

## Presse-Information

Datum: 14. Februar 2025

### Nachhaltig, bezahlbar, lebenswert: Wohnraum für alle

In langer Tradition steht die Stadtsiedlung als Heilbronner Wohnungsbauunternehmen für soziales Engagement und sieht sich in der Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. 1856 vom Heilbronner Unternehmer Adolph von Rauch für den Bau von Arbeiterwohnungen gegründet, steht das kommunale Wohnungsbauunternehmen fast 170 Jahre später noch immer für den sozialen Wohnungsbau. Als Dienstleister beispielsweise bei Infrastrukturprojekten oder im Bereich Business Development rund um den Zukunftspark Wohlgelegen, begleitet und gestaltet die städtische Tochter die Entwicklung Heilbronn in zwischen jedoch auf vielfältigere Weise.

„Die Stadtsiedlung ist uns ein verlässlicher Partner in der Stadtentwicklung, vor allem bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“, formuliert es Aufsichtsratsvorsitzender Harry Mergel. Der Oberbürgermeister schätzt die städtische Tochter „als Unternehmen, das Herausforderungen lösungsorientiert anpackt - für die Stadt und das Wohl ihrer Bürgerinnen und Bürger“.

Rund 4300 Wohnungen befinden sich inzwischen im Bestand der Stadtsiedlung. Im Bereich des sozialen Wohnens ist sie der größte Vermieter Heilbronn. Insgesamt wohnt knapp jeder zehnte Heilbronner in einer Wohnung der Stadtsiedlung.

Und die Zeichen stehen weiterhin auf Wachstum: Dass mehr Wohnraum benötigt wird, liegt aber längst nicht nur am Zuwachs der Stadtbevölkerung, sondern auch an der Singularisierung. So stieg der Bedarf an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen in den vergangenen Jahren erheblich. Studien belegen außerdem, dass vor allem kompakte Grundrisse im sozialen Wohnungsbau gefordert sind.

„Die für 2025 genehmigte Eigenkapitalausstattung von 13 Millionen Euro von der Stadt hilft uns, konkret zu planen“, beschreibt der Geschäftsführer der Stadtsiedlung, Dominik Buchta. Denn die Konditionen für den Bau günstiger Wohnungen sind derzeit herausfordernd. Hohe Zinsen und stark gestiegene Baukosten schlagen sich unweigerlich auf die späteren Mieten nieder. Um dennoch günstigen Wohnraum schaffen zu können, müsse man Wege finden, günstiger zu bauen, erklärt Buchta. Das serielle Bauen sieht er hierbei als wichtiges Werkzeug: „Als kommunales Wohnungsbauunternehmen haben wir immer den Bedarf und das Wohl unserer Mieterinnen und Mieter im Blick. Wir sind überzeugt, dass wir durch das

---

#### Pressekontakt:

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH | Urbanstraße 10 | 74072 Heilbronn  
Sara Furtwängler | T: 7131 6257-42 | [www.stadtsiedlung.de](http://www.stadtsiedlung.de) |  
Mail: [sara.furtwaengler@stadtsiedlung.de](mailto:sara.furtwaengler@stadtsiedlung.de)

modulare System bezahlbaren und bedürfnisgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen können“.

Nachdem jahrelang der Fokus auf der Modernisierung und der Sanierung des Bestands lag, spielt seit etwa zehn Jahren auch der Neubau eine bedeutendere Rolle in der Strategie der Stadtsiedlung. So konnte die städtische Gesellschaft in den vergangenen sechs Jahren den Bestand um rund 17 Prozent auf 4.330 Wohnungen erweitern. Auch in den kommenden fünf Jahren wird der soziale Wohnungsneubau im Mittelpunkt stehen. Gemäß aktuellem Wirtschaftsplan rechnet das Unternehmen in diesem Zeitraum mit weiteren 240 fertiggestellten Wohnungen, wobei die Förderungsquote zwischen 50 und 100 Prozent liegen wird. Parallel versucht die städtische Tochter gemeinsam mit der Stadt weitere Flächen zu erschließen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

### **Wohnen bei der Stadtsiedlung**

Dass die Mieterinnen und Mieter mit großer Mehrheit gerne bei der Stadtsiedlung wohnen, ergab eine 2023 durchgeführte Mieterbefragung (Beteiligung 30 Prozent). 96 Prozent würden demnach die Stadtsiedlung weiterempfehlen. Aber auch die durchschnittlich lange Dauer der Mietverträge (40 Prozent länger als 11 Jahre) und die geringe Fluktuation (rund 6 Prozent) zeigen, dass die Stadtsiedlung ihr Ziel, den Menschen ein Zuhause zu schaffen, in dem sie sich langfristig wohl fühlen, in den allermeisten Fällen erreicht.

Hierbei spielt natürlich auch die kontinuierliche Sanierung und nachhaltig energetische Modernisierung des Bestands eine wesentliche Rolle. Zwischen 8 und 10 Millionen Euro investiert die Stadtsiedlung jährlich. „Die Gebäude mit dem höchsten CO<sub>2</sub>-Ausstoß werden zuerst saniert“, erklärt Michael Schanz, Leiter des Bestandsmanagements. Der Anschluss der Gebäude an Fernwärme und der kontinuierliche Ausbau an Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sei Standard. Hinter allen Maßnahmen stehe immer das Ziel, die Nebenkosten der Mieterinnen und Mieter, die Prozentual einen immer größeren Anteil an der Gesamtmiete einnehmen, möglichst gering zu halten. Durch die Automation und Digitalisierung von Haustechnik könnten langfristig Einsparungen erwirkt werden.

### **Der soziale Auftrag**

Natürlich werde die vergleichsweise günstigen Nettokaltmietpreise, die im Durchschnitt bei 7,45 Euro und damit unter dem Heilbronner Mietspiegel liegen, von den Mieterinnen und Mietern geschätzt, weiß Geschäftsführer Dominik Buchta. Und dennoch. Mieterückstände und Mahnverfahren kommen vereinzelt vor. Hier hat die Stadtsiedlung mit anderen städtischen Partnern und sozialen Einrichtungen ein Netzwerk gegründet, das frühzeitig und mit vielfältigen Maßnahmen helfen kann, damit möglichst niemand seine Wohnung verliert.

Als Vermieter mit einem sozialen Auftrag sieht die Stadtsiedlung sich auch in der Verantwortung aktiv die Gemeinschaft innerhalb der Quartiere zu fördern, beispielsweise durch das Veranstalten von Mieterfesten. Über ihr Sponsoringprogramm und über Spenden engagiert sie sich über die Aktionen in den Quartieren hinaus auch als Partner im kulturellen, sportlichen und sozialen Bereichen der Stadtgesellschaft.

---

#### **Pressekontakt:**

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH | Urbanstraße 10 | 74072 Heilbronn  
Sara Furtwängler | T: 7131 6257-42 | [www.stadtsiedlung.de](http://www.stadtsiedlung.de) |  
Mail: [sara.furtwaengler@stadtsiedlung.de](mailto:sara.furtwaengler@stadtsiedlung.de)