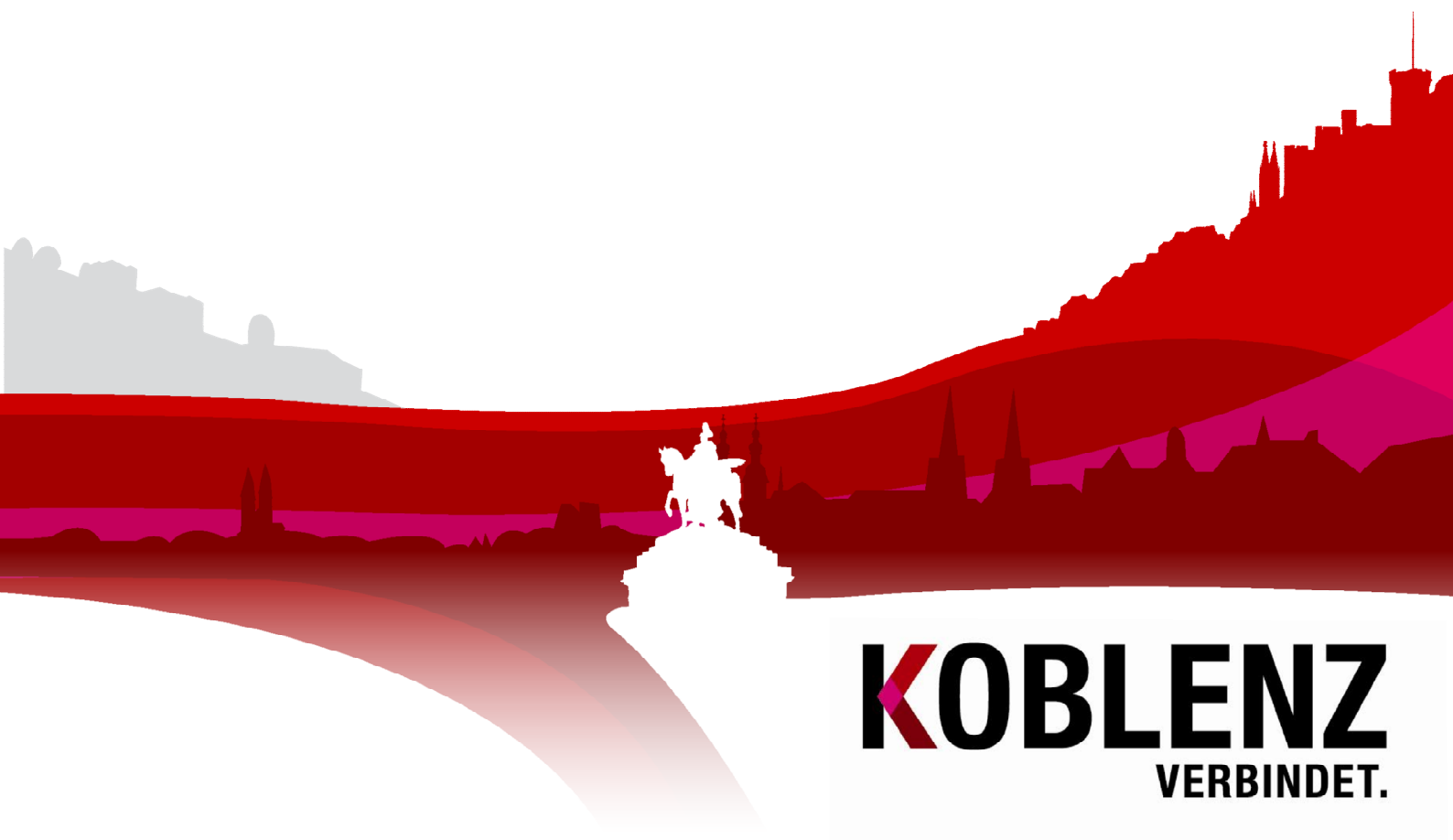


Neubaumonitoring 2016 bis 2020

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Neubaumonitoring 2016 bis 2020

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

Publikation: April 2021

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, 2021
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

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 2016 bis 2020).....	7
Abb. 2: Altersstrukturelle Zusammensetzung der Bezieher von Neubauwohnungen im Vergleich zur 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 2016 bis 2020 nach Herkunftsgebiet der Erstbezieher.....	20
Abb.13: Prozentuale Aufteilung der Zuzüge in neue Wohngebäude der Jahre 2016 bis 2020 in den Koblenzer Stadtteilen nach Herkunftsgebieten der Zuwanderer	21

Ergebnisse in der Übersicht

→ Im Zeitraum 2016 bis 2020 sind 348 neue Wohngebäude, darunter ca. 70 % Ein- und Zweifamilienhäuser, mit insgesamt 1 173 Wohnungen erstmals in Koblenz bezogen worden. Das entspricht einem Durchschnitt von 235 erstbezogenen Neubauwohnungen pro Jahr.

→ Am 31.12.2020 waren in diesen Neubauwohnungen insgesamt 2 110 Koblenzer*innen registriert. Das entspricht weniger als 2 % des gesamten Bevölkerungsbestandes.

→ Bei den erstbezogenen Ein-Familienhäusern ist eine starke Konzentration auf Haushalte in der Konsolidierungsphase evident. Die demographischen Strukturen der Erstbeziehenden 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 317 Einwohner je 100 Wohnungen. Bei Mehrfamilienhäusern pendelt sich die maximale Belegungsdichte auf ein Niveau von ca. 175 Bewohner*innen 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 in der Dekade nach dem Erstbezug von 48 auf 14 Kinder. Bei neuen Mehrfamilienhäusern ist im ersten Jahrzehnt nach dem Erstbezug aufgrund der ausgeprägten demographischen Heterogenität der Erstbezieher*innen und höherer Fluktuation im Bestand kein Alterungsprozess der Bewohnerschaft insgesamt erkennbar.

→ Deutlich mehr als die Hälfte der heutigen Bewohnerschaft neuer Wohngebäude rekrutieren sich aus innerstädtischen Umzügen, weitere 4 % aus dem Geburtenüberschuss. Nur 39 % hatten vor dem Bezug ihren Wohnsitz außerhalb von Koblenz. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sind es sogar nur 25 %. Damit liegt der unmittelbare Netto-Effekt der Neubautätigkeit in diesem Segment bei gut 75 von jenseits der Stadtgrenze zugewanderten Neubürger*innen je 100 Neubauwohnungen. Zuzüge von außerhalb in Wohnungen, die durch innerstädtischen Umzug in Neubauten frei werden (Sickereffekt), sind dabei nicht berücksichtigt.

→ In den einzelnen Stadtteilen schwanken die Anteile der Außenzuwanderungen in Neubauwohnungen in Abhängigkeit von der Lage und Struktur der Neubauten erheblich: Insbesondere die zwei Stadtteile mit der höchsten Neubauaktivität in den letzten fünf Jahren, Altstadt und Metternich, haben eine große Strahlkraft nach außen. Rund 60 % der Neubaubeziehenden sind von außerhalb der Stadt zugewandert.

→ Weniger als 10 % der Neubaubeziehenden der letzten fünf Jahre hatten ihren Wohnsitz zuvor im nahen Umland. Umso bemerkenswerter ist daher die Tatsache, dass das Musikerviertel auf dem Oberwerth mit einer Quote von 21 % eine weit überdurchschnittliche Strahlkraft auf das nahe Umland hat.

→ Sehr schwach ist die Außenwirkung der Neubautätigkeit in den vom Ein- und Zweifamilienhausbau geprägten Neubaugebieten in Güls und auf dem Asterstein. Mehr als ein Drittel der Erstbeziehenden von Neubauwohnungen in Güls wohnten zuvor bereits im Moselstadtteil, weitere 36 % in einem anderen Koblenzer Stadtteil.

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 innerhalb eines 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 und 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 seitdem in jährlicher Frequenz auf den aktuellsten Stand gebracht.

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 2016 BIS 2020)

	Neubauten mit Erstbezug* insgesamt	Neubau-Typisierung nach Zahl der Wohnungen		Neubau-Typisierung nach räumlicher Konzentration	
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Neubaugebiete	Baulücken / Nachverdichtung
Neue Wohngebäude	348	247	101	117	231
darin Wohnungen	1.173	286	887	129	1.044
Wohnungen je Gebäude (Anzahl)	3,4	1,2	8,8	1,1	4,5
Wohnfläche je Wohnung (m ²)	97,8	139,1	84,5	148,4	91,6

* Neubau: Alle Wohngebäude, die erstmals in den Jahren 2016 bis 2020 bezogen worden sind

Datenquelle: Statistische Gebäudedatei

Wie der Abbildung 1 zu entnehmen ist, wurden im Zeitraum der letzten fünf Jahre insgesamt 348 Wohngebäude mit 1 173 Neubauwohnungen erstmals bezogen. Das entspricht einem jährlichen Durchschnittswert von rund 235 Neubauwohnungen mit Erstbezug. Der seit 2014 zu beobachtende Trend ansteigender Erstbezugszahlen konnte damit nicht fortgesetzt werden. Im Zeitraum 2015 bis 2019 wurden fast 260 Wohnungen im Jahresdurchschnitt erstmals bezogen. Obwohl es sich bei gut 70 % der neuen Wohngebäude um Ein- oder Zweifamilienhäuser handelt, sind doch drei Viertel aller erstmals bezogenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lokalisiert. Diesbezüglich hat sich der Trend weiter ver-

stetigt – vor sieben 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 98 m² groß. Vor allem bei den Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern ist die durchschnittliche Größe deutlich von 93 auf 84 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 348 neuen Wohngebäuden mit Erstbezug zwischen 2016 und 2020 befinden sich nur 117, also rund ein Drittel in geschlossenen Neubaugebieten, die sich wiederum auf die Stadtteile Güls (Güls-Süd) und Asterstein sowie Arenberg (Ober den Höfen) konzentrieren. Ganz anders stellt sich die Verteilung der Wohnungen dar: Nur gut jede zehnte neu bezogene Wohnung befindet sich in einem Neubaugebiet, während die

Masse der in den letzten Jahren erstmals 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.

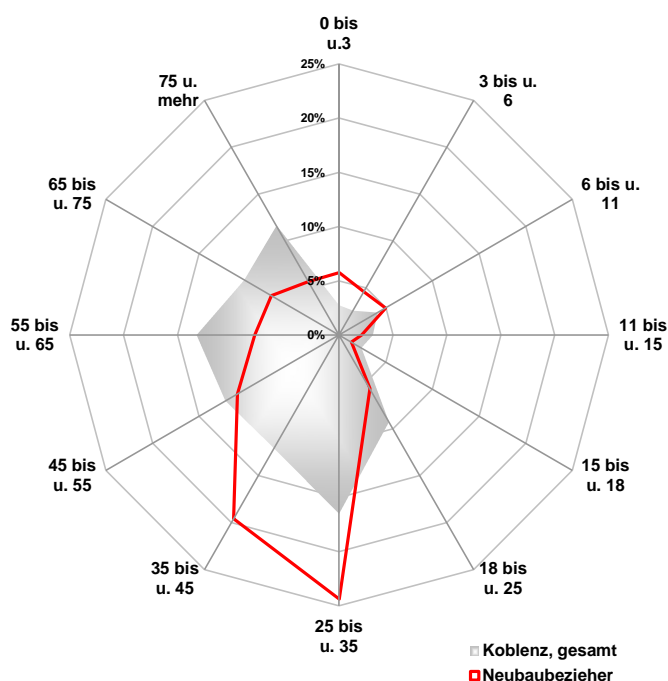
3 Alters- und Haushaltstrukturen der Erstbeziehenden von Neubauten

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 31.12.2020 beruhen. Daher wird für Personen, die bereits im Jahr 2016 in einen Neubau eingezogen sind, das Alter vier bis fünf Jahre nach dem Einzug berechnet. Zum Stichtag waren 2 110 Einwohner*innen bzw. 1,9 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Koblenz in den seit 2016 erstmals bezogenen Neubauwohnungen registriert.

Die außerordentlich hohe Konzentration der Neubaubeziehenden auf die typischen Altersgruppen junger Familien ist offensichtlich. Fast 60 % sind entweder unter 11 oder zwischen 25 und unter 45 Jahre alt. Zum Vergleich: Im gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt

Koblenz beträgt deren Anteil lediglich 38 %. Unterrepräsentiert sind alle Altersgruppen „55 Plus“. Nur 21 % der Bezieher einer Neubauwohnung gehören dieser Kohorte an, im Bestand trifft dies dagegen auf mehr als jeden dritten Einwohner zu. Allerdings erhöht sich der Anteil dieser Altersgruppe an den Neubaubeziehern in den letzten Jahren stetig. 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 ZUR GESAMTEN BEVÖLKERUNG DER STADT KOBLENZ



Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

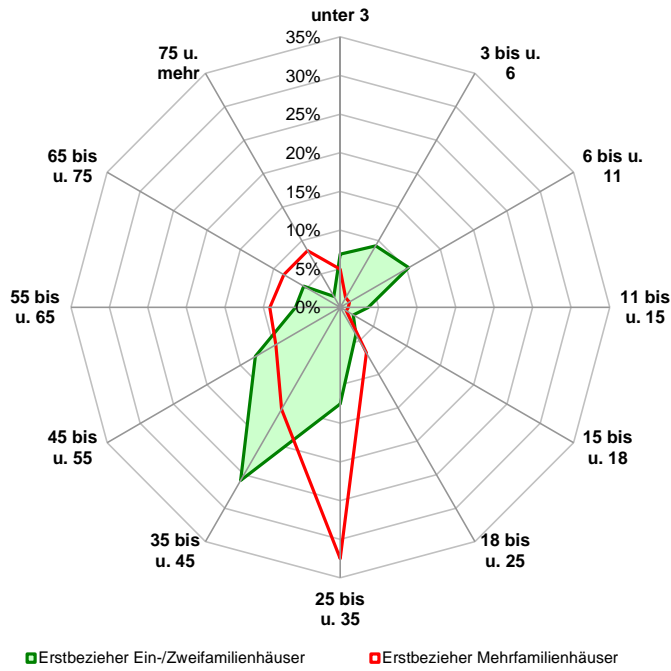
Die Abbildungen 3 und 4 differenzieren die Altersstrukturen der Neubaubezieher nach dem Typ der neuen Wohngebäude. Wenn auch die gegenüber dem gesamten Bevölkerungsbestand hoch konzentrierte Verteilung der Erstbezieher auf wenige Altersgruppen in allen dargestellten Kategorien das prägende Moment darstellt, sind dennoch signifikante Unterschiede zu erkennen. Insbesondere bei den Beziehern neuer Mehrfamilienhäuser (Abb. 3) ist eine markante Abweichung vom eingangs dargestellten Muster aller Neubaubeziehenden evident. Herausragend vertreten ist hier die Altersgruppe der 25- bis unter 35-Jährigen. Jeder dritte Erstbeziehender einer Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern gehört dieser Altersgruppe an. Im Bestand trifft diese nur auf 16 % zu. Besonders bemerkenswert ist aber die Tatsache, dass mehr als jeder vierte Erstbeziehende neuer Mehrfamilienhäuser in Koblenz bereits 55 Jahre oder älter war. Zum Vergleich: Bei den Erstbeziehern neuer Ein- und Zweifamilienhäuser sind die mindestens 55-jährigen gerade einmal mit einem Anteil von 13 % 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 ein Vielfaches höher als in Mehrfamilienhäusern.

Aufgrund der stärkeren Differenzierung bezüglich Wohnungsgröße, Eigentumsform sowie Preisniveau werden Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern also von breiter gemischten Bevölkerungsgruppen angenommen als es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall ist. Die sich bereits seit längerem ab-

zeichnenden 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.

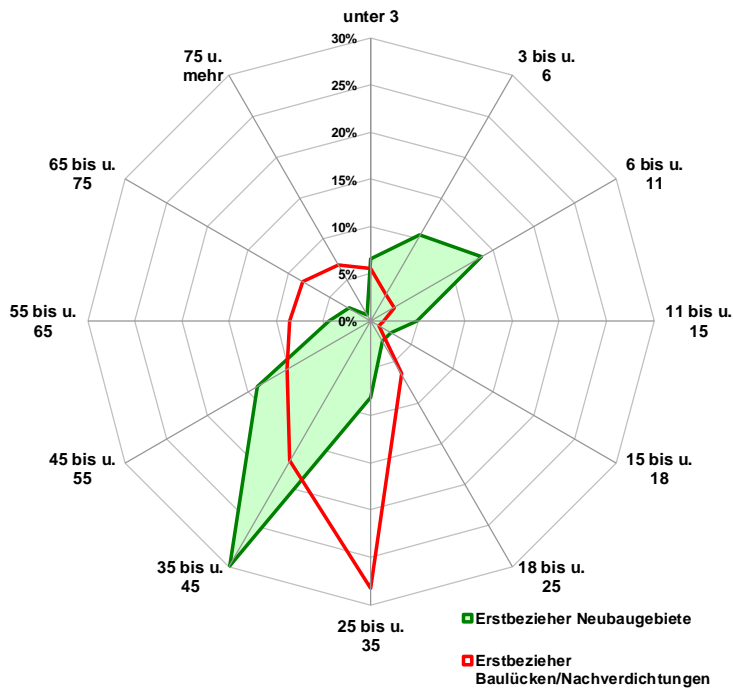
Dieser Effekt bedingt auch zum Teil die beobachtbaren Unterschiede hinsichtlich des altersstrukturellen Aufbaus der Erstbeziehenden von großflächigen Neubaugebieten im Vergleich zur Neubautätigkeit im Rahmen der Baulückenschließung und der Nachverdichtung gewachsener Wohnquartiere (Abb. 4). Die stärker 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 Raubeobachtungseinheiten, 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

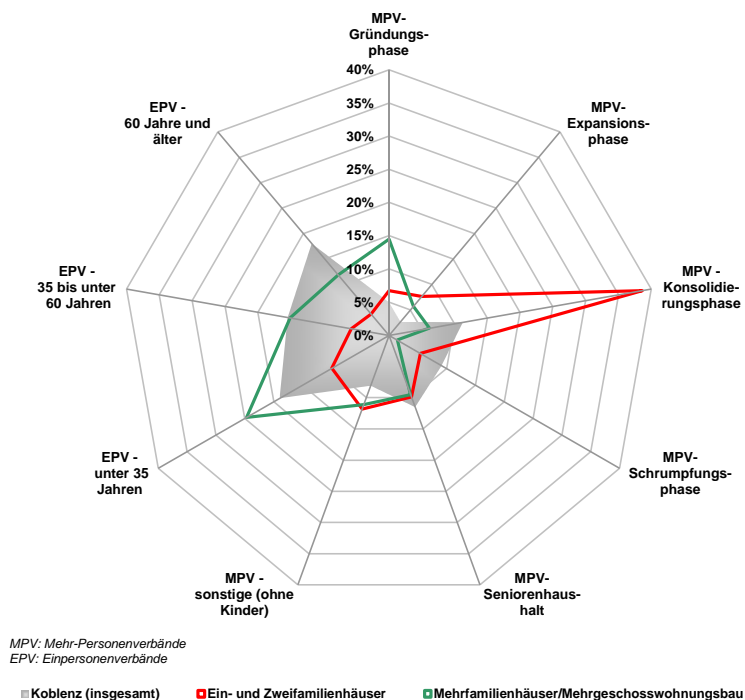


Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

Die Konzentration auf bestimmte Altersgruppen spiegelt sich auch in der Haushaltstruktur der Erstbeziehenden 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 kate-

gorisiert, 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 (MPV-Seniorenhaushalt) 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 und Einpersonenhaushalte aller Altersgruppen 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 Erstbeziehern von Neubauten innerhalb gewachsener Wohnquartiere wesentlich häufiger vertreten als in den klassischen Neubaugebieten. Bei 21 % der 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 2005¹, eine systematische Überprüfung der Praxistauglichkeit erfolgte letztmals im Frühjahr 2013², so dass nachfolgend nur grundlegende Aussagen zur Methodik und zu den aktualisierten Ergebnissen formuliert werden.

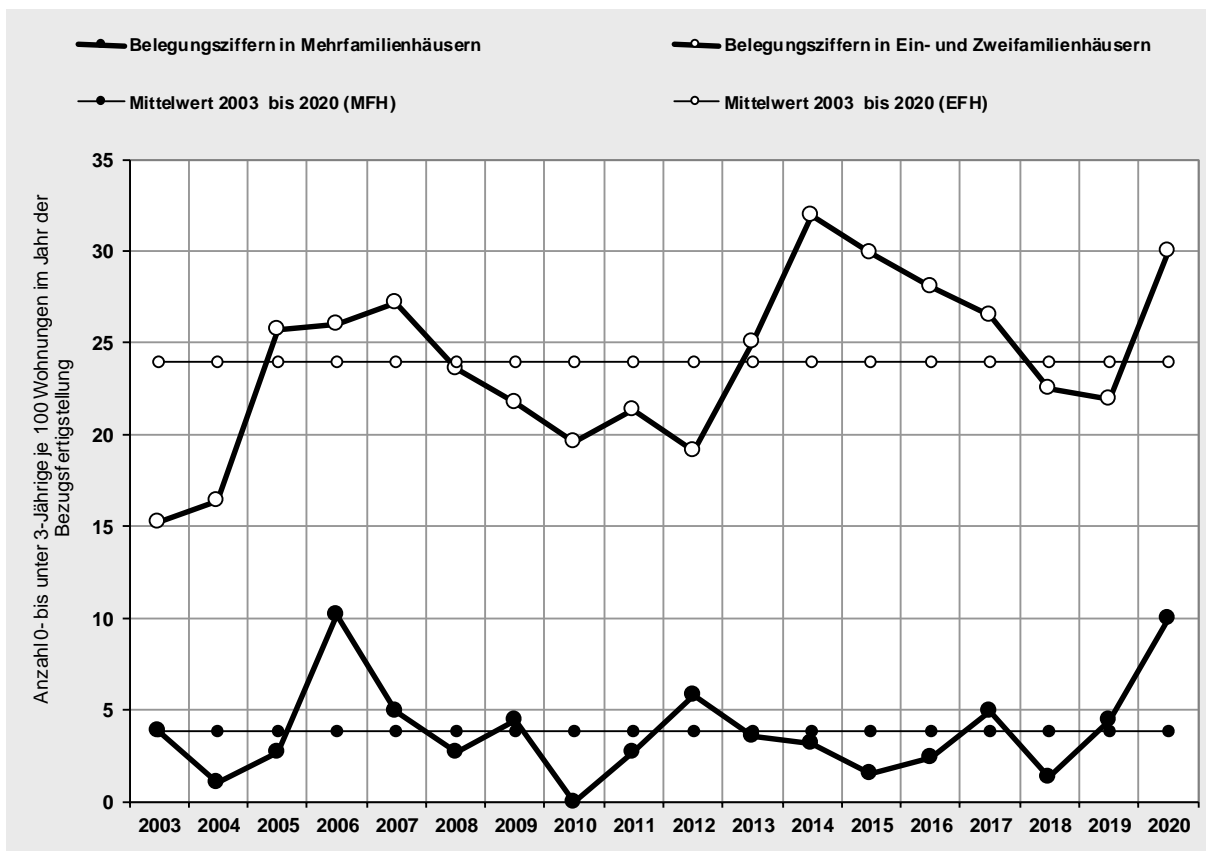
Die altersspezifischen Belegungsziﬀern drücken aus, wie viele Einwohner*innen einer bestimmten Altersgruppe am Ende eines Kalenderjahres in den im jeweiligen Jahr erstmals bezogenen Neubauwohnungen registriert sind. Um diese Ziﬀern vergleichbar zu halten, werden die Einwohnerzahlen auf je 100 Neubauwohnungen bezogen (= standardisiert). Zwecks Stabilisierung der Ergebnisse wurde der Beobachtungszeitraum auf die Neubautätigkeit der Jahre 2003 bis 2020 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 2003, 2003, ... bis 2020 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 24 Kindern je 100 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Mehrfamilienhäusern sind es lediglich vier Kinder dieser Altersgruppe. 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 eines Überschreitens des Mittelwerts von 23 Kleinkindern je 100 EFH-Wohnungen im Jahr des Erstbezugs auszeichnet. Zwischen 2013 und 2017 wird der langjährige Mittelwert fünf Jahre in Folge überschritten. In den im Verlauf des Jahres 2014 erstmals bezogenen Ein- und Zweifamilienhäusern waren am Ende des Jahres sogar 32 unter 3-jährige Kinder je 100 Wohnungen registriert. Danach sanken die Belegungsziﬀern Jahr für Jahr ab. Im aktuellen Berichtsjahr liegen die Belegungsziﬀern für unter 3-jährige Kinder sowohl in den neuen Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei den Mehrfamilienhäusern wieder deutlich über ihren langjährigen Mittelwerten.

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

² Stadt Koblenz (2013): Zeitliche Dynamik altersspezifischer Belegungsziﬀern von Neubauwohnungen. KoStatIS InfoBlatt 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-beziehenden Rechnung getragen. Wie sieht es mit Anzahl und altersstruktureller Zusammen-setzung der Bewohner im zweiten, dritten o-der zehnten Jahr nach dem Erstbezug der Wohngebäude aus? Hierüber geben die Abbil-dungen 7 bis 9 Auskunft: Demnach kommen am Ende des Jahres des Erstbezugs 290 Ein-wohnerinnen und Einwohner auf 100 Neu-bauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäu-sern (Abbildung 7). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt also bei 2,90 Personen – vorausgesetzt, dass jede Wohnung von genau

einem Privathaushalt bezogen wird. Aufgrund der in den Folgejahren zu erwartenden Gebur-tenüberschüsse in den zum Teil noch expan-dierenden Haushalten steigt der Einwohner-bestand in den sukzessive alternden Neubau-ten zunächst noch leicht an und erreicht im sechsten Jahr nach dem Erstbezug mit 3,17 Einwohnern je Wohnung seinen Höchstwert. In den folgenden Jahren geht der Bestand be-reits ganz allmählich zurück (z.B. durch auszie-hende ältere Kinder), sinkt aber innerhalb der ersten Dekade noch nicht unter die Standard-belegungsziiffer des Erstbezugsjahres.

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

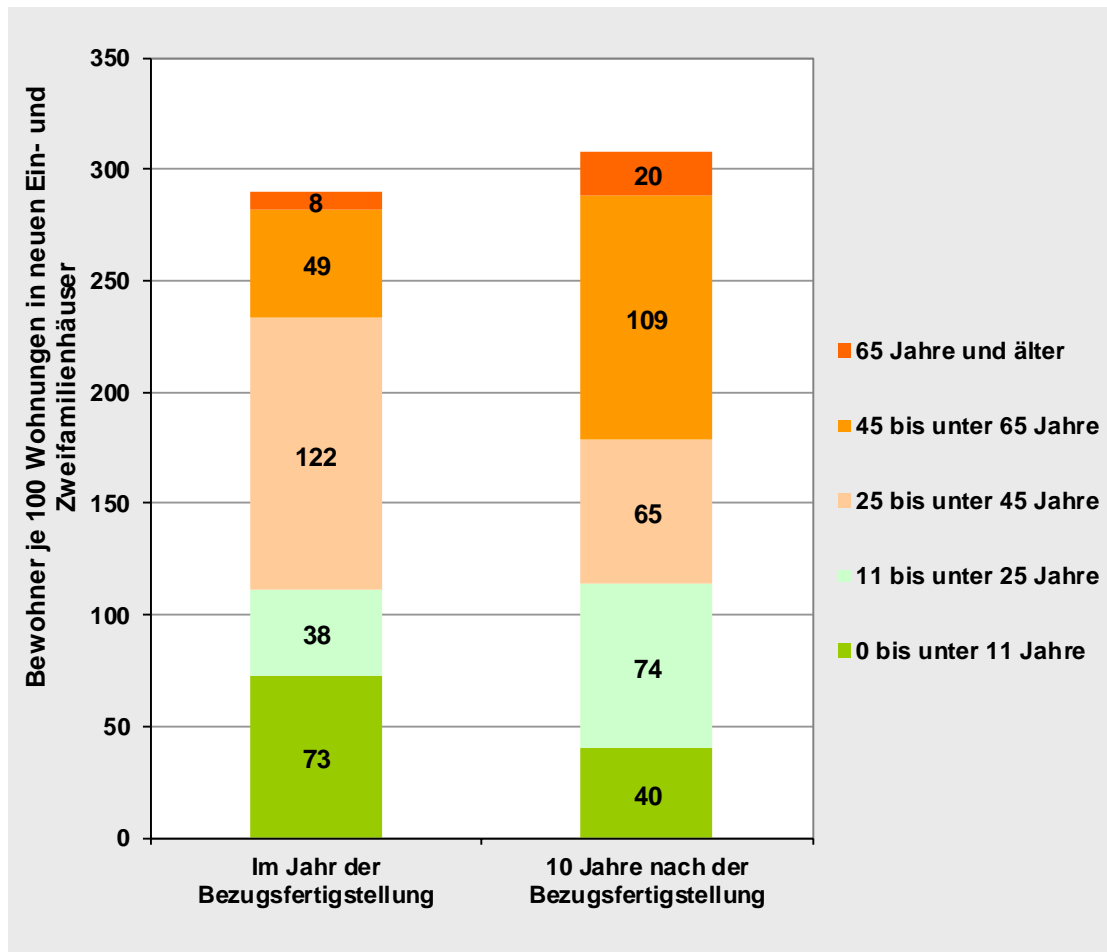
<i>Basis:</i> Neubautätigkeit in den Jahren 2003 bis 2020	Belegungsziffer ... Jahre nach Erstbezug (Stichtag Jahresende)										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bewohner insgesamt	290	301	307	310	313	316	317	314	316	311	308
<i>davon im Alter</i>											
unter 3	24	21	19	17	15	13	10	9	8	7	6
3 bis u. 6	24	24	25	24	22	19	17	16	13	11	8
6 bis u. 11	26	29	31	35	38	39	38	36	33	28	26
11 bis u. 15	15	17	18	18	19	20	25	25	29	30	28
15 bis u. 18	9	10	11	11	13	15	16	14	14	16	19
18 bis u. 25	14	15	15	15	17	19	20	22	25	26	27
25 bis u. 35	48	43	40	35	30	28	24	23	23	22	20
35 bis u. 45	74	77	79	79	76	71	66	61	56	48	44
45 bis u. 55	34	39	42	45	50	55	62	66	70	75	76
55 bis u. 65	15	16	17	18	20	22	24	26	28	29	32
65 bis u. 75	7	8	9	9	10	11	12	12	12	13	14
75 und mehr	1	2	2	2	2	3	4	4	5	7	7

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 sechs 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 auf ein Drittel des Ausgangsbestands im Erstbezugsjahr. Der Bestand an Kindern im grundschulpflichtigen Alter erreicht dagegen erst im Jahr fünf nach Erstbezug mit 39 Kindern je 100 Neubauwohnungen ihr Maximum. In den folgenden Jahren setzt ein Schrumpfungstrend ein. Zehn Jahre nach dem Erstbezug wird wieder das Ausgangsniveau erreicht. 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. 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 der Dekade nach dem Erstbezug stellt sich in neu gebauten Mehrfamilienhäusern völlig anders dar (Abb. 9). Der deutliche Anstieg der Gesamtbelegung von 118 auf zunächst 154 Einwohner je 100 Neubauwohnungen im Jahr nach der Bezugsfertigstellung ist darauf zurückzuführen, dass die Wahrscheinlichkeit groß ist, dass in Wohngebäuden mit vielen Wohneinheiten nicht zeitgleich alle Wohnungen am Ende des Erstbezugsjahres des Gebäudes bereits bewohnt sind. Die für das Neubaumonitoring verfügbare Datenbasis lässt jedoch keine Rückschlüsse darüber zu, welche bzw. wie viele Wohnungen eines neuen Mehrfamilienhauses zum Ende des Jahres der Fertigstellung bewohnt sind oder noch leerstehen. Die tatsächlich bereits bewohnten Neubauwohnungen werden daher deutlich höhere Belegungsdichten aufweisen,

als es die Tabelle (Abb. 9) für das Jahr 0 nach Erstbezug ausweist. Insofern bildet erst das Jahr 1 nach dem Erstbezug die Belegung der Neubauwohnungen im Mehrfamilienhäusern realistisch ab. Anders als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern gehen die Belegungsziffern in der zweiten Hälfte des Alterungszeitraums nicht zurück, sondern stagnieren um ein Niveau von 174 bis 176 Bewohner*innen je 100 Wohneinheiten.

Mit Blick auf die altersspezifischen Belegungsziffern kann festgehalten werden, dass diese über alle Altersklassen im Laufe der ersten zehn Jahre recht stabil³ bleiben. Die zeitliche Stabilität der altersspezifischen Belegungszif-

³ Als Ausgangsjahr des zeitlichen Vergleichs der Altersstruktur darf aus besagten Gründen nicht das Jahr des Erstbezugs ins Auge gefasst werden.

fern neuer Mehrfamilienhäuser ist sicherlich auf das breiter gefächerte Spektrum des Wohnraumangebots wie auch auf den größeren Anteil von Mietwohnungen zurückzuführen. Beides führt zu einer stärkeren Durchmi-

schung 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 2003 bis 2020	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	118	154	163	168	166	168	174	176	174	174	174
<i>davon im Alter</i>											
unter 3	4	6	6	7	6	6	6	6	7	6	6
3 bis u. 6	2	2	3	3	3	4	4	4	3	5	3
6 bis u. 11	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
11 bis u. 15	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
15 bis u. 18	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
18 bis u. 25	12	12	10	9	10	10	11	11	8	10	10
25 bis u. 35	35	44	46	42	40	37	37	34	32	31	31
35 bis u. 45	18	25	27	30	29	29	30	32	29	30	27
45 bis u. 55	15	20	20	23	23	24	24	22	24	21	24
55 bis u. 65	11	15	17	17	17	20	21	23	24	24	23
65 bis u. 75	10	13	15	16	15	16	16	18	19	19	19
75 und mehr	6	10	10	11	13	13	16	18	19	20	21

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 in Erfahrung gebracht und quantifiziert werden kann, steht zur objektiven Analyse des (Außen-) Zuzugs

nach Herkunft der Neubaubeziehenden 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 1.1.2016 bis 31.12.2020 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
	2016	2017	2018	2019	2020	
<i>Wanderungen über die Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	103	157	182	354	281	1.077
Wegzüge	1	25	45	64	131	266
Wanderungssaldo	+ 102	+ 132	+ 137	+ 290	+ 150	+ 811
<i>Umzüge innerhalb der Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	221	292	231	358	279	1.381
Wegzüge	3	18	21	63	92	197
Umzugssaldo	+ 218	+ 274	+ 210	+ 295	+ 187	+ 1.184
<i>natürliche Bewegungen</i>						
Geburten	5	9	16	36	38	104
Sterbefälle	2	1	7	5	2	17
Geburtensaldo	+ 3	+ 8	+ 9	+ 31	+ 36	+ 87
Saldo aller Bewegungen	+ 323	+ 414	+ 356	+ 616	+ 373	+ 2.082

Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

Die Abbildung 10 präsentiert zunächst die Volumina der drei Bewegungskomponenten in

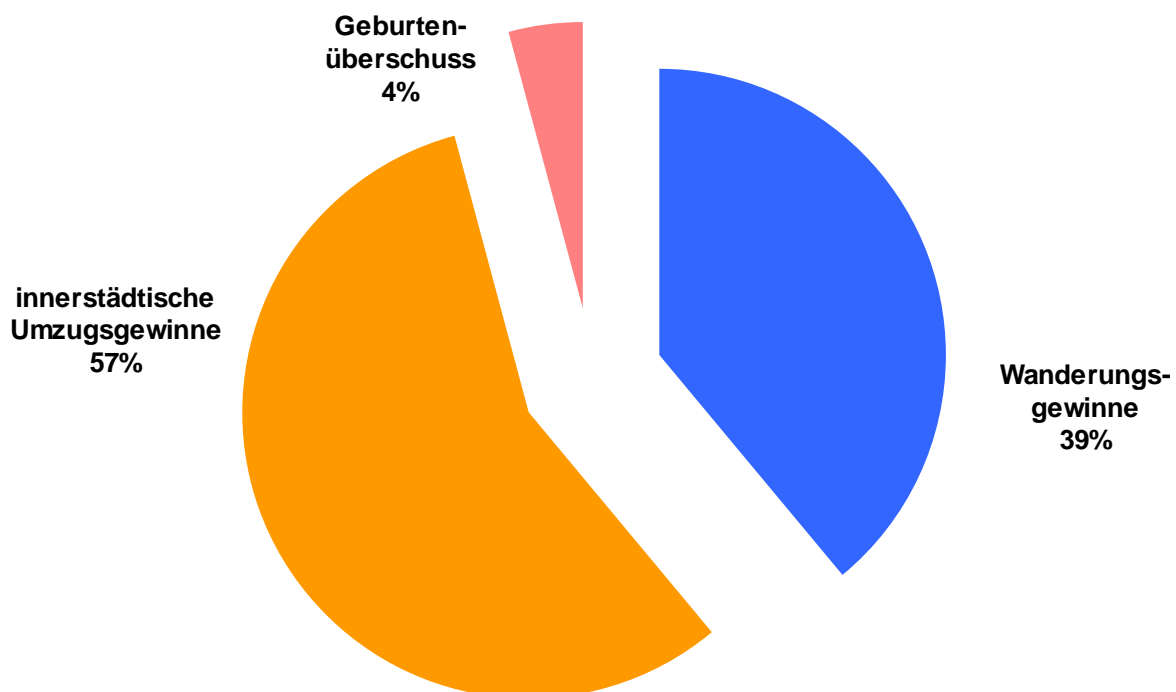
den einzelnen Jahren des Beobachtungszeitraums. Nach Saldierung aller Bewegungen der

letzten fünf Jahre wird in den insgesamt 348 erstmals bezogenen Wohngebäude ein Saldenüberschuss (=Bestand am 31.12.2020) von 2 082 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: 57 % der Neubaubeziehenden 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 + 1 184. 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 weiterverfolgt werden. 4 % des aktuellen Bewohnerbestandes in den Neubauwohnungen der letzten fünf Jahre gehen aus dem Geburtenüberschuss hervor: 104 Geburten in fünf Jahren stehen 17 Sterbefällen gegenüber. Die Saldierung der Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenze ergibt einen Zuwanderungsgewinn von + 811, was einem Anteil von 39 % 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

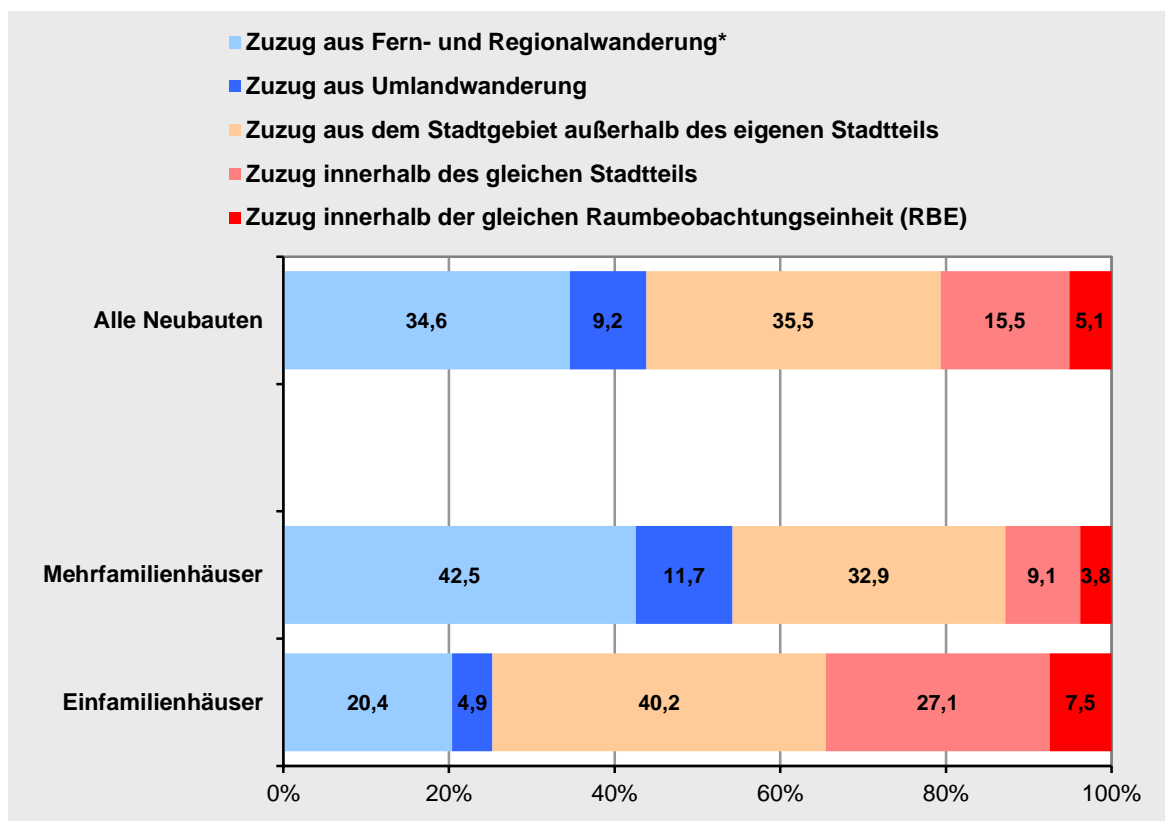


Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

Die Abbildung 12 zeigt, dass die prozentuale Aufteilung der Außenzuwanderung bzw. der innerstädtischen Zuwanderung in Neubauten nach dem Herkunftsgebiet in Abhängigkeit von der Art des neuen Wohngebäudes variiert. Insgesamt 44 % aller Neubaubeziehenden der vergangenen fünf Jahre kamen von außerhalb der Stadt. Dabei liegt deren Anteil bei neuen Mehrfamilienhäusern mit 54 % mehr als doppelt so hoch wie es bei den Einfamilienhäusern (25 %) der Fall ist. Unabhängig von der Differenzierung nach Gebäudeart überwiegt in der Außenzuwanderung der Anteil der Fern- und Regionalwanderer (35 % aller außer- und innerstädtischen Zuzüge in Neubauten) deutlich gegenüber den Zuzügen aus dem engeren Umland (9 %). Gut jede/-r fünfte Neubaubezieher/-in ist im Rahmen des Bezugs der neuen Wohnung in seinem bzw. ihrem

alten Stadtteil geblieben. Erwartungsgemäß liegt der Anteil bei Einfamilienhäusern mit 35 % deutlich höher als bei Mehrfamilienhäusern (13 %). Setzt man diese Quoten auf die Standardbelegungsziffern in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern um, so ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungsbestand der Stadt um gut 75 Einwohner*innen je 100 bezugsfertig gestellten Neubauwohnungen alleine durch unmittelbare Zuwanderung von außerhalb der Stadt steigt. Diesem unmittelbaren Effekt des Wohnungsneubaus sind allerdings als Sekundäreffekte die durch Neubauzuwandernden (kurzfristig) steigenden Geburtenzahlen, sowie der Außenzug in Wohnungen, die durch die innerstädtischen Umzüge in Neubauten freigesetzt werden (Sickereffekt der Neubautätigkeit), hinzuzurechnen.

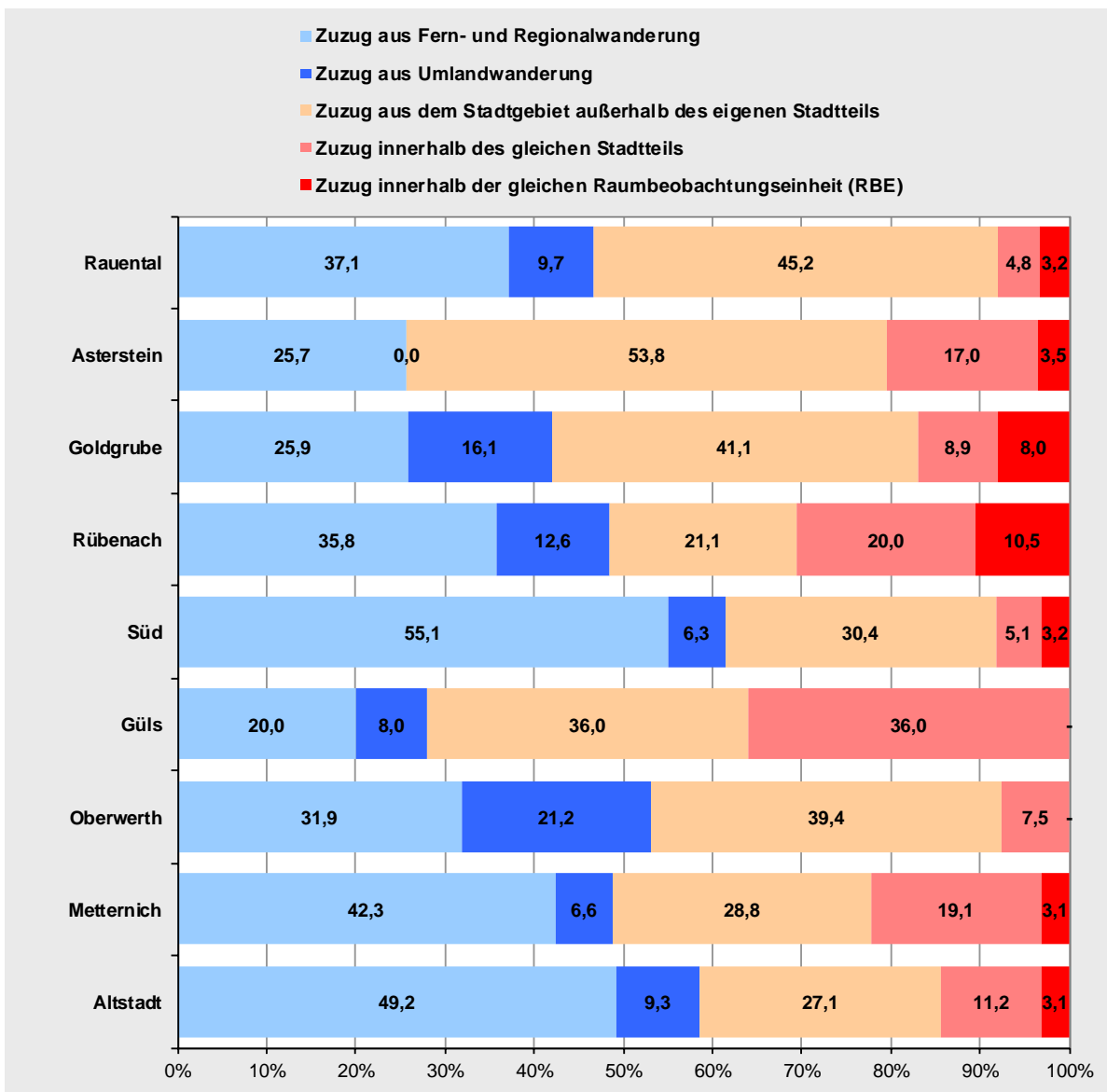
ABB. 12: PROZENTUALE AUFTEILUNG DER ZUZÜGE IN NEUE WOHNGEBÄUDE DER JAHRE 2016 BIS 2020 NACH HERKUNFTSGEBIET DER ERSTBEZIEHER



* 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 WOHNGEBÄUDE DER JAHRE 2016 BIS 2020 IN DEN KOBLENZER STADTTETLEN NACH HERKUNFTSGEBIETEN DER ZUWANDERER



Berücksichtigt werden nur Stadtteile, in denen im Zeitraum 2016 bis 2020 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*innen, die in ihrem alten Stadtteil oder sogar innerhalb ihres angestammten Wohnquartiers einen Neubau beziehen? Auch die Unterteilung der Außenzüge nach Fern- und Nahwanderungen kann interessante Aufschlüsse bringen: In welchem Maße gelingt es, durch Neubautätigkeit das Oberzentrum für Bewohner*innen des Um-

landes als Wohnstandort attraktiver zu machen?

Die Unterteilung der Erstbeziehenden nach ihrer Herkunft in den Neubauten der einzelnen Stadtteile stellt sich sehr differenziert dar. Die Abbildung 13 präsentiert das entsprechende Muster für alle Stadtteile, in denen mindestens 30 Neubauwohnungen seit 2016 erstmals bezogen worden sind. In den acht betroffenen Stadtteilen liegen fast 80 % aller seit 2016 erstmals bezogenen Neubauwohnungen.

Bemerkenswert ist der signifikante Unterschied in der strukturellen Zusammensetzung der Erstbezieher nach Herkunftsgebiet im Vergleich der Stadtteile.

Alleine auf die beiden Stadtteile Metternich und Altstadt entfallen fast 30 % aller in den letzten fünf Jahren erstmals bezogenen Neubauwohnungen des gesamten Stadtgebiets. Insbesondere von den Neubauwohnungen in der Altstadt (→ Wohnanlage Weißer Höfe) geht eine große Strahl- und Anziehungskraft über die Stadtgrenze hinaus aus. Fast 60 % aller Erstbezieherinnen und Erstbezieher wohnt zuvor nicht in Koblenz. In Metternich ist das Größenverhältnis zwischen den Zuwanderungen von außen und den innerstädtischen Umzügen in Neubauwohnungen nahezu ausgeglichen.

Ganz anders sehen die Größenverhältnisse in Güls und auf dem Asterstein aus. In beiden Stadtteilen sind die Neubauwohnungen zum größten Teil in Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden. 36 % der Neubaubezieher*innen in Güls(→ Neubaugebiet Güls-Süd) wohnten zuvor bereits im Moselstadtteil, weitere 36 % innerhalb des Stadtgebiets. Die Neubauwohnungen auf dem Asterstein wurden in den letzten fünf Jahren vor allem von Koblenzerin-

nen und Koblenzer anderer Stadtteile nachgefragt. Im Gegensatz zur Situation in Güls, haben nur 20 % vor den Bezug der Neubauwohnung bereits in dem rechtsrheinischen Höhenstadtteil gelebt.

Mit 132 in den letzten fünf Jahren erstmals bezogenen Neubauwohnungen steht der Stadtteil Oberwerth an dritter Stelle des Rankings aller 30 Stadtteile. Das Spektrum unterschiedlicher Wohnungsgrößen ist breit gefächert. Ein Drittel aller Wohnungen sind mit mindestens 4 Räumen „familieneeignet“, bei zwei Drittel der Erstbezugswohnungen handelt es sich um Einheiten mit maximal 3 Räumen. Breitgefächert ist hier auch das Spektrum der Herkunftsgebiete der Erstbeziehenden. Immerhin 53 % wohnten zuvor nicht in Koblenz. Bemerkenswert ist dabei der hohe Anteil an Zuwanderungen aus dem unmittelbaren Umland. Bezogen auf alle Neubauwohnungen der letzten fünf Jahre kamen nur 9 % der Erstbeziehenden aus dem nahen Umland. Beim so genannten Musikerviertel und weiteren Neubauwohnungen auf dem Oberwerth liegt die Quote mit 21 % mehr als doppelt so hoch.