

Stadt Heidelberg Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

An die Mitglieder des Gemeinderates
und an die Fraktionsgeschäftsstellen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen

Amt / Dienststelle
**Amt für Stadtentwicklung und
Statistik**

Verwaltungsgebäude
Gaisbergstraße 11

Bearbeitet von
Dr. Carsten Schaber

Zimmer
411a

Telefon
06221 58-21551

Telefax
06221 58-4621500

E-Mail
Carsten.schaber
@heidelberg.de

Datum
07. Februar 2022

**Arbeitsauftrag zur Beschlussvorlage Wohnungspolitisches Kon-
zept PHV (Drucksache 0385/2021/BV) aus der Sitzung vom
12.01.2022**

Stadt Heidelberg
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg

Bürgerservice:
Telefon 06221 58-10580
Telefax 06221 58-10900
stadt@heidelberg.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben wird erläutert, wann die Ertragslücke für den Anteil des geförderten Wohnraumsegments auf PHV so hoch wird, dass eine Umlegung auf den frei finanzierbaren Markt nicht mehr wirtschaftlich ist und wie die erwähnten Eigenkapitallücken von 25 Mio. € beziehungsweise 50 Mio. € rechnerisch entstehen und welche Rolle hierbei die Landeswohnraumförderungsmittel spielen.

Sparkasse Heidelberg
IBAN: DE14 6725 0020 0000 0240 07
BIC: SOLADES1HDB

In der Kalkulation, die dem Wohnungspolitischen Konzept PHV zugrunde liegt, ist das Verhältnis der verschiedenen Wohnungsmarktsegmente so austariert, dass Kosten und Erträge für den Wohnungsbau eine „schwarze Null“ ergeben. Jede Quotenerhöhung im geförderten Segment wirkt sich daher in doppelter Hinsicht negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens aus: die Einnahmen sinken aufgrund reduzierter Verkaufszahlen im freien Segment und der Eigenkapitalbedarf steigt aufgrund des höheren Mietwohnungskontingents.

So erreichen Sie uns:
Buslinie 33
(Gaisbergstraße)
Buslinien 29, 39
(Hans-Böckler-Straße)
Straßenbahnlinien 5, 21, 23, 26
Buslinien 33, 34
(Seegarten)

Diese Finanzierungslücke lässt sich nicht über eine Erhöhung der Verkaufspreise ausgleichen, da der in der Kalkulation zur Eigenkapitalbeschaffung zugrunde gelegte Verkaufspreis von rund 6.000 Euro/Quadratmeter als Maximalwert betrachtet wird. Darüber hinausgehende Verkaufspreise lassen sich über den freien Wohnungsmarkt nicht mehr refinanzieren.

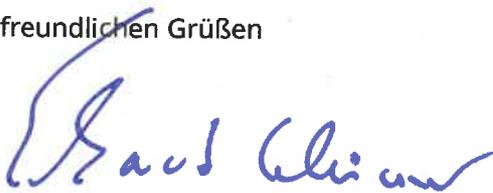
Eine Erhöhung der Anteile geförderten Wohnraums um 10 Prozent (20 Prozent) der „Heidelberg 16 GmbH“ führt zu einer Verringerung der Anteile im frei finanzierten Segment. Auf diese Weise entsteht eine

Finanzierungslücke im Bauträgergeschäft, die rund 25 Mio. Euro (rund 50 Mio. Euro) beträgt.

Hauptursache der Finanzierungslücke sind die um 20 Prozent (40 Prozent) geringeren Verkaufserlöse sowie in geringerem Umfang das für den höheren Mietwohnungsanteil zusätzlich erforderliche Eigenkapital. Dieses würde um 12,5 Prozent (25 Prozent) höher liegen als in der Kalkulation für das Wohnungspolitische Konzept PHV.

Die Verbilligungsrichtlinie der BImA und die Landeswohnraumförderung wurden in der Kalkulation berücksichtigt, spielen aber nur eine untergeordnete beziehungsweise keine Rolle. Die Einsparungen, welche theoretisch durch die Verbilligungsrichtlinie entstehen, betragen bezogen auf die Gesamtkosten pro Quadratmeter weniger als 1 Prozent (Erhöhung um 10 Prozentpunkte) beziehungsweise weniger als 2 Prozent (Erhöhung um 20 Prozentpunkte). Die Zuwendungen der Landeswohnraumförderung als Kompensation der um 33 Prozent reduzierten Mieteinnahmen wurden in der Kalkulation vereinfacht als kostenneutral gewertet.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister