

Stadt Heidelberg

Erste Ergänzung zur Drucksache:
0333/2016/BV

Datum:
16.01.2017

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:
**Beantwortung der Sachanträge zum
Handlungsprogramm Wohnen**

Erste Ergänzung zur Drucksache: 0333/2016/BV

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	01.02.2017	Ö
Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2017	Ö
Gemeinderat	16.02.2017	Ö

Zusammenfassung der Information:

In der das Handlungsprogramm Wohnen ergänzenden Vorlage werden folgende Sachverhalte behandelt:

1. Bedarfsermittlung in der Kategorie des gebundenen Wohnraums für die Zielgruppe der Geringverdiener und Schwellenhaushalte bis 2030.
2. Stellungnahme zu den Sachanträgen der
 - SPD-Fraktion (Anlage 04)
 - Bunten Linken (Anlage 05)
 - Fraktionsgemeinschaft Die Linke / Piraten (Anlage 06)

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Zum Tagesordnungspunkt Handlungsprogramm Wohnen wurden im Rahmen der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 12.10.2016 mehrere Sachanträge gestellt. Der Zusage des Herrn Oberbürgermeisters zur Beantwortung dieser Sachanträge wird im Folgenden entsprochen.

Begründung:

Der im Zuge des Baulandmanagements festgelegte Anteil gebundenen Wohnraums auf Neubauflächen ist Gegenstand eines Sachantrags der SPD-Fraktion (Punkt 1) und der Fraktion LINKE/Piraten (Punkt 2). Diesbezüglich wurde untersucht, ob der im Handlungsprogramm Wohnen verankerte Anteil von 20 Prozent der Wohnfläche für das mittlere und untere Wohnungsmarktsegment ausreicht, den bis 2030 ermittelten Bedarf zu decken.

1. Bedarfsermittlung des gebundenen Wohnraums für Geringverdiener und Schwellenhaushalte bis 2030

Bei gebundenem Wohnraum handelt es sich hier um einen Sammelbegriff, der ein Spektrum unterschiedlicher Wohnungskategorien beinhaltet. Zu diesen gehören als Zielgruppen Geringverdiener und Schwellenhaushalte, für die neben Mietwohnungen auch selbst genutztes Eigentum gefördert wird.

Tabelle Angebot und Bedarf gebundener Wohnraum bis 2030

Bezeichnung	Wohneinheiten	Haushalte	Bezeichnung
Gebundene Wohnungen (2015)	5.415		
Neubaupotenzial 2030	2.300	1.330	Zusatzbedarf 2030
Summe Gebundene Wohnungen	7.715		
Auslaufende Bindungen	700	900	
Gebundene Wohnungen 2030	7.015	6.815	

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Der im Wohnungsneu auf den Potenzialflächen einschließlich Mark Twain Village mögliche Anteil gebundenen Wohnraums in Höhe von rund 2.300 Wohnungen reicht bei einer konsequenten Anwendung der baulandpolitischen Regelungen, das bedeutet 20 Prozent der Wohnfläche entstehen im unteren und mittleren Preissegment, aus, den ermittelten mindestens erforderlichen Zusatzbedarf für 1.330 Haushalte bis 2030 abzudecken und die bis dahin auslaufenden 700 bis 900 Bindungen quantitativ zu ersetzen.

Die Gesamtzahl der gebundenen Wohnungen von circa 5.400 Einheiten kann im Zuge der Schaffung von Wohnraum auf den Potenzialflächen bis 2030, trotz des Auslaufens weiterer Bindungen, somit auf rund 7.000 Einheiten gesteigert werden. Die Zahl der gebundenen Wohneinheiten würde dadurch zum ersten Mal seit 25 Jahren wieder deutlich ansteigen.

Der Neubau gebundener Wohnungen im Zuge der Objektförderung ist nur ein Instrument für die soziale Absicherung des Wohnens. Ein weiteres sind die haushaltsbezogenen staatlichen und kommunalen Wohngeld- oder Transferleistungen, die auch außerhalb öffentlich geförderter Wohnungsbestände zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beitragen.

Fazit: Das für Heidelberg bis 2030, aufgrund des Wohnungsbedarfs, erforderliche Neubaukontingent deckt den ermittelten zusätzlichen Mindestbedarf an gebundenem Wohnraum für Geringverdiener und Schwellenhaushalte und ersetzt die bis dahin auslaufenden Bindungen. Die Voraussetzung dafür ist, dass bei allen im Zuge der Potenzialflächenanalyse erfassten Vorhaben, ausgenommen Mark Twain Village, ein Anteil von 20 Prozent der Wohnungsbaufäche im unteren und mittleren Preissegment realisiert wird.

2. Antrag der SPD-Fraktion (Anlage 04)

- 2.1. Um das sozialpolitische Ziel „Wohnen für alle“ mit dem Handlungsprogramm Wohnen und mit einer aktiven Wohnungspolitik zu erreichen, werden als grundsätzliches Ziel für alle neuen Wohnungsbauprojekte in der Stadt Heidelberg die wohnungspolitisch innovativen Vorgaben des wohnungspolitischen Konzepts für Mark Twain Village festgelegt: Ein Anteil von 40 Prozent geförderten Mietwohnungen mit gestaffelten Zielmieten von derzeit 5,50 bis 8 Euro je Quadratmeter Kaltmiete und weitere 30 Prozent geförderte Eigentumswohnungen für „Schwellenhaushalte“. Die Vorgabe von 70 Prozent preiswertem Wohnraum wird als Grundsatzregelung für die Heidelberger Wohnungspolitik festgesetzt, um sozial durchmischte Wohnquartiere zu bekommen. In Ausnahmefällen besteht die Möglichkeit, im Einzelfall von diesem Grundsatz abzuweichen, sofern andere prozentuale Vorgaben in einem betroffenen Quartier besser geeignet sind, um ein sozial durchmischtes Quartier herzustellen.**

Begründung: Im vorliegenden Entwurf heißt es, dass in den vergangenen zehn Jahren nur circa 60 preisgebundene Wohnungen pro Jahr errichtet wurden und sich seit 2005 die Anzahl der mietpreis- oder belegungsgebundenen Wohnungen nahezu halbiert habe. Trotz dessen möchte die Verwaltung in ihrem Entwurf die bisher beim Baulandmanagement geltende Vorgabe von nur 20 Prozent gebundener Wohnungen beibehalten sowie auf die Grundstücksvergabe durch die Stadt ausweiten. Die Zahlen verdeutlichen, dass die Vorgabe von 20 Prozent in der Vergangenheit nicht erfolgreich war und deshalb nicht zu erwarten ist mit dieser Vorgabe den großen Bedarf an Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment zu decken. Aus diesem Grund fordern wir, dass im Handlungsprogramm Wohnen die gleichen Vorgaben wie im wohnungspolitischen Konzept für Mark Twain Village festgelegt werden.

Der kontinuierliche Rückgang der Bestände gebundener Wohnungen ist sowohl durch das Auslaufen vieler Bindungen als auch durch eine Veränderung der Förderinstrumente weg von der Objektförderung hin zu einer haushaltsbezogenen Subjektförderung zu erklären. Letztere führt zwangsläufig zu einem Rückgang der Zahl gebundener Wohnungen zugunsten eines steigenden Anteils von Empfängerhaushalten im Rahmen der staatlichen und kommunalen Zuwendungen. In Heidelberg gibt es derzeit rund 5.400 gebundene Wohnungen und geförderte Haushalte und dazu circa 6.700 Haushalte die eine finanzielle Zuwendungen zur Deckung der Wohnkosten erhalten (vgl. Punkt 1).

Der geförderte Wohnungsbau ist heute, im Gegensatz zur Nachkriegszeit, nur noch eines von mehreren Instrumenten zur Sicherung des Zugangs zum Wohnungsmarkt für breite Bevölkerungsschichten. Das Wohngeldbudget und die wohnungsbezogenen Transferleistungen liegen, trotz der jüngsten Erhöhungen der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau, weiterhin um ein Vielfaches über der Wohnraumförderung. Ein Zurück zu früheren Bestandszahlen im Segment des sozialen Wohnungsbaus ist unter den gegebenen Voraussetzungen unmöglich. Stattdessen kommt eine Kombination aus Wohnungsneubau zur Bedarfsdeckung und Haushaltsförderung für die Finanzierbarkeit zum Tragen (siehe Baustein C, Handlungsprogramm Wohnen).

Der Vorschlag das Wohnungspolitische Konzept der Südstadt und den darin festgesetzten hohen Anteil an Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment generell auf alle neuen Wohnungsbauprojekte zu übertragen, ist zu hoch gegriffen und wie die Bedarfsermittlung belegt, im vorgesehenen Umfang auch nicht erforderlich (siehe Punkt 1). Hinzu kommt, dass eine derart hohe Bindungsquote für Vorhabenträger wirtschaftlich nicht darstellbar und für Investoren unattraktiv ist. Die Stadt Heidelberg müsste, sofern sie Eigentümerin ist, die Grundstücke erheblich unter dem Verkehrswert anbieten ohne dass eine Gewissheit besteht, dass eine solche Maßnahme Er-

folg verspricht. Die Finanzierung des gebundenen, preisgedämpften Wohnraums erfolgt im Baulandmanagement aus der anteiligen Abschöpfung der Wertsteigerung. Bei Stadtbauvorhaben sind die Spielräume zudem im Vergleich zu Stadterweiterungen geringer.

Die vorgeschlagenen Margen bei der Förderung von 40 Prozent für Mietwohnraum im unteren und 30 Prozent im mittleren Preissegment für Selbstnutzer sind weder aus Wertsteigerungen noch durch eine Quersubventionierung leistbar. Diese sind unter anderem in ortsspezifischen Gegebenheiten begründet, die nicht auf die Gesamtstadt übertragen werden können. Im unteren Preissegment ist dies beispielsweise die Verfügbarkeit abgeschriebener Gebäudebestände, die preiswert angeboten werden können. Große Kontingente an preiswertem Wohnraum führen ferner zu einseitigen Sozialstrukturen und verhindern soziale Vielfalt. Hinzu kommt, dass das dringend benötigte mittlere Preissegment mit Miethöhen von 8 bis 10 Euro je Quadratmeter nicht gefördert würde. Für die Gruppe der Schwellenhaushalte gibt es bisher wenige staatliche Fördermittel. Die Finanzierung dieses Kontingents wären demnach von der Stadt Heidelberg zu tragen.

Das Problem des bisherigen Baulandmanagements ist zudem nicht die Quote, sondern die wenigen Flächen ohne Baurecht, die von Vorhabenträgern bebaut werden. Das Handlungsprogramm Wohnen sieht daher vor den Geltungsbereich des Baulandmanagements auszuweiten. Es soll zukünftig auch bei kommunalen Grundstücken mit vorhandenem Baurecht im Sinne einer Selbstverpflichtung und als Äquivalent bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen oder Sanierungsverfahren gelten.

Empfehlung: Der Vorschlag bei der Schaffung von Baurecht zukünftig einen Anteil von 70 Prozent der Wohnfläche im unteren und mittleren Preissegment verbindlich festzuschreiben wird abgelehnt. Eine solche für die Gesamtstadt geltende Festlegung ist, wie dargelegt, weder erforderlich noch finanzierbar und auch nicht wünschenswert. Vorhabenbezogen ist eine solche Festlegung jedoch auch zukünftig immer möglich, wie das wohnungspolitische Konzept Südstadt beweist.

2.2. Die aktuelle Vorlage des Handlungsprogramms Wohnen ist eine erste Basis für die angestrebte Wohnungsbauoffensive. Die Zielformulierungen für das endgültige Handlungsprogramm Wohnen sollen pro Handlungsfeld quantitativ und qualitativ ausgearbeitet werden. In Ziffer 1 des Beschlussvorschlags ist deshalb „der Zielrahmen“ zu streichen.

Die Gliederung des Handlungsprogramm Wohnens beruht in qualitativer Hinsicht auf gestuften Zielsetzungen. Das übergeordnete Ziel der Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen setzt sich aus unterschiedlichen Teilzielen zusammen, die jeweils einem Handlungsfeld entsprechen. Für besonders wichtige Ziele sind spezielle Zielgrößen angegeben, wie zum Beispiel die Schaffung von jährlich 800 Wohnungen. Innerhalb der Handlungsfelder sind wiederum mehrere Handlungsschwerpunkte bis hin zu Einzelmaßnahmen aufgeführt, welche als Pfad zum Erreichen der Teilziele dienen. Eine Ausarbeitung weiterer qualitativer und quantitativer Zielformulierungen ist nicht erforderlich.

2.3. Die Verwaltung unterbreitet Vorschläge, wie ...

a) die Umlandgemeinden in den Prozess der Wohnungsbauoffensive einbezogen werden.

Es ist zunächst eine interne Willensbildung seitens der Stadt Heidelberg erforderlich. Bislang haben die Nachbargemeinden wenig Interesse am Bau preiswerten Wohnraums gezeigt. Bezüglich der Ansiedlung gutverdienender neuer Einwohner sind die Umlandgemeinden seit geraumer Zeit sehr aktiv bei der Ausweisung von Neubaugebieten. In diesem Punkt besteht eine Konkurrenzsituation. Das Anliegen der Stadt Heidelberg, die Abwanderung junger Familien in das Umland zu verringern, wird daher schwer konsensfähig sein. Formell betrachtet erfolgt eine Abstimmung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP).

b) in Zusammenarbeit mit dem Bund und dem Land Baden-Württemberg ein regionaler, revolvingender Wohnbaufonds nach dem Salzburger Modell eingerichtet wird.

Die Einrichtung eines revolvingenden Wohnbaufonds ist ein zu prüfender Bestandteil des Koalitionsvertrags der neuen Landesregierung in Baden-Württemberg. Aus kommunaler Perspektive wäre die Einrichtung eines solchen Wohnbaufonds zwar zu begrüßen, da sie sich positiv auf eine zielgerichtete Liegenschaftspolitik (Baustein A2) und die Umsetzung der wohnungspolitischen Grundsätze (Baustein A3) auswirken kann. Die Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen könnte allerdings nur über die Landes- oder Bundesebene erfolgen, da sie die kommunalen Möglichkeiten übersteigt.

Ein zeitnahes In-Kraft-Treten eines Wohnbaufonds ist durch den zu erwartenden Abstimmungsbedarf nicht zu erwarten und in Zeiten niedriger Zinsen möglicherweise nicht unbedingt erforderlich, da es sich um ein Instrument handelt, das vorrangig von teuren Bankfinanzierungen unabhängig machen soll. Die Einrichtung eines revolvingenden Wohnbaufonds wird daher vor allem als mittel- bis langfristig wirksames Konzept bewertet.

2.4. Der bestehende Grundstücksfonds wird als Baulandprogramm aktiv von der Stadt ausgeweitet und zielgerichtet insbesondere für die Schaffung von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment eingesetzt.

Der Sachverhalt ist bereits Gegenstand des Handlungsprogramms siehe Maßnahme 5 c (Erhöhung finanzielle Ressourcen Grundstücksfonds), Maßnahme 10 b (Erweiterung Geltungsbereich gebundener Wohnraum) sowie Maßnahme 11 (Grundstücksabgabe oder Ausgleichsleistungen an Stadt Heidelberg). Eine Ausweitung des Grundstücksfonds bedarf der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel und vorhandener bebaubarer Flächen. Die mangelnde Verfügbarkeit von Bauflächen stellt dabei einen entscheidenden Engpass dar.

Die Ersterhebung von baureifen Grundstücken zu marktüblichen Preisen wäre jedoch keine Lösung, da sich so kein preisgünstiger Wohnraum realisieren lässt. Flächen müssten mit Hilfe aller liegenschaftspolitischer Instrumente bereits im Umlegungsverfahren bzw. durch entwicklungsrechtliche Instrumente preisgünstig erworben werden. Solche Baugrundstücke könnten am ehesten über eine Konzeptvergabe an Vorhabenträger zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele weiterveräußert werden.

2.5. Die Maßnahmenliste, die nach Handlungsfeldern gegliedert ist, ist mit einem Zeitplan für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen zu ergänzen.

Eine strategische Zielaussage zu einzelnen Maßnahmen ist prinzipiell, im Sinne einer kurz-, mittel- oder langfristigen Perspektive möglich. Dabei müsste zwischen dem Zeitpunkt der Umsetzung und der beabsichtigten Wirkung unterschieden werden. Entsprechende Festlegungen besitzen jedoch in vielen Fällen eine eingeschränkte Aussagekraft. Das hat damit zu tun, dass viele Maßnahmen Daueraufgaben darstellen und ihre Umsetzung von Dritten oder der Verfügbarkeit finanzieller Ressourcen abhängig ist. Hinzu kommen Unwägbarkeiten, die zwar seitens der Stadt nicht zu verantworten sind, die sich aber trotzdem auf den Zeitplan auswirken.

Konkrete Angaben zu einzelnen Maßnahmen sind, sofern sie vorliegen, bereits in das Handlungsprogramm aufgenommen worden. Dazu gehört beispielsweise die Festlegung einer Zeitschiene zur Schaffung von Baurecht auf gültigen FNP-Flächen. Es wird vorgeschlagen entsprechende Zeitpläne und den Stand der Umsetzung einzelner Maßnahmen in die regelmäßige Berichterstattung beispielsweise im Rahmen eines Wohnungsmarktberichts aufzunehmen.

- 2.6. Im Rahmen des „Dialogforum Wohnen“ werden über die Einbeziehung der an der Gemeinderatsklausur Wohnen beteiligten Akteure hinaus auch regelmäßig öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltungen in den Stadtregionen Nord, Ost, Mitte, West, Süd und Berg durchgeführt, um die gesamte Bürgerschaft in die Wohnungsbauoffensive einzubeziehen.**

Die Einbeziehung der Bürgerschaft ist vorgesehen und erfolgt im Zuge der Umsetzung der im Handlungsprogramm verankerten Maßnahmen.

- 2.7. Zum Zwecke der regelmäßigen Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen wird dem Gemeinderat jährlich ein Bericht über den Stand seiner Umsetzung vorgelegt.**

Regelmäßiges Berichtswesen ist vorgesehen, zum Beispiel durch einen Wohnungsmarktbericht, der das Erreichen der Zielgrößen thematisiert.

3. Antrag der Bunten Linken (Anlage 05)

- 3.1. Zum Handlungsprogramm Wohnen wird Bürgerbeteiligung nach den Leitlinien der Stadt Heidelberg durchgeführt.**

Mit Beschluss der Auslegung der Vorhabenliste März 2016 durch den Gemeinderat am 23. März 2016 ist das Vorhaben „Handlungsprogramm und Dialogforum Wohnen“ als neues Projekt der Stadt in die Vorhabenliste aufgenommen worden. Im Vorhabenblatt war von Seiten der Verwaltung schon festgehalten worden, dass beabsichtigt ist, zu diesem Projekt Bürgerbeteiligung durchzuführen. Damit ist - entsprechend der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg - die Grundsatzentscheidung, dass Bürgerbeteiligung stattfindet, mit der Vorhabenliste März 2016 bereits beschlossen worden. Der Antrag der Bunten Linken (s. Anlage 05) ist damit entbehrlich.

4. Antrag der Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE / PIRATEN (Anlage 06)

- 4.1. Im PHV werden mindestens 60 ha für Wohnungsnutzung vorgesehen.
Begründung: Angesichts der Erkenntnis, dass der prognostizierte Bedarf an Wohnflächen nur schwerlich und nicht allein über die bereits vorhandenen Flächen realisiert werden kann, brauchen wir in PHV einen größeren Wurf als eine hälftige Aufteilung. Um insbesondere auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erscheint ein größerer Anteil für Wohnungsnutzung notwendig. Wir plädieren deswegen für eine Aufteilung von 75 Prozent zu 25 Prozent (Anmerkung: bisher 50 zu 50), um die Zielmarke von 11.400 Wohnungen bis 2030 auch wirklich erreichen zu können.**

Aufgrund des gleichermaßen hohen Wohnflächen- und Gewerbeflächenbedarfs ist eine Kombination beider Nutzungen auf dem PHV-Gelände wichtig. Eine einseitige Verschiebung zugunsten einer Nutzungsart ist nicht sinnvoll. Die Mischung von Wohnen und Gewerbe ist darüber hinaus auch für ein lebendiges Quartier und die Reduzierung der Verkehrsbelastung grundlegend. Eine Erhöhung des Wohnkontingents wäre auch über den Ausbau von PHV und die damit verbundene Erweiterung zu einem urbanen Stadtquartier möglich (siehe Baustein A1.1).

- 4.2. Der Beschluss zum Baulandmanagement wird dahingehend abgeändert, dass der Anteil des gebundenen Wohnraumes künftig 50 Prozent statt 20 Prozent betragen soll.

Begründung: Jährlich sollen 800 Wohnungen neu entstehen, davon 400 als bezahlbarer Wohnraum. Mit einer Quote von 20 Prozent auch wenn die Anwendung verbindlicher geregelt werden soll als in der Vergangenheit, wird das nicht zu schaffen sein. Zwar begrüßen wir die Ausweitung des Bindungszeitraumes, aber für eine wohnungspolitische Kehrtwende hin zu mehr bezahlbarem Wohnraum sind die Vorschläge der Verwaltung insgesamt zu wenig ambitioniert. Eine Erhöhung auf 50 Prozent ähnlich wie der Beschluss in Freiburg, wird deutlich besser geeignet sein, die Zielmarke von 400 Wohnungen im bezahlbaren Segment zu erreichen. Am Rande sei erwähnt, dass in Freiburg vor der Umstellung auf 50 Prozent für geförderte Mietwohnungen eine Quote von 30 Prozent vorgesehen waren, für geförderte Miet- und Eigentumswohnungen. Dies war dem enorm angespannten Wohnungsmarkt geschuldet, den wir auch in Heidelberg vorfinden. Eine Quote von lediglich 20 Prozent gebundenen Wohnraums wird dem nicht gerecht.

Auf den Vorschlag einer Erhöhung des Anteils gebundener Wohnungen im Rahmen des Baulandmanagements wird bei der Bedarfsermittlung gebundenen Wohnraums bis 2030 (siehe Punkt 1) und im Antrag der SPD-Fraktion (siehe Punkt 2.1) ausführlich Bezug genommen.

An dieser Stelle wird daher vor allem auf das angeführte Beispiel der Stadt Freiburg eingegangen. Die als Analogie angeführten baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg sind strukturell nicht mit der Heidelberger Situation vergleichbar. Die Freiburger Handlungsstrategie beruht traditionell auf dem Bau neuer Stadtteile wie Rieselfeld, Vauban oder Dietenbach bzw. St. Georgen-West.

In Heidelberg dominieren, die Bahnstadt ausgenommen, derzeit Stadtumbauvorhaben das Geschehen. Die in diesem Segment entsprechend geringeren Wertsteigerungen engen den Spielraum für die Schaffung von gebundenem Wohnraum ein. Darüber hinaus ist die Anhebung der Quote gebundener Wohnungen von 30 auf 50 Prozent nicht mit dem Heidelberger Baulandmanagement gleichzusetzen, da dieser Aspekt nur eine von mehreren Optionen darstellt.

In Freiburg ist zunächst eine kostenlose Flächenabtretung in der Größenordnung von 10 Prozent der Grundstücksfläche vorgesehen. Die Schaffung eines 50-prozentigen Anteils gebundener Wohnungen greift nur, wenn keine Flächenabtretung geleistet wird und kommt daher einer Strafe gleich. Eine weitere Option besteht in der Bereitstellung von 30 Prozent der Umlegungsgewinne. Die 30 bzw. 50 Prozent gelten also nur, wenn die Planungsbegünstigten nicht 10 Prozent der Grundstücksflächen kostenlos abtreten oder 30 Prozent der Umlegungsgewinne für gebundenen Wohnraum einsetzen.

Empfehlung: Der Vorschlag bei der Schaffung von Baurecht zukünftig einen Anteil von 50 Prozent der Wohnfläche im unteren und mittleren Preissegment verbindlich festzuschreiben wird abgelehnt. Eine solche für die Gesamtstadt geltende Festlegung ist, wie dargelegt, weder erforderlich noch finanzierbar und auch nicht wünschenswert.

4.3. Es wird eine jährliche Zielzahl in Höhe von 50 Wohnungen für den Baustein C3 vorgegeben (Anmerkung: Baustein C3 behandelt die Sicherung und Akquise von Belegungsbindungen) (..) insbesondere in Stadtteilen mit einem geringen Anteil gebundener Wohnungen.

Bei einer Kalkulation der erforderlichen Mittel ergibt sich für 50 Wohneinheiten ein jährlicher Zuschussbetrag von max. 84.000 Euro bezogen auf eine durchschnittliche Wohnung mit 70 Quadratmetern und einer Zuschusshöhe von 2 Euro pro Quadratmeter. Für die Umsetzung könnte eine entsprechende Vereinbarung mit der GGH getroffen werden. Ob der Zielwert erreicht werden kann, hängt dann von der Qualität des Angebots und der Nachfrage ab. Sofern jährlich 50 zusätzliche Wohnungen im Bestand gebunden werden sollen, wachsen die Ausgaben jedes Jahr zusätzlich um einen Betrag dieser Größenordnung.

4.4. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zum 30.6.2017 eine Marktanalyse zu erstellen über die am Mietmarkt angebotenen Wohnungen im preisgünstigen Bereich d.h. mit Mietpreisen unterhalb des Mietspiegels.

Begründung: Die Mietpreisbremse hatte bisher kaum eine Wirkung, Am Mietmarkt werden häufig Wohnungen angeboten, die weit über halb der im Mietspiegel ausgewiesenen Preise sind. Es muss geprüft werden, ob überhaupt ein relevanter Mietmarkt im preisgünstigen Bereich vorhanden ist. Betroffen sind beispielweise Empfänger von Leistungen nach Hartz IV bzw. Grundsicherungen, bei denen Mieten nur bis zu einer bestimmten Höhe übernommen werden und die daher große Probleme haben, überhaupt eine Wohnung zu finden.

Die Mieten der angebotenen Mietwohnungen sind als Angebotsmiete den entsprechenden Internetportalen und Maklerveröffentlichungen zu entnehmen. Angebote mit Miethöhen unterhalb des Mietspiegelniveaus stellen eher eine Ausnahme dar.

4.5. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zum 30.6.2017 eine Marktanalyse zu erstellen über die am Mietmarkt angebotenen barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen. Weiterhin erstellt die GGH bis zu diesem Termin eine Übersicht über die vorhandenen barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen in ihrem Bestand.

Die Erhebung der Anzahl barrierefreier Mietwohnungen wurde in der Vergangenheit bereits im Zuge einer Bestandsaufnahme angestrengt. Das Ziel des Projekts Kataster 2004 war eine zunächst auf GGH-Bestände beschränkte stadtteilbezogene Darstellung entsprechender Wohnungen. Das gemeinsame Unterfangen von Verwaltung und GGH wurde wegen der begrifflichen Unschärfe der Barrierefreiheit und des hohen Verwaltungsaufwands aufgegeben.

Die Schwierigkeiten, eine praktikable auf vergleichbaren Kriterien beruhende allgemeine Definition der Begriffe barrierefrei, rollstuhlgerecht, behindertengerecht und seniorengerecht festzulegen, bestehen auch heute noch. Die Begriffe lassen sehr viel Interpretationsspielraum. Zudem ist eine Verwendung der einschlägigen DIN-Normen im Wohnungsbestand nicht zielführend. Darüber hinaus spielt neben der Barrierefreiheit in der Wohnung, die bei einzelnen Behinderungen unterschiedlich ausfallen kann, auch der Zugang zum Haus und die Infrastruktur des Wohnumfeldes eine Rolle. Jede Wohnung muss daher einzeln bewertet werden.

4.6. Mit der GGH werden Gespräche geführt, um die Vergabe von Sozialwohnungen transparent und gerecht zu gestalten. Dabei werden insbesondere folgende Vorschläge geprüft: Kriterienkatalog für die Vergabe von Sozialwohnungen, anonyme Warteliste im Internet, Bewerber erhalten Zwischenbescheid, im Internet werden angebotene Wohnungen und Zahl der Bewerber sichtbar gemacht, Online-Bewerbungen werden ermöglicht.

Der Kriterienkatalog für die Vergabe von Sozialwohnungen ergibt sich aus den Belegungs- und Mietpreisbindungen der jeweiligen Förderprogramme bzw. dem Landeswohnraumfördergesetz.

Die Erstellung einer Warteliste für alle Wohnungssuchenden im Sinne eines Rankings ist in der Praxis nicht möglich, da die Wohnungswünsche einzelner Personen hinsichtlich Größe, Lage, Ausstattung und Miethöhe etc. so vielfältig sind, dass es nicht „die eine“ Warteliste geben kann. Hinzu kommt die Schwierigkeit der Bewertung und Gewichtung persönlicher Lebensumstände.

Jeder Wohnungssuchende erhält, nachdem eine Plausibilitätsprüfung erfolgt ist, ein Schreiben über die Erfassung seines Mietgesuchs unter Angabe einer Kundennummer. Die Erstellung von Zwischenbescheiden ist nicht vorgesehen und auch nicht praktikabel.

Der Vorschlag der Sichtbarmachung im Internet geht in Richtung einer anonymen Warteliste im Internet und ist, wie zuvor erläutert, nicht machbar. Die GGH vermarktet aktuell rund 10 Prozent ihrer Wohnungen über Internetportale. Der überwiegende Teil (90 Prozent) der Wohnungen werden über die Mietinteressentendatei vergeben.

Onlinebewerbungen sind bereits seit 01.01.2015 möglich. Derzeit werden rund 70 Prozent der Neuanträge über das Internet gestellt.

4.7. Bis zum Ende des Jahres 2016 werden hierzu dem Gemeinderat Vorschläge vorgelegt.

Begründung: Diese Vorschläge wurden beim Treffen mit den im Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung vertretenden Organisationen unterbreitet. Es wird immer wieder kritisiert, dass es für Menschen in Notlagen schwieriger geworden ist, den Zugang zu einer normalen Wohnung zu erhalten. Auch Menschen mit Wohnberechtigungsschein warten mitunter Jahre lang auf eine Wohnung ohne dabei überhaupt einen Zwischenbescheid zu erhalten.

Siehe Punkt 6.

Die GGH versucht die Vergabe von Sozialwohnungen gerecht und ausreichend transparent vorzunehmen und bekennt sich zu ihrer sozialen Verantwortung. In der im Jahr 2013 verabschiedeten Strategie 2025 ist festgelegt, dass *„die GGH ihre Position als größtes, sozial orientiertes Wohnungsunternehmen in Heidelberg festigt und weiterhin ausreichend qualitätsvollen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellt. Dabei berücksichtigt sie insbesondere die zunehmende Vielfalt der Lebensentwürfe und wird den unterschiedlichen Einkommenssituationen der Menschen gerecht. Dort, wo es möglich und sinnvoll ist, setzt sie die besonderen Anforderungen des altersgerechten und barrierefreien Wohnens um.“*

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

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 2		Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen haben
AB 7		Ziel/e: Innovative Unternehmen ansiedeln
AB 8		Ziel/e: Flächenvorsorge, wenn Flächensicherung nicht flächenneutral erfolgen kann
WO 1		Ziel/e: Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO 2		Ziel/e: Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: Durch die zielgerichtete Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und des Wirtschaftsentwicklungskonzeptes werden weitere Verwerfungen am Wohnungsmarkt ebenso wie Beeinträchtigungen des Wirtschaftsstandortes Heidelberg verhindert und damit die Zukunftsfähigkeit der Stadt Heidelberg erhalten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck