

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0387/2015/BV**

Datum:  
02.11.2015

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 Zwischenfazit und weiteres Vorgehen

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 17. Dezember 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	18.11.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	02.12.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	10.12.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt eine Verlängerung der Mietwohnraumförderung über den bisher auf maximal 10 Jahre begrenzten Förderzeitraum pro Mieterhaushalt hinaus, längstens bis die bereitgestellten Fördermittel in Höhe von 6 Millionen Euro verbraucht sind.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Mittel stehen im Treuhandvermögen Bahnstadt zur Verfügung.	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Obwohl die Mietwohnraumförderung für die Bahnstadt sehr attraktiv ist, konnte die angestrebte Quote von 20 Prozent geförderten Wohnraum bisher nicht erreicht werden.

Da die Förderstelle eine weitere Erhöhung des Zuschusses für nicht zielführend hält, schlägt sie eine Verlängerung der Mietwohnraumförderung über den bisher auf maximal 10 Jahre vereinbarten Förderzeitraum hinaus vor, da dies den förderfähigen Haushalten eine größere Planungssicherheit gibt und sich so möglicherweise die Nachfrage der bisher nur wenig vertretenen Schwellenhaushalte erhöht.

Hochrechnungen der GGH (von der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) mit der Wohnraumförderung in der Bahnstadt beauftragt) ergeben, dass mit dem für die Bahnstadt bereitgestellten Fördertopf ein deutlich längerer Förderzeitraum als bisher vereinbart finanziert werden kann.

# Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 18.11.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 18.11.2015

## 2.1 Wohnraumförderung in der Bahnstadt Zwischenfazit und weiteres Vorgehen Beschlussvorlage 0387/2015/BV

Nach der Präsentation der aktuellen Zwischenergebnisse zur Wohnraumförderung in der Bahnstadt durch Herrn Kraus (EGH) eröffnet Oberbürgermeister Dr. Würzner den Tagesordnungspunkt.

### Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Spinnler, Stadtrat Holschuh, Stadtrat Zieger und Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz.

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Verlängerung des Förderzeitraums wird allgemein begrüßt.
- Die Information über die möglichen Fördermittel muss möglichst alle potentiellen Antragsteller erreichen.
- Was passiert nach Ablauf der Förderzeit?

Herr Kraus führt aus, dass aufgrund der verstärkten Öffentlichkeitsarbeit - auch durch die Investoren - die Zahl der Antragstellungen seit Juli 2015 angestiegen sind (15 bis 20 Anträge). Hierbei war vor allem auch der Hinweis wichtig, dass die Förderung jederzeit bei Erfüllen der Voraussetzungen beginnen kann und nicht abhängig ist vom Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags.

Kritisch hinterfragt wird von Stadtrat Zieger, was nach Ablauf der Förderzeit mit den Mieten passiert, insbesondere im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit etwa von Haushalten mit SGB II-Bezug.

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner bestätigt, dass es darum geht, die Förderquote zu erfüllen, die Verlängerung des Förderzeitraums ist ein Schritt in die richtige Richtung. Herr Bürgermeister Stadel ergänzt, dass der Aspekt „Planungssicherheit“ besonders für Schwellenhaushalte wichtig ist. Der Bahnstadt haftet immer noch das Image eines „Luxusstadtteils“ an, dem muss entgegengewirkt werden. Die Diskussion über die Mietpreise in der Bahnstadt ist derzeit an den Nettokaltmieten orientiert. Durch den Passivhausstandard sind jedoch die Wärmekosten geringer. Wichtig wäre es daher, Bruttomieten zu vergleichen und dies ins öffentliche Bewusstsein zu rücken.

Herr Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz weist darauf hin, dass trotz Subventionen die Mieten in der Bahnstadt teurer seien als die Bestandsmieten im Durchschnitt. Mietsprünge nach Ende eines Förderzeitraums seien schwierig zu kompensieren und grundsätzlich seien die Grundstücke zu teuer eingekauft worden.

Stadtrat Holschuh bittet um Vorlage eines weiteren Sachstandsberichts in einem Jahr.

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt dies zu.

Anschließend stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

**Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:**

*Der Gemeinderat beschließt eine Verlängerung der Mietwohnraumförderung über den bisher auf maximal 10 Jahre begrenzten Förderzeitraum pro Mieterhaushalt hinaus, längstens bis die bereitgestellten Fördermittel in Höhe von 6 Millionen Euro verbraucht sind.*

**Abstimmungsergebnis: 14:01:00**

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 02.12.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 02.12.2015:

### 21 Wohnraumförderung in der Bahnstadt Zwischenfazit und weiteres Vorgehen Beschlussvorlage 0387/2015/BV

Stadträtin Stolz spricht die Subjektförderung an, die hier durchgeführt werde. Alternativ käme ihres Erachtens auch eine Objektförderung in Frage. Diesbezüglich fragt Sie nach, ob es möglich sei, länger- bis mittelfristig eine Bewertung zu den Varianten Objektförderung und Subjektförderung zu erhalten.

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt dies zu.

Mit dieser Maßgabe stellt er die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung:

#### **Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt eine Verlängerung der Mietwohnraumförderung über den bisher auf maximal 10 Jahre begrenzten Förderzeitraum pro Mieterhaushalt hinaus, längstens bis die bereitgestellten Fördermittel in Höhe von 6 Millionen Euro verbraucht sind.*

**gezeichnet**  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit  
Arbeitsauftrag

## **Sitzung des Gemeinderates vom 10.12.2015**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## **Begründung:**

Bezüglich der grundsätzlichen Informationen zur Bahnstadtförderung wird auf die Informationsvorlage Drucksache 0043/2015/IV verwiesen. Anlass für die erneute Vorlage zur Bahnstadtförderung ist der Antrag der SPD-Fraktion in der Sitzung des SEVA vom 25.02.2015, nach der die Verwaltung ein Konzept entwickeln soll, um die Vorgabe von 20 Prozent geförderten Wohnraum zu erreichen und die gewünschte soziale Mischung in der Bahnstadt zu verwirklichen.

Die Bahnstadt ist sehr attraktiv für Menschen die nach Heidelberg ziehen möchten, laut Statistik kommen rund 60% von außerhalb. Durch ein großes Angebot an attraktivem Wohnraum hat der Stadtteil eine hohe Anziehungskraft auf Neubürger und -bürgerinnen. Manche Haushalte nutzen dieses Angebot, um in Heidelberg anzukommen und orientieren sich dann in Ruhe am übrigen Wohnungsmarkt. Derzeit stellen die rund 770 studentischen Wohnungen in den Baufeldern Z7/Z6 die Hälfte des Wohnungsbestandes. Bei der Ermittlung der Förderquote in der Bahnstadt werden die Wohnflächen für studentisches Wohnen nicht berücksichtigt, da es sich hier um eine nicht förderfähige Sonderwohnform handelt.

### **Bisherige Resonanz/Aktuelle Bilanz**

Nach der bisherigen Evaluation zeigt sich, dass sich trotz eines attraktiven Zuschussprogramms die gewünschte Quote von 20% gefördertem Wohnraum momentan nicht erreichen lässt. Für weitergehende Informationen sowie für die aktuellen Förderquoten wird auf den Bericht zur Wohnraumförderung in der Bahnstadt von Herrn Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH und Beauftragter der EGH, verwiesen.

Das hohe Preisniveau, welches auch aus den hohen städtebaulichen Qualitäten und weiteren Standards wie dem Passivhausstandard resultiert, macht es verständlich, dass die neuen Bewohner der Bahnstadt zu einem erheblichen Teil der oberen Einkommensschicht angehören. Es verwundert daher umso mehr, dass von den förderfähigen Mieterhaushalten die unterste Einkommensschicht am stärksten vertreten ist, Haushalte, die auf Grund ihres Einkommens auch für den Bezug einer öffentlich geförderten „Sozial“-Wohnung berechtigt wären. Es zeigt zum einen, dass die 4 Euro Mietzuschuss pro Monat und Quadratmeter für diese Gruppe sehr attraktiv ist, zum anderen aber auch, dass förderfähige Schwellenhaushalte in diesem Stadtteil noch nicht richtig angekommen sind. Für einen 4-köpfige Schwellenhaushalt mit ca. 70.000 € Brutto-Jahreseinkommen beträgt der Mietzuschuss aktuell ca. 2,30 € pro Monat und Quadratmeter.

In der letzten Fortschreibung des Förderprogramms im August 2014 wurde der maximal mögliche Mietzuschuss für die unterste Einkommensgruppe von bis dahin 3 auf 4 Euro angehoben. Insgesamt wurde die Staffelung der Einkommensgruppen neu eingeteilt und die Obergrenzen der förderfähigen Einkommen deutlich angehoben und damit verbunden auch die Förderbeträge für höhere Einkommen. Vor August 2014 hätte zum Beispiel der vorgenannte 4-köpfige Schwellenhaushalt noch keine Förderung erhalten. Bis Juli 2015 war die Nachfrage dennoch verhalten. Eine verbesserte Öffentlichkeitsarbeit, wie zum Beispiel eine bessere Platzierung des Förderangebots auf der Homepage der Bahnstadt und die Verteilung von ca. 700 Flyern sorgten für eine deutliche Steigerung der Nachfrage nach Fördermitteln. Die höchste Nachfrage kam wie bisher aus der Gruppe mit dem niedrigen Einkommen.

### **Diskussion und Lösungsmöglichkeiten**

Das Angebot von bis zu 4 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich, gestaffelt nach den Bruttoeinkommen der Mieterhaushalte, ist ein durchaus attraktives Förderangebot mit dem ein Mietpreisniveau erreicht werden kann, das sogar noch leicht unterhalb der im Baufeld C5 geplanten öffentlich geförderten Wohnungen liegt. Eine weitere Erhöhung des maximalen Zuschusses ist nach Ansicht der Förderstelle nicht mehr zu rechtfertigen, und zudem nicht notwendig, da der Anteil der untersten Einkommensgruppe an den bisher geförderten Haushalten bereits jetzt schon hoch ist. Ziel sollte ein höherer Anteil an förderfähigen Schwellenhaushalten sein. Um dies zu erreichen, plädiert die Förderstelle für eine Verlängerung des bisherigen 10-jährigen Förderzeitraums. Gerade die Klientel der Schwellenhaushalte erlebt die Förderstelle als sehr kritisch, wenn es um die Frage einer nachhaltigen Förderung geht. Die Aussicht auf eine gesicherte längerfristige Förderung würde den Schwellenhaushalten deutlich mehr Planungssicherheit bieten und diese so hoffentlich in größerer Zahl zu einer Ansiedlung in der Bahnstadt bewegen.

Nach Hochrechnungen der EGH kann mit dem 6 Millionen Euro Fördertopf ein deutlich längerer Förderzeitraum als die bisherigen festgelegten maximal 10 Jahre pro Mieterhaushalt finanziert werden. Zusammen mit einer weiterhin aktiven Öffentlichkeitsarbeit wäre die Bahnstadtförderung damit auf einem guten und nachhaltigen Weg.

### **Öffentlich gefördertes Wohnen in der Bahnstadt außerhalb der EGH Flächen**

Auf dem Baufelde C5 ist von der Firma Unmüssig aus Freiburg der Bau von ca. 100 öffentlich geförderten Mitwohnungen für Inhaber einer Wohnberechtigung geplant. Dadurch wird sich der Anteil dieses Wohnungssegments unabhängig von der besonderen Bahnstadtförderung für die unterste Einkommensgruppe in der Bahnstadt für die Bindungsdauer von 15 Jahre erhöhen. Die Miete wird durch die Landesförderung auf 33% unterhalb der ortsüblichen Miete laut Mietspiegel reduziert.

### **Eigentumsförderung in der Bahnstadt**

Eine Erhöhung der Eigentumsförderung in der Bahnstadt hält die Förderstelle nach wie vor für nicht im Sinne einer sozialen Wohnraumförderung und verweist auf die Ausführungen in der Informationsvorlage vom März 2015 Drucksache 0043/2015/IV. Eine Erhöhung würde eher atypischen Käuferschichten zugutekommen, die in der Regel kaum als bedürftig angesehen werden können.

Eine Hauptursache für die niedrige Förderquote im Eigentumsbereich sieht die Förderstelle darin, dass in der Bahnstadt nur ca. 30 % aller bisher entstandenen Wohnungen aufgrund ihrer Wohnungsgröße für Familien in Frage kommen. Von den Ende August 2015 fertiggestellten ca. 1.600 Wohnungen sind ca. 300 Wohnungen mit vier und ca. 200 mit fünf und mehr Räumen ausgestattet.

### **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: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 1	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> Durch den Mietzuschuss werden Haushalte gefördert, die sich aufgrund ihres Einkommens ohne diese Unterstützung nicht bedarfsgerecht in der Bahnstadt mit Wohnraum versorgen könnten. <b>Ziel/e:</b>
WO 2	+	<b>Ziel/e:</b> Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt <b>Begründung:</b> 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. <b>Ziel/e:</b>
WO 4	+	<b>Ziel/e:</b> Verdrängungsprozesse verhindern <b>Begründung:</b> Durch die Mietwohnraumförderung wird der Zuzug von Haushalten mit niedrigem Einkommen in den neuen Stadtteil ermöglicht.

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

Keine.

gezeichnet  
Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Präsentation <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Vergleich Objekt- und Subjektförderung <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b> <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.12.2015)</b>