

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0090/2013/IV**

Datum:  
14.08.2013

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:  
Dezernat I, Kämmereiamt  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 16. Oktober 2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	11.09.2013	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.10.2013	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss sowie der Gemeinderat nehmen die Wohnraumbedarfsanalyse zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Gutachten	40.000 Euro
<b>Einnahmen:</b>	
Kostenbeteiligung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)	17.000 Euro
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz in 2013	50.000
• Ansatz im Finanzplanungszeitraum	50.000

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Wohnungsmarkt in Heidelberg ist angespannt. Bahnstadt und Konversion werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nur kurzfristig Entlastung bringen. Der Gutachter erwartet bis zum Jahr 2030 einen zusätzlichen Bedarf von rund 6.200 Wohnungen. Darunter zählen rund 3.800 Wohneinheiten zum Ersatzbedarf für in diesem Zeitraum abgängigen Wohnraum.

## **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 11.09.2013**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2013:

### 9 Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030 Informationsvorlage 0090/2013/IV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Spinnler, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Weber, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Paschen, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff

Folgender als Tischvorlage verteilter Sachantrag der SPD-Fraktion wird eingebracht (Anlage 3 zur Drucksache: 0090/2013/IV):

**Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, ein „Handlungsprogramm Wohnen“ auf Grundlage der Wohnraumbedarfsanalyse unter folgenden Vorgaben zu entwickeln:**

- Aufzeigen von kommunalen Steuerungsinstrumenten zum möglichen Einsatz in Heidelberg zur Steigerung des Anteils von preiswertem/gefördertem Mietwohnraum im gesamten Stadtgebiet.
- Dokumentation der Leerstandsquoten in Heidelberg auf Stadtteilsebene und entwickeln von Maßnahmen zur Behebung.
- Aufzeigen geeigneter Instrumente speziell zur Entwicklung der Konversionsflächen unter der Maßgabe, dort vorrangig preiswerten/geförderten Mietwohnraum zu realisieren.
- Aufzeigen geeigneter Instrumente zur Unterstützung innovativer Wohnprojekte und Baugruppen für die Konversionsflächen sowie im gesamten Stadtgebiet.
- Empfehlungen, wie viele Flächen für innovative Wohnprojekte und Baugruppen zu reservieren sind.
- Aufzeigen notwendiger Veränderungen in der Wohnraumförderung in Heidelberg sowie künftiger städtebaulicher Verträge zur Steigerung des Anteils preiswerten/geförderten Wohnraums im gesamten Stadtgebiet.
- Darstellung der Voraussetzungen für eine optimale Nutzung neuer Wohnraumförderprogramme des Landes/Bundes.
- Übersicht, in welchen Zeiträumen die Mietpreisbindungen in Heidelberg auslaufen und welcher Handlungsbedarf sich daraus ergibt.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den **Antrag**:

Rückverweisung in den Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss

Mit dem Antrag der SPD-Fraktion sei er nicht glücklich. Deshalb würde er ihn gerne in den Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss verweisen. Die Stadtverwaltung sei nicht in der Lage, die richtigen Vorschläge zu machen, solange der Gemeinderat keine Prioritäten – auch finanzieller Hinsicht - gesetzt habe. Grundsätzlich handle es sich bei der vorgelegten Analyse zum ersten Mal um eine Bedarfsanalyse, die sehr wertvoll sei.

Im Verlauf der Diskussion wird deutlich, dass dem Gemeinderat die Wohnungspolitik ein wichtiges Anliegen ist. Daher wäre es ihm auch wichtig, diesem Thema mehr Zeit, als in einer Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses möglich, einzuräumen. Der Gemeinderat würde sich daher wünschen, sich außerhalb der Gremiensitzungen und -terminen zum Beispiel in einer Klausursitzung sich diesem wichtigen Thema zu widmen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner teilt mit, dass der Antrag nicht zur Abstimmung gestellt werden könne, wegen der finanziellen nicht vorberatenen Auswirkungen. Er schlägt vor, für die Vorbereitung einer solchen Klausur eine Arbeitsgruppe mit Vertretern des Gemeinderates zu bilden. Das genauere Prozedere und Vorgehen soll mit einem Verwaltungsvorschlag im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses besprochen werden.

Die Anträge der SPD-Fraktion sowie von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz werden nicht zur Abstimmung gestellt.

Der Antrag der SPD-Fraktion sowie die Wohnraumbedarfsanalyse (Anlage 3 und 1 zur Drucksache 0090/2013/IV) bilden die Grundlage der Klausursitzung.

Der Gemeinderat erklärt sich mit diesem Verfahren einverstanden und nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

**gezeichnet**  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Der Wohnungsmarkt in Heidelberg ist in einem grundsätzlichen Wandel begriffen. Eine zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage trifft auf einen in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand. Ein stetiges Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren und eine hohe Fluktuation sind Ausdruck der hohen Attraktivität des von Universität und Wissenschaft geprägten Standortes Heidelberg. Die Neubautätigkeit war in der Vergangenheit verhältnismäßig gering und hat nicht zum Abbau von Knappheiten in verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes beigetragen. Folge der Attraktivität ist ein weit überdurchschnittlich hohes Preisniveau sowohl für Miet- als auch für Kaufpreise in Heidelberg. Insbesondere in zentralen Lagen war ein deutlicher Preisanstieg zu beobachten. Der Mangel an preiswerten Wohnungen und preiswertem Bauland in Heidelberg ist ein wesentlicher Bestimmungsfaktor des Wohnungsmarktes. Dies führt zu einer weiteren Verdrängung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen. Besonders Familien mit einem höheren Platzbedarf kommen nur schwer zum Zuge. Die Preissituation befördert tendenziell Single- und doppelverdienende Paarhaushalte und führt zu sozialer Entmischung.

### **2. Entstehung des Gutachtens**

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte werden Zug um Zug die ehemaligen Housing Areas der amerikanischen Streitkräfte geräumt und stehen einer zivilen Nutzung zur Verfügung. Neben der Frage, wie diese Gebiete entwickelt werden sollen, muss geklärt werden, wie mit dem Bestand von rund 2.400 Wohnungen umgegangen werden soll. Daher haben die Stadt Heidelberg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Ende letzten Jahres gemeinsam eine Wohnraumbedarfsanalyse in Auftrag gegeben.

Das Gutachten sollte den zukünftigen gesamtstädtischen Wohnungsbedarf quantifizieren und qualifizieren sowie konkrete wohnungspolitische Handlungsempfehlungen geben, um Fehlentwicklungen auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt zu vermeiden und ein optimales Wohnungsangebot sicherzustellen. Dabei sollte die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt und auf der 2011 erstellten Studie zu „Wohntypen in Heidelberg“, die die lebensweltliche Strukturierung der Wohnungsnachfrage zeigt, aufgebaut werden.

Eine Expertenarbeitsgruppe unter Leitung von Herrn Ersten Bürgermeister Stadel mit Vertretern aus den Fachämtern, der BIWA und Mitgliedern des Entwicklungsbeirates sowie des Mietspiegelbeirates begleitete die Arbeit der Firma GEWOS, die den Untersuchungsauftrag erhalten hatte. Die externen Mitglieder waren: Herr Bresinski von der städtischen Wohnungsgesellschaft GGH, Herr Kern von der Heidelberger Volksbank, Herr Koch vom Haus- und Grundbesitzerverein, Herr Nestor vom Mieterverein Heidelberg und Umgebung sowie Herr Peter Ruf als Vertreter der Makler. Von städtischer Seite nahmen Vertreter/-innen des Kämmereiamtes, des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz sowie von NH ProjektStadt teil. Die Geschäftsführung lag beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik.

### **3. Ergebnisse der Untersuchung**

Das Gutachten umfasst folgende Bausteine:

- Situationsanalyse mit Stadtteilsteckbriefen (im Anhang)
- Online-Expertenbefragung zur Hintergrundinformation
- Wohnungsmarktprognose
- Handlungsempfehlungen

#### **3.1. Situationsanalyse und Expertenbefragung**

Der Heidelberger Wohnungsmarkt ist angespannt. So fasst der Gutachter seine Situationsanalyse zusammen. Nach Einschätzung der lokalen Experten, die von GEWOS online befragt wurden, bestehen in nahezu allen Segmenten des Heidelberger Wohnungsmarktes Nachfrageüberhänge, die einzige Ausnahme bildet das obere Preissegment bei den Mietwohnungen. Insbesondere im Segment der mietbaren Einfamilienhäuser und bei Mietwohnungen im mittleren Preissegment wird eine große Nachfrage beobachtet sowie generell bei großen familiengerechten Wohnungen. Kleinräumig sind jedoch deutliche Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt festzustellen. Während die Bergstadtteile ein großes Angebot aufweisen, besteht in Bergheim, der Weststadt, Neuenheim und in der Altstadt ein sehr hoher Nachfragedruck. Beleg hierfür sieht der Gutachter dort in den hohen Neuvertragsmieten, die deutlich über dem Mietspiegel liegen.

#### **3.2. Wohnungsmarktprognose**

Im nachfolgenden Arbeitsschritt hat GEWOS aufbauend auf der städtischen Bevölkerungsprognose (siehe DS 0055/2013 IV) eine Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte erstellt, die maßgeblich für die Wohnungsnachfrage sind. Demnach wird sich bis zum Jahr 2030 die Zahl der Haushalte voraussichtlich um mehr als 10% oder 7.300 auf 77.100 erhöhen. Bei der Gruppe der Senioren wird bis dahin der größte Anstieg erwartet. Mittelfristig bis 2020 wächst vor allem die Zahl der sogenannten Konsolidierer, das heißt der Single- und Paarhaushalte zwischen 30 und 45 Jahren. Familien werden in diesem Zeitraum um rund 8% zunehmen.

Der aus der prognostizierten Haushaltsentwicklung abgeleitete Wohnungsbedarf wird im nächsten Schritt dem fortgeschriebenen Wohnungsbestand gegenübergestellt. Bei dieser rechnerischen Bilanz für den Gesamtmarkt ermittelt GEWOS insgesamt rund 6.200 marktangepasste Wohnungen, die bis 2030 in Heidelberg zusätzlich benötigt werden. Dabei ist das Wohnungsangebot der Bahnstadt und der Konversionsflächen mit insgesamt geschätzten 5.200 Wohneinheiten bereits vom Gesamtbedarf abgezogen. Von den 6.200 rechnerisch zusätzlich benötigten Wohnungen entfallen 3.800 Wohneinheiten auf den sogenannten Ersatzbedarf für Wohnungen, die in diesem Zeitraum dem Markt verloren gehen durch zum Beispiel Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung. 2.400 Wohnungen sind zusätzlich erforderlich und resultieren aus der steigenden Zahl an Haushalten, deren Nachfrage mit dem Wohnungsangebot in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen rechnerisch nicht abgedeckt werden kann. Bei den Berechnungen wird eine Fluktuationsreserve von 3,5% angenommen.

Die quantitativen Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Fertigstellung der Bahnstadt und die Neunutzung der Wohngebäude auf den vormals vom US Militär genutzten

Konversionsflächen den Heidelberger Wohnungsmarkt nur vorübergehend entlasten werden. Noch vor 2020 ist wieder mit einer erhöhten Anspannung zu rechnen, wenn nicht weiterhin neue Wohnungen in Heidelberg angeboten werden können.

Erforderlich ist daher eine planerische Sicherung von Wohnbauflächen, um die im nächsten Jahrzehnt zusätzlich benötigten Wohnungen realisieren zu können. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind als potenzielle Wohnbauflächen der Bereich südlich der Eppelheimer Straße, Am Harbigweg und Schollengewann Teil II ausgewiesen. Wie viele davon auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beibehalten werden sollen, hängt davon ab, wie weit der vom Gutachter prognostizierte Wohnraumsatzbedarf an Ort und Stelle gedeckt werden kann und welches quantitative Wohnungspotenzial tatsächlich auf den Konversionsflächen zur Verfügung stehen wird. Letztgenannte Diskussion kann jedoch erst nach Abschluss der Bestandsaufnahme und der Planungsüberlegungen zu den Konversionsflächen geführt werden. Die erforderlichen Vorarbeiten für die Fortschreibung des FNPs sollten rechtzeitig in Angriff genommen werden.

### **3.3. Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser**

Vertieft betrachtet wird von GEWOS der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Innerhalb des ermittelten Zusatzbedarfs sind rund 1.100 Wohneinheiten in diesem Segment nötig, um die ungebrochene Nachfrage wenigstens im bisherigen Umfang bis 2030 zu befriedigen. Dabei wird davon ausgegangen, dass jeder vierte Haushaltsvorstand im Alter zwischen 30 und 50 Jahren mit seinen Angehörigen in einem Ein- oder Zweifamilienhaus lebt.

Die Stadtverwaltung wie auch der Gutachter gehen davon aus, dass selbst bei Realisierung der vorgeschlagenen 1.100 Ein- und Zweifamilienhäusern auch weiterhin die Nachfrage in Heidelberg in diesem Segment größer sein wird als das Angebot, zumal diese Gebäudeformen verhältnismäßig viel Grundfläche benötigen und zu einer niedrigeren Siedlungsdichte mit vielen Nachteilen führt. Im städtischen Kontext verstärken diese Wohnformen die Flächenkonkurrenz. Veränderungen der Nachfrage wären nur zu erwarten, wenn sich im Zeitverlauf bis 2030 die Lebensstile und/oder die ökonomischen Rahmenbedingungen deutlich änderten.

Um dennoch nicht weiter (potenzielle) Familienhaushalte ans Umland zu verlieren, sollte die Nachfrage, wie angeregt, in neue Wohnformen umgelenkt werden, sei es in Formen verdichteter Bauweise oder in Gemeinschaftsprojekten, die gegebenenfalls gefördert werden können. Untersuchungen zu nennenswerten „Verdichtungspotenzialen“ sind erst sinnvoll, wenn die Konversionsflächen entwickelt wurden und weiterhin ein großer Bedarf besteht. Die Aktivierung von bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen ist zu prüfen.

### **3.4. Preiswerter Wohnraum**

Was den künftigen Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen betrifft, so führte der Gutachter dazu drei separate Modellrechnungen mit jeweils unterschiedlichen Annahmen zur Nettokaltmietbelastungsquote durch. Ausgehend von einer Mietkostenbelastung von 25%, 30% und 35 % des Haushaltsnettoeinkommens und zwei unterschiedlichen Miethöhen ergibt sich bis 2020 ein rechnerischer Zusatzbedarf von 450 bis 970 Wohnungen mit einem Mietpreis nicht über 5 Euro und 680 bis 1360 Wohnungen mit einem Mietpreis zwischen 5 Euro und 7,50 Euro.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist ein differenziertes preiswertes Segment zwingend erforderlich. Wie die Modellrechnungen zeigen, sind derzeit – je nach zugrunde gelegter Annahme 25% - 50% der Heidelberger Miethaushalte darauf angewiesen. Auch wenn es sich hierbei um Modellrechnungen handelt, bleibt festzuhalten, dass mit dem Anstieg der Haushaltszahlen auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in unterschiedlichen Preisklassen gesamtstädtisch wächst.

Beim Neubau ist dieses Segment gemäß Baulandbeschluss weiterhin entsprechend zu berücksichtigen. Der Baulandbeschluss greift immer, wenn Planungsrecht geschaffen wird. Damit hat die Stadt mehr Möglichkeiten, um günstigen Wohnungen zu erhalten als nur über die Vergabe von städtischen Grundstücken oder mit Förderprogrammen, wie im Gutachten formuliert (vergleiche Seite 75).

In Zukunft entscheidender wird nach Auffassung der Stadtverwaltung jedoch die Bestandspflege der bestehenden Wohnungen in diesem Segment. Die vorgeschlagenen Möglichkeiten zum Erhalt und zur Schaffung von Bindungen sollten ausgeschöpft werden. Ferner überlegt die Stadtverwaltung, ob die Quote von 20% preisgünstiger Bestandwohnungen als Zielwert auch für den Bestand übernommen werden könnte. Das hieße, dass man anstreben sollte, in Quartieren, wo die Mietpreis- und Belegungsbindung aus der Landesförderung ausläuft, aus städtischen Mitteln eine Fortführung der Bindung für 20% der Wohneinheiten, die nicht der GGH gehören, zu erreichen.

Einschränkend muss hier jedoch festgehalten werden, dass Bindungen bei der Wohnungswirtschaft bislang auf geringe Resonanz in Heidelberg gestoßen sind. Sollte sich daran weiterhin nichts ändern, wäre eine Abkehr von der Objekt- zur Subjektförderung zu prüfen und verlorene Mietzuschüsse denjenigen Haushalten zu zahlen, die im Regelfall Anspruch auf eine geförderte Wohnung hätten. Dieses Vorgehen hätte auch den Vorteil, der Segregation entgegen zu wirken. Wichtige Rahmenbedingung wäre allerdings die Einführung der geplanten Kappungsgrenze für Neuvermietungsfälle und einer reduzierten Kappungsgrenze für Bestandsfälle, sonst würde sich der Mietzuschuss preistreibend auswirken. Im Rahmen der GGH-Strategie 2015 sind 50% des GGH-Bestandes derzeit zu einem Preis von 5,75 Euro gebunden.

Das Bündnis für Wohnen ist der jüngste Versuch, die Fragestellungen kooperativ mit der Wohnungswirtschaft anzugehen, wie vom Gutachter angeregt. Es will sich für bezahlbaren Wohnraum auf den Konversionsflächen einsetzen. Auch sollen dort Schwellenhaushalte sowohl bei der Miete als auch bei der Eigentumsbildung besonders berücksichtigt werden. Als Schwellenhaushalt sieht die Stadtverwaltung derzeit Haushalte an, deren Einkommen über den Grenzen des § 9 LWoFG liegen, aber diese nicht mehr als um 30% ( bei Mietern) beziehungsweise 60% (bei Eigentümern) übersteigen.

Zu Recht wird bei den Handlungsempfehlungen auf Zielkonflikte hingewiesen, die aufbrechen, wenn preisgünstiger Wohnraum im Bestand erhalten bleiben soll. Für die Stadtverwaltung ist es wichtig, dass sie offen gelegt, quartiersweise in öffentlicher Diskussion bearbeitet und politisch entschieden werden. Das wäre zum Beispiel der Konflikt zwischen dem Erfüllen von energetischen Standards oder der Wohnumfeldqualität und preisgünstiger Miete.

### 3.5. Hinweise für die Entwicklung der Konversionsflächen

Das Gutachten weist ausdrücklich auf das große Potenzial hin, das die freiwerdenden Kaserneflächen zur Deckung vieler der analysierten Bedarfe bieten. Explizit erwähnt werden in den Handlungsempfehlungen insbesondere die Potenziale zur Schaffung von Angeboten an preisgünstigen Wohnungen, an selbstgenutztem Eigentum für junge Familien, an Studentenwohnungen und an seniorengerechten Wohnungen. Auch für andere Zielgruppen, die in den Handlungsempfehlungen genannt werden, etwa Baugemeinschaften, besteht hier Potenzial. Zentral ist dabei die Empfehlung, auf den Konversionsflächen eine große Vielfalt von Angeboten sicherzustellen.

Nach Auffassung der Stadtverwaltung bestätigt hier das Gutachten die beschlossene Leitlinie Wohnen für die Konversion ausdrücklich, nach der die Entwicklung der Flächen einen wesentlichen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzer- und soziale Gruppen leisten sollen, bei dem vielfältige Wohnformen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Potenziale sind nun in den laufenden und anstehenden Planungs- und Verhandlungsprozessen für die unterschiedlichen Konversionsflächen zu konkretisieren und zu nutzen. Dabei müssen die Besonderheiten der jeweiligen Flächen etwa in Bezug auf Lage, Nachbarschaft, bestehende Bebauung etc. ebenso einbezogen werden wie die Frage der Wirtschaftlichkeit insbesondere vor dem Hintergrund der Preisvorstellungen des Bundes als Eigentümer der Flächen. Zudem sind für den Umfang der Wohnnutzung auf den jeweiligen Flächen konkurrierende Anforderungen, etwa der ebenso bestehende Bedarf nach Wirtschaftsflächen, zu beachten. Ziel ist es, für jede Fläche eine maßgeschneiderte Lösung zu entwickeln, die eine gute Mischung erzeugt, einen möglichst großen Beitrag zur Deckung bestehender Bedarfe leistet und gleichzeitig wirtschaftlich umsetzbar ist.

Eine städtische Arbeitsgruppe prüft derzeit den Wohnungsbestand im Mark Twain Village hinsichtlich der Umsetzung der beiden Ziele: preisgünstiges und vielfältiges Wohnen. Konkret gilt es Größenordnungen für bestimmte Ziel- und Einkommensgruppen festzulegen und damit Aussagen zur Wohnungsbelegung sowie Wohnungsbindung zu treffen unter Beachtung einer sozialen Mischung und des Mietspiegels. Um jedoch die Potenziale zu definieren, muss zunächst eine Untersuchung des Bestands bezüglich z.B. des Bauzustands, des Vorhandenseins von Gebäudeschadstoffen und der vorhandenen Standards erfolgen. Bereits jetzt ist erkennbar, dass entsprechend der Mietspiegelzone selbst bei einem 15% - Abschlag von der Mietspiegelmiete der günstigste Mietpreis bei rund 5,50 Euro liegen wird. Für dieses Segment sollten 20 bis 30 % der Wohnungen reserviert werden.

Für Patrick-Henry-Village sollte nach Auffassung der Stadtverwaltung eine konzeptionelle Konkretisierung der künftigen Wohnnutzung erst auf der Grundlage einer soliden Bestandanalyse nach Freigabe des Areals erfolgen. Der vollständige Erhalt des Bestandes liegt ebenso im Optionsbereich wie eine weitgehende Umgestaltung und Anpassung. Auch über eine Ergänzung mit weiteren Wohnangeboten sollte offensiv nachgedacht werden, um dem möglicherweise 16. Stadtteil auch architektonisch ein „neues Gesicht“ zu geben und damit für unterschiedliche Nachfragegruppen interessant zu gestalten. Dies wird aber in hohem Maße von der Vielfalt und Qualität sozialer, kultureller, Bildungs-, Sport- und Dienstleistungsangebote abhängen, die unter den gegebenen Rahmenbedingungen in Patrick-Henry-Village angesiedelt und wirtschaftlich finanziert werden können. Vor allem ist es erforderlich, dem Ort eine eigene Identität zu geben, damit sich die Bewohner „zu Hause“ fühlen können.

### **3.6. Weitere Handlungsempfehlungen**

Das Gutachten schließt mit verschiedenen Handlungsempfehlungen, auf die im Folgenden eingegangen werden soll:

#### **§ 172 Absatz 1, Satz 1 Nr. 2 BauGB Erhaltungssatzung aus sozialen Gründen**

Der Gutachter geht davon aus, dass unabhängig von der Entwicklung weiterer Wohnquartiere auch weiterhin ein hoher Nachfragedruck auf einige innerstädtische und innenstadtnahe Stadtteile bestehen wird. Als eines der wenigen Instrumente, die die Kommune hat, um dabei Verdrängungsprozesse zu verhindern, schlägt er vor, die Anwendung des § 172 Absatz 1, Satz 1 Nr. 2 BauGB, die sogenannte Milieuschutzsatzung, zu prüfen.

Diese gab es in Heidelberg bereits Anfang der 90er Jahre im sogenannten Berliner Block in Bergheim. Sie war nicht einfach zu realisieren. Die vorzunehmenden Untersuchungen sind mit einem hohen Aufwand verbunden. Es sollten deshalb, wie empfohlen, zunächst nur Voruntersuchungen durchgeführt werden, die einen Aufschluss darüber zulassen, ob und wo negative städtebauliche Folgen zu befürchten sind. Es kämen nach Ansicht der Stadtverwaltung Teile von Neuenheim und der Weststadt dafür in Frage. Gemäß dem geplanten wohnungspolitischen Maßnahmenpaket 2013 der Landesregierung ist eine Erhaltungssatzung aus sozialen Gründen Voraussetzung, um künftig Umwandlung in diesen Gebieten genehmigungspflichtig zu machen.

Hilfreicher für Heidelberg wäre nach Auffassung der Stadtverwaltung die Möglichkeit, die Kapplungsgrenze für Mieten in bestimmten Stadtteilen zu senken. Hier muss jedoch die wohnungspolitische Debatte auf Landesebene abgewartet werden.

#### **Quartiersentwicklung fortführen**

Vor dem Hintergrund der großen Spreizung des Heidelberger Wohnungsmarktes ist es nur folgerichtig von Seiten des Gutachters darauf hinzuweisen, dass die Quartiersentwicklung von bestimmten Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf zukünftig eine wichtige Aufgabe sein wird. Neben der konsequenten Umsetzung des beschlossenen integrierten Handlungskonzeptes für den Emmertsgrund empfiehlt er konzeptionelle Grundlagen auch für den Boxberg, Bergheim West und den Hasenleiser zu erarbeiten.

Für das Stadtviertel Hasenleiser wird derzeit im Auftrag der Stadt ein Gutachten zu einem Konzept für ein Quartiersmanagement erstellt, das im Frühjahr 2014 abgeschlossen sein soll.

#### **Studentenwohnen**

Ein Neubau von Studentenwohnungen auf den Konversionsflächen, wie vom Gutachter angeregt, ist derzeit nicht vorgesehen. Es geht zunächst darum, die Gebäude des Bestandes, die dies ohne größere Umbauten zulassen, entsprechend zu nutzen. Das Angebot der GGH an das Studentenwerk, Wohnungen in den Bergstadtteilen bei der städtischen Wohnungsgesellschaft anzumieten, besteht nach wie vor.

### **Wohnungsangebote für Familien**

Mit der Entwicklung der Konversionsflächen wird die Stadtverwaltung, wie bereits erwähnt, bessere Möglichkeiten haben, Familien die vom Gutachter geforderten nachfragegerechten Wohnangebote zu machen. Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz bietet auch weiterhin Förderprogramme und wirbt mit weitreichenden Beratungsangeboten für Familien, die sich fragen, ob sie vielleicht Wohneigentum in Heidelberg finanzieren und welche Unterstützungsleistungen/Subventionen sie erwarten können. Das jüngste Sommer-Beratungsangebot ist hierfür Beispiel.

### **Förderung von Baugemeinschaften**

Die von GEWOS vorgeschlagenen Unterstützung von Baugemeinschaften wird zum Teil bereits praktiziert. Familien, die Teil einer Baugemeinschaft sind, und Gemeinschaften, die bestimmte sozial bzw. gesellschaftlich wünschenswerte Konzepte verfolgen, werden im Rahmen der bestehenden städtischen Förderprogramme gefördert. Welche weiteren Unterstützungsmaßnahmen städtischerseits denkbar sind, muss noch gesondert geprüft werden.

### **Wohnungsangebote für Senioren**

Durch Förderung von barrierefreiem Wohnraum insbesondere auch durch Zuschüsse für Anpassungsmaßnahmen im Bestand entstehen die vom Gutachter geforderten seniorengerechten Wohnangebote für Senioren. Hier ist die Stadtverwaltung mit der Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen bereits gut aufgestellt.

Angesichts der wachsenden Zahl an Seniorenhaushalten, stellt sich auch die Frage nach einem neuen Förderschwerpunkt für ältere, alleinstehende Personen, die bei der Wohnraumsuche auf Grund des teuren und engen Wohnungsmarktes in diesem Wohnungssegment zunehmend Probleme haben, bezahlbaren und passenden Wohnraum zu finden.

## **4. Fortschreibung des Wohnungsentwicklungsprogramms**

Die Ergebnisse des Gutachtens werden nicht nur Auswirkungen auf die Entwicklung der Konversionsflächen und die Fortschreibung des Flächennutzungsplans haben, sondern auch auf die künftige Gestaltung des Wohnungsentwicklungsprogramms.

Die Studie zeigt, dass die Stadt Heidelberg mit dem Baulandbeschluss und zahlreichen Förderprogramme auf dem richtigen Weg ist und einen wichtigen Beitrag zum sozialen Ausgleich auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt leistet. Jetzt gilt es zu prüfen, inwieweit die einzelnen Programmbestandteile in ein Gesamtkonzept überführt werden sollten, das entsprechend ergänzt und räumlich differenziert, eine noch größere Wirkung erzielen könnte. Zunächst sind vorwiegend Anpassungen im Baulandmanagement geplant, und die Diskussion in Politik und Öffentlichkeit ist abzuwarten ebenso wie die geplanten Gesetzesinitiativen von Bund und Land.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle Ziel/e:
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen Ziel/e:
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Das Gutachten zeigt, welcher quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum bis 2030 in Heidelberg besteht und gibt Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der oben genannten Ziele

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)

gezeichnet

Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030
A 02	Präsentation Wohnraumbedarfsanalyse, GEWOS GmbH
A 03	Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion vom 08.10.2013