

Redenotiz von Oberbürgermeister Harry Mergel: Handlungsprogramm Wohnen,  
Expertenbeteiligung II, Donnerstag, 24.09.2015, 16 Uhr, Technisches Rathaus, Gr. Saal

Sehr geehrte Damen und Herren,

herzlich willkommen zur zweiten Expertenbeteiligung im Rahmen des Handlungsprogramms „Wohnen in Heilbronn“. Ich freue mich, dass Sie, die Fachleute des Heilbronner Wohnungsmarktes und die Vertreter vielfältiger sozialer Gruppen und Initiativen, heute wieder dabei sind. Damit kommen wir unserem Ziel wieder ein großes Stück näher: der Verabschiedung des Handlungsprogramms Wohnen durch den Gemeinderat. Natürlich nicht, damit das Handlungsprogramm dann in den Schubladen wieder verschwindet, sondern als wichtige Leitlinie für die Stadtverwaltung, unter anderem mit der Zuständigkeit für die Bauleitplanung und das Baurecht sowie für die Grundstücks- und Baulandbereitstellung. Das Handlungsprogramm soll aber auch ein Leitfaden für Sie alle sein. Denn natürlich hoffe ich, dass wir es nicht nur gut zusammen vorbereiten, sondern es auch gemeinsam in die Praxis umsetzen.

Mein Hauptanliegen ist dabei, dass Heilbronn eine lebens- und liebenswerte Stadt mit bezahlbarem Wohnraum bleibt, und zwar nicht nur für die gut verdienende Mittelschicht, sondern auch für Familien und einkommensschwächere Haushalte wie Alleinerziehende, Studierende, Flüchtlinge, aber auch viele Ältere, die, obwohl sie teils jahrzehntelang gearbeitet haben, nur eine schmale Rente beziehen. Denn bei allen Großprojekten, die wir zurzeit umsetzen und auch schon umgesetzt haben: Das wichtigste bleibt, dass die Menschen sich hier zu Hause fühlen.

Ein ganzes Bündel an Faktoren sorgt allerdings dafür, dass bezahlbarer Wohnraum ein immer knapperes Gut wird:

Dazu zählen etwa – Sie wissen es als Experten selbst, beispielsweise

- auf der einen Seite die hohe Zuwanderung nach Heilbronn - allein im vergangenen Jahr hatten wir ein Wanderungsplus von 1928 Personen – sowie auf der anderen Seite die geringe Neubautätigkeit
- die Entwicklungen auf den Finanz- und Kapitalmärkten Europas, die bei uns für ein extrem niedriges Zinsniveau sorgen und damit den Immobilienmarkt geradezu anheizen
- die immer höheren Anforderungen beim Neubau an Energieeffizienz und Barrierefreiheit, die die Baukosten in die Höhe treiben
- sowie die hohen Hürden bei der Erschließung neuen Baulandes durch den Gesetzgeber.

Derzeit versucht der Gesetzgeber auf Bundes- und Landesebene dem teilweise rasanten Anstieg von Wohnungsmieten in den Ballungsräumen Einhalt zu gebieten. Seit dem 1. Juli sind Mieterhöhungen in 44 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg - darunter auch im Stadtkreis Heilbronn - in bestehenden Mietverhältnissen auf 15 Prozent innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren begrenzt (Kappungsgrenze). Zudem wird die allgemeine Kündigungssperrfrist bei nachträglichen Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen von drei auf fünf Jahre verlängert.

Noch nicht rechtskräftig ist die Mietpreisbremse bei neuen Mietverhältnissen. Aber auch dieses Instrument wird in Heilbronn zukünftig wirksam werden.

Doch damit ist es nicht genug. Was wir brauchen ist ein Gesamtkonzept, eben unser Handlungsprogramm Wohnen und ein Zusammenspiel aller Akteure.

Mit gutem Beispiel vorangehen wird unsere städtische Immobilientochter, die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, die traditionell eine starke Stütze bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist. Insgesamt verfügt die Stadtsiedlung Heilbronn über rund 3 600 Wohnungen. Für etwa 85 Prozent davon liegt die Miete unter dem Durchschnitt der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies erklärt sich insbesondere durch die hohe Zahl geförderter Wohnungen mit Mietpreisbindung in ihrem Bestand, aber selbst bei den nichtgeförderten Wohnungen liegt die durchschnittliche Miete vielfach unter dem Mietspiegel.

Die Stadtsiedlung Heilbronn plant in den nächsten Jahren, – die Verfügbarkeit entsprechender Baugrundstücke vorausgesetzt – rund 100 Wohnungen pro Jahr neu zu bauen. Und insofern es entsprechende staatliche Förderprogramme gibt, sollen auch davon 30 bis 40 Prozent standortabhängig als geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung errichtet werden. Herr Beuchert, ich finde es wirklich großartig, dass wir hier auf Sie und die Stadtsiedlung zählen können. MduH, dies gilt im Übrigen auch bei der Flüchtlingsunterbringung, die uns zurzeit vor gewaltige Herausforderungen stellt. Die Kooperation mit der Stadtsiedlung ist hier aber glücklicherweise ganz vorbildlich.

Wenn auch Sie, mDuH, bei Ihren eigenen Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt die soziale Komponente im Blick behalten, so gelingt es uns hoffentlich zusammen, langfristig die richtigen Weichen zu stellen.

Heute geht es vor allem darum, Ihnen den Entwurf des Handlungsprogramms vorzustellen und mit Ihnen zu diskutieren.

Ihre Expertise wird dabei erneut in den Entwurf einfließen, genau wie alles, was Sie bei der Auftaktveranstaltung beigesteuert haben, in den vergangenen Monaten in drei verwaltungsinternen Projektgruppen bewertet, gegeneinander abgewogen und weiterentwickelt wurde.

Im November wollen wir den Entwurf dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

Und dann soll es, wie gesagt, an die Umsetzung gehen. Für Ihre Unterstützung dabei danke ich Ihnen schon jetzt!