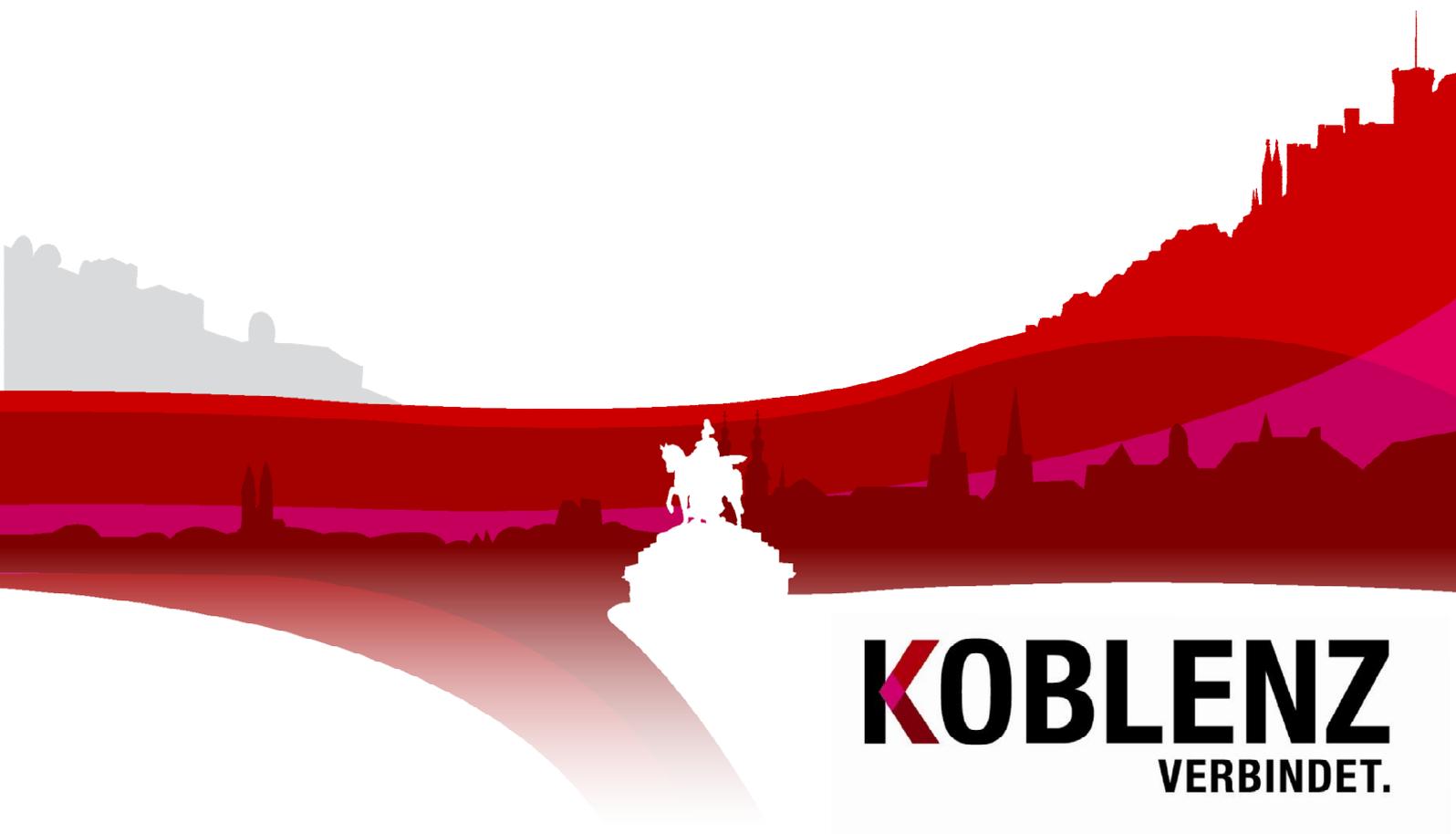


Neubaumonitoring 2013 bis 2017

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Neubaumonitoring 2013 bis 2017

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunale Statistik

Statistischer
Auskunftsdienst:

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

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

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

Publikation: Mai 2018

Bezug: Die Publikationen der Kommunalen Statistikstelle sind nur digital erhältlich und im Internet unter www.statistik.koblenz.de zu finden.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2018
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

KOBLENZ
VERBUNDEN.
Kommunale
Statistikstelle

Inhaltsverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wohnraumstrukturelle Merkmale erstmals bezogener Neubauwohnungen nach Typ des Neubaus (Stützzeitraum 2013 bis 2017).....	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 2013 bis 2017 nach Herkunftsgebiet der Erstbezieher.....	20
Abb.13: Prozentuale Aufteilung der Zuzüge in neue Wohngebäude der Jahre 2013 bis 2017 in den Koblenzer Stadtteilen nach Herkunftsgebieten der Zuwanderer	21

Ergebnisse in der Übersicht

→ Im Zeitraum 2013 bis 2017 sind 375 neue Wohngebäude, darunter sind 82 % Ein- und Zweifamilienhäuser, mit insgesamt 956 Wohnungen erstmals bezogen worden. Das entspricht einem Durchschnitt von gut 191 Erstbezügen von Neubauwohnungen pro Jahr. Ein Niveau das zuletzt im Stützzeitraum 2006 bis 2010 in Koblenz überboten worden ist.

→ Bei fast 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 289 und 321 Einwohner je 100 Wohnungen. Bei Mehrfamilienhäusern pendelt sich die maximale Belegungsdichte auf ein Niveau von etwas mehr als 170 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 47 auf 13. Bei neuen Mehrfamilienhäusern ist im ersten Jahrzehnt nach dem Erstbezug aufgrund ausgeprägter demo-

graphischer 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 23 %. 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 Süd und Metternich kommen über 50 % der Neubaubezieher von außerhalb der Stadt.

→ Sehr schwach ist die Außenwirkung der Neubautätigkeit in Güls. Fast 80 % der Erstbezieher zogen aus einer Wohnung in Koblenz (fast die Hälfte davon aus Güls) in die Neubauwohnung. Ganze 8 % zogen aus einer Umlandgemeinde ins Gülser 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 grundschulspflichtigen 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 2017 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 2013 BIS 2017)

	Neubauten mit Erstbezug* insgesamt	Neubau-Typisierung nach Zahl der Wohnungen		Neubau-Typisierung nach räumlicher Konzentration	
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Neubaugebiete	Baulücken / Nachverdichtung
Neue Wohngebäude	375	309	66	152	223
darin Wohnungen	956	356	600	197	759
Wohnungen je Gebäude (Anzahl)	2,5	1,2	9,1	1,3	3,4
Wohnfläche je Wohnung (m ²)	101,8	143,7	76,9	138,0	92,4

* Neubau: Alle Wohngebäude, die erstmals in den Jahren 2013 bis 2017 bezogen worden sind

Datenquelle: Statistische Gebäudedatei

Wie der Abbildung 1 zu entnehmen ist, wurden im Zeitraum der letzten fünf Jahre insgesamt 375 Wohngebäude mit 956 Neubauwohnungen erstmals bezogen. Das entspricht einem jährlichen Durchschnittswert von 191 Neubauwohnungen mit Erstbezug. Der seit 2014 zu beobachtende Trend ansteigender Erstbezugszahlen hält damit weiter an. Letztmals wurden im Fünf-Jahreszeitraum 2006 bis 2010 mehr Neubauwohnungen als in der aktuellen Pentade bezogen. Obwohl es sich bei über 80 % der neuen Wohngebäude um Ein- oder Zweifamilienhäuser handelt, sind doch fast zwei Drittel aller erstmals bezogenen Wohnungen in Mehrfamilienhäuser lokalisiert. Auch diesbezüglich hat sich der Trend verste-

tigt – noch vor wenigen Jahren verteilte sich die Zahl der Erstbezugswohnungen fast gleichermaßen auf Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. auf Mehrfamilienhäuser. Konsequenz dieses Trends ist auch, dass die durchschnittliche Wohnfläche der neuen Wohnungen tendenziell kleiner wird. Im Berichtsjahr 2013 (für den Stützzeitraum 2009 bis 2013) lag das Niveau noch bei 115 m². Mittlerweile ist die durchschnittliche Neubauwohnung nur noch 102 m² groß. Vor allem bei den Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäuser ist die durchschnittliche Größe deutlich von 93 auf 77 m² zurückgegangen. Dies ist nicht zuletzt auf den gestiegenen Anteil von (Miet-)Wohnungen für

kleinere Haushalte im Segment des Wohnungsneubaus zurückzuführen.

Die beiden rechten Spalten der Abbildung 1 vergleichen die Merkmalsausprägungen der Neubautätigkeit in Abhängigkeit von deren räumlicher Konzentration. Von den 375 neuen Wohngebäuden mit Erstbezug zwischen 2013 und 2017 befinden 152, also gut 40 % in geschlossenen Neubaugebieten, die sich wiederum auf die Stadtteile Güls (Güls-Süd) und Astein sowie Arenberg (Ober den Höfen) konzentrieren. Das ist der mit Abstand höchste Anteilswert der Bautätigkeit in Neubaugebieten seit dem Berichtsjahr 2010 (für den Stützzeitraum 2006 bis 2010). Ganz anders stellt sich die Verteilung der Wohnungen dar: Nur

jede fünfte neu bezogene Wohnung befindet sich in einem Neubaugebiet, während die Masse der in den letzten Jahren erstmal bezogenen Wohnungen in durchmischten Wohnquartieren im Rahmen der Nachverdichtung oder der Schließung vereinzelter Baulücken entstanden sind. 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 großen Unterschied der durchschnittlichen Wohnflächen im Vergleich der beiden Kategorien dokumentiert.

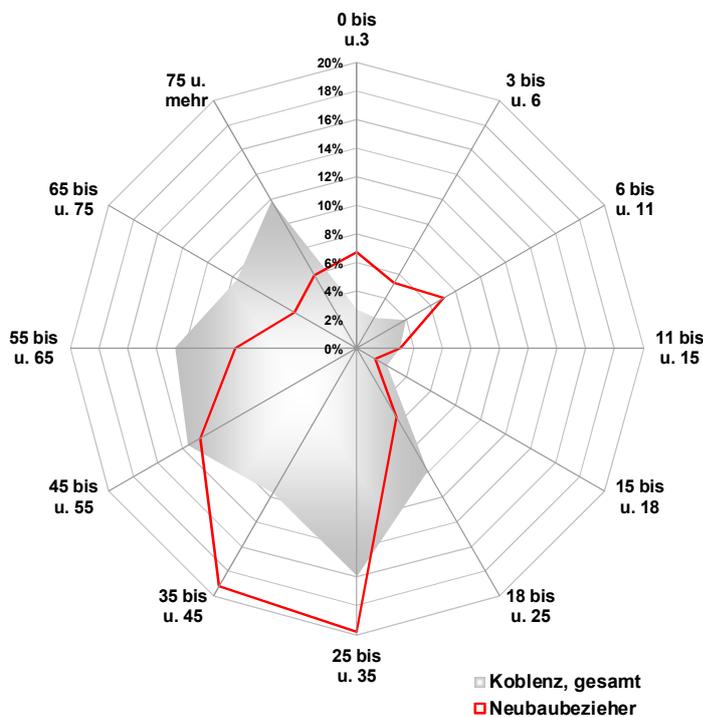
3 Alters- und Haushaltstrukturen der Erstbezieher von Neubauten

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 31.12.2017 beruhen. Daher wird für Personen, die bereits im Jahr 2013 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. 58 % aller Erstbezieher sind entweder unter 11 oder zwischen 25 und unter 45 Jahre alt. Zum Vergleich: Im gesamten Bevölkerungsbestand der

Stadt Koblenz beträgt deren Anteil lediglich 37 %. Unterrepräsentiert sind alle Altersgruppen „55 Plus“. Nur 19 % der Bezieher einer Neubauwohnung gehören dieser Kohorte an, im Bestand trifft dies dagegen auf 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 Angebotspektrum 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

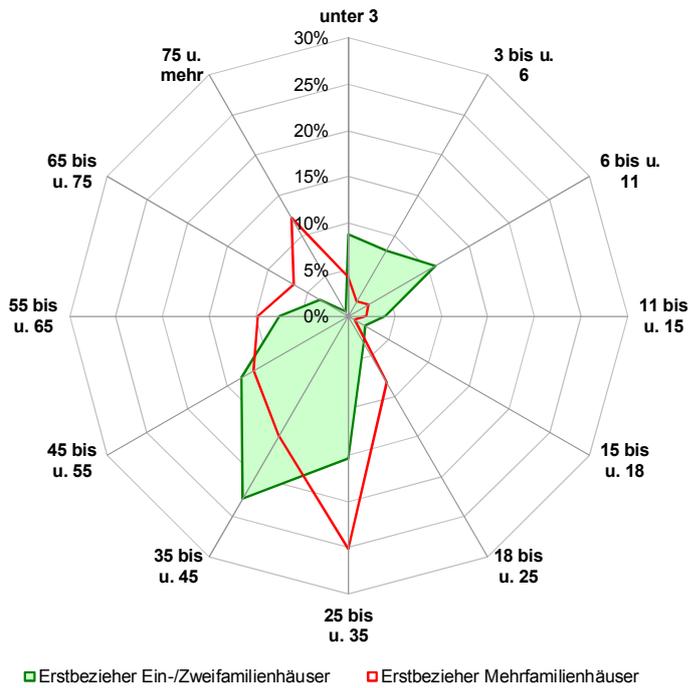
Die Abbildungen 3 und 4 differenzieren die Altersstrukturen der Neubaubezieher nach dem Typ der neuen Wohngebäude. Wenn auch die gegenüber dem gesamten Bevölkerungsbestand hoch konzentrierte Verteilung der Erstbezieher auf wenige Altersgruppen in allen dargestellten Kategorien das prägende Moment darstellt, 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 35-jährigen – in der Regel junge (Einpersonen) Haushaltgründer – mit einem Anteil von 25 % (zum Vergleich der Anteil im Bestand: 15 %). Besonders bemerkenswert ist aber die Tatsache, dass 29 % der Erstbezieher neuer Mehrfamilienhäuser in Koblenz bereits 55 Jahre oder älter waren. Zum Vergleich: Bei den Erstbeziehern neuer Ein- und Zweifamilienhäuser sind die mindestens 55-jährigen gerade einmal mit einem Anteil von 11 % 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 fast um den Faktor vier 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.

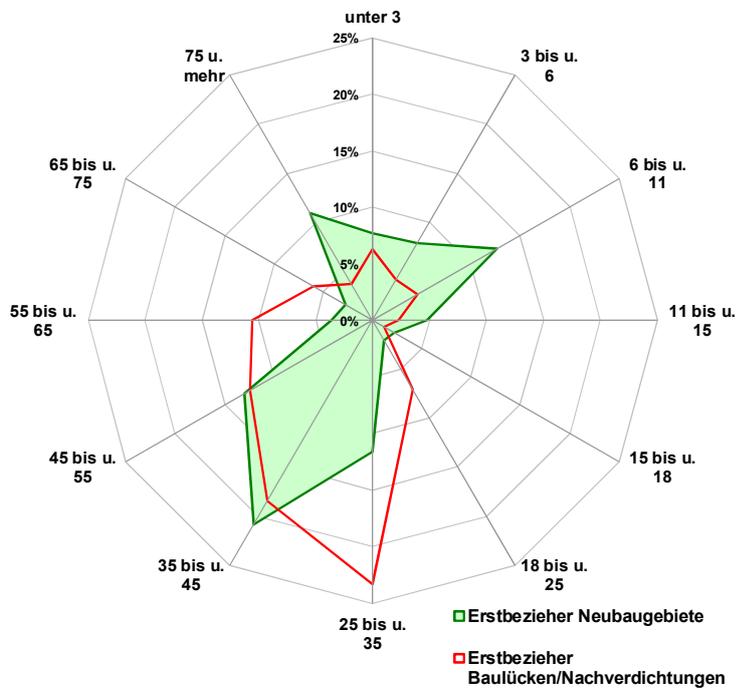
Dieser Effekt bedingt auch zum Teil die beobachtbaren Unterschiede hinsichtlich des altersstrukturellen Aufbaus der Erstbezieher von großflächigen Neubaugebieten im Vergleich zur Neubautätigkeit im Rahmen der Baulückenschließung und der Nachverdichtung gewachsener Wohnquartiere (Abb. 4). Die stärker 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 Raumbenachteiligungseinheiten, 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 NEUBAUBEWÖHNER: BEZIEHER VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN VS. BEZIEHER VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

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

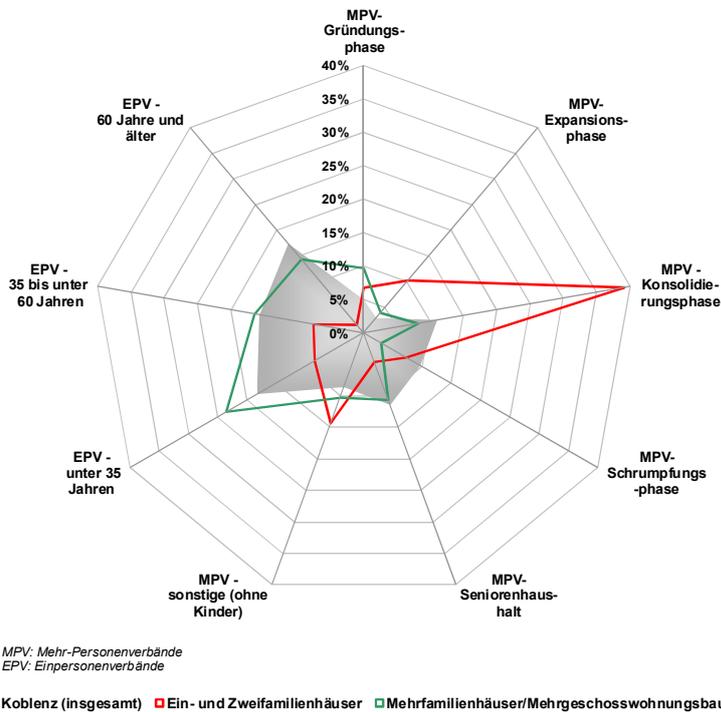


Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

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 fast 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 %. Seniorenhaushalte, Einpersonenhaushalte aber auch junge Gründungshaushalte sind unter den Erstbeziehern dieses „klassischen“ Neubautyps dagegen deutlich unterrepräsentiert.

Wesentlich differenzierter und ausgeglichener stellt sich die Verteilung der Haushaltstypen in den erstbezogenen 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 Erstbezieherhaushalt 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 2005¹, eine systematische Überprüfung der Praxistauglichkeit erfolgte im Frühjahr 2013², so dass nachfolgend nur grundlegende Aussagen zur Methodik und zu den aktualisierten Ergebnissen formuliert werden.

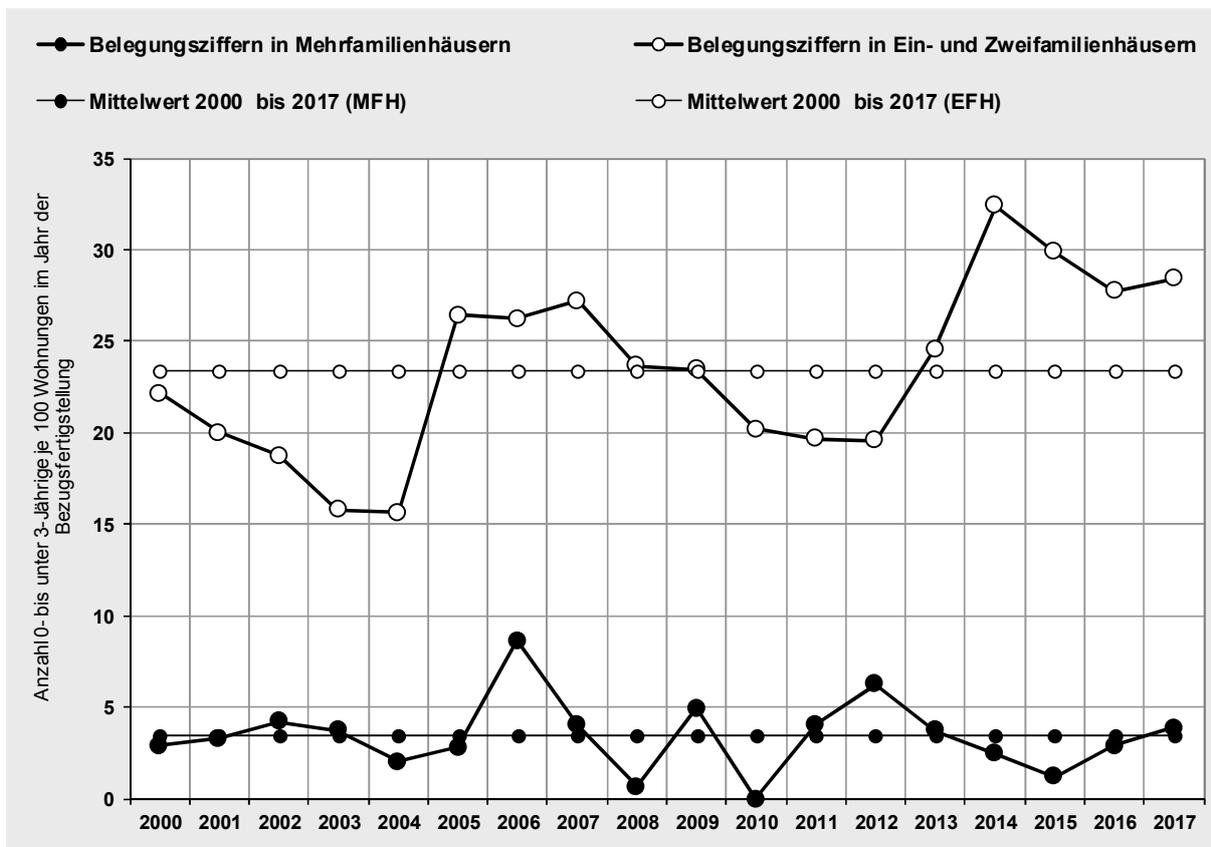
Die altersspezifischen Belegungsziffern drücken aus, wie viele Einwohner einer bestimmten Altersgruppe am Ende eines Kalenderjahres in den im jeweiligen Jahr erstmals bezogenen Neubauwohnungen registriert sind. Um diese Ziffern vergleichbar zu halten, werden die Einwohnerzahlen auf je 100 Neubauwohnungen bezogen (= standardisiert). Zwecks Stabilisierung der Ergebnisse wurde der Beobachtungszeitraum auf die Neubautätigkeit der Jahre 2000 bis 2017 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 2000, 2001, ... bis 2017 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 Erhaltungsevidenz, 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 fünf letzten Jahre weisen mit Werten zwischen 25 und 32 unter Dreijährigen je 100 im selben Jahr bezogenen Neubauwohnungen die bislang höchsten Werte der gesamten Zeitreihe auf.

¹ Stadt Koblenz (2005): Altersspezifische Belegungsziffern von Neubauwohnungen in Koblenz. KoStatISInfoBlatt 11/2005

² Stadt Koblenz (2013): Zeitliche Dynamik altersspezifischer Belegungsziffern von Neubauwohnungen. KoStatISInfoBlatt 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 sieben bis acht Jahre nach dem Erstbezug mit ca. 3,2 Einwohnern je Wohnung seinen Höchstwert. In den folgenden Jahren geht der Bestand bereits allmählich zurück (z.B. durch ausziehende ältere Kinder), sinkt aber innerhalb der ersten Dekade noch nicht unter die Standardbelegungs- ziffer des Erstbezugsjahres.

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

Basis: Neubautätigkeit in den Jahren 2000 bis 2017	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												
Bewohner insgesamt	289	303	309	315	317	317	317	317	317	321	318	314
<i>davon im Alter</i>												
unter 3	23	20	18	15	14	11	10	7	7	6	5	5
3 bis u. 6	24	25	25	24	20	18	14	13	12	10	8	8
6 bis u. 11	26	30	32	37	39	39	37	36	32	27	23	23
11 bis u. 15	16	18	19	20	21	21	25	26	31	33	32	32
15 bis u. 18	9	11	12	13	14	16	16	16	15	17	20	20
18 bis u. 25	14	15	16	17	19	21	22	24	27	28	30	30
25 bis u. 35	48	44	40	35	30	27	26	25	24	21	20	20
35 bis u. 45	75	79	81	83	80	76	70	66	61	54	47	47
45 bis u. 55	33	38	40	44	49	54	60	65	70	76	79	79
55 bis u. 65	13	15	15	17	19	21	22	23	25	27	30	30
65 bis u. 75	6	8	8	9	9	10	11	11	12	12	12	12
75 und mehr	1	2	2	2	3	3	4	5	5	6	8	8

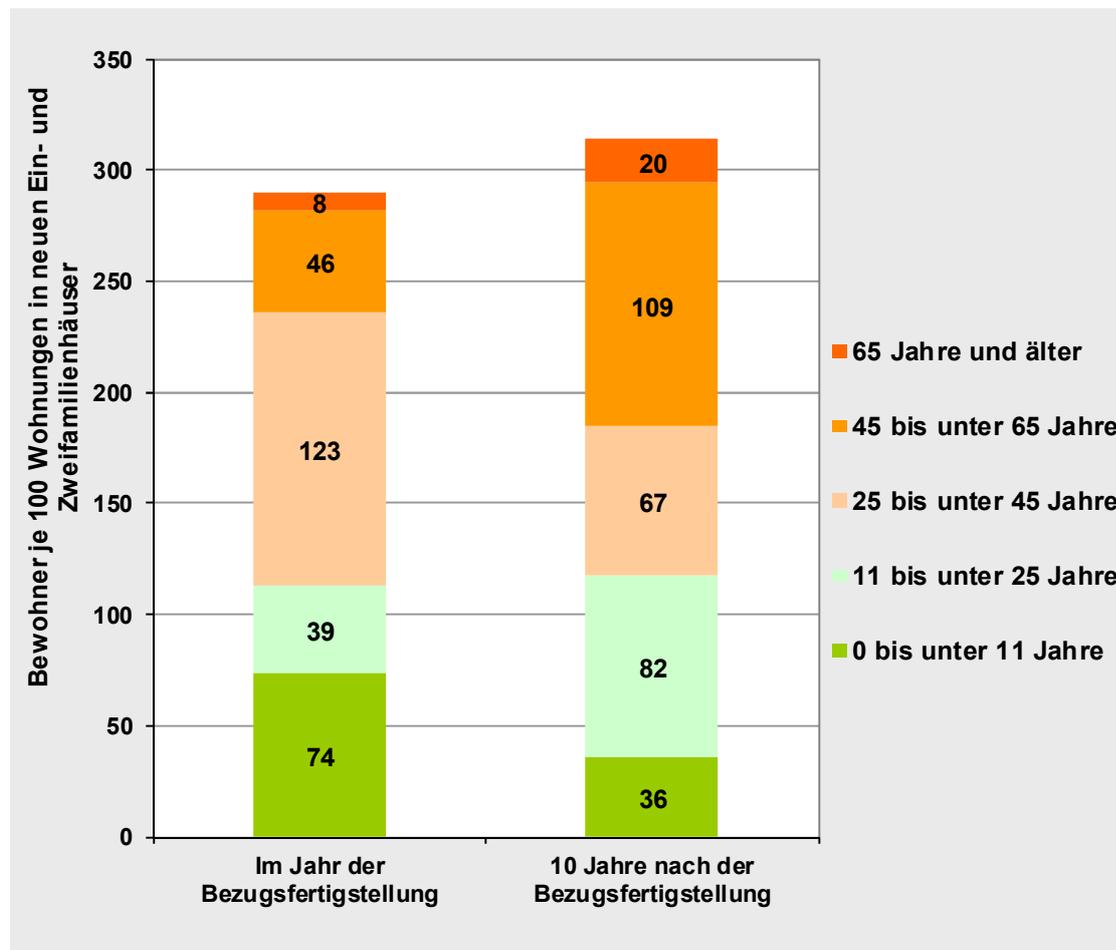
Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

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 fast jedem vierten neuen Einfamilienhaus ein Kleinkind, 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 67%. Der Bestand an Kindern im grundschulpflichtigen Alter erreicht im Jahr vier nach Erstbezug mit 39 Kindern je 100 Neubauwohnungen ihr Maximum. In den folgenden sechs Jahren halbiert sich das Niveau jedoch fast und fällt wieder unter den Ausgangsbestand aus dem Jahr des Erstbezugs. Die nächst höheren Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 11 und unter 15 bzw. 15 bis unter 18 Jahren (= Schü-

lerinnen und Schüler der Sekundarstufe I und II) zeigen als Folge der Alterung der Erstbezieherhaushalte im Verlauf der ersten zehn Jahre dagegen deutliche Zuwächse. 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 119 auf zunächst 151 Einwohner je 100 Neubauwohnungen im Jahr nach der Bezugsfertigstellung 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 171 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:</i> Neubautätigkeit in den Jahren 2000 bis 2017	Belegungsziffer ... Jahre nach Erstbezug (Stichtag Jahresende)										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Anzahl Einwohner je 100 Wohneinheiten in neuen Mehrfamilienhäusern											
Bewohner insgesamt	119	151	158	164	163	166	164	160	163	161	171
<i>davon im Alter</i>											
unter 3	3	5	6	6	6	5	5	5	6	5	6
3 bis u. 6	2	3	3	3	3	4	3	3	2	3	4
6 bis u. 11	3	3	4	4	4	4	4	4	5	5	4
11 bis u. 15	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3
15 bis u. 18	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2
18 bis u. 25	12	13	10	8	7	9	9	10	10	10	12
25 bis u. 35	31	38	39	38	38	36	34	31	31	30	32
35 bis u. 45	19	24	27	29	30	29	29	28	27	28	30
45 bis u. 55	16	19	20	22	22	22	22	20	21	20	24
55 bis u. 65	12	16	16	16	17	18	19	18	18	18	20
65 bis u. 75	10	14	14	16	16	18	18	18	18	17	18
75 und mehr	7	11	14	17	15	17	17	18	20	21	17

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

5 Herkunftsgebiete der Neubaubezieher

Welchen Effekt der Wohnungsneubau auf die 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 objektiven Analyse des (Au-

ßen) Zuzugs nach Herkunft der Neubaubezieher das Melderegister zur Verfügung: Bei jeder gemeldeten Wanderung 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 1.1.2013 bis 31.12.2017 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 SALDEN DER BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN ERSTMALS BEZOGENEN WOHNGEBÄUDEN

Art der Bewegungen und Salden	Jahr des Bewegungsvorganges					Summe
	2013	2014	2015	2016	2017	
<i>Wanderungen über die Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	67	173	202	207	233	882
Wegzüge	2	14	54	80	99	249
Wanderungssaldo	+ 65	+ 159	+ 148	+ 127	+ 134	+ 633
<i>Umzüge innerhalb der Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	175	268	206	320	354	1.323
Wegzüge	0	9	20	71	63	163
Umzugssaldo	+ 175	+ 259	+ 186	+ 249	+ 291	+ 1.160
<i>natürliche Bewegungen</i>						
Geburten	4	6	31	27	36	104
Sterbefälle	0	1	7	10	18	36
Geburtensaldo	+ 4	+ 5	+ 24	+ 17	+ 18	+ 68
Saldo aller Bewegungen	+ 244	+ 423	+ 358	+ 393	+ 443	+ 1.861

Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

Die Abbildung 10 präsentiert zunächst die Volumina der drei Bewegungskomponenten in

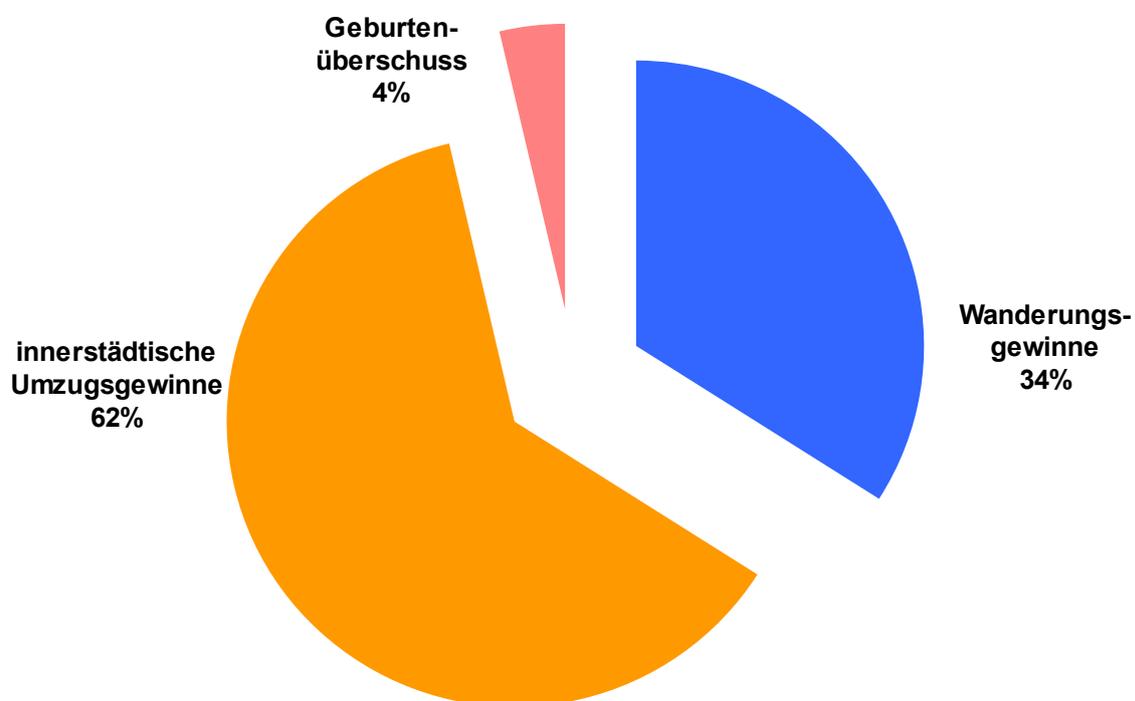
den einzelnen Jahren des Beobachtungszeitraums. Nach Saldierung aller Bewegungen der

letzten fünf Jahre wird in den insgesamt 375 erstmals bezogenen Wohngebäude ein Saldenüberschuss (=Bestand am 31.12.2017) von 1 861 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 + 1160. 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: 104 Geburten in fünf Jahren stehen 36 Sterbefälle gegenüber. Die Saldierung der Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenze ergibt einen Zuwanderungsgewinn von + 633, 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

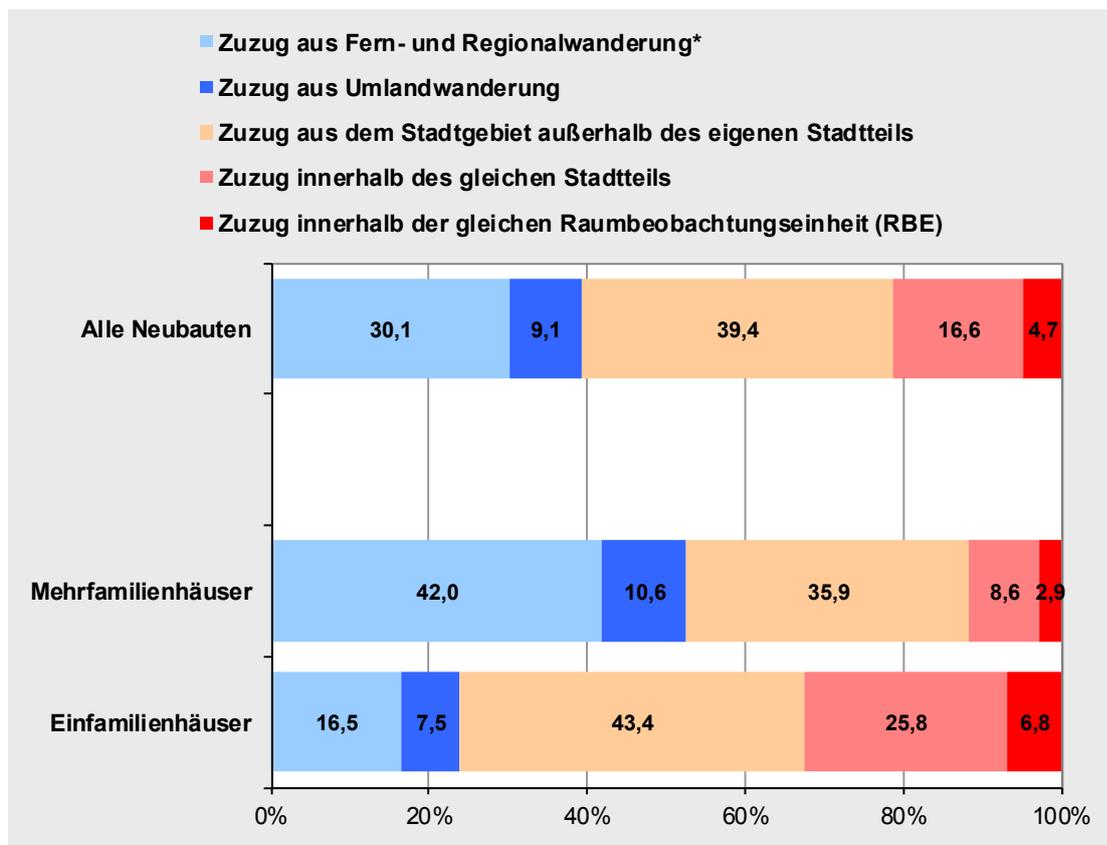


Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

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 % aller Neubaubezieher der vergangenen fünf Jahre kamen von außerhalb der Stadt. Dabei liegt deren Anteil bei neuen Mehrfamilienhäusern mit 53 % doppelt so hoch wie es bei den Einfamilienhäusern (24 %) der Fall ist. Unabhängig von der Differenzierung nach Gebäudeart überwiegt der Anteil der Fern- und Regionalwanderer (30 % aller außer- und innerstädtischen Zuzüge in Neubauten) deutlich gegenüber den Zuzügen aus dem engeren Umland (9 %). Gut jeder fünfte Neubaubezieher ist in seinem alten Stadtteil geblieben. Erwartungsgemäß liegt der Anteil

bei Einfamilienhäusern mit 33 % deutlich höher als bei Mehrfamilienhäusern (12 %). 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 Neubauezwanderer (kurzfristig) steigenden Geburtenzahlen, sowie der Außenzug in Wohnungen, die durch die innerstädtischen Umzüge in Neubauten freigesetzt werden (Sickereffekt der Neubautätigkeit), hinzuzurechnen.

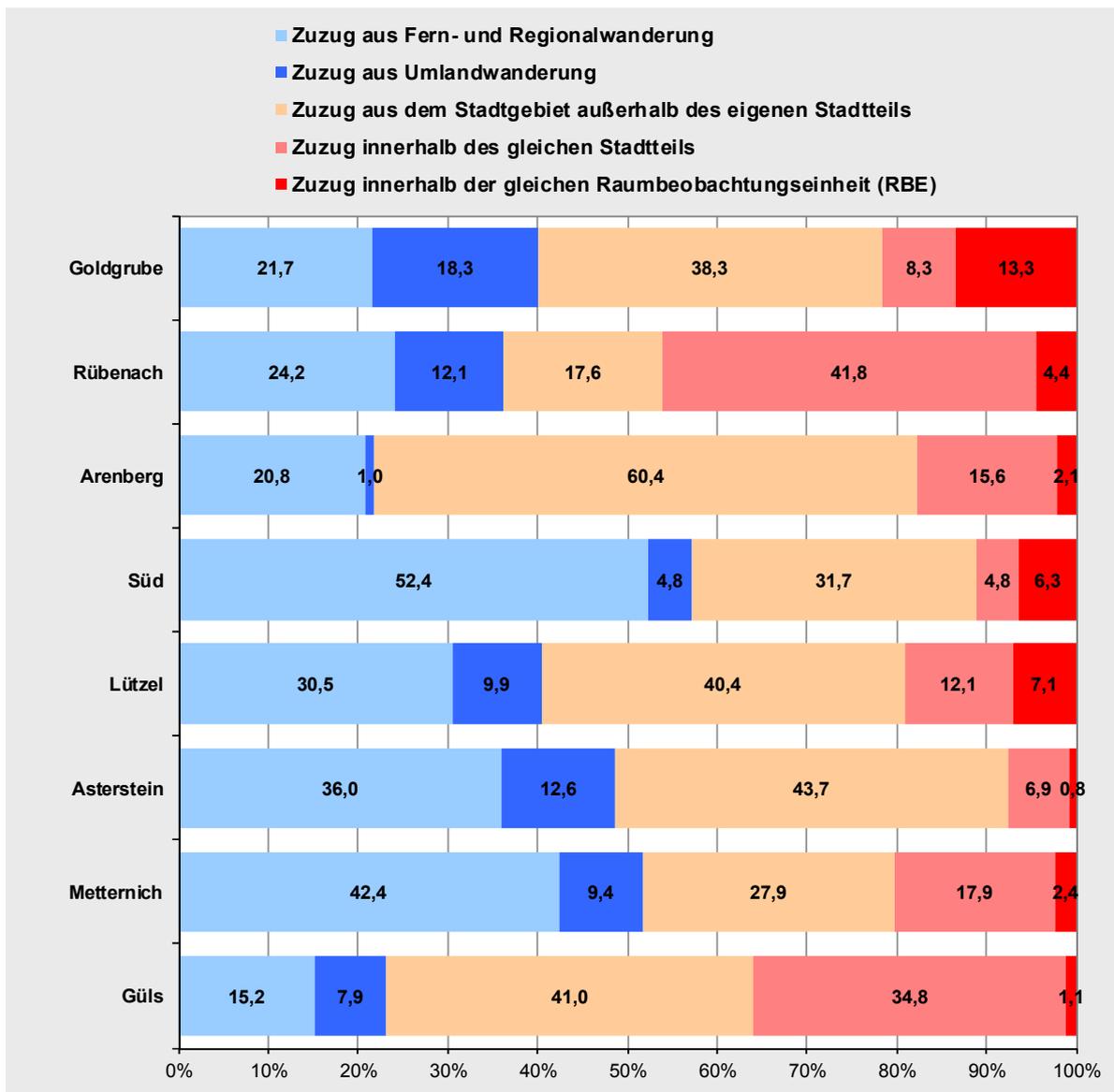
ABB 12: PROZENTUALE AUFTEILUNG DER ZUZÜGE IN NEUE WOHNGEBÄUDE DER JAHRE 2013 BIS 2017 NACH HERKUNFTSGEBIET DER ERSTBEZIEHER



* 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 AUFTeilUNG DER ZUZÜGE IN NEUE WOHNgebÄUDE DER JAHRE 2013 BIS 2017 IN DEN KOBLENZER STADTTEILEN NACH HERKUNFTSGEBIETEN DER ZUWANDERER



Berücksichtigt werden nur Stadtteile, in denen im Zeitraum 2013 bis 2017 mindestens 30 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 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?

Infolgedessen stellt sich die Unterteilung der Erstbezieher nach ihrer Herkunft in den Neubauten der einzelnen Stadtteile sehr differenziert dar. Die Abbildung 13 präsentiert das entsprechende Muster für alle Stadtteile, in denen mindestens 30 Neubauwohnungen seit 2013 erstmals bezogen worden sind. In den zehn betroffenen Stadtteilen liegen 72 % aller seit 2013 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 fast die Hälfte der Erstbezieher von außerhalb der Stadt zugezogen ist, hatten nur 23 % der jetzigen Bewohner des Neubaugebiets Güls

ihren Wohnsitz vorher nicht in Koblenz. Mehr als ein Drittel ist innerhalb des Moselstadtteils umgezogen und wohnte zuvor bereits in Güls. Auch in Arenberg ist die Strahlkraft der Neubautätigkeit nach außen eher gering. Drei von vier Neubaubeziehern wohnten vor ihrem Umzug bereits in Koblenz. Umgekehrt stellen sich die Verhältnisse im Stadtteil Süd und in Metternich dar, wo jeweils mehr als die Hälfte der Erstbezieher von außerhalb der Stadt zugewandert sind.

