

Heidelberg



Erstes Dialogforum Wohnen

Dokumentation der Veranstaltung
am 28. November 2017

Inhaltsverzeichnis

Tagesordnung	5
Teilnehmende	6
1. Anlass und Ziel des Ersten Dialogforums.....	9
2. Begrüßung und Einführung Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck	10
3. Impulsvortrag „Wie funktioniert der Wohnungsmarkt?“ Dr. Reiner Braun, empirica	11
4. Ergebnisse der Thementische	16
4.1 Diskussionsergebnisse Wohnungsbauflächen und Partner für preisgedämpften Wohnraum	16
4.2 Diskussionsergebnisse Baukosten / Qualitätsstandards und wohnungspolitische Festsetzungen	23
4.3 Diskussionsergebnisse Einsatz der Landeswohnraumförderung	29
5. Schlusswort und Ausblick.....	33

Tagesordnung

Uhrzeit	Programm
16.00	Begrüßung und Einführung / Herr Erster Bürgermeister Odszuck
16.15	Vortrag „Wie funktioniert der Markt“ / Herr Dr. Braun, empirica
16.45	Einführung in die Arbeitsgruppenphase / Herr Jacob, FIRU
16.50	Arbeitsgruppenphase I / Moderation: empirica, FIRU, Stadt Heidelberg
	Thementisch 1: Mittlere Einkommensgruppe
	Wohnungsbauflächen und Partner für preisgedämpften Wohnraum
	Wer schafft (neben der Stadt) zukünftig preisgedämpften Wohnraum für Normalverdiener in Heidelberg und wie gelingt es dafür Bauflächen in ausreichendem Maße bereitzustellen?
	Thementisch 2: Mittlere Einkommensgruppe
	Baukosten, kommunale Vorgaben / Qualitätsstandards und wohnungspolitische Festsetzungen
	Welche Möglichkeiten zur Schaffung von preisgedämpften Wohnraum ergeben sich durch die Senkung der Herstellungskosten im Wohnungsneubau und durch die Lockerung kommunaler Vorgaben sowie durch wohnungspolitische Festsetzungen?
	Thementisch 3: Untere Einkommensgruppe
	Einsatz der Landeswohnraumförderung
	Wie können die Mittel aus der Landeswohnraumförderung im Sinne der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg eingesetzt werden und welche Aufgaben übernehmen dabei öffentliche und nicht öffentliche Wohnungsbauakteure?
17.50	Pause und möglicher Wechsel der Themenstationen
18.05	Arbeitsgruppenphase II / Moderation: empirica, FIRU, Stadt Heidelberg
19.00	Pause
19.15	Moderierte Abschlussdiskussion mit den Ergebnissen der Themenstationen / Moderation: Herr Jacob, FIRU
19.45	Schlusswort und Ausblick / Herr Erster Bürgermeister Odszuck
20.00	Ende der Veranstaltung

Teilnehmende

Stellvertretende Vorsitzende des Heidelberger Gemeinderates

Odszuck, Jürgen – Erster Bürgermeister

Mitglieder des Heidelberger Gemeinderates

Emer, Karl

Niebel, Matthias

Grasser, Andreas

Nipp-Stolzenburg, Luitgard

Kutsch, Matthias

Pfisterer, Werner

Lachenauer, Wolfgang

Spinnler, Irmtraud

Markmann, Anja

Weiler-Lorentz, Arnulf Kurt Dr.

Mirow, Sahra

Zieger, Bernd

Mumm, Hans-Martin

Verwaltung

Dietz, Gerald – Geschäftsstelle Bahnstadt

Friedrich, Annette – Stadtplanungsamt

Genthner, Dieter – Amt für Soziales und Senioren

Großkinsky, Norbert – Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Hartmann, Angelika – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Hoffmann, Peter - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Maixner, Kerstin – Geschäftsstelle Bahnstadt

Mevius, Klaus – Rechtsamt

Nobili, Dörthe – Amt für Liegenschaften

Polivka, Wolfgang – Konversionsgesellschaft

Schaber, Carsten Dr. - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Schell, Nadine – Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Schork, Stefan – Kämmereiamt

Zuber, Manfred – Stadtplanungsamt

Gastreferent

Braun, Reiner Dr. – empirica

Externe Teilnehmende

Boden, Jan – Evangelische Stiftung Pflege Schönau
Braun, Michael – Internationale Bauausstellung
Bresinski, Peter – Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Epple, Andreas – Epple Holding GmbH
Harder, Frank – Woge Markt Twain
Heil, Karin – Familienheim Heidelberg eG
Heiss-Ritter, Annet – Deutscher Berufsverband für Soziale Arbeit Baden-Württemberg
Kalkmann, Henning – Kalkmann-Wohnwerte GmbH & Co. KG
Kern, Stefan – Heidelberger Volksbank e.G.
Kloß, Carolin – Gemeinsam Wohnen e.V.
Koch, Bernd – Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG
Kraus, Gerald – Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Kraus, Hans-Jörg – Kraus Immobilien GmbH
Linder, Uwe – Neu Heidelberg eG
Meder, Matthias – SKM Heidelberg Rhein-Neckar
Nestor, Christoph - Mieterverein Heidelberg e.V.
Ross-Mezger, Michael – IBV Wohnungsunternehmen Erich Ross GmbH & Co. KG
Schaufelberger, Gerd – Jugendagentur Heidelberg
Schmidt-Rohr, Jörg – Verein für berufliche Integration Heidelberg
Schulze, Joachim – iTWO City
Sokoll, Carsten – Studierendenwerk Heidelberg
Strugalla, Ingo – Evangelische Stiftung Pflege Schönau
Unser, Elisabeth – Beamten-Wohnungsgesellschaft Dr. Buschmann mbH & Co. KG
Wenzel, Thomas – Deutscher Gewerkschaftsverband DGB

Moderation

Abraham, Thomas – empirica
Bergmann, Patrick – empirica
Jacob, Andreas – FIRU
Krings-Heckemeier, Marie-Therese Dr. – empirica
Röhrich, Alena – FIRU
Süße, Jana – empirica

1. Anlass und Ziel des Ersten Dialogforums



Die Teilnehmenden während des Plenums im Foyer des Dezernat 16

Das Handlungsprogramm Wohnen und das Dialogforum Wohnen bilden das Fundament der Heidelberger Wohnungspolitik. Das von der Verwaltung erarbeitete und vom Gemeinderat am 16. Februar 2017 verabschiedete Handlungsprogramm Wohnen fungiert als wohnungspolitischer Zielrahmen und Basis der zukünftigen städtischen Wohnungspolitik (siehe Drucksache 0333/2016/BV). Das Dialogforum Wohnen ist als Austauschplattform für die Suche nach gemeinsamen Lösungen für aktuellen Fragen des Wohnens vorgesehen. Es bezieht die Vertreter der Wohnungswirtschaft und weiterer mit dem Thema Wohnen befassten Akteure in die aktuelle Diskussion mit der Kommunalpolitik und der Verwaltung ein und möchte den im November 2014 mit der Klausursitzung des Gemeinderats begonnen Austauschprozess fortsetzen.

Zur Vorbereitung von Maßnahmenpaketen zum Handlungsprogramm Wohnen wurde am 24. Juni 2017 eine Klausursitzung des Gemeinderats durchgeführt. Während bei der Mobilisierung von Wohnungsbauflächen und der Flächensicherung mit dem Baulandprogramm bereits ein neues Steuerungsinstrument erarbeitet und am 14. Dezember 2017 verabschiedet wurde, bestand bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum noch Diskussionsbedarf. Die Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen, welche in Heidelberg insbesondere für mittlere Einkommensgruppen eine besondere Herausforderung darstellt, stand im Mittelpunkt des Ersten Dialogforums Wohnen. Unter dem Vorsitz des Ersten Bürgermeisters Jürgen Odszuck wurde erörtert, welche Rolle die Wohnungswirtschaft dabei spielen soll bzw. kann.

Im Vorfeld der Veranstaltung hatte empirica als fachliche Begleitung dazu Expertengespräche mit 11 beteiligten Wohnungsmarktakteuren und Interessensverbänden geführt. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Recherche wurden in Form von Statements in die Agenda der Veranstaltung aufgenommen und mit weiteren Statements sowie Themenplakaten an unterschiedlichen Thementischen erläutert und diskutiert.

2. Begrüßung und Einführung Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck

Der Erste Bürgermeister Jürgen Odszuck begrüßt die Teilnehmenden zum ersten Dialogforum. Das Format Dialogforum soll ein wiederkehrendes Format sein. Ziel der Veranstaltung ist der fachliche Austausch zum Thema Wohnraumversorgung mit Vertretern aus Verwaltung, Gemeinderat, Akteuren aus der Wohnungswirtschaft, Wohnungsbaugenossenschaften, Eigentümer- und Mieterverbänden und allen Beteiligten, die sich um das Thema Wohnraumversorgung kümmern.

Die Lage auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt ist in nahezu allen Segmenten angespannt. Daher muss vor allem die Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte in den Fokus gerückt werden. Allerdings gibt es für die Haushalte in diesem Segment schon verschiedene Unterstützungsleistungen zum Beispiel der Bau von Sozialwohnungen oder Transferleistungen wie die Kosten der Unterkunft.

Der Personenkreis der „Normalverdiener“ hat es aufgrund gestiegener Preise zunehmend schwer, sich mit Wohnraum zu versorgen. Zwar gelten die erhöhten Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung nun zum Teil für mittlere Einkommen, aber irgendwann greift auch die Landeswohnraumförderung nicht mehr. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft kümmert sich intensiv um das mittlere Segment und die Haushalte, die oberhalb der Einkommensgrenzen liegen. Gerade der Bereich, der nicht mehr förderfähig ist – und dies betrifft die „Mitte der Gesellschaft“ – sollte stärker in den Blick genommen werden.

Die zentrale Frage der Veranstaltung ist: Welchen Beitrag kann die Wohnungswirtschaft zur Wohnraumversorgung dieser Einkommensgruppen leisten? Es geht aber in der Diskussion nicht nur darum, was die Wohnungswirtschaft leisten kann, sondern auch, wie man sie als Stadt dazu ermöglichen kann, einen Beitrag zu leisten. Im Fokus des Dialogforums stehen – im Vergleich zur Klausursitzung des Gemeinderates im Juni 2017 – der Austausch von Argumenten und Diskussionen. Der Erste Bürgermeister äußert dabei den Wunsch, dass es kein Auspielen von sozialen, ökonomischen und ökologischen Zielen gegeneinander gibt, sondern dass diese Ziele am Ende in einem ausgewogenen Maß miteinander in Einklang gebracht werden.

Der Erste Bürgermeister Jürgen Odszuck begrüßt Herrn Andreas Jacob von FIRU als Moderator der Veranstaltung sowie Herrn Dr. Reiner Braun von empirica als Referenten. Der Vortrag von Dr. Braun soll eine einheitliche Ausgangslage schaffen und damit als Grundlage der Diskussion dienen.

Abschließend macht der Erste Bürgermeister deutlich, dass es am Ende nicht die eine Lösung geben wird, sondern ein „facettenreiches Bild“ entsteht, wodurch man sich dem Ziel eines ausgewogenen Wohnungsmarktes nähert.



Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck

3. Impulsvortrag „Wie funktioniert der Wohnungsmarkt?“ Dr. Reiner Braun, empirica

Die textliche Kurzfassung des Vortrags beinhaltet auch die Antworten auf die anschließenden Verständnisfragen im Plenum. Die Vortragsfolien sind auf den folgenden Seiten abgebildet.

Hintergrund

Heidelberg wächst, weil es eine Schwarmstadt ist. Daran gibt es nichts zu rütteln. Die Stadt hat zwei Möglichkeiten zu reagieren: Mehr Bauland ausweisen um mehr Wohnungen zu bauen oder den Kopf in den Sand stecken und nichts zu tun.

Was sind die Folgen?

Allgemein verursacht die Baulandausweisung Kosten für Erschließung und Infrastruktur. Dabei müssen unter Umständen Wälder, Wiesen und Schrebergärten weichen.

Keine Baulandausweisung führt zu weiter steigender Knappheit und damit zu weiter steigenden Mieten. Darunter leiden vor allem Gering- und Durchschnittsverdiener. Wenn kein Bauland ausgewiesen wird, dann wird es noch mehr Einpendler geben (Parkplatzmangel, Stau). Außerdem droht dann eine Abwanderung von Unternehmen, wenn diese keine Flächen und keine Mitarbeiter mehr finden, die vor Ort auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen sind.

Grundthesen zum Wohnungsmarkt

Wohnungsmärkte sind Systeme vernetzter Teilmärkte. Man kann nicht das Angebot in einem Marktsegment isoliert beeinflussen. Steigende Preise im Neubausegment haben Auswirkungen auf die anderen Marktsegmente, weil einige Nachfrager dann vom Neubau in den Bestand ausweichen. Deswegen sind Mieten nicht nur dann höher, wenn Wohnungen hochwertiger sind, sondern auch dann, wenn Wohnungen knapper sind. Bei diesem „Spiel“ können die Nachfrager mit höchster Zahlungsbereitschaft ihre Wünsche immer am besten durchsetzen. Ist beispielsweise hochwertiger Neubau knapp, dann „besorgen“ diese sich Wohnungen im bis dahin preiswerten Bestand und werten sie durch Sanierung auf.

Auswirkung einer (zu hohen) Sozialwohnungsquote

Weil sich die Gutverdiener am Markt immer am besten durchsetzen, werden bei extremer Knappheit (ohne Regulierung) fast nur hochwertige Wohnungen gebaut. Erhöht man das Baulandangebot bei gleichzeitiger Einführung einer Sozialwohnungsquote, kommen zuerst die vorgeschriebenen Sozialwohnungen und dann die hochwertigen Wohnungen zum Zuge. Als Folge einer Quersubventionierung der Sozialwohnungen sind die hochwertigen Wohnungen dann allerdings teurer. Ist das ausgewiesene Bauland darüber hinaus immer noch zu knapp (respektive die Sozialwohnungsquote zu hoch), werden keine oder kaum Wohnungen im mittleren Preissegment gebaut. Im Ergebnis müssen Durchschnittsverdiener und damit insbesondere junge Familien (weiterhin) ins Umland abwandern, es kommt zu einer Entmischung der Sozialstruktur.



Dr. Reiner Braun, empirica

empirica
Berlin | Bonn | Leipzig

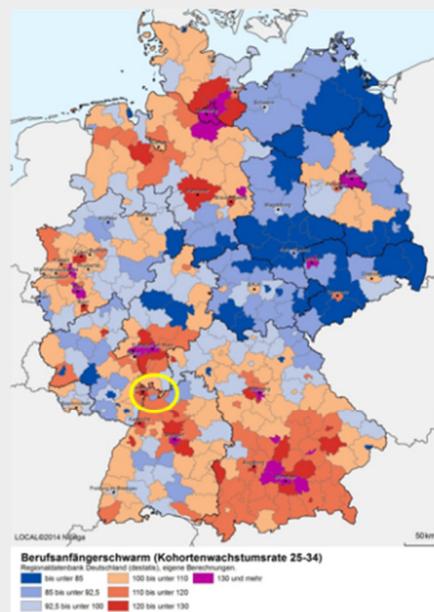
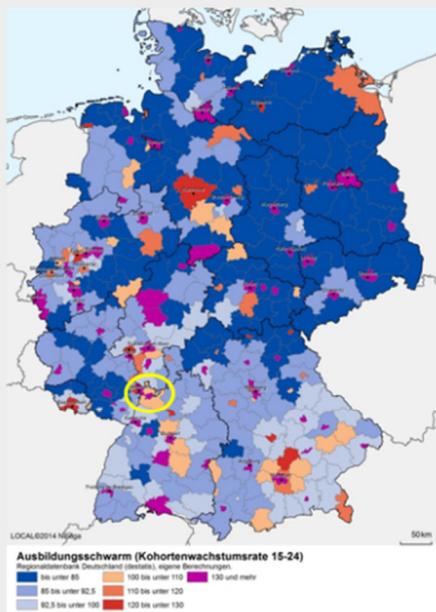
Wie funktioniert der Wohnungsmarkt?

Dialogforum Handlungskonzept Wohnen

Dr. Reiner Braun
Heidelberg, 28. November 2017

Heidelberg ist Schwarmstadt

Ausbildungswanderung (15-24 Jahre) Berufsanfängerwanderung (25-34 Jahre)



Heidelberg
verliert bereits
bei den
Berufs-
anfängern!!!

Mögliche Reaktionen auf die Zuwanderung

- Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten?!
 - Es gibt Zielkonflikte!
- Folgen ausreichender Ausweisung von Bauland
 - Kosten für Erschließung und Infrastruktur
 - Wälder, Wiesen, Schrebergärten müssen weichen
- Folgen nicht ausreichender Ausweisung von Bauland
 - Weiterhin erheblicher Preisanstieg
 - Keine bezahlbare Wohnungen für Gering-/Durchschnittsverdiener
 - Weiterhin Verdrängung ins Umland, insbesondere Familien
 - Noch mehr Einpendler (Parkplatzmangel, Stau).
 - Entmischung der Sozialstruktur
 - Abwanderung von Unternehmen

3

Grundthesen zum Wohnungsmarkt

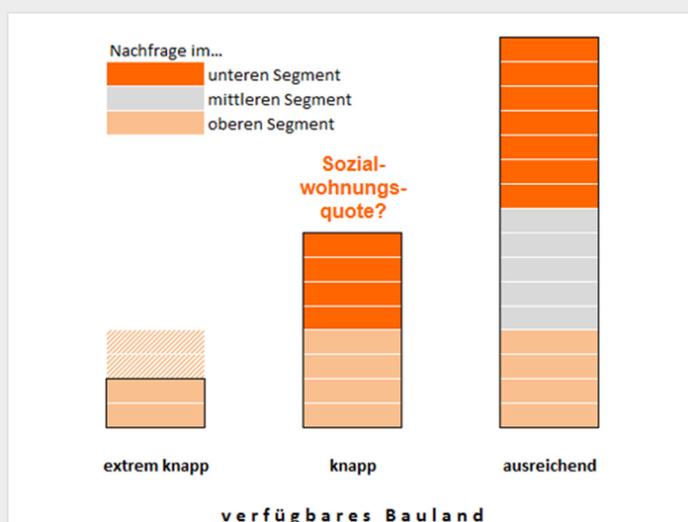
- Wohnungsmärkte sind Systeme vernetzter Teilmärkte
 - Preisniveau im Bestand wird durch Neubaupreise determiniert
 - Neubausteuern* führen zu Preissteigerungen im Bestand
- Wohnungsmärkte sind politisch schwer zu steuern
 - Preise bilden sich am Markt (Faktoren: Knappheit und Qualität)
 - Nachfrager mit höchster Zahlungsbereitschaft setzen sich durch
- In Boomphasen wird immer auch falsch gebaut
 - die falschen Wohnungen am falschen Ort
 - für Schlagzeileninvestoren und „Glücksritter“
- Wähler sind Experten voller Widersprüche und wollen
 - mehr Wohnflächen, aber Siedlungsfläche soll nicht wachsen
 - bessere Wohnungen, aber zu konstanten Mieten

*Zurechnung von Folgekosten wie Kitas, Spielplätze etc.

4

Auswirkung einer Sozialwohnungsquote

Funktionsweise Markt: Nachfrager mit höchster Zahlungsbereitschaft werden (ohne Regulierung) immer zuerst bedient



Vorrangiges Ziel:
Knappheiten verringern,
dann erübrigen sich
auch (hohe) Quoten
für Sozialwohnungen

#Verdrängung
#Angemessenheit
#Sickereffekte
#Bodenreserve

5

Ausreichend Bauland reicht nicht aus!

- Angebot Bauland muss größer sein als der Bedarf
 - Nur glaubwürdige „Androhung“ steten Nachschubs kann Erwartungen weiter steigender Baulandpreise brechen
 - Komplettes Reservoir muss (noch) nicht erschlossen sein, aber planerisch vorgehalten werden (Flächennutzungsplan)
- Alternativen
 - Umland (noch) besser anschließen
 - Kooperation mit Umlandgemeinden

-> Eine Badewanne statt nur ein Waschbecken bereitstellen!

6

Fazit

Vorrangiges Ziel: muss eine Verringerung der Knappheiten von Bauland und Wohnungen sein. Ist die Knappheit überwunden, dann erübrigen sich (hohe) Quoten für Sozialwohnungen.

Darüber hinaus muss das Angebot an Bauland größer sein als der Bedarf. Denn nur eine glaubwürdige „Androhung“ steten Nachschubs kann die seit langer Zeit vorherrschenden Erwartungen weiter steigender Baulandpreise brechen. Das komplette Reservoir muss (noch) nicht erschlossen sein, aber zumindest planerisch vorgehalten werden (Flächennutzungsplan).

Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, das Umland (noch) besser anzuschließen oder Kooperationsvereinbarungen mit den Umlandgemeinden zur Schaffung von Wohnraum zu treffen.

4. Ergebnisse der Thementische

Überblick über die Thementische

Thementisch 1

Wohnungsbauflächen und Partner für preisgedämpften Wohnraum
(Mittlere Einkommensgruppe)

Thementisch 2

Baukosten, kommunale Vorgaben / Qualitätsstandards und wohnungspolitische Festsetzungen
(Mittlere Einkommensgruppe)

Thementisch 3

Einsatz der Landeswohnraumförderung
(Untere Einkommensgruppe)

4.1 Diskussionsergebnisse Wohnungsbauflächen und Partner für preisgedämpften Wohnraum

Moderation: Thomas Abraham (empirica), Dr. Carsten Schaber (Stadt Heidelberg)

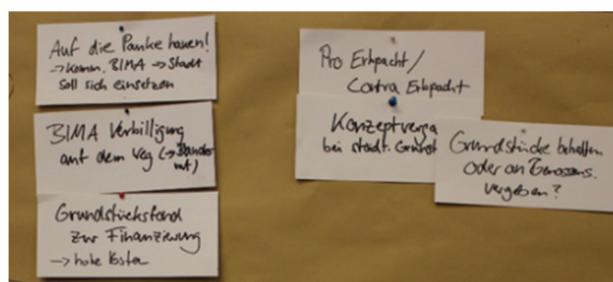
Leitfragen:

Wer schafft (neben der Stadt) zukünftig preisgedämpften Wohnraum für Normalverdiener in Heidelberg und wie gelingt es dafür Bauflächen in ausreichendem Maße bereitzustellen?

Block I: Engpass Wohnbauland

Statement 1: Wenn die Stadt preisgünstige Wohnbaugrundstücke für geförderten Wohnraum zur Verfügung stellt, kann die Wohnungswirtschaft mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Ergebnis: Bei der Bereitstellung von preisgünstigen Wohnbaugrundstücken sind zwei Aspekte zu differenzieren: 1. Wie kommt die Stadt Heidelberg an die Grundstücke? (Grundstückserwerb) und 2. Wie werden die Grundstücke dann weitervergeben? (Grundstücksvergabe). Zum Grundstückserwerb wurde diskutiert, dass dies über die geänderte Verbilligungsrichtlinie der BImA bei den Konversionsflächen möglich sei, um die Ausgaben für Grundstückskosten zu reduzieren. Die Stadt Heidelberg soll sich auf Bundesebene dafür einsetzen, dass die Vergaberichtlinien zu Gunsten der Kommunen vor Ort auch umgesetzt werden. Als zweite Option für den Grundstückserwerb wurde die Auferlegung eines Grundstücksfonds zur Finanzierung diskutiert. Zur Grundstücksvergabe wurden verschiedene Optionen kontrovers diskutiert: Grund-



stücke im Besitz der Stadt halten oder an Genossenschaften und Initiativen, die nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet sind, Vergabe von Erbaurechten und Konzeptvergaben.

Statement 2: Die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen durch die Stadt im Sinne einer Angebotsplanung wirkt sich dämpfend auf die Grundstückspreise aus.

Ergebnis: Es besteht weitreichender Konsens, dass es einen Paradigmenwechsel hin zu einer sehr viel aktiveren Grundstücks- und Planungspolitik der Stadt Heidelberg geben muss. Der Bedarf soll sowohl durch eine horizontale als auch vertikale Erweiterung, d.h. Baulandausweisung und höhere Dichte bzw. Nachverdichtung gedeckt werden. Dafür sollen die FNP-Potentiale genutzt werden. Eine reine Mengenausweitung greift aber zu kurz. Es muss neben den Quantitäten auch um Qualitäten gehen, zu denen insbesondere gemischte Quartiere gehören. Damit verbunden ist die Schaffung von Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen und die Identifizierung von Haushalten, die Unterstützung brauchen, um sich in Heidelberg mit Wohnraum zu versorgen. Dazu gehören insbesondere Familien und Normalverdiener aber auch ältere Menschen, für die ebenfalls Angebote geschaffen werden müssen zum Beispiel durch ein Belegungsmanagement. Darüber hinaus sollen neue Quartiere möglichst entlang bestehender Verkehrsachsen gebaut werden.

Die Frage, ob sich die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen preisdämpfend auswirkt wurde kontrovers am Beispiel der Bahnstadt diskutiert. Es wurde einerseits festgestellt, dass die Bahnstadt ein wichtiger Beitrag zu einem gedämpften Preisanstieg in Heidelberg war - ohne die Bahnstadt wären die Mieten und Kaufpreise vermutlich noch stärker gestiegen. Allerdings war die Dämpfung nicht so groß, wie man sich das eigentlich erwartet hätte. Andererseits wurde die grundsätzliche Frage aufgeworfen, ob eine dämpfende Wirkung auf die Preise durch neue Quartiere (wie die Bahnstadt) empirisch nachweisbar ist. Außerdem erfolgte der Hinweis, dass auch die Folgekosten (z.B. Erschließungskosten) und Zielkonflikte (z.B. ökologische Zielsetzungen) der Flächenausweisung mitgedacht werden müssen.

Die Themen „Aktive Grundstückspolitik“ und „Zielgruppen“ wurden besonders ausführlich behandelt.



Statement 3: Die Bedeutung der Grundstückspreise als wesentlicher Kostentreiber wird überschätzt.

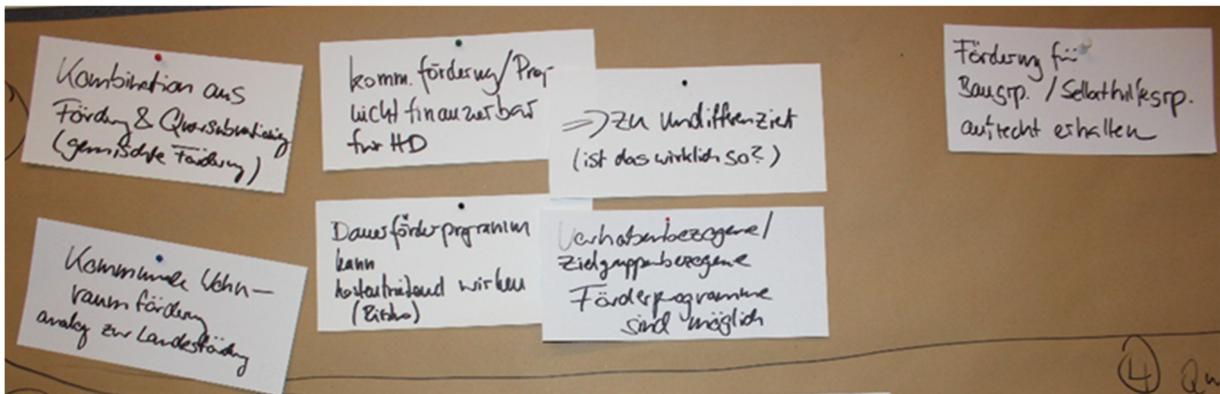
Ergebnis: Es besteht weitgehend Konsens, dass der Grundstückspreis als Kostentreiber überschätzt wird. Dies wurde am Beispiel der Bahnstadt dargestellt. Dort machen die Grundstückspreise i.d.R. nicht mehr als 10 % der Gesamtkosten aus, in Einzelfällen können es auch bis zu 20 % sein. Je höher die Geschossflächenzahl, desto geringer wird der Einfluss der Grundstückspreise eingeschätzt. Es wurde auch angemerkt, dass der Grundstückspreis nur einer von mehreren Kostentreibern ist – und dass bei den Kostentreibern die Summe aller Faktoren wichtig ist.



Block II: Partner zur Schaffung von preisgedämpftem Wohnraum

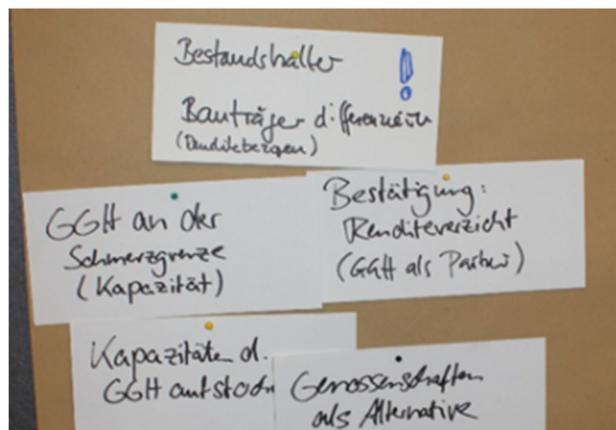
Statement 4: Die Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen bedarf einer Förderung durch die Stadt Heidelberg oder einer Quersubventionierung innerhalb des Vorhabens, welche die zukünftigen Nutzer zu tragen hätten.

Ergebnis: Es wurde bestätigt, dass die Kombination von Fördermitteln bzw. eine Kombination aus Förderung und Quersubventionierung wichtig ist. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass ein kommunales Förderprogramm für die große Gruppe der mittleren Einkommensbezieher den städtischen Haushalt überfordern würde und daher kaum zu leisten sei. Hier könnte eine Fokussierung auf bestimmte Zielgruppen wie zum Beispiel Familien weiterhelfen. Bei einem dauerhaft angelegten Förderprogramm besteht das Risiko, dass sich dieses kostentreibend auswirkt, da die Anbieter von Wohnraum die Förderung vorher „einpreisen“ könnten. Auch die Quersubventionierung des preisgedämpften Wohnraums über die nicht preisgedämpften Anteile hat Grenzen der Finanzierbarkeit, da sie die Preise für letztere treibt und damit zu einem beschleunigten Preisauftrieb beitragen würde. Zudem wird darauf hingewiesen, dass man sowohl für ein Förderprogramm als auch für die Möglichkeit einer Quersubventionierung einen gesellschaftlichen Konsens in Heidelberg herstellen sollte. Dafür bedarf es eines politischen Diskurses und Transparenz, denn es muss deutlich gemacht werden, wie dieses Segment finanziert wird und wer dies mittragen muss. Ein wichtiger Partner für die Schaffung von preisgedämpftem Wohnraum sind Baugruppen. Deren Förderung sollte weiterhin aufrechterhalten werden.



Statement 5: Eine Förderung von Neubauwohnraum für mittlere Einkommen ist auch über einen teilweisen Renditeverzicht der Bauträger oder langfristige Investitionsstrategien möglich.

Ergebnis: Die GGH wird als wichtigster Partner bei der Schaffung von Wohnraum für mittlere Einkommen gesehen. Allerdings kommt die GGH nach eigener Aussage langsam an die „Schmerzgrenze“ des leistbaren Bauvolumens. Daher wird von Seiten der Teilnehmenden die Aufstockung der Kapazitäten der GGH vorgeschlagen. Als Bestandshalter und langfristig orientierte Partner sind auch die Heidelberger Genossenschaften zu nennen, deren Aufgabe es ist, preiswerten Wohnraum für ihre Mitglieder bereitzustellen. Bauträger kommen als Partner bei der Schaffung von Wohnraum für mittlere Einkommen nicht in Frage, da sie üblicherweise höhere Renditeerwartungen haben.

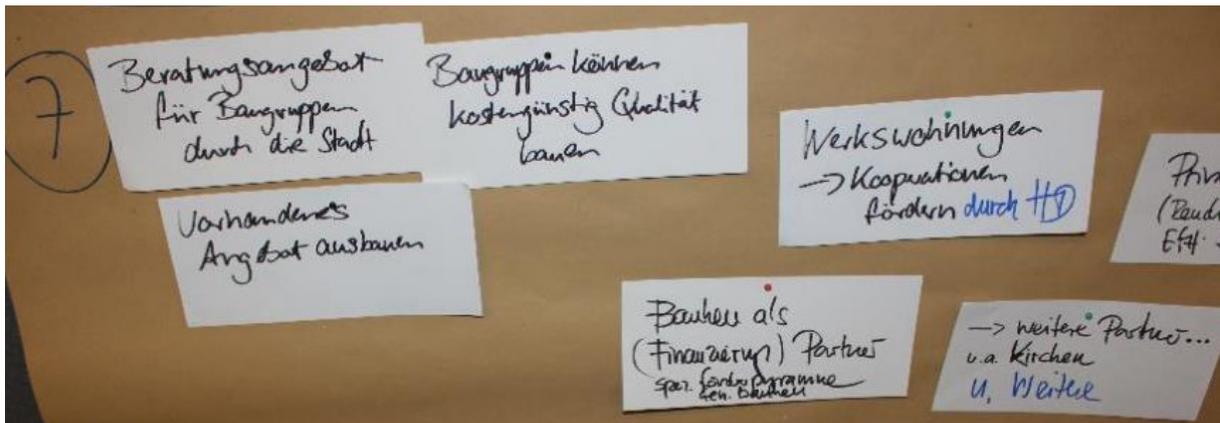


Statement 6: Die Schaffung von preisgedämpften Neubauwohnungen bedarf einer Mischung unterschiedlicher Finanzierungsoptionen. Dazu gehört auch die Senkung der Herstellungskosten oder eine Lockerung kommunaler Auflagen (vgl. Thema 2).

Ergebnis: Das Statement wurde in der Arbeitsgruppe nicht weiter diskutiert.

Statement 7: Die Stadt Heidelberg muss offen sein für neue Partnerschaften zur Schaffung von preisgedämpftem Wohnraum wie z.B. Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnformen oder Werkwohnungen für Angestellte.

Ergebnis: Neue Partnerschaften werden von den Teilnehmenden als wichtig angesehen. Baugruppen können preisgünstig und trotzdem qualitativ hochwertig bauen und sollten durch ein umfangreiches und verbessertes Beratungsangebot noch stärker als bisher durch die Stadt unterstützt werden (z.B. Unterstützung bei der Gründung). Hier gibt es bundesweit gute Beispiele, die berücksichtigt werden können. Das Thema Werkwohnungen wurde am Thementisch nur kurz angerissen. Die Kooperation von Firmen und Trägern, privaten Bauherren sowie Banken ist sinnvoll, um Wohnraum für Angestellte zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Heidelberg könnte solche Kooperation fördern. Die Suche nach neuen Kooperationspartnern soll daher fortgesetzt werden.

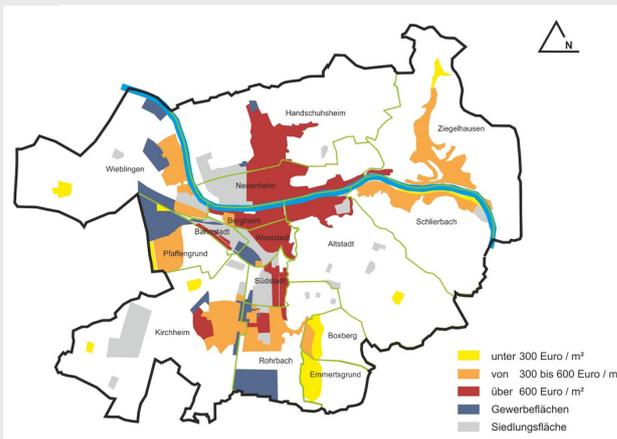


Anmerkungen aus dem Plenum:

- Es müssen konkrete Pläne für den preisgedämpften Wohnungsbau erarbeitet werden.
- Das Handlungsprogramm Wohnen muss konkretisiert werden. Es wurden bereits einige Anträge im Gemeinderat eingereicht, die nun diskutiert werden müssen. Eine fachliche Vertiefung ist gewünscht.
- Das Vorgehen beim Hospital kann als Grundlage und Erfahrung für die Diskussion zur Konversionsfläche Patrick-Henry-Village (PHV) dienen.

Wohnbauflächen

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen 2017



Quelle: Online-Auskunft GTIS Heidelberg (Abruf: 09. Juni 2017)
 Grafik: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2017

Fazit:

Die innerstädtischen Stadtteile Neuenheim, Weststadt und Altstadt sowie Teilbereiche von Bergheim und der Bahnstadt weisen die höchsten Bodenpreise auf.

Ferner weisen auch Handschuhshheim, die Südstadt sowie Teile von Rohrbach und Kirchheim vergleichsweise hohe Bodenpreise auf. In den Randlagen sind die Bodenpreise geringer.

Handlungsprogramm Wohnen Potenzialflächenanalyse

Fläche	Identifizierte Potenziale (WE)
Wohnungsbedarf	6.200
Konkretisierung der Planungen auf den Konversionsflächen (A1.4)	800 - 2.050
Gültige FNP-Flächen (vergleiche A1.3)	1.450 - 1.850
Zusätzliche Potenziale Bahnstadt (vergleiche A1.3.3)	300
Summe Potenzialflächen	2.550 - 4.200
Bisher nicht verorteter Wohnungsbedarf	3.650 - 2.000
Kleinteilige Stadtbauopotenziale (geschätzt)	1.200

Quelle: Handlungsprogramm Wohnen 2016, Seite 22

Fazit:

Der Wohnungsbau auf den Stadtbau- und Konversionsflächen zuzüglich der im Flächennutzungsplan gesicherten Flächen reicht nicht aus, den für Heidelberg ermittelten Wohnungsbedarf bis 2030 zu decken. Der bisher nicht verortete Wohnungsbedarf bis 2030 beträgt 2.000 bis rund 3.700 Wohnungen.

Partner und Akteure

Name	Art des Unternehmens	Tätigkeitsfelder	Tätigkeitsgebiet	Aktivitäten in Heidelberg
Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG	Genossenschaft (rund 1.700 Mitglieder)	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von Wohnungen - Bau, Verkauf und Verwaltung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen - Hausverwaltung für Dritte - Immobilien, Vermittlung, Verkauf - Bau und Verwaltung von Mietwohnungen - Individuelle Finanzierungsberatung 	überregional tätig (BaWü)	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von Wohnungen (insgesamt ca. 1000 in der gesamten Region) - Aktuelle Projekte: Entwicklung des Mark Twain Villages (Gesellschaftler)
Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG	Genossenschaft (rund 4.200 Mitglieder)	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von Wohnungen - Service & Betreuung 	nur Heidelberg	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von Wohnungen (Bestand: 1.724 Mietwohnungen; 17 gewerbliche Einheiten; 333 Garagen und Stellplätze) - Derzeit keine Neubauprojekte
Beamten-Wohnungsgesellschaft Dr. Buschmann GmbH & Co.KG	Privat	Entwicklung, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen und Gewerbeimmobilien	überregional (Heidelberg, Karlsruhe, Schwetzingen, Weinheim)	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von Wohnungen im gesamten Stadtgebiet (derzeit keine freien Objekte) - Derzeit keine Neubauprojekte
Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG	Privat	<ul style="list-style-type: none"> - Projektentwicklung - Marketing und Vermarktung - Bau und Verkauf von Immobilien 	bundesweit tätig	Heidelberg Colours: Errichtung von Büro- und Ladenflächen in der Bahnstadt
Eppele Holding GmbH	Privat	Quartiersentwicklung	überregional tätig (BaWü)	Aktuelles Projekt: Tegulavillen in Heidelberg /Neuenheim
Evangelische Stiftung Pflege Schönau	Stiftung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauunterhaltung von 85 Kirchen und 41 Pfarrhäusern in ganz Baden - Erbbau und Pacht - Immobilienmanagement 	überregional (Baden)	
FLÜWO Bauen Wohnen eG	Genossenschaft (in 30 Städten und Gemeinden vertreten)	<ul style="list-style-type: none"> - Bewirtschaftung von Mietwohnungen - Realisierung von Neubauprojekten 	überregional tätig (Baden-Württemberg, Raum Dresden)	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von Wohnungen in Pfaffengrund, Kirchheim, Rohrbach und Boxberg - Derzeit keine Neubauproduktivitäten in Heidelberg
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH)	Kommunal	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung - Bauträger - Hausverwaltung - Wohnungseigentumsverwaltung - Facility-Management - Sanierungs- und Entwicklungsträger - Baubetreuung und Projektentwicklung 	nur Heidelberg	<ul style="list-style-type: none"> - Anbieter von 7.100 Wohnungen in ganz Heidelberg - Aktuelle Projekte: Soziale Stadtentwicklung im Höhenstein, MEILEN,STEIN Bahnstadt, Entwicklung des Mark Twain Villages
GWH Wohnungsgesellschaft Hessen	Privat	<ul style="list-style-type: none"> - Bewirtschaftung von Mietwohnungen - Projektentwicklung und Neubau - Immobilienhandel - Dienstleistungen rund um die Immobilie 	Überregional tätig (Hessen, NRW, Heidelberg)	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von Wohnungen im Emmertsgrund und Boxberg - Derzeit keine Neubauproduktivitäten in Heidelberg
Haus & Grund Heidelberg	Ortsverband	<ul style="list-style-type: none"> - Interessensvertretung für Immobilieneigentümer und Vermieter in Heidelberg und Umgebung - Diverse Beratungsleistungen für Mitglieder (u.a. Rechtsberatung; Erstellung von Musterverträgen für Einfamilienhäuser) 	regional (Heidelberg und Umgebung)	<ul style="list-style-type: none"> - Interessensvertretung für Immobilieneigentümer und Vermieter in Heidelberg und Umgebung - Div. Beratungsleistungen für Mitglieder (u.a. Rechtsberatung; Erstellung von Musterverträgen für Einfamilienhäuser)
Heidelberger Volksbank eG Immobilienabteilung	Privat	Beratung zum Ver- und Ankauf von Immobilien	regional (Heidelberg und Umgebung)	<ul style="list-style-type: none"> - Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in ganz Heidelberg - Verkauf von Immobilien im Mark Twain Village Heidelberg
IBV Wohnungsunternehmen Erich Ross GmbH & Co.KG	Privat	Vermietung und Verwaltung von Wohnungen aus dem eigenen Bestand	regional (u.a. Heidelberg, Boblingen u. Lörrach)	Mietwohnungen in Heidelberg-Wieblingen in der Südstadt und Neuenheim
Kalkmann-Wohnwerte GmbH & Co.KG	Privat	<ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Ankauf von Immobilien - Projektentwicklung & Bauträger 	überregional (Heidelberg, Dresden, Mallorca)	<ul style="list-style-type: none"> - Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien in ganz Heidelberg (z.B. Weststadt; Altstadt; Neuenheim) - Derzeit keine Neubauprojekte
Kraus Immobilien GmbH	Privat	Betreuung, Entwicklung und Vermarktung von Immobilienobjekten	regional (Heidelberg und Umgebung)	<ul style="list-style-type: none"> - Verkauf von Eigentumswohnungen; Gewerbe- und Büroflächen; Lagerflächen im gesamten Stadtgebiet Heidelbergs - Derzeit keine Neubauprojekte
Mieterverein Heidelberg	Verein	Mieterberatung	regional (Heidelberg und Umgebung)	Siehe Tätigkeitsfelder
Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei	Stiftung	Verwaltung der Liegenschaften der katholischen Kirche in Nordbaden	regional (Nordbaden)	
SOKA-Bau Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes AG	Privat	<ul style="list-style-type: none"> - u. a. Durchführung des Urlaubsverfahren, der zusätzlichen Altersversorgung in der Bauwirtschaft sowie der Finanzierung der Berufsausbildung - Vermietung von Wohnungen - Neubauprojekte 	bundesweit tätig	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien - Aktuelles Projekt: Neubauprojekt „Junges Wohnen“ in der Heidelberger Bahnstadt
Studierendenwerk Heidelberg	Kommunal	Wohnungsvermittlung für Studierende (Wohnheime, Privatzimmervermittlung etc.)	regional (Heidelberg und nahe Umgebung)	<ul style="list-style-type: none"> - Siehe Tätigkeitsfelder - Derzeit keine Neubauprojekte von Wohnheimen
Weitere Bauherren in der Bahnstadt Heidelberg	DIH Heidelberger Wohnwerte GmbH / IWP GmbH & Co Rhein-Neckar KG / ARGON KG RESIDENTIAL / IWP Rhein-Neckar / LBBW Immobilien / GWH Bauprojekte GmbH / DIH Heidelberger Wohnwerte GmbH / Grundkontor und Campus Viva Service GmbH / Mercurius Real Estate & DOMUS VIVENDI / Projektentwickler i live Aalen / Frey Architekten			

4.2 Diskussionsergebnisse Baukosten / Qualitätsstandards und wohnungspolitische Festsetzungen

Moderation: Andreas Jacob (FIRU), Peter Hoffmann (Stadt Heidelberg)

Leitfragen:

Welche Möglichkeiten zur Schaffung von preisgedämpften Wohnraum ergeben sich durch die Senkung der Herstellungskosten im Wohnungsneubau bzw. durch die Lockerung kommunaler Vorgaben oder durch wohnungspolitische Festsetzungen?



An Thementisch 2 wurden zunächst alle Statements vorgestellt und im Anschluss über die Leitfragen diskutiert. Die Ergebnisse lassen sich nicht immer genau einem Statement zuordnen. Daher werden im Folgenden zunächst alle Statements und im Anschluss die Ergebnisse dargestellt.

Block I: Senkung der Herstellungskosten für Wohnungsneubau

Statement 1: Es ist möglich, die Baukosten für Wohnraum in Heidelberg über von der Stadt beeinflussbare Stellschrauben wie das Zulassen höherer Dichten bei Neubauquartieren oder angemessene Erschließungskosten zu reduzieren (Flächeneffizienz).

Statement 2: Die Bauwirtschaft kann durch die Weitergabe geringerer Herstellungskosten an die Nutzer zur Reduzierung der Baukosten beitragen beispielsweise durch Modularisierung, Standardisierung, serielle Bauweisen und die Digitalisierung der Bauprozesse sowie die Konzeption von Kompaktwohnungen oder den Einsatz nutzungsneutraler Grundrisse.

Statement 3: Die Reduzierung der Baukosten soll zur Finanzierung des mittleren Preissegments eingesetzt werden.

Block II: Kommunale Vorgaben / Qualitätsstandards / wohnungspolitische Festsetzungen

Statement 4: Es ist möglich, die Baukosten für Wohnraum in Heidelberg über verschiedene von der Stadt beeinflussbare Stellschrauben signifikant zu reduzieren

- Abweichende Festlegung energetischer Standards und barrierefreier Anforderungen auf städtischen Grundstücken für mittlere Einkommensgruppen
- Standort- und Wohnungsgrößen angepasste Stellplatzschlüssel
- Innovative Mobilitätskonzepte und Verzicht auf Tiefgaragen
- Verzicht auf kostenintensive städtebauliche Vorgaben (z.B. bei Außenanlagen, Fassaden)

Statement 5: Eine Reduzierung individueller Baukosten für den einzelnen Bauträger kann durch gemeinsame Zielformulierungen und die Suche nach innovativen Lösungen beispielsweise im Rahmen von Quartierskonzepten erreicht werden.

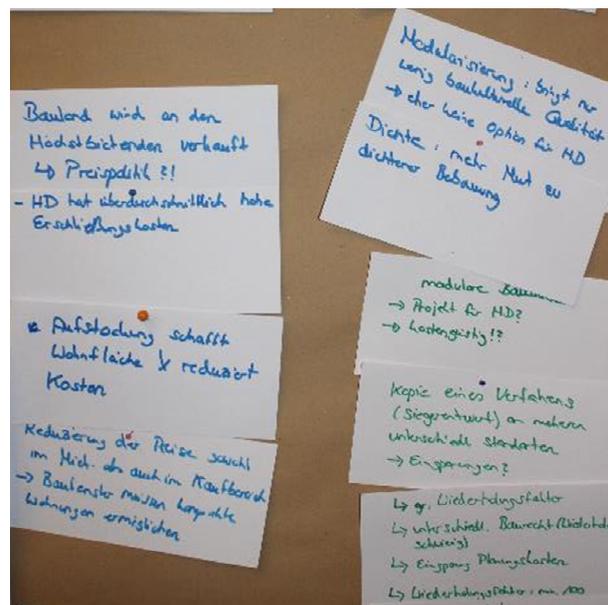
Statement 6: Es wird mehr Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen geschaffen, wenn vorhabenbezogene wohnungspolitische Konzepte dies vorschreiben

Ergebnisse:

In der Arbeitsgruppe wurden verschiedene Lösungsansätze diskutiert, um die Baukosten zu senken und Wohnungen im mittleren Preissegment zu schaffen.

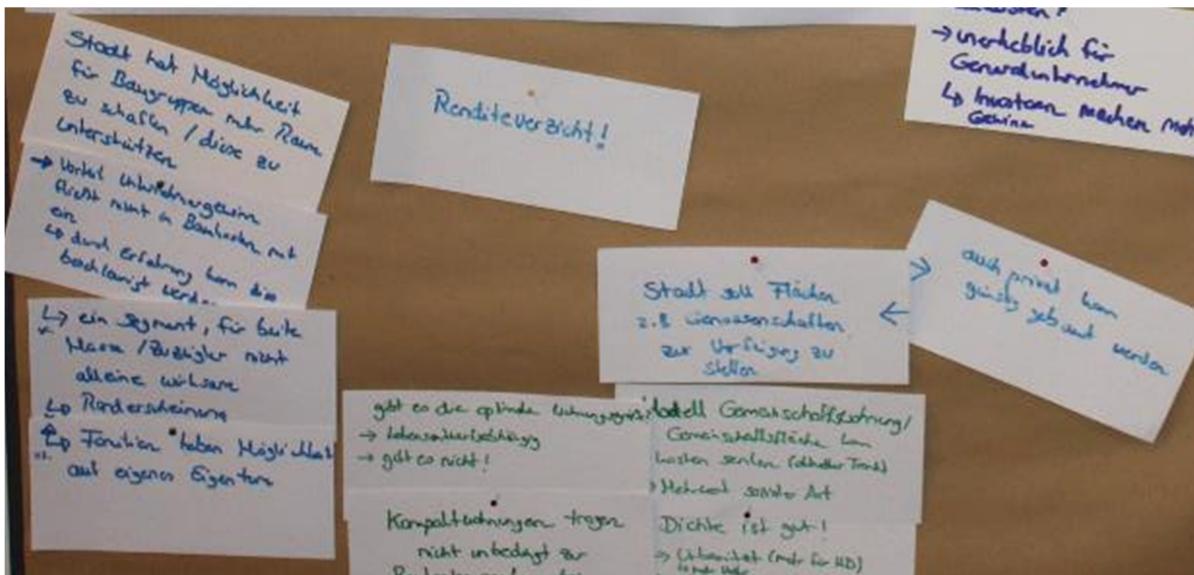
Die Grundstücks- und Erschließungskosten werden als wesentlicher Faktor zur Preisbildung benannt. Bisher werden Grundstücke häufig nach dem Höchstpreisgebot verkauft. Der Neubau von günstigeren Wohnungen wäre bei reduzierten Verkaufspreisen möglich. Es erfolgt aber auch der Hinweis, dass der Markt derzeit besonders aggressiv ist, mit Kostensteigerungen von 2-3 % im Jahr hinsichtlich der Baukosten wie Installationstechniken und Dachabdichtungen. Die Kommune und auch Bund und Länder können darauf keinen Einfluss nehmen.

Es wird befürchtet, dass durch Baukostensenkungen nicht zwangsläufig niedrigere Mieten entstehen, sondern nur die Investoren höhere Gewinne einstreichen. Hier sehen die Teilnehmenden eine dauerhafte Einflussmöglichkeit der Stadt: Die Stadt Heidelberg kann bei der Vergabe von Grundstücken Einfluss auf die Investorenwahl nehmen. Ziel ist es, Investoren anzuwerben, die ein langfristiges Interesse haben, wie die städtische Wohnungsbaugesellschaft oder Genossenschaften. Durch eine Kapitalaufstockung könnte die GGH ihren Anteil am Wohnungsmarkt erhöhen. Als Lösungsvorschlag wurden auch Baugruppen diskutiert, weil diese nicht renditeorientiert vorgehen (vergleiche Thementisch 1/Statement 7). Allerdings können Baugruppen nur einen kleinen Teil zur Lösung beitragen, u.a. da es eine begrenzte Nachfrage dafür gibt und der Prozess häufig sehr lange dauert.



Es wurden u.a. folgende Möglichkeiten zur Kostenreduzierung diskutiert:

- Höhere Dichten (ein Stockwerk mehr)
- Niedrigere Energiestandards
- Verzicht auf Tiefgaragen, stattdessen Hochgaragen / Quartiersgaragen
- Reduzierung des Stellplatzschlüssels durch Mobilitätskonzepte
- Verzicht auf Kellerräume durch intelligentere Lagermöglichkeiten (Kellerräume werden allerdings oft nachgefragt)



Besonders intensiv wurden die Themen „höhere Dichten“ und „niedrigere Energiestandards“ diskutiert.

Die Diskussion erfolgte nach dem Motto „Mehr Mut zu mehr Dichte“. Höhere Dichten können nicht nur zur Schaffung von preiswertem Wohnraum beitragen, sondern steigern auch die Urbanität von Heidelberg. Eine höhere Dichte schließt nicht automatisch eine hochwertige und qualitätsvolle Bebauung aus. Es wurde die Idee der Belohnungsmechanismen diskutiert, wobei ein Investor z.B. ein Stockwerk mehr im Gebäude bauen darf, wenn er dafür eine belebte Erdgeschosszone oder eine Wohnung im preisgünstigen Segment in seinem Gebäude unterbringt.

Die Diskussion über die Energiestandards ist geprägt von den Heidelberger Vorgaben zum Passivhausstandard. Es sollte eine Evaluierung der Kosten und Nutzen von Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes stattfinden, z.B. am Beispiel der Bahnstadt. Passivhausstandard und kostengünstiger Wohnraum müssen kein Widerspruch sein. Bei Passivhäusern müssen allerdings die höheren Nebenkosten, die für Wartungs- und Stromkosten anfallen, mitberücksichtigt werden. Dadurch fallen im Endeffekt die Nebenkosten beim Passivhaus, trotz der Einsparung von Heizkosten, nicht günstiger aus. Als Lösungsvorschlag werden intelligente Lösungen gefordert, welche die quartiersbezogene Energiebilanz betrachten und nicht die Bilanz einzelner Gebäude.

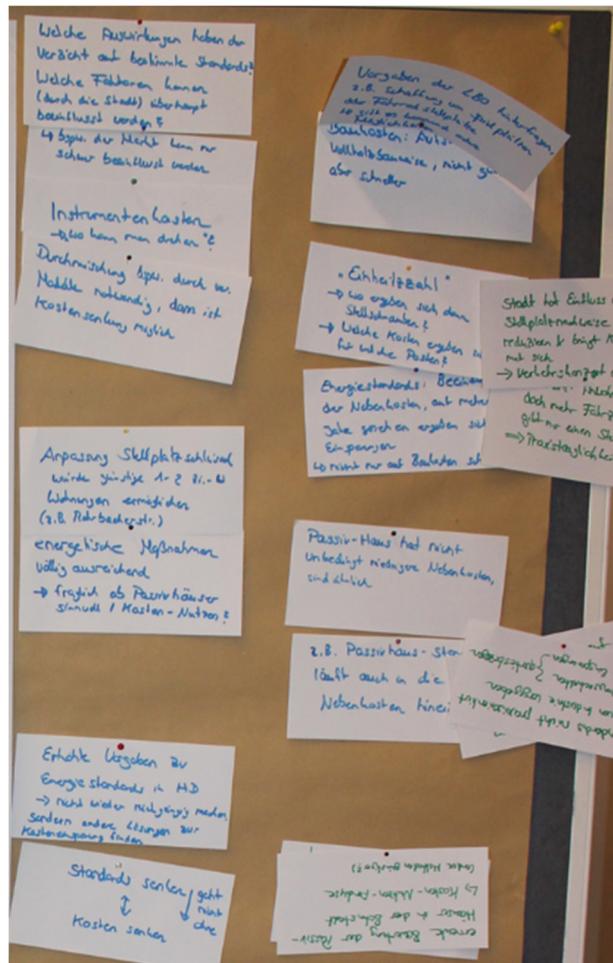
Auch der Verzicht auf Tiefgaragen war ein wesentlicher Punkt, der im Schlussplädoyer aufgegriffen wurde, besonders im Hinblick auf die Zukunftsperspektive bezüglich der urbanen Mobilität in 20 Jahren und ob Autos dann überhaupt noch vorhanden sind. In diesem Fall wäre es sinnvoller Quartiersgaragen zu bauen, die, im Gegensatz zu Tiefgaragen, bei Bedarf abgerissen werden könnten.

Die Idee des „Heidelberger Baukastens“

Im Rahmen der Diskussion entstand die Idee eines „Heidelberger Baukastens“, für den die verschiedenen Stellschrauben wie Dichte, Qualitätsstandards, energetische Standards, Mobilitätskosten, Grundstückspreis, Erschließungskosten nachvollziehbar definiert werden, damit ihr Einfluss auf die Preisbildung transparent offengelegt werden kann. Der „Heidelberger Baukasten“ wäre ein möglicher Vorschlag für ein integriertes Vorgehen, bei dem die unterschiedlichen Einflussfaktoren zusammengeführt werden.

Weitere Themen wurden diskutiert:

- Modularisierung: Das Thema wurde kontrovers diskutiert. Insbesondere das Thema der Qualitätssicherung wird in Frage gestellt. Grundsätzlich rentiert sich Modularisierung erst bei großen Fertigstellungszahlen (dreistelliger Bereich). Bei Wiederholung des Vorgehens werden zudem 5 % der Planungskosten eingespart.
- Kompaktwohnungen: Kompaktwohnungen sind von den Ausstattungskosten zwar teurer, da mehr Bäder, Eingangstüren und Balkoninstallationen benötigt werden. Über die Verkleinerung der Fläche bei gleicher Anzahl der Zimmer könnten die Kosten aber dennoch reduziert werden.
- Quersubventionierung: Quersubventionierung kann einen großen Effekt auf die Schaffung von Wohnraum für mittleres Einkommen haben
- „Dominoeffekt“ im Quartier: Durch das Angebot von attraktiven Umzugsmöglichkeiten für ältere Menschen im Quartier können größere Wohnungen frei werden. Dies wurde in der Vergangenheit bereits versucht, brachte aber eher wenig Erfolg. Er wird angemerkt, dass dieser Effekt in vielen Einzelfällen stattfinden, aber dass es keine großen Effekte gibt.
- Städtebauliche Qualitäten: Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum soll nicht zu Lasten städtebaulicher Qualitäten erfolgen. Diese sollen erhalten werden. Allerdings erfolgt der Hinweis aus der Wohnungswirtschaft, dass aufwendige Außenanlagen die Preise steigern.



Fazit: Es besteht Einigkeit darüber, dass es zur Lösung des Problems nicht nur eine Lösung gibt, sondern es eine Vielzahl von Stellschrauben gibt. Die Aussage „Viel wenig macht auch viel“ wurde daher zum Motto der Arbeitsgruppe. Als erfolgversprechender Ansatz, um wohnungspolitische, städtebauliche, energetische, mobilitätsbezogene und finanzielle Aspekte zusammenzuführen, werden integrierte Quartierskonzepte bewertet. Hierbei müssen auch die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer hinsichtlich Mobilität und Raumanprüche (Stichwort: Shared Space) einbezogen werden.

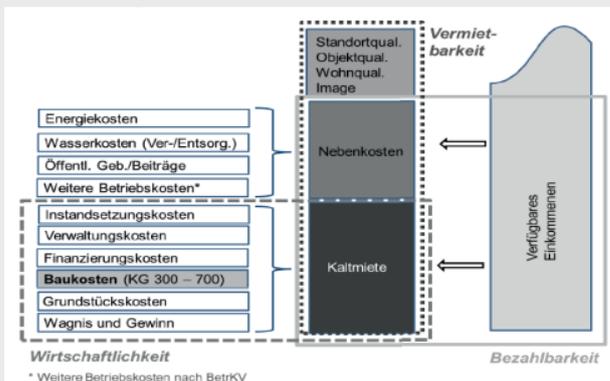
Anmerkungen aus dem Plenum:

- Das Leitmotto sollte ergänzt werden: Die Wohnungspolitik der Kommune muss unter dem Motto „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik“ gesehen werden, im Gegensatz zu der gewinnmaximierenden Wohnungspolitik. Die Kommune kann viel bewegen.
- Die Verbindung zwischen PHV und dem Heidelberger Stadtgebiet muss aufgrund der Randlage des neuen Stadtteils diskutiert werden.



Baukostensenkung

Zusammenhang zwischen Baukosten, Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit



Quelle: Endbericht der Baukostensenkungskommission / Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, 11/2015, Seite 4/12.

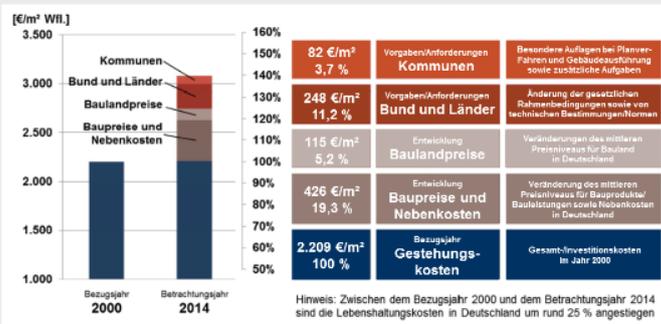
Die Baukostensenkungskommission geht der Frage nach, in welchem Maße die Baukosten in den letzten Jahren gestiegen sind und auf welche Ursachen ein beobachteter Anstieg maßgeblich zurückzuführen ist.

Einflussfaktoren auf Baukosten ...

- Neue gesetzliche Vorschriften (Änderungen bestehender Vorschriften)
- Qualitätsstandards, Größe, Umfang, Ausstattung
- Planungs- und Bauprozesse
- Preisentwicklung für Bauprodukte/ Bauleistungen

< „Die Höhe der Baukosten nimmt (...) Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete, die ein Gebäudeeigentümer/Investor unter Berücksichtigung seiner Renditeanforderungen am Markt dauerhaft erzielen muss, damit sich die Investition für ihn als wirtschaftlich tragfähig darstellt. Damit besteht ein direkter Einfluss zur Frage der Bezahlbarkeit des Wohnens“.

Gestehungskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau



Quelle: Endbericht der Baukostensenkungskommission / Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, 11/2015, Seite 37.

< Die Gestehungskosten sind von 2000 bis 2014 **um ca. 40 %** gestiegen.

Laut dem ARGE-Gutachten von 2015 gehen 3,7 % der Kostensteigerungen auf höhere Anforderungen seitens der Kommunen und 5,2 % auf die Entwicklung der Baulandpreise zurück.

4.3 Diskussionsergebnisse Einsatz der Landeswohnraumförderung

Moderation: Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier (empirica), Norbert Großkinsky (Stadt Heidelberg)

Leitfragen:

Wie können die Mittel aus der Landeswohnraumförderung im Sinne der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heidelberg eingesetzt werden und welche Aufgaben übernehmen dabei öffentliche und nicht öffentliche Wohnungsbauakteure?



Statement 1: Die Landeswohnraumförderung wird von nicht öffentlichen Bauträgern nur in Anspruch genommen, um die kommunalen Vorgaben für geförderten Wohnraum zu erfüllen.

Ergebnis: Die Vergangenheit hat gezeigt, dass dies grundsätzlich stimmt und von den Wohnungsmarktakteuren bestätigt wird. Anschauliches Beispiel ist die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts für Mark-Twain-Village (MTV). Die 40 % im Segment des preisgebundenen Mietwohnraums sollen laut Bündnis für Wohnen vollständig über das Landesprogramm gefördert werden. Ohne wohnungspolitische Konzepte mit entsprechenden Quoten für preiswerten Wohnraum würden die Landesmittel nicht annähernd in diesem Umfang abgerufen werden.

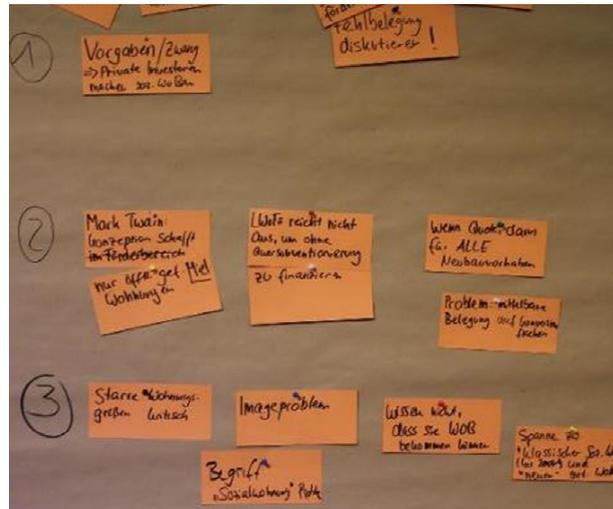
Statement 2: Je höher diese Vorgaben ausfallen, desto höher sind die Preise für frei finanzierte Wohnungen, sofern die Kosten „quersubventioniert“ werden müssen. Im Ergebnis wird dadurch das Segment für mittlere Einkommen reduziert.

Ergebnis: Ganz deutlich zeigt sich das am Beispiel der Konversionsfläche MTV. Um die 40 %-Quote erfüllen zu können, bedient sich das Bündnis für Wohnen, vorwiegend aus Wirtschaftlichkeitsgründen, der L-Bank Förderung. Die trotzdem noch bestehende Rentabilitätslücke wird durch die Quersubventionierung über die „freien“ Wohnungen geschlossen. Die mittleren Einkommensgruppen haben keinen Zugriff auf die gebundenen Wohnungen, da sie kein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Die frei finanzierten Wohnungen können und/oder wollen sie sich i.d.R. nicht leisten und wandern verstärkt ins Umland ab. Grundsätzlich stellt sich hier die Frage, ob die Landesförderung die Bindungsnachteile wirtschaftlich nicht ausgleichen kann. Wenn dem so ist, sollte diskutiert werden, wie diese Lücke vernünftig und gerecht ausgeglichen werden kann, damit mehr Förderanträge auch ohne Quoten möglich werden. Die Quotenregelung im Baulandmanagement führt bisher mangels fehlender Anwendungsbereiche zu keinen nennenswerten Quantitäten.

Statement 3: Die Akzeptanz von Sozialwohnungen ist bei der Gruppe der einkommensstärkeren Haushalte, deren Einkommen innerhalb der erhöhten Einkommensgrenzen liegt, gering.

Ergebnis:

- Öffentlich geförderte Wohnungen werden oft als Sozialwohnungen bezeichnet. Aus diesem Grund gibt es bei den einkommensstärkeren Haushalten ein Imageproblem.
- Die sehr kompakten Wohnungsgrundrisse (max. 90m² Wohnfläche für 4 Personen) entsprechen nicht den Wünschen der einkommensstärkeren Haushalte. Die Bindungsvorgaben sind in dieser Beziehung sehr unflexibel.
- Viele einkommensstärkere Haushalte sind sich nicht bewusst, dass sie Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

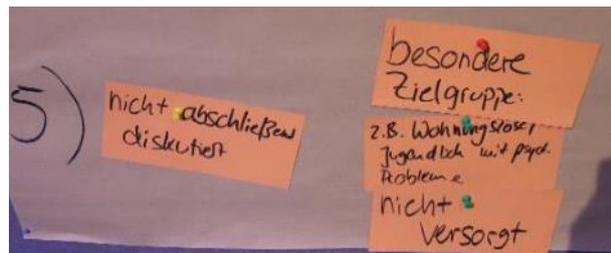


Statement 4: Eine räumliche Konzentration von Sozialwohnungen in einem neuen Quartier oder innerhalb eines Stadtteils muss vermieden werden.

Ergebnis: Bei Verwaltung, Politik und Wohnungsmarktakteuren besteht Konsens, dass eine räumliche Konzentration von Sozialwohnungen in einem neuen Quartier vermieden werden sollte. In der Praxis sieht das allerdings oft anders aus.

Statement 5: Die Landeswohnraumförderung würde stärker in Anspruch genommen, wenn die Förderangebote mit den Kosten der Unterkunft (KdU) harmonisieren.

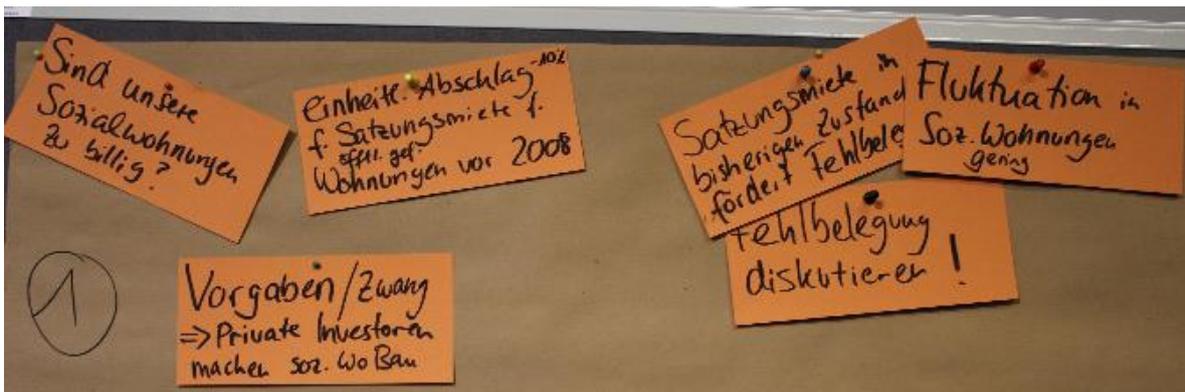
Ergebnis: Diese These fand keine Zustimmung. Tatsächlich wäre die Nachfragegruppe größer als bisher, aber da es kein Problem gibt, geförderte Neubauwohnungen zu belegen, wird diese Erweiterung des Kundenkreises keinen Investor dazu veranlassen, mehr Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Im Übrigen ist diese Fragestellung eher theoretischer Natur, da auf Grund der herrschenden Rechtslage nicht mit einer derartigen Anpassung der KdU zu rechnen ist.



Weitere Themen, die diskutiert wurden:

Aus Sicht der Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnbauförderstelle ist die mittlerweile sehr hohe Fehlbelegungsquote bei den Bestandswohnungen ein Problem. Die geförderten Bestandswohnungen sind teilweise so „billig“ (z.B. Altstadtlage mit unter 5 Euro/m²), sodass Haushalte, die sich, aufgrund eines gestiegenen Einkommens, eine deutlich höhere Miete leisten könnten bzw. durch den Auszug der Kinder weniger Wohnraum benötigen, nicht umziehen. Einen Umzug lehnen die Betroffenen ab, da der Unterschied bei der Miethöhe sehr groß ist. Die „billigen“ gebundenen Wohnungen verhindern, dass vorhandene, öffentlich geförderte Bestandswohnungen bedarfsgerecht genutzt werden können.

Nach Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe 2008 und Einführung der Satzungsmiete hat sich die Fehlbelegungsquote laut GGH nochmal deutlich erhöht. Eine Anpassung der Satzungsmiete wäre hier ein adäquates Mittel um diese Entwicklung zu korrigieren. Durch die gesetzliche Kappungsgrenze würden (berechtigte) Haushalte vor unzumutbaren Mietsteigerungen geschützt. Vergleichbare Kommunen haben von Anfang an, also seit 2008, einen festen Abschlag gegenüber der Mietspiegelmiete als Satzungsmiete festgelegt. Heidelberg hat die vor 2008 bestehende Kostenmiete „eingefroren“, so entstanden Mietabschläge von teilweise über 40 % mit beachtlichen Unterschieden, je nach Förderjahrgang. So kann es deutliche Unterschiede geben zwischen Nachbarhäusern, die vom Mieter nicht nachvollziehbar sind und durch den tatsächlichen Mietwohnwert nicht erklärt werden können.



Anmerkungen aus dem Plenum:

- Das Wohnungspolitische Konzept Mark-Twain-Village (MTV) wird positiv hervorgehoben, da dies das einzige Gebiet sei, wo in nennenswerter Zahl überhaupt geförderter Wohnungsbau entstehe. MTV ist ein gutes Beispiel, wie man Segregation am Wohnungsmarkt bekämpft. Allerdings wird erwidert, dass Segregation im Falle von MTV die Haushalte trifft, die über den Einkommensgrenzen liegen, sich aber keinen Neubau im oberen Preissegment leisten können.



Landeswohnraumförderung in Baden-Württemberg

Förderbeispiel: Die Schaffung von neuem Wohnraum

Miete

Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum am Beispiel einer Wohnung mit 90m² Wohnfläche mit bis zu 5 Wohnräumen für einen 4- Personen Haushalt

Entwicklung der Einkommensgrenzen für Mietwohnungen bezogen auf Haushaltsgrößen

	WBS- Einkommensgrenzen für Förderjahrgänge		
	Förderjahrgänge		
	bis 2008	ab 2009	
	bis März 2017	ab April 2017	
1 Person	21.730 Euro	39.750 Euro	47.600 Euro
2 Personen	26.885 Euro	39.750 Euro	47.600 Euro
3 Personen	37.270 Euro	48.250 Euro	56.600 Euro
4 Personen	45.655 Euro	56.750 Euro	65.600 Euro
5 Personen	54.040 Euro	65.250 Euro	74.600 Euro
6 Personen	62.425 Euro	73.750 Euro	83.600 Euro
7 Personen	70.810 Euro	82.250 Euro	92.600 Euro

Quelle: Landeswohnraumförderprogramm 2017

Zinsloses Darlehen

maximal 2.400 Euro je m² Wohnfläche
 zinslosen **Darlehen 216.000 Euro**

Teil- oder Vollzuschuss

Abhängig von gewählter Bindungslaufzeit

35.702 Euro für 10 Jahre Bindungszeit
57.294 Euro für 15 Jahre Bindungszeit
87.805 Euro für 25 Jahre Bindungszeit
94.323 Euro für 30 Jahre Bindungszeit

- Eine 4-köpfige Familie mit Wohnberechtigungsschein kann eine solche Wohnung (s.o.) bei einem Jahresbruttoeinkommen von maximal 65.600 Euro, zzgl. Werbungskosten dauerhaft beziehen.
- Die Miete darf während der Bindungszeit nicht höher sein als die Mietspiegelmietspiegelmiete abzüglich 33%.
- Eine ortsübliche Neubaumietspiegelmiete von z.B. 12 Euro/m² Wohnfläche wird dadurch auf rund 8 Euro/m² verbilligt.

Wohneigentum

Entwicklung der Einkommensgrenzen für Wohneigentum bezogen auf Haushaltsgrößen

	bis März 2017	ab April 2017
1 Person	49.410 Euro	56.000 Euro
2 Personen	49.410 Euro	56.000 Euro
3 Personen	57.910 Euro	65.500 Euro
4 Personen	66.410 Euro	75.000 Euro
5 Personen	74.910 Euro	84.500 Euro
6 Personen	83.410 Euro	94.000 Euro
7 Personen	91.910 Euro	103.500 Euro

Quelle: Landeswohnraumförderprogramm 2017

Mittelbare Belegung

- Bestandshalter können die Bindung der Neubauwohnung auf ein anderes gebrauchtes Objekt übertragen. In diesem Fall entstehen im Neubau Wohnungen mit „bezahlbaren Grundrissen“ ohne Mietpreis- und Belegungsbindung.
- Die eigentliche Bindung liegt auf einer bisher nicht gebundenen Bestandswohnung im Stadtgebiet.
- Um eine Gleichwertigkeit zwischen Neubau und Ersatzgebundenem Wohnraum herzustellen, ist in der Regel eine deutlich höhere Wohnfläche im Bestand zu binden. Der Mietpreis für die Ersatzwohnung ist deutlich günstiger als für eine gebundene Neubauwohnung.

5. Schlusswort und Ausblick

Der Erste Bürgermeister Jürgen Odszuck bedankt sich bei den Teilnehmenden für die anregenden Diskussionen und die Mitwirkung an der Veranstaltung.

Es war ein langer, intensiver Abend, bei dem es nicht nur um die Frage ging, was die Wohnungswirtschaft beitragen kann, sondern auch um die Frage, was man als Kommune tun kann und wo Grenzen liegen. Es ist nicht das erste Mal, dass sich Heidelberg einem solch hohen Nachfragedruck stellen muss. Daher sollte geprüft werden, wie man in den 1960er und 1990er Jahren darauf reagiert hat und was die Stadt Heidelberg daraus lernen kann. Auch die Frage der Dichten muss in diesem Zusammenhang noch weiter diskutiert werden.

Die „Partnerfrage“ muss ebenfalls noch tiefer diskutiert werden. Welche Akteure bzw. Partner muss die Stadt Heidelberg noch für sich gewinnen? Welche Rolle spielt die öffentliche Hand?

Es bleibt auch die Frage, was gesteuert werden muss und was nicht. Der Erste Bürgermeister verweist hier auf das Subsidiaritätsprinzip und darauf, dass nicht immer alles bis in das letzte Detail geregelt werden kann – man müsse auch mal „etwas geschehen lassen.“

Viele Themen wurden auf der Veranstaltung sehr konkret diskutiert, andere Themen wiederum sind schwer zu greifen. Eine Anregung für folgende Dialogforen ist es, die Themen noch enger zu fassen, um eine vertiefte Auseinandersetzung zu ermöglichen.

Am 22. März 2018 findet erneut eine Klausursitzung des Gemeinderats zum Einsatz kommunaler Ressourcen für den Wohnungsbau statt. Das nächste Dialogforum Wohnen ist dann in der zweiten Jahreshälfte 2018 vorgesehen.



Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck bei seinem Schlusswort

Impressum

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500

Telefax 06221 58-48120

stadtentwicklung@heidelberg.de

Gesamtkonzept und Koordination

Peter Hoffmann
Dr. Carsten Schaber

Moderation und Prozessbegleitung

empirica ag
Kaiserstraße 29
53113 Bonn

Alle Fotos

empirica ag

Heidelberg, Dezember 2017

**Amt für Stadtentwicklung
und Statistik**

Stadt Heidelberg

Prinz Carl, Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500

Telefax 06221 58-48120

stadtentwicklung@heidelberg.de

www.heidelberg.de