

Stadt Heidelberg

Drucksache:

Erste Ergänzung zur Drucksache: 0385/2021/BV

Datum:

23.12.2021

Federführung:

Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Beantwortung des gemeinsamen Sachantrags der
Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen, SPD und
DIE LINKE zum Wohnungspolitischen Konzept PHV**

Erste Ergänzung zur Drucksache: 0385/2021/BV

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:
Gemeinsame Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit und des Haupt- und Finanzausschusses	12.01.2022	Ö
Gemeinderat	10.02.2022	Ö

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität, der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit, der Haupt- und Finanzausschuss sowie der Gemeinderat nehmen die der Vorlage beigefügte Information zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

In der Sitzung des Konversionsausschusses am 01. Dezember 2021 wurde die Beratung des Wohnungspolitischen Konzepts PHV auf die gemeinsame Sitzung von SEBA, AKUM, ASC und HAFA am 12.01.2022 vertagt und damit verbunden Arbeitsaufträge beschlossen, die in der Anlage zur Ergänzungsvorlage beantwortet werden.

Begründung:

In der Sitzung des Konversionsausschusses am 01. Dezember 2021 wurde die Beratung des Wohnungspolitischen Konzepts PHV auf die gemeinsame Sitzung von SEBA, AKUM, ASC und HAFA am 12.01.2022 vertagt und damit verbunden Arbeitsaufträge beschlossen, die in der Anlage zur Ergänzungsvorlage beantwortet werden.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Belange von Menschen mit Behinderungen sind von dieser Ergänzungsvorlage nicht betroffen.

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:
WO1		Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Ziel:
WO2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Ziel:
QU2		Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen haben. Ziel:
DW1		Familienfreundlichkeit fördern Begründung: Zur Schaffung von Wohnraum für alle sichert das Wohnungspolitische Konzept PHV die Bereitstellung von Wohnraum insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen sowie für Starterhaushalte, junge Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie junge Singles und Paare. Miete und Eigentum sollen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Darüber hinaus sollen zukunftsweisende Modellprojekte zum Wohnen umgesetzt werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die Definition der wohnungspolitischen Zielsetzungen muss im Gesamtkontext betrachtet werden und die unterschiedlichen Entwicklungsziele in einem angemessenen Verhältnis zueinander berücksichtigen und aufeinander abstimmen, um ein innovatives und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu ermöglichen.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Beantwortung des gemeinsamen Sachantrags der Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen, SPD und DIE LINKE zum Wohnungspolitischen Konzept PHV

Beantwortung des gemeinsamen Sachantrags der Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen, SPD und DIE LINKE zum Wohnungspolitischen Konzept PHV

In der Sitzung des Konversionsausschusses am 01. Dezember 2021 wurde die Beratung des Wohnungspolitischen Konzepts PHV auf Antrag der Fraktionen von Bündnis 90/ Die Grünen, SPD und DIE LINKE auf die gemeinsame Sitzung von SEBA, AKUM, ASC und HAFA am 12.01.2022 vertagt und damit verbunden Arbeitsaufträge beschlossen, die im Folgenden beantwortet werden.

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 BImA und Stadt durch die neue Koalition festgelegt.

Die Festlegung der langfristigen Zielsetzung für Gesamt-PHV stellt gewissermaßen das Gerüst des Konzepts dar. Die quantitativen Ziele für PHV Süd sind im Verhältnis zu den Bereichen Mitte und Nord austariert. Eine isolierte Betrachtung der Wohnungsmarktsegmente, der Wohnformen und der Wohnungsgrößen ohne den Bezug zum gesamten Stadtteil PHV ist nicht sinnvoll, da diese Zielsetzungen aufgrund lokaler Besonderheiten auf unterschiedliche Weise zum Erreichen des Gesamtkonzepts beitragen. Auf diese Weise ergeben sich Spielräume, die eine Flexibilität für die Entwicklung einzelner Teilbereiche ermöglichen, ohne die langfristigen Entwicklungsziele aus dem Blick zu verlieren. Unabhängig davon können neue Rahmenbedingungen seitens des Bundes/Landes bei der Umsetzung des Konzepts und der Entwicklung weiterer Bereiche auf PHV berücksichtigt werden.

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.

Da die „Heidelberg 16 GmbH & Co. KG“ als Verkäuferin der Wohnungen und der Grundstücke über kein nennenswertes Eigenkapital verfügt, muss der Zwischenerwerb der Grundstücke sowie die Entwicklung der Flächen vollständig mit Fremdkapital finanziert werden. Aus dem Grundstücksverkauf durch die „Heidelberg 16 GmbH & Co. KG“ sind Erlöse kalkuliert, die als Deckungsbeitrag für die Gesamtprojektrealisierung benötigt werden. Durch die Vergabe der Flächen im Erbbaurecht anstelle des Verkaufs entstünde der Gesellschaft bezogen auf Gesamt-PHV eine Deckungslücke in Höhe von rd. 65,4 Mio. €.

Bei einem Erbbauzins von beispielsweise 3 Prozent reichen die Erträge aus der Vergabe von Erbbaurechten nicht aus, die Aufwendungen der Kapitalkosten (Zins 3 Prozent, Tilgung 2 Prozent) der Darlehensaufnahme für den Grunderwerb und die Erschließungskosten zu decken. Dies würde für Gesamt-PHV zu einem jährlichen Liquiditätsabfluss von rund 4,58 Mio. € führen. Demzufolge würden folgende Deckungslücken entstehen:

Nach 10 Jahren	45,8 Mio. € Liquiditätsabfluss gesamt
Nach 20 Jahren	91,6 Mio. € Liquiditätsabfluss gesamt
Nach 30 Jahren	137,4 Mio. € Liquiditätsabfluss gesamt

Zusätzlich sind für das eigene Bauträgergeschäft der „Heidelberg 16 GmbH & Co. KG“ Erlöse kalkuliert, die als Eigenkapital für den Bau von geförderten Mietwohnungen benötigt werden. Durch die Veräußerung der Wohnungen im Erbbaurecht anstelle des Verkaufs würden der Gesellschaft Erlöse/Eigenkapital in Höhe von rd. 14,2 Mio. € fehlen.

Bei einem Erbbauzins von beispielsweise 3 Prozent reichen die Erträge aus der Vergabe von Erbbaurechten nicht aus, die Aufwendungen (Kapitalkosten) der Darlehensaufnahme für den Grunderwerb und die Erschließungskosten für das Bauträgergeschäft zu decken. Dies würde zu einem jährlichen Liquiditätsabfluss von rund 995.000 € führen.

Nach 10 Jahren	9,95 Mio. € Liquiditätsabfluss gesamt
Nach 20 Jahren	19,90 Mio. € Liquiditätsabfluss gesamt
Nach 30 Jahren	29,85 Mio. € Liquiditätsabfluss gesamt

Eine Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht ist daher keine Option für „Heidelberg 16“, da dies die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtkonzepts gefährdet.

Der Einsatz des Instruments des Erbbaurechts soll sich, wie im Masterplan vorgesehen, insbesondere auf strategische Standorte konzentrieren; als gezielter Einsatz, um innovative Projektansätze zu unterstützen. Das Wohnungspolitische Konzept unterstützt diese Zielsetzung. Um diesem Ziel gerecht werden zu können, sind Modelle zu entwickeln, die unter Berücksichtigung der fehlenden eigenen wirtschaftlichen Tragfähigkeit eine Umsetzung an diesen strategischen Orten dennoch ermöglichen. Dies wird ohne die Bereitstellung zusätzlicher Mittel nicht möglich sein. Dabei ist begrenzte Nettokreditaufnahme für die Genehmigungsfähigkeit des Haushaltes durch das Regierungspräsidium zu beachten.

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 Kaufpreismäßigung 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?

Die Kalkulation der Gesellschaft basiert auf den im Beschlussvorschlag ausgewiesenen Quoten. Dabei ist berücksichtigt, dass die „Heidelberg 16 GmbH & Co. KG“ das gesamte Eigenkapital von 20 Prozent für den eigenen geförderten Mietwohnungsbau durch ihr Bauträgergeschäft finanzieren muss.

Zur Eigenkapitalbeschaffung ist ein Verkaufspreis von rund 6.000 Euro/qm auskömmlich. Dieser Preis wird auch als maximal erzielbar erachtet. Eine Erhöhung der Quote des geförderten Mietwohnungsbaus um 10 Prozentpunkte (20 Prozentpunkte) zu Lasten des frei finanzierten Segments würde auch unter Berücksichtigung der Verbilligungsrichtlinie der BImA zu einem Anstieg des Verkaufspreises um rund 500 Euro/qm (1.400 Euro/qm) führen. Die Verkaufspreise sind aus unserer Sicht am Markt nicht realisierbar. Bei dem gesamten Hochbauvolumen von „Heidelberg 16“ von rund 2.300 WE entsteht bei einer Änderung der Quoten um 10 Prozentpunkte eine Eigenkapitallücke von rund 25 Mio. € beziehungsweise 50 Mio. € bei einer Änderung von 20 Prozent.

Neben der Reduzierung des frei finanzierten Wohnraums würde sich durch die Erhöhung des Anteils an gefördertem Wohnraum auch das derzeit ausgeglichene Verhältnis von Miete und Eigentum zu Lasten des Eigentumsanteils verschieben. Ein höherer Anteil gefördertem Wohnraums stellt somit auch das Ziel der Schaffung eines sozial vielfältigen Stadtteils in Frage.

Im Segment preisgedämpfter Wohnraum ist von Miethöhen um 10 € pro Quadratmeter Wohnfläche beziehungsweise vergünstigten Kaufpreisen auszugehen. Der im Mietsegment vorgesehene Anteil wird im Wesentlichen von der BImA erfüllt, die rund 500 Mietwohnungen langfristig in ihren Bestand aufnehmen möchte. Im preisgedämpften Eigentumssegment sind Abschläge vom Kaufpreis vorzunehmen. Dies hat zur Folge, dass die hieraus resultierende Summe nicht für eine Quersubventionierung für den geförderten Wohnraum zur Verfügung steht. Im Eigentumssegment sollen auch kleinteilige (offene) Konzeptvergaben an Schwellenhaushalte und insbesondere junge Familien erfolgen.

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.

Eine Sicherung der Selbstnutzung beim Verkauf von Eigentumswohnungen wird durch die Auswahl prädestinierter Nachfragegruppen, wie zum Beispiel junge Familien und durch den Verkauf größerer Wohnungen erreicht werden. Beim Verkauf von Grundstücken können Selbstnutzer im Rahmen (offener) Konzeptvergaben als eines von mehreren Vergabekriterien festgelegt werden. Im weiteren Verfahren bestünde die Möglichkeit, die geeignetsten Konzepte aus dem Bewerberkreis auszuwählen. Eine vertragliche Festlegung der Selbstnutzung wird derzeit nicht angedacht, da sie der Lebensrealität der Haushalte nicht entspricht.

Ansonsten ist eine Verpflichtung zur Selbstnutzung im allgemeinen Wohnungsmarkt sowohl für den Erstkäufer als auch für den Wiederverkaufsfall im Immobiliengeschehen nicht üblich. Private Kleinkapitalanleger machen gewöhnlich einen Anteil von 30 bis 35 Prozent der Erwerber von Eigentumswohnungen aus. Dies wird zu längeren Vermarktungszeiträumen bei Bauträgerprojekten führen und kann die interne Projektfreigabe auf Bauträgerseite verzögern.

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

Wie bereits ausgeführt sollen auch (offene) Konzeptvergaben zum Einsatz kommen, bei denen die Bewerberauswahl nicht ausschließlich über den gebotenen Preis erfolgt, sondern die Preiswertung in einem rechtlich zulässigen und wirtschaftlich tragfähigen Umfang miteinbezogen wird, so dass für die Vergabe das beste Konzept den Ausschlag gibt. Diese Vergabemöglichkeiten sind Teil der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts und richten sich inhaltlich am Dynamischen Masterplan PHV aus. Details zum Vergabeprozess und den Vergabekriterien sind noch zu erarbeiten. Grundsätzlich orientieren sich die Vergabekriterien an den Entwicklungszielsetzungen der jeweiligen Teilbereiche. Um gemeinwohlorientierten Institutionen, Baugemeinschaften und Wohnprojekten sowie privaten Einzelbauherren eine Teilnahme an den Konzeptvergaben zu ermöglichen, wird das Verfahren so durchgeführt, dass ein niederschwelliger Zugang im Rahmen der Bewerbung möglich ist. Die Parzellierung der Baufelder im Sinne der Kleinteiligkeit kann im Zuge der Vergabe aus dem Bedarf der verschiedenen Bewerbungen entwickelt werden.