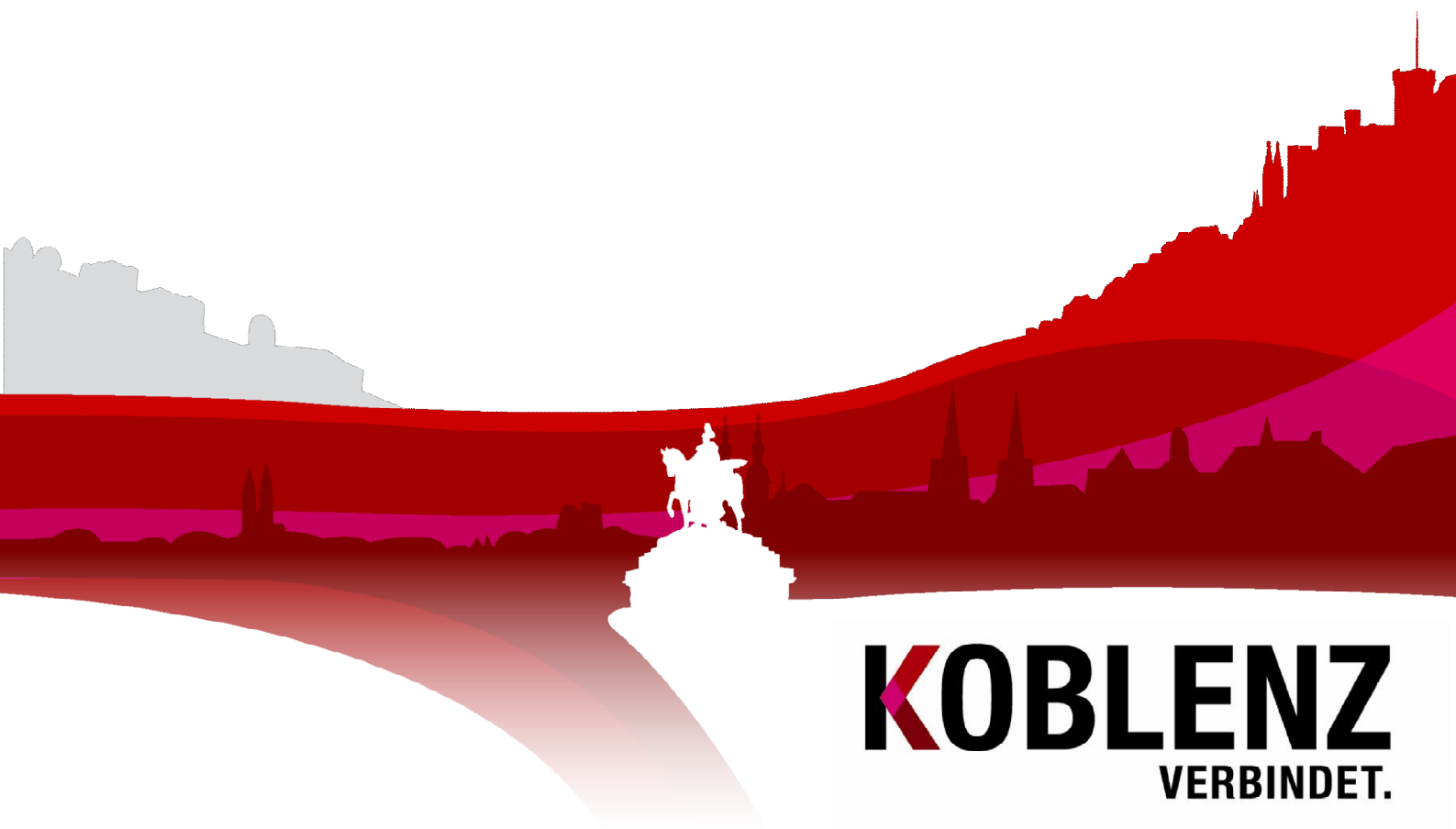


# Neubaumonitoring 2011 bis 2015

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



**KOBLENZ**  
VERBINDET.



## Neubaumonitoring 2011 bis 2015

Stadt Koblenz  
Der Oberbürgermeister  
Kommunale Statistik

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 2016

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle 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, 2016  
Postfach 20 15 51  
56015 Koblenz

**KOBLENZ**  
VERBINDET.  
Kommunale  
Statistikstelle



# **Inhaltsverzeichnis**

<b>Ergebnisse in der Übersicht .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Fragestellungen und Datengrundlage .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Möglichkeiten der Typisierung von Neubauten .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Alters- und Haushaltestrukturen der Erstbezieher von Neubauten.....</b>	<b>9</b>
<b>4 Standardbelegungsziffern von Neubauwohnungen .....</b>	<b>13</b>
<b>5 Herkunftsgebiete der Neubaubezieher .....</b>	<b>18</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wohnraumstrukturelle Merkmale erstmals bezogener Neubauwohnungen nach Typ des Neubaus (Stützzeitraum 2011 bis 2015) .....	7
Abb. 2: Altersstrukturelle Zusammensetzung der Bezieher von Neubauwohnungen im Vergleich zu gesamten Bevölkerung der Stadt Koblenz.....	9
Abb. 3: Altersstrukturelle Zusammensetzung der Neubaubewohner: Bezieher von Ein- und Zweifamilienhäusern vs. Bezieher von Mehrfamilienhäusern .....	11
Abb. 4: Altersstrukturelle Zusammensetzung der Neubaubewohner: Neubaugebiete vs. Schließung von Baulücken und Nachverdichtungen im Bestand .....	11
Abb. 5: Zusammensetzung der Privathaushalte in Neubauwohnungen nach Alter und Lebenszyklusphase.....	12
Abb. 6: Zeitreihen der Standardbelegungsziffern in der Altersgruppe 0 bis unter 3 Jahren nach Neubautyp im Jahr der Bezugsfertigstellung.....	14
Abb. 7: Standardbelegungstabelle neu gebauter Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz: Entwicklung der altersspezifischen Belegungsziffern in den ersten zehn Jahren nach Erstbezug.....	15
Abb. 8: Veränderung der Altersstruktur der Bewohner neuer Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des ersten Jahrzehnts nach dem Bezug der Neubauwohnung.....	16
Abb. 9: Standardbelegungstabelle neu gebauter Mehrfamilienhäuser in Koblenz: Entwicklung der altersspezifischen Belegungsziffern in der ersten zehn Jahren nach Erstbezug .....	17
Abb. 10: Volumina und Salden der Bevölkerungsbewegung in erstmals bezogenen Wohngebäuden.....	18
Abb 11: Prozentuale Anteile der demographischen Bewegungen im Rahmen des Bezugs von Neubauwohnungen in Koblenz.....	19
Abb 12: Prozentuale Aufteilung der Zuzüge in neue Wohngebäude der Jahre 2011 bis 2015 nach Herkunftsgebiet der Erstbezieher .....	20
Abb.13: Prozentuale Aufteilung der Zuzüge in neue Wohngebäude der Jahre 2011 bis 2015 in den Koblenzer Stadtteilen nach Herkunftsgebieten der Zuwanderer .....	21





## Ergebnisse in der Übersicht

→ Im Zeitraum 2011 bis 2015 sind 312 neue Wohngebäude, darunter sind 80 % Ein- und Zweifamilienhäuser, mit insgesamt 862 Wohnungen erstmals bezogen worden. Das entspricht einem Durchschnitt von gut 170 Erstbezügen von Neubauwohnungen pro Jahr.

→ Bei über 40 % der Erstbezieherhaushalte von neuen Ein- und Zweifamilienhäusern handelt es sich um Familien in der Konsolidierungsphase. Die demographischen Strukturen der Erstbezieher neuer Mehrfamilienhäuser sind dagegen wesentlich heterogener und zeitlich stabiler. Insbesondere Seniorenhaushalte und junge Haushaltegründer sind hier deutlich stärker vertreten.

→ Die durchschnittliche Belegungsdichte von Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern schwankt in den ersten zehn Jahren nach dem Erstbezug geringfügig zwischen 290 und knapp 320 Einwohner je 100 Wohnungen. Bei Mehrfamilienhäusern pendelt sich die maximale Belegungsdichte auf ein Niveau von 175 bis 180 Bewohner je 100 Neubauwohnungen ein.

→ Massive Verschiebungen sind bei den altersspezifischen Belegungsdichten bereits im Verlauf des ersten Jahrzehnts nach dem Bezug von Ein- und Zweifamilienhäusern zu konstatieren: Die Zahl der unter sechsjährigen Kinder je 100 Neubauwohnungen sinkt bereits in der ersten Dekade von 46 auf 13. Bei neuen Mehrfamilienhäusern ist im ersten Jahrzehnt nach dem Erstbezug aufgrund ausgeprägter demographischer Heterogenität der Erstbezieher und höherer Fluktuation im Bestand kein Alterungsprozess der Bewohnerschaft insgesamt erkennbar.

→ Deutlich mehr als 60 % der heutigen Bewohnerschaft neuer Wohngebäude rekrutieren sich aus innerstädtischen Umzügen, weitere 4 % aus dem Geburtenüberschuss. Nur gut jeder dritte Bewohner der Neubauwohnungen hatte vor dem Bezug seinen Wohnsitz außerhalb von Koblenz. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sind es sogar nur 22 %. Damit liegt der unmittelbare Netto-Effekt der Neubautätigkeit in diesem Segment bei maximal 70 Zuwanderern von jenseits der Stadtgrenze je 100 Neubauwohnungen. Zuzüge von außerhalb in Wohnungen, die durch innerstädtischen Umzug in Neubauten frei werden, sind dabei nicht berücksichtigt.

→ In den einzelnen Stadtteilen schwanken die Anteile der Außenzuwanderer in Neubauwohnungen in Abhängigkeit von der Lage und Struktur der Neubauten erheblich: Nur in den Stadtteilen Asterstein, Wallersheim und Pfaffendorf kommen über 50 % der Neubaubezieher von außerhalb der Stadt.

→ Sehr schwach ist die Außenwirkung der Neubautätigkeit in Güls, Arenberg und Rübenach ausgeprägt. In Rübenach zogen 50 % der Neubaubezieher der vergangenen fünf Jahre innerhalb ihres Stadtteils um. Die Strahlkraft des derzeit größten bzw. aktivsten Neubaugebiets der Stadt, Güls-Süd, ist ebenfalls von beschränkter räumlicher Reichweite. Mehr als 80 % der Erstbezieher zogen aus einer Wohnung in Koblenz (die Hälfte davon aus Güls) in die Neubauwohnung. Ganze 4 % kamen aus einer Umlandgemeinde ins Neubaugebiet!

## 1 Fragestellungen und Datengrundlage

Das Neubaumonitoring stellt einen wichtigen Baustein innerhalb des Systems der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Koblenz dar. Wie hoch ist der Nettozuwachs an Einwohnern für die Stadt bzw. für den Stadtteil, der durch Neubautätigkeit generiert werden kann? Wie sieht die altersstrukturelle Zusammensetzung der Erstbezieher aus und wie verändert sich diese im Verlauf des ersten Jahrzehnts nach dem Erstbezug? Derartige Fragen müssen anhand empirischer Daten beantwortet werden, um die (zusätzlichen) Bedarfe an altersspezifischer Infrastruktur, die von der Ausweisung und Besiedlung von Neubaugebieten ausgehen, verlässlich beantworten zu können. Antworten auf Fragen der Art: „Mit welchem Bestand an Kindern im grundschulpflichtigen Alter kann nach Bezugsfertigstellung eines Neubaugebietes mit X Wohneinheiten gerechnet werden – und wie verändert sich diese Zahl im Laufe der folgenden Jahre?“ sollten einheitlich auf der Basis eines nachvollziehbaren und transparenten Berechnungsmodells ermittelt werden können.

Ein solches Modell wurde bereits im Jahr 2005 unter dem Titel „Altersspezifische Belegungsziffern von Neubauwohnungen in Koblenz“ als Bericht der Kommunalen Statistikstelle vorgestellt und in einem Beschluss des damaligen Ausschusses für demographische Entwicklung als verbindliche Bedarfsplanungsgrundlage erklärt. Die so genannten Standardbelegungsziffern werden im nachfolgenden Teil mit den aktuellen Daten des Jahres 2015 fortgeschrieben.

Es ist an dieser Stelle wichtig darauf hinzuweisen, dass nicht die laut Bautätigkeitsstatistik

im Berichtsjahr fertiggestellten Neubauwohnungen die Bezugsgröße des Neubaumonitorings sind, sondern die im jeweiligen Berichtsjahr erstmals bezogenen Neubauten. Die beiden Mengen sind keinesfalls deckungsgleich. Zum einen ist eine Verzögerung zwischen dem im Melderegister erfassten Erstbezug unter einer neuen Adresse und der Übermittlung einer entsprechenden Baufertigstellungsmeldung zu dieser Adresse von mehreren Monaten bis hin zu einigen Jahren durchaus möglich. Die Zeitpunkte der Fertigstellungsmeldung und des tatsächlichen Erstbezugs laut Melderegister können sich also unter Umständen um Jahre unterscheiden. Einige Wohngebäude, die laut Bautätigkeitsstatistik noch im Bauüberhang stehen – also genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind – sind bereits (z.T. seit einigen Jahren) laut Melderegister bezogen. Zum anderen liegen längst nicht für alle tatsächlich bezogenen Neubauten Meldungen über eine Bautätigkeit vor. Die Bautätigkeitsstatistik unterschätzt die Zahl der im Stadtgebiet neu errichteten Wohngebäude um einige Prozent. Die relevanten Adressen werden der Statistischen Gebäudedatei entnommen, die von der Kommunalstatistik mittels Bautätigkeitsmeldungen und Einwohnerregister gepflegt und zum Stichtag Jahresende fortgeschrieben wird. Für Erstbezugsadressen im Einwohnermelderegister, für die keine Bautätigkeitsmeldungen vorliegen, werden erforderlichenfalls Schätzungen der Wohnraummerkmale, wie z.B. Zahl der Wohnungen im Gebäude, vorgenommen und in der Gebäudedatei mit einem entsprechenden Qualitätsvermerk eingetragen.

## 2 Möglichkeiten der Typisierung von Neubauten

Sollen demographische Strukturen und Prozesse im Kontext des Erstbezugs von Neubauten beschrieben und analysiert werden, so ist es geboten, eine Kategorisierung des strukturell heterogenen Neubaubestands vorzuschalten. Die Zielgruppen für großflächige Einfamilienhäuser unterscheiden sich signifikant von denen des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus, so dass eine dementsprechende Differenzierung der Neubaubezieher sinnvoll erscheint. Als zweite Kategorisierungsebene wird das Merkmal der räumlichen Konzentra-

tion der Neubautätigkeit verwendet. Den klassischen Neubaugebieten werden die Wohngebäude, die innerhalb älterer Wohnquartiere z.B. in Baulücken oder im Rahmen von Nachverdichtungen errichtet worden sind, gegenübergestellt. Es wird im nachfolgenden untersucht, ob sich die Erstbezieher klassischer Neubaugebiete hinsichtlich ihrer Altersstruktur, ihrer Haushaltsgröße oder ihrer Herkunft signifikant von den Erstbeziehern neuer Wohngebäude im Altbestand unterscheiden.

**ABB. 1: WOHNRAUMSTRUKTURELLE MERKMALE ERSTMALS BEZOGENER NEUBAUWOHNUNGEN NACH TYP DES NEUBAUS (STÜTZZEITRAUM 2011 BIS 2015)**

	Neubauten* insgesamt	Neubau-Typisierung nach Zahl der Wohnungen		Neubau-Typisierung nach räumlicher Konzentration	
		Ein- und Zweifamilien- häuser	Mehr- Familienhäuser	Neubaugebiete	Baulücken / Nach- verdichtung
Neue Wohngebäude	312	247	65	87	225
darin Wohnungen	862	286	576	129	733
Wohnungen je Gebäude (Anzahl)	2,8	1,2	8,9	1,5	3,3
Wohnfläche je Wohnung (m <sup>2</sup> )	103,8	152,3	79,7	131,5	98,9

\* *Neubau: Alle Wohngebäude, die erstmals in den Jahren 2011 bis 2015 bezogen worden sind*  
 Datenquelle: Statistische Gebäudedatei

Wie der Abbildung 1 zu entnehmen ist, wurden im Zeitraum der letzten fünf Jahre insgesamt 312 Wohngebäude mit 862 Neubauwohnungen erstmals bezogen. Das entspricht einem jährlichen Durchschnittswert von 172 Neubauwohnungen mit Erstbezug. Obwohl es sich bei vier von fünf neuen Wohngebäuden um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt, befinden sich doch zwei Drittel der seit 2011 erstmals bezogenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnfläche der Neubauwohnungen liegt mit 104 m<sup>2</sup> deutlich über dem Durchschnitt des Wohnungsbestandes im gesamten Stadtgebiet. Dabei ist die durchschnittliche Neubauwohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Wohnflä-

che von 152 m<sup>2</sup> fast doppelt so groß wie jene in Mehrfamilienhäusern.

Die beiden rechten Spalten der Tabelle vergleichen die Merkmalsausprägungen der Neubautätigkeit in Abhängigkeit von deren räumlicher Konzentration. Von den 312 neuen Wohngebäuden mit Erstbezug zwischen 2011 und 2015 befinden sich nur 87, also deutlich weniger als 30 % in geschlossenen Neubaugebieten, die sich wiederum auf die beiden Stadtteile Güls und Asterstein konzentrieren. 85 % aller Neubauwohnungen mit Erstbezug sind dagegen in durchmischten Wohnquartieren im Rahmen der Nachverdichtung oder der Schließung vereinzelter Baulücken entstanden. Erwartungsgemäß werden diese

Baulücken, insbesondere in den innerstädtisch gelegenen Stadtteilen, zu einem wesentlich größeren Anteil durch Mehrfamilienhäuser gefüllt als dies in den weitflächigen Neubaugebieten der Fall ist. Dies wird durch den gro-

ßen Unterschied der durchschnittlichen Wohnflächen im Vergleich der beiden Kategorien dokumentiert.

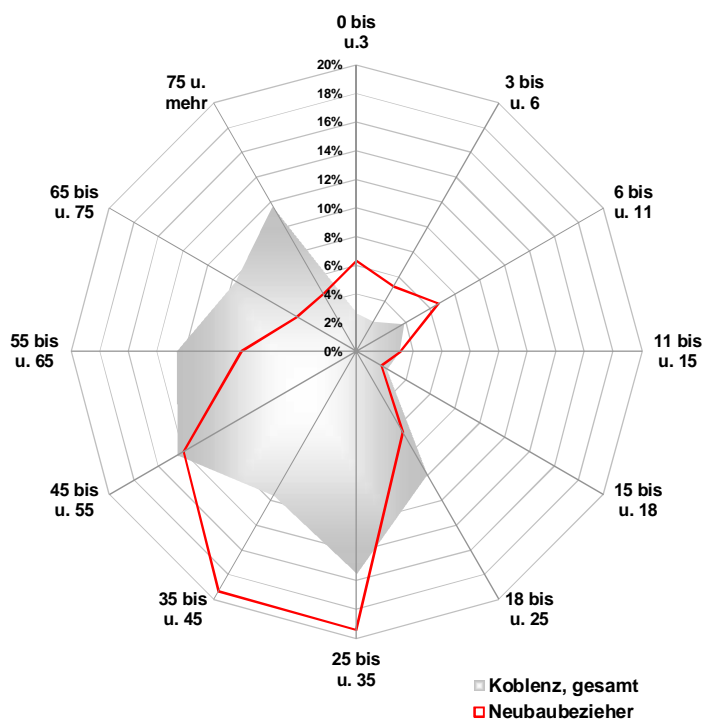
### 3 Alters- und Haushaltstrukturen der Erstbezieher von Neubauten

Die Abbildung 2 stellt die altersstrukturelle Zusammensetzung der Erstbezieherhaushalte von Neubauten dem Altersaufbau der Koblenzer Bevölkerung insgesamt gegenüber. Es ist zu berücksichtigen, dass die nachfolgenden Aussagen auf stichtagsbezogenen Auswertungen zum 31.12.2015 beruhen. Daher wird für Personen, die bereits im Jahr 2011 in einen Neubau eingezogen sind, das Alter vier bis fünf Jahre nach dem Einzug berechnet. Im Rahmen der Berechnung der Standardbelegungsziffern im nächsten Kapitel wird dagegen das Alter jeweils am Ende des Einzugsjahres zu Grunde gelegt.

Die außerordentlich hohe Konzentration der Neubaubezieher auf die typischen Altersgruppen junger Familien ist offensichtlich. Fast 60 % aller Erstbezieher sind entweder unter 11 oder zwischen 25 und unter 45 Jahre alt. Zum Vergleich: im gesamten Bevölkerungsbe-

stand der Stadt Koblenz beträgt deren Anteil lediglich 36 %. Unterrepräsentiert sind alle Altersgruppen „55 Plus“. Nur 17,4 % der Bezieher einer Neubauwohnung gehört dieser Kohorte an, im Bestand trifft dies dagegen für mehr als jeden dritten Einwohner zu. Allerdings hat sich der Anteil dieser Altersgruppe an den Neubaubeziehern in den letzten Jahren verdoppelt. Es wird in den nächsten Jahren zu beobachten sein, ob sich hierin eine Trendwende ankündigt und zukünftig auch die älteren Generationen – z.B. im Rahmen von Projekten des generationenübergreifenden Wohnens oder als Folge eines weithin erwarteten Trends zur Rückkehr der ehemaligen Suburbanisierer in die Stadt aktiver als bislang am Neubaugeschehen teilnehmen werden bzw. als wachsende Nachfragergruppe einen stärkeren Einfluss auf das Angebotsspektrum im Wohnungsbau in Koblenz nehmen werden.

**ABB. 2: ALTERSSTRUKTURELLE ZUSAMMENSETZUNG DER BEZIEHER VON NEUBAUWOHNUNGEN IM VERGLEICH ZU GESAMTEN BEVÖLKERUNG DER STADT KOBLENZ**



Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

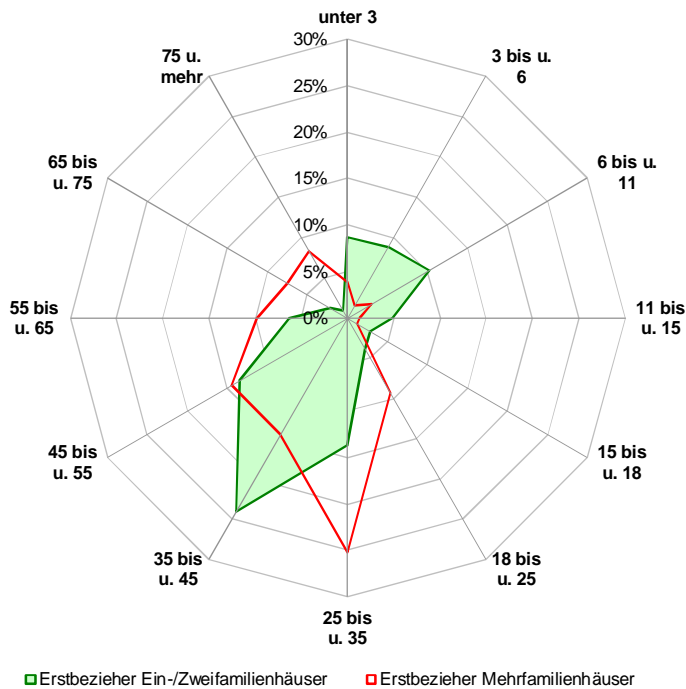
Die Abbildungen 3 und 4 differenzieren die Altersstrukturen der Neubaubezieher nach dem Typ der neuen Wohngebäude. Wenn auch die gegenüber dem gesamten Bevölkerungsbestand hoch konzentrierte Verteilung der Erstbezieher auf wenige Altersgruppen in allen dargestellten Kategorien das prägende Moment darstellt, sind dennoch signifikante Unterschiede zu erkennen. Insbesondere bei den Beziehern neuer Mehrfamilienhäuser (Abb. 3) ist eine markante Abweichung vom eingangs dargestellten Muster aller Neubaubezieher evident. Zum einen ist der Grad der Konzentration auf wenige Altersgruppen deutlich reduziert: Der altersstrukturelle Aufbau der Erstbezieher neuer Mehrfamilienhäuser ist in weiten Teilen kongruent zu dem altersstrukturellen Aufbau der gesamten Bevölkerung. Herausragend vertreten ist hier die Altersgruppe der 25- bis unter 35jährigen – in der Regel junge (Einpersonen) Haushaltegründer – mit einem Anteil von 25,2 % (zum Vergleich der Anteil im Bestand: 15,0 %). Besonders bemerkenswert ist aber die Tatsache, dass 25,5% der Erstbezieher neuer Mehrfamilienhäuser in Koblenz bereits 55 Jahre oder älter waren. Zum Vergleich: bei den Erstbeziehern neuer Ein- und Zweifamilienhäuser sind die mindesten 55-jährigen gerade einmal mit einem Anteil von knapp 10 % vertreten. Für Familien mit älteren Kindern in der Konsolidierungsphase stellen neue Mehrfamilienhäuser eher selten eine Alternative dar. Der Anteil der Kinder im Grundschulalter ist in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern um den Faktor drei höher als in Mehrfamilienhäusern.

Aufgrund der stärkeren Differenzierung bezüglich Wohnungsgröße, Eigentumsform sowie Preisniveau werden Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern also von wesentlich breiter gemischten Bevölkerungsgruppen an-

genommen als es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall ist. Die sich bereits seit längerem abzeichnenden Veränderungen der haushaltsstrukturellen Zusammensetzung – der Anteil kleinerer Haushalte wie auch der Anteil von Seniorenhaushalten nimmt stetig zu – dürfte entsprechende Verlagerungen der Nachfrage im Segment des Wohnungsneubaus nach sich ziehen.

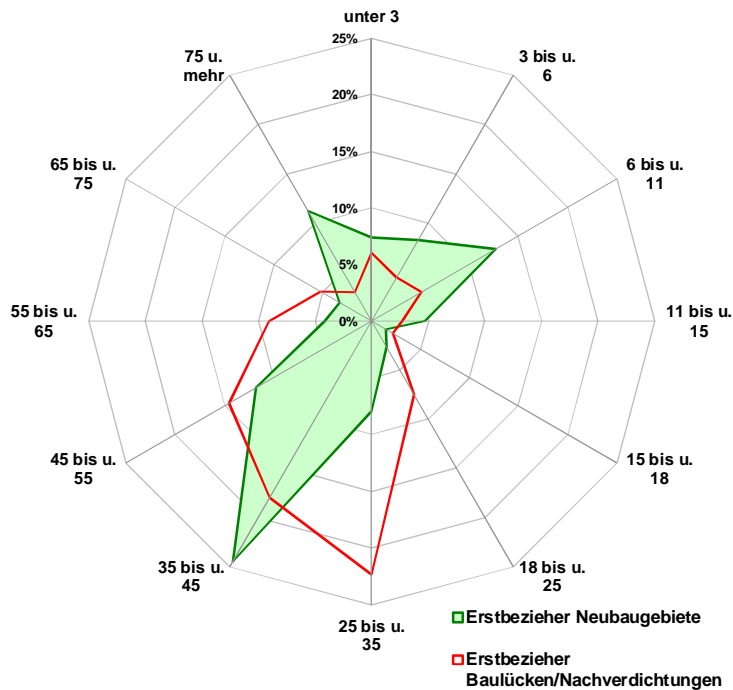
Dieser Effekt bedingt auch zum Teil die beobachtbaren Unterschiede hinsichtlich des altersstrukturellen Aufbaus der Erstbezieher von großflächigen Neubaugebieten im Vergleich zur Neubautätigkeit im Rahmen der Baulückenschließung und der Nachverdichtung gewachsener Wohnquartiere (Abb. 4). Die stärker ausgeprägte Homogenität und Konzentration auf die Zielgruppe „junge Familien“ unter den Erstbeziehern der Neubaugebiete ist offensichtlich. Dies kann für die weitere Entwicklung solcher Quartiere durchaus problematisch werden, da der altersspezifische Bedarf an Infrastruktur und Dienstleistungen in Folge des Kohorteneffektes einen ausgeprägten wellenförmigen Verlauf über die Zeitachse nachzeichnen wird. Der absehbare Wechsel der Phase mit Engpässen bei der Bedarfsdeckung einerseits und der Schaffung von Überkapazitäten andererseits stellt unter diesen Umständen ein realistisches Szenarium dar, das den Ansprüchen einer nachhaltigen Entwicklungsplanung kaum gerecht werden kann. Ferner zeigt die Entwicklung ähnlich strukturierter Raumbenachteiligungen, die in den 1960er bis 1980er Jahren bezogen worden sind, dass diese im Vergleich mit anderen, heterogener aufgebauten Wohnquartieren besonders stark von Alterung und Schrumpfung betroffen sind.

**ABB. 3: ALTERSSTRUKTURELLE ZUSAMMENSETZUNG DER NEUBAUBEWOHNER: BEZIEHER VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN VS. BEZIEHER VON MEHRFAMILIENHÄUSERN**



Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

**ABB. 4: ALTERSSTRUKTURELLE ZUSAMMENSETZUNG DER NEUBAUBEWOHNER: NEUBAUGEBIETE VS. SCHLIEßUNG VON BAULÜCKEN UND NACHVERDICHTUNGEN IM BESTAND**



Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

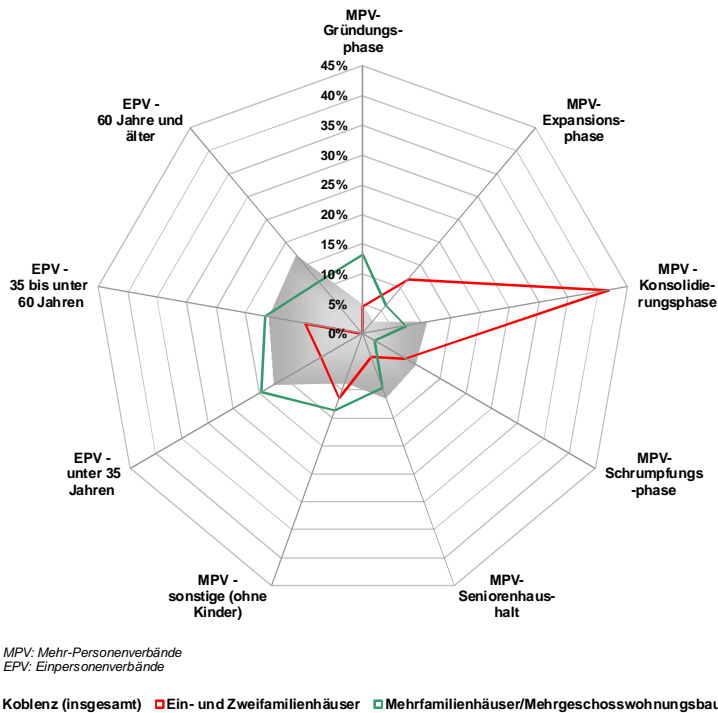
Die Konzentration auf bestimmte Altersgruppen spiegelt sich auch in der Haushaltstruktur der Erstbezieher wider. Die Abbildung 5

baut auf einer Typisierung der Haushalte nach dem Konzept der Lebenszyklusphasen auf: Es werden zunächst Personenverbände mit nur

einer Person (EPV) von solchen mit mehreren Personen (MPV) unterschieden. Erstere werden nach dem Alter der Person kategorisiert, letztere nach der Lebenszyklusphase, in der sie sich befinden: Gründung, Expansion, Konsolidierung oder Schrumpfung. Hinzu kommen

noch Mehrpersonenverbände, in denen das jüngste Mitglied mindestens 60 Jahre alt ist (MPVSeniorenhaushalt) sowie nicht weiter differenzierte Verbände mehrerer Personen ohne Kinder unter 18 Jahren (MPV – sonstige).

**ABB. 5: ZUSAMMENSETZUNG DER PRIVATHAUSHALTE IN NEUBAUWOHNUNGEN NACH ALTER UND LEBENSZYKLUSPHASE**



Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

Demnach befinden sich rund 40 % aller Haushalte, die neue Ein- oder Zweifamilienhäuser beziehen, in der Konsolidierungsphase. Hierbei handelt es sich um Familien, die nach der Expansion die Phase der Haushaltserweiterung weitestgehend abgeschlossen haben, bei denen der Auszug älterer Kinder aber noch nicht unmittelbar bevorsteht. Im gesamten Bevölkerungsbestand beträgt deren Anteil lediglich 11,1 %. Seniorenhaushalte, Einpersonenhaushalte aber auch junge Gründungshaushalte sind unter den Erstbezieher dieses „klassischen“ Neubautyps dagegen deutlich unterrepräsentiert.

Wesentlich differenzierter und ausgeglichener stellt sich die Verteilung der Haushaltstypen erstbezogener Mehrfamilienhäusern dar. Während der Anteil der Familien in der Expansions- oder Konsolidierungsphase deutlich niedriger ist, sind junge Gründerhaushalte, sowohl als Single wie auch als Paare, unter den Erstbezieher von Neubauten innerhalb gewachsener Wohnquartiere wesentlich häufiger vertreten als in den klassischen Neubaugebieten. Bei mehr als jedem fünften Erstbezieherhaushalte neuer Mehrfamilienhauswohnungen ist das jüngste Haushaltsmitglied mindestens 60 Jahre alt.



## 4 Standardbelegungsziffern von Neubauwohnungen

Bei der Ausweisung größerer Neubaugebiete ist es aus bedarfsplanerischer Sicht wichtig, auf belastbare Informationen über Zahl und (Alters) Struktur der einziehenden Haushalte zurückgreifen zu können. In besonderem Maße trifft dies auf die Abschätzung des vorzuhaltenden Angebots für Kinder und Jugendliche (Kindertagesstätten, Spielplätze oder Schulen) zu. Das Konzept der altersspezifischen Standardbelegungsziffern soll diese Informationen auf der Basis eines nachvollziehbaren und laufend aktualisierbaren Rechenmodells bereitstellen. Ausführlich dokumentiert wurde dies bereits in einem Bericht der Kommunalen Statistikstelle aus dem Jahr 2005<sup>1</sup>, eine systematische Überprüfung der Praxistauglichkeit erfolgte im Frühjahr 2013<sup>2</sup> so dass nachfolgend nur grundlegende Aussagen zur Methodik und zu den aktualisierten Ergebnissen formuliert werden.

Die altersspezifischen Belegungsziffern drücken aus, wie viele Einwohner einer bestimmten Altersgruppe am Ende eines Kalenderjahres in den im jeweiligen Jahr erstmals bezogenen Neubauwohnungen registriert sind. Um diese Ziffern vergleichbar zu halten, werden die Einwohnerzahlen auf je 100 Neubauwohnungen bezogen (= standardisiert). Zwecks Stabilisierung der Ergebnisse wurde der Beobachtungszeitraum auf die Neubautätigkeit der Jahre 1998 bis 2015 ausgeweitet. Die auf dieser Basis ermittelte Standardbelegungsziffer, also die Zahl der Einwohner je 100 Neubauwohnungen am Ende des Erstbezugsjahres, wird als Mittelwert aus den insgesamt 18 Standardbelegungsziffern der Jahre 1998, 1999, ... bis 2015 berechnet. Die Abbildung 6

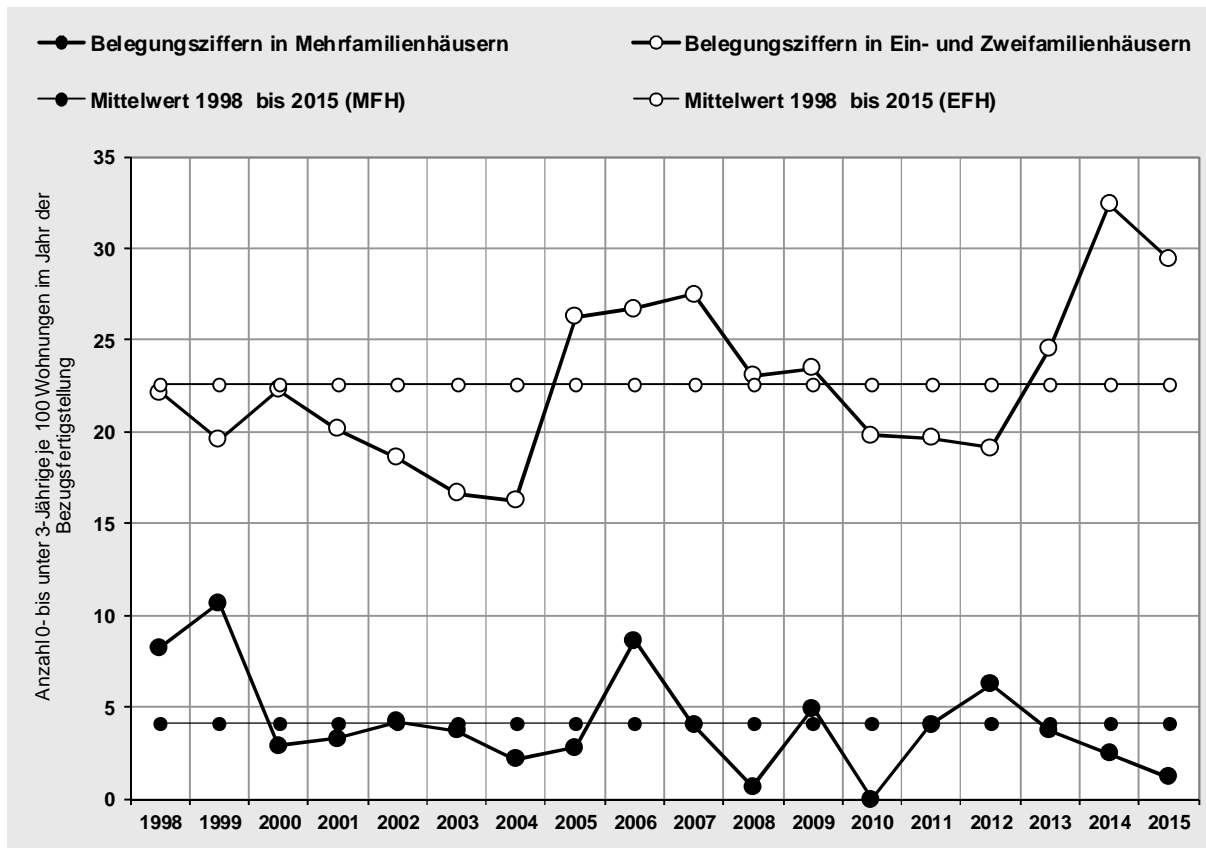
stellt exemplarisch die Zeitreihe der Standardbelegungsziffern für die unter dreijährigen Kindern getrennt nach dem Typ der Neubauwohnung dar. Die jeweiligen Mittelwerte über den gesamten Zeitraum liegen bei 23 Kindern je 100 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Mehrfamilienhäusern sind es lediglich 4. Insbesondere die Zeitreihe der Einfamilienhäuser lässt erkennen, dass die individuellen Abweichungen vom langjährigen Mittel nicht rein zufällig von Jahr zu Jahr streuen. Vielmehr ist eine zeitliche Erhaltungseigenschaft evident, die sich durch über mehrere Jahre anhaltende Phasen eines Unter- oder (wie gegenwärtig) eines Überschreitens des Mittelwerts von 23 Kleinkindern je 100 EFH-Wohnungen im Jahr des Erstbezugs auszeichnet. Die beiden letzten Jahre weisen mit 32 bzw. 30 unter Dreijährigen je 100 im selben Jahr bezogenen Neubauwohnungen die bislang höchsten Werte der gesamten Zeitreihe auf.

---

<sup>1</sup> Stadt Koblenz (2005): Altersspezifische Belegungsziffern von Neubauwohnungen in Koblenz. KoStatSInfoBlatt 11/2005

<sup>2</sup> Stadt Koblenz (2013): Zeitliche Dynamik altersspezifischer Belegungsziffern von Neubauwohnungen. KoStatSInfoBlatt 17/2013

**ABB. 6: ZEITREIHEN DER STANDARDBELEGUNGSZIFFERN IN DER ALTERSGRUPPE 0 BIS UNTER 3 JAHREN NACH NEUBAUTYP IM JAHR DER BEZUGSFERTIGSTELLUNG**



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

In einem zweiten Berechnungsschritt wird der Dynamik des Alterungsprozesses der Neubau- bezieher Rechnung getragen. Wie sieht es mit Anzahl und altersstruktureller Zusammensetzung der Bewohner im zweiten, dritten oder zehnten Jahr nach dem Erstbezug der Wohn- gebäude aus? Hierüber geben die Abbildungen 7 bis 9 Auskunft: Demnach kommen am Ende des Jahres des Erstbezugs 289 Einwohner auf 100 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abbildung 7). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt also bei 2,89 – vorausgesetzt, dass jede Wohnung von ge-

nau einem Privathaushalt bezogen wird. Aufgrund der in den Folgejahren zu erwartenden Geburtenüberschüsse steigt der Einwohner- bestand in den alternden Neubauten zunächst noch leicht an und erreicht fünf bis sieben Jahre nach dem Erstbezug mit 3,17 Einwohnern je Wohnung seinen Höchstwert. In den folgen- den Jahren geht der Bestand bereits allmäh- lich zurück (z.B. durch ausziehende ältere Kin- der), sinkt aber innerhalb der ersten Dekade noch nicht unter die Standardbelegungsziiffer des Erstbezugsjahres.

**ABB. 7: STANDARDBELEGUNGSTABELLE NEU GEBAUTER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN KOBLENZ: ENTWICKLUNG DER ALTERSSPEZIFISCHEN BELEGUNGSZIFFERN IN DEN ERSTEN ZEHN JAHREN NACH ERSTBEZUG**

<i>Basis: Neubautätigkeit in den Jahren 1998 bis 2015</i>	Belegungsziffer ... Jahre nach Erstbezug (Stichtag Jahresende)										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Anzahl Einwohner je 100 Wohneinheiten in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern											
<b>Bewohner insgesamt</b>	<b>289</b>	<b>303</b>	<b>308</b>	<b>311</b>	<b>313</b>	<b>315</b>	<b>317</b>	<b>317</b>	<b>317</b>	<b>313</b>	<b>310</b>
<i>davon im Alter</i>											
unter 3	22	19	17	14	12	11	10	8	7	6	5
3 bis u. 6	24	25	24	23	19	17	14	13	11	10	8
6 bis u. 11	26	30	32	35	38	38	38	36	32	24	21
11 bis u. 15	16	18	19	20	20	20	24	27	30	33	31
15 bis u. 18	10	11	12	13	13	15	15	15	15	16	20
18 bis u. 25	15	16	17	18	19	21	23	24	27	28	30
25 bis u. 35	49	45	40	36	31	29	26	24	23	22	20
35 bis u. 45	75	79	81	83	80	77	74	69	62	54	48
45 bis u. 55	32	37	40	43	48	53	57	62	69	74	77
55 bis u. 65	12	14	15	17	18	20	22	23	25	26	30
65 bis u. 75	6	7	8	9	9	10	11	11	12	13	13
75 und mehr	1	2	2	3	3	4	4	5	6	7	8

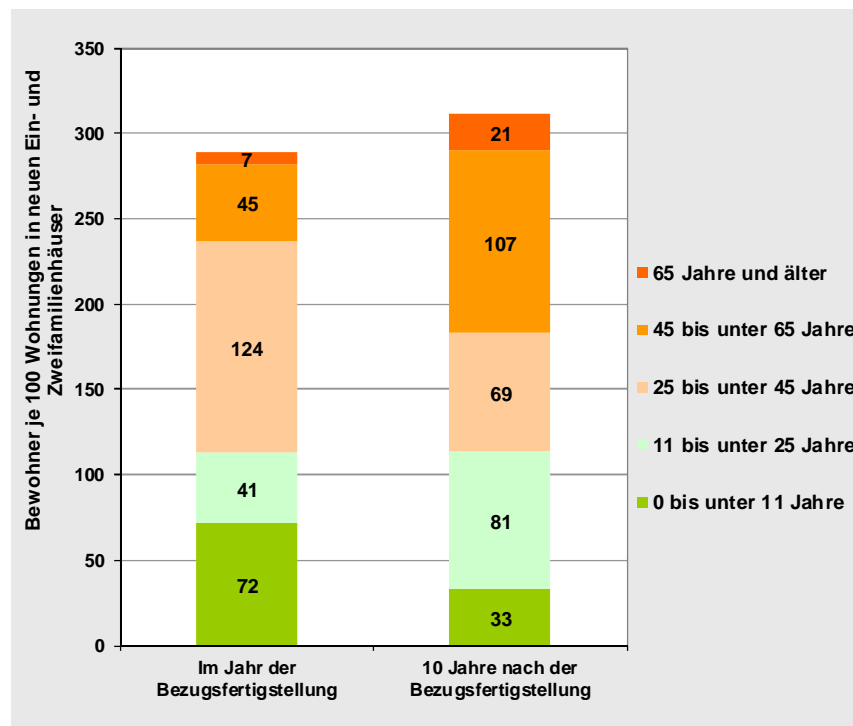
*Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei*

Weitaus dynamischer als der Gesamtwert verhalten sich die altersspezifischen Belegungsziffern in der zeitlichen Entwicklung. Für die unter dreijährigen Kinder beträgt die „Halbwertszeit“ des Bestandes lediglich fünf Jahre: Wohnt im Jahr des Erstbezugs noch in mehr als jeder fünften Neubauwohnung ein Kind dieser Altersgruppe, so trifft dies zehn Jahre später nur noch auf fünf von hundert (ehemaligen) Neubauwohnungen zu! Die Zahl der ebenfalls für die Kindertagesstättenbedarfsplanung wichtigen Altersgruppe der Drei- bis unter Sechsjährigen schrumpft in den ersten zehn Jahren ähnlich stark um 70%, die der grundschulpflichtigen Kinder immerhin noch um fast 25 %. Die nächst höheren Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 11 und unter 15 bzw. 15 bis unter 18 Jahren (= Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe I und II) zeigen als Folge der Alterung der Erstbezieherhaushalte im Verlauf der

ersten zehn Jahre dagegen deutliche Zuwächse von 90 bzw. 100 %. In analoger Weise führt der Kohorteneffekt zu einem markanten Alterungsprozess in der Elterngeneration.

Diese hochdynamische Alterung wird aber nur dann zu einer schwierigen Herausforderung, wenn ganze Wohnquartiere davon betroffen sind. Denn großflächige Neubaugebiete mit ausschließlicher Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die in kurzer Zeit von alters- und haushaltsstrukturell homogenen Bevölkerungsgruppen (junge Familien in der Konsolidierungsphase, vgl. Abb. 5) bezogen werden, sind mittel und langfristig dem demographischen Wandel in einem besonders starken Maße ausgesetzt. Vergleichbare Wohnquartiere aus den 1960er und 1970er Jahren, wie z.B. in den Stadtteilen Karthause Flugfeld oder Asterstein, geben heute einen Eindruck davon.

**ABB. 8: VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR DER BEWOHNER NEUER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER INNERHALB DES ERSTEN JAHRZEHNTS NACH DEM BEZUG DER NEUBAUWOHNUNG**



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

Die Dynamik der Alterung in den zehn Jahren nach dem Erstbezug stellt sich in neu gebauten Mehrfamilienhäusern völlig anders dar (Abb. 9). Der deutliche Anstieg der Gesamtbelegung von 128 auf zunächst 164 Einwohner je 100 Neubauwohnungen im Jahr nach der Bezugserstellung ist darauf zurückzuführen, dass die Wahrscheinlichkeit groß ist, in Wohngebäuden mit zehn oder noch mehr Wohnungen nicht alle Einheiten bereits im ersten Jahr verkaufen oder vermieten zu können. Auch in den nachfolgenden Jahren wächst der Bevölkerungsbestand noch weiter an. Zehn Jahre nach Erstbezug werden 100 Neubauwohnungen von 174 Einwohnern belegt. Eine Schrumpfungstendenz innerhalb der ersten Dekade ist im Gegensatz zu den Einfa-

milienhäusern nicht erkennbar. Mit Blick auf die altersspezifischen Belegungsziffern kann festgehalten werden, dass im Laufe der ersten zehn Jahre außer einem tendenziellen Anstieg der Belegung insgesamt keinerlei systematische Änderungen der Altersstruktur erkennbar sind. Dies ist sicherlich auf das breiter gefächerte Spektrum des Wohnraumangebots wie auch auf den größeren Anteil von Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbau zurückzuführen. Beides führt zu einer stärkeren Durchmischung der Erstbezieherhaushalte und von Beginn an zu wesentlich größeren Fluktuationen im Bewohnerbestand als dies bei den Ein- und Zweifamilienhausbewohnern der Fall ist.

**ABB. 9: STANDARDBELEGUNGSTABELLE NEU GEBAUTER MEHRFAMILIENHÄUSER IN KOBLENZ:  
ENTWICKLUNG DER ALTERSSPEZIFISCHEN BELEGUNGSZIFFERN IN DER ERSTEN ZEHN JAHREN NACH  
ERSTBEZUG**

<i>Basis: Neubautätigkeit in den Jahren 1998 bis 2015</i>	<b>Belegungsziffer ... Jahre nach Erstbezug (Stichtag Jahresende)</b>										
	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
	<b>Anzahl Einwohner je 100 Wohneinheiten in neuen Mehrfamilienhäusern</b>										
<b>Bewohner insgesamt</b>	<b>128</b>	<b>164</b>	<b>172</b>	<b>175</b>	<b>172</b>	<b>172</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>175</b>	<b>172</b>	<b>174</b>
<i>davon im Alter</i>											
unter 3	5	6	7	7	6	6	5	6	6	5	6
3 bis u. 6	3	4	5	5	5	4	4	4	4	5	5
6 bis u. 11	5	6	6	6	6	6	6	6	7	7	6
11 bis u. 15	4	5	5	4	4	5	4	5	5	5	6
15 bis u. 18	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	4
18 bis u. 25	13	14	11	10	11	12	12	12	12	12	13
25 bis u. 35	34	42	44	43	39	37	37	35	36	35	34
35 bis u. 45	20	27	30	32	32	31	31	33	33	33	33
45 bis u. 55	16	20	21	22	22	22	22	21	23	23	23
55 bis u. 65	12	15	16	16	16	16	17	16	18	18	18
65 bis u. 75	9	13	14	15	15	16	16	16	16	16	15
75 und mehr	6	10	10	11	12	14	13	13	11	10	11

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

## 5 Herkunftsgebiete der Neubaubezieher

Welchen Effekt der Wohnungsneubau auf die gesamte demographische Entwicklung eines Stadtteils wie auch der gesamten Stadt hat, hängt davon ab, ob und in welchem Maße durch Bauaktivität ein Zuwanderungsüberschuss generiert wird. Dies kann sowohl durch den Verbleib ansonsten abwanderungswilliger Haushalte als auch durch Zuwanderung der Erstbezieher von außerhalb des jeweils betrachteten Gebiets geschehen. Während der Effekt der Bindung abwanderungswilliger Haushalte nur über eine gezielte Befragung der Haushalte in Erfahrung gebracht und quantifiziert werden kann, steht zur objekti-

ven Analyse des (Außen) Zuzugs nach Herkunft der Neubaubezieher das Melderegister zur Verfügung: Bei jeder gemeldeten Wanderungs- und innerstädtischen Umzugsbewegung wird der Ort der letzten Wohnung adressenscharf erfasst. Die Meldungen der räumlichen (Zuzüge, Wegzüge, Umzüge) wie auch der natürlichen (Geburten, Sterbefälle) Bewegungen im Zeitraum 1.1.2011 bis 31.12.2015 stellen mithin die Datenbasis der folgenden Auswertungen dar. Die räumliche Bezugsebene wird wiederum durch die in diesem Zeitraum erstmals bezogenen Wohngebäude beschrieben.

**ABB. 10: VOLUMINA UND SALTEN DER BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN ERSTMALS BEZOGENEN WOHNGBÄUDEN**

Art der Bewegungen und Salden	Jahr des Bewegungsvorganges					Summe
	2011	2012	2013	2014	2015	
<i>Wanderungen über die Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	60	129	128	218	237	772
Wegzüge	2	23	43	61	103	232
Wanderungssaldo	+ 58	+ 106	+ 85	+ 157	+ 134	+ 540
<i>Umzüge innerhalb der Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	163	178	233	292	235	1.101
Wegzüge	8	16	13	28	49	114
Umzugssaldo	+ 155	+ 162	+ 220	+ 264	+ 186	+ 987
<i>natürliche Bewegungen</i>						
Geburten	2	5	15	15	49	86
Sterbefälle	0	1	2	2	7	12
Geburtensaldo	+ 2	+ 4	+ 13	+ 13	+ 42	+ 74
Saldo aller Bewegungen	+ 215	+ 272	+ 318	+ 434	+ 362	+ 1.601

*Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei*

Die Abbildung 10 präsentiert zunächst die Volumina der drei Bewegungskomponenten in

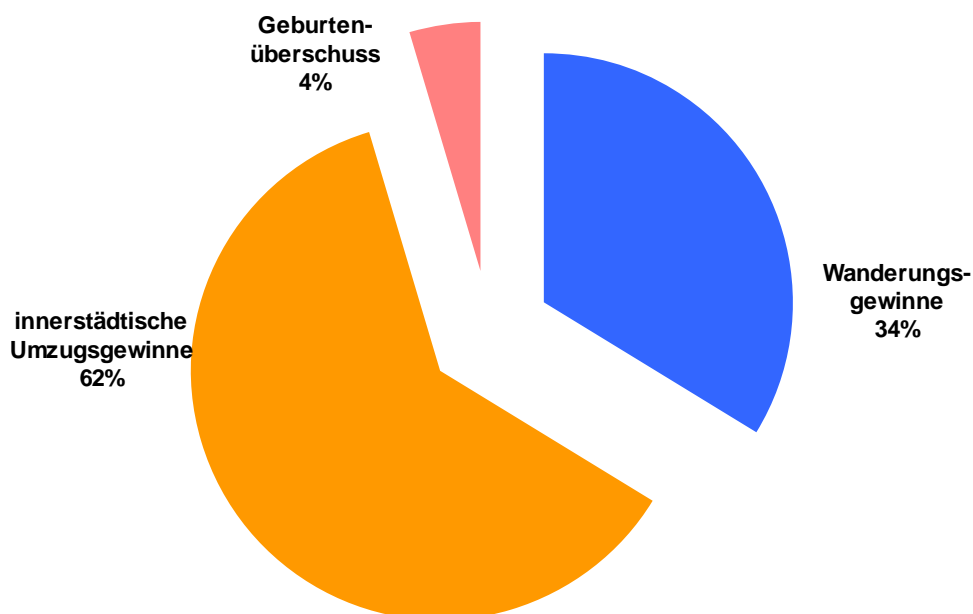
den einzelnen Jahren des Beobachtungszeitraums. Nach Saldierung aller Bewegungen der

letzten fünf Jahre wird in den insgesamt 312 erstmals bezogenen Wohngebäude ein Saldenüberschuss (=Bestand am 31.12.2015) von 1 601 Einwohnern registriert.

Welche Rolle spielen nun die Bewegungskomponenten Wanderungen, innerstädtische Umzüge und Geburten in der Gesamtsaldierung? Der heutige Bewohnerbestand der Neubauten speist sich zum größten Teil aus innerstädtischen Umzugsströmen: Über 60 % der Neubaubezieher haben vor dem Einzug bereits in einer anderen Wohnung im Koblenzer Stadtgebiet gelebt (s. Abb. 11). Kumuliert über den gesamten Beobachtungszeitraum beträgt der Umzugsüberschuss in den Neubauten + 987. Da der gesamte Umzugssaldo der Stadt immer Null ergibt, weisen die innerstädtischen Quellgebiete der Neubaubezieher ein dementsprechend hohes Defizit auf. Die Frage, welche Auswirkungen der durch Neubau induzierte

Wegzug oftmals junger Familien der Mittelschicht in deren alten Wohnquartieren hat, bedarf sicherlich einer eigenen Analyse und kann an dieser Stelle nicht weiter verfolgt werden. 4 % des aktuellen Bewohnerbestandes in den Neubauwohnungen der letzten fünf Jahre gehen aus dem Geburtenüberschuss hervor: 86 Geburten in fünf Jahren stehen 12 Sterbefälle gegenüber. Die Saldierung der Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenze ergibt einen Zuwanderungsgewinn von + 540, was einem Anteil von gut einem Drittel an dem aktuellen Bestand der Bewohner von Neubauten entspricht. Die graphische Umsetzung der prozentualen Anteile der drei unterschiedlichen Bewegungskomponenten beim Bezug von Neubauten verdeutlicht nochmals die Dominanz innerstädtischer Umzüge (Abbildung 11).

**ABB 11: PROZENTUALE ANTEILE DER DEMOGRAPHISCHEN BEWEGUNGEN IM RAHMEN DES BEZUGS VON NEUBAUWOHNUNGEN IN KOBLENZ**



*Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei*

Die Abbildung 12 zeigt, dass die prozentuale Aufteilung der Erstbezieher von Neubauten nach ihrer Herkunft in Abhängigkeit von der Art des neuen Wohngebäudes variiert. Insgesamt 40,6 % aller Neubaubezieher der vergan-

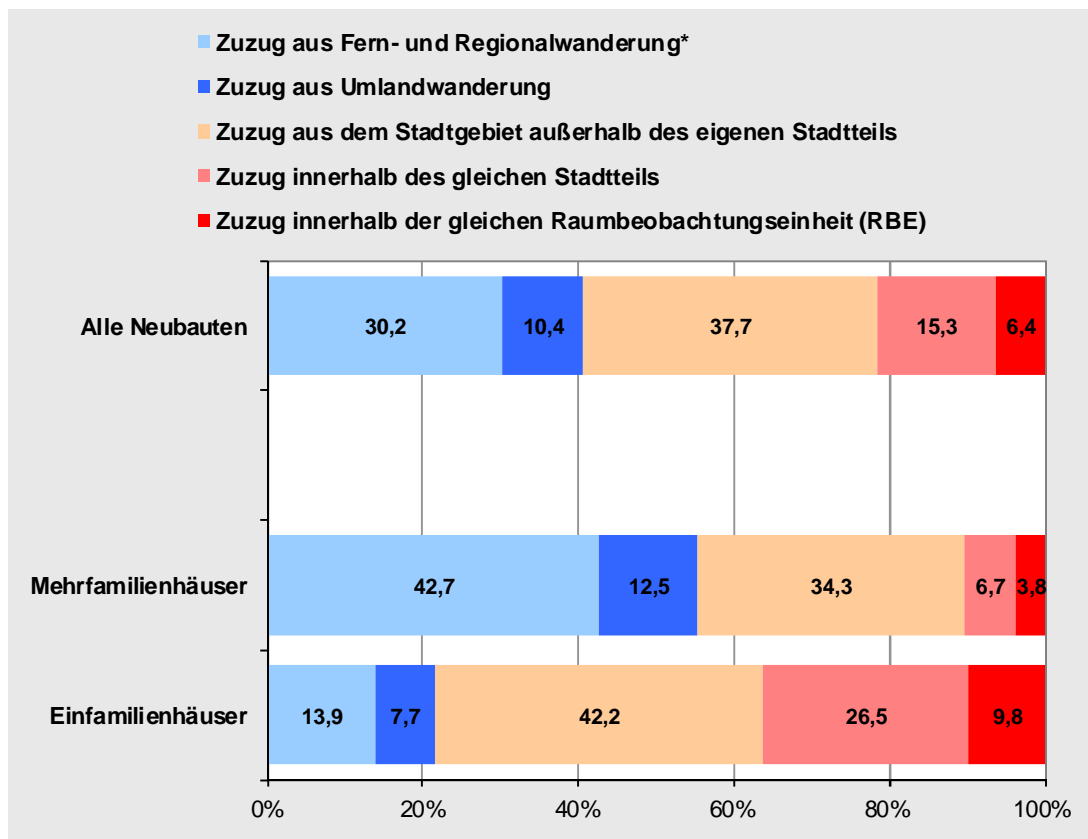
genen fünf Jahre kamen von außerhalb der Stadt. Dabei liegt deren Anteil bei neuen Mehrfamilienhäusern mit 55,2 % mehr als doppelt so hoch wie es bei den Einfamilienhäusern (21,6 %) der Fall ist. Unabhängig von

der Differenzierung nach Gebäudeart überwiegt der Anteil der Fern- und Regionalwanderer (30,2 % aller außer- und innerstädtischen Zuzüge in Neubauten) gegenüber den Zuzügen aus dem engeren Umland (10,4 %).

Gut jeder fünfte Neubaubezieher ist innerhalb seines Stadtteils umgezogen. Erwartungsgemäß liegt der Anteil bei Einfamilienhäusern mit 36,3 % deutlich höher als bei Mehrfamilienhäusern (10,5 %). Setzt man diese Quoten auf die Standardbelegungsziffern in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern um, so ist davon

auszugehen, dass der Bevölkerungsbestand der Stadt um weniger als 70 Einwohner je 100 bezugsfertig gestellten Neubauwohnungen durch Zuwanderung von außerhalb der Stadt steigt. Diesem unmittelbaren Effekt des Wohnungsneubaus sind allerdings als Sekundäreffekte die durch Neubauzuwanderer (kurzfristig) steigenden Geburtenzahlen, sowie der Außenzug in Wohnungen, die durch die innerstädtischen Umzüge in Neubauten freigesetzt werden (Sickereffekt der Neubautätigkeit), hinzuzurechnen.

**ABB 12: PROZENTUALE AUFTEILUNG DER ZUZÜGE IN NEUE WOHNGEBÄUDE DER JAHRE 2011 BIS 2015 NACH HERKUNFTSGEBIET DER ERSTBEZIEHER**

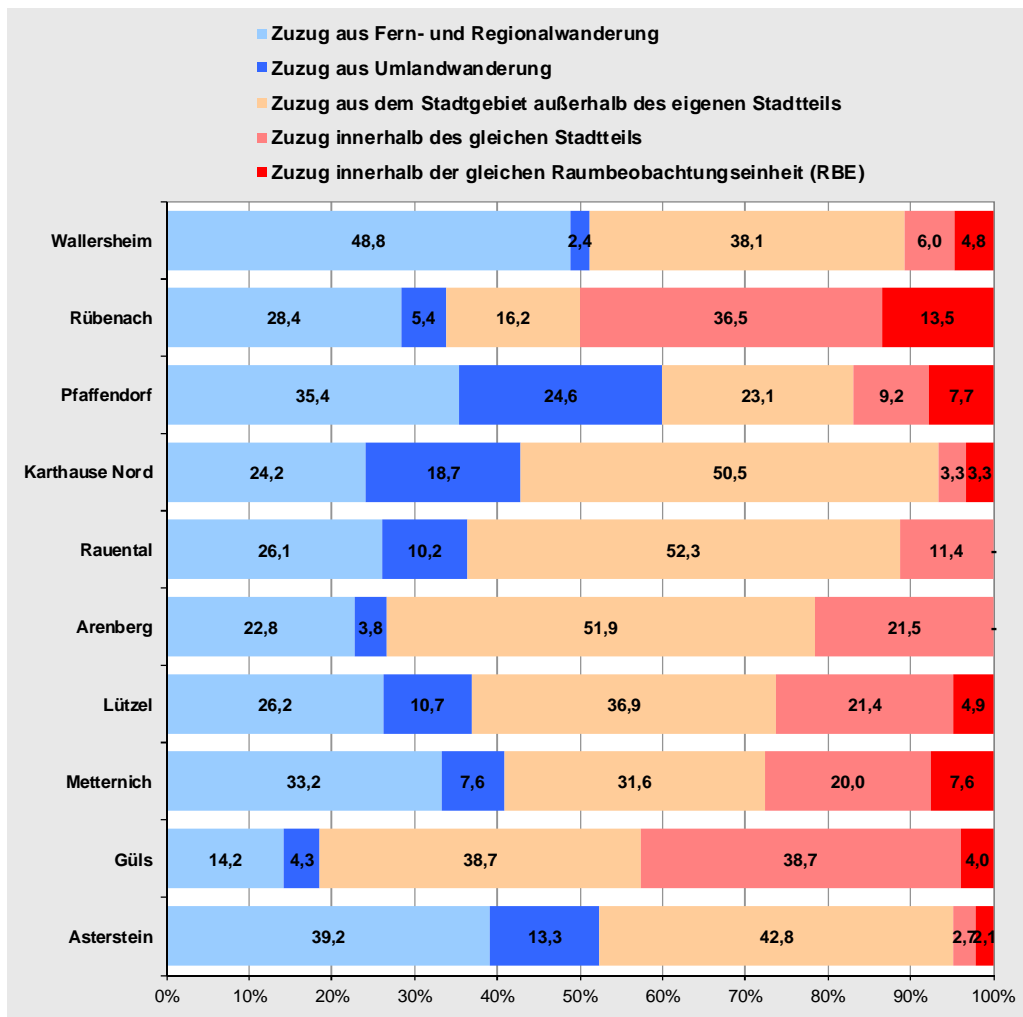


\* Zuzüge aus Herkunftsgebieten, die mehr als 15 km von Koblenz entfernt sind (inkl. Herkunft unbekannt)

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



**ABB.13: PROZENTUALE AUFEILUNG DER ZUZÜGE IN NEUE WOHNGBÄUDE DER JAHRE 2011 BIS 2015 IN DEN KOBLENZER STADTTETLEN NACH HERKUNFTSGEBIETEN DER ZUWANDERER**



Berücksichtigt werden nur Stadtteile, in denen im Zeitraum 2011 bis 2015 mindestens 25 Neubauwohnungen bezogen worden sind.  
 Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

Zur Abschätzung des demographischen Effekts der Neubautätigkeit auf Stadtteilebene ist eine Differenzierung der innerstädtischen Umzüge erforderlich. Wie hoch ist der Anteil der Neubaubezieher, die in ihrem alten Stadtteil oder sogar innerhalb des desselben Wohnquartiers einen Neubau beziehen? Auch die Unterteilung der Außenzuzüge nach Fern- und Nahwanderungen kann interessante Aufschlüsse bringen: In welchem Maße gelingt es, durch Neubautätigkeit das Oberzentrum für Bewohner des Umlandes als Wohnstandort attraktiver zu machen?

Die Unterteilung der Erstbezieher nach ihrer Herkunft stellt sich in den Neubauten der einzelnen Stadtteile sehr differenziert dar. Die

Abbildung 13 präsentiert das entsprechende Muster für alle Stadtteile, in denen mindestens 25 Neubauwohnungen seit 2011 erstmals bezogen worden sind. In den zehn betroffenen Stadtteilen liegen fast 80 % aller seit 2011 erstmals bezogenen Neubauwohnungen. Bemerkenswert ist der signifikante Unterschied in der strukturellen Zusammensetzung der Erstbezieher nach Herkunftsgebiet im Vergleich der beiden Stadtteile Asterstein und Güls. In beiden randlich gelegenen Stadtteilen dominiert die Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Neubaugebieten (Asterstein II und Güls-Süd) das aktuelle Geschehen. Während aber im rechtsrheinischen Asterstein das Gros der Erstbezieher von außerhalb der Stadt zu-

gezogen ist, hatten nur 18,5 % der jetzigen Bewohner des Neubaugebiets Güls-Süd ihren Wohnsitz vorher nicht in Koblenz. Mehr als 40 % sind innerhalb des Moselstadtteils umgezogen und wohnten zuvor bereits in Güls. Auch in Rübenach ist die Strahlkraft der Neu-

bautätigkeit nach außen eher gering. Zwei Drittel der Erstbezieher neuer Wohnungen in den letzten fünf Jahren waren vorher schon Schängel, die Hälfte zog innerhalb von Rübenach in die fertiggestellten Neubauwohnungen um.

