

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 19. Mai 2023

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.

Sitzung des Konversionsausschusses vom 10.05.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 10.05.2023

4 Konversionsflächen Hospital und Südstadt – Anpassung an die veränderten Marktbedingungen im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohneigentum für Schwellenhaushalte Beschlussvorlage 0169/2023/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ruft die Vorlage auf und erläutert diese kurz. Er weist auf den Antrag der Fraktion DIE Linke und den Antrag der SPD-Fraktion, die als Tischvorlage verteilt sind:

Antrag der Fraktion DIE LINKE (Anlage 01 zur Drucksache 0169/2023/BV):

Die aktuelle Option bezüglich der Konversionsfläche Südstadt wird derart geändert, dass 100 Prozent (statt 50 Prozent) der zirka 240 für Schwellenhaushalte vorgesehenen Einheiten dem geförderten Mietwohnungsmarkt zugeführt werden.

Antrag der SPD-Fraktion (Anlage 02 zur Drucksache 0169/2023/BV):

Die Verwaltung wird gebeten, einen Vertreter oder eine Vertreterin von MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG in der nächsten Sitzung des Konversionsausschusses online hinzuzuziehen.

Hierbei sollen Berechnungsmodelle für die Südstadt mit den folgenden Prämissen vorgelegt werden:

- Umwandlung des Wohnraums für Schwellenhaushalte in 60 Prozent geförderten Mietwohnraum / 40 Prozent freier Wohnungsmarkt
- Umwandlung des Wohnraums für Schwellenhaushalte in 70 Prozent geförderter Mietwohnraum / 30 Prozent freier Wohnungsmarkt
- Vergabe aller Wohnungen ausschließlich im Erbbaurecht

Im Anschluss melden sich die Stadträte Geschinski, Rochlitz, Dr. Weiler-Lorentz und Zieger sowie die Stadträtinnen Heldner, PD Dr. Kaufmann; Marggraf, Prof. Dr. Marmé, Dr. Nipp-Stolzenburg, Dr. Röper und Dr. Schenk mit Fragen zu Wort.

Es antworten im Wechsel Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner, Gerald Kraus als Gesellschafter MTV (Mark-Twain-Village) Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG und Norbert Großkinsky von der Verwaltung (Amt für Baurecht und Denkmalschutz):

- Warum könne man die Wohnungen nicht in Erbpacht vergeben?
Da die Mietwohnungen nicht verkauft werden, sei Erbpacht keine Option.
- Warum könne die Quote nicht wie im SPD-Antrag vorgeschlagen, bei 60 Prozent gefördertem Wohnraum liegen?
Mittlerweile verlange die L-Bank von den Bauträgern auf Grund der geänderten Marktbedingungen anstatt 20 Prozent eine Eigenkapitalquote von 30 – 40 Prozent. Dieses Kapital könne maximal für eine 50-Prozent Förderquote bereitgestellt werden. Mit der Vermarktung der im Projektgebiet verbliebenen und für den freien Verkauf vorgesehenen Einheiten, lasse sich die hohe Eigenkapitalquote nicht mehr erwirtschaften. Die Schaffung von freien Mietwohnungen sei die einzige Möglichkeit, ein alternatives Wohnangebot für Schwellenhaushalte in der Südstadt zu schaffen, da diese keine Bezugsberechtigung für eine geförderte Mietwohnung haben.
- Warum könne man bei der Konversionsfläche Hospital die gleiche Anzahl geförderter Mietwohnungen anbieten wie Eigentumswohnungen?
Auf der Fläche Hospital seien die Vergleichsmieten etwas niedriger, der Mietabschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete werde, anders als bei den geförderten Wohnungen der Südstadt, nicht 33 Prozent, sondern 20 Prozent betragen. Da der Vorhabenträger dort zudem circa 84 Prozent der noch entstehenden Wohnflächen als Wohneigentum verkaufen werde, könne das die notwendige Querfinanzierung für den hohen Eigenkapitalanteil der öffentlich geförderten Wohnungen darstellen.
- Die Abschläge von 20 bis 30 Prozent bezögen sich auf welchen Mietpreis? Ursprünglich sei im wohnungspolitischen Konzept eine Miete von 8,00 Euro pro Quadratmeter besprochen worden.
Man gehe derzeit bei einem Mietabschlag von 33 Prozent von einer geförderten Anfangsmiete im Bereich 9,30 Euro bis 9,70 Euro pro Quadratmeter aus.
- In der Konversionsfläche Hospital habe man das Modell gewählt, dass die Mieten nicht mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens übersteigen dürften. Könne das auch für MTV (Mark Twain Village) angewandt werden?
Um dieses Modell wirtschaftlich zu realisieren, müsste mehr Masse vorhanden sein. Mit den bestehenden 240 Wohnungen sei dies nicht möglich.
- Würde der SPD-Antrag sich zeitlich negativ auswirken?
Nur bei planmäßiger Entscheidung über die Vorlage können Entwickler zügig mit der Maßnahme beginnen. Eine zeitliche Verschiebung könnte die Bewilligung der Förderanträge gefährden.
- Die Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein hätten sich nach oben erweitert, wie mache sich das bei den Schwellenhaushalten bemerkbar?

Die Einkommensgrenzen seien vor wenigen Jahren erhöht worden, wodurch sich der Kreis der Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen fast verdoppelt habe. Nach Heidelberger Definition liegen die Einkommen der Schwellenhaushalte über denen der Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Schwellenhaushalte seien daher nicht berechtigt, in eine öffentlich geförderte Wohnung einzuziehen.

Stadträtin Dr. Röper bringt folgenden **Antrag** der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen mündlich ein:

Dem Konzept für Hospital wird zugestimmt. Für die Südstadt wird das Konzept dahingehend geändert, dass man die geplanten 50 Prozent der Wohnungen für den freien Markt, nur an Schwellenhaushalte vergibt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner teilt mit, dass dieser Vorschlag formal schwer umsetzbar sei, weil die Gesellschaft dann über Jahre verpflichtet sei, immer wieder die Kriterien der Interessenten zu überprüfen.

Stadträtin PD Dr. Kaufmann wandelt den **Antrag** daraufhin wie folgt ab (**Änderung in fett dargestellt**):

Dem Konzept für Hospital wird zugestimmt. Für die Südstadt wird das Konzept dahingehend geändert, dass man die geplanten 50 Prozent der Wohnungen für den freien Markt **im Erstbezug ausschließlich** an Schwellenhaushalte vergibt.

Diesem geänderten Antrag **schließen sich sowohl die Fraktionen der SPD, CDU, FDP sowie die Fraktionen von GAL und Die Heidelberger an.** Die vorangegangenen **Anträge von SPD und DIE LINKE werden im Einvernehmen nicht abgestimmt.**

Daraufhin stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den **gemeinsamen Antrag** von Bündnis 90 / Die Grünen, SPD, CDU, GAL, FDP und Die Heidelberger zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:0:1 Stimmen

Daraus ergibt sich folgende geänderte Beschlussempfehlung der Verwaltung (Änderungen in fett dargestellt):

*Der Konversionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden **geänderten** 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 zu. **Dem vorgeschlagenen Konzept für die Konversionsfläche Südstadt wird mit der Änderung zugestimmt, dass die 50 Prozent der Wohnungen, die dem freien Mietwohnungsmarkt zugeführt werden sollen, im Erstbezug ausschließlich an Schwellenhaushalte vergeben werden. Die im Grundsatz genannten Parameter bilden hierzu den Rahmen.***

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner

Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en
Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0

Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2023

- 15 **Konversionsflächen Hospital und Südstadt – Anpassung an die veränderten Marktbedingungen im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohneigentum für Schwellenhaushalte**
Beschlussvorlage 0169/2023/BV

Das Beratungsergebnis aus der Sitzung des Konversionsausschusses vom 10.05.2023 sowie zwei Sachanträge aus dieser Sitzung von den Fraktionen Die LINKE und SPD (siehe Anlagen 01 und 02 zur Drucksache 0169/2023/BV) sind als Tischvorlage verteilt.

Da es keinen Aussprachebedarf gibt, stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner gleich die **Beschlussempfehlung des Konversionsausschusses** zur Abstimmung.

Beschluss des Gemeinderates (Änderungen fett dargestellt):

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 zu. Dem vorgeschlagenen Konzept für die Konversionsfläche Südstadt wird mit der Änderung zugestimmt, dass die 50 Prozent der Wohnungen, die dem freien Mietwohnungsmarkt zugeführt werden sollen, im Erstbezug ausschließlich an Schwellenhaushalte vergeben werden. Die im Grundsatz genannten Parameter bilden hierzu den Rahmen.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmig beschlossen mit Änderungen

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 AR-GE 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 Ziel/e:
WO 7	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 angegebenen 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

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE vom 09.05.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 10.05.2023)
02	Sachantrag der SPD Fraktion vom 10.05.2023 (Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses vom 10.05.2023)