

Bündnis für Wohnen in Heidelberg

In Heidelberg hat es in den letzten zwei Jahren in den zentralen Lagen einen deutlichen Preisanstieg bei Neuvermietungen gegeben. Zwangsläufig werden in den bestehenden Mietverhältnissen von einer Vielzahl der Marktteilnehmer auf der Angebotsseite Mieterhöhungsspannen ausgenutzt. Dies führt perspektivisch zu einer (weiteren) Verdrängung von Haushalten mit unterem und inzwischen auch mittlerem Einkommen aus der Kernstadt. Besonders Familien mit einem höheren Platzbedarf kommen immer schwieriger zum Zuge; die Preisentwicklung fördert tendenziell Single- und Paarhaushalte und führt zur sozialen Entmischung.

Über die Konversionsflächen der amerikanischen Streitkräfte ergibt sich die Chance, mit einem entsprechenden Wohnungsangebot dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Gleichzeitig handelt es sich dabei aber auch um eine große Herausforderung, weil die Stadt Heidelberg nicht Eigentümerin der Grundstücke ist, sondern die BIMA, mit der es eine Einigung zum Erwerb oder der Weitergabe der Flächen zu erzielen gilt.

Die hier unterzeichnenden Wohnungsgesellschaften wollen vor diesem Hintergrund sich dafür einsetzen, dass auf den Konversionsflächen Wohnraum entsteht, der für einen Großteil der Gesellschaft bezahlbar ist und Segregationstendenzen entgegenwirkt:

1. Die Wohnungsunternehmen stehen bereit, auf den Konversionsflächen Grundstücke oder Liegenschaften zu erwerben, diese gegebenenfalls zusätzlich zu bebauen, falls Nachverdichtungspotenziale ausgenutzt werden sollen, und diese mindestens 20 Jahre im Bestand zu halten.
2. Die Wohnungsunternehmen werden die Wohnungen auf den Konversionsflächen zu einem Preis bereitstellen, der für Klientel bezahlbar ist, deren Einkommen sich in den Grenzen des § 9 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) bewegt, bzw. im Maximalfall diese Grenze um nicht mehr als 30 Prozent überschreitet. Dabei wird auf eine sozial ausgewogene Differenzierung geachtet.
3. Spätere Mieterhöhungen orientieren sich ausschließlich an der Inflationsrate und sollen nicht zur Optimierung der Rendite führen.
4. Voraussetzung für diese Angebotspolitik ist ein entsprechender Einstandspreis, der noch Raum für die notwendigen Modernisierungen und bauliche Anpassungen lässt.
5. Für die Bereitstellung des Wohnraums nach dieser Maßgabe dürfen bauordnungsrechtlich keine über den gesetzlichen Rahmen hinausgehenden Standards gefordert werden.
6. Die Wohnungsunternehmen stehen gemeinsam für ein Investitionsvolumen auf den Konversionsflächen von mindestens 120 Millionen Euro.

7. Die Wohnungsunternehmen verfolgen ein Modell der nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände. Das bedeutet insbesondere eine Instandhaltungstätigkeit auf höherem Niveau, eine sozial verantwortbare Vermietungs- und Preisstrategie sowie den Verzicht auf Spekulation.
8. Die Wohnungsunternehmen sind bereit, einen Teil von bis zu 10 Prozent der von ihnen erworbenen Flächen für innovative Wohnprojekte zu reservieren.
9. Die Wohnungsunternehmen beabsichtigen, ein Konsortium zu etablieren, welches sich beispielsweise in der Form einer Personengesellschaft manifestiert. Damit wird der etwaige Eintritt Dritter, die sich auf dasselbe Geschäftsmodell verpflichten möchten, vereinfacht. Die Leistungsfähigkeit kann dadurch noch erhöht werden.

Heidelberg, 20. März 2013

Die Unterzeichner:

FLÜWO Bauen Wohnen eG

Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg