



Seniorenbeirat der Stadt Koblenz

Wir vertreten derzeit 28% der Koblenzer Bevölkerung ab 60 Jahren, das sind über 31.000 Menschen.

Koblenz, den 8.5.2022

Pressemitteilung

Wohnraumversorgung, Wohnungsbau und das Potential des Generationenwechsels bei geeigneter kommunalpolitischer Begleitung

Dr. Manfred Pauly von der städtischen Statistikstelle spricht am 17. 5. 2022 vor dem Seniorenbeirat im Historischen Ratssaal (Raum 101) um 15 Uhr über „Die Zukunft der Wohnraumversorgung für Jung und Alt in Koblenz – Welche Rolle kann der Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser spielen?“

Der Eintritt ist frei, die geltenden Coronavorschriften sind zu beachten (bitte Maske bis zum Sitzplatz tragen).

In der jüngsten Expertenbefragung zur Situation und zu den Entwicklungsperspektiven des Koblenzer Wohnungsmarktes, die die Stadt bereits seit 2008 im jährlichen Rhythmus durchführt, beurteilten rund 80 % der Teilnehmenden die Marktlage in den mittleren und unteren Preissegmenten als angespannt oder sehr angespannt. Auch die Erwartungshaltung für die kommenden fünf Jahre ist von der Annahme einer zumindest anhaltenden Anspannung geprägt, da die große Mehrheit von einem Anstieg der Nachfrage für große, familiene geeignete Wohnungen ausgeht. Diese subjektive Experteneinschätzung bestätigt in Teilen auch die aktuelle Bevölkerungs- und Haushalteprognose „Koblenz 2020/2040“ der Stadt. Insbesondere durch das Einrücken der Kinder der Baby-Boomer Generation in die Familienphasen der Expansion und der Konsolidierung sind es neben den Einpersonenhaushalten auch die Haushalte mit vier und mehr Personen, für die in den kommenden Jahren trotz stagnierender bis leicht rückläufiger Einwohnerzahl noch steigende Fallzahlen in Koblenz erwartet werden.

Als wichtigste Ursache für die aktuellen Probleme auf dem Eigentumsmarkt machen die Befragten vor allem mangelnde Verfügbarkeit und unmittelbar damit zusammenhängend die (zu) hohen Kosten von Bauland aus. Wenig überraschend sehen jeweils rund 40 % in der verstärkten Ausweisung von Neubaugebieten und in der verstärkten Bebauung von Randlagen geeignete Strategien zur Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt. Allerdings handelt es sich bei (Neu-)Bauland um eine begrenzt zur Verfügung stehende Flächenressource, deren wohnbauliche Nutzung insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussektor zunehmend in ein Konfliktfeld mit den Anforderungen des Klimaschutzes auf lokaler und regionaler Ebene gerät.

Tatsächlich ist in den beiden letzten Jahrzehnten die Neubautätigkeit nicht nur im Mietwohnungs-, sondern auch im Ein- und Zweifamilienhausbau massiv zurückgegangen. Laut Statistischer Gebäudedatei der Stadt Koblenz wurde zwischen 2010 und 2020 nur ein Viertel des Neubauvolumens der 1960er Jahre bezugsfertig gestellt. Auch in den 1970er und 1980er Jahren wurden im jährlichen Mittel zwei- bis dreimal so viele Ein- und Zweifamilienhäuser (nachfolgend als EZFH bezeichnet) erstmals bezogen, wie es über den Zeitraum der letzten zehn Jahre der Fall war.

Ein bekanntes Phänomen im Zuge der Alterung der Bewohnerschaft von EZFH-Gebieten ist der so genannte Remanenzeffekt. Während die Kinder der Erstbeziehergeneration in aller Regel den Haushalt verlassen und eigene Haushalte mit eigenem Wohnungsbedarf bilden, verbleibt die Elterngeneration oft bis ins hohe Alter bzw. über die gesamte Lebensdauer im „alten“ Wohngebäude. Die Bewohnerschaft homogener EZFH-Gebiete altert und schrumpft gemeinsam, der pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnraum steigt an. Als Generationenwechsel wird die Ablösung gealterter bzw. aufgelöster Erstbezieherhaushalte durch jüngere Wiederbezugshaushalte bezeichnet. Der Blick auf die ausgeprägte Bautätigkeit im EZFH-Segment in den 1960er bis 1980er Jahren lässt erahnen, dass diesen Bestandsimmobilien eine sehr große Bedeutung für die Deckung der aktuellen und der zukünftigen Wohnraumnachfrage in diesem Segment zukommen kann. Geht man davon aus, dass die meisten der damaligen Erstbeziehenden beim Einzug zwischen 30 und 40 Jahre alt waren, so sollte in zahlreichen EZFH der Generationenwechsel bereits vollzogen sein.

Welchen Beitrag kann der Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in Koblenz für die Abdeckung der Wohnraumnachfrage in den kommenden Jahren leisten? In seinem Vortrag beleuchtet der Leiter der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz, Dr. Manfred Pauly, diese bislang höchstens ansatzweise diskutierte Fragestellung - vor allem, aber nicht nur - aus dem Blickwinkel des Kommunalstatistikers.

Prof. Dr. Heinz-Günther Borck
Vorsitzender

Geschäftsstelle:

An der Liebfrauenkirche 18

Telefon: 0261 / 100 50 26

Fax: 0261 / 100 50 28

E-Post: info@sb-ko.de