

# 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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 08. Oktober 2020

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	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	01.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	09.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	10.11.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	17.11.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Drucksache:  
**0077/2020/BV**  
00311591.doc

...



**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.

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 04.03.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 04.03.2020

### 8 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/Schaffung von gebundenem Wohnraum

Beschlussvorlage 0077/2020/BV

Dieser Tagesordnungspunkt wird gemeinsam mit dem Tagesordnungspunkt 7.1 („10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen und Wohnraumbedarfsanalyse 2035“; Drucksache 0056/2020/BV) behandelt. Das ausführliche Beratungsergebnis ist dort dokumentiert. Auf den hierbei gestellten und **angenommenen Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung** des Tagesordnungspunktes 8 „Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/Schaffung von gebundenem Wohnraum“ wird verwiesen.

**gezeichnet**

Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis: vertagt**

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 12.03.2020**

**Ergebnis:** vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 01.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 01.07.2020

### 5 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/ Schaffung von gebundenem Wohnraum

Beschlussvorlage 0077/2020/BV

Als Tischvorlage liegt der Sachantrag von Herrn Stadtrat Bernd Zieger (Anlage 02 zur Drucksache 0077/2020/BV) vor.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner führt anhand der Sitzungsvorlage in den Sachverhalt ein. Anschließend eröffnet er die Aussprache.

Stadtrat Zieger stellt folgenden als Tischvorlage vorliegenden **Sachantrag** (Anlage 02 zur Drucksache 0077/2020/BV) und begründet diesen.

Der Anteil, der nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm geförderten Wohnungen (Punkt 1), wird auf mindestens 30 Prozent festgesetzt.

Stadtrat Zieger erläutert, dass die bisherige Quote unter 30 Prozent liege und dass mit seinem Antrag erreicht werden könne, dass künftig bei Neubauten mindestens 30 Prozent an sozial gebundenem Wohnraum nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) geschaffen werde. Eine zusätzliche Förderung von Eigentumswohnungen solle dadurch nicht ausgeschlossen werden.

Erster Bürgermeister Odszuck antwortet, dass die Beschlussempfehlung der Verwaltung ebenfalls 30 Prozent an geförderten Wohnungen vorsehe, jedoch werde hierbei weiter nach den verschiedenen Einkommensgruppen differenziert (für 15 Prozent gelten die Vorgaben für öffentlich geförderten Wohnraum und für die weiteren 15 Prozent gelten die Vorgaben der Schwellenhaushalte). Hierdurch würden Personen, die finanziell etwas mehr leisten können, eine nicht ganz so hohe Förderung erhalten, wie schwächere Einkommensgruppen und nicht automatisch von der Förderung ausgeschlossen. Sofern nur die Bedürftigsten bei der Quote berücksichtigt würden, würde man bewusst bestimmte Einkommensgruppen ausgrenzen, was nicht passieren dürfe.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Heldner, Stadtrat Zieger, Stadtrat Leuzinger

Folgende Fragen und Hauptaussagen werden vorgetragen:

- Der durch Stadtrat Zieger gestellte Sachantrag sei zu pauschal.
- Im Hinblick auf die in Zukunft zu entwickelnden Baugebiete sei es, vor allem in Bezug auf eine soziale Durchmischung sowie auf alle Wohngruppen, nur sehr schwer möglich, eine Quote von 30 Prozent an sozial gebundenem Wohnraum nach dem LWoFG umzusetzen.
- Durch den gestellten Sachantrag solle keine der durch die Verwaltung vorgeschlagenen Quoten verringert werden, sodass es zu keiner Ausgrenzung von Einkommensgruppen komme.
- Der Entfall des im Baulandmanagement genannten Punkt 2a sei durch den vorliegenden Sachantrag nicht gefordert. Diese Förderung solle weiterhin bestehen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner, Erster Bürgermeister Odszuck, Herr Hornung und Herr Großkinsky (beide Amt für Baurecht und Denkmalschutz) antworten:

- Durch Beschluss des eingebrachten Sachantrages würden für künftige Projekte Standards definiert, die so nicht eingehalten werden können. Es sei schwierig geeignete Partner zu finden, wenn die festgesetzte Quote zu hoch sei.
- Die Stadt Heidelberg wolle sozialwohnungspolitisch über das hinaus, was viele andere Städte für sich beschlossen haben wie auch über den Landesdurchschnitt. Dabei könne nur ein realistisches Konzept umgesetzt werden. Deshalb sei bei der Festsetzung einer Quote von 30 Prozent eine Staffelung, wie durch die Verwaltung vorgeschlagen, vorzunehmen.
- Die geplante Fortschreibung des Baulandmanagements sei nicht nur auf Personen mit einem Wohnberechtigungsschein begrenzt. Die dort unter Punkt 2a genannte Quote beziehe sich auch auf sogenannte Schwellenhaushalte.
- Die im Baulandmanagement unter Punkt 1 genannte Quote von 15 Prozent für Personen mit Wohnberechtigungsschein sei neu mit aufgenommen worden.
- Personen der unteren Einkommensgruppen, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen, können nicht nur die gebundenen Wohnungen nach Punkt 1, sondern gegebenenfalls auch zusätzlich die nach Punkt 2a (Schwellenhaushalte) beziehen. Damit stehe im Grunde für Personen mit Wohnberechtigungsschein eine gebundene Wohnflächenquote von 30 Prozent zur Verfügung.
- Die Bindungszeiten für Bauträger und Investoren seien deutlich erhöht worden. Somit gelte für Personen und Gebäude mit Wohnberechtigungsschein eine Bindung von 30 Jahren, bei Schwellenhaushalten eine Bindungszeit von 20 Jahren. Bisher sei für beide Gruppen nur eine Bindungszeit von zehn Jahren festgesetzt gewesen.
- Die unter Punkt 2a genannte Förderung von Schwellenhaushalten sei keine Subjektförderung, sondern auch an das Gebäude gebunden (Objektförderung).
- Der Mindest-Mietabschlag für die zu Gunsten von Schwellenhaushalten gebundene 15 Prozent-Quote liege bei 22 Prozent. Die Landesförderung sehe für öffentlich geförderten Wohnraum Mietabschläge zwischen 20 und 40 Prozent vor. Damit sei auch der Wohnraum für Schwellenhaushalte nach Punkt 2a, der ebenfalls von Inhabern einer Wohnberechtigung bezogen werden darf, im Rahmen des Mietniveaus für öffentlich geförderten Wohnraum.
- Um den Problemen in Bezug auf verfügbaren sozial gebundenen Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt gegensteuern zu können, werde ein moderater Anteil an Sozialquote benötigt.
- Es seien in Baden-Württemberg beispielsweise vor fünf Jahren nur 15 Wohnungen pro Jahr gefördert worden, da die Wohnbauförderung des Landes damals gerade für dieses Segment zu schwach und die Anforderungen zu hoch gewesen seien. Deshalb habe niemand investiert, außer den Kommunen. Deshalb müssten die Investoren und Bauträger dazu motiviert werden, als Partner beim Neubau von sozial-gebundenem Wohnraum zu fungieren.
- Das durch die Stadtverwaltung vorgeschlagene Modell sei sehr gut und könne in Einzelquartieren sogar über die festgesetzten Quoten hinausgehen, wenn ein geeigneter Partner gefunden werden könne.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt den durch Stadtrat Zieger eingereichten **Sachantrag** (Anlage 02 zur Drucksache 0077/2020/BV) zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 05:06:06 Stimmen**

Nachfolgend stellt Oberbürgermeister den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

*Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung des Baulandmanagements.*

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 14:03:00 Stimmen**

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 14 Nein 03 Enthaltung 00*

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.2020

### 13 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020 / Schaffung von gebundenem Wohnraum

Beschlussvorlage 0077/2020/BV

Stadtrat Zieger erklärt, da der Antrag der LINKEN (siehe Anlage 02 zur Drucksache 0077/2020/BV) in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 01.07.2020 abgelehnt worden sei, stelle und begründe er heute folgenden neuen

**Antrag** (siehe Anlage 03 zur Drucksache 0077/2020/BV):

Der Anteil, der nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm geförderten Wohnungen (unter Ziffer 1), wird von 15% auf 30% festgesetzt.

Davon sind 10%, also ein Drittel, für unterste Einkommen, das heißt SGB (Sozialgesetzbuch) II und SGB XII-Haushalte, vorgesehen. Deren maximale Miete muss sich dabei an den KdU (Kosten der Unterkunft) -Obergrenzen orientieren.

Die Vorgaben zu den Ziffern „2a“ und „2b“ bleiben wie in der Vorlage bestehen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner hält die Formulierung „Davon sind 10%“ [...] für irritierend. Für ihn entstehe der Eindruck, dass es um 10% von 30% gehe und nicht wie gewünscht um ein Drittel von 30%. Daher schlägt er folgende **modifizierte Formulierung** vor:

„Davon sind 10%, also ein Drittel, **Ein Drittel (von 30%) davon sind** für unterste Einkommen, das heißt SGB (Sozialgesetzbuch) II und SGB XII-Haushalte, vorgesehen.“

Erster Bürgermeister Odszuck weist darauf hin, dass laut dem Vorschlag der Verwaltung jede Person mit einem Wohnberechtigungsschein auf die 30% der geförderten Wohnungen zurückgreifen könne. Die 30%-Quote der Verwaltung sei in zwei Mietbereiche gesplittet:

- 15% der entstehenden Wohnflächen seien für Haushalte zu binden, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung für neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen vorlegen könnten.
- 15% seien für Haushalte zu binden, deren Haushaltseinkommen die bei Ziffer „1.“ genannte Einkommensgrenze um maximal 22% übersteige.

Man habe hier ein Gesamtpaket, das nach einem langen Prozess mit vielen Akteuren im Dialogforum Wohnen ausgehandelt worden sei. Wenn jetzt ein Faktor erhöht würde, müsste man erneut diskutieren beziehungsweise verhandeln.

Stadträtin Mirow betont, andere Städte hätten teilweise einen höheren Anteil an gefördertem Wohnraum. Den Antrag wolle man daher trotz der Ausführungen von Herrn Erstem Bürgermeister Odszuck aufrechterhalten.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt sodann den **modifizierten Antrag** wie folgt zur Abstimmung:

Der Anteil, der nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm geförderten Wohnungen (unter Ziffer 1), wird von 15% auf 30% festgesetzt.

~~Davon sind 10%, also ein Drittel,~~ **Ein Drittel (von 30%) davon sind** für unterste Einkommen, das heißt SGB (Sozialgesetzbuch) II und SGB XII-Haushalte, vorgesehen. Deren maximale Miete muss sich dabei an den KdU (Kosten der Unterkunft) - Obergrenzen orientieren.

Die Vorgaben zu den Ziffern „2a“ und „2b“ bleiben wie in der Vorlage bestehen.

**Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt bei 2 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen**

Danach stellt er den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung:

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung des Baulandmanagements.*

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung**  
*Enthaltung 2*

## Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

- 28 Fortschreibung des Baulandmanagements 2020/  
Schaffung von gebundenem Wohnraum**  
Beschlussvorlage 0077/2020/BV

Stadtrat Zieger beantragt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und in die Ausschüsse zu verweisen, um ihn gemeinsam mit dem Einwohnerantrag dort inhaltlich zu behandeln.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner lässt über diesen **Antrag abstimmen.**

**Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen**

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** verwiesen in die Ausschüsse

## 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
02	Sachantrag von Herr Stadtrat Bernd Zieger (DIE LINKE) vom 01.07.2020 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 01.07.2020</b>
03	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE vom 06.07.2020