

Situation und Perspektiven der Wohnraumversorgung in Koblenz

Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Koblenz
22. März 2022

Referent: Dr. Manfred Pauly
Kommunalstatistik und Stadtforschung
Stadt Koblenz



KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunalstatistik
und Stadtforschung

- 1 Bausteine der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Koblenz**
- 2 Die demographische Entwicklung als Rahmen der Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum**
- 3 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz**
- 4 Abgleich von Angebots- und Nachfrageentwicklung**
- 5 Fakten zur Mietpreisentwicklung und zur Mietbelastung in Koblenz**
- 6 Die Bedeutung des Generationenwechsels im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser für die zukünftige Wohnraumversorgung in Koblenz**
- 7 Fazit**

1 Bausteine der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Koblenz

Thema/Bericht	Frequenz*	Beginn	Aktuell
Umfragen und Primärdatenerhebungen			
Expert:innenbefragung "Wohnungsmarktbarometer"	j	2008	2022
Koblenzer Bürgerpanel - Themenfeld Wohnen	2j	2017	2021
Koordinierte Umfrage zur Lebensqualität in deutschen Städten	3j	2006	2021
Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Koblenz	2j	2006	2020
Wohnwünsche in Koblenz	./.		2015
Wanderungsmotivbefragung Stadt-Umland-Wanderungen	./.		2009
Demographische Entwicklung und Prognosen			
Jahresbericht zur demographischen Entwicklung	j	2011	2021
Bevölkerungs- und Haushalteprognose	j	2019	2020
Alterungsdynamik und Wohnmobilität der Generation 50plus	./.		2011
Berichte zum Wohnungsmarkt			
Wohnbautätigkeit	j	2013	2022
Neubaumonitoring	j	2013	2022
Öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand	j	2021	2022
Entwicklung der Angebotsmieten in Koblenz	j	2003	2022
Immobilienmarkt: Häuser und Eigentumswohnungen	j	2017	2021
Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz	./.		2021
Querschnittsberichte			
Statistisches Jahrbuch - Beobachtungsfeld Bauen und Wohnen	j	2000	2021
Statistischer Quartalsbericht	q	2011	2022
Stadtteilsteckbriefe - Kapitel Bauen und Wohnen	j	2012	2021

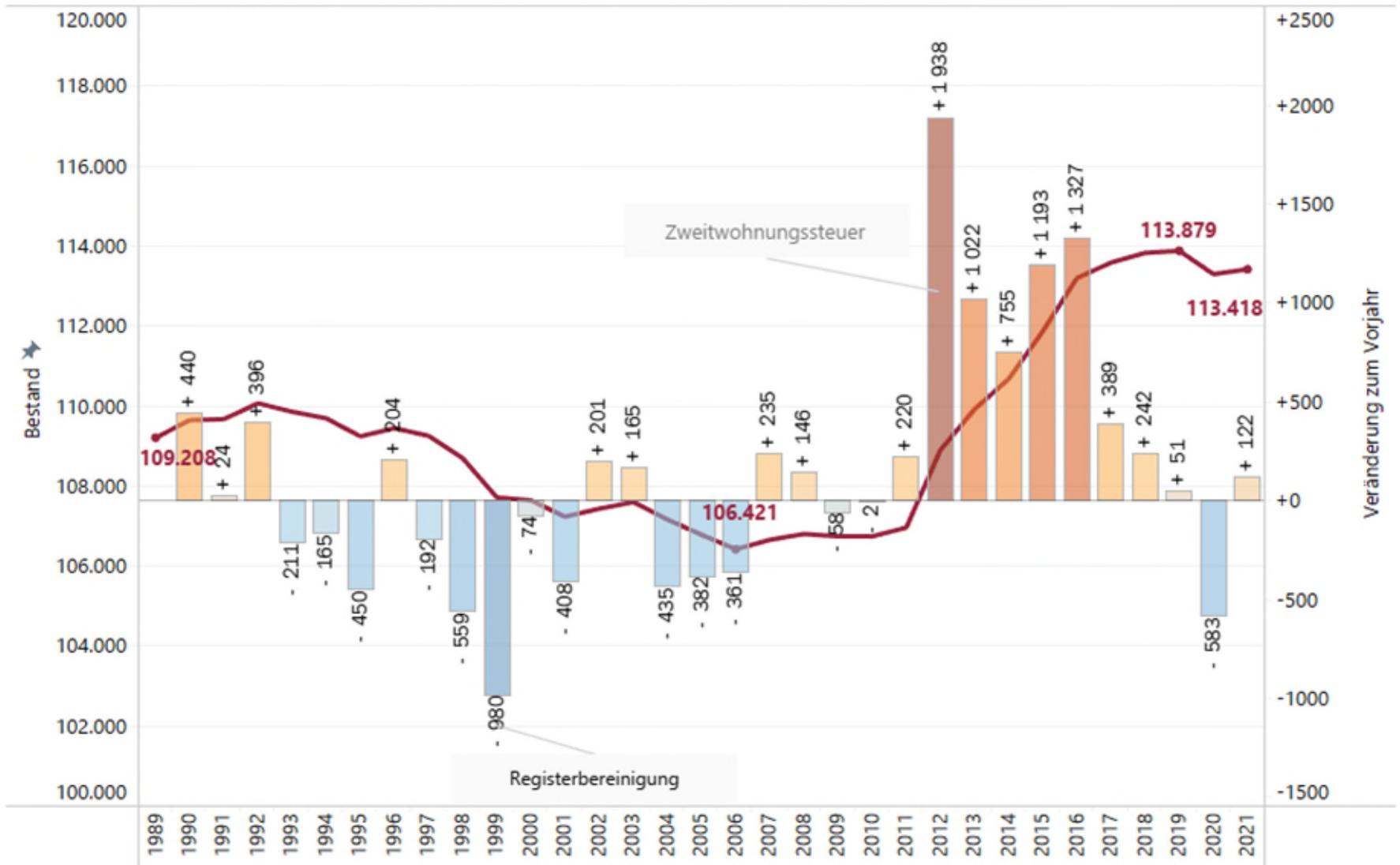
* j= jährlich, 2j= alle zwei Jahre; 3j=alle 3 Jahre; q=vierteljährlich; ./.= ohne Reihe

Arbeitsgruppen

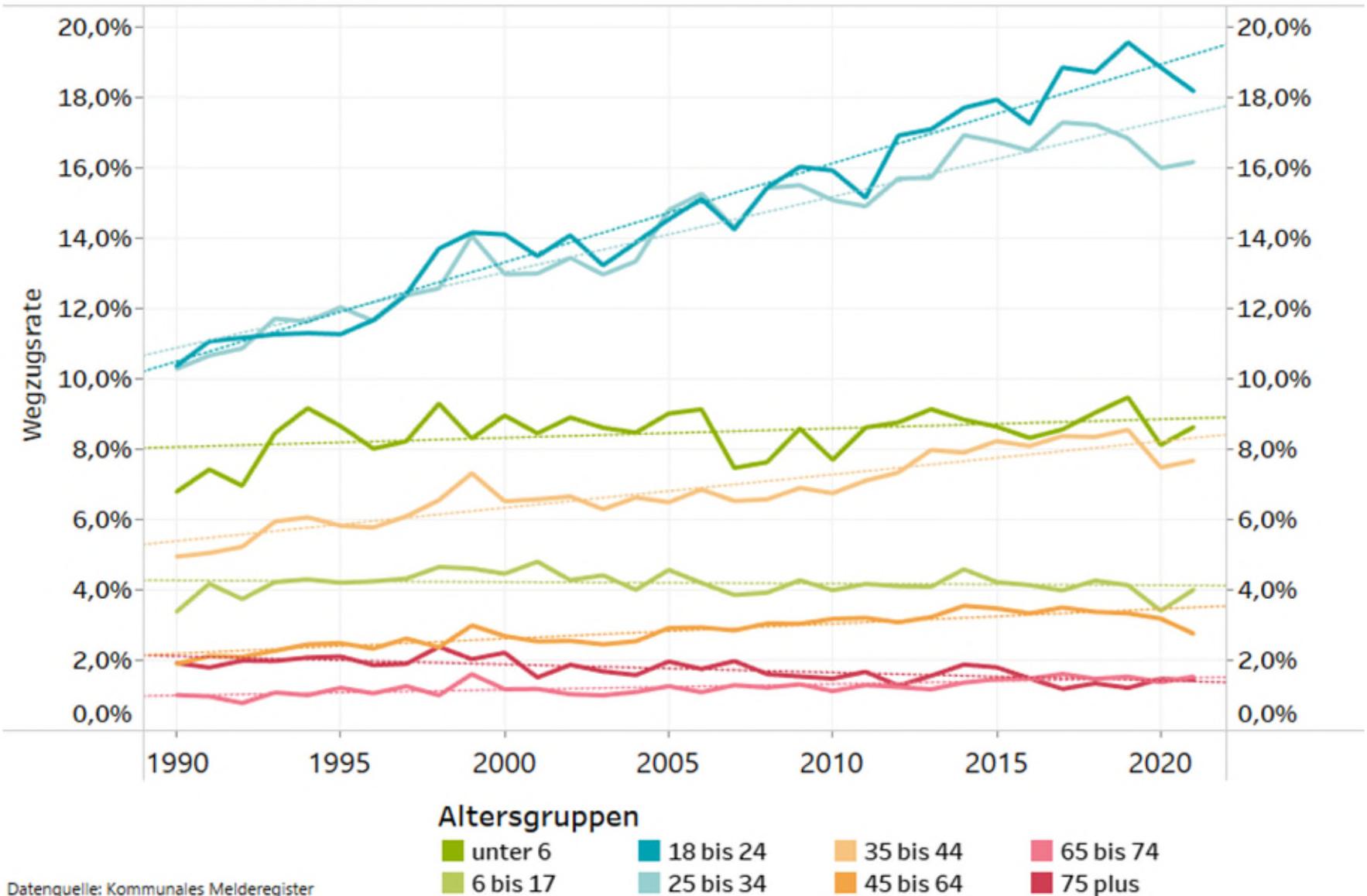
AG Mietspiegel	rd. 30 feste verwaltungsinterne und externe Mitglieder	seit 2006
AG Bevölkerungsprognose	aktuell 13 verwaltungsinterne Mitglieder incl. Koblenzer WohnBau	seit 2018

- 1 Bausteine der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Koblenz
- 2 Die demographische Entwicklung als Rahmen der Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum**
- 3 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz
- 4 Abgleich von Angebots- und Nachfrageentwicklung
- 5 Fakten zur Mietpreisentwicklung und zur Mietbelastung in Koblenz
- 6 Die Bedeutung des Generationenwechsels im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser für die zukünftige Wohnraumversorgung in Koblenz
- 7 Fazit

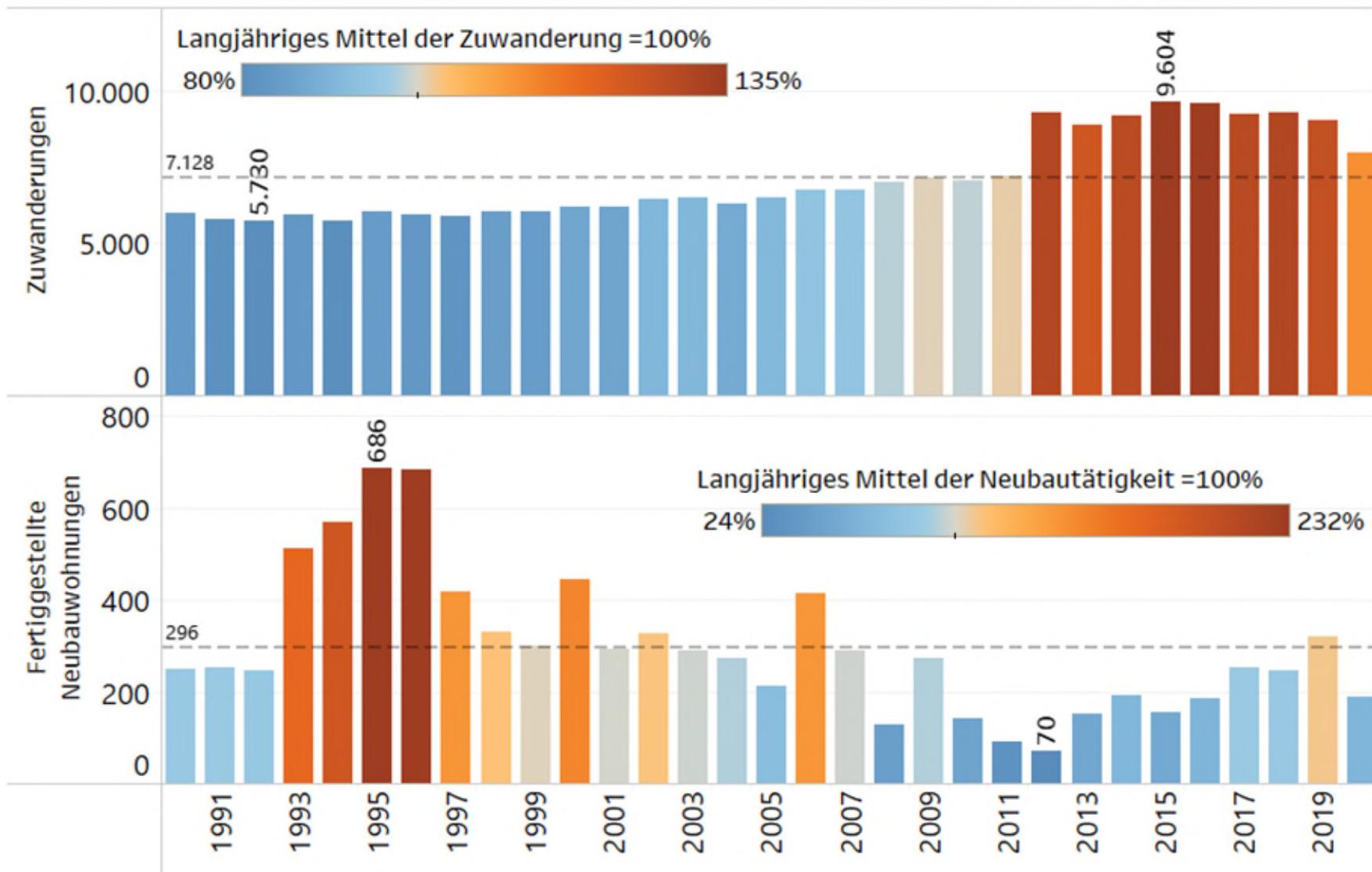
Entwicklung des Bevölkerungsbestands und Veränderung zum Vorjahr



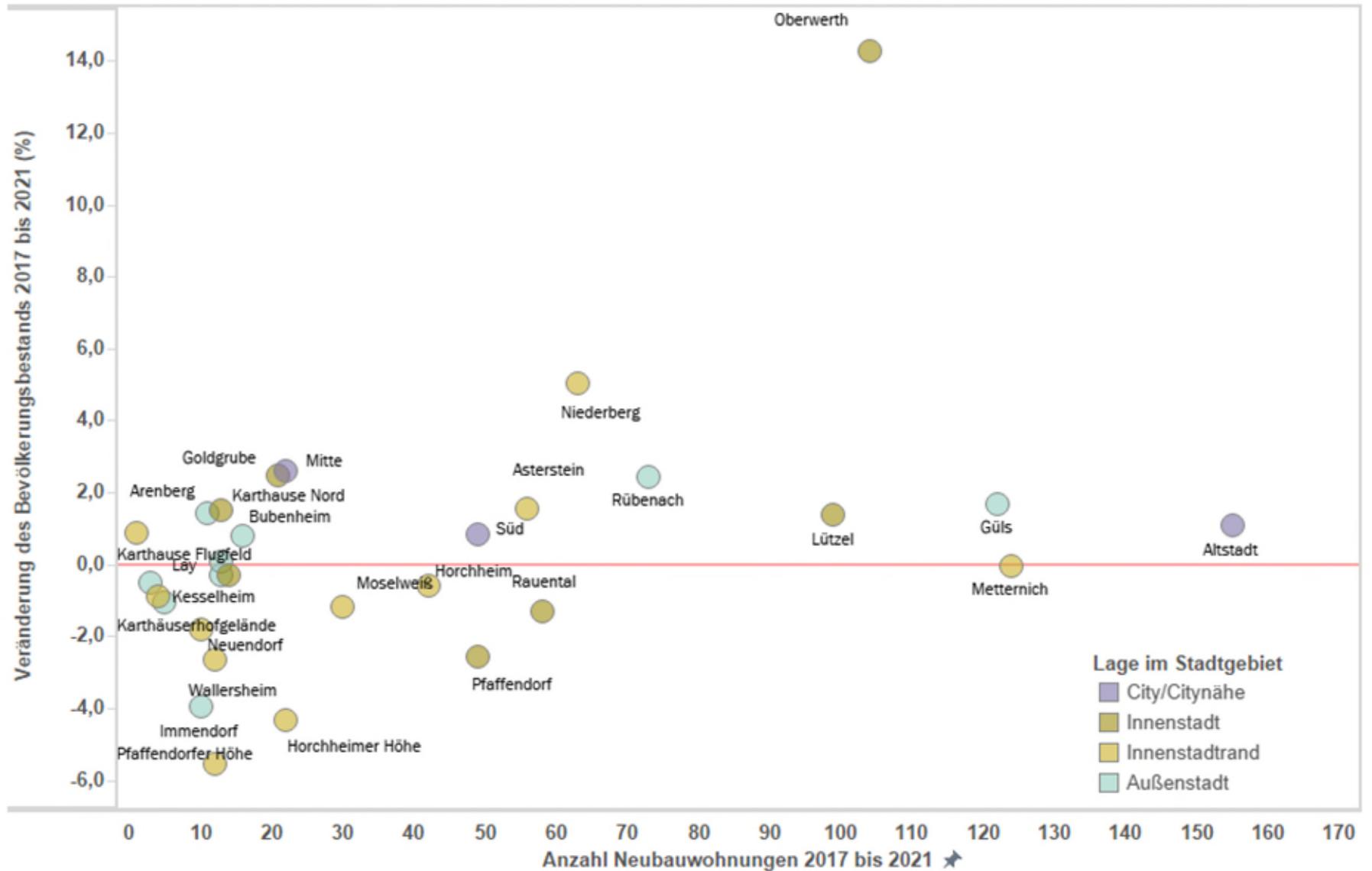
Zeitliche Entwicklung der Wegzugsraten nach Altersgruppen



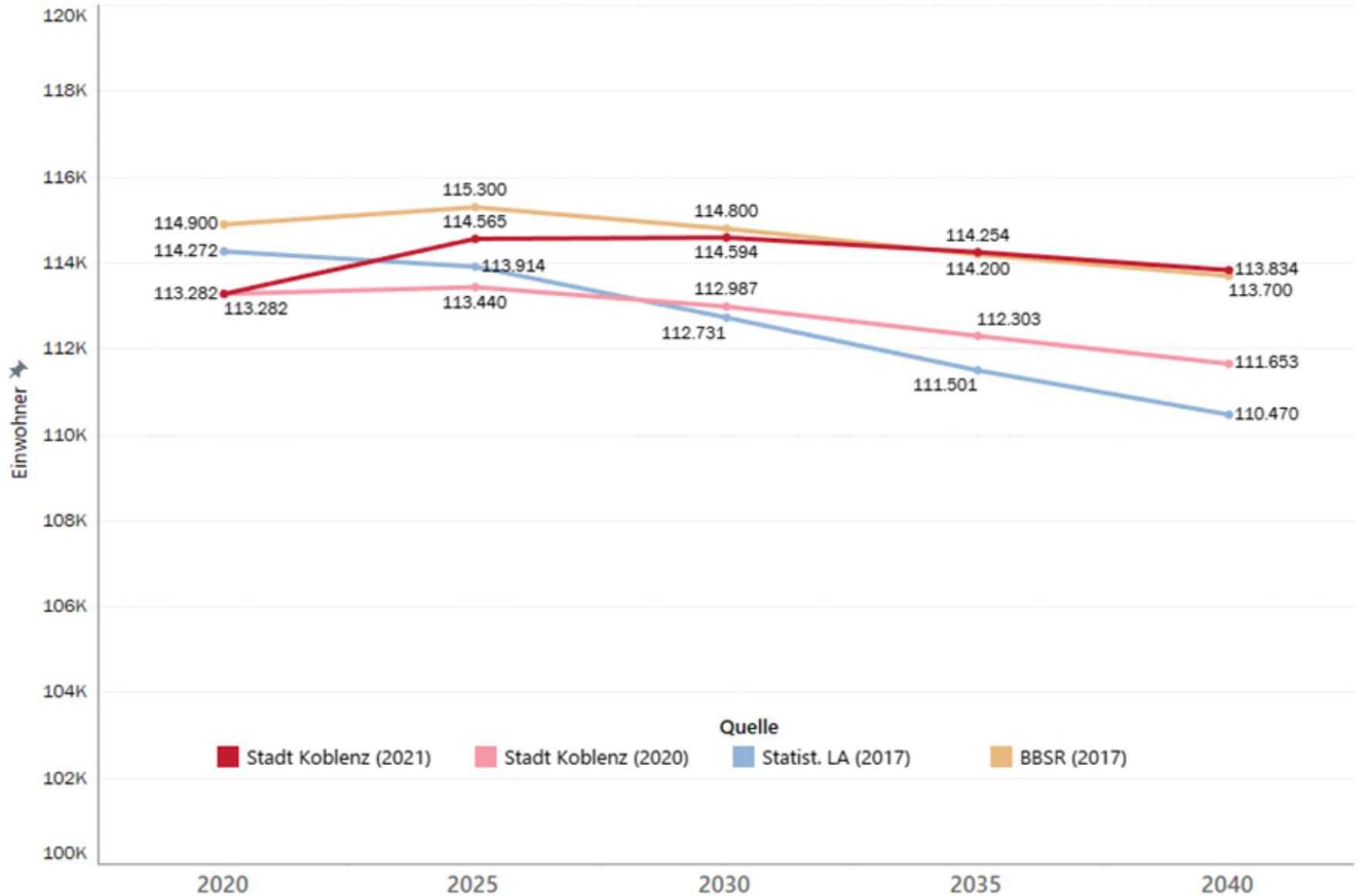
Jährliche Zuwanderung und Neubautätigkeit im Wohnungsbau in Koblenz im Zeitreihenvergleich



Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung in den Koblenzer Stadtteilen zwischen 2017 und 2021



Vergleich unterschiedlicher Modelle zur Vorausberechnung des Bevölkerungsbestands der Stadt Koblenz



Ergebnisse der Haushalteprognose differenziert nach Haushaltsgröße

Entwicklung der Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße

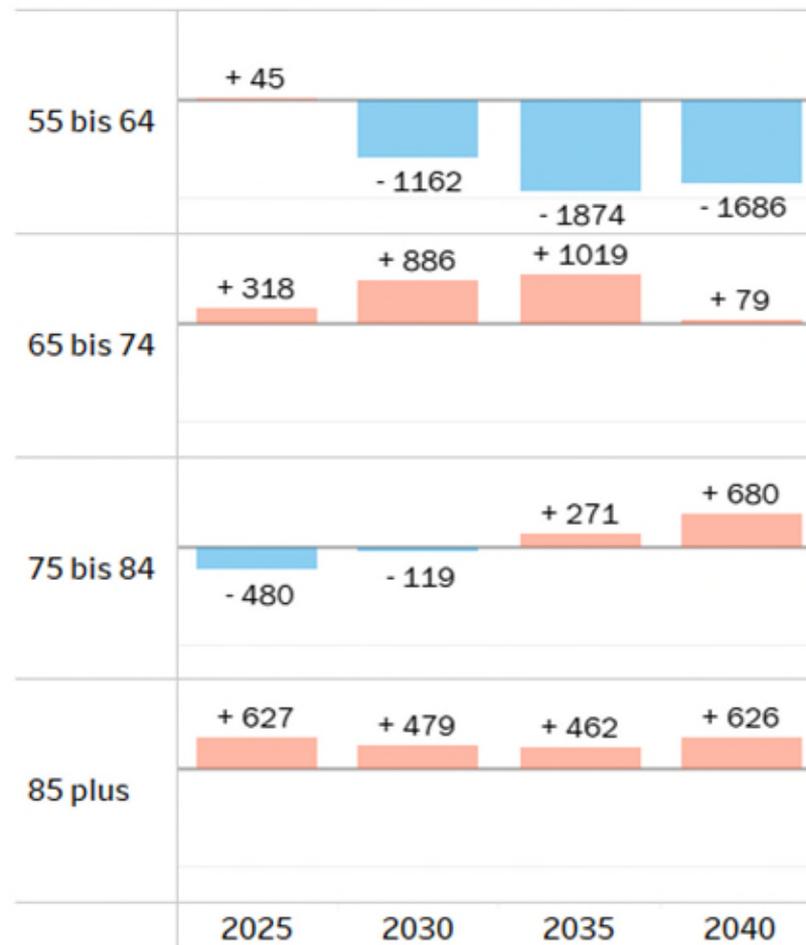
	2015	2020	2021	2025	2030	2035	2040
1-Personen-HH	29.073	31.171	31.356	31.706	31.650	31.586	31.561
2-Personen-HH	17.266	17.131	17.016	17.169	17.180	17.205	17.125
3-Personen-HH	6.483	6.114	6.210	6.210	6.165	6.127	6.113
4plus-Personen-HH	5.940	6.086	6.020	6.024	6.078	6.068	6.085
Haushalte insgesamt	58.762	60.502	60.602	61.109	61.073	60.986	60.884

Veränderung gegenüber 2021

	2025	2030	2035	2040
1-Personen-HH	+ 535	+ 479	+ 415	+ 390
2-Personen-HH	+ 38	+ 49	+ 74	- 6
3-Personen-HH	+ 96	+ 51	+ 13	- 1
4plus-Personen-HH	- 62	- 8	- 18	- 1
Haushalte insgesamt	+ 607	+ 571	+ 484	+ 382

Datenquelle: Bevölkerungsprognose Koblenz 2021/2041.- Stadt Koblenz

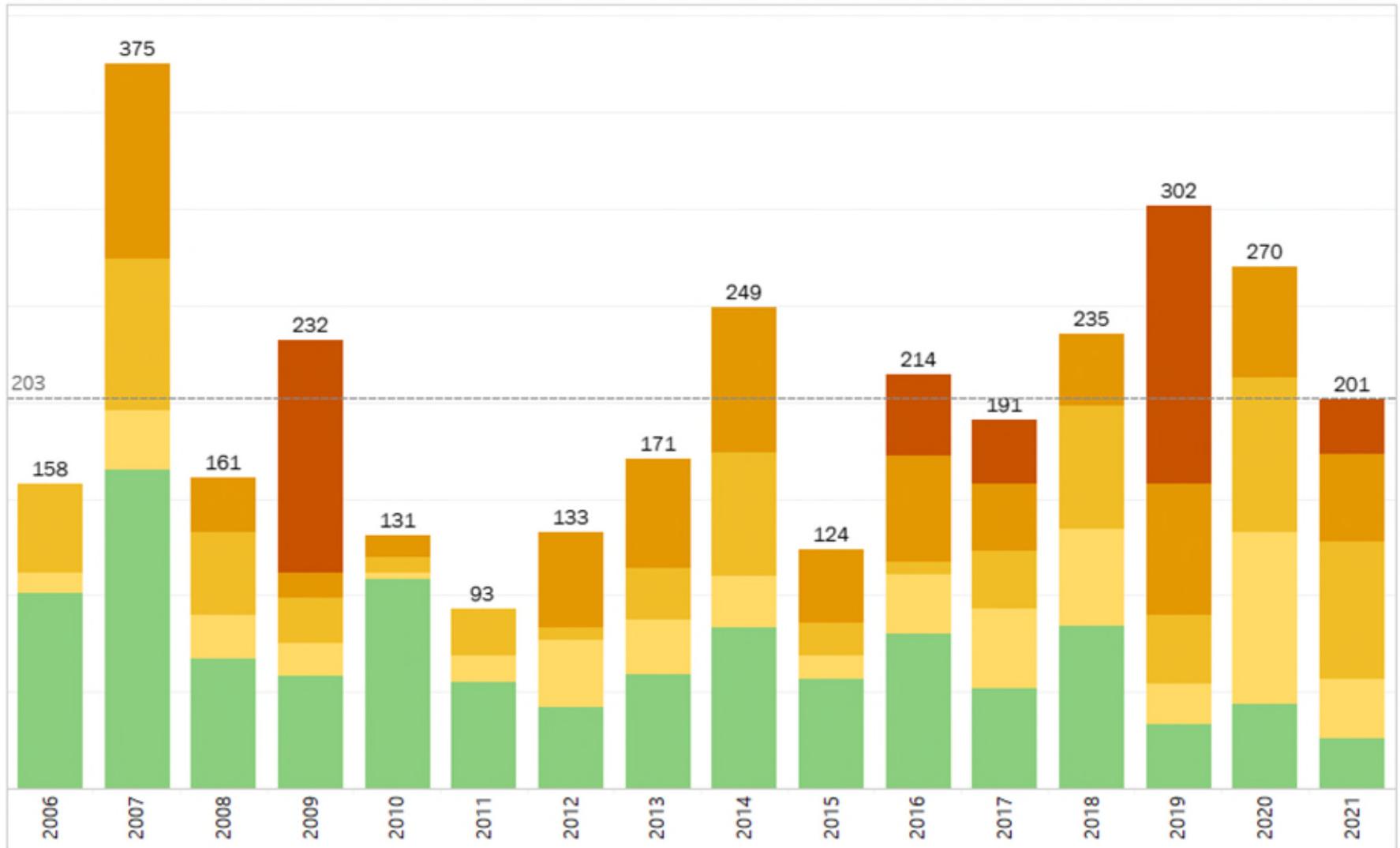
Veränderung der Zahl der Privathaushalte nach dem Alter des Haushaltsvorstandes zum Basisjahr 2021



Datenquelle: Bevölkerungsprognose Koblenz 2021/2041.- Stadt Koblenz

- 1 Bausteine der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Koblenz
- 2 Die demographische Entwicklung als Rahmen der Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum
- 3 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz**
- 4 Abgleich von Angebots- und Nachfrageentwicklung
- 5 Fakten zur Mietpreisentwicklung und zur Mietbelastung in Koblenz
- 6 Die Bedeutung des Generationenwechsels im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser für die zukünftige Wohnraumversorgung in Koblenz
- 7 Fazit

Fertigstellung von Neubauwohnungen nach der Zahl der Wohnungen im Wohngebäude seit 2006 in Koblenz

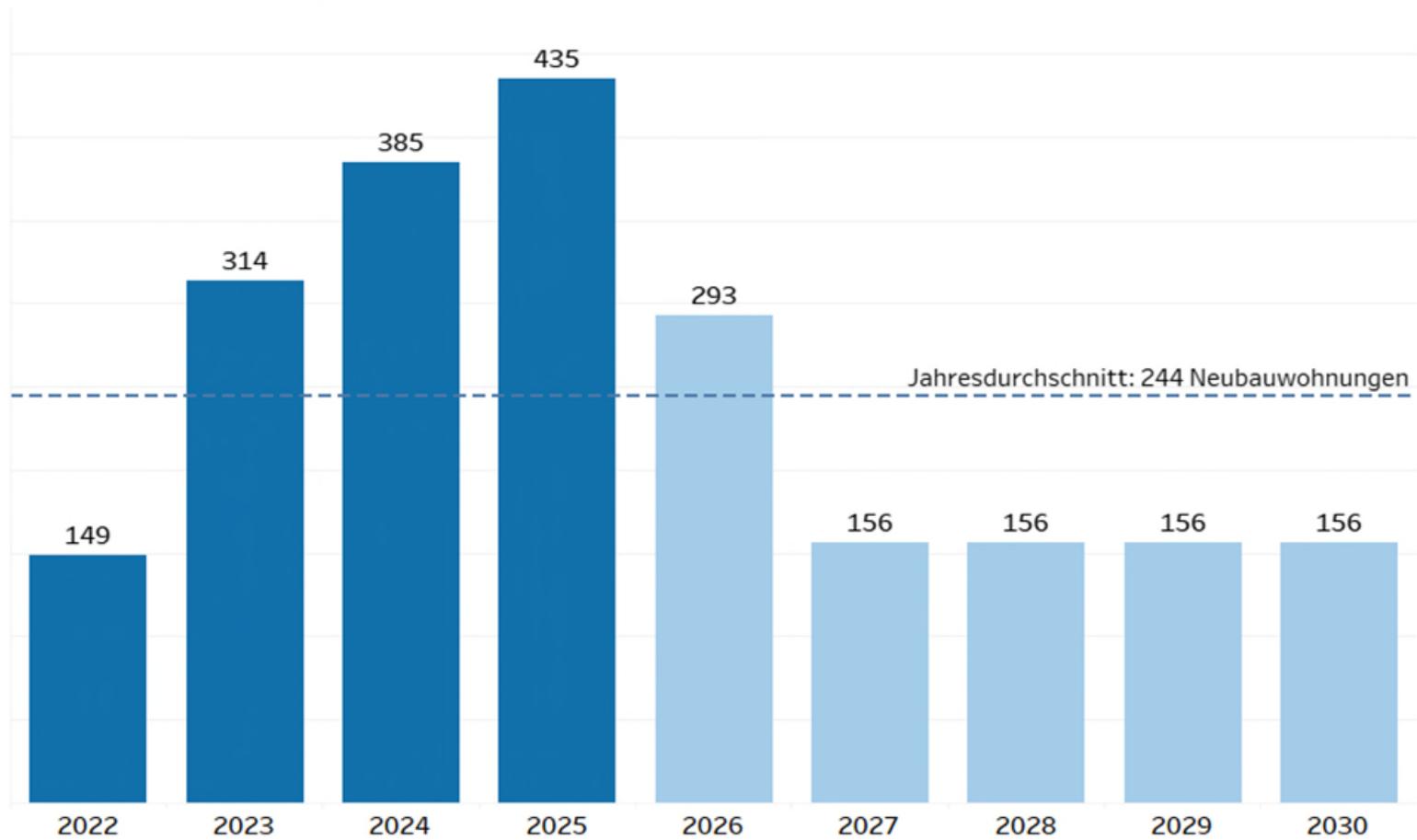


Datenquelle: Stadt Koblenz

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (MFH=Mehrfamilienhaus, EFH=Ein- oder Zweifamilienhaus)

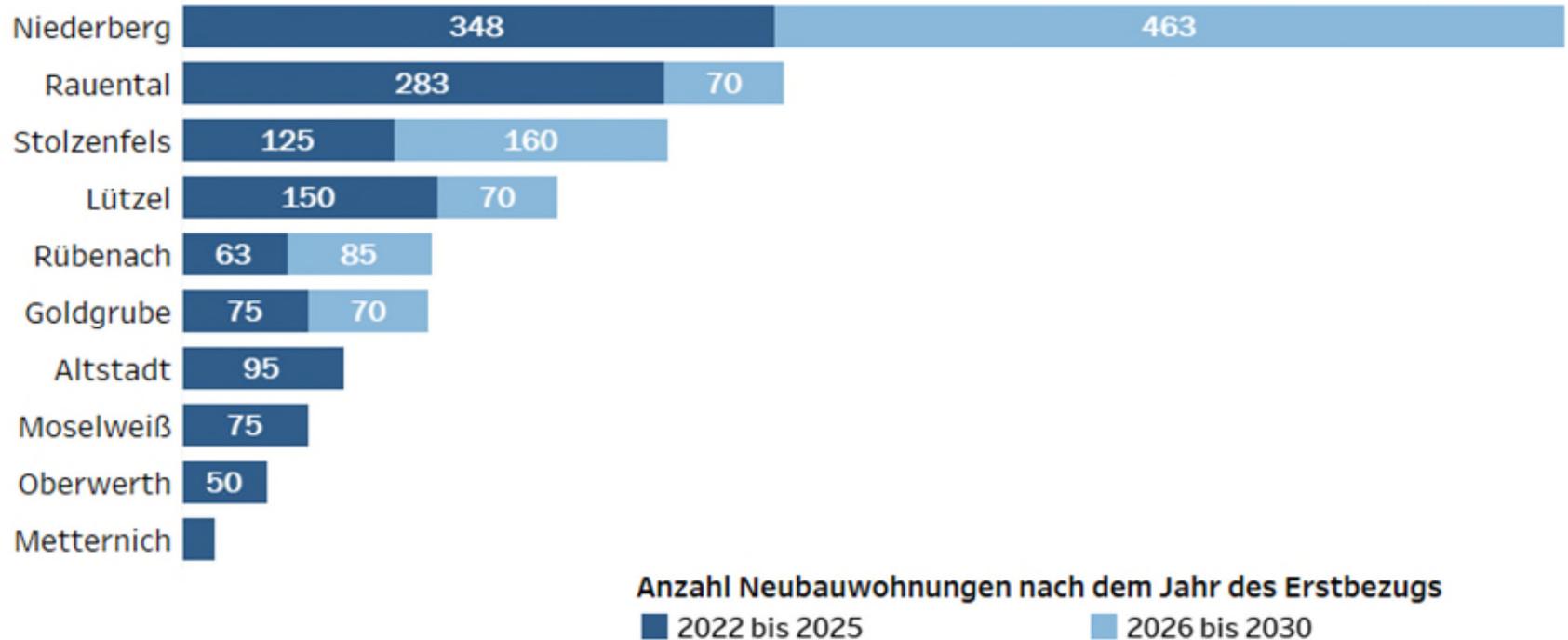
■ MFH > 25 WE
 ■ MFH 11 bis 25 WE
 ■ MFH 6 bis 10 WE
 ■ MFH 3 bis 5 WE
 ■ EFH 1 bis 2 WE

Annahmen über den Erstbezug von Wohnungen in größeren Neubauprojekten 2022 bis 2030



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Stadt Koblenz

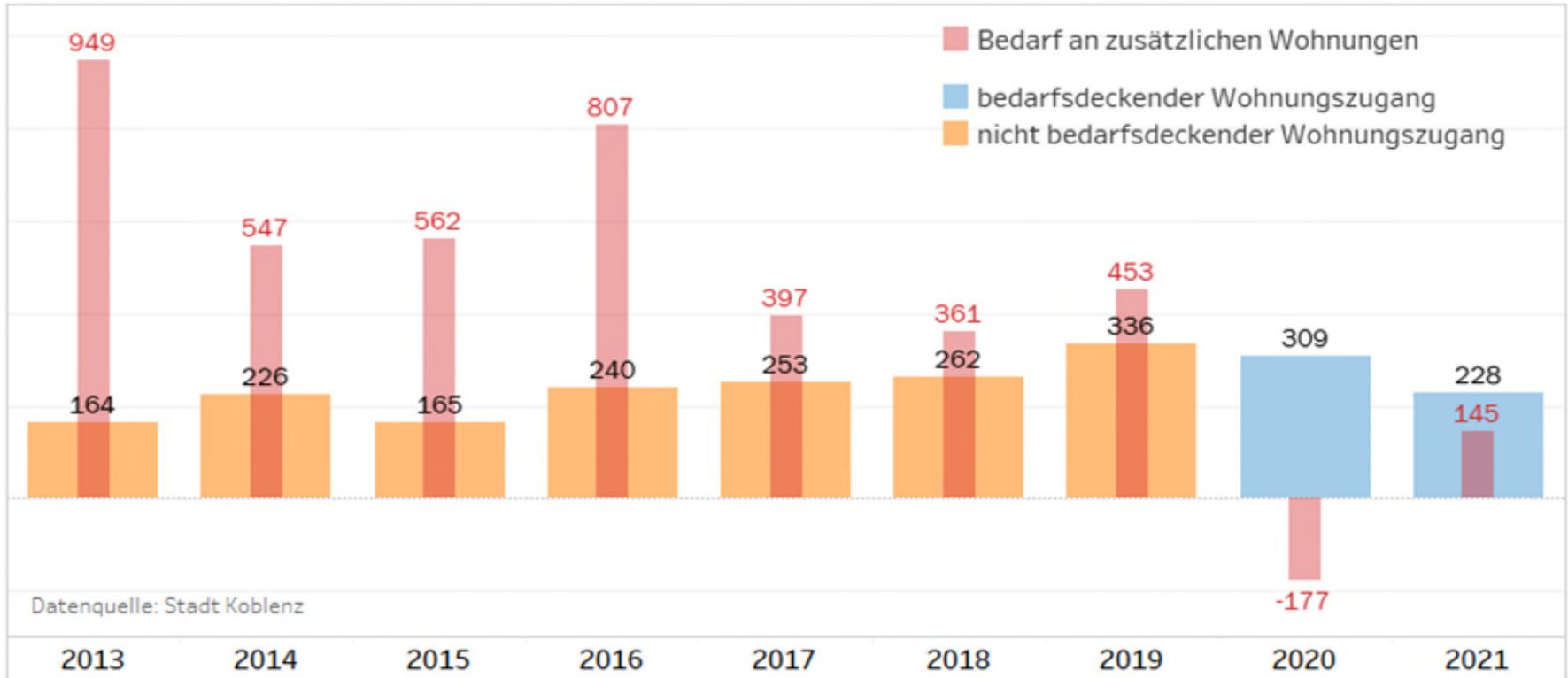
Annahmen zum Erstbezug von Wohnungen in größeren Neubauprojekten 2022 bis 2030 nach Stadtteilen



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Stadt Koblenz

- 1 Bausteine der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Koblenz
- 2 Die demographische Entwicklung als Rahmen der Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum
- 3 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz
- 4 Abgleich von Angebots- und Nachfrageentwicklung**
- 5 Fakten zur Mietpreisentwicklung und zur Mietbelastung in Koblenz
- 6 Die Bedeutung des Generationenwechsels im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser für die zukünftige Wohnraumversorgung in Koblenz
- 7 Fazit

Ist-Soll Abgleich des jährlich generierten Wohnungsbedarfs mit dem Saldo der Wohnbauaktivität



Wohnungszugang:

Saldo der jährlichen Wohnbautätigkeit im Neubau und im Bestand – ohne Wohnheime

Wohnungsbedarf:

jährliche Veränderung der Zahl der Privathaushalte (abzgl. 10% aufgrund tendenzieller Überschätzung der Single-Haushalte und Untermieter-/WG-Verhältnisse) plus Ersatzbedarf durch Wohnungsabgang (0,1% des Altbestands pro Jahr)

Schätzung des rechnerischen Nachholbedarfs am 31.12.2021

Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäuser am 31.12.2019¹⁾ => 2,80% bzw. 1 145 Wohnungen

Wohnungsleerstand in Ein- und Zweifamilienhäuser am 31.12.2021²⁾ => 3,00% bzw. 535 Wohnungen

Gesamter Wohnungsleerstand in Koblenz am 31.12.2021³⁾ => 2,84% bzw. 1 630 Wohnungen

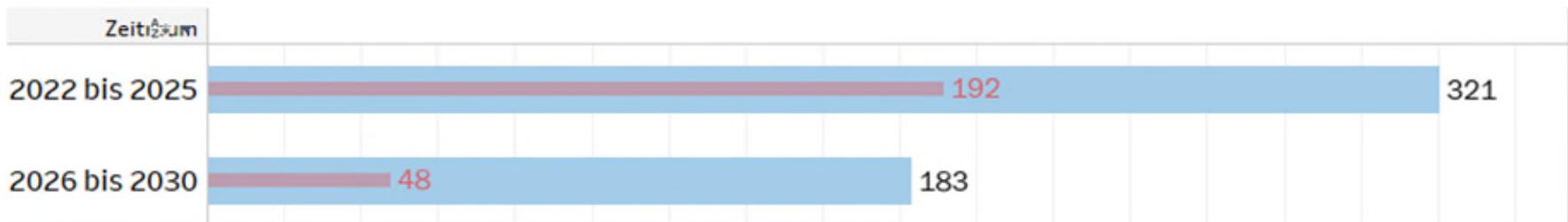
✓ **Der geschätzte Wohnungsleerstand in Koblenz liegt aktuell in der Größenordnung der benötigten Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent des Bestands**

1) Quelle: FM RLP (2021): Entwurf der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach §201a des Baugesetzbuchs; Datenbasis: CBRE-empirica-Leerstandsindex

2) Quelle: Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

3) Annahme: keine Veränderung des Wohnungsleerstands in MFH in den Jahren 2020 und 2021

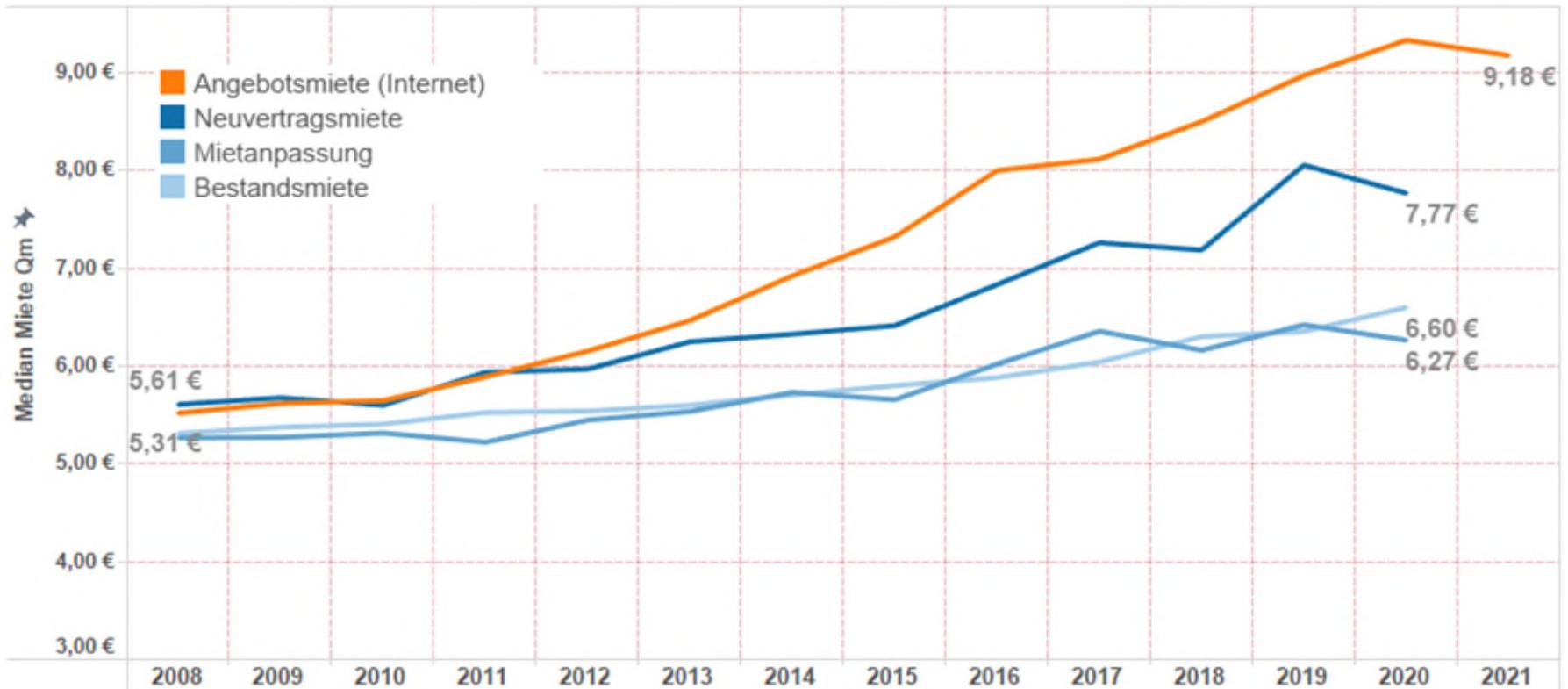
Schätzung der quantitativen Entwicklung des Wohnungsbedarfs und der Wohnungsneubaus in größeren Neubauprojekten 2022 bis 2030



■ Jährlicher Zugang an Wohnungen durch größere Neubauprojekte
 ■ Gesamtbedarf pro Jahr incl. Ersatzbedarf

- 1 Bausteine der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Koblenz
- 2 Die demographische Entwicklung als Rahmen der Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum
- 3 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz
- 4 Abgleich von Angebots- und Nachfrageentwicklung
- 5 Fakten zur Mietpreisentwicklung und zur Mietbelastung in Koblenz**
- 6 Die Bedeutung des Generationenwechsels im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser für die zukünftige Wohnraumversorgung in Koblenz
- 7 Fazit

Vergleich der Dynamik der durchschnittlichen Angebotsmietpreise mit den Bestandsmieten in Koblenz



Neuvertragsmieten: Durchschnittlicher Mietpreis der im jeweiligen Bezugsjahr tatsächlich abgeschlossenen neuen Mietverträge

Mietanpassung: Anpassung des Mietpreises im Rahmen eines bereits bestehenden Mietvertrages im jeweiligen Bezugsjahr

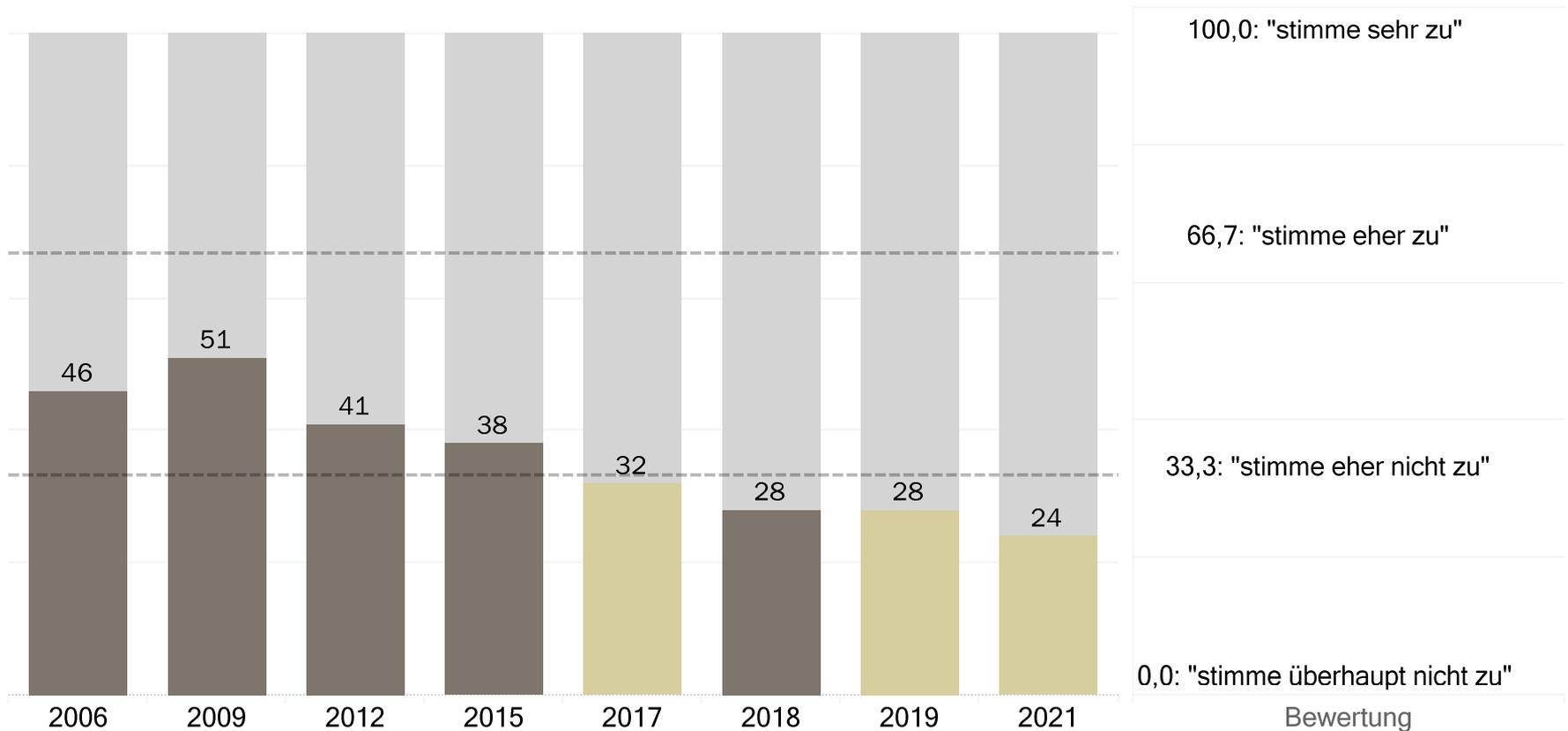
Bestandsmiete: Durchschnittlicher Mietpreis tatsächlich bestehender, im jeweiligen Bezugsjahr nicht veränderter Mietverträge

Datenquellen:

Angebotsmieten => Erfasste Mietwohnungsinserate auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de

Bestandsmieten, Bestandsänderungen und Neuvertragsmieten => Mietspiegelerhebungen der Stadt Koblenz aus den Jahren 2010, 2014, 2018 und 2020

Ergebnisse unterschiedlicher Bürgerbefragungen:
 Durchschnittlicher Zustimmungsgrad zur Aussage "Es ist leicht in Koblenz eine gute Wohnung zu einem vernünftigen Preis zu finden"

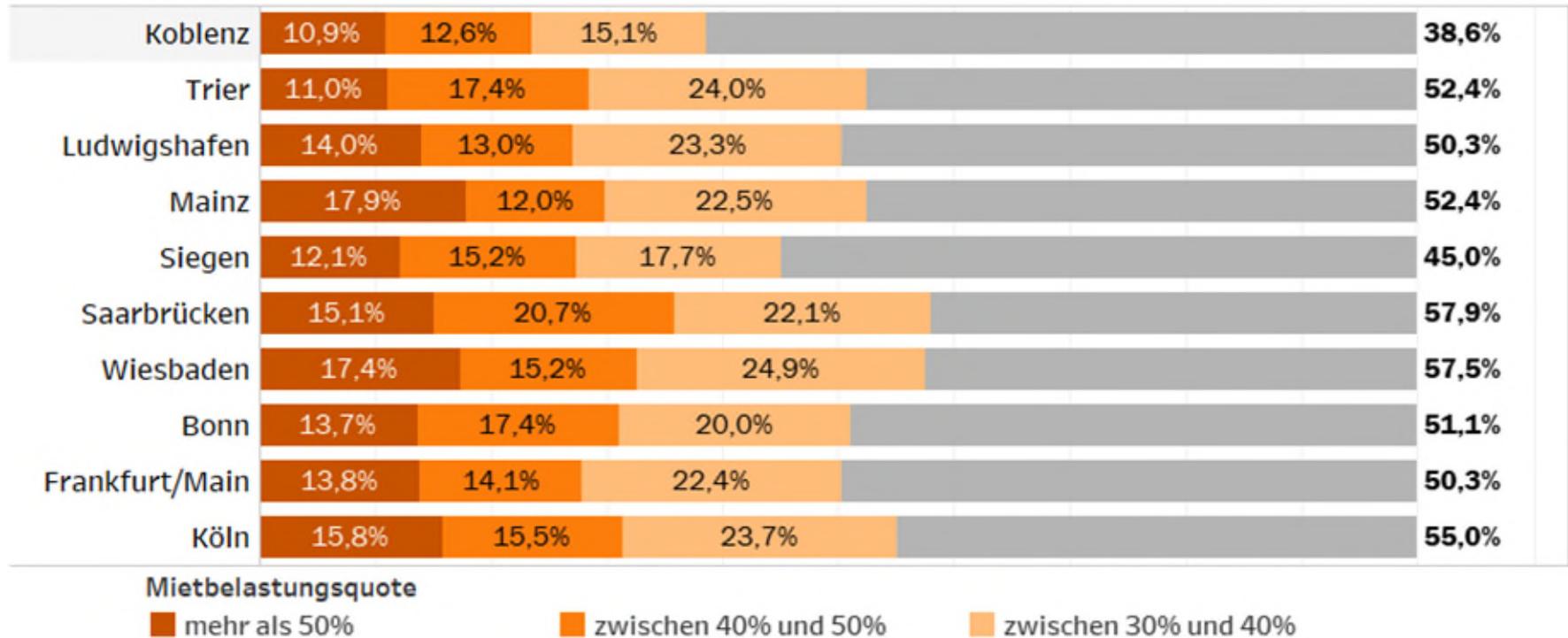


Datenquellen

■ Koblenzer Bürgerpanel, Erhebungsrunden 2017 (n=1.470), 2019 (n=2.760) und 2021 (n=2.964)

■ Koordinierte Bürgerumfrage zur Lebensqualität in deutschen Städten (n = jeweils 800, ungewichtetet Daten)

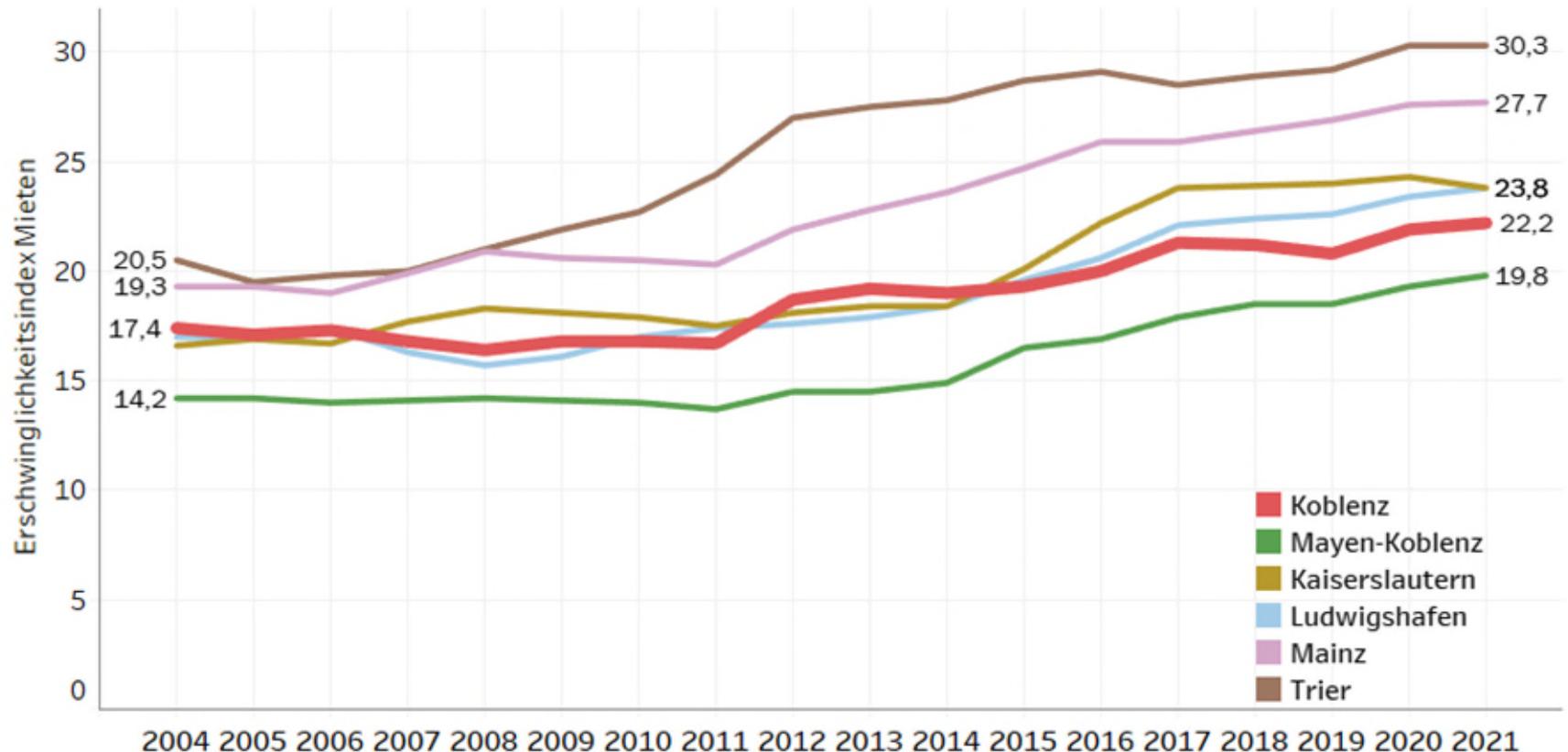
Mieterhaushalte mit Mietbelastungsquoten über 30% ihres Nettoeinkommens im Städtevergleich 2018



Quellen: Holm, Andrej (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung zwischen 2016 und 2018 in 77 deutschen Großstädten.- Düsseldorf;
 Katapult-Magazin (2022) - Knicker Nr. 14;
 Datengrundlage: Mikrozensussondererhebungen 2006, 2010, 2014 und 2018

- Unter den 77 untersuchten Großstädten weisen nur vier Städte niedrigere Anteile an Mieterhaushalten auf, die mehr als 30% ihres Nettoeinkommens für die Miete aufbringen müssen, als Koblenz.
- In Trier, Mainz und Ludwigshafen liegt der Anteil der Haushalte mit Mietbelastungsquoten jenseits der 30%-Marke um mehr als 10%-Punkte über dem Niveau der Stadt Koblenz

Langfristige Entwicklung des Erschwinglichkeitsindex Mieten im regionalen Vergleich



Erschwinglichkeitsindex: Anteil der Kaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen

Datenquelle: bulwiengesa AG; RIWIS

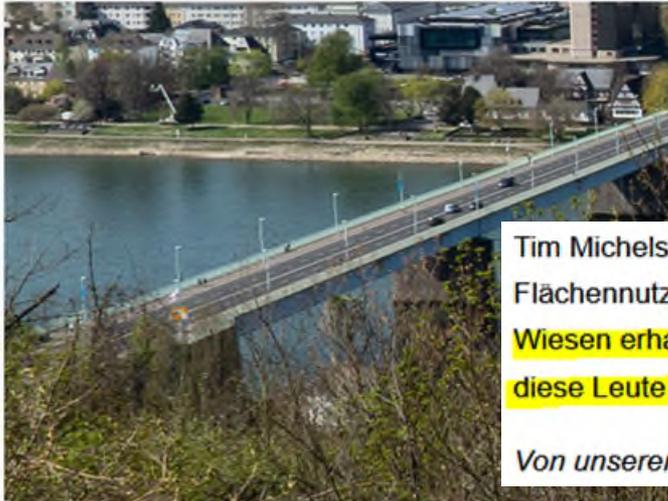
- Alle übrigen rheinland-pfälzischen Oberzentren weisen einen höheren Erschwinglichkeitsindex auf (➔ geringere Erschwinglichkeit der Kaltmieten in Relation zum Einkommen) als es in Koblenz der Fall ist.
- Der Abstand zu Mainz und Trier hat sich im Verlauf der Jahre erhöht, der Abstand zwischen dem Oberzentrum Koblenz und dem Landkreis Mayen-Koblenz hat sich dagegen verringert.

- 1 Bausteine der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Koblenz
- 2 Die demographische Entwicklung als Rahmen der Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum
- 3 Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in Koblenz
- 4 Abgleich von Angebots- und Nachfrageentwicklung
- 5 Fakten zur Mietpreisentwicklung und zur Mietbelastung in Koblenz
- 6 Die Bedeutung des Generationenwechsels im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser für die zukünftige Wohnraumversorgung in Koblenz**
- 7 Fazit

Weniger neue Wohn- und Gewerbegebiete: Koblenz ändert Flächennutzungsplan

Weniger neue Wohn- und Gewerbegebiete, dafür werden bestehende Grünflächen geschützt: Der Koblenzer Stadtrat hat einen neuen Flächennutzungsplan (FNP) verabschiedet. Damit gibt es besonders in den Stadtteilen auf der rechten Rheinseite nicht mehr viel Platz für neuen Wohnraum. Genau dies hatten die Ortsbeiräte jedoch zuvor gefordert.

Von Jan Lindner | 28. Juni 2021, 16:37 Uhr



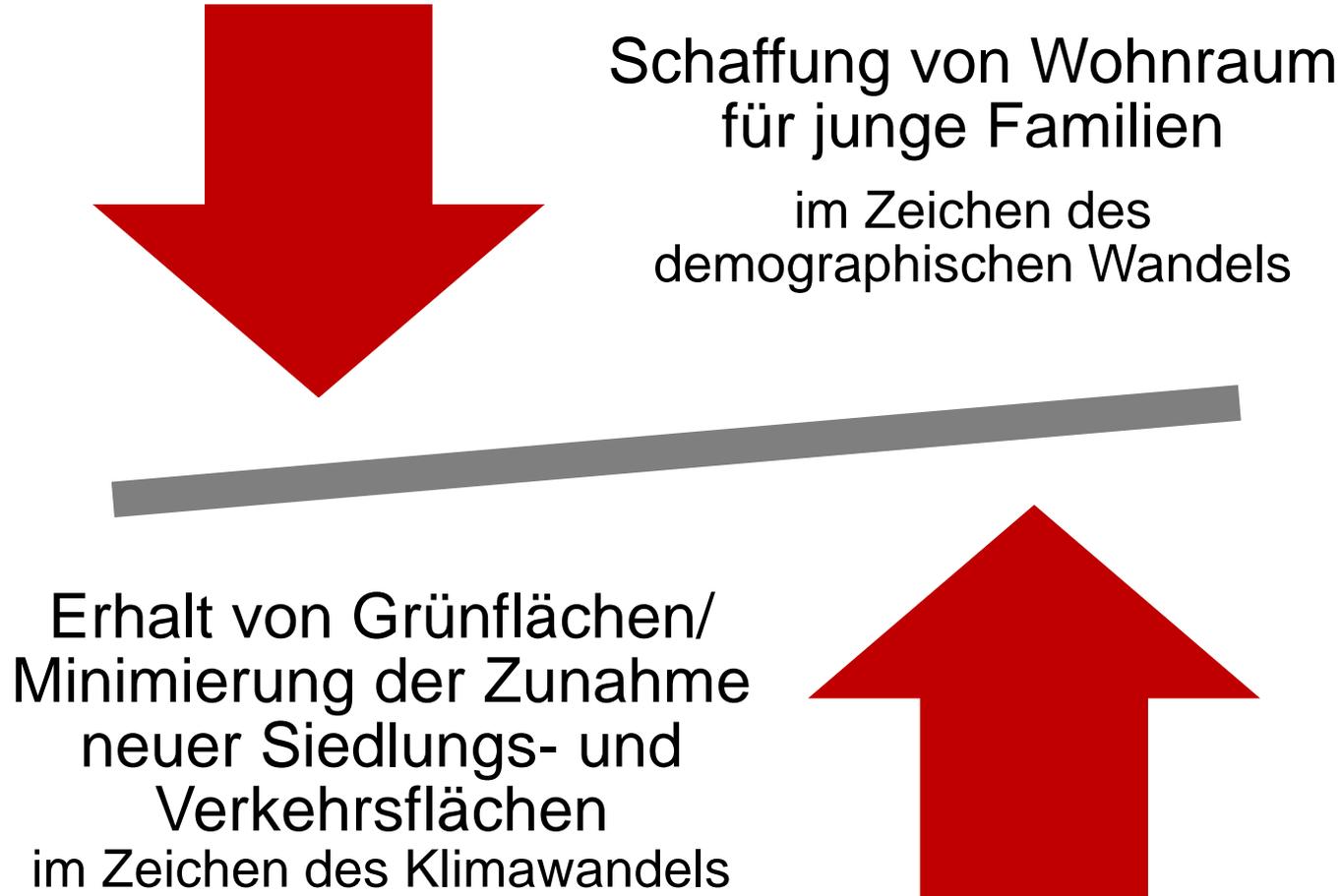
Bei den nun beschlossenen 55 Hektar geht es allein darum, dass dort Einzelhäuser gebaut werden können, Doppel- oder Reihenhäuser. Flöck sagte weiter: „Wir hören immer wieder aus den Ortsbeiräten, dass wir dafür Flächen vorhalten sollen.“ Dem Stadtratsbeschluss von Donnerstag sind über mehrere Jahre viele Beratungen in den Ausschüssen vorangegangen, Ortsbesichtigungen sowie Vorstellungen in den Ortsbeiräten.

Tim Michels (CDU), Ortsvorsteher von Arenberg/Immendorf, befand: „Das Thema Flächennutzungsplan hat bei uns eine enorme Aufmerksamkeit. Wir wollen Wald und Wiesen erhalten. Aber es gibt eine sehr hohe Nachfrage bei jungen Familien, und diese Leute wollen wir auch hier behalten.“

Von unserem Redakteur Jan Lindner

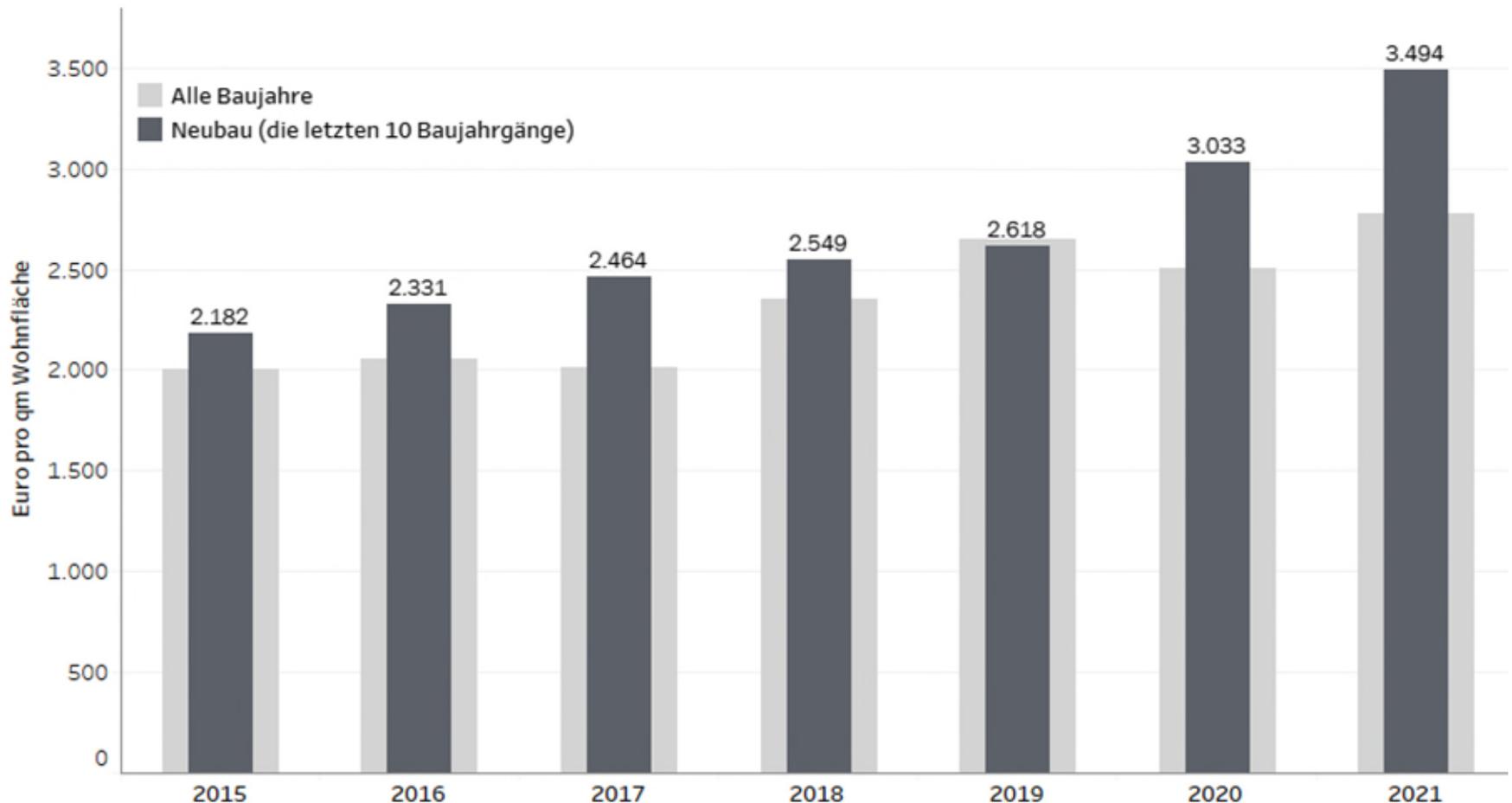
In Koblenz ist der Platz für neue Wohn- und Gewerbegebiete stark begrenzt. Künftig werden dafür weniger neue Flächen ausgewiesen als die Verwaltung vorgeschlagen hat.

Foto: Reinhard Kallenbach



Welche Potenziale bietet der Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz zur Entschärfung des Konfliktfeldes?

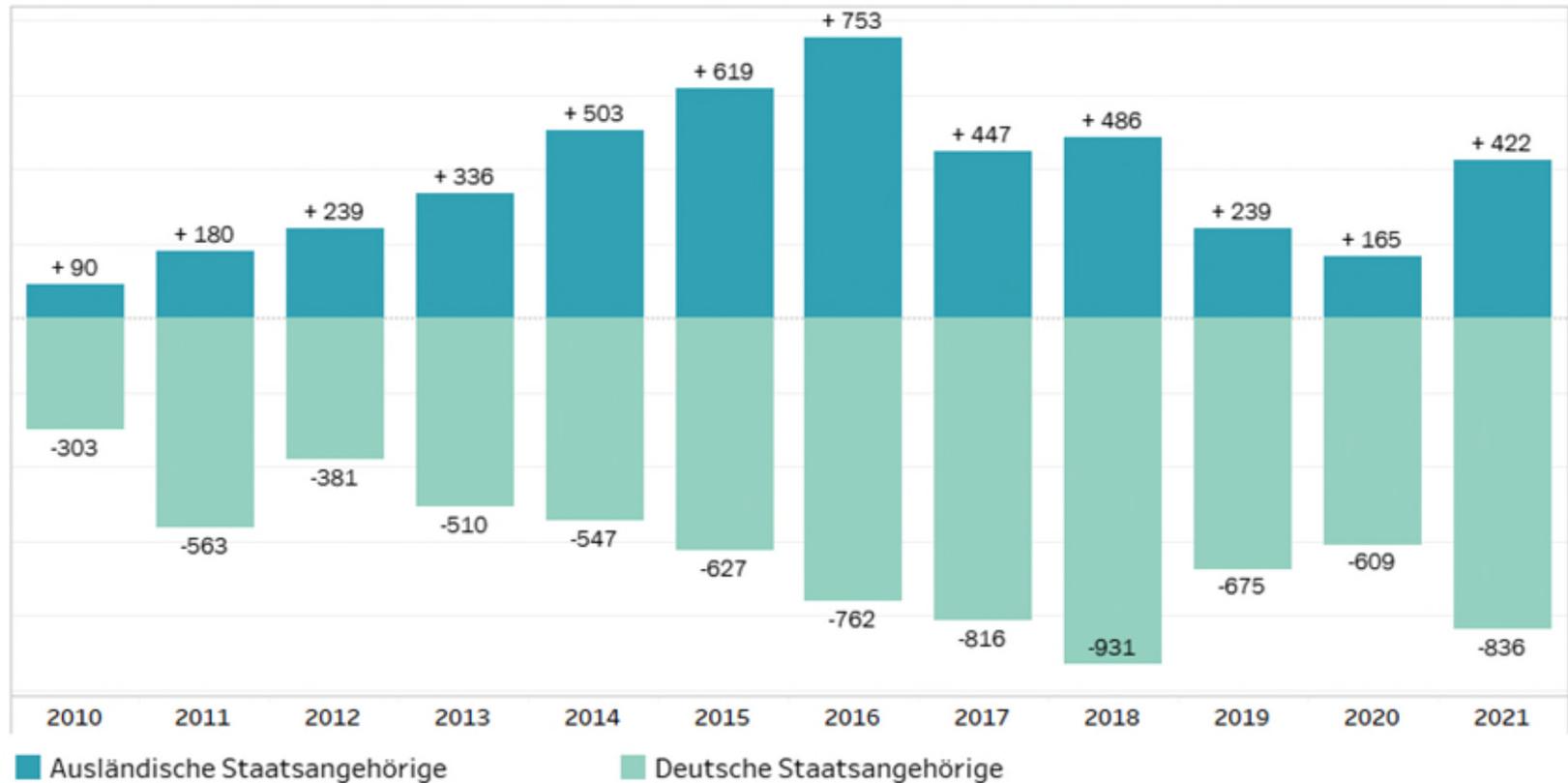
Inserierte Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz



Berücksichtigt sind inserierte Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 100 bis 150 qm Wohnfläche bei guter Ausstattung

Datenquelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Zeitreihe der Wanderungssalden in den Altersgruppen junger Familien* in Koblenz

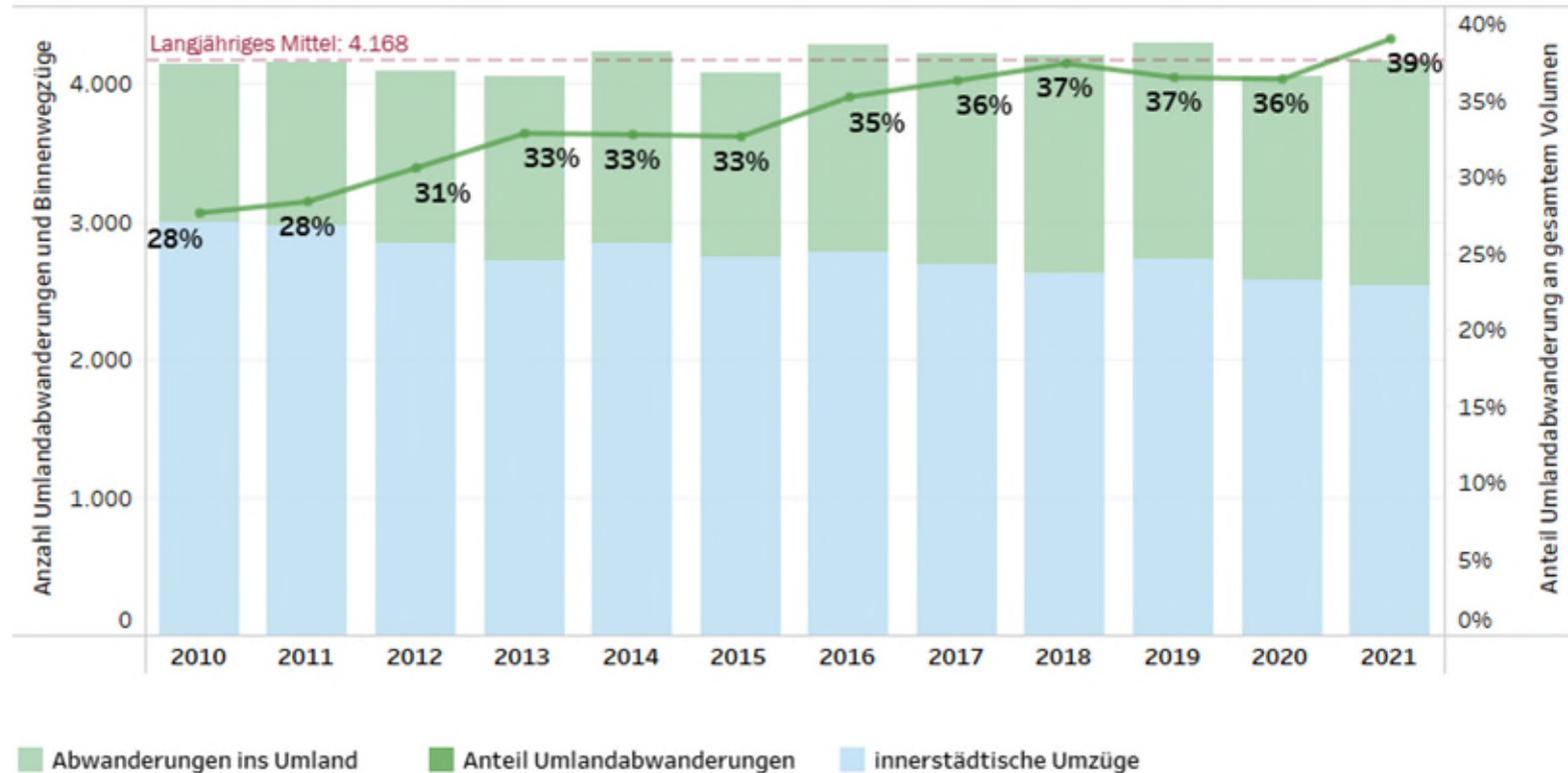


* Bevölkerung im Alter von unter 15 sowie zwischen 30 und 44 Jahren

Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

- Seit 2017 hat die Stadt Koblenz mehr als 2100 Einwohner:innen in den Altersgruppen junger Familien im Saldo der Zu- und Abwanderungen verloren – rund 420 pro Jahr.

Abwanderungen ins Umland und innerstädtische Umzüge der Koblenzerinnen und Koblenzer in den Altersgruppen junger Familien*



* Bevölkerung im Alter von unter 15 sowie zwischen 30 und 44 Jahren

Datenquelle: Melderegister der Stadt Koblenz

- Im langjährigen Mittel ziehen mehr als 4 000 Koblenzer:innen in den relevanten Altersgruppen junger Familien in eine neue Wohnung innerhalb des Stadtgebietes oder im Umland
- Für einen zunehmenden Anteil ist der Wohnungswechsel mit einer Abwanderung ins Umland verbunden

Ein- und Zweifamilienhausbestand in der Stadt Koblenz nach Baujahreskategorien

Baujahr	Gebäude	Wohnungen	Durchschnittliche Wohnfläche	Leerstand am 31.12.2021
	Anzahl		m ²	%
vor 1950	2 741	3 322	118,3	4,7
1950 bis 1959	1 271	1 527	121,9	4,4
1960 bis 1969	2 137	2 497	124,5	3,9
1970 bis 1979	1 553	1 941	129,0	3,0
1980 bis 1989	1 269	1 569	127,6	1,7
1990 bis 1999	1 095	1 314	132,6	0,5
2000 bis 2009	1 100	1 199	143,5	0,6
2010 und jünger	568	637	153,6	0,4
Gesamtbestand	11 734	14 006	127,4	3,0



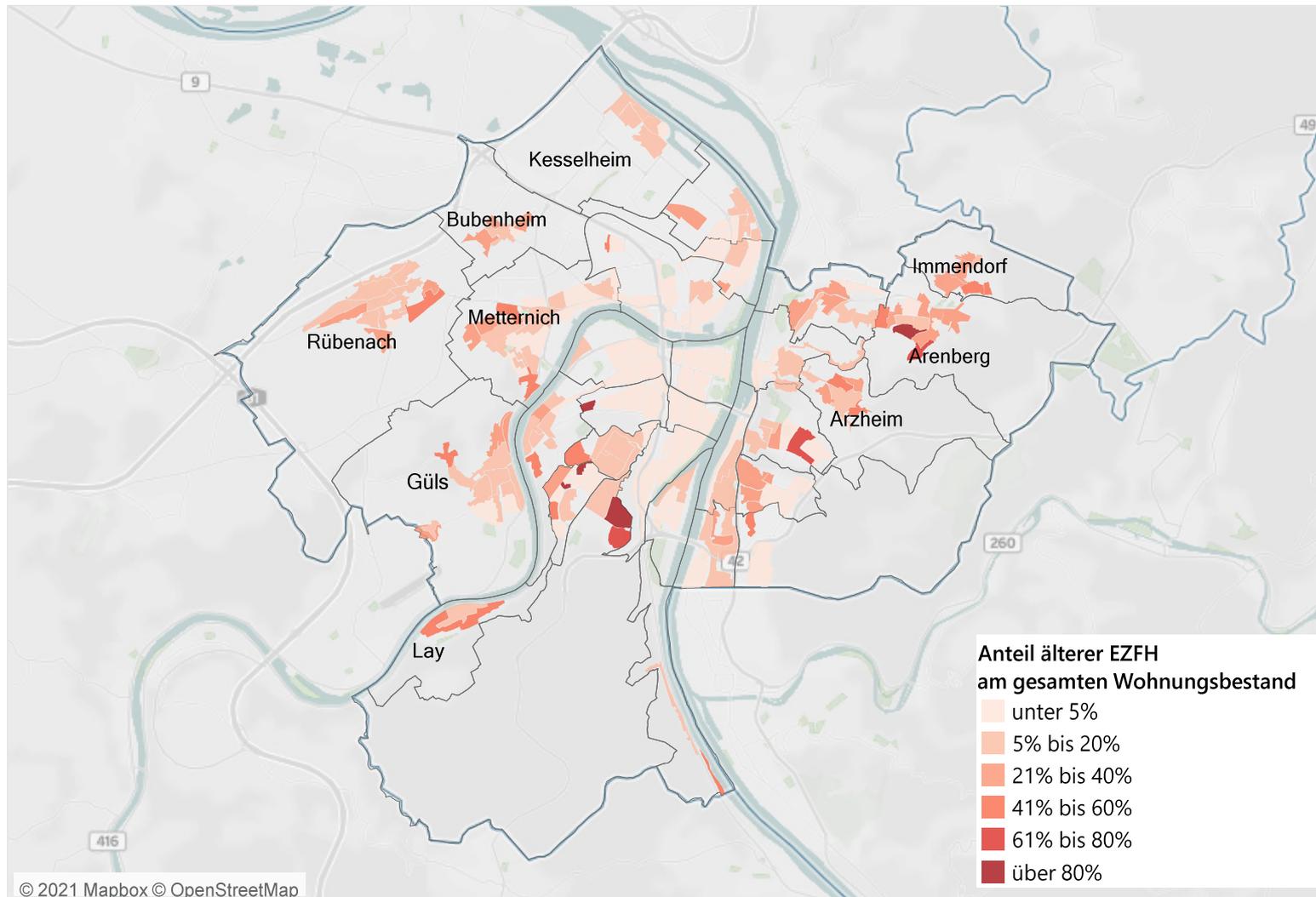
Baujahr der Ein- und Zweifamilienhäuser

■ vor 1950
 ■ 1950 bis 1959
 ■ 1960 bis 1969
 ■ 1970 bis 1979
 ■ 1980 bis 1989
 ■ 1990 bis 1999
 ■ 2000 bis 2009
 ■ 2010 u. jünger

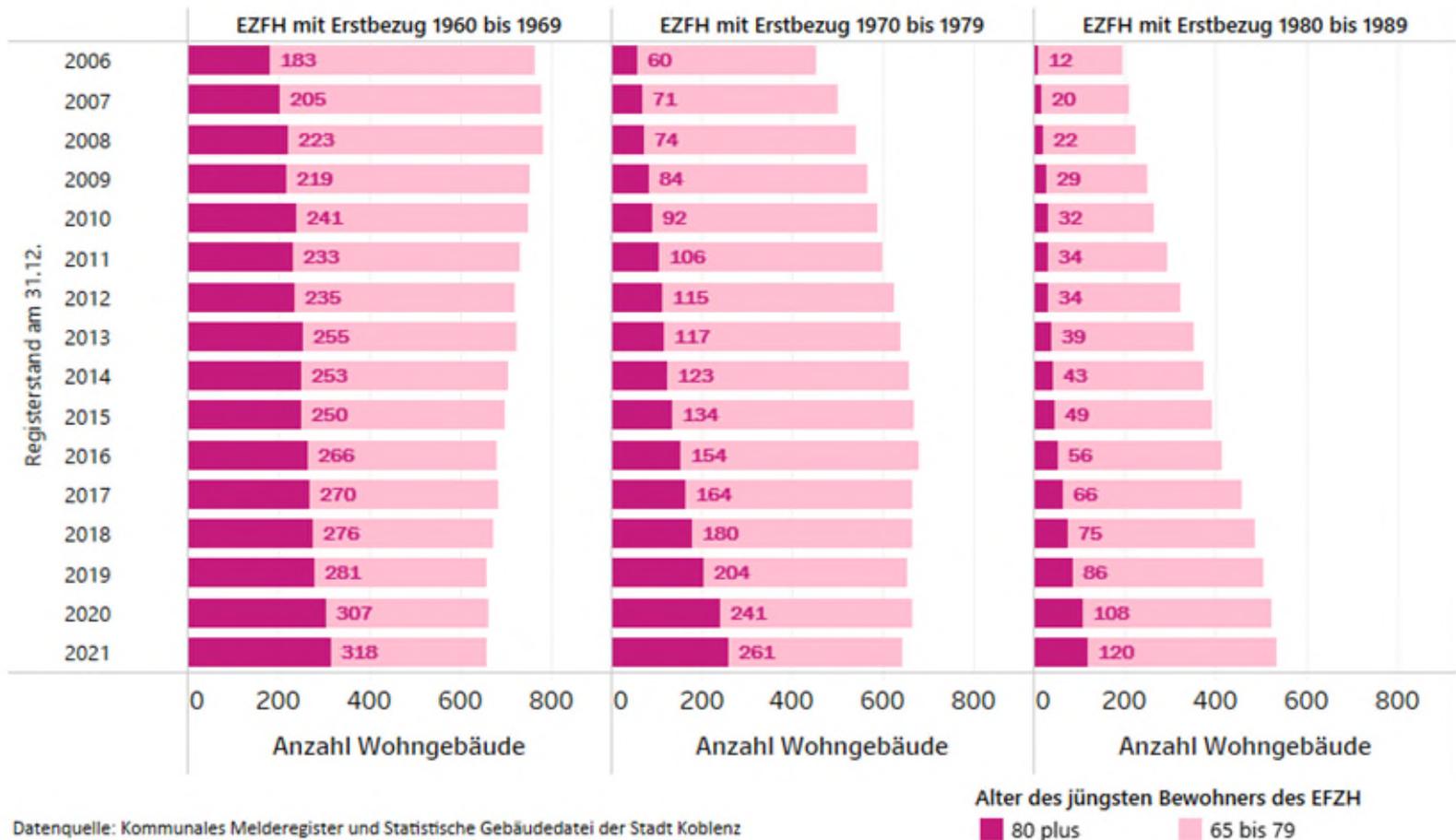
Datenquelle: Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

- Fast 80 % der Wohnungen befinden sich in EZFH mit Baufertigstellung vor 1990
- Mehr als 6 000 Wohnungen (43% aller EZFH-Wohnungen im Stadtgebiet) befinden sich in Gebäuden, die zwischen 1960 und 1989 erstmals bezogen worden sind

Anteil der Wohnungen in EZFH der Baujahre 1960 bis 1989 am gesamten Wohnungsbestand in den Raubeobachtungseinheiten der Stadt Koblenz

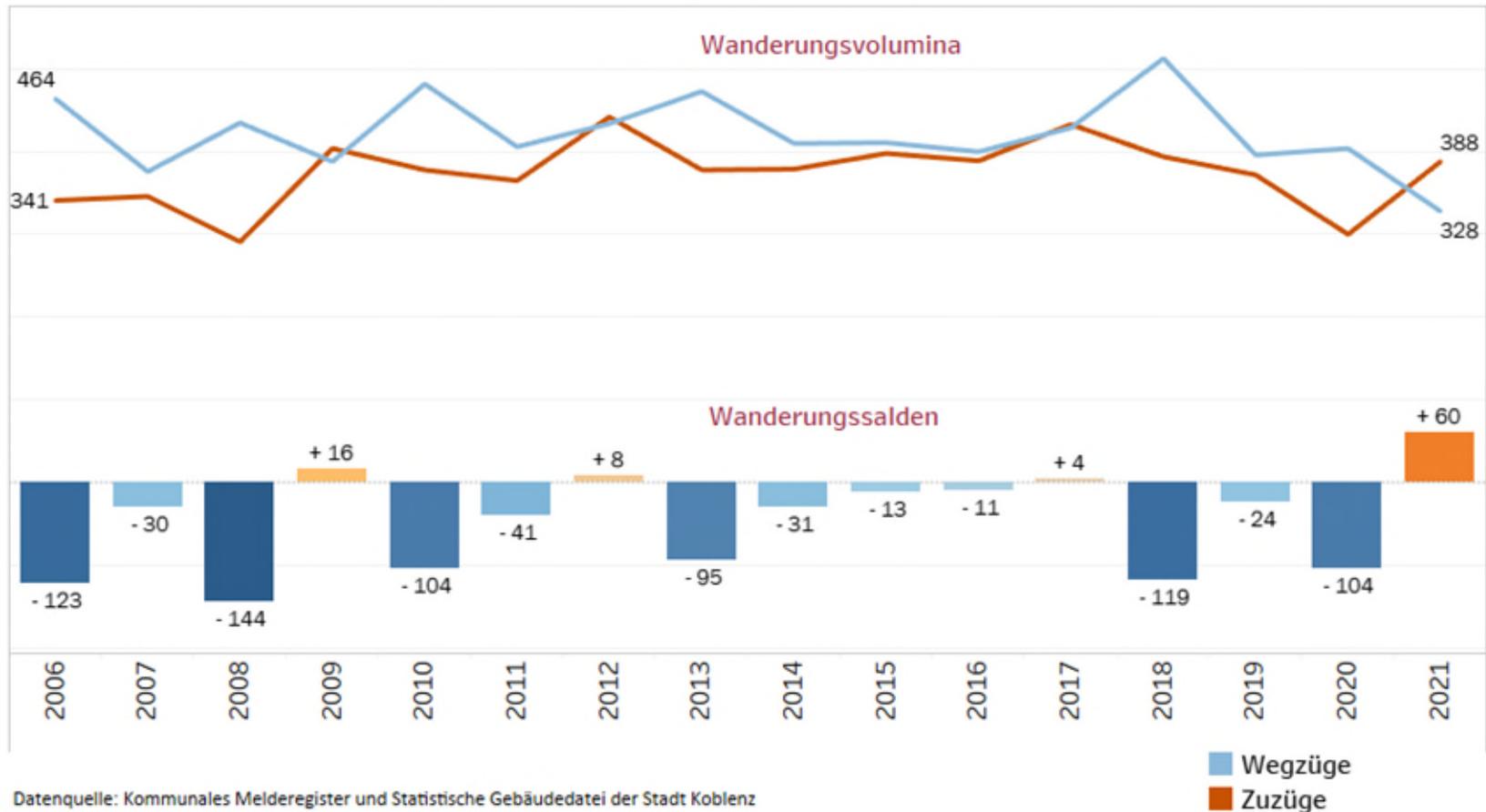


Anzahl der EZFH nach dem Alter des jüngsten Bewohners in der zeitlichen Entwicklung von 2006 bis 2021



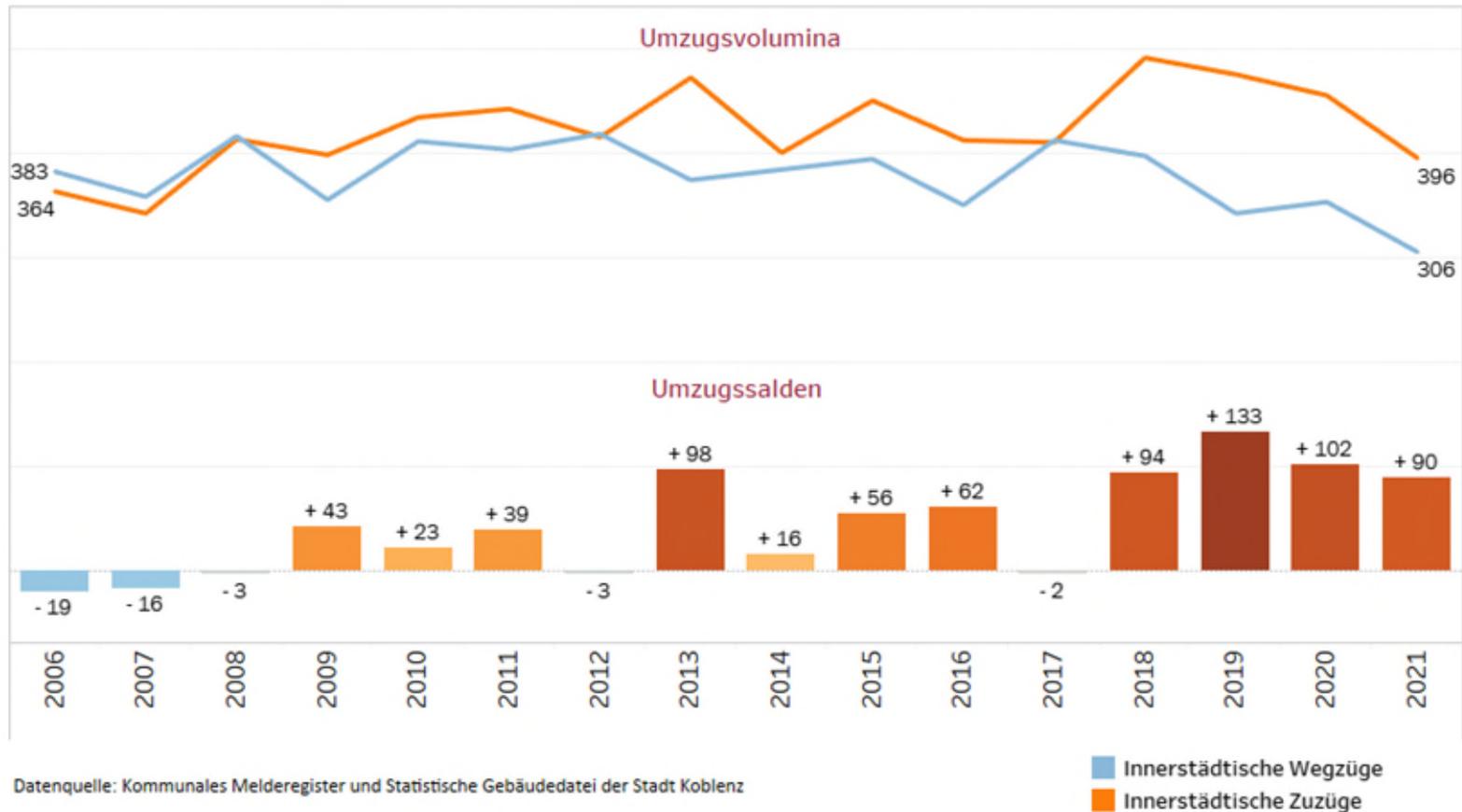
- Zwischen 2006 und 2021 hat sich die Zahl der EZFH, deren jüngste/-r Bewohner/in mindestens 80 Jahre alt war, von 255 auf 699 mehr als verdoppelt.
- In mehr als 1 800 EZFH (37%) der Baujahre 1960 bis 1989 lebten Ende 2021 ausschließlich Bewohner:innen im Rentenalter.

Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze von und zu älteren Ein- und Zweifamilienhäusern



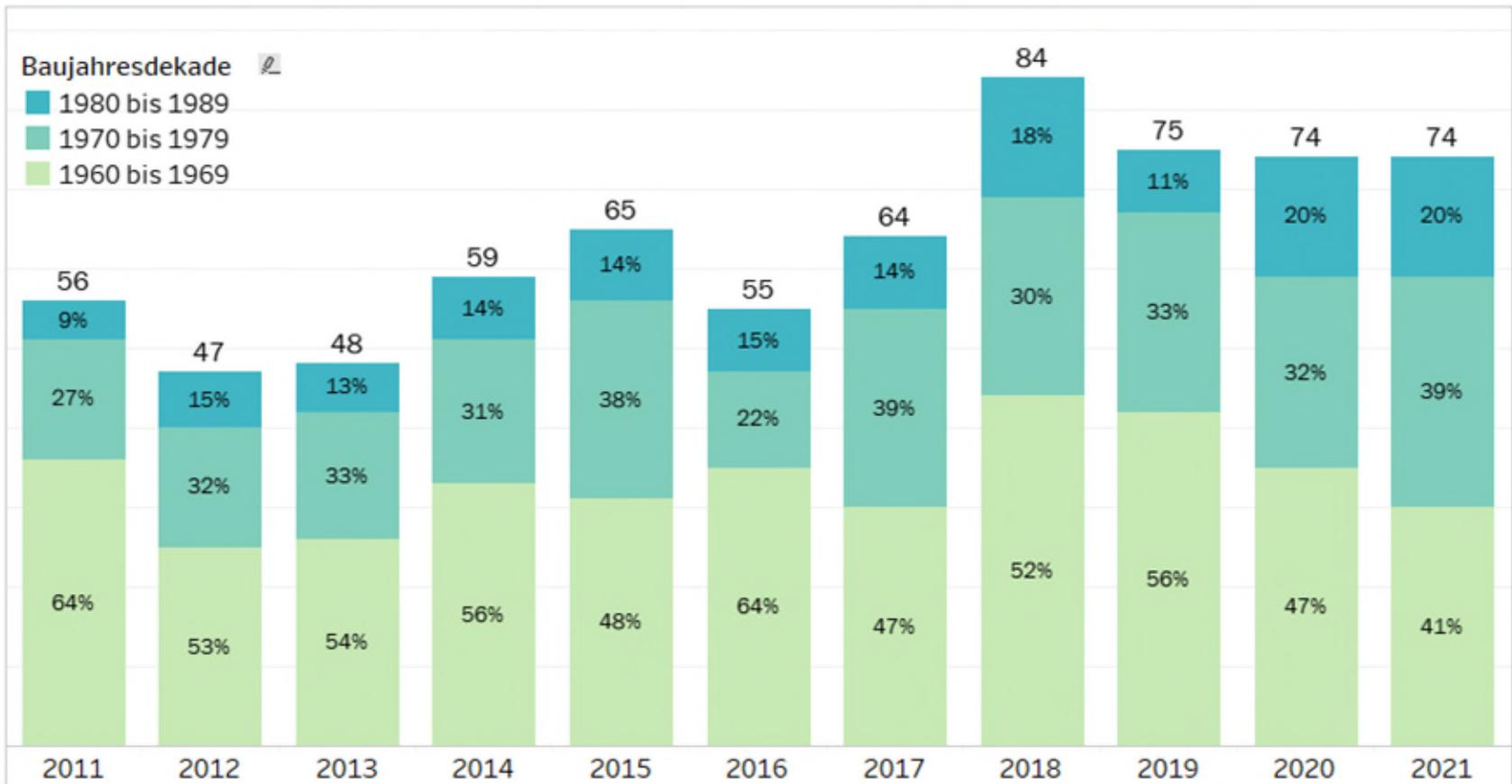
- Seit 2006 sind rund 750 Menschen mehr aus älteren EZFH im Stadtgebiet von Koblenz weggezogen, als von außerhalb der Stadt in solche Wohngebäude zugezogen sind
- 2021 erstmals ein deutlicher Zuwanderungsüberschuss im EZFH-Bestand der Baujahre 1960 bis 1989

Innerstädtische Umzugsbewegungen von und zu älteren Ein- und Zweifamilienhäusern



- Seit 2006 sind rund 710 Menschen mehr aus dem Stadtgebiet in ältere EZFH eingezogen, als aus solchen Wohngebäuden innerhalb des Stadtgebiets ausgezogen sind – Tendenz steigend.
- Der Generationenwechsel im Bestand älterer EZFH birgt aufgrund des Sickereffekts auch erhebliche Potenziale für eine Entlastung der Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt in Koblenz

Durch den Abgang von älteren Haushalten* seit 2011 vollständig freigesetzte EZFH-Gebäude

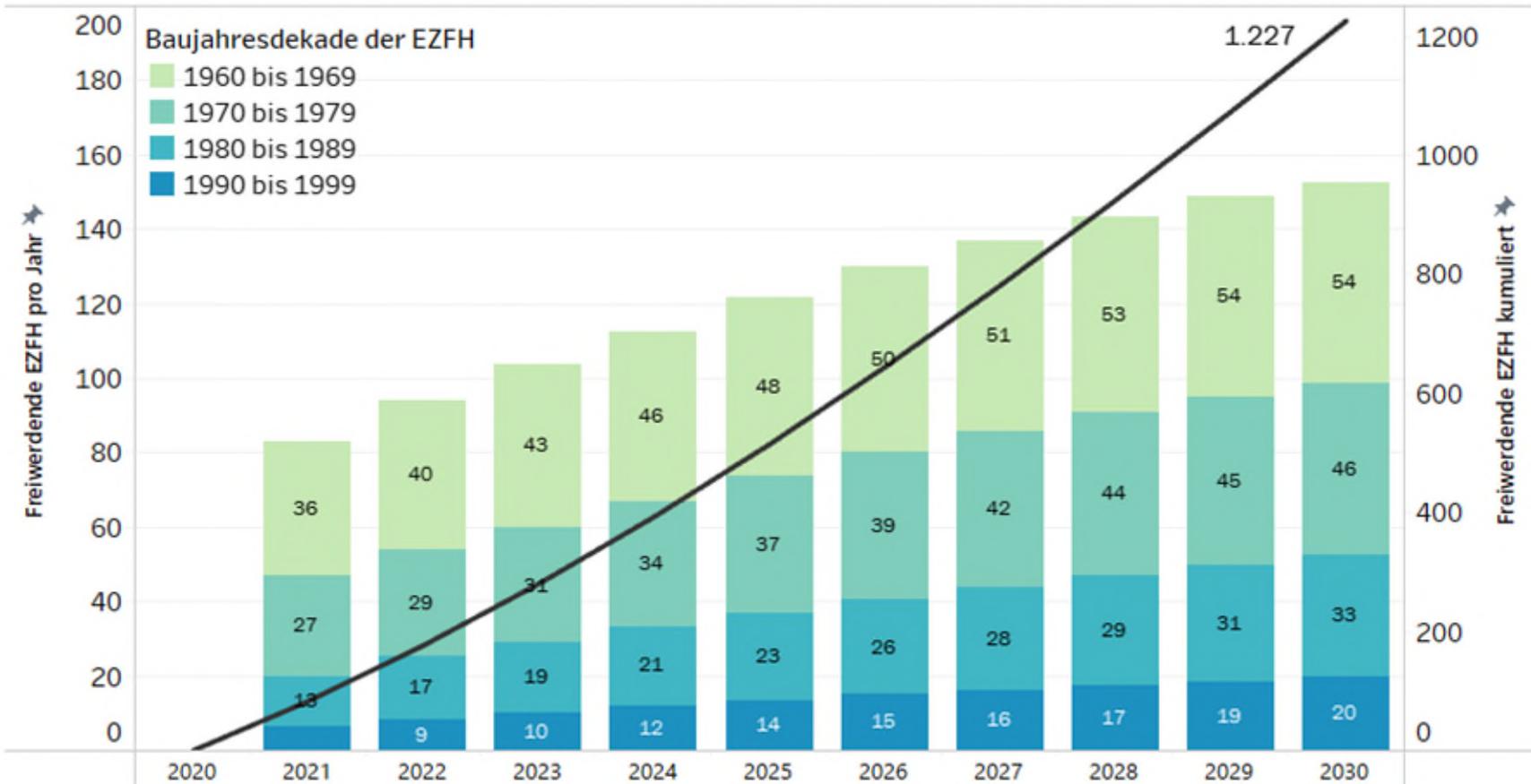


* Jüngstes Haushaltsmitglied ist mindestens 65 Jahre alt

Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

- Zwischen 2011 und 2021 wurden insgesamt 701 EZFH der Baujahre 1960 bis 1989 durch den Abgang älterer Haushalte vollständig freigesetzt – im selben Zeitraum wurden in Koblenz 532 neue EZFH bezugsfertiggestellt.

Vorausberechnung der Zahl freiwerdender älterer EZFH im Zeitraum 2021 bis 2030 in Koblenz

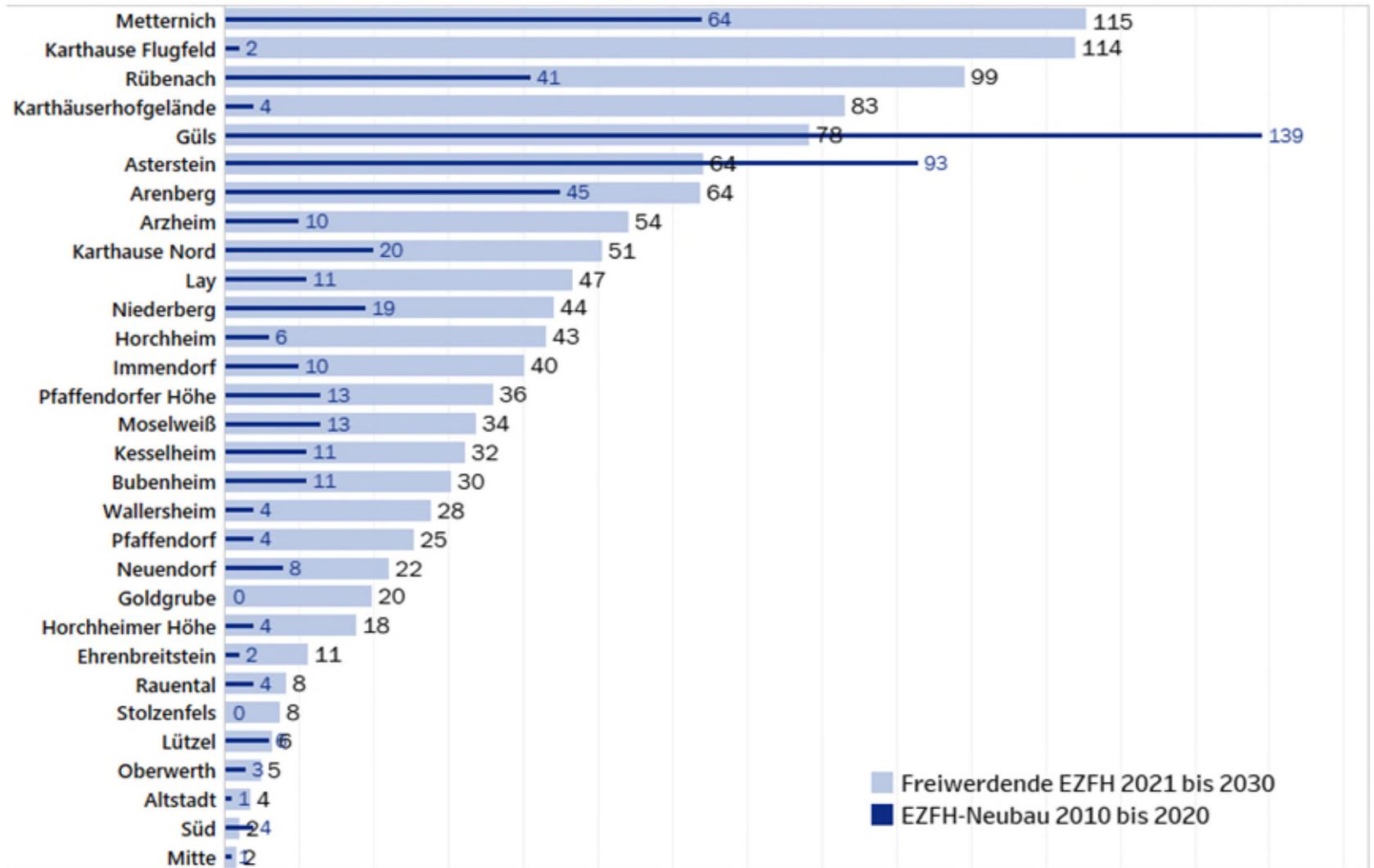


Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

Methodische Erläuterungen in: Stadt Koblenz (2021): Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz - KoStatIS-InfoBlatt 46/2021

- Alleine aufgrund der erwartbaren demographischen Prozesse (Sterberaten sowie Umzugs- und Wegzugsraten der aktuellen Bewohnerschaft) ist damit zu rechnen, dass die Zahl der bis 2030 freigesetzten EZFH die Zahl der im letzten Jahrzehnt neu errichteten EZFH um deutlich mehr als das Doppelte übersteigen wird.

Bis 2030 freiwerdende ältere EZFH in den Stadtteilen im Vergleich zur Neubautätigkeit 2010 bis 2020



Datenquelle: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

- 1 Einleitende Motivation der Fragestellung
- 2 Der Wohnungsmarkt in Koblenz: Subjektive Einschätzungen und objektive Fakten
- 3 Der Bestand an älteren Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) in Koblenz
- 4 Veränderungsdynamik der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bewohner:innen älterer EZFH
- 5 Monitoring des Generationenwechsel im EZFH-Bestand in den 2010er Jahren
- 6 Prognose der durch Generationenwechsel frei werdenden EZFH im Zeitraum 2021 bis 2030
- 7 Fazit**

Koblenz ist (und war) keine „Schwarmstadt“

Bevölkerungszuwachs zwischen 2012 und 2016 durch drei Faktoren bedingt:

- Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in 2012
 - ➔ singulärer Effekt ohne Nachhaltigkeit
- Massive internationale Zuwanderung aus Kriegs- und Krisengebieten
 - ➔ zukünftige Entwicklung kaum prognostizierbar
- Demographischer Struktureffekt aufgrund bundesweit starker Besetzung der Altersgruppe der Bildungswandernden
 - ➔ wird sich in den kommenden Jahren umkehren

Beschränkte demographische Wachstumspotenziale in mittelfristiger Perspektive

- Internationale Zuwanderung
- Stärkere Bindung der Altersgruppen der 18- bis unter 35-Jährigen mit aktuell sehr hoher Wegzugsbereitschaft an den Wohn- und Arbeitsort Koblenz

Zur Realisierung dieser Potenziale spielt die Wohnraumversorgung eine wichtige, aber nicht die entscheidende Rolle

Massive Ausweitung des Angebots an Wohnraum bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts zu erwarten

- Erwartete Neubautätigkeit in größeren Projekten mit aktuell hoher Realisierungswahrscheinlichkeit deckt den vorausgerechneten zusätzlichen Wohnraumbedarf (incl. Ersatzbedarf) bei weitem
- Durch Generationenwechsel im Bestand stehen bis 2030 mindestens doppelt so viele EZFH aus dem Bestand für die Deckung der Nachfrage zur Verfügung wie im letzten Jahrzehnt erstmals bezogen worden sind
- Aktuell besteht – rein quantitativ – auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Fluktuationsreserve kein Nachholbedarf im Abgleich von Angebots- und Nachfrageeinheiten auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt

Die Herausforderungen liegen weniger in der Bereitstellung eines ausreichenden Mengengerüsts an Wohnraum als vielmehr an der Herstellung einer möglichst großen Passgenauigkeit des Angebots auf die Bedürfnisse und Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen (Wohnungsgröße und –ausstattung, Aufwertung von Wohnlagen, bezahlbarer Wohnraum)

Enorme Potenziale für die Deckung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum und Wohneigentumsbildung – insbesondere für junge Familien – durch Generationenwechsel im EZFH-Bestand gegeben

- Bis 2030 werden alleine aufgrund demographischer Prozesse rund 1 200 EZFH der Baujahre 1960 bis 1999 „frei gesetzt“
- Profitieren können v.a. Stadtteile mit aktuell geringer Neubautätigkeit und beschränkten Neubaupotenzialen
- Beitrag zur Deckung der Wohnraumversorgung mit minimalem zusätzlichem Flächenverbrauch
- Über Sickereffekte wird durch Generationenwechsel im Bestand auch der (bezahlbare) Mietwohnungsmarkt entlastet

- Laut Vorausberechnungsmodell werden am 31.12.2030 fast 1 400 ältere EZFH ausschließlich von Personen im Rentenalter bewohnt sein, darunter 530 Wohngebäude ausschließlich von mindestens 80-Jährigen
- 44% der jüngeren Befragten des Koblenzer Bürgerpanels 2021 planen in den nächsten Jahren innerhalb des Stadtgebiets umzuziehen
- Mehr als die Hälfte der 55- bis unter 75-jährigen Befragten des Koblenzer Bürgerpanels 2021 interessieren sich grundsätzlich für neue Wohnformen, aber nur 5% der älteren befragten Wohneigentümer:innen planen in den nächsten Jahren umzuziehen

Der Generationenwechsel im EZFH-Bestand ist kein reiner Selbstläufer, sondern kann durch gezielte Unterstützungsleistungen beschleunigt und optimiert werden

- Schaffung von attraktiven und bezahlbaren Wohnalternativen für ältere Haushalte
- Unterstützungsleistungen beim Umzugsmanagement
- Aufwertung der vom Generationenwechsel betroffenen Quartiere
 - ➔ oft Randlagen mit suboptimaler Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung
 - ➔ langfristig Gefahr des Wohnungsleerstands bei über die Nachfrageentwicklung hinaus steigendem Angebot
- Unterstützungsleistungen bei Modernisierungsmaßnahmen an älteren EZFH (z.B. Handwerkerbörse)

Vielen Dank!

Dr. Manfred Pauly
Stadtverwaltung Koblenz
Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung
Fon: 0261 129 - 1245
Fax: 0261 129 - 1248
Manfred.Pauly@stadt.koblenz.de