

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0122/2017/BV

Datum:
22.03.2017

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
Sachstand und weiteres Vorgehen**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	05.04.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	03.05.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.05.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Bericht der Verwaltung über die Entwicklung der Wohnraumförderung in der Bahnstadt wird zur Kenntnis genommen.*
- 2. Die bisher nicht verbrauchten Mittel sollen dem Treuhandvermögen Bahnstadt zufließen und dort weiterhin für die Wohnraumförderung in der Bahnstadt zur Verfügung stehen.*
- 3. Die Beratung und Abwicklung der Wohnraumförderung in der Bahnstadt gehen auf die Abteilung Wohnbauförderung beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt über.*
- 4. Die Verwaltung wird in regelmäßigen Abständen über den Stand der Wohnraumförderung in der Bahnstadt berichten.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Die Mittel zur Finanzierung der Wohnraumförderung in der Bahnstadt werden von der EGH an das Treuhandvermögen übertragen und stehen dort weiterhin für die Wohnraumförderung in der Bahnstadt zur Verfügung.	

Zusammenfassung der Begründung:

Nach einem etwas verzögerten Start wird das für die Bahnstadt aufgelegte Programm zur Wohnraumförderung vor allem im Mietsegment besser angenommen. Im Eigentumssegment ist die Nachfrage weiterhin zurückhaltend. Die gesamte Quote des geförderten Wohnraums in der Bahnstadt hat sich seit der Erhöhung des Mietzuschusses im August 2014 von 8,5 auf 12 Prozent erhöht.

Die im Rahmen des Treuhandvermögens Bahnstadt berücksichtigten Mittel sollen vollständig und längerfristig für die Wohnraumförderung in der Bahnstadt zur Verfügung stehen. Die fachliche Beratung und Bewirtschaftung der Mittel erfolgt künftig über die Wohnbauförderstelle beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz.

Begründung:

1. Vorbemerkung:

Die Entwicklung der Bahnstadt wird über das seitens der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) verwaltete Treuhandvermögen finanziell abgebildet. In den Gesamtwirtschaftsplan integriert ist der mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) abgeschlossene städtebauliche Vertrag.

Über diesen städtebaulichen Vertrag hat sich die EGH zur Wohnraumförderung im Umfang von 6 Millionen Euro verpflichtet. Nachlaufend kam es zu einer „Vereinbarung zur Förderung von Wohnraum in der Bahnstadt“ (vergleiche Drucksache 0062/2010/IV).

Im Rahmen weiterer Anträge und Vorlagen wurde über die Entwicklung der Wohnraumförderung berichtet, zuletzt mit der Drucksache 0387/2015/BV. Zusammenfassend lässt sich feststellen: nachdem das Instrument der Wohnraumförderung zunächst insbesondere im Mietbereich nicht die angestrebte Förderquote erreicht hatte, konnten durch die vorgenommene Anpassung der Förderbedingungen und des Förderzeitraums Verbesserungen in diesem Teilsegment erzielt werden. Insgesamt liegt die Zahl der geförderten Haushalte mit 12 Prozent jedoch noch unterhalb der angestrebten Zielgröße von 20 Prozent.

2. Sachstand der Bahnstadtförderung und Entwicklung seit der Erhöhung des Mietzuschusses im August 2014

Die analog des Baulandbeschlusses auf 20 Prozent festgelegte Förderquote in der Bahnstadt bezieht sich aktuell auf rund 1.030 der fertiggestellten Wohnungen (Stand 31.12.2016). Aus diesem Kontingent werden derzeit insgesamt 128 Eigennutzer- und Mieterhaushalte bezuschusst. Ein Großteil dieser Haushalte (98) ist dem Mietsegment zuzuordnen. In diesem Segment liegt der Anteil der Haushalte in geförderten Wohnungen derzeit bei 22 Prozent. Der Anteil der 26 geförderten Haushalte im Eigentumssegment beträgt rund 5 Prozent.

Seit der Erhöhung des maximal möglichen Mietzuschusses für die unterste Einkommensgruppe im August 2014 von bis dahin 3,00 auf 4,00 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche im Monat hat sich die gesamte Quote des geförderten Wohnraums in der Bahnstadt von 8,5 auf 12 Prozent erhöht. Die Zuschusserhöhung in Kombination mit einer verbesserten Öffentlichkeitsarbeit zeigen Wirkung. Bemerkenswert ist dabei, dass die Haushalte aus der untersten Einkommensschicht mit 67 Prozent nach wie vor am weitest häufigsten Mietzuschüsse erhalten. Eine genaue Quote der gebundenen Mietwohnungen lässt sich nicht bestimmen, da nicht bekannt ist, wieviel von den als Eigentumswohnung veräußerten Einheiten vermietet sind.

3. Ausblick für die weitere Entwicklung

Von den rund 900 geplanten Wohnungen auf den noch nicht entwickelten Wohnbau Feldern ist derzeit bei weiteren rund 570 Einheiten eine Förderquote vorgesehen. Genaue Informationen über den Anteil geförderter Wohnungen und die Verteilung auf Miet- beziehungsweise Eigentumswohnungen liegen für diese Kontingente noch nicht vor. Insgesamt sind in der Bahnstadt rund 1.600 Wohnungen förderfähig. Die übrigen Wohnungen sind als Sondernutzung wie studentisches Wohnen klassifiziert oder besitzen aus anderen Gründen keine Förderoption.

Auf Antrag des Gemeinderats wird ferner untersucht, ob zusätzliche Wohnflächenpotenziale in der Bahnstadt möglich sind. Der Prüfauftrag wird derzeit bearbeitet. Ergebnisse liegen hierzu noch nicht vor.

Berechnungen der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg zeigen, dass bei annähernd gleichbleibender Nachfrage und planmäßiger Entwicklung der restlichen Wohnbauflächen der Fördertopf für die Bahnstadtförderung die angestrebte 10-jährige Förderung ab Erstbezug für Mieterhaushalte sicherstellen kann. Das heißt, dass auch Familien, die 2018 fertig gestellte Wohnungen erstmals beziehen, noch auf eine maximal 10-jährige Mietzuschussförderung hoffen können.

4. Was geschieht bei einem Anstieg der Mietspiegelmiete?

Bei einem erwartungsgemäßen Anstieg der Heidelberger Mietspiegelmiete verändert sich der mögliche Mietzuschuss im Rahmen des maximalen Mietzuschusses nicht für alle. Das bedeutet, dass nur förderfähige Mieterhaushalte, die bisher noch nicht den maximalen Mietzuschuss von 4,00 Euro pro Quadratmeter monatlich erhalten haben, bei Erhöhung ihrer Miete mit einer Anhebung ihres Mietzuschusses rechnen können. Obergrenze bleibt hierbei der Maximalbetrag von 4,00 Euro pro Quadratmeter. Haushalte, die also bereits jetzt schon den maximal möglichen Zuschuss erhalten, können mit keiner weiteren Entlastung rechnen.

5. Eigentumsförderung in der Bahnstadt

An der Beurteilung der Eigentumsförderung hat sich seit dem letzten Zwischenfazit Ende 2015 (Drucksache 0387/2015/BV) nichts geändert. Bei den Kaufpreisen, die in der Bahnstadt für Wohneigentum erzielt werden, hat der Bahnstadtzuschuss keinen Einfluss auf die Kaufentscheidung. Die Nachfrage nach Fördermitteln ist trotz des in diesem Segment hohen Bedarfs unverändert niedrig. Offensichtlich ist die Bahnstadt nicht der Stadtteil in dem sich typische Schwellenhaushalte mit Wohnraum versorgen wollen oder auch können. Weitergehende Erkenntnisse über mögliche Ursachen liegen nicht vor.

6. Fortsetzung der Wohnraumförderung in der Bahnstadt

Wie eingangs ausgeführt, sind die Mittel für die Wohnraumförderung in der Bahnstadt (6 Millionen €) Teil des Treuhandvermögens; sie stehen bisher über den mit der EGH abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zur Verfügung und werden durch die GGH bewirtschaftet. Der EGH-Vertrag sieht eine Abrechnung der gegenseitig vereinbarten Zahlungs- beziehungsweise Anrechnungspflichten zum Juli 2017 vor. Entsprechend den rechtlichen Rahmenbedingungen sind alle bis dahin nicht bewirtschafteten Mittel an das Treuhandvermögen zu übertragen.

Dies trifft vorliegend auf zirka 5 Millionen Euro der Wohnraumförderung zu, die noch nicht bewirtschaftet sind. Diese Mittel sollen nun an das von der DSK verwaltete Treuhandvermögen Bahnstadt übertragen werden und dort auch weiterhin für die Wohnraumförderung in der Bahnstadt zur Verfügung stehen.

Parallel soll die inhaltliche Beratung, Antragsbearbeitung und Bewirtschaftung der Mittel von der GGH, die seitens der EGH mit der Abwicklung der Wohnraumförderung betraut war, auf die Stadt übergehen und künftig von der Wohnbauförderstelle beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz übernommen werden.

7. Fazit

Die Gesamtförderquote in der Bahnstadt konnte seit dem letzten Bericht im Dezember 2015, im Sinne der Zielsetzung, von 8,5 auf 12 Prozent verbessert werden. Die einzelnen Marktsegmente weisen dabei eine sehr unterschiedliche Entwicklung auf. Während die Steigerungen vor allem auf das Mietsegment zurückzuführen sind, ist die Nachfrage bei Selbstnutzern weiter verhalten.

Vor allem Haushalte aus dem mittleren Einkommenssegment konnten trotz attraktiver Mietzuschüsse und intensiver Werbung durch Flyer und Internetauftritte in beiden Segmenten bisher nicht in dem vorgesehenen Maße erreicht werden.

Die Finanzierung der Bahnstadtförderung soll durch die Übertragung der Restmittel auf das Treuhandvermögen gesichert werden; bei gleichbleibender Nachfrage kann über diese Mittel eine Förderung bis voraussichtlich 2028 erreicht werden.

Die Verwaltung wird in regelmäßigen Abständen über die Entwicklung der Wohnraumförderung in der Bahnstadt berichten.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen 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	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Durch den Mietzuschuss werden Haushalte gefördert, die sich aufgrund ihres Einkommens ohne diese Unterstützung nicht bedarfsgerecht in der Bahnstadt mit Wohnraum versorgen könnten.
WO 2	+	Ziel/e: Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: Für die unteren Einkommensgruppen wird durch den Mietzuschuss eine Belastung von zirka 8 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Neubauwohnungen in Passivhausbauweise erreicht.
WO 4	+	Ziel/e: Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Durch die Mietwohnraumförderung wird der Zuzug von Haushalten mit niedrigen Einkommen in den neuen Stadtteil ermöglicht.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Präsentation der GGH zur Bahnstadtförderung 2016