

# RHEIN-NECKAR-ZEITUNG

Rhein-Neckar-Zeitung GmbH, Neugasse 2, 69117 Heidelberg  
Internet: www.rnz.de. Erscheint werktäglich in 9 Ausgaben



Zustell-Service: Tel. 09 62 213 5 19 - 13 99, Fax 5 19 - 9 13 99.  
Anzeigen-Abteilung: Tel. 09 62 213 5 19 - 13 99, Fax 5 19 - 9 11 50.  
Verlag und Redaktion: Tel. 09 62 213 5 19 - 0, Fax: 9 19 - 9 50 99.

HEIDELBERGER

NACHRICHTEN

75. Jahrgang / Nr. 142

Samstag/Sonntag, 22./23. Juni 2019

Einzelpreis 2,50 €

**In dieser Ausgabe bringt die RNZ zahlreiche Beiträge zum Thema Mietpreise – auf den folgenden Seiten gesammelt.**

## Titelseite



## Zimmer, Küche, Bad

*Die hohen Mieten sind zum Problem geworden: Was man dagegen tun könnte und wie der Wohnungsmarkt in der Region aussieht: Tagesthema*

Heidelberg zählt zu den teuersten Städten in Deutschland, wenn es um die Miete geht. Hier ein Blick in die begehrte Weststadt.

Foto: Joe/RNZ-Repro

## Seite 2 – Hintergrund



Karikatur: Klaus Stuttmann

## RNZ-LEXIKON

### Miete

Überlässt jemand einem anderen einen Gegenstand auf Zeit und erhält dafür ein Entgelt, spricht man von einer Miete. Theoretisch gilt das für jeden Gegenstand, im Alltag wird der Begriff aber üblicherweise auf Häuser und Wohnungen bezogen.

Der Mieter bezahlt den Vermieter dabei in regelmäßigen Raten, die Details stehen im Mietvertrag. Unterschieden wird dabei zwischen Kaltmiete und Warmmiete, bei der unter anderem die Heizkosten miteinberechnet werden. Der Mietvertrag kann auch weitere Regelungen enthalten – etwa ein Verbot von Haustieren oder besonderem Lärm. Welche Vereinbarungen erlaubt sind sowie mögliche Streitpunkte zwischen Vermietern und Mietern regelt das deutsche Mietrecht, das im Bürgerlichen Gesetzbuch festgehalten ist.

Mietverhältnisse gab es schon in der Antike. Unser heutiges Wort stammt vom germanischen „mizdo“, was Bezahlung oder auch Geschenk bedeutet. Daraus entwickelte sich über das althochdeutsche „mieta“ schließlich das heutige Wort Miete. abs

# „Die Verkäuferin hat ein Recht, in der Stadt zu leben“

Grünen-Politiker Chris Kühn zu Wohnungsbau, Mietdeckeln und der Debatte über Enteignungen

Von Michael Abschlag

**Heidelberg.** Chris Kühn (40; Foto: dpa) ist wohnungspolitischer Sprecher der Grünen.



> **Herr Kühn, Sie wollen weg von einer Rendite- hin zu einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik. Wie lässt sich das erreichen?**

Wir haben seit etwa zehn Jahren eine Mietenexplosion in Deutschland, und die hängt mit der damaligen Finanzkrise zusammen. Damals ist sehr viel Kapital in den Wohnungsmarkt gekommen, wo man Rendite gesucht hat. Deshalb brauchen Akteure, die eine Wohnung suchen und denen es nicht nur um Rendite geht, ein größeres Stück vom Kuchen. Kommunen müssen ihnen einfach mehr Raum geben.

> **Was halten Sie denn von dem Berliner Modell – dass also jeder, der Wohnung baut, einen bestimmten Teil davon als Sozialwohnung bauen muss?**

Im letzten Jahr wurden 27 000 Sozialwohnungen gebaut. Aber wir haben einen Bedarf von 80 000. Da ist jede Idee willkommen, wie wir zu mehr sozialem Wohnungsbau kommen. Das Ziel ist, mehr sozialgebundene Wohnungen zu haben. Die Verkäuferin im Einzelhandel hat ein Recht, in der Stadt zu leben wie jeder andere auch. Von den vielen Vorschlägen setzt die Bundesregierung zu wenig um.

> **Schreckt das nicht Investoren ab?**

Es gibt gerade Investoren wie Sand am Meer. Der Investor ist kein scheues Reh, ob in Heidelberg, Tübingen oder Berlin. Es ist wichtiger, dass man eine gesunde Stadtentwicklung erhält. Und die be-

kommt man, wenn man eine soziale Durchmischung hat, und nicht wenn man sagt: Hier ist ein Investor, dem geben wir die Fläche. Das funktioniert nicht. Ich glaube, das wollen auch die Bürger nicht. Sie wollen, dass jeder, der hier geboren ist, auch hier bleiben kann. Letztlich ist das auch eine Frage der Demokratie: Können sich Menschen mit unterschiedlichem Geldbeutel in einer Stadt begegnen, oder gibt es nur Reichen- und Armenviertel? Letztlich war es immer die öffentliche Hand, die für bezahlbaren Wohnraum gesorgt hat. Der freie Markt hat das nie geschafft.

> **Viele Sozialwohnungen werden nach einiger Zeit in normale Wohnungen umgewandelt. Sollte man nicht diese Befristung abschaffen?**



Das war der Kardinalfehler in der Wohnungspolitik, dass man 1990 die Gemeinnützigkeit abgeschafft hat. Danach sind die Privatisierungswellen durch die Wohnungsbestände gegangen und wir haben über drei Millionen sozial gebundene Wohnungen verloren. Die fehlen uns heute. Wenn man aus dieser Negativspirale herauskommen will, braucht man die Gemeinnützigkeit.

> **Was halten Sie von dem Mietpreisdeckel, wie er in Berlin diskutiert wird?**

Diese Diskussion resultiert natürlich aus der Erfahrung der Menschen, dass ihre Mieten immer weiter steigen und sie

nichts dagegen tun können. Das Problem bei einem bundesweiten Mietpreisdeckel ist, dass wir natürlich in Heidelberg eine ganz andere Situation haben als in der Eifel oder der Uckermark. Wir sind deshalb für eine Mietobergrenze, die den Mietspiegel vor Ort verändert. Ein Einfrieren aller Mieten in Deutschland wäre falsch, aber ein Einfrieren auf Zeit in einer Stadt, in der der Markt sehr überhitzt ist, kann sinnvoll sein.

> **Und wie ist es mit Enteignungen?**

Man muss diese Debatte mal wieder auf den Kern der Diskussion zurückführen. Enteignungen sind ein gängiges Mittel des Baugesetzbuches. Ich kann keine Infrastruktur schaffen ohne Enteignungen, egal, ob es um einen Fahrradweg oder eine Bahntrasse geht. In Berlin wird gerade über Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes diskutiert. Dabei geht es ja letztlich um die Rekommunalisierung von Wohnungsbeständen, die man zuvor an private Investoren verkauft hatte. Das sollte man in Deutschland auch ohne Schaum vor dem Mund diskutieren können. Allerdings ist das auch keine schnelle Lösung.

> **Ist es nicht auch ein Problem, dass Immobilien als Geldanlage so beliebt sind? Könnte man nicht auch dagegen etwas tun – etwa durch eine andere Zinspolitik?**

Für eine Wohnwende brauchen wir natürlich auch eine Finanzwende. Ein Problem ist tatsächlich, dass Menschen nicht mehr fürs Alter vorsorgen können, weder bei der Rente noch beim Wohnen. Wir beobachten eine höhere Kapitalkonzentration und dass die Schere zwischen Arm und Reich auseinander geht. Ich denke, wir müssen da auch zu einer anderen Finanzpolitik kommen.

# Noch fehlt der „Wohnwende“ der Schwung

*Gegen die Wohnungsnot: Mieterverein will mit „Bürgeraktion“ Druck auf Kommunalpolitik machen – Doch das Interesse ist gering*

Von Sebastian Riemer

In Heidelberg zu leben, wird für immer mehr Menschen unbezahlbar. Die Mieten steigen nirgendwo stärker. Allein im Jahr 2018 kletterte der Quadratmeterpreis bei Neuvermietungen laut dem Portal „Immowelt“ von 10,60 Euro auf zwölf Euro – ein Anstieg um 13 Prozent. Damit liegt Heidelberg auf Platz vier der teuersten Städte für Mietwohnungen in Deutschland. Und im Speckgürtel ist der Trend derselbe.

Seit Jahren versucht Christoph Nestor, Leiter des Mietervereins Heidelberg, politischen Druck zu erzeugen, um diese Entwicklung zu stoppen. Für kleine Lichtblicke wie das wohnpolitische Konzept für Mark Twain Village (MTV) in der Südstadt hat der Gemeinderat gesorgt. Dort kosten 40 Prozent der 1300 Wohnungen höchstens acht Euro pro Quadratmeter, weitere 30 Prozent gibt es günstig zum Kauf. Trotz solcher Projekte ist der grundsätzliche Trend in Heidelberg ungebrochen.

Der Druck des Mietervereins und anderer Sozialverbände reicht nicht. Also probiert Nestor jetzt etwas Neues: Er will, dass die Menschen in der Region Druck ma-

chen. Dass jene sich laut artikulieren, die persönlich unter den explodierten Kosten fürs Wohnen leiden. Also rief er mit dem Mieterverein zur „Bürgeraktion Wohnwende“ auf. Der Auftakt fand am Dienstag in der Halle 02 statt.

„Wir fordern einen Systemwechsel von renditeorientiert auf gemeinwohlorientiert“, sagte Nestor dort sein Mantra auf. Die Gemeinderäte der Region müssten



endlich aktive Wohnungspolitik machen – zum Wohl ihrer Bürger. Doch saßen an diesem Abend nur rund 40 dieser Bürger im Publikum. Zieht man die sechs Stadträte und einige Interessenvertreter ab, blieben noch weniger „echte“ Bürger. Das ist schade, denn der Abend war spannend: Sechs Referenten zeigten jeweils eigene Wege auf, um den „Mietenwahnsinn“ – wie Aktivisten in Berlin das nennen – zu stoppen.

„Es wird zu wenig gebaut. Zu teuer. Und an den falschen Standorten“, sagte der Geschäftsführer des Deutschen Mieterbunds, Ulrich Ropertz. Von vier Millionen Sozialwohnungen 1990 sind heute noch gut eine Million übrig. Die Bundesregierung müsse mehr Geld geben, die Länder eigenes dazulegen – und die Kommunen bei der Baulandausweisung Bauträger auswählen, die nicht (nur) auf Rendite aus sind. Dass Berlin einen Mietendeckel plant, ist für Ropertz „eine Art Notwehrreaktion“. Er ist überzeugt: „Wacht die Politik nicht auf, ziehen bald weitere Städte nach.“

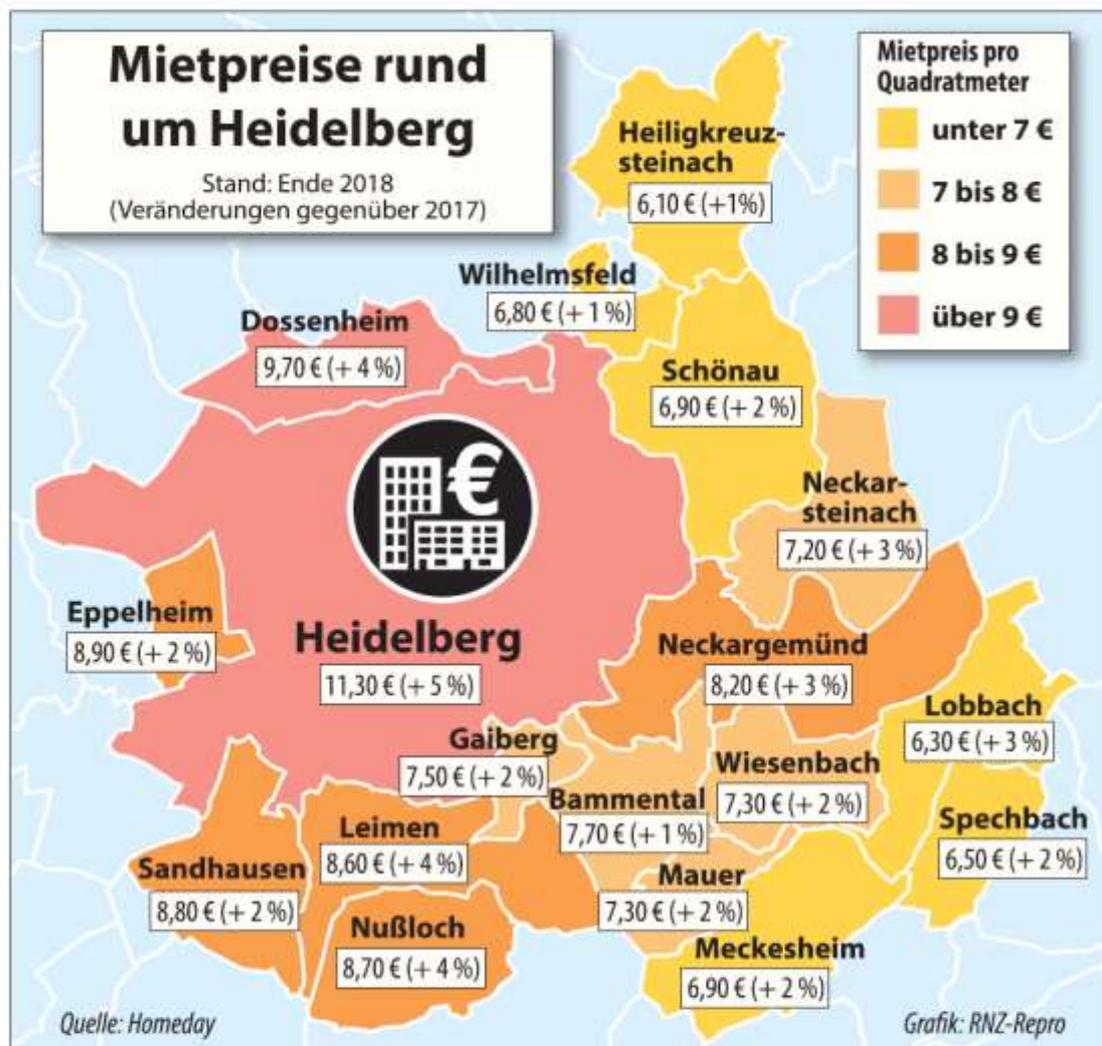
Der wohnungspolitische Sprecher der Grünen im Bundestag, Chris Kühn, meinte: „Wir haben keine soziale Marktwirtschaft mehr beim Wohnen.“ Es brauche mehr Sozialwohnungen, besseren Schutz vor krasen Mieterhöhungen und ein Ende der Spekulation mit dem Gut Boden. Wie Ropertz fordern Kühns Grüne – ebenso wie „Die Linke“ – die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor.

Doch was bedeutet all das für die Region? Der Mieterverein fordert, dass das Konzept für MTV überall in Heidelberg und Umgebung als Blaupause dient. Einen wei-

teren Baustein für die „Wohnwende“ stellen Dennis Dietz von der „Hagebutze“ und Margarete Rambow-Nickel von der „Woge“ vor. Mit ihren Wohnprojekten haben sie sich günstigen Wohnraum selbst geschaffen – beide in MTV. In der „Hagebutze“ wohnen 70 Menschen für unter sechs Euro Miete pro Quadratmeter. Im Woge-Haus leben 45 Parteien im Eigentum. „Bei uns kostet der Quadratmeter 3400 Euro – für Heidelberg ist das günstig“, sagt Rambow-Nickel – zumal im Preis eine Flüchtlingswohnung, eine Wohnung für Pflegekräfte und Gemeinschaftsräume drin sind. Anderswo berät die Stadt solche Wohnprojekte. In Heidelberg nicht. „So eine Stelle sollte man schnell einrichten“, schlug Mietervereins-Vorsitzender und SPD-Bundestagsabgeordneter Lothar Binding vor.

Und was wird nun aus der Wohnwende in Bürgerhand? Immerhin ein paar Besucher trugen sich am Ende in die Mitmach-Listen ein. Vielleicht nimmt die Sache ja doch noch Fahrt auf – denn die Mieten steigen weiter.

> Ein Interview mit Wohnungsexperte Chris Kühn (Grüne) steht auf der Seite „Hintergrund“.



Die Karte zeigt den durchschnittlichen Kaltmietpreis pro Quadratmeter in den Orten der Region rund um Heidelberg.

### HINTERGRUND

> Der Preisatlas des Maklerunternehmens „Homeday“ mit Sitz in Berlin umfasst den deutschen Immobilienmarkt. Die im Internet frei zugänglichen Daten richten sich an Verkäufer, Käufer, Immobilienbesitzer, Mieter, Vermieter und Kapitalanleger. Der Preisatlas beinhaltet den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Kauf- und Mietobjekte bis auf Straßenebene sowie die Preisentwicklung in den vergangenen Jahren. Die Preise werden automatisiert nach einem Algorithmus berechnet. Die Datensammlung umfasst über zehn Millionen Angebotsdaten für Immobilien seit dem Jahr 2012 und wird ständig erweitert. Die Daten stammen aus über 350 deutschen öffentlich zugänglichen Datenquellen. Dazu gehören Immobilienportale wie Immobilienscout, Immowelt, Immonet und Ebay-Kleinanzeigen sowie Zeitungen.

Doch es spielen noch weitere Faktoren eine Rolle. Nach Unternehmensangaben werden über 150 Merkmale berücksichtigt. „Homeday“-Sprecher Daniel Dodt berichtet auf RNZ-Anfrage, dass auch Standortdaten bei der Berechnung von Mietpreisen und Immobilienwerten mit einfließen: „Eine Autobahn direkt vor der Haustür drückt den Preis, eine Schule hingegen erhöht ihn.“ Auch die Nähe von Parks, Schulen und Gesundheitseinrichtungen sowie deren Anzahl fließen mit ein. Somit werde eine kleinräumige Beurteilung bis auf Straßenebene möglich. Nach Angaben des Unternehmens wird der Algorithmus stetig weiterentwickelt.

Das Unternehmen betont, dass es sich um geschätzte Preise handelt, die nicht mit der Ermittlung eines Wertes durch einen Gutachter vergleichbar sind. Die Abweichungen liegen jedoch laut „Homeday“ bei wenigen Prozentpunkten. cm

## Je näher an Heidelberg, desto teurer

Bei den Mietpreisen gibt es in der Region deutliche Unterschiede – Selbst innerhalb eines Ortes kann das Gefälle groß sein

Von Christoph Moll

**Region Heidelberg.** Ein-Zimmer-Wohnung in Neckargemünd, 45 Quadratmeter, Kaltmiete: 600 Euro. Oder: Haus mit vier Zimmern in Dossenheim, 160 Quadratmeter, Kaltmiete: 2200 Euro. Wer in die aktuellen Angebote der Mietwohnungen in der Region rund um Heidelberg schaut, sollte dabei besser auf einem Stuhl sitzen. Denn da kann einem angesichts der Preise schon schwindelig werden. Quadratmeterpreise von elf Euro und mehr sind keine Seltenheit mehr. Das ist die schlechte Nachricht für Mieter. Die gute Nachricht lautet jedoch: Es gibt auch noch Schnäppchen. Wer nicht direkt in einem Nachbarort von Heidelberg wohnen will oder muss, zahlt deutlich weniger. Das zeigt der Preisatlas des Immobilienunternehmens „Homeday“ (siehe Hintergrund-Kasten oben rechts).

Je näher an Heidelberg, desto teurer: Dieser Grundsatz gilt für die Mietpreise in der Region um die Universitätsstadt. Der Preisatlas macht deutlich: Mit jedem Kilometer Richtung Heidelberg steigt der Preis. Wobei jedoch die Entfernung nicht der alleinige Faktor ist. Eine große Rolle spielt zum Beispiel die Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr, die im direkten Umland wie in Dossenheim, Eppelheim, Leimen und Neckargemünd sehr gut ist. Hier sind die Mieten entsprechend hoch. Ein Gegenbeispiel: Zwar grenzt auch das Klosterstädtchen Schönau direkt an Heidelberg, doch die Fahrt von dort aus dauert viel länger – entsprechend niedriger sind die Preise.



Tages-  
thema

Besonders tief in die Tasche greifen müssen in der Region die Mieter in Dossenheim. In der Bergstraßengemeinde sind im Schnitt 9,70 Euro für den Quadratmeter zu berappen, aber immerhin noch 1,60 Euro weniger als in Heidelberg. Wobei es innerhalb von Dossenheim Unterschiede gibt: Im Ortszentrum rund um die Friedrichstraße sind im Schnitt 10,90 Euro fällig – für die Kaltmiete wohl gemerkt. Am nordöstlichen Ortsrand in der Schauenburgstraße sind es hingegen „nur“ 8,50 Euro.

Etwas günstiger leben Mieter in Eppelheim, Leimen, Sandhausen, Nußloch und Neckargemünd, wo im Schnitt zwischen acht und neun Euro für den Qua-

dratmeter bezahlt werden müssen. In Dossenheim, Eppelheim, Leimen und Sandhausen gilt zwar die Mietpreisbremse, die bei der Neuvermietung von Wohnungen greift. Die Preise sind hier innerhalb eines Jahres im Schnitt dennoch um bis zu vier Prozent gestiegen.

Günstiger wird es in Gaiberg, Bammatal, Mauer, Wiesebach und Neckarsteinach, wo zwischen sieben und acht Euro fällig werden. Auch in den Stadtteilen von Neckargemünd bewegen sich die Preise auf diesem Niveau.

Noch preiswerter leben Mieter in Meckesheim, Lobbach, Spechbach, Schönau, Wilhelmsfeld und Heiligkreuzsteinach. Hier sind die Preisunterschiede innerhalb eines Ortes gering. Am günstigsten ist es in Heiligkreuzsteinach. Hier kostet der Quadratmeter im Schnitt 6,10 Euro, teilweise aber nur 5,60 Euro – und damit halb so viel wie in Heidelberg.

# Mietpreisdeckel bundesweit?

*Pro & Contra zur Debatte*



> **Caren Lay, Linken-Fraktionsvize:** „Seit Jahren steigen die Mietpreise rasant an. Inzwischen sind die aller meisten Städte von dieser Mietenexplosion betroffen. Die Hauptursache ist nicht Zuzug in die Städte, sondern Spekulation mit

Wohnraum. Der Verarmung der städtischen Mieter stehen hohe Renditen bei Wohnungskonzernen und Vermögenden gegenüber. Mieten in Neubauten sind nicht durch die Mietpreisbremse beschränkt. Neubauwohnungen von 2015 hatten im bundesweiten Durchschnitt einen Mietpreis von 9,27 Euro/m<sup>2</sup>. Das sind 33 Prozent mehr als die Durchschnittsmieten aller Baujahre (6,92 Euro). Nur ein Bruchteil der neugebauten Wohnungen ist für Durchschnittsverdiener, geschweige denn Geringverdiener, überhaupt erschwinglich. Im Gegenteil: neugebaute Luxuswohnungen lassen die Mietpreise in der Nachbarschaft weiter ansteigen. Schon alleine deswegen kann „bauen, bauen, bauen“ nicht die einzige Antwort auf den Mietenwahnsinn sein. Hinzu kommt: Mieter können nicht warten, bis in sechs Jahren neue Wohnungen gebaut sind. Wir brauchen jetzt mehr Schutz der Mieter und einen bundesweiten Mietendeckel nach dem Berliner Vorbild: Einfrieren der Mieten plus Mietobergrenze. So können Überhöhte Mieten sogar wieder sinken.“



> **Katja Suding, FDP-Fraktionsvize:** „Die hohen Wohn- und Mietkosten sind eine der sozialen Fragen unserer Zeit. Kommt der von SPD-Interimschef Schäfer-Gümbel geforderte bundesweite Mietendeckel, verschärft sie sich noch: Wohnen wird noch teurer, Neubauten und Instandhaltung gehen zurück. Schon die Diskussion über einen solchen Deckel in der Berliner Landespolitik bewirkt vor allem eines: steigende Mieten. Werden die Mieten tatsächlich gedeckelt, wird das Vermieten von Wohnungen schnell zum Verlustgeschäft. Wen wird das treffen? Den großen Konzernen gehört nur etwa jede zehnte Wohnung in Deutschland. Über die Hälfte der Mietwohnungen ist im Besitz von privaten Vermietern, die sich damit eine Altersvorsorge für sich und ihre Kinder aufbauen. Viele von ihnen werden große Schwierigkeiten bekommen, aufgenommene Schulden zu tilgen, geschweige denn in Modernisierungen zu investieren. Die Folge ist ein Wohnungsbestand in schlimmem Zustand. Das kennen wir aus der planwirtschaftlichen DDR. Profitieren wenigstens die Mieter? Nein, denn durch einen Mietendeckel entsteht keine einzige neue Wohnung. Es entfällt der Anreiz, welche zu bauen. Aufgabe des Staates ist es deshalb, den Wohnungsbau zu erleichtern.“



Fotos: dpa