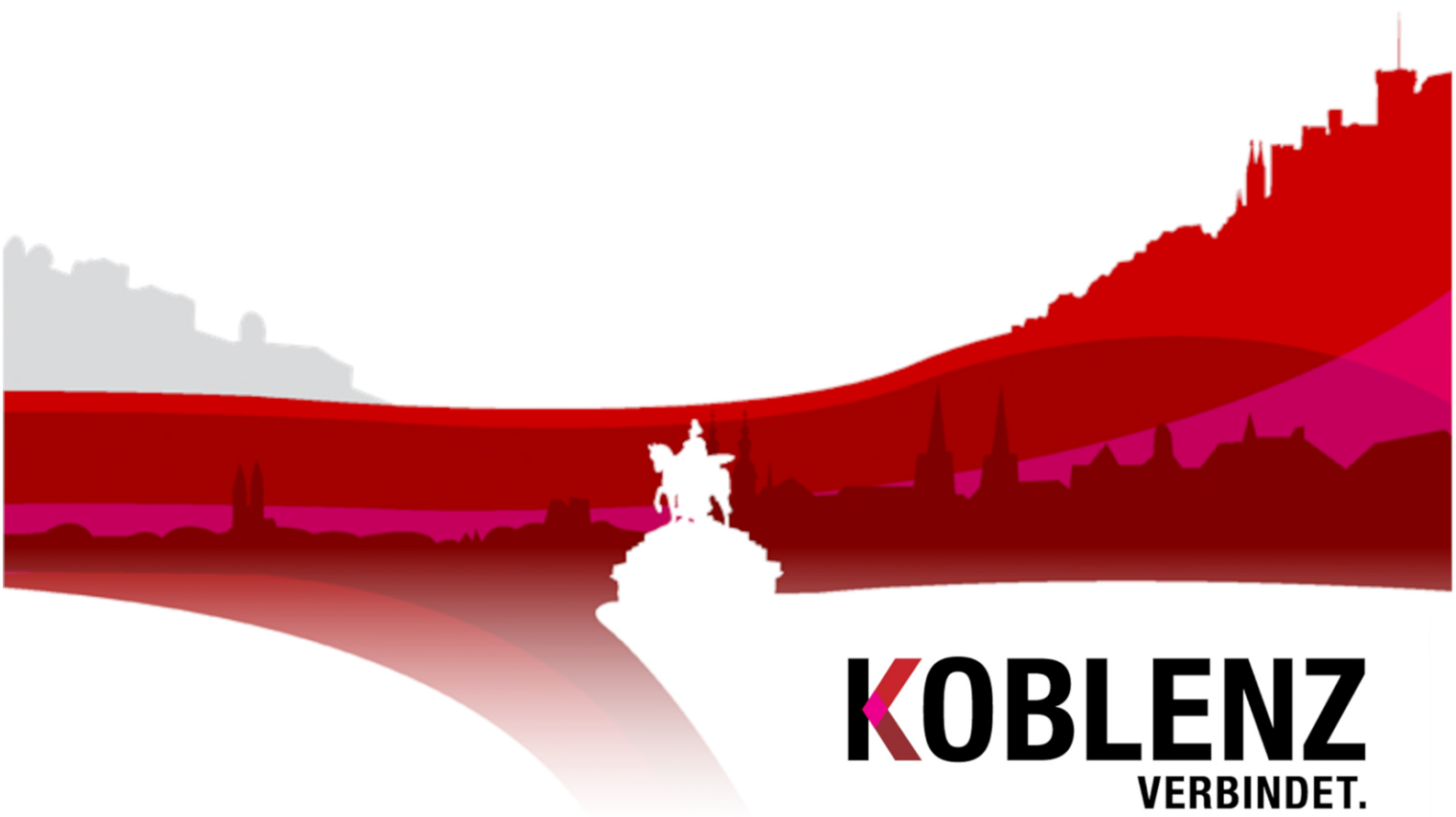


Erstbezug von Neubauwohnungen in Koblenz

Neubaumonitoring 2017 bis 2021

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System



KOBLENZ
VERBINDET.

Neubaumonitoring
2017 bis 2021

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Statistischer
Auskunftsdienst:

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

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

Publikation: Februar 2022

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

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

© Stadt Koblenz, 2022
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:innen von Neubauten	9
4 Standardbelegungsziffern von Neubauwohnungen	13
5 Herkunftsgebiete der Neubaubezieher:innen.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wohnraumstrukturelle Merkmale erstmals bezogener Neubauwohnungen nach Typ des Neubaus (Stützzeitraum 2017 bis 2021).....	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	13
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 2017 bis 2021 nach Herkunftsgebiet der Erstbezieher:innen.....	20
Abb.13: Prozentuale Aufteilung der Zuzüge in neue Wohngebäude der Jahre 2017 bis 2021 in den Koblenzer Stadtteilen nach Herkunftsgebieten der Zugewanderten	21

Ergebnisse in der Übersicht

→ Im Zeitraum 2017 bis 2021 sind 311 neue Wohngebäude, darunter zwei Drittel als Ein- und Zweifamilienhäuser, mit insgesamt 1 128 Wohnungen erstmals in Koblenz bezogen worden. Das entspricht einem Durchschnitt von 225 erstbezogenen Neubauwohnungen pro Jahr.

→ Seit Jahren ist eine stetige Zunahme des Anteils der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäuser zu beobachten. Vor zehn Jahren waren die Neubauwohnungen noch fast gleichmäßig auf die beiden Typen EZFH und MFH verteilt. In den letzten fünf Jahren handelt es sich bei fast 80 % um Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäuser, so dass sich das Angebot an Mietwohnungen im Stadtgebiet entsprechend vergrößert hat.

→ Bei den erstbezogenen Ein-Familienhäuser 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 Haushaltgründer 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. 178 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 15 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 41 % hatten vor dem Bezug ihren Wohnsitz außerhalb von Koblenz. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sind es sogar nur 26 %.

→ 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 Oberwerth, haben eine große Strahlkraft nach außen. Deutlich mehr als die Hälfte der Neubaubeziehenden sind hierhin von außerhalb der Stadt zugewandert.

→ 10 % der Neubaubeziehenden in den letzten fünf Jahren hatten ihren Wohnsitz zuvor im 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 Neubautetigkeit in den vom Ein- und Zweifamilienhausbau geprägten Neubaugebieten in Güls und auf dem Asterstein. Nur ein Drittel der Erstbeziehenden von Neubauwohnungen sind von außerhalb zugezogen.

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 Einwohner:innen für die Stadt bzw. für den Stadtteil, der durch Neubautätigkeit generiert werden kann? Wie sieht die altersstrukturelle Zusammensetzung der Erstbezieher:innen 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 laut Melderegister 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 Konzentration 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 2017 BIS 2021)

	Neubauten mit Erstbezug* insgesamt	Neubau-Typisierung nach Zahl der Wohnungen		Neubau-Typisierung nach räumlicher Konzentration	
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Neubaugebiete	Baulücken / Nachverdichtung
Neue Wohngebäude	311	206	105	86	225
darin Wohnungen	1.128	242	886	100	1.028
Wohnungen je Gebäude (Anzahl)	3,6	1,2	8,4	1,2	4,6
Wohnfläche je Wohnung (m ²)	97,4	137,1	86,6	141,3	93,2

* Neubau: Alle Wohngebäude, die erstmals in den Jahren 2017 bis 2021 bezogen worden sind

Datenquelle: Statistische Gebäudedatei

Wie der Abbildung 1 zu entnehmen ist, wurden im Zeitraum der letzten fünf Jahre insgesamt 311 Wohngebäude mit 1 125 Neubauwohnungen erstmals bezogen. Das entspricht einem jährlichen Durchschnittswert von rund 225 Neubauwohnungen mit Erstbezug. In den davor liegenden fünf Jahren zwischen 2012 und 2016 – gleichzeitig der Zeitraum eines ausgeprägten Bevölkerungsanstiegs der Stadt Koblenz um über 6 000 Einwohner – wurden pro Jahr nur 170 Neubauwohnungen erstmals bezogen. Obwohl es sich bei zwei Drittel der neuen Wohngebäude um Ein- oder Zweifamilienhäuser handelt, sind doch fast 80 % aller erstmals bezogenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lokalisiert. Diesbezüglich hat sich

der seit Jahren zu beobachtende Trend weiter verstetigt. Zu Beginn des letzten Jahrzehnts verteilte sich die Zahl der Erstbezugswohnungen fast gleichermaßen auf Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. auf Mehrfamilienhäuser. Seitdem hat der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und damit auch der Anteil an Mietwohnungen am Neubaugeschehen in Koblenz Jahr für Jahr zugenommen. Konsequenz dieses Trends ist auch, dass die durchschnittliche Wohnfläche der neuen Wohnungen tendenziell kleiner wird. Im Berichtsjahr 2013 (für den fünfjährigen Stützzeitraum 2009 bis 2013) lag das Niveau noch bei 115 m². Mittlerweile ist die durchschnittliche Neubauwohnung nur

noch 97 m² groß. Vor allem bei den Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern ist die durchschnittliche Größe deutlich von 93 auf 87 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 311 neuen Wohngebäuden mit Erstbezug zwischen 2017 und 2021 befinden sich nur 86, also rund 28 % in geschlossenen Neubaugebieten, die sich wiederum auf die Stadtteile Güls (Güls-Süd) und Asterstein konzentrieren. Ganz anders als die Verteilung der *Wohngebäude* stellt sich die

Verteilung der Wohnungen selbst dar: Nicht einmal 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 ist. 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.

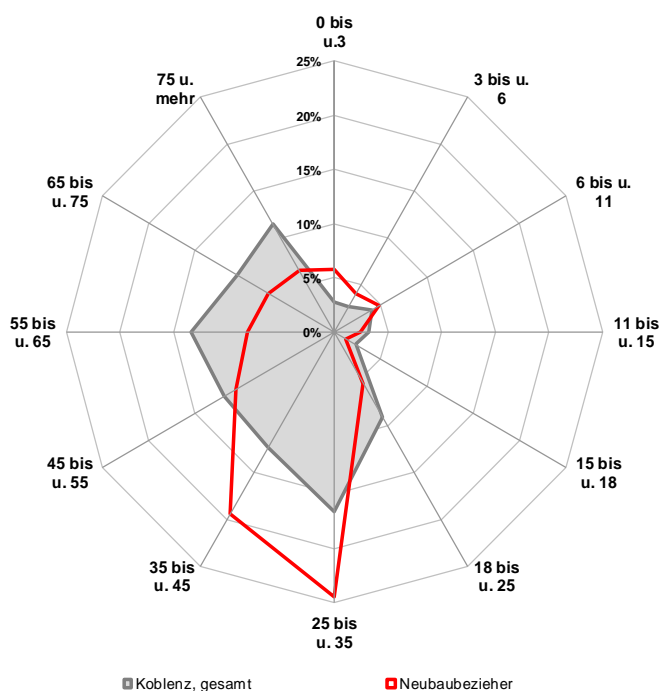
3 Alters- und Haushaltstrukturen der Erstbezieher:innen von Neubauten

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 31.12.2021 beruhen. Daher wird für Personen, die bereits im Jahr 2017 in einen Neubau eingezogen sind, das Alter vier bis fünf Jahre nach dem Einzug berechnet. Zum Stichtag waren 2 074 Einwohner:innen bzw. 1,8 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Koblenz in den seit 2017 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 ge-

samten Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz beträgt deren Anteil lediglich 38 %. Die Altersgruppen „55 Plus“ sind dagegen mit einem Anteil von 21 % an allen Bezieher einer Neubauwohnung in Relation zu ihren Anteilen am gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt unterrepräsentiert. Allerdings erhöht sich der Anteil dieser Altersgruppe an den Neubaubeziehern in den letzten Jahren stetig. Es spricht einiges dafür, dass sich dieser Trend fortsetzt 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 und 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 ZUR GESAMTEN BEVÖLKERUNG DER STADT KOBLENZ

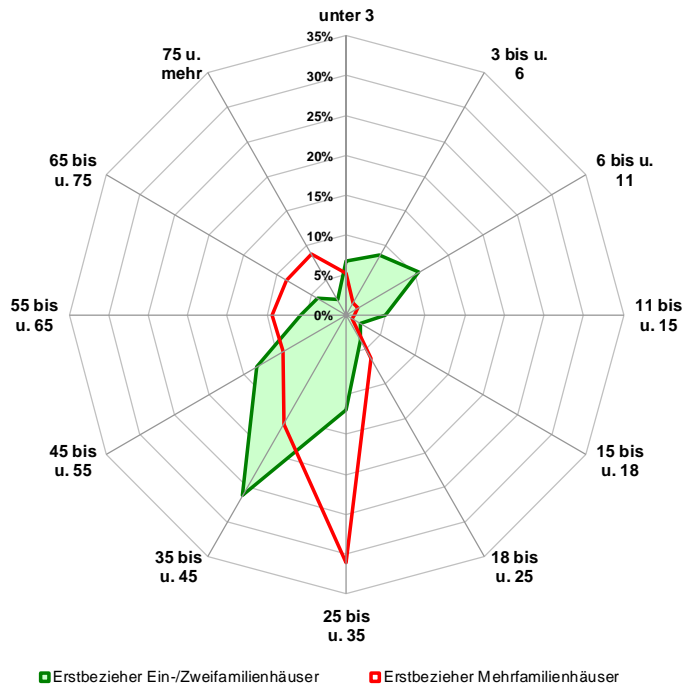


Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

Die Abbildungen 3 und 4 differenzieren die Altersstrukturen der Neubaubezieher:innen nach dem Typ der neuen Wohngebäude. Wenn auch die gegenüber dem gesamten Bevölkerungsbestand hoch konzentrierte Verteilung der Erstbezieher:innen auf wenige Altersgruppen in allen dargestellten Kategorien das prägende Moment darstellt, sind dennoch signifikante Unterschiede zu erkennen. Insbesondere bei den Bezieher:innen 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. Fast jede/-r dritte Erstbeziehende einer Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern gehört dieser Altersgruppe an. Im Bestand ist deren Quote mit 17 % nur halb so groß. Besonders bemerkenswert ist aber die Tatsache, dass deutlich mehr als jeder vierte Erstbeziehende neuer Mehrfamilienhäuser in Koblenz bereits 55 Jahre oder älter war. Zum Vergleich: Bei den Erstbezieher:innen neuer Ein- und Zweifamilienhäuser sind die mindestens 55-jährigen gerade einmal mit einem Anteil von 12 % 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

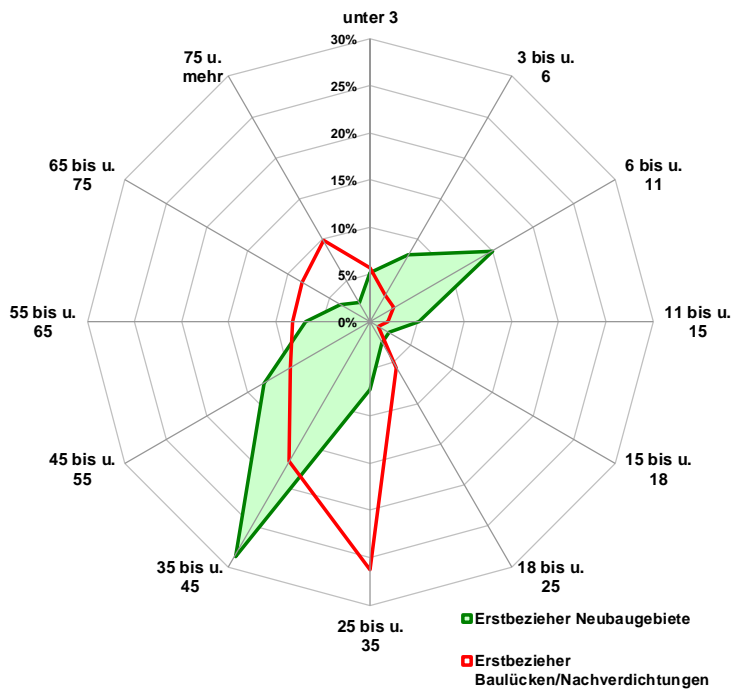
Fall ist. Die sich bereits seit längerem abzeichnenden Veränderungen der haushaltsstrukturellen Zusammensetzung – der Anteil kleinerer Haushalte wie auch der Anteil von Seniorenhaushalten nimmt stetig zu – dürfte entsprechende Verlagerungen der Nachfrage im Segment des Wohnungsneubaus nach sich ziehen. Dieser Effekt bedingt auch zum Teil die beobachtbaren Unterschiede hinsichtlich des altersstrukturellen Aufbaus der 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 Erstbezieher:innen 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 (s. Kap. 4). 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 Raumb Beobachtungseinheiten, 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

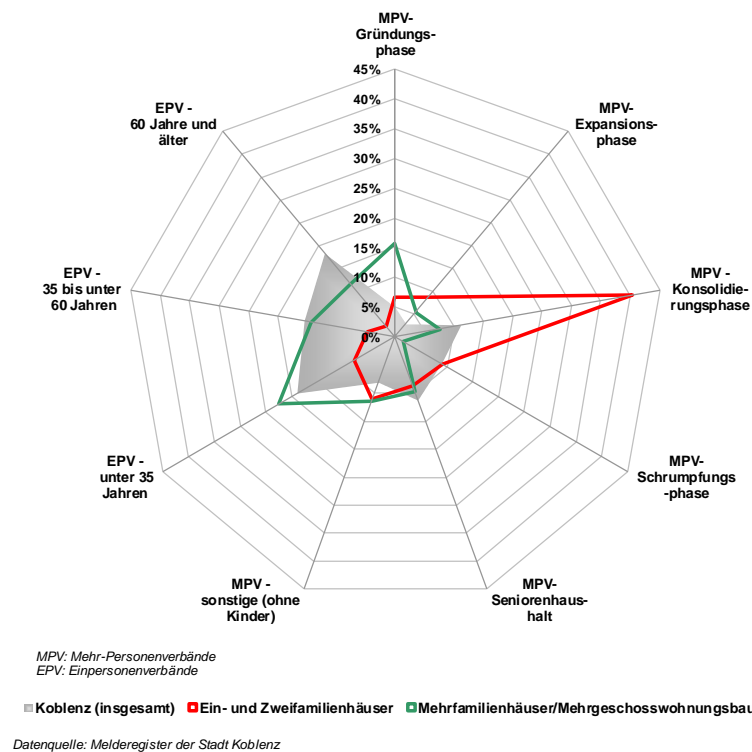


Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

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 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 (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



Demnach befinden sich über 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 Erstbezieher:innen dieses „klassischen“ Neubaustyps 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:innen 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

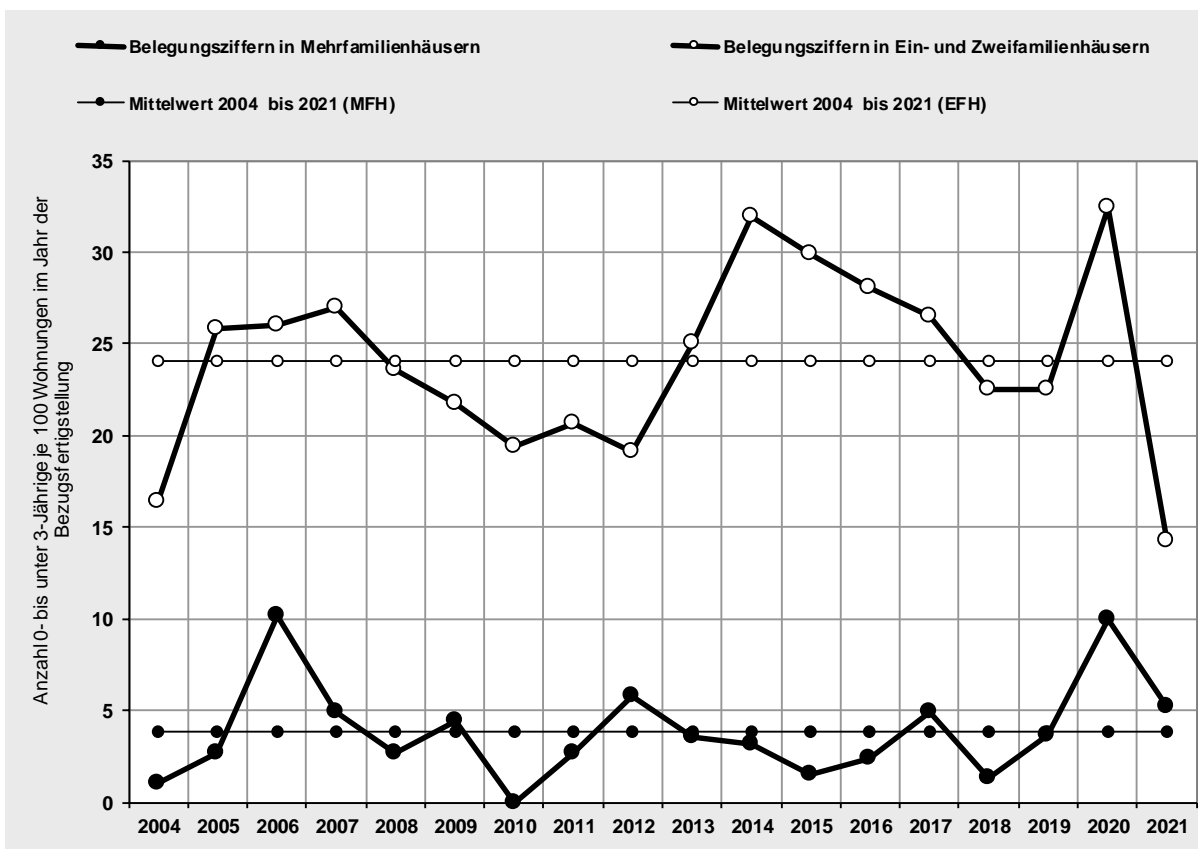
der Jahre 2004 bis 2021 ausgeweitet. Die auf dieser Basis ermittelte Standardbelegungsziffer, also die Zahl der Einwohner je 100 Neubauwohnungen am Ende des Erstbezugsjahres, wird als Mittelwert aus den insgesamt 18 Standardbelegungsziffern der Jahre 2004, 2005, ... bis 2021 berechnet. Die Abbildung 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 Zweifamilienhäuser. In Mehrfamilienhäusern sind es lediglich vier Kinder dieser Altersgruppe.

Die Belegungsziffern weichen in den einzelnen Kalenderjahren durchaus deutlich von den langjährigen Mittelwerten ab. So wurden in den 2021 erstmals bezogenen Ein- und Zweifamilienhäusern am Jahresende je 100 Wohnungen nur 14 unter dreijährige Kinder registriert – das sind zehn weniger als im langjährigen Mittel und sogar 20 weniger als im Jahr zuvor. Über die lange Sicht der gesamten Zeitreihe sind jedoch keine trendhaften Abweichungen vom Durchschnittswert zu erkennen, so dass die langjährigen Mittelwerte der Standardbelegungsziffern für planerische und prognostische Zwecke belastbare Kenngrößen darstellen.

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

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



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

In einem zweiten Berechnungsschritt wird der Dynamik des Alterungsprozesses der Neubaubeziehenden Rechnung getragen. Wie sieht es mit Anzahl und altersstruktureller Zusammensetzung der Bewohner:innen im zweiten, dritten oder zehnten Jahr nach dem Erstbezug der Wohngebäude aus? Hierüber geben die Abbildungen 7 bis 9 Auskunft: Demnach kommen am Ende des Jahres des Erstbezugs 288 Einwohnerinnen und Einwohner auf 100 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abbildung 7). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt also bei 2,88 Personen – vorausge-

setzt, dass jede Wohnung von genau einem Privathaushalt bezogen wird. Aufgrund der in den Folgejahren zu erwartenden Geburtenüberschüsse in den zum Teil noch expandierenden Haushalten steigt der Einwohnerbestand in den sukzessive alternden Neubauten zunächst noch leicht an und erreicht im sechsten Jahr nach dem Erstbezug mit 3,16 Einwohnern je Wohnung seinen Höchstwert. In den folgenden Jahren geht der Bestand bereits ganz allmählich zurück (z.B. durch ausziehende ältere Kinder), sinkt aber innerhalb der ersten Dekade noch nicht unter die Standardbelegungsnummer des Erstbezugsjahres.

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

Basis: Neubautätigkeit in den Jahren 2004 bis 2021	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	288	301	307	310	315	314	316	315	316	312	308
<i>davon im Alter</i>											
unter 3	24	21	20	17	16	14	11	9	8	7	6
3 bis u. 6	24	25	26	24	22	20	17	16	13	12	9
6 bis u. 11	26	29	31	36	40	39	38	38	35	30	26
11 bis u. 15	15	17	17	18	19	20	25	27	29	31	29
15 bis u. 18	9	10	10	11	12	14	15	14	14	16	19
18 bis u. 25	13	15	15	15	16	18	20	21	24	25	26
25 bis u. 35	48	43	40	35	31	28	24	22	21	21	20
35 bis u. 45	73	76	78	79	76	72	67	62	57	50	46
45 bis u. 55	34	39	42	44	50	54	59	65	68	73	73
55 bis u. 65	14	15	16	18	20	22	24	26	29	31	33
65 bis u. 75	7	8	9	10	10	11	12	12	12	12	13
75 und mehr	1	2	2	2	3	3	4	5	5	7	7

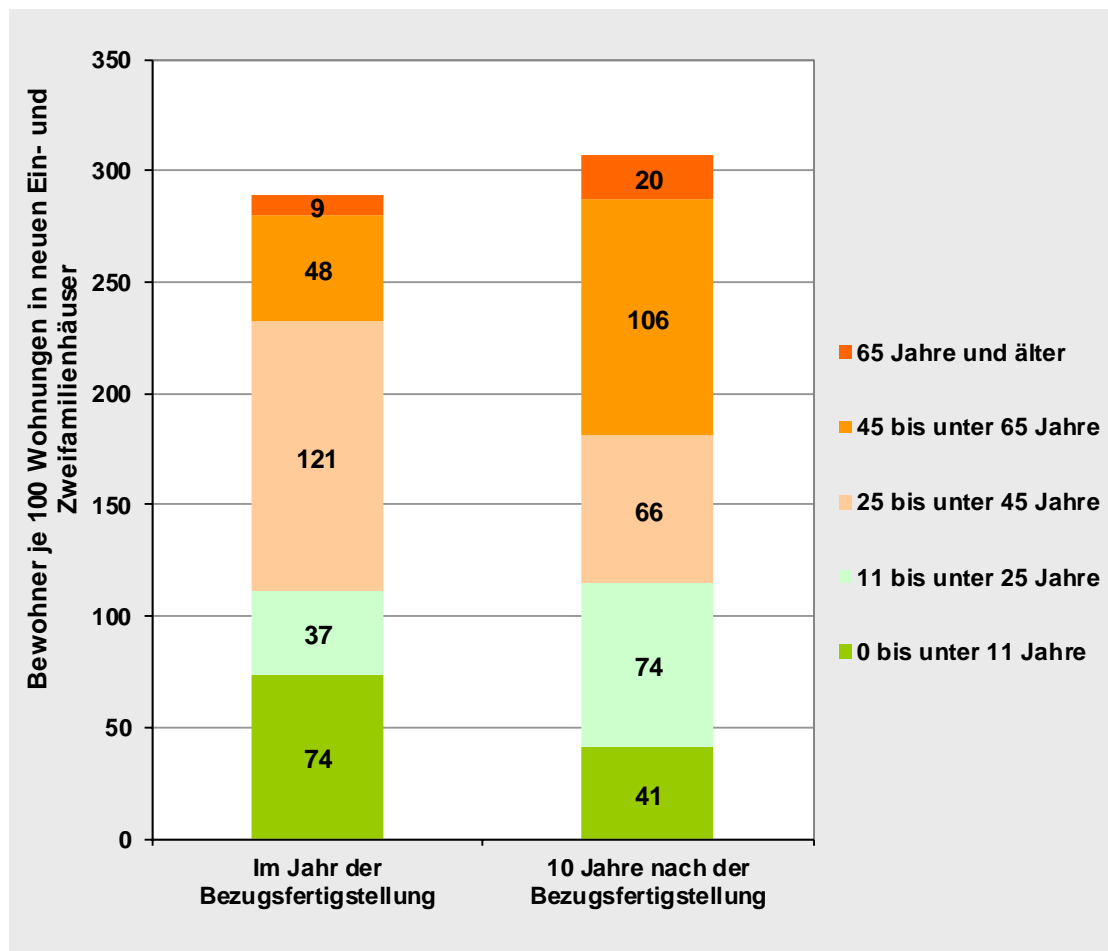
Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

Weitaus dynamischer als der Gesamtbelegungswert verhalten sich die altersspezifischen Belegungsziffern in der zeitlichen Entwicklung. Für die unter dreijährigen Kinder beträgt die „Halbwertszeit“ des Bestandes lediglich fünf bis sechs 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 vier nach Erstbezug mit 40 Kindern je 100 Neubauwohnungen sein Maximum. Ab dem achten Jahr nach dem Erstbezug setzt auch in dieser Altersgruppe ein Schrumpfungstrend ein. Zehn Jahre nach dem Erstbezug wird schließlich 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 120 auf zunächst 155 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 177 bis 179 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 Belegungsziffern neuer Mehrfamilienhäuser ist sicherlich auf das breiter gefächerte Spektrum des Wohnraumangebots wie auch auf den größte-

ren Anteil von Mietwohnungen 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

Basis: Neubautätigkeit in den Jahren 2004 bis 2021	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	120	155	162	167	167	167	172	175	178	179	177
<i>davon im Alter</i>											
unter 3	4	6	6	8	6	6	6	6	7	7	7
3 bis u. 6	2	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
6 bis u. 11	3	3	3	3	4	4	4	4	4	5	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	3	2	2
18 bis u. 25	12	12	10	9	9	11	11	11	9	9	10
25 bis u. 35	36	45	46	44	40	38	38	35	34	32	31
35 bis u. 45	18	24	27	30	31	28	29	31	29	30	29
45 bis u. 55	15	19	19	21	23	23	23	23	24	23	23
55 bis u. 65	11	15	16	17	17	19	21	22	23	23	23
65 bis u. 75	10	14	14	15	15	15	15	16	18	19	19
75 und mehr	7	10	12	11	13	14	16	18	21	21	22

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

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

5 Herkunftsgebiete der Neubaubezieher:innen

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 Erstbeziehenden 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 1.1.2017 bis 31.12.2021 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
	2017	2018	2019	2020	2021	
<i>Wanderungen über die Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	110	158	319	264	267	1.118
Wegzüge	2	26	36	108	113	285
Wanderungssaldo	+ 108	+ 132	+ 283	+ 156	+ 154	+ 833
<i>Umzüge innerhalb der Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	239	218	323	276	270	1.326
Wegzüge	1	8	41	78	72	200
Umzugssaldo	+ 238	+ 210	+ 282	+ 198	+ 198	+ 1.126
<i>natürliche Bewegungen</i>						
Geburten	0	8	26	32	44	110
Sterbefälle	0	0	6	4	9	19
Geburtensaldo	-	+ 8	+ 20	+ 28	+ 35	+ 91
Saldo aller Bewegungen	+ 346	+ 350	+ 585	+ 382	+ 387	+ 2.050

Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

Die Abbildung 10 präsentiert zunächst die Volumina der drei Bewegungskomponenten in

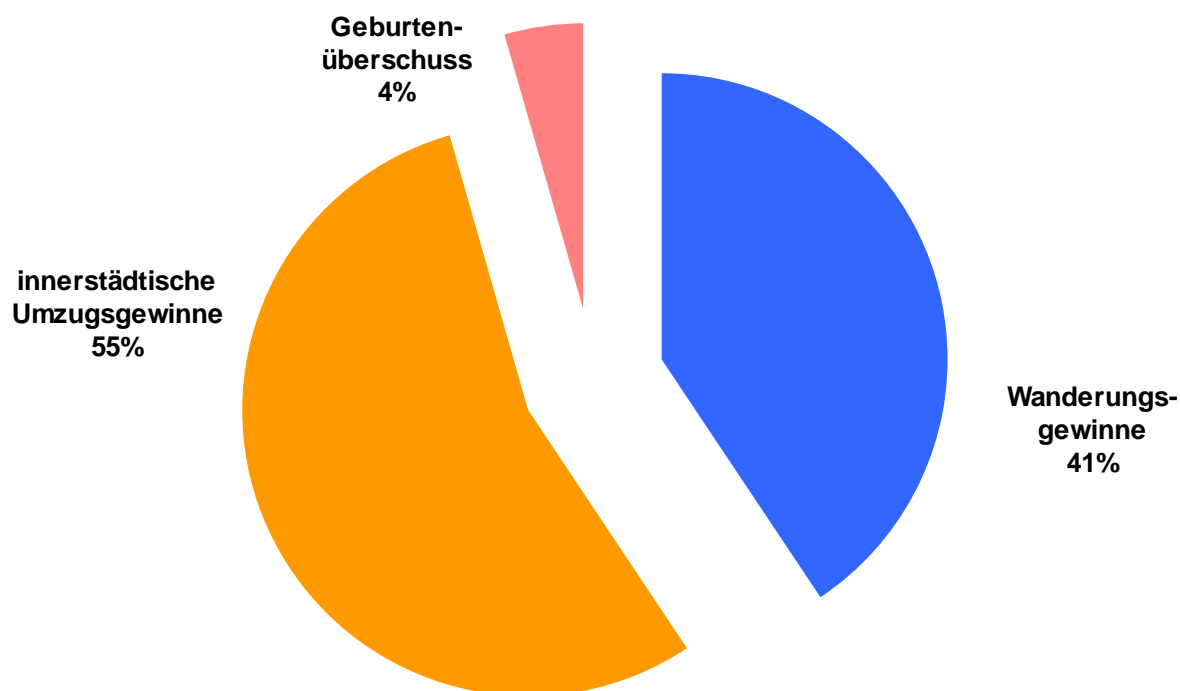
den einzelnen Jahren des Beobachtungszeitraums. Nach Saldierung aller Bewegungen der

letzten fünf Jahre wird in den insgesamt 311 erstmals bezogenen Wohngebäude ein Saldenüberschuss (=Bestand am 31.12.2021) von 2 050 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: 55 % 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 innerstädtische Umzugsüberschuss in den Neubauten + 1 126. Da der gesamte Umzugssaldo der Stadt immer Null ergibt, weisen die innerstädtischen Quellgebiete der Neubaubezieher:innen im Saldo 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: 110 Geburten in fünf Jahren stehen 19 Sterbefälle gegenüber. Die Saldierung der Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenze ergibt einen Zuwanderungsgewinn von + 833, was einem Anteil von 41 % an dem aktuellen Bestand der Bewohner:innen 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

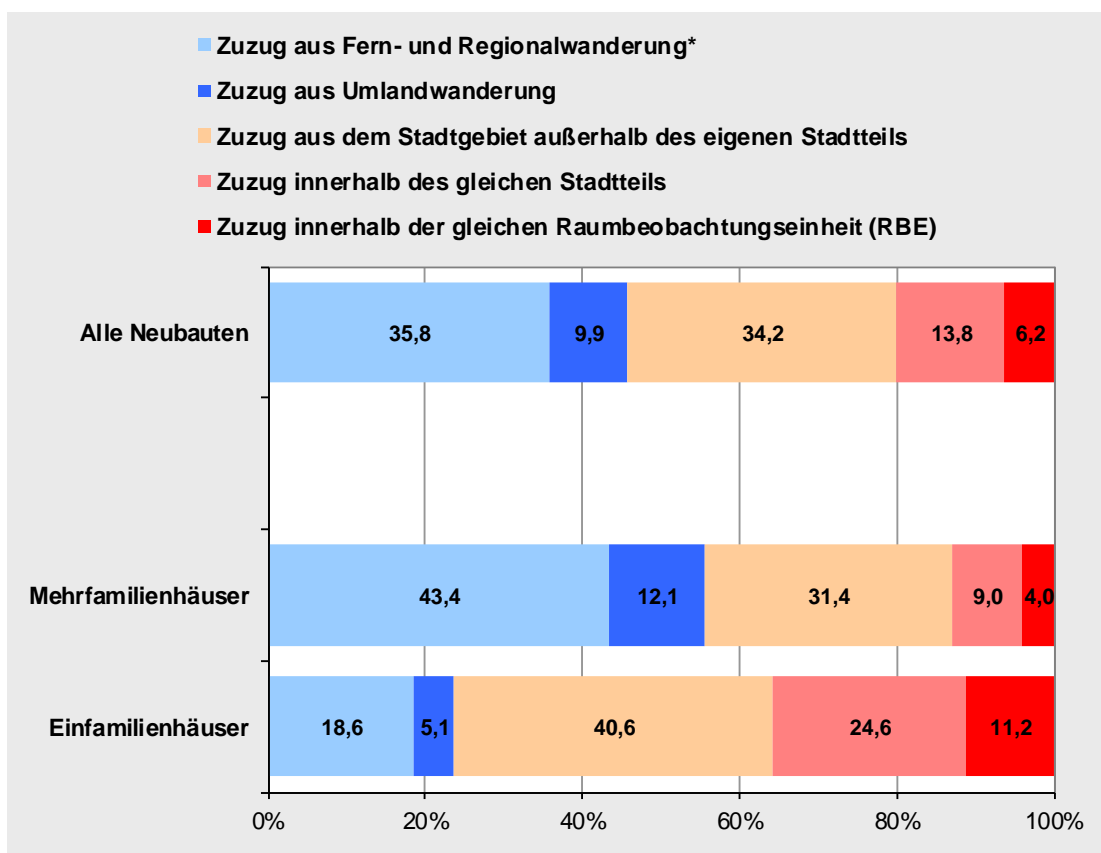


Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

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 46 % aller Neubaubeziehenden der vergangenen fünf Jahre kamen von außerhalb der Stadt. Dabei liegt deren Anteil bei neuen Mehrfamilienhäusern mit 56 % mehr als doppelt so hoch wie es bei den Einfamilienhäusern (26 %) der Fall ist. Unabhängig von der Differenzierung nach Gebäudeart überwiegt in der Außenzuwanderung der Anteil der Fern- und Regionalwanderer (36 % aller außer- und innerstädtischen Zuzüge in Neubauten) deutlich gegenüber den Zuzügen aus dem engeren Umland (10 %). 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 36 % deutlich höher als bei Mehrfamilienhäusern (13 %). Setzt man diese Quoten auf die Standardbelegungsziffern in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäuser um, so ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungsbestand der Stadt um rund 70 bzw. 86 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 Außenzuzug in Wohnungen, die durch die innerstädtischen Umzüge in Neubauten freigesetzt werden (Sickereffekt der Neubautätigkeit), hinzuzurechnen.

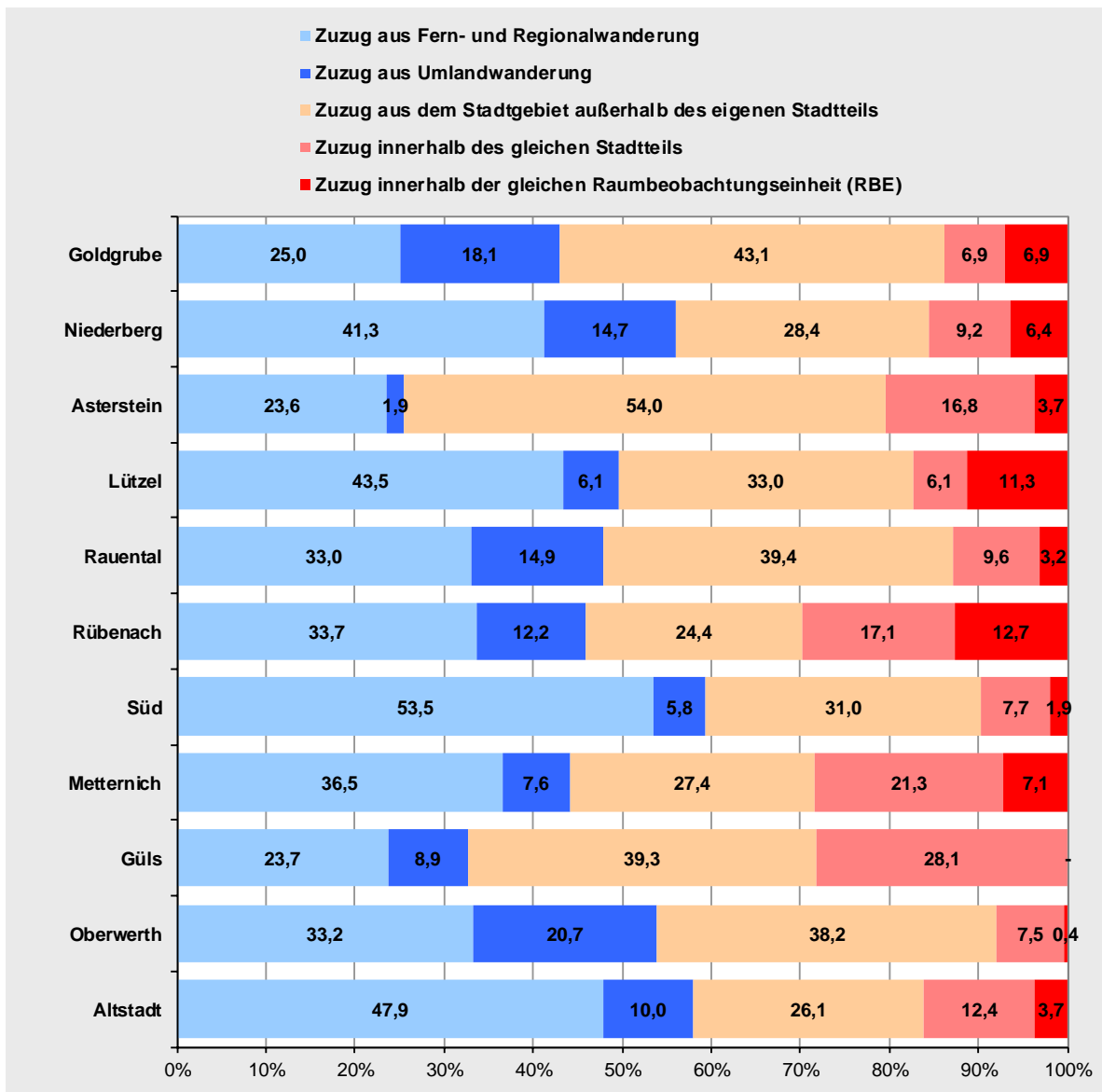
ABB. 12: PROZENTUALE AUFTEILUNG DER ZUZÜGE IN NEUE WOHNGEBÄUDE DER JAHRE 2017 BIS 2021 NACH HERKUNFTSGEBIET DER ERSTBEZIEHER:INNEN



* 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 2017 BIS 2021 IN DEN KOBLENZER STADTTEILEN NACH HERKUNFTSGEBIETEN DER ZUGEWANDERTEN



Berücksichtigt werden nur Stadtteile, in denen im Zeitraum 2017 bis 2021 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 Außenzuzüge nach Fern- und Nahwanderungen kann interessante Aufschlüsse bringen: In welchem Maße gelingt es, durch Neubautätigkeit das Oberzentrum für

Bewohner:innen des Umlandes 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 2017 erstmals bezogen worden sind. In den elf betroffenen Stadtteilen liegen über 80 % der in den letzten fünf Jahren erstmals bezogenen Neubauwohnungen.

Die Unterschiede in der strukturellen Zusammensetzung der Erstbezieher:innen nach Herkunftsgebiet im Vergleich der Stadtteile sind durchaus bemerkenswert.

Alleine auf die drei Stadtteile Altstadt, Oberwerth und Güls entfallen fast 40 % aller zwischen 2017 und 2021 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 wohnten zuvor nicht in Koblenz. Auch die Neubaubezieher:innen im Stadtteil Oberwerth kamen in den vergangenen fünf Jahren mehrheitlich von außerhalb der Stadt. Bemerkenswert ist dabei der hohe Anteil an Zuwanderungen aus dem unmittelbaren Umland. Bezogen auf alle 1 128 Neubauwohnungen der letzten fünf Jahre kamen nur 10 % 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.

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. 28 % der Neubaubezieher:innen in Güls(→ Neubaugebiet Güls-Süd) wohnten zuvor bereits im Moselstadtteil, weitere 39 % innerhalb des Stadtgebiets. Weniger als ein Drittel des Neubaubezugs in Güls zwischen 2017 und 2021 wurde demnach durch Zuwanderung von außerhalb der Stadt gespeist. Auch die Neubauwohnungen auf dem Asterstein wurden in den letzten fünf Jahren vor allem von Koblenzerinnen und Koblenzer anderer Stadtteile nachgefragt. Im Gegensatz zur Situation in Güls, haben nur 17 % vor den Bezug der Neubauwohnung bereits in dem rechtsrheinischen Höhenstadtteil gelebt.