

# „Bezahlbarer Wohnraum geht nicht ohne urbanes Denken“

Christoph Nestor vom Mieterverein fordert eine „Wohnstrategie“ – und lobt den Masterplan Südstadt

Von Sebastian Riemer

Christoph Nestor leitet seit 34 Jahren den Heidelberger Mieterverein – und kämpft für bezahlbaren Wohnraum in der Stadt. Von 1987 bis 1997 saß der Mitgründer der Grün-Alternativen Liste (GAL) im Gemeinderat. 2005 wollte er Oberbürgermeister werden, verlor aber in den Vorwahlen von GAL und Grünen gegen Caja Thimm. Wir sprachen mit dem 61-Jährigen darüber, wie man in Heidelberg günstige Wohnungen schaffen kann.

## IM GESPRÄCH

> Herr Nestor, ärgern Sie sich eigentlich über den Kommunalwahlkampf?

Wieso?

> Weil alle Parteien und Listen mit der Forderung nach „bezahlbarem Wohnraum“ hausieren gehen.

Ich sehe das so: Endlich haben alle verstanden, wie wichtig dieses Thema ist. Jetzt erwarten wir als Mieterverein Taten und freuen uns darauf, diese Entwicklung konstruktiv zu unterstützen.

> Was ist eigentlich „bezahlbarer Wohnraum“?

Das ist für jedes Einkommen anders. Damit sich auch kleine Einkommen eine Wohnung in Heidelberg leisten können, sollte es mehr Mieten zwischen 5,50 und 8 Euro pro Quadratmeter geben.

> Der Masterplan Südstadt sieht vor, 40 Prozent der Wohnungen unter acht Euro anzubieten. Klingt doch gut, oder?

Ja. Damit wird zum ersten Mal seit Jahrzehnten auf soziale Notwendigkeiten bei der Planung neuer Siedlungsgebiete eingegangen. Wichtig ist eine echte Durchmischung. Jugend- und Notwohnungen müssen da ebenso sein wie Wohnungen für höhere Einkommen. Diese urbane Konzeption im Masterplan ist richtungswei-

send – auch für andere Flächen wie Hospital, Patton und Patrick Henry Village.

> Für viele Heidelberger ist diese Urbanität – oder auch Nachverdichtung – Teufelszeug. Ist sie der einzige Weg?

Heidelberg braucht laut Wohnraumbedarfsanalyse in den nächsten Jahren 2200 neue Wohnungen. Wir haben die Wahl: Gehen wir auf die grüne Wiese, oder kriegen wir das innerhalb der Stadt hin? Die Felder müssen wir schützen. Wir bekommen ja 180 Hektar US-Flächen für die Innenentwicklung dazu. Wozu sollen wir die denn nutzen, wenn nicht, um das größte Heidelberger Problem zu lösen?

> Und wenn die Bürger diese urbane Verdichtung ablehnen?

Die Bürger wollen mehr bezahlbaren Wohnraum. Das geht in Heidelberg nicht ohne urbanes Denken. Man muss aber alle Bürger mehr mitnehmen, mehr erklären, mehr die Alternativen aufzeigen.

> Wie wollen Sie das schaffen, wirklich alle mitzunehmen?

Die Stadt sollte einen bürgerorientierten Internetauftritt für die Konversion einrichten. Und warum nicht den Pavillon auf dem Bismarckplatz zum Informationspavillon machen? Dort ist ja fast jeder mal, auch Leute aus dem Umland, die die Wohnsituation in Heidelberg ja auch betrifft. Da könnten Fachleute der Verwaltung sitzen und Bürgergruppen. Auf großen Bildschirmen kann man die Infos zeigen. Es klickt ja kaum einer die städtische Vorhabenliste im Internet an. Hier würde sie gelesen.

> Die Stadt will von der Bima alle Flächen kaufen, ein Bündnis aus GGH, Wohnungsbaugenossenschaften und Genossenschaftsbanken soll Mark Twain Village entwickeln. Das richtige Vorgehen?

Der Komplettankauf ist wichtig, um langfristig die Entwicklung zu steuern. Das „Bündnis für Wohnen“ ist ein gutes Inst-

ument. Aber die Stadt sollte auch selbst investieren. Die GGH ist keine eierlegende Wollmilchsau, sondern eine Wohnbaugesellschaft.

> Die Stadt ist aber auch keine eierlegende Wollmilchsau.

Das ist wahr, sie muss Prioritäten setzen. Bund und Land müssen auch helfen, unsere wohnungspolitischen Ziele zu erreichen. Wohnen ist eine Gemeinschaftsaufgabe des ganzen Landes. Wir zahlen unsere Steuern in Berlin ein, was aber an Wohnbauförderung von Bund und Land hier ankommt, ist ein Treppenwitz. Das geht nicht.

> Wie soll Heidelberg Bund und Land dazu kriegen, hier mehr zu unterstützen?

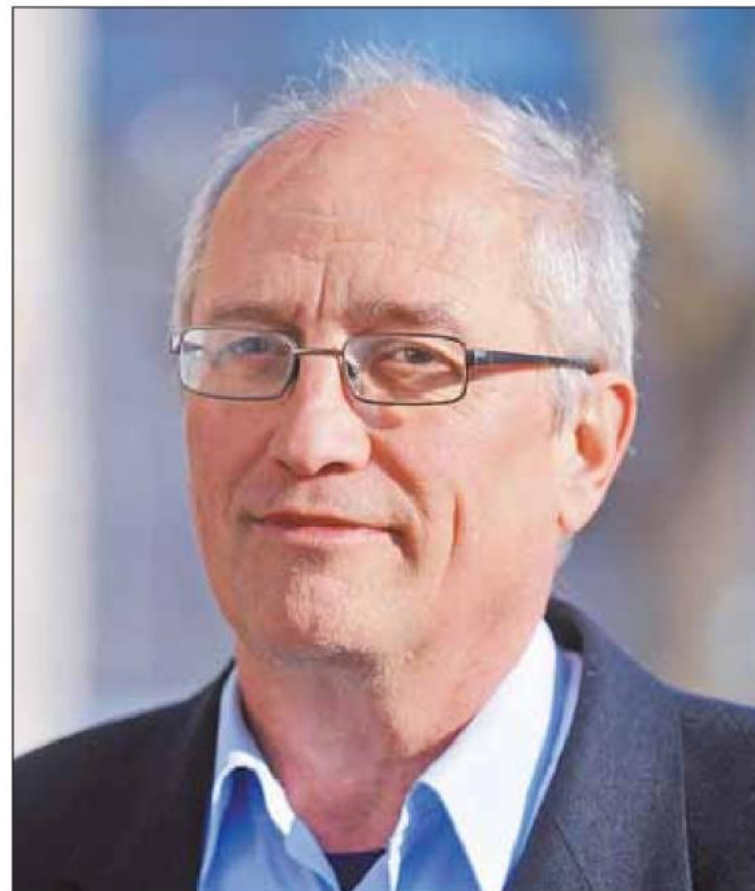
Unsere Abgeordneten müssen in der Großen Koalition und in Stuttgart Druck machen. Heidelberg sollte einen regionalen Wohnbaufonds anstoßen, in den Kommunen, Land und etwa die Kreditanstalt für Wiederaufbau einzahlen, um den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Die Mieter zahlen ihre Mieten in den Fonds – und nach 30 Jahren ist das Geld wieder zurück. Salzburg macht das erfolgreich vor.

> Im Gespräch ist ein weiteres Modell: Die Stadt kauft Flächen, behält sie und vergibt diese in Erbpacht.

Ein kluges Instrument, das oft unterschätzt wird. Es hat viele Vorteile, man müsste sich nur trauen. Wenn die Stadt Grundstücke in Erbpacht vergibt, behält sie dauerhaft die Steuerung – und hat in 50 oder 100 Jahren wieder neue Gestaltungsmöglichkeiten.

> Sie fordern schon lange ein kommunales Handlungskonzept Wohnen, wie etwa Freiburg eines aufgelegt hat. Am 10. April befasst sich der Gemeinderat mit dem Thema. Zufrieden?

Ja, das ist ein Schritt in die richtige Richtung. Auf Basis des festgestellten Gesamtbedarfs – 6000 Wohnungen! – brauchen wir eine Handlungsstrategie für die Zukunft.



Christoph Nestor regt einen regionalen Wohnbaufonds an – an dem sich auch Bund und Land beteiligen sollen. Auch das Erbpacht-Modell hält er für ein „kluges Instrument“. Foto: Dorn

Aber noch einmal: Ohne Bund und Land geht nichts. Wir können ja auch keine Straßenbahn bauen, ohne solche Mittel. Beim Wohnen ist das genauso.

> Was könnten Elemente eines solchen Handlungskonzepts sein?

Verkauft die Stadt ein Haus, einen Block, eine Fläche, muss sie sich grundsätzlich langfristig Belegungsrechte für einen Teil sichern: dass dort immer auch Menschen wohnen können, die nicht so viel verdienen. Wichtig ist, dass die Strategie im Kleinen wie im Großen angewandt wird. Nicht nur für Mark Twain, sondern etwa auch für den Betriebshof: Der Luftraum darüber

gehört ja der Stadt. Da muss natürlich eine bezahlbare Wohnbebauung drauf.

> Alle reden über Campbell und Mark Twain. Sie sprachen Patrick Henry Village an. Das ist riesig und liegt außerhalb des Siedlungsgebiets Heidelbergs. Gut für bezahlbaren Wohnraum?

Wer nicht jetzt schon an Patrick Henry Village denkt, macht einen Riesenfehler. Und wir müssen regional denken: Hier könnte eine neue Siedlung „Kurpfalzhof“ entstehen. Das muss man gemeinsam mit den Umlandgemeinden machen. Bevor man dort die Wohnungen schafft, muss natürlich zuerst die Straßenbahn da hinfahren.