KOBLENZ VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0040/2024**							Datum: 19.01.2024	
Dezernat 4								
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung						Az.: 61 LP	
Betreff: **Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept**								
Gremienweg:								
19.03.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität TOP öffentlich	☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE	
		☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt	
		☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert	
		☐	Enthaltungen	☐	Gegenstimmen			

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität nimmt die als Anlage beigefügte Leistungsbeschreibung zur Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Koblenz positiv zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

Begründung:
Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Koblenz stammt aus dem Jahr 2014 und soll nun fortgeschrieben werden. Politische und wirtschaftliche Entwicklungen im In- und Ausland haben in den vergangenen Jahren sowohl die Bevölkerungsentwicklung als auch den Immobilienmarkt stark beeinflusst. So trifft eine hohe Migration auf verminderte Bautätigkeit, was auch in Koblenz zu einer Belastung des Wohnungsmarkts führt. Um den gegenwärtigen Defiziten am Wohnungsmarkt zu begegnen, ist daher eine Strategie zur Schaffung von ausreichend finanzierbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen notwendig. Diese Strategie soll im Rahmen der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes entwickelt werden und in den folgenden Jahren handlungsleitend für Politik und Verwaltung sowie die Wohnungsmarktakteure der Stadt Koblenz sein und bei wohnungspolitischen Fragen als Entscheidungsgrundlage dienen.

Die Datengrundlage zur Erarbeitung des Konzeptes wird von der Abteilung für Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz bereitgestellt. Diese verfügt über umfassende Daten zur demografischen Entwicklung der letzten Jahrzehnte, sowie eine Bevölkerungs- und Haushalteprognose; als Komponenten der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung werden ein qualifizierter Mietspiegel sowie diverse Themenberichte (Wohnungsmarktbarometer, Analyse der Angebotsmieten, Neubaumonitoring, Wohnbaubericht, Öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand, Generationenwechsel im Bestand älterer Ein- und Zweifamilienhäuser) i.d.R. in jährlicher Frequenz aktualisiert. Voraussichtlich im Verlauf des dritten Quartals kann die Datenbasis in der abgeschotteten Statistikstelle mit den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 (GWZ 22) angereichert werden. Hierbei handelt es sich um eine Vollerhebung des gesamten Wohnraumangebots im Stadtgebiet. Es werden je Wohnung u.a. Angaben über die Art der Nutzung (Eigentum/Mietwohnung/…), ggf. über die Höhe der Nettokaltmiete sowie über Dauer und Grund eines Wohnungsleerstands zur Verfügung gestellt. Diesbezüglich soll eine eigene Datenerhebung seitens des Auftragnehmers daher nicht erfolgen.

Die zur Verfügung gestellten Daten sollen in einem ersten Schritt in Form einer qualitativen und quantitativen Bestandsanalyse des Koblenzer Wohnungsmarktes aufbereitet werden. Dabei sind Wohnungsangebot und Nachfragesituation in allen Stadtteilen zu bewerten. Hierbei sollen die aus den unterschiedlichen Bevölkerungsstrukturen resultierenden Nachfragefaktoren, aber auch Verflechtungen ins Umland untersucht werden.

Weiterhin ist die Bevölkerungsprognose der Stadt Koblenz aufzubereiten und der daraus resultierende Wohnraumbedarf, bzw. die resultierende Nachfragesituation zu ermitteln. Notwendige Berechnungen sind fundiert und transparent darzustellen und mögliche Trendwenden im Wohnungsangebot aufgrund demografischer Entwicklungen zu berücksichtigen.

Ziel der Analyse und Prognose soll das Identifizieren bereits bestehender, aber auch künftiger Defizite sein, aus welchen sich für die Gesamtstadt, sowie die einzelnen Stadtteile Handlungsbedarfe oder Handlungsfelder ergeben. Diesen soll mit anwendbaren städtebaulichen Instrumenten begegnet werden, um reaktiv bereits bestehende Bedarfe bedienen und proaktiv künftigen Bedarfen durch vorausschauende Planung abhelfen zu können.
Daher soll, nach den erforderlichen theoretischen Kapiteln, der Schwerpunkt des Konzeptes auf der praktischen Umsetzung und der Erreichbarkeit des eingangs genannten Zieles - der Schaffung von ausreichendem finanzierbarem Wohnraum – liegen. Dazu sind Entwicklungsziele zu formulieren und die ermittelten Handlungsbedarfe so zu priorisieren, dass diese erreicht werden.
Alle der Kommune zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumente und ihr gesetzlicher Rahmen sollen ausgelotet und geprüft werden. Wobei der Fokus auf Sanierung, Nachverdichtung oder Umnutzung des Bestands zu legen ist, da der neue Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz nur sehr zurückhaltend Bauflächen im Außenbereich ausweist und Maßnahmen der Innenentwicklung deutlich priorisiert.
Kern des Wohnraumversorgungskonzepts soll ein detaillierter Maßnahmenkatalog mit Handlungsanweisungen sein, welcher der Stadt Koblenz als Leitfaden für die Realisierung von angemessenen bezahlbaren Wohnformen an geeigneten Orten im Stadtgebiet dient. Abschließend ist gemeinsam mit den Akteuren am Koblenzer Wohnungsmarkt ist ein realistisches Vorgehen zur Umsetzung des Leitfadens zu entwickeln.

Anlage/n:
Leistungsverzeichnis des Wohnraumversorgungskonzeptes

Finanzielle Auswirkungen:
Keine unmittelbaren Kosten, da im Haushalt berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:
-