

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

**Wohnungsentwicklungsprogramm
Grundsätze zur Förderung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzaus- schuss	25.04.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.05.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt im Rahmen des Wohnungsentwicklungsprogramms die Einführung der Grundsätze

- zur **Schaffung von Wohneigentum für Familien,**
- zur **Schaffung von barrierefreiem Wohneigentum**
- zur **Förderung von barrierefreien Mietwohnungen ,**

und die Konzeption

- zur **Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

durch die Stadt Heidelberg im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel (PSP: 1.52.20.11.63.01 u. a.).

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Grundsätze zur Förderung von Wohneigentum für Familien
A 2	Grundsätze zur Förderung von barrierefreiem Wohneigentum für familiengerechte Wohnungen und Kleinwohnungen
A 3	Grundsätze zur Förderung von barrierefreien Mietwohnungen für familiengerechte Wohnungen und Kleinwohnungen
A 4	Konzeption zur Förderung „Gemeinschaftlicher Wohnprojekte“
A 5	Schematische Darstellung
A 6	Übersicht über Einkommensgrenzen

I. 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:
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen Begründung: Barrierefreie Wohnungen sind Wohnungen für alle Lebenslagen und unabhängig vom Alter nutzbar. Sie können die Abhängigkeit von fremder Hilfe reduzieren und bautechnisch verursachte soziale Folgekosten reduzieren oder gänzlich verhindern. Ziel/e:
SL 10	+	Barrierefrei Bauen
KU 7	+	Zugangsmöglichkeiten zum kulturellen Leben verbessern Begründung: Barrierefreies Bauen ist die Voraussetzung zur selbstständigen Teilnahme mobilitätsbehinderter Menschen am öffentlichen und kulturellen Leben. Ziel/e:
SOZ 1	+	Armut bekämpfen, Ausgrenzung verhindern
SOZ 7	+	Integration behinderter Kinder und Jugendlicher
SOZ 10	+	Geeignete Infrastruktur für alte Menschen
SOZ 12	+	Selbstbestimmung auch alter, behinderter oder kranker Menschen gewährleisten Begründung: Barrierefreie Wohnungen sind ein Mittel zur altersunabhängigen Integration mobilitätsbehinderter Menschen und können die Selbstbestimmung und Selbstständigkeit erhalten bzw. wieder herstellen. Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Das Förderprogramm soll (Um-)Bauwillige motivieren, barrierefreien Wohnungen mehr Aufmerksamkeit zu widmen. Ziel/e:
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Verringert die Abwanderung insbesondere junger Familien ins Umland. Barrierefreie Wohnungen ermöglichen ein lebenslanges Wohnen im gewohnten Umfeld. Ziel/e:
WO 6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten
WO 10	+	Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes auf regionaler Ebene Begründung: Barrierefreies Wohnen ist Wohnen für alle in allen Lebenslagen. Das Wohnungsangebot wird quantitativ und qualitativ verbessert, insbesondere auch für kinderreiche Familien.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Die Zahl der neu errichteten Mietwohnungen geht seit Jahren stetig zurück und der Bedarf nach Wohnraum, insbesondere auch nach bezahlbarem, kann in unserer Stadt nicht mehr gedeckt werden. Nach neuesten Berechnungen des statistischen Landesamtes kommen auf 100 Haushalte in Heidelberg nur 86 Wohnungen. Das Land zieht sich seit Jahren immer mehr aus diesem Förderbereich zurück. Der Städtetag Baden-Württemberg wertet die weiteren Kürzungen im Programmjahr 2007 bereits als faktische Einstellung der Mietwohnungsbauförderung des Landes.

Bisher richtet sich die öffentliche Unterstützung im Mietwohnbereich überwiegend an Haushalte die auf Grund Ihres niedrigen Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben (siehe schematische Darstellung). Diese Personengruppe hat dadurch Zugang zu Sozialwohnungen und erhält im Bedarfsfall Wohngeld. Überschreitet ein Haushalt diese sehr niedrig angesetzten Einkommensgrenzen bis zu 30%, so hat er die Chance auf einen Mietzuschuss, wenn er eine von ca. 60 in Frage kommenden Wohnungen im Stadtgebiet beziehen kann oder er kann eine durch das Baulandmanagement entstehende Mietwohnung erhalten, die derzeit bei monatlich 7,28 € pro m² Wohnfläche liegt. Klassischer gebundener Mietwohnungsbau mit bedarfsorientiertem Gemenge soll somit weiterhin über den Baulandbeschluss in neuen Entwicklungsgebieten, Gebietsergänzungen und Nachverdichtungen durch die Investoren / Eigentümer als Ausgleich für die planungsbedingte Wertschöpfung erbracht werden.

Im Eigentumsbereich richtet sich die Unterstützungsleistung von Stadt und Land bisher nur an Familien, die auf Grund der einzuhaltenden Einkommensgrenzen trotz Förderung kaum in der Lage sind, die aus der Finanzierung entstehenden Belastungen zu tragen. Aus diesem Grund kann auch nur einer geringen Zahl von Haushalten tatsächlich geholfen werden, eigenen Wohnraum zu schaffen. Folge ist eine Abwanderung besonders junger Familien in das Umland. Dadurch verliert Heidelberg gerade die Bevölkerungsgruppe, die wichtig ist, um den Auswirkungen des demografischen Wandels entgegenzuwirken.

Bereits für Haushalte, die die Einkommensgrenze für Wohngeldempfänger um mehr als 40% überschreiten, gibt es derzeit nur für die Gruppe der Senioren und Menschen mit Behinderungen in geringem Umfang Unterstützungsleistungen. Gerade für die sogenannten Schwellenhaushalte ist es oft unmöglich, eine ausreichend große und bezahlbare Mietwohnung in Heidelberg zu finden, geschweige denn Eigentum zu erwerben.

Eine neu konzipierte Eigentumsförderung soll einer breiteren Schicht der Bevölkerung Wohneigentum ermöglichen. Schwerpunkte sind Familien, die zu den sogenannten „Schwellenhaushalten“ zählen (siehe Anlage 2) und „Barrierefreiheit“ (siehe Anlage 3).

Durch die Erhöhung der förderfähigen Haushaltseinkommen wird „Schwellenhaushalten“ der Zugang zu Wohneigentum ermöglicht. Auch das Land wird in seinem neuen Förderprogramm die Einkommensgrenzen anheben. Das städtische Förderangebot liegt noch etwas höher und ist damit die notwendige Ergänzung. Umgekehrt bietet die Landesförderung eine sinnvolle Erweiterung des städtischen Angebots im Hinblick auf junge Paare beim Weg in die Familiengründung. Erstmals fördert die L-Bank ab 2007 den Erwerb von Wohneigentum, auch wenn im Haushalt noch keine Kinder leben. Stellt sich der Kindersegen innerhalb von 6 Jahren nach Antragstellung ein, wird ein sogenanntes Optionsdarlehen nachträglich subventioniert. Die verschiedenen Einkommenshöhen, die für eine klassische „Sozialwohnung“ mit Wohnberechtigungsschein sowie für die bisherige und neue städtische Eigentumsförderung zugrunde gelegt werden, enthält die Übersicht in Anlage 6.

Im Fokus der Wohnraumförderung stehen jedoch nicht nur Fördermaßnahmen für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Darüber hinaus sind es weitere Personengruppen (Familien, Senioren, Menschen mit Behinderungen etc.), die Schwierigkeiten auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt haben.

Ein Mittel, nachhaltig geeigneten Wohnraum zu fördern, ist das barrierefreie Bauen. Im August 2006 hat der Gemeinderat als ersten Schritt das Förderprogramm „barrierefreie Mietwohnungen“ beschlossen. Dieser Programmteil soll im Rahmen der Familienoffensive um das Förderangebot für Neubau-Mietwohnungen für kinderreiche Familien ab 4 Zimmer ergänzt werden (siehe Anlage 1).

Dadurch entsteht zukunftsfähiger Wohnraum, denn es muss Ziel sein, die Wohnungen so zu konzipieren, dass ein lebenslanges Wohnen möglich ist. Lebensraum, der Sicherheit, Vertrautheit und Nachbarschaftsnetze bietet und möglichst in allen Lebenslagen nutzbar bleibt. Ein Umzug wegen baulicher Barrieren im Falle von körperlichen Einschränkungen durch Krankheit oder Alter muss langfristig gesehen die Ausnahme bleiben.

Künftig ist eine Förderung von neuen und sanierten Mietwohnungen nur dann möglich, wenn diese barrierefrei zugänglich und nutzbar sind. Damit wird barrierefreies Bauen Standard in der Mietwohnraumförderung der Stadt Heidelberg für Familien und andere Haushalte.

Damit die geförderten Wohnungen bezahlbar bleiben, wird in den neuen Programmen darauf geachtet, dass sich der Mietzins am Mietspiegel orientiert.

Der demographische Wandel in unserer Bevölkerung erfordert auch das Entwickeln neuer Wohnkonzepte. Das wachsende Bedürfnis nach neuen Formen des Zusammenlebens innerhalb und zwischen den Generationen ist eine Chance, alternative Wohn- und Betreuungsangebote auch zum Heim zu konzipieren und anzubieten. Sogenannte „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ sind in der Regel von interessierten älteren Menschen initiiert, die nach einer Alternative zum „Heim“ und auch zum „Betreuten Wohnen“ suchen.

Diese Art des „selbstbestimmten Lebens und Wohnens“ erhöht die Eigenverantwortung und Lebensqualität der älteren Menschen und spart ganz nebenbei der Gesellschaft Kosten.

Die Wohnraumförderung der Stadt will künftig die Gründung und Realisierung solcher Projekte erleichtern (siehe Anlage 4).

Die neue Programmkulisse des WEP beachtet in besonderem Maße den Aspekt des Demographischen Wandels durch ein Angebot, das die Barrierefreiheit, gleichzeitig aber auch Familienwohnen fördert. Nicht nur der spezielle Programmteil zum Wohneigentum für Familien, sondern auch die Programmteile für barrierefreies Bauen beinhalten Förderkomponenten für familiengerechtes Wohnen. Zielsetzung soll sein, mindestens 50% der jeweils bereitgestellten Mittel für Familienwohnungen zu verwenden.

Die GGH soll künftig grundsätzlich wieder an Förderprogrammen teilhaben können.

Die neuen Programme sollen mit der Verabschiedung des Doppelhaushaltes 2007/2008 in Kraft treten.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg