

Drucksache:
0056/2020/BV

Datum:
18.02.2020

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms
Wohnen und Wohnraumbedarfsanalyse 2035**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 28. April 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	04.03.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	10.03.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	25.06.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	01.07.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit empfehlen dem Gemeinderat

- die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 zur Kenntnis zu nehmen und
- die 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen als Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 (Kosten für Gutachter)	circa 50.000 Euro
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Teilhaushalt des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik aus Doppelhaushalt 2017/2018	25.000 Eur
• Teilhaushalt des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik aus Doppelhaushalt 2019/2020	25.000 Eur
Folgekosten:	
• Die Folgekosten zur Umsetzung der Maßnahmen können noch nicht beziffert werden.	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Beschluss der „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“ werden Ziele formuliert und Maßnahmen auf den Weg gebracht, um den aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen der Stadt Heidelberg aktiv zu begegnen. Zum Stand der Umsetzung wird ein regelmäßiger Bericht erstellt. Mit der Vorlage wird auch der Antrag „Wohnungsmarktbeobachtung in Heidelberg im Hinblick auf Wohn- und Mietkostenbelastung“ (siehe 0015/2019/AN) der SPD vom 14.03.2019 behandelt.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 04.03.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 04.03.2020

7.1 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und Wohnraumbedarfsanalyse 2035

Beschlussvorlage 0056/2020/BV

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage und eröffnet anschließend die Aussprache.

Stadträtin Schwitzer stellt folgenden **Antrag zur Geschäftsordnung**:

Vertagung der Tagesordnungspunkte 7.1 („10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und Wohnraumbedarfsanalyse 2035“) und 8 („Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/Schaffung von gebundenem Wohnraum“) auf die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 01.04.2020.

Stadträtin Schwitzer begründet den Antrag damit, dass die Unterlagen den Ausschussmitgliedern verspätet zugegangen seien, sodass eine Vorbereitung nicht mehr umfassend möglich war. Trotz des Vertagungsantrages sei es dennoch gewünscht, den zu diesem Tagesordnungspunkt vorgesehenen Vortrag zu hören.

Erster Bürgermeister Odszuck teilt mit, dass aufgrund des Geschäftsordnungsantrages von Stadträtin Schwitzer die Tagesordnungspunkte 7.1 (Drucksache 0056/2020/BV) und 8 Drucksache (0077/2020/BV) fortan gemeinsam abgehandelt werden sollen.

Frau Dr. Bloem, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, erläutert die 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen anhand einer PowerPoint-Präsentation (Anlage 01 zur Drucksache 0056/2020/BV).

Weiter melden sich zu Wort:

Stadtrat Zieger, Stadtrat Föhr, Stadtrat Michelsburg

Folgende Fragen und Hauptaussagen werden vorgetragen:

- Seit dem Beschluss des Handlungsprogramms Wohnen vor drei Jahren sei die Thematik sowohl im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss als auch im Gemeinderat nur wenig diskutiert worden, mit Ausnahme des wohnungspolitischen Konzepts des „Hospitals“.
- Die vorgeschlagenen Maßnahmen seien sehr vage und unkonkret.
- Im Maßnahmenkatalog seien die nach der Diskussion im Dialogforum Wohnen kontrovers gebliebenen Punkte nicht enthalten.
- Seien auch Zielsetzungen für Bestandsgebäude vorgesehen? Welche Möglichkeiten gebe es, diesbezüglich auf kommunaler Ebene zu agieren (zum Beispiel durch die Ausübung des Vorkaufsrechts)?
- Oftmals werde das Wohnen dadurch teurer, dass man in Heidelberg hohe Standards setze, zum Beispiel über hochwertige Außenanlagen, die sich dann auf die Mietpreise niederschlagen. Sei diese Problematik in dem Maßnahmenkatalog auch erfasst?

Erster Bürgermeister Odszuck und Frau Dr. Bloem, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, antworten:

- Der Maßnahmenkatalog sei im Dialogforum Wohnen konsensual abgestimmt worden. In der Beschlussvorlage werde auf Seite 3.6 deutlich darauf hingewiesen, wo es noch Konfliktthemen gebe.
- Sofern man sich auf den Ziel- und Maßnahmenkatalog verständige, könne nachfolgend eine Schwerpunktsetzung vorgenommen werden. Hierzu müsse aber ein politischer Dialog stattfinden.
- Es sei nicht sachgerecht, im Maßnahmenkatalog eine Quote für das ganze Stadtgebiet festzusetzen. Dies sei jeweils auf Quartiersebene zu entscheiden.
- Es gebe seitens der Kommunen kaum Möglichkeiten, auf Bestandswohnungen in Privatbesitz einzuwirken. Das in den Paragraphen 24 bis 26 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelte Vorkaufsrecht gehe mit vielen Besonderheiten einher, sodass dieses oft nicht greife oder rechtlich ausgeübt werden dürfe.
- Über die durch den Gesetzgeber vorgegebene Mietpreisbremse habe die Stadt Heidelberg künftig ein neues Instrument an der Hand.
- Die zehn im Maßnahmenkatalog genannten Punkte stehen nebeneinander und gelten flächendeckend für ganz Heidelberg. Die Punkte stehen in keiner Konkurrenz zueinander.
- In Heidelberg sei es notwendig, sich auf bestimmte Haushalte zu konzentrieren, für die die Wohnungssuche mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist. Dies seien die Haushalte von (jungen) Familien, Starterhaushalte sowie Haushalte mit Senioren.
- Die Frage des günstigen Wohnens solle als integraler Bestandteil vor den energetischen Standards und anderen Gebäudestandards betrachtet werden. Dies sei im Maßnahmenkatalog enthalten, wenn auch nicht offenkundig.

Erster Bürgermeister Odszuck ruft anschließend den durch Stadträtin Schwitzer gestellten **Geschäftsordnungsantrag**

auf Vertagung der Tagesordnungspunkte 7.1 und 8 auf

und schlägt die Vertagung der beiden Tagesordnungspunkte vor.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses sind mit dieser Vorgehensweise **einverstanden**.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: vertagt

Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 10.03.2020

Ergebnis: vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

Begründung:

Die Attraktivität Heidelbergs spiegelt sich in hohen Wohnkosten wider, die sich am Mietwohnungs- und am Wohneigentumsmarkt sowie in den Grundstückspreisen niederschlagen. Die Stadt Heidelberg versucht dieser Entwicklung aktiv zu begegnen. Im Gegensatz zu vielen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten verfügt Heidelberg noch über Flächenreserven im Innenbereich. Durch die laufende Aufsiedlung der Bahnstadt und die Konversionsvorhaben sowie auf weiteren Flächen im Stadtgebiet ist die Stadt Heidelberg zusammen mit ihren Partnern in der Lage, die Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Ziele im Sinne der Schaffung und des Erhalts einer vielfältigen Bevölkerung aktiv zu verfolgen.

Die Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 (siehe Anlage 02) dient der wohnungspolitischen Standortbestimmung sowie als Grundlage für die Erarbeitung von Maßnahmen. Die in den „10 Punkten zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“ (siehe Kapitel 2) gebündelten Ziele und Maßnahmen stellen die zusammengeführten Erkenntnisse und Schlussfolgerungen der aktuellen Untersuchungen dar, zu denen auch die Heidelberg-Studie Wohnen 2018 (siehe Drucksache 0089/2019/IV), die Bevölkerungsvorausberechnung 2018-2035 (siehe Drucksache 0049/2019/IV) sowie der Wanderungsbericht (siehe Drucksache 0050/2019/IV) gehören.

1. Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035

Das Ziel der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 ist die Schaffung einer validen Informationsgrundlage für die unterschiedlichen mit dem Wohnen befassten Akteure in Heidelberg. Die vom Büro Quaestio aus Bonn erstellte Wohnraumbedarfsanalyse 2035 knüpft inhaltlich an die 2013 erstellte Analyse an und schreibt diese bis 2035 fort.

Mit der wachsenden Einwohnerzahl in Heidelberg geht eine Vervielfachung der Lebensstile und der Wohnbedürfnisse der Haushalte einher. Ausgangspunkt der Untersuchung sind daher Nachfragegruppen, die sich bezogen auf das Alter sowie die Haushaltsform (mit / ohne Kinder) unterscheiden. Die Analyse des Mobilitätsverhaltens der unterschiedlichen Haushalte zeigt, dass die Dynamik von wenigen Gruppen dominiert wird. Beim Zuzug sind das vor allem Starterhaushalte der 18-29-jährigen (junge Erwachsene in Ausbildung, Studium oder Beruf). Der Fortzug insbesondere ins Umland wird durch die Gruppe der 30-44-jährigen geprägt. Insbesondere Familien mit Kindern haben Schwierigkeiten, sich am Wohnungsmarkt mit einer geeigneten Wohnung zu versorgen. Darüber hinaus gibt es ganz unterschiedliche Standortpräferenzen in Heidelberg: Haushalte ohne Kinder wohnen eher in zentralen Lagen während Haushalte mit Kindern eher am Stadtrand zu finden sind.

Neben dem Wanderungsgeschehen und der Umlandwanderung wurde auf regionaler Ebene ein Vergleich des Wohnungsangebots vorgenommen. Dabei zeigt sich eine strukturelle Ähnlichkeit der angrenzenden Gemeinden mit der Stadt Heidelberg: je näher diese an Heidelberg liegen und je größer sie sind, desto ausgeprägter sind die wohnungsmarktstrukturellen Ähnlichkeiten mit Heidelberg.

Die Analyse der Preise für Wohnen und ihre Entwicklung 2013-2017 verdeutlicht, dass die zu erwartenden Preissteigerungen je nach Wohnungsmarktsegment unterschiedlich ausfallen. Die höchste Steigerung ist im Segment der Eigentumswohnungen im Wiederverkauf (circa 30 Prozent) zu verzeichnen, während die geringste Steigerung im Betrachtungszeitraum aufgrund des bereits hohen Kaufpreisniveaus bei Neubauwohnungen (rund 3 Prozent) liegt.

Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ist inzwischen auch für mittlere Einkommensgruppen ein Thema, da auch Teile dieser Gruppe Schwierigkeiten haben, sich in Heidelberg angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Zum besseren Verständnis werden wichtige Fachbegriffe wie „Bezahlbarkeit“ im Rahmen der Studie thematisiert und definiert. Bezahlbarkeit wird demnach als eine Relation aus Haushaltsnettoeinkommen und der Bruttowarmmiete verstanden. Die für Bezahlbarkeit maßgeblichen Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen werden in Abhängigkeit der Haushaltsgröße anhand des Verhältnisses zum jeweiligen rechnerischen Heidelberger Durchschnittseinkommen ermittelt. Beträgt das Einkommen 60 bzw. 80 Prozent des Heidelberger Durchschnitts handelt es sich um untere Einkommensgruppen. Bei Haushaltseinkommen von 100 oder 120 Prozent des entsprechenden Durchschnittseinkommens spricht man von Haushalten mittleren Einkommens.

Die Anzahl der Heidelberger Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen kann anhand der verfügbaren Daten nicht verlässlich ermittelt werden. Stattdessen wird das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Abhängigkeit der Haushaltsgröße und bezogen auf eine Mietbelastung von 30 oder 40 Prozent des Nettoeinkommens auf der Basis von Wohnungsinseraten und den Beständen der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) modellhaft ermittelt. Bei den inserierten Angebotsmieten, die nur einen Teil des Wohnungsangebots ausmachen, gilt, je höher das Haushaltseinkommen ausfällt, desto größer ist rechnerisch das Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Das verfügbare bezahlbare Angebot ist im Wohnungsbestand größer als im Neubausegment und hat zwischen 2015 und 2017 insgesamt nur geringfügig abgenommen. Untere Einkommensgruppen müssen rechnerisch bei den inserierten Angebotsmieten eine höhere Mietbelastung als 30 Prozent in Kauf nehmen.

Die GGH-Bestände sind auf untere und mittlere Einkommensgruppen ausgerichtet. Die Wohnungsbestände sind daher rechnerisch für mittlere Einkommensgruppen zu 100 Prozent und für untere Einkommensgruppen zu großen Teilen bezahlbar. Allerdings stehen geförderte Wohnungen aufgrund der Einkommensgrenzen vor allem unteren Einkommensgruppen zur Verfügung. Haushalte, deren Einkommen über den Obergrenzen der Landeswohnraumförderung im geförderten Neubau liegt, können sich nur über den freien Markt versorgen und müssen daher eine deutlich höhere Mietbelastung in Kauf nehmen. Dies betrifft neben Familien auch Studierende, die als besonders mobile Gruppe häufig auf die teureren Angebotsmieten zurückgreifen müssen. Auch der Erwerb von Wohnraum, der für mittlere Einkommensgruppen (Schwellenhaushalte) ein Thema ist, stellt diese Haushalte insbesondere im Neubausegment vor große finanzielle Herausforderungen.

Bei der Entwicklung der Bestände an gebundenem Wohnraum und geförderten Haushalten kann mit Blick auf 2035 von einer Trendwende gesprochen werden. Die Gesamtzahl an gefördertem Wohnraum und Haushalten steigt – ohne die Berücksichtigung des neuen Stadtteils Patrick Henry Village (PHV) – von rund 5.400 (2017) auf über 6.000 Einheiten an, da mehr gebundene Wohnungen gebaut oder Haushalte gefördert werden als Bindungen auslaufen. Darin enthalten ist der Neubau von über 1.000 geförderten belegungs- und preisgebundenen Wohnungen. Diese Zahl wird sich bis 2035 noch weiter erhöhen, da PHV in dieser Rechnung noch nicht enthalten ist und die Aktivitäten der GGH außerhalb der Südstadt und Hospital bisher nur bis 2023 berücksichtigt sind. Diese positive Entwicklung wird begünstigt durch veränderte Rahmenbedingungen, welche durch die Neuregelungen der Landeswohnraumförderung seit 2015 gegeben sind.

Die im Baulandprogramm 2017-2021 verankerten Wohnungsbauflächen (siehe Drucksache 0354/2017/BV) bilden den Kern der Neubautätigkeit und dienen als Grundlage für die Bevölkerungsvorausberechnung 2035. Die Haushaltsentwicklung, welche die Gesamtnachfrage nach Wohnungen darstellt, folgt der Bevölkerungszahl. Das im Rahmen der Modellrechnung bis 2035 ermittelte mögliche Neubauvolumen ergibt eine Zunahme um 16 Prozent oder um rund 13.000 Haushalte. Die Entwicklung der Nachfragegruppen, welche einer besonderen Unterstützung bedürfen, beträgt bei Starterhaushalten +3.400, bei Senioren +3.800 und bei Familien +1.800. Sofern sich die Entwicklungsbedingungen nicht grundlegend verändern, wird ein Großteil des Wohnungsneubaus auf den Geschosswohnungsbau und dabei auf das Mietsegment entfallen. Sowohl die Wohnungsgrößen als auch die Preisstrukturen müssen aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen der Nachfragegruppen stark ausdifferenziert werden.

2. 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen

Das von der Verwaltung unter Einbeziehung des Dialogforums erarbeitete Maßnahmenpaket gliedert sich in 10 thematische Punkte, welche als eine Zusammenführung der Erkenntnisse und der Schlussfolgerungen der aktuellen Untersuchungen zu verstehen sind. Die Maßnahmen beziehen sich auf adäquate Zielsetzungen und zeigen auf, wie die Stadt Heidelberg die Wohnungsbauoffensive und das Handlungsprogramm Wohnen aktiv umsetzen.

Folgende „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“ bilden die Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum:

2.1. Vielfältiges Wohnungsangebot für alle

Die Stadt Heidelberg setzt sich für ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle ein, das den finanziellen Möglichkeiten insbesondere von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen Rechnung trägt. Im Sinne der Vielfalt bedürfen Starterhaushalte, Haushalte mit Kindern und Senioren einer besonderen Unterstützung. Als Maßnahmen sind experimentelle Modellvorhaben zu folgenden Themen vorgesehen: a) Mischung von Wohnen und Arbeiten im Quartier, b) gemeinschaftliches Wohnen (zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen), c) flächensparender und klimagerechter Wohnungsbau, d) betreutes Wohnen, e) kostengünstiges Bauen, f) barrierefreies Wohnen sowie g) Werks- oder Mitarbeiterwohnungen. Zur Umsetzung der Modellvorhaben wird die Stadt Heidelberg die erforderlichen gesetzlichen und finanziellen Rahmenbedingungen schaffen oder – soweit diese nicht in ihrem Zuständigkeitsbereich liegen – sich dafür einsetzen.

2.2 Angebotserweiterung für Starterhaushalte

Das Wohnungsangebot für Starterhaushalte (Studierende, Auszubildende) soll erweitert werden. Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) Erhöhung der Wohnungszahl für Starterhaushalte unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen Wohnbedürfnisse, b) Ausbau der Zusammenarbeit mit Partnern, die kostengünstigen und flexibel nutzbaren Wohnraum bauen und vermieten. Dazu gehört die Kooperation zwischen unterschiedlichen Vorhabenträgern im Sinne der Mischung studentischen und allgemeinen Wohnens. Hinzu kommen ferner c) Anreize für Vermieter, kostengünstigen Wohnraum für Starterhaushalte anzubieten.

2.3 Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte mit Kindern

Das Angebot an Wohnungen für Haushalte mit Kindern soll im Miet- und Eigentumssegment erhöht werden. Ziel ist es, die Perspektiven für diese Gruppe in Heidelberg zu bleiben zu verbessern. Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Erhöhung des Angebots an bezahlbarem, familiengerechtem Wohnraum (mind. 4 Zimmer), b) die Stärkung der Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten und c) die Initiierung von Modellvorhaben für Haushalte mit Kindern in Bezug auf kostengünstiges Bauen sowie der Einsatz flächeneffizienter und flexibler Wohn- und Gebäudetypen.

2.4 Verbesserung der Wohnsituation von Senioren

Die Verbesserung der Wohnsituation von Senioren soll durch bedarfsgerechte und finanziell attraktive Wohnungsangebote in ihrem angestammten Umfeld erreicht werden. Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Entwicklung von finanziell attraktiven Wohnungsangeboten (Preis, Ausstattung, Lage, Größe) für Senioren, die in großen Mietwohnungen leben, b) die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau in unmittelbarer Umgebung der bisherigen Wohnung oder im Wohnungsbestand, c) die Prüfung der Einrichtung einer Wohnungstauschbörse für Miet- und Eigentumswohnungen.

2.5 Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente

Die wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente sollen gezielt zur Schaffung von Wohnraum genutzt und verbindlich verankert werden. Zudem sollen sie regelmäßig aktualisiert werden (Fortschreibung). Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Erstellung wohnungspolitischer Konzepte mit Angaben zu Nachfragegruppen und Wohnungsteilmärkten bei der Schaffung neuen Baurechts im Quartiersmaßstab, b) ein Monitoring der Zielerfüllung des Handlungsprogramms Wohnen, die Fortschreibung des Baulandprogramms 2021-25 sowie die Prüfung eines Monitoring für bezahlbares Wohnen, c) die Fortschreibung des Baulandmanagements, d) die Nutzung kommunaler Bauvorschriften und gesetzlicher Vorgaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beispielsweise durch die Anpassung des Stellplatzschlüssels oder durch die Änderung von Bebauungsplänen.

2.6 Aktive Liegenschaftspolitik

Ziel ist die Fortführung und Intensivierung der gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik für eine langfristige Sicherung von Vielfalt, Mischung und der Bezahlbarkeit des Wohnungsangebots in Heidelberg. Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die bevorzugte Vergabe von Grundstücken an Vorhabenträger, welche die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums gewährleisten (zum Beispiel GGH, Wohnungsgenossenschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Träger studentischen Wohnens), b) Weiterentwicklung der Vergabekriterien für Grundstücke bei Konzeptvergaben und Erbbaurechten an Nachfragegruppen oder Vorhabenträger, die im Sinne der kommunalen Ziele Wohnraum schaffen, c) die Beteiligung privater Vorhabenträger an der Schaffung bezahlbaren Wohnraums über städtebauliche Verträge im Rahmen des Baulandmanagements, d) der gezielte Ankauf von Grundstücken durch die Stadt, e) die strategische Ausrichtung der Liegenschaftspolitik, um erforderliche Bauflächen mittel- bis langfristig zu sichern.

2.7 Innenentwicklung: Wohnungsneubau im Siedlungsbestand

Viele kleine Bauvorhaben im Siedlungsbestand bieten insbesondere in Stadtteilen mit geringen Neubaupotenzialen die Chance, gezielt ergänzende Angebote im Wohnungsneubau zu schaffen. Die Steigerung des Wohnungsangebots soll mit einer Verbesserung des Wohnumfelds einhergehen (doppelte Innenentwicklung). Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Bebauung von Brachen oder Baulücken, die Nutzung von Bestandsgebäuden für zusätzlichen Wohnraum sowie die Umnutzung von Verkehrsflächen, b) die Förderung der Schaffung zusätzlichen Wohnraums mit Bindung im Siedlungsbestand, c) die gleichzeitige Berücksichtigung der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und der Qualifizierung des Freiraums durch die Aufwertung von Grünflächen im Zuge des Wohnungsneubaus, d) die Anpassung der Bebauungspläne für Aufstockung und Dachgeschossausbau, e) der Ersatzneubau (Abriss, Neubau).

2.8 Stärkung der GGH als Garant für bezahlbaren Wohnraum

Ein wichtiger Aspekt sind die Unterstützung und Stärkung der GGH zur Umsetzung ihrer gesellschaftsvertraglichen Aufgaben sowie ihrer in der GGH-Strategie 2025 festgelegten Zielsetzungen. Die Umsetzung beinhaltet a) den langfristigen Erhalt des preisgünstigen gebundenen Wohnraums v.a. für untere Einkommen und die energetische Sanierung des Wohnungsbestands, b) den Wohnungsneubau v.a. für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen, c) die Stärkung der Kapitalkraft der GGH. Die derzeit gültige „Strategie 2025“ der GGH aus dem Jahr 2013 (Drucksache 0345/2013/BV) soll 2020 fortgeschrieben werden.

2.9 Enge Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure für ein vielfältiges Wohnraumangebot

Die Heidelberger Wohnungsmarktakteure leisten gemeinsam einen Beitrag zur Umsetzung konkreter Wohnungsbaumaßnahmen im Sinne eines vielfältigen Wohnungsangebots für alle. Als Maßnahmen sind vorgesehen: a) die Erörterung konkreter Fragen und ein regelmäßiger Austausch aller Akteure sowie ein gegenseitiges Kennenlernen im Rahmen des Dialogforums Wohnen, b) das Einbeziehen externer Akteure in den Diskussionsprozess bei relevanten wohnungspolitischen Entscheidungen wie zum Beispiel konkrete Beiträge der Unternehmen zu wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt oder die Berücksichtigung einzelner Gruppen wie privater (Klein)Eigentümer. Hinzu kommt c) die gemeinsame Erörterung guter Beispiele (Best Practice) wie die integrierte Betrachtung von Wohnen und Klimaschutz.

2.10 Initiativen in Region sowie auf Landes- und Bundesebene

Heidelberg nutzt die Wohnraumallianz des Landes Baden-Württemberg und die Wohnraumoffensive des Bundes aktiv und arbeitet eng mit den regionalen Partnern zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zusammen. Als Maßnahmen sind vorgesehen a) die Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden innerhalb des Nachbarschaftsverbands Heidelberg/Mannheim und der Region Rhein-Neckar (VRRN) beispielsweise durch ein regionales Baulandprogramm oder die Umsetzung von Modellprojekten für eine integrierte Betrachtung von Wohnen, Infrastruktur und Verkehr und die Entwicklung von Kooperations- und Finanzierungsmodellen im Rahmen der Zusammenarbeit, b) die Mitwirkung an der Sicherung der Landesfördermittel nach 2021 im Rahmen des Städtetags, c) die Nutzung des angekündigten Landeswohnraumförderungsprogramms für Kommunen zum Grundstückskauf, d) die Unterstützung der nationalen Gesetzesinitiativen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung sowie der Einsatz für eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und e) die Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Fehlbelegung auf Landes- und Kommunalebene.

3. Baustein Dialogforum

Eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen bedarf der engen Zusammenarbeit der Stadt Heidelberg und aller Wohnungsmarktakteure, um das passende Wohnungsangebot für die weiter wachsende Stadt Heidelberg und sich ändernde Ansprüche an den Wohnungsbau bereit zu stellen. Das Dialogforum ist eine von der Stadt Heidelberg 2018 initiierte Gesprächsplattform, bei der sich alle mit dem Wohnen in Heidelberg befassten Akteure, die Verwaltung und der Gemeinderat regelmäßig zu aktuellen wohnungspolitischen Themen austauschen.

Die aus den Untersuchungen abgeleiteten Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen wurden im Vorfeld (28.01.2020) durch die Akteure des Dialogforum Wohnens kommentiert und ergänzt. Im Ergebnis zeigte sich hinsichtlich der Ziele eine breite Zustimmung. Dabei gab es keine Widersprüche und es waren keine größeren Ergänzungen erforderlich. Auf der Maßnahmenebene gab es Anregungen, die den bestehenden Maßnahmenkatalog sinnvoll ergänzt und geschärft haben und entsprechend eingearbeitet wurden. Kontrovers geblieben sind a) bei Punkt 6 die Frage, ob Erbbaurechte generell oder nach Einzelfallprüfung vergeben werden sollen sowie b) bei Punkt 8 die Frage, ob es im Vorgriff auf die in diesem Jahr fortzuschreibende GGH-Strategie zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll ist, konkrete quantitative Zielvorgaben festzulegen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen wurden in die Untersuchung der Wohnraumbedarfsanalyse einbezogen.

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:
WO1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Ziel/e:
WO2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Ziel/e:
WO4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Ziel/e:
QU2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen haben. Begründung: Die 10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen tragen wesentlich zum Erreichen der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg insbesondere für den Erhalt der Vielfalt und der Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen bei.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Präsentation
02	Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 (Gutachten Quaestio)