

Kommunales Wohnungsprogramm Heilbronn, Stand 5/2017

Heilbronn und sein Umland (z. B. Neckarsulm) prosperiert. Die **Heilbronner Bevölkerung nahm von Ende 2013 bis Ende 2015 um rund 4.370 auf über 125.000 zu**. Bestand an vermieteten Wohnungen über 28.000.

Die Stadt Heilbronn setzt im Hinblick auf preisgünstigen Wohnraum auf ihre Tochter **Stadtsiedlung GmbH**, die bei Wohnungssuchenden anerkannt und begehrt ist. Auch unsere Mietrechtsberater schätzen die Stadtsiedlung als Vermieter.

Der **Wohnungsbestand der Stadtsiedlung** Heilbronn ging vom Jahr 2000 mit ca. 4.200 Wohnungen auf etwas über 3.600 Wohnungen Ende 2013 zurück, obwohl im Jahr 2006 ein größeres „Wohnungspaket“ von der GWG gekauft wurde. In der Ära des vorigen Oberbürgermeisters und Aufsichtsratsvorsitzenden der Stadtsiedlung sind offenbar hunderte von Wohnungen sowohl verkauft als auch privatisiert und abgerissen worden. Diese Wohnungen fehlen heute angesichts des Bewerberstaus. Damals wurden die Wohnungen zu relativ moderaten Preisen verkauft, während das Preisniveau für neue Wohnungen heute vergleichsweise hoch ist.

Die Privatisierungen zunächst an die Mieter, dann an (Klein-)Investoren liefen über die Regiowert GmbH (50 % Anteil jeweils Stadtsiedlung und Südwert GmbH; Südwert Tochter der Bietigheimer Wohnbau) durch Anschreiben, Anzeigen, auf Ausstellungen und im Internet. Welcher Anteil der Erlöse wohl bei der Südwert-Mutter Wohnbau Bietigheim landeten?

Bis zum Jahr 2020 soll der Wohnungsbestand bereits wieder deutlich über 4.000 Einheiten liegen, bis zum Jahr 2030 soll der eigene Bestand 4.800 Einheiten umfassen. Das „Handlungs- bzw. Aktionsprogramm Wohnen“ der Stadt Heilbronn bildet den Rahmen für die Umsetzung dieser Strategie.

Seit Mai 2014 heißt der Heilbronner Oberbürgermeister Harry Mergel. Eine der ersten Maßnahmen war der Auftrag an die Verwaltung für **ein Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“**.

Kernaussage der Grundlagenermittlung vom Okt. 2014: „Die zentrale wohnungspolitische Herausforderung heißt: **Sicherstellung eines ausreichenden Wohnungsangebots im preisgünstigen bis mittleren Mietwohnungssegment**“. Als mögliche Instrumente zur Schaffung von gefördertem und preisgünstigem Wohnraum wurden eine **Strategische Bodenvorratspolitik** und eine **Quote** für den geförderten Wohnungsbau aufgezeigt.

Nach Einbeziehung von Akteuren der kommunalen Wohnungspolitik **beschloss der Gemeinderat im Dezember 2015 das Handlungsprogramm**. Stichworte hierzu:

- In den nächsten 5 Jahren sollen zusätzlich zu den durchschnittlich 2.000 pro Jahr fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau 800 Wohnungen in diesem Segment entstehen.
- Zusätzliche Stellen und finanzielle Mittel zur Erstellung von Bebauungsplänen
- Rückbesinnung Stadtsiedlung auf ihre Kernaufgabe Wohnungsbau

- Stadtsiedlung Hauptlast: Mit ca. 500 Wohnungen soll der größte Teil der o. g. zusätzlichen 800 Wohnungen von der Stadtsiedlung errichtet werden mit einer Quote von 30 bis 40 % geförderten Wohnungen (das bedeutet 150 - 200 Wohnungen bis 2020 durch die Stadtsiedlung) unter bestimmten Bedingungen
- Steigerung Anteil geförderter Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand von 4,7 % auf 5 %
- Verstärkter Ausweis Bebauungspläne für Geschosswohnungsbau, z. B. Nonnenbuckel 500 Wohnungen, Monitoring-System für neue Wohnbauflächen
- Förderprogramm „junge Familien“ reformiert (Eigentumsförderung)

Heilbronner Stadtzeitung vom 2. Febr. 2017: „Wo und wann wird gebaut? Genügend Wohnbauflächen in Heilbronn“

Bedarf bis 2030 zusätzlich in einer oberen Variante **9.070 Wohneinheiten**, davon die Hälfte im Bestand (Schließen Baulücken, Nachverdichtung, Aufstockung), somit sind bis zum Jahr 2030 Flächen für 4.535 Wohneinheiten bereit zu stellen. Dazu werden 18 Wohnbauflächen weiter- bzw. neu entwickelt, z. B. der neue innerstädtische Stadtteil Neckarbogen.

Weitere Entwicklung:

- Die **Wohnungsprivatisierung** über Regiowert wurde **gestoppt**
- 2015/2016 errichtete die Stadtsiedlung etwa 100 Mietwohnungen, davon 24 geförderte
- Fertiggestellte Wohnungen im Stadtkreis Heilbronn:
2014 496 WE; 2015 548 Wohneinheiten; 2016 354 WE

Resümee Mieterbund: Handlungsprogramm

Mit dem Wohnungsprogramm wurde der Schalter umgelegt hin zum Positiven.
Aus unserer Sicht noch offen:

- Beschluss zur Einführung einer allgemeinen Quote für geförderte Wohnungen
- Städtisches Bodenmanagement für Wohnbau; z. B. Aufstellung von Bebauungsplänen für Flächen über 3.000 qm nur dann, wenn in städtischer Hand
- Kommunales Wohnungsbauprogramm auch für Mietwohnungen
- Anschlussförderung bei Auslaufen Bindung geförderte Wohnungen
- Ambitionierteres Ziel als lediglich 5 % geförderte Wohnungen im Bestand
- Überwiegend reine EFH/Reihenhausgebiete auf der einen und Geschosswohnungsflächen auf der anderen Seite; besser wäre Mischung
- Wie wirkt sich der umfangreiche Abriss von Wohnungen auf den Bestand, insbesondere auf den Bestand noch erschwinglicher Wohnungen aus?
Inwieweit wird den von Kündigung bedrohten Menschen geholfen?

Die Kernforderung des Mieterbunds Heilbronn-Franken lautet, mindestens 100 geförderte Wohnungen jährlich in Heilbronn zu bauen.

Alfred Huber