

STADTREDAKTION HEIDELBERG

So erreichen Sie uns:

Tel.: 0 62 21 - 519 56 00
Fax: 0 62 21 - 519 956 00

E-Mail: stadtreddaktion@rnz.de

KOMMENTAR

Mutig!

Denis Schnur zur flexiblen Miete

Der Wohnungsmarkt in Heidelberg ist total überhitzt. Ohne Förderung wäre es vielen Menschen überhaupt nicht möglich, sich eine Bleibe in der Stadt zu mieten – oder gar zu kaufen. Ihnen das zu ermöglichen, ist natürlich Aufgabe der Gemeinschaft. Der mutige Vorschlag der GGH würde diese Praxis revolutionieren – wenn auch erst mal nur auf einer überschaubaren Fläche. Dafür würde die Idee zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Die Förderung käme möglichst vielen zugute, aber jeder würde tatsächlich nur so weit unterstützt, wie es auch sinnvoll ist. 30 Prozent des Nettoeinkommens für die Warmmiete auszugeben, ist wohl tatsächlich jedem Haushalt zuzumuten. Der Gemeinderat sollte sich auf dieses Experiment einlassen. Natürlich muss dabei der Verwaltungsaufwand im Auge behalten werden, aber vielleicht kann das Konzept ja doch zur Blaupause werden – für Gebiete, die noch entwickelt werden wie das Patrick Henry Village.



Das Hospital liegt im Süden von Rohrbach an der Karlsruher Straße. Die Bestandsgebäude sollen komplett durch Neubauten ersetzt werden. Foto: Rothe/Illustration: zg

Wenn sich die Miete nach dem Einkommen richtet

Neues Konzept für Konversionsfläche Hospital: Miete in geförderten Wohnungen soll flexibel sein – Maximal 30 Prozent des Nettoeinkommens

Von Denis Schnur

Sollte das wohnungspolitische Konzept für das ehemalige US-Hospital in Rohrbach so in Kraft treten, wäre das eine Zäsur. Der Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH), Peter Bresinski, stellte es am Mittwoch im Konversionsausschuss vor. Zum ersten Mal gäbe es auf dem Gelände geförderte Wohnungen, bei denen sich die Miete direkt nach dem Einkommen der Bewohner richten würde.

Die Rede ist von 40 Prozent der 616 Wohnungen, die die GGH auf der Konversionsfläche entwickeln will. Nach den ursprünglichen Entwürfen sollten das je zur Hälfte Sozialwohnungen mit einer Kaltmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter und Mietwohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen (12,50 Euro) werden. Einige Gemeinderatsfraktionen hatten jedoch weitergehende Wünsche: etwa geringere Mieten und mehr Sozialwohnungen. Da diese insgesamt recht teuer geworden wären, ist die GGH „kreativ geworden“, wie Bresinski sagt – und hat ein neues Konzept für diese 246 Wohnungen entworfen.

Erstmals soll es hier eine flexible Miete geben: Sinkt das Haushaltseinkommen, so wird die Wohnung stärker gefördert. Steigt es, wird es teurer. Grundgedanke ist, dass allgemein als zumutbar gilt, bis zu 30 Prozent des Nettoeinkommens für die Kaltmiete auszugeben, so Bresinski. „Wir sind einen Schritt weiter gegangen und haben die Warmmiete genommen.“ Ziel des Konzeptes ist also nicht eine geringe fixe Miete, sondern dass alle maximal 30 Prozent zahlen.

Referenzgröße ist die Einkommensgrenze im Landeswohnraumförderprogramm: Demnach ist zum Beispiel ein Fünfpersonenhaushalt bis zu einem jährlichen Einkommen von 75 000 Euro förderungsfähig. Wer darunter liegt, soll auch im Hospital Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, aber nicht automatisch die ursprünglich vorgesehenen 8,50 Euro zahlen müssen. Ein Fünfpersonenhaushalt, der 60 000 Euro verdient, würde nach den neuen Plänen dank der städtischen Zuschüsse nur 6,84 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete zahlen.

Auch bei den mittleren Einkommen, für die immer noch 20 Prozent der Wohnungen vorgesehen sind, soll ein geschichtetes Sys-

tem entstehen: 12,50 Euro sind dabei die Höchstmiete. Ein Fünfpersonenhaushalt, der nur knapp über 75 000 Euro im Jahr einnimmt, würde mit 9,23 Euro deutlich darunter liegen. Steigt aber das Einkommen, würde auch der städtische Zuschuss sinken und damit die Miete steigen. Alle zwei Jahre sollen die Bewohner zur Berechnung einen Einkommensnachweis vorlegen.

„Das Konzept ist definitiv gerechter als fixe Mieten“, erklärt Bresinski. So könnte man eine „Überförderung“ verhindern – also dass Haushalte in geförderten Wohnungen leben und deutlich weniger zahlen, als zumutbar wäre. Das Modell wäre aber auch teurer als die ursprünglichen Planungen mit Fixmieten. Gegenfinanziert werden soll es dadurch, dass rund 50 Prozent der Wohnungen, die im Hospital entstehen, auf dem freien Markt verkauft werden – die anderen zehn Prozent werden für Preise leicht unter dem Marktwert an Schwellenhaushalte verkauft. Außerdem ist in dem Konzept bereits eine Erhöhung der Zahl der Wohnungen um zehn Prozent auf 616 eingerechnet. Dadurch könnten die Subventionen über 21 Jahre finanziert werden, im Anschluss wä-

ren rund 250 000 Euro pro Jahr durch die Stadt fällig.

Baubürgermeister Jürgen Odszuck zeigte sich im Ausschuss begeistert von dem Konzept: „Wir als Verwaltung würden den Vorschlag wärmstens begrüßen.“ In dem begrenzten Quartier Hospital sei der zusätzliche Verwaltungsaufwand verträglich, auch wenn er betont: „Das ist auch ein kleines Abenteuer.“ Schließlich gibt es ein solches Modell laut Bresinski noch nirgends.

Bei den Fraktionen kam das Konzept ebenfalls gut an. „Der Vorschlag hat tatsächlich mal die im Blick, die es brauchen“, lobte Anke Schuster (SPD). „Super Idee“, fand auch Peter Holschuh (Grüne), „wenn auch nicht auf alle Bereiche umsetzbar.“ Kritik gab es lediglich an der Erhöhung der Wohnungszahl: „Wenn ich in Rohrbach unterwegs bin, höre ich immer als Erstes: Wir wollen keine weitere Verdichtung“, warf Werner Pfisterer (CDU) ein. Beim Mieterverein steht man der Fleximiete zwar offen gegenüber: „Das ist vom Prinzip her vernünftig“, erklärt Büroleiter Christoph Nestor der RNZ. Er findet jedoch die Zahl von 616 Wohnungen immer noch zu niedrig.