

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0077/2020/BV**

Datum:  
24.02.2020

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:  
Dezernat I, Rechtsamt  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Dezernat II, Stadtplanungsamt  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/  
Schaffung von gebundenem Wohnraum**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	04.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	12.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	26.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung des Baulandmanagements.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Entsprechend der Ankündigung in der Drucksache 0172/2018/IV, legt die Verwaltung einen Vorschlag zur Fortschreibung des Baulandmanagements vor.

## Begründung:

Entsprechend dem Prüfauftrag des Gemeinderats, Drucksache 0172/2018/IV, soll durch eine Fortschreibung des Baulandmanagements (BLM) eine flexiblere Quote als bisher für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums in Verbindung mit einem Anreizsystem für Bauherren geschaffen werden. Es sollte auch geprüft werden, wie in einem angemessenen Umfang die bisherige Quote und die Bindungslaufzeiten erhöht werden können.

Zur Lösung dieser Aufgabe hat die Verwaltung die Teilnehmenden des 3. Dialogforums Wohnen (Akteure des Wohnungsmarktes und soziale Träger) zu einem gemeinsamen Diskussionsforum im Rahmen eines Laboratoriums eingeladen. In diesem Format konnten die verschiedenen Aspekte der Frage diskutiert werden, wie eine Anpassung und Veränderungen verschiedener Parameter der Quote des BLM sowie eine flexiblere Anwendung als bisher, auch unter Berücksichtigung der Landeswohnraumförderung, aussehen könnten.

Unter Einbeziehung der Diskussionsergebnisse erarbeitete die Abteilung Wohnraumförderung beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz zusammen mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik einen Entwurf zur Fortschreibung des BLM in Bezug auf die Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die bisherige Beteiligung des Planungsbegünstigten an den Folgekosten der Entwicklung von Bauland, insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur wie zum Beispiel der Schaffung von Kindergartenplätzen, bleibt unverändert bestehen.

Bisher liegt die Quote im BLM bei 20% der neu geschaffenen Wohnflächen im Projektgebiet und es gilt eine Bindungslaufzeit von 10 Jahren für die Belegung der mietpreisgebundenen Wohnungen mit Haushalten, die die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm in seiner jeweilig gültigen Fassung für neu geschaffenen geförderten Mietwohnraum zuzüglich 10 % nicht überschreiten.

Die Novellierung des BLM sieht nun eine **Erhöhung der Quote** um 50% auf **künftig 30%** der neu geschaffenen Wohnflächen im Projektgebiet sowie eine **Verdoppelung beziehungsweise Verdreifachung der Bindungslaufzeit** vor. Um die damit theoretisch verbundene Vervielfachung der Kosten für den Vorhabenträger zu vermeiden, soll es künftig möglich sein, für die Hälfte der zu bindenden Wohnungen die Förderangebote des Landes zu nutzen.

Die neue **30%-Quote** soll gesplittet werden und im Mietbereich (Ziffern „1.“ u. „2a.“) **zwei durch Einkommensgrenzen definierte Zielgruppen** (untere und mittlere Einkommensgruppen) bedienen, sowie die Bildung von eigengenutztem Wohneigentum (Ziffer „2b“) für Schwellenhaushalte (mittlere Einkommensgruppe) ermöglichen:

### Vorgaben zur dauerhaften Bindung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen des Baulandmanagements ab 2020

1. **15% der entstehenden Wohnflächen sind für Haushalte zu binden, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung für neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen vorlegen können.**
  
- 2a. **15% sind für Haushalte zu binden, deren Haushaltseinkommen die bei Ziffer „1.“ genannte Einkommensgrenze um maximal 22% übersteigt.**

**2b. Alternativ zu Ziffer „2a.“ gilt für die Schaffung von eigengenutztem Wohneigentum die Einkommensgrenze nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm Eigentum in seiner jeweilig gültigen Fassung. Abweichend von der Landesregelung erhöht sich die Einkommensgrenze bei jungen Familien durch die Berücksichtigung eines zusätzlichen haushaltsangehörigen Kindes (analog der städtischen Förderrichtlinien für die Eigentumsförderung).**

### **Bindungsdauer und Preisabschlag**

- Zu 1. Die vereinbarte Miete darf ab dem Erstbezug für die Dauer von 30 Jahren nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete minus 33%.**
- Zu 2a. Die vereinbarte Miete darf ab dem Erstbezug für die Dauer von 20 Jahren nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete minus 22%.**
- Zu 2b. Der Verkaufspreis für das eigengenutzte Wohneigentum darf maximal 85% des Marktwertes betragen und muss vom förderfähigen Haushalt mindestens 10 Jahre ab Erstbezug selbst bewohnt werden.**

Geht man davon aus, dass der Vorhabenträger (VT) für die Erfüllung der Verpflichtung aus Ziffer „1.“ die Möglichkeit hat, einen adäquaten Ausgleich durch die Landesförderung zu erhalten, kann dieser Part als „kostenneutral“ angesehen werden.

Die Erfüllung der Verpflichtungen nach den Ziffern „2a.“ und „2b.“ geht voll zu Lasten des VT. Bisher musste dieser die gesamte 20% Quote auf eigene Kosten subventionieren. Künftig reduziert sich dieser Anteil um  $\frac{1}{4}$  auf 15%. Der Mietabschlag wird von bisher 33% auf 22% abgesenkt. Die höhere Miete korrespondiert mit einer erhöhten Einkommensgrenze für die Schwellenhaushalte. Im Gegenzug verdoppelt sich für dieses Segment die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von bisher 10 auf 20 Jahre. Für Ziffer „2b.“ bleibt es wie bisher bei 10 Jahren Bindung, um möglichen Spekulationsabsichten entgegen zu wirken.

Grundsätzlich ist in den Projekten neben der Schaffung von preiswertem Mietwohnraum nach Ziffer „2a.“ auch die Schaffung von preisreduziertem Wohneigentum nach Ziffer „2b.“ umzusetzen.

Die Schaffung von gebundenem Wohnraum ist nur bei solchen Projekten verpflichtend, bei denen der zu bindende 30% Flächenanteil mindestens für eine Wohneinheit ausreicht.

Maßgeblich für die Belegung der gebundenen Mietwohnungen zu Gunsten der unteren Einkommensgruppen nach Ziffer „1.“ sind die jeweilig gültigen Vorgaben zu Wohnungsgrößen und Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

Maßgeblich für die Belegung der gebundenen Mietwohnungen nach Ziffer „2a.“ sind die folgenden maximalen Wohnungsgrößen:

- 1 Person bis 55 Quadratmeter
- 2 Personen bis 70 Quadratmeter
- 15 Quadratmeter für jede weitere haushaltsangehörige Person.

Um eine größtmögliche Vielfalt bei der Wohnungsbelegung zu erreichen, sollen vorrangig Starterhaushalte und Senioren in Ein- und Zwei-Zimmer Wohnungen untergebracht werden. Familienwohnungen ab drei Zimmer sind grundsätzlich mit Familien ab 2 Personen zu belegen. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden. Bei größeren Bauvorhaben kann das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe zur Vermeidung einseitiger Strukturen für bestimmte Bereiche festgeschrieben werden.

Entgelte für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen dürfen für die gebundenen Einheiten nicht verlangt werden.

Mietverträge dürfen für die gebundenen Einheiten nicht befristet werden.

Nach Fertigstellung von Projekten, in denen das BLM Anwendung findet, sind die tatsächlich entstandenen Wohnflächen durch eine Wohnflächenberechnung nachzuweisen.

### **Absicherung der Verpflichtungen**

Der VT muss die Erfüllung der Sozialbindungen auf dem Baufeld zu Gunsten der Stadt sichern. Das geschieht durch dingliche Sicherung im Grundbuch. Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass die Nachweise der Sicherung dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg vorzulegen sind.

### **Ausnahmen von der Regel**

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben des BLM mit dem Ziel einer gleichwertigen Ersatzlösung abgewichen werden, insbesondere, wenn dies durch die bereits vorhandene soziale Struktur im Projektgebiet begründet wird. Auch bei der Belegung der gebundenen Wohnungen können besondere Umstände, wie beispielsweise außergewöhnlich hohe Aufwendungen für körperliche Einschränkungen, Abweichungen von den Einkommensgrenzen oder den angemessenen Wohnungsgrößen begründen.

In begründeten Ausnahmefällen kann der gebundene Wohnraum, in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg, in einem Radius von zwei Kilometern um das Projektgebiet nachgewiesen werden. Für diese Fälle erhöht sich die Quote der zu bindenden Wohnfläche auf insgesamt 40 (2\*20) %. Die Ersatzflächen müssen vergleichbar sein. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, kann im Einzelfall auch eine deutliche höhere Quote gerechtfertigt sein.

### **Weitere Anwendungsbereiche**

Unabhängig von der Quotenregelung des BLM orientieren sich künftige wohnungspolitische Konzepte an der Systematik des BLM, insbesondere in Bezug auf die Angemessenheit der Wohnungsgrößen, den Zielgruppen und den Mietabschlägen.

### **Selbstverpflichtung der Stadt**

Um den Geltungsbereich des BLM auszuweiten, sollen die Grundsätze in der Regel für alle Grundstücksverkäufe der Stadt, die eine Wohnbebauung auslösen, verbindlich vereinbart werden.

### **Wohn- oder Baugruppen**

Für Projekte von **Wohn- oder Baugruppen** kann eine abweichende Lösung vereinbart werden, mit vergleichbarem sozialen Nutzen für die Bewohner und das Quartier.

## **Angemessenheitsprüfung**

Die vom Vorhabenträger im Rahmen des BLM zu erbringenden Leistungen stehen nach § 11 Baugesetzbuch unter dem Vorbehalt der Angemessenheit. Das bedeutet: „Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.“ Mit dieser Formulierung nimmt der Gesetzgeber den VT vor einem möglicherweise bestehenden Machtungleichgewicht und einer daraus resultierenden wirtschaftlichen Überforderung in Schutz.

Es ist davon auszugehen, dass die im Rahmen des BLM durch den VT zu erbringenden Leistungen im Regelfall angemessen sind, wenn sie folgende Obergrenzen nicht überschreiten:

- zwei Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung oder alternativ
- annähernd 70% des Gewinns über 20 Jahre gerechnet nach der Ertragswertmethode.

Die Berechnungen nach der Ertragswertmethode setzen am möglichen Ertrag eines über 20 Jahre bewirtschafteten freifinanzierten Mietwohnungsbaus an. Unter Verwendung des in der Wohnungswirtschaft gebräuchlichen vollständigen Finanzplans werden alle Kosten und Einnahmen des Vorhabens auf der Zeitachse abgebildet, die daraus resultierenden Erträge anschließend abgezinst und summiert. Die Zweidrittel-Regelung der Bodenwertmethode entspricht in einem Fall mit „normaler“ Wertsteigerung in etwa einer 30%-Regelung in der Ertragsmethode. („Immobilienwirtschaft“ Artikel von Bernhard Faller, Colin Beyer; Ausgabe Mai-Juni 2018).

Trotz der deutlichen Erhöhung der Bindungslaufzeiten und der Gesamtquote werden diese Obergrenzen im Regelfall nicht überschritten werden. Wie bereits erwähnt hat der VT für die Erfüllung der Verpflichtung aus Ziffer „1.“ die Möglichkeit, durch eine Landesförderung einen adäquaten finanziellen Ausgleich zu erhalten. Die aktuellen Förderbedingungen des Landes decken sich mit den Vorgaben des Baulandmanagements für die unteren Einkommensgruppen nach Ziffer „1.“. Wenn dennoch Anzeichen für eine Unangemessenheit vorliegen, muss dies im Einzelfall vertieft geprüft werden.

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

Es bedarf keiner Beteiligung des BMB.

## 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:
WO2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt <b>Begründung:</b> Das neue BLM bedient 2 Zielgruppen, somit können Familien aus den unteren <b>und</b> mittleren Einkommensgruppen bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden.
WO4	+	Verdrängungsprozesse verhindern <b>Begründung:</b> Neubauwohnungen im Mietwohnraumsektor wären ohne diese Wohnungsbindung für untere und mittlere Einkommensbezieher kaum bezahlbar. Damit können sich auch diese Gruppen in den betroffenen Projekten mit Wohnraum versorgen.

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

Keine

gezeichnet  
in Vertretung  
Hans-Jürgen Heiß

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Handlungsvorgaben Baulandmanagement 2020