Wohnungsnot aus städtischer Sicht

Werkstattgespräch DIE LINKE in Offenau, 27.6.2020

Redebeitrag von Konrad Wanner, Stadtrat der LINKEN in Heilbronn

Die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung des Wohnungsbestandes haben sich in Heilbronn in den letzten Jahren deutlich voneinander entkoppelt. Die Einwohnerzahl wuchs zwischen 2010 und 2018 um 10.583 Personen (9 %) an. Der Wohnungsbestand dagegen stieg im selben Zeitraum nur um 3.048 Wohnungen (5,3 %) an. Zwischen 2010 und 2018 hat sich die Zahl der Studierenden in Heilbronn von 4944 auf 8546 fast verdoppelt.

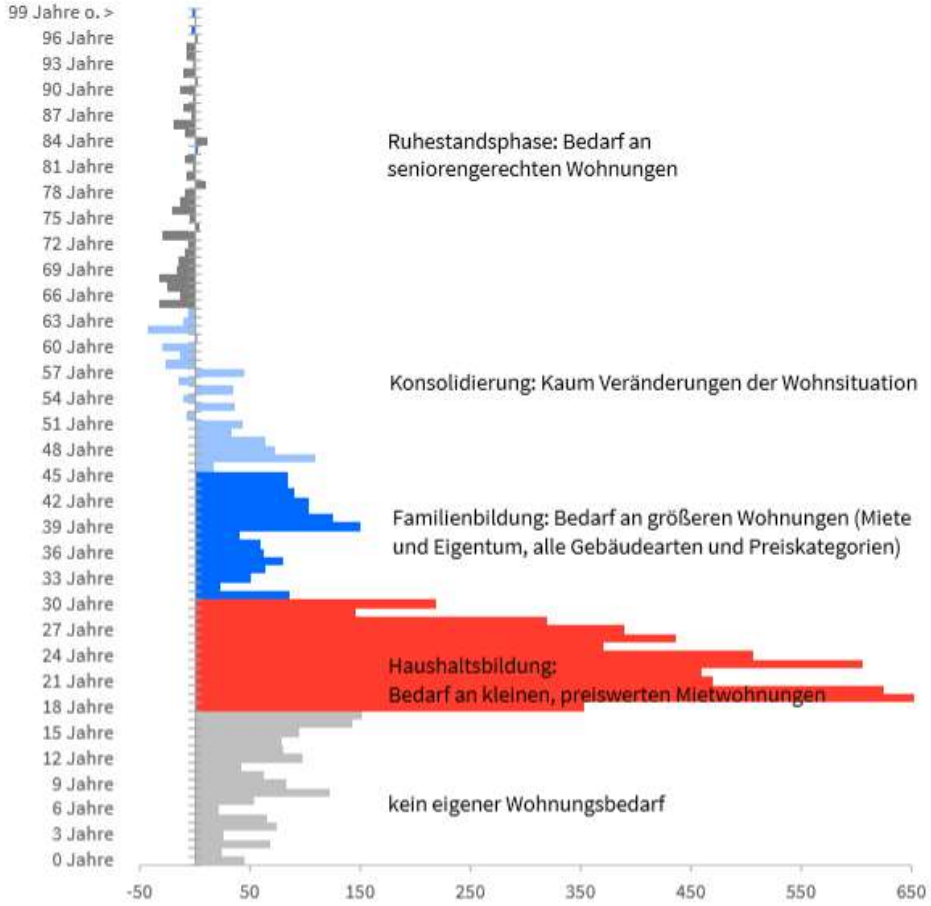
Abb. 8: Indizierte Entwicklung der Einwohner- und Wohneinheitenzahl

Quelle: Bericht zur Bautätigkeit der Stadt Heilbronn, Stand und Entwicklung der Bautätigkeit in Heilbronn zum 31.12.2018

Bei einer relativ hohen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern je Wohnung würden für 10.583 neue Einwohner 5.050 Wohnungen benötigt. Der Bestand hat sich aber nur um rund 3.050 Wohnungen erhöht. Somit fehlen rechnerisch allein aufgrund des Einwohnerzuwachses rund 2.000 Wohnungen.

2 BERICHT ZUR BAUTÄTIGKEIT

Abb. 3: Saldo aus zu- und Fortzügen zwischen 2014 und 2018 nach Altersjahren



Quelle: Bericht zur Bautätigkeit der Stadt Heilbronn, Stand und Entwicklung der Bautätigkeit in Heilbronn zum 31.12.2018

Der größte Anteil der Zuwanderer befindet sich in der jungen Altersgruppe zwischen 18 – und 30 Jahren und bildet sogenannte Starterhaushalte. Sie treten zumeist als Singlehaushalte, teilweise auch als junge Paare auf dem Wohnungsmarkt auf. Hierunter befinden sich viele studentische Haushalte, deren Anzahl mit dem weiteren Aufbau an Studierendenplätzen weiterhin zunehmen wird.

Die Struktur der Haushalte als Wohnungsnachfrager verändert sich. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird weiter ansteigen und zeigt die dringende Notwendigkeit auf, vermehrt kleinere Wohnungen zu errichten.[10]

Weiterhin besteht Bedarf auch an großen Wohnungen für Haushalte ab fünf Personen (auch für Wohngemeinschaften).

Der konzentrierte Zuzug junger Menschen in die als attraktiv geltende Stadt Heilbronn ist eine Ursache für den Anstieg der Wohnraumnachfrage und somit auch der Mieten.

In Heilbronn ist die Wohnungsmarktsituation für kleine Haushalte problematisch. Nur 13 % aller Wohnungen (7.530 WE von 60.282 WE) in Heilbronn weisen 1 -2 Zimmer auf. Demgegenüber stehen rund 46.700 kleine

Ein- und Zweipersonenhaushalte. Das sind fast 75 % aller Heilbronner Haushalte. Viele dieser kleinen Haushalte müssen also auf größere Wohnungen ausweichen und dementsprechend höhere Kosten tragen, um ihre Wohnungsversorgung zu sichern.

Das Ziel des Handlungsprogramms „Wohnen in Heilbronn“ wurde 2015 vom Gemeinderat verabschiedet und beinhaltet das Ziel, in den Jahren 2016 bis 2020 insgesamt 2.000 neue Wohnungen fertig zu stellen.

Aktuelle Wohnbauprojekte in Heilbronn:

Insgesamt sind mehrere Hundert (ca. 2.900) Wohneinheiten in folgenden größeren Wohnbauprojekten in Bau oder in konkreter Planung, die abschnittsweise – abhängig von der wirtschaftlichen Situation – realisiert werden:

- Kirschengartenstraße (96 WE, davon 48 geförderte WE)

- Rosenberg-Quartier (ehem. Kaco-Gelände 480 WE, davon 0 geförderte Wohnungen)

- Nonnenbuckel (500 WE, davon 150 bis 200 geförderte Wohnungen)

- Neckarbogen II (Teilabschnitt 250 WE)

- Längelter (800 – 1.000 WE)

- Im Fleischbeil (500 WE)

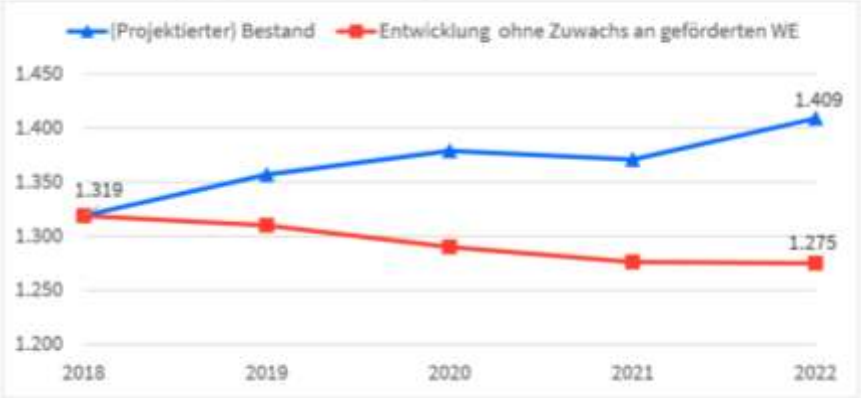
-Neckarbogen III

Für die 4 zuletzt genannten Baugebiete müssen die Beschlüsse noch gefasst werden.

In Heilbronn wird in den kommenden Jahren viel auf dem Wohnungsmarkt gebaut und auch viel im Geschoßwohnungsbau investiert.

Allerdings muss an den Schwerpunkten der Investitionen Kritik geübt werden. So gibt es eine wachsende Unterversorgung mit bezahlbaren und geförderten Wohnungen. Ende 2018 umfasste der geförderte Wohnungsbestand in Heilbronn 1.319 Wohnungen. Damit liegt der Anteil der geförderten Wohnungen an allen Mietwohnungen bei rund 4,6 %. Das Ziel, den Anteil bis 2020 auf 5 % steigern, ist viel zu niedrig angesetzt. Die 1409 für 2022 eingeplanten geförderten Wohnungen gehen deutlich am Bedarf vorbei.

Abb. 13: Entwicklung der geförderten Mietwohnungen in Heilbronn



Quelle: Bericht zur Bautätigkeit der Stadt Heilbronn, Stand und Entwicklung der Bautätigkeit in Heilbronn zum 31.12.2018

Ein großes Problem sind die in Heilbronn stark gestiegenen Mieten. In der folgenden Abbildung werden die Mietensteigerungen bei Erst- und Wiedervermietungen zwischen 2013 und 2019 dargestellt.

Abb. 12: Entwicklung Mittelwerte der Kaltmieten pro m² für die gesamte Stadt Heilbronn, Merkmale wie Ausstattung, Baualter, Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt.

Der Mangel sowohl an großen Familienwohnungen und an kleinen preiswerten Wohnungen als auch an barrierearmem/barrierefreiem Wohnraum ist aktuell das vorherrschende Problem auf dem Heilbronner Mietwohnungsmarkt. Die rege Neubautätigkeit erhöht zwar sukzessive das Mietwohnungsangebot, aber die zahlreichen Neubauten, die teuer angeboten werden, dürften die Angebotsmieten auch im kommenden Jahr weiter ansteigen lassen.

Quelle: Bericht zur Bautätigkeit der Stadt Heilbronn, Stand und Entwicklung der Bautätigkeit in Heilbronn zum 31.12.2018

Völlig falsch wird in Heilbronn der Bau von Studentenwohnungen dargestellt.

Quelle: Bericht zur Bautätigkeit der Stadt Heilbronn, Stand und Entwicklung der Bautätigkeit in Heilbronn zum 31.12.2018

In 2020 werden rund 550 Mikroapartments für temporäres Wohnen u.a. für Studenten citynah fertig gestellt. Weitere 1.500 Mikroapartments sind projektiert und werden in den Folgejahren realisiert, so dass die Zahl der Wohnheimplätze zukünftig bei rund 3.350 Plätzen liegen wird. Dies wird die Nachfragesituation vor allem nach kleinen Wohnungen etwas entspannen.

1.2.1 Wohnmöglichkeiten für Studierende

Studierenden haben Wohnmöglichkeiten in direkter Nähe zu ihren Hochschulstandorten. In Sontheim finden sie Zimmer oder Appartements in einem der sechs Wohnheime unterschiedlicher Träger, die sich in unmittelbarer Nähe des Campus Heilbronn-Sontheim befinden. In fußläufiger Entfernung zum Bildungscampus wurden einige privat betriebene Wohnheime oder Studentenapartments errichtet. Boardinghäuser in der Innenstadt Heilbronns und private Zimmervermietungen ergänzen das Angebot.

Tab. 2 Anzahl der Wohnheimplätze für Studierende in Heilbronn (Stand 31.12.2017)

Wohnheim	Adresse	in Betrieb seit	Anzahl Wohnheimplätze
Kennedystraße	John-F.-Kennedy-Straße 15/1-2	1990	72
Max-Planck-Straße	Max-Planck-Str. 27	1978	238
Gustav-Berger-Haus	Max-Planck-Str. 31	1992	134
App one	Sontheimer Landwehr 1	2011	53
App two	Robert-Bosch-Straße 40	2011	47
Studentenwohnen	Sontheimer Landwehr 21-23	2011	21
Paulk-Flat	Paulinenstraße 14/1	2012	106
Roberth-Flat	Robert-Bosch-Straße 34	2014	80
PURApartment	Weststraße 26	2014	89
Meine Studibude	Ludwigsburger Str. 4	2014	12
JAN-LIVING	Neckarsulmer Str. 17 - 19	2014	38
wg ONE, TWO, 3	Paulinenstraße 41, 43	2014	81
Schwibbogengasse	Schwibbogengasse 3	2015	14
Wohnraum Heilbronn GbR	Wanderstraße 138	2015	74
LOHTOR	Lohtorstraße 7	2016	114
Wohnwunsch Immobilien	Schäfergasse 3	2016	13
CAMPUS SÜDBAHNHOF	Happelstraße 84	2018	39
Cäcilienstraße	Cäcilienstraße 39	2018	82
Gemeinsam Leben	Happelstraße 22	2018	12
Gemeinsam Leben	Theodor-Fischer-Straße 28	2018	6
CAMPUS LIVING	Paulinenstraße 23-25	2019	180
Neckarbogen 25	Theodor-Fischer-Straße 10	2019	48
TPZ - The Place Heilbronn	Karlstraße 29 + 31/1	2019	124
Schwesternwohnheim	Am Gesundbrunnen	2019	131
Insgesamt:			1.888

Quelle: Bericht zur Bautätigkeit der Stadt Heilbronn, Stand und Entwicklung der Bautätigkeit in Heilbronn zum 31.12.2018

Darin sind aber vor allem Boardinghouses enthalten. Das sind Investorenprojekte, mit denen Banken und Immobilienfirmen Vermögenden eine Investitionsmöglichkeit anbieten, um Geld gewinnbringend anzulegen. Nicht Wohnraum zu schaffen sondern Renditen zu erzielen ist das Hauptziel. Wäre das Ziel, günstigen Wohnraum für Studierende zu schaffen, müsste dem Studierendenwerk Heidelberg mit finanziellen Hilfen die Möglichkeit zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen verschafft werden.

Die Schlussfolgerung für die LINKE ist das Kämpfen für folgende vom Heilbronner Sozialforum schon im Jahr 2014 formulierte Forderungen:

Das Sozialforum Heilbronn fordert:

Privilegierung von Bauvorhaben erschwinglicher (Miet-) Wohnungen beim Verkauf städt. Grundstücke D.h. konkret: Neckarbogen nutzen bzw. wo die Stadt Eigentümerin der Grundstücke ist, Handlungsspielraum ausschöpfen

Die Festlegung einer „SozialQuote“ bei Erstellung von Wohnraum (1/3 aller Neubauwohnungen eines Projektes müssen „Sozialwohnungen“ sein)

Die Festlegung einer „Bestands-Quote“ zur Verhinderung des Abbaus von vorhandenem Sozialwohnungsbestand

Kein Verkauf von Wohnungen aus „öffentlichem Bestand“ (von der Stadt, der Stadtsiedlung…) als Eigentumswohnungen

Verbot der Umnutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken

Kein Abriss von „sozialem Wohnraum“ (welcher in den letzten 10 Jahren unter der Mietobergrenze vermietet wurde) ohne, dass zuvor adäquater Ersatz zur Verfügung steht

Wohnungszwischennutzung durch Sozialträger für städtische Immobilien bzw. Immobilien der Stadtsiedlung in Leerstandszeiten

Die Anpassung (Erhöhung) der Mietobergrenze durch den Gemeinderat

Wir fordern zudem die Stadt und den Gemeinderat auf unsere Forderungen an die Landes- und Bundespolitik aktiv mit zu unterstützen:

Schaffung von Anreizen für Privatinvestoren (steuerliche Förderung der Erstellung bzw. Sanierung von Wohnraum zur Vermietung unterhalb der Mietobergrenze /MOG)

Verlängerung der Bindungsfristen für sozialen Wohnungsbau

Zusätzliche Förderung bzw. Förderprogramme für sozialen Wohnungsbau
Verbot der Umnutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken

Und als LINKE im Gemeinderat fordern wir, bei neu aufzustellenden Bebauungsplänen ein Quote von mindestens 30% geförderte Wohnungen festzuschreiben. Dabei kommt es in Zukunft darauf an, nicht nur die Stadtsiedlung, sondern auch andere Investoren auf eine Quote zu verpflichten.