



**Antwort**  
zur Anfrage Nr. AF/0129/2018

Vorlage: <b>AW/0009/2019</b>		Datum: 17.01.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.1 SE	
<b>Betreff:</b>			
<b>Antwort zur Anfrage der Ratsfraktion Bd.90/Die Grünen zum Wohnraumversorgungskonzept</b>			
Gremienweg:			
24.01.2019	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		öffentlich
			ohne BE abgesetzt geändert

**Antwort**

*(Kursivdruck = Text der Anfrage):*

- 1. Ist es geplant, das Wohnraumversorgungskonzept fortzuschreiben und dem aktuellen Bedarf anzupassen? Wenn ja, wann? Wenn nein, warum nicht?*

Ja, eine Fortschreibung wird im Laufe des Jahres 2019 angegangen. Im Produkt 5111 sind entsprechende Mittel im konsumtiven Bereich des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung vorgesehen.

- 2. Wie soll das Wohnraumversorgungskonzept konkret evaluiert werden? Wann beginnt, von wem organisiert, ein Monitoring, das den Nutzen der Maßnahmen systematisch untersucht? (siehe S.95 WRVK)*

Dies erfolgt derzeit anhand der regelmäßigen und sehr gut aufbereiteten Berichterstattung der Statistikstelle der Stadt. Eine systematische Evaluation, die unter der Überschrift „Prozessfortführung“ im bestehenden Wohnraumversorgungskonzept beschrieben wurde, besteht derzeit noch nicht; sie soll mit der Fortschreibung des WRVK zunächst näher konkretisiert werden, um den hierzu notwendigen Aufwand im Vergleich zur Wirksamkeit besser einschätzen zu können.

- 3. Wann soll die „Stetige Kommunikation“ der Marktakteure (Wohnungswirtschaft, Bauträger, Finanzierer, Vertreter der Verbände) beginnen? (siehe S.95 WRVK)*

*In dem Zusammenhang möchten wir nochmals an den Antrag zur Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Erstellung eines Handlungskonzeptes für die Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum erinnern (AT/0023/2016).*

Die stetige Kommunikation ist im Tagesgeschäft der verschiedenen Akteure der Verwaltung verankert. Nach der Konstituierung eines runden Tisches „Wohnraumversorgung“ erfolgte am 6.4.2017 die Expertenanhörung zur Prozentualen Planungsvorgabe für den sozialen Wohnungsbau im Stadtrat. Nach Anhebung der Mietförderstufe für Koblenz im Laufe des vergangenen Jahres, wird nunmehr eine 20-%-Klausel in größeren Plangebietern (Bebauungspläne mit städtebaulichen Verträge) von der Stadt regelmäßig gefordert.

Derzeit werden an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet Wohnraumversorgungsprojekte mit unterschiedlichen Akteuren entwickelt.

Sobald verwaltungsseitig die Erforderlichkeit einer größeren Arbeitsrunde gesehen wird, erfolgt eine entsprechende Einladung.

- 4. Hat diese Arbeitsgruppe unter Leitung des Baudezernenten jemals getagt?  
Wenn ja: Wann und mit welchen Beteiligten?  
Wenn nein: Warum nicht?*

Die Arbeitsgruppe hat zuletzt am 10.5.2017 getagt, um die Ergebnisse der öffentlichen Expertenanhörung im Stadtrat am 6.4.2017 zu reflektieren. Aufgrund der dort vorhandenen unterschiedlichen Auffassungen zur Festlegung einer Sozialwohnungsquote auch anhand der Ergebnisse der o.g. Expertenanhörung, erfolgte bis dato keine erneute Einladung. Im Übrigen siehe Antwort zu 3.

*Während im Wohnraumversorgungskonzept das Marktsegment im oberen Bereich als relativ ausgeglichen bezeichnet wird, ist schon in den Jahren vor 2013 von Anspannungen im mittleren und unteren Bereich die Rede (siehe S.37 WRVK). So ist im untersten Segment die größte Nachfrage zu verzeichnen (siehe S.42 WRVK). Auch hierzu ergeben sich weitere Fragen:*

- 5. Wie viele Sozialwohnungen müssen jährlich in den kommenden Jahren gebaut werden um den steigenden Bedarf zu decken?*

Das Wohnraumversorgungskonzept von 2014 geht von einem jährlichen Neubaubedarf von 30 öffentlich geförderten Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte pro Jahr aus. Aktuellere belastbare Angaben, die für eine heutige Projektierung und Strategie herangezogen werden können, existieren nicht. Die heutige Bedarfszahl dürfte jedoch aufgrund verschiedener Parameter und Faktoren auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt deutlich höher liegen. Der Bedarf an neu zu errichtenden Sozialwohnungen wird seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung auf 30 – 50 pro Jahr geschätzt, zuzüglich dem in den letzten Jahren nicht gedeckten Bedarf. Die Problematik der aktuellen Bedarfsermittlung bei einer Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes bleibt bestehen, da es immer nur eine Prognose zum Zeitpunkt der Erstellung solcher Konzepte ist und bleiben wird.

- 6. Welche Unterstützung wurde durch die Stadt dafür beim Land beantragt? Und welche Unterstützung ist vom Land gekommen?*

Das Land hat – mit Ausnahme des Sonderprogrammes für Flüchtlingsunterkünfte – kein Förderprogramm speziell für Kommunen. Die Förderangebote richten sich an Investoren, die Mietwohnungsbau betreiben. Eine Beantragung durch die Stadt ist daher nicht möglich.

- 7. Welche Unterstützung wurde durch die Stadt dafür vom Bund beantragt? Und welche Unterstützung ist vom Bund gekommen?*

Der Bund stellt keine unmittelbaren Fördergelder zur Verfügung. Die von ihm gewährte Förderung dient der besseren finanziellen Ausstattung der Landesförderprogramme.

*Ein weiterer GRÜNER Antrag forderte 20% Sozialwohnbau bei allen Neuinvestitionen (AT/0090/2016).*

*8. Wie ist die Erfahrung der städtischen Verhandlungspartner mit den Investoren in bezug auf die 20%ige Quote für sozialen Wohnraum?*

Aktuell beginnen die Verhandlungspartner die bereits seit über einem Jahr praktizierte Vorgabe in Planungsverfahren und in den diesbezüglichen Verhandlungen zu akzeptieren, zumal sie auch in anderen vergleichbaren Städten eingeführt wurde und sich mittlerweile zumindest in den Verdichtungsräumen etabliert hat. Partiiell sind auf privater Seite auch Tendenzen erkennbar, mit eigenen Planungen und Investments kein Planungserfordernis nach § 30 BauGB auszulösen, damit kein städtebaulicher Vertrag vereinbart werden muss, der dann die Sozialwohnungsklausel enthält.

*9. Welche sonstigen Maßnahmen plant die Stadt, die Lücke zwischen hochpreisigen Anbietern und preisbewussten Nachfragern zu schließen?*

*a) im privatwirtschaftlichen Bereich?*

Der Einfluss der Stadt im privatwirtschaftlichen Wohnungsbereich ist äußerst begrenzt, allerdings führt die Schaffung von hoch- und mittelpreisigem Wohnraum durch innerstädtische Wanderungsbewegungen (insbes. von der Miete zum Eigentum) zum Freizug von „Alt“-Wohnungen, die dann auch der angesprochenen Nachfragegruppe zur Verfügung stehen.

- Beschleunigung und Priorisierung der zahlreichen für den Wohnungsbau laufenden und erforderlichen Bebauungsplanverfahren
- Zügige Durchführung der Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben
- Umsetzung der Konversionsmaßnahme „Fritsch-Kaserne“

*b) im Bereich der Koblenzer Wohnbau?*

- Beschleunigung und Priorisierung der für die diversen Projekte der Koblenzer Wohnbau GmbH laufenden oder zu initiiierenden Bebauungsplanverfahren
- Flächenerwerb für wohnbauliche geeignete oder entwickelbare Grundstücke, im Haushalt der Stadt steht hierzu eine Summe von 2 Mio € zur Verfügung.
- Zügige Durchführung der Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben