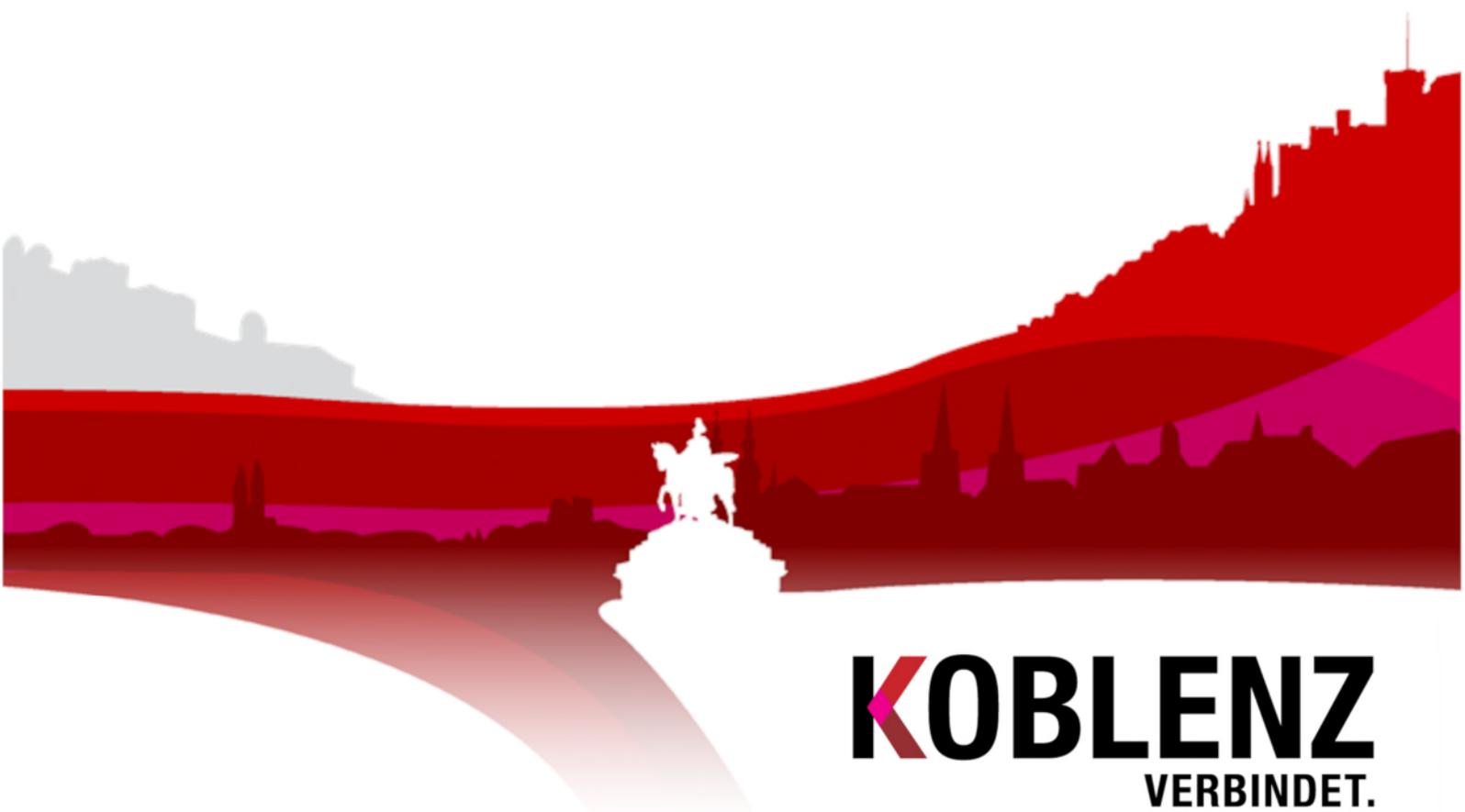


# Monitoring und Prognose des Generationenwechsels im Ein- und Zweifamilienhausbestand in Koblenz

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System



**KOBLENZ**  
VERBINDET.

## Monitoring und Prognose des Generationenwechsels im Ein- und Zweifamilienhausbestand 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](mailto:Statistik@stadt.koblenz.de)  
Internet: [www.statistik.koblenz.de](http://www.statistik.koblenz.de)  
Newsletter: [www.newsletter.koblenz.de](http://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: Juni 2025

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

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2025  
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 2035 .....	25
7.1	Methodischer Ansatz des Prognosemodells.....	25
7.2	Ergebnisse der Vorausberechnung .....	27
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 Raumbenutzungseinheiten (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 Raumbenutzungseinheiten 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 2024 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:	Monatliche Zeitreihe der durch Generationenwechsel freigesetzten Ein- oder Zweifamilienhäuser in Koblenz und deren Belegungszustand am Stichtag 31.05.2025 .....	22
Abb. 16:	Demographische Prozesse als Ursachen der Freisetzung von Ein- oder Zweifamilienhäusern im Zuge des Generationenwechsels zwischen Januar 2021 und Mai 2025 .....	23

Abb. 17:	Herkunft der Bezieher von zwischen Januar 2021 und Mai 2025 im Zuge des Generationenwechsel freigesetzten Ein- oder Zweifamilienhäuser in Koblenz.....	23
Abb. 18:	Altersstrukturelle Zusammensetzung der Bezieher von zwischen Januar 2021 und Mai 2025 im Zuge des Generationenwechsels freigesetzten Ein- oder Zweifamilienhäuser in Koblenz .....	24
Abb. 19:	Vorausberechnung der Zahl freiwerdender älterer Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 2025 bis 2035 in Koblenz .....	27
Abb. 20:	Bis zum Jahr 2035 freiwerdende ältere Ein- und Zweifamilienhäuser in den Koblenzer Stadtteilen .....	28
Abb. 21:	Bis zum Jahr 2035 freiwerdende ältere Ein- und Zweifamilienhäuser in den Wohnquartieren der Stadt Koblenz.....	30

## 1 Motivation und Fragestellung

Im Juni 2021 legte die Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz erstmals ein Prognosemodell zur Abschätzung der Anzahl der im Zuge des Generationenwechsels frei werdender Ein- und Zweifamilienhäuser bis zum Jahr 2030 in Koblenz vor. Ziel dieser Studie war es, die bestandsimmanenten Potenziale zur zukünftigen Wohnraumversorgung v.a. junger Familien im Stadtgebiet aufzuzeigen und zu quantifizieren. Diese Potenziale ergeben sich, wie in der nachfolgenden Aktualisierung des Prognosemodells aufgezeigt wird, in erster Linie aus der besonderen baualtersstrukturellen Zusammensetzung des Ein- und Zweifamilienhausbestands in Koblenz.

Dass sich junge Familien als Nachfragergruppe in der Rhein-Mosel-Stadt gravierenden Angebotsdefiziten insbesondere im preisgünstigen Segment des familiegeeigneten Wohnraums ausgesetzt sehen, lässt sich anhand zahlreicher empirischer Indikatoren belegen. So wurden im Durchschnitt der letzten 15 Jahre im gesamten Stadtgebiet nur 50 neue Ein- oder Zweifamilienhäuser pro Jahr fertiggestellt – im Mittel der letzten fünf Jahre waren es sogar nur 21. Zum Vergleich: Zwischen 1960 und 1979 wurden im jährlichen Durchschnitt mehr als 180 neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz gebaut. Mit dem sukzessiven Einrücken der Kinder der Babyboomer-Generation in die für die Nachfrage familiegeeigneten Wohnraums relevanten Altersgruppen verschärft sich das Angebotsdefizit weiter. Die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltprogno­se der Stadt Koblenz geht erst ab der zweiten Hälfte der 2030er Jahre von einem rein quantitativ bedingten, allmählichen Rückgang der Nachfrage in diesem Segment aus.

Die unmittelbaren Folgen des Nachfrageüberhangs lassen sich unmittelbar aus der Umzugs- und Wanderungsstatistik der relevanten Altersgruppen ablesen. Jährlich ziehen mehr als 4 000 Koblenzerinnen und Koblenzer in den Altersgruppen junger Familien innerhalb des Stadtgebiets um oder verlassen die Stadt in Richtung Umland. Umzüge und Nahwanderungen dieser Altersgruppen sind oft von der Suche nach einer größeren Wohnung oder nach einem familien-freundliche(re)m Wohnumfeld motiviert. Zu Beginn des letzten Jahrzehnts lag

der Anteil derer, die zur Realisierung veränderter Wohnungsanforderungen aus Koblenz ins Umland abwanderten bzw. abwandern mussten, innerhalb dieser mobilen Gruppe noch bei 28 %. Die große Mehrheit der übrigen 72 % wurde innerhalb des Stadtgebiets "fündig". In den nachfolgenden Jahren ist die Quote der ins Umland abwandernden jungen Menschen jedoch stetig angestiegen und hat sich mittlerweile auf einem Niveau von knapp unter 40 % eingependelt.

Forderungen nach mehr Neubau zur Deckung dieser Bedarfe und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums laufen aber zumindest im Segment des Einfamilienhausbaus innerhalb eines urbanen Umfeldes weitgehend ins Leere. Mit Blick auf die begrenzten und immer knapper – und damit auch teurer – werdenden Flächenressourcen und den Anforderungen eines nachhaltigen Wirtschaftens und Bauens mit möglichst geringem Flächenverbrauch dürfte die Ausweisung großflächiger Neubaugebiete für den Ein- und Zweifamilienhausbau in den meisten Großstädten zunehmend problematisch, wenn nicht unmöglich werden. Auch die Stadt Koblenz verfolgt im Wohnungsbau grundsätzlich die Strategie "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", was sich folgerichtig in den vorliegenden Bebauungsplänen und in der Flächennutzungsplanung der Stadt widerspiegelt.

Eine quantitativ ungleich wichtigere Rolle als der Neubautätigkeit kommt dem Bestand an älteren Ein- und Zweifamilienhäusern in Koblenz im Kontext der zukünftigen Wohnraumversorgung junger Familien zu. Der vorliegende Bericht fokussiert daher auf den fast 5 000 Wohngebäude umfassenden Bestand der in den 1960er bis 1980er Jahren erstmals bezogenen Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz.

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 und auf das heutige Alter der Erstbeziehergeneration lässt erahnen, dass diesen Bestandsimmobilien eine sehr große Bedeutung für die Deckung der aktuellen und der zukünftigen Wohnraumnachfrage in diesem Marktbereich 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 1960er Jahre 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 ein Update der statistischen Inventur des relevanten Gebäudebestands auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2022, differenziert nach der Baujahresdekade und der Verteilung der Wohngebäude mit maximale zwei Wohneinheiten im

Koblenzer Stadtgebiet. Anschließend wird der 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 zwei Jahrzehnte, die zum aktuellen Bevölkerungsbestand geführt haben. Anschließend wird ein Monitoring vorgestellt, das Rückschlüsse über den in Koblenz bereits vollzogenen Generationenwechsel zulässt. Die Ergebnisse geben Aufschluss darüber, wie viele EZFH rückblickend pro Jahr durch den Abgang der älteren (Erstbezieher-) Haushalte freigesetzt worden sind und wie deren heutige Bewohnerstruktur aussieht. Das abschließende Kapitel blickt auf der Basis eines vereinfachten Prognosemodells bis ins Jahr 2035 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, die im Laufe des zweiten Halbjahres 2025 fertiggestellt werden soll.

## 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 der adressbasierten kleinräumigen Zuordnung der Gebäude, z.B. zu Stadtteilen oder Wohnquartieren, 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. Die letzten Vollerhebungen dieses Bestandes gab es im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählungen in den Jahren 1987, 2011 und zuletzt 2022. 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 über mindestens vier Zimmer verfügen und die durchschnittliche Wohnfläche muss 80 m<sup>2</sup> überschreiten. 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-Verbund<sup>1</sup> entwickelte Haushaltegenerierungsverfahren HHGEN eingesetzt<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Verbund kommunales Statistisches Informationssystem – ein Selbsthilfeverbund von mehr 200 überwiegend kommunalstatistischen Dienststellen

<sup>2</sup> 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 26.06.2025)

### 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 31.12.2024
	Anzahl		m <sup>2</sup>	%
vor 1950	2 680	3 188	125,9	4,3
1950 bis 1959	1 540	1 800	129,6	4,2
1960 bis 1969	2 099	2 424	131,8	4,3
1970 bis 1979	1 526	1 874	135,6	3,9
1980 bis 1989	1 309	1 589	135,0	1,8
1990 bis 1999	1 028	1 230	140,1	1,7
2000 bis 2009	1 052	1 149	148,1	0,4
2010 und jünger	661	747	161,3	0,7
<b>Gesamtbestand</b>	<b>11 895</b>	<b>14 001</b>	<b>134,7</b>	<b>3,2</b>

Datenquelle: Statistische Gebäudedatei und Melderegister der Stadt Koblenz

Laut Statistischer Gebäudedatei umfasste der aktuelle Bestand der Stadt Koblenz an Ein- und Zweifamilienhäusern am 31.12.2024 insgesamt 11 895 Wohngebäude mit 14 001 Wohnungen. Damit weist mehr als jedes zweite Wohngebäude in Koblenz maximal zwei Wohnungen auf. Die Zahl der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern macht aber nur knapp 25 % des gesamten Wohnungsbestands im Stadtgebiet aus.

Sieht man von der nach unten 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 und kontinuierlich ab. Im Durchschnitt wurden in den letzten 15 Jahre 50 neue EZFH pro Jahr fertiggestellt – in den 1960er Jahren waren es fast fünfmal so viele!

Während der Wohnungsneubau insgesamt also stark zurückgegangen ist, sind die Wohnungen in den neuen EZFH im Laufe der Jahrzehnte im-

mer größer geworden. Lag die durchschnittliche Wohnfläche in den 1960er Jahren noch bei gut 130 m<sup>2</sup>, so sind die seit 2010 erstmals bezogenen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Mittel über 160 m<sup>2</sup> 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 seit dem Jahr 2000 fertiggestellten EZFH stand weniger als ein Prozent laut Einwohnermelderegister am 31.12.2024 leer. Selbst die in den 1950er und 1960er Jahren errichteten Wohngebäude weisen vergleichsweise geringe Leerstandsquoten auf, die mit rund 4 % aber über der so genannten Fluktuationsreserve<sup>3</sup> liegen. Hierbei ist allerdings 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

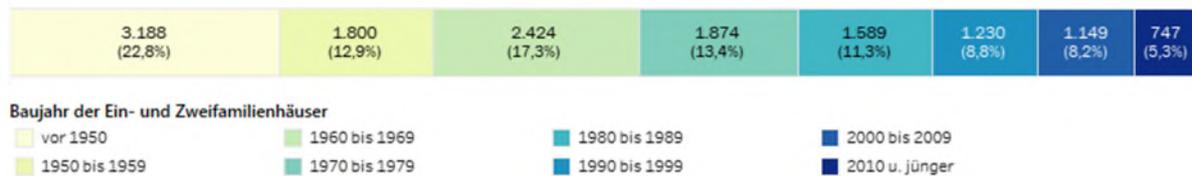
<sup>3</sup> Meist wird eine Leerstandsquote von zwei bis drei Prozent als Bestand freier Wohnungen voraus-

gesetzt, die für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zur Ermöglichung der „normalen“ Wohnungswechsel benötigt werden.

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 der Vor- und unmittelbaren Nachkriegszeit dem Wohnungsmarkt überhaupt nicht mehr zur Verfügung stehen.

**Abb. 02: Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem 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 der 1960er, 1970er und der 1980er Jahre. 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 65 bis 95 Jahren erreicht. Die in den Abbildungen 1 und 2 dokumentierte Tatsache, dass der EZFH-Wohnungsbestand aus den drei Jahrzehnten insgesamt rund 5 900 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 wird. Mittelfristig werden zusätzlich die gut 1 200 zwischen 1990 und 1999 errichteten Wohnungen für den Prozess des Generationenwechsels sukzessive zur Verfügung stehen.

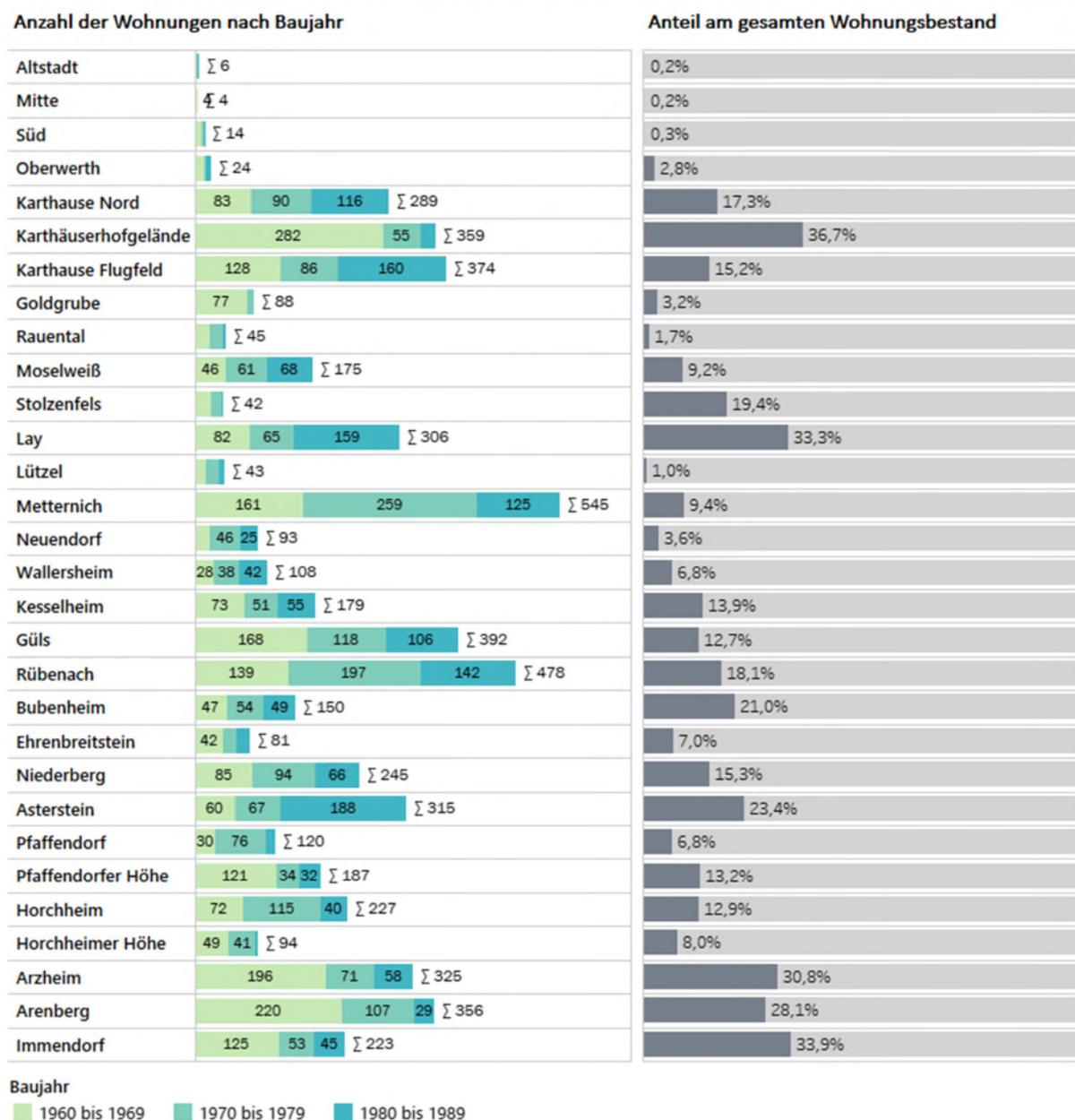
Erwartungsgemäß sind die EZFH-Wohnungen aus den 1960er bis 1980er Jahren keineswegs gleichmäßig über das Koblenzer Stadtgebiet verteilt (Abb. 3). Alleine in Metternich, dem

größten der 30 Stadtteile im System der kleinräumigen Gliederung der Stadt Koblenz, befinden sich 545 Wohnungen dieses Segments. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in Metternich entspricht dies aber „nur“ einem Anteil von weniger als 10 %. Einen wesentlich stärkeren Einfluss auf die zukünftige demographische Entwicklung des Stadtteils wird der Generationenwechsel dagegen im Stadtteil Karthäuserhofgelände haben. Laut der Statistischen Gebäudedatei der Stadt Koblenz zählen hier fast 37 % 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. 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 abzeichnen. Auch in den drei benachbarten rechtsrheinischen Stadtteilen Arzheim, Arenberg und Im mendorf 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 ge-

samten 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 mehr als 900 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 ein- oder 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**

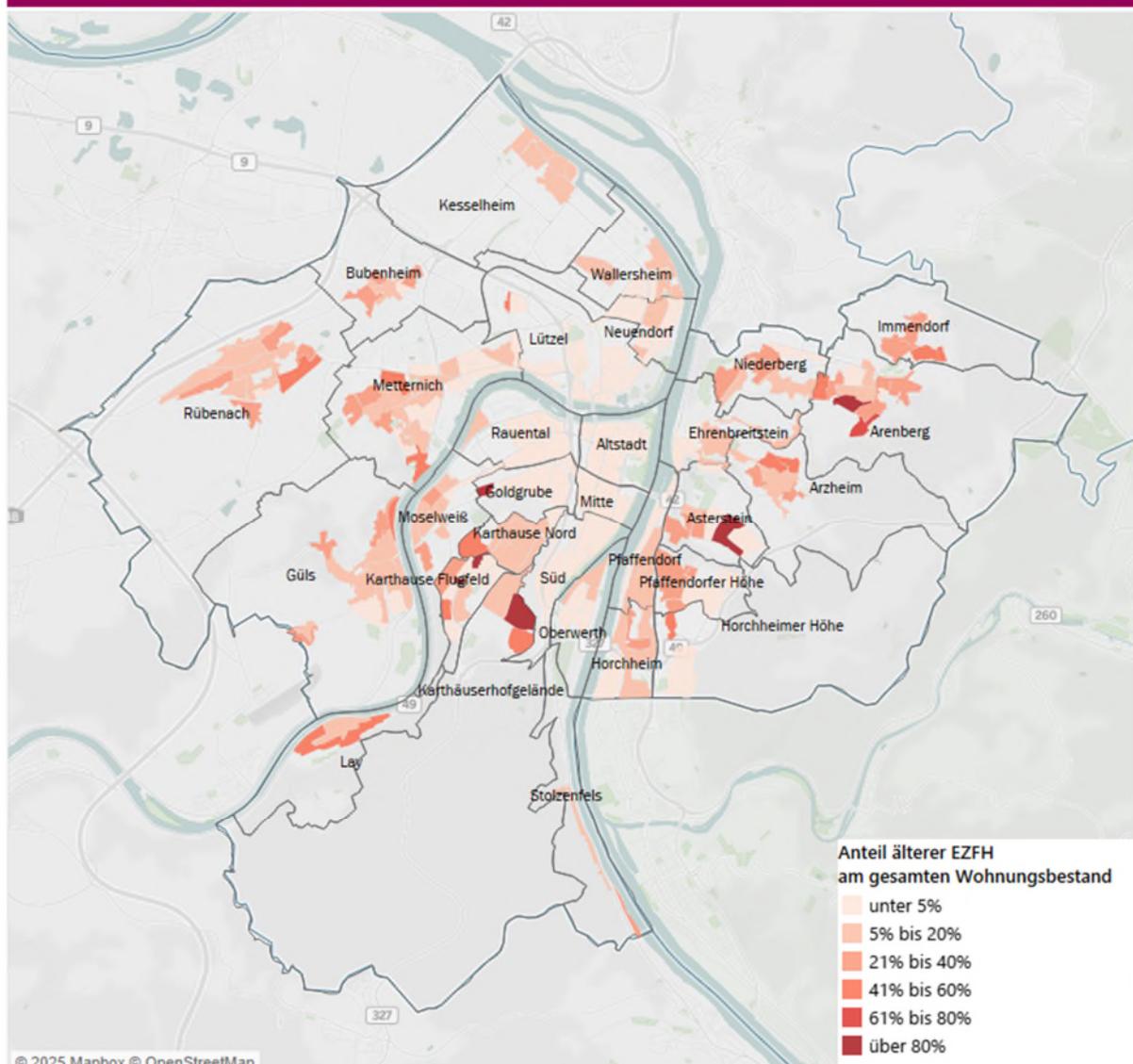


Datenquelle: Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

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 dem Blick auf die höher auflösenden Raubeobachtungseinheiten (RBE) innerhalb der Stadtteile. Hierbei handelt es sich um rund 220 jeweils genau einem Stadtteil zugeordnete 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

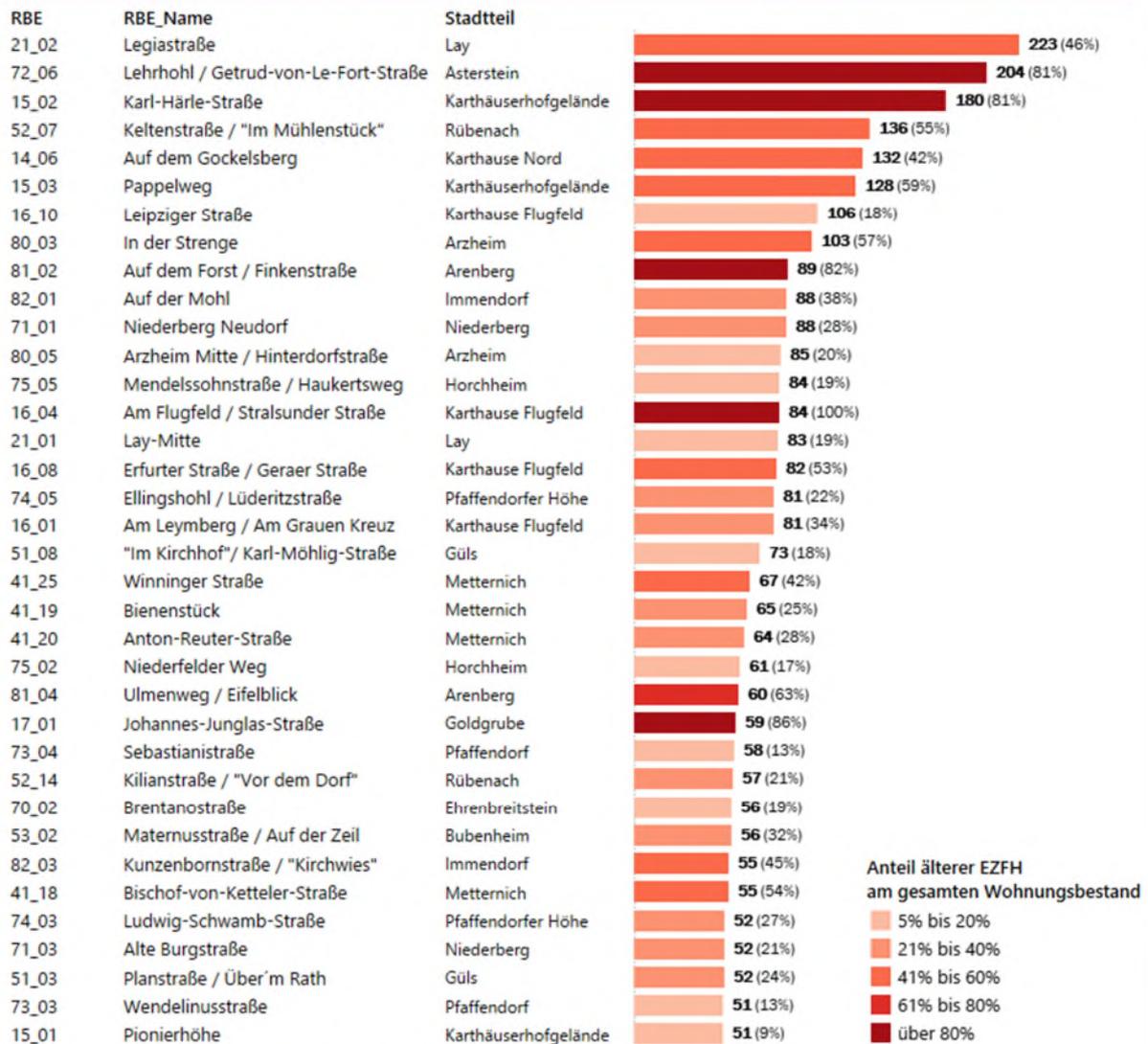
kartiert. In den Stadtteilen Karthäuserhofgelände, Karthause Flugfeld, Goldgrube, Asterstein sowie Arenberg sind Quartiere lokalisiert, in denen mehr als 80 % der Wohnungen aufgrund ihres Baujahres für die Prozessanalyse des Generationenwechsels relevant sind. Insgesamt sind es insbesondere die randlich gelegenen Quartiere der vor über 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 36 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 223 Wohnungen und damit bei fast 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 überschätzt werden kann. Wenn auch deren Verteilung auf bestimmte Lagen konzentriert ist, so bieten doch zahlreiche über das Stadtgebiet verteilte

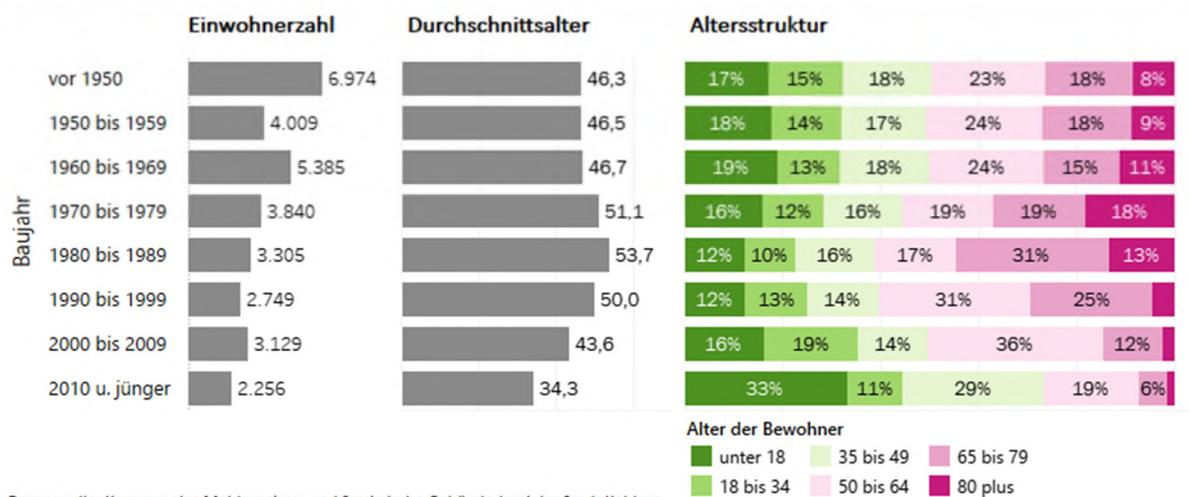
Wohnquartiere große Potenziale, in den kommenden Jahren einen relevanten Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage aus dem vorhandenen Bestand leisten und den Druck auf die Ausweisung neuer Flächen reduzieren zu können. Im folgenden Kapitel soll die demographische Struktur der aktuellen Bewohnerschaft 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 Baualters in Koblenz

Am 31.12.2024 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 33 % am höchsten und das Durchschnittsalter mit 34,3 Jahren am niedrigsten. 73 % der Erstbezieher bzw. der aktuellen Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Ein- und Zweifamilienhäuser wa-

ren am 31.12.2024 noch keine 50 Jahre alt. Aufgrund 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 fast 54 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 12 % nur noch gut ein Drittel des Vergleichswertes der neueren Ein- und Zweifamilienhäuser. 44 % der Bewohnerschaft, überwiegend die ursprünglichen Erstbezieher, befinden sich heute bereits im Rentenalter. Die aktuelle

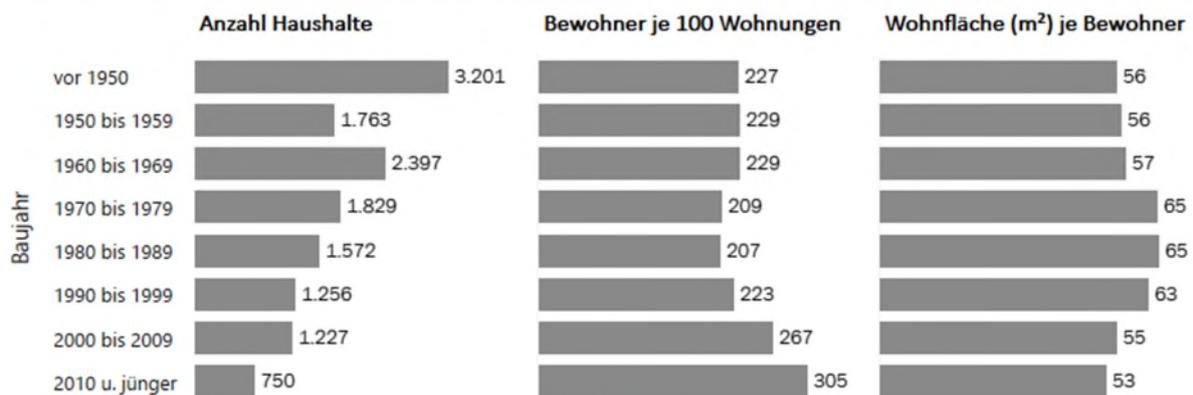
Bewohnerschaft der nochmals zehn Jahre älteren Gebäude der 1970er Jahre zeigt eine ähnliche altersstrukturelle Zusammensetzung. Die 2 835 Ein- und Zweifamilienhäuser mit insgesamt 3 463 Wohnungen aus den beiden Jahrzehnten der 1970er und 1980er Jahre weisen mithin das größte Potenzial für den Generationenwechsel in der nahen Zukunft auf.

Dass dieser Prozess in den EZFH der 1960er Jahre bereits gegriffen hat, zeigen die aktuellen altersstrukturellen Kennzahlen. Das Durchschnittsalter sinkt deutlich gegenüber den beiden jüngeren Baujahresdekaden auf unter 47 Jahre. Der Anteil der unter 18-Jährigen liegt mit 19 % ebenfalls weit über den Vergleichswerten der Wohngebäude, die erstmals zwischen 1970

und 1989 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. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht den Bewohnern dieser Gebäude heute pro Kopf zur Verfügung. Das sind 12 m<sup>2</sup> 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

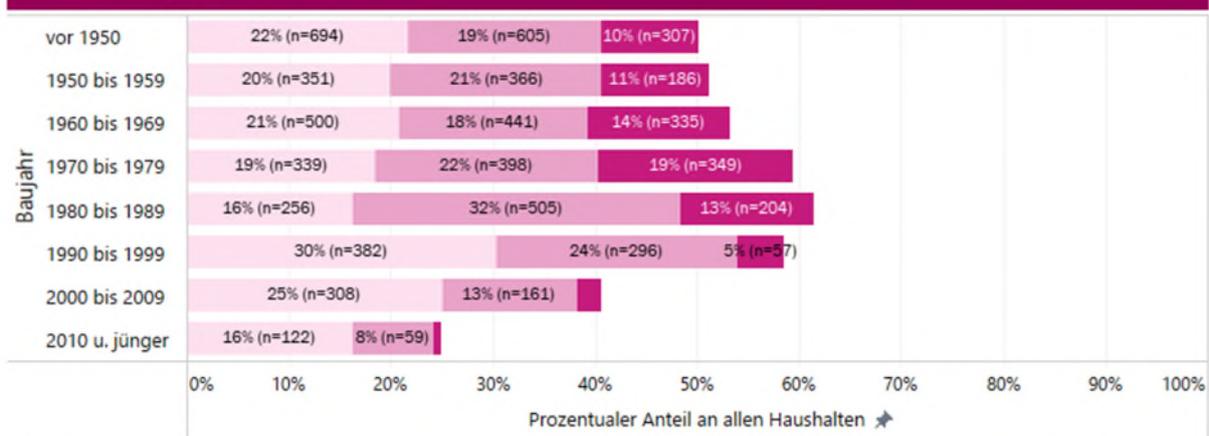
Wohngebäuden deutlich an, ohne jedoch an das Niveau der Neubauten heranzukommen. In gleicher Weise sinkt die Wohnflächenverfügbarkeit auf 57 m<sup>2</sup> pro Kopf. Als eine weitere Parallele zur altersstrukturellen Betrachtung bleibt festzuhalten, dass die Baujahresdekade der mindestens 50 Jahre alten 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 rund 750 Haushalten dieser Gebäude sind alle Haushaltsmitglieder schon im Rentenalter, darunter 335 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.

**Abb. 08: Ältere Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Alter des jüngsten Haushaltsmitglieds**



Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

Alter des jüngsten Haushaltsmitglieds  
 50 bis 64 65 bis 79 80 plus

Fasst man also die drei Baujahresdekaden der 1960er bis 1980er Jahre zusammen, so bleibt zu konstatieren, dass mit Registerstand 31.12.2024 in den insgesamt 5 887 Wohnungen dieser Gebäude exakt 2 232 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-

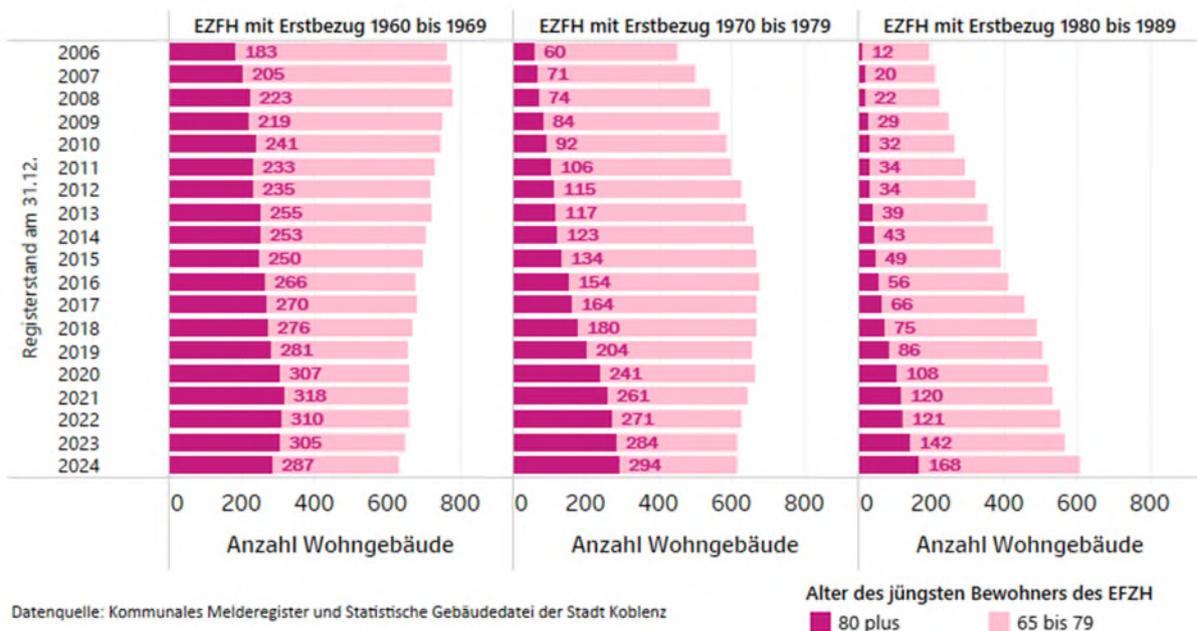
teil von 38 % am gesamten EZFH-Wohnungsbestand dieser drei Jahrzehnte. Bei mehr als einem Drittel der Seniorenhaushalte haben sämtliche Haushaltsmitglieder bereits ihr 80. Lebensjahr vollendet. Fast die Hälfte der Seniorenhaushalte im EZFH-Bestand der 1960er bis 1980er Jahre zählt zum Typus des Einpersonenhaushalts.

## 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 demographischen 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 im Ein- und Zweifamilienhausbestand, deren jüngste Bewohner mindestens 65 bzw. mindestens 80 Jahre alt waren, differenziert nach den drei relevanten Baujahresdekaden über die Zeitachse zwischen 2006 und 2024. Die ausgewiesenen Fallzahlen für das aktuelle Jahr 2024 sind niedriger als die in der Abbildung 8 dargestellten Werte, da zuvor 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 31.12.2024 gab es laut Einwohnermelderegister in der Summe 749 EZFH-Gebäude aus den drei Baujahresdekaden, die ausschließlich von Hochbetagten im Alter von mindestens 80 Jahren bewohnt wurden. Zehn Jahre zuvor traf dies „nur“ auf 419 Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Allein diese Vergleichszahlen, die einen Anstieg der

ausschließlich von Hochbetagten bewohnten EZFH um fast 80 % binnen zehn Jahren dokumentieren, verdeutlichen, dass der Generationenwechsel in den kommenden Jahren eine rapide steigende Bedeutung für die Wohnungsmarktbeobachtung und die Wohnraumversorgung in Koblenz haben wird. In weiteren 1 112 Gebäuden hatten sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner am 31.12.2024 bereits das 65. Lebensjahr vollendet.

Sehr interessante Aufschlüsse zeigt der vergleichende Blick auf die Entwicklungsdynamik dieser Fallzahlen zwischen 2006 und 2024 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, 2024 waren es nur noch 636. In rund 147 EZFH 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 waren, noch bis zum Jahr 2021 angestiegen ist. Erst in den letzten drei Jahren ist auch deren Fallzahl kontinuierlich rückläufig.

Auch in den EZFH der nächst jüngeren Baujahresdekade ist der Anstieg der ausschließlich von jüngeren Senioren bewohnten Gebäude seit Mitte der 2010er Jahre zum Erliegen gekommen. Die Zahl der EZFH, deren jüngste Bewohner mindestens 80 Jahre alt sind, wächst jedoch stetig und hat sich seit dem Jahr 2006 auf nunmehr 294 nahezu verfünffacht.

Keinerlei Anzeichen eines bereits greifenden Generationenwechsels lässt dagegen die Zeitreihe der EZFH aus den 1980er Jahren erkennen. Im Jahr 2006 waren 195 der insgesamt 1 309 Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen dieser Dekade ausschließlich von mindestens 65 Jahre alten Menschen bewohnt. Mittlerweile weist das Melderegister 609 Wohngebäude aus, für die diese Aussage gültig ist. Mithin werden aktuell 47 % 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. Deren Zahl ist zwischen 2006 und 2024 von 12 auf 168 um das 14-fache angestiegen.

**Abb. 10: Veränderung der Belegungsdichten von Wohnungen älterer Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2006 und 2024**



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).

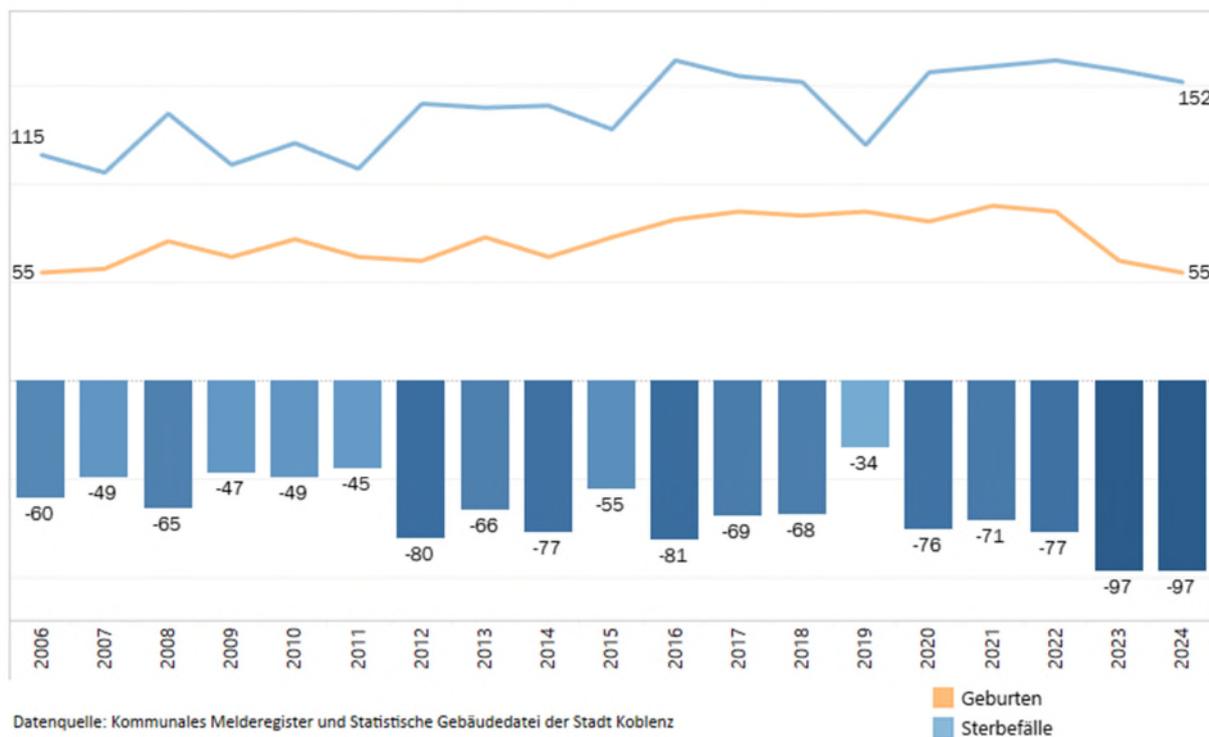
Die Zahl der Bewohner je 100 Wohnungen und damit der gesamte Bewohnerbestand der in den 1960er Jahren erstmals bezogenen EZFH hat sich über den gesamten Beobachtungszeitraum seit 2006 faktisch nicht verändert. Diese Stabilität spricht für eine starke Durchmischung

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 zurückgegangen und hat sich seitdem auf diesem niedrigen Niveau mit leichter Aufwärtstendenz stabilisiert. In den kommenden Jahren ist 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 2024 um 14 % zurückgegangen. Der Schrumpfungprozess hat in den letzten Jahren allerdings deutlich an Fahrt verloren. Offensichtlich ist die Talsohle bereits durchschritten, da 2024 erstmals wieder ein Anstieg der Belegungsdichte in den 35 bis 45 Jahre alten EZFH registriert werden konnte.

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

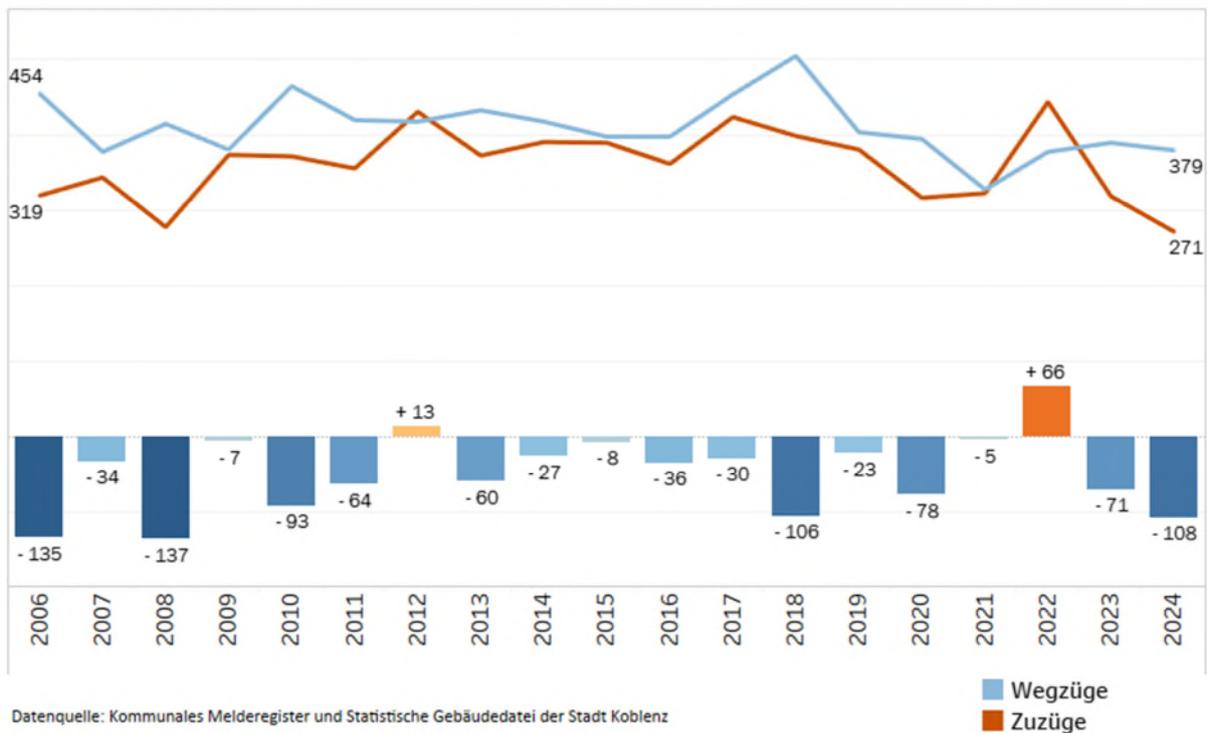


Die Salden von Geburten und Sterbefällen, innerstädtischen Umzügen und Wanderungen über die Stadtgrenze sind die demographischen Prozesse, die die quantitative wie auch die strukturelle Veränderung eines Bevölkerungsbestandes über die Zeitachse steuern. Die nachfolgenden drei Grafiken richten den Blick auf diese demographischen Prozesse, die über die letzten knapp 20 Jahre in der Summe zu einer Schrumpfung des Bevölkerungsbestandes in den älteren EZFH geführt haben.

Erwartungsgemäß haben Sterbefallüberschüsse einen wesentlichen Beitrag zum Rückgang der Bewohnerschaft älterer EZFH geleistet, wie die Abbildung 11 dokumentiert. Das durchschnittliche Geburtendefizit in den hier

betrachteten älteren EZFH liegt bei einem Minus von ca. - 65 pro Jahr. Das heißt, dass sich der Bewohnerbestand alleine durch die natürlichen Bewegungsprozesse von Geburten und Sterbefällen seit 2006 um fast 1 300 Einwohner reduziert hat. Bemerkenswert ist, dass das jährliche Geburtendefizit aufgrund rückläufiger Geburtenzahlen – der drastische Geburtenrückgang ist übrigens über das gesamte Stadtgebiet zu beobachten – zuletzt deutlich angestiegen ist. In den letzten beiden Jahren überstieg die Zahl der Sterbefälle in den älteren EZFH diejenige der Geburten um jeweils 97.

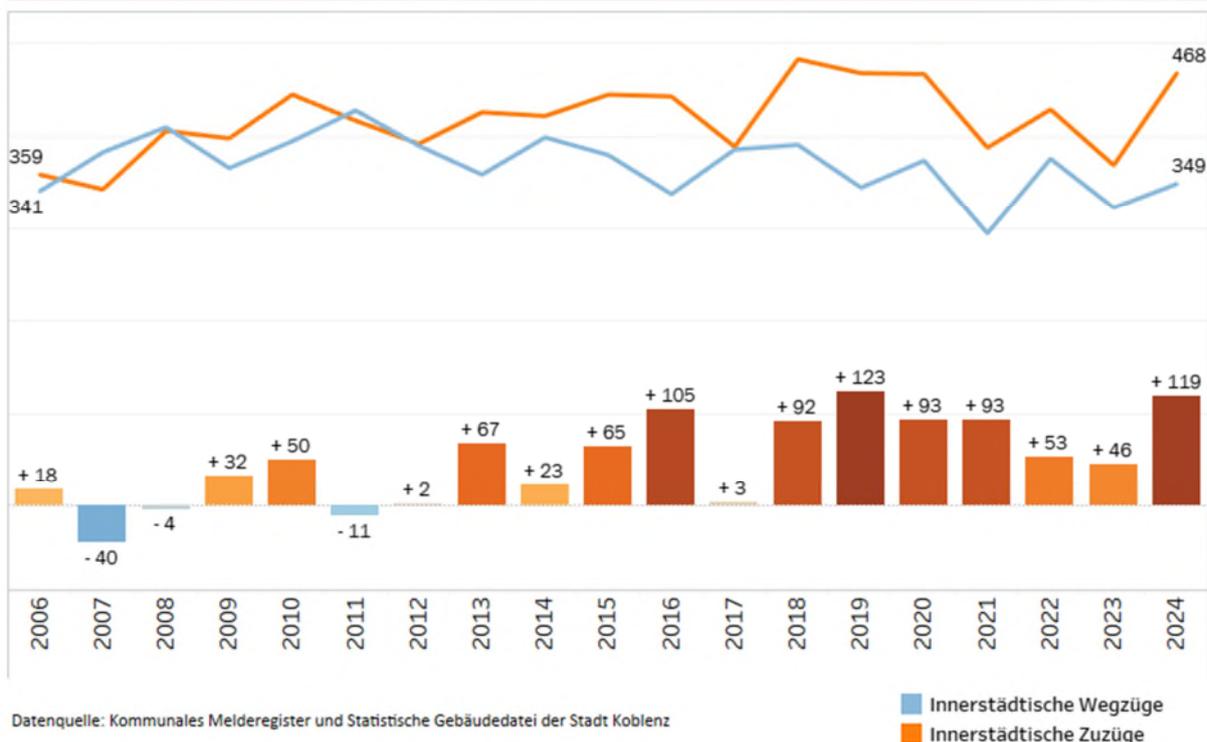
**Abb. 12: Entwicklung der Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze von und zu älteren Ein- und Zweifamilienhäusern**



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 beiden Jahren übersteigt die Zahl der Wegzüge aus den

älteren EZFH über die Stadtgrenze diejenige der Zuwanderungen von außen in diesen Wohnungsbestand um 179 Personen. In nur zwei der letzten 19 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). Seit 2018 zogen 619 Einwohner mehr innerhalb von Koblenz in eine der hier betrachteten Wohnungen ein als zeitgleich aus dem EZFH-Bestand in eine andere Wohnung innerhalb des Stadtgebiets ausgezogen sind. Dieser Sachverhalt verdeutlicht, dass von einem dynamischen Generationenwechsel im Bestand älterer EZFH ein nicht zu unterschätzender Sickerneffekt für den gesamten Wohnungsmarkt in Koblenz ausgeht. 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.

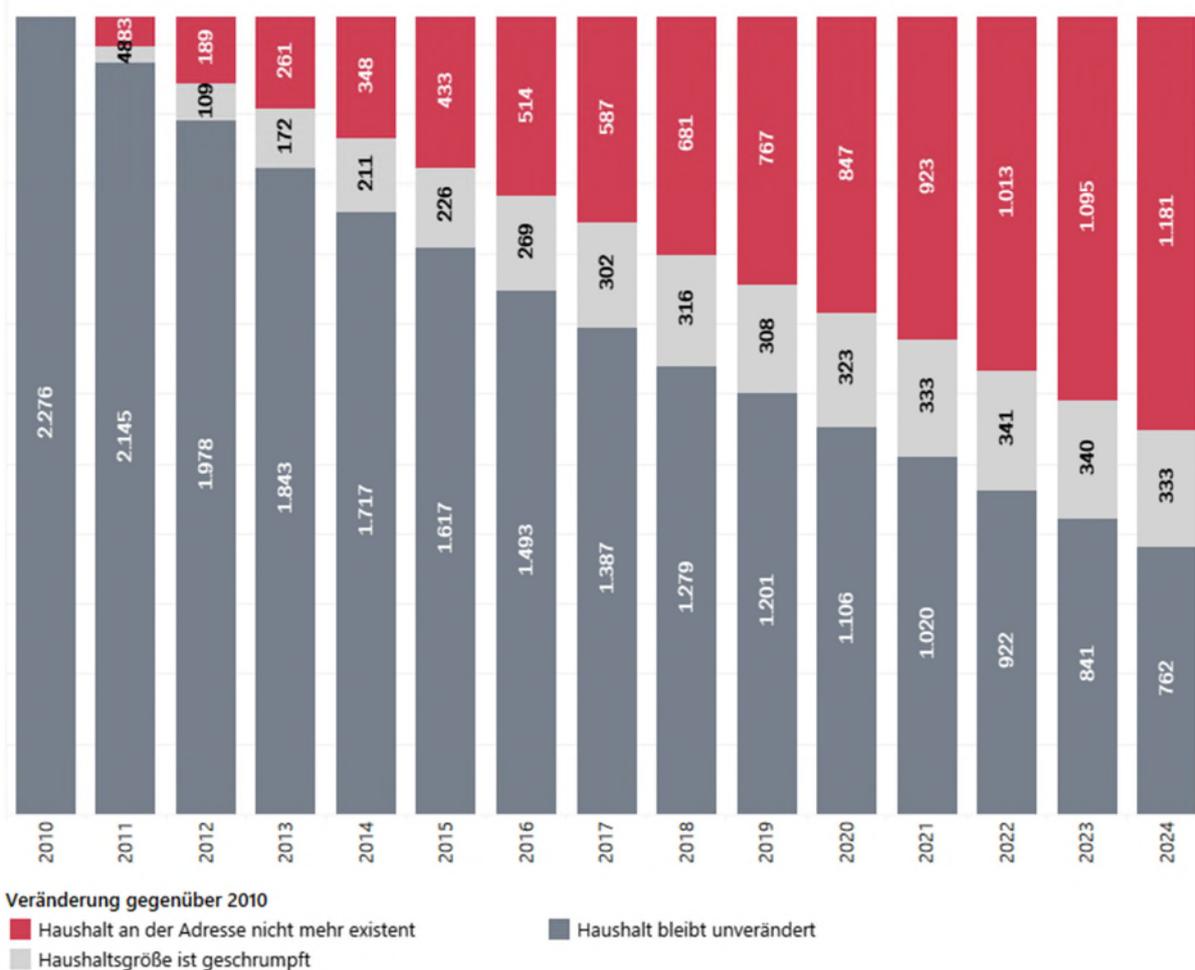
## 6 Monitoring des Generationenwechsels im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie die vorangegangenen Ausführungen zeigen, 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 2024 aus dem kommunalen Melderegister der Verlauf dieses Prozesses dokumentiert werden. Wie viele ältere EZFH wurden innerhalb eines

Jahres durch den Abgang der Erstbezieherhaushalte 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, vorgeschaltet werden (Abb. 14).

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



Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt 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 alt*<sup>4</sup> sind. Das entsprach einem Anteil von rund 36 % an allen Haushalten 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 von 2010 bis 2024 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 2024 nur noch 762 der ursprünglich 2 276 Seniorenhaushalte in den älteren EZFH (mindestens<sup>5</sup>) dieselbe Haushaltsgröße hatten wie 15 Jahre zuvor. Weitere 333 Haushalte waren 2024 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 etwas mehr als die Hälfte aller Seniorenhaushalte des Ausgangsbestands hatte sich bis 2024 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 15-jährigen Zeitraum insgesamt 1 095 Wohnungen in älteren EZFH der Baujahre 1960 bis 1989 alleine durch die Auflösung von Seniorenhaushalten des Ausgangsjahres 2010 für den Generationenwechsel zur Verfügung.

Die hier vorgestellten Langzeitbetrachtungen werden seit Beginn des Jahres 2021 durch ein kontinuierliches Monitoring zum Generationenwechsel im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz ergänzt. In monatlicher Frequenz werden die Einwohnerbestände in den zu Beginn des Monats ausschließlich von mindestens 60-jährigen Haushaltsmitgliedern bewohnten Ein- oder Zweifamilienhäusern am jeweiligen Monatsanfang und am Monatsende abgeglichen. Wohngebäude, an deren Adresse am Monatsende kein einziges Mitglied desjenigen Haushalts mehr registriert ist, der dort am Vormonatsende noch wohnte, werden als "durch Generationenwechsel freigesetzte Ein- oder Zweifamilienhäuser" indiziert. Durch die Verknüpfung der betroffenen Personen mit den ebenfalls monatlich auf der Basis eines Melderegisterabzugs fortgeschriebenen Bewegungstabellen (Wanderungen über die Stadtgrenze, Umzüge im Stadtgebiet, Sterbefälle) ist es möglich, die konkreten demographischen Prozesse, die zur Freisetzung führten, (z.B. Haushaltsauflösung durch Sterbefall oder Wegzug aus Koblenz) zu identifizieren. Ebenso können Aussagen über die Altersstruktur oder die Herkunft der einziehenden Haushalte getroffen werden. Natürlich lässt der Adressbezug der Gebäude auch raumbezogene Auswertungen des vollzogenen Generationenwechsels auf Stadtteil- oder Wohnquartiersebene zu. Im Rahmen der monatlichen Fortschreibung wird ferner dokumentiert, wie lange die einzelnen Wohngebäude nach Auflösung oder Auszug des Seniorenhaushalts bis zum Einzug eines neuen Haushalts leer stehen.

Das Monitoring wurde im Januar 2021 erstmals aufgesetzt. Mit dem Stichtag des aktuell letzten

---

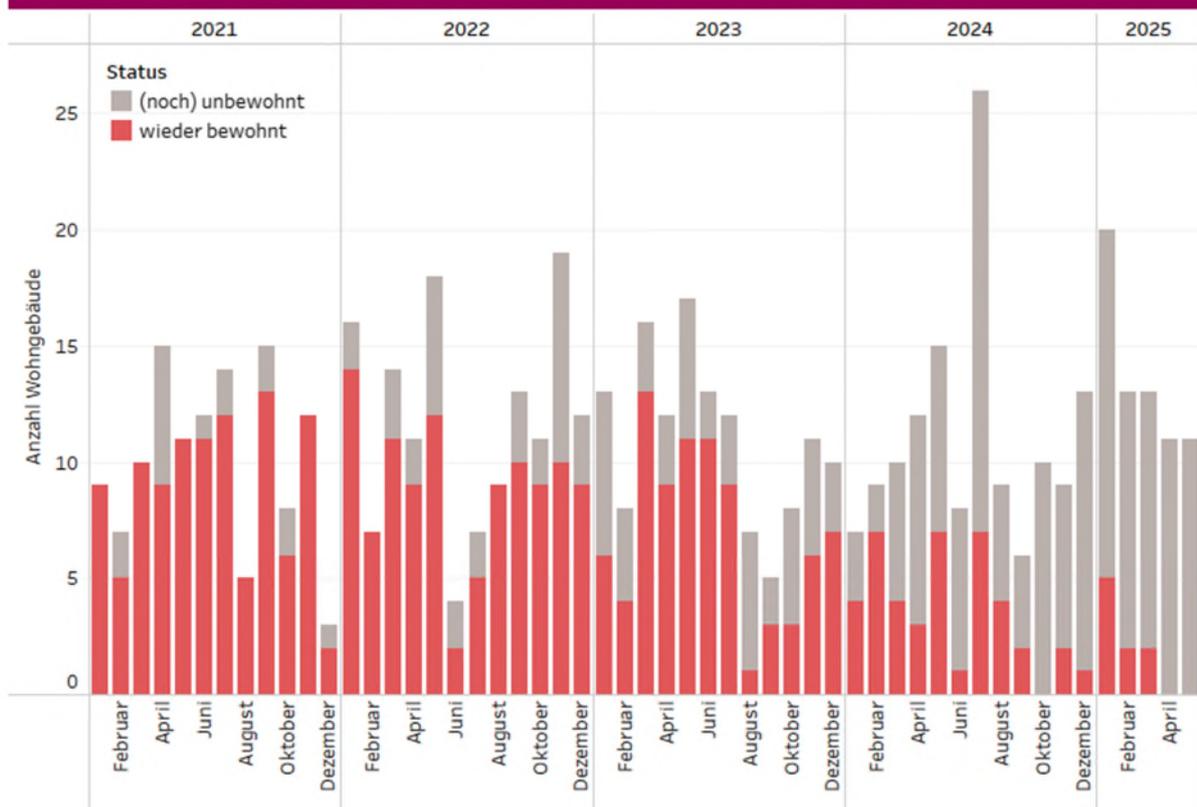
<sup>4</sup> Aufgrund der Längsschnittbetrachtung über einen zehnjährigen Zeitraum wird die Altersgrenze von 60 statt 65 Jahren für den Ausgangsbestand im Jahre 2010 verwendet.

<sup>5</sup> Bei sehr wenigen Seniorenhaushalten hat sich die Zahl der Haushaltsmitglieder zwischen 2010 und 2024 vergrößert.

Bestandsabzugs aus dem Melderegister vom 31.05.2025 umfasst die aktuelle Datenbasis die realisierten Generationenwechsel über einen Zeitraum von 53 Beobachtungsmonaten. Zwischen 2021 und 2024 wurden nach obiger Operationalisierung insgesamt 528 Ein- oder Zweifamilienhäuser mit 574 Wohnungen durch die Auflösung oder durch den Auszug eines Seniorenhaushalts bezugsfrei. Zum Vergleich: Im selben Zeitraum wurde laut Bautätigkeitsstatistik die Fertigstellung von insgesamt 67 neuen Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten in Koblenz registriert<sup>6</sup>! Die Abbildung 15 visualisiert den Prozess als monatliche Zeitreihe über den bisher vorliegenden Beobachtungszeitraum. Im Mittel wurden pro Monat 11 Wohngebäude bezugsfrei mit einem Maximum

von 26 im Juli 2024 und einem Minimum von 3 im Dezember 2021. In 250, und damit in knapp der Hälfte der seit Januar 2021 vom Generationenwechsel betroffenen Wohngebäude war bis zum 31.05.2025 noch kein neuer Haushalt eingezogen. 123 dieser, zum aktuellen Stichtag unbewohnten EZFH, standen seit höchstens einem Jahr leer. Von den länger leerstehenden Gebäuden wurden fast zwei Drittel vor 1970 gebaut, so dass hier mit größerem Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf zur Wiederherstellung der Marktaktivität oder auch mit vollständigen Wohngebäudeabgängen gerechnet werden muss.

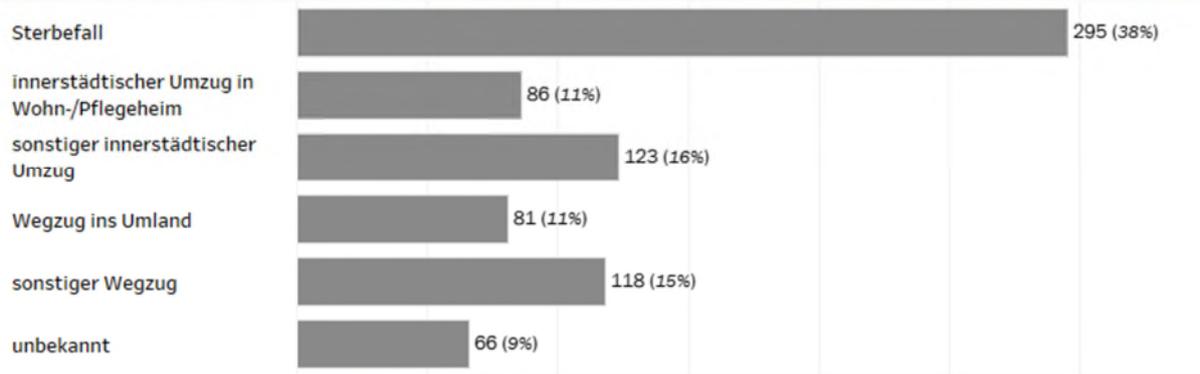
**Abb. 15: Monatliche Zeitreihe der durch Generationenwechsel freigesetzten Ein- oder Zweifamilienhäuser in Koblenz und deren Belegungszustand am Stichtag 31.05.2025**



Datenquellen: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

<sup>6</sup> Stadt Koblenz (2025): Wohnbautätigkeit in Koblenz 2024.- KoStatIS InfoBlatt 28/2025)

**Abb. 16: Demographische Prozesse als Ursachen der Freisetzung von Ein- oder Zweifamilienhäuser im Zuge des Generationenwechsels zwischen Januar 2021 und Mai 2025 (Fallzahlen=Anzahl der Personen)**

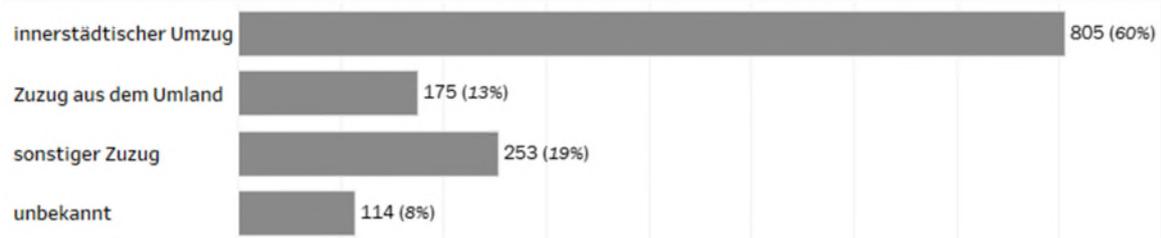


Datenquelle: Kommunales Melderegister der Stadt Koblenz

Die Abbildung 16 gibt Aufschluss über die demographischen Prozesse, die zur Freisetzung des Wohnraums im Zuge des Generationenwechsels führten. 38 % der ehemaligen Bewohner sind verstorben. 27 % zogen aus ihrem Ein- oder Zweifamilienhaus innerhalb des Stadtgebiets um, darunter gut 40 % in ein Wohn- oder

Pflegeheim. Ein Viertel der Personen haben nach dem Auszug aus dem Wohngebäude die Stadt Koblenz und in den meisten Fällen auch die Region verlassen.

**Abb. 17: Herkunft der Bezieher von zwischen Januar 2021 und Mai 2025 im Zuge des Generationenwechsels freigesetzten Ein- oder Zweifamilienhäuser in Koblenz**



Datenquelle: Kommunales Melderegister der Stadt Koblenz

Für 346 seit Januar 2021 durch Generationswechsel freigesetzte EZFH mit 378 Wohnungen war dieser am Stichtag 31.05.2025 bereits durch den Einzug eines neuen Haushaltes vollzogen. Insgesamt waren Ende Mai 2025 an den entsprechenden Adressen 1 347 Bewohnerinnen und Bewohner registriert. Das entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von etwa 3,5 Personen pro Wohnung und damit nahezu einer Verdreifachung der vorherigen Personenzahl im "alten" Haushalt. In der Abbildung 17 werden die Bezieher der freigesetzten Ein- und Zweifamilienhäuser nach ihrer Herkunft aufgeschlüsselt. Bemerkenswert ist der hohe Konzentrationsgrad auf innerstädtische Umzüge. 60 % der Personen in den Haushalten,

die die freigewordenen Bestandswohngebäude bezogen haben, wohnten zuvor bereits im Stadtgebiet. Dies bestätigt die bereits getroffene Aussage, dass dem Generationenwechsel im Bestand der EZFH aufgrund der so genannten Sickereffekte durch Freisetzung der (i.d.R. kleineren) Herkunftswohnungen auch eine entlastende Wirkung auf dem gesamten Wohnungsmarkt und für andere Zielgruppen im Stadtgebiet zugesprochen werden kann. Ähnlich wie bei dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern<sup>7</sup> ist auch die räumliche Strahlkraft des Angebots bezugsfreigestellter Wohngebäude dieses Segments im Bestand begrenzt. Nur 19 % der Bezieher hatten zuvor ihren

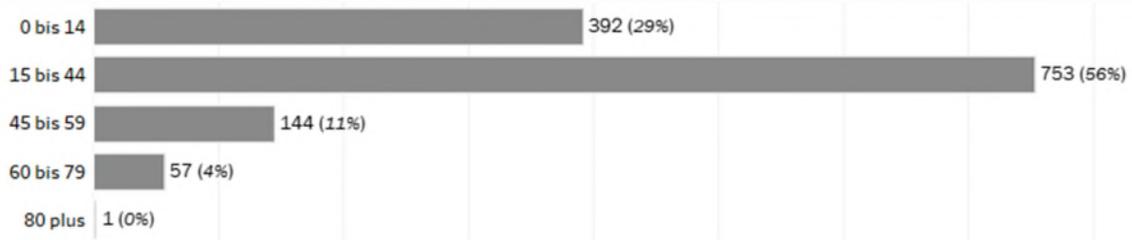
<sup>7</sup> Stadt Koblenz (2025): Erstbezug von Neubauwohnungen in Koblenz – Neubaumonitoring 2020 bis 2024 .- KoStatIS-InfoBlatt 21/2025

Wohnsitz außerhalb des regionalen Wohnungsmarktes rund um das Oberzentrum Koblenz, bei weiteren 8 % konnte die Herkunft aus den Bewegungsdaten nicht abgeleitet werden.

Dass in den 346 mittlerweile wieder bewohnten Ein- oder Zweifamilienhäuser tatsächlich ein *Generationenwechsel* vollzogen wurde, zeigt der Blick auf die altersstrukturelle Zusammensetzung der eingezogenen Haushalte

(Abb. 18). 85 % der neuen Bewohner sind unter 45 Jahre alt und repräsentieren damit die klassischen Altersgruppen junger Familien, nur 4 % haben das 60. Lebensjahr bereits vollendet.

**Abb. 18: Altersstrukturelle Zusammensetzung der Bezieher von zwischen Januar 2021 und Mai 2025 im Zuge des Generationenwechsels freigesetzten Ein- oder Zweifamilienhäuser in Koblenz**



Datenquelle: Kommunales Melderegister der Stadt Koblenz

## 7 Vorausberechnungsmodell zur Abschätzung frei werdender Ein- und Zweifamilienhäuser im Wohngebäudebestand bis zum Jahr 2035

Die bisherigen Ausführungen haben belegt, dass der Generationenwechsel im Bestand älterer EZFH bereits in den vergangenen Jahren quantitativ um ein Vielfaches 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 noch zunehmen. Dafür spricht einerseits die zunehmende Verknappung und Verteuerung geeigneten Baulands für den Ein- und Zweifamilienhausbau. 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, ist in den kommenden Jahren eher mit einer steigenden als mit einer rückläufigen Nachfrageentwicklung in Koblenz zu rechnen. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Koblenz<sup>8</sup> ist bis Anfang der 2030er Jahre mit einem deutlichen Anstieg in der für das EFZH-Segment besonders wichtigen Altersgruppe der 35- bis 44-Jährigen zu rechnen. Auch die Zahl der Haushalte mit mindestens drei Personen weist für diesen Zeitraum eine leicht steigende Tendenz auf. 72 % der rund 50 Expertinnen und Experten des Koblenzer Wohnungsmarkts, die an der diesjährigen Umfrage zum Koblenzer Wohnungsmarktbarometer<sup>9</sup> teilgenommen haben, gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnungen für Familien mit Kindern zunehmen (49 %) oder sogar stark zunehmen (23 %) wird.

### 7.1 Methodischer Ansatz des Prognosemodells

Mit Blick auf die Abschätzung des zukünftigen Neubaubedarfs und damit verbundener Flächenausweisungen ist die Frage nach dem voraussichtlichen Volumen der in den kommenden Jahren aufgrund des Generationenwechsels frei werdender EZFH von einem enormen Erkenntnisinteresse. Zur Beantwortung dieser Frage wurde ein Prognosemodell entwickelt, das einen zeitlichen Horizont von zehn Jahren in den Blick nimmt. Dementsprechend wurde der für die Prognose zu betrachtende EZFH-Bestand beginnend mit den 1960er Jahren auf die 1990er Jahre ausgeweitet. Von den insgesamt 5 962 Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten innerhalb dieser Baujahresspanne waren am 31.12.2024 genau 2 492 EZFH – also gut 40 % – ausschließlich von Seniorenhaushalten bewohnt, von denen das jüngste Haushaltsmitglied mindestens 60 Jahre alt war. Die Prognose basiert auf der Individual-ebene eines bzw. einer jeden der 15 279 Bewohner und Bewohnerinnen der älteren EZFH.

Dabei wird ein zweistufiges Verfahren eingesetzt. Für jedes Jahr im Prognosezeitraum 2025 bis 2035 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 2024, beschränkt auf die relevanten Adressen der EZFH der 1960er bis 1990er Baujahre, ausgewertet und in der Differenzierung nach zwei Geschlechter- und 100 Altersjahrgangsgruppen (von 0 bis 99 plus Jahre) berechnet. Für den Prognosezeitraum bis 2035 werden die empirisch ermittelten Raten konstant gehalten. Die ebenfalls nach Geschlecht und Altersjahrgang differenzierten Sterberaten wurden dagegen

<sup>8</sup> Stadt Koblenz (2025): Bevölkerungs- und Haushalteprognose der Stadt Koblenz: Koblenz 2024/2044. - KoStatIS-InfoBlatt 37/2025

<sup>9</sup> Stadt Koblenz (2025): Koblenzer Wohnungsmarktbarometer 2025. - KoStatIS-InfoBlatt 29/2025

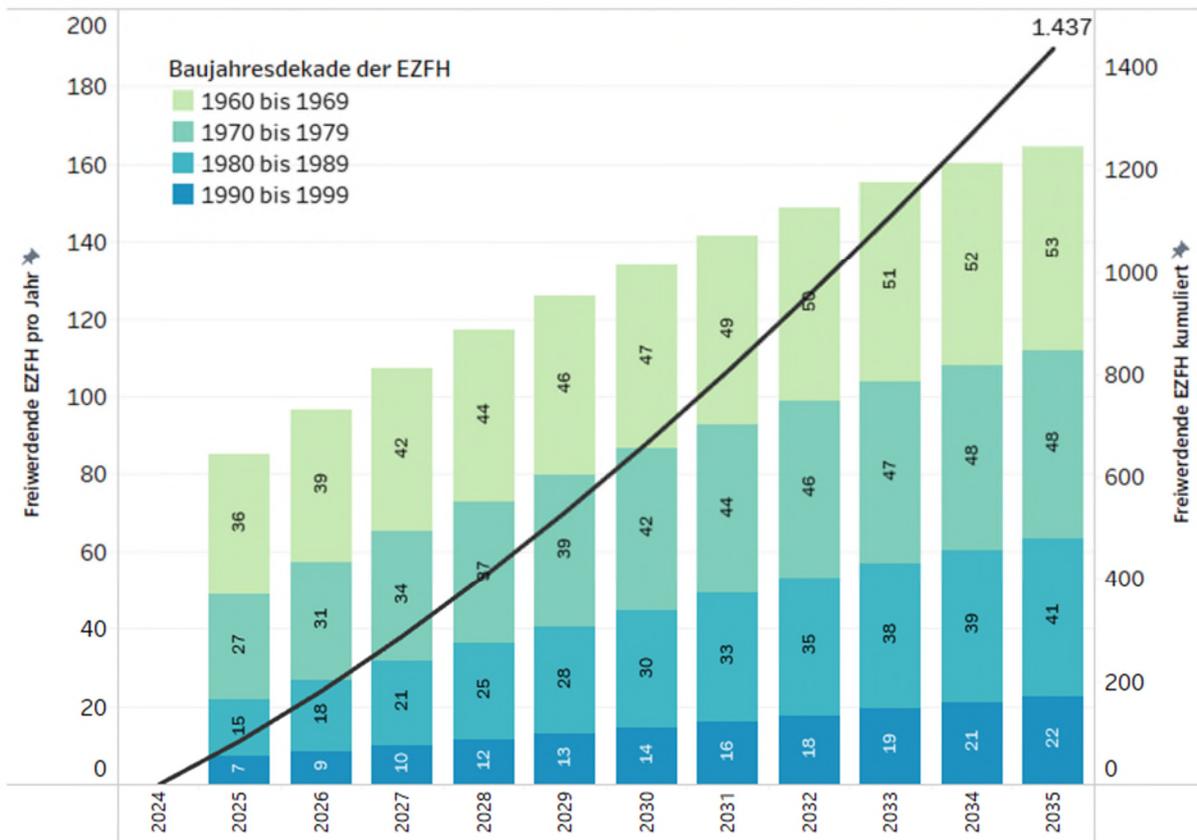
der aktuellen Bevölkerungsprognose „Koblenz 2024/2044“ entnommen. Für den Prognosezeitraum wird von einer konstanten Lebenserwartung bei Geburt ausgegangen. Die Wahrscheinlichkeit, dass eine bestimmte Person unter ihrer EZFH-Adresse aus dem Basisjahr 2024 am Ende des ersten Prognosejahres nicht mehr 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 Abgangsereignisse (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 im Jahr 2025. 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 Verbleibwahrscheinlichkeit des Vorjahres (Verbleibwahrscheinlichkeit =  $1 - \text{Abgangswahrscheinlichkeit}$ ) 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 15 279 Bewohnerinnen und Bewohner älterer EZFH in den Jahren 2025 bis 2035. Um die Wahrscheinlichkeit des Freiwerdens eines gesamten Wohngebäudes in einem bestimmten Prognosejahr zu ermitteln, müssen die individuellen Abgangswahrscheinlichkeiten aller un-

ter der jeweiligen Adresse am 31.12.2024 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 Abgangswahrscheinlichkeiten miteinander multipliziert werden, um die Wahrscheinlichkeit zu ermitteln, dass das jeweilige EZFH in einem bestimmten Jahr vollständig freigesetzt wird. Die über alle knapp 6 000 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 31.12.2024 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 2024 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.

## 7.2 Ergebnisse der Vorausberechnung

**Abb. 19: Vorausberechnung der Zahl freiwerdender älterer EFZH im Zeitraum 2025 bis 2035 in Koblenz**



Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

Wie der Abbildung 19 zu entnehmen ist, kann im Laufe der kommenden zehn Jahre mit einem dynamischen Anstieg freiwerdender Wohngebäude im EFZH-Bestand gerechnet werden. Im ersten Jahr des Vorausberechnungszeitraums liegt die Fallzahl bei rund 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 160 EFZH im Jahr 2035 seinen (vorläufigen?) Höchstwert. Kumuliert über den gesamten zehnjährigen Horizont werden unter den Annahmen des Prognosemodells mehr als 1 400 Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen und Erstbezugsjahr zwischen 1960 und 1999 freigesetzt und können damit einen wichtigen Beitrag zur Deckung der zukünftigen Wohnraumnachfrage im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser leisten. Darüber hinaus wird aufgrund des bereits er-

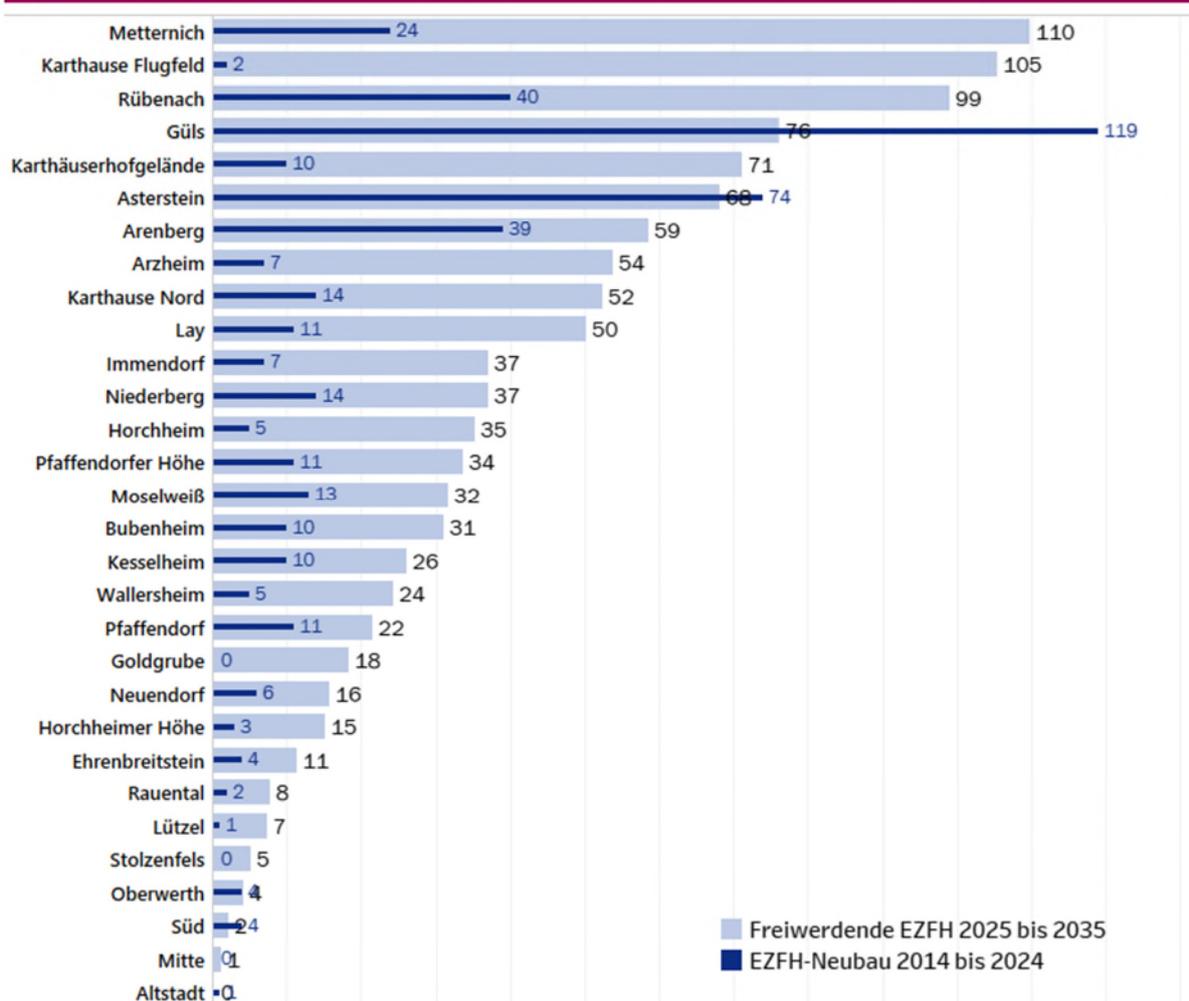
wähnten Sickereffektes hiervon auch eine spannende Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt ausgehen.

Beschränkt man den Blick auf die 2 492 EFZH, die am 31.12.2024 ausschließlich von Seniorenhaushalten bewohnt waren, so werden von diesen laut Vorausberechnungsmodell insgesamt 1 007 Wohngebäude bis 2035– also durchschnittlich rund 100 pro Jahr – durch Generationenwechsel freigesetzt. Dieser Wert liegt überraschend deutlich unter dem im Rahmen des monatlichen Monitorings registrierten Niveau von jährlich 132 durch Generationenwechsel freigesetzten EFZH zwischen 2021 und 2024 (vgl. Abb. 15). Tatsächlich unterschätzt das Prognosemodell die Zahl der freigesetzten EFZH systematisch, da die Vorausberechnung auf der Mobilität der Individuen und nicht der Haushalte beruht. Die dargestellten Prognoseergebnisse bilden daher den unteren Rahmen der möglichen Entwicklung ab. Andererseits wird nicht berücksichtigt, wie hoch der

Anteil der freigesetzten Wohngebäude ist, die nach Auflösung des Seniorenhaushalts an der entsprechenden Adresse aufgrund ihres Baualters und -zustands nicht mehr marktfähig sind. Trotz dieser methodischen 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 2024 vorausberechnet: In fünf Jahren werden dem Prognosemodell folgend in den älteren EZFH insgesamt fast 2 100 Gebäude ausschließlich von Personen bewohnt, die das 65. Lebensjahr bereits vollendet haben. In mehr als 750 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. 20: Bis 2035 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

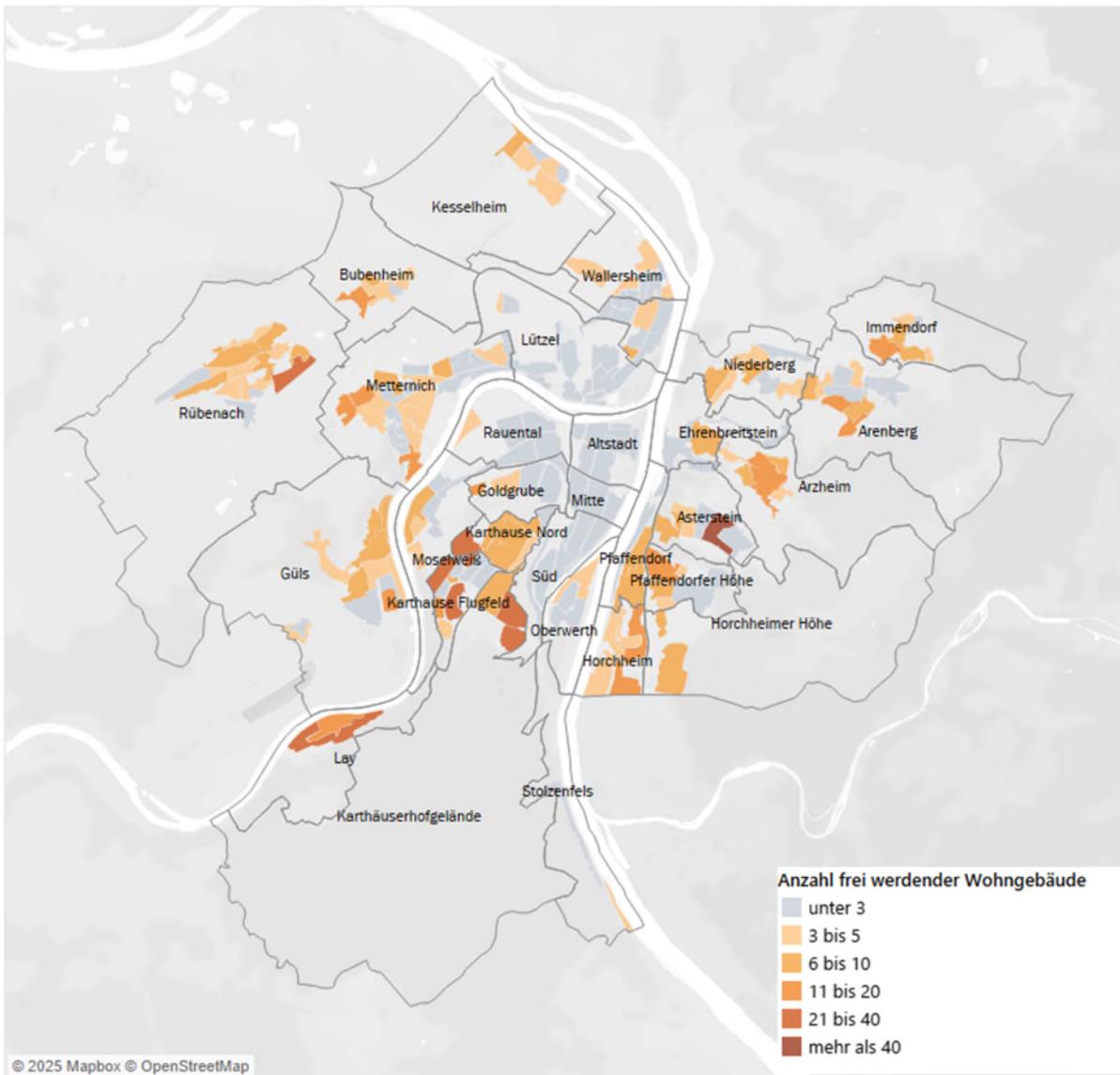
(Abb. 20). So weist beispielsweise Metternich mit 110 nach dem Prognosemodell bis zum Jahr 2035 freiwerdenden Wohngebäuden zwar das höchste Volumen auf. Gemessen am gesamten

Wohnungs- und Wohngebäudebestand in Metternich, fallen diese aber längst nicht so stark ins Gewicht wie z.B. in den beiden Stadtteilen Karthause Flugfeld und Karthäuserhofgelände, wo in der Summe mindestens 175 ältere EZFH in den kommenden zehn Jahren frei werden. Besonders stark sind die „relativen“ Effekte des zukünftigen Generationenwechsels auch 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 letzten zehn Jahre das erwartete Volumen freiwerdender älterer EZFH bis zum Jahr 2035 deutlich. Allerdings befindet sich im Stadtteil Asterstein mit der Raumbenachteiligungseinheit 72\_06 (Bereich Lehrhohl/Getrud-von-Le-Fort-Straße) auch das Wohnquartier mit dem höchsten Volumen an freiwerdenden EFZH 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. Unter den Annahmen des Vorausberechnungsmodells für den Generationenwechsel werden von den rund 213 derzeit bewohnten EZFH allein in diesem Quartier binnen zehn Jahren 48 Gebäude, durch den demographischen Prozess des Generationenwechsels freigesetzt.

Die räumliche Verteilung der weiteren „Hotspots“ des zu erwartenden Generationenwechsels in den kommenden Jahren ist in der Abbildung 21 kartiert. Lediglich in den zentral gelegenen Stadtteilen Altstadt, Mitte und Süd 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. 21: Bis zum Jahr 2035 freiwerdende ältere EZFH in den Wohnquartieren der Stadt Koblenz



Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

## 8 Fazit

Das monatliche Monitoring des Generationswechsels im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz wie auch dessen Prognose über die kommenden zehn Jahre, zeigen, dass dieser Prozess für die Wohnraumversorgung junger Familien von erheblicher und weiter steigender Bedeutung ist bzw. sein wird. Mit einem prognostizierten Volumen von mehr als 1 400 zwischen 2025 und 2035 freiwerdenden EFZH-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 der 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 Rückgang des Bedarfs sehr wahrscheinlich. Eine zu hohe Neubautätigkeit in diesem Segment birgt daher das Risiko mittel- und langfristig Leerstände und Immobilienwertverluste zu generieren.

Das Monitoring der bis heute vollzogenen Generationenwechsel im EZFH-Bereich zeigt, dass dieser Prozess aufgrund von Sockereffekten auch auf den Koblenzer Mietwohnungsmarkt erhebliche entlastende Auswirkungen hat. Der überwiegende Teil der jüngeren Nachfolgehaushalte in ältere EZFH kommt aus dem Stadtgebiet und setzt durch den Umzug 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 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 in fünf Jahren immer noch über 2 000 Bestands-EZFH ausschließlich von Personen im Alter von mindestens 65 Jahren und darunter rund 750 Wohngebäude ausschließlich von mindestens 80-Jährigen bewohnt werden, gibt eine Vorstellung von den Potenzialen unterstützender Maßnahmen. Hinzu kommt, dass die bisherigen Ergebnisse des Koblenzer Bürgerpanels<sup>10</sup> ein ausgeprägtes Interesse insbesondere der Befragten in den Altersgruppen vor bzw. nach dem Renteneintritt an neuen Wohnformen erkennen lassen. Immerhin 54 % der fast 1 200 Befragten im Alter zwischen 55 und unter 75 Jahren bekundeten im Herbst 2023 ein solches Interesse und zeigen sich damit für entsprechende Angebote grundsätzlich offen.

---

<sup>10</sup> Stadt Koblenz (2024): Leben in Koblenz – Koblenzer Bürgerpanel 2023.- KoStatIS InfoBlatt 11/2024;