

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0064/2013/IV

Datum:
06.05.2013

Federführung:
Dezernat I, Kämmereiamt

Beteiligung:

Betreff:

Initiative "Bündnis für Wohnen"

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen: | Handzeichen: |
|----------------------|-----------------|-------------|---|--------------|
| Konversionsausschuss | 15.05.2013 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |
| Gemeinderat | 13.06.2013 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |

Zusammenfassung der Information:

Der Konversionsausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen zur Initiative „Bündnis für Wohnen“ zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Derzeit noch nicht bezifferbar.

| Bezeichnung: | Betrag: |
|---------------------------------|---------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | |
| | |
| Einnahmen: | |
| | |
| Finanzierung: | |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

In Heidelberg gibt es einen hohen Bedarf an Wohnraum, speziell für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen und insbesondere für Familien. Es wurde deshalb ein Bündnis für Wohnen mit den Heidelberger Wohnungsgesellschaften zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert.

Begründung:

1. Anlass

In Heidelberg hat es – wie in vielen anderen deutschen Städten auch – in den letzten Jahren in den zentralen Lagen einen deutlichen Preisanstieg bei Neuvermietungen aber auch vor allem im Bestand gegeben. Von einer Vielzahl der Marktteilnehmer auf der Angebotsseite werden die Spielräume für Mietererhöhungen ausgenutzt. Dies führt zu einer (weiteren) Verdrängung von Haushalten mit unterem und inzwischen auch mittlerem Einkommen aus der Kernstadt. Besonders Familien mit einem höheren Platzbedarf kommen immer schwieriger zum Zuge; die Preisentwicklung fördert tendenziell Single- und doppelverdienende Paarhaushalte und führt zur sozialen Entmischung.

2. „Bündnis für Wohnen“

Vor diesem Hintergrund wurde von Oberbürgermeister Dr. Würzner ein „Bündnis für Wohnen“ zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert, dem bereits die genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften und ihre Kooperationsbanken beigetreten sind. Insbesondere über die Konversionsflächen der amerikanischen Streitkräfte ergibt sich die Chance, mit einem entsprechenden Wohnungsangebot der Entwicklung entgegenzuwirken und Wohnraum bereitzustellen bzw. zu schaffen, der für einen Großteil der Gesellschaft bezahlbar ist und der weiteren Abwanderung von jungen Familien ins Umland entgegenwirkt. Damit wird ein zentrales Anliegen des Stadtentwicklungsplanes Heidelberg 2015 aufgegriffen, der im Zielbereich „Wohnen“ dazu auffordert, preiswerten Wohnraum zu schaffen und zu sichern, damit das Menschenrecht auf Wohnung in Heidelberg gewährleistet bleibt.

In das „Bündnis für Wohnen“ sollen neben den Wohnungsgesellschaften möglichst viele weitere Wohnungsunternehmen eingebunden werden. Das Bündnis ist deshalb offen für weitere Wohnungsbau- und Vermietungsgesellschaften, die die städtischen Ziele unterstützen.

3. Positionspapier der Wohnungsgesellschaften

Der Gruppe der Wohnungsgesellschaften gehören bisher neben der GGH vier genossenschaftliche Wohnbauträger und zwei Genossenschaftsbanken an. Im Einzelnen sind dies:

- Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
- FLÜWO Bauen Wohnen eG
- Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG
- Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG
- Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG
- Heidelberger Volksbank eG
- Volksbank Kurpfalz H+G Bank eG

Die Wohnungsgesellschaften unterstützen die Initiative des Oberbürgermeisters und haben ihre Bereitschaft erklärt der Initiative beizutreten und sich darüber hinaus aktiv an der Umsetzung zu beteiligen. In einem Positionspapier haben die Wohnungsgesellschaften ihr Angebot an die Stadt formuliert (siehe Anlage 1):

- Die o.g. Wohnungsgesellschaften sehen die Chance, auf den Konversionsflächen bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.
- Die o.g. Wohnungsunternehmen stehen bereit, auf den Konversionsflächen Grundstücke oder Liegenschaften mit einem Investitionsvolumen von mind. 120 Mio. € zu erwerben und diese mind. 20 Jahre im Bestand zu halten.
- Mietpreiserhöhungen sollen sich ausschließlich an der Inflationsrate orientieren.
- Zur Umsetzung dieser Ziele dürfen bauordnungsrechtlich keine über den gesetzlichen Rahmen hinausgehenden Standards gefordert werden.
- Die o.g. Wohnungsunternehmen verfolgen ein Modell der nachhaltigen Bewirtschaftung.
- Wichtig ist den o.g. Wohnungsunternehmen, eine Durchmischung des Gebietes durch unterschiedliche Arten von Wohnen zu erreichen. Dies beinhaltet auch Eigentumsmaßnahmen für junge Familien.
- Die o.g. Wohnungsunternehmen sind bereit, einen Teil von 10 Prozent der von Ihnen erworbenen Flächen für innovative Wohnprojekte zu reservieren.
- Zur Umsetzung ist die Einrichtung eines Konsortiums vorgesehen, an dem sich weitere Partner beteiligen können.

4. Weiteres Vorgehen

Es wird ausdrücklich die Bereitschaft der o.g. Wohnungsgesellschaften begrüßt, sich nicht nur dem Bündnis für Wohnen anzuschließen, sondern sich auch bei der Umsetzung der Initiative zu engagieren. Es ist sinnvoll, dass die Partner, die sich an der Initiative beteiligen, auch um Flächen bewerben, um diese Ziele umzusetzen. Die Verwaltung unterstützt daher das Angebot der Wohnungsunternehmen, das die politischen Zielsetzungen, die im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses in der ersten Phase als Leitlinien beschlossen wurden, unterstreicht, wie z.B. Förderung preisgünstigen Wohnraums, Schaffung sozial ausgewogener Quartiere und innovativer Wohnformen. Das Angebot eröffnet die Chance, die städtischen Ziele schnell und zuverlässig zu realisieren.

Im weiteren Verlauf sind für die einzelnen Bereiche Bedingungen zu formulieren, die die städtische Konversionsgesellschaft bei der Weiterveräußerung potenziellen Erwerbem von Teilflächen insbesondere im Rahmen des Bieterverfahrens auferlegen wird. Derjenige Interessent, der diese Kriterien nach einem transparenten Bewertungsverfahren bestmöglich erfüllt, wird schließlich den Zuschlag erhalten. Das Angebot der Wohnungsgesellschaften wird entsprechend in dieses Verfahren eingebunden.

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: |
|--------------------------|-------------------|---|
| WO1 | + | Wohnraum für alle, 8.000-10.000 Wohnungen mehr |
| WO2 | + | Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigeren Mietwohnungsmarkt |
| WO4 | + | Verdrängungsprozesse verhindern |
| | | Begründung: Die Flächen und der vorhandene Wohnungsbestand der Konversionsareale bieten die Möglichkeit zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|--|
| A 01 | Positionspapier Wohnungsgesellschaften |