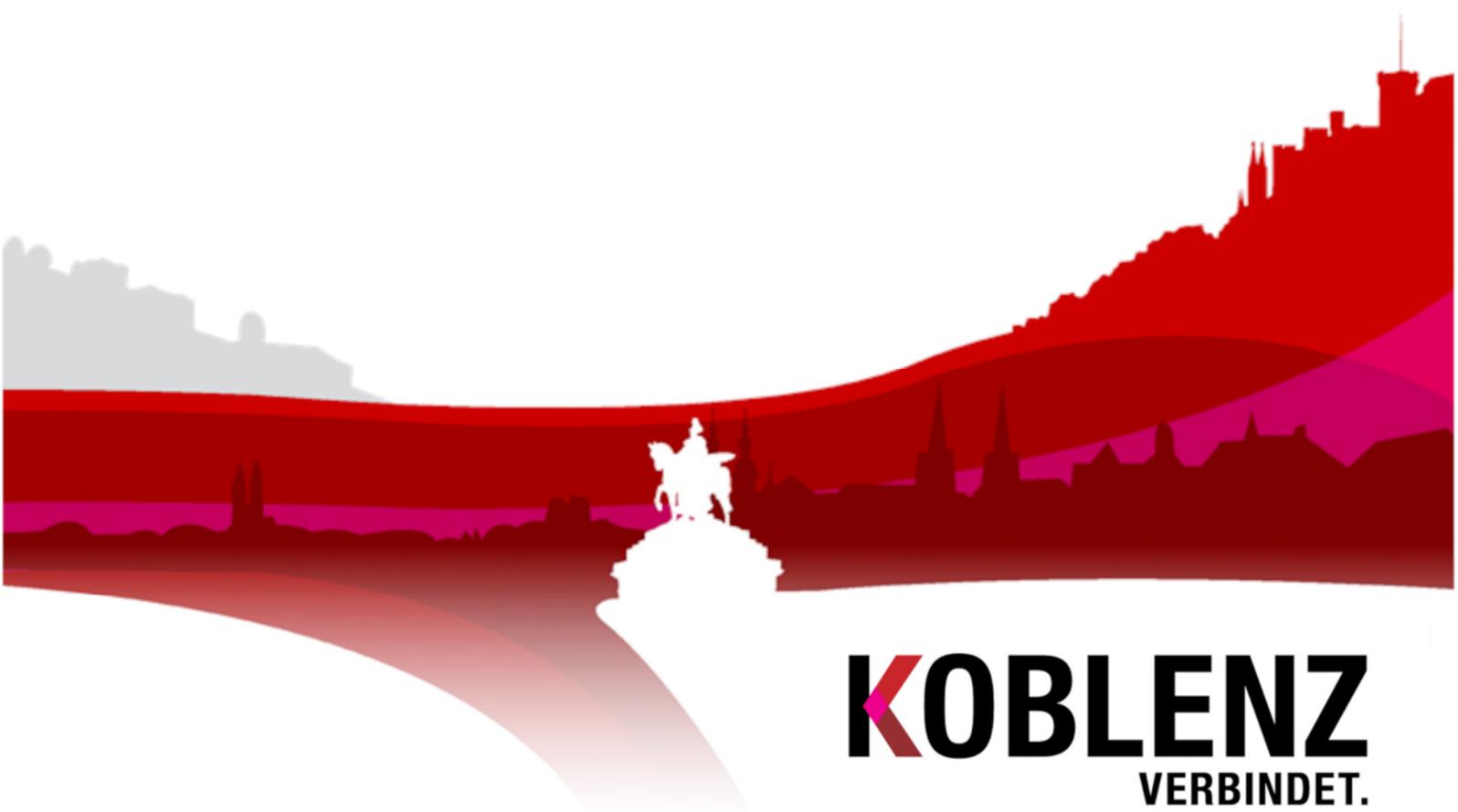


Erstbezug von Neubauwohnungen in Koblenz

Neubaumonitoring 2019 bis 2023

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System



KOBLENZ
VERBINDET.

Erstbezug von Neubauwohnungen in Koblenz
Neubaumonitoring 2019 bis 2023

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
Dashboards: <https://public.tableau.com/profile/statistikstellekoblenz>

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: März 2024

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, 2024
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisse in der Übersicht.....	5
1 Fragestellungen und Datengrundlage	6
2 Wohnraumstrukturelle Typisierung der Neubauten.....	7
3 Alters- und Haushaltestrukturen der Erstbezieher:innen von Neubauten	9
4 Standardbelegungsziffern von Neubauwohnungen	13
5 Herkunftsgebiete der Neubaubezieher:innen.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wohnraumstrukturelle Merkmale erstmals bezogener Neubauwohnungen nach Typ des Neubaus (Stützzeitraum 2019 bis 2023).....	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: Simulation der Entwicklung der Belegungszahlen von 500 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Abhängigkeit von der Dauer des Erstbezugszeitraums.....	17
Abb. 10: Standardbelegungstabelle neu gebauter Mehrfamilienhäuser in Koblenz: Entwicklung der altersspezifischen Belegungsziffern in der ersten zehn Jahren nach Erstbezug	18
Abb. 11: Volumina und Salden der Bevölkerungsbewegung in erstmals bezogenen Wohngebäuden	19
Abb. 12: Prozentuale Anteile der demographischen Bewegungen im Rahmen des Bezugs von Neubauwohnungen in Koblenz	20
Abb. 13: Prozentuale Aufteilung der Zuzüge in neue Wohngebäude der Jahre 2019 bis 2023 nach Herkunftsgebiet der Erstbezieher:innen	21
Abb.14: Prozentuale Aufteilung der Zuzüge in neue Wohngebäude der Jahre 2019 bis 2023 in den Koblenzer Stadtteilen nach Herkunftsgebieten der Zugewanderten	22

Ergebnisse in der Übersicht

→ Im Zeitraum 2019 bis 2023 sind 254 neue Wohngebäude mit insgesamt 1 114 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 Mehrfamilienhäusern zu beobachten. Vor gut zehn Jahren waren die Neubauwohnungen noch fast gleichmäßig auf die beiden Typen EZFH und MFH verteilt. In den letzten fünf Jahren lag der Anteil der Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern bei 85 %, so dass sich auch das Angebot an Mietwohnungen im Stadtgebiet entsprechend vergrößert hat.

→ Bei den erstbezogenen Einfamilienhäusern 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 in einem schmalen Korridor zwischen 290 und 310 Einwohner je 100 Wohnungen. Bei Mehrfamilienhäusern pendelt sich die maximale Belegungsdichte auf ein Niveau von ca. 180 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 47 auf 16 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.

→ Der Anteil der Neubaubezieher:innen, die zuvor nicht in Koblenz wohnten, variiert in Abhängigkeit von der Art der neuen Wohngebäude. Bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Strahlkraft über die Stadtgrenze hinaus deutlich eingeschränkt. Nur 23 % der Erstbezieher:innen sind von außerhalb der Stadt zugezogen. Bei den Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt der Anteil der außerstädtischen Herkunftsgebiete unter den Neubaubeziehern dagegen bei 57 %. Trotz geringerer Belegungszahlen der einzelnen Wohnungen generiert der Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern je 100 Wohneinheiten einen deutlich höheren Außenzug als dies bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall ist.

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 Wohnraumstrukturelle Typisierung der 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:innen 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:innen klassischer Neubaugebiete hinsichtlich ihrer Altersstruktur, ihrer Haushaltsgröße oder ihrer Herkunft signifikant von der Bewohnerschaft neuer Wohngebäude im Altbestand unterscheiden.

ABB. 1: WOHNRAUMSTRUKTURELLE MERKMALE ERSTMALS BEZOGENER NEUBAUWOHNUNGEN NACH TYP DES NEUBAUS (STÜTZZEITRAUM 2019 BIS 2023)

	Neubauten mit Erstbezug* insgesamt	Neubau-Typisierung nach Zahl der Wohnungen		Neubau-Typisierung nach räumlicher Konzentration	
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Neubaugebiete	Baulücken / Nachverdichtung
Neue Wohngebäude	254	149	105	40	214
darin Wohnungen	1.114	174	940	48	1.066
Wohnungen je Gebäude (Anzahl)	4,4	1,2	9,0	1,2	5,0
Wohnfläche je Wohnung (m ²)	90,5	149,2	79,6	141,5	88,2

* Neubau: Alle Wohngebäude, die erstmals in den Jahren 2019 bis 2023 bezogen worden sind

Datenquelle: Statistische Gebäudedatei

Wie der Abbildung 1 zu entnehmen ist, wurden in Koblenz im Zeitraum der letzten fünf Jahre insgesamt 254 Wohngebäude mit 1 114 Neubauwohnungen erstmals bezogen. Das entspricht einem jährlichen Durchschnittswert von rund 225 Neubauwohnungen mit Erstbezug. In den davor liegenden fünf Jahren zwischen 2013 und 2017 wurden pro Jahr nur 191 Neubauwohnungen erstmals bezogen. Obwohl es sich bei den neuen Wohngebäuden überwiegend um Ein- oder Zweifamilienhäuser handelt, sind doch fast 85 % 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 Mehrfamilienhäusern 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

90,5 m² groß. Bei den Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern ist die durchschnittliche Größe deutlich von 93 auf 79,6 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 254 neuen Wohngebäuden mit Erstbezug zwischen 2019 und 2023 befinden sich nur 40, also rund 16 % in geschlossenen Neubaugebieten, die sich wiederum auf die Stadtteile Güls (Güls-Süd) und Asterstein konzentrieren. Berücksichtigt man nur die Ein- und Zweifamilienhäuser mit Erstbezug in den vergangenen fünf Jahren, so sind immerhin mehr als 90 % in den beiden genannten Wohngebieten zu lokalisieren. Ganz

anders als die Verteilung der *Wohngebäude* stellt sich die Verteilung der Wohnungen selbst dar: nicht einmal jede zwanzigste 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 einzelner 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.

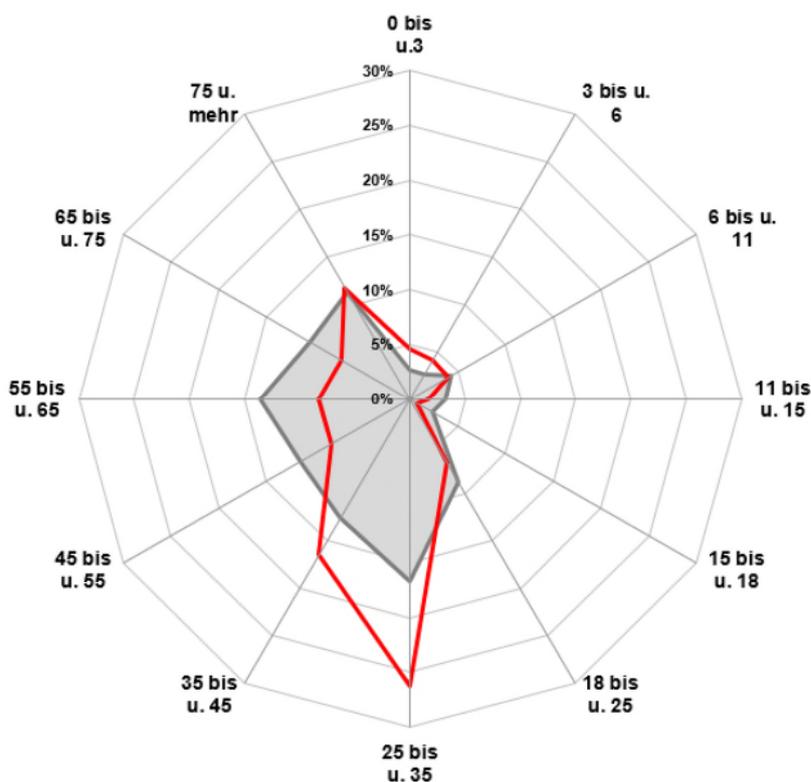
3 Alters- und Haushaltstrukturen der Erstbezieher:innen von Neubauten

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 31.12.2023 beruhen. Daher wird für Personen, die bereits im Jahr 2019 in einen Neubau eingezogen sind, das Alter vier bis fünf Jahre nach dem Einzug berechnet. Zum Stichtag waren 1 882 Einwohner:innen bzw. 1,6 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Koblenz in den seit 2019 erstmals bezogenen Neubauwohnungen registriert.

Die außerordentlich hohe Konzentration der Neubaubeziehenden auf die typischen Altersgruppen junger Familien ist offensichtlich. 55 % sind entweder unter 11 oder zwischen 25 und unter 45 Jahre alt. Zum Vergleich: Im gesamten

Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz beträgt deren Anteil lediglich 39 %. Die Altersgruppen „55 Plus“ sind dagegen mit einem Anteil von 27 % an allen Bezieher:innen einer Neubauwohnung in Relation zu ihren Anteilen am gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt unterrepräsentiert. Allerdings erhöht sich der Anteil der Älteren am gesamten Neubaubezug 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 weit hin 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

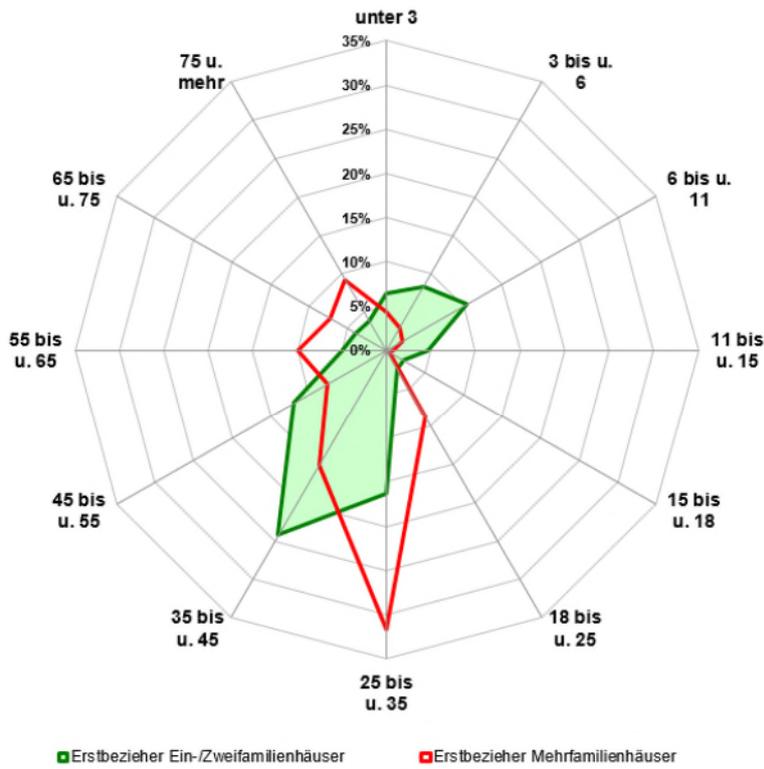


Die Abbildungen 3 und 4 differenzieren die Altersstrukturen der Neubaubezieher:innen nach dem Typ der neuen Wohngebäude. Wenn auch die gegenüber dem gesamten Bevölkerungsbestand hoch konzentrierte Verteilung der Erstbezieher:innen auf wenige Altersgruppen in allen dargestellten Kategorien das prägende 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 Erstbezieher/-in einer Neubauwohnung in Mehrfamilienhäusern gehört dieser Altersgruppe an. Im Bestand ist deren Quote mit 17 % wesentlich niedriger. 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 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 neuen 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

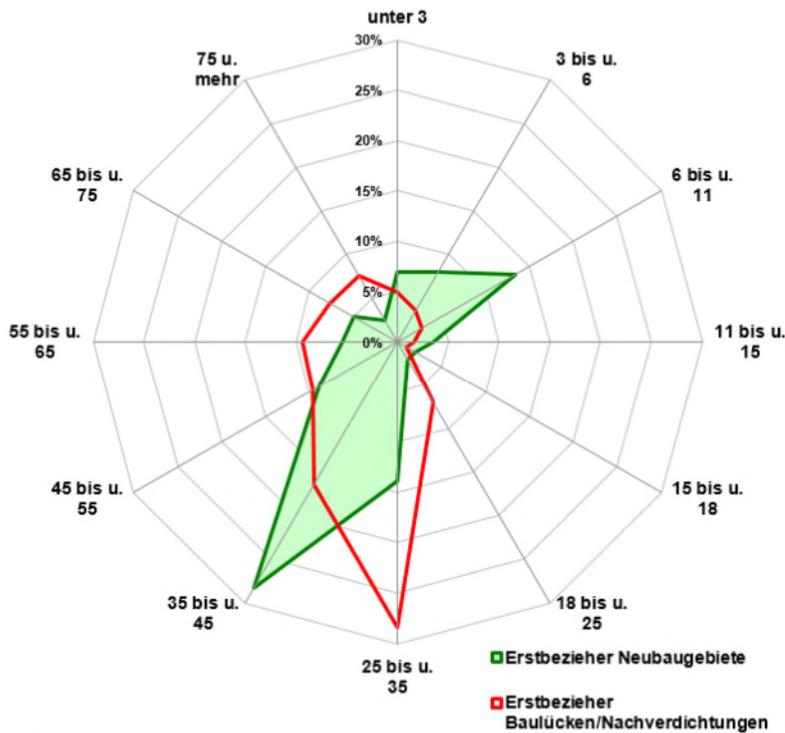
Fall ist. Die sich bereits seit längerem abzeichnenden Veränderungen der haushaltsstrukturellen Zusammensetzung – der Anteil kleinerer Haushalte wie auch der Anteil von Seniorenhaushalten nimmt stetig zu – dürfte entsprechende Verlagerungen der Nachfrage im Segment des Wohnungsneubaus nach sich ziehen. Dieser Effekt bedingt zum Teil auch 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

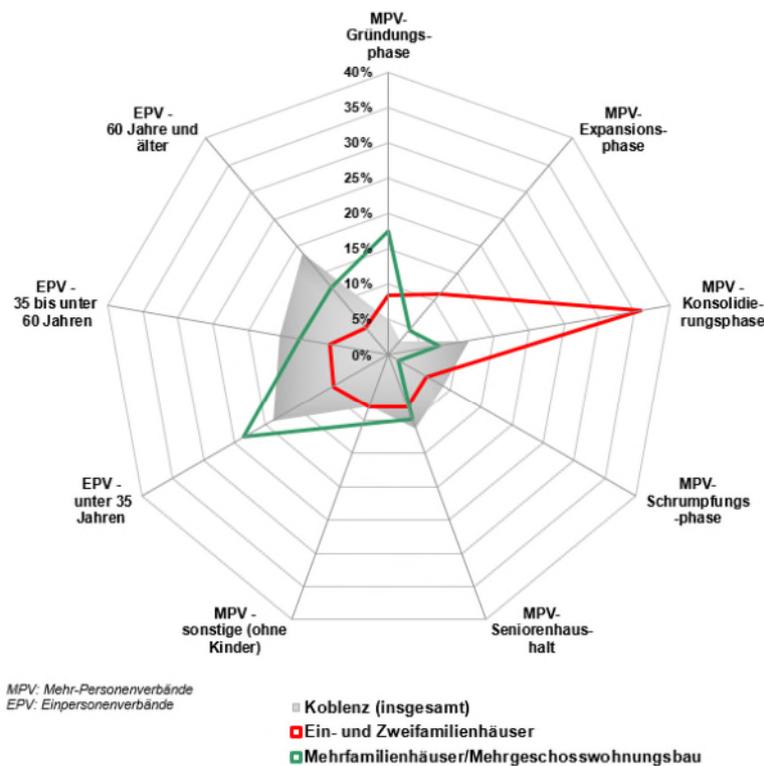


Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

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 36 % 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“ 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:innen von Neubauten innerhalb gewachsener Wohnquartiere wesentlich häufiger vertreten als in den klassischen Neubaugebieten. Bei 22 % 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 über die Zeitachse vergleichbar zu halten, werden die Einwohnerzahlen auf je 100 Neubauwohnungen bezogen (= standardisiert). Zwecks Stabilisierung der Ergebnisse wurde der Beobachtungszeitraum auf die Neubauproduktion der Jahre 2006 bis 2023 ausgeweitet. Die auf dieser Basis ermittelte Standardbelegungsziffer, also die Zahl der Einwohner je 100 Neubauwohnungen am Ende des Erstbe-

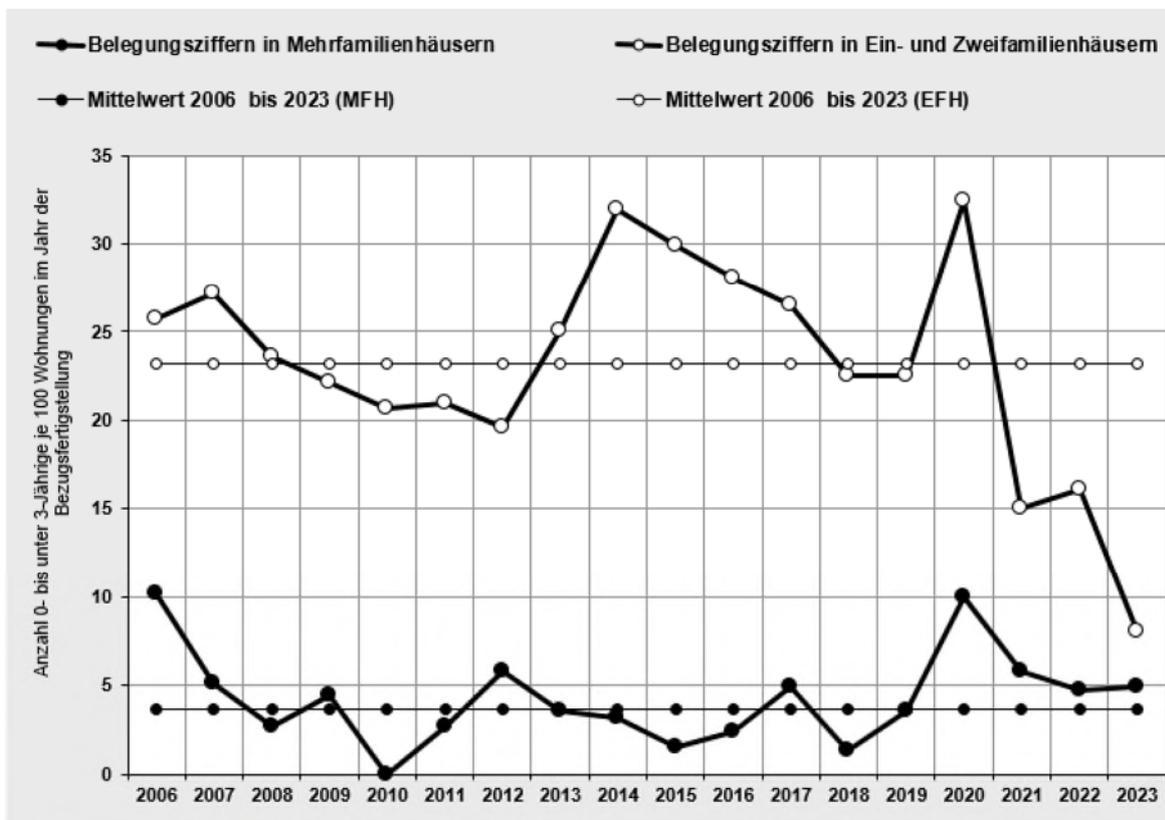
zugsjahres, wird als Mittelwert aus den insgesamt 18 Standardbelegungsziffern der Jahre 2006, 2007, ... bis 2023 berechnet. Die Abbildung 6 stellt exemplarisch die Zeitreihe der Standardbelegungsziffern für die unter dreijährigen Kindern getrennt nach dem Typ der Neubauwohnung dar. Die jeweiligen Mittelwerte über den gesamten Zeitraum liegen bei 24 bis 23 Kindern je 100 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser. In Mehrfamilienhäusern sind es lediglich vier bis fünf Kinder dieser Altersgruppe.

Die Belegungsziffern weichen in den einzelnen Kalenderjahren durchaus deutlich von den langjährigen Mittelwerten ab. Bemerkenswert ist der rapide Rückgang der Belegungsziffern erstmals bezogener Ein- und Zweifamilienhäuser in der Altersgruppe der unter dreijährigen Kinder. Das langjährige Mittel von 23 Kindern je 100 Wohnungen wurde in den letzten drei Jahren deutlich unterboten. In den im Laufe des Jahres 2023 erstmals bezogenen Einfamilienhäusern wohnten am Ende des Jahres hochgerechnet auf 100 Wohnungen nur 8 Kinder im Alter von unter drei Jahren. Wie weit die beobachtete Abwärtstendenz auf die äußerst geringen Fallzahlen erstmals bezogener Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen ist – 2023 waren es in Summe nur 23 Wohngebäude – oder ob hier tatsächlich eine trendhafte Veränderung vorliegt, muss in den kommenden Jahren weiter beobachtet werden. Gegebenenfalls müssten dann die Standardbelegungsziffern nach unten korrigiert werden.

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:innen im zweiten, drit-ten oder 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 273 Ein-wohnerinnen und Einwohner auf 100 Neubau-wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abbildung 7). Die durchschnittliche Haushalts-größe liegt also bei 2,73 Personen – vorausge-

setzt, dass jede Wohnung von genau einem Pri-vathaushalt bezogen wird. Aufgrund der in den Folgejahren zu erwartenden Geburtenüber-schüsse in den zum Teil noch expandierenden Haushalten steigt der Einwohnerbestand in den sukzessive alternden Neubauten zunächst noch leicht an und erreicht im neunten Jahr nach dem Erstbezug mit 3,07 Einwohnern je Wohnung seinen Höchstwert. In den folgenden Jahren geht der Bestand bereits ganz allmäh-lich zurück (z.B. durch ausziehende ältere Kin-der), sinkt aber innerhalb der ersten Dekade noch nicht unter die Standardbelegungsziiffer des Erstbezugsjahres.

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

Basis: Neubautätigkeit in den Jahren 2006 bis 2023	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	273	289	296	300	304	303	307	305	307	307	301
davon im Alter											
unter 3	24	23	22	19	17	14	12	10	9	8	6
3 bis u. 6	23	24	26	26	24	22	19	18	15	12	10
6 bis u. 11	22	26	29	34	37	39	39	40	38	35	32
11 bis u. 15	11	14	15	15	16	18	21	23	27	30	28
15 bis u. 18	7	7	8	8	9	11	12	12	11	13	16
18 bis u. 25	11	11	12	12	12	12	14	15	18	20	21
25 bis u. 35	51	46	42	36	32	28	26	22	20	19	19
35 bis u. 45	68	72	74	76	75	72	68	64	59	52	49
45 bis u. 55	32	37	41	44	48	51	55	60	62	68	68
55 bis u. 65	15	16	16	18	20	22	24	25	29	31	34
65 bis u. 75	7	8	9	10	10	11	12	13	14	13	14
75 und mehr	2	3	3	3	3	4	4	5	4	6	6

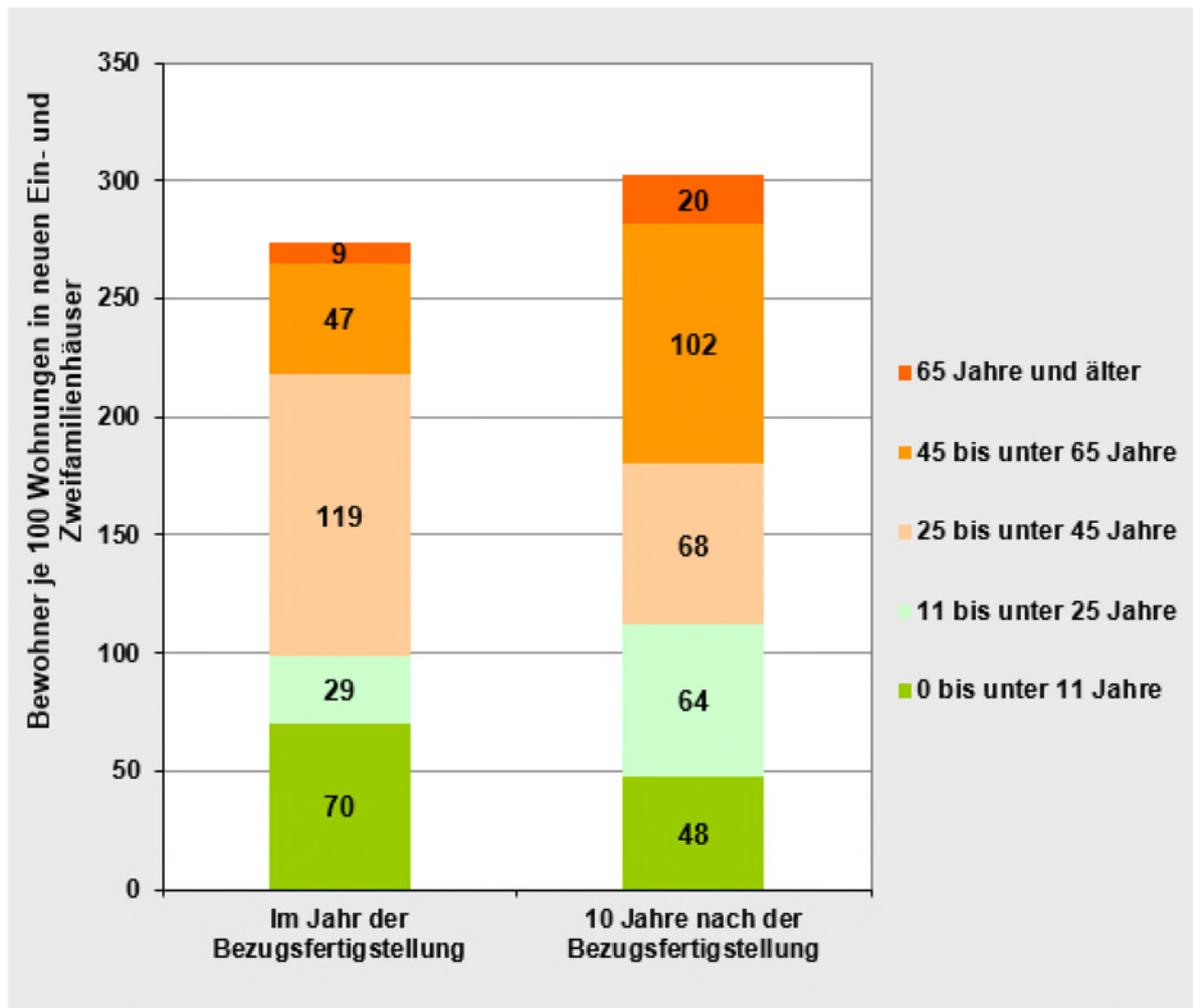
Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

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! Auch die Zahl der ebenfalls für die Kindertagesstättenbedarfsplanung relevanten Altersgruppe der Drei- bis unter Sechsjährigen schrumpft in den ersten zehn Jahren auf weniger als die Hälfte des Ausgangsbestands im Erstbezugsjahr. Der Bestand an Kindern im grundschulpflichtigen Alter erreicht dagegen erst im Jahr sieben 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. 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.

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

Welchen Einfluss die Dauer des Erstbezugszeitraums in einem größeren Neubaugebiet auf die Nachfragespitzen im Bereich der familienbezogenen Infrastruktur hat, verdeutlicht die Abbildung 9. Hier wird die zeitliche Entwicklung der Zahl der Kinder in den Altersgruppen 0 bis 2, 3 bis 5 und 6 bis 10 Jahre für ein fiktives Neubaugebiet mit 500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser über die ersten 10 Jahre nach Beginn des Bezugs simuliert. Szenarium A geht davon aus, dass sämtliche Neubauwohnungen innerhalb eines Jahres bezogen werden. Szenarium B verteilt den Bezug der Neubauwohnungen gleichmäßig auf fünf Jahre. Durch die zeitliche Streckung des Erstbezugszeitraums werden die Nachfragespitzen in den jüngeren Altersgruppen erheblich reduziert. Für die unter

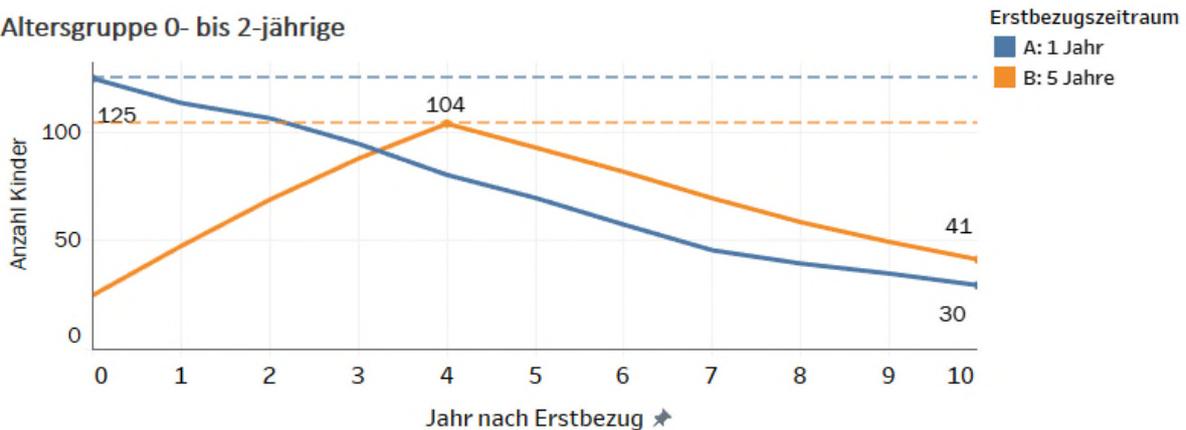
3-Jährigen Kinder liegt die maximale Bestandszahl im Szenarium des fünfjährigen Bezugszeitraums um 17 % unter dem Maximum des Szenariums A, das bereits im Erstbezugsjahr erreicht wird. In der Altersgruppe der 3- bis unter 6-Jährigen beträgt die Differenz der beiden Maxima noch 7 %. Auf die gesamte Bewohnerzahl am Ende des 10-jährigen Betrachtungszeitraums wirkt sich die unterschiedliche Länge des Bezugszeitraums nicht aus. Mit einem Bestand von 1 550 (Szenarium A) und 1 563 (Szenarium B) sind diese nahezu identisch. Ganz erheblich sind jedoch die Unterschiede in der Altersstruktur der Bewohnerschaft: In dem Neubaugebiet mit einem über fünf Jahre gestreckten Erstbezugszeitraum leben 10 Jahre nach Beginn des

Bezugs 30 % mehr Kinder im Alter unter 11 Jahren als im Vergleichsszenarium einer nur einjährigen Bezugsphase. Für die Abschätzung des aus der Neubautätigkeit zu erwartenden Be-

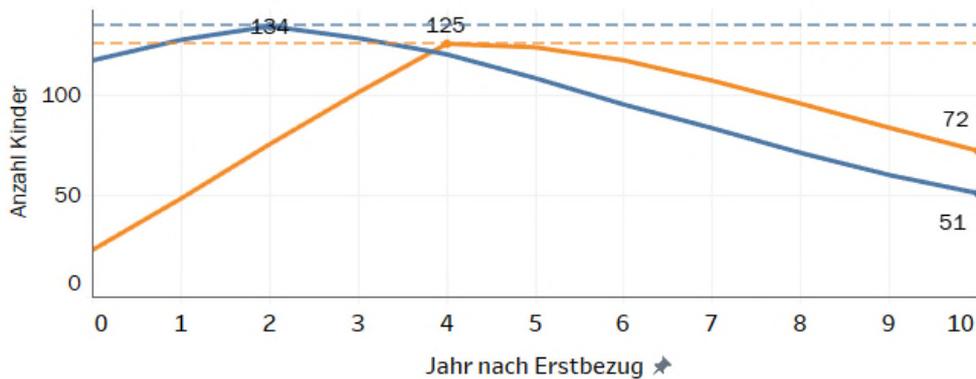
darfs an altersspezifischer Infrastruktur ist mit hin nicht nur die Zahl und die Art der zu errichtenden Wohnungen relevant, sondern auch der voraussichtliche Bezugszeitraum.

ABB. 9: SIMULATION DER ENTWICKLUNG DER BELEGUNGSZAHLEN VON 500 NEUBAUWOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN ABHÄNGIGKEIT VON DER DAUER DES ERSTBEZUGSZEITRAUMS

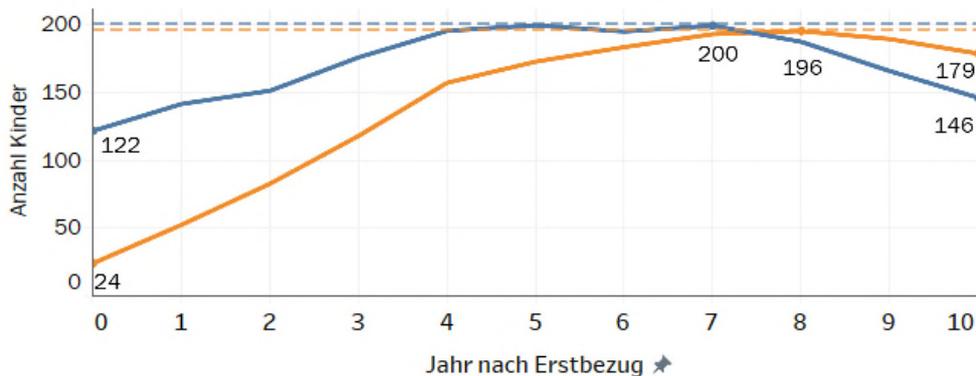
Altersgruppe 0- bis 2-jährige



Altersgruppe 3- bis 5-jährige



Altersgruppe 6- bis 10-jährige



Die Dynamik der Alterung in der Dekade nach dem Erstbezug stellt sich in neu gebauten Mehrfamilienhäusern völlig anders dar (Abb. 10). Der deutliche Anstieg der Gesamtbelegung von 119 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 zeit-

gleich 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 leer stehen. Die tatsächlich bereits bewohnten Neubauwohnungen werden daher deutlich höhere Belegungsdichten aufweisen, als es die Tabelle (Abb. 10) 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 steigen bis auf ein Niveau

von ca. 180 Bewohner*innen je 100 Wohneinheiten an.

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 größeren 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. 10: STANDARDBELEGUNGSTABELLE NEU GEBAUTER MEHRFAMILIENHÄUSER IN KOBLENZ: ENTWICKLUNG DER ALTERSSPEZIFISCHEN BELEGUNGSZIFERN IN DER ERSTEN ZEHN JAHREN NACH ERSTBEZUG

Basis: Neubautätigkeit in den Jahren 2006 bis 2023	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	154	163	165	164	165	168	167	172	179	182	
<i>davon im Alter</i>												
unter 3	4	6	7	8	7	7	7	6	6	7	8	
3 bis u. 6	1	3	3	4	4	4	4	4	4	5	5	
6 bis u. 11	3	3	3	3	3	4	3	4	4	4	4	
11 bis u. 15	1	2	2	2	2	3	3	3	2	3	3	
15 bis u. 18	1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	2	
18 bis u. 25	13	13	10	9	9	9	10	10	9	10	9	
25 bis u. 35	37	47	47	44	41	39	37	36	35	35	33	
35 bis u. 45	17	23	26	28	29	28	28	27	27	29	28	
45 bis u. 55	13	18	19	19	19	21	22	21	23	21	21	
55 bis u. 65	11	16	17	17	17	19	20	21	21	23	22	
65 bis u. 75	10	13	14	15	15	15	15	16	17	18	20	
75 und mehr	7	10	13	14	16	15	17	19	20	22	26	

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 1.1.2019 bis 31.12.2023 stellen mithin die Datenbasis der folgenden Auswertungen dar. Die räumliche Bezugsebene wird wiederum durch die insgesamt 254 in diesem Zeitraum erstmals bezogenen Wohngebäude beschrieben.

ABB. 11: VOLUMINA UND SALDEN DER BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN ERSTMALS BEZOGENEN WOHNGEBÄUDEN

Art der Bewegungen und Salden	Jahr des Bewegungsvorganges					Summe
	2019	2020	2021	2022	2023	
<i>Wanderungen über die Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	162	177	192	343	283	1.157
Wegzüge	12	39	59	106	129	345
Wanderungssaldo	+ 150	+ 138	+ 133	+ 237	+ 154	+ 812
<i>Umzüge innerhalb der Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	254	217	233	252	220	1.176
Wegzüge	8	18	37	67	55	185
Umzugssaldo	+ 246	+ 199	+ 196	+ 185	+ 165	+ 991
<i>natürliche Bewegungen</i>						
Geburten	5	15	25	20	32	97
Sterbefälle	2	5	6	7	12	32
Geburtensaldo	+ 3	+ 10	+ 19	+ 13	+ 20	+ 65
Saldo aller Bewegungen	+ 399	+ 347	+ 348	+ 435	+ 339	+ 1.868

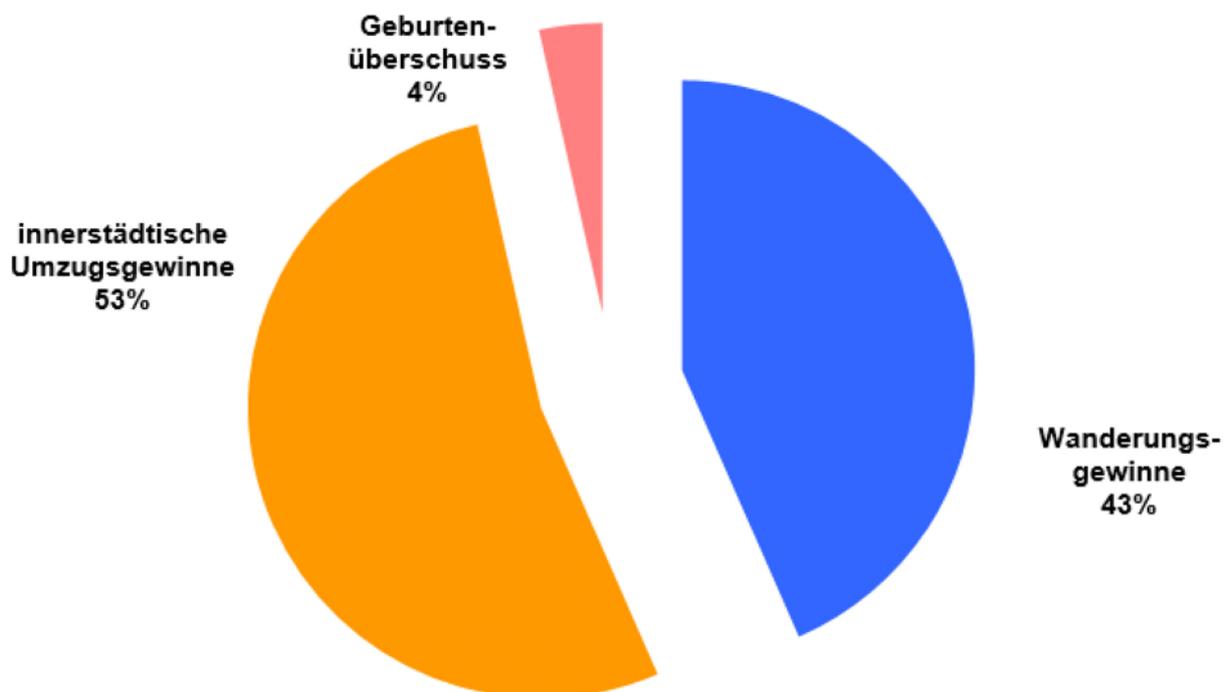
Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

Die Abbildung 11 präsentiert zunächst die Volumina der drei Bewegungskomponenten in den einzelnen Jahren des Beobachtungszeitraums. Nach Saldierung aller Bewegungen der letzten fünf Jahre wird in den erstmals bezogenen Wohngebäuden ein Saldenüberschuss (=Bestand am 31.12.2023) von 1 868 Einwohnern registriert.

Welche Rolle spielen nun die Bewegungskomponenten Wanderungen, innerstädtische Umzüge und Geburten in der Gesamtsaldierung? Der heutige Bewohnerbestand der Neubauten speist sich zu etwas mehr als der Hälfte aus innerstädtischen Umzugsströmen: 53 % der Neubaubeziehenden haben vor dem Einzug bereits in einer anderen Wohnung im Koblenzer Stadtgebiet gelebt (s. Abb. 12). Kumuliert über den gesamten Beobachtungszeitraum beträgt der

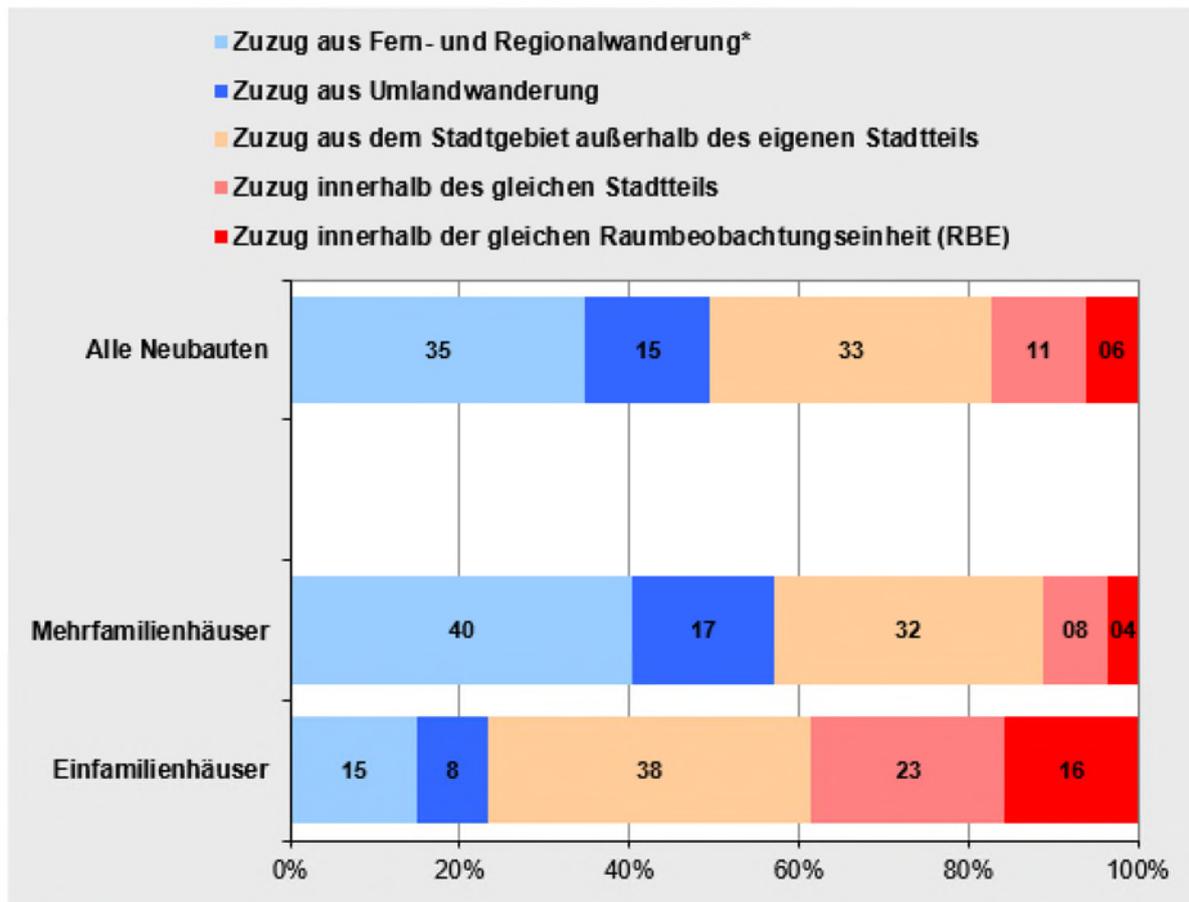
innerstädtische Umzugsüberschuss in den Neubauten + 991. Da der gesamte Umzugssaldo der Stadt immer Null ergibt, weisen die innerstädtischen Quellgebiete der Neubaubeziehender:innen im Saldo ein dementsprechend hohes Defizit auf. Die Frage, welche Auswirkungen der durch Neubau induzierte Wegzug oftmals 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: 97 Geburten in fünf Jahren stehen 32 Sterbefälle gegenüber. Die Saldierung der Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenze ergibt einen Zuwanderungsgewinn von + 812, was einem Anteil von 43 % an dem aktuellen Bestand der Bewohner:innen von Neubauten entspricht.

ABB. 12: PROZENTUALE ANTEILE DER DEMOGRAPHISCHEN BEWEGUNGEN IM RAHMEN DES BEZUGS VON NEUBAUWOHNUNGEN IN KOBLENZ



Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

ABB. 13: PROZENTUALE AUFTEILUNG DER ZUZÜGE IN NEUE WOHNGEBÄUDE DER JAHRE 2019 BIS 2023 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

Die Abbildung 13 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 kam fast die Hälfte aller Neubaubeziehenden der vergangenen fünf Jahre von außerhalb der Stadt. Dabei liegt deren Anteil bei neuen Mehrfamilienhäusern mit 57 % um das 2,5-fache höher als es bei den Einfamilienhäusern (23 %) der Fall ist. Der seit Jahren anhaltende Trend eines zunehmenden Anteils an Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern bewirkt damit auch einen signifikanten Anstieg des Anteils von Außenzuzügen gegenüber den innerstädtischen Umzügen im Rahmen des Erstbezugs. Zum Vergleich: Bei den zwischen

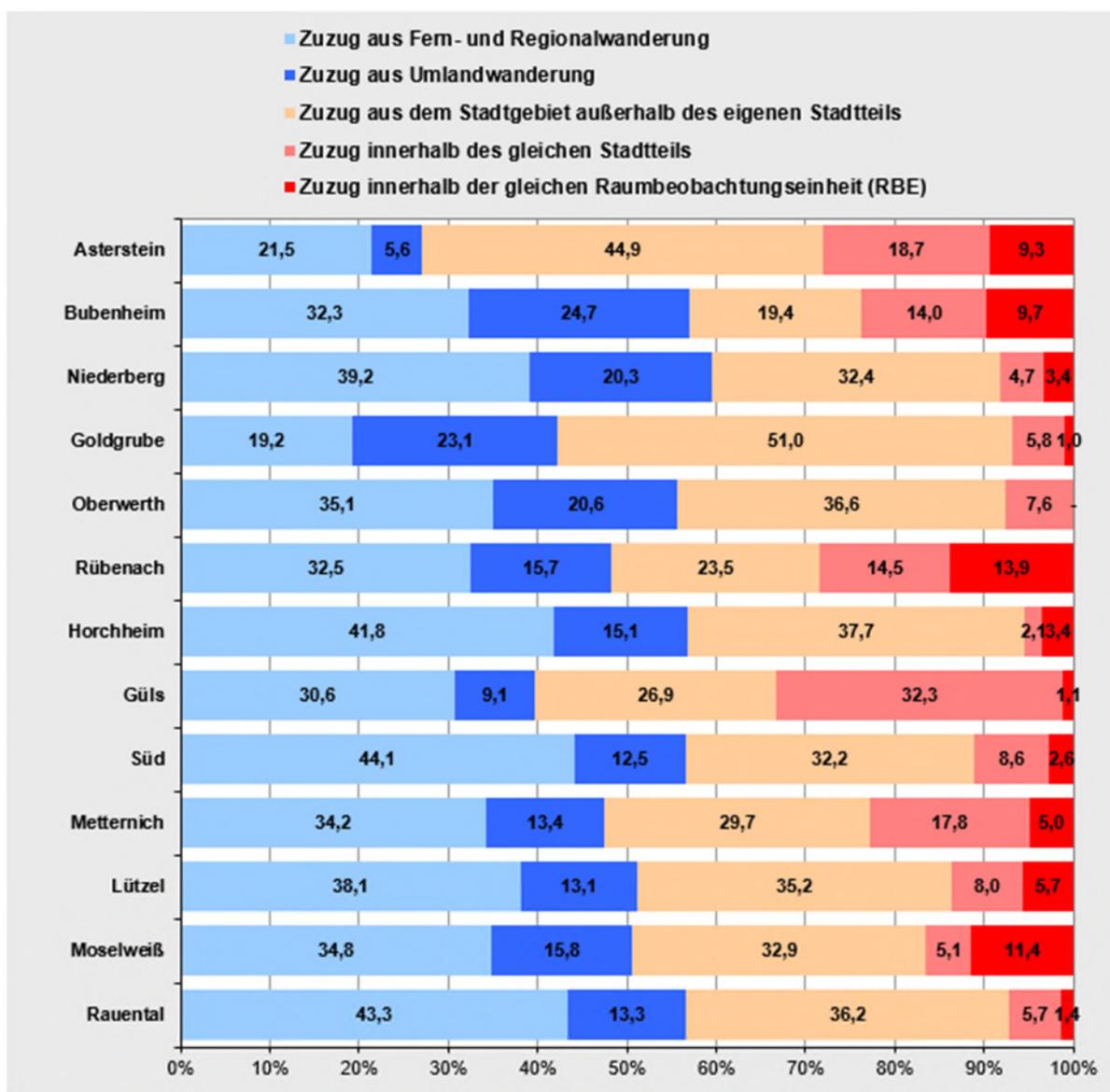
2008 und 2012 erstmals bezogenen Neubauwohnungen handelte es sich nur in 55 % der Fälle um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – in den letzten fünf Jahren lag die Quote bei 85 %. Lediglich ein Drittel der Neubaubezieher:innen sind vor gut zehn Jahren von außerhalb der Stadt zugezogen – im aktuellen Berichtszeitraum trifft dies auf fast die Hälfte der Neubaubezieher:innen zu.

Unabhängig von der Differenzierung nach Gebäudeart überwiegt in der Außenzuwanderung der Anteil der Fern- und Regionalwanderungen (35 % aller außer- und innerstädtischen Zuzüge in Neubauten) deutlich gegenüber den Zuzügen aus dem engeren Umland (15 %). 17 % der Neubaubezieher:innen konnten im Rahmen des Bezugs der neuen Wohnung im eigenen

Stadtteil bleiben. Erwartungsgemäß liegt der Anteil dieser Gruppe bei Einfamilienhäusern mit 39 % deutlich höher als bei Mehrfamilienhäusern (12 %). Setzt man die Quoten nach Herkunftsgebiet auf die Standardbelegungsziffern in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäuser um, so ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungsbestand der Stadt um rund 70 (EFH) bzw. um 100 (MFH) 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.14: PROZENTUALE AUFTEILUNG DER ZUZÜGE IN NEUE WOHNGEBÄUDE DER JAHRE 2019 BIS 2023 IN DEN KOBLENZER STADTTEILEN NACH HERKUNFTSGEBIETEN DER ZUGEWANDERTEN



Berücksichtigt werden nur Stadtteile, in denen im Zeitraum 2019 bis 2023 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 stellt sich in den einzelnen Stadtteilen sehr differenziert dar. Die Abbildung 14 präsentiert die entsprechenden Quoten der Herkunftsgebiete für alle Stadtteile, in denen mindestens 30 Neubauwohnungen seit 2019 erstmals bezogen worden sind. In den 13 Stadtteilen, die das Kriterium entsprechend hoher Neubauaktivität erfüllen, liegen 86 % der in den letzten fünf Jahren erstmals bezogenen Neubauwohnungen.

Alleine auf die vier Stadtteile Rauental (125 Neubauwohnungen), Moselweiß (120), Lützel (100) und Metternich (95) entfallen fast 40 % aller seit 2019 erstmals bezogenen Neubauwohnungen des gesamten Stadtgebiets. Die unterschiedlichen Anteile der von außerhalb der Stadt Zugewanderten spiegelt im Stadtteilvergleich die unterschiedlichen Anteile von Einfamilienhäusern an der gesamten Neubautätigkeit im Wohnungsbau wider. Nur gut jeder vierte Neubaubezieher im Stadtteil Asterstein hat zuvor nicht im Stadtgebiet gewohnt. Auch in Güls liegt die Zuwanderungsquote mit 40 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert. Hier wohnte fast ein Drittel der Neubaubezieher bereits vor dem Einzug im Moselstadtteil. Die größte "Außenstrahlkraft" ging von den neuen Wohngebäuden in Niederberg aus. Bei mehr als 60 % der registrierten Bewegungen handelt es sich um Zuwanderungen, darunter ein Drittel aus dem Umland und zwei Drittel aus weiter entfernten Herkunftsgebieten.