



Antwort zur Anfrage Nr.

Vorlage: AW/0022/2026		Datum: 26.05.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61 AL	
Betreff:			
Antwort zur Anfrage der FDP-Fraktion zu genossenschaftliche und gemeinschaftliche Modelle zur Entwicklung von Innenstadtimmobilien und Stadtteilzentren			
Gremienweg:			
28.05.2026	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig
		<input type="checkbox"/>	mehrheitl.
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt
		<input type="checkbox"/>	vertagt
		<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen
	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen

Antwort:

Stellungnahme der Verwaltung: Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Modelle der Immobilien- und Quartiersentwicklung in Koblenz (Amt 80)

1. Welche genossenschaftlichen oder vergleichbaren Modelle der Immobilien- oder Quartiersentwicklung in deutschen oder europäischen Städten sind der Verwaltung bekannt, die zur Belebung von Innenstädten oder Stadtteilen beitragen?

Antwort zu Frage 1:

- Community-Land-Trust-Modelle (CLT) sind in Deutschland noch in der Anfangsphase. Sie kommen vornehmlich im Bereich von Erbpachtmodellen zum Tragen. Einzelne Kommunen in Rheinland-Pfalz, u.a. in Kaiserslautern sind im Erbpachtmodell-Bereich tätig und könnten für Koblenz in Erwägung gezogen werden.
- Genossenschaftsmodelle sind bekannt, werden aber vornehmlich in Großstädten und Metropolen wie München und Berlin bei der Stabilisierung von Quartieren eingesetzt.

2. Welche Erfahrungen liegen nach Kenntnis der Verwaltung hinsichtlich Organisation, Finanzierung, Governance-Struktur sowie wirtschaftlicher Tragfähigkeit solcher Modelle vor?

Antwort zu Frage 2:

Solche genossenschaftliche „und gemeinschaftliche“ Modelle sind bislang in Koblenz noch nicht umgesetzt worden. Nach einer Recherche im Internet wurden folgende Beispiele gefunden, die aufgrund von Netzwerkkontakte (Netzwerk VWSG (Vereinigung der Wirtschaftsförderungen der süddeutschen Großstädte)) z.B. von Amt 80 mit den anderen Großstädten beleuchtet werden können:

- München (wagnisART im Domagkpark): Die Genossenschaft wagnis eG hat ein [Wohnensemble mit 138 Wohnungen, Ateliers und Gewerbe](#) sowie einem Speisecafé und Veranstaltungsräumen realisiert. Die Stadt München unterstützte das Projekt maßgeblich durch die konsequente Vergabe von Grundstücken im Rahmen von Konzeptverfahren (Zuschlag nach bestem Konzept, nicht nach Höchstpreis). Dieses Modell zeigt, wie lebendige, sozial gemischte Quartiere auf ehemaligen Brachflächen entstehen können.

- Berlin (Stadtbodenstiftung): Als erster deutscher [Community Land Trust \(CLT\)](#) trennt die [Stadtbodenstiftung](#) dauerhaft das Eigentum an Grundstücken von den darauf stehenden Gebäuden. Unterstützt durch die Berliner Senatsverwaltung sichert dieses Modell langfristig bezahlbaren Raum für Wohnen, Gewerbe und Kultur gegen Spekulation und Marktdruck.
- Wuppertal (Ko-Operativ eG / Quartiersprojekte): In Kooperation mit der Stiftung trias und lokalen Genossenschaften werden [historische Liegenschaften wie alte Fachwerkhäuser oder Industriebrachen](#) saniert und in Mehrgenerationen-Wohnprojekte mit nachbarschaftlicher Infrastruktur umgewandelt. Hier fungiert die Kommune als proaktive Netzwerkpartnerin, die die Hürden des Denkmalschutzes administrativ begleitet.

3. In welchen Fällen waren Kommunen selbst Initiatoren, Moderatoren oder Beteiligte solcher Modelle?

Antwort zu Frage 3:

- In den genannten Beispielen dienen die Kommunen oder kommunalen Gesellschaften vornehmlich als strategische Partner, die bei der Steuerung der Prozesse mit unterschiedlichen Ansätzen (z.B. Moderation von Bürgerbeteiligungen) unterstützen.

II. Potenziale für Koblenz

4. Sieht die Verwaltung grundsätzlich Potenzial, dass genossenschaftliche oder gemeinschaftlich organisierte Modelle auch in Koblenz zur Aktivierung von Immobilien, zur Entwicklung neuer Nutzungen oder zur Zwischennutzung von Flächen beitragen könnten?

Antwort zu Frage 4:

Es besteht ein grundsätzliches Potenzial zur Nutzung von gemeinschaftlichen Modellen, insbesondere für eine gemeinwohlorientierte Alternative zu rein profitorientierten Investorenprojekten. Die Option können im Wohnungsbau bei der Entwicklung von Brachflächen und Brownfield-Flächen, aber auch in anderen Bereichen bei Hinzunahme von finanzstarken Investoren bestehen. In Koblenz könnte sich für eine nähere Betrachtung u.a. das Königsbacher-Gelände oder das ehemalige STOV-Gelände lohnen. Wie bei den aktuell laufenden Diskussionen um die Entwicklung der Festungsflächen und anderer historischer Gebäude sind den bislang bekannten Modellen Grenzen gesetzt, hinsichtlich Finanzierung und Wirtschaftlichkeit.

5. Gibt es nach Kenntnis der Verwaltung Immobilien, Quartiere oder Entwicklungsbereiche in Koblenz, bei denen solche Modelle grundsätzlich eine Perspektive darstellen könnten?

6. Wie bewertet die Verwaltung die mögliche Rolle solcher Modelle insbesondere bei der Entwicklung oder Nutzung historischer beziehungsweise denkmalgeschützter Gebäude oder anderer stadtbildprägender Immobilien?

7. In welchen Stadtteilen sieht die Verwaltung derzeit Defizite bei Nahversorgung oder lokalen Treffpunkten (z. B. Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie oder sonstige Nahversorgungsangebote)?

8. Sieht die Verwaltung grundsätzlich Potenzial, dass gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Modelle zur Stärkung solcher lokalen Versorgungsstrukturen beitragen könnten?

9. Gibt es aus Sicht der Verwaltung Stadtteile oder Quartiere, in denen solche Modelle

zur Entwicklung kleiner Nahversorgungszentren oder Quartiersprojekte beitragen könnten?

Antwort zu Frage 5-9:

Die besagten gemeinschaftlich getragenen Modelle und Ansätze können nach Einschätzung der Verwaltung kaum genutzt werden, um strukturelle Mängel an Nahversorgern, für gastronomische Ansiedlungen oder der Aktivierung von Quartieren genutzt werden. Bezüglich des Einsatzes für historische, denkmalgeschützte Gebäude gilt dies im Einzelfall zu prüfen, insbesondere in der Nachnutzung und Verwendung der Objekte. Die Finanzierbarkeit für solche Objekte ist schwierig, bis kaum möglich, weil durch u.a. hohe Instandsetzungskosten ein hoher Finanzaufwand bei zumeist sehr geringem monetären Ertrag ein sehr großes Risiko nach sich zieht. In Sachen Stadtteil und Nahversorgung müsste eine sehr sorgfältige Prüfung auf das Fallbeispiel bezogen vollzogen werden.

-
- 10. Welche Organisationsformen kommen für entsprechende Modelle grundsätzlich in Betracht (z. B. eingetragene Genossenschaften, Bürgergesellschaften oder Community-Land-Trust-Modelle)?**
 - 11. Welche Finanzierungsmöglichkeiten bestehen typischerweise für solche Projekte, etwa über Bürgeranteile, Beteiligungen von Unternehmen, Kreditfinanzierung oder Förderprogramme?**
 - 12. Welche Rolle könnten regionale Kreditinstitute oder Genossenschaftsbanken bei der Finanzierung solcher Modelle spielen?**

Antwort zu den Fragen 10-12:

Als Organisationsformen sind neben der bekannten Genossenschaftsform (eG) oder Bürgergesellschaften auch sogenannte Community-Land-Trust-Modelle möglich. Hierbei sieht es die Forschung und Praxis als zwingend an, dass die Stadt Eigentümerin von Grund und Boden ist oder wird (analog zum Erbpachtmodell), um die langfristige Bindung zu sichern. Die Finanzierung basiert im Kern auf Eigenanteilen der Bürger, Eigentümer oder Mieter, ergänzt durch finanzielle Beteiligungen von Unternehmen, Stiftungen oder Privatpersonen sowie klassische Kreditfinanzierungen. Lokale und regionale Kreditinstitute sowie Genossenschaftsbanken nehmen bei der Realisierung die Rolle der wichtigsten strategischen Finanzierungspartner ein.

-
- 13. Welche Rolle könnte die Stadt Koblenz bei der Initiierung oder Begleitung eines solchen Modells grundsätzlich einnehmen, etwa als Moderatorin, Netzwerkpartnerin oder mögliche Minderheitsbeteiligte?**
 - 14. Welche rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen wären erforderlich, um entsprechende Modelle in Koblenz zu prüfen oder gegebenenfalls zu initiieren?**
 - 15. Wie bewertet die Verwaltung solche Modelle vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage der Stadt Koblenz sowie der bestehenden Instrumente der Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung?**

Antwort zu den Fragen 13-15:

Die Stadt Koblenz könnte mittels Moderation von Prozessen in der Schnittstelle zwischen Verwaltung und Genossenschaften etc., als Begleitpartnerin im städtebaulichen Planungsprozess und durch die Beteiligung städtischer Betriebe eine aktive Rolle im Gesamtprozess einnehmen. Zu jedem möglichen Projekt ist aufgrund der Komplexität der Partner und Interessenten für die rechtliche und organisatorische Prüfung eine möglichst externe Machbarkeitsstudie und

Projektbegleitung notwendig. Angesichts der aktuellen Haushaltskonsolidierung der Stadt Koblenz und unter Abwägung der bestehenden Instrumente der Wirtschaftsförderung ist der Einsatz solcher Modelle kaum darstellbar. Lediglich im Bereich des Wohnungsbaus und der strategischen Quartiersentwicklung sind Maßnahmen denkbar.