

Stadt Heidelberg

Herrn Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner

per E-Mail: 01-Sitzungsdienste@Heidelberg.de

Die Fraktionen von Bündnis 90/ Die Grünen, SPD und DIE LINKE.

Heidelberg, 30.11.2021

Gemeinsamer Sachantrag zu TOP ö 3 des KOVA am 01.12.2021: Wohnungspolitisches Konzept PHV

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für die kommende Sitzung des Konversionsausschusses beantragen die Fraktionen von Bündnis 90/ Die Grünen, SPD und DIE LINKE zum oben genannten Tagesordnungspunkt:

Das wohnungspolitische Konzept wird auf die gemeinsame Sitzung am 12.01.2022 vertagt, um zusammen mit der Strategie der GGH in einer Sitzung aller relevanten Ausschüsse diskutiert zu werden.

Für diese Diskussion werden folgende Arbeitsaufträge erteilt:

- Das wohnungspolitische Konzept wird vorerst nur für den Bereich Süd festgelegt. Für Mitte und Nord werden diese erst nach einer Evaluation und Klärung möglicher neuer Bestimmungen für BlmA und Stadt durch die neue Koalition festgelegt.
- Es wird eine Kalkulation für den Verkauf von Wohnungen der GGH im Erbbaurecht erstellt. Hierbei soll eine Darstellung der Wirtschaftsplanungen im Vergleich zur Veräußerung mit Grundstück zum Zeitpunkt 0 Jahre, 10 Jahre, 20 Jahre, 30 Jahre erfolgen.
- Die finanziellen Auswirkungen und mögliche Quersubventionierungsbedarfe bei Erhöhung des Anteils sozial geförderten Wohnraums werden dargestellt: Welche Auswirkungen ergeben sich bei einem Anteil von 40% oder 50% unter Berücksichtigung der Landeswohnraumförderung und einer prognostizierten Kaufpreisermäßigung seitens der BIMA pro gebaute geförderte Wohnung? Welche finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Anteils von preisgedämpftem Wohnraum für die Stadt?
- Es wird eine Darstellung erstellt, inwiefern die Selbstnutzung von Eigentumswohnungen verbindlich und dauerhaft geregelt werden kann. Dabei geht es um Eigentumswohnungen, die direkt von der Entwicklungsgesellschaft veräußert werden. Ein Vergleich von Erbbaurecht und Vorkaufsrecht der Entwicklungsgesellschaft bzgl. der Wirtschaftlichkeit in Bezug auf sofortige/dauerhafte Einnahmen (Grundstückserlös, Grundsteuer, und Ausgaben/Einnahmen bei Rückkauf und Wiederverkauf).

- Es wird dargestellt, wie die kleinteilige Konzeptvergabe organisiert wird. Das heißt konkret: Wie läuft der Vergabeprozess? Was sind die Vergabekriterien?

Begründung

Die neue Regierung plant umfassende Reformen im Baubereich und stattet die BImA mit Mitteln und neuen Aufgaben aus. Dies muss bei der Entwicklung in Heidelberg beachtet werden.

Bisher wurde noch nicht gezeigt, welche Folgen das Erbbaurecht für die Wirtschaftsplanung hat. Um festzulegen, ob und in welcher Größenordnung davon Gebrauch gemacht werden soll, braucht es eine Gegenüberstellung zum Verkauf.

Um den angespannten Wohnungsmarkt zu dämpfen, müssen alle möglichen Anstrengungen unternommen werden. Die Verhinderung des Weiterverkaufs oder auch die Unterbindung der maximalen Mietrendite müssen Ziele sein. Das geht durch dauerhafte verbindliche Selbstnutzung/Erbbaurecht, Vergabe von Mietobjekten an Genossenschaften und Baugruppen. Vorkaufsrechte ermöglichen die Unterbindung der Spekulation, bedeuten aber auch höhere Kaufpreise, als bei Erbbaurechtsverträgen. Die Unterschiede sollen in einem Vergleich anhand einer beispielhaften Immobilie aufgezeigt werden.

Durch kleinteilige Konzeptvergaben entsteht Vielfalt im Stadtteil. Auch die Vergabe von Grundstücken an Baugruppen oder Wohnprojekte kann mithilfe von Konzeptvergaben erfolgen.