



Kommunale  
Wohnungspolitik  
in Heidelberg  
Dokumentation der  
Klausursitzung des  
Gemeinderates am  
22. November 2014



## **Impressum**

### **Gesamtkonzept**

Stadt Heidelberg

Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Stadtplanungsamt

Marktplatz 10  
69117 Heidelberg

### **Moderation**

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
Bürogemeinschaft Sippel | Buff

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

[info@sippel-netzwerk.de](mailto:info@sippel-netzwerk.de)

Heidelberg, 15. Januar 2015



## Gliederung

### Tagesordnung

#### Teilnehmerinnen und Teilnehmer

1. Begrüßung, Anlass und Ziel der Klausursitzung .....	3
2. Fachlicher Input zur Klausursitzung .....	7
3. Externe Beiträge / Statements .....	41
4. Ergebnisse der Arbeitsgruppen.....	61
5. Ausblick und weiteres Vorgehen.....	79



## Tagesordnung

10.00 Uhr **Begrüßung**

*Herr OB Dr. Würzner*

**Ablauf und Gliederung der Klausursitzung**

*Moderation, Sippel.Buff*

**Basisdaten zum Heidelberger Wohnungsmarkt / Ergebnisse und Vorschläge aus der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030**

*Herr Hahn, Amt für Stadtentwicklung und Statistik*

**Programmbestandteile des Wohnungsentwicklungsprogramms „Instrumentenkoffer“**

*Herr Grosskinsky, Amt für Baurecht und Denkmalschutz*

**Vorhandene und aktivierbare Siedlungsentwicklungspotenziale**

*Frau Friedrich, Stadtplanungsamt*

**Blick über den Tellerrand – Was andere Städte tun**

*Bernhard Faller, Quaestio – Forschung und Beratung, Bonn*

11.40 Uhr **Kaffeepause**

12.00 Uhr **Externe Beiträge / Statements**

**Beitrag der Wohnungswirtschaft: Bestandshalter von Mietwohnraum**

*Herr Bresinski, GGH mbH*

**Beitrag der Wohnungswirtschaft: Investoren und Entwickler**

*Herr Epple, Epple Holding GmbH*

**Beitrag des Mietervereins Heidelberg**

*Herr Nestor, Mieterverein Heidelberg und Heidelberger Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung*

**Gruppenaufteilung und Arbeitsauftrag für den Nachmittag**

*Moderation, Sippel.Buff*

---

Mittagessen 13.15 – 14.00 Uhr

---

14.00 Uhr **Diskussion in Arbeitsgruppen**

**Thematische Gruppenaufteilung:**

Arbeitsgruppe A: Instrumente mit Fördermitteleinsatz

Arbeitsgruppe B: Rechtliche Instrumente / verpflichtende Instrumente

Arbeitsgruppe C: Freiwillige Selbstverpflichtungen / Kooperationen / Dialog

Arbeitsgruppe D: Flächenangebote / räumliche Entwicklungsoptionen

**Berichterstattung und Rückkopplung der Arbeitsgruppenergebnisse im Plenum**

**Zusammenfassung, Schlusswort / Ausblick**

*Herr EBM Stadel*

17.00 Uhr **Ende der Veranstaltung**



## Teilnehmerinnen und Teilnehmer

### Vorsitzender des Heidelberger Gemeinderates

Würzner, Eckart Dr. - Oberbürgermeister

### Stellvertretende Vorsitzende

Stadel, Bernd – Dezernent für Bauen und Verkehr

Heiß, Hans-Jürgen – Dezernent für Konversion und Finanzen

### Mitglieder des Heidelberger Gemeinderates

Beisel, Raimund	Breer, Karl
Butt, Waseem	Deckwart-Boller, Beate
Detzer, Sandra Dr.	Diefenbacher, Matthias
Essig, Kristina	Föhr, Alexander
Geiger, Mirko	Gonser, Monika Dr.
Gradel, Jan Dr.	Grasser, Andreas
Holschuh, Peter	Kutsch, Matthias
Marggraf, Judith	Markmann, Anja
Marmé, Nicole Dr.	Meißner, Monika Dr.
Mirow, Sahra	Niebel, Matthias
Pfisterer, Werner	Rochlitz, Michael
Schestag, Alexander	Spinnler, Irmtraud
Stolz, Hildegard	Weiler-Lorentz, Arnulf Kurt Dr.
Winter, Larissa	Zieger, Bernd

Die fehlenden Mitglieder des Gemeinderats waren entschuldigt.

### Verwaltung:

Bermich Ralf – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Brand, Norbert – Referat des Oberbürgermeisters - Sitzungsdienste

Fehrer, Volker – Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Friedrich, Annette – Stadtplanungsamt

Götz, Doris – Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Großkinsky, Norbert – Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Haas-Scheuermann, Angelika – Amt für Soziales und Senioren

Hahn, Joachim – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Hornung, Jörg – Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Krapp, Ralf – Amt für Liegenschaften

Metsch, Jost – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Petri, Andrea – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Polivka, Wolfgang – Kämmereiamt

Zirkwitz, Dr. Hans-Wolf – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

**Gastreferent:**

Faller, Bernd – Quaestio Forschung und Beratung, Bonn

**Teilnehmende aus der Wohnungswirtschaft**

Back, Michael – GWH Wohnungsgesellschaft Hessen

Böttcher, Rainer – FLÜWO Bauen Wohnen eG

Bresinski, Peter – GGHmbH

Christ, Klaus – SOKA-Bau Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes AG

Epple, Andreas – Epple Holding GmbH

Hermes, Thomas-Rolf – GWH Wohnungsgesellschaft Hessen

Heil, Karin – Familienheim Heidelberg eG

Jacobs, Peter – Neu Heidelberg eG

Kalkmann, Henning – Kalkmann-Wohnwerte GmbH & Co.KG

Kern, Stefan – Heidelberger Volksbank eG Immobilienabteilung

Krüger, Bono – Neu Heidelberg eG

Koch, Thilo – Haus und Grund Heidelberg

Kraus, Gerald – GGHmbH

Kraus, Hans-Jörg – Kraus Immobilien GmbH

Linder, Uwe – Neu Heidelberg eG

Nestor, Christoph – Mieterverein Heidelberg und Heidelberger Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung

Sauter, Marco – FLÜWO Bauen Wohnen eG

Unser, Elisabeth – Beamten-Wohnungsgesellschaft Dr. Buschmann GmbH & Co.KG

Weyand, Rainer – Studierendenwerk Heidelberg

**entschuldigt:**

Evangelische Stiftung Pflege Schönau - IBV Wohnungsunternehmen Erich Ross GmbH & Co. KG,

Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei, Bauhütte Heidelberg eG

**Moderation:**

Sippel, Thomas

Buff, Timo

Claus, Petra

Peschen, Claudia

Netzwerk für Planung und Kommunikation, Bürogemeinschaft Sippel | Buff

1

## Begrüßung Anlass und Ziel der Klausursitzung





## 1. Begrüßung, Anlass und Ziel der Klausursitzung

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates, Vertreter der Wohnungswirtschaft, Interessenvertreter zum Themenfeld Wohnen, den Ersten Bürgermeister Stadel, Bürgermeister Heiß sowie Amtsleiterinnen und Amtsleiter sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung. Er heißt unter den Gästen auch Herrn Bernhard Faller, Quaestio – Forschung und Beratung, willkommen, der in einem „Blick über den Tellerrand“ darüber referieren wird, was andere Städte tun. Außerdem begrüßt er die Vertreterinnen und Vertreter des „Netzwerkes für Planung und Kommunikation“- Bürogemeinschaft Sippel / Buff, die durch die Klausursitzung führen werden.

Er bedankt sich bei der Verwaltung für die gute Vorbereitung des heutigen Sitzungstages. Eine Klausursitzung in dieser starken Konstellation (Mitglieder des Gemeinderates, Vertreter der Wohnungswirtschaft und Interessenvertreter zum Themenfeld Wohnen sowie die Stadtverwaltung) habe es bisher noch nicht gegeben.

Es sei ausdrücklicher Wunsch des Gemeinderates gewesen, sich ausführlich und strategisch mit der kommunalen Wohnungspolitik zu befassen, nachdem ihm das Gutachten, das von der Firma GEWOS, Institut für Stadt-, Regional-, und Wohnforschung GmbH aus Hamburg, erstellt wurde, im letzten Jahr vorgelegt worden war. Das Gutachten ermittelt den zukünftigen gesamtstädtischen Wohnungsbedarf bis 2030 und qualifiziert ihn hinsichtlich einzelner Segmente. Konkrete wohnungspolitische Handlungsempfehlungen sollen helfen, Fehlentwicklungen auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt zu vermeiden und ein optimales Wohnungsangebot sicherzustellen. Nach heutigem Kenntnisstand stellen die Möglichkeiten auf den Konversionsflächen nur eine kurzfristige Entlastung auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Heidelberg dar. Laut Gutachten bestehe bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf von über 6.000 Wohnungen.

Abschließend weist er noch auf das inzwischen bundesweit beachtete Kooperationsmodell mit der lokalen Wohnungswirtschaft hin, dem „Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen“ (ehemals "Bündnis für Wohnen"). Er hebt hervor, wie wichtig diese Kooperation bei der Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes für bezahlbaren Wohnraum in Mark Twain Village sei.

Herr Sippel gibt in der Folge von Seiten der Moderation einen Überblick über den Ablauf der Klausursitzung, welche in ihrer Struktur gegliedert ist

- in einen Informationsteil am Vormittag, bei dem das Thema der kommunalen Wohnungspolitik aus den unterschiedlichen Blickwinkeln der Akteure heraus und inhaltlich in unterschiedlichen Handlungsfeldern vertiefend beleuchtet werden soll
- und in einen dialogischen Teil am Nachmittag, in dem die Diskussion und der gemeinsame Austausch im Mittelpunkt stehen.

Die Klausursitzung sollte dazu dienen,

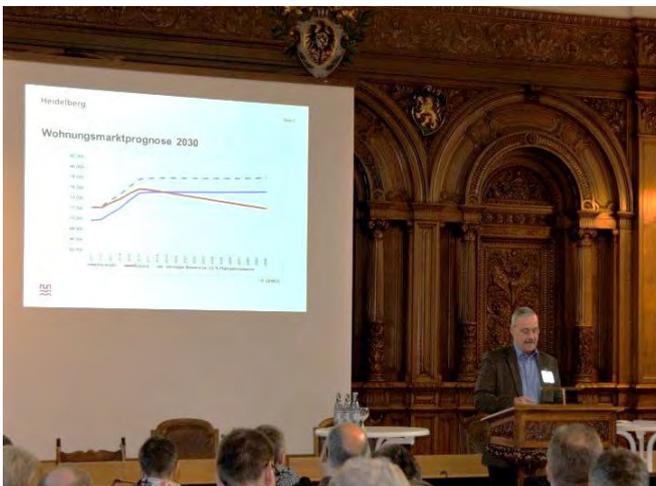
- die Vielzahl der Themenfelder querschnittsorientiert zu betrachten,
- gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft in einen Dialog einzutreten,
- gegenseitiges Verständnis für Positionen zu erzeugen,
- gemeinsam Handlungsoptionen zu diskutieren,
- ggfs. erste strategische Ansätze zu formulieren,
- und nächste Schritte anzusprechen.

Die Klausurtagung wurde gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates, der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung intensiv vorbereitet. Auf Basis der Vorbereitung wurde im Vorfeld der Klausurtagung eine ausführliche Materialsammlung verschickt, welche zur Information und Orientierung sowie als Diskussionsbasis dienen sollte.



# 2

## Fachlicher Input zur Klausurtagung





## 2. Fachlicher Input zur Klausursitzung

In Absprache mit der vorbereitenden Arbeitsgruppe wurden insgesamt vier Inputreferate erarbeitet, die Grundlageninformationen, aber auch mögliche strategische Herangehensweisen der kommunalen Wohnungspolitik in Heidelberg darlegen sollen:

- Basisdaten zum Heidelberger Wohnungsmarkt / Ergebnisse und Vorschläge aus der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030  
*Herr Hahn, Amt für Stadtentwicklung und Statistik*  
(siehe Seite 8)
- Programmbestandteile des Wohnungsentwicklungsprogramms, „Instrumentenkoffer“  
Angebote, Informationen und Programmideen der städtischen Wohnbauförderung  
*Herr Grosskinsky, Amt für Baurecht und Denkmalschutz*  
(siehe Seite 15)
- Vorhandene und aktivierbare Siedlungsentwicklungspotenziale  
Wohnungsbau in Fläche und Qualität  
*Frau Friedrich, Stadtplanungsamt*  
(siehe Seite 23)
- Blick über den Tellerrand – Was andere Städte tun  
*Bernhard Faller, Quaestio – Forschung und Beratung, Bonn*  
(siehe Seite 35)

Alle Vorträge und Textbeiträge folgen im Anschluss.



**Wohnungsmarkt  
Heidelberg**  
Ergebnisse der  
GEWOS-Studie

Joachim Hahn  
Nichtöffentliche Klausursitzung  
des Gemeinderates  
22. November 2014

heidelberg.de

Heidelberg

GEWOS

## Wohnungsangebot

Die knapp 74.000 Wohnungen

- sind überwiegend vermietet ( rund 70%)
- befinden sich zu fast 80% in Mehrfamiliengebäuden
- gehören zu rund drei Viertel Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften
- bestehen zu 29% aus 4- und mehr Zimmer Wohnungen

Rund 5.400 Wohnungen darunter sind „gebunden“,

- Dieser Bestand verringerte sich um rund 1.100 WE seit 2008
- 75% der gebundenen Wohnungen sind in Hand der GGH

Bis auf die letzten beiden Jahre geringe Neubautätigkeit

## Wohnungsnachfrage

- Stetig wachsende Einwohner- und vor allem Haushaltszahl
- Hohe Umzugsraten/Fluktuation
- Starke Orientierung auf attraktive Stadtteile
- 56% aller Haushalte in Baden-Württemberg haben Nettoeinkommen unter 2.600 Euro im Monat
- Knapp 40% der Familien mit Kindern in Baden-Württemberg haben ein Nettoeinkommen unter 2.600 Euro im Monat
- Rund 7.200 Miethaushalte erhalten finanzielle Unterstützung für das Wohnen in Heidelberg



## Kennzeichen des Heidelberger Wohnungsmarktes

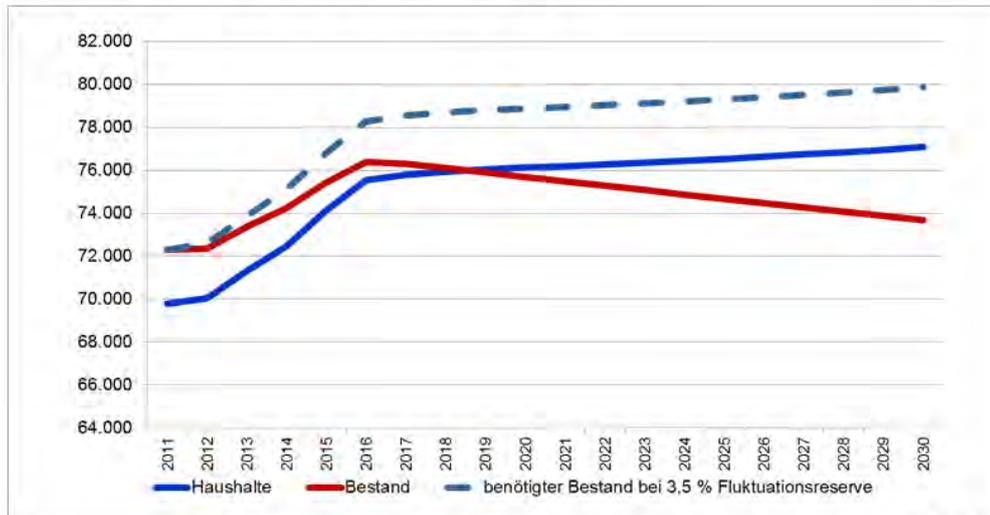
- Angespannt, Nachfrageüberhänge in nahezu allen Segmenten
- Gemäß Expertenbefragung vor allem bei mietbaren EFH, Mietwohnungen im mittleren Preissegment und großen familiengerechten Wohnungen
- Hohe Preise sowohl bei Miete als auch Eigentum, Preisanstiege vor allem in den innerstädtischen Lagen
- Große Spreizung dieser Preise innerhalb der Stadt
- erschwerter Zugang von einkommensschwachen Haushalten und Normalverdienerhaushalten, vor allem mit Kindern
- Negative Nahwanderungsbilanz von Familien



Heidelberg

Seite 5

Wohnungsmarktprognose 2030



© GEWOS



Heidelberg

Seite 6

Wohnungsmarktbilanz

	2011	2015	2020	2025	2030	Neubedarf
<b>Ohne Bahnstadt/ Konversionsflächen</b>	69.800	74.100	76.100	76.500	77.100	<b>Insgesamt</b> 6.200 Wohneinheiten rund 330 p.a.
<b>Mit Bahnstadt/ Konversionsflächen</b>	72.300	71.500	70.500	69.500	68.500	<b>Ersatzbedarf</b> Aufgrund von Abgängen 3.800 Wohneinheiten
<b>Bilanz ohne Fluktuationsreserve</b>	+2.500	+1.300	-400	-1.800	-3.400	<b>Zusatzbedarf</b> 2.400 Wohneinheiten
<b>Bilanz mit Fluktuationsreserve</b>	0	-1.400	-3.200	-4.600	-6.200	© GEWOS



## Heidelberg

Seite 7

### Neubaubedarf insgesamt

- Bis 2030 Anstieg der Haushalte um rund 10 % = Zusatzbedarf von 7.300 Wohnungen
- Bahnstadt und Wohnungen auf den Konversionsflächen decken einen Teil des Bedarfs
- Für ausgeglichenen Wohnungsmarkt weiterer Wohnungsneubau in Höhe von 2.400 Wohneinheiten bis 2030 erforderlich



© GEWOS



## Heidelberg

Seite 8

### Segmente/Zielgruppen

Mit der Zahl der Haushalte steigt auch der Bedarf an Wohnraum in den unterschiedlichen Segmenten, so auch bei den preisgünstigen Wohnungen, für die sich die Stadt einsetzen soll.

Als Schwerpunktzielgruppen nennt GEWOS

- Familien, hier auch im mittleren Preissegment
- Senioren
- Studierende
- Baugemeinschaften



## Zutaten für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt

- **Finanzielle Mittel**  
Arbeitsgruppe A → Instrumente mit Fördermitteleinsatz
- **Gute Rahmenbedingungen**  
Arbeitsgruppe B → rechtliche/verpflichtende Instrumente
- **Partner**  
Arbeitsgruppe C → Freiwillige Selbstverpflichtungen/  
Kooperationen/Dialog
- **Flächen**  
Arbeitsgruppe D → Flächenangebote/räumliche  
Entwicklungsoption



## Fördermittel

WEP und Co....

Arbeitsgruppe A

**Um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen, wird von GEWOS vorgeschlagen:**

- Bindungen im Bestand zu verlängern
- Bindungen zu tauschen
- städtische Grundstücke verbilligt abzugeben
- neue Förderprogramme mit der Wohnungswirtschaft zu entwickeln

**Von der Stadt vorgeschlagen:**

- die bestehenden Programme zu modifizieren und zu bewerben
- Subjektförderung zu prüfen



## Rechtliche/Verpflichtende Instrumente Baulandmanagement und Co

Arbeitsgruppe B

- Wichtigstes bestehendes Instrument: Baulandbeschluss, der immer dann greift, wenn für ein Wohnprojekt neues Planungsrecht geschaffen werden muss. Hier werden 20% preisgünstige Wohnfläche (Miete und/oder Eigentum) verlangt.
- Voruntersuchung zur Milieuschutzsatzung zum Schutz vor Verdrängung in den innerstädtischen Vierteln, weil der Druck auf diese Gebiete immer bestehen bleiben wird
- NEU: Zweckentfremdungsverordnung
- u.a.



## Kooperation/Dialog mit der Wohnungswirtschaft

Arbeitsgruppe C

Zum Beispiel, um

- zu vereinbaren, dass bestimmte Kontingente im Bestand gebunden bleiben
- oder für Transferleistungsbezieher vorbehalten sind,
- die Rahmenbedingungen für Förderprogramme zu klären
- einen Runden Tisch zum kontinuierlichen Austausch zur kommunalen Wohnungspolitik einzurichten
- u.s.w.



## Flächenangebote/ räumliche Entwicklungsoption

### Arbeitsgruppe D

- Für die zusätzlich benötigten 2.400 Wohnungen bis 2030 sind die Flächen zu sichern.
- Dabei ist zu klären, wie mit der Nachfrage nach zusätzlichen Einfamilien- und Zweifamilienhäusern umzugehen ist.

GEWOS empfiehlt

- behutsame Nachverdichtung und/oder
- Umlenken in neue Wohntypologien.



## Zusammenfassung

Die GEWOS Studie hat gezeigt, dass ein ausgeglichener Wohnungsmarkt in Heidelberg eine große strategische Herausforderung bleibt und dass es wichtig ist die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft zu suchen.

- Die meisten der Vorschläge sind bereits Bestandteil der Heidelberger Wohnungspolitik,
- somit rückt die Frage, wie ihre Umsetzung wirkungsvoller werden könnte, in den Vordergrund ebenso wie
- die Frage nach neuen Schwerpunkten
- sowie möglicherweise ganz anderen Ideen ...



Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Norbert Großkinsky

## **Angebote, Informationen und Programmideen der städtischen Wohnbauförderung**

### **Nichtöffentliche Klausursitzung des Gemeinderats am 22.11.2014**

Mein Name ist Norbert Großkinsky, ich bin Leiter der Abteilung Wohnbauförderung bei der Stadt Heidelberg.

„Heidelberg gehört heute beim Wohnen zu den bundesweit teuersten Städten. Die Defizite auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt werden die Stadt unter anderem in ihrer sozialen Zusammensetzung und demographischen Entwicklung gefährden, wenn durch Abwanderung bestimmter Haushaltsgruppen andere dominieren oder bei der Zuwanderung bestimmte Haushaltsgruppen ausgeschlossen werden. Es gilt deshalb, geeignete Instrumente zu entwickeln, mit denen eine bunte und vielfältige Wohnbevölkerung erhalten bzw. geschaffen werden kann.“ Zitat aus dem aktuellen Wohnungsentwicklungsprogramm (WEP).

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 fordert unter der Überschrift „Wohnraum für alle“ dazu auf, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum insbesondere für Haushalte mit durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Einkommen und anderen Benachteiligungen am Wohnungsmarkt, anzustreben.

Dieses Ziel zu erreichen, wenn möglich verteilt über das gesamte Stadtgebiet, ist unser Aufgabenschwerpunkt.

Wir stellen fest, dass die Nachfrage im hochpreisigen Segment gerade stark boomt, was durch die Eurokrise und der damit verbundenen Flucht in das sogenannte Betongold zu tun hat, aber nicht zuletzt auch mit dem hervorragenden Ruf des Heidelberger Wohnungsmarkts als Investitionsstandort. Im Gegensatz dazu ging der Bestand an preisgünstigem Wohnraum besonders im Bereich der öffentlich geförderten Mietwohnungen in den letzten 10 Jahren dramatisch zurück, da viele Objekte aus der Bindung fielen und der „Nachschub“ leider schon seit vielen Jahren ausbleibt. Öffentlich geförderte Mietwohnungen die nur mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden dürfen gibt es aktuell nur noch ca. 2.500.

Investitionen in preiswerten Wohnraum bringen zu wenig Rendite und sind daher eher unattraktiv für marktwirtschaftlich orientierte Bauherren. Neuer Wohnraum wird nicht nur auf Grund gestiegener Baukosten immer teurer. Ständig höhere Anforderungen des Gesetzgebers tragen nicht unerheblich zur Kostensteigerung bei. Dennoch hat man den Eindruck, dass sich die Verkaufspreise für Neubauten nicht unbedingt an den Erstellungskosten und auch nicht mehr an den Grundstückspreisen, sondern eher an den am Markt durchsetzbaren Preisen orientieren. Die sind in Heidelberg enorm hoch. In der Bahnstadt geht man davon aus, dass durchschnittlich 3.500 – 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche Verkaufspreis erzielt werden. Die durchschnittliche Miete die daraus resultiert liegt

bei ca. 12 Euro, was einer Steigerung seit Beginn der Vermietung um ca. 10 Prozent entspricht. Angesichts dieser Dimensionen kommt eine Wohnbauförderung an Ihre Grenzen. Können solche Neubaupreise überhaupt noch ausreichend subventioniert werden, damit sich Schwellenhaushalte bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgen können, geschweige denn Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein? Hier muss man die Frage stellen, ob der Schwerpunkt der Wohnbauförderung künftig nicht in der Bindung von Bestandwohnungen liegen muss.

Wie kann angesichts solcher Entwicklungen eine Segregation am Wohnungsmarkt verhindert werden? Die Schaffung von Wohnraum liegt überwiegend in den Händen von privaten Bauherren und der Wohnungswirtschaft.

Letztlich bestimmen also private Interessen und marktwirtschaftliche Gesichtspunkte die Neubau- und Modernisierungsaktivitäten am Wohnungsmarkt. Die Stadt schafft die planungsrechtlichen Vorgaben, um ihre städtebaulichen Ziele umzusetzen. Sie gibt Orientierung über die ortsübliche Miete durch den Mietspiegel und über die Grundstückpreise durch den regelmäßig erscheinenden Grundstücksmarktbericht. Über die Förderung von energetischen Maßnahmen sollen Energieverbrauch und CO<sub>2</sub> Ausstoß durch das Wohnen reduziert und gleichzeitig die energiebedingten Wohnkosten gesenkt werden. Sieht man vom Instrument des Baulandmanagements ab, so sind die Möglichkeiten der Stadt, die Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommen zu sichern sehr begrenzt. Sie bewegen sich in der Regel in dem Spannungsfeld zwischen fördern und fordern.

Wie fördert die Stadt Heidelberg die Bindung von Mietwohnraum aktuell?

Z.B. über die „**Grundsätze zur Förderung von Mietwohnraum**“.

**Im Programmteil A**, der sogenannten Subjektförderung,

ist eine Vereinbarung zwischen der Förderstelle und dem Vermieter die Grundlage.

Erst dadurch kann ein Mieter einer betroffenen Wohnung je nach Bedürftigkeit gestaffelte Mietzuschüsse von 50 Cent bis zu 3,00 € / m<sup>2</sup> Wfl. im Monat erhalten.

Für jeden tatsächlich über Mietzuschüsse geförderten m<sup>2</sup> Wohnfläche erhält der Vermieter 50 Cent monatlich und akzeptiert im Gegenzug die ortsübliche Vergleichsmiete als Mietobergrenze. Die Bedürftigkeit des Mieters wird alle 2 Jahre überprüft. Auch Transferleistungsempfänger können hier gefördert werden. Der Zuschuss wird bei der Bedarfsprüfung für die Transferzahlungen berücksichtigt.

Erfolgreich sind wir hier auf dem Gelände der ehemaligen Glockengießerei. Die GGH war bereit eine Vereinbarung mit der Stadt abzuschließen. Im Ergebnis konnten damit Menschen in bis zu 50 Wohnungen vor einem drohenden Auszug wegen drastischer Mietsteigerungen nach dem Wegfall einer 10-jährigen Landesförderung geschützt werden. Leider gibt es neben diesem Projekt keine nennenswerte Nachfrage von Vermieterseite.

Die Förderstelle hält dieses Instrument für sehr effizient und bedarfsorientiert, aber es verursacht auch deutlich mehr Verwaltungsaufwand als die Objektförderung mit zinsverbilligten Darlehen oder einmaligen Zuschüssen. Bei der Objektförderung können jedoch leicht Fehlförderungen im Laufe der Bindungen entstehen, da keine regelmäßigen Bedürftigkeitsprüfungen durchgeführt werden. Die Subjektförderung erlaubt eine soziale Durchmischung je Haus bzw. Quartier, da die einzelnen Wohnungen in Kooperation zwischen Vermieter und Stadt bei jeder Wiedervermietung ausgewählt werden können. Der Vermieter kann bei jedem Mieterwechsel neu entscheiden, ob er weiterhin am Programm teilnehmen möchte. Diese hohe Flexibilität macht das Programm hoffentlich interessant für die Vermieter. Die Förderstelle wünscht sich als Ergebnis der Klausursitzung die grundsätzliche Bereitschaft von anwesenden Wohnungsbestandshaltern, sich an diesem oder ähnlichen Programmen der Stadt zu beteiligen.

Im **Programmteil B**, der Objektförderung, können **Vermieter** einen **einmaligen Zuschuss** für neu geschaffenen Wohnraum erhalten, wenn sie sich verpflichten, die jeweils gültige mittlere Heidelberger Mietspiegelmietspiegelmiete auf Grund der Mietspiegelerhebung für 10 Jahre ab Erstbezug nicht zu überschreiten.

Diese Art der Objektförderung hat sich leider **nicht bewährt**, es wurde nur einmal von der GGH für ein Projekt in Wieblingen Ost in Anspruch genommen. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Neubausektor ist offensichtlich trotz Fördermittel für die Wohnungswirtschaft nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Zudem war die Nachfrage von berechtigten Mieterhaushalten laut GGH teilweise sehr verhalten. Es gibt anscheinend auch bei der Mieterschaft starke negative Vorurteile gegenüber gebundenem Wohnraum.

Unabhängig davon wirbt die Wohnbauförderstelle der Stadt für die Objektförderung des Landes, da eine Subjektförderung derzeit nicht angeboten wird. Aber nicht nur deshalb, denn das Angebot des Landes hat sich zwischenzeitlich deutlich verbessert, neben **zinslosen** Darlehen können Vermieter einen Teil der Förderung auch als Zuschüsse erhalten. Als Gegenleistung gilt eine Mietpreisobergrenze, die 33% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Einkommensgrenzen der Mieterhaushalte sind für diese neuen Maßnahmen deutlich höher als die eines „alten“ Wohnberechtigungsscheins, der für den Bezug eines Objektes, das vor 2008 gefördert wurde, benötigt wird. Die Wohnungswirtschaft zeigte in Heidelberg an diesen Angeboten in den zurückliegenden Jahren, leider kein echtes Interesse.

Glücklicherweise hat sich das im letzten Jahr geändert. Wiederum durch ein Projekt der GGH. 40 Ein- bis Drei-Zimmer-Apartments sollen im Höllenstein in Kirchheim für einen Zeitraum von 25 Jahren mietpreis- und belegungsgebunden werden. Die L-Bank hat den Förderantrag mittlerweile bewilligt. Die GGH will für einen weiteren Bauabschnitt noch einen Antrag vorlegen. Bei einem Vorhaben eines Freiburger Projektentwicklers in der Bahnstadt, auf dem Plangebiet C 5, sollen es sogar 93 Wohnungen werden. Die Bindung ist allerdings nur für 15 Jahre vorgesehen. Sollte dies ein neuer Trend sein,

würden wir uns sehr darüber freuen, wenn möglich mit 25-jährigen Bindungen. Wir hoffen, dass dies auch das Ziel des Heidelberger Bündnisses für Konversionsflächen in der Südstadt sein wird. Auch in anderen Stadtteilen wäre dies wünschenswert und notwendig.

Das Land bietet auch Förderdarlehen ohne Bindung für die Sanierung von ehemals oder noch gebundenem Wohnraum, aber hier fehlt es gänzlich an Nachfrage durch die Bestandshalter. Wir erhoffen uns in Zukunft mehr Interesse, da gerade die Sanierung von Altbeständen ein wichtiges Thema der Wohnungswirtschaft ist, aber für uns nur, wenn es sich nicht um Luxussanierungen handelt und preiswerter Mietwohnraum dadurch nicht verloren geht.

**Im Eigentumsbereich unterstützt die Stadt Familien durch ein separates Förderprogramm beim Erwerb der eigenen vier Wände:**

Unabhängig ob Neu- oder Altbau, Wohnung oder Haus, können Familien über Zinszuschüsse ein attraktives Förderdarlehen erhalten, oder es wird ihnen über die Aufstockung ihres Eigenkapitals der Zugang zu einem zinsverbilligten Darlehen der L-Bank ermöglicht.

Soweit möglich soll durch die städtische Förderung das Eigenkapital der Familien auf die von der L-Bank geforderten 15% angehoben werden. Ein Mindestanteil von 8,5% an „echtem Eigenkapital“ ist jedoch unbedingt erforderlich. Seit einigen Jahren hat auch das Land die Eigenkapital-Problematik erkannt und bietet einen Teil der Zinsverbilligung als quasi Ersatzeigenkapital an. Unser Ziel ist es, sogenannten „Schwellenhaushalten“ in Heidelberg die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen und somit deren Abwanderung ins Umland zu verhindern. In den letzten 5 Jahren konnten insgesamt 115 Familien gefördert werden, jährlich zwischen 16 und 33.

Das städtische Förderprogramm ist ein wichtiger Baustein zur Bildung von Wohneigentum für Familien. Angesichts des oft nicht ausreichenden Eigenkapitals und der hohen Kaufpreise führt eine Vielzahl von Beratungsterminen in der Wohnbauförderung nicht zum gewünschten Erfolg. Die Anzahl der tatsächlich bewilligten Förderanträge bleibt daher überschaubar und lässt sich auch trotz Werbemaßnahmen, wie z.B. Beratertag und Veröffentlichungen in der Presse und im Internet, nicht deutlich steigern. Es ist auch festzustellen, dass preiswerte Objekte von einem zahlungskräftigeren und teilweise deutlich kauffreudigeren Klientel den Schwellenhaushalten weggeschnappt werden und das liegt nicht daran, dass die Antragsbearbeitung bei der Stadt zu lange dauert. Die Risikobereitschaft für den Schritt ins Wohneigentum ist bei Schwellenhaushalten nach unserem Eindruck oftmals gering. Es ist verständlich aber dennoch teilweise sehr bedauerlich, da wir in Beratungsgesprächen oft zeigen können, dass bei den aktuell historisch niedrigen Hypothekenzinsen und Förderzinsen von derzeit 0,95% p.a. für enorm hohe Förderdarlehen die Belastungen für Eigenheimbesitzer teilweise deutlich unterhalb von Mietpreisen für eine öffentlich geförderte Mietwohnung liegen. Die Zinsbelastung liegt z.B. für eine 120 m<sup>2</sup> ETW finanziert mit einem Förderdarlehen der L-Bank in Höhe von 300.000 Euro und einem Eigenkapitalzuschuss der Stadt bei 2 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat, inklusive 2% Tilgung

p.a. sind das zusammen ca. 6,15 € für 10 Jahre gleichbleibend. Eine vergleichbare Mietwohnung mit einer ortsüblichen Vergleichsmiete von z.B. 10 €, 15 Jahre um 3 € mtl. zu verbilligen kostet den Subventionsgeber insgesamt ca. 65.000 €. In der Eigentumsvariante addiert sich die Subvention von Stadt und Land zusammengenommen auf ca. 50.000 €. Damit wird aber dauerhaft Wohneigentum geschaffen mit Aussicht auf mietfreies Wohnen im Alter.

**Neben diesen Förderangeboten gibt es auch Instrumente, mit denen die Stadt die Schaffung von preisgebundenem Wohnraum fordern kann.**

Durch den Baulandbeschluss 2005 hat die Stadt ein Instrument geschaffen, mit dem sie in Wohnbauprojekten, **für die Baurecht erst geschaffen wird**, fordern kann, dass 20% der entstehenden Wohnflächen für Schwellenhaushalte in Miete und oder Eigentum gebunden werden. Die Bindung des Mietwohnraums ist auf 10 Jahre begrenzt.

Ein echtes Problem zeigt sich bei der Vermarktung der gebundenen Eigentumseinheiten. Auch hier ist eine Zurückhaltung der Zielgruppe der Schwellenhaushalte festzustellen, obwohl die im Kaufpreis teilweise um bis zu 15% reduziert sind. Die Vorhabenträger sprechen in Einzelfällen von Preisnachlässen bis zu 30.000 Euro für eine Eigentumswohnung.

Für die Förderstelle ist es schwer nachzuvollziehen, warum sich die Wohnungen teilweise so schwer an Schwellenhaushalte vermarkten lassen. Sobald die Bindungsvoraussetzungen bei Interessenten überprüft werden, passt die Einkommenssituation -nach Aussagen der Vermarkter- oft nicht zu den niedrigen Einkommensgrenzen. Hier planen wir für Anfang 2015 im Rahmen einer Fortschreibung des Baulandmanagements eine Erhöhung der Grenzen für junge Familie.

Der übliche Verkauf der gebundenen Mietwohnungen an private Einzelinvestoren macht Vorhabenträgern und der Stadt gleichermaßen Probleme. Zum einen sind die Vorbehalte gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen trotz attraktiver Preisreduzierungen erheblich. Reine marktwirtschaftliche Gesichtspunkte scheinen hier oft nicht entscheidend zu sein. Zum anderen ist die Einhaltung der Belegungsbindung durch private Einzelinvestoren deutlich schwieriger zu überwachen, als bei einer einheitlichen Vermietungsverantwortung eines Bestandshalters.

Insgesamt gesehen ist das Baulandmanagement ein aufwändiges Verfahren und angesichts der überschaubaren Projekte kein Instrument mit dem hohe Fallzahlen an gebundenem Wohnraum generiert werden können - seit Einführung des Instruments 2005 sind es bis heute 83 Mietwohnungen, 5 Mietreihenhäuser und 28 Eigentumswohnungen - aber es ist momentan das einzige Mittel, um in meist hochpreisigen Wohnquartieren eine soziale Durchmischung zu erreichen.

Die Förderstelle ist für die Beibehaltung dieses Instruments und will einige aus der praktischen Umsetzung gewonnene Erkenntnisse in der Fortschreibung umsetzen.

- Die wichtigste Änderung wäre eine ersatzweise Erfüllung der Verpflichtung zur Schaffung von 20% gebundenem Wohnraum in einem gewissen Radius um das Projektgebiet, wenn besondere Gründe vorliegen.
- Darüber hinaus ist geplant die maximale Miethöhe mehr an der ortsüblichen Miete zu orientieren.
- Die Praxis hat auch gezeigt, dass die bisherige Festlegung auf ein festes Handlungskonzept in Bezug auf die zu erstellenden Wohnungsgrößen und das Wohngemenge sowie auf die Quoten zwischen Miete und Eigentum in der praktischen Ausführung nicht umgesetzt werden kann. Künftig soll hier den Unternehmen freie Hand gelassen werden, da diese das Vermarktungsrisiko haben und in der Regel sehr genau wissen, welcher Bedarf am Markt gegeben ist.

**Als Analoganwendung findet sich die Idee des Baulandbeschlusses auch in der Bahnstadt wieder.**

Hier stehen der Entwicklungsgesellschaft Bahnstadt 6 Millionen Euro für die Förderung von Miet- und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Auf Grund der entwicklungsrechtlichen Rahmenbedingungen war eine direkte Anwendung des Baulandbeschlusses nicht möglich. Im Mietwohnbereich können bedürftige Haushalte vom Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins bis zum Schwellenhaushalt in Abhängigkeit zu ihrem Haushaltseinkommen einen monatlichen Mietzuschuss von bis zu 4 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche erhalten. Ursprünglich waren es maximal 3 Euro. Da sich mittlerweile die Marktmiete in der Bahnstadt erhöht hat, wurde die Förderung dieses Jahr angepasst. Durch diese Subvention erreichen wir das gleiche Mietniveau wie für gebundenen Mietwohnraum im Rahmen des Baulandmanagements.

„Schwellenhaushalte“, die es sich leisten können in der Bahnstadt Wohneigentum zu erwerben, können aus dem Fördertopf einen einmaligen Zuschuss erhalten, der dem Förderbetrag nach dem städtischen Eigentumsprogramm entspricht. Im Mietbereich wurden bisher 64 Fördervereinbarungen abgeschlossen, davon 43 mit Haushalten, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Im Eigentumsbereich wurden 16 Anträge bewilligt. Dies sind im Übrigen die Antworten zum **TOP-Antrag von Bündnis90/Die Grünen zum Thema: Geförderte Mieter und geförderte Wohnungseigentümer in der Bahnstadt**. Möglicherweise führt diese Information dazu, dass dieser Antrag wieder zurückgezogen werden kann. Zum Thema Bahnstadt wird es zudem voraussichtlich im Februar eine gesonderte Infovorlage geben, in der u.a. auch auf die Wohnbauförderung eingegangen wird.

**Im Mietwohnbereich** liegt die Nachfrage hinter unseren Erwartungen. Möglicherweise ist der urbane Stadtteil eher für höhere Einkommenschichten attraktiv. Auch hier zeigt sich eventuell die bereits vorher geäußerte Vermutung, dass Schwellenhaushalte etwas zurückhaltender agieren und vielleicht auch weitere Überlegungen anstellen in die Richtung „was wird sein, wenn wir mal keinen Zuschuss

mehr erhalten, können wir uns die Wohnung dann noch leisten?“. Es bleibt abzuwarten, ob die höhere Förderung mit einer gleichzeitig erhöhten Einkommensgrenze die Nachfrage nach Mietzuschüssen in der Bahnstadt verbessern wird.

**Im Eigentumsbereich** ist die Situation eher atypisch für eine bedarfsbezogene Wohnbauförderung. Zum einen haben wir es mit sehr hochpreisigen Objekten zu tun und zum anderen mit förderfähigen Schwellenhaushalten, deren Einkommen nicht so recht zu den Kaufpreisen passen will. Wenn eine 4-köpfige Familie mit einem monatlichen Brutto-Einkommen von z.B. 5.000 Euro ein Objekt für 500.000 Euro finanzieren soll, wirkt die Förderung von 18.000 Euro eher wie ein Tropfen auf den heißen Stein. Die Praxis zeigt, dass sich die wenigen geförderten Haushalte nur Dank eines erheblichen Eigenkapitals die Finanzierung leisten konnten. Diese Käuferschicht ist wie bereits gesagt für die Wohnbauförderung eher untypisch und auch selten als bedürftig anzusehen. An den Stellschrauben für den Eigentumsbereich lässt sich unserer Meinung nach nicht viel verändern, d.h. eine Erhöhung der Förderung wäre nicht im Sinne einer sozialen Wohnbauförderung. Die bereits durchgeführte Erhöhung der Mietwohnraumförderung erscheint weitaus sinnvoller.

**Auch das für die Konversionsflächen in der Südstadt erarbeitete wohnungspolitische Konzept basiert auf den Ideen des Baulandbeschlusses**, setzt diese jedoch in weitaus größerem Umfang um, und berücksichtigt vor allem das preisgünstige Mietsegment unter 8 Euro, für das allein 40% der Wohnungen vorgesehen sind, darunter 150 Wohnungen zum Preis von 5,50. 30% sind dem Eigentum für Schwellenhaushalte vorbehalten. 30% schließlich dem freien Markt. Gemeinschaftsprojekte sollen zum Zug kommen, ebenso das Seniorenwohnen und barrierefreies Wohnen.

Es ist sehr ambitioniert und soll die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele in Heidelberg einen großen Schritt nach vorne bringen.

Die Förderstelle hat die Hoffnung, dass sich bei den bisher bekannt gewordenen Mietpreisen für den gebundenen Wohnraum eine rege Nachfrage der förderfähigen Haushalte einstellen wird. Im Eigentumsbereich bleibt abzuwarten, wie hoch die tatsächlichen Verkaufspreise und die Ausstattung der Wohnungen sein werden und ob sich die Zurückhaltung der Schwellenhaushalte ändert.

Auch wenn wir auf den Konversionsflächen in der Südstadt auf einem guten Weg sind, wird das laut der GEWOS-Studie bei Weitem nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken.

Wir hoffen, dass die im Vorfeld versandten Ideen in der Anlage 3 zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in der Arbeitsgruppe C rege diskutiert werden und zu einer neuen Kooperation zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft, besonders mit den Bestandhaltern führen wird.

Über die jüngsten **wohnungspolitischen Gesetzesänderungen**, haben wir sie bereits durch die Anlage 4 informiert.

Hier nur noch ein ergänzende Bemerkung zur **Mietpreisbremse**, auf die uns freundlicherweise Herr Koch hingewiesen hat. Neben den 2 von uns genannten Ausnahmen (Neubauvermietung und Vermietung nach umfassender Modernisierung) gibt es noch eine Dritte, den **Bestandsschutz**:

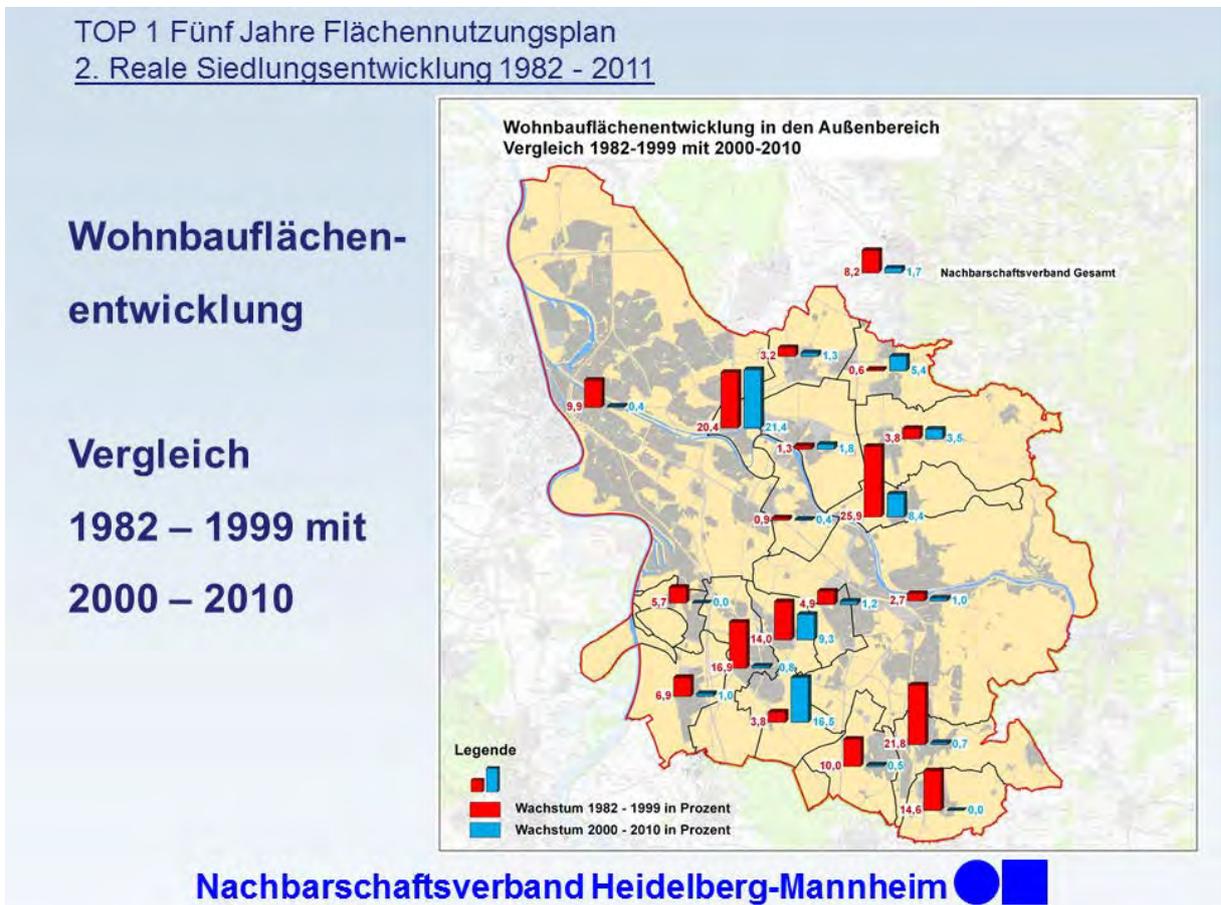
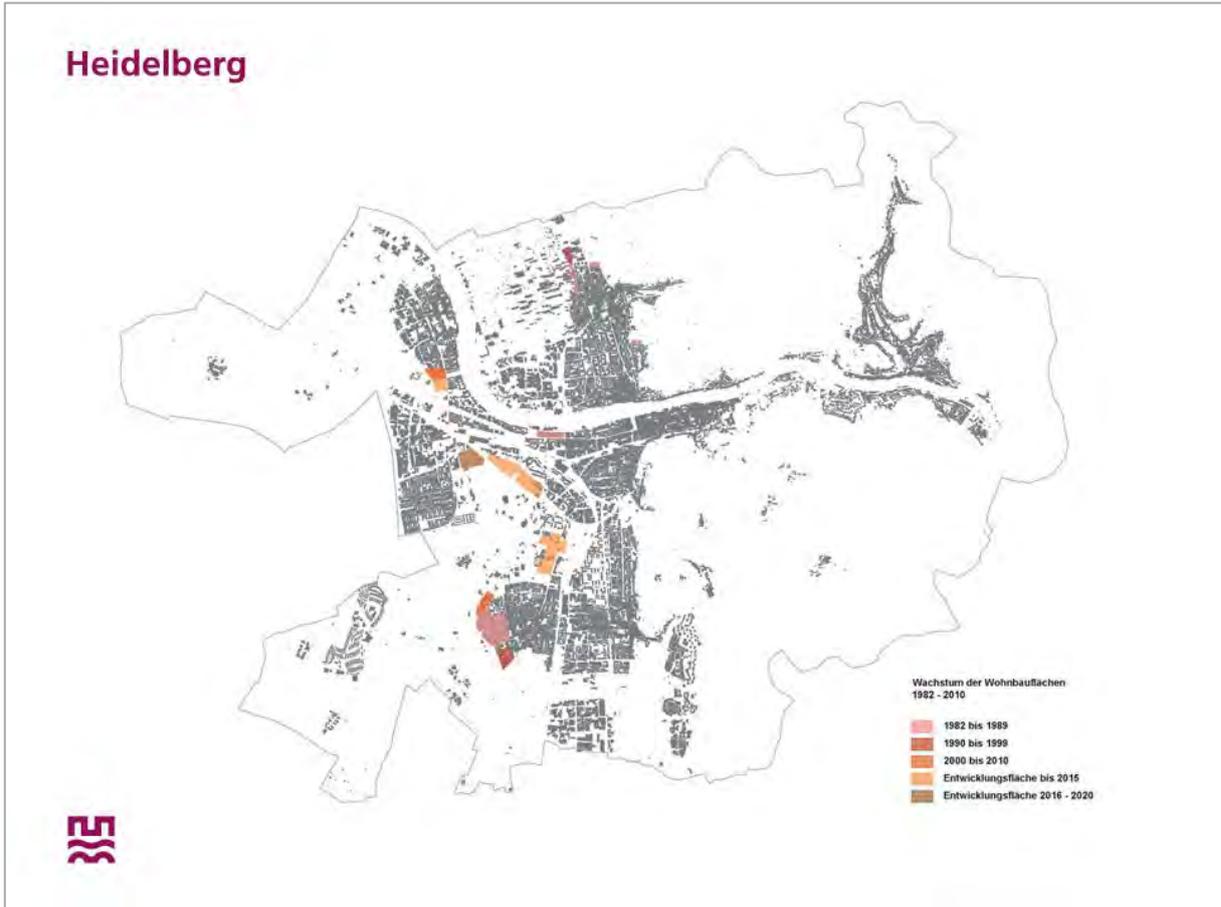
Wenn die Miete bei der aktuellen Vermietung bereits mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegt, müssen Vermieter die Miete bei der Wiedervermietung nicht senken, dürfen diese aber zumindest nicht weiter erhöhen.

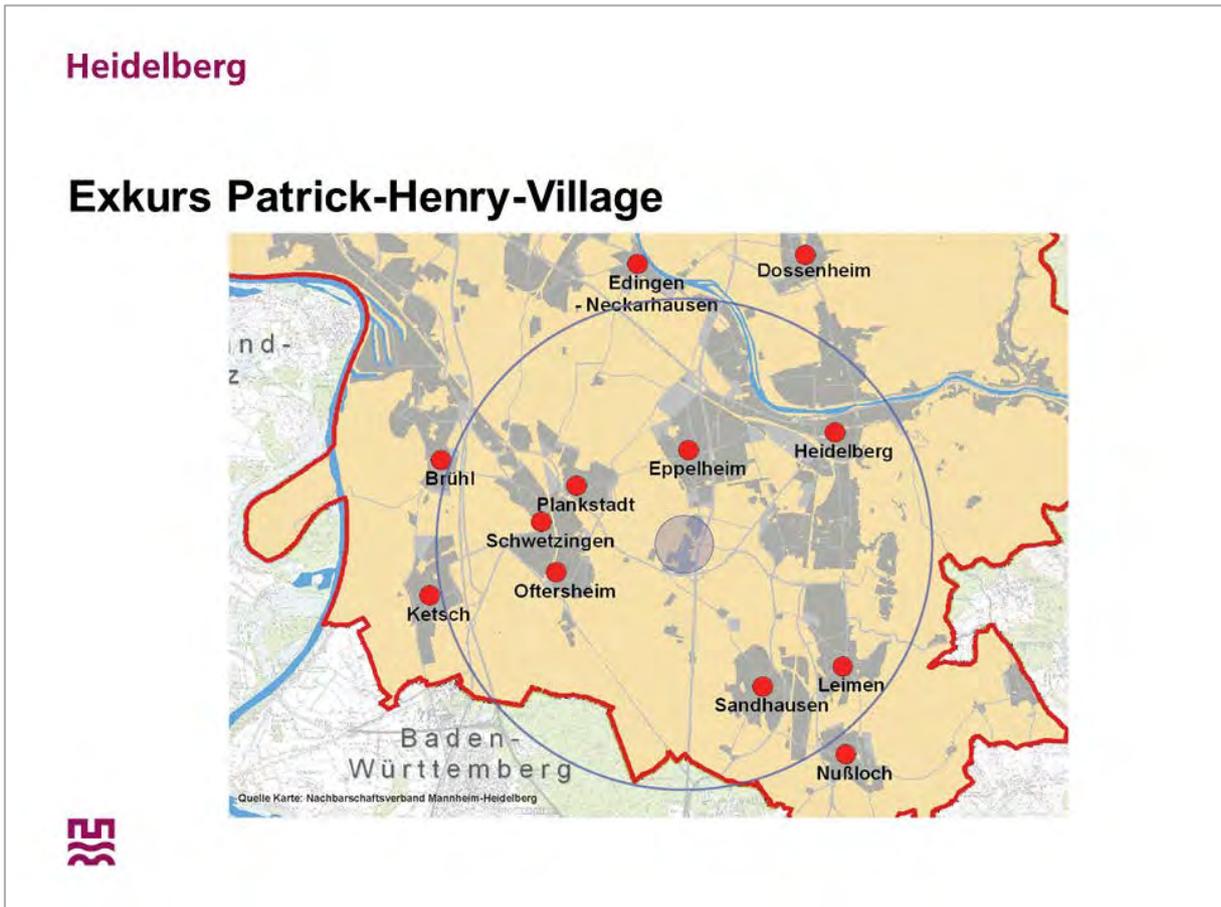
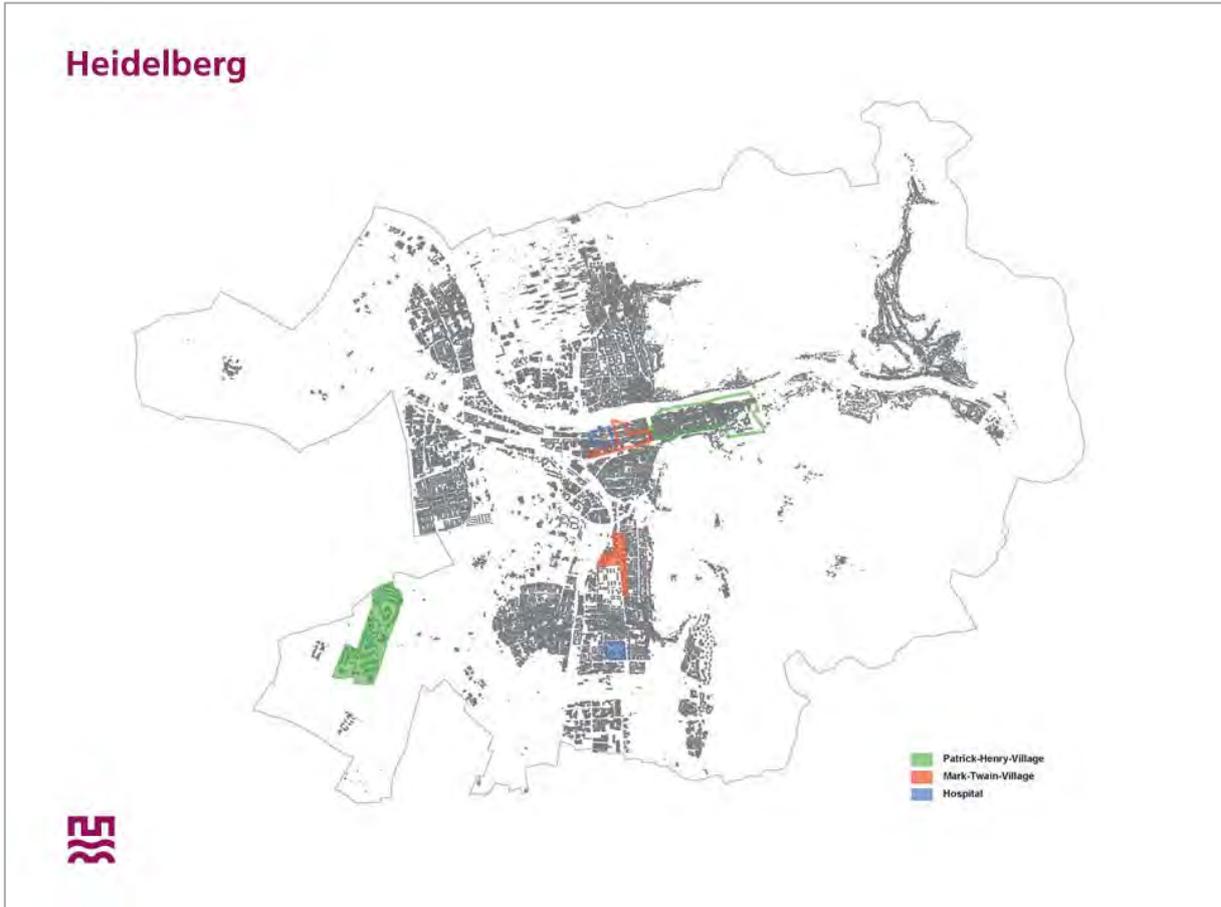


## Heidelberg

1. **Überschaubare Flächenentwicklung seit den achtziger Jahren**
2. **Flächenwachstum durch Konversion**
3. **Dynamik und Stagnation in den Stadtteilen**
4. **Die „richtige“ Größe das „richtige“ Tempo**
5. **Der richtige Mix**







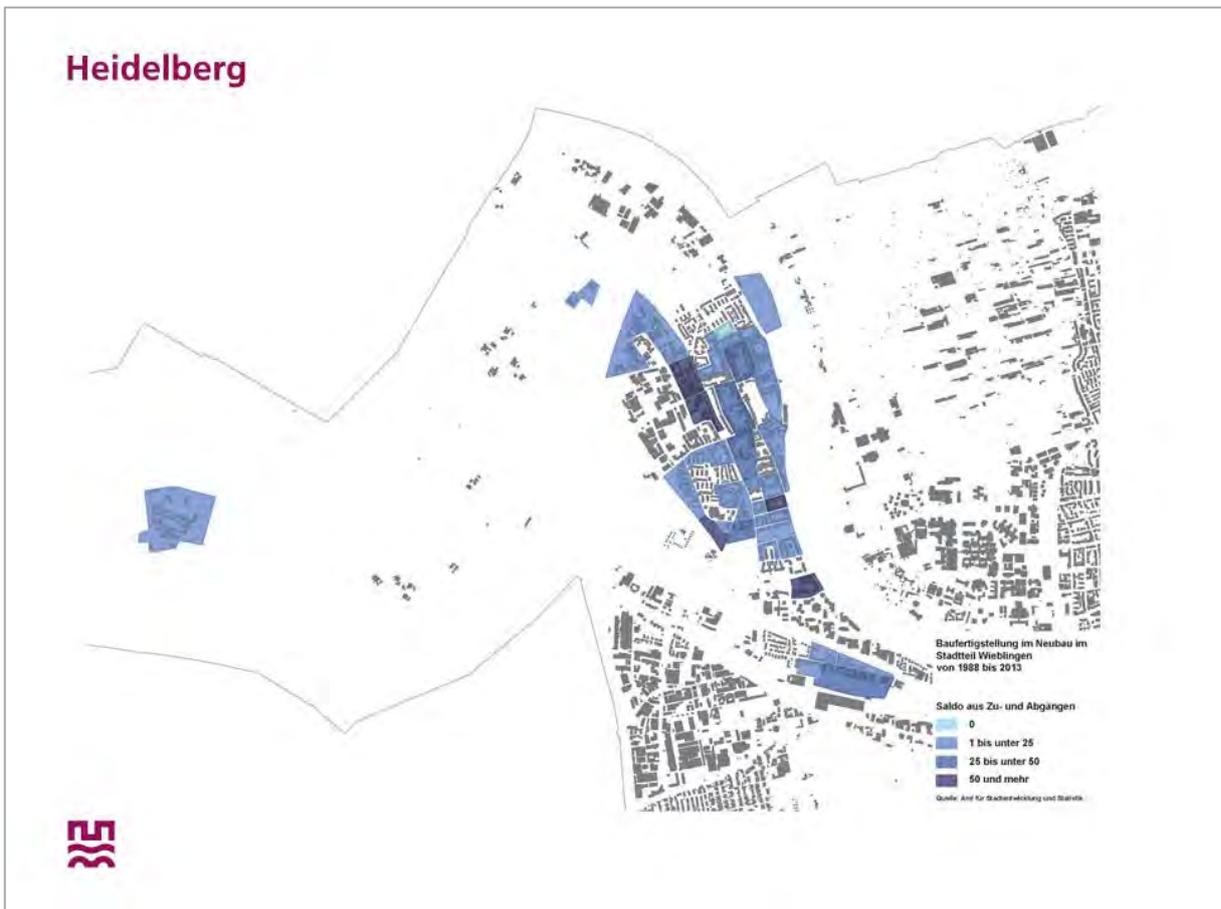
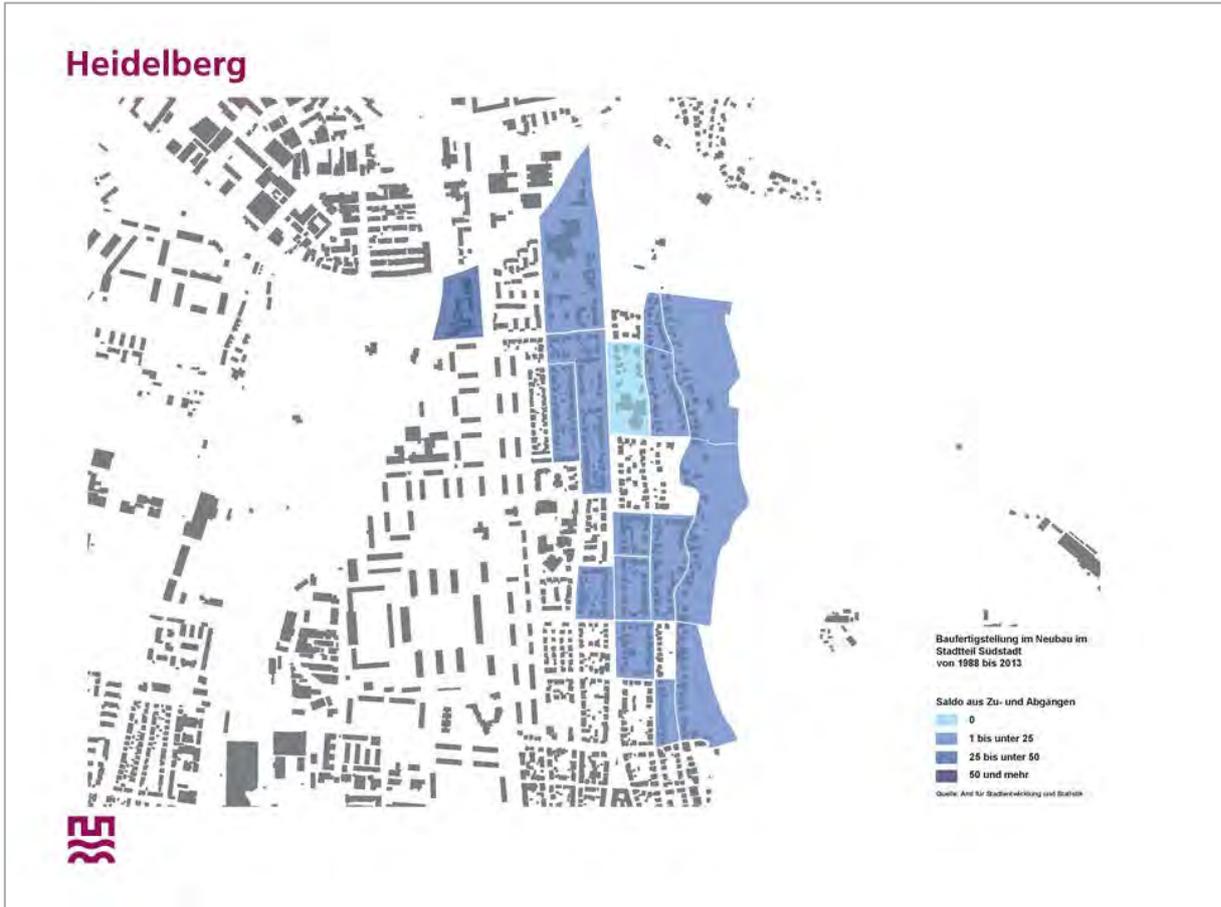
## Heidelberg

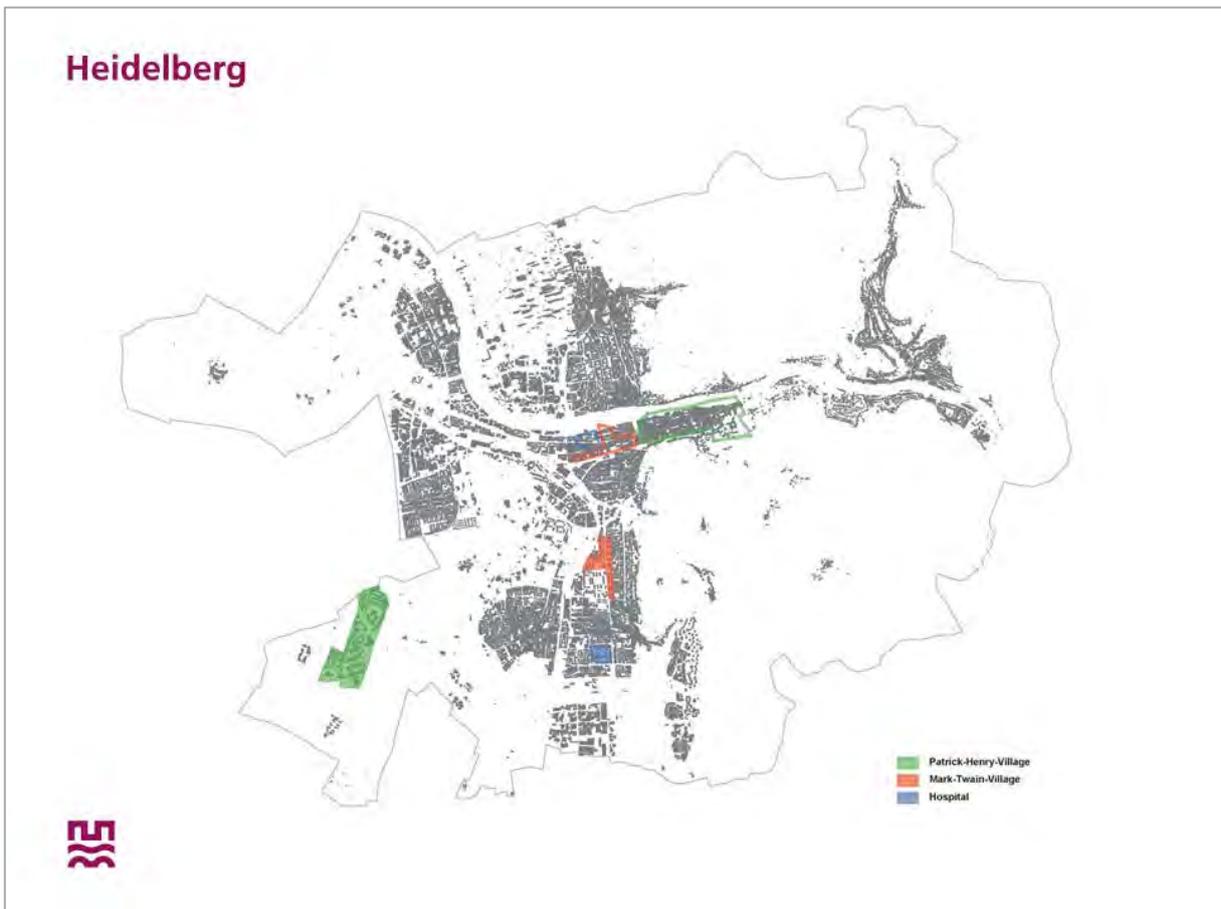
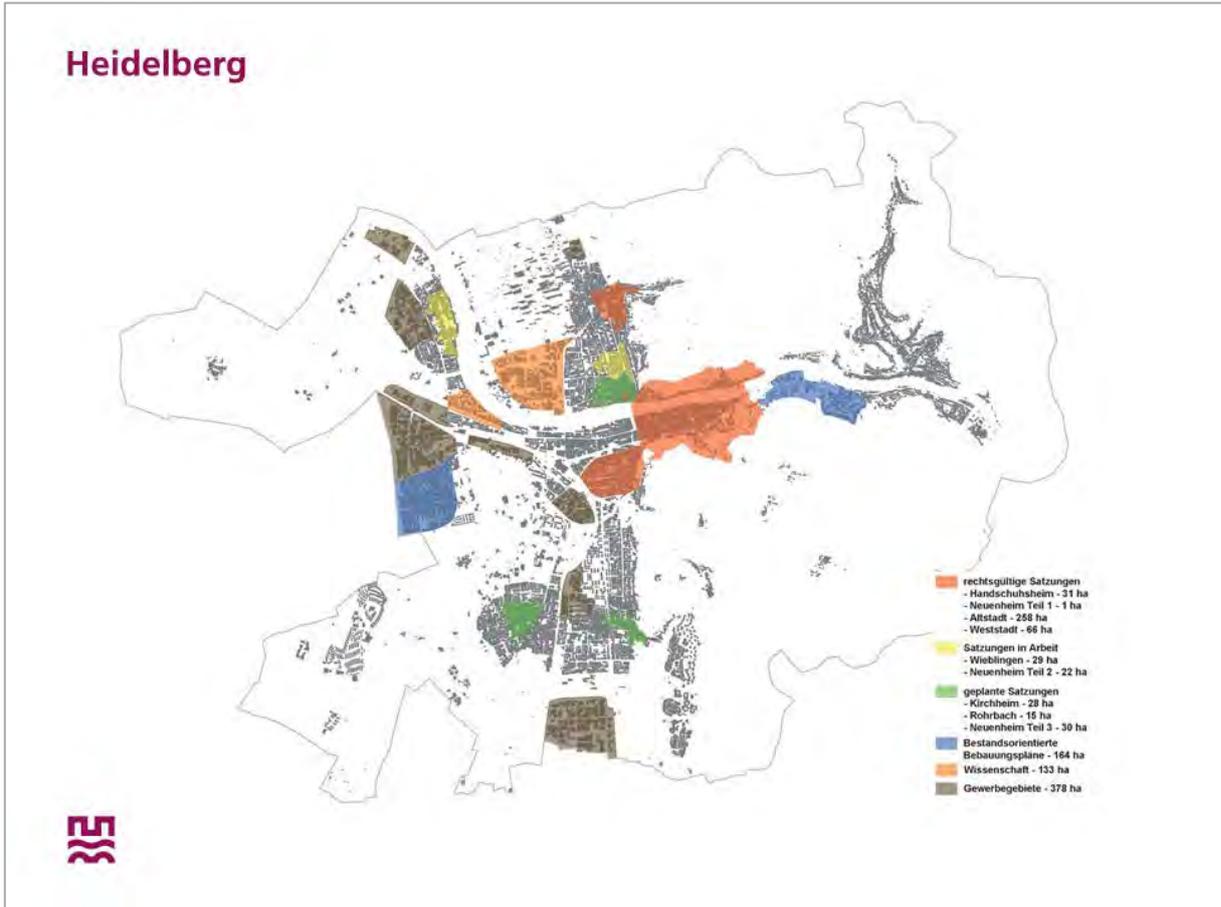
### Exkurs Patrick-Henry-Village



## Heidelberg







**Heidelberg**

**Stadtteil Bergheim Ehemalige Schlossquell Brauerei  
Alte Eppelheimer Straße**

Wiedernutzung einer gewerblich genutzten Fläche

**Kenndaten**

Grundstück 4.180 m<sup>2</sup>

BGF 8.200m<sup>2</sup>

Wohnungen 106

**GRZ 0,40**

**GFZ 1,95**

**26 WE/1.000 m<sup>2</sup> Grst.F.**

Realisierung 2000/2001

Architekten: Jordan Müller



**Heidelberg**

**Stadtteil Bergheim  
Gutenberghöfe - Alte Eppelheimer Straße  
Wiedernutzung einer gewerblich genutzten Fläche**

**Kenndaten**

Grundstück 8.700 m<sup>2</sup>

BGF 16.000 m<sup>2</sup>

Wohnungen 173

**GRZ 0,40**

**GFZ 1,84**

**20 WE/1.000 m<sup>2</sup> Grstfl.**

2007 – 2011

Architekten AP88 HD



## Heidelberg



## Heidelberg

### Stadtteil Wieblingen Schollengewann

#### Kenndaten

Grundstück 27.300 m<sup>2</sup>

BGF 18.200 m<sup>2</sup>

Wohnungen 143

**GRZ 0,28**

**GFZ 0,7**

**5WE/1.000 m<sup>2</sup> Grst.F.**

Realisierung 2010 –  
2014



**Heidelberg**

**Stadtteil  
Handschuhsheim  
Beethovenstraße**

**Kenndaten**

Grundstück 5.400 m<sup>2</sup>

BGF 3.400 m<sup>2</sup>

Wohnungen 19

**GRZ 0,24**

**GFZ 0,6**

**4WE/1.000 m<sup>2</sup> Grst.F.**

Realisierung

2013 - 2014



**Heidelberg**



Heidelberg

WOHNGUT – Cross-Over-Haus



Heidelberg



EG

1.OG

2.OG

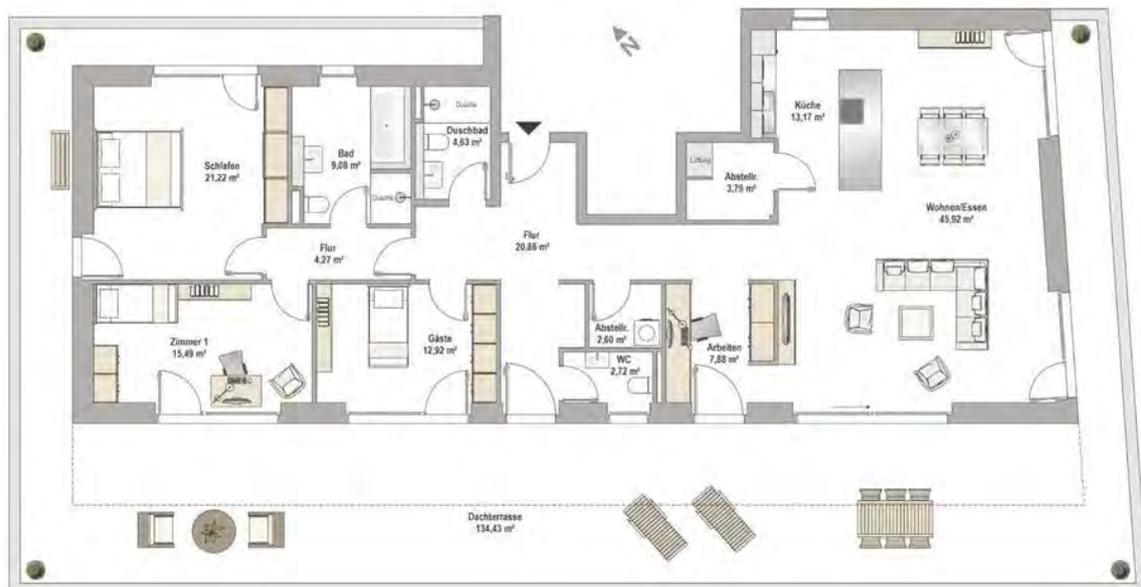
DG

Heidelberg

CARRE CLAIR



Heidelberg



## Heidelberg

### Junges Wohnen



## Heidelberg



## Heidelberg

### Thesen zum Städtebau

1. Die Mischung macht's: Vom Wohnungsbau zur Quartiersentwicklung
  - WO + ?
  - Mehrwert für den Stadtteil
2. Die passende Größe finden
  - leistbare Quartiersgrößen definieren
  - Stadtteile nicht überfordern
3. quantitative Herausforderungen bedingen eine Qualitätsoffensive
  - neue Typologie „einstreuen“
  - spezifische Eigenart entwickeln
  - Verbindung zu Landschaft und Freiraum entwickeln
4. Die „Heidelberger Dichte“ beibehalten
  - Stadt bauen (urbane Standorte haben Vorrang)
  - Konversion vor Neuerschließung
5. Ausgewogenheit im Stadtgebiet anstreben
  - dynamischer Süden – „erstarrter“ Norden
6. Schritt für Schritt entwickeln
  - leistbare Zeitabschnitte bilden





## Klausursitzung Wohnungspolitik in Heidelberg: Blick über den Tellerrand: Was andere Städte tun

Heidelberg, den 22. November 2014

Bernhard Faller  
Quaestio – Forschung und Beratung

Quaestio



## Zur Wohnungsmarktlage in Wachstumsstädten

- Moderate Nachfrage- und Preisentwicklung in den 2000er Jahren
- Seit 2009 beschleunigte Preisentwicklung i. W. als Folge demografischer und konjunktureller Effekte (aktuell Abflachung)
- Eingeschränkte Angebotselastizität: Verzögerte und knappe Ausweitung des Neubauangebotes
- Neuinterpretation wohnungspolitischer Aufgabenstellungen
  - Stagnation der unteren Einkommen (2000er Jahre)
  - Zwischen steigenden Vorsorgelasten und Konsumwünschen eingeklemmte Wohnkostenbudgets
  - Politische bzw. gesamtgesellschaftliche Herausforderungen (Energie)
  - Beschleunigte kleinräumige Aufwertungsprozesse (knappheitsgetrieben, lebensstilgetrieben, demografisch getrieben, subventionsgetrieben...)
  - Erschwerte Rahmenbedingungen für preisgünstigen Neubau (Standards und Präferenz für Innenentwicklung)
  - Regionalisierung der Wohnungspolitik

Quaestio



## Maßnahmen zur Belegung des geförderten Wohnungsbaus

- Imagekampagnen und Investorenwerbung (z.B. Köln)
- Liberale Auslegung der Belegungsregeln (z.B. Köln, Hamburg)
- Anpassung der Förderrichtlinien (Länder): Senkung der Zinssätze, Erhöhung und Regionalisierung der Fördermieten, Reduzierung und Wahlfreiheit bei den Bindungsfristen
- Kommunale Aufstockung der Fördermittel: Erhöhte Förderbarwerte, Verlängerung der Mittel; verbilligte Grundstücksabgabe (z.B. München)
- Grundstücksmobilisierung:
  - Quotenregelungen für städt. Grundstücke, Vergabe nach Konzeptqualität (z.B. Hamburg)
  - Baulandbeschlüsse / Baulandmanagementmodelle nach Vorbild SoBoN (z.B. München, in Erprobung in Frankfurt, Köln, Stuttgart, Düsseldorf)
- Ansprache sozialorientierter Investoren (insbes. Kommunale Gesellschaften) für den geförderten oder preisgünstigen Wohnungsneubau (Kooperationsvereinbarungen) (Hamburg)

Quaestio



## Maßnahmen zur Mobilisierung von Belegungs- und Mietpreisbindungen im Bestand

- Kooperationsvereinbarungen zur preisgünstigen Weitervermietung (insbesondere nach dem Bindungsauslauf)
- Modellversuche zum Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand (Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen) (in Frankfurt, Hamburg, München allerdings mit geringer Nachfrage)
- Mittelbare Belegung: Neubauförderung und Belegungsbindung im Bestand (in Dortmund, Frankfurt, Köln allerdings mit geringer Nachfrage)
- Belegungsbindung in Kombination mit der (energetischen oder altersgerechten) Bestandssanierung (Dortmund, Hamburg)

Quaestio



## Voraussetzungen für mehr Wohnungsbau schaffen

---

- Erhöhung der Planungskapazitäten und Priorisierung der verlässlich mobilisierbaren Flächen (Vertrag für Hamburg)
- Verbesserung des Rückhalts für Wohnungsbauinvestitionen und Verfahrensoptimierung: Bündnisse für Wohnen, Wohnungsbaukoordinatoren (Moderation, Mediation) (z.B. Hamburg)
- Strategien der Standort- und Quartiersentwicklung an bislang nicht „marktfähigen“ Standorten (Hamburg – Elbinsel, Dortmund – Quartiersanalysen)

---

Quaestio



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Quaestio**  
**Forschung und Beratung**  
Friesenstraße 17  
53175 Bonn

Telefon: 02 28 / 266 888 0  
Fax: 02 28 / 555 47 271

office@quaestio-fb.de  
[www.quaestio-fb.de](http://www.quaestio-fb.de)

# 3

## Externe Beiträge / Statements





### 3. Externe Beiträge / Statements

In den nachfolgenden Beiträgen geben drei verschiedene Akteure der Wohnungswirtschaft unterschiedliche Hinweise für die künftige Heidelberger Wohnungspolitik und verdeutlichen auch die Perspektive der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes.

In diesem Rahmen wurden die drei folgenden Inputreferate gehalten:

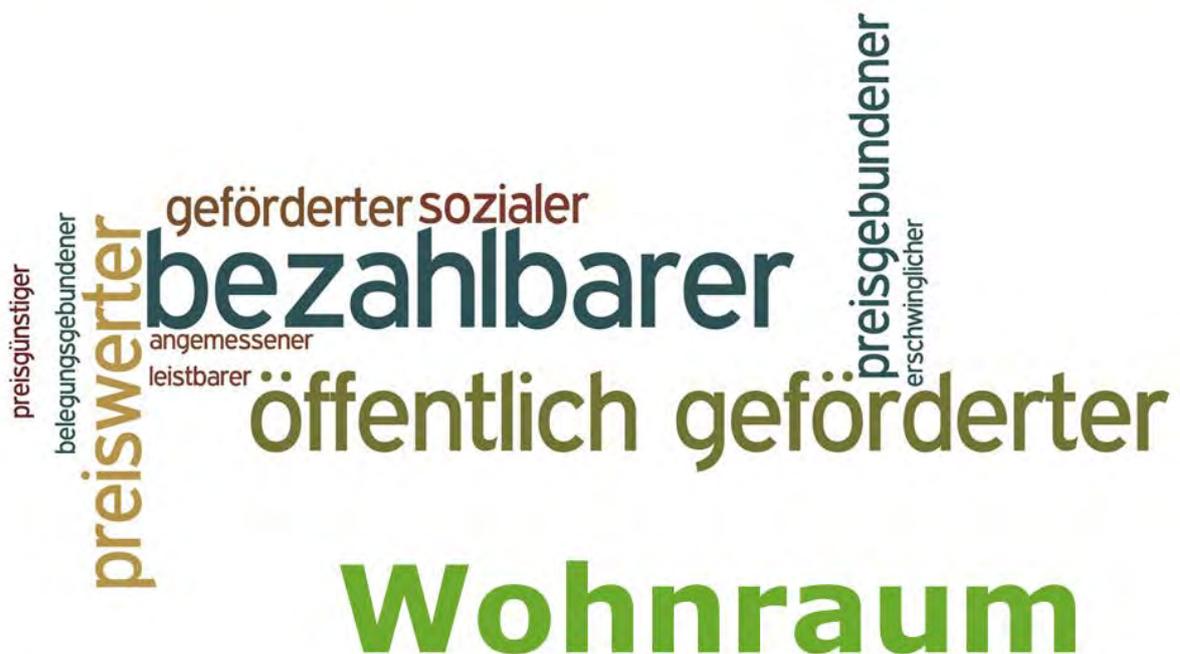
- Beitrag der Wohnungswirtschaft: Bestandshalter von Mietwohnraum  
*Herr Bresinski, Herr Kraus, GGH mbH*  
(siehe Seite 42)
- Beitrag der Wohnungswirtschaft: Investoren und Entwickler  
Gedankliche Ansatzpunkte für preiswertes Wohnen in Heidelberg  
*Herr Epple, Epple Holding GmbH*  
(siehe Seite 49)
- Beitrag des Mietervereins Heidelberg: Positionen aus der Bürgerschaft  
*Herr Nestor, Mieterverein Heidelberg und Heidelberger Bündnis  
gegen Armut und Ausgrenzung*  
(siehe Seite 55)

Alle Vorträge und Textbeiträge folgen im Anschluss.



# Klausursitzung des Gemeinderats zur kommunalen Wohnungspolitik in Heidelberg Beitrag der Wohnungswirtschaft Bestandhalter von Mietwohnraum

Heidelberg, den 22. November 2014



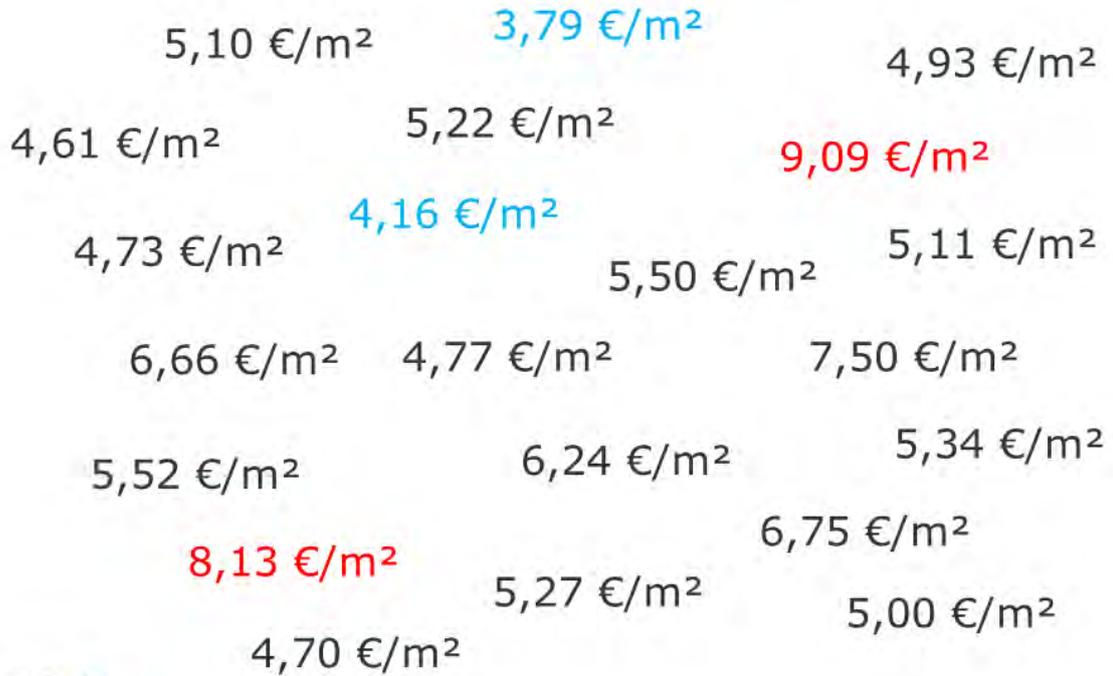
## Fragen

- Wie definieren wir „untere“ und „mittlere“ Einkommensbezieher (Einkommensgrenzen)?
- Wie definieren wir „bezahlbaren“ Wohnraum für diese Personengruppen (Miethöhe/Kaufpreis)?
- Was halten wir für angemessene/förderfähige Wohnungsgrößen?
- Wie lange soll die Laufzeit von Bindungen aus einer Fördermaßnahme sein?
- Wie viele Wohnungen in den einzelnen Segmenten sind tatsächlich vorhanden bzw. werden benötigt und wie ist das Gemenge dieser Wohnungen?
- Welche Personengruppen sind auf den Heidelberger Wohnungsmarkt aktiv?
- Welchen Nutzen hat Wachstum im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung?
- Brauchen wir „bezahlbaren Wohnraum“ in allen Stadtteilen? Und falls ja, ist dies ein realistisches und machbares Ziel?
- Wo in Heidelberg kann preiswerter Wohnraum entstehen?

## Tabellen für Einkommensgrenzen förderfähiger Haushalte in Heidelberg

- Einkommensgrenzen des LWoFPr 2014 (**allein sieben Verschiedene**)
- Erweiterte Transformationstabelle nach der 2. Einkommensgrenzenfeststellungsverordnung 2014 (für alte Förderjahrgänge)
- Einkommensgrenzen für die WEP-Eigentumsförderung
- Einkommensgrenzen für die WEP-Mietwohnraumförderung
- Einkommensgrenzen für den Vermietungsbereich im Baulandmanagement
- Einkommensgrenzen für die Förderung „barrierefreier Lebenslaufwohnungen“
- Monatliche Höchstbeträge für Miete und Belastung gemäß Wohngeldgesetz
- Übersicht über Einkommensgrenzen für Wohnungen in Gemeinden der Mietstufe V., zu der Heidelberg zählt
- Höchstbeträge und Einkommensgrenzen für angemessene Unterkunftskosten nach SGB II.
- Einkommensgrenzen für Wohnraumförderung in der Bahnstadt

## Mietpreise für gebundenen Wohnraum



## „Sozialwohnungen“ in Heidelberg



## Angemessene, förderfähige Wohnungsgrößen

Angemessenheit nach	SGB II	WEP Stadt HD
1 Person	45 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
2 Personen	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
4 Personen	90 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>

Angemessenheit nach	LWoFPr 2014
1 Person	45 m <sup>2</sup> bis zu zwei Wohnräume
2 Personen	60 m <sup>2</sup> bis zu drei Wohnräume
3 Personen	75 m <sup>2</sup> bis zu vier Wohnräume
4 Personen	90 m <sup>2</sup> bis zu fünf Wohnräume

Angemessenheit für	Sozialwohnungen (alte Förderjahrgänge)
1 Person	45 m <sup>2</sup> oder ein Wohnraum
2 Personen	60 m <sup>2</sup> oder zwei Wohnräume
3 Personen	75 m <sup>2</sup> oder drei Wohnräume
4 Personen	90 m <sup>2</sup> oder vier Wohnräume

## Laufzeit von Bindungen aus Fördermaßnahmen

In den nächsten **40** Jahren werden für rd. 700 Wohnungen in Heidelberg die Bindungen auslaufen.

Beantragt bzw. geplant sind allein für die Jahre 2015-2018 insgesamt 640 gebundene Neubauwohnungen nach dem LWoFPr.

- 93 Wohnungen in der Bahnstadt
- 60 Wohnungen im Höllenstein
- 487 Wohnungen im Mark-Twain-Village

Hinzu kommen im gleichen Zeitraum noch 188 gebundene Bestands-Wohnungen im MTV.

## Bestand/Bedarf an bezahlbaren Wohnungen

Wohnungen mit gesetzlicher Bindung	3.271
Wohnungen mit freiwilliger Bindung	<u>2.144</u>
Gesamt	5.415
Abzüglich gebundene Wohnungen Miete > 5,75 €/m <sup>2</sup>	550
Zuzüglich preiswerte Wohnungen	
der Genossenschaften	2.135
der freien Marktes	<u>2.000</u>
Gesamt	9.000

**rd. 18 % der Mietwohnungen in Heidelberg  
haben eine Miete < 5,75 €/m<sup>2</sup>**

## Bestand/Bedarf an bezahlbaren Wohnungen

Wohnungssuchende Haushalte aktuell	1.336	
Davon Bewerbungsgrund „zu hohe Miete“	130	
Haushalte mit Wohnberechtigungsschein	436	
Auswärtige Haushalte	500	
Davon mit Wohnberechtigungsschein		119
Erwerbstätige Haushalte von auswärts		299
Davon mit Wohnberechtigungsschein		38

## Kosten/Nutzen-Analyse zusätzlicher Einwohner



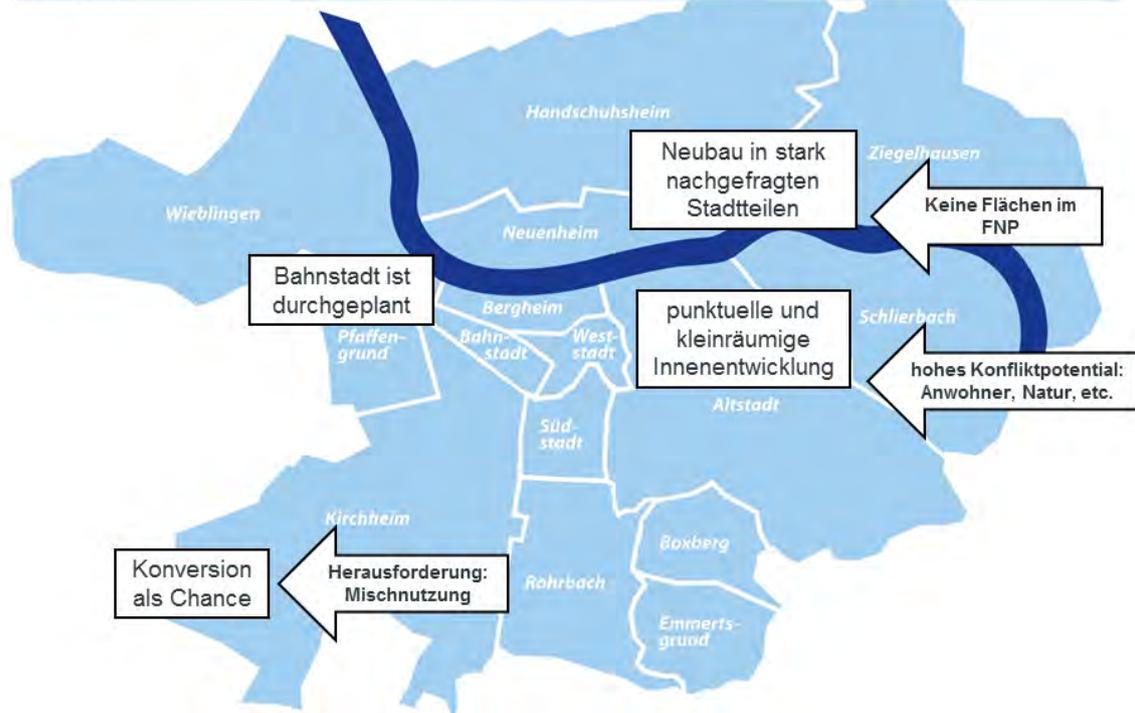
## Demografischer Wandel als soziale Herausforderung

- Probleme müssen vornehmlich im Bestand gelöst werden
- Umbauten im Bestand sind extrem kostenintensiv
- Bei schlechtem Angebot und älter werdender Bevölkerung erfolgt deren Verdrängung
- Diese Entwicklung verstärkt den Druck auf die Wohnkosten

**Können die dadurch steigenden Wohnkosten kompensiert werden?**

## Wo kann preiswerter Wohnraum entstehen?

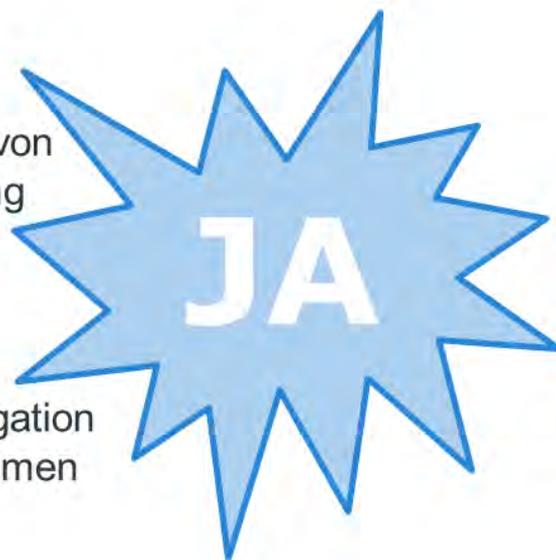
Über Mengeneffekte im Neubau können Preise nicht nennenswert gesenkt werden.



## Brauchen wir preiswerten Wohnraum in allen Stadtteilen?

Vermeidung von Gentrifizierung

Keine Segregation nach Einkommen



### ABER:

- Subvention im Bestand ist teuer
- Mietpreisbeschränkung per Gesetz wirkt nicht sofort
- Mietpreisbremse begünstigt nur Besserverdienende
- Modernisierung des Bestands darf nicht abgewürgt werden

Epple Unternehmensgruppe

**EPPLE**

# Gedankliche Ansatzpunkte für preiswertes Wohnen in Heidelberg

Andreas Epple  
Klausurtagung zur kommunalen Wohnungspolitik, 22.11.2014

Epple Unternehmensgruppe

**EPPLE**

## Problem Landflucht

- Arbeitsplätze in der Stadt
- Bessere Infrastruktur
- Gestiegene Mobilitätskosten



Epple Unternehmensgruppe

**EPPLE**

### Preis der Mobilität



Mercedes 220 D kostete 1974:

- 16.183,80 DM



Mercedes E 220 CDI kostet 2014:

- € 44.119,25 = 86.289,76 DM

➔ Das ist eine Steigerung um 533 % bei einer Veränderung der Kaufkraft um „nur“ 206 %

Epple Unternehmensgruppe

**EPPLE**



Die Folge:



**Baulandmanagement:**

- Bisher nur knapp über 100 Wohneinheiten, davon 76 durch EPPLE
- Gleichmäßige Anwendung erhöht Effekt
- Orientierung an SOBON erhöht Rechtssicherheit
- Rechtssichere und gleichmäßige Anwendung führen zu Überleitung der Kosten auf Grundstücksverkäufer
- Erhöhung der Bindungsfrist erhöht Effekt



**Baulandmanagement wirkt zeitlich begrenzt !  
Langfristige Ansätze:**

- Größeren Einfluss sichert nur aktive Grundstückspolitik der Stadt.
- Investitionen in wichtige Wohnungsbaugrundstücke bringen in Heidelberg vermutlich hohen und sicheren Ertrag.
- Konsequenz ist die Vergabe in Form von Erbbaurechten: Die Erbbauzinsen erwirtschaften Zins und Tilgung !
- Best practice: Die Stadt Zürich verkauft keine Wohnungsbaugrundstücke, sondern begibt immer (Erb-)Baurechte.



**Vergabe städtischer Grundstücke:**

- Vergabe nach Konzept, nicht nach Preis
- Preiswertes Wohnen ist Teil des Konzeptes



Epple Unternehmensgruppe

**EPPLE**

### Kostensparendes Bauen für preiswertes Wohnen:

- Passivhausstandard ist ggü. erhöhtem Wärmeschutz sehr teuer
- Nachhaltigkeit ist mehr als Passivhausstandard
- Mobilitäts- und Quartierskonzepte können preiswert CO2 einsparen
- Spielräume der neuen LBO bei Parkplätzen und Fahrrädern nutzen
- Hohe Qualität **und** hohe Dichte



Auf die richtige Mischung kommt es an!

Epple Unternehmensgruppe

**EPPLE**

### Qualität und Dichte



Quartier am Turm, Heidelberg



Cubus, Heidelberg



Bosco Verticale Mailand  
Internationaler Hochhaus-Preis

## 8 Gedankliche Ansatzpunkte für preiswertes Wohnen in HD

- 1) Mobilität für Wohnen an Peripherie verbessern
- 2) Baulandmanagement wie SOBON
- 3) Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzept
- 4) Aktive Grundstückspolitik
- 5) Erbpacht statt Verkauf
- 6) Mobilitäts- und Quartierskonzepte
- 7) Spielräume der neuen LBO bei Parkplätzen und Fahrrädern nutzen
- 8) Hohe Qualität und hohe Dichte

Christoph Nestor  
für Mieterverein Heidelberg und Heidelberger Bündnis gegen  
Armut und Ausgrenzung

## Positionen aus der Bürgerschaft

### Die Lage

- Heidelberg gehört x-fach belegt zu den Städten **mit den teuersten Mieten und Kaufpreisen** Deutschlands.
- Es ist eine ethische Frage, ob wir in Heidelberg **Weltoffenheit, Chancengleichheit und Nachhaltigkeit** nicht nur als Maßstab unseres Handelns gegenüber Neubürgern und Gästen anwenden, sondern auch gegenüber den Mitbürgern mit geringen finanziellen Ressourcen (13.000 Arme und Armutsgefährdete).
- Mit 180ha US-Flächen bekommt Heidelberg eine Jahrtausendchance: Nicht unbebautes Feld sondern Stadt-Teile, die urban nutzbar werden können, ohne neue Flächen zu arrondieren.
- Der Jahr(zehnte)elange Verlust von Wohnungen mit Mietpreisbindungen wurde nie ausgeglichen durch neue mietpreisgebundene Wohnungen und führte zum Wegzug ungezählter vor allem junger Familien. 2014 wurde erstmals ein dementsprechender Beschluss gefasst (s.u. Südstadt).
- Es fehlen Tag für Tag viele „einkommensabhängig bezahlbare“ oder „preisgünstige“ Mietwohnungen für das „Bodenpersonal“ (**Bedarf**)

### Was wir schon haben

Seit 2011 gibt es 11 (fast nur einstimmige!) Gemeinderatsentscheidungen, die im Rahmen der Konversionsplanung auch wohnungspolitische Aussagen enthalten. Insofern haben Gemeinderat und OB bereits **wichtige Vorarbeit** geleistet:

1. Einrichtung des Entwicklungsbeirates Konversion (Verbändebeirat)
2. Beschluss, städtebauliche Voruntersuchungen für alle Konversionsgebiete einzuleiten (die sowohl für städtebauliche Verträge mit der BImA als auch für potentielle Satzungen "Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen" notwendige Voraussetzung ist).
3. Beschluss, alle Konversionsflächen zu kaufen.
4. Leitlinien Konversion mit Schwerpunkt für preisgünstiges Wohnen, die als "Leitplanken" für die weiteren Planungen und Verhandlungen (z.B. mit der BImA) Verbindlichkeit haben.
5. Intensive Bürgerbeteiligung im "Dialogischer Planungsprozess" (Workshops, Bürgerforen, etc.)
6. Erstellung einer Wohnraumbedarfsanalyse: Es werden aufgrund des weiteren Wachstums der Stadt in den nächsten Jahren über 11.000 Wohnungen gebraucht.
7. Einrichtung eines Dezernats für die Konversion

8. Nutzungskonzept und der Masterplan Südstadt, mit einem verbindlichen wohnungspolitischen Konzept als Zielstellung: 40% preisgünstige Mietwohnungen zwischen 5,50€ und 8,00€ Miete pro m<sup>2</sup> und 30% preisgünstigem Eigentum.
  9. Beauftragung der gemeinwohlorientierten Heidelberger Wohnbauträger GGH + 4 Baugenossenschaften als "Bündnis für Wohnen", um dieses Konzept in der Südstadt mit langen Bindungsfristen umzusetzen.
  10. Wohnungspolitische Vorgaben wie im Mark-Twain auch für den städtebaulichen Wettbewerb Hospital.
  11. Anberaumung einer eintägigen Klausur des Gemeinderates über ein neues wohnungspolitisches Handlungsprogramm.
- Der Gemeinderat hat in den Wahlprüfsteinen des Heidelberger Bündnis gegen Armut seine fast 100%tige Zustimmung zu einer neuen aktiven und sozial orientierten Wohnungspolitik erklärt. Der Oberbürgermeister hat vor und nach seiner Wiederwahl die Wohnungspolitik auf Platz 1 seiner Agenda für seine zweite Amtszeit gesetzt.

### Vorstellungen von einem neuen „Handlungsprogramm Wohnen Heidelberg“

#### **Multifunktionales Konzept**

- 10-12 Teile/Kapitel (siehe Beispiel Freiburg Seite 10).
- An der Erarbeitung und Umsetzung werden alle städtischen Ämter, bürgerschaftliche Gruppen und wohnungsrelevanten Akteure in der Stadt beteiligt.
- Das Konzept wird mit bundes- und landespolitischen, entwicklungs- und wohnungspolitischen Programmen und Politikteilen verknüpft.
- Das Konzept hat einen regionalen Aspekt (Beteiligung der Umlandsgemeinden/RNK, Abstimmung auf regionalplanerische Fakten/FNP).

#### **Beobachtung und Erfassung von Angebot und Bedarf**

- Ständige Evaluierung des Handlungsprogramms unter den Gesichtspunkten von Veränderungen von Angebot und Bedarf
- Deshalb Einrichtung einer ständigen **Arbeitsgruppe** aus Verwaltung und „Externen“ zur **Ermittlung, Beobachtung von Angebot und Bedarf**

#### **Beteiligung**

- Dauerhafte Beteiligung der Stadtgesellschaft: Akteure im Wohnungs- und Immobilienbereich sowie der zivilgesellschaftliche Gruppen (Sozialbereich, Stadtteile, Kirchen, Bauwirtschaft, Bürgervereine, Bürgerinitiativen) durch Einrichtung eines **runden Tisches Wohnen**, um die Konversion und eine neue Wohnungspolitik stadtweit zu verankern und die Akteure miteinander zu vernetzen.

- Einrichtung einer **Arbeitsgruppe** zur Herstellung eines kontinuierlichen **Beteiligungssystems** für die Gesamtbevölkerung (eigene Internetseite für Wohnungspolitik und Konversion, Infomobil, Informationspavillon Bismarckplatz ...)

### **Wichtige Aspekte des Handlungsprogramms Wohnen**

- Gliederung/Struktur erstellen und klären
- Zielsetzungen: Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse
- Soziale Bodenwirtschaft (Vorkaufsrechte, wohnungspolitische Vorgaben)
- Einbindung relevanter örtlicher Akteure des Wohnungssektors (öffentliche Bauwirtschaft, Baugenossenschaften, private Bauwirtschaft, Genossenschaftsbanken)
- Definition einer „Heidelberger Mischung“ (Vorbild 40:30:30 Südstadt):
  - Zusammenhang zwischen Einkommensschichten und Miethöhen abklären
  - Einkommensschichten oberhalb von Wohnberechtigungsscheinen erfassen
  - lange Bindungsfristen
- Fachliche Definition von Dichte und Urbanität
- Masterplans Konversion für **alle** US-Flächen unter sozial- und wohnungspolitischen Gesichtspunkten
- **„Best-practice“ Arbeitsgruppe** einrichten und Wohnungsprogramme auswerten (München, Freiburg, Karlsruhe ...)
- Verwaltungsstruktur überprüfen (Aufgabenbündelung in einem „Amt für Wohnraumversorgung“, oder „Amt für Wohnungswesen“ mit ständigem Berichtswesen, Evaluierung eines Handlungsprogramms Wohnen)
- Zusatzbedarf an Stellen im Bereich der Verwaltung für Konversionsplanung und Wohnraumversorgung klären
- Nötige Personal- und Sachmitteln für Konversionsplanung und Wohnraumversorgung im Doppelhaushalt 2015/2016

### **Was wir noch brauchen**

- Ein komplexer **"Entwicklungsplan Konversion 2020"** für alle Konversionsgebiete ist bisher nicht vorgesehen, ist aber notwendig als Bestandteil eines komplexen Handlungsprogramms Wohnen.
- Eine intensive Diskussion über Wohnbaufinanzierung sollte es ermöglichen, dass das wohnungspolitische Konzept Südstadt als **„Heidelberger Modell“** auch für weitere Gebiete (Hospital, Patton, PHV aber auch andere Gebiete in anderen Stadtbereichen) das Baulandmanagement ablöst.
- Diskussion über einen **regionalen revolvierenden Wohnbaufonds**, der es ermöglicht, dauerhaft viele preisgünstige Wohnungen nach dem „Heidelberger Modell“ zu erstellen.
- Sofortiger Beginn eines Projektes **„Straßenbahnlinie ins PHV“** damit im PHV ein attraktiver Stadtteil entlang schienengebundenem Nahverkehr mit kurzen Reisezeiten durch schnelle S-Bahn-

Verknüpfung entstehen kann und nicht die neuen Bewohner 10 bis 20 Jahre auf eine Straßenbahn warten müssen.

- Im **Siedlungsraum Heidelberg und Umland** neue Zusammenarbeit mit dem Aufhänger PHV beginnen, bei der die Stadt auf die Umlandgemeinden (und den RNK) zugeht und mit ihnen auf gleicher Augenhöhe spricht. Es müssen allen Bürgern dieses Siedlungsraums sinnvolle Projekte angeboten werden wie: preisgünstiger Wohnraum, besserer Nahverkehr, gemeinsame Siedlungsentwicklung.
- Die **Bürgerinformation und -beteiligung** bei der Konversion (und bei der neuen Wohnungspolitik) über die bisherigen guten Ansätze in der Südstadt und in Rohrbach hinaus so breit anlegen, dass alle Bürger (auch das "Bodenpersonal", die untere Einkommenshälfte) und nicht nur die Profibürger "mitgenommen" werden (bei Patton und beim PHV gibt fast bis keine „Nachbarn“ ...). Dazu:
  - Vorschlag 1: Eine eigene bürgerorientierte Webseite zur Konversion (und zur Wohnungspolitik).
  - Vorschlag 2: Ein Bürgerinformationspavillon (für Konversion und andere Themen, auch für Bürgergruppen nutzbar) auf dem Bismarckplatz im leer stehenden HSB-Häuschen (Potsdamer Platz).
  - Vorschlag 3: „Beteiligungsmobil“ Konversion.

## Die nächsten Schritte ...

... können sein:

- Ein erster **Entwurf** für eine Gliederung/Struktur/Inhaltsverzeichnis eines politischen langjährig angelegten spezifisch Heidelberger Handlungsprogramms Wohnen und Diskussion darüber in der Bürgerschaft, Fachwelt, Verwaltung, Gemeinderat
- **Haushalt 2016/2017**: Ressourcen Konversion und Wohnungspolitik
- Einrichtung von dauerhaft angelegten **Beteiligungsinstrumenten** (s.o.)

# 4

## Ergebnisse der Arbeitsgruppen





## 4. Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Nach den fachlichen Inputs und externen Statements des Vormittags, stand der Nachmittag im Zeichen des persönlichen Austausch und der Diskussion um strategische Ziele und Maßnahmenoptionen.

Hierzu wurden insgesamt vier Arbeitsgruppen gebildet, die sich wie folgt aufgliederten:

Arbeitsgruppe A:  
Instrumente mit Fördermitteleinsatz (Moderation Frau Claus)

Arbeitsgruppe B:  
Rechtliche Instrumente / verpflichtende Instrumente (Moderation Herr Sippel)

Arbeitsgruppe C:  
Freiwillige Selbstverpflichtungen / Kooperationen / Dialog (Moderation Frau Peschen)

Arbeitsgruppe D:  
Flächenangebote / räumliche Entwicklungsoptionen (Moderation Herr Buff)

Für die Arbeitsgruppen wurden zuvor Leitthemen bzw. auch Leitfragen definiert, um die Diskussion besser zu strukturieren. Teils wurde in den Arbeitsgruppen anhand dieser Struktur diskutiert, teils wurden aber auch eigene Priorisierungen in den Diskussionsinhalten vorgenommen.

Die Arbeitsgruppenergebnisse wurden in der Folge durch die Moderatoren in einer Plenumsdiskussion zusammengefasst und durch das Plenum kommentiert.

Die in der Folge dargestellten Aspekte stellen stichwortartig die Hauptstränge und Argumente aus der Arbeitsgruppenarbeit dar. Dazu wurden die von den Teilnehmer/innen vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise – sofern zum besseren Verständnis erforderlich – aus Kenntnis der geführten Diskussion durch die Moderation ergänzt und thematisch-inhaltlich geordnet. Eine Wertung der Diskussionsbeiträge ist nicht erfolgt.

Die in den Arbeitsgruppen von den Teilnehmern/innen kontrovers diskutierten Anmerkungen und Hinweise sind mit dem Hinweis (Blitz) in Klammern gekennzeichnet.

### 4.1 Arbeitsgruppe A Instrumente mit Fördermitteleinsatz

Aus der Diskussion der Arbeitsgruppe A können folgende Aspekte festgehalten werden:

#### Diskutierte Fragestellungen

Die Arbeitsgruppe führt aus den Vortragsthemen kommend einige Fragestellungen genereller Art an, die noch vor der konkreten Gestaltung von Instrumenten mit Fördermitteleinsatz beantwortet werden sollten:

- Es wird eine Problematik Wohnungsmarkt versus Grundrecht auf Wohnen gesehen - wie könnten Wege gefunden werden (durch zielgerichteten Einsatz von Fördermitteln), dass Wohnraum jedem zur Verfügung steht?
- Wer muss in der Thematik Fördermittel mitarbeiten?
- Wie können die vielfältigen Förderprogramme in ein Gesamtpaket gebracht werden?
- Wie kann der Abruf von Förderungen erhöht werden?
- Schwellen - Wie könnte vorgegangen werden, um die Zugangsschwellen abzubauen?
- Ein gezielter Fördermitteleinsatz braucht zielgruppenspezifische Information  
→ was kann dazu getan werden?
- Unter welchen Rahmenbedingungen macht Förderung überhaupt Sinn?
- Wie kann das Thema Mobilität mit in Förderung eingebunden werden?
- Was wären tragbare Bindungsfristen?
- Übergeordnete Fragen, die für die Gestaltung der Förderinstrumente als wichtig erachtet werden:  
→ Wie groß soll die Stadt werden?  
→ Wie soll die Durchmischung aussehen?  
→ Darauf basierend: Welche Strukturen will/braucht Heidelberg?
- Wie kann das bestehende Förderprogramm um soziale Punkte ergänzt werden?
- Ist der Baulandbeschluss noch passend?

*Klausurlösung kommunale Wohnungspolitik*

**Themenspeicher**

<b>Problematik</b> Wohnungsmarkt vs Grundrecht auf Wohnen Wie könnten Wege gefunden werden, dass Wohnraum jedem zur Verfügung steht?	<b>Fördermöglichkeiten</b> zielgruppenspezifische Informationen → was kann getan werden?	<b>Erbbaurecht</b>
<b>Methodenförderung</b> zur Lebens- Beteiligung zielgruppenspezifisch	<b>Vom Bauland - wahlrecht ausgetrennt</b>	<b>Definitionen</b> finden für: - Schwellen - Zielgruppen
<b>Nachfragen stärken</b> was könnte dafür getan werden?	<b>Jugendkampagne</b>	<b>Was soll gefördert werden?</b> Definition autonomer Schwellen? Zielgruppen?
<b>Schwellen</b> Wie könnte vorgegangen werden?	<b>Fragen:</b> wie groß soll die Stadt werden?	<b>Wie kann Förderprogramme um soziale Punkte ergänzen?</b>
<b>Was wären tragbare Bindungsfristen?</b>	<b>Wie soll die Durchmischung aussehen?</b>	<b>Wie kann der Abruf von Förderungen erhöht werden?</b>
<b>Unter welchen Rahmenbedingungen macht Förderung Sinn?</b>	<b>Darauf basierend: welche Strukturen will/braucht Heidelberg?</b>	<b>Wer muss in der Thematik Fördermittel mitarbeiten?</b>
<b>als Kooperation auch private Hand geschlossen zu?</b>	<b>Wie kann das Thema Mobilität mit in Förderung eingebunden werden?</b>	<b>Wie können die Förderinstrumente in Gesamtpaket eingebunden werden?</b>

#### Mögliche Arbeitspakete für die nächsten Arbeitsschritte

Klar wurde im Zuge der Arbeitsgruppe, dass für eine vertiefende und sachgerechte Beschäftigung mit dem Thema der Instrumente mit Fördermitteleinsatz mehr Zeit und ein kontinuierlicher Rahmen in Form eines weiterführenden Dialogs geschaffen werden sollte. Hierzu werden folgende mögliche Arbeitsschritte zu einer gemeinsamen Ausgestaltung der Instrumente mit Fördermitteleinsatz diskutiert:

- Arbeitspaket 1: Zusammenstellung des relevanten Personenkreises, der am Thema Gestaltung der Instrumente mit Fördermitteleinsatz mitwirken soll

- Arbeitspaket 2: Klare Definitionen finden für:
  - Schwellen
  - Zielgruppen
  - Standards
  - Bindungen
  - Was soll gefördert werden:
    - z.B. Objekt-/Subjektförderung, Aufbau von Wohneigentum oder energetische Sanierung, etc.
  
- Arbeitspaket 3: Qualitätskriterien erarbeiten:
  - Fördermittel müssen jedem zugänglich sein
  - Methodenförderung zur breiten Beteiligung, fachspezifisch = die Förderungen sollen so beschrieben werden, dass auch dem „Amtsdeutsch“ nicht in vollem Umfang mächtige Menschen es verstehen können
  - Erbbaurecht als ein mögliches Instrument nicht außer Acht lassen
  - Einflussmöglichkeiten in Richtung übergeordnete Förderprogramme nutzen
  - Unterstützung von Wohnprojekten + Wohngruppen
  - Weitere Kriterien
  
- Arbeitspaket 4: Nachfragen stärken! - Was könnte dafür getan werden?
  - Als Kooperation auch private Hand gewinnen, wie?
  - Wie können - vom Baulandmanagement ausgehend - neben Investoren auch private Interessenten gewonnen werden?
  - Imagekampagnen

## 4.2 Arbeitsgruppe B Rechtliche Instrumente / verpflichtende Instrumente

Aus der Diskussion der Arbeitsgruppe B können folgende Aspekte festgehalten werden:

### Hinweise zum Baulandbeschluss

#### Ursachen für den bislang fehlenden Heidelberger Erfolg:

- Es gab seit 2005 wenig Projekte/Flächenentwicklungen, die mit neuem Baurecht versehen wurden, daher war die Zahl der anteilig zu bindenden Wohneinheiten überschaubar.
- Die Anwendung des Baulandbeschlusses wurde in bestimmten Fällen (Gutenberghöfe) mit rechtlichen Argumenten „gekippert“. Diese Beschränkung der Anwendungsmöglichkeit des Baulandbeschlusses wurde im Rahmen einer Fortschreibung korrigiert.
- In der Bahnstadt fand der Baulandbeschluss aufgrund der rechtlichen Sondersituation (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) keine Anwendung, wurde aber letztlich in anderer Form doch umgesetzt. Die gebundenen Wohnungen fallen aber nicht unter die Statistik des Baulandbeschlusses.
- Effekte des Baulandbeschlusses sind bei Lichte betrachtet quantitativ kaum vorhanden, bei hohem Personal-/Verwaltungsaufwand.

#### Hinweise zum München Modell

- München Modell als Vorbild
  - Funktioniert seit 20 Jahren
  - Rechtssicherheit, Erfahrungshintergrund
  - Effizienzsicherheit
  - Teils andere Quoten/Mechanismen
- München Modell sollte Vorbild für Heidelberg sein
- Grundsätzliches Ziel muss sein, Bodenwertsteigerung abzugreifen, um preiswerte Wohnungen zu generieren

#### Hinweise zu den angeregten Veränderungen beim Baulandbeschluss:

#### Ersatzmaßnahmen im räumlichen Umfeld (Radius-Regelung)

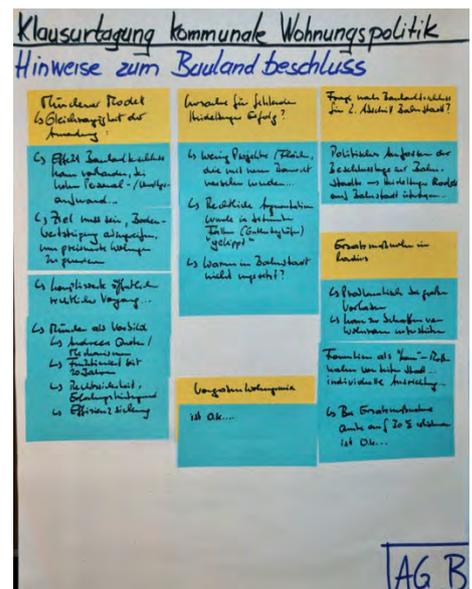
- Die Flexibilisierung durch das Vorsehen von Ersatzmaßnahmen im räumlichen Umfeld kann die Schaffung von Wohnraum unterstützen
- Das Formulieren von „Kann“- Maßnahmen von Seiten Stadt ermöglicht eine individuellere Ausrichtung, hält den Druck jedoch grundsätzlich aufrecht
  - Bei Ersatzmaßnahme Quote auf 30% erhöhen ist o.k.
- Die Flexibilisierung ist unproblematisch bei kleineren Vorhaben, wird bei Großvorhaben aber kritisch gesehen, Frage einer Deckelung der Flexibilisierung im Hinblick auf die Quantität der entstehenden Wohneinheiten?

#### Sonstige Veränderungen (Vorgaben Wohnungsmix):

- Vorschläge werden mitgetragen

#### Frage nach Baulandbeschluss für 2. Abschnitt Bahnstadt

- Neue Diskussion der vorhandenen Beschlusslage wird angeregt
  - Heidelberger Modell (wohnungspolitische Vorgaben für die Konversionsfläche Mark Twain Village) auf Bahnstadt übertragen?



**Hinweise für weiteres Vorgehen auf den Konversionsflächen**

**Konversionsflächen als Anker der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen:**

- Die Konversionsflächen stellen für Heidelberg die wesentlichen Kernflächen für die weitere quantitative Bereitstellung von Wohnungen dar. Vor diesem Hintergrund muss auch im Hinblick auf die Frage der Übertragung des Baulandbeschlusses hier eine Priorität gesetzt werden, um gebundenen Wohnraum zu schaffen.

**Übertragen des vorhandenen Modells (Südstadt / MTV) auf die private Wohnungswirtschaft**

- Der Ansatz von 70% an preisgünstigem Wohnraum wird von privater Wohnungswirtschaft als zu ambitionierte Quote gesehen:
- Wie stellt sich diese Quote vor dem Integrationsaspekt dar?
  - Ist die Nachfrage in dieser Breite überhaupt vorhanden?

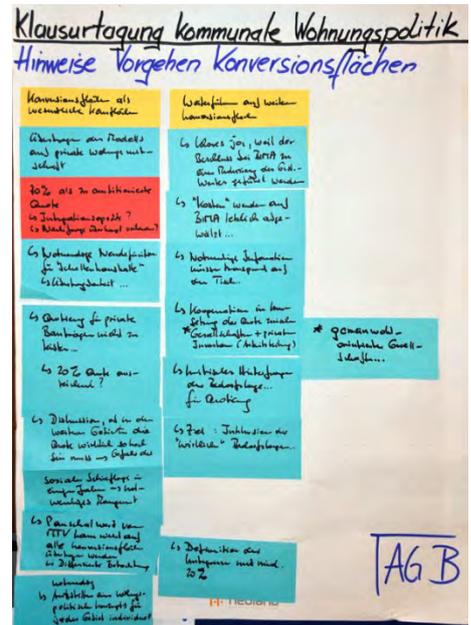
- Quotierung ist in dieser Intensität für private Bauträger nicht zu leisten...
- Notwendige Neudefinition für „Schwellenhaushalte“
- Gefahr der sozialen Schieflage in einigen Jahren
- Notwendiges Management, welches durch Wohnungsbaugesellschaften erbracht werden kann, jedoch nicht von privater Seite

**Weiterführen der Quotierung auf weiteren Konversionsflächen:**

- Klares Ja
- Klares Bekenntnis zu einer Quotierung kann bei BIMA zu einer Reduzierung des Grundstückswertes führen, „Kosten“ werden auf BIMA letztlich abgewälzt...
- Notwendige Informationen und Bewertungen zu den einzelnen Gebieten müssen aber transparent auf den Tisch
- Eine Kooperation in Umsetzung der Quote zwischen gemeinwohlorientierter Gesellschaften und privaten Investoren (Arbeitsteilung) wird in Aussicht gestellt
- Ein kritisches Hinterfragen der realen Bedarfsfrage wird für die Quotierung angemahnt
- Ziel: Inklusion der „wirklichen“ Bedarfsfälle in einer robusten, stabilen Quartiersentwicklung
- Definition der Untergrenze der Quotierung entsprechend Baulandbeschluss bei mind. 20%

**Übertragbarkeit der Quotierung aus der Südstadt auf andere Konversionsflächen:**

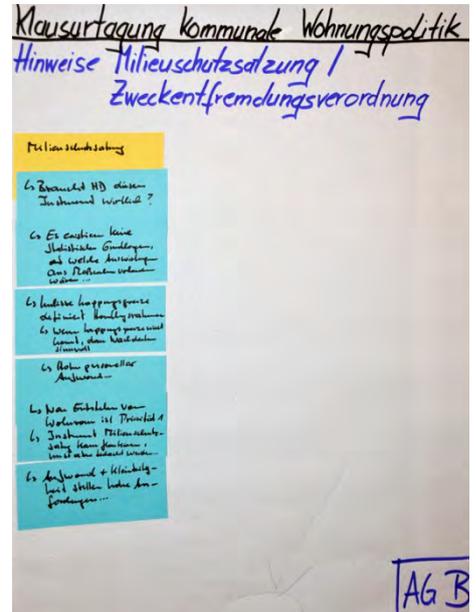
- Der Pauschalwert von MTV kann nicht auf alle Konversationsflächen übertragen werden
- Ist eine 20% Quote entsprechend des Baulandbeschlusses für die weiteren Konversionsflächen ausreichend?
- Frage und Diskussion, ob in den weiteren Konversionsflächen (Hospital, Patton, PHV) die Quote wirklich so hoch sein muss
- Ergebnis: Pauschalwerte und eine pauschale Übertragung der Ziele aus Südstadt / MTV sind nicht Ziel führend
- Eine differenzierte quartiersbezogene Betrachtung erscheint notwendig
- Aufstellen eines Wohnungspolitischen Konzepts für jede einzelne Konversionsfläche individuell notwendig



**Hinweise zur Milieuschutzsatzung**

**Milieuschutzsatzung**

- Braucht Heidelberg dieses Instrument wirklich, welchen Mehrwert hat es real?
- Die Entwicklung von neuem Wohnraum (vgl. Konversionsflächen) muss erste Priorität besitzen
- Es existieren keine statistischen Grundlagen, welche Auswirkung und Effekte aus der Anwendung der Milieuschutzsatzung absehbar überhaupt vorhanden wäre
- Das Instrument Milieuschutzsatzung kann flankieren, muss aber sorgfältig hinsichtlich Mehrwert bedacht werden
  - Die Kleinteiligkeit des Instruments stellt hohe inhaltliche und rechtliche Anforderungen
  - Absehbar hoher personeller Aufwand
- Kulisse Kappungsgrenze definiert den Handlungsrahmen
  - wenn Kappungsgrenze nicht kommt (und damit die Möglichkeit eines längeren Kündigungsschutzes in Zuge einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen), dann Nachdenken sinnvoll



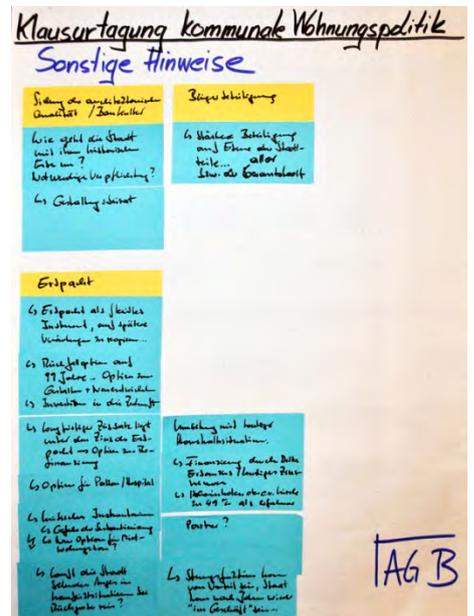
**Sonstige Hinweise**

**Sicherung der architektonischen Qualität/Baukultur**

- Wie geht die Stadt mit ihrem historischen Erbe um?
- Notwendige Verpflichtung?
  - Verpflichtung eines Gestaltungsbeirats

**Erbpacht als mögliches wohnungspolitisches Instrumentarium**

- Erbpacht als flexibles Instrument, um auf spätere Veränderungen zu reagieren...
- Rückfalloption auf 99 Jahre...
  - Option zum Gestalten + Neuentwicklung
- Investition in die Zukunft
- Steuerungsfunktion kann von Vorteil sein, Stadt kann nach Jahren wieder „im Geschäft“ sein...
- Langfristiger Zinssatz liegt unter dem Zins der Erbpacht
  - Option zur Refinanzierung
  - Finanzierung durch Delta Erbbauzins/heutiges Zinsniveau
- Hereinholen der evangelischen Kirche zu 49% als erfahrener Partner?
- Patton oder Hospital als Modellvorhaben für das Instrumentarium Erbpacht?
- Kritik am Instrumentarium Erbpacht:
  - Gefahr der Subventionierung
  - Nur Option für Mietwohnungsbau? (Blitz)
- Kauft sich die Stadt sehendes Auge in Konfliktsituationen bei Rückgabe ein?
- Umsetzung mit heutiger Haushaltssituation nicht darstellbar



**Bürgerbeteiligung**

- Stärkere Beteiligung auf Ebene aller Stadtteile, bzw. der Gesamtstadt



- Maßnahmen, um preiswertes Wohnen zu erhalten und zu fördern: Programme so zu schneiden, dass diese passend sind und greifen, Fördergrenzen, Bodenpolitik, Erbpacht, Liegenschaftspolitik, ...
- Städtebau und Stadtplanung: Dichte, Mobilität, ...

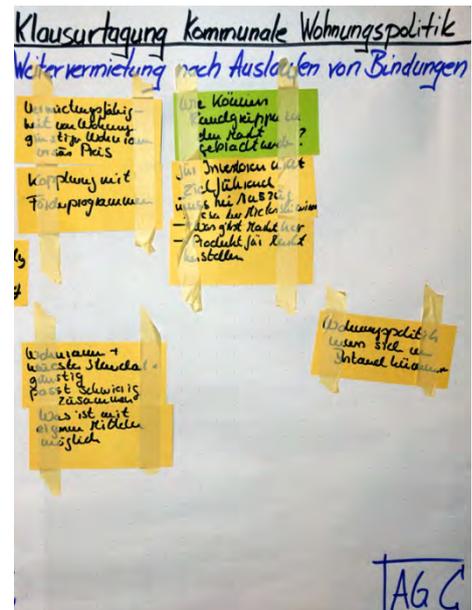
## **Hinweise zur Schaffung von gebundenem Wohnraum und Weitervermietung nach Auslaufen von Bindungen**

### **Ziel**

- Wie kann man den Bindungszeitraum für sozialen Wohnraum verlängern?
- Planungssicherheit für den Mieter über die Grenze von zehn Jahren hinweg schaffen
- Langfristige Perspektive für Mieter und Vermieter schaffen
- Für den Vermieter muss die langfristige Bindung attraktiv sein
- Spagat zwischen Wohnraum / neuester Standard / günstige Preise als Herausforderung angehen
- Erwartungen passen oft nicht zusammen
- Wenn wir die Gesamtgesellschaft betrachten, sind auch die Menschen wichtig, die ihren Wohnraum mit eigenen Mitteln finanzieren

### **Förderung**

- Wie können Randgruppen in den Markt gebracht werden?
- Kopplung von Förderprogrammen ist notwendig.
- Kontrovers wird gesehen: Subjektförderung statt Objektförderung?  
Argumente:
  - Objektförderung führt zur Stigmatisierung von Gebieten und Objekten
  - Quartiersentwicklung zur Imageförderung ist notwendig
  - Subjektförderung allgemein kann zu einer Umlenkung der Mittel zum Eigentümern und zu Mietersteigerungen
  - Objektförderung berücksichtigt nicht ggf. steigende Einkommen von Bewohnern („Porsche in der Sozialwohnung“)
- In den letzten Jahren war der Neubau von Wohnungen gering, der Schwerpunkt der Überlegungen sollte deshalb im Bereich „Bestand“ liegen
- Wohnungspolitik muss sich um den Bestand kümmern
- Günstiger Wohnraum und Schaffen neuester Standards (Energie, Barrierefreiheit, etc...) passen oft nicht zusammen, Zuschussprogramme sind hier notwendig
- Nach einem Auszug wird die Wohnung besichtigt und festgestellt, welche Modernisierungen notwendig sind, um den Ansprüchen des Marktes gerecht zu werden. Für den Markt wird das Produkt Wohnung hergestellt. Wie bekommen wir Vermieter dazu, Randgruppen in diesen Markt aufzunehmen? Bei vorhandenen Mieterprofilen kann bei Auszug direkt festgestellt werden, was die zukünftigen Mieter brauchen. Diese Verquickung wäre notwendig.
- Bei Mieterwechsel sollte schon vor der Renovierung das Profil der neuen Mieter bekannt sein, um ihre Bedürfnisse entsprechend berücksichtigen zu können.



## Hinweise zu Kooperationen mit dem Amt für Soziales und Senioren

- Frau Haas-Scheuermann, Leiterin des Amtes für Soziales und Senioren, lädt die Wohnungsbaugesellschaften ein, ein Konzept zum Thema „strukturierte Instrumente / Verfahren, verlässliche Regeln“ gemeinsam zu entwickeln und dieses dann dem Gemeinderat als Vorlage zu übergeben.

### Strukturierte Instrumente / Verfahren, verlässliche Regeln schaffen

- Unterstützung von Menschen mit Marktzugangsproblemen
- Notwendigkeit der Vermittlung
- Notwendigkeit von Kooperationspartnern, die solche Menschen aufnehmen, wenn das Verfahren geklärt ist und klar ist, wie Probleme „geheilt“ werden können
- Schaffen eines kalkulierbaren, beherrschbaren Risikos
- Transparenz, klare Absprachen und Kooperationen
- Klare Ansprechpartner

### Mieterprofil

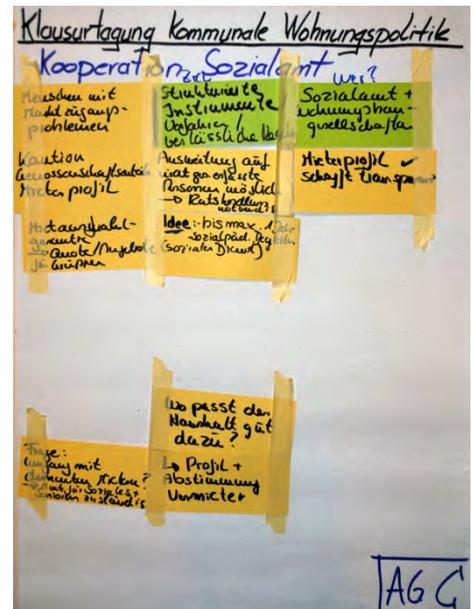
- Ein Mieterprofil schafft notwendige Transparenz
- Mieterprofile erstellen, um im Austausch mit den Wohnungsbaugesellschaften in einer Form von Quote Angebote, Zugang für Personen / Gruppen, die beim Sozialamt anstehen zur Begleitung in eigenen Wohnraum zu schaffen
- Klären, wo der betroffene Haushalt gut integriert werden kann, Abstimmung des Profils mit dem Vermieter
- Abspracheverfahren mit einem verlässlichen Regularium schaffen
- Es sind möglichst alle Menschen mitzunehmen, die es in der Gesellschaft gibt
- Ein Profil und eine enge Abstimmung mit dem Vermieter bietet die Möglichkeit, zu schauen, wo ein Haushalt gut ins Gefüge passt, ohne andere zu stören oder zu Problemen zu führen

### Mietinteressentenbüro, Mietinteressentenliste

- In der Vergangenheit gab es ein Mietinteressentenbüro bei der GGH (gemeinsam mit dem Amt für Soziales und Senioren)
- Idee: Beratungsstelle für Vermieter
- Auskunft zu Kosten
- Was geschieht, wenn Mieter nicht kommen?
- Wer kümmert sich, wenn es Probleme gibt?
- Das Mietinteressentenbüro wird quasi in Form eines virtuellen Büros fortgeführt
- Über einen Mitarbeiter des Amtes für Soziales und Senioren wird die Arbeit der vormals gemeinsamen Stelle mit der GGH mit einem Zugang zu den Daten der GGH fortgeführt.
- Hinweis: die zentrale Fachstelle berät bereits einzelne Vermieter, wenn diese Beratung flächendeckend vorgenommen werden ist dies sehr personalintensiv. Das Angebot der Fachstelle muss noch besser bekannt gemacht werden.
- Weitere Wohnungsbaugesellschaften einbinden.
- Zielführend ist das Führen von einer Interessentenliste für alle Wohnungsbaugesellschaften, da sich Interessenten bei mehreren unabhängig voneinander geführten Listen überall anmelden.
- Gemeinsame Internetplattform der Wohnungsbaugesellschaften.

### Weitere Ideen / Angebote des Amtes für Soziales und Senioren:

- Kautions, im Einzelfall Provision
- Wenn jemand zuwendungsberechtigt ist, kann die Kautions auf Darlehensbasis übernommen werden
- Frage: Ausweitung auf Gruppen, für die kein gesetzlicher Anspruch besteht? Dann notwendig: Ratsbeschluss für eine freiwillige Leistung.



- Genossenschaftsanteile übernehmen
- Zeitlich befristete Mietausfallgarantie, auch hier ist ein Ratsbeschluss notwendig, im Sinne eines Topfes, der diese Leistung zur Verfügung stellt. Zu diskutieren ist hier Darlehen oder verlorener Zuschuss.
- Idee: Begleitung durch Sozialpädagogen / sozialen Dienste bei Meldung von Problemen durch die Wohnungsbaugesellschaft an das Sozialamt, Ziel ist die Sicherung des Mietverhältnisses, dies wird schon in Einzelfällen durchgeführt. Umgang mit demenzten Mietern? Hier ist das Amt für Soziales und Senioren mit seinem sozialen Dienst zuständig. Er nimmt Hinweise aus der gesamten Bevölkerung auf.

#### Sonstige Hinweise

- Bei weiteren Überlegungen den Aspekt der „zweiten Miete“ berücksichtigen (Energiekosten, etc...).

#### ***Hinweise zu dem Themenfeld Quartiersmanagement***

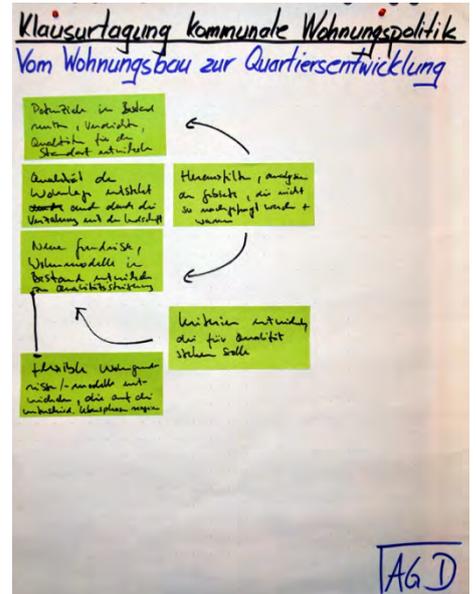
- Quartier und Nachbarschaft zusammen denken
- Leben und Wohnen im Quartier berücksichtigen
- Wir dürfen nicht erst reagieren, wenn ein Stadtteil „verfällt“, sondern wir müssen viel eher beginnen (agieren statt reagieren)
- Quartiersmanagement in allen Gebieten einführen
- Eigentümer ins Boot holen, Eigentümer sollten gemeinsam handeln, gemeinsame Finanzierung von Treffpunkten, Quartiersmanagement
- Berücksichtigen, dass das Image eines Gebietes oder Hauses nach innen und außen unterschiedlich sein kann.
- Eigenes Quartiersmanagement der Wohnungswirtschaft als Beitrag zur gelingenden Nachbarschaft?
- Quartiersmanagement macht erst ab einer bestimmten Anzahl der Objekte Sinn.

### 4.4 Arbeitsgruppe D Flächenangebote / räumliche Entwicklungsoptionen

Aus der Diskussion der Arbeitsgruppe D können folgende Aspekte festgehalten werden:

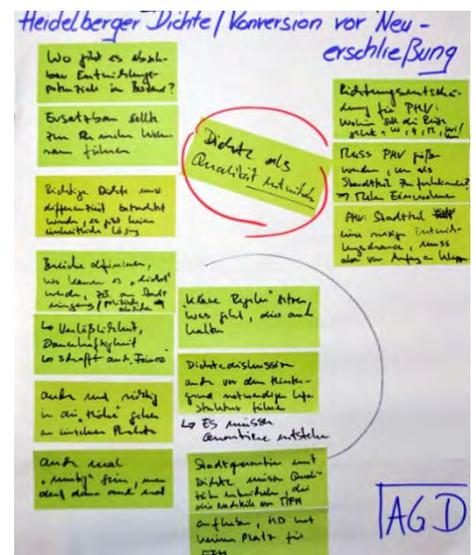
#### Hinweise zum Wandel vom Wohnungsbau zur Quartiersentwicklung

- Potenziale im Bestand nutzen, Verdichten, Qualitäten für den Standard entwickeln
- Qualität der Wohnungslage entsteht auch durch die Verzahnung mit der Landschaft
- Neue Grundrisse, Wohnungsmodelle zur Qualitätssteigerung im Bestand entwickeln
- Flexible Wohnungsgrundrisse/ -modelle entwickeln, die auf die unterschiedlichsten Lebensphasen reagieren
- Herausfiltern und Analysieren von Gebieten, die nicht so nachgefragt wurden, welche Gründe liegen vor?
- Kriterien entwickeln, die für Qualität stehen sollen



#### Hinweise zur Heidelberger Dichte Konversion vor Neuerschließung

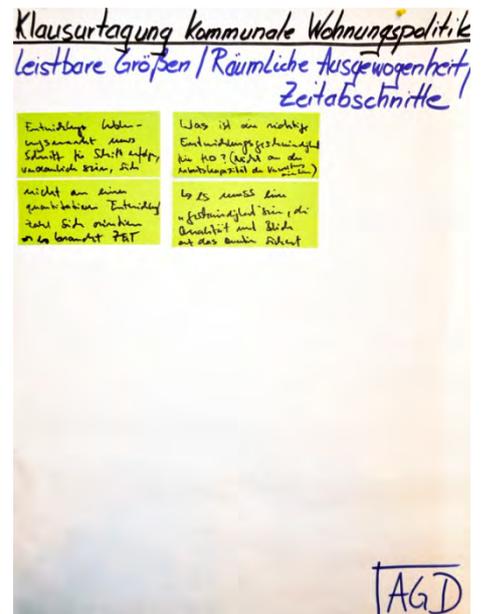
- Wo gibt es absehbar Entwicklungspotentiale im Bestand?
- Ersatzbau sollte zu mehr Wohnraum führen
- Richtige Dichte muss differenziert betrachtet werden, es gibt keine einheitliche, pauschalierte Lösung
- Bereiche definieren: Wo kann es „dicht“ werden, z.B. am Stadteingang; dieses Ziel politisch absichern
- Verlässlichkeit; Dauerhaftigkeit schafft auch „Fairness“
- Auch und „richtig“ in die „Höhe“ gehen an einzelnen Punkten ... auch mal „mutig“ sein...
- „Klare Regeln“ setzen, was geht, diese dann auch halten
- Dichtediskussion auch vor dem Hintergrund notwendiger Infrastruktur führen  
→ Es müssen Quartiere entstehen
- Stadtquartiere mit Dichte müssen Qualitäten entwickeln, die die Nachteile von Mehrfamilienhäuser aufheben, Heidelberg hat keinen Platz frei für Einfamilienhäuser
- Dichte als Qualität entwickeln



- Richtungsentscheidung für PHV: Wohin soll die Reise gehen?  
→ „Stadtteil“? → Wohnen, Mischnutzung, Gewerbestandort?
- Muss PHV größer werden, um als Stadtteil zu funktionieren?  
→ Mehr Einwohner, regionale Dimension betrachten?
- PHV: Der Ort besitzt eine riesige Entwicklungschance, aber auch eine Bürde: Eine Entwicklung muss aber von Anfang an klappen, Fehlentwicklungen müssen vermieden werden

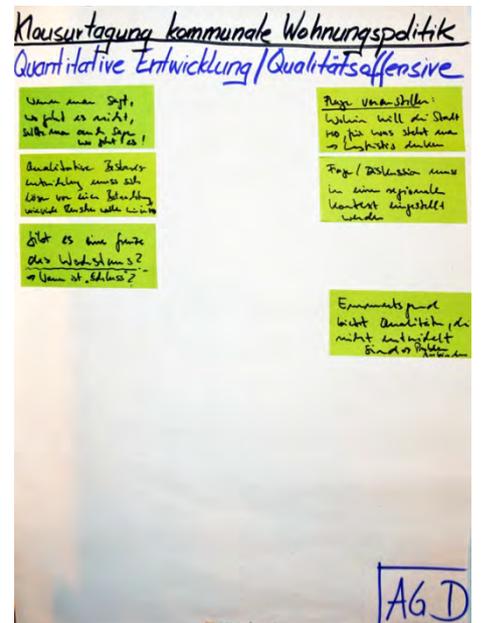
**Hinweise zu leistbaren Größen/Räumliche Ausgewogenheit/Zeitabschnitte**

- Entwicklung des Wohnungsmarkts muss Schritt für Schritt erfolgen, verdaulich sein, sich nicht vordergründig an einer quantitativen Entwicklungszahl zu orientieren, zählt sich aus  
→ Es braucht Zeit
- Was ist die richtige Entwicklungsgeschwindigkeit für Heidelberg?  
(Nicht an der Arbeitskapazität der Verwaltung orientieren)
- Es muss eine „Geschwindigkeit“ sein, die Qualität mit Blick auf das Quartier sichert



**Hinweise zur quantitativen Entwicklung /Qualitätsoffensive**

- Wenn man sagt, wo es nicht geht, sollte man auch sagen wo es geht
- Quantitative Bestandsentwicklung muss sich lösen von einer Betrachtung, wie viele Menschen wollen wieviel
- Gibt es eine Grenze des Wachstums?  
→ Wann ist „Schluss“?
- Frage voranstellen:  
Wohin will die Stadt Heidelberg, für was steht man  
→ langfristig denken
- Frage/Diskussion muss in einem regionalen Kontext eingestellt werden
- Emmertsgrund besitzt Qualitäten, die nicht entwickelt sind  
→ Problem Anbindung



## 4.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Im abschließenden Plenum wurden die Ergebnisse wie folgt präsentiert:

### Arbeitsgruppe A: Instrumente mit Fördermitteleinsatz

- Innerhalb der Arbeitsgruppe war eine gewisse Ernüchterung zu spüren, dass die vielfältigen und differenzierten Fragestellungen zur Optimierung von Einzelprogrammen nur angerissen werden konnten und viele Fragen noch offen und weiter vertiefend zu klären sind. Zudem sind aus der Arbeitsgruppe heraus noch weitere zu diskutierende Fragestellungen hinzugekommen.
- Vor diesem Hintergrund wird die Diskussion in der Arbeitsgruppe als erster Schritt gesehen, der in einem gemeinsamen getragenen Dialog weiter vertieft werden muss. Hierfür bedarf es eines weiterführenden Runden Tisches oder einer Arbeitsgruppe, an der die für die Förderprogramme wichtigen Akteure aktiv weiterarbeiten sollten. Die Verwaltung wird aufgefordert, hierzu entsprechende Schritte einzuleiten und als Basis für die Diskussion den konkreten Vorschlag für ein Handlungsprogramm vorzulegen.
- Die Wohnungswirtschaft erklärt sich in diesem Zuge bereit, aktiv mit der Verwaltung in einen Dialog darüber einzutreten, in welcher Form und in welchem Rahmen zukünftige Förderprogramme aufgelegt werden sollten. Der Dialog wird als ein Gewinn für beide Seiten angesehen.
- Für zukünftige Förderprogramme gilt es, konkrete Empfehlungen und Definitionen auszuarbeiten für Schwellenstandards/Bindungen und die Frage der Objekt- oder Subjektförderung.
- Relevant erscheint für die Nutzung von Förderprogrammen über ihre Struktur hinaus die Frage,
  - o wie Information zu Förderprogrammen an die Zielgruppen gelangen,
  - o wie bestehende Informationskanäle wie auch die Antragsförderung verbessert werden können,
  - o und wie die Förderprogramme den jeweiligen Zielgruppen inhaltlich am besten verständlich vermittelt werden können.
- In der Summe werden spezifische Informations- und Imagekampagnen für unterschiedliche Zielgruppen/Antragssteller als notwendig erachtet.
- Darüber hinaus ist die Frage zu beantworten, wie es mit Gruppen aussieht, die heute noch gar keinen Zugang zur Förderung haben.

### Arbeitsgruppe B: Rechtliche Instrumentarien

- Die Wirkung des bisherigen Baulandbeschlusses „krankt“ daran, dass die kritische Masse, aus der sozial gebundener Wohnraum hätte hervor gehen können, zu klein war, da insgesamt zu wenige Neubauwohnungen entstanden
- In Zukunft wird der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung auf den Konversionsflächen liegen. Vor diesem Hintergrund besteht ein Konsens, den Baulandbeschluss auch auf die Konversionsflächen zu übertragen und dort weitere Potenziale für preiswerten bzw. gebundenen Wohnraum zu generieren.
- Ob dabei die Quantitätsziele aus der Südstadt auf die übrigen Konversionsflächen übertragbar sind, wird kritisch gesehen. Es besteht Konsens, dass jedes Konversionsgebiet differenziert zu betrachten ist (Lage, Randbedingungen etc.) und für jedes Konversionsgebiet möglichst transparent unterschiedliche Quotierungen zu finden/festzulegen sind.
- Im Grundsatz besteht von Seiten der privaten Wohnungswirtschaft eine Offenheit zu Mitwirkung, wenn gleich eine Überforderung hinsichtlich einer Quotierung analog zur Südstadt kritisch gesehen wird.
- Grundsätzlich wird argumentiert, dass die Begrifflichkeit „preiswertes Wohnen/gebundener Wohnraum/gefördertes Wohnen“ bereits eine Stigmatisierung erfahren hat und unbegründete Ängste in der Bevölkerung und bei Anwohnern bestehen, was eine Definition, Aufklärung und eine Profilierung des Begriffs notwendig macht.
- Für den 2. Abschnitt der Bahnstadt wird empfohlen, nochmals einen politischen Diskurs zur Anwendung des Baulandbeschlusses zu führen (Verweis auf Entwicklungsmaßnahme).
- Im Grundsatz sollte sich der Baulandbeschluss zur Erhöhung der verfahrensrechtlichen Rechtssicherheit und Effizienzsicherung möglichst eng an bewährte Modelle anlehnen (bspw. Münchener Modell).
- Die vorgeschlagene Ausnahmeregelung (Radiusmodell) wird zumindest für kleinere Vorhaben positiv gesehen, aber nur gegen Erhöhung der Laufzeit.

- Milieuschutzsatzungen basieren verfahrenstechnisch auf kleinteiligen Abgrenzungen und werden im Hinblick auf den Kosten-Nutzen-Faktor durchaus kritisch hinterfragt. Die erste Handlungspriorität sollte darin liegen, neuen sozialen Wohnraum im Zuge der Konversion zu schaffen.
- Die Erbpacht könnte eine Chance darstellen, in Wohnquartieren langfristig eine städtebauliche Steuerungsoption zu sichern. Die Arbeitsgruppe gibt hier den Anstoß, dieses Instrumentarium nochmals intensiv zu diskutieren, politisch zu bewerten und im Rahmen eines Modellvorhabens im Zuge der Konversion zu testen.
- Auch die Sicherung der Baukultur wird diskutiert, welche über die Einführung eines Gestaltungsbeirates mit entsprechenden Anwendungsregularien erfolgen könnte.

### **Arbeitsgruppe C: Freiwillige Selbstverpflichtungen / Kooperationen / Dialog**

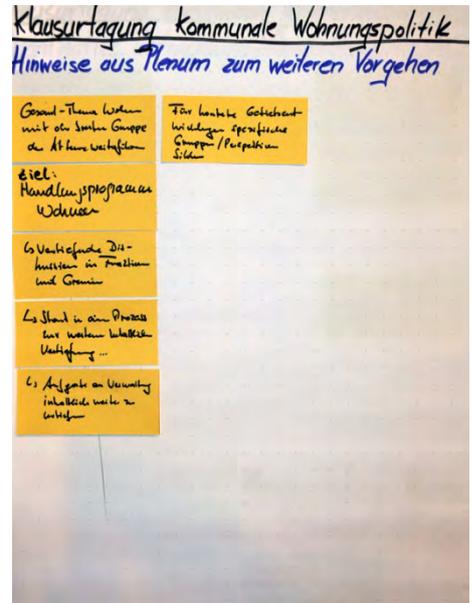
- Die Klausurtagung markiert einen positiven Start für einen Dialog zwischen Stadtverwaltung und der Wohnungswirtschaft, der aktiv weitergeführt werden soll.
- Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, hierzu kurzfristig einen Vorschlag über die nächsten Schritte für einen weiterführenden Dialog (Plattform mit Treffen 2-3mal im Jahr) auszuarbeiten (Klärung Aufgabenbereiche, Regularien).
- Es werden erste Vorschläge für Teilnehmende gemacht: Mieterverein, Vermieterverband, Stiftungen, Wohlfahrtsverbände, Quartiersmanagement, Wohnungsbauunternehmen, private Projektentwickler, Genossenschaften, Politik, kommunaler Ordnungsdienst/Polizei
- Es wird die Frage gestellt, wie auch über Heidelberg hinaus die Region in einen solchen Dialog eingebunden werden könnte.
- Als zu diskutierende Aspekte werden genannt:
  - o Quartiersmanagement (Image, Stigma)
  - o Unterbringung von Problemkunden
  - o Einbindung der Region
  - o Maßnahmen, um preiswertes Wohnen zu erhalten und zu fördern (Fördergrenzen/-programme Bodenpolitik, Erbpachten, Liegenschaftspolitik etc.
  - o Städtebau und Stadtplanung
- Für den Dialog wird eine offene, erwartungsfreie Haltung erwartet
- Ziel muss es sein, gemeinsam Förderinstrumente und flankierende Maßnahmen zu diskutieren und Empfehlungen an die Kommunalpolitik abzugeben. Erste Ansätze wurden in der AG diskutiert.

### **Arbeitsgruppe D: Flächenangebote/Räumliche Entwicklungsdimension**

- Die Wohnbauflächenentwicklung in Heidelberg soll aus einer qualitativen Betrachtung heraus gesteuert werden. Dies gilt für Neubauf Flächen und Konversionsflächen gleichermaßen wie für eine Entwicklung im Bestand (Innenentwicklung).
- Hinsichtlich der Quantität steht der Stadt Heidelberg durch die Konversion der amerikanischen Liegenschaften ein für die nächsten Jahre ausreichend groß bemessenes Flächenpotenzial zur Verfügung, dass es schrittweise zu entwickeln gilt.
- Parallel zur Entwicklung der Konversionsflächen wird die Notwendigkeit gesehen, sich intensiv mit einer qualitativen Innenentwicklung auseinanderzusetzen.
- Nach einer vollständigen Entwicklung der Konversionsflächen ist die Frage einer weiteren Erschließung von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan neu zu bewerten.
- Die Qualitätsdiskussion im Bestand ist im Besonderen unter dem Aspekt einer angemessenen städtebaulichen Dichte zu betrachten, aber auch unter den Aspekten Wohntypologie/Grundrisse, Nahversorgungsangebot, Ausstattung Infrastruktur und Qualität des Wohnumfelds.
- Es wird eine gesamtstädtische Diskussion zur Dichte angeregt, die aus einer qualitativen wie differenzierten Betrachtung heraus zu führen ist und sich weniger am rechnerischen Dichtewert orientiert.
- Zur Schaffung von Planungssicherheit und Verlässlichkeit auch gegenüber den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt und den Anwohnern/Nachbarn wird angeregt, Bereiche in der Stadt zu kennzeichnen, die eine Verdichtung im Bestand erlauben oder zur Qualifizierung gar einfordern.

#### 4.6 Zusammenfassung der Schlussdiskussion im Plenum

- Es wird sehr positiv bewertet, dass mit der Klausurtagung ein erster gemeinsamer Schritt zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft gemacht wurde.
- Die Klausurtagung wird als informativer Tag bewertet, der ob des komplexen Themas aber dicht gedrängt war.
- Um habhafte Ergebnisse zu erarbeiten und Handlungsprogramme abzuleiten, die über viele Jahre Bestand haben sollten, wird mehr Zeit für eine gemeinsame Diskussion benötigt, die Klausurtagung wird als Startschuss für eine fortführende gemeinsame Arbeit gesehen.
- Es besteht allgemein die Bereitschaft, sich in einen Dialog als längeren Prozess weiter einzubringen.
- In Zukunft sind sehr viele Gebiete zu entwickeln, dabei ist ein Patentrezept, das für alle Gebiete gilt, vermutlich nicht zielführend. Es bedarf neben einer Grundsatzdiskussion mehrerer Runder Tische, bspw. Dialoge pro Gebiet/Quartier bzw. Runde Tische für differenzierte Themengebiete.
- Es wird nicht eine Definition von Dichte etc. geben, es gilt Kriterien zu definieren und sich mit unterschiedlichen Strukturen auseinanderzusetzen.
- Ziel sollte ein ausgearbeitetes Handlungskonzept sein.





# 5 Ausblick und weiteres Vorgehen





## 5. Ausblick und weiteres Vorgehen

Herr Buff fasst von Seiten der Moderation die Ergebnisse des Tages zusammen und dankt den Teilnehmerinnen und Teilnehmer für die sachliche Diskussion und den Querschnitt an Ergebnissen.

Herr Erster Bürgermeister Stadel zieht aus Sicht der Verwaltungsspitze ein Resümée zur Klausursitzung und stellt fest

- dass sich durch eine gemeinsame Teilnahme von Politik, Wohnungswirtschaft und Verwaltung eine interessante Diskussion ergeben hat, aus der heraus unterschiedliche, aber durchaus auch gemeinsame Blickwinkel festzustellen sind,
- dass die Klausursitzung dazu beigetragen hat, ein Verständnis über die inhaltliche Komplexität des Themenfelds der kommunalen Wohnungspolitik zu erzeugen,
- dass die Diskussionen in den Arbeitsgruppen durchaus strategische Ansätze beinhaltet haben, die nun weiter vertieft und ausformuliert werden müssen.
- dass die in der Klausursitzung begonnene gemeinschaftlich getragene Diskussion fortgesetzt werden soll und die Verwaltung einen Organisations- und Verfahrensvorschlag für die weitere Diskussion vorlegen wird,
- dass die Verwaltung nun ausgehend von der Klausursitzung ein Handlungsprogramm Wohnen initiieren möchte, welches gemeinsam diskutiert und bewertet und zu einer Empfehlung an die politischen Gremien führen soll.

Er betont, dass Heidelberg nicht bei „Null“ anfangen müsse, sondern aufbauen könne auf den Analysen und Daten über den Heidelberger Wohnungsmarkt, den Instrumenten und Bestandteilen des städtischen Wohnungsförderungsprogramms, den Modulen des Baulandmanagements und den heute gewonnenen Erkenntnissen sowie den Erkenntnissen, die sich im Rahmen der „Wohnraumoffensive auf den Konversionsflächen“ noch ergeben würden.

Die Verwaltung vertraue auch auf die Leistungsfähigkeit und das Verantwortungsbewusstsein der Partner der Wohnungswirtschaft. Er lobe ausdrücklich die freiwillige Zusammenarbeit im „Bündnis für Konversion“.

Er halte auch fest, dass

- es Anpassungsbedarf bei den bestehenden Instrumenten gebe, die mehr Wirkung entfalten müssten,
- die Neuausrichtung in Teilbereichen der kommunalen Wohnungspolitik notwendig sei und
- die Implementierung neuer Instrumente und Module erforderlich sein könnte.

Es müssten nach verwaltungsinterner Auswertung die wohnungspolitischen Ansätze Schritt für Schritt weiter entwickelt werden, die Rückkoppelung an die „Wohnungsakteure“ erfolgen und die Ergebnisse wieder in die gemeinderätliche Diskussion eingebracht werden.

Als eine der ersten Maßnahme müsse dem Gemeinderat im Hinblick auf den Haushalt für die Jahre 2015/2016 die Fortschreibung des Wohnungsentwicklungsprogramms vorgelegt werden. Dies soll Anfang 2015 erfolgen.

Abschließend bedankt sich Erster Bürgermeister Stadel bei allen Teilnehmern, beim Moderatorenteam und bei allen, die die Sitzung vorbereitet haben.





**Amt für Stadtentwicklung  
und Statistik**

**Amt für Baurecht und  
Denkmalschutz**

**Stadt Heidelberg**

Prinz Carl, Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500

Telefax 06221 58-48120

[stadtentwicklung@heidelberg.de](mailto:stadtentwicklung@heidelberg.de)

Telefon 06221 58-25500

Telefax 06221 58-25900

[baurechtsamt@heidelberg.de](mailto:baurechtsamt@heidelberg.de)

[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)