



## Unterrichtungsvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	UV/0094/2017		<b>Datum:</b>	23.03.2017
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>		
<b>Gremienweg:</b>				
<b>06.04.2017</b>	<b>Stadtrat</b>	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
<b>Betreff:</b>	<b>Expertenanhörung zur möglichen Einführung einer verpflichtenden Quote sozialer Wohnungsbau bei bestimmten Planungen für neue Wohnbauflächen</b>			

### Unterrichtung:

Seit einigen Jahren steigen die Mieten in Koblenz stärker als die allgemeine Inflationsrate. Insbesondere das Segment der günstigen Wohnungen ist von Preissteigerungen betroffen. Dazu kommt, dass kaum mehr geförderter/sozialer Wohnungsbau in Koblenz realisiert wird. Durch das Auslaufen der Mietbedingung bei bestehenden Sozialwohnungen sinkt der Bestand an diesen Wohnungen kontinuierlich.

Um den Neubau von Sozialwohnungen zu fördern, haben die Koblenzer Ratsfraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN und die SPD am 28.10.2016 beantragt, dass „die Verwaltung die Realisierbarkeit einer 20-Prozent-Quote zur Förderung des sozialen Wohnraums in Koblenz überprüfen und geeignete Vorschläge unter dem Gesichtspunkt der sozialen Wohnbaupflicht erarbeiten soll.“ (AT/0090/2016)

In der Stellungnahme ST/0002/2017 (Direkt-Link: <https://goo.gl/r6PU6B>) hat die Verwaltung folgenden Beschlussvorschlag formuliert, der zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beitragen kann:

*„Die Stadt Koblenz stellt Bebauungspläne zur Schaffung von Baurecht für Investorenprojekte im Geschosswohnungsbau grundsätzlich nur unter der Bedingung auf, dass sich der Projektentwickler in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, für 20 Prozent der neu zulässigen Wohnungen eine Förderung für den sozialen Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen. Dies hat zur Folge, dass die geförderten Wohnungen nur an Personen mit begrenztem Einkommen zu gedeckelten Mieten vergeben werden können.“*

In der Stellungnahme wurde auf das Risiko hingewiesen, dass manche Investoren bei einer solchen Verpflichtung durch den erhöhten Verwaltungsaufwand und die reduzierten Renditeaussichten von der Realisierung von Wohnbauprojekten in Koblenz absehen. Das könnte zur Folge haben, dass in Summe weniger Wohnungen errichtet werden.

Auf Antrag der Fraktionen von CDU, BIZ, FBG und FDP hat der Stadtrat in der Sitzung am 02.02.2017 daraufhin beschlossen, dass zu diesem Thema zunächst eine Expertenanhörung durch den Stadtrat stattfinden soll.

Diese Expertenanhörung ist in der Stadtratssitzung am 06. April 2017 mit folgendem Ablauf vorgesehen.

1. Einleitung durch den Oberbürgermeister Herrn Prof. Dr. Hofmann-Göttig und/oder Herrn Beigeordneten Flöck (5 Min.)
2. Impulsvortrag von Herrn Dr. Pauly, Leiter der städtischen Statistikstelle, zum Thema „Rahmenbedingungen und Entwicklungen auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt“ (15 Min.)
3. Kurzvortrag der Experten (je 10 Min.)
  - a. Frau Höbel, Geschäftsbereichsleiterin Schulten - Stadt und Raumentwicklung Dortmund (vormals InWis Bochum, Bearbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes Koblenz)
  - b. Frau Sinz, Abteilungsleiterin „Interessenvertretung und Beratung“ und Fachfrau für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung beim Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen, Düsseldorf
  - c. Herr Leist, Stv. Leiter des Stadtplanungsamtes Trier
  - d. Herr Schmitz, Geschäftsführer der Modernes Wohnen e.G. Koblenz (Wohnungsbaugenossenschaft in Koblenz)
  - e. Herr Siegel, Geschäftsführer der Koblenzer Wohnbau GmbH (Wohnungsbaugesellschaft im Eigentum der Stadt Koblenz)
  - f. Herr Sommer, Stv. Leiter der Abteilung Bauen und Wohnen im Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
  - g. Herr Weckbecker, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz

zu den Fragen

- a. Wie beurteilen Sie die derzeitigen Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnungsbau in Koblenz? (nur Experten mit Kenntnis der Verhältnisse in Koblenz)
- b. Welche Möglichkeiten sehen Sie für die Stadt Koblenz, den sozialen Wohnungsbau aktiv zu fördern und zu forcieren?
- c. Wie beurteilen Sie eine 20%-Vorgabe für den sozialen Wohnungsbau bei Wohngebietsplanungen a) als verbindliche Vorgabe oder b) als grundsätzliche Vorgabe? Halten Sie eine solche Vorgabe für wirksam? Wo sehen Sie Risiken in einer solchen Vorgabe?

4. Erörterung / Diskussion mit den Experten

Über die Ergebnisse der Anhörung und der Erörterung wird eine Niederschrift angefertigt, die dann in den Gremien zur Vorberatung der Beschlussfassung im Rahmen des o.g. Ratsantrages herangezogen wird.