

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0043/2015/IV**

Datum:  
09.02.2015

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Betreff:

**Wohnraumförderung in der Bahnstadt**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium:                                 | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen:  | Handzeichen: |
|--|-----------------|-------------|---|--------------|
| Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss | 25.02.2015      | Ö           | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne |              |
| Haupt- und Finanzausschuss               | 11.03.2015      | Ö           | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne |              |
| Gemeinderat                              | 26.03.2015      | Ö           | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne |              |

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und Gemeinderat nehmen Informationen über die Förderung von Mietern und von Wohnungseigentümern in der Bahnstadt zur Kenntnis. Damit kommt die Verwaltung ihrer turnusmäßigen Berichtspflicht zur Entwicklung der Bahnstadtförderung nach und beantwortet darüber hinaus noch Fragen des Gemeinderats auf Grund des Antrags Nr. 0088/2014/AN von Grüne, BL, SPD, CDU vom 03.11.2014.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

| Bezeichnung:                    | Betrag: |
|---------------------------------|---------|
| <b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b> |         |
| keine                           |         |
|                                 |         |
| <b>Einnahmen:</b>               |         |
| keine                           |         |
|                                 |         |
| <b>Finanzierung:</b>            |         |
| keine                           |         |
|                                 |         |

**Zusammenfassung der Begründung:**

Beantwortung der Fragen des Gemeinderats und turnusmäßige Berichterstattung über die Bahnstadtförderung.

## **Begründung:**

### **Anlass**

In der Sitzung des Gemeinderates am 18.12.2014 wird unter dem Tagesordnungspunkt (TOP) „geförderte Mieter (Subjektförderung) und geförderte Wohnungseigentümer in der Bahnstadt“ die Verwaltung gebeten, die unter A aufgeführten Fragen zu beantworten. Die Aufnahme des TOP erfolgte auf Grund des Antrags Nr. 0088/2014/AN von Grüne, BL, SPD, CDU vom 03.11.2014. Neben der Beantwortung der Fragen aus dem Gemeinderat gibt die Verwaltung noch weitere Informationen zur Bahnstadtförderung.

### **A. Fragen aus dem Gemeinderat**

#### **1. Zur Mieterförderung**

##### **Wie viele Mieter, die einen Mietzuschuss erhalten, wohnen bereits in der Bahnstadt?**

Seit Beginn der Bahnstadtförderung hat die EGH für 64 Haushalte Mietzuschüsse bewilligt. Auf Antrag werden die Zuschüsse pro Haushalt regelmäßig für einen Zeitraum von zwei Jahren bewilligt. Insgesamt wurden bis Ende Dezember 2014 knapp 160.000 Euro ausgezahlt. Allein im Dezember 2014 wurden 50 Mieterhaushalte mit insgesamt 10.000 Euro bezuschusst.

##### **Gibt es darunter auch Mieter, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben?**

Von den bisher insgesamt unterstützten Haushalten waren laut Auskunft der EGH 43 mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

#### **2. Bereich Eigentumsförderung**

##### **Wie viele geförderte Eigentumsmaßnahmen (Zuschuss zum Kauf von Wohnungen) sind bereits durchgeführt worden?**

Im Eigentumsbereich hat die EGH bisher insgesamt 16 Förderanträge bewilligt. Die Zuschüsse werden je nach Baufortschritt ausgezahlt. Bis Ende 2014 konnten an 11 Haushalte die bewilligten Förderbeträge ausgezahlt werden.

### **3. Grundsatzfrage**

#### **Wie viele Wohnungen, die von privaten Investoren gebaut worden sind, kommen für diesen Personenkreis in Betracht oder ist dies allein Aufgabe der GGH?**

Grundsätzlich können von allen in der Bahnstadt entstehenden Wohnflächen 20 Prozent gefördert werden (ausgenommen sind Sonderwohnformen wie z. B. rein studentisches Wohnen); Grundlage und Volumen der Förderung werden detailliert im Rahmen der Informationen zur Bahnstadtförderung unter Abschnitt Teil B erläutert. In einzelnen Baufeldern kann von dieser Quote abgewichen werden. In § 5 der Vereinbarung zur Förderung von Wohnraum in der Bahnstadt vom 19./21.05.2010 zwischen der Stadt und der EGH heißt es hierzu: „Die Miet- und Eigentumsförderung erfolgt durch die EGH und nicht unmittelbar durch die Investoren der verschiedenen Baufelder.

Die Investoren werden von der EGH berechtigt, potentielle Erwerber oder Mieter auf die Fördermöglichkeiten hinzuweisen. Diesen werden jedoch keine Zielvorgaben für die Vermietung oder Veräußerung von Wohnflächen an geförderte oder förderfähige Haushalte gemacht.“ Inwieweit also Informationen zum Förderangebot in die Vermarktungsstrategie und die Verkaufs- und Vermietungsgespräche einfließen, bleibt dem Investor bzw. Eigentümer überlassen. Das städtische Förderziel, eine gute Durchmischung verschiedener Einkommensschichten in den Quartieren zu erreichen, kann auf der Grundlage der bestehenden vertraglichen Regelungen nicht verbindlich durchgesetzt werden. Die seit August 2014 verbesserten Fördermöglichkeiten sollen den Investoren nochmals ausführlich erläutert werden. Darüber hinaus sollen die Förderangebote intensiv beworben werden. Die Verwaltung erhofft sich dadurch eine Stärkung der Nachfrage für geförderten Wohnraum.

Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über den Stand der geförderten Maßnahmen in der Bahnstadt, aufgeteilt nach Baufeldern und Investoren/Eigentümern.

**Übersicht der von September 2012 bis Dezember 2014 zeitweise von der EGH in der Bahnstadt geförderten Maßnahmen in Miete und Eigentum:**

| Position: | Investor/Eigentümer                          | Baufeld       | Entstandene Wohnungen bis Ende 2014: | Durch Mietzuschuss geförderte Haushalte: | Eigentumseinheiten mit Zuschussbewilligungen | Anteil der geförderten Einheiten insgesamt |
|-----------|--|---------------|--------------------------------------|--|--|--|
| 1         | Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) | W 6           | 97                                   | 22                                       | 2  | 25 %                                       |
| 2         | IWP/PIM/BUWOG                                | W 5.1 West    | 136                                  | 17                                       |  | 13 %                                       |
| 3         | IWP  | Z 7           | 133                                  | 5  | 1  | 5 %  |
| 4         | Dritte Argon RG                              | W 4           | 110                                  | 5  | 2  | 6 %  |
| 5         | Soka Bau                                     | W 5.1 Ost     | 102                                  | 10                                       |  | 10 %                                       |
| 6         | HD Wohnwerte                                 | 5.2 Ost       | 69                                   | 1  | 4  | 7 %  |
|           | Wohnwerte GmbH                               | 5.2 West      | 89                                   |  |  | 0 %  |
| 7         | Urban Green                                  | W 2           | 125                                  | 4  |  | 5 %  |
|           | <b>förderfähige Wohneinheiten (WE)</b>       | <b>Summe:</b> | <b>861 WE</b>                        | <b>64 WE</b>                             | <b>9 WE</b>                                  | <b>9 %</b>                                 |
|           | <b>Stand: Dez. 2014</b>                      |               |                                      |  |  |  |

| <b>Rein studentisches Wohnen</b><br>(von der Förderung ausgenommen)         | Baufeld       | Entstandene Wohnungen bis Ende 2014:       | Durch Mietzuschuss geförderte Haushalte: | Eigentumseinheiten mit Zuschussbewilligungen | Anteil der geförderten Einheiten insgesamt |
|---|---------------|--|--|--|--|
| Projektgesellschaft Campus HD GmbH  | Z 6           | 555 WE                                     |  |  |  |
| IWP   | Z 7           | 84 WE                                      |  |  |  |
| Rein studentisches Wohnen<br>Stand: Dez. 2014                               | <b>Summe</b>  | <b>639 WE</b>                              |  |  |  |
| Insgesamt in der Bahnstadt<br>entstandene Wohneinheiten<br>Stand: Dez. 2014 | <b>Summe:</b> | <b>1.500</b>                               |  |  |  |
|   |               | <b>Geplante Fertigstellungen nach 2014</b> |  |  |  |
| „WohnArt“ DIH (ca. 2016 bezugsfertig)                                       | W 1.4         | 79   |  | 1  |  |
| Baugruppe (ca. 2015 bezugsfertig)   | W 1.5         | 73   |  | 6  |  |
| GGH (ca. 12/2015 bezugsfertig)  | W 1.3 West    | 46   |  |  |  |
| GWH Wohnungsgesellschaft mbH<br>Hessen (ca. 3/2016 bezugsfertig)            | W 1.3 Ost     | 50   |  |  |  |

## **B. Weitere Informationen zur aktuellen Bahnstadtförderung und Ausblicke in die künftigen Planungen und Überlegungen.**

1. Über den städtebaulichen Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Bahnstadt stehen insgesamt sechs Millionen Euro zur Verfügung für die einkommensabhängige Förderung von Haushalten, die als Mieter oder Eigentümer in die Bahnstadt ziehen möchten. Auf Grund der entwicklungsrechtlichen Rahmenbedingungen war nur eine analoge Anwendung des Baulandbeschlusses möglich. Damit sollte die Voraussetzung geschaffen werden, dass auch in der Bahnstadt 20 Prozent der neu geschaffenen Flächen (in Miete und Eigentum) als geförderter Wohnraum entstehen können, insbesondere für junge Familien. Zu diesem Zweck schloss die Stadt Heidelberg mit der EGH am 19./21.05.2010 eine „Vereinbarung zur Förderung von Wohnraum in der Bahnstadt“ ab (vgl. Drucksache 0062/62/2010/IV). Darin hat sich die EGH verpflichtet, ein Programm zur Förderung von Mietwohnraum und Eigentum in der Bahnstadt aufzulegen. Die Abwicklung der Förderung, die Festlegung der Fördergrundsätze und für die Bewilligung und Auszahlung der Mietzuschüsse und der einmaligen Kaufzuschüsse für Eigennutzer erledigt die GGH im Auftrag der EGH. Die Stadt prüft in Kooperation mit der GGH die Einhaltung der Einkommensgrenzen der förderfähigen Haushalte. Abstimmungsgespräche über die Umsetzung der Förderziele zwischen der EGH/GGH und der Stadtverwaltung finden regelmäßig statt.
2. Einkommensabhängig können **Familien die in der Bahnstadt Wohneigentum erwerben** bis hin zu den sogenannten „Schwellenhaushalten“ (Seite 3.4 Absatz 4 dieser Vorlage) aus dem Bahnstadt-Fördertopf einen einmaligen Zuschuss erhalten. Ein förderfähiger Vier-Personen-Haushalt kann so mit 18.000 Euro Unterstützung rechnen. Da sich die Verkaufspreise auch für diese Käufergruppe nicht von den sonst üblichen Angeboten in der Bahnstadt unterscheiden, passt die maximale Einkommensgrenze für förderfähige Schwellenhaushalte trotz Subvention nicht zu den marktüblichen Verkaufspreisen. Wenn eine vier-köpfige Familie mit einem monatlichen Bruttoeinkommen von beispielsweise 5.000 Euro ein Objekt für 500.000 Euro finanzieren muss, kann ein Zuschuss in Höhe von 18.000 € die hohe Finanzierungsbelastung nicht entscheidend reduzieren. Die Praxis zeigt, dass sich die wenigen geförderten Haushalte nur Dank eines erheblichen Eigenkapitals die Finanzierung zutrauen und auch leisten können. Diese Käuferschicht ist für die Wohnbauförderung eher untypisch und auch selten als bedürftig anzusehen. Nach Erfahrungen der EGH hat die Eigentumsförderung bei der Kaufentscheidung nur eine sehr geringe Bedeutung, daher ist zumindest teilweise von einem sogenannten „Mitnahmeeffekt“ auszugehen, der nicht gewünscht ist und durch eine Erhöhung der Förderung eher noch verstärkt würde. Die Wohnbauförderstelle hält daher momentan eine Anhebung der Eigentumsförderung in der Bahnstadt für nicht zielführend im Sinne einer sozialen Wohnbauförderung.  
Eine Änderung in der Beurteilung der Förderfähigkeit von Antragstellern ist jedoch durch die aktuelle Fortschreibung der Grundsätze für die städtische Eigentumsförderung angestrebt, da diese Grundsätze auch in der Bahnstadtförderung anzuwenden sind. Künftig wird über die reine Einkommenssituation hinaus auch das vorhandene Vermögen der Antragsteller berücksichtigt werden. Damit soll eine bedarfsgerechtere und mehr an der Einkommens- und Vermögenssituation der Haushalte orientierte Unterstützung gewährleistet werden. Sogenannte Fehlförderungen besonders in Bezug auf das vorhandene Vermögen sollen dadurch vermieden werden.

3. Förderfähige **Mieterhaushalte** können aktuell in der Bahnstadt gestaffelt nach fünf Einkommensstufen Mietzuschüsse erhalten. Die Zuschusshöhe berechnet sich auch auf Grundlage der förderfähigen Wohnfläche, diese ist abhängig von der Anzahl der Haushaltsangehörigen. Durch die monatliche Mietentlastung wird für die unterste Einkommensschicht ein ähnliches Mietniveau wie für gebundenen Mietwohnraum im Rahmen des Baulandmanagements erreicht. Ursprünglich betrug die maximale Förderung 3 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich.  
Die EGH geht davon aus, dass sich die in der Bahnstadt anfänglich erhobene Miete von 11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat sich zwischenzeitlich im Schnitt um circa einen Euro erhöht hat. Aus diesem Grund wurde die Förderung im August 2014 angepasst. Auch die Einkommensgrenzen wurden deutlich erhöht. Dies geschah einvernehmlich zwischen der Stadt und der EGH auf Grundlage des § 6 („Maßnahmen zur Zielerreichung“) in der „Vereinbarung zur Förderung von Wohnraum in der Bahnstadt“. Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins erhalten seitdem vier Euro pro Quadratmeter im Monat.  
„**Schwellenhaushalte**“ (vier Personen bis max. ca. 66.000 Euro brutto pro Jahr) erhalten 2,65 Euro und Haushalte an der Obergrenze des förderfähigen Einkommens (vier Personen bis max. ca. 80.000 Euro brutto pro Jahr) erhalten noch 35 Cent pro Quadratmeter.  
Bis zur Fortschreibung der Förderkonditionen im August 2014 wurden circa 50 Haushalte durch einen monatlichen Mietzuschuss unterstützt. Ziel ist diese Zahl deutlich zu erhöhen, da sonst die Durchmischung verschiedener Einkommensschichten im Stadtteil nicht erreicht werden kann. Von den bis Ende 2014 in der Bahnstadt entstandenen 861 Wohneinheiten die als förderfähig anzusehen sind, konnten über den bisherigen Förderzeitraum verteilt im Schnitt wenigstens zeitweise ca. 9 Prozent über eine Miet- bzw. Eigentumsförderung unterstützt werden. Das bedeutet, dass bisher annähernd die Hälfte der angestrebten Förderquote erreicht wurde. Eine echte Quote lässt sich nur schwer ermitteln, da auf Grund der maximal zweijährigen Bewilligungszeiträume mit anschließender erneuter Bedarfsprüfung die Zahl der tatsächlich geförderten Familien schwankt.  
Neben der Erhöhung der Fördersätze und der Einkommensgrenzen im September 2014, haben sich Stadt und EGH darauf geeinigt, die Öffentlichkeitsarbeit zu intensivieren, damit die Fördermöglichkeiten in der Bahnstadt, besonders auch für junge Familien bekannter werden.
4. Momentan werden zwischen Stadt und EGH verschiedene Optionen diskutiert, falls die unter Abschnitt B Ziffer 3 beschriebenen Maßnahmen im Rahmen eines überschaubaren Zeitraums nicht zur Erhöhung der Förderquote führen.
  - Zum einen eine nochmalige **deutliche Erhöhung der Mietzuschüsse speziell für Schwellenhaushalte**. Dadurch sollen besonders Haushalte angesprochen werden, bei denen Elternteile auf Grund des Nachwuchses nicht voll berufstätig sind und in dieser Phase der Familienentwicklung eine neue, familiengerechte Wohnung benötigen. Gerade dann können sich viele die ortsüblichen Mietpreise in der Bahnstadt nicht ohne weiteres leisten. Damit diese für eine gute Entwicklung eines neuen Stadtteils wichtigen Familien nicht ins Umland ausweichen, könnte eine weitere Erhöhung des Mietzuschusses den Ausschlag für eine Wohnungswahl in der Bahnstadt geben. Langfristig werden diese Familien wieder ein höheres Einkommen erzielen und dauerhaft Mieter bleiben ohne auf Förderungen angewiesen zu sein.

- Zum anderen zeigen die Erfahrungen der EGH und der GGH, dass die Bahnstadt bisher nicht im Fokus der Schwellenhaushalte liegt. Daher ist weiter zu beobachten, ob der zuvor ausgeführte Gedanke einer weiteren Erhöhung der Mietzuschüsse tatsächlich eine höhere Nachfrage dieser Familien nach Mietzuschüssen generieren wird. Ggf. muss auch darüber nachgedacht werden, ob die bisher insgesamt angestrebte Quote von 20 Prozent gebundenem Wohnraum für die gesamte Bahnstadt tatsächlich realisierbar ist. Vielleicht muss eine geringere Förderquote akzeptiert werden. Dann wäre zu überlegen, ob nicht ein Teil des Fördertopfes für eine **Verlängerung des bisherigen Gesamtförderzeitraums** eingesetzt werden sollte. Dieser Zeitraum entspricht der Laufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und endet ca. 2023.
- Basierend auf der bisherigen Förderquote kann davon ausgegangen werden, dass die bereitgestellten sechs Millionen Euro innerhalb des ursprünglich bis ca. 2023 vorgesehenen Entwicklungszeitraums nur zum Teil verbraucht sein werden. Auch bei einer künftigen Belegung der Nachfrage, und einer überschaubaren Verlängerung des Förderzeitraums ist damit zu rechnen, dass nicht alle Fördermittel für den Förderzweck verbraucht werden. Bei späteren Überlegungen in diese Richtung stellt sich dann für die Stadt - ohne weitere Beteiligung der EGH - die Frage nach der Verwendung der nicht benötigten Fördermittel.

In der zweiten Jahreshälfte 2015 wird im Rahmen der turnusmäßigen Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt und der EGH überprüft, wie sich die seit September 2014 umgesetzte Fortschreibung der Förderbedingungen für die Bahnstadt auswirken.

Auch wenn bisher bei einer Durchmischung unterschiedlicher Einkommensgruppen noch Defizite zu erkennen sind, lässt sich zweifellos feststellen:

Die Bahnstadt zeigt in vielen Bereichen eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft (jungen Familien mit Kindern, Singles, Paare, kleine und größere Haushalte, Studierende und Berufstätige, viele Nationalitäten,...) und repräsentiert das Bild eines urbanen Stadtteils.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Beteiligung ist nicht erforderlich.



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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:  |
|--------------------------|-------------------|--|
| WO 1                     | +                 | <b>Ziel/e:</b><br>Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr<br><b>Begründung:</b><br>Durch den Mietzuschuss werden Haushalte gefördert, die sich aufgrund ihres Einkommens ohne diese Unterstützung nicht bedarfsgerecht in der Bahnstadt mit Wohnraum versorgen könnten.<br><b>Ziel/e:</b>   |
| WO 2                     | +                 | <b>Ziel/e:</b><br>Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt<br><b>Begründung:</b><br>Für die unteren Einkommensgruppen wird durch den Mietzuschuss eine Belastung von ca. 8 Euro pro m <sup>2</sup> Wohnfläche für Neubauwohnungen in Passivhausbauweise erreicht.<br><b>Ziel/e:</b> |
| WO 4                     | +                 | <b>Ziel/e:</b><br>Verdrängungsprozesse verhindern<br><b>Begründung:</b><br>Durch die Mietwohnraumförderung wird der Zuzug von Haushalten mit niedrigem Einkommen in den neuen Stadtteil ermöglicht.  |

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner

### Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung  |
|---------|--|
| 01      | Tabelle zur Mietwohnraumförderung in der Bahnstadt |