

Stadt sieht keine grundsätzliche Wohnungsnot

HEILBRONN Ratsmehrheit und Verwaltung widersprechen Verordnung des Landes

Von unserer Redakteurin
Iris Baars-Werner

Hat Heilbronn eine eklatante Wohnungsnot? Und wenn ja, kann das wohnungspolitische Maßnahmenpaket des Landes der Stadt aus der Bredouille helfen? Darüber entbrannte in dieser Woche im Gemeinderat eine ausführliche Debatte. An deren Schluss stand die mehrheitliche Feststellung der Stadträte und der Rathausverwaltung: Ja, Heilbronn hat Not an sehr billigem Wohnraum. Doch das Programm des Landes aus gedeckelten Mieterhöhungen und einer ausgeweiteten Kündigungsfrist hilft da nicht weiter. Im Gegenteil, so befand die klare Mehrheit des Gremiums: Eine Beschränkung für Vermieter könnte deren Bereitschaft, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, lähmen. Und: Es entstünde keine einzige zusätzliche Wohnung.

Zwei Maßnahmen umfasst das Paket des Landes, das einer Verordnung des Bundes folgt: In bestehenden Mietverhältnissen kann der Mietpreis innerhalb von drei Jahren nicht um 20 Prozent, sondern nur um 15 Prozent angehoben werden. Will der Vermieter eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umwandeln, hat der Bestandsmieter nicht nur die gesetzlich geltende Sperrfrist von drei Jahren: Ihm kann sogar fünf Jahre lang nicht gekündigt werden.

Angespannte Lage Weil diese von der Regel abweichenden Festlegungen in das Eigentum der Vermieter gravierend eingreifen, muss es juristisch nachvollziehbare Gründe dafür geben, sie in einer Stadt anzuwenden: Es muss einen angespannten Wohnungsmarkt geben, zudem eine zu hohe Belastung durch die Warmmiete und ein zu niedriges Haushaltseinkommen der Bürger dieser Stadt. Diese Faktoren hat das Land bei 45 Städten in Baden-Württemberg festgestellt – Heilbronn gehört nach seinen Berechnungen in die betroffene Städtegruppe.



In Heilbronn fehlen vor allem Wohnungen, für die die Bewohner nur eine sehr niedrige Miete zahlen müssen.

Foto: dpa

Die Richtigkeit dieser Einordnung aber verneint das Rathaus vehement. Die Berechnungsgrundlagen und einige pauschale Annahmen des Landes führten nach Meinung der Stadt zu einer falschen Bewertung. Heilbronn wird beim Land dieser Regelung widersprechen.

Zu diesem Vorgehen ermunterte auch die Mehrzahl der Stadträte die Verwaltung. Eine flächendeckende Wohnungsnot sei nicht vorhanden, erklärte CDU-Fraktionssprecher Alexander Throm, „wir haben keinen überhitzten Wohnungsmarkt“, zumal nicht in allen Teilen der Stadt. Unterversorgt sei man nur mit „Billigstwohnungen“. Und da empfahl Throm dem Gemeinderat, sich an die eigene Nase zu fassen: Man habe die stadt eigene Wohnungsbaugesellschaft Stadtsiedlung stets dazu ermuntert, Wohnungen umfassend

zu modernisieren. Dadurch seien preiswerte Wohnungen teurer geworden – wenn sie nicht gar einem Neubau Platz machen müssten.

„Mit diesen beiden Maßnahmen wird kein neuer Wohnraum geschaffen“, befand Gerd Kempf, der allerdings nur für einen Teil der SPD-Fraktion sprach. Es sei durchaus erstrebenswert, die Mieten zu begrenzen, meinte hingegen sein Fraktionskollege Rainer Hinderer – und sprach für drei weitere SPD-Stadträte. Die „Rasenmähermethode“ der vom Land vorgeschlagenen Maßnahmen missfiel Nico Weinmann (FDP), der eher empfahl, den Wohnbau gezielt anzukurbeln. Die formalrechtlichen Vorgaben gingen an der Realität vorbei, sagte Heiner Dörner (FWV). Unentschlossen war Alfred Dagenbach (Pro), der aber darauf verwies, dass das Land bei seinen

Annahmen die Rolle der Nebenkosten klar unterbewertet habe.

Für die Verordnung des Landes kämpfte Grünen-Fraktionsvorsitzende Susanne Bay. „Nur ein Zusammenspiel aller Möglichkeiten bringt Erleichterung“, sagte sie und erinnerte daran, dass die Stadt selbst vor einigen Monaten im „Handlungsprogramm Wohnen“ von einer hohen Zahl von Geringverdienern gesprochen und ein Wohnungsproblem festgestellt habe. Hasso Ehinger (Bunte) sah das genauso: Zuzüge, mehr Flüchtlinge und mehr Studenten mit Erstwohnsitz verursachten einen Bedarf an Wohnraum. Allerdings gab auch er zu: Mit der Verordnung alleine werde keine Wohnung neu gebaut.

Gefahren Aus der Regelung, die das Land vorschlägt, so Susanne Bay,

drohe keine Gefahr für Heilbronn. Das aber sahen Verwaltung und Ratsmehrheit anders: Sie fürchten, dass mit der Landesregelung Wohnungseigentümer schon voraussetzend die Miete höher ansetzen – und dass die Verordnung Investitionen im Wohnungsbestand gar verhindere.

45 Kommunen

Das Land hat errechnet, dass 45 Städte und Gemeinden einen **angespannten Wohnungsmarkt** haben. Außer Heilbronn tauchen in dieser Liste unter anderem Stuttgart, Freiburg, Heidelberg, Karlsruhe, Tübingen, Ulm, Offenburg, Friedrichshafen, Konstanz oder Weil am Rhein auf. Auch Neckarsulm zählt dazu. *iba*