



Grundlagen für das wohnungspolitische Konzept Patrick-Henry-Village

Grundlagen für das wohnungspolitische Konzept Patrick-Henry-Village

Quaestio

FORSCHUNG & BERATUNG

Friesenstraße 17 • 53175 Bonn

Tel 0228 266 888 0

quaestio-fb.de

Ansprechpartner:

Bernhard Faller

Colin Beyer

Bonn, Dezember 2019

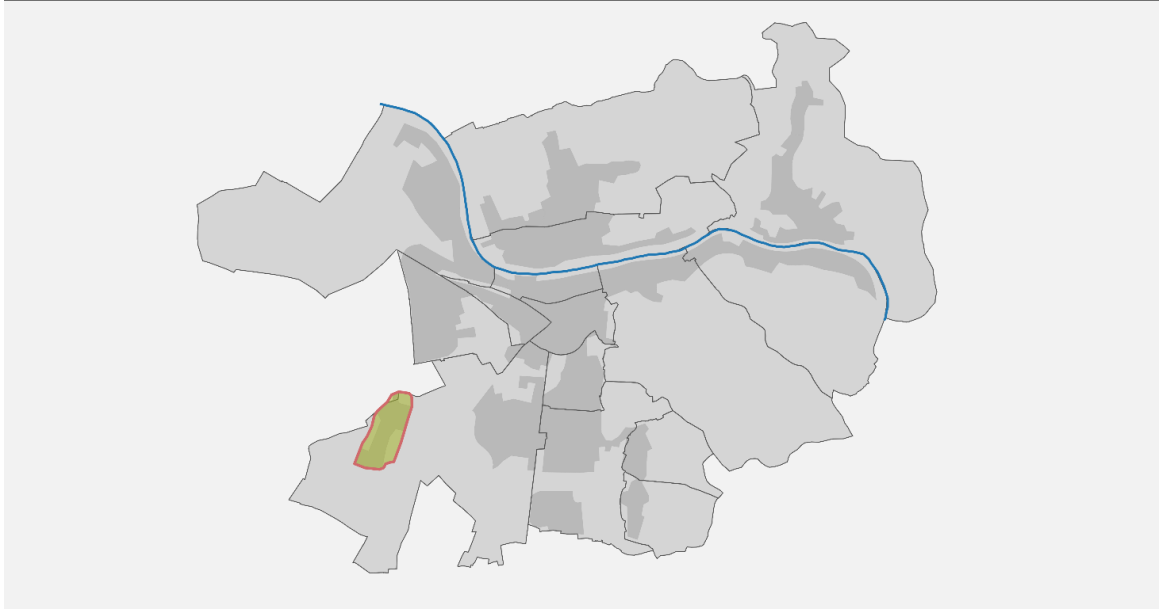
Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
2.	Der Faktor Zeit bei der Entwicklung des PHV.....	5
2.1.	Während der städtebaulichen Entwicklung.....	5
2.2.	Anschließend an die städtebauliche Entwicklung.....	6
Exkurs:	Erfahrungen aus den Entwicklungen in der Bahnstadt und im Emmertsgrund	7
2.3.	Zwischenfazit	10
3.	Anforderungen der Nachfragegruppen an das PHV.....	11
4.	Das PHV im stadt-regionalen Wohnungsmarkt.....	15
4.1.	Preislich ungebundener Geschosswohnungsbau.....	15
4.2.	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	17
4.3.	Wohnraum für die mittleren Einkommen.....	18
4.4.	Einfamilienhäuser	21
5.	Szenarien einer wohnbaulichen Entwicklung im PHV.....	22
5.1.	Szenario 1: Ungebundener Wohnungsmarkt.....	24
5.2.	Szenario 2: Baulandmanagement	26
5.3.	Szenario 3: Heidelberger Mischung	28
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse	30
	Literaturverzeichnis	35
	Methodischer Anhang.....	36

1. Einleitung

Die ehemalige US-amerikanische Wohnsiedlung Patrick-Henry-Village (kurz: PHV) liegt ca. 5 km südwestlich der Heidelberger Innenstadt und ist derzeit von Ackerflächen und Verkehrsachsen (BAB 5, B 535) umgeben. Innerhalb des Heidelberger Stadtgebiets liegt das PHV isoliert vom übrigen Siedlungsgebiet am Stadtrand zu den Nachbargemeinden Eppelheim, Plankstadt, Oftersheim und Schwetzingen und wird seit 2014 teilweise durch ein Ankunftszentrum des Landes Baden-Württemberg für Flüchtlinge genutzt. Die bestehenden Wohngebäude stehen leer.

Abb. 1 Lage des Patrick-Henry-Villages im Heidelberger Stadtgebiet



Aktuell befindet sich die Stadt Heidelberg im Zuge der Internationalen Bauausstellung (IBA) in einem Prozess zur Erarbeitung der Planungsgrundlagen (Dynamischer Masterplan). Nach dem bisherigen Stand der Planungen kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der zukünftigen Entwicklungen Wohnraum für rund 10.000 Einwohner und Arbeitsplätze für rund 5.000 Beschäftigte entstehen werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzung und der Lage des PHV im Stadtgebiet entsteht mit der angestrebten Entwicklung des PHVs also ein vollkommen neuer Stadtteil für Heidelberg.

Eine solche Entwicklung eines neuen Stadtteils bietet zahlreiche Möglichkeiten, die an anderen Standorten in bestehenden Siedlungszusammenhängen nicht möglich sind. Dies betrifft Optionen in der städtebaulichen Gestaltung und infrastrukturellen Optimierung ebenso wie die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots. Gleichzeitig fehlen – insbesondere an einem relativ isolierten Standort wie dem des PHVs – etablierte Einrichtungen und Angebote bzw. akzeptierte Anbindungen an bestehende Angebote (z. B. Innenstadt, Universität), welche die hohe Wohnqualität in Heidelberg auszeichnen. In Kapitel 3 wird gezeigt, welche Anforderungen die unterschiedlichen Nachfragegruppen an den Wohnstandort stellen und auf welche Aspekte bei der Entwicklung des PHVs besonders geachtet werden muss.

2. Der Faktor Zeit bei der Entwicklung des PHV

2.1. Während der städtebaulichen Entwicklung

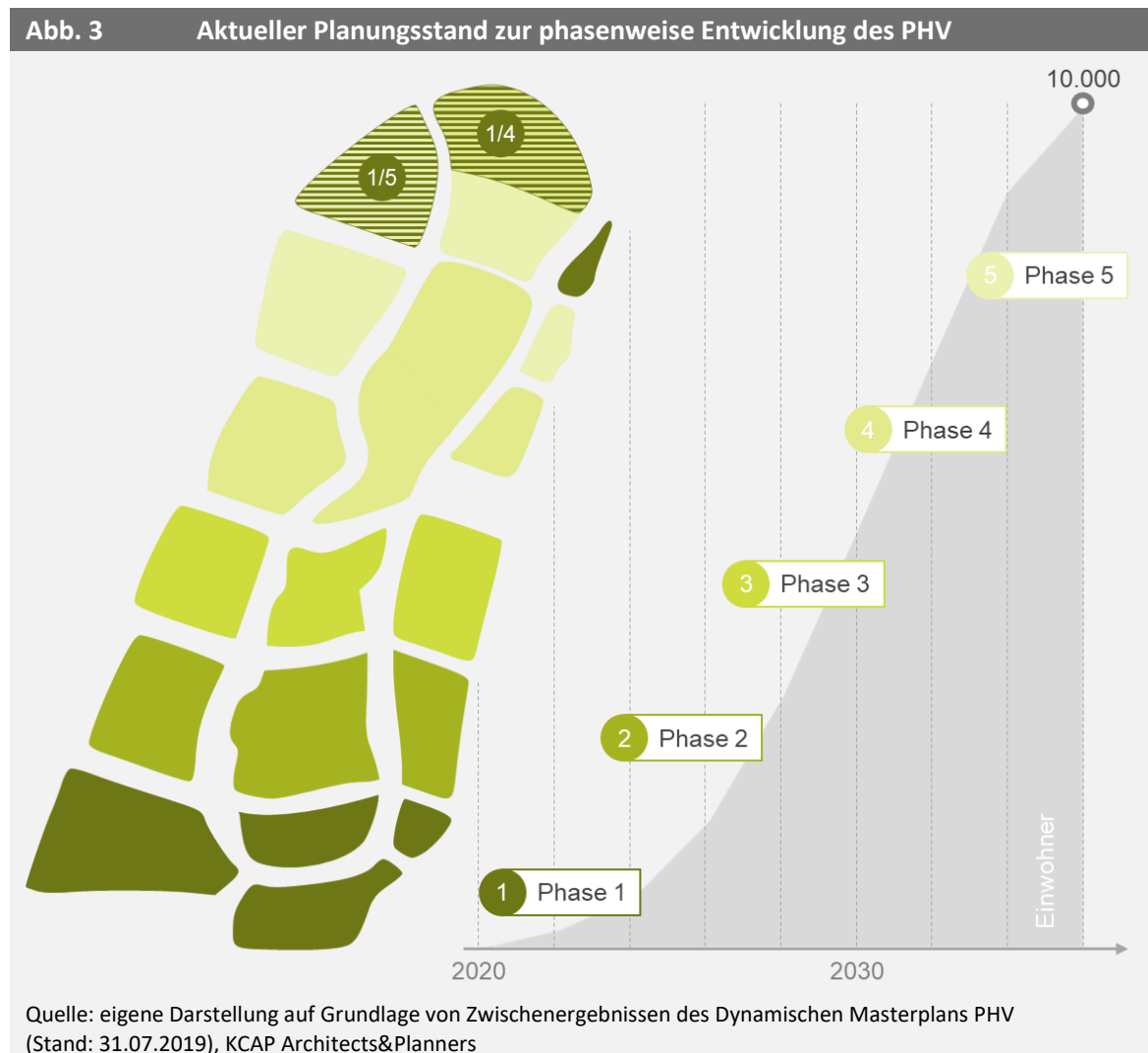
Ein neuer Stadtteil mit 10.000 Einwohnern und 5.000 Arbeitsplätzen kann nicht innerhalb kurzer Zeit entstehen. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der vor allem durch das auf dem Gelände bestehenden Ankunftscentrums des Landes gegebenen Rahmenbedingungen, wird sich die Entwicklung des Patrick-Henry-Villages über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren erstrecken. Zu unterschiedlichen Zeitpunkten dieses Zeitraums werden verschiedene Nutzungen aufgenommen werden, für die wiederum bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Die Herausforderung bei der Planung des PHV besteht also nicht nur darin, einen Stadtteil zu entwickeln, der am Ende der Entwicklung als Ganzes funktionsfähig ist. Ebenso wichtig ist es, auch für die auf dem Weg dorthin entstehenden Zwischenstufen ein tragfähiges Konzept zu erarbeiten.

Mit Blick auf den zu schaffenden Wohnraum bedeutet dies insbesondere, dass bereits für die ersten Bewohnerinnen und Bewohner des Geländes die notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Anbindungen an die Heidelberger Innenstadt und die Region vorhanden sein müssen. Mit der Ausstattungsqualität des PHVs innerhalb des Entwicklungszeitraums verbindet sich die Akzeptanz des Wohnstandorts und damit auch die Intensität der Nachfrage nach Wohnraum in dem neuen Stadtteil. Eine stärkere oder schwächere Nachfrage innerhalb des Entwicklungszeitraums beeinflusst wiederum die Bodenpreisgestaltung und die Entwicklungsgeschwindigkeit der verbleibenden Flächen und hat damit nicht zuletzt auch Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg der gesamten Entwicklung.

Die derzeitigen Planungen gehen aufgrund der Flächenverfügbarkeit davon aus, dass das Patrick-Henry-Village schrittweise von Süden und z.T. von Norden entwickelt wird (siehe Abbildung 3). Diese Überlegungen gehen im Wesentlichen auf die Tatsache zurück, dass sich das Ankunftscentrum des Landes im Zentrum des Geländes befindet und noch einige Jahre in Betrieb bleiben wird. Eine Erschließung des Geländes ist bis zur Auflösung des Ankunftscentrums nur aus Süden über den Anschluss an der Bundesstraße 535 möglich. An diesem südlichen Eingang in das Quartier sollen sich zunächst – so die aktuellen Überlegungen – auch die notwendigen Infrastrukturen konzentrieren und teilweise auf bestehenden Strukturen aufbauen. Inwiefern sich das soziale und kulturelle Zentrum des neuen Stadtteils im Verlaufe der Entwicklung auch in dessen räumliches Zentrum verlagern soll, ist noch nicht abschließend beschlossen und wird sich ggf. erst im Entwicklungsprozess endgültig entscheiden. Eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Heidelberger Innenstadt wird in der Anfangsphase ausschließlich mit Busverkehr möglich sein. Ein Anschluss des PHV an das Heidelberger Straßenbahnnetz ist zwar angestrebt, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt realistisch.

Abbildung 3 zeigt neben der räumlichen Entwicklung des PHV auch die damit einhergehende Einwohnerentwicklung des neuen Stadtteils. Auch wenn eine exakte Prognose des Bevölkerungszustroms zum heutigen Zeitpunkt sicher nicht möglich ist, macht die dargestellte Entwicklung deutlich, dass während des mehrjährigen Aufsiedlungsprozesses zunächst weit weniger als die angestrebten 10.000 Einwohner im Patrick-Henry-Village wohnen werden. Dieser zeitliche Aspekt muss v.a. bei den Planungen und Kalkulationen zur Bereitstellung von Infrastrukturen

und anderen Angeboten für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich die aktuellen Planungen zur Entwicklung des PHV im Zuge weiterer Planungen und auch während des Realisierungsprozesses noch erheblich verändern können. Entsprechende Anpassungen beispielsweise der Bebauungsdichte, der Bautypen und des damit einhergehenden Wohnungsangebots sind bei Projekten dieser Größenordnung nicht ungewöhnlich (siehe Exkurs).



2.2. Anschließend an die städtebauliche Entwicklung

Auch nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklung wird sich das Patrick-Henry-Village weiter entwickeln. Dies gilt für Nutzungen der Gebäude und Flächen, die sich im Zeitverlauf verändern werden, ebenso wie für städtebauliche Anpassungen, die nachträglich vorgenommen werden. Insbesondere gilt dies aber auch für die Bewohnerschaft des neuen Stadtteils, deren soziale und demographische Zusammensetzung sich über die Jahre ändern wird. In dem folgenden Exkurs konnte dieser Prozess an den Beispielen der Heidelberger Stadtteile Bahnstadt und Emmertsgrund nachvollzogen werden.

Auch wenn das Wohnungsangebot nach Baufertigstellung keinen wesentlichen Änderungen mehr unterliegt, so dient es seinen Bewohnerinnen und Bewohnern in unterschiedlichen Lebensphasen als Wohnsitz. Anfänglich ist zu erwarten, dass sich verstärkt Personen aus den hochmobilen Altersgruppen der Starterhaushalte (18-29-Jährige) und der jungen Singles und Paare (30-44-Jährige) in dem neuen Stadtteil niederlassen.¹ Auch wenn von diesen Personen wiederum ein großer Anteil fortzieht, so verbleibt ein gewisser Anteil in den Wohnungen und altert gemeinsam mit dem Stadtteil. Auf diese Weise wird mit den Jahren der Anteil jüngerer Haushalte zugunsten älterer Haushalte zurückgehen. Darüber hinaus werden sich bestimmte Angebote erst mit der Zeit etablieren (z.B. Gastronomie, Kultur, Freizeit) und damit die Voraussetzung schaffen, damit das PHV von bestimmten Nachfragegruppen als Wohnstandort in Betracht gezogen wird. Im anschließenden Kapitel 3 werden diese Anforderungen der Zielgruppen in Bezug auf das PHV diskutiert.

Exkurs: Erfahrungen aus den Entwicklungen in der Bahnstadt und im Emmertsgrund

Das Patrick-Henry-Village steht in einer Reihe von Heidelberger Stadtteilen, die für die Entlastung der wachsenden Stadt von Grund auf konzipiert wurden. Der vorwiegend in den frühen 1960er Jahren entwickelte Stadtteil Boxberg und der anschließend entwickelte Stadtteil Emmertsgrund sind die beiden markantesten Beispiele für den Versuch, den wohnungspolitischen Herausforderungen mit den städtebaulichen Lösungen ihrer Zeit zu begegnen. In den vergangenen Jahren entstand (und entsteht noch) mit der Bahnstadt erneut ein neuer Heidelberger Stadtteil, wobei dieser sich im Vergleich zum Emmertsgrund und der geplanten Entwicklung im PHV durch seine innenstadtnahe Lage auszeichnet.

In den Steckbriefen auf der folgenden Seite (Tabelle 1) sind die Eckpunkte sowie aktuelle demografische Auswertungen der neuen Stadtteile Emmertsgrund und Bahnstadt zusammengefasst. Deutlich wird dabei, dass sich die Bevölkerungszusammensetzung der beiden Quartiere grundlegend unterscheidet. Während in der Bahnstadt die Altersgruppen der 20- bis 39-Jährigen stark überrepräsentiert sind, sind die Altersgruppen über 50 Jahren stark unterbesetzt. Praktisch entgegengesetzt ist die Verteilung der Altersgruppen im Emmertsgrund. Hier sind die Altersgruppen der 20- bis 39-Jährigen stark unterrepräsentiert und die der älteren Altersgruppen überbesetzt.

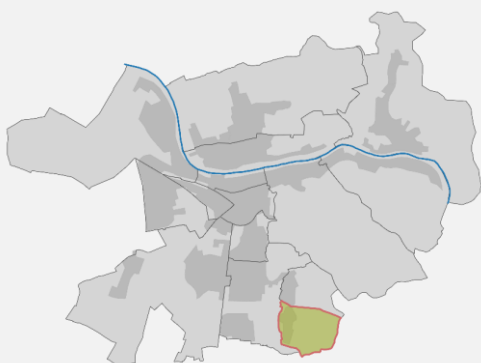
Der Trend der hohen Fluktuation und der jungen Zuwanderung wird in der Bahnstadt zusätzlich dadurch verstärkt, dass in der Anfangsphase der Entwicklung verstärkt kleine Wohnungen für eine studentische Zielgruppe errichtet wurden. In der Folge wurde ein ausgeglichenerer Wohnungsmix geschaffen, so dass in den nächsten Jahren mit einer leichten Annäherung der Bevölkerungszusammensetzung an den städtischen Durchschnitt zu rechnen ist. Diese Annäherung wird sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten noch verstärken. Denn auch wenn aktuell die Wanderungsintensität noch sehr hoch ist (also auch der Anteil der Einwohner, die nach kurzer Wohndauer die Bahnstadt wieder verlassen), wird ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner in den Wohnungen verbleiben und mit dem Quartier altern.

¹ siehe Wohnraumbedarfsanalyse 2035 für Heidelberg, Quaestio 2019.

Tab. 1 Steckbriefe zu den Wohnungsbaustandorten Emmertsgrund und Bahnstadt

Emmertsgrund		Bahnstadt	
Entwicklungszeitraum:	1967-1975	Entwicklungszeitraum:	seit 2001
Erweiterung mit EFH	bis 1999	im Bau seit 2009	
Wohnbevölkerung (31.12.2017):	6.916	Wohnbevölkerung (31.12.2017):	3.782
geplant waren:	11.000	geplant sind:	6.500-6.800
Haushalte (31.12.2017):	3.187	Haushalte (31.12.2017):	2.296

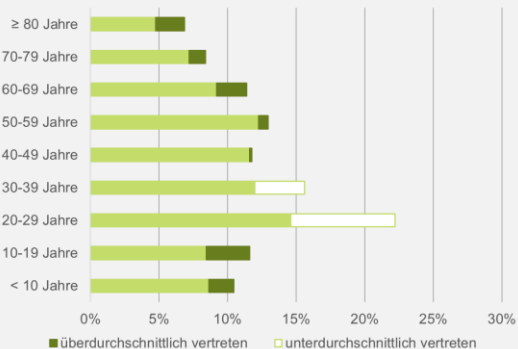
Lage



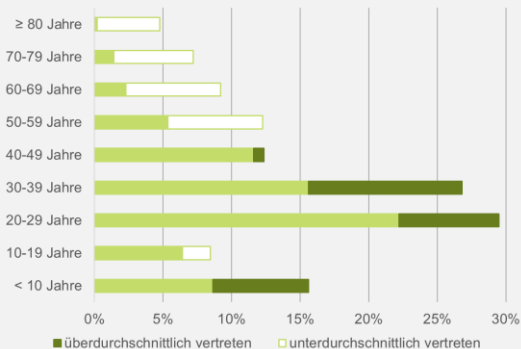
Lage



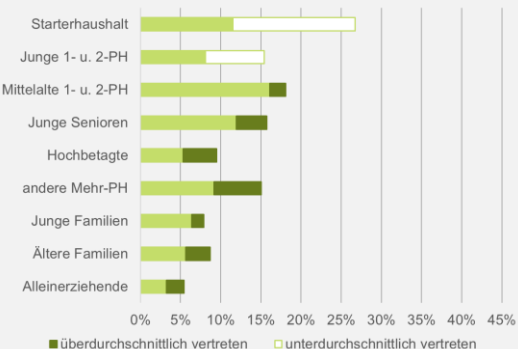
Bevölkerungszusammensetzung



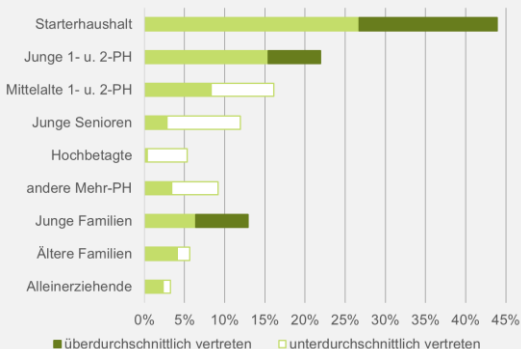
Bevölkerungszusammensetzung



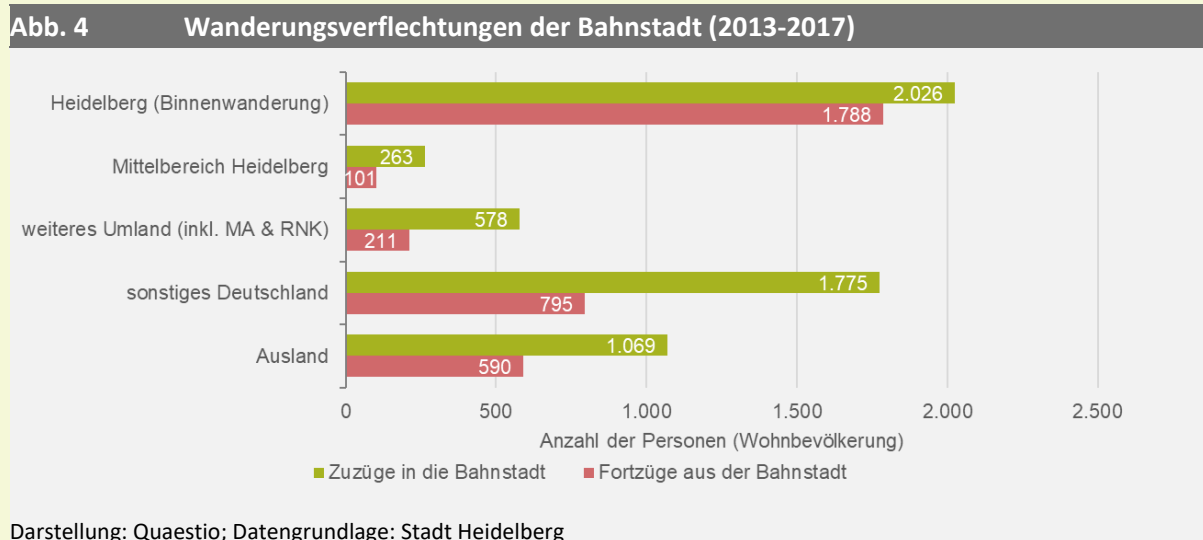
Nachfragegruppen (Haushalte)



Nachfragegruppen (Haushalte)



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stadt Heidelberg



Das Ergebnis dieses Alterungsprozesses der Bewohnerschaft aus den Anfangsjahren eines neuen Stadtteils kann am Beispiel des Emmertsgrund beobachtet werden. Hier liegt der Anteil der älteren Haushalte inzwischen deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage ist in der Bahnstadt – anders als im Emmertsgrund – jedoch zu erwarten, dass dieses Quartier auch zukünftig von jungen Haushalten nachgefragt werden wird, die auf eine gute Anbindung an die Innenstadt und das dortige Angebot besonders hohen Wert legen. Zudem ist ein Teil des Wohnungsangebots gezielt auf diese Zielgruppe ausgelegt. Das Wohnungsangebot am Emmertsgrund ist aufgrund der Wohnungsgrößen und der vergleichsweise günstigen Mieten vor allem für Haushalte mit Kindern und andere Mehrpersonenhaushalte attraktiv, die in die freiwerdenden Wohnungen nachrücken (u.a. in die nachträglich errichteten Einfamilienhäuser). Sowohl der Emmertsgrund als auch die Bahnstadt nehmen aufgrund des ihnen eigenen Wohnraumangebots und ihrer innerstädtischen Lage eine spezifische Position auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt ein und tragen ihren Teil zur Wohnraumversorgung Heidelbergs bei.

Diese Auswertungen machen einen Effekt deutlich, der auch für die Entwicklung des PHVs und der zu schaffenden Angebote im Wohnumfeld von großer Bedeutung sein wird: Junge Haushalte haben aufgrund ihrer Lebensumstände eine weitaus höhere Umzugsintensität als ältere Haushalte. Neue Wohnungen werden entsprechend häufig von jungen Haushalten bezogen. Wird die Wanderungsverflechtung der Bahnstadt näher betrachtet (Abbildung 4), so wird außerdem deutlich, dass der neu errichtete Wohnraum in der Anfangsphase eine gewisse Ankommensfunktion übernimmt. Dies drückt sich durch einen hohen Anteil der Zuzüge von außerhalb der Stadt an allen Zuzügen (65%) und einem im Vergleich zu dem geringen Anteil der Binnenzuzüge hohen Anteil der Fortzüge aus der Bahnstadt in andere Heidelberger Stadtteile (51%) aus. Während Wohnungen im Bestandsmarkt häufig nicht über frei zugängliche Kanäle (z.B. Immobilienportale) angeboten und vergeben werden, werden Neubauwohnungen – v.a. in einem so großen Umfang wie in der Bahnstadt – öffentlich beworben, so dass der Zugang für Zuwanderer zu diesen Wohnungen einfacher ist.

2.3. Zwischenfazit

Zur Belegung des neuen Stadtteils wird es wichtig sein, Personengruppen an den Standort zu binden, die diesen nicht nur als Wohnort, sondern auch als Arbeitsort nutzen (sog. „Pioniere“). Aufgrund ihrer hohen Mobilität werden dies vor allem die jungen Nachfragegruppen („Starterhaushalte“) sein, für die es gilt, ein passendes Wohnungsangebot (Wohnungsgrößen, Preisgestaltung) bereitzustellen.

Eine wichtige Ressource bei der Bereitstellung solchen Wohnraums bilden die Bestandsgebäude innerhalb des Erschließungsringes. Bei diesem Baustein der Entwicklung kann auf die Erfahrungen zurückgegriffen werden, die bei der Entwicklung des Mark-Twain-Villages bei der Anpassung des Wohnungsbestandes gemacht worden sind. Inwiefern die Gebäude im PHV in vergleichbarer Weise für eine kostengünstige Wohnflächenbereitstellung tatsächlich geeignet sind, muss eine gründliche Bestandsaufnahme der vorhandenen Gebäude und darauf aufbauender Sanierungs- und Umbaukonzepte zeigen.

Generell gilt es, das Entwicklungskonzept für das PHV anpassungsfähig zu gestalten, so dass auch im Laufe der Umsetzung kleinteilige Anpassungen und Einzelfallentscheidungen getroffen werden können, ohne dass hierdurch der Erfolg der Gesamtentwicklung gefährdet wird.

Um nach Abschluss der baulichen Entwicklung des PHV eine zu starke Alterung des Stadtteils zu vermeiden, ist es darüber hinaus auch von großer Bedeutung, zielgruppenspezifische Angebote und ein attraktives Wohnumfeld für diese Nachfragegruppen zu stärken.

3. Anforderungen der Nachfragegruppen an das PHV

In der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 für Heidelberg wurde die Wohnungsnachfrage anhand demographischer Merkmale der Haushalte in Nachfragegruppen eingeteilt und herausgearbeitet, welche Anforderungen diese Gruppen sowohl an das Wohnungsangebot als auch an das Wohnumfeld stellen und wie sie sich räumlich innerhalb Heidelbergs verteilen. Aufbauend auf dieser Analyse zeigt sich, welche Rahmenbedingungen das PHV bieten muss, um für die unterschiedlichen Nachfragegruppen als attraktiver Wohnstandort in Betracht gezogen zu werden. In Tabelle 3 (S. 14) sind die Ergebnisse dieses Abgleichs für jede der Nachfragegruppen dargestellt. Ein wichtiges, dort ebenfalls aufgeführtes, Merkmal ist die Mobilität der verschiedenen Nachfragegruppen und damit ihrer Präsenz auf dem Wohnungsmarkt.

Eigentumswohnungen / Eigenheime

Die hohe Mobilität der als Starterhaushalte bezeichneten Nachfragegruppe ist für das PHV Chance und Risiko zugleich. Zum einen ermöglicht es diese Nachfragegruppe, das Quartier schnell mit Leben zu füllen (siehe auch das Beispiel Bahnstadt). Andererseits besteht auch die Gefahr, dass eine hohe Fluktuation die Ausbildung einer stadtteileigenen Identität und sozialer Strukturen verhindert. Aus diesem Grund sollte es entsprechend des Leitbilds der Heidelberger Mischung ein Ziel sein, auch andere Nachfragegruppen an den Stadtteil zu binden.

Neben einem entsprechenden Wohnraumangebot (Wohnungen > 50 m²), kann hierbei die Möglichkeit der Eigentumbildung ein wichtiger Aspekt sein. Möglichkeiten zur Eigentumbildung sind in dem angespannten Heidelberger Wohnungsmarkt derzeit nur begrenzt vorhanden und Neubau aufgrund der geringeren Risiken bei zukünftigen Modernisierungen und Instandsetzungen sehr gefragt. Für viele der Zielgruppen abseits der Starterhaushalte kann dies ein entscheidendes Argument bei der Wohnstandortwahl im PHV sein. Mit der Bildung von (selbstgenutztem) Wohneigentum verbindet sich in der Folge eine deutlich erhöhte Standorttreue gegenüber dem Wohnort und damit auch eine Stabilisierung der Bewohnerschaft im neuen Stadtteil. Dies gilt sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Eigenheime, die auch in kleinem Umfang in der Entwicklung des PHV vorgesehen sind.





Preisgünstiges Wohnungsangebot

Unabhängig von den Präferenzen der demographisch abgegrenzten Nachfragegruppen, richtet sich die Wohnungswahl in hohem Maße nach den ökonomischen Möglichkeiten eines Haushalts. Die Analysen der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 für Heidelberg (Quaestio, 2019) ergeben für unterschiedliche Einkommensgruppen einen finanzierbaren Quadratmetermietpreis. Für Single-Haushalte mit einem mittleren Einkommen (100% des Medianeinkommens in Heidelberg) ist demnach ein maximaler Mietpreis (30% Mietbelastung des Einkommens) von 9,54 €/m² finanzierbar. Für Familien sind es in dieser Einkommensklasse 10,13 €/m². Bei den Modellhaushalten

mit geringem Einkommen (80%) sind je nach Haushaltstyp Mieten von 6,96 €/m² bis 8,37 €/m² finanzierbar.²

Für alle Haushalte, denen weniger als 120% des Heidelberger Medianeinkommens zur Verfügung steht, sind Neubauwohnungen (durchschnittlicher Mietpreis knapp 13,00 €/m²)³ nicht finanzierbar. Für Haushalte der niedrigen Einkommensgruppen steht mit dem geförderten Wohnungsbau ein Instrument bereit, das den Neubau von Wohnungen für die Einkommensgruppen entsprechend der Landeswohnungsbauförderung⁴ subventioniert. Entsprechend des Ziels einer Heidelberger Mischung im PHV, in dem alle Heidelberger Bevölkerungs- und damit auch Einkommensgruppen Wohnraum finden können, bedarf es auch eines Wohnungsangebots für die Einkommensgruppen, die oberhalb der Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus liegen, für die aber Neubauwohnungen nicht finanzierbar sind. Eine Möglichkeit hierfür bieten die Wohnungsbestände auf dem Gelände des PHV, für die ggf. kostengünstige Wege zur Sanierung gefunden werden können und diese Wohnungen anschließend unterhalb eines Neubaupreises vermarktet werden können.

Tab. 2 Finanzierbare Quadratmetermiete bei 30% Mietbelastung

		Finanzierbare Quadratmetermiete bei 30% Mietbelastung		
		Geringe Einkommen	Mittlere Einkommen	
		80%	100%	120%
Single-Haushalt		7,20 €/m ²	9,54 €/m ²	11,89 €/m ²
Alleinerziehend		6,96 €/m ²	9,25 €/m ²	11,54 €/m ²
Paar		8,37 €/m ²	11,01 €/m ²	13,65 €/m ²
Familie		7,67 €/m ²	10,13 €/m ²	12,59 €/m ²

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Deutscher Mieterbund

Sonderwohnformen werden im PHV zunächst von untergeordneter Rolle sein. Lediglich Studierendenwohnheime sind in den ersten Phasen vorstellbar. Für viele andere Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen) sind eine gute Erreichbarkeit und eine gute infrastrukturelle Ausstattung Voraussetzung. Hier wird sich zu einem späteren Zeitpunkt zeigen, ob Bedarfe aus der Stadt Heidelberg auf dem PHV gedeckt und sinnvoll in die Entwicklung integriert werden können.

Experimentelles Wohnen

Durch Experimente im „Kleinen“ könnten die Möglichkeiten für kostengünstiges Bauen und neue Wohnformen ausgelotet werden. Hierbei sollten u.a. folgende Überlegungen einbezogen werden:

² Eine Erläuterung der Berechnungswege und Annahmen findet sich im methodischen Anhang dieses Berichts.

³ Quelle: empirica-systeme, Mietpreis für Neubauwohnungen in den Jahren 2016/2017 bei 12,79 €/m²

⁴ Diese entsprechen bei den Alleinerziehenden- und Paarhaushalten etwa den Durchschnittseinkommen (100%) und bei Familien den Haushalten mit 80% des Durchschnittseinkommens. Bei Single-Haushalten liegt die Einkommensgrenze deutlich über dem Heidelberger Durchschnittseinkommen (ca. 140%).

















- Urbanes Wohnen für Haushalte mit Kindern und Mehrpersonenhaushalte (neue Gebäude- und Grundrisstypen, gemeinschaftlich genutzte Wohnflächen, nutzungsneutrale Flächen im Gebäude)
- Reduzierung der Wohnfläche pro Haushalt durch modulare Ansätze (gemeinschaftlich genutzte Wohnflächen, nutzungsneutrale Flächen im Gebäude)
- Innovative Eigentumskonzepte und Trägermodelle
- Serielles Bauen durch den Einsatz von BIM (in Kooperation mit RIB Software AG)
- Verwendung neuer (alter) kostengünstiger und nachhaltiger Baumaterialien, wie z.B. Holzleichtbauweise
- Kostenreduzierung durch Einsparungen bei der Wohnumfeldgestaltung (Aneignung von Freiflächen anstatt aufwendig gestaltete Freiflächen)
- Kleinteilige Entwicklungen durch Konzeptvergaben
- Neue Typen von Werkwohnungen im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“

Wohnumfeld

Eine der zentralen Herausforderungen bei der Entwicklung des PHV ist die Schaffung einer guten Anbindung des neuen Stadtteils an die Heidelberger Innenstadt und die Region, die einen Großteil der Attraktivität des Wohnstandorts Heidelbergs ausmacht. Im Mittelpunkt steht hierbei v.a. eine gut getaktete und schnelle Verbindung mit dem ÖPNV sowie schnelle Radwegverbindungen, auf den zahlreiche Nachfragegruppen mangels eigenen PKWs angewiesen sind.

Darüber hinaus spielt für Haushalte mit Kindern der schrittweise Aufbau einer sozialen Infrastruktur (v.a. Kindertagesbetreuungseinrichtungen, Grundschule) und für alle Haushalte die Schaffung eines Versorgungsangebots (v.a. Nahversorgung und Gastronomie) sowie die Gestaltung der Freizeit- und Grünanlagen eine wichtige Rolle, um die Attraktivität des PHV als Wohnstandort herzustellen.

Tab. 3 Anforderungen der Nachfragegruppen an das PHV

									
		Starterhaushalte 18 bis 29 Jahre, 1- bis 2-Personen- haushalte o. Kinder	Junge Singles und Paare 30 bis 44 Jahre, 1- bis 2-Personen- haushalte o. Kinder	Junge Familien jüngstes Kind < 6 J., 2 erwachsene Pers. m. Kind/Kindern	Alleinerziehende 1 erwachsene Pers. m. Kind/Kindern	Mittlere Singles und Paare 45 bis 64 Jahre, 1- bis 2-Personen- haushalte o. Kinder	Ältere Familien jüngstes Kind ≥ 6 J., 2 erwachsene Pers. m. Kind/Kindern	Junge Senioren 65 bis 79 Jahre, 1- bis 2-Personen- haushalte o. Kinder	Hochbetagte über 80 Jahre, 1- bis 2-Personen- haushalte o. Kinder
Mobilität / Umzugsbereitschaft*		sehr hoch (428 von 1.000)	mittel (188 von 1.000)	mittel (142 von 1.000)	mittel (129 von 1.000)	gering (66 von 1.000)	gering (57 von 1.000)	sehr gering (24 von 1.000)	sehr gering (20 von 1.000)
Anforderungen an den Standort									
Standort PHV	Vorteile des Standorts	+ günstiger Wohnraum + Freiraum für Kreativität	+ Eigentums- bildung + Anbindung mit PKW	+ Eigentums- bildung + Anbindung mit PKW	+ günstiger Wohnraum	+ Eigentums- bildung + Anbindung mit PKW	+ Eigentums- bildung + Anbindung mit PKW	+ Eigentums- bildung + barrierefreier Wohnraum	+ barrierefreier Wohnraum + ggf. spezielle Wohnformen
	Nachteile des Standorts	- Distanz Uni & Zentrum - keine Treffpunkte	- Distanz zum Zentrum	- Distanz zum Zentrum	- Distanz zum Zentrum	- Distanz zum Zentrum - Distanz zu soz. Netzwerk	- Distanz zum Zentrum	- Distanz zum Zentrum - Distanz zu soz. Netzwerk	- Distanz zu soz. Netzwerk
Erforderliche Maßnahmen	Wohnungs- angebot	preisgünstig kleine Wohnungen Gemeinschaftsfl.	Eigentum & Miete alle Preissegmente mittelgroße Whg.	Eigentum & Miete Einfamilienhäuser groß & "bezahlbar"	preisgünstig mittelgroße bis große Wohnungen	Eigentum & Miete alle Preissegmente mittelgroße Whg.	Eigentum & Miete Einfamilienhäuser große Wohnungen	Eigentum & Miete Barrierefreiheit Serviceleistungen	Barrierefreiheit spezielles Wohnungsangebot
	Wohnumfeld und Infrastruktur	ÖPNV-Anbindung Freizeitangebote	ÖPNV-Anbindung Freizeitangebote	Krippe-Kita-Schule Sportangebote ruhige Straßen	wie junge Familien ÖPNV-Anbindung	Nahversorgung Freizeitangebote	Schulen Sportangebote ÖPNV-Anbindung	Nahversorgung Ruhe & Grün ÖPNV-Anbindung	Nahversorgung Ruhe & Grün ÖPNV-Anbindung

* angegeben ist die Zuzugsintensität, gemessen in Zuzügen je 1.000 Haushalte des Haushaltstyps in Heidelberg innerhalb eines Jahres (Datengrundlage: Stadt Heidelberg, 2017)

4. Das PHV im stadt-regionalen Wohnungsmarkt

Die Entwicklung des Patrick-Henry-Villages findet in einem Wohnungsmarktumfeld statt, das seit mehreren Jahren durch Knappheit und steigende Preise für das Wohnen und dem vorgelagerten Bodenmarkt geprägt ist. Diese Zuspitzung des Wohnungsmarkts betrifft nicht nur Heidelberg (wenn auch in besonders hohem Maße), sondern den Verflechtungsraum des Rhein-Neckar-Kreises sowie die Stadt Mannheim, die als wirtschaftsstarker und wissenschaftsorientierter Standort innerhalb Deutschlands und Europas eine besonders anziehende Wirkung auf junge Menschen und Arbeitnehmer haben. Diese Attraktivität spiegelt sich auch auf regionaler Ebene in den Bevölkerungsvorausrechnungen wider.⁵

Diesem anhaltenden Bevölkerungswachstum steht eine verhaltene Wohnungsbautätigkeit gegenüber, die im Kern auf die mangelnde Verfügbarkeit von mobilisierbaren Flächen für den Wohnungsbau zurückzuführen ist. In den im Rahmen der Wohnungsbedarfsanalyse Heidelberg 2035 durchgeführten Interviews mit Vertretern der Umlandkommunen wurde deutlich, dass der dort geplante und realisierte Neubau in kleineren Neubaugebieten nicht einmal zur Deckung des Bedarfs ausreicht, der in den Kommunen durch die eigene Bevölkerung (v.a. Bauplätze für die nächste Generation) entsteht. Größere Baugebiete, die auch eine regionale Nachfrage bedienen könnten, sind die absolute Ausnahme und im Rahmen der naturräumlichen oder durch die Gemeindegrenzen gegebenen Begrenzung nicht möglich oder als Ergebnis der Abwägung mit anderen Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, Erholung) nicht gewünscht.

Die zahlreichen wohnbaulichen Entwicklungen auf den Konversionsflächen in den Städten Heidelberg und Mannheim stellen mit Blick auf die Mobilisierbarkeit von Bauland in der Region eine Ausnahme dar. Der große Vermarktungserfolg dieser Flächen macht deutlich,⁶ dass sich der Nachfrigestau auch wirtschaftlich artikulieren kann. Im Folgenden wird dargestellt, wie sich diese wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die einzelnen Wohnungsmarktsegmente mit Blick auf das PHV darstellen.

4.1. Preislich ungebundener Geschosswohnungsbau

Der preislich ungebundene oder auch als freifinanziert bezeichnete Geschosswohnungsbau ist der Regelfall der aktuellen Wohnungsbautätigkeit in Heidelberg und anderen deutschen Großstädten. Die Flächenknappheit sowie der schonende und deswegen effiziente Umgang mit der begrenzten Ressource Boden führte in den vergangenen Jahren zu einer Verschiebung der Bautätigkeit weg von den flächenintensiven Einfamilienhaussiedlungen und hin zu einem dichteren Geschosswohnungsbau, oftmals verbunden mit einem verstärkten Engagement in der Innent-

⁵ Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ergibt für die Region Rhein-Neckar (Stadt Heidelberg, Stadt Mannheim, Neckar-Odenwald-Kreis, Rhein-Neckar-Kreis) ein Bevölkerungswachstum von 3,5% bis zum Jahr 2035 (Basisjahr 2017).

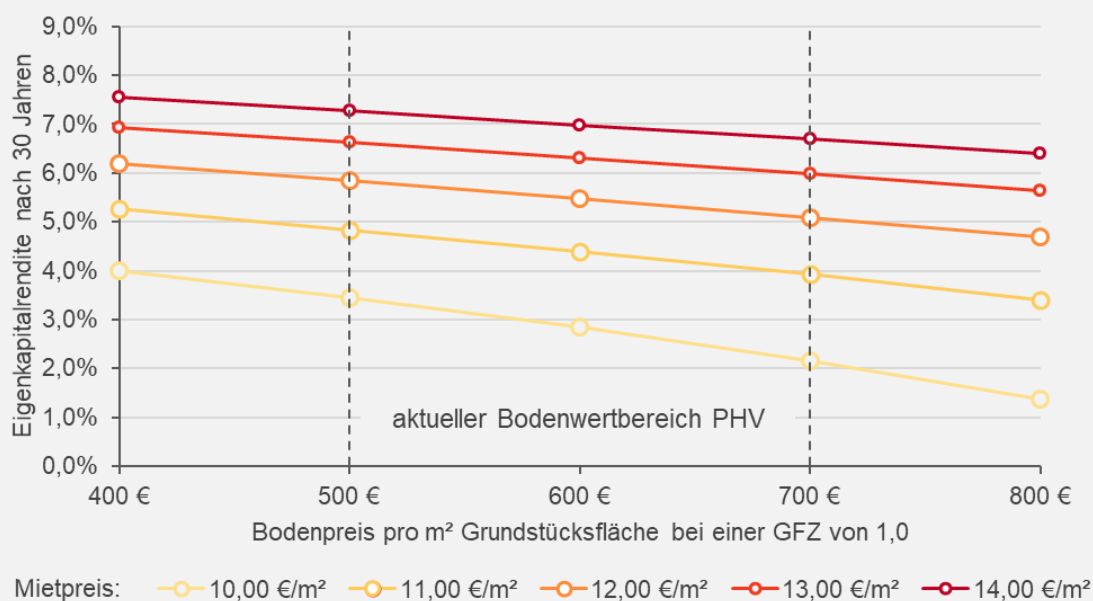
⁶ Ergebnis der Gespräche mit Vertretern der Entwicklungsgesellschaften von Konversionsflächen und weiteren Wohnungsmarktexperten im Rahmen der Wohnungsbedarfsanalyse Heidelberg 2035.

wicklung. Das Fehlen oder die mangelnde Ausstattung von Fördermitteln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau führte in der Konsequenz zu einem fast ausschließlich frei (d.h. über Bankdarlehen) finanzierten Wohnungsbau, der keinen preislichen Bindungen unterliegt.⁷ Auch wenn in jüngster Zeit das Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgestockt und die Konditionen deutlich verbessert wurden, so ist der freifinanzierte Wohnungsbau an den meisten Wohnungsbaustandorten wirtschaftlicher und wird deshalb von den Wohnungsbauprestoren bevorzugt umgesetzt (siehe hierzu auch Kapitel 4.2).

In Heidelberg, wie auch in anderen deutschen Großstädten, findet der ungebundene Wohnungsbau (v.a. bei kleineren Projekten) in den vergangenen Jahren verstärkt im Segment der Eigentumswohnungen statt. Aufgrund der Größe des Patrick-Henry-Villages ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Segments der preislich ungebundenen Geschosswohnungen sowohl ein Miet- als auch Eigentumsanteil wirtschaftlich durchsetzen kann. Das zeigen beispielhaft die Erfahrungen in der Heidelberger Bahnstadt sowie die Analyse der unmittelbar an Heidelberg angrenzenden Gemeinden.⁸ (WRBA HD 2035, S.35).

In Abbildung 5 ist dargestellt, wie sich die Wirtschaftlichkeit des ungebundenen Wohnungsbaus unter den aktuellen Marktbedingungen auf dem PHV darstellt. Für die weiteren Szenarienberechnungen in Kapitel 5 werden für dichtere Bauweisen (GFZ > 1,5) Anfangsmieten von 13,00 €/m² und Verkaufspreise von 5.000 €/m² angesetzt. Für lockerere Bauweisen (GFZ < 1,5) werden Anfangsmieten bis zu 14,00 €/m² und Verkaufspreise bis zu 6.000 €/m² angesetzt.

Abb. 5 Wirtschaftlichkeit des ungebundenen Geschosswohnungsbaus in Abhängigkeit des Bodenpreises und der Anfangsmiete



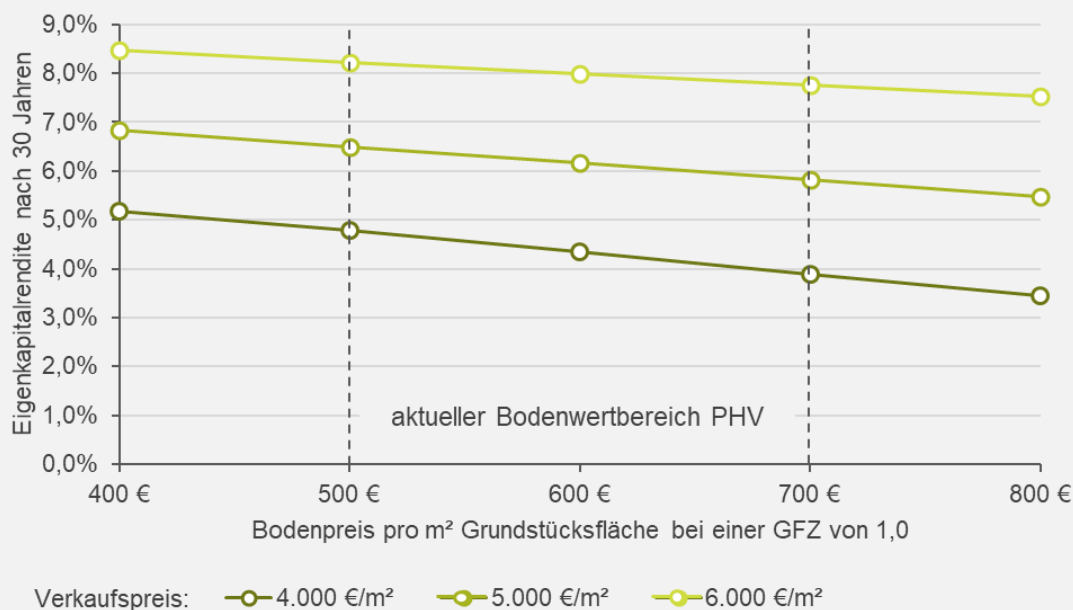
Den Berechnungen liegen folgende wesentliche Annahmen zu Grunde: Grunderwerbsnebenkosten (10 %), Baukosten (3.000 €/m² Wohnfläche), Mietsteigerung (jährl. 1,28 %), Eigenkapitalanteil (20 %), Bewirtschaftungskosten nach II BV, Liegenschaftszinssatz als Vergleichszinssatz (3,0 %), Rohertragsfaktor nach 30 Jahren (20,0), Zinssatz und Tilgung (je 2,0 %), Betrachtungszeitraum (30 Jahre), weitere Annahmen und der Rechenweg siehe Anhang

Quelle: eigene Berechnung

⁷ BBSR: Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen? Bonn, 2017.

⁸ siehe hierzu Wohnraumbedarfsanalyse 2035 für Heidelberg, Quaestio 2019, S.35.

Abb. 6 Wirtschaftlichkeit des ungebundenen Geschosswohnungsbaus in Abhängigkeit des Bodenpreises und der Verkaufspreise



Den Berechnungen liegen folgende wesentliche Annahmen zu Grunde: Grunderwerbsnebenkosten (10 %), Baukosten (3.000 €/m² Wohnfläche), Mietsteigerung (jährl. 1,28 %), Eigenkapitalanteil (20 %), Bewirtschaftungskosten nach II BV, Liegenschaftszinssatz als Vergleichszinssatz (3,0 %), Rohertragsfaktor nach 30 Jahren (20,0), Zinssatz und Tilgung (je 2,0 %), Betrachtungszeitraum (30 Jahre), weitere Annahmen und der Rechenweg siehe Anhang

Quelle: eigene Berechnung

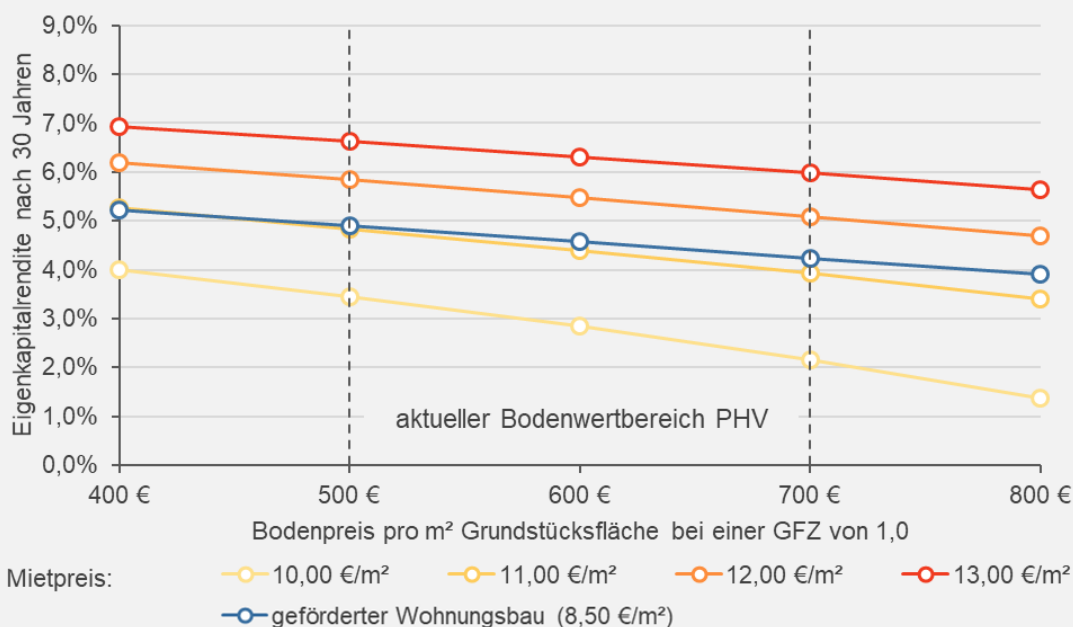
4.2. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Derzeit befinden sich in Heidelberg rund 2.800 Wohnungen, die in Folge der Wohnraumförderung preislich gebunden sind. Von diesen werden im Laufe des Realisierungszeitraums des PHV rund 400 Wohnungen auslaufen. Dem stehen über 1.000 zusätzliche mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gegenüber, die nach aktuellem Stand v.a. in der Südstadt und auf Hospital entstehen. Darüber hinaus gibt es in Heidelberg weitere rund 2.100 Wohnungen der GGH, die freiwillig preislich gebunden sind (siehe auch Kapitel 4.3. der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035). Der Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum hat die Stadt Heidelberg dazu veranlasst, v.a. bei größeren Neubauvorhaben über wohnungspolitische Konzepte verbindliche Vorgaben für den geförderten Mietwohnungsbau im unteren und mittleren Preissegment festzulegen. So entstehen beispielsweise im Projekt Hospital 20 Prozent der Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau und weitere 20 Prozent im preisgedämpften Mietsegment. Darüber hinaus wird bei der Schaffung von Baurecht über das Baulandmanagement eine verbindliche Quote von derzeit 20 Prozent zur Schaffung von gebundenem Wohnraum gefordert.

Mit dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 hat das Land Baden-Württemberg die Bedingungen für den Neubau geförderter Wohnungen zuletzt deutlich verbessert. Derzeit liegt der Zinssatz für ein Förderdarlehen, das in der Regel den Fremdkapitalbedarf eines Vorhabens vollständig abdecken kann, bei 0,0% und kann in Abhängigkeit der eingehaltenen energetischen Standards noch um Tilgungszuschüsse ergänzt werden. Im Gegenzug muss die Miete für die geförderten Wohnungen 33 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Derzeit liegt diese Fördermiete für den Neubau in Heidelberg bei ca. 8,50 €/m².

In Abbildung 7 ist dargestellt, wie sich die Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus unter den aktuellen Marktbedingungen und im Vergleich zum nicht preisgebundenen Mietwohnungsbau darstellt.

Abb. 7 Wirtschaftlichkeit des geförderten Mietwohnungsbaus in Abhängigkeit des Bodenpreises im Vergleich zum nicht preisgebundenen Mietwohnungsbau



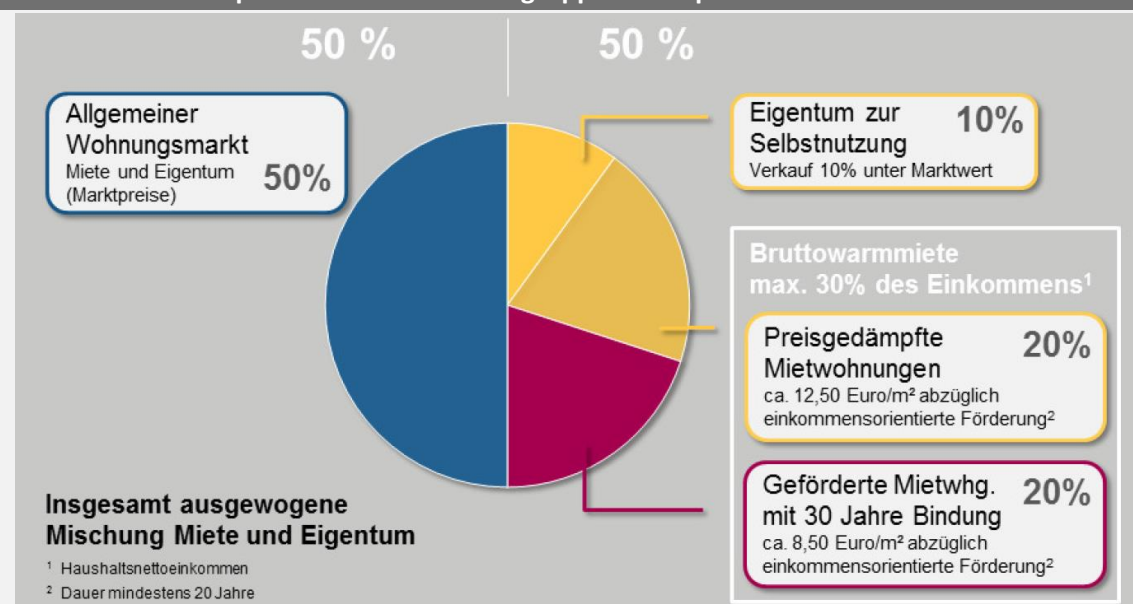
Den Berechnungen liegen folgende wesentliche Annahmen zu Grunde: Grunderwerbsnebenkosten (10 %), Baukosten (3.000 €/m² Wohnfläche), Mietsteigerung (jährl. 1,28 %), Eigenkapitalanteil (20 %), Bewirtschaftungskosten nach II BV, Liegenschaftszinssatz als Vergleichszinssatz (3,0 %), Rohertragsfaktor nach 30 Jahren (20,0), Zinssatz und Tilgung (je 2,0 %) im freifinanzierten Wohnungsbau und Bestimmungen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2018/2019 für eine Bindungsdauer von 30 Jahren, Betrachtungszeitraum (30 Jahre), weitere Annahmen und der Rechenweg siehe Anhang

Quelle: eigene Berechnung

4.3. Wohnraum für die mittleren Einkommen

Sowohl in der kurzen Ausführung in Kapitel 3 als auch in der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 wurde deutlich, dass neben den niedrigen Einkommen, die teilweise über den geförderten Wohnungsbau bedient werden können, auch mittlere Einkommen erhebliche Probleme haben, sich auf dem Wohnungsmarkt mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Dies gilt in verschärfter Form nochmals für den Wohnungsneubau. Möchte man diese Zielgruppe auch über den Wohnungsneubau versorgen, so sind alternative Finanzierungsmodelle abseits des geförderten Wohnungsbaus gefragt. Die Stadt Heidelberg hat hierzu im Rahmen des Konversionsprojekts Hospital ein Konzept erarbeitet, das für 20 Prozent der Wohnungen eine Subjektförderung der einziehenden Haushalte vorsieht. Der Marktmietpreis von 12,50 €/m² wird soweit subventioniert, bis die Mietbelastung des Haushalts noch 30% des Nettoeinkommens beträgt. Finanziert wird diese Förderung aus Teilen der Verkaufserlöse der nicht für dieses Segment vorgesehenen Anteils der Wohnungen (siehe Abbildung 8). Es handelt sich bei diesem Modell also um eine Quersubventionierung innerhalb des Projekts. Neben den 20% preisgedämpften und den 20 Prozent geförderten Mietwohnungen sieht das Wohnzielgruppenkonzept zudem den Verkauf von 10 Prozent der Wohnungen zu 10 Prozent unter dem Marktwert vor, welche Selbstnutzern zur Verfügung gestellt werden sollen.

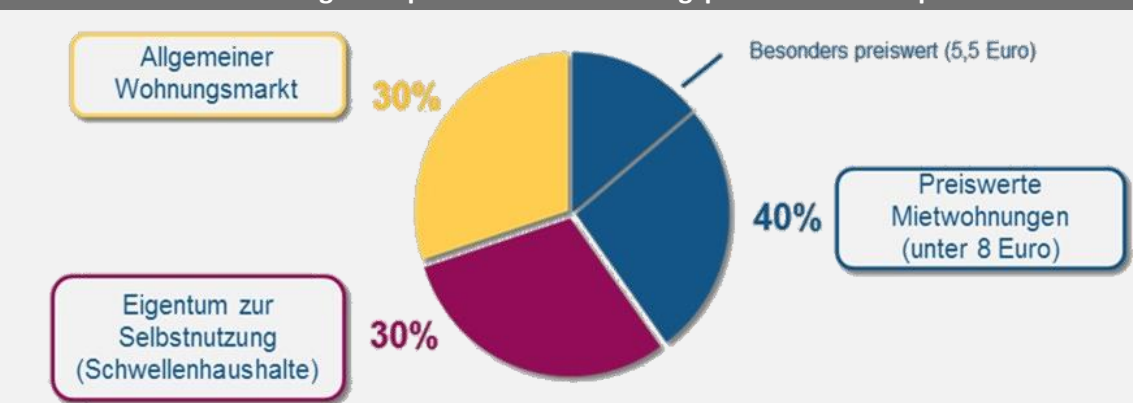
Abb. 8 Aufteilung der Wohnungsmarktsegmente in dem Konversionsprojekt Hospital entsprechend des Wohnzielgruppenkonzepts



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg, Wohnzielgruppenkonzept Hospital

Im Patrick-Henry-Village bietet sich neben dem Neubau von Wohnungen auch die Möglichkeit des Erhalts und der Sanierung von Wohnungsbeständen aus der Zeit der US-amerikanischen Nutzung an. Für die zahlreichen Zeilengebäude gehen die Überlegungen dahin, einen großen Teil dieser Bestände zu erhalten und in diesen Wohnraum für ein preiswertes Wohnungsmarktsegment zu schaffen. Eine ähnliche Ausgangslage lag bei der Entwicklung des Mark-Twain-Villages vor, in dem ebenfalls ein Großteil der vorhandenen Bausubstanz genutzt wurde. Gemeinsam mit den Projektpartnern aus dem genossenschaftlichen Bereich und der GGH gelang es der Stadt Heidelberg für dieses Areal ein wohnungspolitisches Konzept zu erarbeiten, das die Schaffung von 70% preiswertem Wohnraum vorsieht (siehe Abbildung 9). Diese 70% bestehen aus 30% Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung, die an Schwellenhaushalte verkauft werden sollen (Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG + 60%) und aus 40% preiswerten Mietwohnungen. Letztere sollen von den Projektpartnern zu unter 8,00 €/m², ein Teil sogar für 5,50 €/m² vermietet werden. Solche Mietpreise sind nur bei geringen Renditeerwartungen der Bauträger und einem guten Zustand der Bausubstanz möglich.

Abb. 9 Aufteilung der Wohnungsmarktsegmente in dem Konversionsprojekt Mark-Twain-Village entsprechend des wohnungspolitischen Konzepts



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg, Masterplan Südstadt – Wohnungspolitisches Konzept

Auch für das Patrick-Henry-Village ist ein solcher Umgang mit den angesprochenen Teilen der Bestandsgebäude denkbar. Zum jetzigen Stand ist jedoch noch nicht genau abschätzbar, welche baulichen Maßnahmen an den Gebäuden notwendig sein werden und welche Kosten damit verbunden sind. Aus diesem Grund zeigt Abbildung 10 die Wirtschaftlichkeit eines preisgedämpften Segments in Abhängigkeit von den Gesamtkosten einer Investition (Grundstückskosten und Baukosten für die Sanierung), wobei die beiden Kostenpositionen in gewisser Abhängigkeit voneinander stehen. Je teurer eine notwendige Sanierung, desto günstiger wird der Immobilienpreis und umgekehrt.

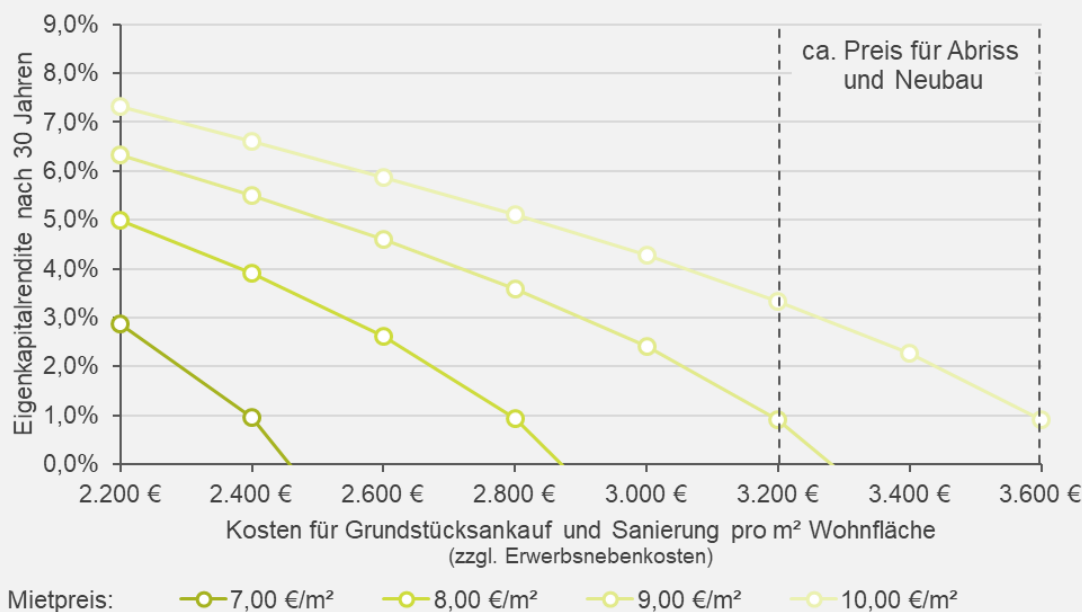
Entscheidend für die Frage, auf welchen Mietpreis sich das preisgedämpfte Segment reduzieren lässt, ist also, welche Kosten bei der Sanierung entstehen und inwieweit den Wohnungsbauinvestoren beim Immobilienerwerb entgegengekommen wird. Setzt man voraus, dass sich ähnlich wie für das Mark-Twain-Village auch für das PHV Investoren finden lassen, die eine wohnbauliche Bestandsentwicklung auch mit niedrigeren als den marktüblichen Renditen umsetzen, so könnte die 3,0 Prozent Renditelinie in Abbildung 10 eine Richtschnur für ein preisgedämpftes Segment bilden. So wäre bei Kosten

- von ca. 2.200 €/m² Wohnfläche ein preisgedämpftes Segment bei 7,00 €/m² möglich,
- von ca. 2.500 €/m² Wohnfläche ein preisgedämpftes Segment bei 8,00 €/m² möglich,
- von ca. 2.900 €/m² Wohnfläche ein preisgedämpftes Segment bei 9,00 €/m² möglich,
- von ca. 3.200 €/m² Wohnfläche ein preisgedämpftes Segment bei 10,00 €/m² möglich.

In letztem Falle würde der Abriss mit anschließendem Neubau von Wohnungen bereits eine wirtschaftliche Alternative darstellen. Für die Szenarienberechnungen wird für das preisgedämpfte Segment eine Rendite von 3,0 Prozent zugrunde gelegt. Dies entspricht einem Kapitalwert der Immobilie von 0 € in der wirtschaftlichen Betrachtung des Gesamtprojekts.

Im Eigentumssegment ist eine Regelung ähnlich der des Hospitals möglich. Eine entsprechende Regelung für Schwellenhaushalte würde den Preis für Eigentumswohnungen (in den dichteren Quartieren) von 5.000 €/m² auf 4.500 €/m² reduzieren. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einzelne Baufelder für Baugruppen zu reservieren und so ebenfalls eine Form der Eigentumsbildung abseits des allgemeinen Wohnungsmarkts zu ermöglichen.

Abb. 10 Wirtschaftlichkeit eines preisgedämpften Wohnungsbausegments in Abhängigkeit der Kosten für den Grundstücksankauf und der Sanierung



Den Berechnungen liegen folgende wesentliche Annahmen zu Grunde: Grunderwerbsnebenkosten (5 % der Gesamtinvestitionskosten), Mietsteigerung (jährl. 1,28 %), Eigenkapitalanteil (20 %), Bewirtschaftungskosten nach II BV, Liegenschaftszinssatz als Vergleichszinssatz (3,0 %), Rothertragsfaktor nach 30 Jahren (15,0), Zinssatz und Tilgung (je 2,0 %), Betrachtungszeitraum (30 Jahre), weitere Annahmen und der Rechenweg siehe Anhang

Quelle: eigene Berechnung

4.4. Einfamilienhäuser

Neben der Zeilenbebauung in der Mitte des PHV sollen auch im nördlichen Teil Baustrukturen erhalten bleiben. Hierbei handelt es sich um ehemalige Offiziersvillen, die in Folge einer Instandsetzung als freistehende Einfamilienhäuser vermarktet werden können. Dass für ein solches Wohnungsmarktsegment in Heidelberg und der Region ausreichend Nachfrage besteht, stand für alle der im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2035 befragten Wohnungsmarktextperten außer Frage. Auch der Standort auf dem PHV – eine Mindestversorgung vorausgesetzt – erscheint allen Befragten als gut bis sehr gut geeignet.

Die Qualität dieses Teilraums liegt in der Lage im Park und dem umgebenden alten Baumbestand. Eine Parzellierung, wie sie eine Aufteilung der Offiziersvillen in einzelne Einheiten nach sich zieht, würde diesen Charakter sicherlich zerstören. Andererseits ist sie Voraussetzung für eine bestmögliche Vermarktung der Bestände. Alternative Trägermodelle, die eine Parzellierung vermeiden und ggf. auch andere Nutzungen in die Bestände integrieren, sind zwar durchaus denkbar, werden aber in ihrer Wirtschaftlichkeit hinter einer hochwertigen Wohnnutzung mit parzellierten Grundstücken zurückbleiben.

Für die Szenarienberechnungen werden zwei mögliche Nutzungskonzepte modelliert. In dem einen werden die Eigenheimbestände gleich den hochwertigen Eigentumswohnungen behandelt, in dem anderen werden sie wie hochwertige Mietwohnungen berechnet.

5. Szenarien einer wohnbaulichen Entwicklung im PHV

Wohnungspolitische Vorgaben, wie sie beispielsweise für das Mark-Twain-Village oder das Hospital vereinbart wurden oder in dem Baulandmanagement der Stadt Heidelberg festgehalten sind, finden in der Regel gesellschaftlich Anklang. Gerade in einem Umfeld von Wohnraumknappheit und steigenden Preisen für das Wohnen finden Forderungen nach einem regulierenden Eingriff der öffentlichen Hand Gehör und sind auch nachvollziehbar. Wohnungspolitische Vorgaben haben jedoch Konsequenzen, die nicht immer im vollem Umfang bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden. Dies betrifft zum einen die Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit eines Wohnungsbauprojekts. Zum anderen aber auch mögliche Abwägungen mit anderen stadtpolitischen Belangen. Schließlich könnten mögliche Überschüsse, die in einem solchen Projekt entstehen und durch wohnungspolitische Vorgaben ggf. reduziert werden, auch an anderer Stelle (z.B. zur Finanzierung von Kindergärten und Schulen) verwendet werden.

In dem vorangegangenen Kapitel wurden die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungsbausegmente einzeln diskutiert. In den folgenden Berechnungen werden die Ergebnisse dieser Auswertungen in ein Gesamtmodell für das PHV eingebracht. Ziel dieser Berechnungen ist es, für das PHV zeigen zu können, wie sich unterschiedliche wohnungspolitische Ansätze in der Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens widerspiegeln. Drei Szenarien werden hierfür miteinander verglichen:

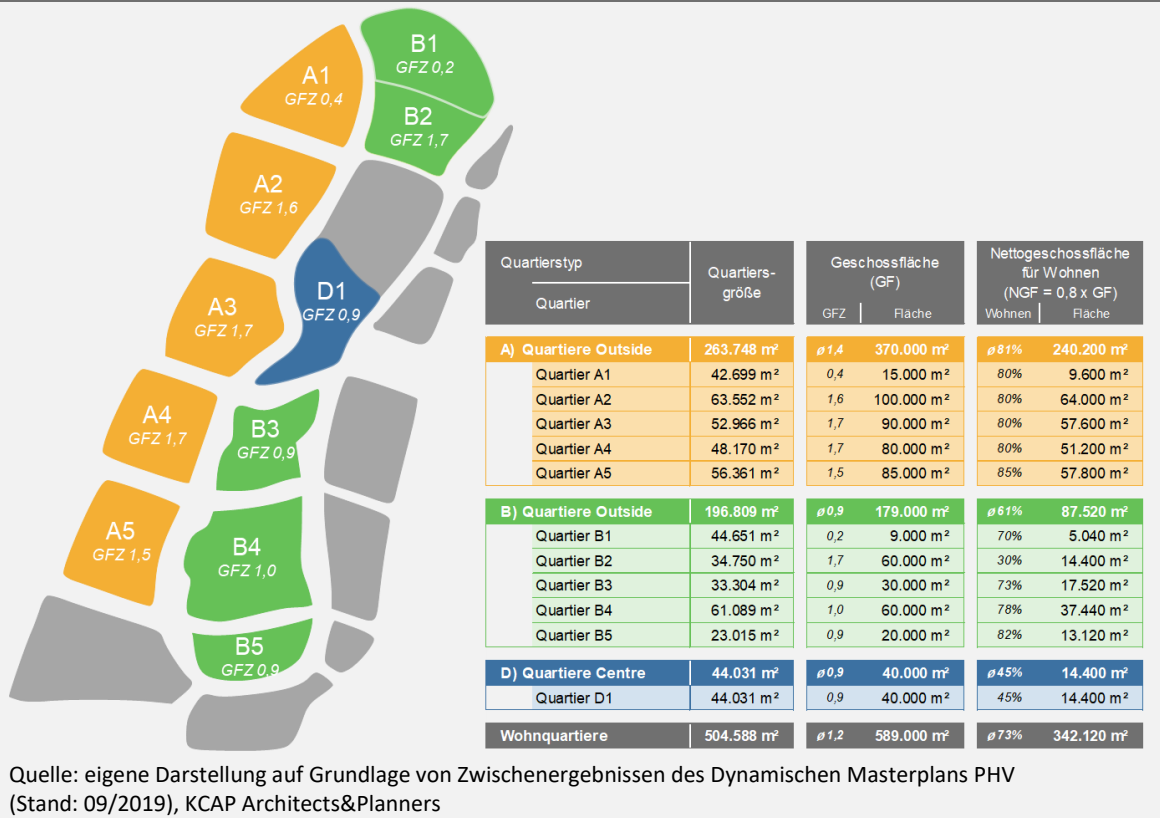
- Szenario 1 (Ungebundener Wohnungsmarkt): Das erste Szenario geht von einem kaum regulierten Wohnungsmarkt aus. In der Konsequenz setzen sich die ertragsstärksten Wohnungsmarktsegmente durch und das Wohnungsangebot ist entsprechend hochpreisig. Dieses Szenario dient v.a. als Referenzgröße für die Szenarien mit wohnungspolitischen Vorgaben.
- Szenario 2 (Baulandmanagement): Das zweite Szenario geht von einem wohnungspolitischen Eingriff aus, der im Wesentlichen den Vorgaben des aktuell gültigen Heidelberger Baulandmanagements entspricht.
- Szenario 3 (Heidelberger Mischung): Das dritte Szenario geht von einem weitreichenden wohnungspolitischen Eingriff aus, der sich an den Vorgaben bei den Konversionsflächen Mark-Twain-Village und Hospital orientiert. Die dort angewendeten Ansätze werden auf die Gegebenheiten des PHVs angepasst.

Mit den Ergebnissen aus diesen Szenarien soll sichtbar gemacht werden, welchen wirtschaftlichen Eingriff mögliche wohnungspolitische Entscheidungen und damit verbundene Vorgaben für das PHV haben. Es ist selbstverständlich, dass eine politische Abwägung am Ende nicht allein durch die Wirtschaftlichkeit bestimmt wird. Es sollten aber fundierte Grundlagen vorliegen, um entsprechende Argumente richtig bewerten zu können.

Neben den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bildet das dem aktuellen Planungsstand entsprechende Mengengerüst für das PHV die zentrale Grundlage für die Berechnungen der Szenarien (Stand: 09/2019). In diesem Mengengerüst sind die Quartiere in unterschiedliche Quartierstypen eingeteilt, in ihrer Grundstücksfläche vermessen und mit Zielzahlen zur Bebauungsdichte versehen (siehe Abbildung 11). Zwar ist es äußerst wahrscheinlich, dass sich im Zuge

einer weiteren Konkretisierung der städtebaulichen Planungen diese Zahlen noch ändern werden. Eine wohnungspolitische Richtungsentscheidung kann jedoch nicht warten, bis alle städtebaulichen Details abschließend diskutiert und festgelegt wurden. Vielmehr sollten die wohnungspolitischen Vorgaben ihrerseits bei diesen Diskussion und Entscheidungen Berücksichtigung finden.⁹

Abb. 11 Quartiere des PHVs mit nennenswertem Anteil an Wohnnutzung: Grundstücksflächen und geplante Bebauungsdichten



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Zwischenergebnissen des Dynamischen Masterplans PHV (Stand: 09/2019), KCAP Architects&Planners

⁹ Als Anlage zu dem wohnungspolitischen Konzept wird der Stadt Heidelberg die Excel-Datei der Szenarienberechnung zur Verfügung gestellt, so dass die Berechnungen auch nach Übergabe des vorliegenden Berichts durch die Stadt Heidelberg angepasst werden können.

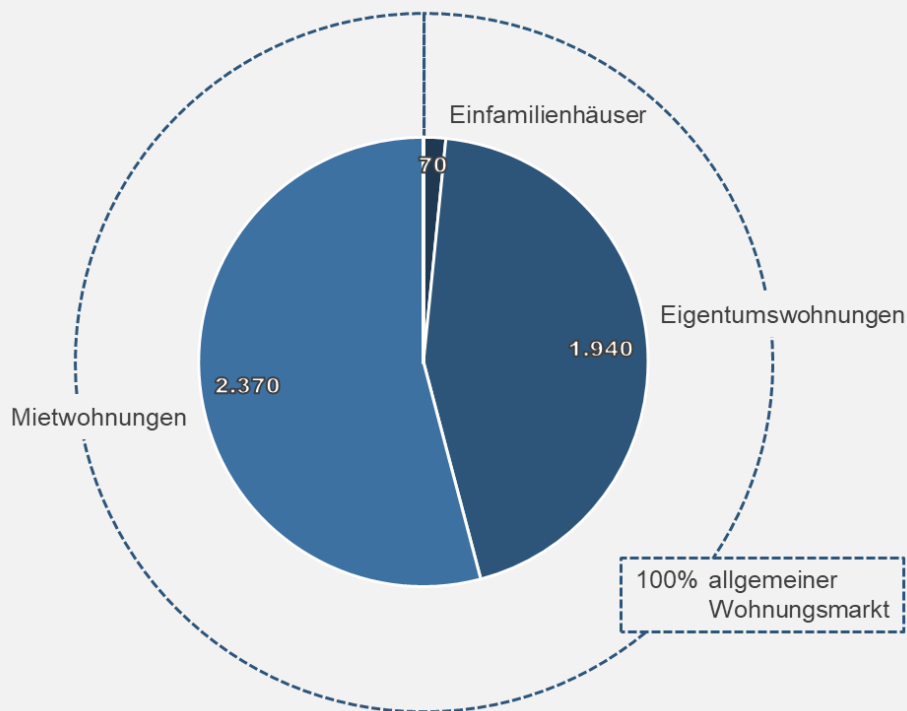
5.1. Szenario 1: Ungebundener Wohnungsmarkt

Prämissen: Keine wohnungspolitische Regulierung, Wohnungsbau in den wirtschaftlich stärksten Segmenten

Ergebnisse: Das Ergebnis des ersten Szenarios setzt die Messlatte für die weiteren Szenarien. Entsprechend der Prämisse kommen nur solche Wohnungsmarktsegmente zum Zuge, die das Wohnungsbaupotenzial möglichst gewinnbringend ausnutzen (siehe Abbildung 12). Dies sind der freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungsbau, sowie die Vermarktung der Eigenheime. Der Mietanteil liegt in diesem Szenario mit 54% über dem, was bei einem reinen Neubauquartier erwartbar wäre. Dies liegt vor allem daran, dass sich die erhaltenswerten Bestände v.a. zur Vermietung durch einen Bestandshalter eignen. In der Übersichtstabelle (Tabelle 4) kann nachvollzogen werden, wie sich in diesem Szenario die Wohnungsmarktsegmente auf die unterschiedlichen Quartiere des PHV verteilen.

In der Summe aller Wohnungsmarktsegmente kann unter den aktuellen Marktbedingungen (Stand 09/2019) in diesem ersten Szenario eine Eigenkapitalrendite von 6,7 % erwirtschaftet werden. Der Kapitalwert der Investition beträgt durchschnittlich rund 1.770 €/m² Nettogeschossfläche.

Abb. 12 Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsmarktsegmenten im Szenario 1: Ungebundener Wohnungsmarkt



Quelle: eigene Berechnungen

Tab. 4 Detaillierte Übersicht der Aufteilung des Wohnungsbaus auf die Wohnungsmarktsegmente im Szenario 1: Ungebundener Wohnungsmarkt

Quartierstyp Mikroquartier Wohnungsmarktsegment / Vermarktung	Quartiers- größe	Geschossfläche (GF)		Nettogeschossfläche für Wohnen (NGF = 0,8 x GF)		Wohnungen / Wohneinheiten		
		GFZ	Fläche	Wohnen	Segment	Fläche	Ø-Fläche	Anzahl
A) Mikroquartiere Outside	263.748 m²	Ø 1,4	370.000 m²	Ø 81%		240.200 m²		3.080
Mikroquartier A1	42.699 m²	0,4	15.000 m²	80%		9.600 m²		100
Eigentumswohnungen á 6.000 €/m ²				60%		5.760 m ²	80 m ²	70
Eigenheime á 600.000 €				40%		3.840 m ²	120 m ²	30
Mikroquartier A2	63.552 m²	1,6	100.000 m²	80%		64.000 m²		830
Eigentumswohnungen á 5.000 €/m ²				50%		32.000 m ²	80 m ²	400
Mietwohnungen, freifinanziert á 13,00 €/m ²				50%		32.000 m ²	75 m ²	430
Mikroquartier A3	52.966 m²	1,7	90.000 m²	80%		57.600 m²		740
Eigentumswohnungen á 5.000 €/m ²				50%		28.800 m ²	80 m ²	360
Mietwohnungen, freifinanziert á 13,00 €/m ²				50%		28.800 m ²	75 m ²	380
Mikroquartier A4	48.170 m²	1,7	80.000 m²	80%		51.200 m²		660
Eigentumswohnungen á 5.000 €/m ²				50%		25.600 m ²	80 m ²	320
Mietwohnungen, freifinanziert á 13,00 €/m ²				50%		25.600 m ²	75 m ²	340
Mikroquartier A5	56.361 m²	1,5	85.000 m²	85%		57.800 m²		750
Eigentumswohnungen á 5.000 €/m ²				50%		28.900 m ²	80 m ²	360
Mietwohnungen, freifinanziert á 13,00 €/m ²				50%		28.900 m ²	75 m ²	390
B) Mikroquartiere Outside	196.809 m²	Ø 0,9	179.000 m²	Ø 61%		87.520 m²		1.120
Mikroquartier B1	44.651 m²	0,2	9.000 m²	70%		5.040 m²		40
Eigenheime á 600.000 €				100%		5.040 m ²	120 m ²	40
Mikroquartier B2	34.750 m²	1,7	60.000 m²	30%		14.400 m²		190
Eigentumswohnungen á 5.000 €/m ²				50%		7.200 m ²	80 m ²	90
Mietwohnungen, freifinanziert á 13,00 €/m ²				50%		7.200 m ²	75 m ²	100
Mikroquartier B3	33.304 m²	0,9	30.000 m²	73%		17.520 m²		230
Neubau - Eigentumswohnungen á 5.500 €/m ²				20%		3.500 m ²	80 m ²	40
Bestand - Mietwohnung, freif. á 12,00 €/m ²				80%		14.020 m ²	75 m ²	190
Mikroquartier B4	61.089 m²	1,0	60.000 m²	78%		37.440 m²		490
Neubau - Eigentumswohnungen á 5.500 €/m ²				20%		7.490 m ²	80 m ²	90
Bestand - Mietwohnung, freif. á 12,00 €/m ²				80%		29.950 m ²	75 m ²	400
Mikroquartier B5	23.015 m²	0,9	20.000 m²	82%		13.120 m²		170
Neubau - Eigentumswohnungen á 5.500 €/m ²				20%		2.620 m ²	80 m ²	30
Bestand - Mietwohnung, freif. á 12,00 €/m ²				80%		10.500 m ²	75 m ²	140
D) Mikroquartiere Centre	44.031 m²	Ø 0,9	40.000 m²	Ø 45%		14.400 m²		180
Mikroquartier D1	44.031 m²	0,9	40.000 m²	45%		14.400 m²		180
Eigentumswohnungen á 5.500 €/m ²				100%		14.400 m ²	80 m ²	180
Wohnquartiere						342.120 m²		4.380
Ungebundene Marktsegmente						342.120 m²		4.380
Einfamilienhäuser 600.000 €						8.880 m ²	2%	70
Eigentumswohnungen 5.000 - 6.000 €/m ²						156.270 m ²	44%	1.940
Mietwohnungen 12,00 - 14,00 €/m ²						176.970 m ²	54%	2.370
Preisgedämpftes Wohnungsmarktsegment						0 m ²		0

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Zwischenergebnissen des Dynamischen Masterplans PHV (Stand: 09/2019), KCAP Architects&Planners

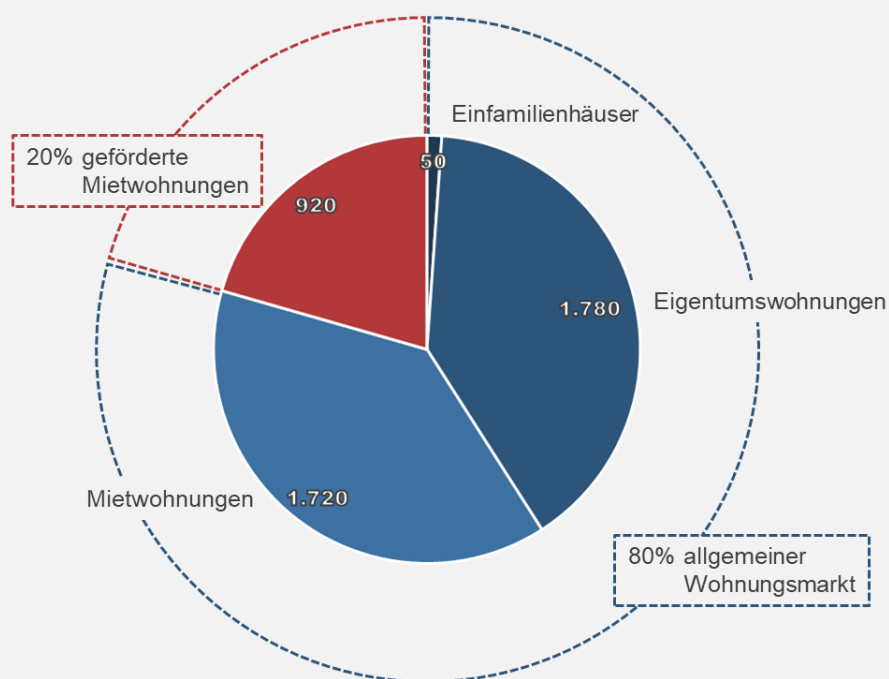
5.2. Szenario 2: Baulandmanagement

Prämissen: Wohnungspolitische Vorgaben analog des aktuelle gültigen Baulandmanagements: 20 Prozent geförderter Wohnraum, Wohnungsmix aus Miet- und Eigentumswohnungen (60:40)¹⁰

Ergebnisse: Im zweiten Szenario beträgt der Anteil der Eigentumswohnungen 40 Prozent. Zusätzlich wurde ein Anteil von 20 Prozent geförderter Mietwohnungen berücksichtigt (siehe Abbildung 13 und Tabelle 5). In diesem Szenario wurde die Neubauförderung der Landeswohnungsbauförderung berücksichtigt. Deshalb findet sich der geförderte Wohnungsbau in den Quartieren mit den höchsten Neubauteilen wieder. Abweichend hierzu, könnte die Wohnungsbauförderung auch für die Sanierung der Wohnungsbestände in den Quartieren B in Anspruch genommen werden, wodurch eine höherer Grad an Durchmischung erreicht werden könnte.

In der Summe aller Wohnungsmarktsegmente kann unter den aktuellen Marktbedingungen (Stand 09/2019) in diesem zweiten Szenario eine Eigenkapitalrendite von 6,2 % erwirtschaftet werden, also eine um 0,5%-Punkte geringere Rendite als im Szenario ohne wohnungspolitische Eingriffe. Der Kapitalwert der Investition beträgt durchschnittlich rund 1.540 €/m² Nettogeschossfläche und damit rund 230 €/m² weniger als in Szenario 1.

Abb. 13 Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsmarktsegmenten im Szenario 2: Baulandmanagement



Quelle: eigene Berechnungen

¹⁰ Der Wohnungsmix ist im BLM nicht mehr vorgeschrieben, sondern wird dem Vorhabenträger überlassen. Für PHV erscheint sie als Richtschnur dennoch passend zu sein. In der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 (Quaestio 2019) für Heidelberg wurde festgestellt, dass die umliegenden Gemeinden (Eppelheim, Schwetzingen etc.), die Heidelberg strukturell am ähnlichsten sind, ebenfalls einen Eigentumsanteil von ca. 40% besitzen.

Tab. 5 Detaillierte Übersicht der Aufteilung des Wohnungsbaus auf die Wohnungsmarktsegmente im Szenario 2: Baulandmanagement

Quartierstyp Mikroquartier Wohnungsmarktsegment / Vermarktung	Quartiers- größe	Geschossfläche (GF)		Nettogeschossfläche für Wohnen (NGF = 0,8 x GF)			Wohnungen / Wohneinheiten	
		GFZ	Fläche	Wohnen	Segment	Fläche	Ø-Fläche	Anzahl
A) Mikroquartiere Outside	263.748 m²	Ø 1,4	370.000 m²	Ø 81%		240.200 m²		3.130
Mikroquartier A1	42.699 m²	0,4	15.000 m²	80%		9.600 m²		100
Eigentumswohnungen á 6.000 €/m ²				60%		5.760 m ²	80 m ²	70
Eigenheime á 600.000 €				40%		3.840 m ²	120 m ²	30
Mikroquartier A2	63.552 m²	1,6	100.000 m²	80%		64.000 m²		840
Eigentumswohnungen á 5.000 €/m ²				50%		32.000 m ²	80 m ²	400
Mietwohnungen, freifinanziert á 13,00 €/m ²				25%		16.000 m ²	75 m ²	210
Mietwohnungen, gefördert á 8,50 €/m ²				25%		16.000 m ²	70 m ²	230
Mikroquartier A3	52.966 m²	1,7	90.000 m²	80%		57.600 m²		760
Eigentumswohnungen á 5.000 €/m ²				50%		28.800 m ²	80 m ²	360
Mietwohnungen, freifinanziert á 13,00 €/m ²				25%		14.400 m ²	75 m ²	190
Mietwohnungen, gefördert á 8,50 €/m ²				25%		14.400 m ²	70 m ²	210
Mikroquartier A4	48.170 m²	1,7	80.000 m²	80%		51.200 m²		670
Eigentumswohnungen á 5.000 €/m ²				50%		25.600 m ²	80 m ²	320
Mietwohnungen, freifinanziert á 13,00 €/m ²				25%		12.800 m ²	75 m ²	170
Mietwohnungen, gefördert á 8,50 €/m ²				25%		12.800 m ²	70 m ²	180
Mikroquartier A5	56.361 m²	1,5	85.000 m²	85%		57.800 m²		760
Eigentumswohnungen á 5.000 €/m ²				50%		28.900 m ²	80 m ²	360
Mietwohnungen, freifinanziert á 13,00 €/m ²				25%		14.450 m ²	75 m ²	190
Mietwohnungen, gefördert á 8,50 €/m ²				25%		14.450 m ²	70 m ²	210
B) Mikroquartiere Outside	196.809 m²	Ø 0,9	179.000 m²	Ø 61%		87.520 m²		1.150
Mikroquartier B1	44.651 m²	0,2	9.000 m²	70%		5.040 m²		50
Eigenheime á 600.000 €				50%		2.520 m ²	120 m ²	20
Vermietete Offiziersvillen á 14,00 €/m ²				50%		2.520 m ²	75 m ²	30
Mikroquartier B2	34.750 m²	1,7	60.000 m²	30%		14.400 m²		190
Eigentumswohnungen á 5.000 €/m ²				50%		7.200 m ²	80 m ²	90
Mietwohnungen, freifinanziert á 13,00 €/m ²				30%		4.320 m ²	75 m ²	60
Mietwohnungen, gefördert á 8,50 €/m ²				20%		2.880 m ²	70 m ²	40
Mikroquartier B3	33.304 m²	0,9	30.000 m²	73%		17.520 m²		230
Neubau - Eigentumswohnungen á 5.500 €/m ²				10%		1.750 m ²	80 m ²	20
Neubau - Mietwohnungen, freif. á 13,50 €/m ²				10%		1.750 m ²	75 m ²	20
Bestand - Mietwohnung, freif. á 12,00 €/m ²				80%		14.020 m ²	75 m ²	190
Mikroquartier B4	61.089 m²	1,0	60.000 m²	78%		37.440 m²		500
Neubau - Eigentumswohnungen á 5.500 €/m ²				10%		3.740 m ²	80 m ²	50
Neubau - Mietwohnungen, freif. á 13,50 €/m ²				10%		3.740 m ²	75 m ²	50
Bestand - Mietwohnung, freif. á 12,00 €/m ²				80%		29.950 m ²	75 m ²	400
Mikroquartier B5	23.015 m²	0,9	20.000 m²	82%		13.120 m²		180
Neubau - Eigentumswohnungen á 5.500 €/m ²				10%		1.310 m ²	80 m ²	20
Neubau - Mietwohnungen, freif. á 13,50 €/m ²				10%		1.310 m ²	75 m ²	20
Bestand - Mietwohnung, freif. á 12,00 €/m ²				80%		10.500 m ²	75 m ²	140
D) Mikroquartiere Centre	44.031 m²	Ø 0,9	40.000 m²	Ø 45%		14.400 m²		90
Mikroquartier D1	44.031 m²	0,9	40.000 m²	45%		14.400 m²		90
Eigentumswohnungen á 5.500 €/m ²				50%		7.200 m ²	80 m ²	90
Mietwohnungen, freifinanziert á 13,50 €/m ²				25%		3.600 m ²	75 m ²	50
Mietwohnungen, gefördert á 8,50 €/m ²				25%		3.600 m ²	70 m ²	50
Wohnquartiere						342.110 m²		4.470
Ungebundene Marktsegmente						277.980 m²		3.550
Einfamilienhäuser 600.000 €						6.360 m ²	1%	50
Eigentumswohnungen 5.000 - 6.000 €/m ²						142.260 m ²	40%	1.780
Mietwohnungen 12,00 - 14,00 €/m ²						129.360 m ²	38%	1.720
Preisgedämpftes Wohnungsmarktsegment						64.130 m²		920
geförderte Mietwohnungen 8,50 €/m ²						64.130 m ²	21%	920

Quelle: eigene Berechnungen von Zwischenergebnissen des Dynamischen Masterplans PHV (Stand: 09/2019), KCAP Architects&Planners

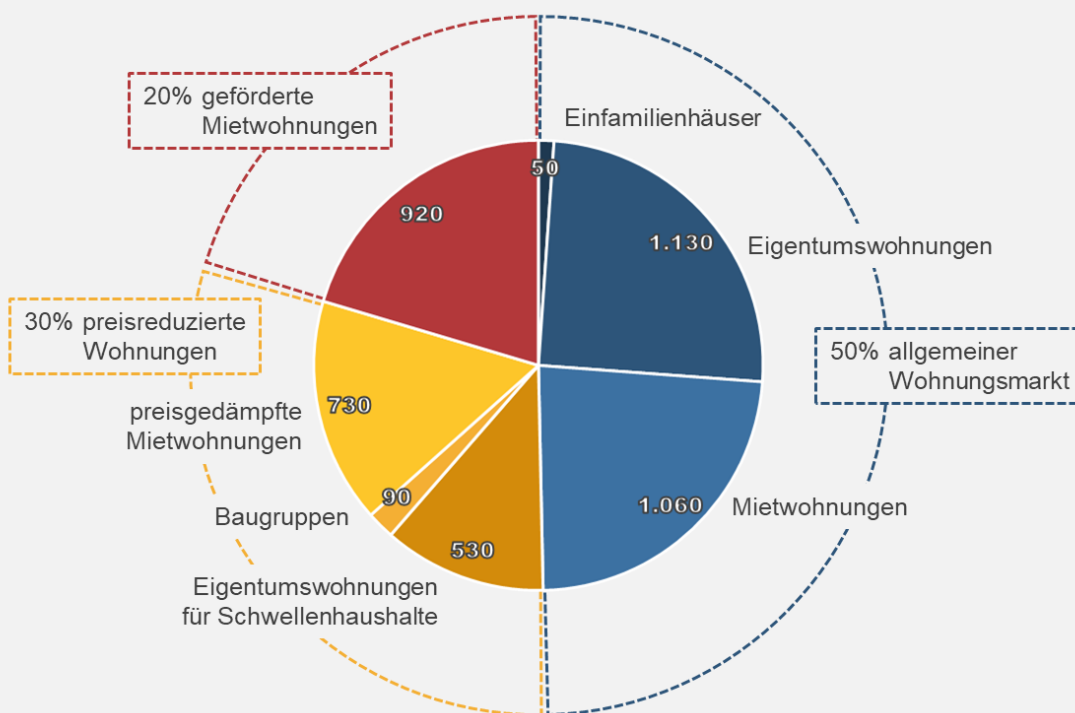
5.3. Szenario 3: Heidelberger Mischung

Prämissen: Verstärkte wohnungspolitische Vorgaben vergleichbar mit den Vereinbarungen im Mark-Twain-Village und Hospital, Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Baulandmanagement 20 Prozent geförderter Wohnraum, Wohnungsmix aus Miet- und Eigentumswohnungen (60:40, siehe Fußnote 10)

Ergebnisse: Im Szenario 3 werden neben dem Anteil von 20 Prozent gefördertem Wohnungsbau weitere 30 Prozent preisreduzierte Wohnungsmarktsegmente eingefügt. Dadurch reduziert sich der Anteil der preislich ungebundenen Wohnungen auf 50 Prozent (siehe Abbildung 14 und Tabelle 6). Das preisreduzierte Wohnungsmarktsegment besteht aus unterschiedlichen Teilsegmenten. Zum einen sind dies die Bestandswohnungen in den Quartieren B, für die eine sparsame Bewirtschaftung vorausgesetzt wird. Sie bilden das Teilsegment der preisgedämpften Mietwohnungen. Ähnlich der Regelungen im Hospital wurde zudem ein preisreduziertes Segment für Eigentumswohnungen eingeführt, das mit den Verkaufspreisen 10 Prozent unter den Marktpreisen liegt. Darüber hinaus zählen auch einzelne Baufelder für Baugruppen in dieses Segment.

In der Summe aller Wohnungsmarktsegmente kann in diesem dritten Szenario eine Eigenkapitalrendite von noch 5,6 % erwirtschaftet werden, also eine um 1,1 %-Punkte geringere Rendite als im Szenario ohne wohnungspolitische Eingriffe. Der Kapitalwert der Investition beträgt durchschnittlich rund 1.310 €/m² Nettogeschossfläche. Das bedeutet, dass im Vergleich zu Szenario 1 der erwirtschaftbare Gewinn pro m² NGF um rund 460 € geringer ist.

Abb. 14 Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsmarktsegmenten im Szenario 3: Heidelberger Mischung



Quelle: eigene Berechnungen

Tab. 6 Detaillierte Übersicht der Aufteilung des Wohnungsbaus auf die Wohnungsmarktsegmente im Szenario 3: Heidelberger Mischung

Quartierstyp	Quartiersgröße	Geschossfläche (GF)		Nettogeschossfläche für Wohnen (NGF = 0,8 x GF)			Wohnungen / Wohneinheiten	
		GFZ	Fläche	Wohnen	Segment	Fläche	Ø-Fläche	Anzahl
A) Mikroquartiere Outside	263.748 m²	Ø 1,4	370.000 m²	Ø 81%		240.200 m²		3.160
Mikroquartier A1	42.699 m²	0,4	15.000 m²	80%		9.600 m²		100
Eigentumswohnungen	á 6.000 €/m ²			60%		5.760 m ²	80 m ²	70
Eigenheime	á 600.000 €			40%		3.840 m ²	120 m ²	30
Mikroquartier A2	63.552 m²	1,6	100.000 m²	80%		64.000 m²		850
Eigentumswohnungen	á 5.000 €/m ²			30%		19.200 m ²	80 m ²	240
Eigentumswohnungen, preisged.	á 4.500 €/m ²			15%		9.600 m ²	80 m ²	120
Mietwohnungen, freifinanziert	á 13,00 €/m ²			30%		19.200 m ²	75 m ²	260
Mietwohnungen, gefördert	á 8,50 €/m ²			25%		16.000 m ²	70 m ²	230
Mikroquartier A3	52.966 m²	1,7	90.000 m²	80%		57.600 m²		770
Eigentumswohnungen	á 5.000 €/m ²			30%		17.280 m ²	80 m ²	220
Eigentumswohnungen, preisged.	á 4.500 €/m ²			15%		8.640 m ²	80 m ²	110
Mietwohnungen, freifinanziert	á 13,00 €/m ²			30%		17.280 m ²	75 m ²	230
Mietwohnungen, gefördert	á 8,50 €/m ²			25%		14.400 m ²	70 m ²	210
Mikroquartier A4	48.170 m²	1,7	80.000 m²	80%		51.200 m²		670
Eigentumswohnungen	á 5.000 €/m ²			30%		15.360 m ²	80 m ²	190
Eigentumswohnungen, preisged.	á 4.500 €/m ²			15%		7.680 m ²	80 m ²	100
Mietwohnungen, freifinanziert	á 13,00 €/m ²			30%		15.360 m ²	75 m ²	200
Mietwohnungen, gefördert	á 8,50 €/m ²			25%		12.800 m ²	70 m ²	180
Mikroquartier A5	56.361 m²	1,5	85.000 m²	85%		57.800 m²		770
Eigentumswohnungen	á 5.000 €/m ²			30%		17.340 m ²	80 m ²	220
Eigentumswohnungen, preisged.	á 4.500 €/m ²			15%		8.670 m ²	80 m ²	110
Mietwohnungen, freifinanziert	á 13,00 €/m ²			30%		17.340 m ²	75 m ²	230
Mietwohnungen, gefördert	á 8,50 €/m ²			25%		14.450 m ²	70 m ²	210
B) Mikroquartiere Outside	196.809 m²	Ø 0,9	179.000 m²	Ø 61%		87.520 m²		1.150
Mikroquartier B1	44.651 m²	0,2	9.000 m²	70%		5.040 m²		50
Eigenheime	á 600.000 €			50%		2.520 m ²	120 m ²	20
Vermietete Offiziersvillen	á 14,00 €/m ²			50%		2.520 m ²	75 m ²	30
Mikroquartier B2	34.750 m²	1,7	60.000 m²	30%		14.400 m²		190
Eigentumswohnungen	á 5.000 €/m ²			30%		4.320 m ²	80 m ²	50
Eigentumswohnungen, preisged.	á 4.500 €/m ²			20%		2.880 m ²	80 m ²	40
Mietwohnungen, freifinanziert	á 13,00 €/m ²			30%		4.320 m ²	75 m ²	60
Mietwohnungen, gefördert	á 8,50 €/m ²			20%		2.880 m ²	70 m ²	40
Mikroquartier B3	33.304 m²	0,9	30.000 m²	73%		17.520 m²		230
Neubau - Eigentumswohnungen	á 5.500 €/m ²			10%		1.750 m ²	80 m ²	20
Neubau - Baugruppen				10%		1.750 m ²	75 m ²	20
Bestand - Mietwohnung, preisg.	á 8 - 10 €/m ²			80%		14.020 m ²	75 m ²	190
Mikroquartier B4	61.089 m²	1,0	60.000 m²	78%		37.440 m²		500
Neubau - Eigentumswohnungen	á 5.500 €/m ²			10%		3.740 m ²	80 m ²	50
Neubau - Baugruppen				10%		3.740 m ²	75 m ²	50
Bestand - Mietwohnung, preisg.	á 8 - 10 €/m ²			80%		29.950 m ²	75 m ²	400
Mikroquartier B5	23.015 m²	0,9	20.000 m²	82%		13.120 m²		180
Neubau - Eigentumswohnungen	á 5.500 €/m ²			10%		1.310 m ²	80 m ²	20
Neubau - Baugruppen				10%		1.310 m ²	75 m ²	20
Bestand - Mietwohnung, preisg.	á 8 - 10 €/m ²			80%		10.500 m ²	75 m ²	140
D) Mikroquartiere Centre	44.031 m²	Ø 0,9	40.000 m²	Ø 45%		14.400 m²		100
Mikroquartier D1	44.031 m²	0,9	40.000 m²	45%		14.400 m²		100
Eigentumswohnungen	á 5.500 €/m ²			25%		3.600 m ²	80 m ²	50
Eigentumswohnungen, preisged.	á 4.950 €/m ²			25%		3.600 m ²	75 m ²	50
Mietwohnungen, freifinanziert	á 13,50 €/m ²			25%		3.600 m ²	75 m ²	50
Mietwohnungen, gefördert	á 8,50 €/m ²			25%		3.600 m ²	70 m ²	50
Wohnquartiere						342.110 m²		4.510
Ungebundene Marktsegmente						175.640 m²		2.240
Einfamilienhäuser	600.000 €					6.360 m ²	1%	50
Eigentumswohnungen	5.000 - 6.000 €/m ²					89.660 m ²	25%	1.130
Mietwohnungen	12,00 - 14,00 €/m ²					79.620 m ²	24%	1.060
Preisgedämpftes Wohnungsmarktsegment						166.470 m²		2.270
Eigentumswohnungen	4.500 - 4.950 €/m ²					41.070 m ²	12%	530
Baugruppen						6.800 m ²	2%	90
Mietwohnungen	8,00 - 10,00 €/m ²					54.470 m ²	16%	730
geförderte Mietwohnungen	8,50 €/m ²					64.130 m ²	20%	920

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Zwischenergebnissen des Dynamischen Masterplans PHV (Stand: 09/2019), KCAP Architects&Planners

6. Zusammenfassung der Ergebnisse

Mit den Szenarien konnte gezeigt werden, welche Auswirkungen wohnungspolitische Eingriffe auf die Gesamtwirtschaftlichkeit der wohnbaulichen Entwicklung in dem Patrick-Henry-Village haben kann. Tabelle 7 fasst diese Ergebnisse nochmals zusammen. Das Szenario 2, das sich an den wesentlichen Anforderungen aus dem Heidelberger Baulandmanagement orientiert und 20 Prozent geförderten Wohnungsbau beinhaltet, erzeugt unter aktuellen Marktbedingungen (Stand 09/2019) bereits wirtschaftliche Kosten in Höhe von 230 € pro m² Nettogeschossfläche, bezogen auf den aktuellen Zeitpunkt (als Kapitalwert) und über alle Wohnungsbausegmente hinweg. Im Szenario 3, das noch weitergehende wohnungspolitische Regelungen voraussetzt, werden im Vergleich zu einem Fall ohne Reglementierung Kosten von 460 €/m² NGF erzeugt.

Wechselwirkung einzelner Parameter auf die Wirtschaftlichkeit

Klar ist damit: Die Forderung nach preisgünstigem Wohnraum ist nicht kostenneutral zu erreichen. An einer oder mehreren Stellen im Zusammenspiel unterschiedlicher Einflussfaktoren werden sich also Anpassungen ergeben müssen:

- Rendite des Investors: Naheliegendste Möglichkeit ist der Renditeverzicht des Investors. Jedoch sind auch Wohnungsbauinvestoren an wirtschaftliche Spielregeln gebunden. So sind beispielsweise bestimmte Renditeerwartungen erforderlich, um bei Banken ein für den Bau notwendiges Darlehen zu erhalten. Wohnungsbaugenossenschaften und eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft wie die GGH arbeiten teilweise mit geringeren Renditeerwartungen als andere Investoren, so dass durch die Auswahl der Investoren bereits eine erste Kompensation erfolgen kann.
- Höhere Vermarktungspreise im ungebundenen Segment: Andere Investoren die nicht von ihren eigenen Renditeerwartungen abweichen, könnten sich also entweder aus der Realisierung zurückziehen oder versuchen, die Mindereinnahmen an der einen Stelle (preisgebundene Segmente) durch Mehreinnahmen an anderer Stelle (allgemeiner Wohnungsmarkt) zu kompensieren. Inwiefern eine solche Kompensation möglich und sinnvoll ist, hängt davon ab, wieviel Spielraum bei der Vermarktung besteht bis die Obergrenze des auf dem Markt Akzeptierbaren erreicht ist. Diese Grenze könnte sich im Zeitverlauf der Entwicklung des PHVs noch weiter nach oben verschieben und so neue wirtschaftliche Spielräume ermöglichen.¹¹ Hierbei sind allerdings auch die Grenzen der Quersubventionierung zu beachten.
- Bodenpreise: Ein mögliches Instrument, mit dem die Stadt Heidelberg einen Teil ihrer wohnungspolitischen Forderungen kompensieren könnte, ist die Gestaltung der Abgabepreise der Baugrundstücke. So könnten beispielsweise für ertragsschwächere Wohnungsmarktsegmente die Bodenpreise gesenkt werden.¹² Wie viel dies im Einzelnen

¹¹ Dies gilt, solange die steigenden Vermarktungserlöse nicht durch die Preissteigerung bei anderen Kosten (z.B. Baukosten oder Bodenpreise) aufgehoben werden.

¹² Im Normalfall sieht die Gemeindeordnung Baden-Württemberg die Veräußerung von Vermögensgegenständen zum vollen Wert vor (§ 92 Abs. 1 GemO). Ausnahmen bedürfen einer Einzelfallprüfung durch die Rechtsaufsichtsbehörde oder einer regelhaften Freistellung durch das Innenministerium. Für den Wohnungsbau liegt eine solche Ausnahmeregelung vor. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über allgemeine Genehmigungen und die Freistellung von der Vorlagepflicht nach dem Gemeindegewirtschaftsrecht (VwV-Freigrenzen) kann ein Grundstück unter dem

ausmacht, kann an der Differenz der Kapitalwerte in den Übersichtstabellen zu den Szenarien nachvollzogen werden. Bezogen auf das Gesamtprojekt wäre eine Reduzierung des Grundstückspreises um 460 €/m² Wohnfläche erforderlich, um die wirtschaftliche Wirkung der Forderungen aus dem dritten Szenario vollständig zu kompensieren.

- Andere Fördermittel: Eine weitere Möglichkeit einer Kompensation wäre ein kommunales Förderprogramm, das Haushaltsmittel der Stadt Heidelberg für den Bau preisgünstiger Wohnungen (Objektförderung) oder die Unterstützung bedürftiger Haushalte (Subjektförderung) zur Verfügung stellt. Das Konzept der Subjektförderung wurde und wird in Heidelberger Konversionsgebieten bereits eingesetzt. Dabei werden jedoch keine Haushaltsmittel verwendet, sondern Mittel aus dem Projekt selbst generiert. Ein solches projektinternes Förderprogramm ist für den Ausgleich zwischen profitableren und weniger profitablen Segmenten bzw. zwischen zahlungskräftigeren und einkommensschwächeren Bewohnern sicherlich sinnvoll. In seiner wirtschaftlichen Wirkung für das Gesamtvorhaben sind solche Modelle jedoch identisch mit einer verbilligten Grundstücksabgabe (Bahnstadt)¹³ oder höheren Vermarktungspreisen (Hospital)¹⁴.

Tab. 7 Übersicht über die Ergebnisse der Szenarienberechnung

	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3	
	Ungeb. Wohnungsmarkt		Baulandmanagement		Heidelberger Mischung	
Wohnungen						
Allg. Wohnungsmarkt	4.380	100%	3.550	80%	2.240	50%
Baugruppen	-	-	-	-	90	2%
Preisred. Eigentumswohnungen	-	-	-	-	530	13%
Preisged. Mietwhg.	-	-	-	-	730	15%
geförd. Wohnungsbau	-	-	920	20%	920	20%

Den Berechnungen liegen die in den Kapiteln zu den Wohnungsmarktsegmenten genannten wesentliche Annahmen zu Grunde, weitere Annahmen und der Rechenweg siehe Anhang

Quelle: eigene Berechnungen

Vorschlag für die Aufteilung der Wohnungsbausegmente

Das dritte Szenario ist mit dem Namen „Heidelberger Mischung“ betitelt und geht damit auf ein Leitbild zurück, das im Rahmen der IBA für das Patrick-Henry-Village entwickelt wurde. Der Name bezieht sich zwar neben seiner wohnungspolitischen Bedeutung auch auf die Nutzungsmischung innerhalb des Quartiers, deutet aber in diesem Kontext bereits an, dass mit ihm eine ausgleichende Wohnungspolitik verbunden ist. Ziel ist es, im PHV für Heidelberger aller Bevölkerungsteile eine Möglichkeit zum Wohnen zu bieten. Aus den unterschiedlichen Haushaltsgrößen und -typen ergibt sich eine Mischung an Wohnungsgrößen (siehe Abschnitt unten). Aus den finanziellen Möglichkeiten der Haushalte ergibt sich die Aufteilung des zu schaffenden Wohnungsangebots.

vollen Wert veräußert werden, wenn es „(..) zur Förderung des Wohnungsbaus veräußert werden soll und die Körperschaft, Anstalt oder Stiftung allgemeine Richtlinien über die verbilligte Abgabe von Grundstücken beschlossen hat (...)“. Besondere Regelungen gelten für die Abgabe an Körperschaften mit kommunaler Beteiligung (z.B. GGH).

¹³ Das Bahnstadtförderprogramm fördert einkommensschwache Haushalte mit Mitteln aus dem Treuhandvermögen der Bahnstadtentwicklung.

¹⁴ Das Fördermodell der wohnbaulichen Entwicklung des US-Hospitals sieht vor, dass bei den Wohnungsverkäufen der ungebundenen Wohnungen ein Teil des Kaufpreises in einen Finanztopf fließen. Die Mittel hieraus werden ebenfalls zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte bei der Finanzierung marktüblicher Mietpreise herangezogen.

Abb. 15 Vorschlag für eine Aufteilung der Wohnungsmarktsegmente im Patrick-Henry-Village basierend auf den Ergebnissen des Szenario 3

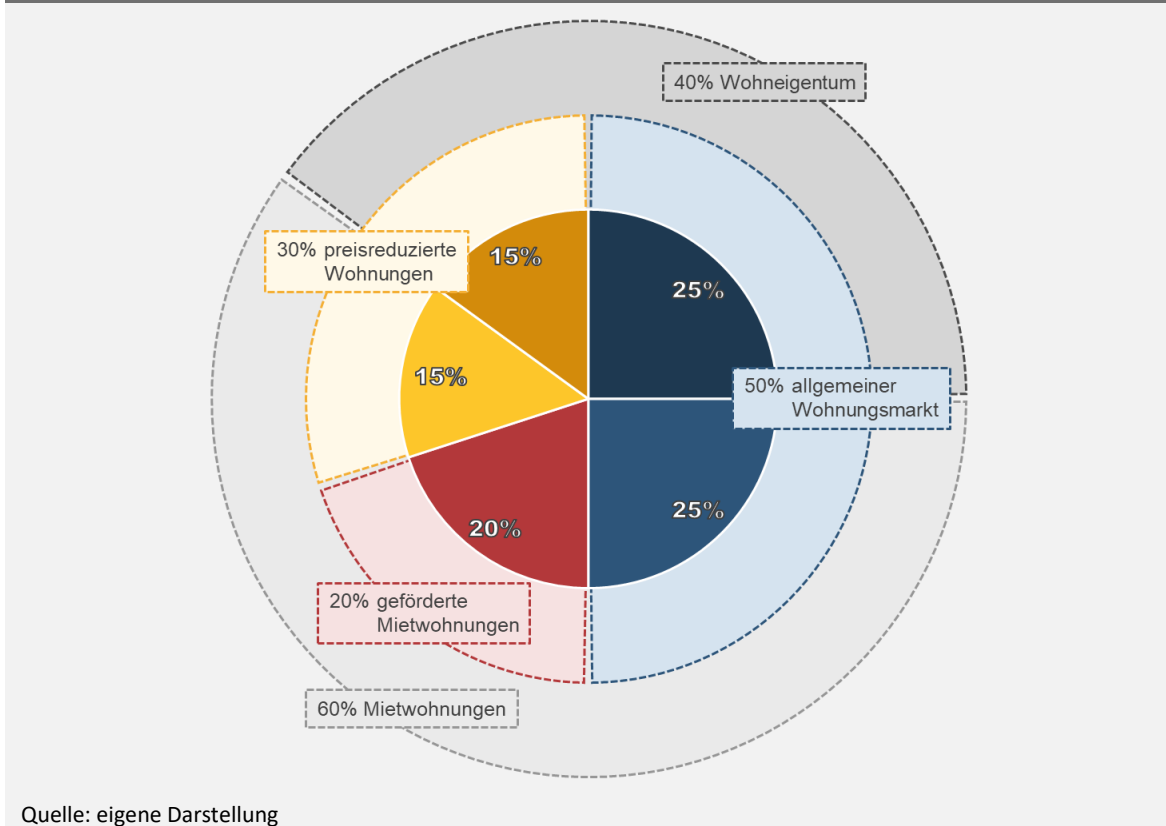
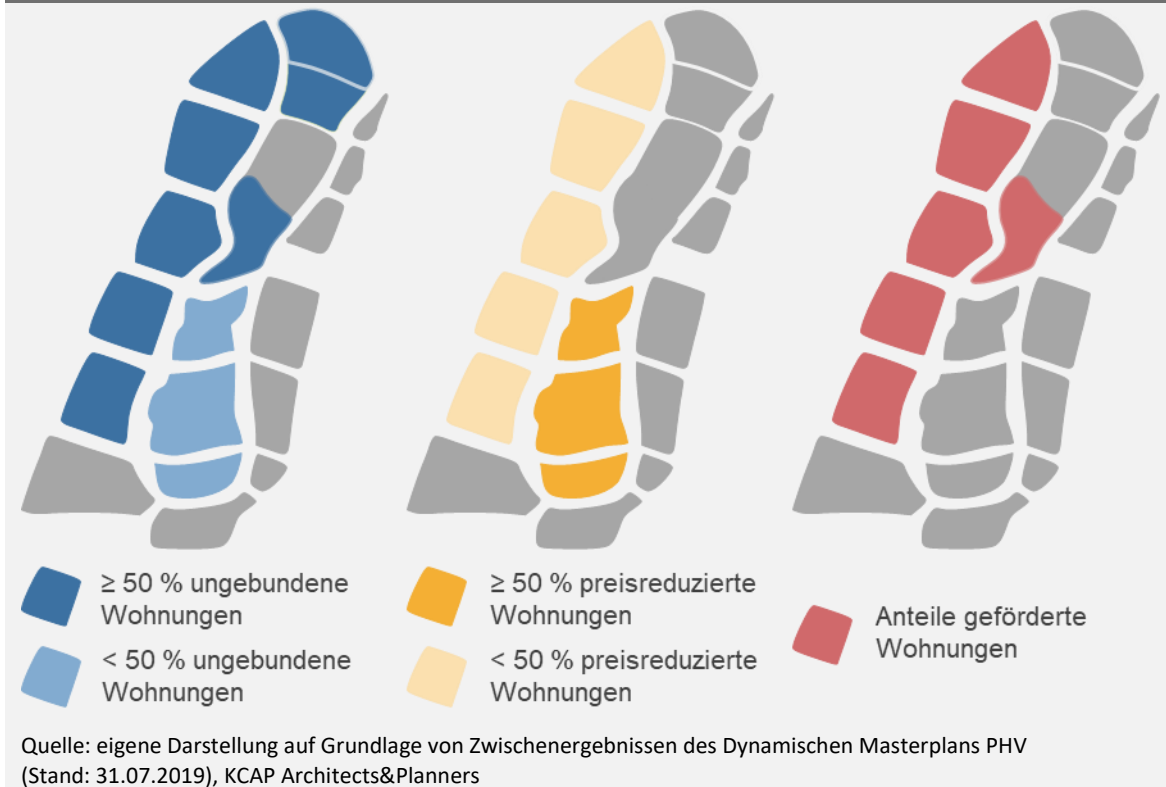


Abb. 16 Räumliche Verteilung der Wohnungsmarktsegmente



In Abbildung 15 ist dargestellt, wie sich eine solche Aufteilung schematisch darstellt. Darin finden sich zwei Gliederungsebenen, die in ihrer Kombination fünf Wohnungsmarktsegmente ergeben:

- Eigentumsverhältnis: Die Wohnungen werden in einem Verhältnis von 60% zu 40% auf das Mietsegment und das Eigentumssegment verteilt.
- Bewirtschaftungsform: 50% der Wohnungen verbleiben dem allgemeinen Wohnungsmarkt, 30% werden mit reduzierten Preisen vermarktet und 20% werden als geförderte Mietwohnungen hergestellt und entsprechend preisgebunden vermietet. Diese wesentlichen drei Segmenttypen werden im Folgenden einzeln beschrieben. In Abbildung 16 ist dargestellt, wie sich die Segmenttypen räumlich im PHV verteilen.

Allgemeiner Wohnungsmarkt

Der Anteil an Wohnungen, der keinen Beschränkungen in der Bewirtschaftung unterliegt, ist auch mit Blick auf die Aufteilung der Wohnungen in Eigentums- und Mietwohnungen nur schwer steuerbar. Projektentwickler, die einen Großteil dieses Segments bedienen, entscheiden oft erst im Laufe der Entwicklung, ob das Wohngebäude als Ganzes an einen Bestandshalter veräußert wird (Globalverkauf) oder die Wohnungen als einzelne Einheiten verkauft werden (Einzelvertrieb). Als Eigentümer der Grundstücke, könnte die Stadt eine solche Auskunft jedoch bereits im Rahmen des Grundstücksverkaufs an die Investoren einholen und vertraglich fixieren. Neben den Eigentums- und Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau befinden sich in diesem Segment auch die vereinzelt Einfamilienhäuser, die als Eigenheime des oberen Preisklasse vermarktet werden können.

Die preislich ungebundenen Wohnungen verteilen sich entsprechend des dritten Szenarios im PHV vor allem auf die Quartiere A, die das größte Neubauvolumen aufweisen. In den Quartieren B3 bis B5 spielt dieses Segment nur eine untergeordnete Rolle und kommt nur im Ergänzungsbau zum Zug. Die Eigenheime befinden sich in den Quartieren A1 und B1.

Preisreduzierte Wohnungen

Wie das preislich ungebundene Wohnungssegment, teilt sich auch das preisreduzierte Wohnungssegment zu gleichen Teilen in Eigentums- und Mietwohnungen. Die preisliche Beschränkung kann dabei in unterschiedlicher Weise umgesetzt werden und ist abhängig davon, ob die Wohnungen als Neubau oder im Bestand umgesetzt werden.

Das Segment der preisreduzierten Eigentumswohnungen ist entsprechend dem dritten Szenario im Wohnungsneubau angesiedelt. Gleich der Regelung im Hospital kann dieses Segment für Schwellenhaushalte zur Selbstnutzung vorgesehen werden und wird 10% unter den marktüblichen Preisen vermarktet (Beispiel Hospital). Die Sicherung dieses Segments muss über die Kaufverträge der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau geschehen. Ziel sollte es sein, dieses Segment gemeinsam mit dem ungebundenen umzusetzen, so dass eine Querfinanzierung der günstigeren Wohnungen innerhalb eines Objekts möglich wird. Die Einkommensgruppen der Schwellenhaushalte, die diese Wohnungen erwerben können, müssten im Vorfeld der Vermarktung durch die Stadt Heidelberg definiert werden und könnten sich beispielsweise an den Haushalten mit 100% oder 120% des Heidelberger Medianeinkommens orientieren (siehe Kapitel 4.2.3 der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 Heidelberg).

Das Segment der preisgedämpften Mietwohnungen ist in dem dritten Szenario ausschließlich im Wohnungsbestand angesiedelt. Abweichend von den Setzungen in Szenario 3 ist es auch denkbar, für eine stärkere Mischung von geförderten und preisgedämpften Wohnungen auch in den Bestandsgebäuden geförderte Wohnungen umzusetzen. Im Umkehrschluss kann so auch ein

Anteil preisgedämpfter Mietwohnungen im Wohnungsneubau der Quartiere A vorgesehen werden.

Für den preisgedämpften Wohnungsbau bietet sich eine Lösung an, die vergleichbar mit der Entwicklung des Mark-Twain-Villages ist. Sollte es gelingen eine ähnliche Konstellation von bestandshaltenden Wohnungsunternehmen für die Sanierung und anschließende Vermietung der Bestände in den Quartieren B3 bis B5 zu gewinnen, so könnte mit diesen ein Mietpreis abgestimmt werden. Dieser müsste den Anforderungen dieser Unternehmen an die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens Genüge tun, aber dennoch deutlich unter den ungebundenen Neubauwohnungen liegen. Entscheidende Stellschraube in diesen Verhandlungen ist der Veräußerungspreis der Gebäude. Je niedriger dieser ist, umso mehr Spielraum haben die Wohnungsunternehmen bei der Gestaltung des preisgedämpften Mietpreises. Darüber hinaus besteht durch den Ergänzungsneubau in den Quartieren eine Möglichkeit der Quersubventionierung.

Denkbar ist neben einer preislichen Limitierung der Mietwohnungen im Wohnungsbestand auch eine Lösung mit einem auf die Unterstützung bestimmter Einkommensgruppen zielenden Subjektförderung, vergleichbar den Ansätzen in der Bahnstadt und im Hospital. Dieser Ansatz wäre auch außerhalb der Wohnungsbestände vorstellbar, setzt aber voraus, dass entweder an anderer Stelle Geld eingenommen wird, um dieses zu verteilen, oder dass Haushaltsmittel für eine solche Förderung bereitgestellt werden. Bei der Subjektförderung ist zu beachten, dass es nach deren Auslaufen zu einem sprunghaften Anstieg der Miete kommt.

Geförderte Mietwohnungen

Wie auch im Baulandmanagement der Stadt Heidelberg vorgesehen, beinhaltet die auf dem dritten Szenario aufbauende Segmentverteilung einen Anteil von 20% der Wohnungen als geförderte Wohnungen. Da in den Szenarien zunächst mit der Förderung im Wohnungsneubau kalkuliert wurde, findet sich der geförderte Wohnungsbau in den Quartieren wieder, in denen der größte Teil des Neubaus stattfindet.

Anders als das Segment der preisreduzierten Eigentumswohnungen wird es aber kaum möglich sein, den geförderten Wohnungsbau sowohl baulich in einem Gebäude als auch institutionell durch einen Bauherrn mit den anderen Neubausegmenten zu verbinden. Hiergegen sprechen sowohl die verschiedenen Vertriebsformen der Projektentwickler und Wohnungsunternehmen als auch das Antragsverfahren der Wohnungsbauförderung. Bei der Integration des geförderten Wohnungsbaus in die Quartiere gilt es daher in besonderem Maße intelligente städtebauliche Lösungen zu finden, die eine Isolation und Stigmatisierung der geförderten Wohngebäude verhindert. Als Partner für die Realisierung geförderten Wohnungsbaus stehen, neben der städtischen GGH und den Genossenschaften, inzwischen auch auf dieses Segment spezialisierte private Wohnungsunternehmen bereit.

Nachfragegruppen

Das Patrick-Henry-Village eignet sich als Standort für ein vielfältiges Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen, die auch derzeit in Heidelberg wohnen. Insofern sollte sich auch das neu geschaffene Wohnungsangebot an den nachgefragten Wohnungen orientieren. In der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 für Heidelberg wurde die Wohnungsnachfrage neu analysiert und für die Zukunft prognostiziert. Abgeleitet aus dem aktuellen Anteil der Nachfragegruppen an allen Heidelberger Haushalten, deren Anteil an allen Um- und Zuzügen (Mobilität), dem Zuwachs dieser Nachfragegruppe bis 2035 sowie den Anforderungen der Nachfragegruppen an das Patrick-Henry-Village (siehe Tabelle 3, S. 14) können folgende Schwerpunkte abgeleitet werden:

- In der Startphase kann ein besonderer Fokus auf die in Heidelberg stark vertretenen Nachfragegruppen der „Starterhaushalte“, „Junge Singles und Paare“ liegen.

- Im Laufe der Entwicklung bietet das Patrick-Henry-Village aufgrund seiner Lage in der Region und seiner Bausubstanz die Chance, für junge Familien und junge Senioren Wohnraum zu schaffen. Diese Nachfragegruppen an den Standort zu binden und damit die Abwanderung in die Region zu verhindern, wird zur Ausbildung einer Identität für den neuen Stadtteil beitragen. Diese Haushalte benötigen den Aufbau der sozialen Infrastruktur und ein urbanes Wohnraumangebot in Miete und Eigentum. Die Bestandsgebäude auf PHV können für diese Nachfragegruppe eine besondere Bedeutung einnehmen. Hierbei sollten neue Wohntypen für urbanes Wohnen entwickelt werden.

Literaturverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2017): Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen? Bonn.

Innenministerium Baden-Württemberg (2014): Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über allgemeine Genehmigungen und die Freistellung von der Vorlagepflicht nach dem Gemeindefachrecht (VwV-Freigrenzen). Gültig bis: 31.12.2021.

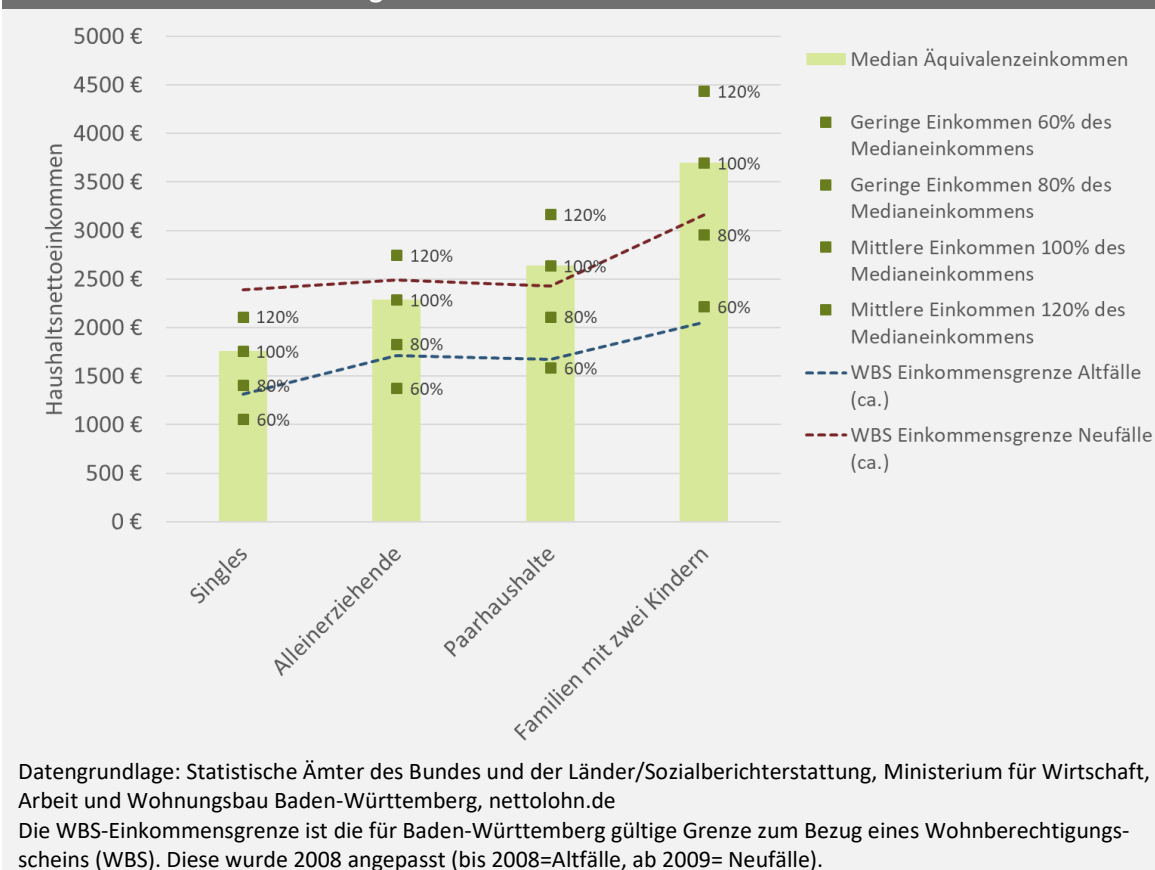
Quaestio (2019): Wohnraumbedarfsanalyse 2035 für Heidelberg. Endbericht. Bonn.

Methodischer Anhang

Bezahlbarkeit von Wohnraum

Für die Analyse der Bezahlbarkeit wird das Budget der Modellhaushalte für das Wohnen ermittelt. Dabei wird von einer maximalen Einkommensbelastung von 30 bzw. 40 Prozent ausgegangen und dieser Betrag in finanzierbare Quadratmetermieten bzw. Kaufpreise umgerechnet. Berücksichtigt werden hierbei die spezifischen Wohnflächen der Haushaltstypen sowie die vom Deutschen Mieterbund ermittelten durchschnittlichen Heiz- und Nebenkosten.

Abb. 17 Haushaltsnettoeinkommen der Modellhaushalte und Einkommensgrenzen für den WBS-Bezug



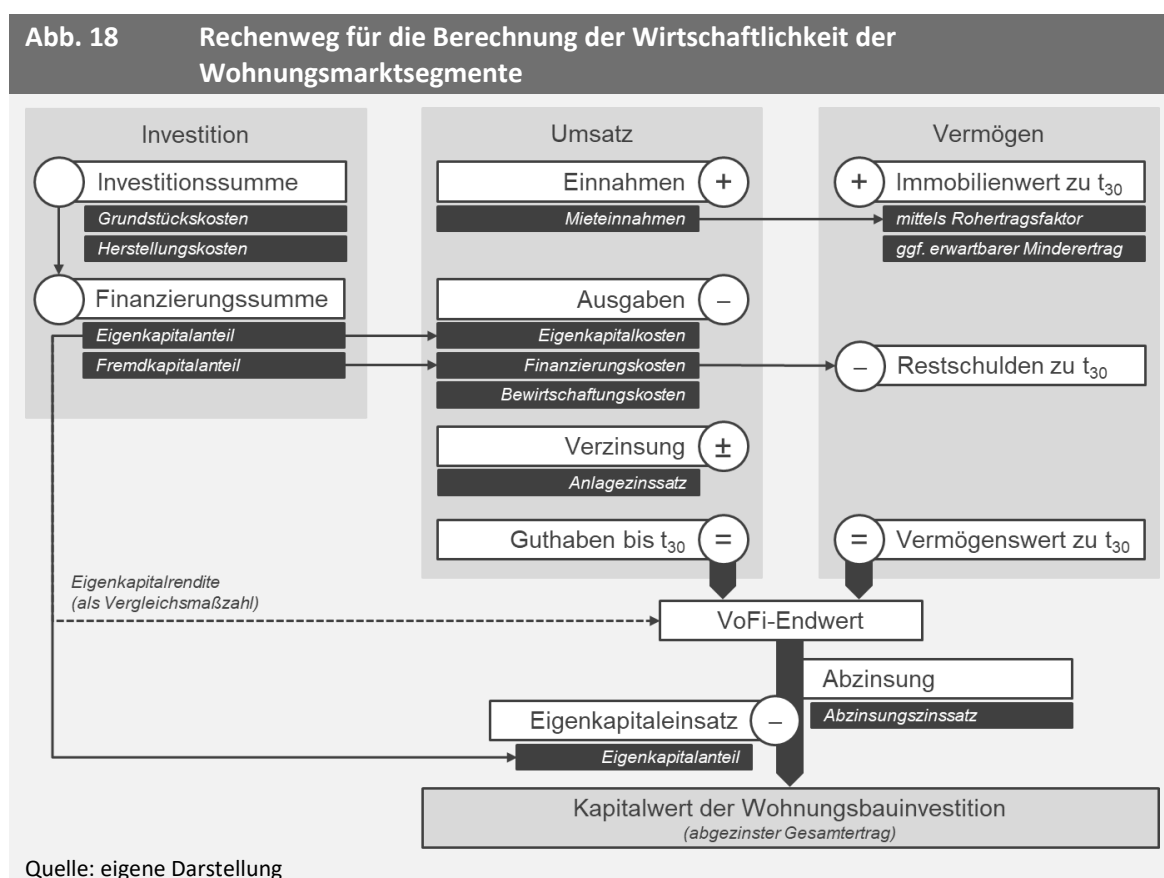
Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Sozialberichterstattung, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, nettolohn.de
 Die WBS-Einkommensgrenze ist die für Baden-Württemberg gültige Grenze zum Bezug eines Wohnberechtigungs-scheins (WBS). Diese wurde 2008 angepasst (bis 2008=Altfälle, ab 2009= Neufälle).

Berechnungsannahmen und des Rechenwegs der Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Den Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit der Wohnungsmarktsegmente liegt ein Vollständiger Finanzplan (VoFi) zugrunde. Bei dieser Berechnung werden alle mit der Investition in Verbindung stehenden Einnahmen und Kosten auf der Zeitachse abgebildet. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Positionen:

- Investitionskosten (Bodenpreis, Erwerbsnebenkosten, Baukosten, Baunebenkosten)
- Finanzierungskosten (Eigenkapital, Zinsen, Tilgung, ggf. Förderkonditionen)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)
- Mieteinnahmen (Mietpreis, Mietsteigerung, ggf. Fördermiete)

Folgende Abbildung zeigt schematisch den Aufbau der Berechnung.



Die in Abbildung 18 schwarz hinterlegten Felder stellen die für die Berechnung erforderlichen Annahmen dar. Für die Berechnungen zum PHV wurden folgende Annahmen verwendet. Angesetzte Miet- und Verkaufspreise können den jeweiligen Tabellen in Kapitel 4 entnommen werden.

Tab. 8 Annahmen für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungsmarktsegmente

	(GFZ)	Bodenpreis pro m ² Grundstücksfläche 1,0 = 500 €/m ²	pro m ² Wohnfläche
Mikroquartier B1	(0,20)	265 €	1.656 €
Mikroquartier A1	(0,40)	330 €	1.031 €
Mikroquartier B3, B5 und D1	(0,90)	475 €	660 €
Mikroquartier B4	(1,00)	500 €	625 €
Mikroquartier B2	(1,50)	620 €	517 €
Mikroquartier A3, A4 und A5	(1,60)	640 €	500 €
Mikroquartier A2	(1,70)	660 €	485 €
Herstellungskosten			
Baukosten der Gruppen 300-700 inkl. NK nach BKI (Stand 2019)		3.000 €/m ² NGF	
Finanzierungskonditionen			
Eigenkapitalanteil		20%	
Zinssatz		2,0%	
Tilgung		1,0%	
Konditionen des Förderprogramms Wohnungsbaus entspr. BW - Neubau - MW30			
Annahmen zur dynamischen Ertragsberechnung			
Mietpreissteigerungen, jährlich		1,0%	
Bewirtschaftungskosten nach II. BV, jährl. Steigerung		2,0%	
Anlage- und Abzinsungzinssatz: Liegenschaftszinssatz		3,0%	