

Protokoll:

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig skizziert einleitend die Bevölkerungsentwicklung sowie die Entwicklung des Wohnungsbedarfs und Wohnungsmarktes der letzten Jahre in Koblenz. Er informiert über die bereits umgesetzten und noch geplanten Wohnprojekte. Zusätzlich hierzu wolle die Stadt weitere Projekte und Maßnahmen für die Entwicklung von günstigem Wohnraum angehen. Aus diesem Grund werde die heutige Expertenanhörung durchgeführt.

Herr Dr. Pauly, Leiter der Statistikstelle der Stadt Koblenz, trägt die der Sitzung als Anlage in Session beigefügte Präsentation vor.

Herr Weckbecker, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstücksbewertung im Bereich der Stadt Koblenz, trägt die der Sitzung als Anlage in Session beigefügte Präsentation vor.

Frau Höbel, Geschäftsbereichsleiterin der SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung Dortmund trägt die der Sitzung als Anlage in Session beigefügte Präsentation vor.

Frau Sinz, Abteilungsleiterin des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen erklärt, dass die Bautätigkeiten in den letzten Jahren im Sozialwohnungsbau rückläufig gewesen seien und dies somit zu einem Mangel an preisgünstigen Wohnungen geführt habe. Infolgedessen würde die Wohngemeinnützigkeit in einigen Bundesländern wieder diskutiert werden. In Nordrhein-Westfalen gebe es mittlerweile in über 30 Städten eine Sozialwohnungsquote. Neben dem preisgünstigen geförderten Wohnungsbau sei es auch wichtig, das mittlere Preissegment zu bedienen. Darüber hinaus bestünde neben der Bedarfsgruppe der jüngeren Mieter und der Familien die Bedarfsgruppe der Rentner. Die Kommune solle mit den Bauherren und Eigentümern ein kooperatives Belegungsmodell anwenden. Dies bedeute, dass die Eigentümer die Belegung selbst bestimmen könnten und steigere das Interesse bei Investoren. Darüber hinaus sei auf eine gute Qualität der Belegung und der Bauten zu achten. Im Allgemeinen sei der geförderte Wohnungsbau wieder attraktiv und in Nordrhein-Westfalen müssten bereits Vorranglisten erstellt werden, da die Nachfrage aufgrund der attraktiven Marktkonditionen und Tilgungszuschüsse hoch sei. Entscheidend zur Gewinnung neuer Investoren seien Transparenz und gute Betreuung bei der Mittelbeantragung. Für eine Sozialwohnungsbaquote spreche auch, dass eine Verteilung über das gesamte Stadtgebiet möglich sei.

Herr Leist, stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes Trier, trägt die der Sitzung als Anlage in Session beigefügte Präsentation vor.

Herr Schmitz, Geschäftsführer der Genossenschaft Modernes Wohnen, führt aus, dass die Wohnungsnachfrage in Koblenz derzeit extrem hoch sei. Am stärksten sei die Nachfrage bei kleineren Wohnungen. Die Genossenschaften würden dämpfend auf den Mietpreis einwirken. Dies zeige sich besonders daran, dass die Erhöhung der Durchschnittsmiete in der Genossenschaft von 2015 bis 2017 lediglich 1 Cent betragen habe. Problematisch sei für die Genossenschaft, dass der Koblenzer Mitspiegel die Mieten in den verdichteten Stadtteilen wie beispielsweise Goldgrube oder Rauental zu hoch und in Oberwerth zu niedrig ansetze. Die Genossenschaft baue derzeit nur freifinanzierte Wohnungen, da die Marktlage sehr günstig sei. Darüber hinaus sei es schwer, Mieterhöhungen im öffentlich finanzierten Bereich durchzuführen.

Beim sozialen Wohnungsbau sei eine gemischte Belegung der Wohnungen sehr wichtig. Herr Schmitz teilt mit, dass seitens der Genossenschaft derzeit keine Inanspruchnahme öffentlicher Mittel geplant sei.

Er erklärt, dass in Koblenz der Schaffung von Wohnraum bislang zu wenig Bedeutung beigemessen worden sei. Nach Auffassung der Genossenschaft sollte ein Bündnis zwischen Kommunen und Genossenschaften geschlossen sowie alle Investoren sollten einer strengeren Kontrolle unterzogen werden. Des Weiteren müssten als Anreize für Investoren mehr baureife Grundstücke von der Stadt zur Verfügung gestellt werden, unter anderem durch Aufstellung neuer Bebauungspläne oder Überarbeitung alter Bebauungspläne. Die Einführung einer 20%-Quote für den sozialen Wohnungsbau in Koblenz sei wichtig, allerdings nicht flächendeckend sinnvoll. Damit es hierdurch nicht zu rückläufigen Investitionen käme, sei es aber wichtig, zusätzliche Anreize für Investoren zu schaffen.

Herr Siegel, Geschäftsführer der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbh, trägt die der Sitzung als Anlage in Session beigefügte Präsentation vor.

Herr Sommer, stellvertretender Leiter der Abteilung Bauen und Wohnen des Ministeriums für Finanzen RLP, führt aus, die Wohnungsbaupolitik sei auch dem Land Rheinland-Pfalz wichtig. Die Daten zeigten, dass in ländlichen Gebieten noch mehr gebaut werde als in den Städten und daher in den Städten und auch in der Stadt Koblenz hier mehr getan werden müsse. Das Land Rheinland-Pfalz habe seine Programme in 2017 noch deutlich verbessert. Unter anderem seien die Grundförderung sowie die Tilgungszuschüsse erhöht sowie eine längere Bindungsdauer neu eingeführt worden. In den Fördermietenstufen seien Anpassungen vorgenommen worden, allerdings sei Koblenz hierbei in der Stufe 4 geblieben. Zudem seien die Begrenzung des Grunddarlehens weggefallen, beim Ankauf von Belegungsbindungen der Multiplikator erhöht und ein Tilgungszuschuss bei Modernisierungsförderung neu eingeführt worden. Seit 2017 sei es wieder möglich, dass ein privater Investor für die Förderung eine Wohnung nicht selbst bauen müsse, sondern sie auch vom Bauträger erwerben könne. Der entscheidende Engpassfaktor sei mittlerweile das Thema Bauland. Dieses werde im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen thematisiert und bearbeitet.

Erörterung:

Rm Martin Martorell (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) erklärt, dass es wichtig sei auf dem Gebiet des Wohnungsbaus etwas zu unternehmen und erkundigt sich, warum die Fördermöglichkeiten von bis zu 90 % von der Stadt Koblenz bisher nicht genutzt worden seien. Herr Dr. Pauly erklärt, dass das Investitionsklima in der Stadt Koblenz derzeit sehr gut sei.

Der Vorsitzende der Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, Rm Ackermann, fragt an, ob die gesparten Energiekosten bei energetisch hochwertigen Bauten eventuell über die Vereinbarung einer Warmmiete denkbar wäre. Herr Siegel erklärt, dass dies bei Mietern, die ihr Einkommen selbst beziehen würden rechtlich nicht möglich sei. Bei Transfereinkommensbeziehern wäre dies unter Umständen möglich. Eine generelle Warmmietenregelung gebe es aufgrund der unterschiedlichen Rechtslagen nicht.

Rm Wefelscheid (BIZ) fragt an, ob die Anzahl der Studentenwohnung entsprechend dem Anstieg der Studentenzahlen gestiegen sei. Herr Dr. Pauly verneint dies.

Rm Pilger (SPD-Fraktion) erklärt, dass derzeit schwierige Wohnungsverhältnisse bestünden und der Mieter dem Wohnungsmarkt ausgeliefert sei. Durch den Bund würden 3,5 Milliarden Euro in den Wohnbau investiert ohne den sozialen Wohnungsbau zu beleben. Er fragt wie eine quartierbezogene Quote politisch umgesetzt werden könnte. Herr Siegel erklärt, dass es wichtig sei, stadtteilbezogen vorzugehen. Bei der 20%-Quote handele es sich um Mieter bis zu einem Netto-Jahreseinkommen i.H.v. 53.000 Euro. Daher liege es beim Investor zu entscheiden, wie die Wohnungen belegt würden. Bei den früheren Förderwegen sei personengruppenbezogen belegt worden. Die aktuelle Förderung könnte breitgefächert gefördert und belegt werden.

Rm Wehran (CDU-Fraktion) möchte wissen, was für und gegen eine 20%-Quote im Baugebiet Lützel-Bahnhof sprechen würde. Herr Schmitz erklärt, dass es dort schwierig sei, einigermaßen vernünftige Strukturen im sozialen Bereich aufrecht zu erhalten. Es müsse genau geschaut werden, ob normale Wohnungen besser als Sozialwohnungen seien. Herr Siegel ergänzt, dass die Baukosten unter anderem aufgrund der notwendigen Schallschutzmaßnahmen an der Bahn entlang sehr hoch seien. Somit sei es fraglich ob bezahlbarer, öffentlich finanzierter Wohnraum dort überhaupt möglich sei. Das Gebiet würde derzeit sowohl an der Kostensituation als auch an der Akzeptanz scheitern.

Rm Paul (AFD-Fraktion) fragt an, ob bei Einführung einer Sozialbauwohnungsquote keine Mietpreisdämpfung eintreten würde und ob bei Einführung der Sozialbauwohnungsquote Investoren abgeschreckt würden. Frau Sinz erklärt, dass nach den Erfahrungen der Kommunen in Nordrhein-Westfalen die Sozialbauwohnungsquote neue Investorengruppen erschlossen hätten. Hierfür seien allerdings gute Förderbedingungen erforderlich. Eine Mietpreisdämpfung sei nur denkbar bei einer großen Anzahl von Sozialbauwohnungen und wenn diese Wohnungen in Händen von Genossenschaften von kommunalen Unternehmen seien.

SPD-Fraktionsvorsitzende Lipinski-Naumann erkundigt sich nach weiteren Informationen zur Fördermietenstufe 4 für Koblenz. Weiterhin fragt sie nach, wie eine Belegungsvereinbarung aussehen könnte und weshalb in Lützel eine Sozialbauwohnungsquote nicht angebracht sei. Herr Siegel erklärt, dass die Fördermietenstufe 4 nach seiner Auffassung eine Mietenstufe zu wenig sei. Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig ergänzt, dass die Stadt Koblenz der Auffassung sei, dass das zu Grunde liegende Gutachten fehlerhaft sei. Die Stadt nehme das Angebot der Bauministerin an, sich mit der Thematik auf fachlicher Ebene zu befassen. Frau Sinz erklärt, Sie lasse dem Stadtrat zwei Beispiele aus Köln und Dortmund für eine Belegungsvereinbarung zukommen. Herr Schmitz betont, dass eine Aufwertung des Stadtteils Lützel wichtig sei. Es gebe Stadtgebiete, in denen die Quote gut angewendet werden könnte und Stadtgebiete, die aufgewertet werden müssten. Herr Leist ergänzt, eine Quote sollte nicht dogmatisch angewendet werden. In Trier habe man zwei Projekte von einem Bauträger in einer besser und schlechter gestellten Wohngegend realisiert. Auf Vorschlag des Bauträgers seien die Sozialwohnungen im besser gestellten Stadtteil und der freifinanzierte Wohnbau im schlechter gestellten Stadtgebiet gebaut worden.

Der Fraktionsvorsitzende der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Herr Ackermann fragt, ob es Änderungen in den Förderrichtlinien im Hinblick auf die Reaktivierung von Bauland geben würde. Herr Sommer erklärt, dass die Thematik auf Landesebene im „Bündnis vom bezahlbaren Wohnen und Bauen“ in der „Arbeitsgruppe Bauland“ intensiv diskutiert werde. Herr Siegel ergänzt, es existiere bereits die Möglichkeit zur Förderung standortbedingter Mehrkosten im Hinblick auf Abrisskosten.

Rm Biewer (CDU-Fraktion) erklärt, die Durchschnittsmieten lägen in Trier auf dem Niveau der Bundeshauptstadt Berlin. Er fragt an, inwiefern die ergriffenen Maßnahmen dazu beigetragen hätten, dass der Wohnraum in Trier bezahlbarer für die Bevölkerung geworden wäre. Herr Leist erklärt, dass die Maßnahmen im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus dazu beigetragen hätten das Mietpreisniveau niedriger zu halten als wenn die Wohnungen freifinanziert worden wären. Dies ergebe sich aus den Förderbedingungen, die eine Mietpreisbindung enthielten. Rm Biewer (CDU) erklärt, dass durch die Quersubventionierung die Durchschnittsmiete nicht positiv verändert worden sei, sondern weiterhin steigende Miethöhen zu verzeichnen seien. Herr Leist entgegnet, dass diese Kausalität nicht gezogen werden könne, da nicht gesagt werden könne, was gewesen wäre, wenn die Quote nicht eingeführt worden wäre.

Beigeordneter Flöck erklärt zum weiteren Vorgehen, dass die Vorträge und zusammengetragenen Informationen ausgewertet würden. Anschließend tage der verwaltungsinterne Arbeitskreis „Wohnraumversorgung“ zusammen mit den städtischen Ämtern und analysiere die Expertenanhörung um gegebenenfalls für die Gremien eine abgestimmte Vorlage zu erarbeiten. Es werde eine Beschlussfassung vor den Sommerferien angestrebt.