

Heidelberg



Fünftes Dialogforum Wohnen

Dokumentation der Veranstaltung am 17. Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel des Abends.....	8
2. Laufende Projekte bei den Dialogforumspartnern	9
2.1 SOKA-BAU: Prinzip des unternehmensinternen Wohnungstauschs	10
2.2 Kraus Immobilien (Jörg Wachter): „UrbanNature“.....	12
2.3 GGH (Gerald Kraus): Mitarbeiter*innen-Wohnungen für Universitätsklinik.....	14
3. Projektideen der Dialogforumspartner	17
3.1 SKM Heidelberg (Matthias Meder): Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften für benachteiligte Gruppen.....	18
3.2 WoGe Mark Twain (Margarete Rambow-Nickel): Erfahrungen als Baugruppe weitergeben	20
3.3 Studierendenwerk Heidelberg (Carsten Sokoll): PHV – Studierende als Pioniermieter	22
4. Fazit und Ausblick.....	24
5. Auswertung der Feedback-Umfrage zum Format Dialogforum.....	25

Teilgenommen haben

Odszuck, Jürgen – Erster Bürgermeister

Mitglieder des Heidelberger Gemeinderates

Emer, Karl

Gradel, Jan Dr.

Marggraf, Judith

Marmé, Nicole Prof. apl. Dr.

Schenk, Simone Dr.

Schwitzer, Anita

Zieger, Bernd

Wohnungswirtschaft, Sozialverbände / Interessensgruppen

Breithecker, Georg – Sparkasse Immobilien

Erhard, Appolinia – Haus & Grund Heidelberg

Häffner, Andrea – Baugenossenschaft Neu Heidelberg e.G.

Harms, Franziska – Architektin

Heiss-Ritter, Annet – Deutscher Berufsverband für Soziale Arbeit Baden-Württemberg

Jung-König, Carla – Internationale Bauausstellung

Kalkmann, Henning – Kalkmann-Wohnwerte GmbH & Co. KG

Kraus, Gerald – Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Leopold, Lisa – Gemeinsam Wohnen e.V.

Müller, Dagmar – SOKA-BAU

Pfeiffer, Irina – Gemeinsam Wohnen e.V.

Rambow-Nickel, Margarete – Woge Markt Twain

Wachter, Jörg – Kraus Immobilien GmbH

Wilking, Judith – Gemeinsam Wohnen e.V.

Linder, Uwe – Baugenossenschaft Neu Heidelberg e.G.

Meder, Matthias – SKM Heidelberg Rhein-Neckar

Nestor, Christoph – Mieterverein Heidelberg e.V.

Sokoll, Carsten – Studierendenwerk Heidelberg

Verwaltung

Bloem, Gabriela Dr. – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Ehrlich, Sara – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Großkinsky, Norbert – Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Haas-Scheuermann, Angelika – Amt für Soziales und Senioren

Hoffmann, Peter – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Lohe, Ulrike – Stadtplanungsamt

Maus, Laura – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Rebel, Thomas – Stadtplanungsamt

Schaber, Carsten Dr. - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Moderation

Herz, Sabine – FIRU mbH

Jacob, Andreas – FIRU mbH

Röhrich, Alena – FIRU mbH

Tagesordnung

Uhrzeit	Programm
17.00	Einführung in den Abend <i>Herr Andreas Jacob, FIRUmbH</i>
17.05	Begrüßung <i>Herr Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck</i>
17.20	Laufende Projekte bei den Dialogforumspartnern: Vorstellung und Lessons Learned <ul style="list-style-type: none">– SOKA-Bau: unternehmensinterner Wohnungstausch (Dagmar Müller)– Kraus-Immobilien: Neubauprojekt „UrbanNature“ (Jörg Wachter)– GGH: Mitarbeiter*innen-Wohnen für die Universitätsklinik Heidelberg (Gerald Kraus)
18.25	Pause
18.35	Projektideen der Dialogforummitglieder: Vorstellung und kollegiale Beratung <ul style="list-style-type: none">– SKM Heidelberg: Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften für benachteiligte Wohnungssuchende (Matthias Meder)– WoGe-Mark-Twain: Unterstützung von Baugruppen (Margarete Rambow-Nickel)– Studierendenwerk Heidelberg: Studierende als Pioniermieter auf PHV (Carsten Sokoll)
19.35	Auswertung des Feedbacks zum Format Dialogforum <i>Peter Hoffmann, Amt für Stadtentwicklung und Statistik</i>
19.45	Schlusswort und Ausblick <i>Herr Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck</i>

1. Anlass und Ziel des Abends

Im fünften Dialogforum Wohnen sollten die „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“ anhand von laufenden Projekten sowie Projektideen der Partner im Dialogforum konkretisiert werden. Nachdem im Laboratorium am 28. Januar 2020 die „10 Punkte“ gemeinsam im Dialogforum geschärft wurden, standen nun konkrete Projekte im Fokus, die die in den 10 Punkten genannten Maßnahmen voranbringen können, auch wenn die politische Beratung der 10 Punkte derzeit noch andauert.

Den Ausgangspunkt bildete ein Projektauftrag an die externen Mitglieder des Dialogforums im Vorfeld der Veranstaltung. Hier konnten eigene laufende Projekte in Heidelberg, Best-Practice-Vorschläge aus anderen Städten sowie eigene Projektideen, die zur Konkretisierung der 10 Punkte beitragen können, eingereicht werden.

Aufgrund der Vielzahl an Projekten und Ideen, wurden im 5. Dialogforum zunächst 3 laufende Projekte aus Heidelberg sowie 3 Projektideen vorgestellt, alle weiteren folgen dann im 6. Dialogforum. Bei den laufenden Projekten stand die Frage im Mittelpunkt, in welchem Aspekt dieses Projekt beispielhaft für den künftigen Wohnungsbau in Heidelberg sein kann und welche Übertragbarkeit des Projekts gesehen wird. Die Diskussion zu den Projektideen sollte im Sinne einer kollegialen Beratung das Projekt für eine tatsächliche Umsetzung schärfen und Hinweise anderer Wohnungsmarktexterten einholen.

Das Dialogforum wurde als Videokonferenz durchgeführt, wobei die laufenden Projekte gefolgt von den Projektideen zunächst von den Einreichenden vorgestellt und anschließend gemeinsam im Plenum online diskutiert wurden. Die jeweiligen Diskussionen konnten durch Beiträge im Chat ergänzt werden. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Diskussionen sind hier festgehalten.

2. Laufende Projekte bei den Dialogforumpartnern

Im ersten Teil der Veranstaltung, stellten Mitglieder des Dialogforums ihre bereits in Umsetzung befindlichen oder laufenden Projekte in Heidelberg vor. Die gemeinsame Diskussion im Anschluss ermöglichte es, Rückfragen zu stellen, bot die Möglichkeit, über Erfahrungen und Erkenntnisse zu berichten und die Übertragbarkeit des Projekts zu eruieren.

Damit sollte diese Vorstellung und Diskussion der laufenden Projekte aufzeigen, wie Partner im Dialogforum einzelne Maßnahmen aus den 10 Punkten bereits umsetzen und inwiefern diese Projekte Impulse für den zukünftigen Wohnungsbau in Heidelberg geben können.

Im Folgenden sind zu jedem Projekt die zentralen Projekthalte auf Plakaten zusammengefasst und die wesentlichen Ergebnisse der Diskussion in knapper Form festgehalten.

- SOKA-Bau: Prinzip des unternehmensinternen Wohnungstauschs vorgestellt von Frau Dagmar Müller
- Kraus-Immobilien: „UrbanNature“ vorgestellt von Herrn Jörg Wachter
- GGH: Mitarbeiter*innen-Wohnungen für das Universitätsklinikum im Wieblinger Weg vorgestellt von Herrn Gerald Kraus

2.1 SOKA-BAU (Dagmar Müller): Prinzip des unternehmens-internen Wohnungstauschs



Dialogforum Wohnen | 17. Juni 2020
 Projekte zur Konkretisierung der
 „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“

LAUFENDE PROJEKTE

Förderung von unternehmensinternem Wohnungstausch

Anreize schaffen für Senioren,
 große Wohnungen freizumachen



Projektziele	Projekthalte
<p>Älteren Bestandsmietern eine möglichst lange Wohndauer innerhalb der Wohnanlage ermöglichen (Reduktion der Mieterwechselkosten, zuverlässige Zahler, soziale Aspekte).</p> <p>Große Wohnungen im Bestand frei machen für Familien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Unternehmen bietet älteren Langzeitmietern Möglichkeit in kleinere Wohnungen zu gleichem m²-Preis zu ziehen – Senioren machen größere Wohnungen für Familien frei, die der Wohnanlage ebenfalls länger erhalten bleiben – finanzieller Nachteil bei der Vermietung der kleinen Wohnung wird durch die Vermietung der größeren Wohnung kompensiert
Zielgruppen	
<ul style="list-style-type: none"> – Senior*innen – Familien 	

Lage & Visualisierungen



Bahnstadt Quelle Internetseite SOKA-Bau, Abruf 02.Juli 2020



Wohnanlage Hensener Park, Fürtwängler Straße Quelle SOKA-Bau

Plenumsbeiträge

Anreize zum Wohnungstausch

- Welche weiteren Qualitäten, außer dem gleichbleibenden Mietpreis je qm, müssen den Senior*innen noch angeboten werden, um einen ausreichenden Anreiz zum Umzug zu erreichen?
 (DM:) Eine wichtige Rolle spielen eine **gute Nachbarschaft** sowie das Betreuungsangebot durch den **Hausmeisterservice vor Ort** und den **Kundebetreuer vor Ort** (keine Einschaltung eines unpersönlichen Callcenters). Insgesamt muss das Angebot hinsichtlich Umfeld und Service stimmen.
 Den Bestandsmietern wird eine individuelle Entscheidungsfindung zugetraut. Es gibt viele langjährige Mieter, die zuverlässig sind und sehr zufrieden mit dem Serviceangebot. Dadurch gibt es für das Wohnungsunternehmen eine **geringe Fluktuation und lange Bestandshaltung**.

Umsetzung:

- In wie vielen Fällen gelingt pro Jahr ein Tausch?
 (DM:) Eine genaue Zahl lässt sich nicht bestimmen, es sind im Gesamtbestand **deutschlandweit circa 5 Fälle pro Jahr** - das Angebot wird überwiegend in den Großstädten genutzt. Diese **Fallzahlen** gilt es in der Zukunft zu **erhöhen und das Tauschprinzip** bspw. über die Hausmeister **besser zu kommunizieren**.
- Große Wohnungen sollten nicht zu billig angeboten werden. Das lässt kleinere Wohnungen unattraktiv werden! Müsste dies nicht über einen Mindestmietpreis geregelt werden?
 (DM:) Die SOKA-BAU ist in den meisten Städten an die dort geltenden Mietpreisspiegel gebunden.
- Wird bei den Mietern der SOKA-BAU eine Fehlbelegungsabgabe für preisgebundene Wohnungen erhoben?
 (DM:) Im Großteil der Bestandswohnungen gibt es inzwischen keinen preisgebundenen Wohnraum mehr. Dort wo es diesen noch gibt, wird keine Abgabe erhoben.
Anmerkung im Chat:
Die Festlegung einer Fehlbelegungsabgabe ist Ländersache.
- Ist der **(Mehr-)Aufwand** pro Tauschfall bezifferbar?
 (DM:) Das kann direkt nicht beziffert werden und müsste zunächst errechnet werden. Aber es wird angenommen, dass dieser **nicht größer wäre als bei Neubezug**.

Kommunikation

- Auf welche Weise wird die Idee bislang kommuniziert? Wie lässt sich der Gedanke für Senioren gut vermitteln?
 (DM:) Die Übermittlung erfolgt über Mieterbriefe und die Homepage (eher weniger relevant) sowie über die Mitarbeiter vor Ort und den Kundenbetreuer der Anlage. Insbesondere der Hausmeister, der in der zu betreuenden Liegenschaft auch seinen Wohnsitz hat, pflegt oftmals ein sehr gutes Verhältnis zu den Mietern und stellt eine wichtige Bezugsperson dar. Er kennt individuelle Bedarfe und kann diese übermitteln. Die **persönliche Ansprache ist daher das effektivste Mittel der Vermittlung**.

2.2 Kraus Immobilien (Jörg Wachter): „UrbanNature“



Dialogforum Wohnen | 17. Juni 2020
 Projekte zur Konkretisierung der
 „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“

LAUFENDE PROJEKTE

UrbanNature

Neubau mit minimalinvasivem Eingriff
 am „Waldgut am Neckar“



Projektziele

Umsetzung einer ökologisch nachhaltigen Vollholzbauweise im Geschosswohnungsbau – nahtlos eingefügt in die vorhandene Natur.

Angebot eines breiten Wohnungsmix für umweltbewusste Zielgruppen

Zielgruppen

- Umweltbewusste Zielgruppe

Projekthalte

- Neubau von 35 Wohnungen in 6 als Vollholzbau ausgeführten Gebäuden mit insgesamt rund 3.300 m² Wohnfläche
- Wohnungsmix von Zwei-Zimmer-Wohnungen bis Doppelhaushälfte
- Autofreies Quartier (Stellplätze unterirdisch)
- Aufwertung der bestehenden ökologischen Struktur durch minimalinvasiven Eingriff (Nachverdichtung in Verbindung mit einer ökologisch nachhaltigen Vollholzbauweise)
- Erweiterung der naturbelassenen Streuobstwiese in Verbindung mit Urban Gardening
- Umsetzung bis Ende 2022

Lage & Visualisierungen



Plenumsbeiträge

Baukosten:

- Können durch die Holzbauweise die Baukosten reduziert werden?
(JW:) Bislang können hierzu noch **keine belastbaren Aussagen** getroffen werden. Es wird aber angenommen, dass die Baukosten **6 % bis 8 % über den Kosten eines konventionellen Bauprojektes** liegen. Durch die schlankere und platzsparendere Bauweise, können jedoch zusätzliche Flächen generiert werden.

Wohnungsangebot

- Welcher Wohnungsmix ist vorgesehen und soll es Gemeinschaftsflächen geben?
(JW:) Das Angebot ist vielfältig und sieht mit kleineren Wohnungen für **Studenten und 1- bis 2-Personenhaushalte mit mittleren bis hohen Einkommen sowie einem Angebot für junge Familien** ein breites Spektrum vor. Gemeinschaftliche Flächen (abgesehen von den Frei- und Erschließungsflächen) sind nicht vorgesehen.
- Welches Preisniveau ist zu erwarten? Wird es Mietwohnungen geben?
(JW:) Es kann noch **keine Auskunft zu Preisklassen** gegeben werden. Es ist **Kauf** vorgesehen, dabei wird davon ausgegangen, dass Kapitalanleger die Wohnungen **auch zur Miete** anbieten werden. Bislang gibt es auf dem Grundstück 7 Wohnungen. Die Planung sieht die Entstehung von 35 Wohnungen vor, was eine wesentliche Vervielfachung des Wohnraumangebotes sowie eine deutliche Verdichtung bedeuten.

Nachhaltigkeit

- Ist die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz auf dem Grundstück darstellbar?
(JW:) Diese ist darstellbar: Es wird gegenüber dem aktuellen Zustand durch die dichtere Bauweise bei vergleichbarer Versiegelung eine **deutliche Verbesserung** erwartet (**vorher rund 88.000 Öko-Kontopunkte, nachher rund 104.000**).
- Gibt es weitere Nachhaltigkeitsaspekte bei diesem Projekt (bspw. hinsichtlich Haustechnik?)
(JW:) Es ist eine **Erd-/Solarthermie** vorgesehen, die über Sonnenkollektoren auf den Dächern gespeist wird.

Anmerkung im Chat:

Es sollte über Regenwassernutzung, Nullenergiehaus und nachhaltige Baustoffe nachgedacht werden.

Übertragbarkeit

- Ist dies ein auf Heidelberg übertragbares Beispiel für Innenentwicklung?
Beitrag im Plenum: Dies wird schwer auf weitere Grundstücke zu übertragen sein, da diese rar sind. Dennoch wird in Heidelberg, wo möglich, von vielen Investoren so viel nachverdichtet, wie es das Planungsrecht zulässt.
- Was müsste zum Projekt hinzukommen, um es besonders zu machen?
Anmerkung im Chat:
Günstige Mietpreise.

2.3 GGH (Gerald Kraus): Mitarbeiter*innen-Wohnungen für Universitätsklinik



Dialogforum Wohnen | 17. Juni 2020
Projekte zur Konkretisierung der
„10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“

LAUFENDE PROJEKTE

Wieblinger Weg

Preisgünstiger Wohnraum für
Mitarbeiter*innen des Universitätsklinikums



Projektziele

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für untere und mittlere Einkommen, vor allem Starterhaushalte.

Ergänzender Wohnungsbau im Siedlungsbestand.

Zielgruppen

- Mitarbeiter*innen des Universitätsklinikums mit unterem bzw. mittlerem Einkommen (Pflegekräfte, Auszubildende etc.)

Projekthalte

- Abriss einer Wohnanlage aus den 30er-Jahren mit 54 Wohnungen, davon rund 90% Zwei-Zimmer-Wohnungen
- Ersatzneubau von 5 Gebäuden mit 107 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen, die zunächst für 30 Jahre vom Universitätsklinikum für Mitarbeiter angemietet werden
- Inanspruchnahme der Landeswohnraumförderung (untere und mittlere Einkommen)
- Eventuell Anwendung des deutlich reduzierten Stellplatzschlüssels für Wohnheime

Lage & Visualisierungen



Plenumsbeiträge

Wohnungsangebot / Umsetzung

- Gibt es schon Annahmen zur Pro-Kopf-Wohnfläche? Kann diese im Zusammenhang mit der Verdichtung/Innenentwicklung gesenkt werden?
(GK:) Es ist eine durchschnittliche Wohnfläche von **30 m² pro Kopf** angenommen.
- Warum gibt es keine Freisitze?
(GK:) In den Erdgeschosswohnungen gibt es bodenhohe Ausgänge separat für jede Wohnung. Die Dachgeschosswohnungen weisen Freisitze auf. Außerdem gibt es im 1. Obergeschoss eine etwa 25 m² große überdachte Gemeinschaftsfläche, die genutzt werden kann. Insgesamt ist das Herstellen von Freisitzen auch eine Kostenfrage.
Anmerkung im Chat:
Es gibt eine zunehmende Nachfrage nach Freisitzen, da diese für das Trocknen von Wäsche verwendet werden. In kleineren Wohnungen ist das Feuchtmanagement sonst nur schwer zu regeln und führt zu Problemen, wenn kein Trockenraum im Haus vorhanden ist.
Die Dachflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung anbieten.
- Warum gibt es nicht mehr Varianz bei den Grundrissen?
Das Uniklinikum ist für die Möblierung der Wohnungen zuständig und legt daher Wert auf einheitliche Grundrisse, da dies das Einrichten erleichtert. Gleichzeitig stellt dies eine Kostenersparnis dar.

Übertragbarkeit

- Wären die angedachten Mikroappartements auch für andere Mietergruppen denkbar?
(GK:) Die **Nachfrage nach Mikroappartements ist sehr hoch**. In der Bahnstadt wurde diese Form bereits gebaut, aber sehr hochpreisig, so dass hier auch andere Nachfragegruppen mit dieser Wohnform versorgt werden können

Es ist vorgesehen, dass **25 % der Wohnungen testweise in die freie Vermietung** gehen. Dies kann als Pilot gesehen werden, um ggf. weitere solcher Mitarbeiterwohnungen zu bauen, denn der Trend zu diesen Wohnungen nimmt zu.
Anmerkung im Chat:
Durch Landesmittel geförderte Mitarbeiterwohnungen dürfen nur von Haushalten nach Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung bezogen werden. Wenn nicht genügend berechnete Mitarbeiter*innen eine Wohnung nachfragen, so sind die restlichen Wohnungen an andere Haushalte mit einem Wohnberechtigungschein (WOB) zu vermieten.
- Sind **Geringverdienende** nicht auch eine **Zielgruppe für das Wohnen in Wohngemeinschaften (WG's)**, um der Vereinzelung entgegenzuwirken?
(GK:) Das Uniklinikum hat sich gegen den Bau von größeren Wohnungen, die sich als WG eignen würden, ausgesprochen, da die Nachfrage nicht groß genug sei.
Anmerkungen im Chat:
*Konträre Meinungen hinsichtlich dem Trend, dass WG's zunehmend unbeliebter werden. Dies ist auch in Abhängigkeit davon zu sehen, ob die aktuellen Mieter*innen die künftigen Mieter*innen selbst aussuchen könnten.*
In Mikroappartements ist wenig soziales Leben möglich.
*Auch wenn WG's vielleicht nicht mehr so beliebt sind, ein Hinweis: **Sozialmietwohnungen können auch zimmerweise an wohnberechtigte Haushalte überlassen werden.** Jeder dieser einzeln überlassenen Wohnräume muss unmittelbar über Gemeinschaftsflächen zugänglich sein. Unter anteiliger Einbeziehung gemeinschaftlich zu nutzender Wohnflächen muss dieser überlassene Wohnraum den Belegungsvorgaben entsprechen. Also **auch WG's können für Einzelpersonen mit einem WOB interessant sein.***

3. Projektideen der Dialogforumspartner

Der zweite Teil der Veranstaltung widmete sich drei Projektideen, die von den Partnern im Dialogforum eingebracht wurden und darauf abzielen, die einzelnen Maßnahmen der 10 Punkte umzusetzen. Insofern lag der Fokus im Dialogform auf einer kollegialen Beratung zur Projektidee durch das Plenum, um so die Projektidee hinsichtlich einer späteren Umsetzung weiter zu schärfen.

Im Folgenden sind zu jedem Projekt die zentralen Projekthalte auf Plakaten zusammengefasst und die wesentlichen Ergebnisse der Diskussion in knapper Form festgehalten.

- SKM Heidelberg: Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften für benachteiligte Nachfragegruppen“ vorgestellt von Herrn Matthias Meder
- WoGe Mark-Twain: Unterstützung von Baugruppen für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte vorgestellt von Frau Margarete Rambow-Nickel
- Studierendenwerk Heidelberg: PHV – Studierende als Pioniermieter vorgestellt von Herrn Carsten Sokoll

3.1 SKM Heidelberg (Matthias Meder): Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften für benachteiligte Gruppen



Dialogforum Wohnen | 17. Juni 2020
Projekte zur Konkretisierung der
„10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“

PROJEKTIDEE

Wohnraumvermittlung für benachteiligte Personengruppen

Verträge / Kooperationen mit
Wohnungsbaugesellschaften zu
festen Kontingenten für benachteiligte
Personengruppen



Projektziele

Zugang zum Wohnungsmarkt für Personengruppen, die aktuell auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt keine realistische Chance haben, sich selbst mit angemessenem Wohnraum zu versorgen:

- Kein ausreichendes Wohnungsangebot, dass die Kriterien des Jobcenters / Amt für Soziales u. Senioren erfüllt
- Akzeptanzprobleme der Personengruppe bei Vermietern

Zielgruppen

Personen ...ohne Meldeadresse,
...mit negativer Schufa-Auskunft,
...die derzeit in Notwohnraum leben,
...die aus einer Sozialhilfe-Einrichtung kommen,
...mit Mobilitätseinschränkungen
...die Sozialleistungen beziehen
...mit Migrationshintergrund oder
...die keine deutsche Staatsbürgerschaft haben.

Projekthalte

- Kooperationsvereinbarungen bzw. Verträge mit Wohnungsbaugesellschaften für feste Kontingente an Wohnungen für Zielgruppen
 - Eckpunkte des Konzepts:
 - Wohnungsbaugesellschaften gewinnen
 - Bereitstellung finanzieller Mittel durch GR für Kauttionen, Prämien u. ggf. Ausfallbürgschaften
 - ggf. 1-jährige Mietverträge durch die Stadt
 - Vergabe der Mietwohnungen über gesondertes Gremium (Stadt + freie Träger)
 - sozialarbeiterische Begleitung
- Medienarbeit zur Entstigmatisierung von Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind

Was bräuchte es für eine Umsetzung in Heidelberg?

Notwendige Schritte

- Dialog anstoßen mit Wohnungsbaugesellschaften
- Konzept erstellen und Kosten ermitteln
- Klärung Verantwortlichkeiten & Aufgabenteilung (Ämter und freie Träger)
- Gemeinderatsbeschluss zur Umsetzung des Konzeptes und zur Mittelfreigabe
- Vereinbarungen mit Wohnungsbaugesellschaften

Unterstützungsmöglichkeit durch Dialogforum

- Vernetzung der Akteure (Wohnungsbaugesellschaften, Entscheidungsträger, Verwaltung/Ämter, freie Träger)
- Unterstützung des Projekts in Verwaltung und Politik

Plenumsbeiträge

Wohnbedürfnisse und Realisierbarkeit

- Kann näher konkretisiert werden, welche Wohnformen vorgesehen sind und welche Qualitäten beispielsweise bei den Außenbereichen benötigt werden?

(MM:) Generell spielt erst einmal die Verfügbarkeit und eine **Angemessenheitsgrenze der Mietkosten** eine Rolle. Das heißt bezahlbar für die Zielgruppe und mit **geringen Nebenkosten**, um die **Gesamtkosten möglichst gering zu halten**. Dabei ist zu beachten, dass auch diese Personengruppe schön wohnen möchte und es sich neben einem **guten Wohnumfeld** nicht unbedingt um Schlichtwohnungen handeln sollte. Das Kriterium der Bezahlbarkeit lässt dabei **nur die Möglichkeit von Bestandswohnungen** offen. Ein Neubau kommt nicht in Frage.

Anmerkung im Chat:

Neubauwohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen sind tatsächlich auch mit Landesfördermitteln ohne zusätzliche Subjektförderungen nicht zu erstellen.

Beispiele und Erfahrungen, auch in Heidelberg

- Gibt es gute Erfahrungen aus anderen Städten mit der Stadt als Zwischenmieter? In wieviel Prozent der Fälle können die Mietwohnungen auf die Zielgruppe übertragen werden?

(MM:) Ein gutes Beispiel ist die **Gmünder Wohnraumoffensive** der Stadt Schwäbisch Gmünd. Dort wird insbesondere über **Werbekampagnen und Unterstützungsangebote für private Vermieter** versucht, zusätzlichen Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu gewinnen. Wichtiger Aspekt ist, dass die **Stadt eine befristete Mietausfallgarantie** anbietet und somit als Sicherheit dient.

Anmerkungen im Chat:

Zu diesem Thema gibt es bereits ein Förderprogramm durch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz „Zuschuss an Vermieter“.

Es gibt seit 2016 ein städtisches Programm, um genau solche Gruppen zu fördern. Das Förderprogramm ist auf der städtischen Homepage zu finden und heißt: "Vermietung von Wohnraum an Transferleistungsempfänger". Bis heute konnten leider nur 5 Maßnahmen gefördert werden, da die Nachfrage der Vermieter leider sehr gering ist. Die Mietverträge konnten übrigens jeweils zwischen den geförderten Haushalten und den Vermietern von Anfang an abgeschlossen werden und es ist bisher nichts „schief“ gegangen.

Dies wird bei Flüchtlingen in Heidelberg bereits praktiziert.

Zielgruppen

- Wie offen ist die angedachte Zielgruppe? Sind auch ausgegrenzte Gruppen mit ausreichend finanziellen Mitteln angesprochen, wie gleichgeschlechtliche Paare, Menschen mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende?

(MM:) Prinzipiell trifft das auch auf diese Gruppen zu. Bleibt die Frage, ob eine gute finanzielle Ausstattung dieser Gruppen den Zugang zum Markt nicht wesentlich vereinfacht.

Anmerkung im Chat:

Dem ist nicht so.

3.2 WoGe Mark Twain (Margarete Rambow-Nickel): Erfahrungen als Baugruppe weitergeben



Dialogforum Wohnen | 17. Juni 2020
Projekte zur Konkretisierung der
„10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“

PROJEKTIDEE

Unterstützung von Baugruppen bei Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Gesammelte Erfahrungen weitertragen



Projektziele

- Bisher gesammelte Erfahrungen bei Baugruppenprojekt weitergeben an zahlreiche Interessierte
- Neuen Baugruppenprojekten Unterstützung bieten beim Planen und Bauen

Zielgruppen

- junge Familien
- ältere Menschen
- Sonstige Personengruppen mit Interesse an gemeinschaftlichem (Mehrgenerationen-)Wohnen

Projekthinhalte

- Struktur aufbauen, die an gemeinschaftlichem Wohnen Interessierte bei einer Projektrealisierung unterstützt
- Expertise hierzu bei WoGe:
 - Bei Vernetzung / Gruppenfindung
 - Erfahrungsweitergabe zu Projektmanagement, Architekten, Bau und Planung
 - Fragen der Finanzierung
- Nötige Unterstützung durch die Stadt:
 - Ansprechpartner für Interessierte sein
 - Informationsveranstaltungen ermöglichen
 - Baugruppen beim Finden von Baugrund oder Immobilien unterstützen

Was bräuchte es für eine Umsetzung in Heidelberg?

Notwendige Schritte

- Interessenklärung & Zuständigkeiten Ämter/ andere Institutionen
- Gemeinsames Beratungs- und Unterstützungskonzept
- Kontaktaufnahme zu Interessierten, Baugruppen & weiteren Akteuren

Unterstützungsmöglichkeit durch Dialogforum

- Plattform bieten für Informationsveranstaltung / Begleitung für Interessierte
- Vernetzung zu weiteren unterstützenden Akteuren (z.B. IBA, Verwaltung u.a.)
- Kommunikation der zukünftigen Unterstützungsstruktur nach außen und an Interessierte

Plenumsbeiträge

Erfahrungen aus Heidelberg und anderen Städten

- Es gibt viele gute Beispiele aus anderen Städten (Mannheim, Tübingen), die solche **Informationstage** anbieten oder **Expertenrunden** veranstalten. Außerdem gibt es in diesen Städten eine **eigene Stelle innerhalb der Verwaltung**, die gesondert zu diesem Thema berät.
- Die Hagebutze hat (derzeit coronabedingt ausgesetzt) einen Beratungstammtisch (Käffchen, Kaufen, Mieten) im Veranstaltungsraum Rabatz, der monatlich Interessierte an gemeinschaftlichem mietgünstigem Wohnen berät.
- Es gab bereits vor über 10 Jahren auch in Heidelberg ein ähnliches Projekt mit einer Informationsveranstaltung zum Thema Baugruppen. Daraus ist eine Gruppe hervorgegangen. Leider kam aufgrund von Unstimmigkeiten kein Projekt zustande.
- Es gibt eine Baugruppe in der Bahnstadt.

Hinweise für Realisierbarkeit

- Möglicher Projektansatz könnte ein **Partnerprogramm (Tandem) mit einer Beratung von Baugruppen für Baugruppen** sein.
- Prinzipiell liegt es im Ansinnen der Stadt Baugruppen zu fördern, dennoch bedarf dies einer weitergehenden Bedarfsfeststellung. Außerdem erfordert eine solche Beratungsleistung sehr viel Engagement, auch bedingt durch die Vielfalt und Bandbreite von Baugruppen. Dennoch könnte die städtische Koordinierungsfunktion in Verbindung mit einer Beratungsleistung und einem Erfahrungsaustausch durch die und zwischen den Baugruppen mittelfristig einen möglichen Lösungsweg darstellen.

3.3 Studierendenwerk Heidelberg (Carsten Sokoll): PHV – Studierende als Pioniermieter

PROJEKTIDEE

PHV – Studierende als Pioniermieter

Zwischennutzung der Bestandsgebäude
für studentisches Wohnen



Projektziele

Kurzfristige Erhöhung der Bettplatzanzahl mit sozialverträglichen Mieten für Studierende in Heidelberg sowie aufgrund der zentralen Lage und Raumbestanz auch für Studierende in Schwetzingen

Zielgruppen

- Studierende in Heidelberg und Schwetzingen (Hochschule für Rechtspflege)

Projekthalte

- Umnutzung ehemaliger, aktuell leerstehender Kasernengebäude auf PHV für studentisches Wohnen
- Verhindert weiteren Verfall der Bestandsgebäude
- Studentische Pioniermieter schaffen interessante Ausgangslage für andere Projekte
- Studierendenwerk Heidelberg bringt Know-How für studentische Wohnbedürfnisse und das Bauen für diese Zielgruppe mit sowie Erfahrungen im Betrieb
- Impulse der Studierenden aufnehmen und gegebenenfalls in die Entwicklung von PHV einfließen lassen

Was bräuchte es für eine Umsetzung in Heidelberg?

Notwendige Schritte

- Anbindung ans ÖPNV-Netz nach Heidelberg und Schwetzingen müsste gesichert sein
- Infrastruktur müsste vor Bezug ggf. saniert werden
- Fortsetzung der Gespräche zwischen BIMA und Stadt

Unterstützungsmöglichkeit durch Dialogforum

- Beratung zum Projekt
- Unterstützung des Projektes in Verwaltung und Politik

Plenumsbeiträge

Realisierbarkeit

- Der für PHV entwickelte dynamische Masterplan, der am 18. Juni 2020 beschlossen wurde, sieht ebenfalls eine Erstnutzung durch sogenannten Pioniermieter vor. Dabei gibt es zahlreiche Interessenten, u.a. für eine solche Pioniermietung beispielsweise aus den Bereichen Kultur, Gewerbe, Sport und der Universität. Dabei zu beachten ist, dass die Herstellung verschiedener Infrastrukturen (wie beispielsweise Busanbindung) sehr teuer ist und nicht unbedingt im Verhältnis zu vorgesehenen Nutzergruppen und Mieterzahlen steht (kritische Mindestmasse). Aber insgesamt ist der Student oder junge Erwachsene gut geeignet, als Pionier zu agieren.
- Die Idee hat den Charme, dass mit Provisorien begonnen wird, die sich dann verfestigen können.

Übertragbarkeit

- In Mark-Twain gibt es auch noch viele leerstehende Gebäude, die ebenso hätten genutzt werden können, ohne entsprechende Infrastrukturbedarfe und viel näher an den Universitäten.

4. Fazit und Ausblick

Was haben wir gelernt?

Die Projektvorstellung hat eine Vielzahl an Projekten mit den unterschiedlichsten Zielstellungen und Inhalten aufgezeigt. Gleichzeitig wurde deutlich, dass diese **Projekte voneinander lernen können** beziehungsweise **Synergien** möglich sind.

- Überlegungen können beispielsweise dahingehend angestellt werden, dass kleinere Wohnungen oder Mikroapartements auch für andere Zielgruppen, wie beispielsweise auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Mietergruppen, interessant sein könnten. Dies steht im Zusammenhang damit, dass ein Trend hin zur vermehrten Nachfragen nach solchen Wohnungen gesehen wird.
- Vorstellbar wäre auch, neben dem vermehrten Bau von Mitarbeiterwohnungen, was den Aspekt der kurzen Wege in den Fokus rücken lässt, auch das Anwenden des Wohnungstauschprinzips bei ausgewählten Wohnprojekten. Gerade vor dem Hintergrund der Problematik, dass es jungen Familien vermehrt an Wohnraum fehlt, scheint dies ein guter Ansatz zu sein, um Wohnungen frei zu machen und Senioren gleichzeitig eine attraktive Alternative im angestammten Quartier bieten zu können.

Die Vorstellung, insbesondere der Projektideen, zeigt deutlich, dass **des Öfteren der Blick über den Tellerrand gewagt werden sollte**, um über gute Beispiele - beispielsweise aus den Bereichen alternative Wohnformen oder hinsichtlich spezieller Zielgruppen - neue Herangehensweisen kennen zu lernen. Hierbei kann nicht nur von anderen Städten gelernt werden, auch **Heidelberg selbst kann bereits eine Vielzahl an experimentellen oder beispielhaften Projekten aufweisen**. Diese zeigen, dass sich Studierende oder junge Menschen nicht nur als Pioniermieter eignen, sie können ebenso als Baugruppe agieren oder ein gemeinschaftliches Wohnprojekt verwirklichen (bspw. Collegium Academicum oder Mietshäusersyndikat).

Wofür nutzen wir die Ergebnisse des Dialogforums?

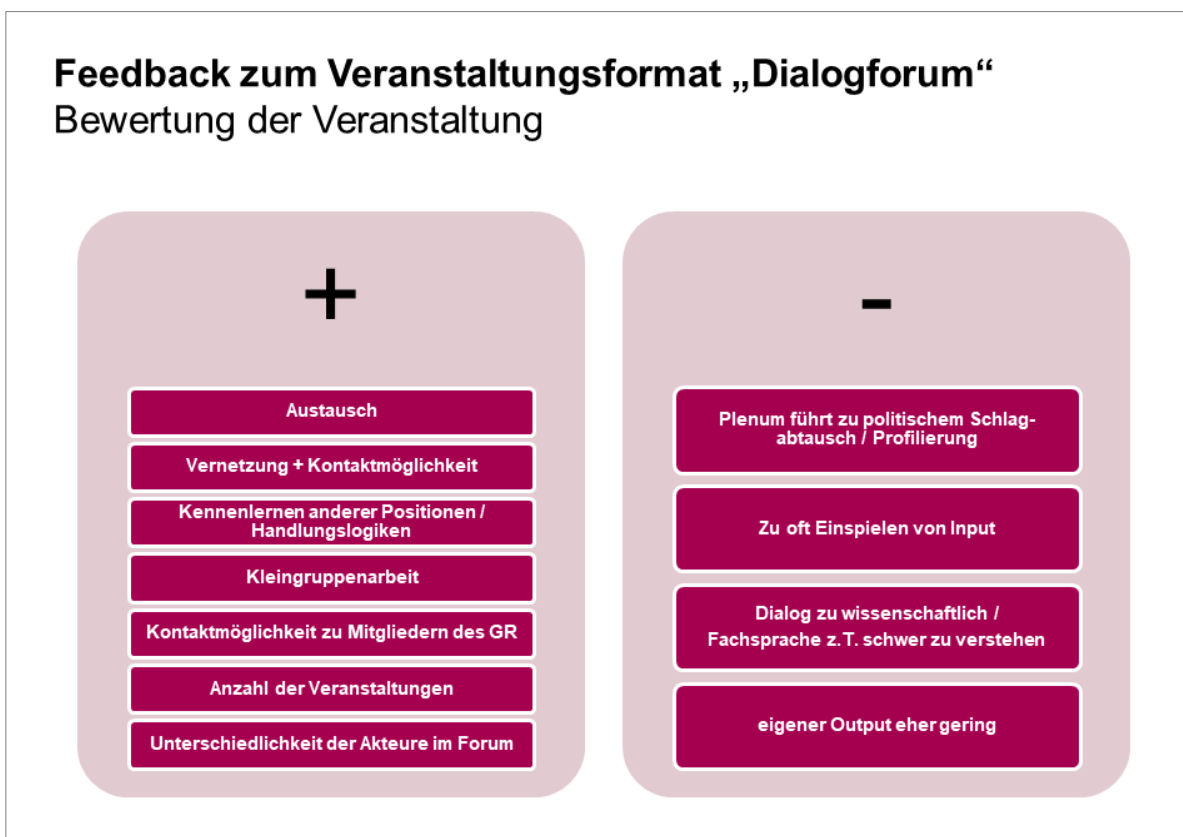
- Die Ergebnisse und Erkenntnisse aus diesem Dialogforum dienen der stetigen Konkretisierung der „10 Punkte zur Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen“.
- Dabei zeigen die **Erkenntnisse zu den laufenden Projekten** unterschiedliche Aspekte auf, die **für den zukünftigen Wohnungsbau in Heidelberg beispielgebend** und die für zukünftige Projekte in Form eines Leitfadens oder Musters Anregung bieten können.
- Für die **vorgestellten Projektideen** dienen die im Dialogforum eingebrachten Hinweise als **Starthilfe bei der Projektentwicklung**.

Was steht noch aus?

- Um die Konkretisierung der Projektideen weiter voran zu bringen, werden im Nachgang die Ergebnisse der kollegialen Beratung gemeinsam mit den drei Vortragenden reflektiert und gemeinsam überlegt, wie eine weitergehende Umsetzung erfolgen kann. Aufgabe des Dialogforums wird es sein, den **nun folgenden Umsetzungsprozess weiter zu begleiten**. Möglicherweise ergeben sich **Partnerschaften oder weitere Hilfestellungen durch die Mitglieder des Dialogforums**.
- Außerdem werden Überlegungen seitens der Stadt angestellt, wie der Wissenstransfer der beispielhaften Erkenntnisse sowie Erfahrungen aus den laufenden Projekten für zukünftige Projekte sichergestellt werden kann und welche Unterstützung geboten werden kann.
- Die Ergebnisse dieser sich fortsetzenden Bearbeitung sowie die bislang noch nicht vorgestellten eingebrachten Projekte sollen beim 6. Dialogforum am 20. Oktober 2020 thematisiert werden.

5. Auswertung der Feedback-Umfrage zum Format Dialogforum

Zudem wurde im Frühjahr, gekoppelt an den Projektauftrag, eine Feedback-Umfrage unter den externen Mitgliedern des Dialogforums durchgeführt. Es wurden dabei Themenwünsche für das Dialogforum abgefragt sowie um Rückmeldung zum Veranstaltungsformat gebeten.



Insgesamt ergab die Feedback-Umfrage eine recht positive Rückmeldung zum Format des Dialogforums. Es zeigt sich in den Antworten, dass das größte Spagat bei der Konzeption der Veranstaltungen die Unterschiedlichkeit der Akteure ist. So treffen hier unterschiedlichste Wissensstände, Interessenslagen, Vernetzungsgrade und politische Hintergründe aufeinander, den die Veranstaltung gerecht werden muss. Zugleich stellt dies aber auch die Stärke und den Mehrwert des Formats dar, weil es die zahlreichen Facetten des Wohnungsmarkts abbildet.

Einige Erwartungen der Teilnehmenden an die Veranstaltung haben ihrerseits Fragen aufgeworfen, die auch im Rahmen des 5. Dialogforums nicht mehr diskutiert werden konnten. Die von den Teilnehmenden eingebrachten Themenvorschläge wurden noch einmal im Überblick zusammengestellt auch mit dem Hinweis, der Koordinierungsstelle Wohnen jederzeit noch weitere Themenwünsche nennen zu können.

Feedback zum Veranstaltungsformat „Dialogforum“

Erwartung an Veranstaltung

- Teilnehmende sollen auch Nutzen aus Veranstaltung ziehen
 - Informationen erhalten
 - Kontaktmöglichkeit zu anderen Akteuren / GR
 - Eigene Anliegen einbringen können
- Gemeinsame Lösungen / klare Positionen entwickeln (Richtung GR)
- Öffnung hin zu Öffentlichkeit (Berichterstattung, Internet, Zeitung, Forum für Bürger initiieren)

Bitte nutzen Sie den Chat!

→ Was kann für Sie noch ein weiterer Nutzen aus der Veranstaltung sein?

→ Wie kann das trotz der großen Unterschiedlichkeit der Mitglieder gelingen?

→ Wollen wir als Dialogforum mit Bürgerschaft in Dialog treten?

Seite 43

Feedback zum Veranstaltungsformat „Dialogforum“

Ihre Themenvorschläge

- Dichte und Höhe in der Ausnutzung von Grundstücken – Thema wichtig auch für Diskussion mit Bürgerschaft
- Wie kann Bauprozess optimiert und transparenter gestaltet werden (z.B. Baugenehmigungen, Baugrundbereitstellung)?
- Stadt soll ihre konkreten Fragestellungen / Probleme ins DF einspeisen zur gemeinsamen Diskussion
- Stellplatzschlüssel-Frage – neue Mobilitätskonzepte
- Zielkonflikte in den Blick nehmen (z.B. Artenschutz versus Wohnraumversorgung)
- Nicht gewinnorientierte Themen / Projekte
- Randthemen des Wohnungsmarktes

Haben Sie weitere Themenvorschläge? Melden Sie sich gern bei uns!

Seite 44

Impressum

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de

Bearbeitung und Koordination

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
FIRU mbH

Moderation

Andreas Jakob, FIRU mbH

Plakate

FIRU mbH

Heidelberg, Juni 2020

**Amt für Stadtentwicklung
und Statistik**

Stadt Heidelberg

Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de
www.heidelberg.de