

Debatte über Wege aus der Wohnungsnot

HEILBRONN Baulandpolitik im Gemeinderat – Sozialquote und Grundstückspolitik umstritten

Von unserer Redakteurin **Bärbel Kistner**

Baulandpolitische Beschlüsse heißt die Drucksache 49, die mit einem Monat Verspätung am Freitag auf der Tagesordnung des Heilbronner Gemeinderats steht. Wie viel Zündstoff das Thema beinhaltet, zeigen zahlreiche Diskussionen, Veranstaltungen und Positionspapiere im Vorfeld.

Der SPD-Ortsverein Heilbronn hat einen Runden Tisch ins Leben gerufen, um zur Lösung der Wohnungsbauforderung beizutragen. Der Schlüssel zum Wohnungsbau sei die Grundstückspolitik und intelligentes Flächenmanagement. Eine Forderung an die Heilbronner Verwaltung ist es, nach dem Ulmer Modell Grundstücke zu erwerben. Seit 125 Jahren betreibe die Stadt Ulm eine systematische Bodenpolitik, indem sie Flächen für künftige bauliche Entwicklungen auf Vorrat kaufe und gezielt zur Wohnbau- und Gewerbeförderung einsetze. Bebauungspläne stelle man erst dann auf, wenn die Stadt Eigentümerin der betroffenen Flächen sei.

Das Vorgehen verhindere Bodenspekulationen, ist man beim SPD-Ortsverein überzeugt. Bisher hat sich diese Art von Flächenmanagement in Heilbronn nicht durchsetzen können. Ein Beispiel gebe es aus Biberach. Vor der Eingemeindung Anfang der 1970er Jahre wurden Flächen für neue Wohngebiete aufgekauft, dadurch gab es günstige Grundstückspreise.

30 Prozent Die Fraktion der Grünen positioniert sich klar in Sachen Quote: Bei Neubauprojekten im Geschosswohnungsbau sollen mindestens 30 Prozent der Wohnungen sozial gebunden sein, so der Antrag der Fraktion. Analog zur SPD-Forderung solle die Stadt bei Grundstücken von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen und Bebauungspläne erst dann erarbeiten, wenn die Grundstücke in städtischer Hand sind.

Für Grünen-Fraktionschefin Susanne Bay gibt es ein zentrales Argument, warum auch private Bauträger mittels Quote geförderte Wohnungen auf den Markt bringen sollten: „Sie verlassen sich auf die städtische Infrastruktur und werben da-

mit. Deshalb sollten sie auch Wohnungen für diejenigen bauen, die diese Infrastruktur aufrechterhalten.“ Bay denkt an Krankenschwestern, Polizisten, Arzthelferinnen oder Bäckerverkäuferinnen, „die es sich auch noch leisten können sollten, in Heilbronn zu wohnen.“

Chefsache OB Harry Mergel bekräftigt vor der Sitzung seine Position zu zentralen Fragen. Er habe das Thema Wohnen seit Beginn seiner Amtszeit zur Chefsache gemacht hat. Die Wohnungsbaupolitik müsse man an der Heilbronner Situation ausrichten. Den Aufkauf von Grundstücken durch die Stadt hält Mergel „für Verschwendung von Steuergeldern“, weil man derzeit „deutlich überhitzte Preise“ zahle. Innerhalb von zehn Jahren sind die durchschnittlichen Grundstückspreise in der Kernstadt von 370 auf 624 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Mit der Aktivierung städtischer Grundstücke und dem Verkauf – Nonnenbuckel und Kirschengartenstraße – an die Stadtsiedlung zügle die Stadt die Preisentwicklung, ist Mergel überzeugt.

In Sachen Quote für geförderten Wohnungsbau setzt Mergel auf die Stadtsiedlung. Die kommunale Wohnbaugesellschaft hat sich für Neubauvorhaben freiwillig zu einer Förderquote von 30 bis 50 Prozent verpflichtet. So entstehen im Zeitraum von 2018 bis 2022 rund 60 geförderte Wohnungen jährlich.

Die von Mieterbund und Lokaler Agenda geforderten 100 Sozialwohnungen pro Jahr will Mergel dennoch erreichen und unter anderem „private Bauträger animieren“. Eine generelle Quote wie in vielen Städten hält Mergel in Heilbronn nicht für praktikabel. Im Einzelfall habe der Gemeinderat aber immer das Recht, Quoten einzuführen.

Region Mergel appelliert an die Region, sich im geförderten Wohnungsbau zu engagieren: „Die Wohnraumversorgung kann nicht alleine durch die großen Städte gelöst werden. Wir brauchen auch Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum und nicht immer nur neue Einfamilienhaus-Gebiete.“ Mergel setzt auf eine „regionale Wohnbaukonferenz“ mit Bürgermeistern und Wohnbauunternehmen.

„Krankenschwestern sollen es sich noch leisten können, hier zu wohnen.“

Susanne Bay



Ein Unterschied ist nicht zu erkennen: Geförderte und nicht geförderte Wohnungen unter einem Dach, das gibt es bei mehreren Gebäuden der Stadtsiedlung wie hier im Badener Hof. Foto: Archiv/Sawatzki

Fakten

Der vom Bund festgelegte Satz-Einkommensgrenze zum Wohnrechtigungsschein (WBS) ist nach dem Erlass des Landeswohngeldgesetzes für Baden-Württemberg nicht mehr anwendbar. Die Einkommensgrenzen liegen deutlich höher (siehe Grafik). Eine **Beispielrechnung** der Stadtsiedlung für eine vierköpfige Familie ergibt: Diese kann bei einem maximalen Bruttoeinkommen von 65 600 Euro einen WBS bekommen und damit eine geförderte Wohnung mit 90 Quadratmetern mieten vorausgesetzt, sie ist am Markt vorhanden. Die Kaltmiete muss für eine neuere Wohnung (ab Ende 2008) um 33 Prozent unter der üblichen Vergleichsmiete des Marktes liegen, bei Bestandswohnungen (bis Baujahr 2008) um 20 Prozent. Gemessen an den Einkommensgrenzen hätten 50 Prozent der Heilbronner einen WBS-Anspruch. Die Stadtsiedlung hat das Planungs- und Baurecht für **727 Wohnberechtigungen** ausgestellt. Bei der Stadtsiedlung sind 1800 bis 2000 Haushalte auf der **Warteliste**, nur 200 bis 300 können pro Jahr zum Zug. In Heilbronn sind knapp 4800 Bedarfsgemeinschaften, die zusammen rund 90 000 pro Monat auf die anerkannten Kosten aufzahlen müssen.

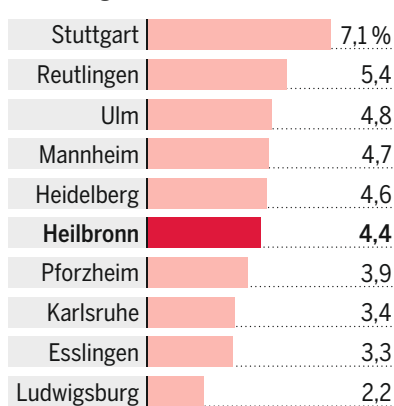
Laut einer Prognos-Studie in Heilbronn 2250 Wohneinheiten. Errechnet wurde ein jährlicher **baubedarf** an Sozialwohnungen 155 Wohneinheiten. Nachholbedarf gibt es vor allem bei kleinen Wohnungen. In Heilbronn wohnen laut statistischem Landesamt in **71 Prozent** der Haushalte nur eine oder zwei Personen. Der Bestand an Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen beträgt aber nur elf Prozent. *kis*

Geförderter Wohnraum

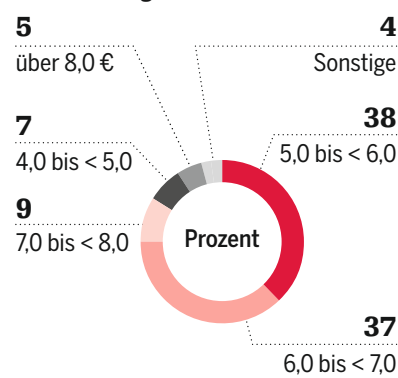
Einkommensgrenzen nach Wohnungsgröße und Personen, Angaben in Euro

Personen Größe Whg.	BUNDESREGELUNG*	HEILBRONN	
		Baujahr bis 2008	Baujahr ab 2009
1 45 m ²	12 000 €	21 730 €	47 600 €
2 60 m ²	18 000	28 885	47 600
3 75 m ²	22 600	37 270	56 600
4 90 m ²	26 700	45 655	65 600
5 105 m ²	30 800	54 040	74 600
6 120 m ²	34 900	62 425	83 600

Anteil an geförderten Wohneinheiten



Miete bei Bestandswohnungen der Stadtsiedlung Heilbronn, in Euro/m²



HSt-Grafik, Quelle: Stadtsiedlung Heilbronn, Wohnraumförderungsgesetz

*Je Kind zusätzlich 500 Euro