

„Das ist eine Jahrtausendchance“

Christoph Nestor vom Mieterverein über soziale Wohnungspolitik – „Der Oberbürgermeister muss sein Wahlversprechen einlösen“

Von Sebastian Riemer

In Heidelberg herrscht Wohnungsnot – zumindest für Menschen ohne dicken Geldbeutel. Das ist nichts Neues, doch im März hat der Gemeinderat das „Handlungsprogramm Wohnen“ verabschiedet – und damit soll endlich alles anders werden. Im RNZ-Gespräch erklärt Christoph Nestor (64), Leiter des Mietervereins Heidelberg, welche Schritte er jetzt erwartet.

> **Herr Nestor, Heidelberg wächst, die Mieten steigen, Menschen mit unterdurchschnittlichen Einkommen finden keine Wohnung. Was tun?**

Der Gemeinderat hat mit dem „Handlungsprogramm Wohnen“ einstimmig einem Grundsatzbeschluss zugestimmt, der die soziale Stabilität endlich an erste Stelle der Wohnungspolitik setzt und eine „Wohnungsbauoffensive“ ankündigt. Das muss jetzt weiter konkretisiert und dann kontinuierlich umgesetzt werden.

> **Das Programm listet eine große Zahl an Maßnahmen auf – noch ohne Gewichtung. Was muss als Erstes passieren?**

Die letzten 30 Jahre hieß es: Wir brauchen 600 neue Wohnungen pro Jahr – das hat aber nie geklappt. Die letzten zwei Jahre hatten wir 900 Wohnungen – aber die waren fast alle zu teuer. Was lernen wir daraus? Wenn wir wachsen, dann nur nach dem sozial gemischten Modell „Mark Twain Village“.

> **Das wohnungspolitische Konzept dort sieht 70 Prozent preisgünstigen Wohnraum zur Miete und im Eigentum vor.**

Das ist die neue wohnungspolitische Perle Heidelbergs. Das muss Modell sein für die in den nächsten 15 bis 20 Jahren angepeilten 12 000 Wohnungen. Denn wir müssen eines schaffen: Dass niemand aus der unteren Einkommenshälfte mehr als 30 Prozent des verfügbaren Einkommens für Mietkosten aufwenden muss. Das brauchen wir für unseren gesellschaftlichen Zusammenhalt! Also 5000 geförderte Mietwohnungen und 3500 geförderte Eigentumswohnungen.

> **Die Stadt sagt, dieses Modell könne man nicht überall machen, da es zu einer „falschen Konzentration“ führe.**

Das halte ich für eine Schutzbehauptung. Denn das MTV-Modell besagt ja nicht, dass wir 40 Prozent Sozialwohnungen mit einer Miete von 5,50 Euro wollen – sondern vielleicht zehn Prozent in diesem Segment und der Rest im Bereich zwischen sechs und acht Euro Kaltmiete. Dieses Segment der sogenannten Schwellenhaushalte ist problematisch, da diese Haushalte „zu reich“ sind für eine Förderung, aber „zu arm“ für den aktuellen Heidelberger Wohnungsmarkt.

> **Wie sehen Sie die Entwicklung auf Flächen wie Hospital, Patton Barracks oder Patrick Henry Village (PHV)?**

Hospital wird der Lackmustest. Da muss man genau hingucken, wie viele Wohnun-

gen für wen da am Ende tatsächlich entstehen. Noch ist da nichts beschlossen. Patton? Da haben wir ja nur ein Alibi-Zipfelchen mit Wohnungen. Ich finde: Wenn man auf Patton nur Industrie macht, dann bauen wir bis zum Messplatz 6000 bis 8000 Wohnungen. Und in PHV wird wichtig, dass wir endlich die Region mit einbeziehen – zentraler als diese Fläche wird's ja nicht mehr.

> **Was sollte der Gemeinderat jetzt tun?**

Er muss eine tragfähige Gesamtstrategie entwickeln. Es gibt viele offene Fragen: Wer priorisiert die Maßnahmen aus dem Handlungsprogramm? Wer steuert das Ganze? Gibt es dafür Stellen? Wir sprechen hier vom größten Großprojekt der Stadt der nächsten 20 Jahre. Das ist eine Jahrtausendchance, denn es wird in der Geschichte dieser Stadt nie mehr um solche Dimensionen gehen. Da brauchen wir eine ordentlich ausgestattete Steuerungsstelle. So etwas haben alle anderen Städte auch. Und der Ober-

bürgermeister muss sein Wahlversprechen – „mehr und auch bezahlbare Wohnungen“ – einlösen, indem er an die Spitze des größten Großprojektes der nächsten Jahrzehnte tritt und es vorantreibt. Er muss jetzt vom Investorendenken auf Gemeinnützigkeit umschwenken. Die Bevölkerung steht dahinter, wenn es allmählich gerechter zugeht auf dem Wohnungsmarkt.



Christoph Nestor leitet seit 27 Jahren den Mieterverein Heidelberg. Foto: Dorn

> **Sie werben immer wieder für eine „gemeinwirtschaftliche Anstrengung“ im Wohnungsbau. Was heißt das konkret?**

Wir müssen dem Druck mancher Wohnungsbauunternehmen, die immer eine deutliche Rendite machen müssen, widerstehen können. Mit der GGH haben wir eine kompetente gemeinwirtschaftliche städtische Wohnungsbaugesellschaft, die bereits jetzt sehr engagiert ist – da ist noch Potenzial. Oder Stichwort Konversionsflächen: Da zahlt die Stadt riesige Beträge an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima), der die Konversionsflächen gehören. Natürlich hat man dann den Druck, das Geld schnell wieder reinzuholen. Warum machen wir nicht mit der Bima ein gemeinsames Konzept, bei der sie als Partner 20 Jahre lang Geld bekommt? Die Bima gehört dem Steuerzahler, der Bevölkerung – sie soll auch gemeinwirtschaftlich denken. Sie muss in Heidelberg keinen überzogenen Gewinn erwirtschaften. Zudem gibt es in ganz Deutschland viele Baugenossenschaften. Die muss man eben auch mal einladen. Und wir haben ein Defizit an neuen, kleinen Baugenossenschaften à la „Hagebutze“, die dauerhaft preisgünstige Wohnungen für sich und andere schaffen. Dafür braucht es eine eigene Offensive, wie es andere Städte längst vorgemacht haben.

① **Info:** Bei der Jahreshauptversammlung des Mietervereins heute in der Halle 02 gibt es ab 20 Uhr eine Diskussion zur Wohnungspolitik der Bundesregierung mit Florian Pronold (Bauministerium), Mathias Günther (Pestel-Institut) und Rolf Gassmann (Mieterbund).