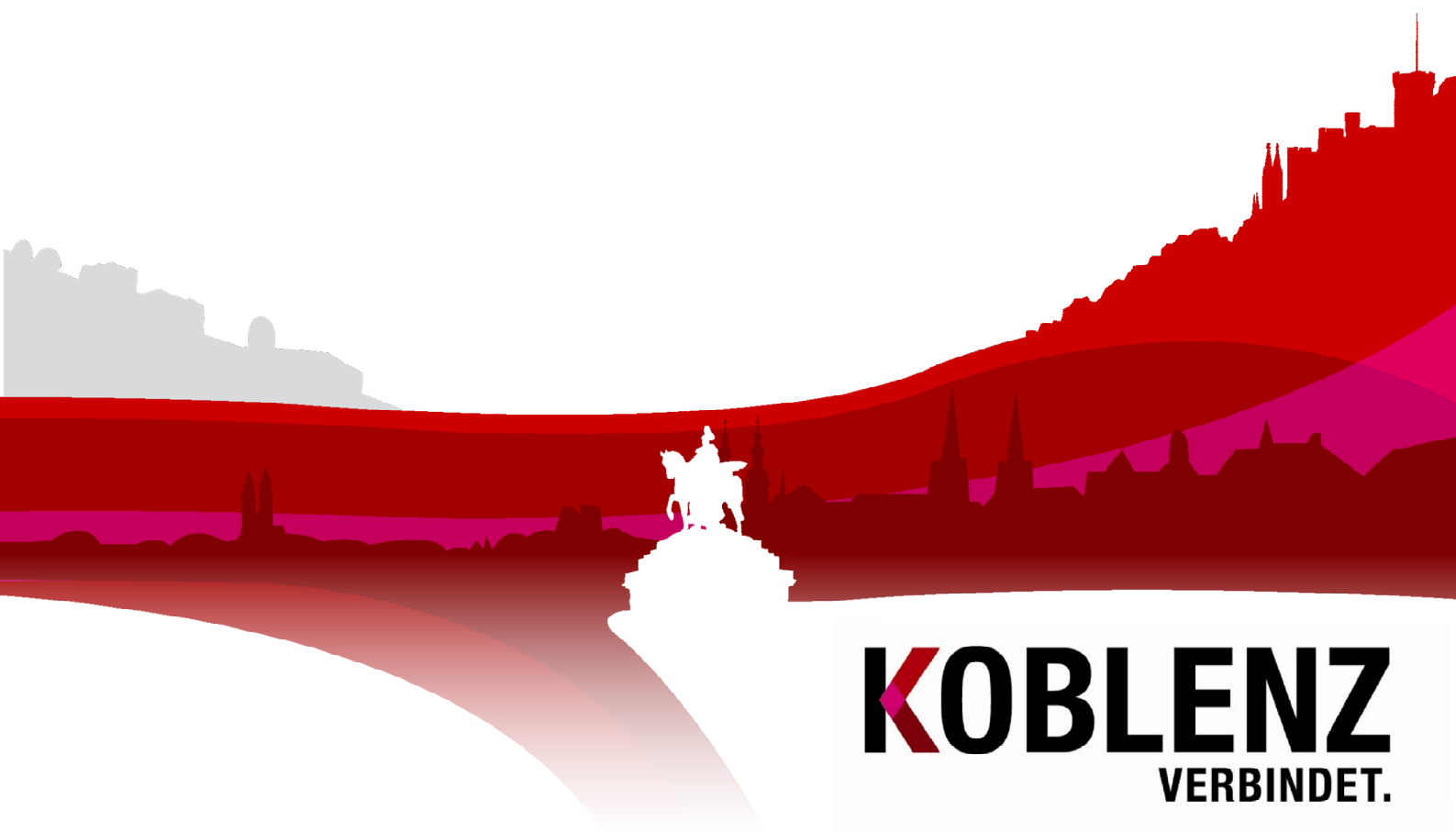


Koblenzer Wohnbaubericht 2013

KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

Beobachtungssystem Bauen und Wohnen



KOBLENZ
VERBINDET.

Koblenzer Wohnbaubericht 2013

Stadt Koblenz
Der Oberbürgermeister
Kommunale Statistik

Statistischer
Auskunftsdienst:

Tel: (0261) 129-1246
Fax: (0261) 129-1248
E-Mail: Statistik@stadt.koblenz.de
Internet: www.statistik.koblenz.de
Newsletter: www.newsletter.koblenz.de

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

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

Publikation: Mai 2013

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, 2013
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

KOBLENZ
VERBINDET.
Kommunale
Statistikstelle

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1 Wohnbautätigkeit	7
1.1 Hinweise zur Datengrundlage	7
1.2 Themenüberblick.....	7
1.3 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in den letzten zwei Dekaden	8
1.4 Strukturelle Differenzierung der genehmigungspflichtigen Bautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten fünf Jahre.	10
1.5 Wohnungsneubau im regionalen Vergleich	14
1.6 Wohnbautätigkeit in innerstädtischer Differenzierung	18
2 Neubaumonitoring	25
2.1 Fragestellungen und Datengrundlage	25
2.2 Möglichkeiten der Typisierung von Neubauten.....	26
2.3 Alters- und Haushaltestrukturen der Erstbezieher von Neubauten	27
2.4 Standardbelegungsziffern von Neubauwohnungen	32
2.5 Herkunftsgebiete der Neubaubezieher	37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz seit 1992: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden	8
Abb. 2:	Veränderung des Anteils kleinerer Wohnungen und der durchschnittlichen Wohnungsgröße im Rahmen der Neubautätigkeit sei 1992 in Koblenz	9
Abb. 3:	Baugenehmigungen in Koblenz 2008 bis 2012: Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden	10
Abb. 4:	Baufertigstellungen in Koblenz 2008 bis 2012: Neubau und Maßnahmen am Bestand von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden	11
Abb. 5:	Fertigstellungen im Wohnungsneubau in struktureller Differenzierung	12
Abb. 6:	Bauüberhang im Wohnungsneubau 2008 bis 2012 (ohne Wohnheime)	13
Abb. 7:	Neubauintensität in den Landkreisen und kreisfreien Städten (Mittelwerte 2008-2012).....	14
Abb. 8:	Entwicklung der Neubauintensität in Koblenz im Vergleich zu den umliegenden Landkreisen und den anderen rheinland-pfälzischen Oberzentren	16
Abb. 9:	Neubauintensität und Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten	16
Abb.10:	Wohnbautätigkeit in den Stadtteilen	18
Abb.11:	Zusammenhang zwischen Wohnbauaktivität und Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen von Koblenz	20
Abb. 12:	Verteilung der Neubauwohnungen auf Wohnquartiere unterschiedlichen Baualters.....	21
Abb. 13:	Neubauaktivität und Bevölkerungsentwicklung in den RBE-Typen	22
Abb. 14:	Liste der RBE mit höchster Wohnbauaktivität in den vergangenen fünf Jahren.....	23
Abb. 15:	Wohnraumstrukturelle Merkmale erstmals bezogener Neubauwohnungen nach Typ des Neubaus	26
Abb. 16:	Altersstrukturelle Zusammensetzung der Bezieher von Neubauwohnungen im Vergleich zur gesamten Bevölkerung der Stadt Koblenz	28
Abb. 17:	Altersstrukturelle Zusammensetzung der Neubaubewohner: Bezieher von Ein- und Zweifamilienhäusern vs. Bezieher von Mehrfamilienhäusern	29
Abb. 18:	Altersstrukturelle Zusammensetzung der Neubaubewohner: Neubaugebiete vs. Schließung von Baulücken und Nachverdichtungen im Bestand.....	30
Abb. 19:	Zusammensetzung der Privathaushalte in Neubauwohnungen nach Alter und Lebenszyklusphase.....	31
Abb. 20:	Zeitreihen der Standardbelegungsziffern in der Altersgruppe 0 bis unter 3 Jahren nach Neubautyp im Jahr der Bezugsfertigstellung.....	33
Abb. 21:	Standardbelegungstabelle neu gebauter Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz: Entwicklung der altersspezifischen Belegungsziffern in den ersten 10 Jahren nach Erstbezug.....	34
Abb. 22:	Veränderung der Altersstruktur der Bewohner neuer Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des ersten Jahrzehnts nach dem Bezug der Neubauwohnungen	35

Abb. 23:	Standardbelegungstabelle neu gebauter Mehrfamilienhäuser in Koblenz: Entwicklung der altersspezifischen Belegungsziffern in den ersten 10 Jahren nach Erstbezug	36
Abb. 24:	Volumina und Salden der Bevölkerungsbewegung in erstmals bezogenen Wohngebäuden.....	37
Abb. 25:	Prozentuale Anteile der demographischen Bewegungen im Rahmen des Bezugs von Neubauwohnungen in Koblenz	38
Abb. 26:	Prozentuale Aufteilung der Zuzüge in neue Wohngebäude der Jahre 2007 bis 2011 nach Herkunftsgebiet	39
Abb. 27:	Prozentuale Aufteilung der Zuzüge in neue Wohngebäude der Jahre 2008 bis 2012 nach Herkunftsgebiet in den Koblenzer Stadtteilen	40

Zusammenfassung

A Wohnbautätigkeit

- Im Jahresmittel 2008 bis 2012 wurden im Stadtgebiet von Koblenz Wohnungsneubauprojekte mit einem veranschlagten Investitionsvolumen in Höhe von 22,2 Millionen € genehmigt. Mit einer Summe von 27,5 Millionen € liegt das aktuelle Berichtsjahr 2012 deutlich über dem mehrjährigen Mittel und auch deutlich über den genehmigten Investitionen der beiden vorherigen Jahre. Die veranschlagten Investitionen für genehmigungspflichtige Maßnahmen am Wohngebäudebestand liegen bei 5,3 Millionen € pro Jahr.
- Nachdem im Jahr 2011 mit der Fertigstellung von nur noch 90 Neubauwohnungen ein historischer Tiefstwert registriert worden war, ging es 2012 nur leicht aufwärts: 115 Neubauwohnungen liegen noch deutlich unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (166). Zum Vergleich: Mitte der 1990er Jahre waren es noch über 600.
- Die tendenziell steigende Zahl der Baugenehmigungen und der relativ hohe Bauüberhang – am 31.12.2012 waren fast 300 genehmigte Neubauwohnungen noch nicht fertiggestellt – deuten auf einen spürbaren Anstieg der Baufertigstellungen im Jahr 2013 hin.
- Bemerkenswert ist die Tatsache, dass es sich bei 9 von 10 neuen Wohngebäuden im Berichtszeitraum 2008 bis 2012 um Ein- oder Zweifamilienhäuser handelt. Berücksichtigt man außerdem, dass sich der Großteil kleinerer Neubauwohnungen auf ein einziges Projekt im Stadtteil Süd (→ Seniorenwohnpark) konzentriert, so ist ersichtlich, dass das Mietwohnungsangebot für breite Bevölkerungsschichten in den vergangenen Jahren nicht nennenswert durch Neubautätigkeit vergrößert werden konnte.
- Fast die Hälfte aller fertig gestellten Neubauwohnungen wurde unter der Trägerschaft privater Bauherren errichtet. Für ein gutes Drittel zeichnen Wohnungsunternehmen verantwortlich.
- Im regionalen Vergleich der Neubauintensität der 24 Landkreise und 12 kreisfreien Städte (Bezugszeitraum 2008 bis 2012) nimmt Koblenz mit 13 Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner einen Rang im hinteren Drittel ein. Alle anderen Oberzentren weisen über die vergangenen fünf Jahre eine höhere Neubauaktivität auf. In Mainz und in Trier wurden bezogen auf 10 000 Einwohner fast doppelt so viele Neubauwohnungen fertiggestellt.
- Innerstädtische Schwerpunkte der Wohnbautätigkeit der letzten Jahre waren die Stadtteile Süd (Seniorenwohnpark), Asterstein und Raental. In fünf der 30 Stadtteile wurde seit 2008 kein Wohnungsneubau, in elf weiteren höchstens zehn Neubauwohnungen registriert.
- Nur 10 % der 715 zwischen 2008 und 2012 errichteten Neubauwohnungen befinden sich in „klassischen“ Neubauquartieren. Bei mehr als 20 % aller Neubauwohnungen wurden Baulücken in Altbauquartieren der Vor- bzw. der unmittelbaren Nachkriegszeit gefüllt.

- 62 % aller Fertigstellungen konzentrieren sich auf zehn der insgesamt 220 Wohnquartiere im Stadtgebiet.

B Neubaumonitoring

- Im Zeitraum 2008 bis 2012 wurden 398 Wohngebäude mit insgesamt 829 Wohnungen laut Melderegister erstmals bezogen.
- Bei fast der Hälfte der Erstbezieherhaushalte von neuen Ein- und Zweifamilienhäusern handelt es sich um Familien in der Konsolidierungsphase. Die demographischen Strukturen der Erstbezieher neuer Mehrfamilienhäuser sind dagegen wesentlich heterogener. Insbesondere Seniorenhaushalte sind hier – gemessen am gesamten Bevölkerungsbestand – überproportional vertreten.
- Die durchschnittliche Belegungsdichte von Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern schwankt in den ersten zehn Jahren nach dem Erstbezug geringfügig zwischen 286 und 317 Einwohner je 100 Wohnungen.
- Massive Verschiebungen sind bei den altersspezifischen Belegungsziffern 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 diesem Zeitraum von 44 auf 12. Bei neuen Mehrfamilienhäusern ist im ersten Jahrzehnt nach dem Erstbezug aufgrund ausgeprägter demographischer Heterogenität der Erstbezieher und höherer Fluktuation im Bestand kein Alterungsprozess der Bewohnerschaft insgesamt erkennbar.
- Rund zwei Drittel der heutigen Bewohnerschaft von neuen Wohngebäuden der vergangenen fünf Jahre rekrutiert sich aus innerstädtischen Umzügen, weitere 2 % aus dem Geburtenüberschuss. Nur jeder dritte Bewohner der Neubauwohnungen hatte vor dem Bezug seinen Wohnsitz nicht in Koblenz. Damit liegt der unmittelbare Netto-Effekt der Neubautätigkeit bei 80 bis 90 Zuwanderern je 100 Neubauwohnungen. Zuzüge von außerhalb in Wohnungen, die durch innerstädtischen Umzug in Neubauten frei werden, sind dabei nicht berücksichtigt.
- In den einzelnen Stadtteilen schwanken die Anteile der Außenzuwanderer in Neubauwohnungen erheblich: In den Stadtteilen Süd, Karthause Nord, Lützel und Pfaffendorf kommen fast 50 % der Neubaubezieher von außerhalb der Stadt. Anders stellt sich die Situation in Metternich dar, wo 50 % der Neubaubezieher aus dem Stadtteil selbst stammten.

1. Wohnbautätigkeit

1.1 Hinweise zur Datengrundlage

Sämtliche genehmigungspflichtigen Vorhaben im Wohnungsbau werden in der amtlichen Bautätigkeitsstatistik, einer bundesweit einheitlichen Statistik, erfasst. Immer wieder auftretende Qualitätsmängel in den vom Bauherrn auszufüllenden und beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung einzureichenden Meldevordrucken für die Baugenehmigung bzw. die Baufertigstellung, gestalten die Auswertungs- und Vergleichsmöglichkeiten durchaus problematisch: Fehlende oder falsche Adressen der Bauvorhaben erschweren genauso die kleinräumige Verortung wie die eigentlich nicht zulässige Zusammenfassung mehrerer Vorhaben (=mehrere Gebäude) auf einem Erfassungsbogen. Fehlende Angaben zu Wohnraummerkmalen oder zur Art der Bautätigkeit (Neubau oder Maßnahme an bestehenden Gebäuden) schränken die statistischen Analysemöglichkeiten ein. Hinzu kommen zum Teil erhebliche Verzögerungen zwischen dem tatsächlichen Vorgangsdatum – z.B. die Fertigstellung eines neuen Wohngebäudes –

und dem Datum der Meldung und Weiterleitung in den statistischen Berichtskreis von mehreren Jahren. Daher ist nicht auszuschließen, dass ein Teil der im Berichtsjahr als Neubauten gemeldeten Wohngebäude bereits seit ein oder mehreren Jahren bewohnt ist. Aufgrund der vielschichtigen Qualitätsprobleme sind umfangreiche Plausibilisierungen erforderlich, die wiederum rückwirkende Datenrevisionen unvermeidlich machen. Dies hat gegebenenfalls zur Konsequenz, dass eine im Vorjahr gemeldete Zahl fertiggestellter Neubauwohnungen im Folgejahr korrigiert werden muss.

Insbesondere für die innerstädtisch differenzierten Auswertungen wird auf die Datenbank der abgeschotteten kommunalen Statistikstelle zurückgegriffen. Regionale Vergleiche basieren jedoch auf dem davon abweichenden Datenbestand im Landesinformationssystem des Statistischen Landesamtes in Bad Ems.

1.2 Themenüberblick

Zunächst wird ein langfristiges Profil der Wohnbautätigkeit in Koblenz als Einstieg in die Thematik gezeichnet. Die Bautätigkeit in den vergangenen fünf Jahren wird anschließend differenzierter dargestellt. Es folgt die Einordnung der Wohnbauaktivität in Koblenz in den regionalen Vergleich,

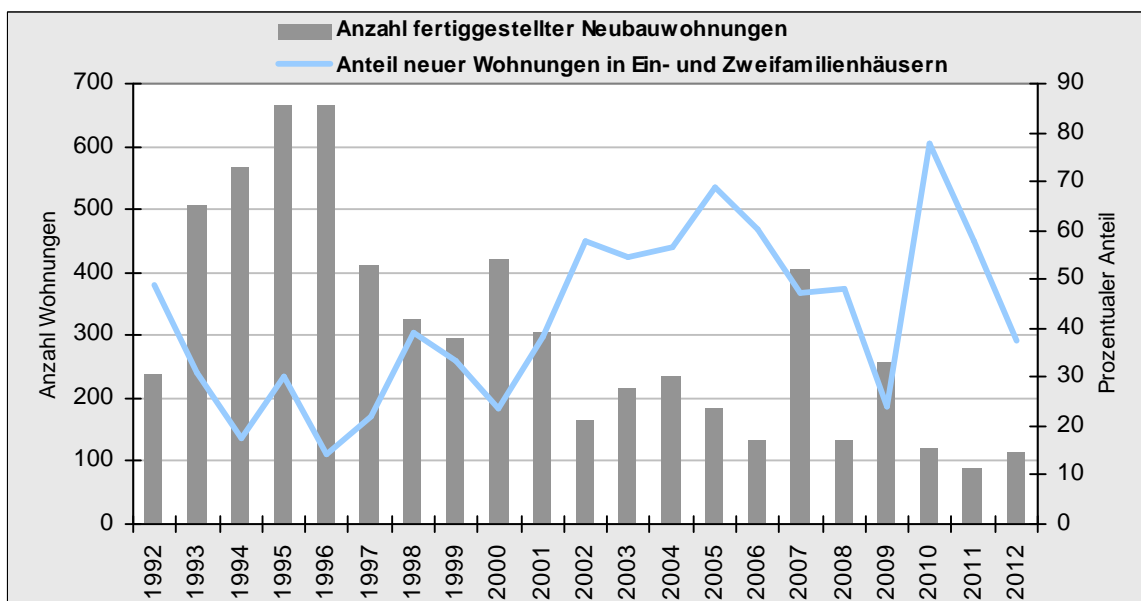
insbesondere mit den umliegenden Landkreisen, aber auch mit den anderen Oberzentren im Bundesland. Der Blick auf die innerstädtische Differenzierung rundet das Berichtsprogramm zum Thema Wohnbautätigkeit ab.

1.3 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in den letzten zwei Dekaden

Die Abbildungen 1 und 2 dokumentieren den Verlauf der Wohnbautätigkeit in Koblenz über die letzten 20 Jahre. Hierin werden ausschließlich Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden berücksichtigt. Wohnheime, Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und Baumaßnahmen am Wohnungsbestand fließen nicht in die Betrachtung ein. Über den gesamten Zeitraum der letzten zwei Jahrzehnte kamen demnach rund 6.450 Neubauwohnungen, also knapp 310 pro Jahr, auf den Koblenzer Wohnungsmarkt. Allerdings konzentriert sich die Bautätigkeit auf eine relativ kurze Phase hoher Bauaktivität Mitte der 1990er Jahren. Als Reaktion auf den zunehmend angespannten Wohnungsmarkt wurde seinerzeit massiv in den

(Miet-)Wohnungsmarkt investiert. Zwischen 1993 und 1996 wurden mehr als 2.400 Wohnungen fertig gestellt, also rund 600 pro Jahr. Spätestens mit der Jahrtausendwende ist ein deutlicher Einbruch zu notieren. Die jährlichen Fertigstellungszahlen liegen mit ca. 200 Neubauwohnungen nur noch auf einem Drittel des Niveaus der Vorjahre. Lediglich 2007 sind nochmals über 400 Neubauwohnungen registriert worden. Seinerzeit kulminierten sich Bauüberhänge aus den Vorjahren. Die Jahre 2010 bis 2012 markieren den absoluten Tiefpunkt der Neubautätigkeit in Koblenz. Nur ca. 110 Neubauwohnungen pro Jahr wurden in diesem Zeitraum als fertig gestellt registriert.

ABB.1: ENTWICKLUNG DER WOHNBAUTÄTIGKEIT IN KOBLENZ SEIT 1992: WOHNUNGEN IN NEU ERRICHTETEN WOHNGEBÄUDEN



Datenquelle: bis 2001 Statistisches Landesamt, ab 2002 Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz

Spiegelbildlich zum absoluten Volumen der Wohnbautätigkeit verhält sich der Anteil der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mitte der 1990er Jahre zählte nur eine von vier Neubauwohnungen zu diesem Segment, während der mehrgeschossige Wohnungsbau

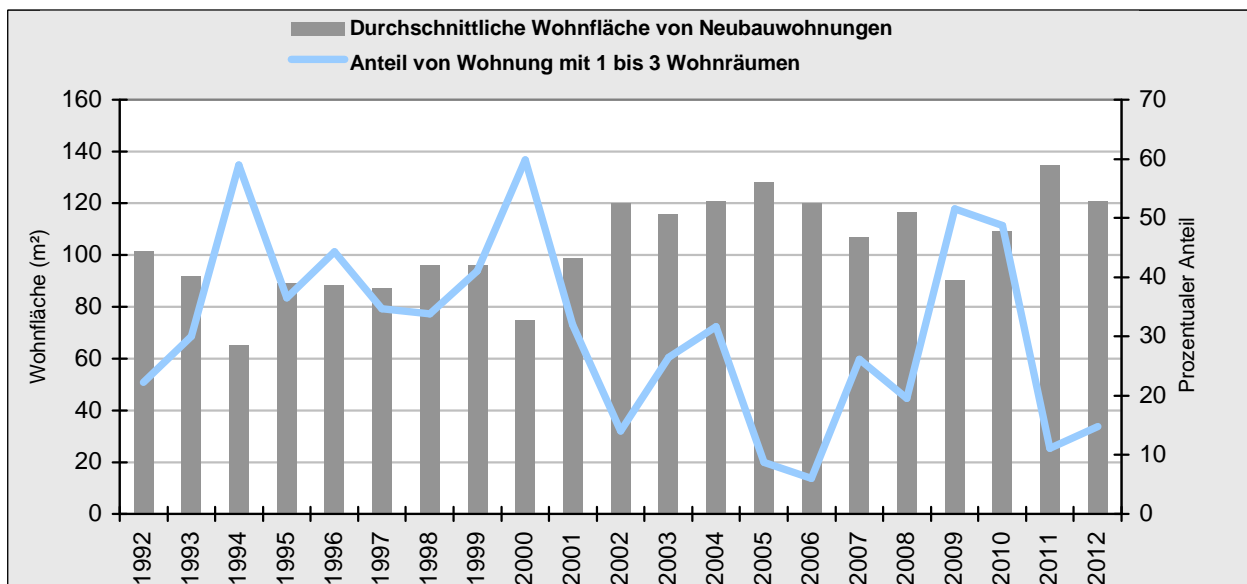
eindeutig dominierte. Mit rückläufiger Neubauaktivität hat die Bedeutung des Ein- und Zweifamilienhausbaus – zumindest bezüglich der prozentualen Anteile – spürbar zugenommen. Zwischen 2002 und 2008 wurden in Koblenz sogar mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

fertig gestellt als im Mehrgeschossbau. Im Mittel der drei jüngsten Berichtsjahre 2010 bis 2012 liegt der Anteil der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei 58 % - allerdings mit deutlich rückläufiger Tendenz.

Demzufolge ist auch die Zahl kleinerer Wohnungen im Neubaubestand im vergangenen Jahrzehnt systematisch zurückgegangen – genauso wie die durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 90 m² Mitte der 1990er Jahre auf über 120 m² in jüngster Zeit angestiegen ist. Mitte der 1990er Jahre wies fast jede zweite fertig gestellte Neubauwohnung höchstens drei Räume auf. In den letzten Jahren ist bei rückläufigem Bauvolumen insgesamt der Anteil kleinerer Wohnungen

auf z.T. weniger als 10 % zurückgegangen. So wurden in den Jahren 2005 und 2006 in der Summe nur 24 Neubauwohnungen errichtet, die den Nachfragewünschen kleinerer Haushalte gerecht werden. In den drei folgenden Jahren hat sich der Trend jedoch umgekehrt und es sind wieder verstärkt kleinere Neubauwohnungen auf den Markt gekommen, die den sich verändernden Haushaltstrukturen (Zunahme kleinerer und älterer Haushalte) gerecht werden. 2011 und 2012 dominierten jedoch wieder große Wohnungen. Nur bei jeder achten der insgesamt 205 fertig gestellten Neubauwohnungen handelte es sich um eine kleinere Wohnung mit maximal drei Räumen.

ABB. 2: VERÄNDERUNG DES ANTEILS KLEINERER WOHNUNGEN UND DER DURCHSCHNITTLICHEN WOHNUNGSGRÖÖE IM RAHMEN DER NEUBAUTÄTIGKEIT SEI 1992 IN KOBLENZ



Datenquelle: bis 2001 Statistisches Landesamt, ab 2002 Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz

1.4 Strukturelle Differenzierung der genehmigungspflichtigen Bautätigkeit in Koblenz im Zeitraum der letzten fünf Jahre.

(1) Bautätigkeit insgesamt

Differenziertere Informationen über die Bautätigkeit im Verlauf der vergangenen fünf Jahre präsentieren die Abbildungen 3 bis 6. Die ersten beiden Tabellen dokumentieren die Bautätigkeit insgesamt.

Berücksichtigt sind hier nicht nur die Bautätigkeit im Wohnungsneubau einschließlich der Wohnheime, sondern auch im Nichtwohnungsbau sowie die Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden.

ABB. 3: BAUGENEHMIGUNGEN IN KOBLENZ 2008 BIS 2012: NEUBAU UND MAßNAHMEN AM BESTAND VON WOHNGEBÄUDEN UND NICHTWOHNGBÄUDEN

Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Genehmigung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2008 bis 2012
		2008	2009	2010	2011	2012	
Registrierte Baugenehmigungen	Anzahl	183	239	163	154	170	182
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	134	182	100	111	124	130
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	60	133	55	64	63	75
Wohnungen	Anzahl	93	264	125	133	174	158
Wohnfläche	m ²	11.879	24.965	14.783	12.378	19.373	16.676
Investitionsvolumen	1.000 €	16.119	29.231	18.457	19.573	27.499	22.176
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	74	49	45	47	61	55
Saldo Wohnungen	Anzahl	+11	+20	+45	+7	+19	+20
Saldo Wohnfläche	m ²	+1.771	+2.087	+6.050	+1.656	+2.989	+2.911
Investitionsvolumen	1.000 €	5.568	3.104	7.452	4.046	6.503	5.335
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	49	57	63	43	46	52
Saldo Wohnungen	Anzahl	+10	+1	+3	-6	+2	+2
Saldo Wohnfläche	m ²	+1.354	+35	+190	-542	-409	+126
Investitionsvolumen	1.000 €	35.991	35.625	60.913	128.944	28.757	58.046
Gesamter genehmigter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	114	285	173	134	195	180
... Wohnfläche	m ²	15.004	27.087	21.023	13.492	21.953	19.712
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	57.678	67.960	86.822	152.563	62.759	85.556

1) mit Wohnheimen

Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Stadt Koblenz; eigene Berechnungen

Im Jahresmittel 2008 bis 2012 wurden rund 180 Hochbaumaßnahmen genehmigt (Abb. 3), während die durchschnittliche Zahl der Fertigstellungen nur bei 145 liegt

(Abb. 4). Das für die genehmigten Maßnahmen veranschlagte Investitionsvolumen liegt bei mehr als 85 Millionen Euro pro Jahr. 71 % aller genehmigten Bautä-

tigkeiten betreffen den Wohnungsbau, bei den Investitionen liegt dessen Anteil jedoch nur bei einem Drittel. Der Wohnungsbau wird in der Statistik in Neubau und Maßnahmen am Gebäudebestand unterteilt. Der Schwerpunkt der Aktivität

liegt eindeutig im Bereich des Wohnungsneubaus. Immerhin betragen die für den Neubau genehmigten Investitionen mit durchschnittlich 22,2 Millionen Euro pro Jahr das Vierfache der Kosten für Maßnahmen am Wohngebäudebestand.

ABB. 4: BAUFERTIGSTELLUNGEN IN KOBLENZ 2008 BIS 2012: NEUBAU UND MAßNAHMEN AM BESTAND VON WOHNGEBÄUDEN UND NICHTWOHNGEBÄUDEN

Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2008 bis 2012
		2008	2009	2010	2011	2012	
Registrierte Baufertigstellungen	Anzahl	161	139	156	145	125	145
davon...							
...an Wohngebäuden ¹⁾	Anzahl	128	105	128	90	93	109
darunter							
Neubau							
Wohngebäude	Anzahl	69	69	94	54	52	68
Wohnungen	Anzahl	250	255	121	90	115	166
Wohnfläche	m ²	19.995	22.786	13.199	12.107	10.530	15.723
Investitionsvolumen	1.000 €	27.617	34.020	13.700	16.333	16.246	21.583
Maßnahmen am Bestand							
betroffene Gebäude	Anzahl	59	36	34	36	41	41
Saldo Wohnungen	Anzahl	+5	+5	+3	+3	+29	+9
Saldo Wohnfläche	m ²	+1.568	+1.514	+636	+1.159	+3.826	+1.741
Investitionsvolumen	1.000 €	3.547	5.040	3.525	3.409	6.016	4.307
...an Nichtwohngebäuden	Anzahl	33	34	28	55	32	36
Saldo Wohnungen	Anzahl	-2	+7	-1	-1	-1	+0
Saldo Wohnfläche	m ²	-244	+631	-102	+200	-154	+66
Investitionsvolumen	1.000 €	37.012	24.910	32.052	23.307	50.835	33.623
Gesamter Zugang an ...							
... Wohnungen	Anzahl	253	267	123	92	143	176
... Wohnfläche	m ²	21.319	24.931	13.733	13.466	14.202	17.530
Gesamtes Investitionsvolumen	1.000 €	68.176	63.970	49.277	43.049	73.097	59.514

1) mit Wohnheimen

Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Stadt Koblenz; eigene Berechnungen

ABB. 5: FERTIGSTELLUNGEN IM WOHNUNGSNEUBAU IN STRUKTURELLER DIFFERENZIERUNG

Merkmal	Dimen- sion	Jahr der Fertigstellung (Erfassungsdatum)					Jahresmittel 2008 bis 2012
		2008	2009	2010	2011	2012	
Neu erstellte Wohngebäude	Anzahl	68	69	94	54	52	67
<i>davon mit ... Wohnungen</i>							
1 bis 2		56	59	90	47	39	58
3 bis 5		6	3	2	4	10	5
6 bis 10	Anzahl	5	4	1	3	1	3
11 und mehr		1	3	1	-	2	1
darin Wohnungen	Anzahl	133	255	121	90	115	143
<i>davon mit ... Räumen</i>							
1 bis 3		26	132	59	10	17	49
4 und mehr	Anzahl	107	123	62	80	98	94
<i>Durchschnittswerte:</i>							
Wohnungen pro Wohngebäude	Anzahl	2,0	3,7	1,3	1,7	2,2	2,1
Wohnfläche pro Wohnung	m ²	116	89	109	135	92	104
Baukosten je m ² Wohnfläche	€	1.300	1.493	1.038	1.349	1.543	1.355
<i>Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren</i>							
keine Angabe		-	-	-	-	-	-
Öffentlicher Bauherr		-	-	0,8	-	-	0,1%
Wohnungsunternehmen		27,8	24,3	53,7	27,8	23,5	30,3%
Immobilienfonds		-	-	-	-	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	%	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe		-	-	-	-	-	-
Handel, Kreditinstitute, Versicherungen, Dienstleistungen,...		9,0	-	-	11,1	0,9	3,2%
Privater Haushalt		63,2	28,6	45,5	61,1	75,7	49,6%
Organisation ohne Erwerbszweck		-	47,1	-	-	-	16,8%

Datenquelle: Erfassung der Bautätigkeit nach den Meldungen des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz

(2) Wohnungsneubau

In der Abbildung 5 wird der Blick von der allgemeinen Bautätigkeit auf den Wohnungsneubau fokussiert.

Seit 2008 wurden binnen fünf Jahren insgesamt 337 neue Wohngebäude in Kob-

lenz fertig gestellt. Dies entspricht einem Jahresmittel von 67 neuen Wohngebäuden. Dieses ohnehin niedrige Niveau wurde in den beiden letzten Jahren nochmals deutlich unterboten. Bei fast 90 % der seit 2008 errichteten Wohngebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilien-

häuser. Die Neubauwohnungen haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 104 m². Je Quadratmeter Wohnfläche wurden im Mittel der letzten fünf Jahre Baukosten von 1 355 € veranschlagt. Im aktuellen Berichtsjahr 2012 liegen die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche rund 200 € über dem fünfjährigen Mittel.

Rund die Hälfte der neuen Wohnungen wurde unter privater Bauträgerschaft fertig gestellt. Für fast jede dritte Neubauwohnung zeichneten Wohnungsunternehmen verantwortlich.

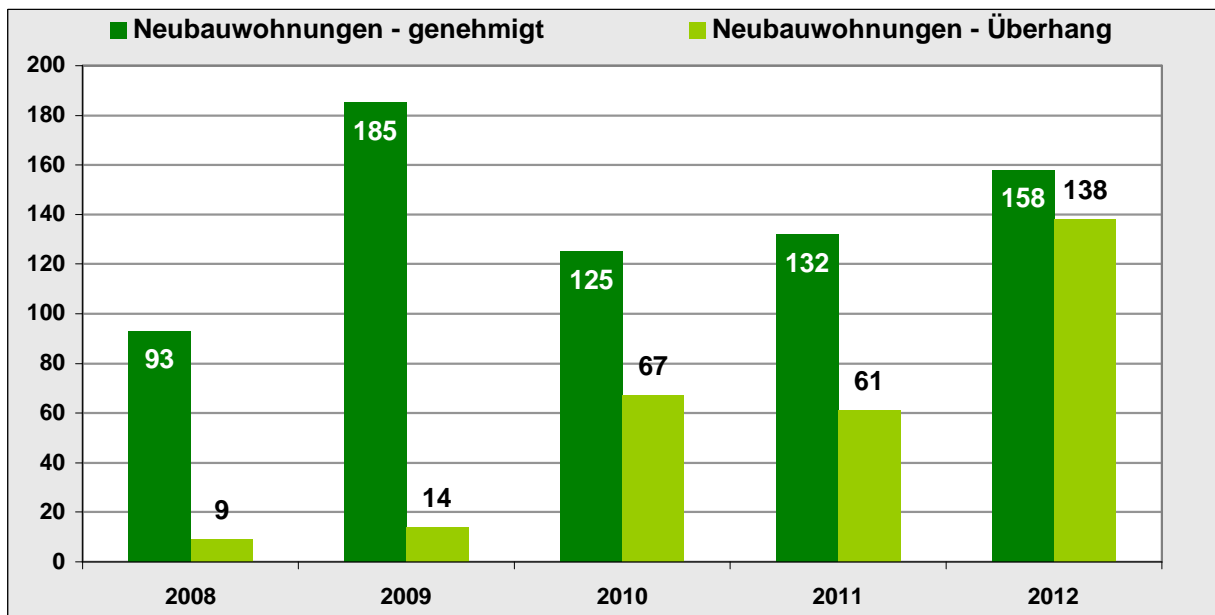
(3) Bauüberhang

Abschließend wird der Blick auf den Bauüberhang und damit auf die kurzfristig

noch zu erwartenden Fertigstellungen gerichtet. Die Abbildung 6 stellt die pro Jahr genehmigten Neubauwohnungen graphisch dar. Bei dem Überhang handelt es sich um die Neubauwohnungen, die in dem jeweiligen Jahr genehmigt, bis Ende 2012 jedoch noch nicht fertig gestellt worden sind. Von den seit 2008 insgesamt genehmigten 693 Neubauwohnungen sind demnach 289 oder 41,2 % noch nicht fertig gestellt. Die Hälfte der im Bauüberhang notierten Neubauwohnungen wurde erst im aktuellen Berichtsjahr 2012 genehmigt.

Die relativ hohe Überhangsquote legt den Schluss nahe, dass im kommenden Berichtsjahr wieder mit einem leichten Anstieg der Neubautätigkeit zu rechnen ist.

ABB. 6: BAUÜBERHANG IM WOHNUNGSNEUBAU 2008 BIS 2012 (OHNE WOHNHEIME)



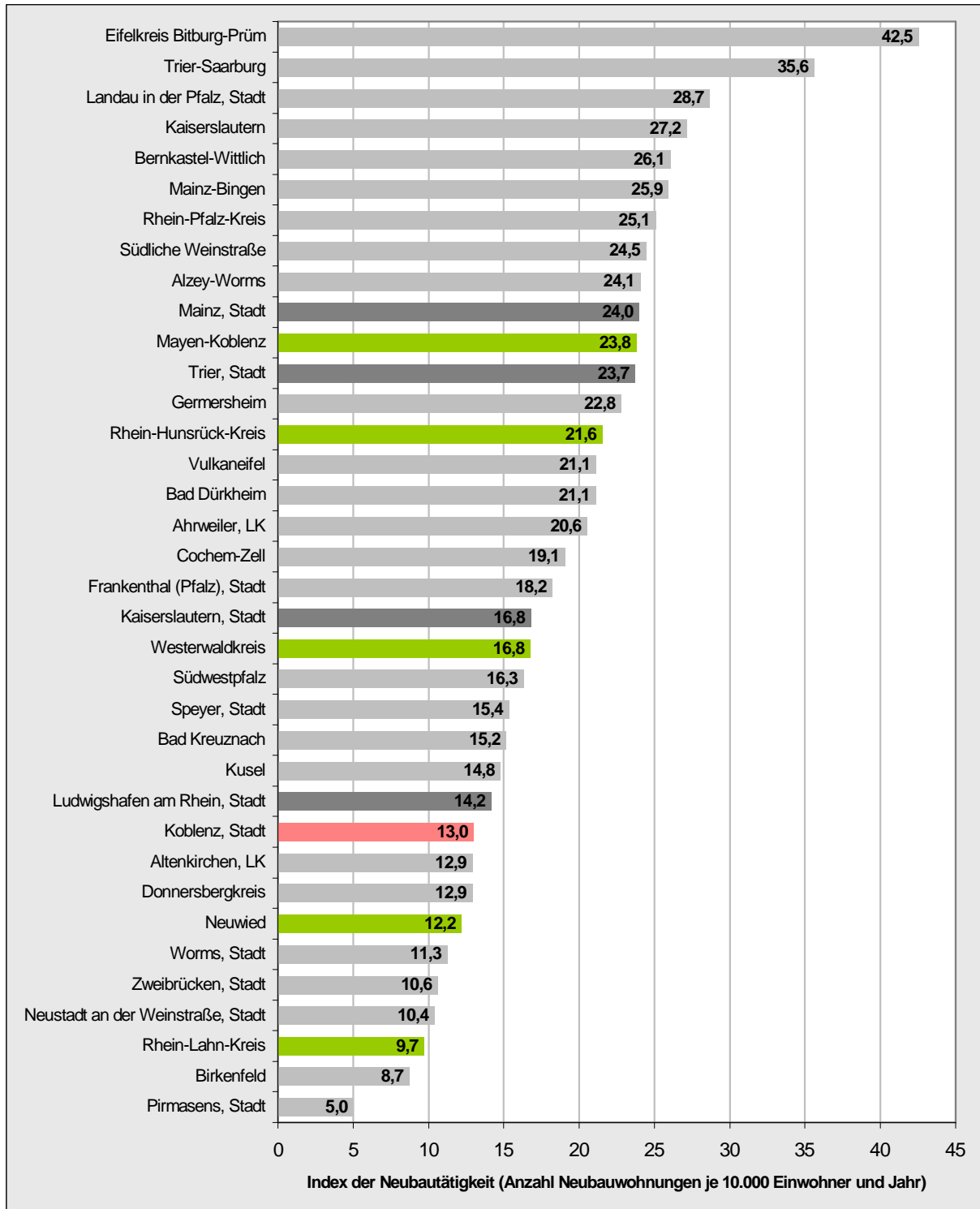
Datenquelle: Erfassung der Bautätigkeit nach den Meldungen des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz

1.5 Wohnungsneubau im regionalen Vergleich

Wie stellt sich die in Koblenz beobachtete Entwicklung der Wohnbautätigkeit im regionalen Vergleich dar? Die Abbildung 7

stellt das Ranking der 24 Landkreise und 12 kreisfreien Städte nach der Wohnungsneubauintensität dar.

ABB. 7: NEUBAUINTENSITÄT IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN (MITTELWERTE 2008-2012)



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (LIS)

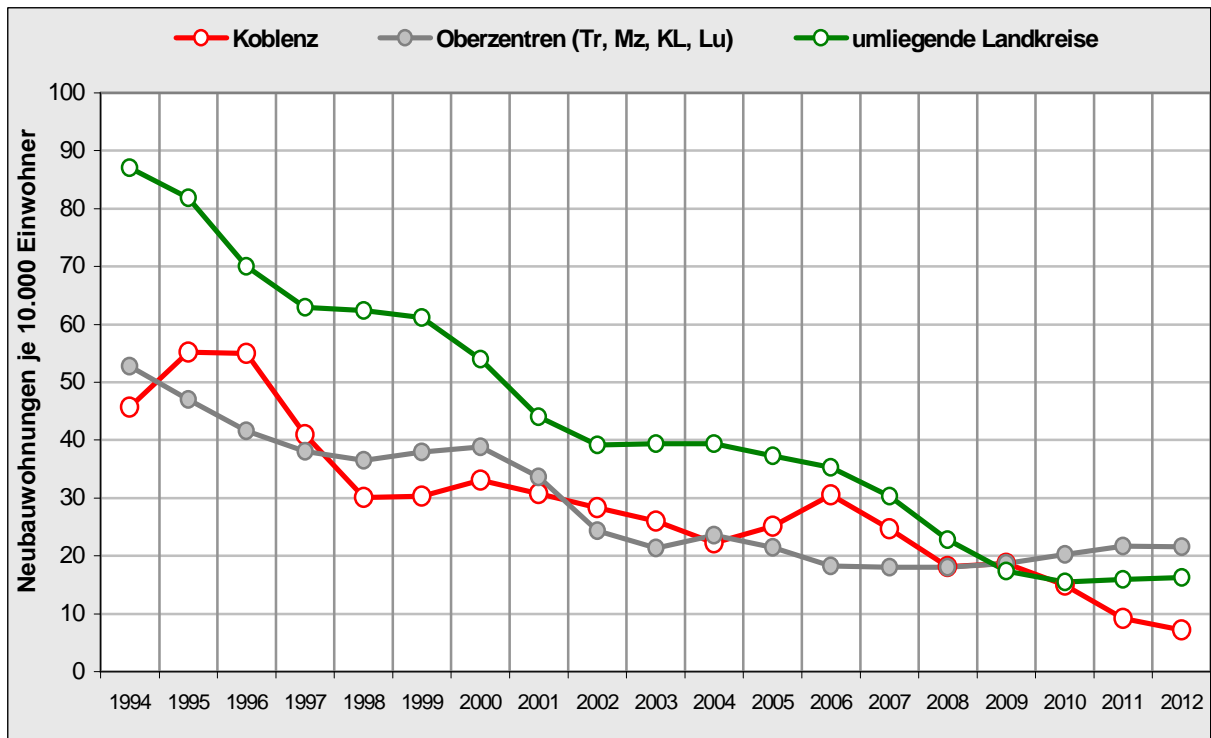
Zur besseren Vergleichbarkeit der unterschiedlich großen administrativen Einheiten wird die Zahl der pro Jahr fertig gestellten Neubauwohnungen auf die jeweilige Einwohnerzahl bezogen. Zur Stabilisierung der Datenbasis und zur Unterdrückung zufallsbedingter Schwankungen wird die Neubautätigkeit über die fünf letzten verfügbaren Jahre 2008 bis 2012 gemittelt betrachtet. Der Index der Neubautätigkeit schwankt im gesamten Bundesland um den Faktor 8: Das Schlusslicht bildet die kreisfreie Stadt Pirmasens, wo je 10 000 Einwohner nur fünf Neubauwohnungen pro Jahr registriert worden sind – im Eifelkreis Bitburg-Prüm waren es im gleichen Zeitraum mehr als 40. Zusammen mit dem Landkreis Trier-Saarburg und eingeschränkt auch der kreisfreien Stadt Trier kristallisiert sich der Grenzraum zum wirtschaftlich prosperierenden Nachbarland Luxemburg als das Gebiet mit der landesweit höchsten Wohnbauaktivität heraus.

Mit 13 Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner liegt Koblenz im unteren Drittel des Rankings. Im Vergleich der Oberzentren weist nur Ludwigshafen eine vergleichbar niedrige Neubautätigkeit auf. In Mainz und in Trier wurden dagegen – bezogen auf die Einwohnerzahl – in den letzten fünf Jahren fast doppelt so viele Neubauwohnungen errichtet wie in der

Rhein-Mosel-Stadt Die um Koblenz liegenden Landkreise weisen ein sehr breites Spektrum der Wohnbauaktivität auf. Mit 24 Neubauwohnungen je 10 000 Einwohner liegt der Landkreis Mayen-Koblenz im oberen Drittel aller Gebiets-einheiten. Im Landkreis Neuwied wie auch im Rhein-Lahn-Kreis ist die Neubautätigkeit dagegen noch schwächer ausgeprägt als im Oberzentrum des nördlichen Rheinland-Pfalz.

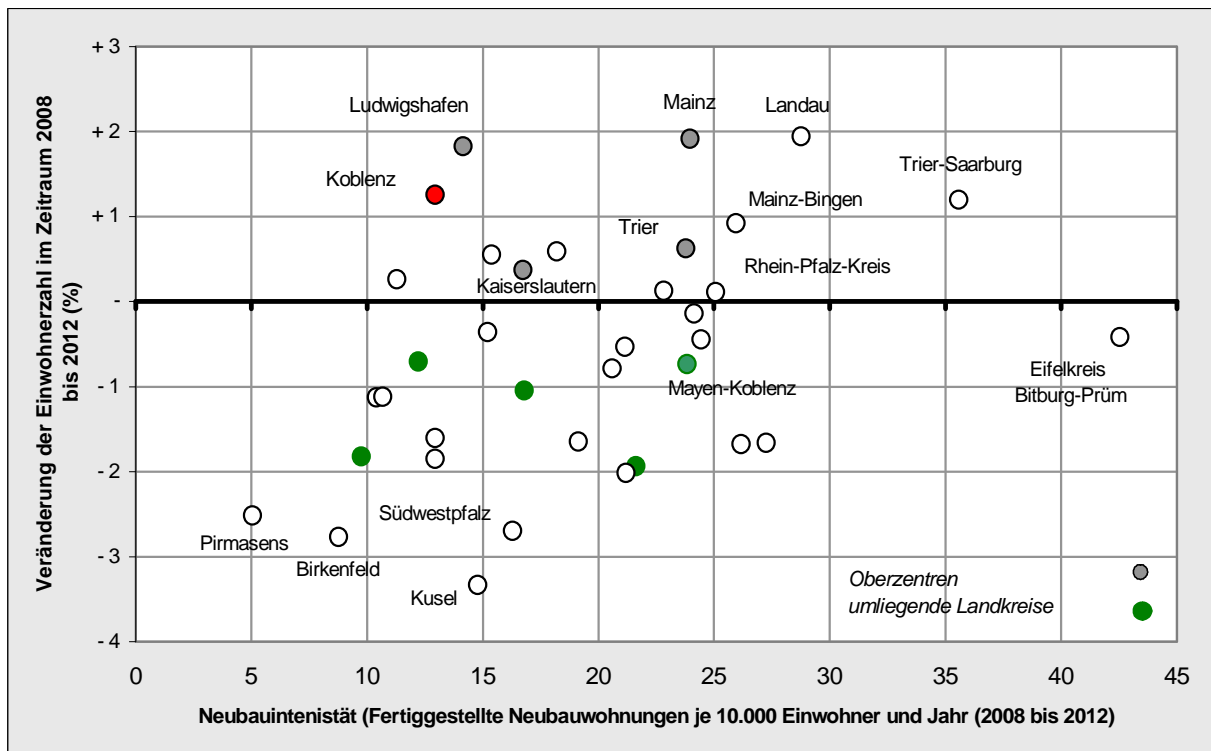
Die für die Stadt Koblenz beschriebene Entwicklung der Neubautätigkeit im Verlauf der beiden letzten Jahrzehnte trifft in der Grundform auch auf die umliegenden Landkreise und die vier anderen Oberzentren in Rheinland-Pfalz zu, wie die Abbildung 8 belegt. Deutlich erkennbar sind jedoch abweichende Trends in den letzten Jahren. Während die Talsohle in den anderen Oberzentren in den Jahren 2006 bis 2008 durchschritten zu sein scheint und seitdem wieder zunehmende Aktivität im Wohnungsneubau zu registrieren ist, ist die Neubautätigkeit in Koblenz auch in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen und hat nach den Angaben des Statistischen Landesamtes im aktuellen Berichtsjahr 2012 den bisherigen Tiefpunkt erreicht.

ABB. 8: ENTWICKLUNG DER NEUBAUINTENSITÄT IN KOBLENZ IM VERGLEICH ZU DEN UMLIEGENDEN LANDKREISEN UND DEN ANDEREN RHEINLAND-PFÄLZISCHEN OBERZENTREN



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (LIS); eigene Berechnungen

ABB. 9: NEUBAUINTENSITÄT UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN



Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (LIS); eigene Berechnungen

Dass sich die Bevölkerungsentwicklung in den administrativen Gebietseinheiten durchaus vom Umfang der Neubautätigkeit abkoppeln kann, zeigt die Abbildung 9. Hier werden die Neubauintensität als „erklärende“ und die Veränderung der Einwohnerzahl als (vermeintlich) davon abhängige Variable auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz gegenübergestellt. Das Streudiagramm kann einen statistischen Zusammenhang zwischen den beiden Prozessen nicht bestätigen. Selbst der Landkreis mit der am stärksten ausgeprägten Wohnbauintensität, der Eifelkreis Bitburg-Prüm, hat in den letzten fünf Jahren im Saldo einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen

gehabt. Sehr niedrige Wohnbauaktivität in Kombination mit deutlichem Bevölkerungsschwund prägen vor allem die Gebietseinheiten im strukturschwachen südwestlichen Teil unseres Bundeslandes. Aber auch alle fünf Landkreise im Umland der Stadt Koblenz verzeichnen Beobachtungszeitraum mehr oder weniger deutliche Einwohnerverluste bei bestenfalls durchschnittlicher Wohnbauaktivität. Ganz anders die fünf Oberzentren, die trotz überwiegend schwacher Neubautätigkeit alle einen Bevölkerungszuwachs im Zeitraum vom 31.12.2008 bis zum 30.6.2012 verzeichnen können (, der allerdings teilweise auf die Einführung einer Nebenwohnsitzsteuer zurückzuführen ist).

1.6 Wohnbautätigkeit in innerstädtischer Differenzierung

(1) Wohnbautätigkeit in den Stadtteilen

Auch der Vergleich der insgesamt 30 Stadtteile zeichnet ein markantes Profil unterschiedlicher Wohnbauaktivität (Abb. 10). Bezogen auf die Anzahl fertiggestellter Neubauwohnungen liegt der

räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit der vergangenen fünf Jahre in Koblenz-Süd. Die hohen Fertigstellungszahlen gehen hier im Wesentlichen auf das Projekt „Senioren-Wohnpark“ zurück,

ABB.10: WOHNBAUTÄTIGKEIT IN DEN STADTTILEN

Stadtteil	Wohnungsbestand ¹⁾ am 31.12.2012	Neubautätigkeit 2008 bis 2012			Veränderung der Einwohnerzahl ²⁾ im Beobachtungszeitraum	
		Fertigstellungen		Überhang	Anzahl	%
		Anzahl	% von Sp. 2	Anzahl		
1	2	3	4	5	6	7
Altstadt	2.907	-	-	26	+ 309	+ 6,7
Mitte	2.047	7	0,3	12	+ 156	+ 4,5
Süd	4.064	146	3,6	22	+ 334	+ 5,3
Oberwerth	734	7	1,0	4	+ 73	+ 5,6
Karthause Nord	1.673	43	2,6	-	+ 88	+ 3,0
Karhäuserhofgelände	992	5	0,5	5	+ 57	+ 3,2
Karthause Flugfeld	2.503	-	-	5	+ 91	+ 1,7
Goldgrube	2.643	-	-	-	- 2	- 0,0
Rauental	2.641	73	2,8	22	+ 295	+ 6,8
Moselweiß	1.782	32	1,8	1	+ 38	+ 1,2
Stolzenfels	252	-	-	-	- 2	- 0,5
Lay	936	4	0,4	4	- 65	- 3,6
Lützel	4.199	64	1,5	4	+ 62	+ 0,8
Metternich	5.481	70	1,3	49	+ 118	+ 1,3
Neuendorf	2.590	19	0,7	-	- 19	- 0,3
Walersheim	1.558	1	0,1	-	- 93	- 2,6
Kesselheim	1.326	7	0,5	1	- 95	- 3,6
Güls	3.017	25	0,8	30	- 13	- 0,2
Rübenach	2.525	22	0,9	11	- 39	- 0,8
Bubenheim	641	17	2,7	1	+ 24	+ 1,8
Ehrenbreitstein	1.141	2	0,2	2	+ 104	+ 5,5
Niederberg	1.484	12	0,8	9	+ 33	+ 1,1
Asterstein	1.329	76	5,7	41	+ 140	+ 5,5
Pfaffendorf	1.712	44	2,6	8	+ 80	+ 3,0
Pfaffendorfer Höhe	1.439	5	0,3	13	+ 96	+ 3,8
Horchheim	1.782	9	0,5	-	- 67	- 2,1
Horchheimer Höhe	1.148	-	-	-	+ 103	+ 5,2
Arzheim	1.116	7	0,6	2	- 25	- 1,1
Arenberg	1.239	14	1,1	15	- 43	- 1,7
Immendorf	680	4	0,6	3	- 58	- 4,1
Koblenz	57.581	715	1,2	290	+ 1.680	+ 1,6

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

Bemerkungen:

- 1) Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime
- 2) Einwohner mit Hauptwohnsitz in Privathaushalten (d.h. ohne Heime und Anstalten)

Die weiteren räumlichen Schwerpunkte des Wohnungsneubaus liegen im Rauental (73 neue Wohnungen), in Metternich (70) sowie auf dem Asterstein (76) und in Lützel (64). 60 % der seit 2008 fertiggestellten Neubauwohnungen konzentrieren sich damit auf fünf der 30 Stadtteile. In mehr als der Hälfte aller Stadtteile wurden über den gesamten Berichtszeitraum weniger als zwei Wohnungen pro Jahr fertig gestellt. Aus der Altstadt, Karthause-Flugfeld, Goldgrube, Stolzenfels und der Horchheimer Höhe liegen seit 2008 keinerlei Meldungen über fertiggestellte Neubauwohnungen vor.

Insgesamt sind 715 Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Beobachtungszeitraum errichtet worden. Das entspricht einem Anteil von 1,6 % an dem gesamten Wohnungsbestand der Stadt. Lediglich auf dem Asterstein (5,7 %) ist der prozentuale Anteil neuer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand deutlich höher.

Der aktuelle Bauüberhang beläuft sich zum Stichtag 31.12.2012 auf 290 bereits genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Neubauwohnungen. Ein Blick auf die innerstädtische Verteilung des Überhangs zeigt als räumliche Schwerpunkte des Bauüberhangs die Stadtteile Metternich, Asterstein und Güls, wo die Besiedlungsphase des Neubaugebiets „südliches Güls“ deutlich an Dynamik gewinnt. Auch im Bereich der drei zentral gelegenen Stadtteile Altstadt, Mitte und Süd warteten zu Beginn des Jahres 2013 noch insgesamt 60 bereits genehmigte Wohnungen auf ihre Baufertigstellung.

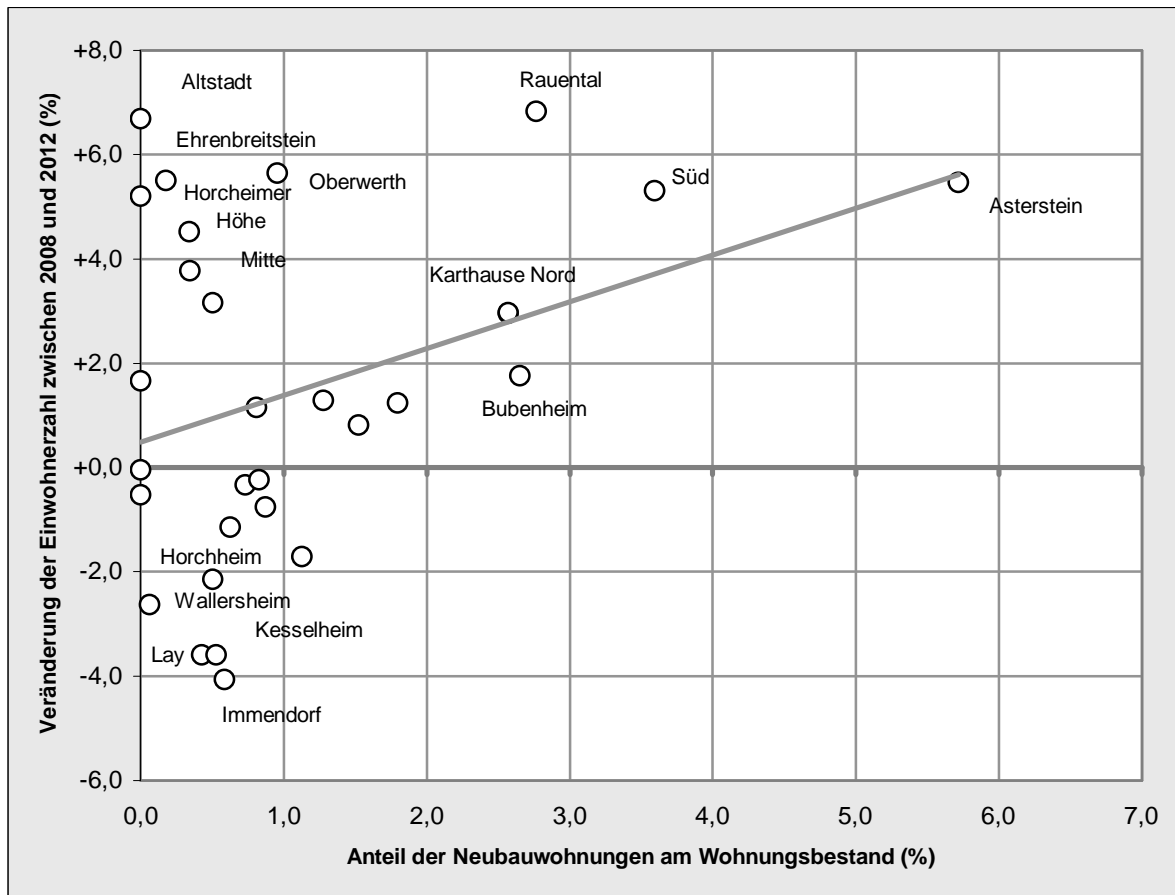
Je kleiner die betrachteten Gebietseinheiten sind, desto eher ist ein Zusammenhang zwischen der Wohnbauaktivität und der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Da der größte Teil der durch Neubau induzierten Mobilität durch innerstädtische Umzugsströme in die Neubaugebiete gebildet wird (siehe auch Kap. 2), impli-

ziert das Wachsen der Stadtteile mit hoher Neubauaktivität zwangsläufig einen Schrumpfungsprozess in anderen Stadtgebieten. Daher weist das Streudiagramm auf Stadtteilebene (Abb. 11) im Gegensatz zur Darstellung auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte (Abb. 9) eine etwas stärkere positive Korrelation aus. So verzeichnen die fünf Stadtteile mit den höchsten Neubauanteilen an ihrem Wohngebäudebestand auch deutliche Bevölkerungszuwächse in den vergangenen fünf Jahren.

Betrachtet man allerdings nur die Stadtteile mit geringer Neubautätigkeit, so löst sich der Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung vollkommen auf. So weisen die zentral gelegenen Stadtteile Altstadt und Mitte genauso wie der durch gehobene Wohnlagen geprägte Stadtteil Oberwerth trotz nicht existenter bzw. geringer Neubautätigkeit Einwohnerzuwächse von 4 % bis über 6 % auf. Bei vergleichbar schwacher Neubautätigkeit haben dagegen die Stadtteile Immendorf, Kesselheim und Lay Bevölkerungsverluste von rund 4 % zu verkräften.

Besonders bemerkenswert ist die Entwicklung auf der Horchheimer Höhe. Klassischer Wohnungsneubau hat hier in den letzten Jahren faktisch nicht stattgefunden. Dennoch liegt der Bevölkerungszuwachs zwischen 2008 und 2012 mit 5,2 % auf vergleichbarem Niveau wie beispielsweise auf dem Asterstein, wo innerhalb dieses Zeitraums immerhin 41 Neubauwohnungen errichtet worden sind. Die positive Entwicklung im rechtsrheinischen Höhenstadtteil ist umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand samt einer grundlegenden städtebaulichen Neugestaltung geschuldet.

ABB.11: ZUSAMMENHANG ZWISCHEN WOHNBAUAKTIVITÄT UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN STADTTEILEN VON KOBLENZ

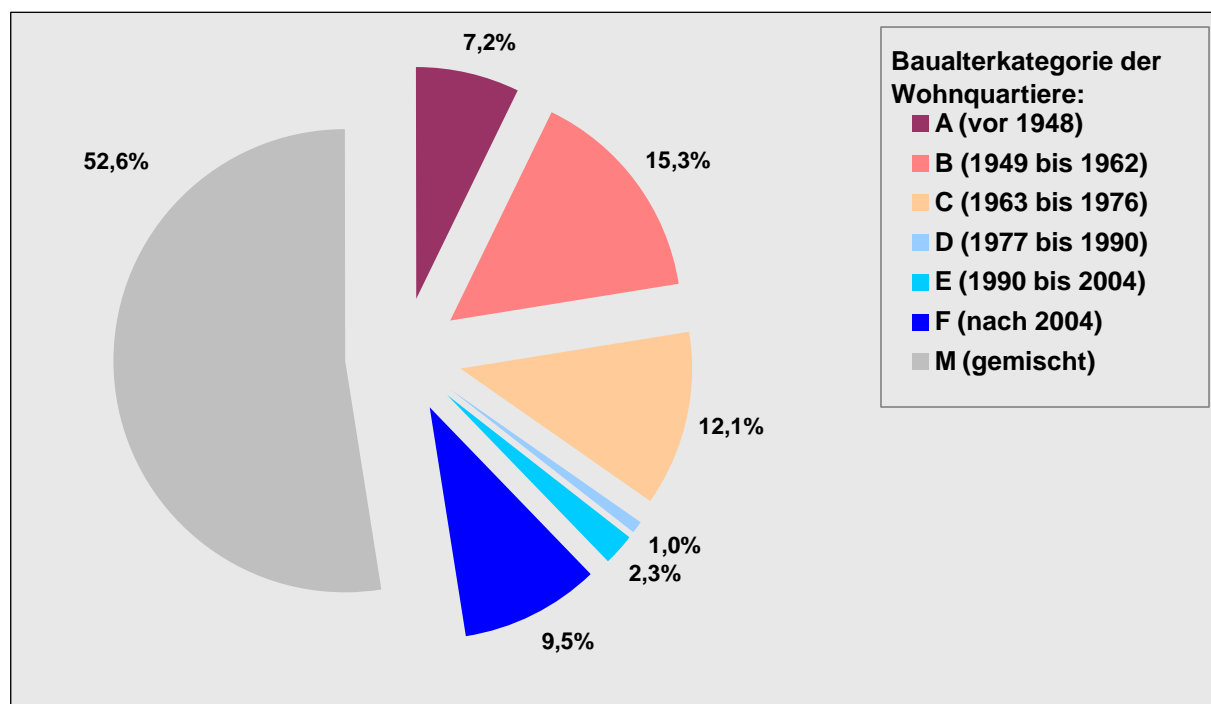


Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

(2) Wohnbautätigkeit in den Raubeobachtungseinheiten (RBE)

Zur differenzierteren Betrachtung der innerstädtischen Verteilungsmuster im Wohnungsneubau bietet sich das seit einigen Jahren in Koblenz etablierte Raster der Raubeobachtungseinheiten (RBE) an. Das Stadtgebiet ist dazu in mittlerweile 220 bauphysiognomisch und bauhistorisch homogene RBEs eingeteilt. Diese wurden entsprechend der Wohndichte und des prägenden Errichtungszeitraums des jeweiligen Gebäudebestands typisiert. Die Abbildung 12 präsentiert die Verteilung der zwischen 2008 und 2012 fertig gestellten Neubauwohnungen auf die Wohnquartierstypen unterschiedlichen Baualters. Nur jede zehnte Neubauwohnung wurde in „klassischen“ Neubau-

quartieren (Baualterstyp „F“) errichtet. Deutlich mehr als die Hälfte aller Neubauten sind in Wohnquartieren zu verorten, die bezüglich der Baualtersstruktur des Wohngebäudebestands sehr heterogen zusammengesetzt sind. Überraschend hoch ist der Anteil der Wohnquartiere, deren Wohnsubstanz überwiegend aus dem ersten Nachkriegsjahrzehnt (Typ „B“) oder sogar aus den Vorkriegsjahren (Typ „A“) stammt. Insgesamt 22,5 % aller Neubauwohnungen der letzten fünf Jahren wurden in solchen Altbauquartieren errichtet und tragen hier zur Stabilisierung der demographischen Entwicklung maßgeblich bei.

ABB. 12: VERTEILUNG DER NEUBAUWOHNUNGEN AUF WOHNQUARTIERE UNTERSCHIEDLICHEN BAUALTERS

Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Statistische Gebäudedatei

Den Zusammenhang zwischen Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung in den unterschiedlichen RBE-Typen dokumentiert die Abbildung 13. Erwartungsgemäß ist in den Neubauquartieren eine besonders enge Beziehung zwischen Neubauquote und Bevölkerungszuwachs zu erkennen. Dagegen ist der Anstieg der Bevölkerungszahlen in den verdichteten Altbaubeständen der Quartierstypen A1 und A2 von der Neubautätigkeit abgekoppelt. Hier spielt die räumliche Verteilung der Wohnquartiere dieser Typen in den zentral gelegenen Stadtteilen eine entscheidende Rolle. Diese haben in besonderem Maße vom verstärkten, ausbildungs- oder arbeitsbedingten Zuzug junger Menschen nach Koblenz profitiert. Die Quartierstypen, die in den vergangenen Jahren geschrumpft sind, weisen

meist weit unterdurchschnittliche Neubauquoten auf. In diesem Kontext sind die Altbauquartiere in den Kernbereichen der eher randlich gelegenen Stadtteile (Typ A3 und A4) sowie die „alten“ Neubauquartiere der 1980er und 1990er Jahre (Typ D3/D4 und E3/E4) zu nennen. Letztere sind von mittlerweile schrumpfenden Erstbezieherhaushalten geprägt. Da hier die Wohneigentumsquote sehr hoch und gleichzeitig die Neubauquote eher niedrig ist, ist zurzeit noch wenig Raum für Mobilität und nachhaltigen Generationenwechsel gegeben. Dieser dürfte aber zumindest in den nachgefragten Quartieren des Baualters-typs D allmählich einsetzen.

ABB. 13: NEUBAUAKTIVITÄT UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN RBE-TYPEN

Prägender Errichtungszeitraum der Wohngebäude im Quartier	Ausprägung des Wohndichtefaktors (1:= Mehr-geschossige Bebauung, kleine Wohnungen;... 5:=Einfamilienhausbebauung, große Wohnungen)	Ein-wohner (31.12.2012;P rivat-haus- halte)	Wohnungs- bestand	Neubautätigkeit 2008 bis 2012 (Wohnungen in neuen Wohngebäuden)		Neubauquote (Neubau- wohnungen je 1.000 Wohnungen im Bestand und Jahr)	Verän- derung der Einwohner- zahl (2008 bis 2012)
				Fertigstel- lungen	Bau- überhang		
				Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
A vor 1948	1 sehr hoch	7.142	4.222	-	24	1,14	+ 6,4
	2 hoch	4.503	2.668	26	7	2,47	+ 1,8
	3 mäßig/gemischt	3.150	1.903	18	5	2,42	- 2,1
	4 gering	5.255	2.875	7	14	1,46	- 1,3
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
B 1949 bis 1962	1 sehr hoch	13.822	8.106	1	39	0,99	+ 2,0
	2 hoch	5.309	2.774	49	1	3,60	+ 1,9
	3 mäßig/gemischt	5.256	2.763	15	27	3,04	+ 5,4
	4 gering	4.220	2.197	43	3	4,19	+ 1,5
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
C 1963 bis 1976	1 sehr hoch	911	647	-	-	-	- 0,2
	2 hoch	3.752	1.876	12	-	1,28	+ 1,8
	3 mäßig/gemischt	8.146	4.301	21	12	1,53	+ 0,1
	4 gering	1.702	905	31	11	9,28	+ 0,9
	5 sehr gering	3.583	1.866	21	-	2,25	+ 0,5
D 1977 bis 1990	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	1.331	596	-	-	-	+ 0,2
	3 mäßig/gemischt	714	343	-	-	-	- 2,5
	4 gering	3.482	1.736	7	10	1,96	- 4,2
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
E 1991 bis 2004	1 sehr hoch	631	279	-	-	-	+ 1,9
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	2.247	1.169	2	-	0,34	- 1,4
	4 gering	1.635	579	14	10	8,29	- 0,6
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
F nach 2004	1 sehr hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	2 hoch	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	3 mäßig/gemischt	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
	4 gering	654	209	67	7	70,81	+ 50,7
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					
M gemischt	1 sehr hoch	3.956	2.340	61	-	5,21	+ 3,7
	2 hoch	2.472	1.364	38	34	10,56	+ 0,8
	3 mäßig/gemischt	10.323	5.809	225	6	7,95	+ 2,7
	4 gering	9.963	5.156	47	55	3,96	- 0,6
	5 sehr gering	Typ ist nicht im Stadtgebiet vorhanden					

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

In der Abbildung 14 sind die zehn Quartiere mit der höchsten Neubauaktivität in den letzten fünf Jahren gelistet. Die Tatsache, dass über 60 % aller in diesem Zeitraum neu errichteten Wohnungen in nur 10 von insgesamt 220 Wohnquartieren zu lokalisieren sind, indiziert eine ausge-

prägte räumliche Konzentration der Wohnbautätigkeit in Koblenz. Allerdings handelt es sich nur bei einer der zehn aufgelisteten RBEs um ein aktuelles Neubaugebiet (RBE-Typ F~).

ABB. 14: LISTE DER RBE MIT HÖCHSTER WOHNBAUAKTIVITÄT IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN

Stadtteil	Raumbeobachtungseinheit			Einwohner (31.12.2012)		Neubauwohnungen 2008 bis 2012	
	Bezeichnung	Schlüssel RBE	TYP	Anzahl	Anteil ¹⁾	Anzahl	Anteil ²⁾
Süd	Südallee/ Schenkendorfstraße	12_03	M3	937	0,9	129	18,3
Rauental	Behringstraße / VHS	18_01	M3	1.196	1,1	71	10,1
Lützel	In den Mittelweiden (West)	40_03	B2	419	0,4	49	7,0
Asterstein	Asterstein II	72_07	F4	342	0,3	44	6,2
Asterstein	Goebensiedlung	72_05	M2	398	0,4	32	4,5
Metternich	Anton-Reuter-Straße	41_20	C4	437	0,4	30	4,3
Moselweiß	Koblenzer Straße/ Bahngelände	19_01	M1	746	0,7	25	3,5
Karthause Nord	Finkenherd	14_04	B4	542	0,5	22	3,1
Pfaffendorf	Pfaffendorf Nord / Brückenstraße	73_01	M1	204	0,2	19	2,7
Süd	südl. Hohenzollernstraße	12_05	M1	1.068	1,0	15	2,1
Summe				6.289	6,0	436	61,8

1) bezogen auf den gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt Koblenz am 31.12.2012

2) bezogen auf die gesamte Zahl der Neubauwohnungen der Stadt Koblenz 2008 bis 2012

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

2 Neubaumonitoring

2.1 Fragestellungen und Datengrundlage

Das Neubaumonitoring beschäftigt sich mit den Fragen der Herkunft der Neubaubezieher, ihrer demographischen Zusammensetzung sowie deren Veränderungsdynamik im Kontext der Alterung eines Neubauquartiers. Letzteres ist besonders interessant für die Abschätzung des (zusätzlichen) Bedarfs an altersspezifischer Infrastruktur, der von der Ausweisung und Besiedlung von Neubaugebieten ausgeht. Antworten auf Fragen der Art: „Mit welchem Bestand an Kindern im grundschulpflichtigen Alter muss nach Bezugsfertigstellung eines Neubaugebietes mit X Wohneinheiten gerechnet werden – und wie verändert sich diese Zahl im Laufe der folgenden Jahre?“ sollten einheitlich auf der Basis eines nachvollziehbaren und transparenten Berechnungsmodells ermittelt werden können. Ein solches Modell wurde im Jahr 2005 unter dem Titel „Altersspezifische Belegungsziffern von Neubauwohnungen in Koblenz“ als Bericht der Kommunalen Statistikstelle vorgestellt und in einem Beschluss des Ausschusses für demographische Entwicklung¹ als verbindliche Bedarfsplanungsgrundlage erklärt. Die so genannten Standardbelegungsziffern werden im nachfolgenden Teil mit den aktuellen Daten des Jahres 2012 fortgeschrieben.

Gleichwohl es auch in diesem Themenbereich ausschließlich um Neubauwohnungen geht, wird ein Wechsel der Datengrundlage gegenüber dem vorangegangenen Kapitel über die Wohnbauaktivität in Koblenz erforderlich. Im Mittelpunkt stehen nun die neuen Wohngebäude (und deren Bezieher), die in den Jahren 2008 bis

2012 *erstmalig bezogen* worden sind. Die für die Auswertungen im ersten Kapitel verwendete Bautätigkeitsstatistik liefert dagegen Informationen über neue Wohngebäude, für die in diesem Zeitraum eine Fertigstellungsmeldung registriert worden ist. 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 mehrere 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 Prozentpunkte. Vor diesem Hintergrund werden beim Neubaumonitoring explizit die Wohngebäude (= Adressen) berücksichtigt, *die laut Melderegister im Zeitraum 2008 bis 2012 erstmalig bezogen worden sind*. Die 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

¹ Mittlerweile „Ausschuss für Demographie und integrierte Stadtentwicklung“

der Wohnraummerkmale, wie z.B. Zahl der Wohnungen im Gebäude, vorgenommen und in der Gebäudedatei mit einem entsprechenden Qualitätsvermerk eingetragen.

Zwischen dem 1.1.2008 und dem 31.12.2012 wurden insgesamt 398 Adressen bzw. neue Wohngebäude mit 829 Wohnungen laut Melderegister der Stadt

erstmals bezogen. Zum Vergleich: Folgt man der Bautätigkeitsstatistik, so konnten in diesem Zeitraum die Fertigstellungsmeldungen von nur 337 neuen Wohngebäuden mit insgesamt 714 Wohnungen darin registriert werden.

2.2 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. Der RBE-Baualtertyp F beschreibt Wohnquartiere, deren gesam-

ter Wohngebäudebestand vom Neubau geprägt ist. Diesen 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. 15: WOHNRAUMSTRUKTURELLE MERKMALE ERSTMALS BEZOGENER NEUBAUWOHNUNGEN NACH TYP DES NEUBAUS

	Neubauten* insgesamt	Neubau-Typisierung nach Zahl der Wohnungen		Neubau-Typisierung nach räumlicher Konzentration	
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehr-Familienhäuser	Neubaugebiete	Baulücken / Nachverdichtung
Neue Wohngebäude	398	342	56	55	343
darin Wohnungen	829	374	455	66	763
Wohnungen je Gebäude (Anzahl)	2,1	1,1	8,1	1,2	2,2
Wohnfläche je Wohnung (m ²)	107,2	132,5	86,5	135,8	104,8

* Neubau: Alle Wohngebäude, die erstmals in den Jahren 2008 bis 2012 bezogen worden sind

Datenquelle: Statistische Gebäudedatei

Die Abbildung 15 bestätigt die in den vorangegangenen Kapiteln aus der Bautätigkeitsstatistik abgeleiteten Aussagen: Bei 85 % der zwischen 2008 und 2012 erstmals bezogenen Wohngebäude handelt es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die Verteilung der neuen Wohnungen auf diese beiden Gebäudekategorien zeigt erwartungsgemäß ein stärker ausgeglichenes Bild. Demnach befinden sich rund 45 % der erstmals bezogenen Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die beiden rechten Spalten der Tabelle vergleichen die Merkmalsausprägungen der Neubautätigkeit in Abhängigkeit von deren räumlicher Konzentration. Von den 398 Wohngebäuden mit Erstbezug zwischen

2008 und 2012 befinden sich nur 55 also weniger als 15 % in den großflächigen Neubaugebieten des RBE-Typs F4. Die in der Tabelle berechneten Statistiken zeigen ferner, dass in den Neubaugebieten der Anteil großer Wohnungen wesentlich höher ist als bei der Neubautätigkeit im Rahmen der Nachverdichtung oder der Schließung vereinzelter Baulücken. Aber auch bei letzteren ist der Typus Ein- oder Zweifamilienhaus die prägende Form der Neubautätigkeit, wie eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 105 m² dokumentiert.

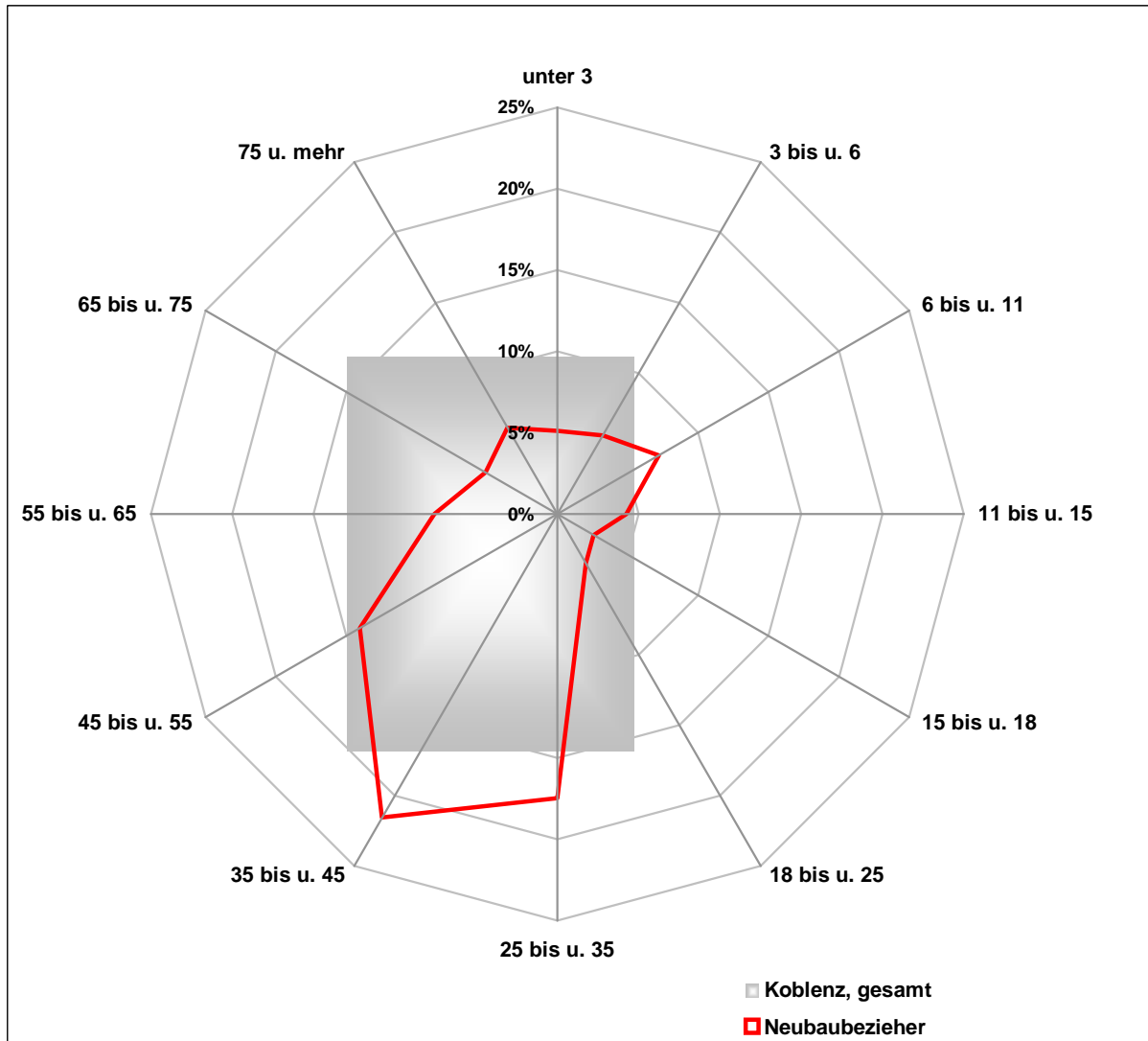
2.3 Alters- und Haushaltestrukturen der Erstbezieher von Neubauten

Die Abbildung 16 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 31.12.2012 beruhen. Daher wird für Personen, die bereits im Jahr 2008 in einen Neubau eingezogen sind, das Alter vier bis fünf Jahre nach dem Einzug berechnet. Im Rahmen der Berechnung der Standardbelegungsziffern im nächsten Kapitel wird dagegen das Alter jeweils am Ende des Einzugsjahres zu Grunde gelegt.

Die außerordentlich hohe Konzentration der Neubaubezieher auf die typischen Altersgruppen junger Familien ist offensichtlich. Deutlich mehr als die Hälfte aller Erstbezieher ist entweder unter 11 oder zwischen 25 und unter 45 Jahre alt. Im gesamten Bevölkerungsbestand der Stadt

Koblenz beträgt deren Anteil lediglich 35,8 %. Unterrepräsentiert sind die Altersgruppen „55 Plus“. Nur 19 % der Bezieher einer Neubauwohnung gehört dieser Kohorte an, im Bestand trifft dies dagegen für jeden dritten Einwohner zu. Allerdings hat sich der Anteil dieser Altersgruppe an den Neubaubeziehern in den letzten Jahren verdoppelt. Es wird in den nächsten Jahren zu beobachten sein, ob sich hierin eine Trendwende ankündigt und zukünftig auch die älteren Generationen – z.B. im Rahmen von Projekten des generationenübergreifenden Wohnens oder als Folge eines weithin erwarteten Trends zur Rückkehr der ehemaligen Suburbanisierer in die Stadt - aktiver als bislang am Neubaugeschehen teilnehmen werden bzw. als wachsende Nachfragergruppe einen stärkeren Einfluss auf das Angebotsspektrum im Wohnungsbau in Koblenz nehmen werden.

ABB. 16: ALTERSSTRUKTURELLE ZUSAMMENSETZUNG DER BEZIEHER VON NEUBAUWOHNUNGEN IM VERGLEICH ZUR GESAMTEN BEVÖLKERUNG DER STADT KOBLENZ



Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

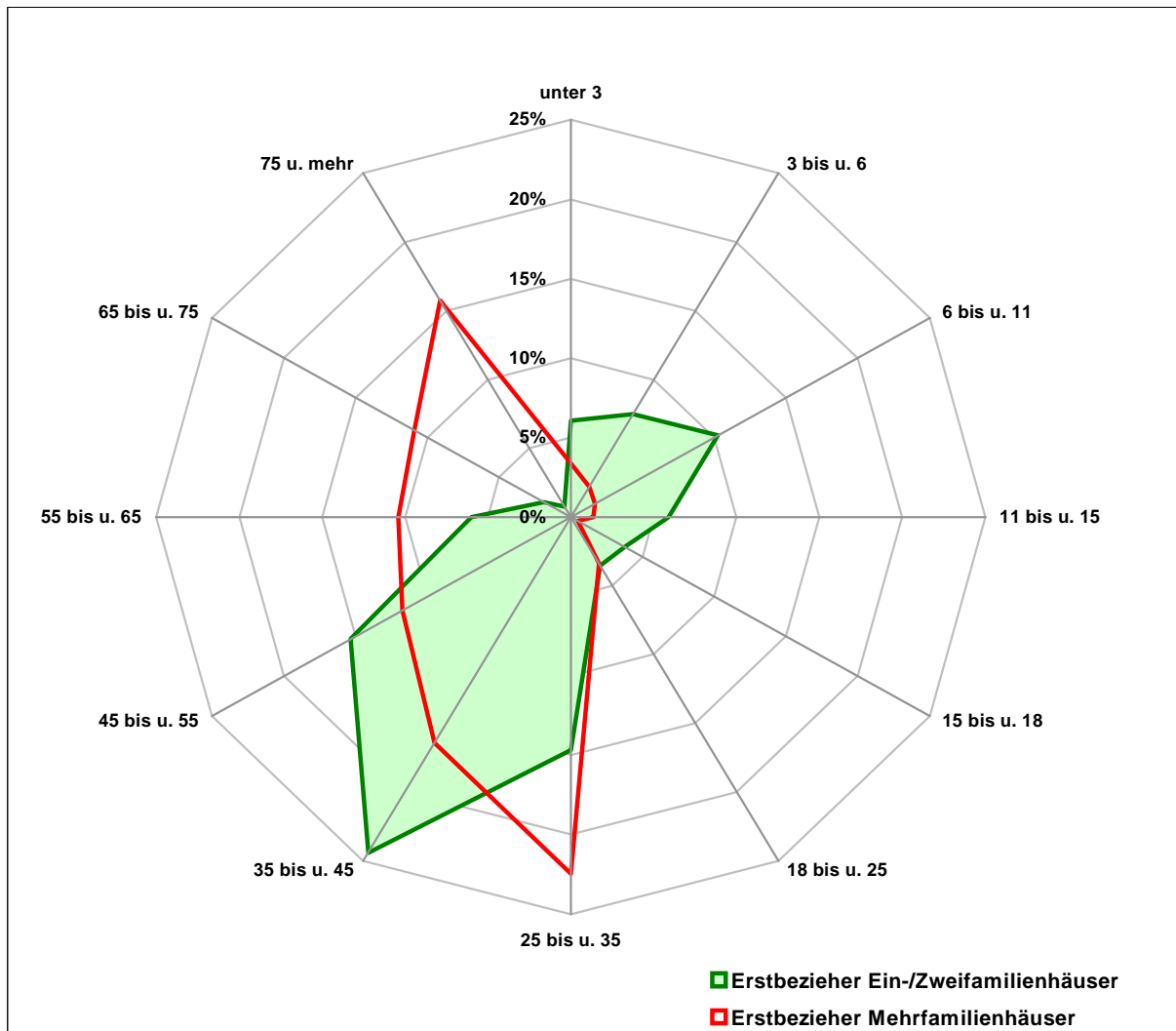
Die Abbildungen 17 und 18 differenzieren die Altersstrukturen der Neubaubezieher nach dem Typ der neuen Wohngebäude. Wenn auch die gegenüber dem gesamten Bevölkerungsbestand hoch konzentrierte Verteilung der Erstbezieher auf wenige Altersgruppen in allen dargestellten Kategorien das prägende Moment darstellt, sind dennoch signifikante Unterschiede zu erkennen. Insbesondere bei den Beziehern neuer Mehrfamilienhäuser (Abb. 17) ist eine markante Abweichung vom eingangs dargestellten Muster aller Neubaubezieher evident. Zum einen ist der Grad der Konzentration auf wenige Altersgrup-

pen deutlich reduziert: Der altersstrukturelle Aufbau der Erstbezieher neuer Mehrfamilienhäuser ist in weiten Teilen kongruent zu dem altersstrukturellen Aufbau der gesamten Bevölkerung. Herausragend vertreten ist hier die Altersgruppe der 25-bis unter 35-jährigen – in der Regel junge (Einpersonen-) Haushaltegründer - mit einem Anteil von 22,4 % (zum Vergleich der Anteil im Bestand: 14,5 %). Besonders bemerkenswert ist aber die Tatsache, dass 37% der Erstbezieher neuer Mehrfamilienhäuser in Koblenz bereits 55 Jahre oder älter waren Zum Vergleich: Im Bevölkerungsbestand liegt deren Quote nur bei

34 % und bei den Erstbeziehern neuer Ein- und Zweifamilienhäuser sind die mindesten 55-jährigen gerade einmal mit einem Anteil von knapp 9 % vertreten. Für Familien mit älteren Kindern in der Konsolidierungsphase stellen neue Mehrfamilienhäuser jedoch eher selten eine Alter-

native dar. Der Anteil der Kinder im Grundschulalter ist in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern um den Faktor sechs höher als in Mehrfamilienhäusern.

ABB. 17: ALTERSSTRUKTURELLE ZUSAMMENSETZUNG DER NEUBAUBEWÖHNER: BEZIEHER VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN VS. BEZIEHER VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

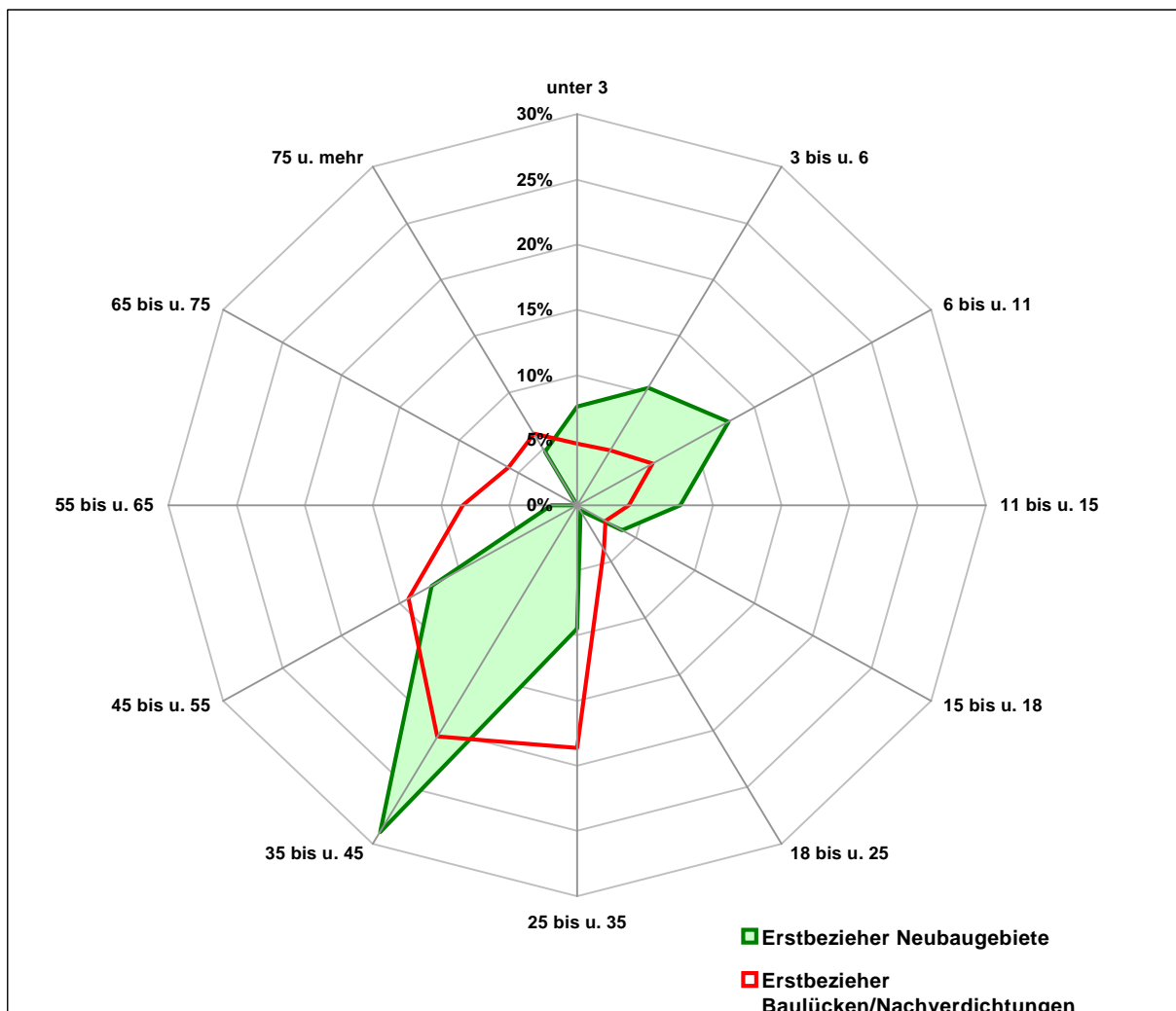
Aufgrund der stärkeren Differenzierung bezüglich Wohnungsgröße, Eigentumsform sowie Preisniveau werden Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern also von wesentlich breiter gemischten Bevölkerungsgruppen angenommen als es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall ist. Die sich bereits seit längerem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

strukturellen 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 Erst-

bezieher von großflächigen Neubaugebieten im Vergleich zur Neubautätigkeit im Rahmen der Baulückenschließung und der Nachverdichtung gewachsener Wohnquartiere (Abb. 18). 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 alterspezifische 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 Raumbereiche, 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. 18: ALTERSSTRUKTURELLE ZUSAMMENSETZUNG DER NEUBAUBEWÖHNER: NEUBAUGEBIETE VS. SCHLIEßUNG VON BAULÜCKEN UND NACHVERDICHTUNGEN IM BESTAND

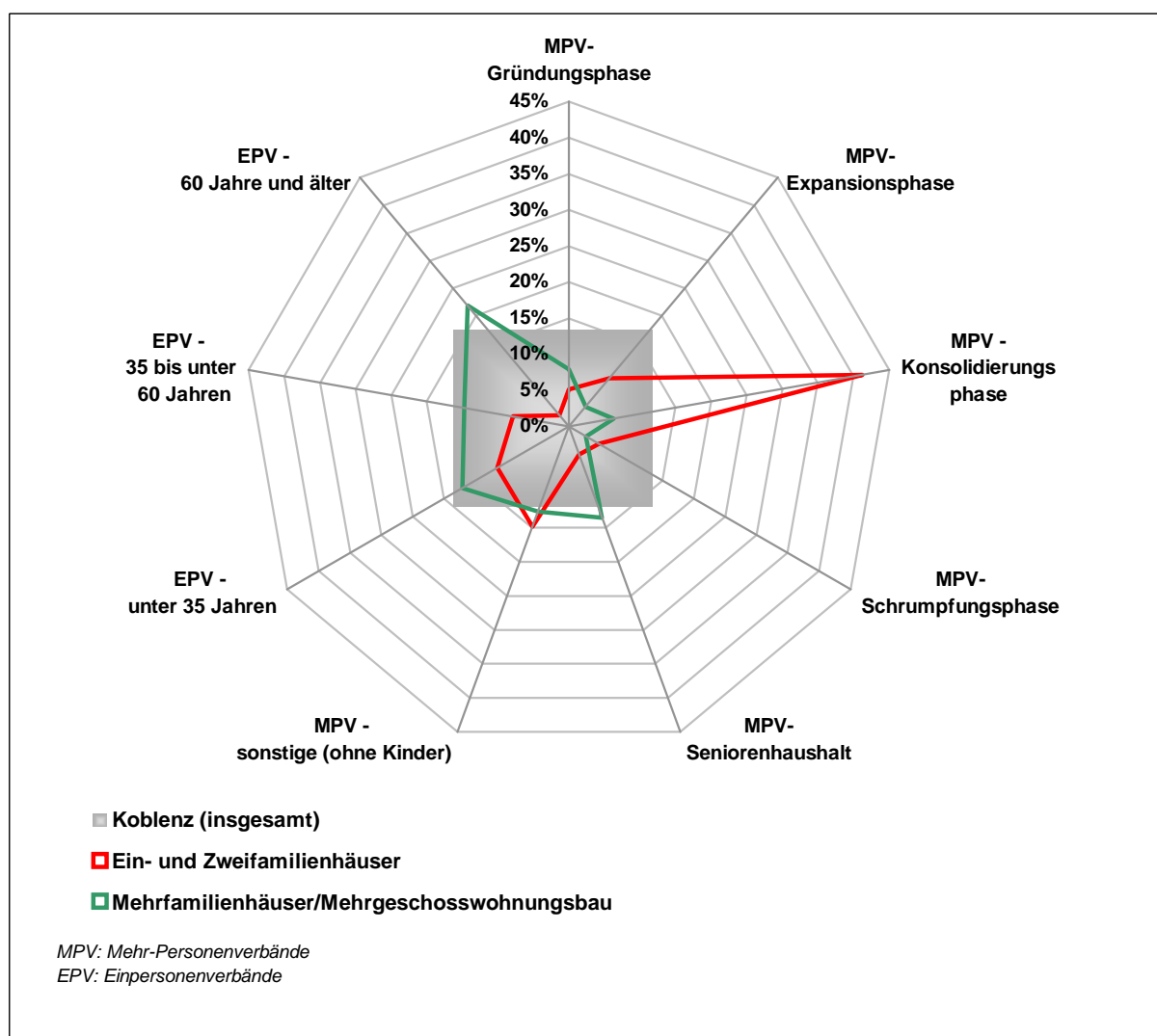


Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

Die Konzentration auf bestimmte Altersgruppen spiegelt sich auch in der Haushaltstruktur der Erstbezieher wider. Die Abbildung 19 baut auf einer Typisierung der Haushalte nach dem Konzept der Lebenszyklusphasen auf: Es werden zunächst Personenverbände mit nur einer Person von solchen mit mehreren Personen 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. 19: ZUSAMMENSETZUNG DER PRIVATHAUSHALTE IN NEUBAUWOHNUNGEN NACH ALTER UND LEBENSZYKLUSPHASE



Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

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 weitest-

gehend abgeschlossen haben, bei denen der Auszug älterer Kinder aber noch nicht unmittelbar bevorsteht. Im gesamten Bevölkerungsbestand beträgt deren Anteil lediglich 13,5 %. Seniorenhaushalte, Einpersonenhaushalte aber auch junge

Gründungshaushalte sind unter den Erstbeziehern dieses „klassischen“ Neubautyps dagegen deutlich unterrepräsentiert. Wesentlich differenzierter und ausgeglichener stellt sich die Verteilung der Erstbezieher-Haushaltstypen bei neuen Mehrfamilienhäusern dar. Während der Anteil der Familien in der Expansions- oder Konsolidierungsphase deutlich niedriger ist, sind junge Gründerhaushalte, sowohl als Single wie auch als Paare,

unter den Erstbezieher von Neubauten innerhalb gewachsener Wohnquartiere wesentlich häufiger vertreten als in den klassischen Neubaugebieten. Bei mehr als jedem dritten Erstbezieher-Haushalt handelt es sich um einen Seniorenhaushalt, in dem das jüngste Haushaltsmitglied mindestens 60 Jahre alt ist.

2.4 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 2005², eine systematische Überprüfung der Praxistauglichkeit erfolgte im Frühjahr 2013³ so dass nachfolgend nur grundlegende Aussagen zur Methodik und zu den aktualisierten Ergebnissen formuliert werden.

Die altersspezifischen Belegungsziffern drücken aus, wie viele Einwohner einer bestimmten Altersgruppe am Ende eines

Kalenderjahres in den im jeweiligen Jahr erstmals bezogenen Neubauwohnungen registriert sind. Um diese Ziffern vergleichbar zu halten, werden die Einwohnerzahlen auf je 100 Neubauwohnungen bezogen (= standardisiert). Zwecks Stabilisierung der Ergebnisse wurde der Beobachtungszeitraum auf die Neubautätigkeit der Jahre 1995 bis 2012 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 17 Standardbelegungsziffern der Jahre 1995, 1993, ... bis 2012 berechnet. Die Abbildung 20 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 21 Kindern je 100 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser. In Mehrfamilienhäusern sind es lediglich 6.

Allerdings ist der langjährige Mittelwert bei neuen Mehrfamilienhäusern keine geeignete Bemessungsgrundlage für entsprechende Bedarfsplanungen. Zunächst ist die enorme Streubreite der einzelnen Werte mit einer Spanne zwischen 0 und 17 unter dreijährigen Kindern je 100 Neubauwohnungen deutlich größer als bei

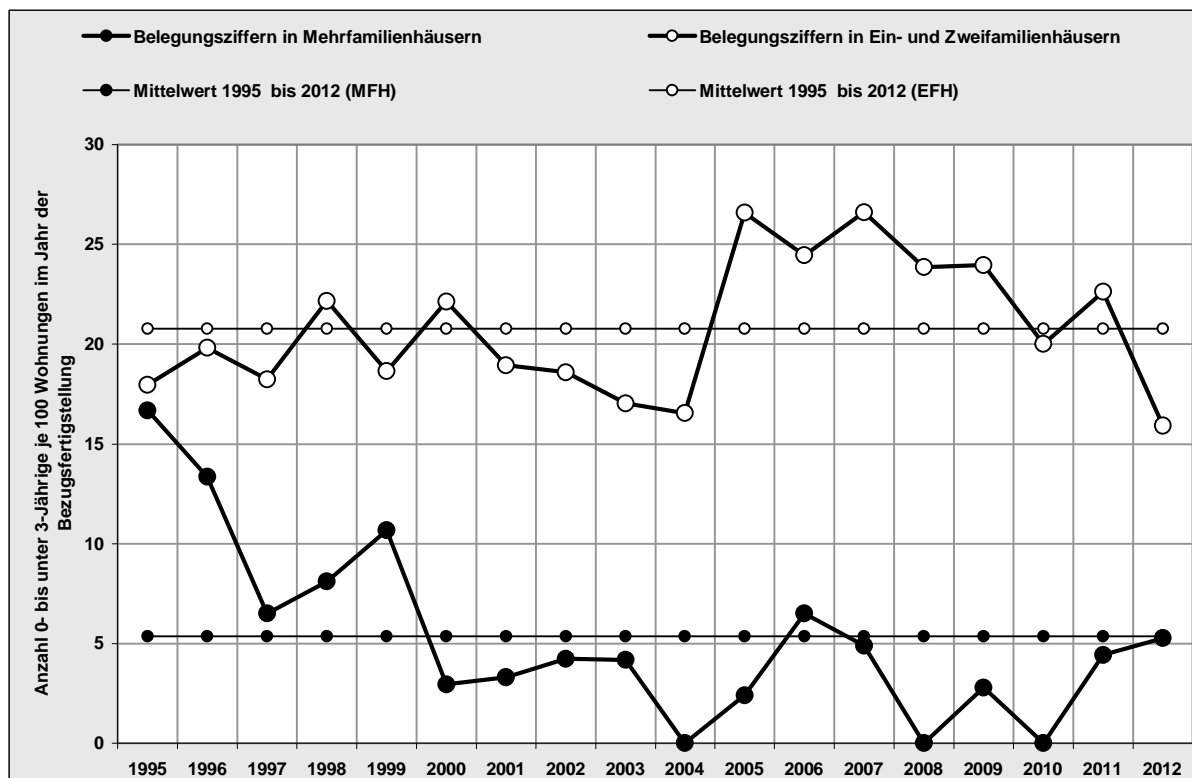
² Stadt Koblenz (2005): Altersspezifische Belegungsziffern von Neubauwohnungen in Koblenz.- KoStatIS-InfoBlatt 11/2005

³ Stadt Koblenz (2013): Zeitliche Dynamik altersspezifischer Belegungsziffern von Neubauwohnungen.- KoStatIS-InfoBlatt 17/2013

Ein- und Zweifamilienhäusern. Aufgrund der vorübergehend sehr hohen Geburtenzahlen zu Beginn der 1990er Jahre, der akuten Angebotsverknappung auf dem Wohnungsmarkt und der zwischenzeitlich stark gestiegenen Aktivität im Mietwohnungsbau, waren bis in die zweite Hälfte des vorvergangenen Jahrzehnts Zahl und Anteil der Kinder bei Erstbeziehern von Mehrfamilienhäusern wesentlich höher als es gegenwärtig der Fall ist. Seitdem im Wohnungsbau eine markante Verlagerung hin zu Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen ist (vgl. Kapitel 4.1), ist der

Anteil der Kinder unter den Erstbeziehern von Mehrfamilienhäusern deutlich zurückgegangen und liegt seitdem konstant unter dem Niveau der 1990er Jahre. Aus diesem Grund werden bei der Berechnung der Standardbelegungsziffern für Mehrfamilienhäuser nur die Jahre ab 1999 berücksichtigt, da andernfalls die Zahl der zu erwartenden Kinder systematisch überschätzt würde.

ABB. 20: 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 Neubaubezieher Rechnung getragen. Wie sieht es mit Anzahl und altersstruktureller Zusammensetzung der Bewohner im zweiten, dritten oder zehnten Jahr nach dem Erstbezug der Wohngebäude aus? Hierüber geben die Abbildungen 21 bis 23

Auskunft: Demnach kommen am Ende des Jahres des Erstbezugs 286 Einwohner auf 100 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abbildung 21). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt also bei 2,86 – vorausgesetzt, dass jede Wohnung von genau einem Privathaushalt bezogen wird. Aufgrund der in den Folge-

jahren zu erwartenden Geburtenüberschüsse steigt der Einwohnerbestand in den alternden Neubauten zunächst noch leicht an und erreicht im Jahr fünf nach dem Erstbezug mit 3,17 Einwohnern je Wohnung seinen Höchstwert. In den folgenden Jahren geht der Bestand bereits

allmählich zurück (z.B. durch ausziehende ältere Kinder), sinkt aber innerhalb der ersten Dekade noch nicht unter die Standardbelegungsziffer des Erstbezugsjahres.

ABB. 21: STANDARDBELEGUNGSTABELLE NEU GEBAUTER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN KOBLENZ: ENTWICKLUNG DER ALTERSSPEZIFISCHEN BELEGUNGSZIFFERN IN DEN ERSTEN 10 JAHREN NACH ERSTBEZUG

Basis: Neubautätigkeit in den Jahren 1995 bis 2012	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	286	300	309	312	315	317	317	316	308	299	297
<i>davon im Alter</i>											
unter 3	21	18	17	14	12	10	9	7	6	6	5
3 bis u. 6	23	24	24	22	18	16	13	12	10	9	7
6 bis u. 11	26	29	32	35	39	39	37	34	29	23	20
11 bis u. 15	18	19	20	20	20	21	25	27	27	29	29
15 bis u. 18	10	11	12	13	15	16	16	15	15	15	18
18 bis u. 25	15	16	17	18	20	23	25	28	28	27	29
25 bis u. 35	51	47	42	36	32	29	27	24	23	22	21
35 bis u. 45	75	79	82	85	84	80	77	72	66	61	54
45 bis u. 55	30	34	37	39	44	49	53	59	62	67	70
55 bis u. 65	12	14	15	17	19	20	21	21	22	21	24
65 bis u. 75	6	7	8	9	9	10	11	11	12	13	13
75 und mehr	1	2	3	3	4	4	5	6	6	6	7

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

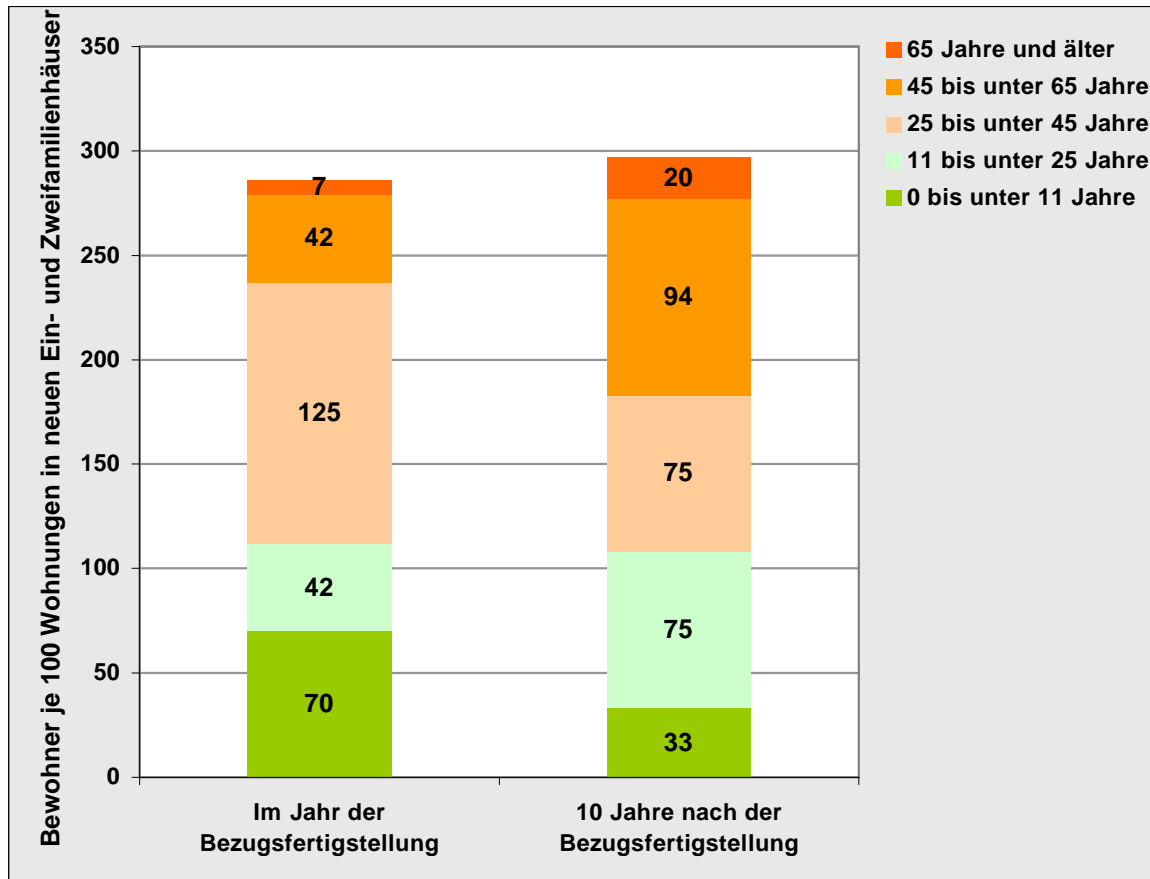
Weitaus dynamischer als der Gesamtwert verhalten sich die *altersspezifischen* Belegungsziffern in der zeitlichen Entwicklung. Für die unter dreijährigen Kinder beträgt die „Halbwertszeit“ des Bestandes lediglich fünf Jahre: Wohnt im Jahr des Erstbezugs noch in jeder fünften Neubauwohnung ein Kind dieser Altersgruppe, so trifft dies zehn Jahre später nur noch auf fünf von hundert (ehemaligen) Neubauwohnungen zu! Die Zahl der für die Kindertagesstättenbedarfsplanung wichtigen Altersgruppe der Drei- bis unter Sechsjährigen schrumpft in den ersten zehn Jahren ähnlich stark um 75%, die der grundschulpflichtigen Kinder immerhin noch um fast 40 %. Die nächst höheren Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 11 und unter 15

bzw. 15 bis unter 18 Jahren (= Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe I und II) zeigen als Folge der Alterung der Erstbezieherhaushalte im Verlauf der ersten zehn Jahre dagegen deutliche Zuwächse von 50 bzw. 75 %. 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) 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. 22: VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR DER BEWOHNER NEUER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER INNERHALB DES ERSTEN JAHRZEHNTS NACH DEM BEZUG DER NEUBAUWOHNUNGEN



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

Die Dynamik der Alterung in den fünf Jahren nach dem Erstbezug stellt sich in neu gebauten Mehrfamilienhäusern völlig anders dar (Abb. 23). Der deutliche Anstieg der Gesamtbelegung von 136 auf zunächst 168 Einwohner je 100 Neubauwohnungen im Jahr nach der Bezugsfertigstellung ist darauf zurückzuführen, dass die Wahrscheinlichkeit groß ist, in Wohngebäuden mit zehn oder noch mehr Wohnungen nicht alle Einheiten bereits im ersten Jahr verkaufen oder vermieten zu können. Auch in den nachfolgenden Jahren wächst der Bevölkerungsbestand noch weiter an. Zehn Jahre nach Erstbezug werden 100 Neubauwohnungen von 178 Einwohnern belegt. Mit Blick auf

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

**ABB. 23: STANDARDBELEGUNGSTABELLE NEU GEBAUTER MEHRFAMILIENHÄUSER IN KOBLENZ:
ENTWICKLUNG DER ALTERSSPEZIFISCHEN BELEGUNGSZIFFERN IN DEN ERSTEN 10 JAHREN NACH
ERSTBEZUG**

<i>Basis: Neubautätigkeit in den Jahren 1999 bis 2012</i>	Belegungsziffer ... Jahre nach Erstbezug (Stichtag Jahresende)										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Anzahl Einwohner je 100 Wohneinheiten in neuen Mehrfamilienhäusern										
Bewohner insgesamt	136	168	174	174	173	177	174	173	176	174	178
<i>davon im Alter</i>											
unter 3	5	6	7	6	6	6	5	6	6	6	6
3 bis u. 6	3	4	4	4	4	4	3	4	3	3	4
6 bis u. 11	5	5	3	5	5	5	6	7	7	7	5
11 bis u. 15	4	4	5	5	4	5	4	5	5	4	6
15 bis u. 18	2	3	3	3	4	3	4	3	3	3	4
18 bis u. 25	13	14	12	10	11	13	12	13	16	14	17
25 bis u. 35	37	41	44	41	40	39	38	36	37	37	36
35 bis u. 45	22	29	31	34	34	33	34	34	33	34	33
45 bis u. 55	17	21	22	22	23	23	24	23	22	19	22
55 bis u. 65	13	17	17	16	16	17	17	18	18	17	18
65 bis u. 75	11	15	16	16	16	16	17	17	17	17	15
75 und mehr	6	8	10	11	11	11	9	9	10	11	13

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

2.5 Herkunftsgebiete der Neubaubezieher

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

baubezieher das Melderegister zur Verfügung: Bei jeder gemeldeten Wanderungs- und innerstädtischen Umzugsbewegung wird der Ort der letzten Wohnung adressenscharf erfasst. Die Meldungen der räumlichen (Zuzüge, Wegzüge, Umzüge) wie auch der natürlichen (Geburten, Sterbefälle) Bewegungen im Zeitraum 1.1.2008 bis 31.12.2012 stellen mithin die Datenbasis der folgenden Auswertungen dar. Die räumliche Bezugsebene wird wiederum durch die in diesem Zeitraum erstmals bezogenen Wohngebäude beschrieben.

ABB. 24: VOLUMINA UND SALDEN DER BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN ERSTMALS BEZOGENEN WOHN- GEBÄUDEN

Art der Bewegungen und Salden	Jahr des Bewegungsvorganges					Summe
	2008	2009	2010	2011	2012	
<i>Wanderungen über die Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	117	109	126	118	202	672
Wegzüge	8	15	13	41	57	134
Wanderungssaldo	+ 109	+ 94	+ 113	+ 77	+ 145	+ 538
<i>Umzüge innerhalb der Stadtgrenze</i>						
Zuzüge	218	254	229	229	245	1.175
Wegzüge	5	8	23	39	61	136
Umzugssaldo	+ 213	+ 246	+ 206	+ 190	+ 184	+ 1.039
<i>natürliche Bewegungen</i>						
Geburten	4	8	21	22	23	78
Sterbefälle	4	6	13	8	7	38
Geburtensaldo	-	+ 2	+ 8	+ 14	+ 16	+ 40
Saldo aller Bewegungen	+ 322	+ 342	+ 327	+ 281	+ 345	+ 1.617

Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

Die Abbildung 24 präsentiert zunächst die Volumina der drei Bewegungskomponenten in den einzelnen Jahren des Beobachtungszeitraums. Nach Saldierung aller Bewegungen von 2008 bis 2012 wird in

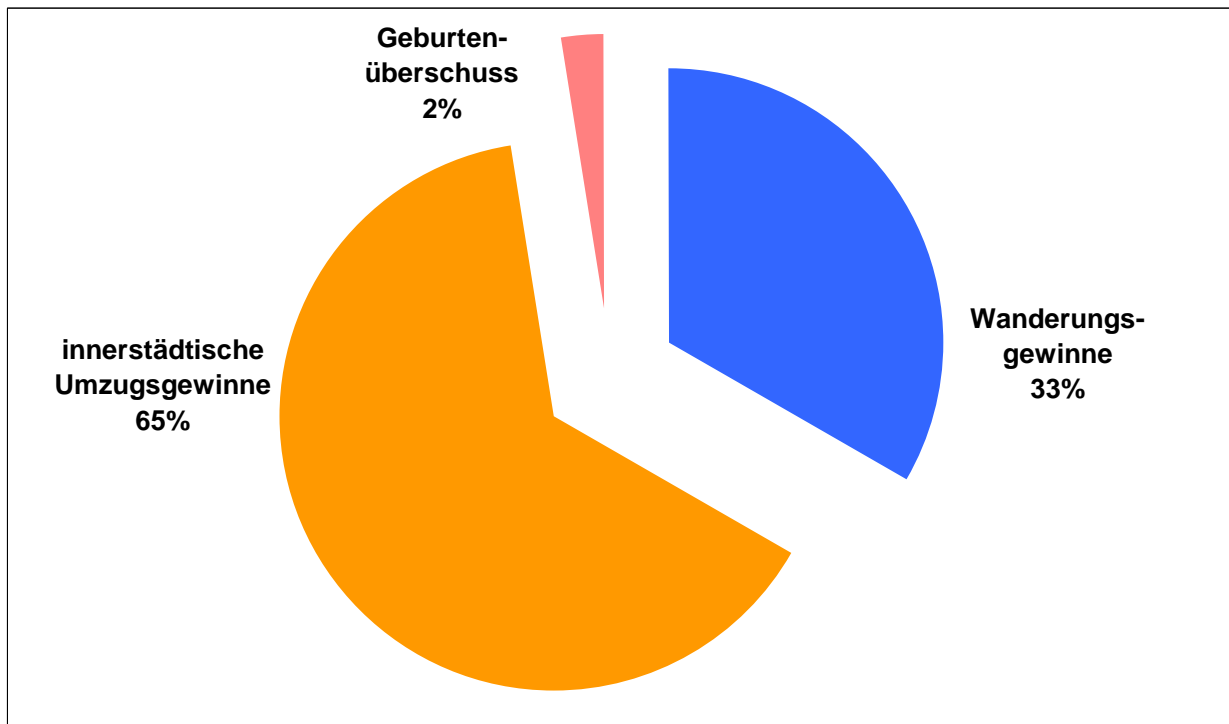
den insgesamt 398 erstmals bezogenen Wohngebäude ein Saldenüberschuss (=Bestand am 31.12.2012) von 1 617 Einwohnern registriert. Dies entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsbele-

gung von 195 Bewohnern je 100 Neubauwohnungen am 31.12.2012.

Welche Rolle spielen nun die drei unterschiedlichen Bewegungskomponenten Wanderungen, innerstädtische Umzüge und Geburten in der Gesamtsaldierung? Der heutige Bewohnerbestand der Neubauten speist sich zum größten Teil aus innerstädtischen Umzugsströmen: Fast zwei Drittel der Neubaubezieher haben vor dem Einzug bereits in einer anderen Wohnung im Koblenzer Stadtgebiet gelebt (s. Abb. 25). Kumuliert über den gesamten Beobachtungszeitraum beträgt der Umzugsüberschuss in den Neubauten + 1 039. 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 Wohnquartie-

ren hat, bedarf sicherlich einer eigenen Analyse und kann an dieser Stelle nicht weiter verfolgt werden. 2 % des aktuellen Bewohnerbestandes in den Neubauwohnungen der letzten fünf Jahre gehen aus dem Geburtenüberschuss hervor: 78 Geburten in fünf Jahren stehen immerhin 38 Sterbefälle gegenüber. Die relativ hohe Zahl der Sterbefälle ist u.a. auf den Einfluss des im Beobachtungszeitraum bezugsfertig gewordenen Seniorenwohn-parks zurückzuführen. Die Saldierung der Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenze ergibt einen Zuwanderungsgewinn von + 538, was einem Anteil von 33 % 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 25).

ABB. 25: PROZENTUALE ANTEILE DER DEMOGRAPHISCHEN BEWEGUNGEN IM RAHMEN DES BEZUGS VON NEUBAUWOHNUNGEN IN KOBLENZ

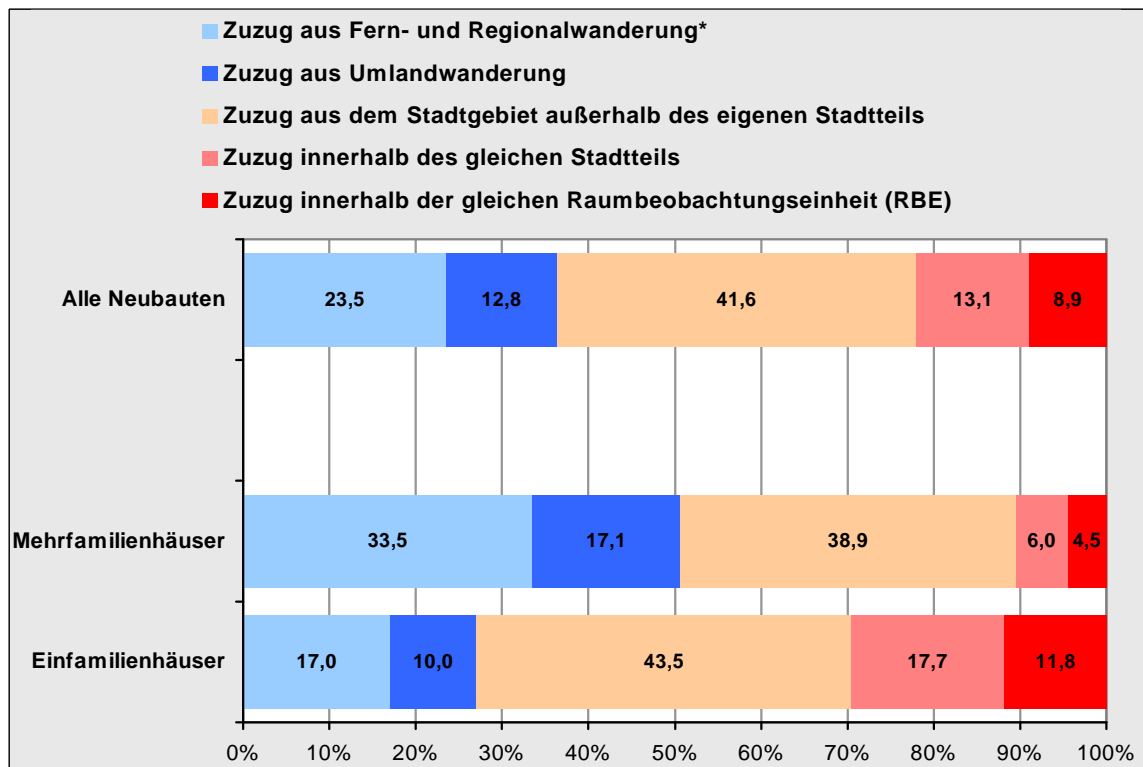


Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei

Die Abbildung 26 zeigt, dass die prozentuale Aufteilung der Erstbezieher von Neubauten nach ihrer Herkunft in Abhängigkeit von der Art des neuen Wohngebäudes variiert. Insgesamt 36,3 % aller Neubaubezieher der vergangenen fünf Jahre kamen von außerhalb der Stadt. Dabei liegt deren Anteil bei neuen Mehrfamilienhäusern mit 50,6 % deutlich höher als bei Einfamilienhäusern (27,0 %). Unabhängig von der Differenzierung nach Gebäudeart überwiegt der Anteil der Fern- und Regionalwanderer (23,5 % aller außer- und innerstädtischen Zuzüge in Neubauten) gegenüber den Zuzügen aus dem engeren Umland (12,8 %). Jeder fünfte Neubaubezieher ist innerhalb seines alten Stadtteils umgezogen. Erwartungsgemäß liegt der entsprechende Anteil bei Einfamilienhäusern mit 29,5 % deutlich höher als bei Mehrfamilienhäusern (10,5 %).

Setzt man diese Quoten auf die im vorangegangenen Abschnitt ermittelten Standardbelegungsziffern in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern um, so ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungsbestand der Stadt um lediglich 80 bis 90 Einwohner je 100 bezugsfertig gestellten Neubauwohnungen durch Zuwanderung von außerhalb der Stadt steigt. Diesem unmittelbaren Effekt des Wohnungsneubaus sind allerdings als Sekundäreffekte die durch Neubau-Zuwanderer (kurzfristig) steigenden Geburtenzahlen, sowie der Außenzuzug in Wohnungen, die durch die innerstädtischen Umzüge in Neubauten freigesetzt werden (Sickereffekt der Neubauteätigkeit), hinzuzurechnen.

ABB. 26: PROZENTUALE AUFTEILUNG DER ZUZÜGE IN NEUE WOHNGEBÄUDE DER JAHRE 2008 BIS 2012 NACH HERKUNFTSGEBIET



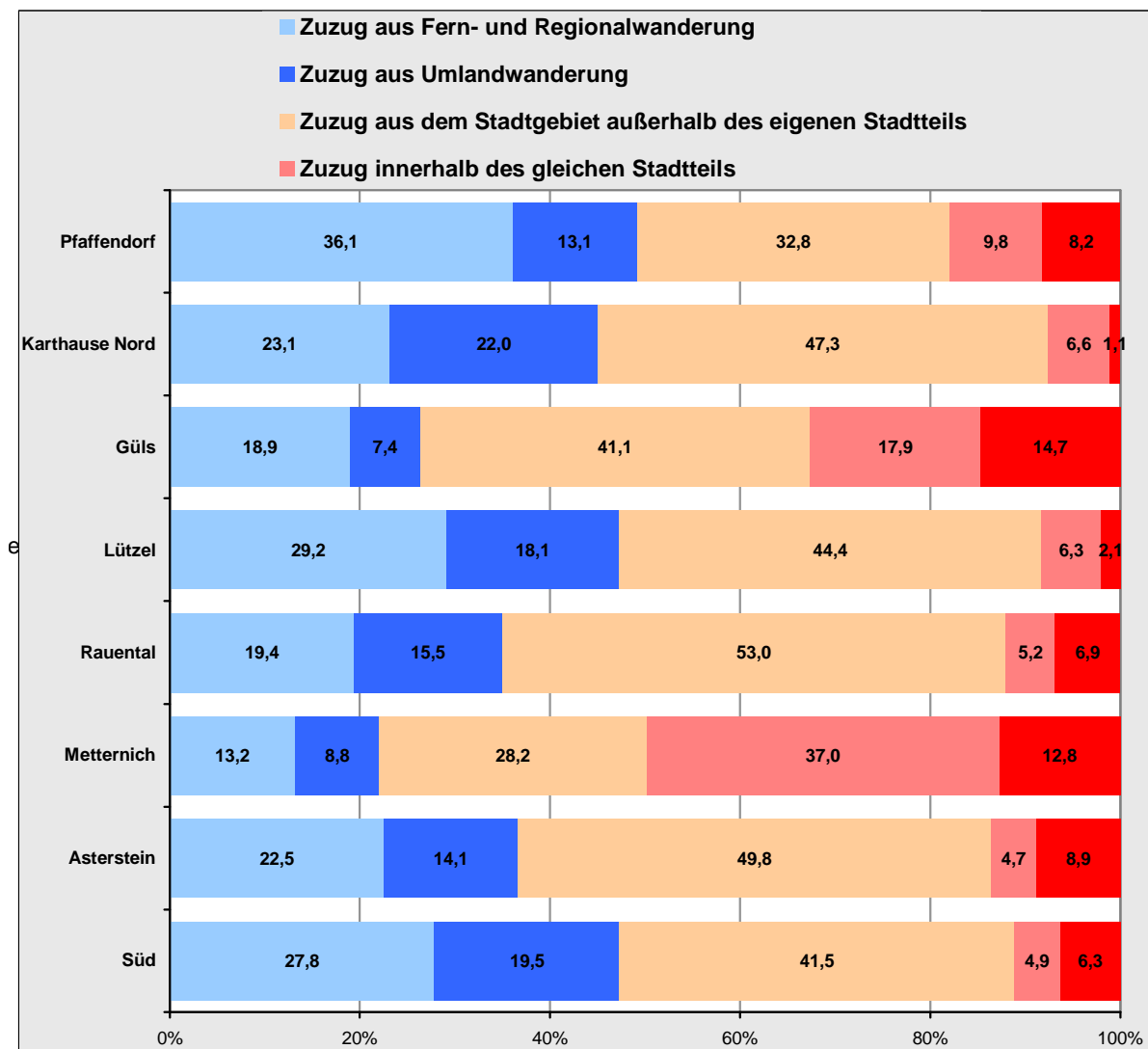
* Zuzüge aus Herkunftsgebieten, die mehr als 15 km von Koblenz entfernt sind (inkl. Herkunft unbekannt)

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

Zur Abschätzung des demographischen Effekts der Neubautätigkeit auf Stadtteil-ebene ist eine Differenzierung der innerstädtischen Umzüge erforderlich. Wie hoch ist der Anteil der Neubaubezieher, die in ihrem alten Stadtteil oder sogar innerhalb des desselben Wohnquartiers einen Neubau beziehen? Auch die Unterteilung der Außenzuzüge nach Fern- und

Nahwanderungen kann interessante Aufschlüsse bringen: In welchem Maße gelingt es, durch Neubautätigkeit das Oberzentrum für Bewohner des Umlandes als Wohnstandort attraktiver zu machen?

ABB. 27: PROZENTUALE AUFTeilUNG DER ZUZÜGE IN NEUE WOHNGEbÄUDE DER JAHRE 2008 BIS 2012 NACH HERKUNFTSGEBIET IN DEN KOBLENZER STADTTEILEN



*Berücksichtigt werden nur Stadtteile, in denen im Zeitraum 2008 bis 2012 mindestens 30 Neubauwohnungen bezogen worden sind
 Datenquelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung; Melderegister Stadt Koblenz; Statistische Gebäudedatei*

Infolgedessen stellt sich die Unterteilung der Erstbezieher nach ihrer Herkunft in den Neubauten der einzelnen Stadtteile sehr differenziert dar. Die Abbildung 27 präsentiert das entsprechende Muster für

alle Stadtteile, in denen mindestens 30 Neubauwohnungen seit 2008 erstmals bezogen worden sind. Die größte „Außenwirkung“ wurde durch die Neubautätigkeit in den Stadtteilen Süd, Lützel,

Karthause Nord und Pfaffendorf erzielt: Fast die Hälfte aller Erstbezieher sind hier von außerhalb der Stadt zugezogen. Die höchsten Anteile an Zuwanderern aus dem Umland melden die Stadtteile Süd – hierbei handelt es sich überwiegend um ältere Menschen, die in den „Seniorenwohnpark“ mit Eigentumswohnungen gezogen sind – und Karthause Nord mit rund 20 %.

Deutlich unterrepräsentiert sind die „externen“ Zuwanderer in den Wohnungsneubauten der Stadtteile Metternich und Güls. Insbesondere Metternich konnte durch die Wohnbautätigkeit der vergangenen fünf Jahre nur in relativ geringem Maße von außerstädtischem Zuzug oder vom Zuzug aus anderen Stadtteilen profitieren. Nahezu die Hälfte aller Neubaubezieher wohnte vor dem Umzug bereits in Metternich.