

## Großer Handlungsbedarf bei der Wohnungspolitik in Heidelberg

Die hohen Heidelberger Wohnungsbaufertigstellungen für 2012 und auch die neue Heidelberg-Umfrage mit einer sehr hohen Gewichtung des Themas Wohnen sind nach Auffassung des Mietervereins Heidelberg ein deutlicher Hinweis darauf, dass es großer Anstrengungen vor Ort im wohnungspolitischen Bereich bedarf. Es ist zwar erfreulich, dass 2012 nach langen Jahren mit geringen Fertigstellungszahlen über 800 Wohnungen gebaut wurden. Allerdings darf davon ausgegangen werden, dass fast keine dieser Wohnungen im einkommensbezogen preisgünstigen Bereich liegen. Im Hinblick auf die neue Wohnraumbedarfsanalyse mit dem enormen Bedarf in den nächsten Jahren von 6.000 Wohnungen über US-Flächen und Bahnstadt hinaus muss der Gemeinderat nun ein Handlungskonzept Wohnen erstellen, um diese Feststellungen in aktive wohnungspolitische Ziele umzuwandeln. Der Mieterverein befürchtet, dass sonst wie bisher die Zuwächse im Wohnungsbereich ausschließlich in den oberen Preisbereichen liegen, obwohl auch tausende einkommensbezogene preisgünstige Wohnungen fehlen.

Es gibt keinen Grund, dass die Stadtverwaltung nicht mit dem alten Gemeinderat bereits die Struktur und die Ziele eines **Handlungskonzepts Wohnen** jetzt schon erörtert. Es ist nicht zu erwarten, dass die Bevölkerung einen neuen Gemeinderat wählt, der an diesen Themen kein Interesse hat. Die aktuelle Heidelberg-Umfrage zeigt, dass das Interesse am Thema Wohnen in der Bevölkerung auf das über dreifache der letzten Umfrage angewachsen ist. Wenn man bedenkt, dass bei der Umfrage keine vorgegebenen Möglichkeiten angekreuzt werden konnten, darf man davon auszugehen, dass bei den kommunalen Themen die soziale Wohnungsfrage mit Abstand auf Platz eins liegt.

Der Mieterverein begrüßt es ausdrücklich, dass die Stadt bei ihren ersten konkreten Planungen für die **Wohnungsbereiche** auf den US-Flächen in der **Südstadt** von einem angemessen hohen Anteil an gefördertem Wohnraum ausgeht. Dies ist so erstmals seit Jahrzehnten in Heidelberg der Fall. Auch ist es zu begrüßen, dass diese Aufgabe mit in Heidelberg ansässigen, dem Gemeinwohl verpflichteten Baugesellschaften und Baugenossenschaften unter der Federführung der GGH angegangen wird. So können tatsächlich Wohnungen für alle Einkommensbereiche entstehen und eine allseits erwünschte soziale Mischung der Gebiete ohne unerwünschte soziale Schwerpunktbildung in die eine oder andere Richtung. Der Mieterverein fordert deshalb eine räumliche Verteilung der verschiedenen Segmente, so z. B. Wohnungen für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen, Notwohnungen und auch dringend notwendige Jugendwohnungen. Die hervorragende Idee der sozialen Wohnprojekte sollte ebenfalls über das gesamte Gebiet verteilt werden.

Wenn dann zum Bestand einige Neubauten im Eigentumsbereich für Schwellenhaushalte und im höheren Preisbereich hinzukommen, entsteht eine gemischte Sozialstruktur in den bisherigen US-Wohnsiedlungen.

Die Stadt kann aber nur mit **Unterstützung von Bund und Land** die sozialpolitisch bedingten Aufgaben im Wohnungsbereich finanziell bewältigen. Deshalb wird nicht nur ein neues dynamisches Handlungskonzept der Stadt gefordert, sondern auch viel mehr Unterstützung durch Bundes- und Landesregierung. Hier ist die Bundespolitik gefordert. Die derzeitige grün-rote Wohnbauförderungspolitik des Landes mit ganzen 650 geförderten Mietwohnungen im Jahr bei einem Bedarf von 2-3.000 ist von Finanzvolumen her gar nicht in der Lage, eine landesweite Offensive beim Wohnungsbau im einkommensabhängig preisgünstigen Bereich zu stützen. In Bayern ist die Wohnbauförderung zehnmal so groß. Deshalb ist es notwendig, dass die Stadt schleunigst ein ausgewogenes Handlungskonzept Wohnen erstellt und parallel dazu bereits in den Verhandlungen mit Bund und Land über ausreichend Wohnbauförderung spricht.

Positiv ist die Formulierung in der **Koalitionsvereinbarung**, dass die BIMA für „bezahlbare Wohnungen“ die Verkaufspreise für US-Flächen senken „darf“. Dass muss jetzt auch konkrete Folgen haben. Allerdings muss verhindert werden, dass die Stadt Heidelberg mit ihren aktuellen Planungen 2014 dabei keine Berücksichtigung findet, wenn dies erst ab dem Bundeshaushalt 2015 angewandt wird. Auch hier ist die Große Koalition gefordert.

Der Mieterverein hält es zusätzlich für notwendig, einen **regionalen Wohnbaufonds Rhein-Neckar** nach dem Vorbild des Salzburger Wohnbaufonds einzurichten. Mit Unterstützung von Vermögensmitteln der KfW und von Vermögensmitteln des Landes Baden-Württemberg könnte ein revolvingender Fonds die Finanzierung des preisgünstigen Wohnbaubereichs ohne Bankkredite ermöglichen. Er sollte auch städtische und auch private Einlagen haben. Hierbei kommen Rückflüsse sofort wieder neuen Förderungen zugute. Ein solcher Fonds sollte nicht auf Heidelberg beschränkt sein, sondern in der gesamten Region wirken können, um dauerhaft preisgünstige Wohnungen zu finanzieren, die überall benötigt werden, um die Verdrängung von jungen Familien zu verhindern.

Die Stadt sollte auch prüfen, inwieweit sie neben der Vergabe an die Baugenossenschaften und Baugesellschaften mit Gemeinwohlbezug Teile der US-Flächen zur Steuerung und zur dauerhaften Sicherung von preisgünstigen Wohnungen in **Erbpacht** vergibt.

Die Themen Wohnen und Konversion sind die Hauptthemen der nächsten 5 Jahre im Gemeinderat und nicht irgendwelche Großprojekte.

Der Mieterverein bereitet deshalb für Anfang Mai zusammen mit den Sozialverbänden eine größere Veranstaltung zum Thema Wohnen vor der Gemeinderatswahl vor.