

1 **Antrag:** Bezahlbar wohnen für alle in der Region Heilbronn

2 **Antragsteller:** SPD-Kreisvorstand

3 **Antragsempfänger:** SPD-Kreisparteitag

4

5

6 **Bezahlbar wohnen für alle in der Region Heilbronn**

7

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

13 Für die rasante Mietpreisentwicklung sind diverse Faktoren auszumachen:

14 • Neben den **Preisen für Baugrund**, die in den letzten 10 Jahren zum Teil bis zu 60 % gestiegen
15 sind, und den erhöhten Anforderungen an Umwelt- Schall- und Brandschutzstandards, die
16 eine Baukostensteigerung mit bedingen, treibt auch die **Nachfrage** selbst den
17 Wohnungsmarkt in die Höhe.

18 • Die Stadt Heilbronn und das Umland erleben einen **wirtschaftlichen Boom** und ziehen damit
19 Arbeitskräfte und Familien an. Aus dieser Folge ist ein erhöhter **Zuzug von Erwerbstätigen zu**
20 **verzeichnen**. Dies führt zu einem deutlichen Wanderungsgewinn.

21 • Die **steigende Zahl der Studienplätze**, die sehr zu begrüßen ist, zieht vermehrt Studierende
22 nach Heilbronn, die ebenfalls Wohnraum nachfragen. Gleichzeitig hält der Ausbau
23 ausgewiesener Studentenwohnungen, etwa in Wohnheimen, mit dieser Entwicklung nicht
24 mit.

25 • **Geflüchtete Menschen, die Anspruch auf eine Anschlussunterbringung** in einer eigenen
26 Wohnung haben, sind ebenfalls auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen und zielen in ein
27 bereits knappes Preissegment.

28 • Aufgrund der **auslaufenden Bindungsfristen** verringert sich stetig das Angebot an
29 gefördertem Wohnraum.

30 • Auf Bundes - und Landesebene wurden diverse Förderprogramme aufgelegt. Jedoch ist
31 dennoch im vergangenen Jahr keine einzige geförderte Mietwohnung in Heilbronn
32 fertiggestellt worden. **Die Fördermittel des Landes wurden weitgehend nicht abgerufen.**
33 Dieses Beispiel ist exemplarisch für viele Städte und Gemeinden.

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

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

41

42

43 Maßnahmen & Forderungen (Beschlussteil)

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

- 48 1. Einen **Wohnungsgipfel** zwischen Landkreis Heilbronn, Kommunen im Landkreis, Stadt
49 Heilbronn und Regionalverband Heilbronn Franken sowie Mieterbund, sozialen Vermietern,
50 Bauträgern und Genossenschaften. Dort sollen gemeinsame Strategien zur dauerhaften
51 Schaffung von günstigem Wohnraum erarbeitet werden.
- 52 2. Kommunen sollen bei neuen Baugebieten mindestens **20-40%** (je nach Nähe zum
53 Ballungsraum und Engpässen auf dem Wohnungsmarkt) **Flächen für Geschosswohnungsbau**
54 **ausweisen**. Bei Verkauf der Flächen durch die Kommune zur Erstellung von
55 Geschosswohnungen verkaufen, soll eine **Quote von mindestens 20 % der Wohnungen als**
56 **sozialen Wohnungsbau** festgeschrieben werden.¹
- 57 3. Das Modell eines „**Sozialmaklers und Quartiersmanagers**“ auf kommunaler Ebene soll in
58 allen Gemeinden des Landkreises umgesetzt werden.²
- 59 4. Die Kommunen richten eine **Anlaufstelle** ein, bei der **Verstöße gegen geltendes Recht bei**
60 **der Wiedervermietung** von Wohnraum gemeldet werden können. Wenn bei der
61 Wiedervermietung der Mietpreis unrechtmäßig erhöht wird, fehlt es oft an einer Instanz, die
62 hier effizient agieren kann.³
- 63 5. Zu Prüfen und ggf. bei der Landesregierung zu beantragen, **weitere Städte** in der Region
64 Heilbronn in den **Geltungsbereich der Mietpreisbremse** aufzunehmen.⁴
- 65 6. Um für **mehr Transparenz** auf dem kommunalen Wohnungsmarkt zu sorgen, sollen die
66 Kommunen die Mietpreise ihres eigenen Bestandes im Haushalt (ggf. in Form eines
67 durchschnittlichen Quadratmeterpreises) offenlegen.
- 68 7. Der Landkreis lobt einen **Wettbewerb** aus (z.B. „Stadt mit Herz“), welcher **besonderes**
69 **Engagement im Bereich des sozialen Wohnungsbaus** auszeichnet. Durch diesen
70 interkommunalen Wettbewerb soll der Bau von (stadteigenen) Wohnungen mit sozialen
71 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.

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

82

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

- 86 10. Die Einführung einer **Grundsteuer C** für brachliegende Wohnbauflächen.
- 87 11. Eine **Bodenwertzuwachssteuer** zugunsten des sozialen Mietwohnungsbaus.
- 88 12. **Höhere Fördergelder** (im Sinne eines verlorenen Zuschusses) des Bundes und Landes für
89 sozialen Wohnungsbau. Insbesondere sind genossenschaftliche und soziale
90 Wohnungsbauprojekte zu fördern, denn Bauförderung muss sich am Mietpreis orientieren.
- 91 13. Erbbaurecht sollte rechtlich gefördert werden und ein entsprechender gesetzlicher Rahmen
92 bezüglich der Kreditvergaben durch Banken geschaffen werden.
- 93 14. Baukonzeptorientierte Förderung und Direktbezuschussung von Kommunen.
- 94 15. Privilegierung sozialen Wohnungsbaus sowie Förderung kommunaler
95 Wohnbaugesellschaften
- 96 16. Verbesserung und **Stärkung** der Rahmenbedingungen für die Umsetzung **des Baugebots**.
- 97 17. Förderung innovativer Ansätze (z.B. Umbau „aus eins mach zwei“ – oder auch Barrierefreie
98 Wohnungen als Alternativen im Sozialraum in Bestandsgebieten schaffen...o.ä.

99

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

103

104