

# EXPERTEN- ANHÖRUNG

„Prozentuale Planungsvorgabe  
für den sozialen Wohnungsbau  
in Koblenz“ am 6. April 2017 in  
Koblenz

# SSR - Schulten Stadt- und Raumentwicklung

**STADTENTWICKLUNG  
UND STÄDTEBAU**



**WOHNUNGS- UND  
IMMOBILIENMARKT**



**DEMOGRAFIE UND  
FOLGEKOSTEN**

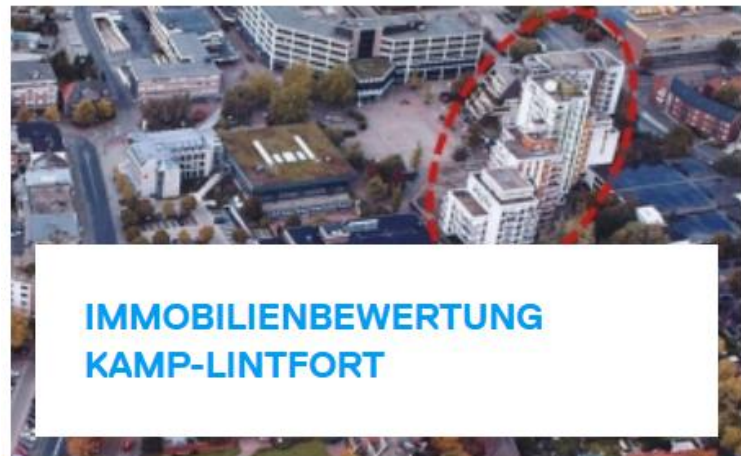


**BETEILIGUNG UND  
WISSENSTRANSFER**





# WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMARKT





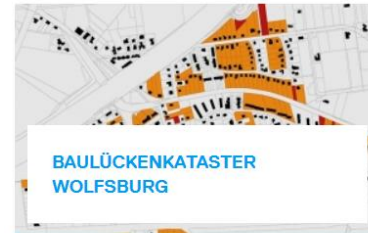
# WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMARKT



**FLÄCHENPOTENZIALANALYSE  
EMSDETTEN**



**WOHNRAUMKONZEPTION  
SANKT AUGUSTIN**



**BAULÜCKENKATASTER  
WOLFSBURG**



**GIS-ANALYSEN WOLFSBURG**



**WOHNUNGSBESTANDS-  
KATASTER DINSLAKEN**



**WOHNUNGSBESTANDS-  
KATASTER BLOMBERG**



**INNENHOFATLAS DÜSSELDORF**



**INNENENTWICKLUNGS-  
KATASTER VIERSEN**

# UNSER PORTFOLIO



HOCHSCHULE OSNABRÜCK  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES



KENNISLAB  
VOOR URBANISME



Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen



DGNB Auditor

**Wie beurteilten Sie die  
Rahmenbedingungen  
für den sozialen  
Wohnungsbau in  
Koblenz?**

# RAHMENBEDINGUNGEN IN 2013

---

## Wohnungsengpässe für untere Einkommen:

- Lt. Marktexperten starke Engpässe bei kleinen Haushalten, Alleinerziehenden, großen Familien, Senioren => Barrierefreiheit
- freier Markt bot kaum Versorgungsalternativen
- Nur 3% aller WE sozial gebunden, dar. 11% für Singles

## Entwicklungsperspektive:

- wachsender Bedarf an preiswerten WE f. Singles/ Paare
- Bindungsverluste von 276 WE bis 2022

# AUSBLICK AUF KOMMENDE JAHRE

---

## Empfehlungen:

- Neubau 30 WE p.a. = Kompensation f. Bindungsverluste
- Zielgruppenspezifische Bedarfe aufgreifen
- Neubemessung der KdU (damals ca. 5,- €/m<sup>2</sup>)
- $\sum$  4.000 neue WE bis 2030 => Ausweitung Bautätigkeit
- Aktivierung von Baulandreserven



**Welche Möglichkeiten  
sehen Sie für die Stadt  
Koblenz, den sozialen  
Wohnungsbau aktiv zu  
fördern und zu forcieren?**

# KOMMUNALE HANDLUNGSOPTIONEN

---

Mögliche Handlungsstrategien:

1. Auf Sickereffekte setzen

➡ Wann kommen die „unten“ an? Kann man so lange warten?

2. Bau preiswerter Wohnungen

➡ Sozialer Wohnungsneubau in Koblenz bisher zu gering ausgeprägt (Stand 2013)

# BEWERTUNG MÖGLICHER HANDLUNGSOPTIONEN

---

## 3. Ausweitung der Belegungsbindung im Bestand durch Ankauf / Verlängerung

➡ zu wenig Mengeneffekte, monetäre Ausgaben (Köln, Düsseldorf...)

Um ausgeglichenes Angebot an Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen, bedarf es im preiswerten Segment einer begleitenden Steuerung durch Politik & Verwaltung

# FÖRDERUNG DES SOZIALEN WOHNUNGSNEUBAUS

---

- Verstärkte Bereitstellung kommunaler Grundstücke & Vorgaben im Rahmen von Konzeptvergabe
- Einsatz liegenschaftspolitischer Instrumente: Quotierungsregelung auf allen Wohnbauflächen
- Verbesserte Förderkulisse - eigenes Wohnbauförderprogramm → kann das attraktiv sein?

**Wie beurteilen Sie eine  
20%-Vorgabe für den  
sozialen Wohnungsbau  
bei Wohngebiets-  
planungen?**

# UMSETZUNGSWEGE I

---

**Auf kommunalen Grundstücken:** Grundstücksverkauf an Investoren nur mit privatrechtlicher Verpflichtung zur Quotenumsetzung

- große Verbreitung, fast alle Großstädte
- zum Teil in Verbindung mit Preisnachlässen

**Auf privaten Grundstücken:** Stadt schafft Baurecht nur dann, wenn sich Investor privatrechtlich im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, Quote für Sozialen Wohnungsbau umzusetzen

- Rasche Verbreitung (Düsseldorf, Köln, Marburg, Neuss, Trier, Stuttgart, Freiburg, Hannover, Regensburg, Würzburg...)
- Quoten häufig 20-25%, auf städtischen Grundstücken eher höher
- Begründet durch hohen Wohnungsbedarf / weil kommunale Grundstücke allein nicht ausreichen

## UMSETZUNGSWEGE II

---

Oder als „Bündnis für Wohnen“

- z.B. Mainz, Hamburg
- freiwillige Zielvorgabe für Wohnungsbau – Menge & Qualitäten („bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“)
- gemeinsames Bekenntnis, Ziele gemeinsam umzusetzen

# FÜR AKZEPTANZ BEI INVESTOREN WERBEN !

---

- Notwendigkeit sozialen Wohnungsbaus in Koblenz kommunizieren
- Quotierungsregelung in allg. Aktivitäten zur Steigerung des Wohnungsbau einbinden
- Gleiche städtebauliche / architektonische Qualitäten wie im freifinanzierten Wohnungsbau schaffen
- Einseitige Belegungsstrukturen vermeiden
- **Gleiche Regeln für alle!** Transparente, wettbewerbsneutrale Regeln und Umsetzung



# GEMEINSAME ANSTRENGUNGEN

---

- Wohnungsbau zur Chefsache machen
- Runden Tisch Wohnen einrichten; ggf. Bündnis f. Wohnen
- Flächenpotenziale gemeinsam mit WoWi erörtern, „ein Gefühl für den Standort“ erhalten
- Stadt sorgt für zügige Planungs-/ Baugenehmigungsverfahren
- Qualitätsvolle Entwicklung auch einfacher Wohnlagen
- Kompensation: Preisnachlass bei Grundstücksverkauf / Baukostensenkung durch modifizierte Stellplatzsatzung

# AUGENMAß BEHALTEN

---

- 20 %? → Quote aus Wohnungsbedarf und Ziel der sozialen Mischung ableiten; ∅ in anderen Städten
- Planungssicherheit & Gleichbehandlung & Transparenz herstellen → **Standardquote** als verbindliche Regel. Standortbezogene Einzelfallentscheidung sollte ausdrücklich möglich sein.
- Untergrenze an WE für gesamtes Bauvorhaben wählen (ab 50 WE)

# EINZELFALLPRÜFUNG

---

- Abweichungen nach Einzelfallprüfung & politischer Beschlussfassung ermöglichen - aus Gründen der Transparenz dokumentieren
- Aspekte der Einzelfallprüfung: Grundstücksspezifische Mehraufwendungen, Wohnungsmarktspezifika des Stadtteils (auslaufende Sozialbindungen, Sozialstruktur), Besonderheit des Vorhabens
- Besondere Vorhabentypen: Wohnhochhäuser, gemeinschaftliche Wohnformen, Umnutzung bestehender Nichtwohngebäude, Mikrowohnen...

# RISIKEN UND CHANCEN

---

## RISIKEN:

- Den Bogen (Vorgaben) überspannen – Wohnungsbau abwürgen
- Notwendige Quersubventionierung der Investoren – zu Lasten des mittleren Preissegments?

# RISIKEN UND CHANCEN

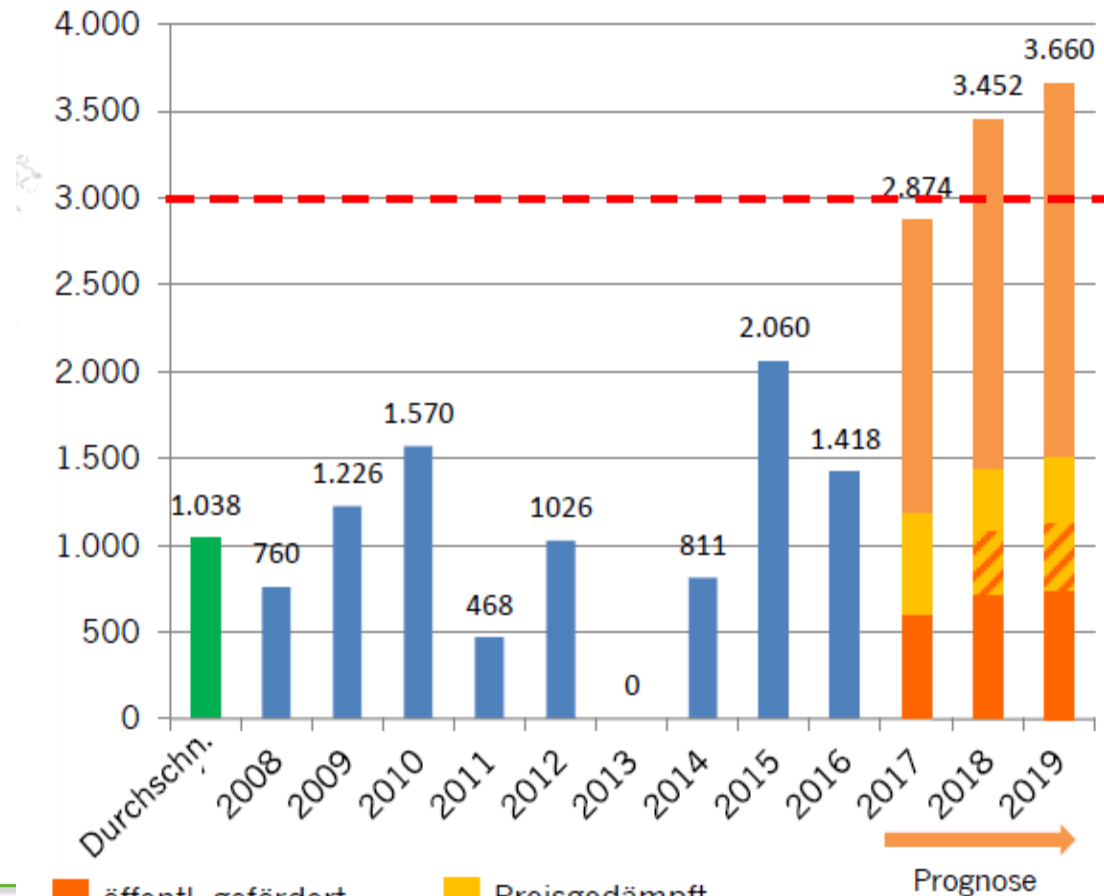
## CHANCEN:

- Ziel des Aktionsplan Düsseldorf: 3.000 WE/Jahr
- 2007-2015: 15% öff. gefördert
- 2016-2019: 27% öff. gefördert ?

Insgesamt rund 2.900 WE, davon

- rund 580 WE öffentlich gefördert
- rund 590 WE preisgedämpft

Geschaffenes Baurecht in Wohneinheiten 2008-2016



■ öffentl. gefördert  
2018: max. 1.040 WE  
2019: max. 1.100 WE

■ Preisgedämpft  
2018: max. 690 WE  
2019: max. 730 WE

■ öffentl. gefördert oder preisgedämpft

■ frei finanziert

**VIELEN  
DANK**

[www.ssr-dortmund.de](http://www.ssr-dortmund.de)