

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

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 14. Juni 2022

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	
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	08.02.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	10.02.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	23.02.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	06.04.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	18.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	02.06.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

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.

Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 07.10.2021

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.10.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.10.2021

3 Ende der besonderen Wohnraumförderung in der Bahnstadt Informationsvorlage 0210/2021/IV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt mit der Vorstellung der Vorlage.

Er weist darauf hin, dass ein Sachantrag angekündigt sei. Dieser sei als Tischvorlage verteilt worden und stehe ebenfalls digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung. Er übergibt das Wort im Anschluss an Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, die für die Fraktion der „Bündnis 90/Die Grünen“ folgenden **Antrag** stellt:

Die Grünen-Fraktion bittet um Beantwortung folgender Fragen zu den in der Vorlage genannten Baufeldern C2, C3, C4, B1 B2, E4.1:

- Wie viele Wohnungen sind das jeweils?
- Wann sind die Baufertigstellungen?
- Wie sind die jeweiligen Mietpreise?
- Könnte zeitlich oder vom Volumen her eine Förderlücke entstehen, bzw. ist die neue Lösung für preiswerten Wohnraum vergleichbar?

Erster Bürgermeister Odszuck informiert, dass in dem genannten Bereich innerhalb der nächsten zwei Jahre etwa 100 geförderte Wohnung fertiggestellt würden. Eine Förderlücke entstehe insoweit nicht. Die Beantwortung der Fragen werde den Gremienmitgliedern noch zur Verfügung gestellt.

Herr Großkinsky, Mitarbeiter beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz, trägt als Beispiel für die Auswirkungen vor, dass ein 4 Personenhaushalt mit 70.000 Euro Jahreseinkommen einen Wohnberechtigungsschein erhalten könne. Die Durchschnittsmiete betrage im Stadtteil Bahnstadt circa 14 € pro Quadratmeter. Mit dem künftigen Landeswohnraumförderungsprogramm müsse dieser Haushalt mit nur etwa 9,30 € Miete pro Quadratmeter kalkulieren. Die Bindungsfrist betrage 25 Jahre, die Miete steige in diesem Zeitraum nur sehr langsam. Damit könne eine langfristige Planung sichergestellt werden. Wenn man die gleichen Parameter mit der heutigen Förderung vergleiche, läge die Miete bei 10,50 € pro Quadratmeter. Eine Einkommensüberprüfung erfolge alle zwei Jahre.

Stadtrat Zieger meldet sich zu Wort. Er sehe sehr kritisch, dass es durch den Wegfall der besonderen Wohnraumförderung in der Bahnstadt für einen großen Personenkreis zu einer enormen finanziellen Mehrbelastung komme. Gebe es hier Unterstützungsmodelle? Seien Überbrückungsmaßnahmen geplant?

Erster Bürgermeister Odszuck erwidert, dass es in der Entscheidungskompetenz des Gemeinderates liege, Unterstützungsmaßnahmen zu gewähren.

Herr Großkinsky ergänzt, dass man den Fokus nicht nur auf einzelne Stadtteile richten dürfe, sondern auch die zukünftig entstehenden Flächen mit gefördertem Wohnraum zum Beispiel im Mark-Twain-Village und anderen Entwicklungsgebieten berücksichtigen müsse.

Zusammenfassung der Information:

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.

Es ergeht zusätzlich folgender Arbeitsauftrag:

Die Beantwortung folgender Fragen für die Baufelder C2, C3, C4, B1B2, E4.1 wird schriftlich zur Verfügung gestellt:

- ***Wie viele Wohnungen sind das jeweils?***
- ***Wann sind die Baufertigstellungen?***
- ***Wie sind die jeweiligen Mietpreise?***
- ***Könnte zeitlich oder vom Volumen her eine Förderlücke entstehen, bzw. ist die neue Lösung für preiswerten Wohnraum vergleichbar?***

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2021

13 Ende der besonderen Wohnraumförderung in der Bahnstadt Informationsvorlage 0210/2021/IV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner teilt mit, dass die im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 19.10.2021 gestellten Fragen den Gemeinderäten mit Schreiben vom 04.11.2021 beantwortet worden seien.

Stadtrat Zieger bringt für **DIE LINKE** den als Tischvorlage (Anlage 02 zur Drucksache 0210/2021/IV verteilten **Antrag** ein und begründet diesen.

Die Informationsvorlage wird mit folgenden Prüfaufträgen in die nächste Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit verwiesen:

A) Die Stadt führt die Subjektförderung vollständig beziehungsweise in besonderen Notlagen fort.

B) Betroffene werden bei der Belegung zukünftiger preisgebundener Wohnungen in der Objektförderung beziehungsweise bei GGH-Wohnungen bevorzugt behandelt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt fest, dass es sich um einen Verweisungsantrag/Geschäftsordnungsantrag handelt und erhält im Gremium die formal notwendige Unterstützung dafür.

Anschließend ruft er den **Verweisungsantrag** von **DIE LINKE** zur **Abstimmung** auf.

Abstimmungsergebnis: mit 21 : 4 : 1 Stimmen beschlossen.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: verwiesen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Hybrid-Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 08.02.2022

Ergebnis der öffentlichen Hybrid-Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 08.02.2022

7 Ende der besonderen Wohnraumförderung in der Bahnstadt Informationsvorlage 0210/2021/IV

Bürgermeisterin Jansen ruf den Tagesordnungspunkt auf und begrüßt Herrn Großkinsky, Mitarbeiter vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz, der für Fragen zur Verfügung steht.

In der nachfolgenden Diskussion melden sich zu Wort:

Stadträtin Kiziltas, Stadtrat Zieger, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Emer, Stadtrat Leuzinger, Stadträtin Marggraf

Im Wesentlichen wurde folgendes angesprochen:

Einigkeit besteht darin, dass der Übergang zwischen der aktuellen Subjektförderung zur Objektförderung für preisgebundenen Wohnraum schwierig ist und für Betroffene gravierende Auswirkungen haben kann. Solchen Betroffenen müsse geholfen werden.

Nach Ansicht von der Fraktion DIE LINKE soll niemand aus finanziellen Gründen seine Wohnung in der Bahnstadt verlassen müssen. Daher solle der **Sachantrag** (Anlage 02 zur Drucksache 0210/2021/IV) von der Fraktion **DIE LINKE** vom 05.11.2021 aufrechterhalten werden. Über die Punkte A und B des Antrages solle getrennt abgestimmt werden.

A) Die Stadt führt die Subjektförderung vollständig bzw. in besonderen Notlage fort.

B) Betroffene werden bei der Belegung zukünftiger preisgebundener Wohnungen in der Objektförderung bzw. bei GGH-Wohnungen bevorzugt behandelt.

Herr Großkinsky erläutert hierzu, dass es rechtlich nicht möglich sei, bestimmte Gruppen, also beispielsweise Menschen aus der Bahnstadt, bei der Vergabe von gefördertem Wohnraum bevorzugt zu behandeln, dass es aber durchaus möglich und auch üblich sei, einen Haushalt in einer Notlage bevorzugt mit Wohnraum zu versorgen. Hinsichtlich der Fortführung der bisherigen Subjektförderung in der Bahnstadt gibt er die Ungleichbehandlung gegenüber Bewohnern anderer Stadtteile ebenso zu bedenken wie zusätzlich erforderliche Haushaltsmittel.

Es besteht Einigkeit, dass es notwendig sei Haushalte, die durch den Wegfall der bisherigen Subjektförderung in eine Notlage geraten, vorrangig bei der Versorgung mit adäquatem, preisgebundenem Wohnraum zu berücksichtigen.

Als Entscheidungsgrundlage brauche der Ausschuss Kenntnis über die Größenordnung der betroffenen Haushalte sowie die Kosten für Unterstützungsleistungen.

Es wird darüber diskutiert, ob der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit der richtige Ausschuss sei, um über den Antrag fundiert zu beraten und zu entscheiden. Insbesondere könnten die Konsequenzen des Antrages hier nicht abgeschätzt werden. Daher solle der Haupt- und Finanzausschuss als zuständiger Fachausschuss den Antrag beraten.

Bürgermeisterin Jansen stellt fest, dass der **Sachantrag von DIE LINKE** (Anlage 02 zur Drucksache 0210/2021/IV)

A) Die Stadt führt die Subjektförderung vollständig bzw. in besonderen Notlage fort.

B) Betroffene werden bei der Belegung zukünftiger preisgebundener Wohnungen in der Objektförderung bzw. bei GGH-Wohnungen bevorzugt behandelt.

im Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit nicht qualifiziert behandelt werden könne und stellt daher einen **Antrag zur Geschäftsordnung zum Verweis in den Haupt- und Finanzausschuss**.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11:00:01 Stimmen

Der **Sachantrag von DIE LINKE** (Anlage 02 zur Drucksache 0210/2021/IV) wird **ergänzt um den Arbeitsauftrag, bis zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 23.02.2022 Daten zu liefern, um wie viele betroffene Haushalte es sich handelt.**

gezeichnet
Stefanie Jansen
Bürgermeisterin

Ergebnis: verwiesen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates nach § 37a Gemeindeordnung vom 10.02.2022

Ergebnis: vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

Hybrid-Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 23.02.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 23.02.2022

17 Ende der besonderen Wohnraumförderung in der Bahnstadt Informationsvorlage 0210/2021/IV

Erster Bürgermeister Odszuck weist auf das Beratungsergebnis aus der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 08.02.2022 und den dort festgehaltenen Arbeitsauftrag hin. Er informiert, dass ein Schreiben zur Beantwortung des Arbeitsauftrages in Vorbereitung, dies jedoch noch nicht an die Stadträtinnen und Stadträte versandt worden sei. Er könne jedoch gerne dazu etwas sagen.

Stadträtin Mirow bringt den **Antrag** der Fraktion DIE LINKE (Anlage 02 zur Drucksache 0210/2021/IV) in die Diskussion ein und teilt mit, dass der Antrag dahingehend **geändert und konkretisiert** werden solle, dass die Subjektförderung nur noch für Menschen in besonderen Notlagen fortgeführt werden solle. Als Definition, welche Gruppe darunterfallen würde, habe man sich überlegt, dass es um die sogenannte KdU-Überschreitung (KdU = Kosten der Unterkunft / Begrifflichkeit aus dem Sozialgesetzbuch) gehe, also die Menschen, die nach Wegfall der Förderung aus der Angemessenheitsgrenze fallen würden und somit umziehen müssten:

- A) Die Stadt führt die Subjektförderung ~~vollständig beziehungsweise~~ in besonderen Notlagen (**KdU-Überschreitung**) fort.
- B) Betroffene werden bei der Belegung zukünftiger preisgebundener Wohnungen in der Objektförderung beziehungsweise bei Wohnungen der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) bevorzugt behandelt.

Erster Bürgermeister Odszuck gibt zu bedenken, dass der Verwaltung nicht bekannt sei, wer unter die KdU-Werte fallen würde. Es könnte aber dann jeder einen Antrag stellen, der unter diese Gruppe fallen würde. Ein Indikator zur Einschätzung der Bedürftigkeit könnte heute schon sein, wer den höchsten Fördersatz erhalte. Hier liege man in einer Größenordnung von etwa 130 Betroffenen.

Weiter weist Erster Bürgermeister Odszuck darauf hin, dass zwischen der Mitteilung, dass die Förderung beendet werde und dem tatsächlichen Ende der besonderen Wohnraumförderung, circa 300 neue geförderte Wohnungen auf den Markt gebracht werden. Die Betroffenen könnten sich somit für diese Wohnungen bewerben und gegebenenfalls dort wieder eine entsprechende Wohnung bekommen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Zieger, Stadtrat Michalski und Stadtrat Grädler

In der Aussprache wird deutlich, dass ohne das Vorliegen der Zahlen und ohne die finanziellen Auswirkungen des Punkts A des gestellten Antrages zu kennen, eine Entscheidung heute nicht möglich sei.

Auf Bitte von Stadtrat Zieger, unterstützt von Stadtrat Michalski und Stadtrat Grädler, schlägt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner vor, den Tagesordnungspunkt nochmal zu vertagen, bis die entsprechenden Unterlagen vorliegen.

Stadträtin Mirow erklärt sich mit einer Vertagung einverstanden. Auch könne für die Definition des Härtefalls / der Notlage bei Bedarf gegebenenfalls noch eine andere Formulierung abgesprochen werden.

Auch die restlichen Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Damit ist der Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 06.04.2022 mit folgenden **Arbeitsaufträgen** vertagt:

- Die schriftliche Antwort auf den Arbeitsauftrag aus dem Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit vom 08.02.2022 wird nachgereicht.
- Eine Einschätzung zu den finanziellen Auswirkungen des modifizierten Antrags der Fraktion DIE LINKE soll vorgelegt werden. Gegebenenfalls kann ein konkretisierender Formulierungsvorschlag für die im Antrag genannte Notlage abgesprochen werden.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 06.04.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 06.04.2022

21 **Ende der besonderen Wohnraumförderung in der Bahnstadt** Informationsvorlage 0210/2021/IV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf das **Beratungsergebnis** der letzten Sitzung des **Haupt- und Finanzausschusses vom 23.02.2022**. Dort seien folgende **Arbeitsaufträge** festgehalten worden:

- Die schriftliche Antwort auf den Arbeitsauftrag aus dem Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit vom 08.02.2022 wird nachgereicht.
- Eine Einschätzung zu den finanziellen Auswirkungen des modifizierten Antrags der Fraktion DIE LINKE soll vorgelegt werden. Gegebenenfalls kann ein konkretisierender Formulierungsvorschlag für die im Antrag genannte Notlage abgesprochen werden.

Herr Hornung, Leiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, erklärt, man habe ein Schreiben mit einer Abfrage an allen Haushalte in der Bahnstadt gesendet, die aktuell den maximalen Mietzuschuss erhalten. Man wolle die Auswertung dieser Abfrage abwarten und diese dann im nächsten Haupt- und Finanzausschuss, gemeinsam mit der Antwort auf die Arbeitsaufträge aus Haupt- und Finanzausschuss vom 23.02.2022, vorlegen.

Die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner erklärt daraufhin, dass der Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 18.05.2022 mit folgenden **Arbeitsaufträgen vertagt** wird:

- Die Ergebnisse der Auswertung der schriftlichen Abfrage der Bahnstadt-Haushalte werden im Haupt- und Finanzausschuss am 18.05.2022 vorgelegt.
- Die schriftliche Antwort auf den Arbeitsauftrag aus dem Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit vom 08.02.2022 wird nachgereicht.

- Eine Einschätzung zu den finanziellen Auswirkungen des modifizierten Antrags der Fraktion DIE LINKE wird vorgelegt. Gegebenenfalls kann ein konkretisierender Formulierungsvorschlag für die im Antrag genannte Notlage abgesprochen werden.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 18.05.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 18.05.2022

27 Ende der besonderen Wohnraumförderung in der Bahnstadt Informationsvorlage 0210/2021/IV

Erster Bürgermeister Odszuck verweist auf das Schreiben des Oberbürgermeisters vom 02.05.2022, das den Arbeitsauftrag des Haupt- und Finanzausschusses vom 06.04.2022 beantwortete (Anlage 04 zur Drucksache 0210/2021/IV).

Für die **Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, DIE LINKE** sowie für **Stadträtin Stolz** bringt Stadtrat Steinbrenner folgenden **Antrag** ein, der als Tischvorlage vorliegt (Anlage 05 zur Drucksache 0210/2021/IV) und begründet ihn.

Für alle Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben und die nach Wegfall der Subjektförderung mehr Miete bezahlen müssten, ohne dass sie dafür einen anderweitigen Ausgleich erhalten (zum Beispiel KdU-Leistungen), soll die Subjektförderung solange gewährt werden, bis ihnen geförderter Ersatzwohnraum angeboten werden kann.

Stadtrat Michelsburg beantragt als Ergänzung dieses Antrags die Aufnahme folgenden Passus (fett dargestellt):

Für alle Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben **und mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens als Miete zahlen müssten** und die nach Wegfall der Subjektförderung mehr Miete bezahlen müssten, ohne dass sie dafür einen anderweitigen Ausgleich erhalten (zum Beispiel KdU-Leistungen), soll die Subjektförderung solange gewährt werden, bis ihnen geförderter Ersatzwohnraum angeboten werden kann.

Stadtrat Zieger erinnert an die Beantwortung seiner Frage bezüglich der Behandlung von SGB II-Beziehenden. Konkret möchte er wissen, ob nur bei Neuzugängen von SGB II Empfängern und Empfängerinnen die Angemessenheitsprüfung entfällt und somit bei Haushalten, die bereits im Bezug seien, nach wie vor eine Angemessenheitsprüfung durchgeführt werde.

Herr Großkinsky vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz erläutert, dass der Gruppe der SGB II Leistungsempfänger keine Nachteile durch den Wegfall des Mietzuschusses entstehen werde. Das Amt für Soziales und Senioren habe dazu erklärt, es gebe auch bei höherer Mietbelastung für Haushalte, welche bereits im laufenden Bezug von Transferleistungen nach SGB II seien, keine Angemessenheitsprüfungen.

Erster Bürgermeister Odszuck ruft den durch Stadtrat Michelsburg modifizierten **Antrag** von Bündnis 90/Die Grünen, DIE LINKE sowie Stadträtin Stolz zur **Abstimmung** auf:

Für alle Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben **und mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens als Miete zahlen müssten** und die nach Wegfall der Subjektförderung mehr Miete bezahlen müssten, ohne dass sie dafür einen anderweitigen Ausgleich erhalten (zum Beispiel KdU-Leistungen), soll die Subjektförderung solange gewährt werden, bis ihnen geförderter Ersatzwohnraum angeboten werden kann.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:3:0 Stimmen

Daraus ergibt sich folgende

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses (Ergänzung in **fett** dargestellt):

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

Für alle Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben und mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens als Miete zahlen müssten und die nach Wegfall der Subjektförderung mehr Miete bezahlen müssten, ohne dass sie dafür einen anderweitigen Ausgleich erhalten (zum Beispiel KdU-Leistungen), soll die Subjektförderung solange gewährt werden, bis ihnen geförderter Ersatzwohnraum angeboten werden kann.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 02.06.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 02.06.2022

16 **Ende der besonderen Wohnraumförderung in der Bahnstadt** Informationsvorlage 0210/2021/IV

Erster Bürgermeister Odszuck verweist auf die Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 18.05.2022 und ruft diese zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates (Ergänzung in **fett** dargestellt):

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die seit 2012 bestehende besondere Wohnraumförderung in der Bahnstadt voraussichtlich Ende 2023 auslaufen wird.

Für alle Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben und mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens als Miete zahlen müssten und die nach Wegfall der Subjektförderung mehr Miete bezahlen müssten, ohne dass sie dafür einen anderweitigen Ausgleich erhalten (zum Beispiel KdU-Leistungen), soll die Subjektförderung solange gewährt werden, bis ihnen geförderter Ersatzwohnraum angeboten werden kann.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Beschluss
Nein 2

Begründung:

Analog den Vorgaben im Baulandmanagement sollte auch im Entwicklungsgebiet Bahnstadt von Beginn an bezahlbarer Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten 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 För-

derjahr 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:
W01	-	Ziel/e: 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 m ² 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

Drucksache:

0 2 1 0 / 2 0 2 1 / IV

00338086.doc

...

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag B´90- Die Grünen vom 15.10.2021 Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 19.10.2021
02	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE vom 05.11.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2021)
03	Schreiben des Oberbürgermeisters vom 26.01.2022 – hier: Beantwortung eines Prüfauftrags
04	Schreiben des Oberbürgermeisters vom 02.05.2022 – hier: Beantwortung eines Arbeitsauftrages aus der Sitzung des Haupt- und Fi- nanzausschusses