

Stadt Heidelberg

Drucksache:

0 210/2021/IV

Datum:

04.10.2021

Federführung:

Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Ende der besonderen Wohnraumförderung in der
Bahnstadt**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	07.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	19.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	10.11.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Drucksache:

0 210/2021/IV

00328423.doc

...

Zusammenfassung der Information:

Der Bezirksbeirat Bahnstadt, der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen zur Kenntnis, dass die seit 2012 bestehende besondere Wohnraumförderung in der Bahnstadt voraussichtlich Ende 2023 auslaufen wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Die seit 2012 existierende Wohnraumförderung (Subjektförderung) im Stadtteil Bahnstadt speist sich aus einem Fördertopf mit 6 Millionen Euro. Die Mittel reichen voraussichtlich noch um Mietzuschüsse bewilligen zu können, die eine Auszahlung bis Ende 2023 ermöglichen.

Begründung:

Analog den Vorgaben im Baulandmanagement sollte auch im Entwicklungsgebiet Bahnstadt von Beginn an bezahlbarer Wohnraum für untere und mittlere Einkommenschichten geschaffen werden. Die Vorhabenträger wurden zu diesem Zweck beim Kauf der Baugrundstücke von der Entwicklungsgesellschaft Bahnstadt (EGH) verpflichtet, in einen besonderen Fördertopf einzuzahlen.

Zur Umsetzung der Bahnstadtförderung schloss die Stadt Heidelberg mit der EGH am 19./21.05.2010 eine „Vereinbarung zur Förderung von Wohnraum in der Bahnstadt“ ab (Drucksache 0062/62/2010/IV). Die EGH verpflichtete sich, ein Programm zur Förderung von Mietwohnraum und zur Schaffung von eigengenutztem Wohneigentum in der Bahnstadt aufzulegen.

Die Abwicklung der Förderung, die Festlegung der Fördergrundsätze und die Bewilligung und Auszahlung der Mietzuschüsse sowie der einmaligen Kaufzuschüsse für Eigennutzer erledigte zunächst die GGH im Auftrag der EGH. Die Stadt prüfte in Kooperation mit der GGH die Einhaltung der Einkommensgrenzen der förderfähigen Haushalte.

Zu Beginn des Jahres 2018 ging die Abwicklung der Bahnstadtförderung von der GGH auf die Stadt über und wird seither bei der Wohnraumförderstelle im Amt für Baurecht und Denkmalschutz abgewickelt.

Im September 2012 startete die Mietwohnraumförderung in der Bahnstadt. Zum Jahresende erhielten insgesamt 20 Haushalte einen monatlichen Mietzuschuss. Die nachfolgende Tabelle informiert über die Entwicklung der Wohnraumförderung in der Bahnstadt bis heute. Für den Zeitraum der Abwicklung durch die GGH wurden die Daten zusammengefasst.

Übersicht zur Bahnstadtförderung

Förderjahre:	Anzahl geförderter Haushalte:	Fördervolumen p.a.:	Gesamtbetrag kumuliert seit Förderbeginn
Abwicklung durch GGH			
2012/13/14/15/16/17	20 /27 /46 /55 /88 /121	935.546 €	
	Zuschuss Eigentum:	444.766 €	1.380.312 €
Abwicklung durch Stadt			
2018	157	483.555 €	1.863.867 €
2019	218	718.438 €	2.582.305 €
2020	338	1.027.382 €	3.609.687 €
2021	325	1.008.000 €	4.617.687 €

Entwicklung der künftigen Bewilligungen			
2022	319	983.000 €	5.600.687 €
2023	180	415.130 €	6.015.817 €

In der Regel werden auf Antrag die Mietzuschüsse für einen Zeitraum von 2 Jahre bewilligt. Ein Haushalt kann für maximal 10 Jahre einen Mietzuschuss erhalten. Einzelne Haushalte haben diesen Maximal-Förderzeitraum mittlerweile überschritten.

Damit sich die förderfähigen Bewohner in der Bahnstadt auf das zu erwartende Förderende einstellen können, informiert die Förderstelle die Antragsteller seit Monaten entsprechend. Im laufenden Förderjahr können noch Anträge auf Mietzuschuss bis Förderbeginn im Dezember 2021 für maximal 24 Monate bewilligt werden. Grundsätzlich endet damit die Zuschusszahlung für die im laufenden Jahr noch förderbaren Anträge spätestens im November 2023.

Bewilligungen mit Wirkung **ab dem Januar 2022** werden nur noch für **Folgeanträge** für einen einjährigen Bewilligungszeitraum erteilt. **Erstanträge können ab diesem Zeitpunkt nicht mehr bewilligt werden.** Momentan geht die Stadt davon aus, dass Folgeanträge noch bis zum Bewilligungszeitraum Dezember 2022 bis November 2023 bedient werden können.

Künftig wird das Ziel bezahlbares Wohnen in der Bahnstadt dadurch erreicht, dass auf zahlreichen in Bau und Planung befindlichen Baufeldern im Nordosten der Bahnstadt zwischen der Montpellier- und der Czernybrücke (An der Montpellierbrücke, C2, C3, C4, B1 B2, E4.1) im Rahmen städtebaulicher Verträge die Vorhabenträger zur Schaffung von preiswertem Wohnraum verpflichtet werden. 20% der entstehenden Wohnflächen müssen für 25 Jahre zu einem Mietzins angeboten werden, der 33% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
WO1	-	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Durch den Mietzuschuss wurden Haushalte gefördert, die sich aufgrund ihres Einkommens ohne diese Unterstützung nicht bedarfsgerecht in der Bahnstadt mit Wohnraum versorgen könnten.

- W02 **Ziel/e:**
Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
Begründung:
Für die unteren Einkommensgruppen wurde durch den Mietzuschuss eine Belastung von ca. 8-9 Euro pro m² Wohnfläche für Neubauwohnungen in Passivhausbauweise erreicht.
- W04 **Ziel/e:**
Verdrängungsprozesse verhindern
Begründung:
Durch die Mietwohnraumförderung wird der Zuzug von Haushalten mit niedrigen Einkommen in den neuen Stadtteil ermöglicht.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Durch die Verpflichtung der Vorhabenträger auf aktuell in Bau befindlichen und künftigen Projektgebieten in der Bahnstadt öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen, wird bezahlbarer Wohnraum für untere und mittlere Einkommenschichten in diesem Stadtteil auch künftig sichergestellt.

gezeichnet
Jürgen Odszuck