um Wohnungen in EZFH, die zwischen 1960 und 1989 errichtet worden sind. In der Summe sind dies immerhin rund 880 Wohnungen. Wenig überraschend können die zentraler gelegenen, hochverdichteten Stadtteile in dieser Betrachtung vernachlässigt werden. Die Fallzahlen an relevanten Wohnungen und Wohngebäuden liegen z.T. im niedrigen zweistelligen

Bereich, die Anteile am gesamten Wohnungsbestand erreichen keine fünf Prozent, in der Stadtmitte (Altstadt, Mitte, Süd) nicht einmal ein Prozent. Auch der Stadtteil Oberwerth spielt für die Betrachtung der aktuell und in mittelfristiger Perspektive laufenden Prozesse des Generationenwechsels keine größere Rolle.

Hier ist der durchaus vorhandene EZFH-Bestand durch noch ältere Bausubstanz geprägt, deren Erstbezieherhaushalte längst auf- bzw. abgelöst worden sind.

Abb. 03: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1960 bis 1989 nach Stadtteilen



Datenquelle: Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

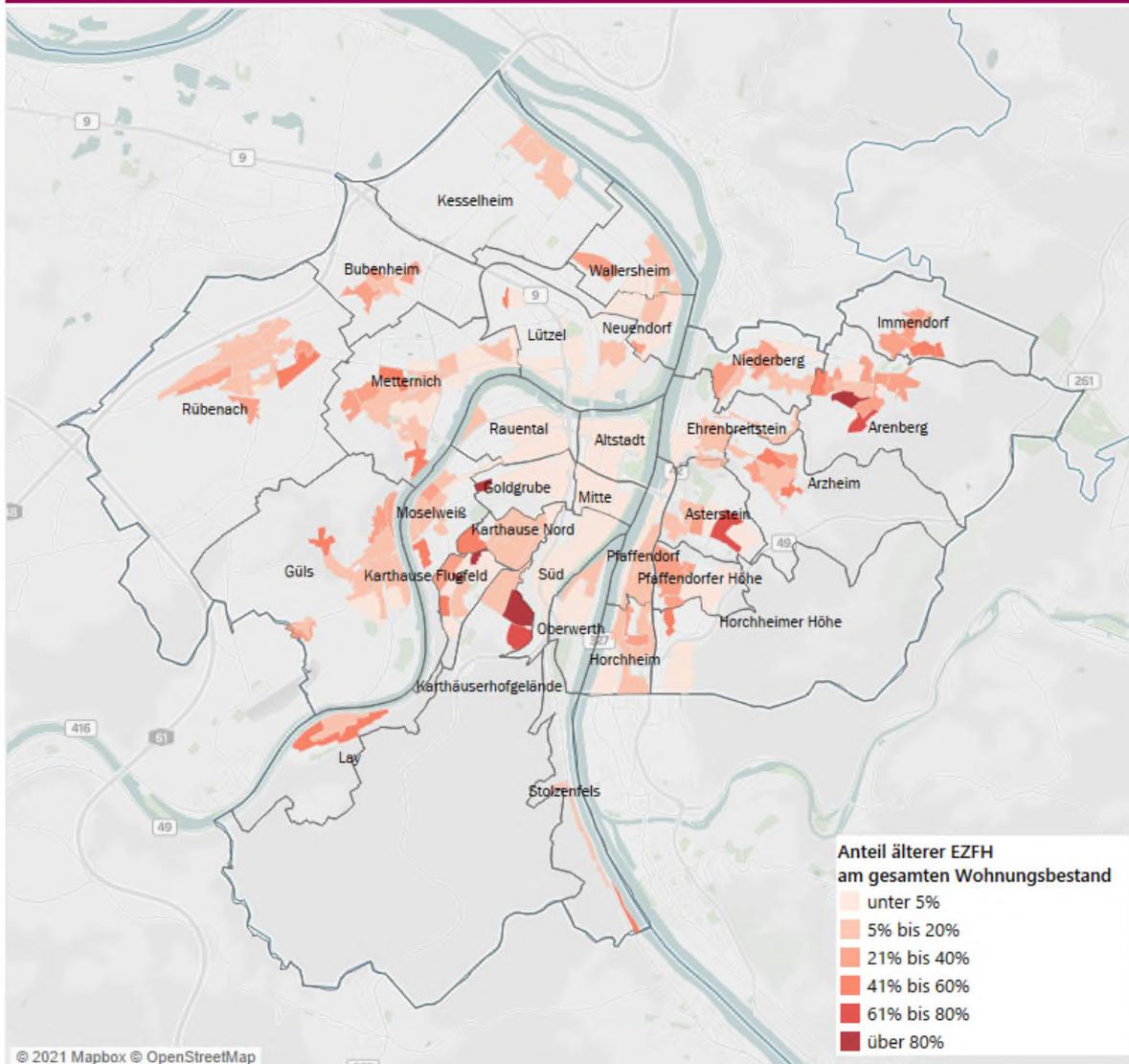
Der vergleichende Blick auf die Stadtteile deckt deutliche Unterschiede hinsichtlich der Relevanz des Generationenwechsels für den Wohnungsmarkt und für die zukünftige demographische Entwicklung innerhalb des Stadtgebiets auf. Akzentuiert wird die innerstädtische

Differenziertheit bei Verwendung der so genannten Raubeobachtungseinheiten (RBE) als räumliche Bezugsebene. Hierbei handelt es sich um rund 220 jeweils genau einem Stadtteil zugeordneter Wohnquartiere, die hinsichtlich

der Wohnbaustruktur und der Wohnbauhistorie weitgehend homogen sind. Je nach Größe und Differenziertheit eines Stadtteils schwankt die Zahl der darin abgegrenzten Quartiere zwischen zwei (Stolzenfels) und 25 (Metternich). In der Abbildung 4 werden die potenziellen „Hotspots“ des Generationenwechsels im Ein- und Zweifamilienhausbestand kartiert. In den Stadtteilen Karthäuserhofgelände, Karthause Flugfeld sowie Arenberg sind drei größere RBE lokalisiert, in denen mehr als 80 % der Wohnungen aufgrund ihres Baujahres für die Prozessanalyse des Generationenwechsels relevant sind.

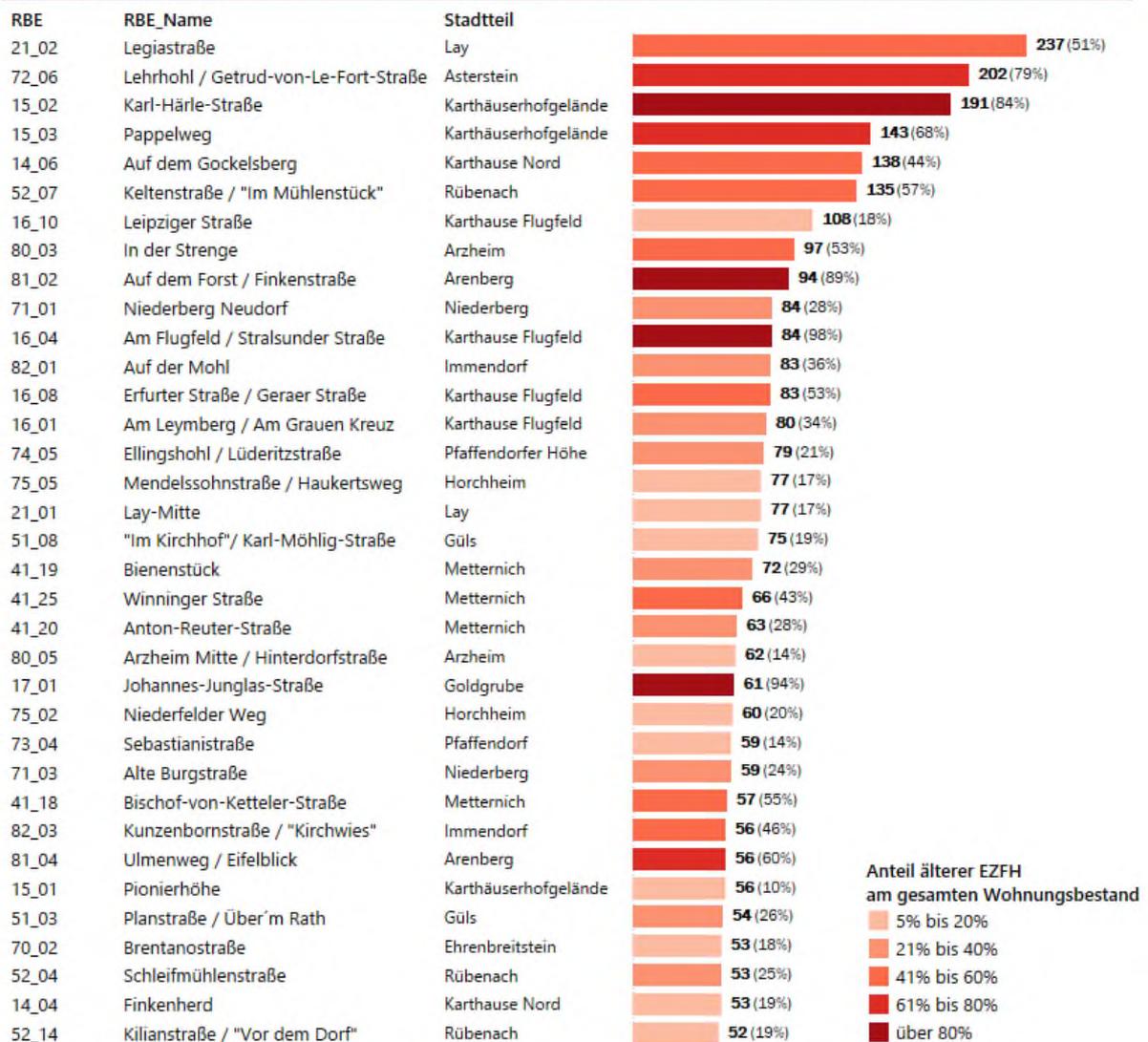
Insgesamt sind es insbesondere die randlich gelegenen Quartiere der vor ca. 50 Jahren eingemeindeten Stadtteile, die sehr hohe Anteile des EZFH-Bestands aus den 1960er bis 1980er Jahre aufweisen. Deutlich zu erkennen ist dies beispielsweise in Arenberg, Arzheim, Bubenheim, Rübenach oder Lay. Wie dem Ranking der Quartiere in der Abbildung 5 zu entnehmen ist, gibt es im gesamten Stadtgebiet insgesamt 35 Raubeobachtungseinheiten mit mindestens 50 Wohnungen dieses Marktsegments.

Abb. 04: Anteil der Wohnungen in EZFH der Baujahre 1960 bis 1989 am gesamten Wohnungsbestand in den Raubeobachtungseinheiten der Stadt Koblenz



Datenquelle: Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

Abb. 05: Anzahl der Wohnungen in EZFH der Baujahre 1960 bis 1989 und deren Anteil am gesamten Wohnungsbestand in den Raubeobachtungseinheiten (RBE) der Stadt Koblenz



Datenquelle: Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

Alleine in der RBE 21_02 in Lay, dem Stadtteilrandgebiet, das den alten Ortskern ummantelt, handelt es sich bei 237 Wohnungen und damit bei mehr als der Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes des Quartiers um Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern in oder vor der Phase des Generationenwechsels.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Bedeutung des Wohnungsbestands in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern in Koblenz für die Deckung der aktuellen und zukünftigen Wohnraumnachfrage kaum unterschätzt werden kann. Wenn auch deren Verteilung auf bestimmte Lagen konzentriert ist, so bieten doch zahlreiche über das Stadtgebiet verteilte

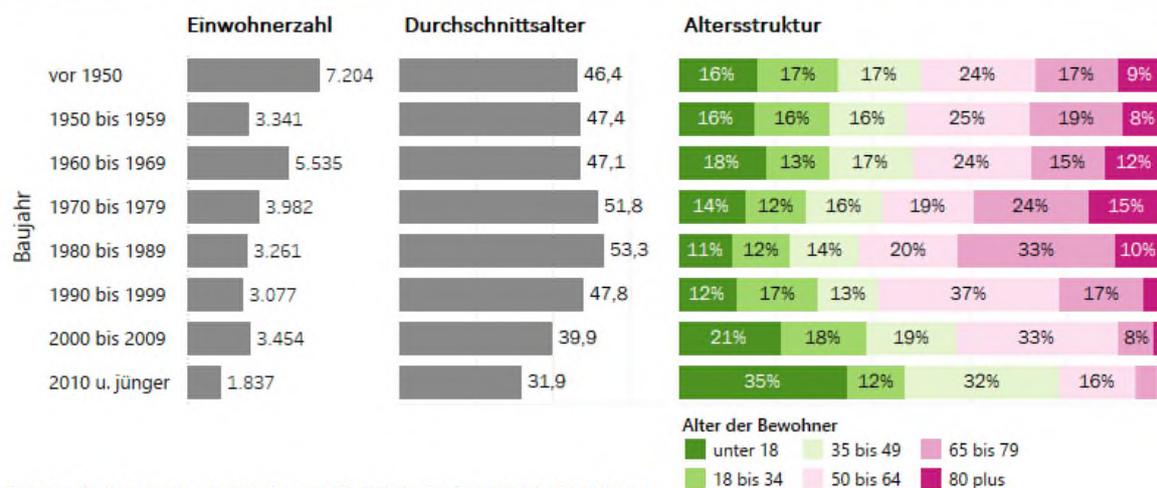
Wohnquartiere große Potenziale, in den kommenden Jahren einen relevanten Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage aus dem vorhandenen Bestand leisten und den Druck auf die Ausweisung neuer Flächen reduzieren zu können. Im folgenden Kapitel soll die demographische Struktur der aktuellen Bewohnerschaft im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz differenziert nach Baujahreskategorie der Gebäude analysiert werden. Aus dieser vergleichenden Betrachtung werden erste Anhaltspunkte darüber gewonnen, ob und in welcher Form sich der Generationenwechsel im Bevölkerungsbestand der verschiedenen alten EZFH in Koblenz bereits bemerkbar macht.

4 Strukturelle Zusammensetzung der aktuellen Bewohnerschaft in den Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlichen Baulalters in Koblenz

Am 31.12.2020 wohnten knapp 32 000 Koblenzerinnen und Koblenzer in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Das entspricht einem Anteil von rund 28 % der Gesamtbevölkerung. Die Abbildung 6 zeigt, welchen differenzierenden Einfluss das Baujahr dieser Gebäude auf die altersstrukturelle Zusammensetzung ihrer Bewohnerschaft ausübt. Erwartungsgemäß ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen in den neuen, seit 2010 fertiggestellten EZFH mit 35 % am höchsten und das Durchschnittsalter mit 31,9 Jahren am niedrigsten. Fast 80 % der Erstbezieher der neuen Ein- und Zweifamilienhäuser waren am 31.12.2020 noch keine 50 Jahre alt. Auf-

grund der altersstrukturell geringen Durchmischung mit einer starken Konzentration auf überwiegend junge, expandierende oder konsolidierte Haushalte ist es absehbar, dass auch hier in dreißig Jahren ein umfassender Generationenwechsel zu erwarten ist. Allerdings wird dann ein weitaus geringeres Volumen an Wohnungen und Gebäuden potenziell für den Wechsel zur Verfügung stehen als es derzeit und in den kommenden zwei Jahrzehnten der Fall ist bzw. sein wird.

Abb. 06: Altersstrukturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Baujahr der Wohngebäude



In den EZFH der davorliegenden Baujahresdekaden verschiebt sich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft massiv und systematisch hin zu den höheren Altersklassen. Mit einem Durchschnittsalter von mehr als 53 Jahren weisen die zwischen 1980 und 1989 erstmals bezogenen Wohngebäude aktuell die älteste Bewohnerschaft aller Baujahresdekaden auf. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen beträgt im vierten Jahrzehnt nach dem Erstbezug mit 11 % nur noch ein Drittel des Vergleichswertes der neueren Ein- und Zweifamilienhäuser. 43 % der Bewohnerschaft, überwiegend die ursprünglichen Erstbezieher, befinden sich heute bereits im Rentenalter. Die aktuelle Bewohnerschaft der nochmals zehn Jahre älteren Gebäude der 1970er Jahre zeigt

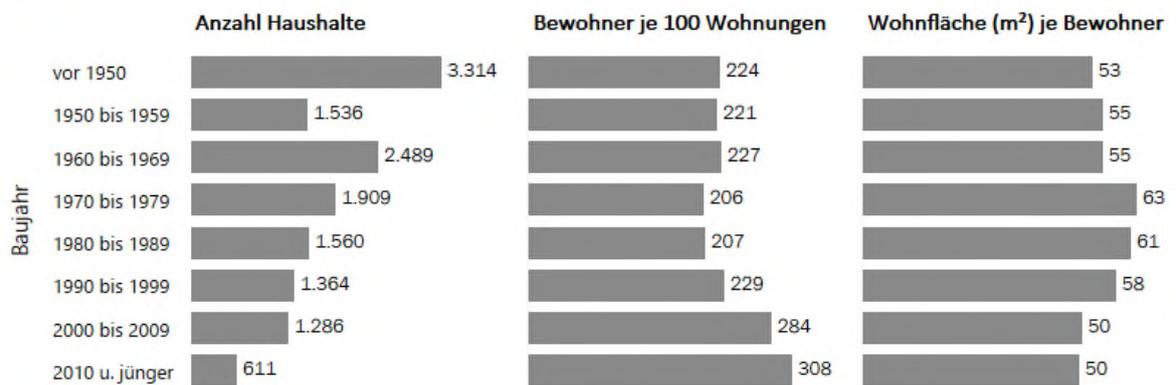
eine ähnliche altersstrukturelle Zusammensetzung. Die mehr als 2 800 Ein- und Zweifamilienhäuser aus den beiden Jahrzehnten der 1970er und 1980er Jahre weisen mithin das größte Potenzial für den Generationenwechsel in der nahen Zukunft auf.

Dass dieser Prozess in den EZFH der 1960er Jahre bereits gegriffen hat, zeigen die aktuellen altersstrukturellen Kennzahlen ihrer Bewohnerschaft. Das Durchschnittsalter sinkt deutlich gegenüber den beiden jüngeren Baujahresdekaden auf 47,1 Jahre. Der Anteil der unter 18-Jährigen liegt mit 18 % ebenfalls weit über den Vergleichswerten der Wohngebäude, die erstmals zwischen 1970 und 1999 bezogen worden sind. In den noch älteren Gebäuden der 1950er

Jahre und früher hat das Baujahr der Wohngebäude keinen differenzierenden Einfluss mehr auf die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft. Nach dem Abschluss des

umfassenden Generationenwechsels der Erstbezieher hat sich hier ein stabiles Gleichgewicht mit einer Durchmischung von Haushalten unterschiedlicher Lebens- und Alterungsphasen eingestellt.

Abb. 07: Belegungsdichten der Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Baujahr der Wohngebäude



Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

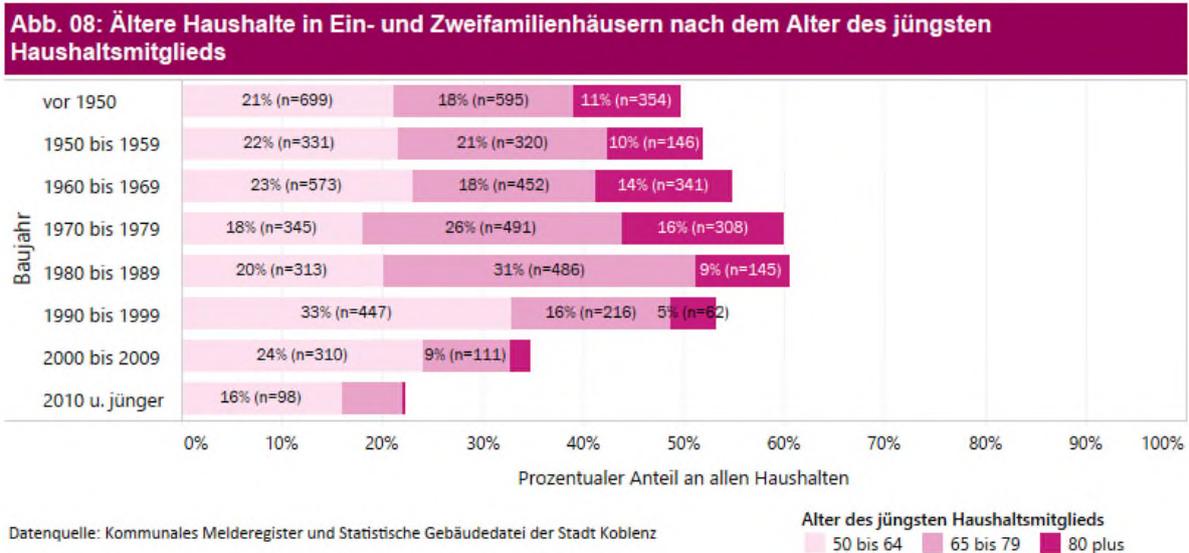
Nicht nur die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft kann als Funktion des Baualters der Wohngebäude dargestellt werden. Wie die Abbildung 7 zeigt, variieren auch die Kennzahlen der Belegungsdichten systematisch mit der Baujahresdekade der EZFH in Koblenz. Die Grafik bringt damit den so genannten Remanenzeffekt auf dem Wohnungsmarkt zum Ausdruck. Dieser beschreibt das Phänomen, dass die Elterngeneration der Erstbezieherhaushalte in der Regel bei nach dem Auszug der Kinder schrumpfender Haushaltsgröße in ihrem EZFH verbleiben und der statistische Wohnflächenverbrauch pro Kopf dadurch deutlich steigt. In den EZFH, die zwischen 1970 und 1989 bezugsfertig waren, leben heute im Schnitt je 100 Wohnungen 100 Menschen weniger als nach dem Erstbezug. 62 m² Wohnfläche steht den Bewohnern dieser Gebäude heute pro Kopf zur Verfügung. Das sind 12 m² bzw. fast 25 % mehr als es bei den derzeitigen Neubauten der Fall ist, obwohl letztere im Mittel über weitaus größere Wohnungen verfügen (vgl. Abb. 1). Wie bereits beim altersstrukturellen Vergleich der Bewohnerschaft lassen auch die Kennzahlen der Belegungsdichte vermuten, dass in den EZFH der 1960er Jahre der Generationenwechsel in weiten Teilen schon vollzogen ist. Die Zahl der Bewohner je 100 Wohnungen steigt gegenüber den 10 bis 20 Jahre jüngeren Wohngebäuden deutlich an, ohne jedoch an

das Niveau der Neubauten heranzukommen. In gleicher Weise sinkt die Wohnflächenverfügbarkeit auf 54 m² pro Kopf. Als eine weitere Parallele zur altersstrukturellen Betrachtung bleibt festzuhalten, dass die Baujahresdekade der mindestens 50 Jahre alten EZFH keinen erkennbaren Einfluss auf die Belegungsdichten ausübt.

Um die bestehenden Potenziale des Generationenwechsels zur Deckung des Wohnraumbedarfs im EZFH-Segment abschätzen zu können, muss der Blick von der Altersstruktur der Bewohner auf diejenige der Haushalte gerichtet werden. Die Abbildung 8 präsentiert eine Auflistung der Fallzahlen älterer Haushalte und deren Anteile an allen Haushalten der Ein- und Zweifamilienhäuser der jeweiligen Baujahresdekade. Ausgewiesen werden hier ausschließlich Haushalte, deren jüngstes Mitglied mindestens das 50. Lebensjahr vollendet hat. In den zwischen 1970 und 1989 fertiggestellten Gebäuden stellen diese älteren Haushalte mit einem Anteil von rund 60 % den prägenden Typus dar. Selbst die in den 1990er Jahren erstmals bezogenen EZFH werden heute in der Mehrzahl von Haushalten ohne unter 50-jährige Haushaltsmitglieder bewohnt. Bemerkenswert und für die Perspektiven des Wohnungsmarkts von höchster Relevanz sind jedoch die absoluten Fallzahlen. Wenn auch die oben aufgezeigten Indikatoren für einen weitgehend

vollzogenen Generationenwechsel in den EZFH der 1960er Jahre sprechen, bleiben diese auch für die perspektivische Betrachtung dieses Wandlungsprozesses interessant. In immerhin fast 800 Haushalten dieser Gebäude sind alle Haushaltsmitglieder schon im Rentenalter, darunter 341 Haushalte, in denen das jüngste Mitglied bereits das 80. Lebensjahr vollendet hat. Hohe Fallzahlen an älteren oder sogar hochbetagten Haushalten weist auch die große Gruppe

der EZFH auf, die vor 1950 errichtet worden sind. Bei diesen sehr alten Gebäuden dürfte aber der Anteil der nicht mehr marktfähigen Wohnungen so hoch sein, dass nur ein Bruchteil nach der Auflösung eines älteren Haushalts an der jeweiligen Adresse für die Wohnraumnachfrage verfügbar bzw. von Interesse sein wird.



Fast man also die drei Baujahresdekaden der 1960er bis 1980er Jahre zusammen, so bleibt zu konstatieren, dass mit Registerstand 31.12.2020 in den insgesamt 6 000 Wohnungen dieser Gebäude exakt 2 223 Haushalte lebten, deren jüngstes Haushaltsmitglied mindestens 65 Jahre alt war. Geht man vereinfachend von einer 1:1-Beziehung zwischen Wohnung und Haushalt aus, so entspricht dies einem An-

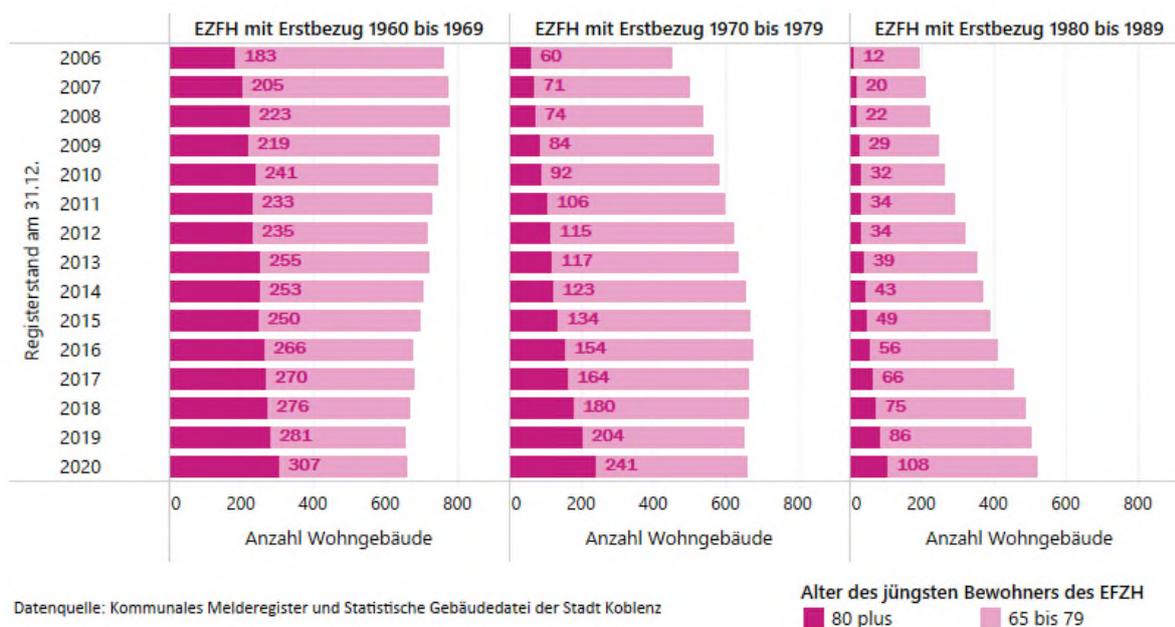
teil von 37 % am gesamten EZFH-Wohnungsbestand dieser drei Jahrzehnte. Bei mehr als einem Drittel der Seniorenhaushalte haben sämtliche Haushaltsmitglieder bereits ihr 80. Lebensjahr vollendet. Fast die Hälfte der Seniorenhaushalte im EZFH-Bestand der 1960er bis 1980er Jahre zählt zum Typus des Einpersonenhaushalts.

5 Dynamik der demographischen Prozesse in der Bewohnerschaft älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz

Nach dem Blick auf die aktuellen demographischen Strukturen der Bewohnerschaft der für den Prozess des Generationenwechsels relevanten Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt nun

die Analyse der in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Dynamik, die zu den heutigen Bestandsstrukturen geführt hat.

Abb. 09: Anzahl der EZFH nach dem Alter des jüngsten Bewohners des Wohngebäudes



Die Abbildung 9 dokumentiert die Entwicklung der Fallzahlen an Wohngebäuden, deren jüngste Bewohner mindestens 65 bzw. mindestens 80 Jahre alt waren, differenziert nach den drei relevanten Baujahresdekaden über die Zeitachse der letzten 15 Jahre. Die ausgewiesenen Fallzahlen für das aktuelle Jahr 2020 sind niedriger als die in der Abbildung 8 dargestellten Werte, da dort nicht das gesamte Wohngebäude die Bezugsgröße darstellt, sondern nur der einzelne Haushalt. Insbesondere in Zweifamilienhäusern dürfte die Konstellation, dass dieses sowohl von einem Senioren- als auch von einem jüngeren Haushalt bewohnt ist, durchaus keine Ausnahme sein. Am 31.12.2020 gab es laut Einwohnermelderegister in der Summe 656 EZFH-Gebäude aus den drei Baujahresdekaden, die ausschließlich von Hochbetagten im Alter von mindestens 80 Jahren bewohnt wurden. In weiteren 1 200 Gebäuden waren sämtliche Bewohner bereits im Rentenalter.

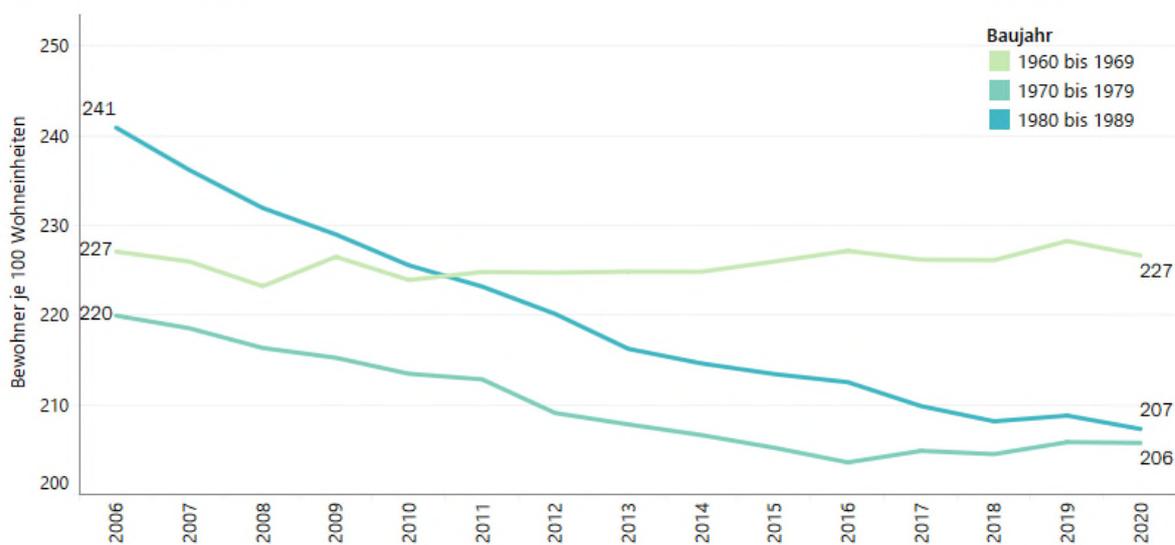
Sehr interessante Aufschlüsse zeigt der vergleichende Blick auf die Entwicklungsdynamik dieser Fallzahlen zwischen 2006 und 2020 in Abhängigkeit von der Baujahresdekade der EZFH. Seit 2008 geht die Gesamtzahl der ausschließlich von älteren Menschen bewohnten Häuser der Baujahre 1960 bis 1969 systematisch zurück. Im Jahr 2008 erfüllten noch 783 Wohngebäude dieses Kriterium, 2020 waren es nur noch 662. In rund 120 älteren Wohngebäuden der 1960er Jahre hat sich demnach die Bewohnerschaft – zumindest im Hinblick auf die Kennzahl „Alter des jüngsten Bewohners“ – verjüngt. Das ist ebenfalls ein deutlicher Beleg dafür, dass in dieser Baujahresdekade der Generationenwechsel in den EZFH längst im Gange ist. Umso bemerkenswerter ist es, dass die Zahl der EZFH aus den 1960er Jahren, die ausschließlich von Hochbetagten bewohnt sind, über die gesamte Zeitachse Jahr für Jahr ansteigt. Aktuell betrifft dies 307 Gebäude – 124 mehr als im Jahr 2006. Das entspricht einem Anstieg um insgesamt 68 % bzw. einer durchschnittlichen

jährlichen Zuwachsrate um 3,8 %. Vermutlich liegt dieses Phänomen darin begründet, dass eine Generationenlücke zwischen den jüngeren Seniorenhaushalten und den im Zuge des Generationenwechsels nachrückenden jüngeren Familien besteht. Da „mittelalte“ Haushalte vor 15 Jahren in den EZFH der 1960er Jahre unterrepräsentiert waren, konnten diese die im Laufe der letzten 15 Jahre gealterten jüngeren Seniorenhaushalte nicht adäquat ersetzen. Die Zahl der EZFH, deren jüngste Bewohner zwischen 65 und 79 Jahre alt waren, ist seit 2006 von 583 auf 355 zurückgegangen.

Auch in den EZFH der nächst jüngeren Baujahresdekade ist der Anstieg der ausschließlich von jüngeren Senioren bewohnten Gebäuden seit Mitte der 2010er Jahre zum Erliegen ge-

kommen. Die Zahl der EZFH, deren jüngste Bewohner mindestens 80 Jahre alt sind, wächst jedoch stetig und hat sich seit dem Jahr 2006 auf nunmehr 241 vervierfacht. Keinerlei Anzeichen eines bereits greifenden Generationenwechsels lässt dagegen die Zeitreihe der EZFH aus den 1980er Jahren erkennen. Im Jahr 2006 waren 195 der insgesamt 1 267 Häuser dieser Dekade ausschließlich von mindestens 65 Jahre alten Menschen bewohnt. Mittlerweile weist das Melderegister 524 Wohngebäude aus, für die diese Aussage gültig ist. Mithin werden aktuell mehr als 40 % der zwischen 1980 und 1989 erstmals bezogenen EZFH ausschließlich von Personen bewohnt, die das 65. Lebensjahr vollendet haben. Für die kommenden Jahre wird sich auch hier der Schwerpunkt auf die ausschließlich von Hochbetagten bewohnten Wohngebäude verlagern.

Abb. 10: Veränderung der Belegungsdichten von Wohnungen älterer Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2006 und 2020



Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

Die unterschiedlichen Stadien des Generationenwechsels, in denen sich die älteren Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Baualter befinden, können auch über die Zeitreihen unterschiedlicher Belegungsdichten visualisiert werden (Abb. 10).

Die Zahl der Bewohner je 100 Wohnungen und damit der gesamte Bewohnerbestand der in den 1960er Jahren erstmals bezogenen EZFH hat sich über den Zeitraum der letzten 15 Jahre

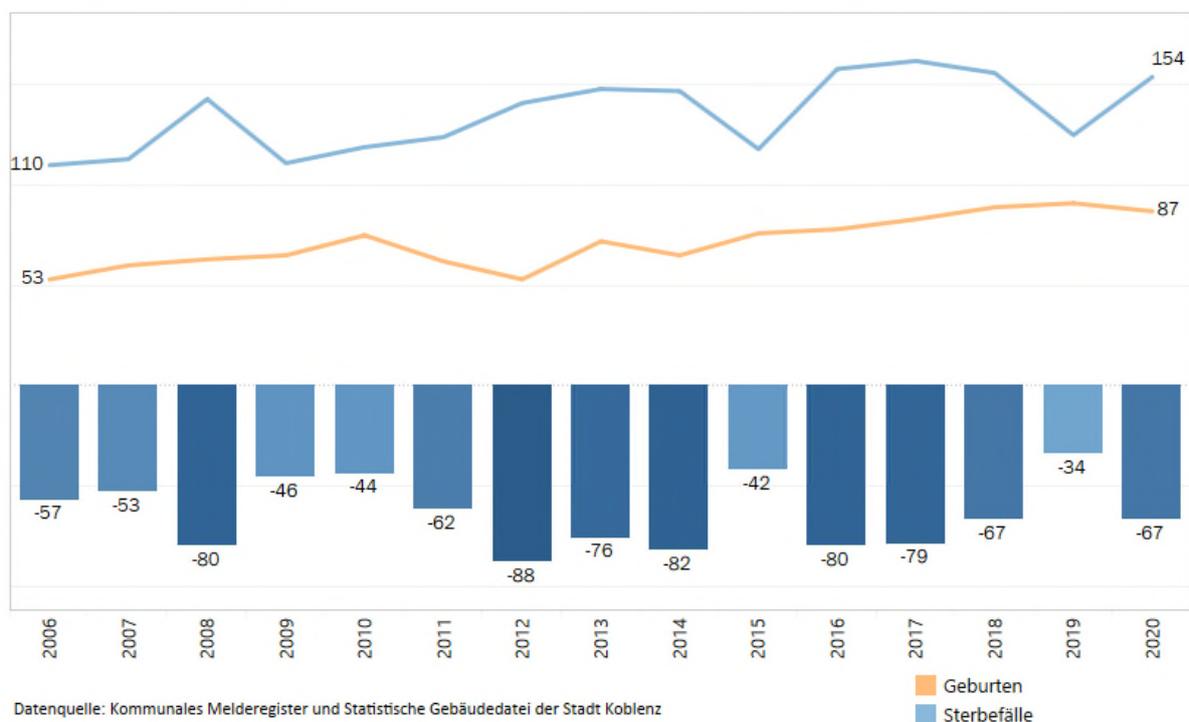
faktisch nicht verändert. Diese Stabilität spricht für eine starke Durchmischung von Haushalten unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebensphasen als Folge eines umfassenden Generationenwechsels. Ganz anders sehen die Verlaufskurven der Belegungsdichten der EZFH aus den beiden nachfolgenden Baujahresdekaden aus. Zwischen 2006 und 2016 ist die Belegungsdichte in den EZFH der 1970er Jahre von 2,20 auf 2,04 Bewohner je Wohnung zurückge-

gangen und hat sich seitdem auf diesem niedrigen Niveau stabilisiert. Tendenziell ist in den kommenden Jahren im Zuge des steigenden Ersatzes geschrumpfter, älterer Haushalte durch größere bzw. wachsende jüngere Haushalt wieder mit steigenden Belegungsdichten zu rechnen. Dem jüngeren Baualter entsprechend verzögert läuft diese Entwicklung in den EZFH der 1980er Jahre ab. Die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen und damit auch der gesamte Bewohnerstand ist im Beobachtungszeitraum 2006 bis 2020 um 14 % zurückgegangen. Der Schrumpfungsprozess hat in den

letzten Jahren allerdings deutlich an Fahrt verloren, so dass in den kommenden Jahren die Talsohle erreicht sein sollte.

Die Salden von Geburten und Sterbefällen, innerstädtischen Umzügen und Wanderungen über die Stadtgrenze sind die demographischen Prozesse, die die quantitative wie auch die strukturelle Veränderung eines Bevölkerungsbestandes über die Zeitachse steuern. Die nachfolgenden drei Grafiken richten den Blick auf diese demographischen Prozesse, die über die letzten 15 Jahre in der Summe zu einer Schrumpfung des Bevölkerungsbestandes in den älteren EZFH geführt haben.

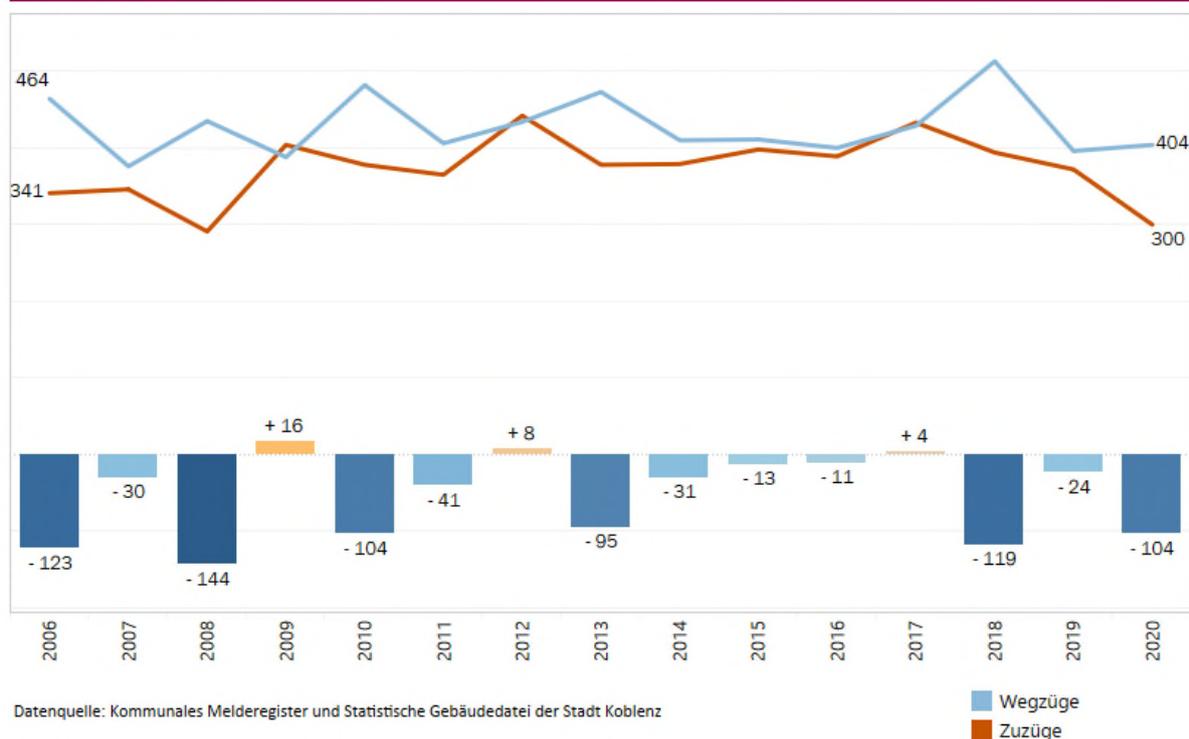
Abb. 11: Entwicklung der Geburten und der Sterbefälle in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern



Erwartungsgemäß haben Sterbefallüberschüsse einen wesentlichen Beitrag zur Schrumpfung der Bewohnerschaft älterer EZFH geleistet, wie die Abbildung 11 dokumentiert. Das durchschnittliche Geburtendefizit in den hier betrachteten älteren EZFH liegt bei knapp -65 pro Jahr. Das heißt, dass sich der Bewohnerbestand alleine durch die natürlichen Bewegungsprozesse seit 2006 um fast 1 000 Einwohner reduziert hat. Bemerkenswert ist, dass beide Prozesse, Geburten wie auch Sterbefälle,

einen deutlich ansteigenden Trend aufweisen. Während der Anstieg der Geburtenzahlen eine Folge des bereits laufenden Generationenwandels ist, sind die steigenden Sterbefallzahlen Konsequenz des weiter oben aufgezeigten (Über-)Alterungsprozesses in der Bewohnerschaft älterer EZFH.

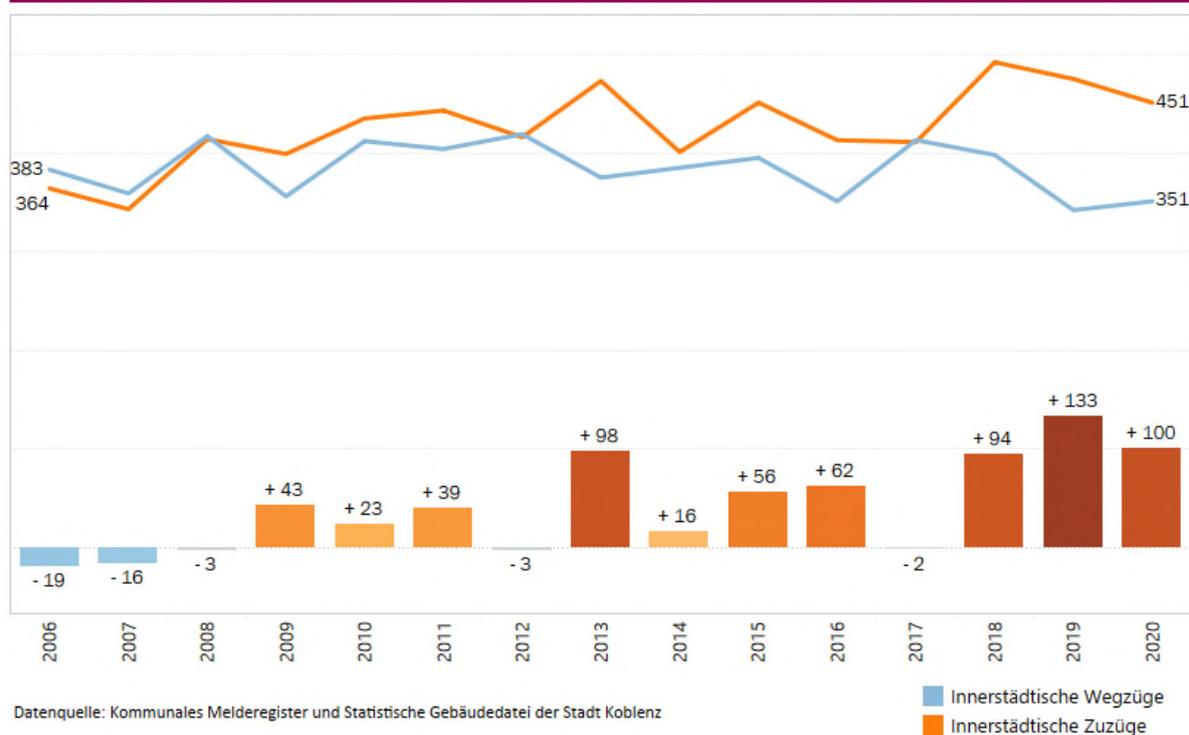
Abb. 12: Entwicklung der Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze von und zu älteren Ein- und Zweifamilienhäusern



Auch die Salden der Wanderungen über die Stadtgrenze von und zu den Adressen älterer EZFH bewegen sich insgesamt deutlich im negativen Bereich. Alleine in den letzten drei Jahren übersteigt die Zahl der Wegzüge aus den älteren EZFH über die Stadtgrenze diejenige der

Zuwanderungen von außen in diesen Wohnungsbestand um rund 230 Personen. In nur drei der letzten 15 Jahre lag der Außenwanderungssaldo nicht im negativen Bereich.

Abb. 13: Entwicklung der innerstädtischen Umzugsbewegungen von und zu älteren Ein- und Zweifamilienhäusern



Eine deutlich positive Bilanz mit zuletzt sogar steigender Tendenz weisen die älteren EZFH in der Saldierung der innerstädtischen Umzugsströme auf (Abb. 13). Alleine in den letzten drei Jahren 2018 bis 2020 zogen fast 320 Einwohner mehr innerhalb von Koblenz in eine der 6 000 hier betrachteten Wohnungen ein als zeitgleich aus dem EZFH-Bestand in eine andere Wohnung innerhalb des Stadtgebiets auszogen. Dieser Sachverhalt verdeutlicht, dass von einem dynamischen Generationenwechsel im Bestand älterer EZFH ein nicht zu unterschätzender Sickerereffekt für den gesamten Wohnungsmarkt in Koblenz ausgehen kann. Das ist genau

dann der Fall, wenn aufgrund des Bezugs eines frei werdenden EZFH anderweitig (Miet-) Wohnraum im Stadtgebiet frei gesetzt wird. Unterstützende Maßnahmen zur Förderung des Generationenwechsels im EZFH-Bestand haben also indirekt auch einen positiven Effekt auf den Mietwohnungsmarkt und können somit auch in diesem Marktsegment Neubaubedarfe zumindest teilweise kompensieren.

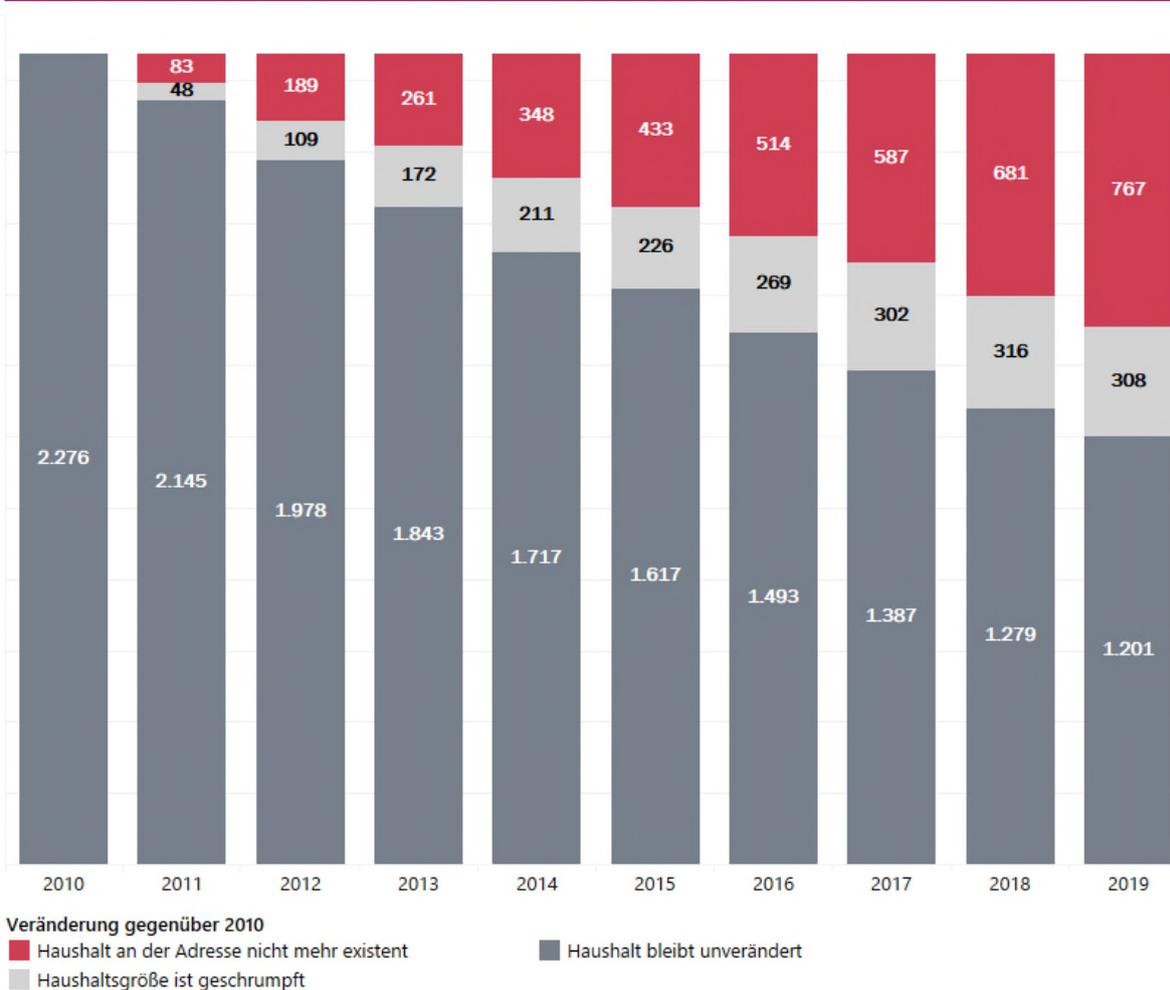
6 Monitoring des Generationenwechsels im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie die vorangegangenen Ausführungen zeigten, ist der Generationenwechsel insbesondere in den EZFH, die in den 1960er Jahren erstmals bezogen worden sind, bereits weit fortgeschritten. Nachfolgend soll anhand der Bestands- und der Bewegungsdaten der Jahre 2010 bis 2020 aus dem kommunalen Melderegister der Verlauf dieses Prozesses dokumentiert werden. Wie viele ältere EZFH wurden innerhalb eines Jahres durch den Abgang des vermutlichen

Erstbezieherhaushalts frei und durch welche Haushaltstypen wurden die älteren Haushalte ersetzt?

Zunächst soll jedoch eine Längsschnittanalyse aller Seniorenhaushalte, die am 31.12.2010 ein älteres EZFH der Baujahre 1960 bis 1989 bewohnten, vorangeschaltet werden (Abb. 14).

Abb. 14: Längsschnittanalyse der Seniorenhaushalte am 31.12.2010 in älteren EZFH in Koblenz



Am 31.12.2010 zählten laut Melderegister und dem darauf aufsetzenden Haushaltegenerierungsverfahren 2 276 Haushalte, die in einem Ein- oder Zweifamilienhaus der 1960er bis

1989er Jahre, zur Gruppe der Seniorenhaushalte, in denen sämtliche Haushaltsmitglieder *mindestens 60 Jahre* alt⁵ sind. Das entsprach einem Anteil von rund 36 % an allen Haushalten

⁵ Aufgrund der Längsschnittbetrachtung über einen zehnjährigen Zeitraum wird die Altersgrenze von

60 statt 65 Jahren für den Ausgangsbestand im Jahre 2010 verwendet.

in den hier relevanten Wohngebäuden. Insgesamt wohnten rund 3 700 Koblenzerinnen und Koblenzer in diesen Haushalten. Die durchschnittliche Größe der Seniorenhaushalte in den älteren EZFH lag am 31.12.2010 bei 1,63 Personen. Bei rund 38 % der Haushalte handelte es sich um Einpersonenhaushalte, mehr als zwei Personen waren nur bei einem Prozent der älteren Haushalte registriert.

Diese 2 276 Seniorenhaushalte bilden die Ausgangsgrundgesamtheit für die Längsschnittbetrachtung, deren Ergebnisse in der Abbildung 14 zusammengefasst sind. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, wie viele dieser Haushalte über die Zeitachse 2010 bis 2019 hinsichtlich ihrer Zusammensetzung und Größe unverändert blieben, wie groß die Zahl der über die Zeitachse geschrumpften Haushalte ist und schließlich wie viele Haushalte sich an der jeweiligen Adresse komplett aufgelöst haben – sei es sterbefallbedingt und/oder durch einen Auszug. Die Grafik dokumentiert eine recht stetige Veränderungsdynamik. Über den gesamten Zeitraum betrachtet hat diese Dynamik dazu geführt, dass im Jahr 2019 nur noch 1 201 der ursprünglich 2 276 Seniorenhaushalte in den älteren EZFH (mindestens⁶) dieselbe Haushaltsgröße hatten wie neun Jahre zuvor. Weitere 308 Haushalte waren 2019 noch unter derselben Adresse registriert wie am 31.12.2010, waren in ihrer Personenzahl jedoch geschrumpft – in aller Regel von einem Zwei- zu einem Einpersonenhaushalt. Immerhin ein Drittel der Seniorenhaushalte des Ausgangsbestands hatte sich bis 2019 an der Ursprungsadresse vollständig aufgelöst, d.h. sämtliche im Jahr 2010 noch registrierten Haushaltsmitglieder waren entweder verstorben oder weg- bzw. innerstädtisch umgezogen. Unterstellt man vereinfachend eine 1:1-Relation zwischen Haushalten und Wohnungen, so standen über den gesamten betrachteten Zeitraum insgesamt 767 Wohnungen in älteren EZFH der Baujahre 1960 bis 1989 alleine durch die Auflösung von Seniorenhaushalten des Ausgangsjahres 2010

für den Generationenwechsel zur Verfügung. Insgesamt waren rund 2 100 der ursprünglich 3 700 Mitglieder von Seniorenhaushalten in älteren EZFH nach neun Jahren nicht mehr an der Ausgangsadresse registriert. Alleine 44 % dieser Abgänge waren sterbefallbedingt, 31 % waren innerhalb des Stadtgebiets umgezogen und für 25 % war ein Wegzug aus Koblenz registriert. Ein Drittel der innerstädtischen Umzüge aus den älteren EZFH hatten ein Seniorenwohnheim oder eine Pflegeeinrichtung zum Ziel.

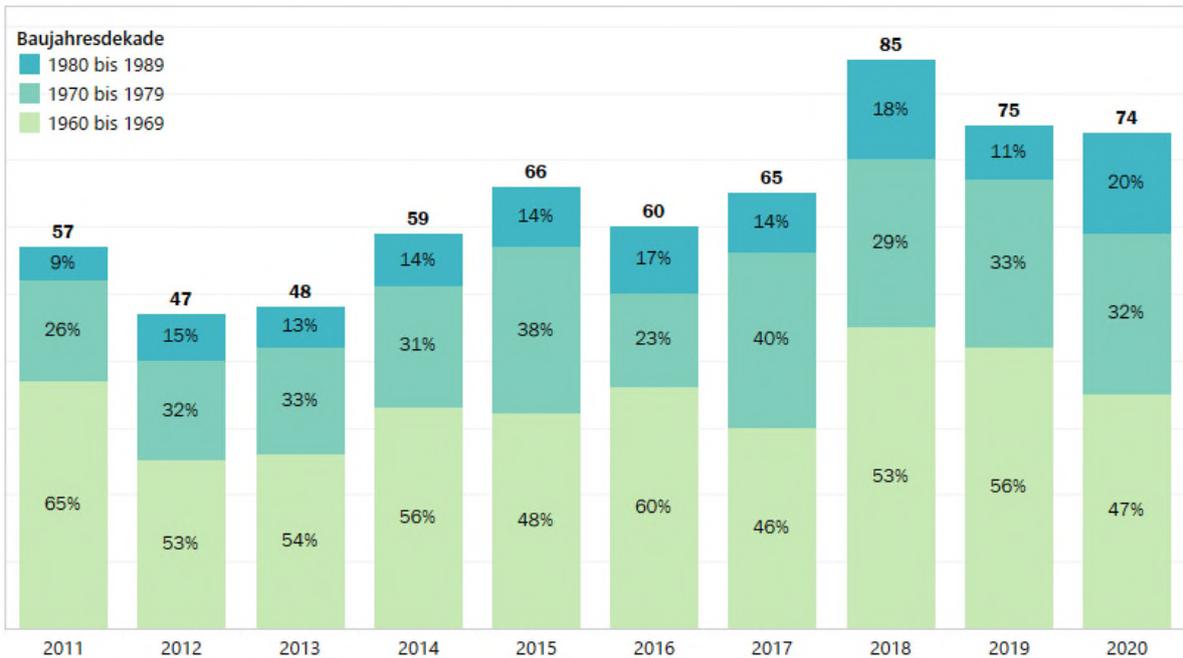
Die Abbildung 15 lenkt den Blick auf die Zahl ganzer Wohngebäude, die im letzten Jahrzehnt innerhalb eines Jahres durch den Abgang der ehemaligen älteren Bewohnerschaft vollständig frei gemacht worden sind. Berücksichtigt werden dabei nur die EZFH der Baujahre 1960 bis 1989, deren jüngster Bewohner zu Beginn des betrachteten Jahr bereits mindestens 65 Jahre alt war. Im Gegensatz zur eben skizzierten Längsschnittanalyse ändert sich hier also die Grundgesamtheit von Jahr zu Jahr. Im Zeitraum der letzten zehn Jahre wurden demnach pro Jahr fast 65 ältere EZFH vollständig frei, die zu Jahresbeginn bzw. am Vorjahresende ausschließlich von mindestens 65-jährigen Personen bewohnt waren. Wenn auch die Fallzahlen nicht stetig zunehmen, so lässt die Zeitreihe doch erkennen, dass die Zahl freigesetzter Bestands-EZFH im Lauf der letzten zehn Jahre tendenziell zugenommen hat. Gerade die letzten drei Jahre liegen mit Fallzahlen zwischen 74 und 85 weit über dem Durchschnittsniveau des gesamten Beobachtungszeitraum. Zum Vergleich: in diesen drei Jahren wurden in Koblenz nur 45 EZFH pro Jahr im Neubau bezugsfertiggestellt⁷. Bereits in den letzten drei Jahren hatte der Generationenwechsel im Bestand also einen wesentlich höheren Anteil an der Deckung der Wohnraumnachfrage im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als der Wohnungsneubau.

⁶ Bei sehr wenigen Seniorenhaushalten hat sich die Zahl der Haushaltsmitglieder zwischen 2010 und 2019 vergrößert.

⁷ Stadt Koblenz (2021): Wohnbautätigkeit in Koblenz 2020.- KoStatIS InfoBlatt 39/2021; URL:

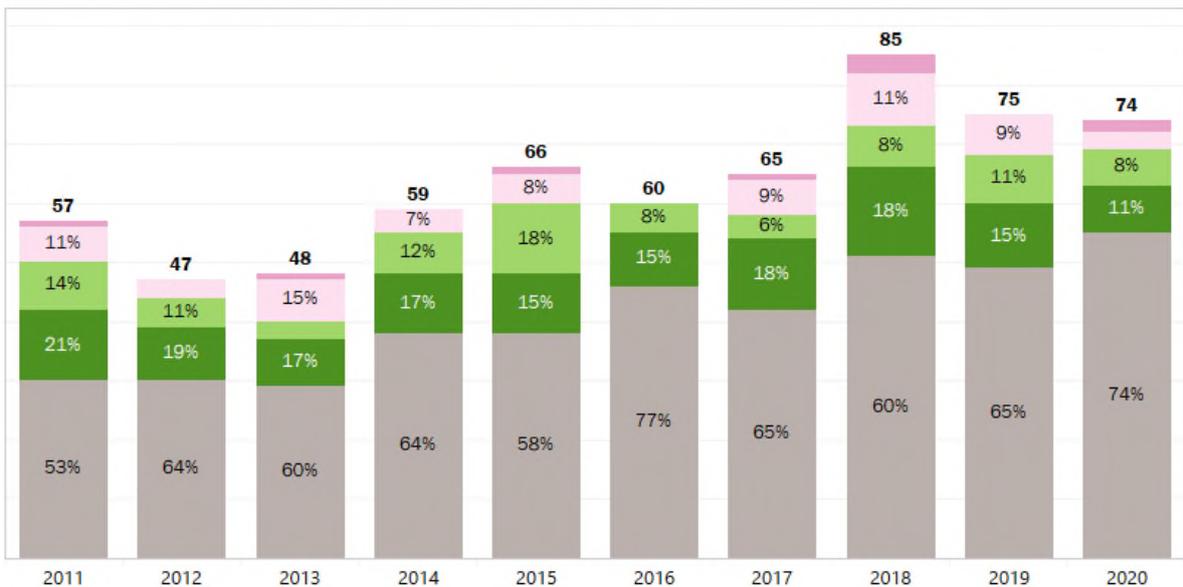
<https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/bauen-und-wohnen/wohnbaubericht/wohnbautaetigkeit-in-koblenz-2020.pdf?cid=20x0> (letzter Zugriff am 12.07.2021)

Abb. 15: Durch den Abgang von älteren Haushalten* in den letzten zehn Jahren vollständig freigesetzte EZFH-Gebäude



* Jüngstes Haushaltsmitglied ist mindestens 65 Jahre alt
 Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

Abb. 16: Durch Abgang von älteren Haushalten* freigesetzte EZFH-Gebäude: Bewohnerstruktur am 31.12 des jeweiligen Abgangsjahres



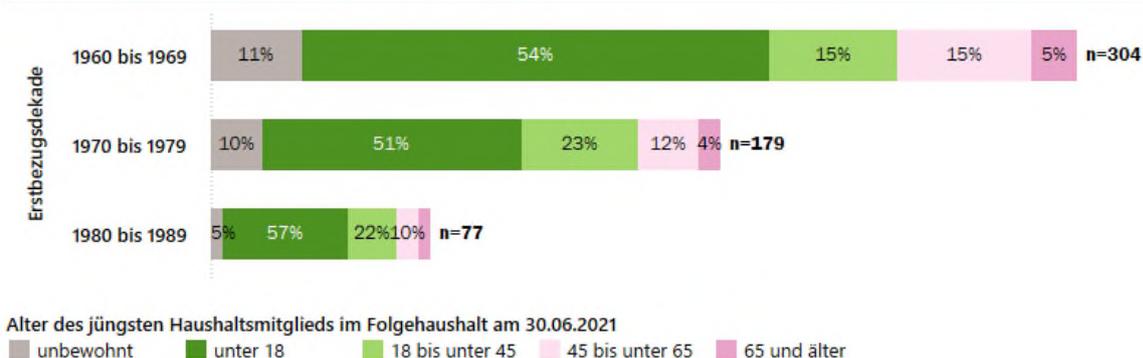
Alter des jüngsten Haushaltsmitglieds im Folgehaushalt
 65 und älter 45 bis unter 65 18 bis unter 45 unter 18 unbewohnt

* Jüngstes Haushaltsmitglied ist mindestens 65 Jahre alt
 Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

Wie die Abbildung 16 zeigt, stellt der nahtlose Übergang zwischen Abgang und Wiederbezug in einem älteren EZFH eher die Ausnahme dar. Über den gesamten Beobachtungszeitraum der Jahre 2011 bis 2020 waren fast zwei Drittel der im Jahresverlauf durch Abgang eines älteren Haushalts frei gewordenen Wohngebäude am jeweiligen Jahresende noch nicht bewohnt: Die Ursachen dafür sind vielfältig: Erforderlich gewordene umfassende Modernisierungen oder vollständiger Abriss des Gebäudes kommen als naheliegende Erklärungsansätze in Betracht. Auch durch die Modalitäten und Rahmenbedingungen im Kontext der Vererbung dürften Verzögerungen zwischen dem Freiwerden des EZFH und der Marktaktivität wahrscheinlich sein.

Betrachtet man nur die am Jahresende bewohnten EZFH, so erscheint der Begriff des Generationenwechsels für den vollzogenen Bewohnerwandel als äußerst zutreffend. Bei fast 45 % der Wiederbezugshaushalte handelt es sich um junge Familien mit minderjährigen Kindern. Bei weiteren 28 % ist das jüngste Haushaltsmitglied zwischen 18 und 44 Jahren alt, so dass auch hier noch überwiegend von jüngeren, z.T. in der Lebensphase der Gründung oder Expansion befindlichen Haushalten gesprochen werden kann. In nur neun der insgesamt 636 freigewordenen EZFH⁸ sind bis zum jeweiligen Ende des Abgangsjahres erneut ältere Haushalte eingezogen, deren jüngstes Mitglied das 65. Lebensjahr bereits vollendet hatte.

Abb. 17: Durch Abgang von älteren Haushalten* in den Jahren 2011 bis 2019 freigesetzte EZFH-Gebäude: Bewohnerstruktur am 30.06.2021



* Jüngstes Haushaltsmitglied ist mindestens 65 Jahre alt
 Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

Einen besseren Eindruck von der „endgültigen“ Bewohnerstruktur älterer EZFH nach vollzogenem Generationenwechsel liefert die Abbildung 17. Betrachtet werden hier alle 560 EZFH-Adressen, die zwischen 2011 und 2019 durch den Abgang eines älteren Haushalts vollständig frei geworden sind. Die im Jahr 2020 freigewordenen Gebäude werden aufgrund der zu erwartenden zeitlichen Verzögerungen bis zum vollständigen Wiederbezug nicht berücksichtigt. Dargestellt wird die an den 560 Adressen am 30.06.2021 registrierte Bewohnerstruktur – also mindestens 18 Monate nach dem abgangs-

bedingten Freiwerden des Gebäudes. Der Anteil der zum Stichtag unbewohnten EZFH sinkt auf unter 10 %. Von den EZFH der Baujahresdekade 1980 bis 1989 waren nur 5 % der zwischenzeitlich freigesetzten Gebäude unbewohnt. Eindeutig geprägt wird die Bewohnerstruktur nach dem vollzogenen Generationenwechsel von Familien mit minderjährigen Kindern, deren Anteile weit über 50 % liegen. Nur 5 % aller EZFH waren am 30.6.2021 erneut von älteren Haushalten bewohnt, deren jüngstes Mitglied am 30.06.2021 mindestens 65 Jahre alt war.

⁸ Unter den 636 insgesamt freigewordenen EZFH befinden sich zwei Wohngebäude, die zwischen 2011 und 2020 zweimal einen vollständigen Abgang ihrer Bewohnerschaft zu verzeichnen hatten.

Daher sind nur 634 *verschiedene* EZFH im Beobachtungszeitraum durch Generationenwechsel freigesetzt worden.

Im Zuge des im vergangenen Jahrzehnts vollzogenen Generationenwechsels in den älteren EZFH haben sich auch die Belegungsdichten signifikant erhöht. Waren am 31.12.2010 in den betreffenden Wohngebäuden noch 994 Bewohnerinnen und Bewohner, so erhöhte sich diese Zahl nach dem Generationenwechsel um insgesamt 66 % auf 1 652 am Stichtag 30.06.2021. Die durchschnittliche Belegungsdichte stieg von 1,67 auf 2,78 Personen je Wohnung, der Wohnflächenverbrauch sank dementsprechend von 78 m² auf 47 m² pro Kopf.

Durch erforderliche Modernisierungstätigkeiten im Zuge des Generationenwechsels wurden auch erhebliche Investitionen getätigt. Alleine

für die statistisch erfassten genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen zwischen Januar 2011 und Mai 2021 schlugen fast 5 Millionen Euro für die veranschlagten Baukosten zu Buche. Mit dem Anstieg der Fallzahlen vom Generationenwechsel betroffener Gebäude haben auch die Bauaktivitäten in der jüngeren Vergangenheit massiv zugenommen. Fast zwei Drittel der zwischen 2011 und Mai 2021 ca. 40 registrierten Bestandsmaßnahmen wurden seit 2017 genehmigt. Die darin veranschlagten Baukosten belaufen sich auf über 3,6 Millionen Euro. Das entspricht einem Mittelwert von rund 145 000 Euro je genehmigungspflichtiger Bestandsmaßnahme an einem älteren EZFH.

7 Vorausberechnungsmodell zur Abschätzung frei werdender Ein- und Zweifamilienhäuser im Wohngebäudebestand bis zum Jahr 2030

Die bisherigen Ausführungen haben belegt, dass der Generationenwechsel im Bestand älterer EZFH bereits in den vergangenen Jahren quantitativ deutlich mehr zur Deckung der Wohnraumnachfrage in diesem Wohnungsmarktsegment beigetragen hat als der Bau neuer Ein- und Zweifamilienhäuser.

In den kommenden Jahren wird die Bedeutung des Generationenwechsels im Bestand für die Deckung des zukünftigen Wohnraumbedarfs in Koblenz mit Sicherheit zunehmen. Dafür spricht einerseits die zunehmende Verknappung und Verteuerung geeigneten Baulands. Hinzu kommt das immer weiter verbreitete Bewusstsein, dass ein möglichst schonender und nachhaltiger Umgang mit den begrenzt verfügbaren Flächenressourcen für das Bestreben um den Klimaschutz auf lokaler und regionaler Ebene ein wichtiger Schlüssel ist. Während also

die Neubaupotenziale zunehmenden Limitierungen ausgesetzt sind, lassen die aktuellen Fallzahlen der Belegungsstruktur älterer EZFH in Koblenz andererseits ein weiter steigendes Potenzial für den Generationenwechsel im Bestand erkennen. Erweitert man in der perspektivischen Betrachtung bis zum Jahr 2030 den relevanten Baujahreszeitraum von den 1960er bis in die 1990er Jahre, so waren am 31.12.2020 fast 2 400 Ein- und Zweifamilienhäuser dieser vier Baujahresdekaden ausschließlich von Seniorenhaushalten bewohnt, deren jüngstes Haushaltsmitglied mindestens 60 Jahre alt war. Das entspricht einem Anteil von 40 % an allen Haushalten dieser Wohngebäude. Insgesamt waren 15 855 Personen in den hier relevanten 6 057 älteren EZFH mit insgesamt 7 318 Wohnungen registriert.

Methodischer Ansatz des Prognosemodells

Auch mit Blick auf die Abschätzung des zukünftigen Neubaubedarfs ist die Frage nach dem voraussichtlichen Volumen frei werdender EZFH in den kommenden Jahren von großem Erkenntnisinteresse. Um diese Frage beantworten zu können, wird nachfolgend auf der Individualebene eines bzw. einer jeden der 15 855 Bewohner und Bewohnerinnen in den 6 057 EZFH ein zweistufiges Prognosemodell entwickelt. Für jedes Jahr im Prognosezeitraum 2021 bis 2030 wird zunächst die individuelle Abgangswahrscheinlichkeit einer jeden Person berechnet. Diese quantifiziert die Wahrscheinlichkeit, dass die betrachtete Person im Verlauf eines Jahres verstirbt *oder* innerhalb der Stadt umzieht *oder* aus Koblenz wegzieht. Basis für diese Berechnung sind die empirisch ermittelten Sterbe-, Wegzugs- und Umzugsraten. Zur Ermittlung der Wegzugs- und Umzugsraten wurden die entsprechenden Bewegungen und Bevölkerungsbestände im Zeitraum 2010 bis 2019, beschränkt auf die relevanten Adressen der 6 057 EZFH der 1960er bis 1990er Baujahre, ausgewertet und in der Differenzierung nach zwei Geschlechter- und 100 Altersjahrganggruppen (von 0 bis 99 plus Jahre) berechnet. Für den Prognosezeitraum bis 2030 werden die

empirisch ermittelten Raten konstant gehalten. Die ebenfalls nach Geschlecht und Altersjahrgang differenzierten Sterberaten wurden dagegen der aktuellen Bevölkerungsprognose „Koblenz 2020/2040“ entnommen. Hier wurden als Bezugsgröße und als Stützzeitraum der Berechnung die Sterbefälle und Bevölkerungsbestände im gesamten Stadtgebiet innerhalb des Stützzeitraums 2017 bis 2020 gewählt. Für den Prognosezeitraum wird von einem kontinuierlichen Anstieg der Lebenserwartung ausgegangen. Die Wahrscheinlichkeit, dass eine bestimmte Person unter ihrer EZFH-Adresse aus dem Basisjahr 2020 am Ende des ersten Prognosejahres nicht mehr registriert ist, ergibt sich aus der additiven Verknüpfung der drei dem Alter und dem Geschlecht der Person entsprechenden Raten. Da aber nur eines der drei Abgangereignisse (Tod, Wegzug, Umzug) eintreffen kann, werden die einzelnen Raten jeweils mit den Komplementärwahrscheinlichkeiten der beiden anderen Raten multipliziert. Die „bedingte“ Sterbewahrscheinlichkeit wird beispielsweise ermittelt, indem die jeweilige Sterberate multipliziert wird, mit der Wahrscheinlichkeit, dass die Person weder weg- noch umgezogen ist. Die Summe der bedingten

Sterbe-, Wegzugs- und Umzugswahrscheinlichkeiten einer Person ergibt die individuelle Abgangswahrscheinlichkeit im ersten Prognosejahr – hier das Jahr 2021. Auch für die folgenden Prognosejahre werden die drei Ereigniswahrscheinlichkeiten für jede einzelne Person auf diese Weise ermittelt und addiert. Die Summe der drei bedingten Wahrscheinlichkeiten muss anschließend noch mit der Verbleibewahrscheinlichkeit des Vorjahres (Verbleibewahrscheinlichkeit = $1 - \text{Abgangswahrscheinlichkeit}$) multipliziert werden, die ja ebenfalls eine Vorbedingung für das Eintreffen eines der drei Ereignisse im Folgejahr darstellt.

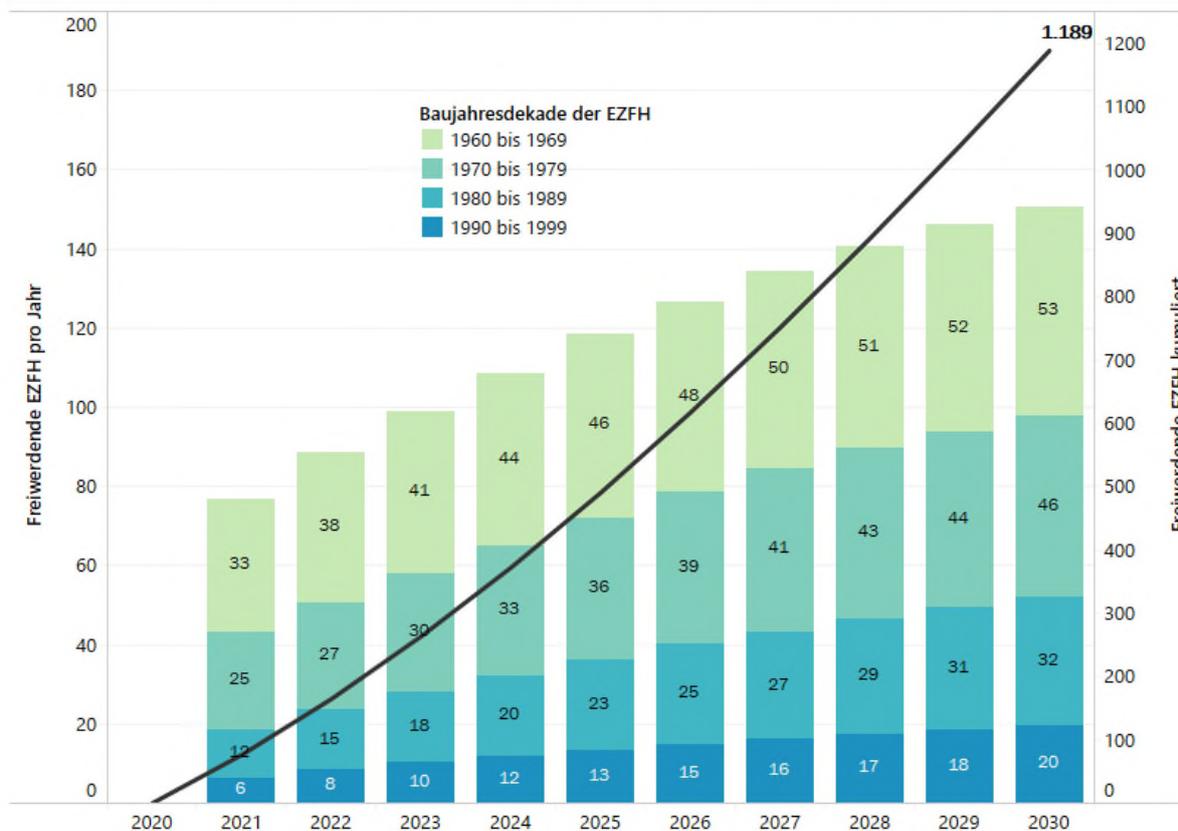
Ergebnis der ersten Stufe des Prognosemodells ist eine Zeitreihe mit stetig ansteigenden Abgangswahrscheinlichkeiten für jede/-n der 15 855 Bewohnerinnen und Bewohner älterer EZFH in den Jahren 2021 bis 2030. Um die Wahrscheinlichkeit des Freiwerdens eines gesamten Wohngebäudes in einem bestimmten Prognosejahr zu ermitteln, müssen die individuellen Abgangswahrscheinlichkeiten aller unter der jeweiligen Adresse am 31.12.2020 registrierten Bewohnerinnen und Bewohner miteinander verknüpft werden. Nur für den Fall, dass das Gebäude von einer einzigen Person bewohnt ist, sind individuelle Abgangswahrscheinlichkeit und die gebäudebezogene Freisetzungswahrscheinlichkeit identisch. Wird die Adresse von mehreren Personen bewohnt, so müssen deren individuelle Abgangswahr-

scheinlichkeiten miteinander multipliziert werden, um die Wahrscheinlichkeit zu ermitteln, dass das jeweilige EZFH in einem bestimmten Jahr vollständig freigesetzt wird. Die über alle 6 057 EZFH-Adressen jährlich aufsummierten Freisetzungswahrscheinlichkeiten ergeben dann den Erwartungswert „frei werdende EZFH im Bestand“ im jeweiligen Prognosejahr.

Das Modell geht von der Bestandsbevölkerung der EZFH am Stichtag 31.12.2020 aus und berechnet ausschließlich für diese Grundgesamtheit die individuellen Abgangs- und gebäudebezogenen Freisetzungswahrscheinlichkeiten. Zwischenzeitlich stattfindende Zuzüge werden nicht berücksichtigt. Mit Blick auf den hier interessierenden Prozess des Generationenwechsels kann diese Größe jedoch vernachlässigt werden, wie die Längsschnittanalyse der Veränderungsdynamik der Seniorenhaushalte zwischen 2010 und 2019 ergeben hat. Eine weitere Vereinfachung stellt die Betrachtung der individuellen Abgangswahrscheinlichkeiten der unter einer Adresse gemeldeten Personen dar. Insbesondere die Mobilitätsraten dürften nicht nur vom Alter und vom Geschlecht der einzelnen Personen, sondern auch von der Haushaltsgröße und der Lebens- bzw. Altersphase des Haushalts abhängig sein. Eine solche Komplexität kann aber aufgrund der vergleichsweise niedrigen Fallzahlen in diesem Modell nicht belastbar abgebildet werden.

Ergebnisse der Vorausberechnung

Abb. 18: Vorausberechnung der Zahl freiwerdender älterer EFZH im Zeitraum 2021 bis 2030 in Koblenz



Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

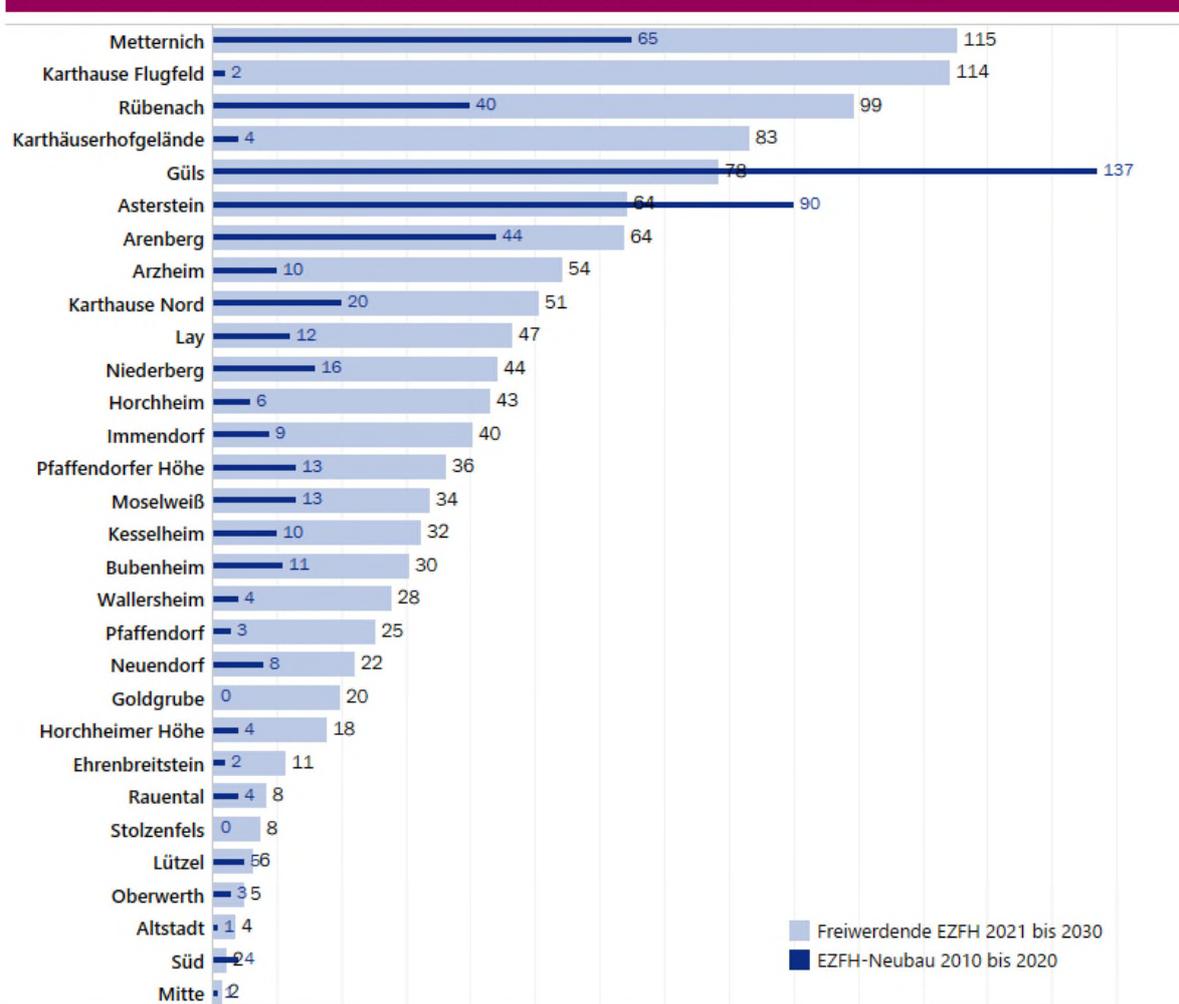
Wie der Abbildung 18 zu entnehmen ist, kann im Laufe der 2020er Jahre mit einem dynamischen Anstieg freiwerdender Wohngebäude im EZFH-Bestand gerechnet werden. Im ersten Jahr des Vorausberechnungszeitraums liegt die Fallzahl bei knapp 80 Gebäuden– und damit bereits deutlich über dem langjährigen Jahresmittel des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern in Koblenz. Das frei werdende Bestandsvolumen nimmt in der Folge von Jahr zu Jahr zu und erreicht mit mehr als 150 EZFH im Jahr 2030 seinen (vorläufigen?) Höchstwert. Kumuliert über den gesamten zehnjährigen Horizont werden unter den Annahmen des Prognosemodells fast 1.200 Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen und Erstbezugsjahr zwischen 1960 und 1999 nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Deckung der zukünftigen Wohnraumnachfrage im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser leisten. Aufgrund des bereits erwähnten Sickerreffektes wird hiervon auch eine ent-

spannende Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt ausgehen. Diese Schlussfolgerung stützt auch der Vergleich mit der realen Neubautätigkeit im EZFH-Segment in den zurückliegenden zehn Jahren. Laut der mittels der Bautätigkeitsstatistik fortgeschriebenen Statistischen Gebäudedatei der Stadt Koblenz wurden seit 2010 lediglich 541 EFZH fertiggestellt und erstmals bezogen. Das entspricht nicht einmal der Hälfte des kumulierten Volumens freiwerdender Bestands-EZFH im jetzt laufenden Jahrzehnt. Bemerkenswert ist das Ergebnis, dass selbst im Jahr 2030 die Baujahresdekade 1960 bis 1969 mit 53 freiwerdenden Gebäuden am stärksten vertreten ist. Hier ist davon auszugehen, dass die dann abgehenden Haushalte kaum noch der Erstbeziehergeneration angehören können. Auch ist zu bezweifeln, dass diese dann bis zu 70 Jahre alten Wohngebäude tatsächlich noch in ihrer Gesamtheit marktaktiv bzw. hinreichend attraktiv für potenzielle Nachfragerhaushalte sein werden.

Trotz dieser Einschränkung unterstreichen die Ergebnisse der Vorausberechnung die insgesamt außerordentlich große Bedeutung des in den kommenden Jahren erwartbaren Generationenwechsels im EZFH-Bestand für die Entwicklungsperspektiven des gesamten Wohnungsmarkts in Koblenz. Dabei dürfte das tatsächliche Potenzial noch deutlich größer sein als unter Annahme der Abgangsraten im Zeitraum 2010 bis 2019 vorausberechnet: Am 31.12.2030 werden dem Prognosemodell folgend von den rund 3 850 der zwischen 1970

und 1999 erstmals bezogenen EZFH insgesamt fast 1 400 Gebäude und damit 36 % dieses Bestandes ausschließlich von Personen bewohnt, die das 65. Lebensjahr bereits vollendet haben. In mehr als 530 Wohngebäuden zählt der jüngste Bewohner bzw. die jüngste Bewohnerin dann mit mindestens 80 Jahre zur Gruppe der Hochbetagten. Den Generationenwechsel fördernde bzw. unterstützende Maßnahmen hätten also ein sehr großes Wirkungspotenzial für den gesamten Koblenzer Wohnungsmarkt.

Abb. 19: Bis 2030 freiwerdende ältere EZFH in den Koblenzer Stadtteilen



Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnbaustrukturen wird der Generationenwechsel in älteren EZFH in den einzelnen Stadtteilen auch unterschiedlich starke Auswirkungen auf deren zukünftige demographische Entwicklung haben (Abb. 19). So weist beispielsweise Metternich

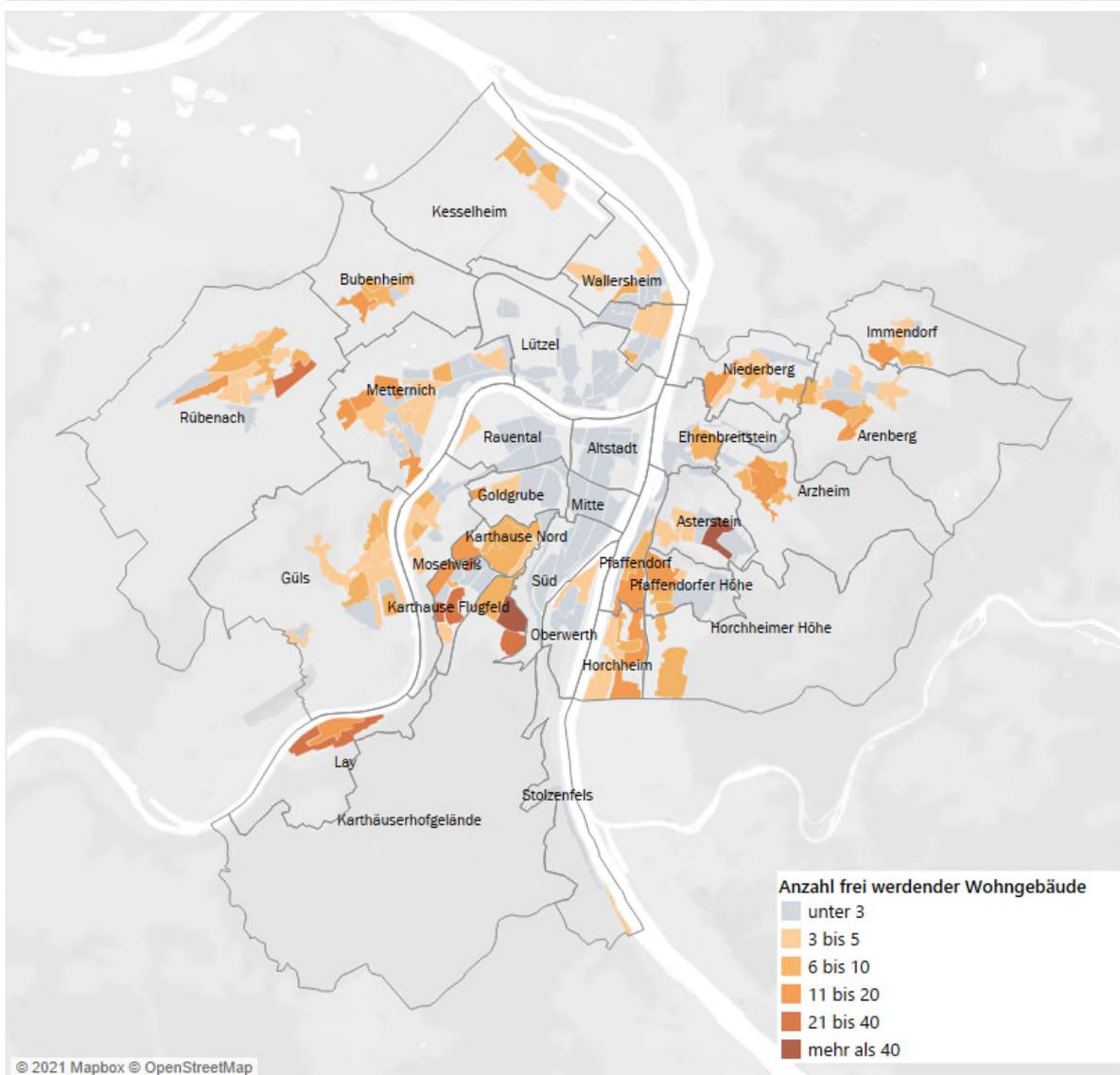
mit 115 nach dem Prognosemodell bis zum Jahr 2030 freiwerdenden Wohngebäuden zwar das höchste Volumen auf. Gemessen am gesamten Wohnungs- und Wohngebäudebestand in Metternich, fallen diese aber längst nicht so stark

ins Gewicht wie in den beiden Stadtteilen Kart-hause Flugfeld und Karthäuserhofgelände, wo in der Summe fast 200 ältere EZFH in den kommenden zehn Jahren frei werden könnten. Besonders stark sind die „relativen“ Effekte des zukünftigen Generationenwechsels in einigen randlich gelegenen Stadtteilen einzuschätzen. In Lay, Arzheim oder Immendorf könnten in den kommenden zehn Jahren viermal so viele Bestands-EZFH frei werden wie in den vergangenen zehn Jahren dort als Neubau erstmals bezogen worden sind. Lediglich in zwei Stadtteilen, Güls und Asterstein, übersteigt die Neubautätigkeit der 2010er Jahre das erwartete Volumen freiwerdender älterer EZFH bis zum Jahr 2030 deutlich. Allerdings befindet sich im Stadtteil Asterstein mit der Raumberechnungseinheit 72_06 (Bereich Lehrhohl/Getrud-von-Le-Fort-Straße) auch das Wohnquartier mit dem höchsten Volumen an freiwerdenden EZFH im gesamten Stadtgebiet. Hierbei handelt es sich um ein reines Ein- und Zweifamilienhausquartier, dessen Wohngebäude überwiegend in den späten 1970er und 1980er Jahre bezugsfertiggestellt worden sind. Das Vorausberechnungsmodell für den Generationenwechsel ergibt, dass von den rund 215 derzeit bewohnten EZFH allein in diesem Quartier

noch im laufenden Jahrzehnt 45 Gebäude, also mehr als 20 % des Bestandes frei werden könnten. Damit wird der Generationenwechsel aber längst nicht abgeschlossen sein – im Gegenteil: In 42 % der EZFH (n=92 Wohngebäude) des Quartiers wird Ende 2030 laut Prognose der jüngste Bewohner bzw. die jüngste Bewohnerin mindestens 65 Jahre alt sein. In mehr als der Hälfte dieser ausschließlich von Senioren bewohnten EZFH wird selbst das jüngste Haushaltsmitglied zur Gruppe der Hochbetagten, d.h. der mindestens 80-Jährigen zählen.

Die räumliche Verteilung der weiteren „Hot-spots“ des zu erwartenden Generationenwechsels in den kommenden Jahren ist in der Abbildung 20 kartiert. Lediglich in den Stadtteilen Altstadt, Mitte, Süd und Lützel befindet sich kein einziges Wohnquartier, in dem nicht mindestens drei ältere EZFH in den kommenden zehn Jahren unter den Annahmen des Prognosemodells freigesetzt werden. Der Generationenwechsel im Bestand älterer EZFH wird in den kommenden Jahren mithin auf breiter Fläche einen großen Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage in diesem Marktsegment in Koblenz abdecken können.

Abb. 20: Bis zum Jahr 2030 freiwerdende ältere EZFH in den Wohnquartieren der Stadt Koblenz



Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

8 Fazit

Bereits in den letzten zehn Jahren leistete der Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz einen mit der Neubautätigkeit vergleichbar großen Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage von vor allem jüngeren Mehrpersonenhaushalten. Bis zum Jahr 2030 werden sich die Fallzahlen der durch Generationenwechsel freiwerdenden Ein- und Zweifamilienhäuser nahezu verdoppeln. Mit einem prognostizierten Volumen von fast 1 200 zwischen 2021 und 2030 freiwerdenden Wohngebäuden im Bestand wird die gesamte Neubautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbau der letzten zehn Jahren bei weitem übertroffen. Es ist mithin zu erwarten, dass in den kommenden Jahren ein aus der erwarteten Haushalteentwicklung abzuleitender Neubaubedarf in erheblichem Maße durch den Wechselprozess im Bestand abgedeckt werden könnte.

Die Strategie, einen möglichst großen Anteil der Nachfrage an familiegeeigneten Wohnraum durch den Wechsel im Bestand befriedigen zu können, ist auch vor dem Hintergrund eines vermutlich eng beschränkten Zeitfensters einer erhöhten Nachfrage geboten. Spätestens wenn die in den 1980er und 1990er Jahren geborenen Kinder der Babyboomer-Generation als Nachfragergruppe für das EZFH-Segment von den Kindern der Pillenknick-Generation abgelöst werden, ist aus heutiger Sicht ein deutlicher Rückgang des Bedarfs sehr wahrscheinlich.

Das Monitoring der bis heute vollzogenen Generationenwechsel im EZFH-Bereich zeigt, dass dieser aufgrund von Sickerffekten auch auf den Mietwohnungsmarkt erhebliche Auswirkungen hat. Der überwiegende Teil der jüngeren Nachfolgehaushalte in ältere EZFH kommt aus dem Stadtgebiet und setzt durch den Umzug (Miet-) Wohnraum frei. Je höher die Zahl der im Zuge des Generationenwechsels frei werdender und erneut bezogener EZFH ist, desto stärker spürbar werden die Auswirkungen auch auf dem angespannten Mietwohnungsmarkt der Stadt Koblenz sein.

Sollen die Potenziale des Generationenwechsels für den Wohnungsmarkt und darüber hinaus für die gesamte Stadtentwicklung bestmöglich ausgeschöpft werden, so bedarf dies unterstützender Maßnahmen. Trotz der unter Status Quo Bedingungen prognostizierten hohen und dynamisch steigenden Fallzahlen vollständig frei werdender Wohngebäude ist der Prozess des Generationenwechsels in den kommenden Jahren kein reiner Selbstläufer. Je größer das Angebot an freigewordenen bzw. freiwerdenden Bestands-EZFH wird, desto größer dürften auch die Ansprüche potenzieller Nachfrager an die Beschaffenheit des Wohnraums (Modernisierungsbedarf) und an die Wohnlage sein. Hier wird es die Aufgabe der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sein, frühzeitig Quartiere zu identifizieren, in denen sich verstärkt Leerstände entwickeln, und die möglichen Ursachen dafür zu untersuchen.

Eine Dynamisierung des Generationenwechsels kann auch erreicht werden, in dem den älteren, grundsätzlich zum Wechsel bereiten Haushalten entsprechende (Umzugs-) Angebote gemacht werden. Voraussetzung dafür ist das Vorhandensein von Wohnraumalternativen, die speziell für die Zielgruppe der gealterten ehemaligen Erstbezieherhaushalte attraktiv und bezahlbar sind. Die Tatsache, dass nach dem Prognosemodell am 31.12.2030 immer noch fast 1 400 ältere EZFH ausschließlich von Personen im Alter von mindestens 65 Jahren und darunter mehr als 530 Wohngebäude ausschließlich von mindestens 80-Jährigen bewohnt werden, gibt eine Vorstellung von den Potenzialen unterstützender Maßnahmen. Hinzu kommt, dass die bisherigen Ergebnisse des Koblenzer Bürgerpanels⁹ ein steigendes Interesse insbesondere der Befragten in den Altersgruppen vor bzw. nach dem Renteneintritt an neuen Wohnformen haben. Zwei von drei Befragten im Alter zwischen 55 und unter 65 Jahren und immerhin noch 59 % der 65- bis unter 74-Jährigen bekunden ein solches Interesse und zeigen sich damit für entsprechende Angebote grundsätzlich offen.

⁹ Stadt Koblenz (2020): Koblenzer Bürgerpanel 2019.- KoStatIS InfoBlatt 25/2020; URL: [https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-](https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/umfragen/2019-koblenzer-buergerpanel-ergebnisbericht.pdf?cid=119d)

[eigenbetriebe/statistikstelle/umfragen/2019-koblenzer-buergerpanel-ergebnisbericht.pdf?cid=119d](https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/statistikstelle/umfragen/2019-koblenzer-buergerpanel-ergebnisbericht.pdf?cid=119d) (letzter Zugriff am 12.07.2021)

