



Die Baulücke in der Stockheimer Straße in Böckingen bleibt bis auf Weiteres bestehen. Das Gelände ist schwierig. Noch schwieriger für die Stadtsiedlung ist aber die aktuelle Zinsentwicklung. Fotos: Archiv/Seidel



Die Baustelle Wohngebiet Hochgelegen zwischen Klinikum am Gesundbrunnen und Möbelmeile kommt gut voran. Die Stadtsiedlung baut hier 516 Wohnungen. Die Hälfte ist geförderter Wohnbau.

Hohe Zinsen belasten geförderten Wohnbau

HEILBRONN Stadtsiedlung will weiter Häuser bauen – Rahmenbedingungen aber so schwierig wie lange nicht mehr

Von unserem Redakteur
Wolfgang Müller

Das Bündnis Soziales Wohnen schlägt Alarm. Denn in Deutschland fehlen in den nächsten Jahren offenbar rund 700 000 Wohnungen. Betroffen ist auch der sogenannte bezahlbare Wohnraum. „Wie in allen großen Städten ist es auch in Heilbronn für Menschen mit geringem Einkommen schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden“, sagt Thomas Hille von der städtischen Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung. Die Heilbronner Stadtsiedlung hat sich den geförderten Wohnungsbau auf die Fahnen geschrieben. Die aktuelle Zinsentwicklung macht der städtischen Wohnbaugesellschaft allerdings zu schaffen.

Verdreifachung Unter 14,70 Euro pro Quadratmeter sei heute selbst geförderter Wohnbau nicht mehr realisierbar, so Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadtsiedlung. Verantwortlich dafür seien natürlich auch gestiegene Baukosten und teurere Grundstückspreise. Entscheidend für den hohen Quadratmeterpreis seien aber die gestiegenen Zinsen. „Wir hatten innerhalb kurzer

Bezahlbarer Wohnraum

Mit der Bezeichnung „bezahlbarer Wohnraum“ ist gemeint, dass die Kaltmiete nicht mehr als 30 Prozent des **Haushaltsnettoeinkommens** beträgt, so Thomas Hille von der Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung in Heilbronn. Laut aktuellem Mietspiegel der Stadt Heilbronn liegt die durchschnittliche Netto-Kaltmiete derzeit bei 8,45 Euro pro Quadratmeter bei Bestandsmieten. Bei Neuvermietungen lag die Netto-Kaltmiete 2022 im Jah-

resdurchschnitt bei 12,80 Euro pro Quadratmeter.

Der Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ beschränkt sich nicht nur auf Mietwohnungen. Auch der Erwerb von Immobilieneigentum fällt darunter. Bezahlbar meint in diesem Fall, dass beim Kauf die Finanzierungslast bei einem Eigenkapitalanteil von 20 Prozent der Gesamtkosten nicht über 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht, so Thomas Hille. *wom*

Zeit etwa eine Verdreifachung auf jetzt 3,5 Prozent“, sagt Buchta.

„Wir bauen weiter“, sagt der Geschäftsführer der 100-prozentigen städtischen Tochter. Wie schnell und in welchem Umfang hänge aber von der weiteren Zinsentwicklung ab. Das gesetzte Ziel ist ehrgeizig: Die Stadtsiedlung will ihren Bestand bis 2025 auf 4500 Wohnungen aufstocken. Zwischen 30 bis 40 Prozent davon sollen geförderter Wohnraum sein. 2018 waren es noch 3700 Wohnungen.

Im künftigen Wohnquartier Hochgelegen liegt die Quote der geförderten Wohnungen sogar bei 50 Prozent. Die Arbeiten in unmittelbarer

Nachbarschaft zur SLK-Klinik am Gesundbrunnen laufen auf Hochtouren. Insgesamt 516 Wohnungen baut die Stadtsiedlung hier. Die Hälfte davon werden die angespannte Situation beim bezahlbaren Wohnraum etwas entschärfen. Bereits im vergangenen Jahr hat die Stadtsiedlung in der Weststraße 30 Wohnungen gebaut.

Ein weiteres Projekt der Stadtsiedlung in der Stockheimer Straße in Böckingen liegt dagegen auf Eis. Geplant sind 41 Wohnungen in dreigeschossiger Bauweise, darunter auch geförderte Wohnungen. „Es tut weh, dass sich dieses Projekt nicht realisieren lässt“, sagt der Bö-



Dominik Buchta von der Stadtsiedlung will viele Wohnungen bauen. Foto: Veigel

ckinger Bezirksbeiratsvorsitzende Matthias Suleder. Denn auch der größte Heilbronner Stadtteil platze aus allen Nähten, und bezahlbarer Wohnraum sei Mangelware.

Bei dem geplanten Projekt in Böckingen sind der Wohnbaugesellschaft laut Buchta derzeit allerdings die Hände gebunden. Nicht nur, weil das Gelände schwierig sei. Den Bebauungsplan hat der Gemeinderat bereits vor knapp fünf Jahren absegnen. Was geförderten Wohnungsbau derzeit eben so schwer mache, sei die aktuelle Zinsentwicklung, zumal die Immobilien nach Abzug von Landesförderung und Eigenkapital kreditfinanziert sind.

„Der Kapitaleinsatz ist das entscheidende Problem“, so Buchta.

Mehr als drei Viertel der geförderten Wohnungen in Heilbronn besitzt die Stadtsiedlung. Allerdings beträgt der Anteil der geförderten Mietwohnungen im Vergleich zu den Mietwohnungen in der Stadt insgesamt nur rund 4,7 Prozent. Laut Thomas Hille gab es bis Jahresende 1396 geförderte Wohnungen.

Interessenliste Eine Statistik über Wohnraumanfragen in Heilbronn gibt es nicht. Ein Indikator für den Bedarf sei aber die Interessendatei der Stadtsiedlung, so Buchta. Davon haben rund 80 Prozent der Bewerber einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Gelistet sind derzeit rund 3000 Interessenten. Dabei handele es sich aber nicht um eine Warteliste, aus der sich ein dringender Bedarf ablesen lasse, betont Buchta. Die Analyse der Datei bestätigt aber die Einschätzung der Stadtverwaltung: Menschen mit geringem Einkommen finden nur schwer eine bezahlbare Wohnung.

INFO Serie Bauen und Wohnen

In loser Reihenfolge berichten wir in der Serie Bauen und Wohnen über Entwicklungen in diesem Bereich.