



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0075/2021		Datum: 23.02.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.3/61 AL	
Betreff:			
Wohnungsbauförderung - Unterrichtung über Fallzahlen und Antragsaufkommen			
Gremienweg:			
16.03.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<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

Unterrichtung:

Im Zuge der Haushaltsberatungen wurde im Rahmen des Produktes 5221 „Wohnungsbauförderung“ aus dem Kreise des HuFA um einen Sachstandsbericht zum Thema „Entwicklung der Förderanträge und Beratungsvorgänge“ gebeten.

Die Stadtverwaltung nimmt durch das Sachgebiet 61.3 Wohnungsbauförderung die Antragsberatung und Antragsbearbeitung für die Wohnungsbauförderprogramme des Landes wahr. Hinzukommen als wesentliche Aufgaben im Sachgebiet die Überwachung geförderter Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) und die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen. Zudem werden im Sachgebiet die städtebaulichen Verträge im Rahmen von Bauleitplanverfahren erarbeitet, die i. d. Regel bei Wohnbebauungsplänen dann auch Vorgaben zur Herstellung von Sozialwohnungen (z.Zt. 30%-Quote) mit Bezug auf die Förderprogramme des Landes enthalten.

Aus Sicht eines privaten Investors/Vermieters sind die hohen Grundstückspreise, geringe Flächenverfügbarkeiten sowie die ständig steigenden Baukosten (u.a. höhere energetische Standards) wesentliche Hinderungsgründe, Sozialwohnungen zu errichten.

Auch durch die anhaltend guten Vermietungs-/Vermarktungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt ist die Bereitschaft, sozialen Wohnungsbau zu betreiben, immer mehr geschwunden. Hinzu kommt, dass das allgemeine Zinsniveau attraktive Darlehensbedingungen bietet, die durch die förderbedingten Subventionen nicht vollständig egalisiert werden können.

In den letzten Jahren haben vereinzelt Interessierte Kontakt aufgenommen, die mit dem Gedanken spielten, sozialen Wohnungsbau zu realisieren. In der Regel ist es jedoch bei Informationsgesprächen und Absichtserklärungen geblieben. Im letzten Jahr konnten – das erste Mal seit vielen Jahren - vier Wohnungen von Privatinvestoren wieder gefördert werden.

Auch bei den Investoren, die mit städtebaulichen Verträgen Baugebiete entwickeln müssen, stößt die Forderung, sozialen Wohnungsbau zu betreiben, zunächst regelmäßig auf Widerstände. Die verbindliche Quotierung (Stadtratsbeschluss) führte auch schon zum Abspringen von Interessenten. Dennoch sind derzeit städtebauliche Verträge mit der Quotenvorgabe entweder bereits vereinbart

- Nr. 65A „Quartierentwicklung Rauental/Goldgrube, Bahnhofsteilung Verwaltungszentrum II, Teilbereich Nord“ (ALDI-Wohnprojekt) ,
- Nr. 69 Änderung 4 „Schulgebiet Beatusstraße“ (Wohnprojekt ehem. Gärtnerei Rickenbach,
- Nr. 307 „Rosenquartier“ (Wohnprojekt BPD)
- städtebaulicher Grundlagenvertrag zu Nr. 293 „Konversion ehemalige Fritsch-Kaserne“ (BPD)

oder so weit in Verhandlung, dass dies erfolgreich vereinbart werden kann

- Nr. 73 „Quartier am Raentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“,
- Nr. 332 „Quartier zwischen Steinstraße und Blücherstraße“.

Weitere Gebietsentwicklungen sind noch in der Verhandlungsphase, wie z.B.

- Nr. 330 „Quartier an der Koblenzer Brauerei“
- Nr. 317 „Pollenfeldweg/Johannesstraße/Eisbreche“
- Nr. 151a „Goebensiedlung“

Die aus den Verträgen zu erwartenden geförderten Wohnungen reichen jedoch bei weitem nicht aus, den Anteil der schon jetzt absehbar aus den Bindungen fallenden „Sozialwohnungen“ zu ersetzen. Die Summe aus o.a. Verträgen beläuft sich auf rd. 400 Wohnungen, diesen stehen von 2021 bis einschließlich 2025 der Wegfall von 996 öffentlich geförderten Mietwohnungen und 137 Wohnungen mit Belegungsrechten gegenüber. Für eine mit dem Land abzuschließende Kooperationsvereinbarung können zusätzlich zu den o.a. 400 Wohnungen nach jetzigem Stand jedoch nur ca. 165 Mietwohnungen zuzügl. 75 Eigenheime also insg. ca. 240 Wohnungen angesetzt werden.

Der Verkauf von Belegungsrechten ist stark rückläufig. Bei den Belegungsrechten kann der Eigentümer an einer nicht anderweitig geförderten Wohnung (= frei finanzierte Wohnung oder Förderung ist abgelaufen) ein sogenanntes Belegungsrecht an das Land verkaufen. Er verpflichtet sich für 10 Jahre, die Wohnung immer 15 % unter dem Mietspiegelpreis an Berechtigte (Wohnungsgröße muss eingehalten werden und das Einkommen darf 40 % der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht überschreiten) zu vermieten. Dieser Verzicht wird anhand einer Formel hochgerechnet und der sich ergebende Betrag als einmaliger Zuschuss ausgezahlt. Die Rückläufigkeit erklärt sich dadurch, dass momentan ein starker Nachfrageüberhang an Mietwohnungen herrscht, d.h. auch unattraktive Wohnungen können lukrativer vermietet werden als dies mit Förderung möglich wäre und in Anbetracht des billig verfügbaren Geldes stellt diese Möglichkeit der „Geldschöpfung“ keine interessante Alternative dar.

Lediglich die Förderung von Wohneigentum ist weiterhin stark gefragt, wobei hier häufig die mangelnde dauerhafte Leistungsfähigkeit der Interessenten (Einkommen sowie die stetig steigenden Preise der Immobilien) dazu führen, dass Beratungsgespräche „ins Leere laufen“. Im Jahresdurchschnitt werden über 220 telefonische und rd. 90 persönliche Beratungsgespräche geführt, von denen jedoch nur ca. 35 in einen Antrag münden. Doch selbst diese führen nicht immer zu einer Förderung (z.B. Rücktritt, da Objekt zwischenzeitlich anderweitig verkauft, Ablehnung wegen nicht erfüllbarer darlehensvergaberechtlicher Vorgaben).

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine, da es sich um einen Sachstandsbericht handelt