



Koblenzer | WohnBau

Koblenzer WohnBau

Soziale Verantwortung für Koblenz

22.03.2022 15:00 Uhr
Ausschuss für Stadtentwicklung

Adalbert Fettweiß
Geschäftsführer

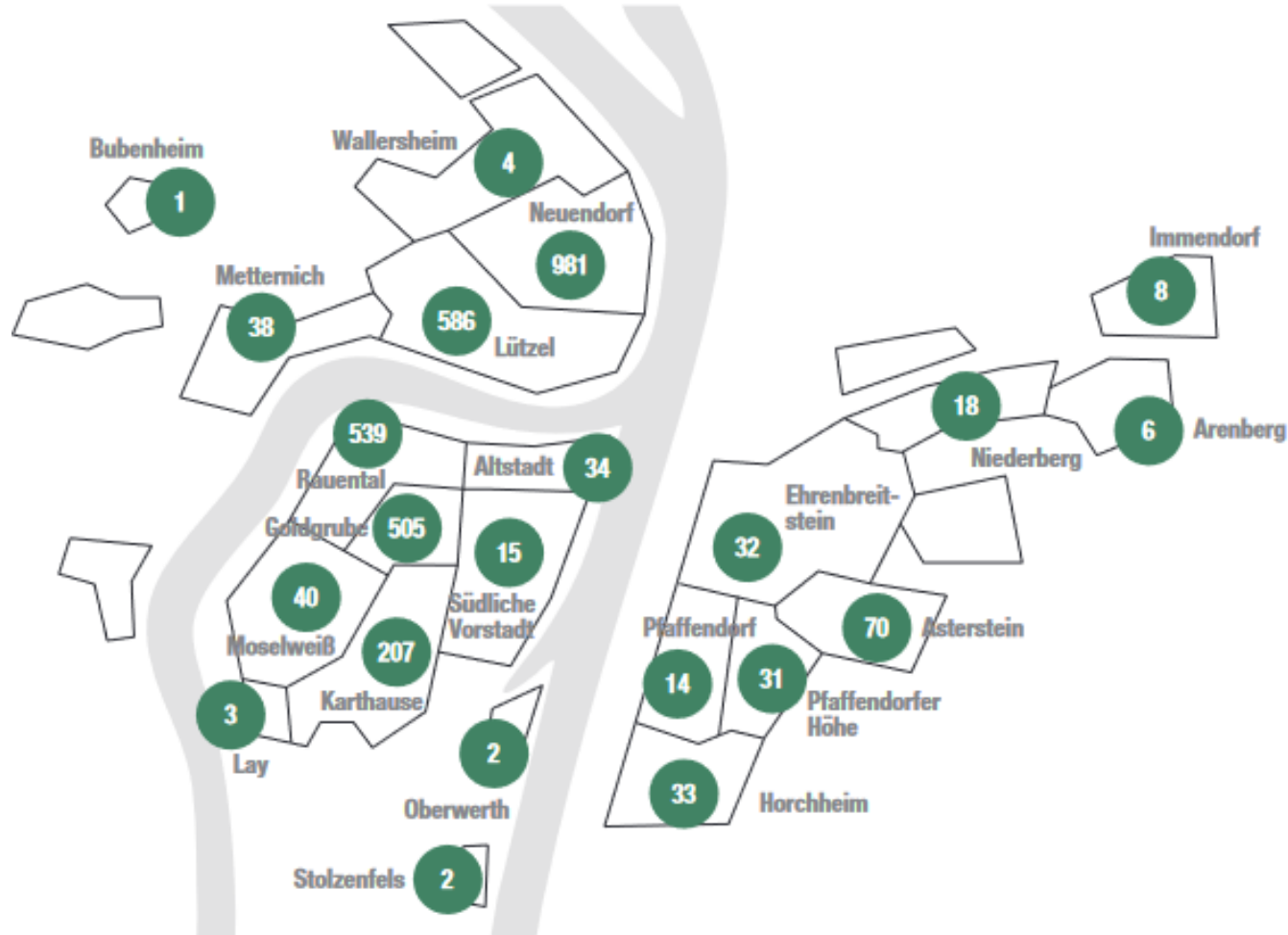
GLIEDERUNG

- 1. Die Wohnbau in Zahlen
- 2. Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen
- 3. Hauptwohngebiete
- 4. Mietpreisbindungen
- 5. Verantwortliches Handeln

1. DIE WOHNBAU IN ZAHLEN

Stand 31.12.2021	
Umsatz	ca. 22.600.000 €
Investitionen in den Wohnungsbestand	ca. 7.700.000 €
Wohnungen	3.191
Garagen & Stellplätze	1.035
Soziale Einrichtungen, Gewerbe etc.	48
Fremdverwaltete Wohnungen	77
Mitarbeiter	49
Davon Vollzeit	37
Davon Teilzeit	12
Azubis	2

2. ANZAHL DER WOHNUNGEN NACH STADTTETEILEN



3. HAUPTWOHNGEBIETE



Koblenzer | Wohnbau

Neuendorf



Lützel



Asterstein



Moselweiß



Goldgrube



Karthause



Rauental

4. MIETPREISBINDUNGEN

Entwicklung der Belegungsbindungen von 2015-2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gesamtentwicklung	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE
Stand 31.12. des jew. Vorjahres	942	880	816	757	709	646	604
Abgang	-97	-68	-74	-63	-69	-45	-37
Zugang	35	4	15	15	6	3	15
Stand 31.12. des jew. Jahres	880	816	757	709	646	604	582

4. MIETPREISBINDUNGEN

Grundsätzliches

- Bindungen enden mit Auslauf der Förderung
- Je nach Förderart dauert dies unterschiedlich lang
- Mit Auslauf der Förderung, gelten die Regelungen des BGBs
- Grundlage zur Mietermittlung:
 - Fördermieten
 - Mietspiegel der Stadt Koblenz

4. MIETPREISBINDUNGEN

Grundsätzliches: Extrem zersplitterte Förderlandschaft:

- **1. Förderweg**
WBS ohne Einkommensüberschreitung
 - **3. Förderweg**
WBS ohne Einkommensüberschreitung oder
WBS + 40% Einkommensüberschreitung oder
WBS + 60% Einkommensüberschreitung (je nach Förderungsjahr)
 - **Erwerb allgemeines Belegungsrecht**
Zuschuss Einzelwohnungen
- extrem individuell angepasste Voraussetzungen/Erfordernisse an Wohnungen, Mieter, Personen, Anzahl der Räume etc.

Bsp: 2-Personen-HH, 2 Zimmer bzw. max. 60 qm; Jahresbruttoeinkommen: ca. 34 T€
(WBS ohne Einkommensübers.)

4. MIETPREISBINDUNGEN

Handhabung bei der WohnBau:

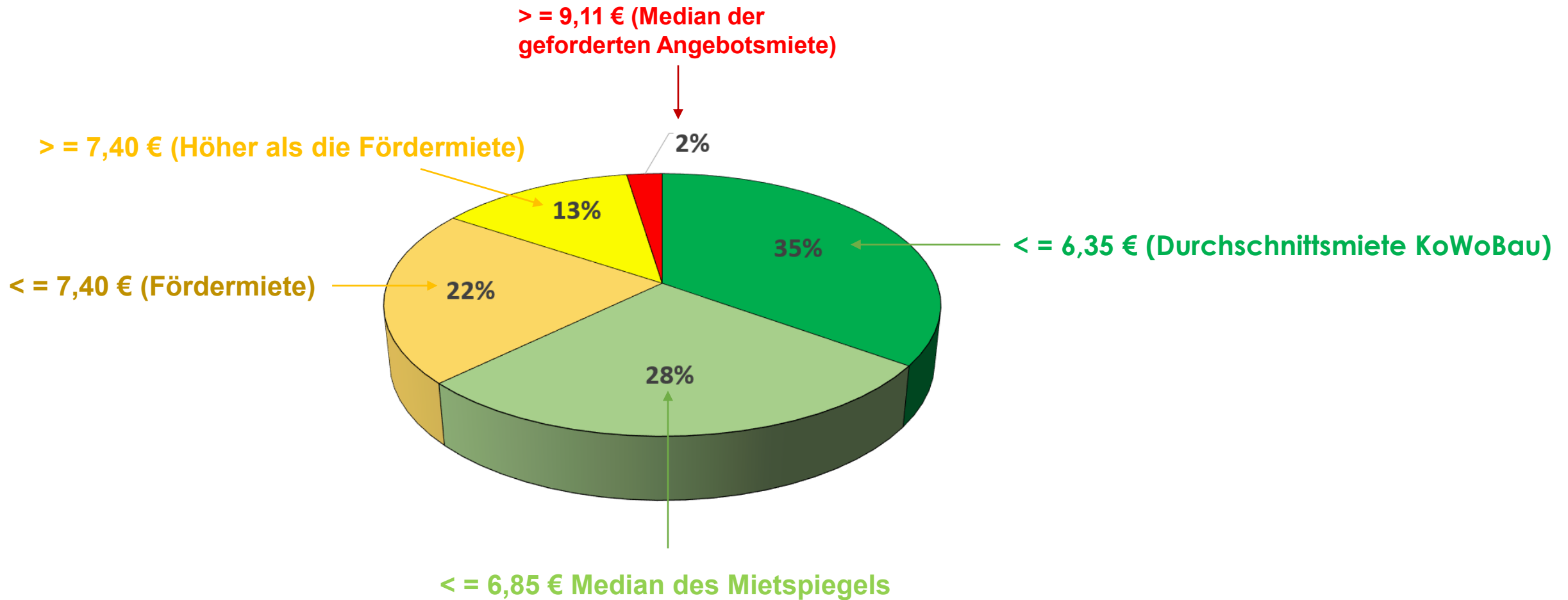
Nach Auslauf der Belegungsbindung und bei Mieten unterhalb des Mietspiegels:

- Wird die Wohnung an den Mietspiegel herangeführt
 - mit Mieterhöhung erhalten Mieter einen Aufklärungsbogen, wie sie weiterhin verbilligt wohnen können (Voraussetzung: WBS)
 - Mieter muss den Antrag stellen und die Kriterien erfüllen
 - Wenn ja: neue Belegungsbindung und reduzierte Miete

Nach Auslauf der Belegungsbindung und bei Mieten in Höhe des Mietspiegels:

- Kein Angebot erforderlich, weil die Mieten bereits Mietspiegelniveau haben
- Dies entspricht den Förderbedingungen

5. VERANTWORTLICHES HANDELN



5. VERANTWORTLICHES HANDELN

- Gedämpfte Mieten: 50 Cent unter Mietmedian
- Neuvermietungen liegen grundsätzlich nicht über dem Mietspiegel
- Sozialmanagement im Bereich Mahn- und Klagewesen
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau und Belegungsbindungen im Bestand
- größter Anbieter von bezahlbarem Wohnraum im Bereich der Stadt Koblenz
- Wohnungen für diverse Wohngruppen
- Kooperationen mit Sozialpartnern



5. VERANTWORTLICHES HANDELN

Geplante Neubauprojekte

Am Raentaler Moselbogen (ehem. Nutzviehhof)

- in Umsetzung
- ca. 90 – 100 Wohnungen
- (mind.) 30 % öffentlich gefördert

Quartier Goldgrube (Pestalozzi-Schule)

- geplant
- ca. 75 Wohnungen

Areal Steinstraße (ehem. Sportplatz)

- geplant
- ca. 175 Wohnungen



5. VERANTWORTLICHES HANDELN

Ausblick

- **Neue bezahlbare Wohnungen durch Neubau**
Insgesamt ca. 250 Wohnungen
- **Neue Belegungsbindungen durch Neubau**
- **Systematische Prüfung zur Verlängerung/Schaffung von Belegungsbindungen im Bestand**
- **Organisatorische Stärkung & Vernetzung**
- **Erhalt der grundsätzlichen Mietenstruktur**
- **Erhalt (Ausbau) am Wohnungsbestand der Stadt Koblenz**

! ?



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!