



Bezahlbar wohnen für alle in der Region Heilbronn

Bezahlbaren Wohnraum in unserer Region zu finden, ist für viele Menschen in den letzten Jahren ein immer größeres Problem geworden. Dies betrifft im Besonderen Familien, Geringverdienende und RentnerInnen. Mittlerweile ist aber durch das gestiegene Mietpreisniveau ein immer größerer Teil der Bevölkerung davon betroffen. **Viele Menschen finden kaum mehr für sie bezahlbaren Wohnraum im Speckgürtel rund um das Ballungszentrum Heilbronn.**

Für die rasante Mietpreisentwicklung sind diverse Faktoren auszumachen:

- Neben den **Preisen für Baugrund**, die in den letzten 10 Jahren zum Teil bis zu 60 % gestiegen sind, und den erhöhten Anforderungen an Umwelt- Schall- und Brandschutzstandards, die eine Baukostensteigerung mit bedingen, treibt auch die **Nachfrage** selbst den Wohnungsmarkt in die Höhe.
- Die Stadt Heilbronn und das Umland erleben einen **wirtschaftlichen Boom** und ziehen damit Arbeitskräfte und Familien an. Aus dieser Folge ist ein erhöhter **Zuzug von Erwerbstätigen zu verzeichnen**. Dies führt zu einem deutlichen Wanderungsgewinn.
- Die **steigende Zahl der Studienplätze**, die sehr zu begrüßen ist, zieht vermehrt Studierende nach Heilbronn, die ebenfalls Wohnraum nachfragen. Gleichzeitig hält der Ausbau ausgewiesener Studentenwohnungen, etwa in Wohnheimen, mit dieser Entwicklung nicht mit.
- **Geflüchtete Menschen, die Anspruch auf eine Anschlussunterbringung** in einer eigenen Wohnung haben, sind ebenfalls auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen und zielen in ein bereits knappes Preissegment.
- Aufgrund der **auslaufenden Bindungsfristen** verringert sich stetig das Angebot an gefördertem Wohnraum.
- Auf Bundes - und Landesebene wurden diverse Förderprogramme aufgelegt. Jedoch ist dennoch im vergangenen Jahr keine einzige geförderte Mietwohnung in Heilbronn gebaut worden. **Die Fördermittel des Landes wurden weitgehend nicht abgerufen**. Dieses Beispiel ist exemplarisch für viele Städte und Gemeinden.

Unsere Region lebt vom wirtschaftlichen Erfolg. Dieser Erfolg ist das Produkt der vielen Menschen, die hier in der Raumschaft leben. Das heißt: **der wirtschaftliche Erfolg der Region setzt langfristig eine aktive Wohnraum- und Grundstückspolitik der Kommunen und des Landkreises voraus**, um weiterhin ein attraktiver Wirtschaftsstandort zu bleiben.

Deshalb sehen wir den Land- und Stadtkreis sowie die Kommunen in der Verantwortung, dafür zu sorgen, dass in der Region Heilbronn, als einer der wirtschaftsstärksten und dynamischsten Regionen Deutschlands, ein ausreichendes und bezahlbares Wohnungsangebot vorgehalten wird.



Maßnahmen & Forderungen

Das Problem des mangelnden günstigen und preiswerten Wohnraums in der Region Heilbronn lässt sich nur lösen in einem gemeinsamen und aufeinander abgestimmten Handeln der Landkreis-Kommunen und der Stadt Heilbronn. **Die SPD im Landkreis Heilbronn will dabei Motor, Brückenbauer und Ideengeber sein. Deshalb fordern wir:**

1. Einen **Wohnungsgipfel** zwischen Landkreis Heilbronn, Kommunen im Landkreis, Stadt Heilbronn und Regionalverband Heilbronn Franken sowie Mieterbund, sozialen Vermietern, Bauträgern und Genossenschaften. Dort sollen gemeinsame Strategien zur dauerhaften Schaffung von günstigem Wohnraum erarbeitet werden.
2. Kommunen, die eigenen Baugrund zur Erstellung von Geschosswohnungen verkaufen, sollen eine **Quote von mindestens 20 % der Wohnungen** als sozialen Wohnungsbau festschreiben.¹
3. Das Modell eines „**Sozialmaklers und Quartiersmanagers**“ auf kommunaler Ebene soll in allen Gemeinden des Landkreises umgesetzt werden.²
4. Die Kommunen richten eine **Anlaufstelle** ein, bei der **Verstöße gegen geltendes Recht bei der Wiedervermietung** von Wohnraum gemeldet werden können. Wenn bei der Wiedervermietung der Mietpreis unrechtmäßig erhöht wird, fehlt es oft an einer Instanz, die hier effizient agieren kann.³
5. Zu Prüfen und ggf. bei der Landesregierung zu beantragen, **weitere Städte** in der Region Heilbronn in den **Geltungsbereich der Mietpreisbremse** aufzunehmen.⁴
6. Um für **mehr Transparenz** auf dem kommunalen Wohnungsmarkt zu sorgen, sollen die Kommunen die Mietpreise ihres eigenen Bestandes im Haushalt (ggf. in Form eines durchschnittlichen Quadratmeterpreises) offenlegen.
7. Der Landkreis lobt einen **Wettbewerb** aus (z.B. „Stadt mit Herz“), welcher **besonderes Engagement im Bereich des sozialen Wohnungsbaus** auszeichnet. Durch diesen interkommunalen Wettbewerb soll der Bau von (stadteigenen) Wohnungen mit sozialen Mieten angeregt werden.⁵

¹ Unter „sozialem Wohnungsbau“ verstehen wir Wohnraum, welche(r) für einen festgelegten Zeitraum unter dem Preis angeboten wird, der für Menschen, welche ein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben, die Obergrenze darstellt.

² In dessen Aufgabengebiet fallen beispielsweise: Anmietung von Wohnraum durch öffentliche Träger, welcher dann an Bedürftige weitervermietet wird, Schließung von Baulücken, Vermittlung von Leerständen an Suchende. Zusätzlich wird ein regionaler Austausch der Kommunen hierbei angeregt. Bei Leerständen in größeren Objekten sind Möglichkeiten der Wohnungszwischennutzung zu prüfen. Auf diese Weise könnten freie Wohnungen für einen begrenzten Zeitraum angemietet werden, um diese für die temporäre Unterbringung von Menschen zu nutzen.

³ Dies kann beispielsweise auch in das Aufgabenfeld eines Sozialmaklers und Quartiersmanagers fallen.

⁴ Bisher sind lediglich die Städte Heilbronn und Neckarsulm in der Mietpreisbegrenzungsverordnung von Baden-Württemberg aufgenommen.

⁵ Dies könnten beispielsweise Maßnahmen sein wie die aktive Zusammenarbeit mit entsprechenden sozialen Wohnungsbauträgern bzw. die Initiierung entsprechender Aktivitäten, die Einführung einer Quote für geförderte Wohnungen im Geschosswohnungsbau, Auflagen zur Bereitstellung von Ersatzwohnungen vor Abriss von Altbaubestand, die erhöhte Besteuerung von unbebauten Grundstücken oder von nicht vermietetem Wohnraum.



8. Der Landkreis soll **Schirmherr eines Modellprojektes** sein mit dem Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen. Alternativ ist auch die Ausschreibung eines landkreisweiten (Ideen-) Wettbewerbs zum Bau von innovativen Miet-Wohnraum denkbar. Dabei ist der konkrete Anreiz ebenso wichtig wie der Impuls zur Anregung der Diskussion vor Ort. Die Schaffung eines allgemeinen Problembewusstseins ist hierbei zentrales Anliegen.
9. Die **interkommunale Zusammenarbeit** im Bereich des Wohnungsbaus sowie der Ausweisung neuer Bauflächen muss gestärkt werden. Dabei sind vor allem die Belange der Ökologie, sowie des Natur- u. Landschaftsschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere muss auf ressourcenschonendes und nachhaltiges Flächenmanagement vordringlich hingewirkt werden.

Jenseits der kommunalen Handlungsmöglichkeiten ist jedoch auch klar, dass es größerer Anstrengung und Unterstützung von Seiten der Bundes- und Landesregierung bedarf, um mehr günstigen Wohnraum zu schaffen. Wir fordern daher:

10. Die Einführung einer **Grundsteuer C** für brachliegende Wohnbauflächen.
11. Eine **Bodenwertzuwachssteuer** zugunsten des sozialen Mietwohnungsbaus.
12. **Höhere Fördergelder** (im Sinne eines verlorenen Zuschusses) des Bundes und Landes für sozialen Wohnungsbau.
13. Verbesserung und **Stärkung** der Rahmenbedingungen für die Umsetzung **des Baugebots**.

Mit diesem Bündel an Maßnahmen auf den unterschiedlichen politischen Ebenen wollen wir als SPD im Landkreis Heilbronn dazu beitragen, dass unsere Region Heimat für alle sein kann: Für Menschen mit großem, mittlerem und auch kleinem Einkommen – aber sicher mit einem guten Zuhause.