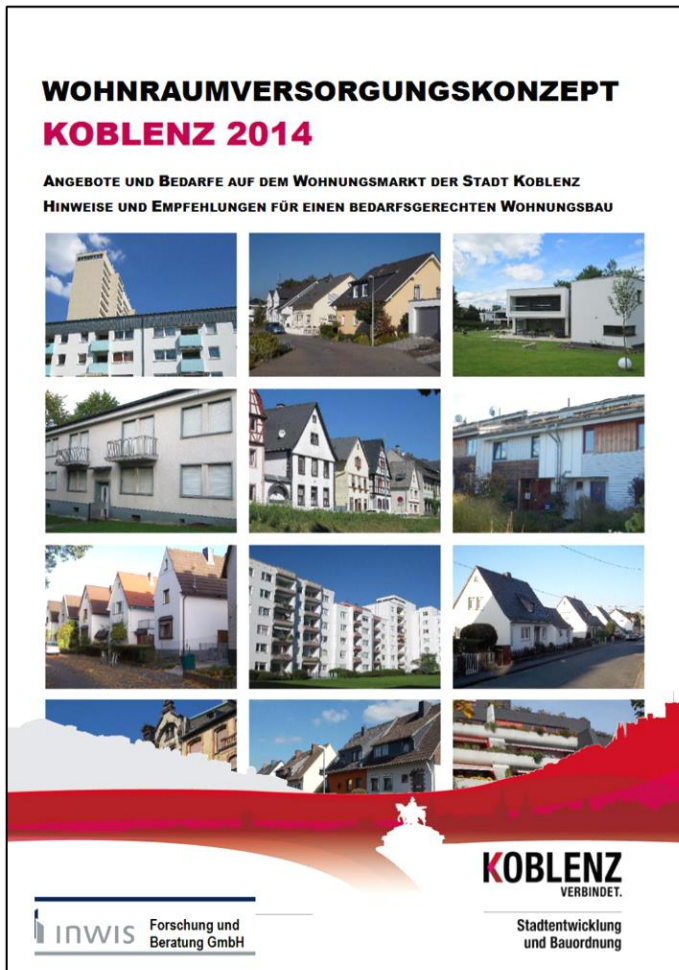


# Wohnraumkonzept

(Aktualisierung 2025)

**Ausschuss für Stadtentwicklung  
und Mobilität am 26.08.2025**

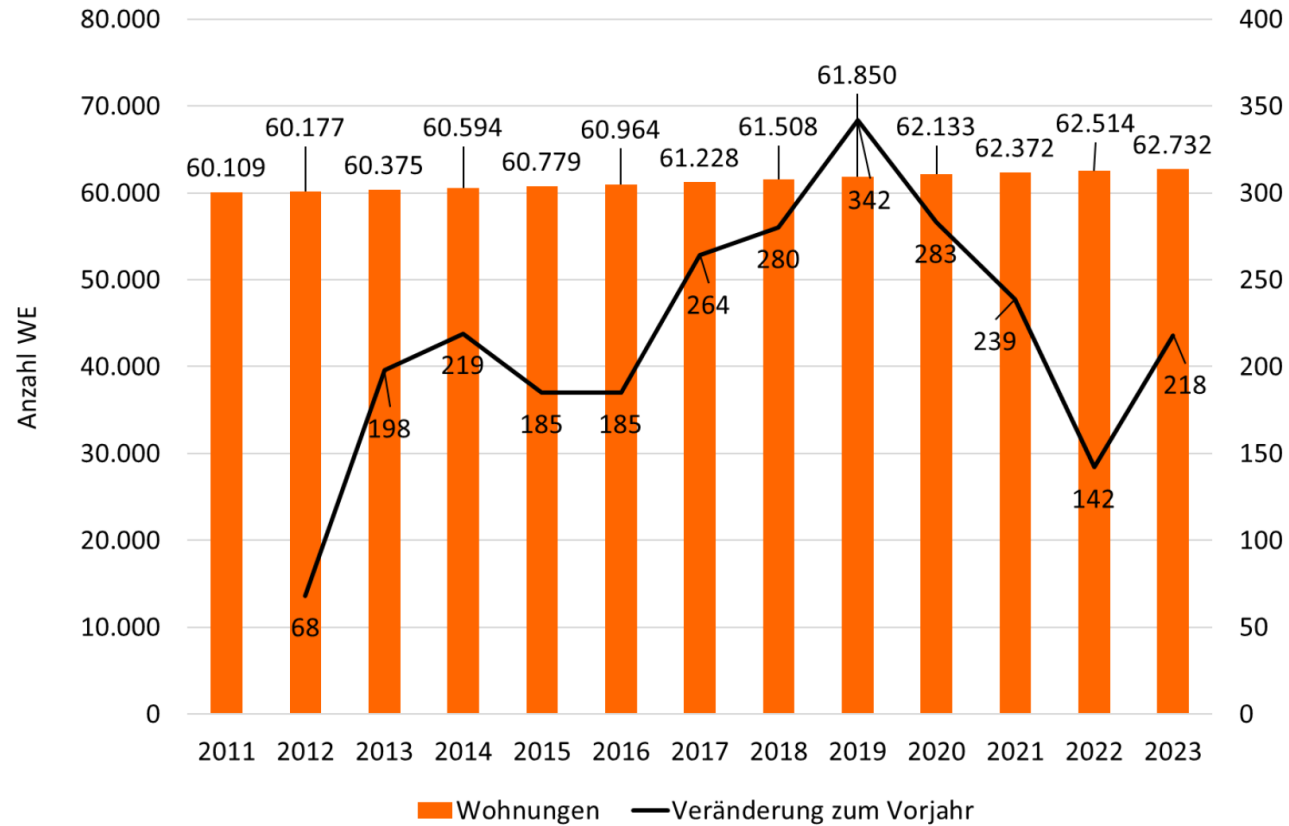
# Anlass: Aktualisierung des Konzeptes aus dem Jahr 2014



- Im Jahr 2014 wurde erstmalig für Koblenz ein Wohnraumversorgungskonzept von der Inwis Forschung und Beratung GmbH aus Bochum erstellt.
- Nach rund 10 Jahren wurde eine Aktualisierung des Konzeptes auch von verschiedenen Fraktionen gefordert.
- Nunmehr wurde die Fa. Empirica, Niederlassung Bonn, mit den Arbeiten beauftragt.
- Auswirkungen?
  - Unter anderem wurde 2014 festgestellt, dass ein Mangel insbesondere an kleineren Wohnungen besteht. In folgenden Jahren konnte ein verstärkter Bau kleinerer Wohnungen festgestellt werden. Ob das Wohnraumkonzept dazu beigetragen hat, kann natürlich nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden.

# Entwicklung des Wohnungsbestandes

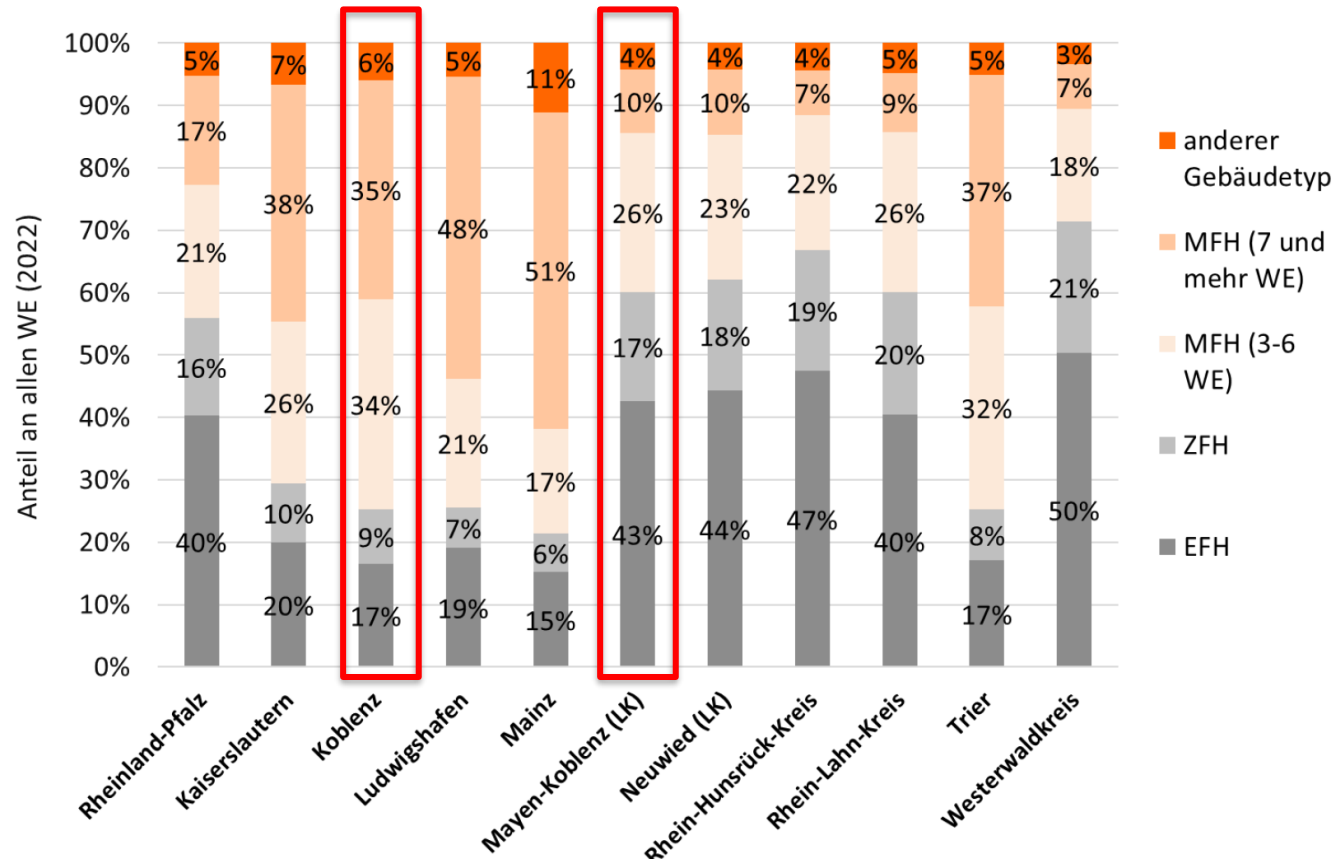
Abbildung 19: Entwicklung des Wohnungsbestands in Koblenz (2011 bis 2023)



- In Koblenz gibt es rund 63.000 Wohnungen. Mehrfamilienhäuser sind die dominierende Wohnform. Nur ein Viertel der Wohnungen befindet sich in EFH oder ZFH.

# Entwicklung des Wohnungsbestandes

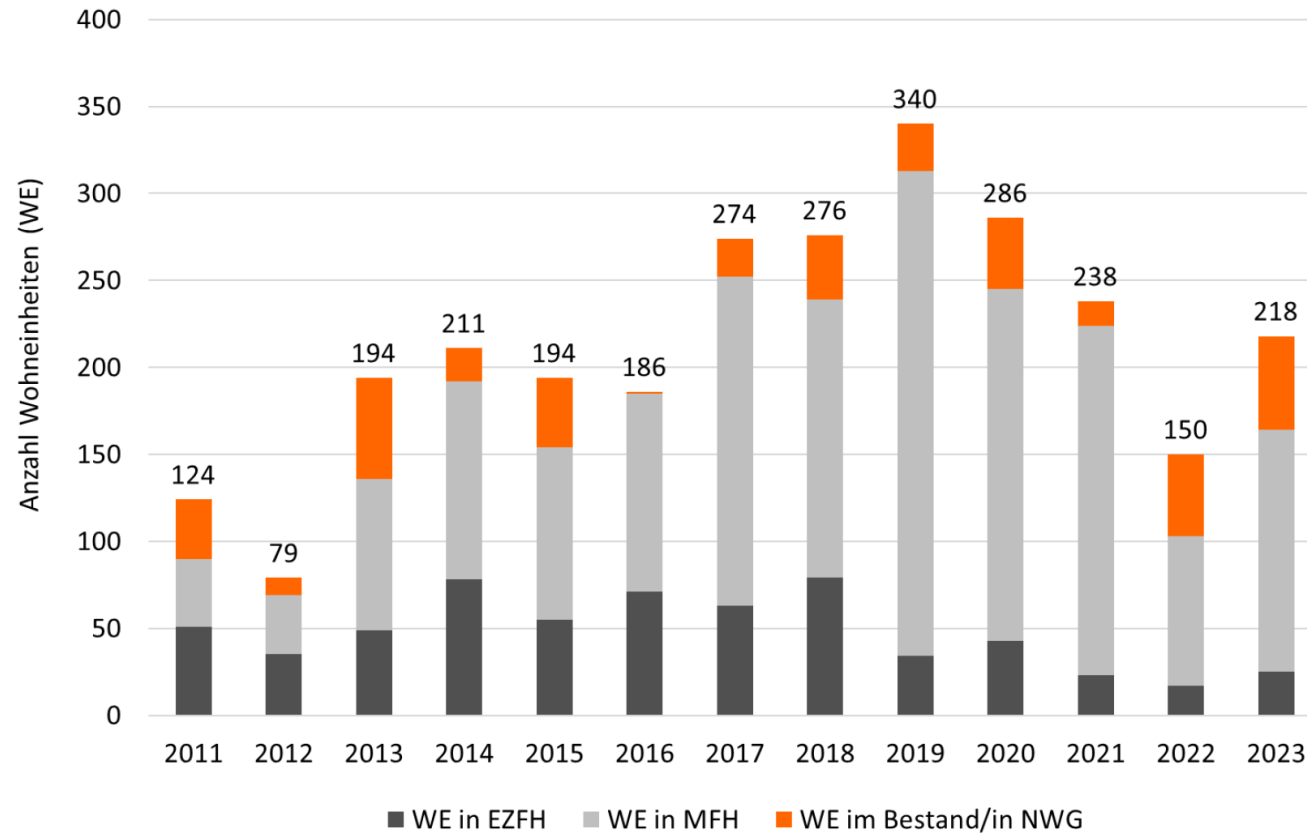
Abbildung 20: Wohnungsbestand in Koblenz nach Gebäudetyp im Vergleich (Zensus 2022)



Im ländlichen Umland liegt der Anteil von EFH und ZFH über 50 Prozent.

# Entwicklung des Wohnungsbestandes

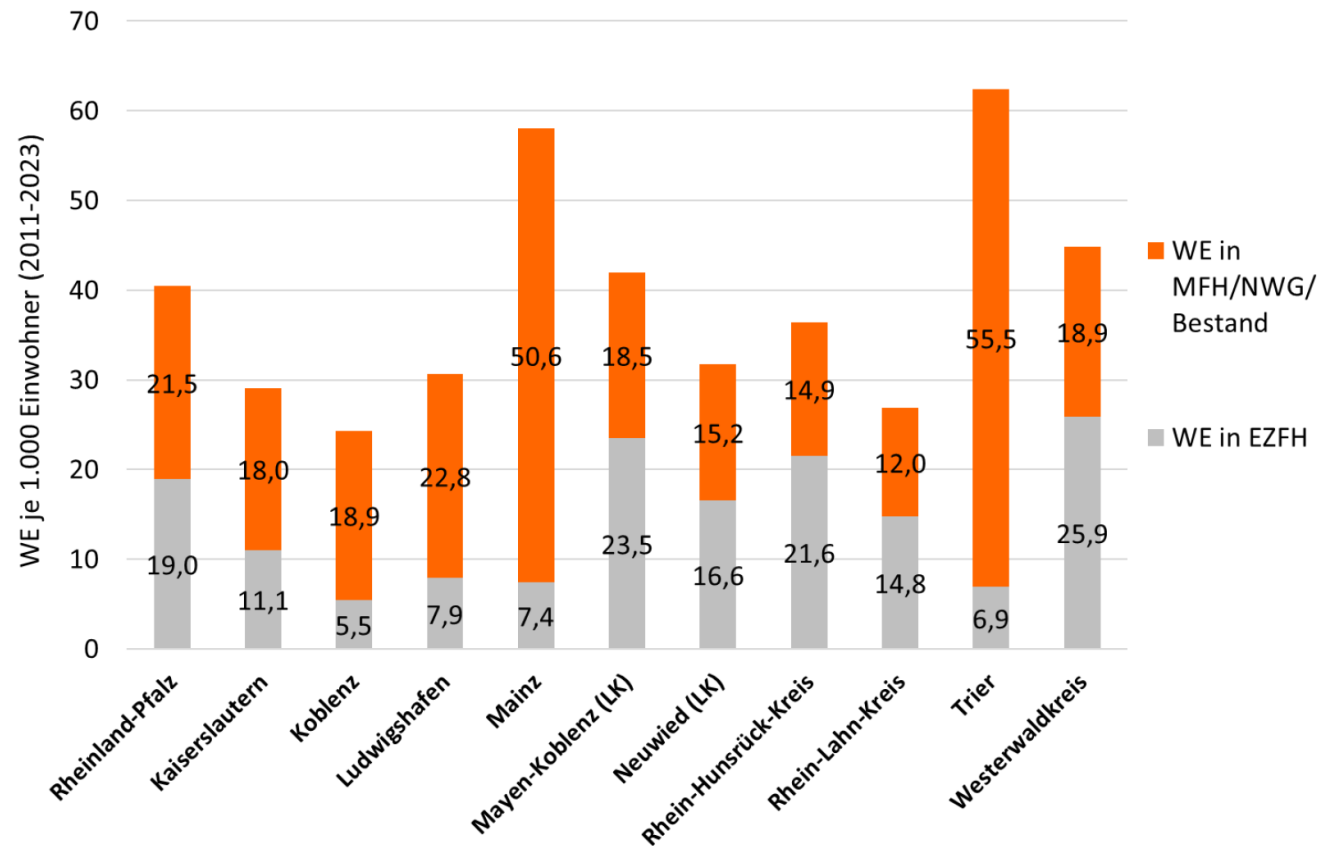
Abbildung 21: Wohnungsbautätigkeit in Koblenz (2011 bis 2023)



- Auch beim Neubau liegt der Schwerpunkt bei MFH.
- Der Anteil der EFH und ZFH geht beim Neubau zurück.

# Entwicklung des Wohnungsbestandes

Abbildung 22: Wohnungsbauintensität in Koblenz im Vergleich (fertigestellte WE je 1.000 Einwohner, 2011 bis 2023)



- Die Neubauintensität in Koblenz ist geringer als in anderen Oberzentren des Landes und in den umgebenden Kreisen.

# Entwicklung des Wohnungsbestandes

Abbildung 24: Median-Angebotsmieten (nettokalt, Bestand) für Wohnungen in Koblenz im Vergleich (2011 bis 2024)

Region	Angebotsmiete Bestand 2012 (Median in €/m <sup>2</sup> )	Angebotsmiete Bestand 2018 (Median in €/m <sup>2</sup> )	Angebotsmiete Bestand 2024 (Median in €/m <sup>2</sup> )	Entwicklung 2012-2018	Entwicklung 2012-2024
Rheinland-Pfalz	5,82	7,00	9,33	+20,3%	+60,3%
Kaiserslautern	5,76	6,94	10,00	+20,5%	+73,6%
<b>Koblenz</b>	6,00	7,89	10,00	+31,5%	+66,7%
Ludwigshafen	6,46	8,03	10,82	+24,3%	+67,5%
Mainz	9,13	10,81	13,73	+18,4%	+50,4%
Mayen-Koblenz (LK)	5,00	6,13	8,67	+22,6%	+73,4%
Neuwied (LK)	5,11	6,17	8,69	+20,7%	+70,1%
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,38	5,38	7,67	+22,8%	+75,1%
Rhein-Lahn-Kreis	5,00	6,00	8,20	+20,0%	+64,0%
Trier	7,63	8,82	10,95	+15,6%	+43,5%
Westerwaldkreis	4,80	5,89	8,15	+22,7%	+69,8%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 25: Median-Angebotsmieten (nettokalt, Neubau) für Wohnungen in Koblenz im Vergleich (2011 bis 2024)

Region	Angebotsmiete Neubau 2012 (Median in €/m <sup>2</sup> )	Angebotsmiete Neubau 2018 (Median in €/m <sup>2</sup> )	Angebotsmiete Neubau 2024 (Median in €/m <sup>2</sup> )	Entwicklung 2012-2018	Entwicklung 2012-2024
Rheinland-Pfalz	7,78	9,57	12,18	+23,0%	+56,6%
Kaiserslautern	7,00	8,62	12,98	+23,1%	+85,4%
<b>Koblenz</b>	8,12	10,42	12,18	+28,3%	+50,0%
Ludwigshafen	6,82	10,55	12,98	+54,7%	+90,3%
Mainz	11,19	13,03	17,52	+16,4%	+56,6%
Mayen-Koblenz (LK)	6,30	8,42	11,50	+33,7%	+82,5%
Neuwied (LK)	6,00	8,29	11,50	+38,2%	+91,7%
Rhein-Hunsrück-Kreis	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Rhein-Lahn-Kreis	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Trier	9,42	10,53	13,51	+11,8%	+43,4%
Westerwaldkreis	5,95	8,79	10,65	+47,7%	+79,0%

k.A.: keine Angabe (Fallzahl zu gering)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

- Die durchschnittliche Miete liegt höher als in den umgebenden Landkreisen.
- Aber im Vergleich mit anderen Oberzentren am unteren Ende.
- Es ist bei den derzeitigen Rahmenbedingungen schwierig, Neubauprojekte gewinnbringend zu realisieren.

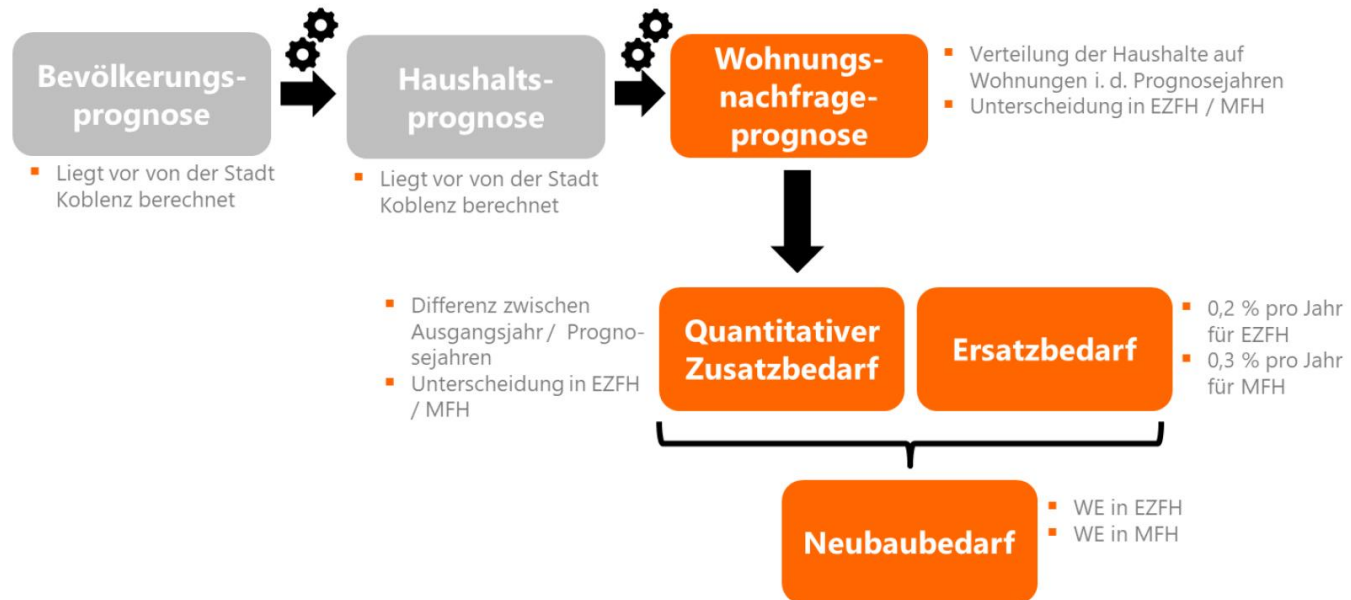
# Krise beim Wohnungsbau in Deutschland



- Gestiegene Zinsen als Reaktion auf die erhöhte Inflation. Höhere Finanzierungskosten für Wohnbauprojekte.
- Hohe Regelungsdichte bei Bauvorschriften. Hohe Standards wie z.B. hinsichtlich Dämmung. Erste Ansätze zur Eindämmung wie z.B. Bautyp E wie einfach.
- Fachkräftemangel beim Bauhandwerk. Höhere Materialpreise.
- In urbanen Zentren Mangel an Bauland aufgrund fortgeschrittener Zersiedlung. Hohe Ansprüche an Bauleitplanverfahren. Erste Ansätze zur Eindämmung z.B. durch den Bauturbo. Erhebliche Abweichung von planungsrechtlichen Vorgaben möglich, wenn die Stadt Anwendung beschließt.
- Seit 2010 sind die Preise um mehr als das Doppelte gestiegen.
- Auf viele hemmende Faktoren hat die Stadt Koblenz keinen oder nur geringen Einfluss.
  - Beispiel aus den Investorengesprächen: Fehlende Berücksichtigung von Förderungen für sozialen Wohnungsbau als Eigenkapital oder Wegfall der Gemeinnützigkeit kommunaler Wohnbauunternehmen.

# Prognose des Wohnungsbedarf

Abbildung 34: Methodik zur Ermittlung des Neubaubedarfs in Koblenz



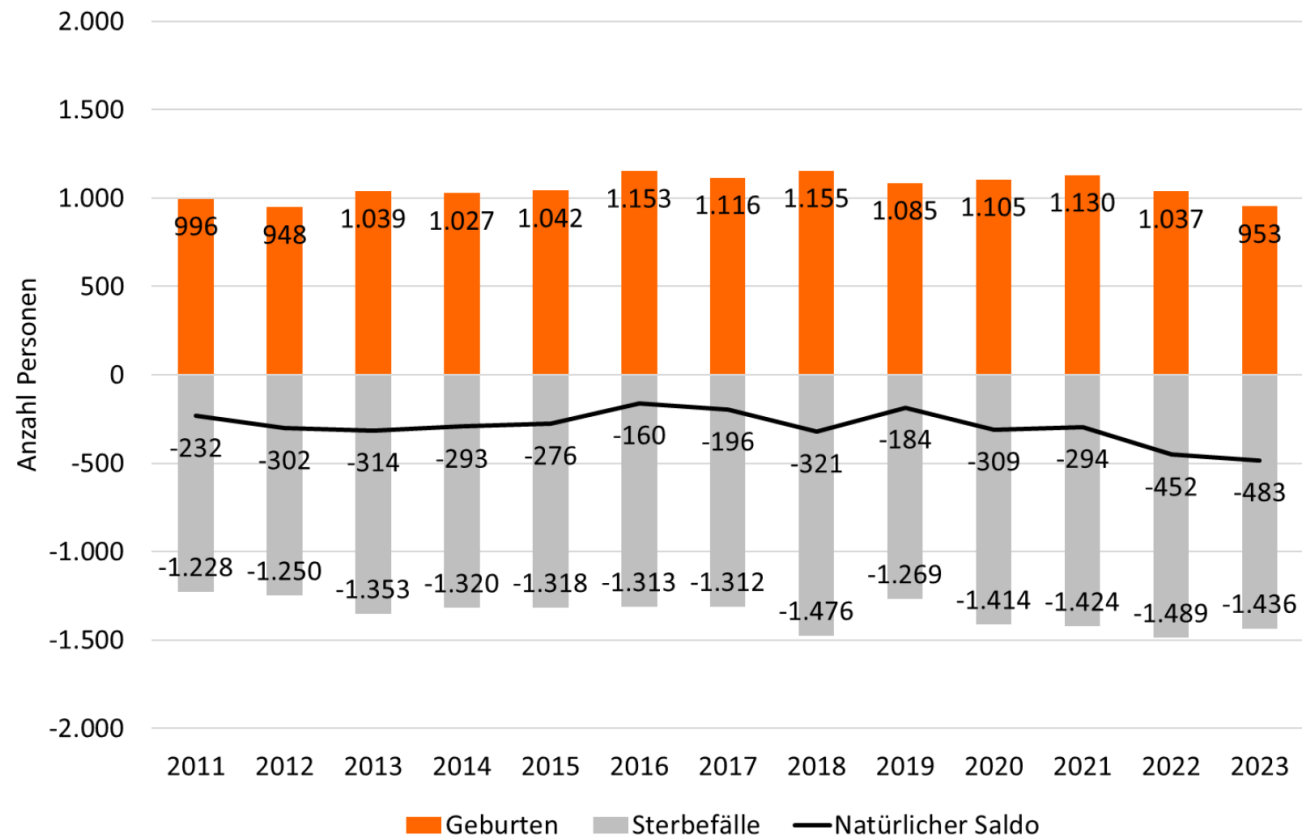
Quelle: eigene Darstellung

empirica

- Empirica hat eine Methode zur Ermittlung des Neubaubedarfes entwickelt. Diese wurde für Koblenz angewandt.
- Weiterhin wurde daraus eine vereinfachte Methodik entwickelt, die die Stadt Koblenz in den folgende Jahren mit aktuellen statistischen Daten anwenden kann.
- Die Entwicklung des Wohnungsbedarfes kann so über längere Zeiträume beobachtet werden.

# Entwicklung Bevölkerung

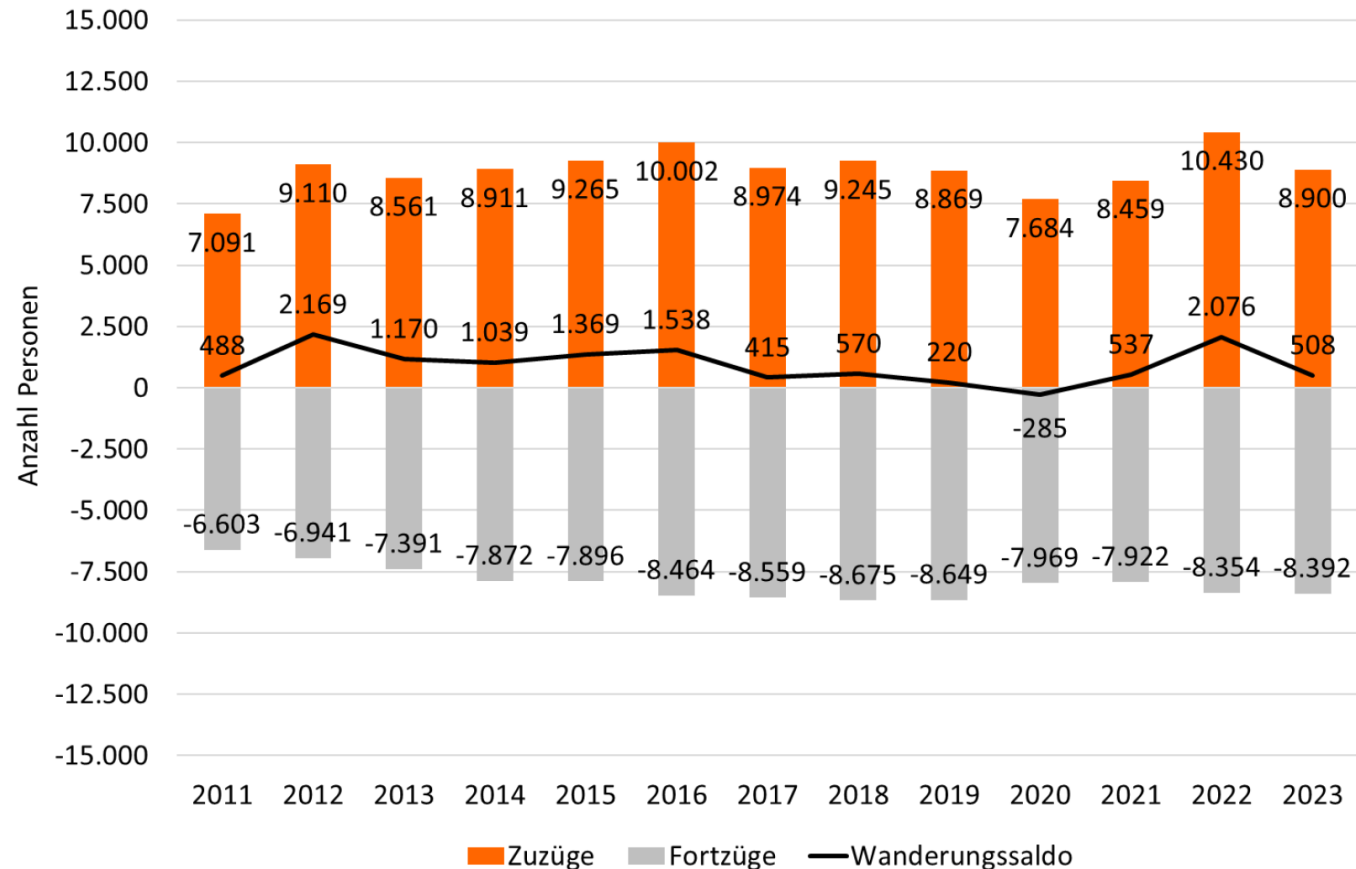
Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Koblenz (2011 bis 2023)



- Die Bevölkerungszahl und insbesondere die Zahl der Haushalte ist die wichtigste Kennzahl für die Ermittlung des Bedarfs an Wohnungsneubau.
- Seit vielen Jahren liegt die Zahl der Sterbefälle in Koblenz deutlich über der Zahl der Geburten, so dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung durchgehend negativ ist.

# Entwicklung Bevölkerung

Abbildung 5: Wanderungsentwicklung in Koblenz (2011 bis 2023)



- Dennoch ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren aufgrund der Zuwanderung gestiegen.
- Vorrangig junge Menschen also Auszubildenden, Studierende und Berufsstarter ziehen in die Stadt. Die Zuwanderung dieser Bevölkerungsgruppe geht jedoch seit Jahren kontinuierlich zurück. Die abnehmende Zuwanderung von jungen Menschen wird teilweise durch eine zunehmende Zuwanderung aus dem Ausland aufgewogen.
- Junge Familien ziehen aus der Stadt ins Umland.
- Bei älteren Menschen gibt es Wandungsgewinne. Die Größenordnung ist aber gering.

# Entwicklung Bevölkerung

Abbildung 6: Saldo der natürlichen Entwicklung und Wanderungssaldo in Koblenz (2011 bis 2023)

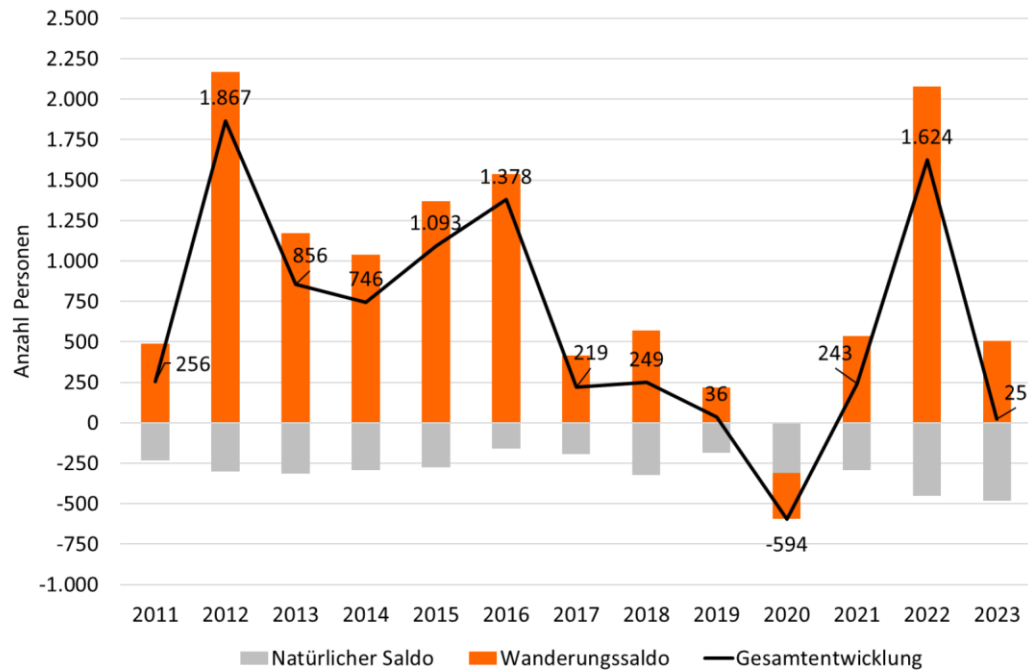
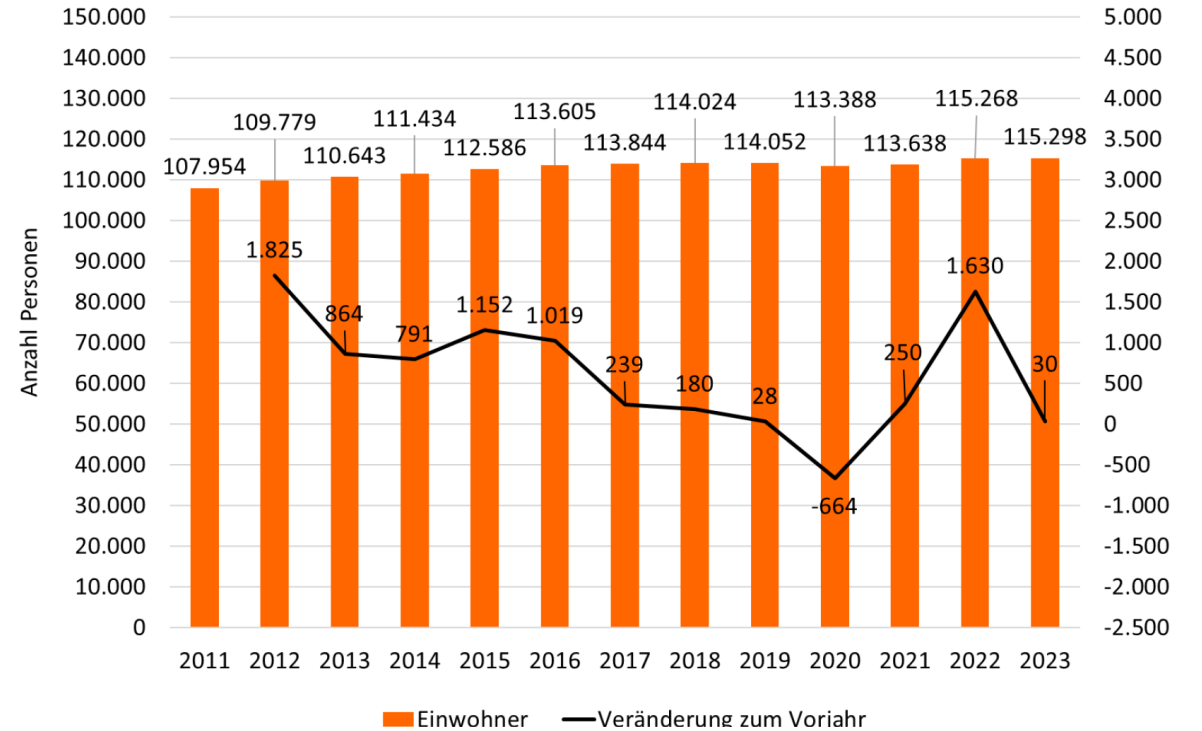
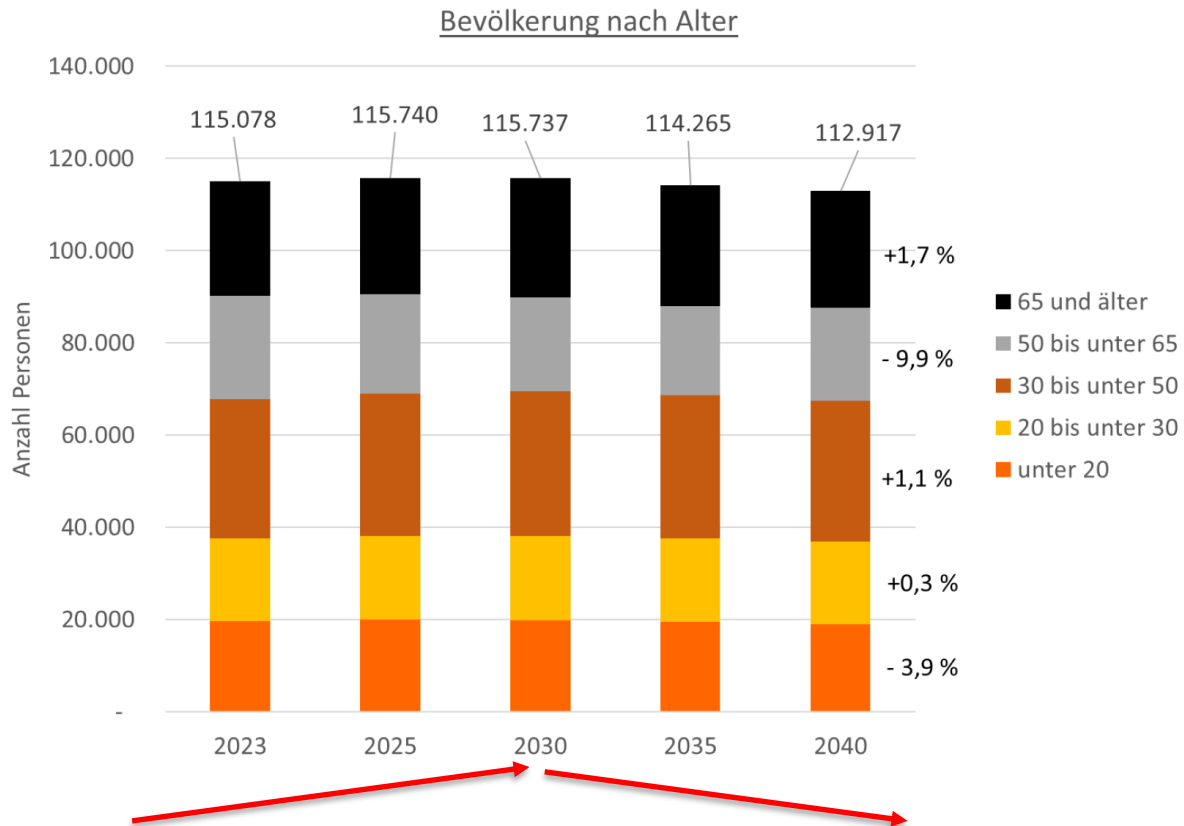


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Koblenz (2011 bis 2023)



# Entwicklung der Zahl der Haushalte

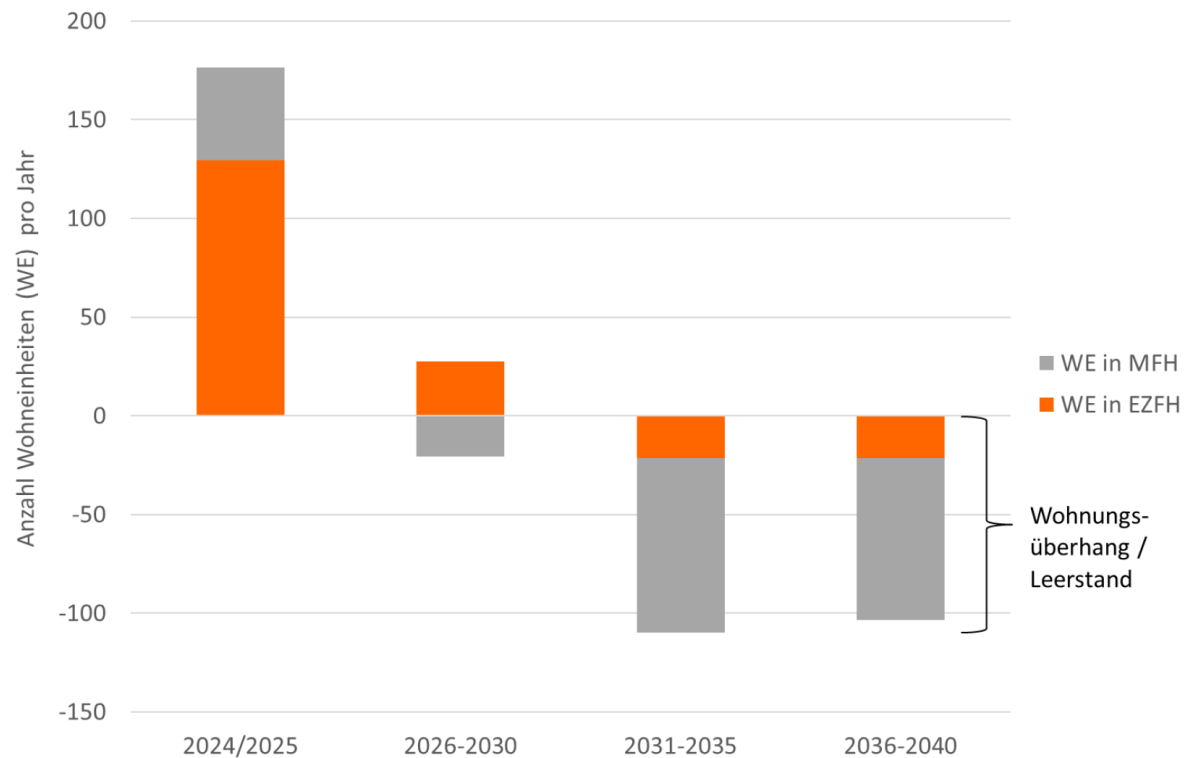
Abbildung 35: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Koblenz



- Für den Bedarf an Wohnungen ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte die wesentliche Bestimmungsgröße, da Haushalte Wohnungen nachfragen.
- Bis zum Jahr 2030 wird noch eine Zunahme der Zahl von Haushalten prognostiziert. Danach geht die Zahl der Haushalte laut Prognose zurück.
- Entsprechend wird bis 2030 mit einer zunehmenden und ab dann sinkenden Nachfrage nach Wohnungen gerechnet.
- Dies ist jedoch eine rein **quantitative Betrachtung ohne Berücksichtigung qualitativer Bedarfe.**

# Wohnungsnachfrage durch die Änderung der Zahl der Haushalte

Abbildung 37: Prognose der jährlichen Wohnungsnachfrage in Koblenz, 2024 bis 2040



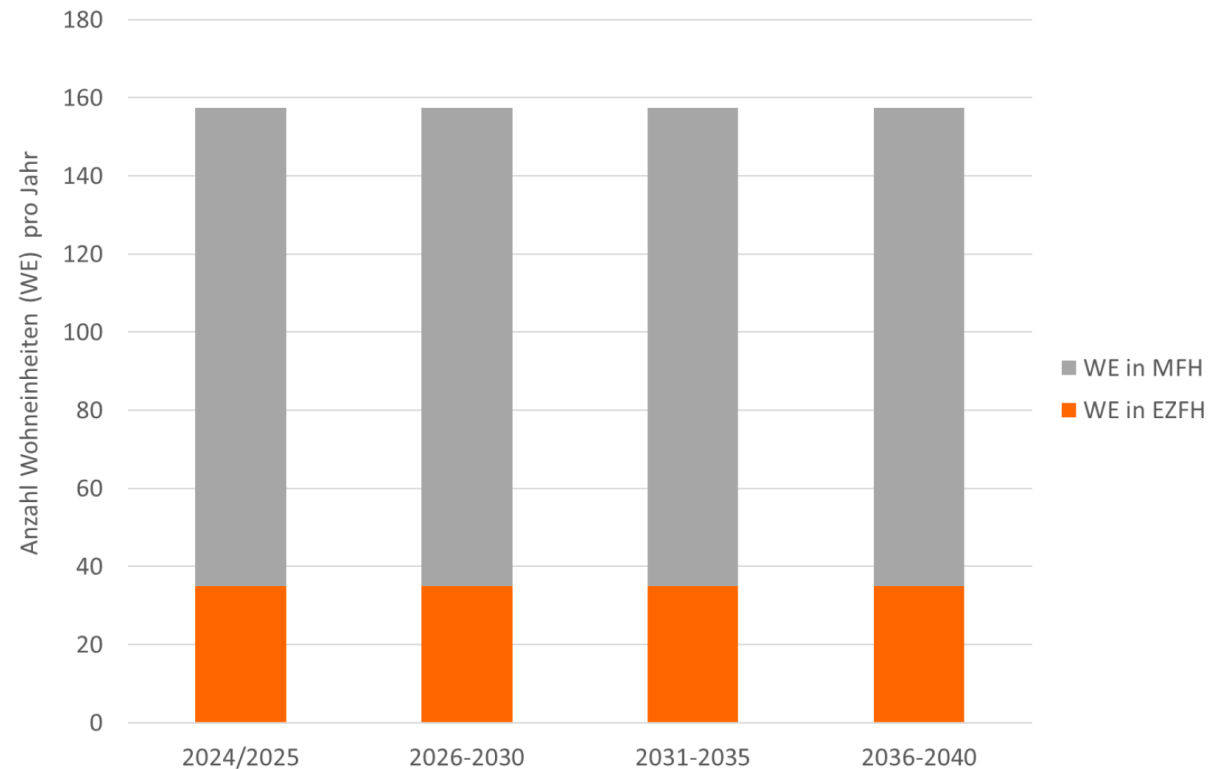
Quelle: eigene Berechnung

empirica

- Rein aus der Entwicklung der Anzahl der Haushalte ergibt sich bis 2030 eine quantitativer Mehrbedarf an Wohnungen und in den folgenden Jahren ein rechnerischer Wohnungsüberhang.
- Achtung: Dies stellt eine rein quantitative Betrachtung dar. Nicht berücksichtigt wurden:
  - Der Ersatzbedarf für Wohnungen, die aus der Nutzung fallen.
  - Gestiegene Qualitätsansprüche potentieller Mieter wie z.B. hinsichtlich Barrierefreiheit.

# Ersatzbedarf für wegfallende Wohnungen

Abbildung 38: Ersatzbedarf pro Jahr in Koblenz, 2024 bis 2040



Quelle: eigene Berechnung

empirica

- Neben dem Neubedarf für eine höhere Anzahl an Haushalten besteht ein Ersatzbedarf für den Wegfall von bestehenden Wohnungen. Also Wohnungen, die wegen Überalterung oder besonders schlechter Lage oder Ausstattung nicht mehr als Wohnungen angeboten werden.
- Dieser Ersatzbedarf wurde anhand von Untersuchungen anderer Institute abgeleitet und mit 0,2% pro Jahr für EFH/ZFH und 0,3% für MFZ angenommen.

# Summarischer Bedarf durch Haushaltsentwicklung und Ersatzbedarf.

Abbildung 39: Neubaubedarf in der Stadt Koblenz

	WE in EZFH	WE in MFH	Summe
2024/2025	320 - 330	330 - 340	660 - 670
2026-2030	310 - 320	610 - 620	920 - 930
2031-2035	170 - 180	610 - 620	780 - 790
2036-2040	170 - 180	610 - 620	780 - 790
<b>2024 - 2040</b>	<b>990 - 1.000</b>	<b>2.170 - 2.180</b>	<b>3.160 - 3.170</b>

Quelle: eigene Berechnung

empirica

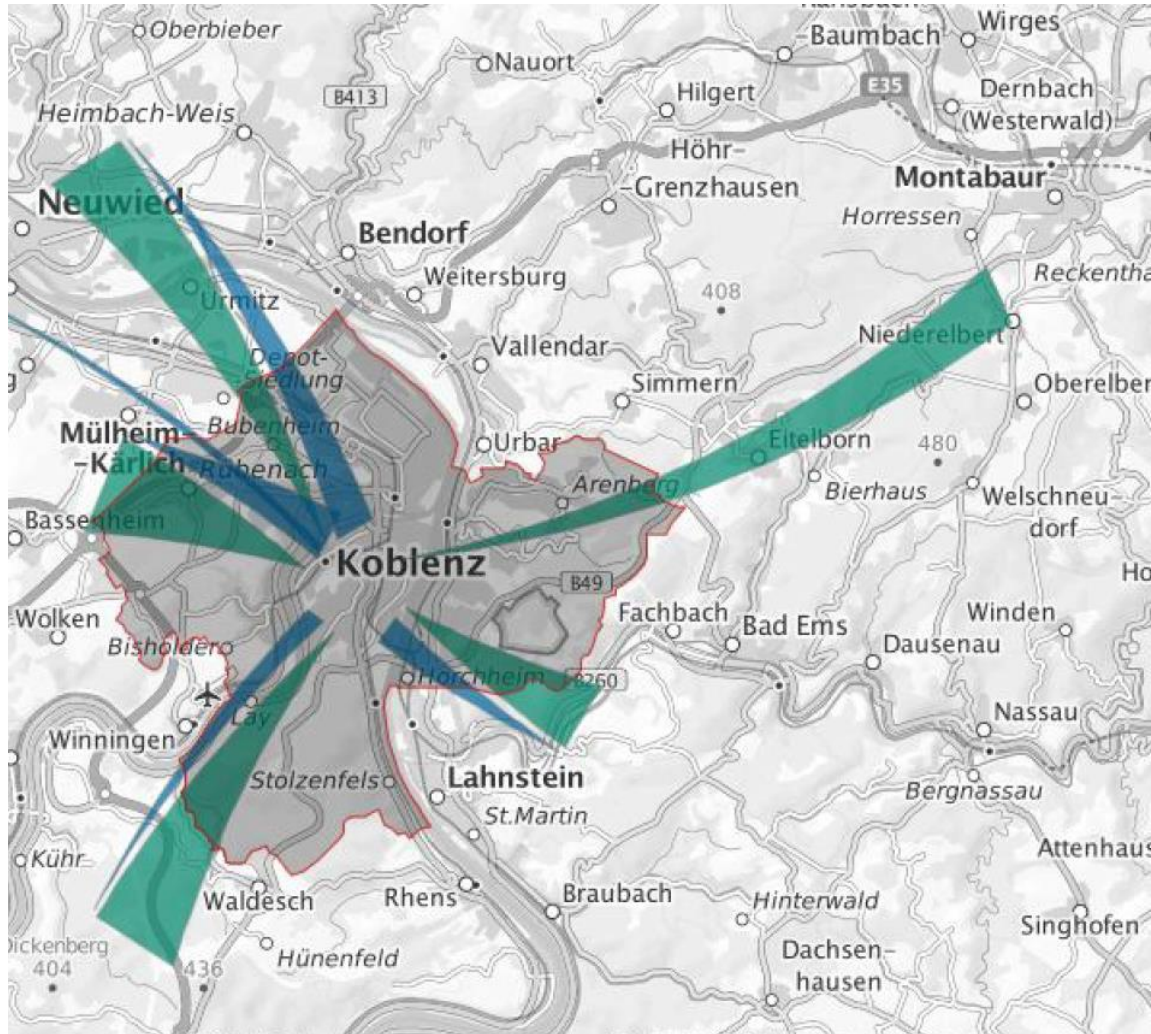
Abbildung 22: Wohnungsneubaupotenzial in Koblenz

	Wohnungen gesamt		Wohnungen in EZFH		Wohnungen in MFH	
Zeitraum 2014 - 2020	1.700	240/ Jahr	750	105/ Jahr	945	135/ Jahr
Zeitraum 2021 - 2025	1.160	230/ Jahr	510	100/ Jahr	650	130/ Jahr
Zeitraum 2026-2030	1.135	225/ Jahr				
Zeitraum 2014 - 2030	4.000	235/ Jahr				

- Zahlen des Konzeptes von 2014 vergleichbar. Damals 235 WE/a bei kürzerem Planungshorizont statt nun 200 WE/a.

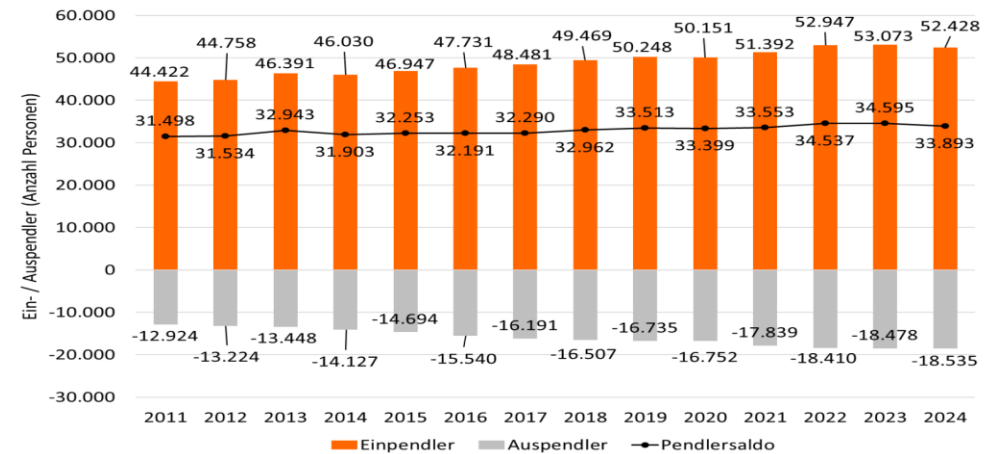
- Trotz abnehmender Zahl der Haushalte ab 2030 besteht weiterhin ein Neubaubedarf.
- Dieser ergibt sich aus dem Ersatzbedarf und aus gestiegenen Qualitätsansprüchen.
- Laut Empirica ist regelmäßig zu beobachten, dass auf Wohnungsmärkten, auf denen die quantitative Wohnungsnachfrage stagniert oder sinkt, dennoch neu gebaut wird und der neue Wohnraum nachgefragt wird.
- Vielmehr werden Investitionen in den Wohnungsbestand wichtiger, um Leerstand in Zukunft zu vermeiden.

# Koblenz ist attraktiver Arbeitsplatzstandort



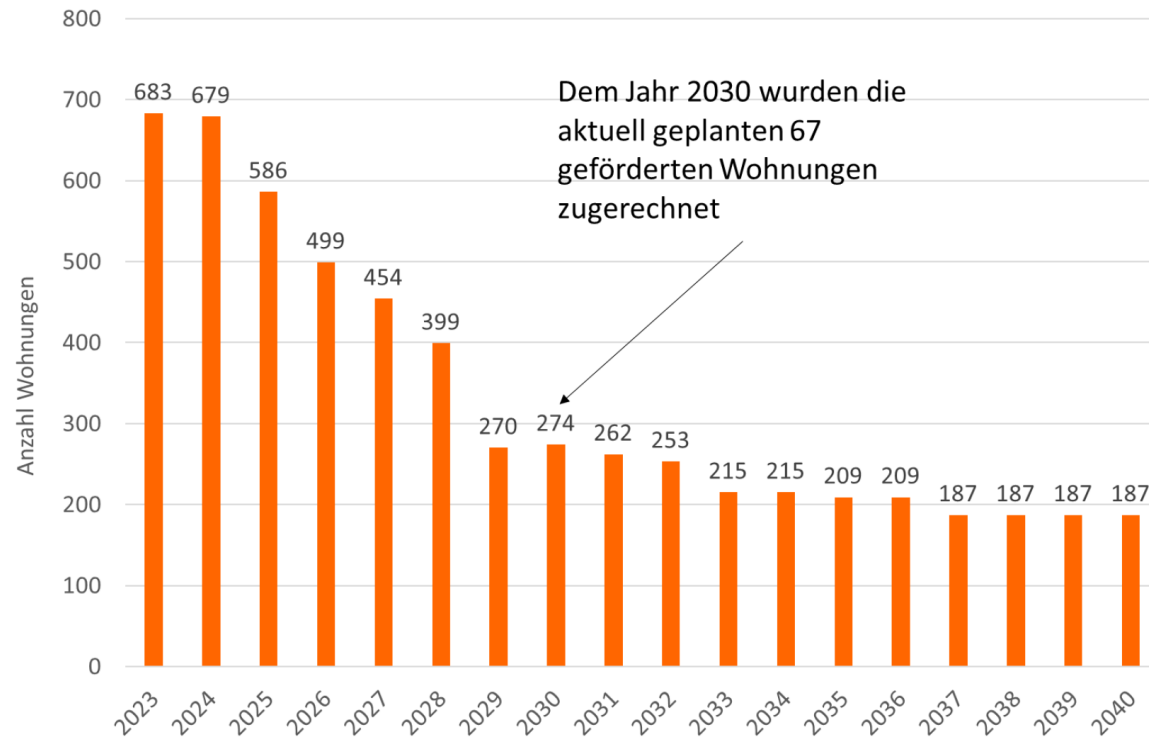
- Koblenz weist eine sehr hohe Anzahl an Einpendlern auf. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist diese z.B. mit Frankfurt vergleichbar.
- Hieraus ergibt sich ein großes Potential neue Einwohner zu gewinnen, wenn angemessene Wohnungen bereitstehen.

Abbildung 13: Ein- und Auspendler in Koblenz (2011 bis 2024)



# Sonderthema: Sozial geförderter Wohnungsbau

Abbildung 40: Entwicklung des sozial geförderten Wohnungsbestandes in Koblenz, 2023 bis 2040 (jeweils 31.12.)



Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

empirica

- Im Zeitraum 2023 bis 2040 fallen in der Stadt Koblenz insgesamt knapp 500 sozial geförderte Wohnungen durch Auslaufen der Bindungsfrist aus der Mietbindung. Um diese zu ersetzen, müssten **jedes Jahr rd. 30 geförderte Wohnungen neu gebaut** werden.
- Heute steht nur für drei Prozent aller Haushalte in Koblenz, die aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben, eine solche Wohnung zur Verfügung. Wenn man das Ziel verfolgt, 5 Prozent der berechtigten Haushalte eine geförderte Wohnung anzubieten, müsste der Neubau auf **rd. 50 WE pro Jahr** erhöht werden. Also bis zum Jahr 2024 insgesamt 860 WE.
- Bedarf steigt bei Einpersonen-Haushalten.

# Sonderthema: Forderungen der Stadt Koblenz bei städtebaulichen Planungen für Wohnbauprojekte



Wenn auf Antrag eines Projektentwicklers die Stadt Koblenz einen Bebauungsplan für ein Wohnbauprojekt aufstellt und ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

- **30-Prozent-Quote sozialer Wohnungsbau.**
- Land hat Anfang 2025 die Förderbedingung verändert. Nach einer Modellrechnung von Empirica können geförderte Wohnungen derzeit nicht durch die zulässigen gedeckelten Mieten refinanziert werden.
- Die geförderten Wohnungen müssen durch höhere Mieten bei den frei finanzierten Wohnungen querfinanziert werden.

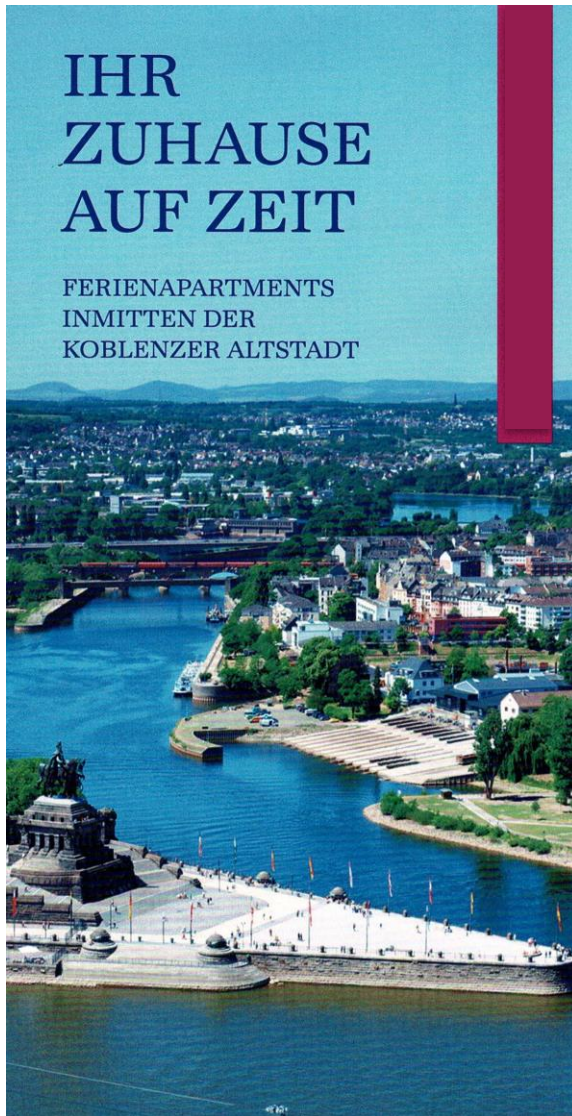
# Sonderthema: Forderungen der Stadt Koblenz bei städtebaulichen Planungen für Wohnbauprojekte



Wenn auf Antrag eines Projektentwicklers die Stadt Koblenz einen Bebauungsplan für ein Wohnbauprojekt aufstellt und ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

- **Infrastrukturkostenbeitrag für Kinderspielplätze und Kindertagesstättenplätze**
- **Erhöhung der Baukosten um rechnerisch 180 €/qm Wohnfläche**

# Sonderthema: Zweckentfremdung von Wohnraum insbes. für Ferienwohnungen

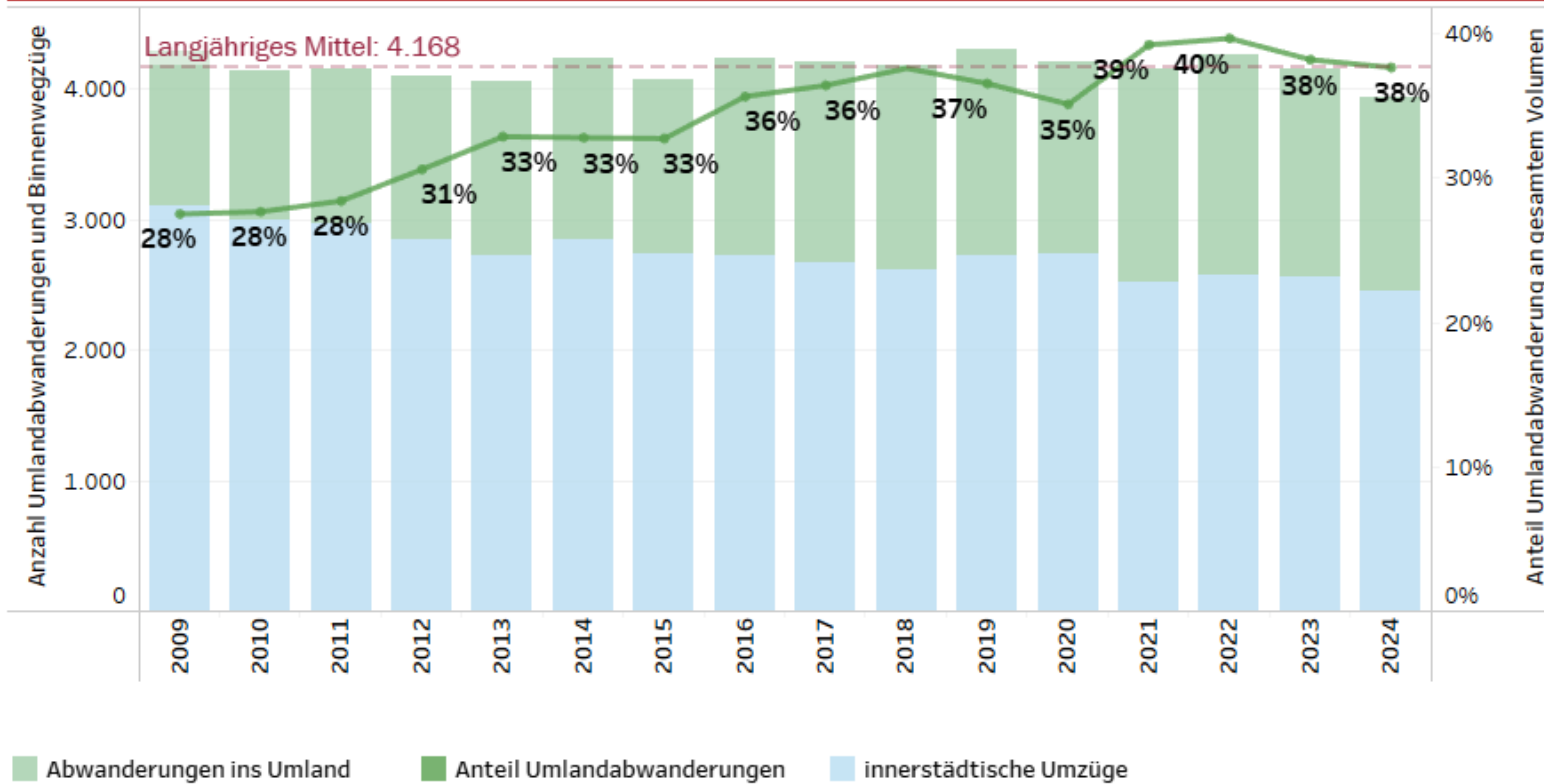


- Ferienwohnungen machen 0,6 bis 1 Prozent des Wohnungsbestandes aus. In der Innenstadt jedoch bis rd. 3 Prozent.
- Dies wird von Empirica nicht als problematische Größenordnung wahrgenommen. Es wird vermutet, dass eher Investitionen in Wohnungen initiiert werden, die ansonsten unterbleiben würden.
- Der Erlass einer sog. Zweckentfremdungssatzung, die die Umwandlung von normalen Wohnungen in Ferienwohnungen als unzulässig erklärt, ist in Koblenz derzeit rechtlich nicht zulässig. Voraussetzung wäre die Einstufung von Koblenz als angespannter Wohnungsmarkt durch das Land. Dies ist nicht geschehen.
- Bestehende Ferienwohnungen haben auch bei einer Zweckentfremdungssatzung Bestandsschutz. Nur neue Umwandlungen würden unterbunden. Die Kontrolle der Umsetzung bindet nicht unerhebliche Personalressourcen.

# Handlungsempfehlungen

- **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zusätzlich benötigten rd. 3.200 Wohnungen bis zum Jahr 2040.**
- Ab 2030 Rückgang der Anzahl an Haushalten: Konzentration auf die Innenentwicklung und Sanierung. Geringer Bedarf für Neubaugebiete am Rand der Ortsteile.
- Auch ab 2030 ist Neubau und insbesondere Sanierung notwendig, um Leerstand zu vermeiden.
- Verstärkte Anstrengungen zum Neubau von geförderten Wohnungen. Ansprache von Investoren. Erwerb von Belegungsbindungen. (Hier ist die Stadt schon aktiv.)
- Erkenntnis aus den Investorengesprächen: Die Bereitstellung der Stellplätze ist gerade bei Erweiterungen im Bestand oder der Umwandlung von Büros in Wohnungen schwierig. Hier ist eine höhere Flexibilität der Bauverwaltung gewünscht worden. – Gesetzliche Vorgaben müssen eingehalten werden.
- Trotz des Bedarfes an geförderten Wohnungen kann die 30-Prozent-Quote hemmend auf die Realisierung von Wohnbauprojekten wirken. Empirica empfiehlt eine Reduzierung der Quote.
- Die Höhe des Infrastrukturbeitrag kann hemmend auf die Realisierung von Wohnbauprojekten wirken.
- Beobachtung der Entwicklung des Leerstandes insbesondere ab 2030. Bisherige Datenlage weist Mängel auf. Daher Entwicklung einer geeigneten Methode.
- Beobachtung der Entwicklung der Ferienwohnungen.

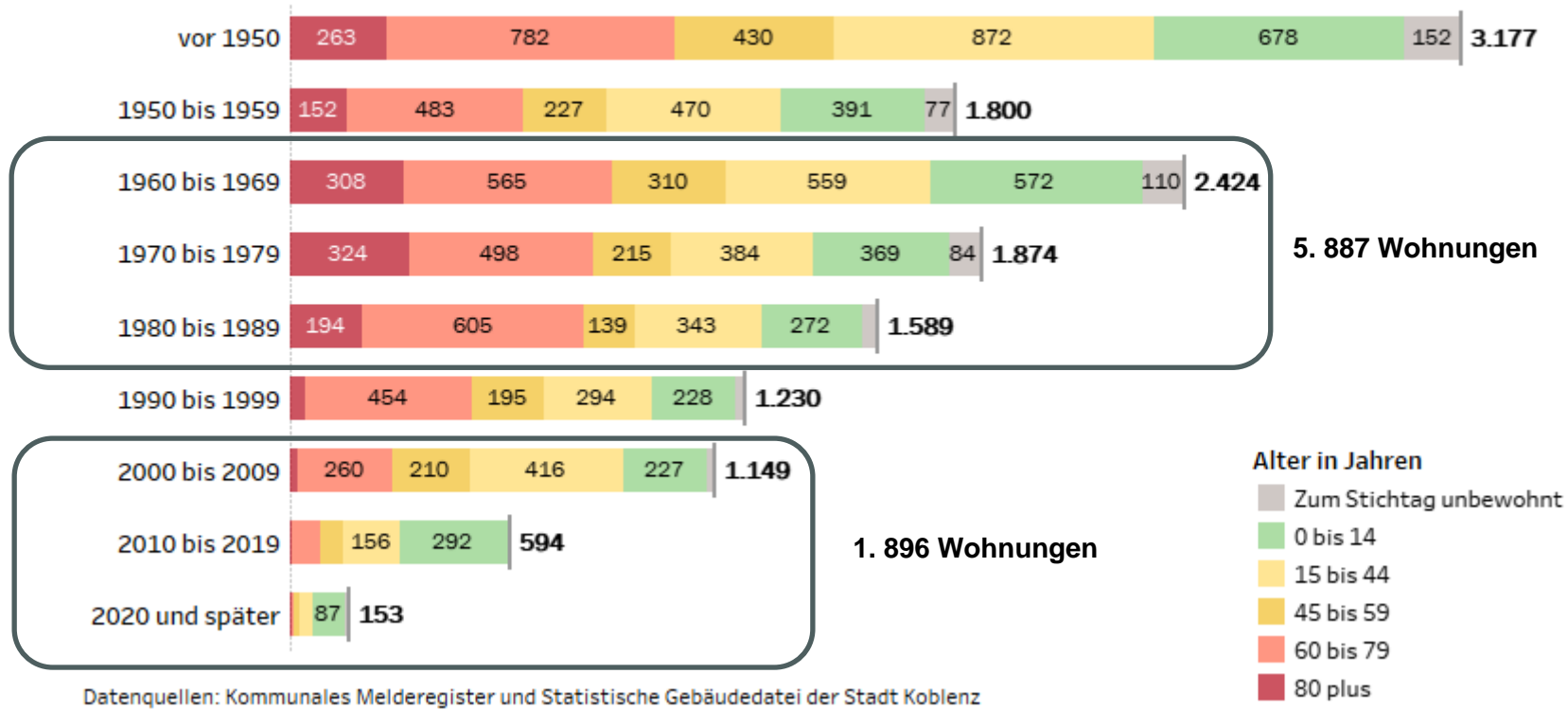
## Abwanderungen ins Umland und innerstädtische Umzüge der Koblenzerinnen und Koblenzer in den Altersgruppen junger Familien\*



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

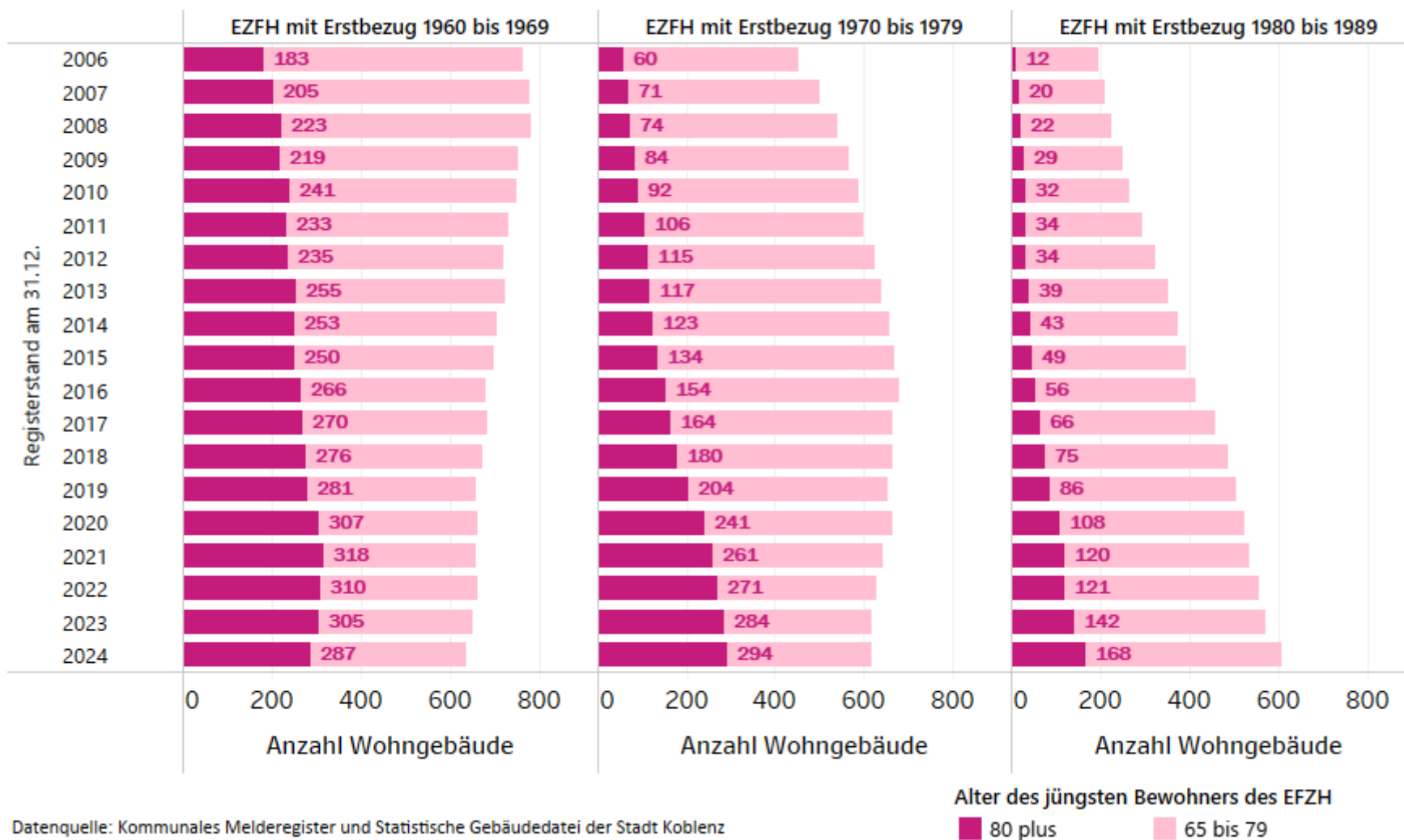
- **Stabile Gesamtzahl der Mobilität** → jährlich ca. 4 150 meist wohnungs-/wohnumfeldmotivierter Um- oder Wegzüge in den typischen Altersgruppen junger Familien zwischen 2009 und 2024
- **Veränderte Zielrichtung** → Anteil der Abwanderungen ins Umland steigt von 28% auf knapp 40%
- **Ursachen**
  - ➔ zunehmende Attraktivität des Umlandes
  - ➔ zunehmende Probleme der Wohnraumversorgung junger Familien innerhalb des Stadtgebiets

## Anzahl der Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbestand der Stadt Koblenz differenziert nach Baujahresklasse und Alter des jüngsten Haushaltsmitglieds (Stichtag 31.07.2025)



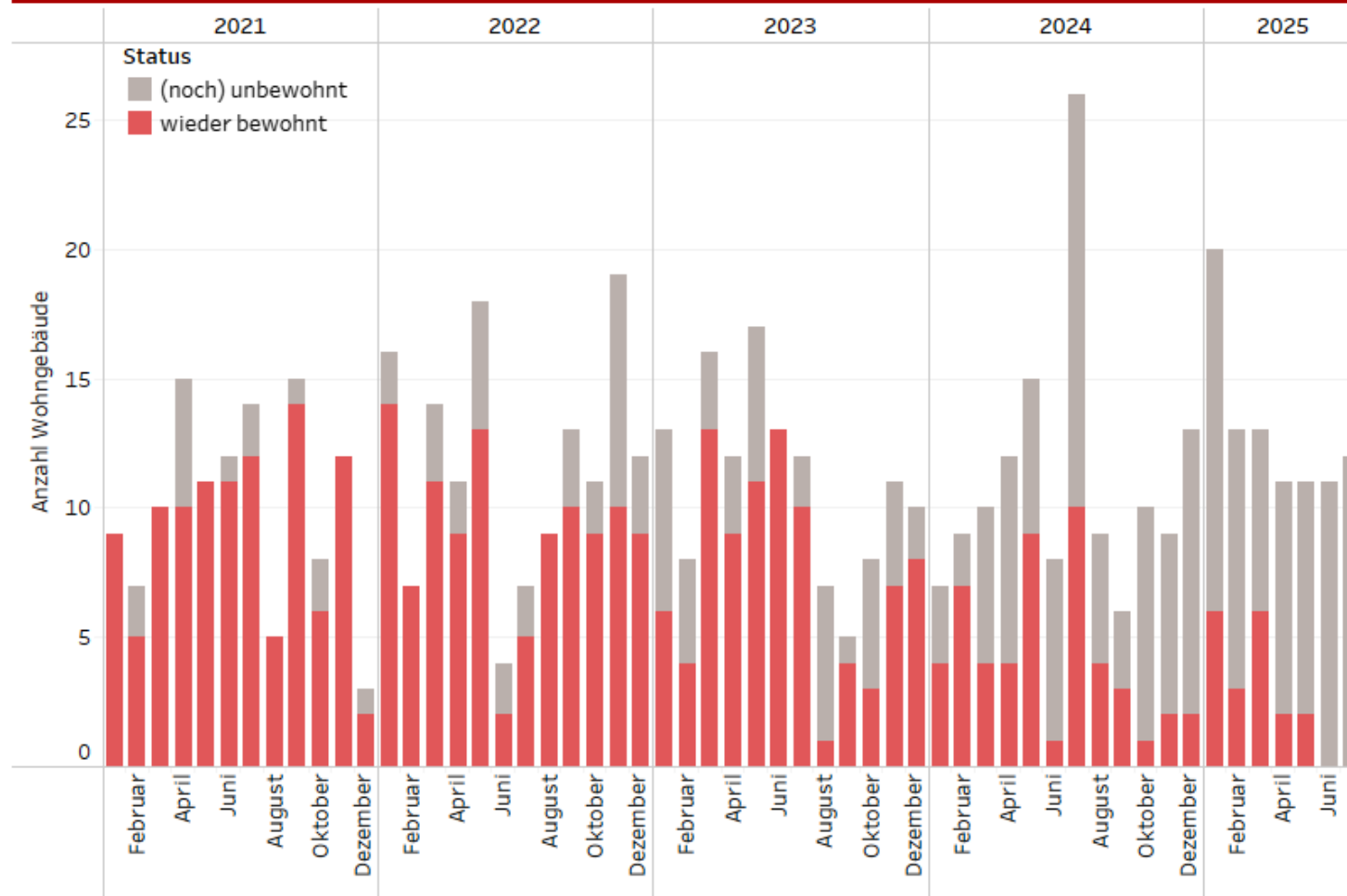
- Potenzial des Generationenwechsels für die zukünftige Wohnraumversorgung im EZFH-Segment ergibt sich aus der baualtersstrukturellen Zusammensetzung des Wohnungsbestands in Koblenz
- **5 887** Wohnungen in EFZH der Baujahre **1960 bis 1989** – nur **1 896** Wohnungen in den **nach 1999** fertiggestellten EFZH
- Effekt des fortgeschrittenen Generationenwechsels auf die Altersstruktur der Bewohner in den EFZH der 1950er Jahre erkennbar

## Anzahl der EZFH nach dem Alter des jüngsten Bewohners in der zeitlichen Entwicklung von 2006 bis 2024



➤ Zwischen 2006 und 2024 hat sich die Zahl der EZFH-Gebäude, in denen der jüngste Bewohner mindestens 80 Jahre alt war, von 255 auf 749 verdreifacht.

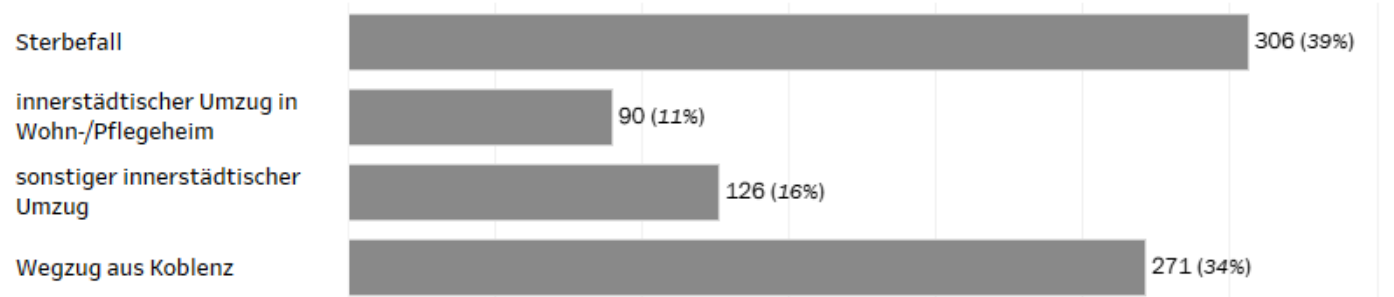
## Monatliche Zeitreihe der durch Generationenwechsel freigesetzten Ein- oder Zweifamilienhäuser in Koblenz und deren Belegungszustand am Stichtag 31.07.2025



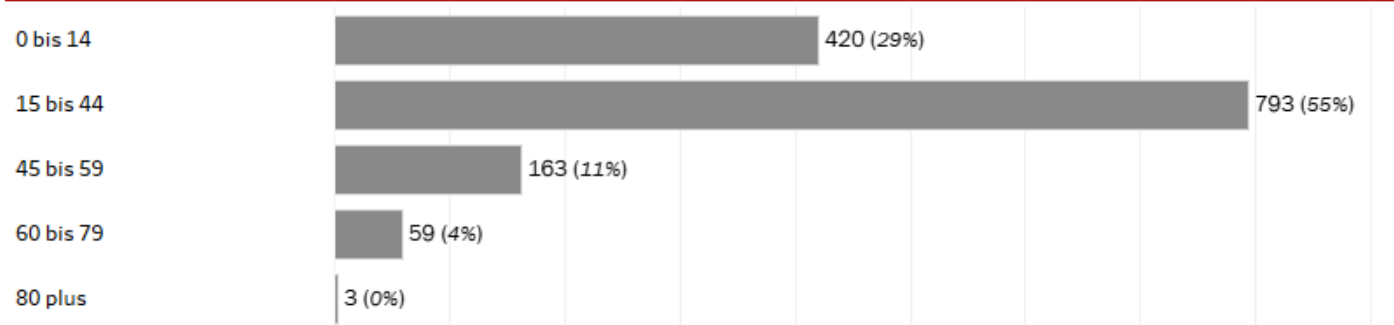
Datenquellen: Kommunales Melderegister und Statistische Gebäudedatei der Stadt Koblenz

➤ Pro Monat wurden seit Januar 2021 durchschnittlich 11 EFZH-Gebäude im Bestand durch Generationenwechsel freigesetzt.

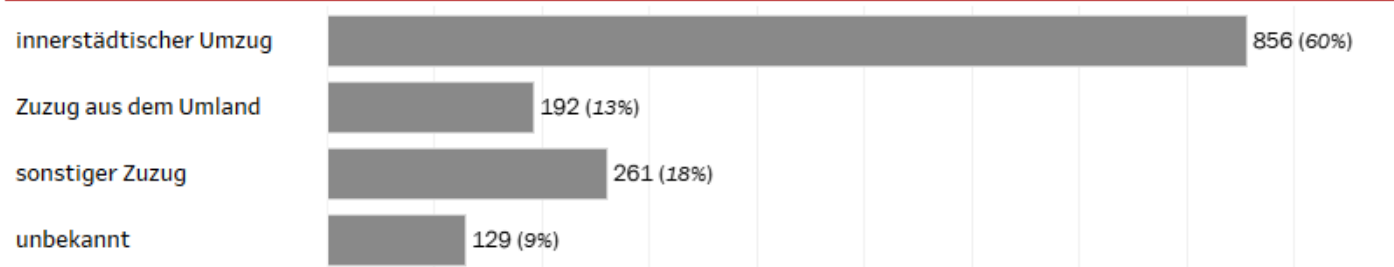
### Demographische Prozesse als Ursachen der Freisetzung von Ein- oder Zweifamilienhäuser im Zuge des Generationenwechsels zwischen Januar 2021 und Juli 2025 (Fallzahlen=Anzahl der Personen)



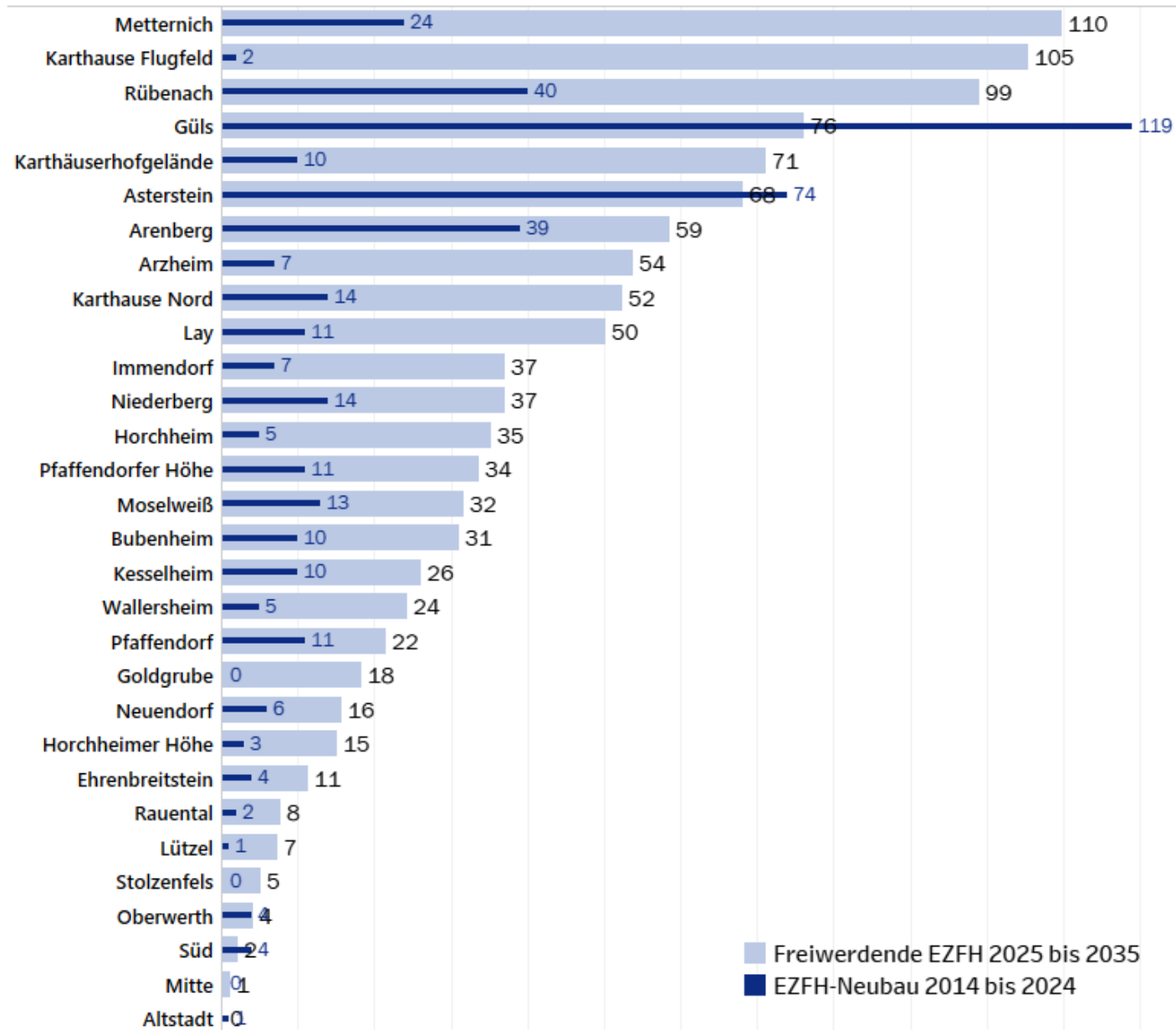
### Altersstrukturelle Zusammensetzung der Bezieher von zwischen Januar 2021 und Juli 2025 im Zuge des Generationenwechsels freigesetzten Ein- oder Zweifamilienhäuser in Koblenz



### Herkunft der Bezieher von zwischen Januar 2021 und Juli 2025 im Zuge des Generationenwechsels freigesetzten Ein- oder Zweifamilienhäuser in Koblenz



## Bis 2035 freiwerdende ältere EZFH in den Koblenzer Stadtteilen



- Auch zukünftig wird der Wohnungsneubau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz erforderlich sein und nachgefragt werden.
- Stark limitierte Flächenverfügbarkeit kombiniert mit hohen (vermutlich weiter steigenden) Bau- bzw. Erwerbskosten schränken die quantitative Bedeutung des Neubaus für das Geschehen auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt erheblich ein.
- **Dagegen birgt der Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser erhebliche Potenziale für die Deckung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum und der Wohneigentumsbildung insbesondere für junge oder konsolidierte Familienverbände:**
  - ✓ Bis 2035 werden alleine aufgrund demographischer Prozesse rund **1 400 EZFH** der Baujahre 1960 bis 1999 „**frei gesetzt**“.
  - ✓ Profitieren können v.a. **Stadtteile mit aktuell geringer Neubautätigkeit und beschränkten Neubaupotenzialen** der Innenstadtrandgebiete und des Stadtrands.
  - ✓ Der Generationenwechsel im Bestand älterer EZFH-Quartiere leistet einen wichtigen Beitrag zur **Durchmischung und Stabilisierung demographischer Strukturen** und zur Sicherung der Nachfrage bereits vorhandener Infrastrukturen und Dienstleistungsangebote.
  - ✓ Durch den Generationenwechsel im Bestand wird ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumversorgung mit **minimalem zusätzlichem Flächenverbrauch** geleistet.
  - ✓ Über **Sickereffekte** wird durch den Generationenwechsel im Bestand auch der (bezahlbare) Mietwohnungsmarkt entlastet.

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

- 40 % der über 600 EFZH-Gebäude, die seit 2021 durch Generationenwechsel freigesetzt worden sind, waren am 31.07.2025 noch unbewohnt.
- Laut Vorausberechnungsmodell werden am 31.12.2030 über 2 000 ältere EZFH ausschließlich von Personen im Rentenalter bewohnt sein, darunter 750 Wohngebäude ausschließlich von mindestens 80-Jährigen.
- Mehr als die Hälfte der fast 1 200 teilnehmenden 55- bis unter 75-jährigen des Koblenzer Bürgerpanels 2023 interessieren sich grundsätzlich für neue Wohnformen.
- Beschränktes Zeitfenster, da mit Einrücken der Kinder der „Pillenknick-Generation“ in die familientypischen Altersgruppen im Laufe der 2030er Jahre mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen ist.

### Mögliche Maßnahmen zur Unterstützung und Optimierung des Generationenwechsels

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