

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0169/2023/BV

Datum:
04.05.2023

Federführung:
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

**Konversionsflächen Hospital und Südstadt
- Anpassung an die veränderten Marktbedingungen im
Zusammenhang mit der Schaffung von Wohneigentum für
Schwellenhaushalte**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	10.05.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	17.05.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

*Der Gemeinderat stimmt dem von der Verwaltung auf Grund der veränderten Marktbedingungen vorgeschlagenen Konzept als ergänzende Alternative für die Schaffung von Wohneigentum für Schwellenhaushalte für die Konversionsflächen Hospital und Südstadt zu. Die im **Grundsatz** genannten Parameter bilden hierzu den Rahmen.*

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Auf Grund der aktuellen Bedingungen am Wohnungs- und Finanzierungsmarkt ist ein Verkauf von preisreduzierten Eigentumswohnungen an Schwellenhaushalte auf den Konversionsflächen Hospital und Südstadt im Neubausegment derzeit nicht realisierbar. Um dennoch eine zeitnahe Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, trotz der aktuell schwierigen Bedingungen zu ermöglichen, soll als ergänzende Alternative die teilweise oder vollständige Schaffung von Mietwohnraum für dieses Segment zugelassen werden.

Begründung:

Aktuelle Situation/Anlass:

Die wohnungspolitischen Konzepte für Hospital und Südstadt (Drucksache: 0215/2018/BV und Drucksache 0057/2014/BV) sehen neben der Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum auch vor, dass ein Anteil der entstehenden Wohnflächen an Haushalte mit begrenztem Einkommen zur Eigennutzung veräußert werden soll. Die Konzepte basieren darauf, dass mittels eines 10 prozentigen Preisnachlasses und günstigen Finanzierungsbedingungen sogenannte Schwellenhaushalte in der Lage sind, Wohneigentum zu bilden.

Bei der Planung und Vermarktung der Bauvorhaben ist aktuell jedoch festzustellen, dass der Verkauf von Neubauwohnungen an Schwellenhaushalte unter den jetzigen Bedingungen am Wohnungsmarkt nicht umsetzbar ist. Die enormen Baukostensteigerungen sowie eine Vervierfachung der Finanzierungskosten führen dazu, dass die Zielgruppe Schwellenhaushalte nicht mehr in der Lage ist, die kalkulierten verbilligten Verkaufspreise zu finanzieren. Auch das Angebot der L-Bank Eigentumsförderung greift unter diesen Bedingungen nicht oder nur in ganz seltenen Ausnahmefällen. Eine 3-köpfige Familie mit ca. 82.800 € Jahresbruttoeinkommen und einem Eigenkapital von über 100.000 Euro müsste selbst bei einem zinslosen Förderdarlehen noch mit einer Belastungsquote von mindestens 50% kalkulieren. (Zins, Tilgung, pauschale Nebenkosten in Höhe von 41€/m² p.a./Netto-Haushaltseinkommen)

Eine Erhöhung der Einkommensgrenzen für Schwellenhaushalte könnte möglicherweise neue Käufergruppen erschließen. Da dies jedoch wegen der Überschreitung der Einkommensgrenzen des Landes zum Förderausschluss führt, ist dies keine Lösung. Es würde für die Haushalte weiterhin zu unzumutbaren Belastungen führen. Ohne die Landesförderung müsste die vorgenannte Familie bei einem Jahresbrutto-Einkommen von ca. 93.000 € und einem Eigenkapital von 140.000 € für die Finanzierung einer verbilligten Eigentumswohnung mit 110 m² Wohnfläche mit einer monatlichen Belastung von annähernd 3.200 Euro kalkulieren. (Zins, Tilgung, pauschale Nebenkosten in Höhe von 41€/m² p.a.). Das entspricht einer Belastungsquote von ca. 67% (Finanzierungsbelastung/Netto-Haushaltseinkommen).

Die Verwaltung hat daher gemeinsam mit den Vorhabenträgern MTV Bauen und Wohnen bzw. der ARGE Hospital alternative Lösungen erarbeitet. Mit den nachfolgenden Konzepten wird es trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen möglich sein, kurzfristig weitere Bautätigkeit auszulösen und sie bieten gleichzeitig die Chance, den Anteil an gefördertem Wohnraum weiter zu erhöhen. Da die betroffenen Vorhabenträger ihre Bauprojekte deutlich zeitversetzt beginnen werden, soll die nachfolgende Alternative eine zusätzliche Option zum bisherigen Konzept sein. Damit wäre auch künftig ein Verkauf von Neubauwohnungen an Schwellenhaushalte möglich, sofern dies die Bedingungen wieder zulassen.

Zur Schaffung zusätzlicher Optionen neben dem Verkauf von Wohneigentum an Schwellenhaushalte auf der Konversionsflächen Hospital und Südstadt wird folgendes Konzept vorgeschlagen:

Grundsatz:

Die Verpflichtung zum Verkauf von Wohnflächen an Schwellenhaushalte zur Eigennutzung kann auch dadurch erfüllt werden, dass **die gesamte oder auch ein angemessener Teil der Wohnfläche als öffentlich geförderter Mietwohnraum mit einer Bindung von mindestens 30 Jahren wohnberechtigten Haushalten** zu überlassen ist. Die begünstigte Miete liegt dabei zwischen **20 – 40% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete**. Diese Regelung entspricht den momentan gültigen Vorgaben des **Landeswohnraumförderungsprogramms**. Sofern nur ein Teil der Wohnungen dem geförderten Mietwohnungssektor angemessen zuzuführen ist, kann auch ein Teil der Wohnungen als **nichtgebundener Mietwohnraum im Bestand gehalten werden**.

In Abhängigkeit zur Situation am Wohnungsmarkt und den Bedingungen am Finanzmarkt werden die Lösungsansätze auch variieren. Die Konditionen der Landeswohnraumförderung sind dabei zu berücksichtigen.

Aktuelle Optionen

Konversionsfläche Hospital:

Von Teilen der Projektgruppe ARGE Hospital liegt der Verwaltung ein schlüssiges Alternativkonzept vor.

Anstatt dem Verkauf von Wohnungen an Schwellenhaushalte sollen flächengleich 28 preisgebundene Mietwohnungen entstehen. Der Wohnraum soll mit einer Bindungszeit von 30 Jahren berechtigten Haushalten zur Verfügung stehen. Die Landesförderung soll umgehend nach Beratung in den Gremien beantragt werden, der Baubeginn könnte zeitnah erfolgen, da die Baugenehmigung bereits vorliegt. Die begrenzt vorhandenen Landesfördermittel begründen die Eilbedürftigkeit.

Konversionsfläche Südstadt:

Auch für die Südstadt hat die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG einen Alternativvorschlag für die noch nicht begonnenen Baufelder Sickingenplatz und MTV-West erarbeitet. Geplant sind hier **50 Prozent der zirka 240 für Schwellenhaushalte vorgesehenen Einheiten dem geförderten** und 50 Prozent dem freien Mietwohnungsmarkt zuzuführen und im Bestand zu halten. Durch diese Variante werden ca. 16.000 m² Wohnfläche mehr über die bestandshaltenden Gesellschafter dem Mietwohnungsmarkt in Heidelberg zugeführt.

Mit dieser Reaktion auf die derzeitige Wohnungsmarktsituation können weitere Wohnbaufelder auf den Konversionsflächen auch unter den derzeit schwierigen Bedingungen in die Entwicklung gebracht werden. Die wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Heidelberg werden dadurch gestärkt.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
WO 1		Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO 7		Ziel/e: Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur Begründung: Durch die zusätzliche Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Mietsegment soll das Wohnen auch für Haushalte mit geringerem bis mittlerem Einkommen in Heidelberg möglich bleiben und werden. Mit den deutlich angehobenen Einkommensgrenzen für wohnberechtigte Haushalte reicht die Zielgruppe bis in den Bereich der Schwellenhaushalte.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Das Ziel der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum für Schwellenhaushalte kann derzeit faktisch nicht umgesetzt werden. Bei der Abwägung zwischen den Zielen der Schaffung von Wohneigentum zur Eigennutzung gegenüber der Bereitstellung von bezahlbarem Mietwohnraum ist die Bereitstellung von gebundenem sowie teilweise freiem Mietwohnraum eine adäquate Ersatzlösung, um das übergreifende Ziel bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner