

# Stadt Heidelberg

Heidelberg, den 14.02.2019

**Anfrage Nr.: 0006/2019/FZ**  
**Anfrage von: Stadtrat Holschuh**  
**Anfragedatum: 14.12.2018**

Betreff:

## **Wohnungskonzept für das Hospital-Areal - GGH Wohnungsbestand**

### Schriftliche Frage:

Im Hospital wird auf Anregung der GGH ein neues Modell ausprobiert (maximale Miete 30% des Nettoeinkommens). Wie teuer wäre es, wenn man dieses Modell auf den kompletten Wohnungsbestand der GGH ausdehnen würde?

### Antwort der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz:

Ziel der „Einkommensorientierten Zusatzförderung“ im Hospital ist es, die „Spitzen“ zwischen der bezahlbaren Miete (Mietbelastungsquote maximal 30% des Nettoeinkommens) und der tatsächlichen, marktüblichen Miete beziehungsweise Fördermiete für Neubauten abzudecken sowie durch eine gesteuerte Belegungspolitik die soziale Durchmischung eines bestimmten Gebietes zu erreichen. Hierfür ist es erforderlich, Zielgruppen, angemessene förderfähige Wohnungsgrößen und ortsübliche Basismieten (gebietsbezogen) zu definieren.

Mit der Frage, ob dieses Modell auch für unsere Bestandswohnungen und bestehende Mietverhältnisse sinnvoll angewendet werden kann, hat sich die GGH bereits intensiv beschäftigt.

Hierbei sind zumindest folgende vier Aspekte zu berücksichtigen:

#### **1. Miethöhen der GGH-Bestandswohnungen**

Im Hinblick auf auslaufende Sozialbindungen hat die GGH mit ihrer „Strategie 2015“ bereits im Jahr 2007 für die Hälfte unseres Wohnungsbestandes eine freiwillige Selbstbindung beschlossen. Zusammen mit den gesetzlichen/vertraglichen Bindungen und einer moderaten Mietpolitik bei den „freien“ Wohnungen wirkt die GGH damit dämpfend auf das örtliche Mietniveau.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der GGH liegt im Jahr 2018 bei **6,33 €/m<sup>2</sup>**.

Die durchschnittliche Mietspiegelmietende in Heidelberg (**8,56 €/m<sup>2</sup>**) liegt rd. 35% höher.

Die nachfolgende Staffelung zeigt, dass rund 88% der GGH-Mieten unter 8,00 €/m<sup>2</sup> und damit im Bereich der angemessenen Kosten der Unterkunft in Heidelberg liegen. Das heißt für Haushalte, die sich auch diese günstigen Mieten nicht leisten können, greifen in aller Regel Transferleistungen der „sozialen Hand“.

Miethöhe	WE	%
< 5 €/m <sup>2</sup>	737	10,5%
5 - 6 €/m <sup>2</sup>	2.960	42,3%
6 - 7 €/m <sup>2</sup>	1.444	20,6%
7 - 8 €/m <sup>2</sup>	1.002	14,3%
8 - 9 €/m <sup>2</sup>	482	6,9%
9 - 10 €/m <sup>2</sup>	282	4,0%
> 10 €/m <sup>2</sup>	90	1,3%

Bei den Einheiten mit einer Miete über 8,00 €/m<sup>2</sup> handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser, hochwertig sanierte Objekte (zum Beispiel DENA-Modellprojekt in Handschuhsheim) beziehungsweise Wohnungen in der Bahnstadt, für die es ein eigenes Fördermodell gibt.

Es ist davon auszugehen, dass die Festschreibung einer Mietbelastungsquote von 30% des Nettoeinkommens bei den meisten GGH-Mietverhältnissen eher ein Mieterhöhungspotenzial als einen Subventionsbedarf aufzeigen würde.

## 2. Fördergrundsätze

Eine Definition von Zielgruppen, angemessenen förderfähigen Wohnungsgrößen und ortsüblichen Basismieten (gebietsbezogen) machen nur Sinn, wenn diese mit dem vorhandenen Wohnungsgemeinde und den Wohnungsgrundrissen korrespondieren. Bei Bestandwohnungen ist dies in der Regel nicht der Fall. Bei Neubauprojekten können die Grundrisse und das Wohnungsgemeinde gemäß den Fördergrundsätzen erstellt werden.

## 3. Administrativer Aufwand

Um überhaupt an Zahlen zu kommen, müssten die Einkommensverhältnisse aller 7.000 Mietparteien der GGH abgefragt werden. Die Abfrage sowie die Berechnung des bereinigten Nettoeinkommens kann nur durch einen „neutralen“ Dritten (zum Beispiel die Wohnraumförderstelle der Stadt HD) erfolgen. Hierbei ist es auch erforderlich, die Haushaltszusammensetzung jeder Mietpartei zu überprüfen. Danach müssten die Ergebnisse mit den tatsächlichen Wohnverhältnissen (Miethöhe, Wohnungsgrößen et cetera) abgeglichen werden und die Belastungsquote sowie ein eventuell gegebener Subventionsbedarf für jede einzelne Mietpartei ermittelt werden.

Angesichts der Ausführungen zu 1. und 2. steht der Aufwand in keinem Verhältnis zu dem voraussichtlichen Ergebnis. Zumal eine rechtliche Grundlage für die Überprüfung der Einkommensverhältnisse nicht gegeben sein dürfte und der Anteil der Haushalte, die auf freiwilliger Basis ihre Einkommensverhältnisse offenlegen, eher als gering eingestuft wird. Zudem ist bei den Auskunftswilligen ein „Rent-Seeking-Effekt“ nicht auszuschließen.

#### **4. Finanzierung**

Im Gegensatz zu Bestandwohnungen und bestehenden Mietverhältnissen können bei einem Neubau die benötigten Subventionsmittel vorab recht genau beziffert und durch eine während der gesamten Förderdauer zwischen Fördergeber (Stadt Heidelberg) und Vermieter abgestimmten Belegungspolitik gesteuert werden.

Im Idealfall kann der Subventionsbedarf durch den Verkauf von Grundstücken im „freien Segment“ quersubventioniert werden (siehe Hospital). Ist dies nicht möglich, bedarf es eines über den städtischen Haushalt finanzierten kommunalen Förderprogramms.

#### **Zusammenfassung:**

Wie bereits bei der Beratung und Beschlussfassung des wohnungspolitischen Konzepts für das „Hospital“ ausgeführt, kann das Modell einer „einkommensorientierten Zusatzförderung“ aus Sicht der GGH nur auf Neubauvorhaben (begrenzte Gebiete) und bei gesicherter Finanzierung sinnvoll angewendet werden.