

## Mieten steigen etwas langsamer

### Onlineportal Immowelt: Preisspirale in Heidelberg abgebremst

rie. Die Mieten für Wohnungen in Heidelberg steigen etwas langsamer – zumindest, wenn es nach den Daten des Online-Immobilienportals Immowelt geht. Das Unternehmen hat für die Wohnungsangebote auf seiner Website aus Baden-Württemberg und Bayern verglichen, wie sich die Kaltmieten bei Neuvermietungen in den letzten drei Jahren entwickelt haben.

In Heidelberg lag der durchschnittliche Quadratmeter-Mietpreis 2017 bei 9,70 Euro, 2018 bei 11,40 Euro und 2019 bei 11,70 Euro. Damit stieg die Durchschnittsmiete von 2017 auf 2018 um 18 Prozent, von 2018 auf 2019 dann „nur“ noch um drei Prozent.

Zum Vergleich: In Heilbronn stiegen die Mieten in beiden Jahren um je zwölf Prozent auf nun 10,40 Euro. In Freiburg wiederum sank der Quadratmeterpreis von 2018 auf 2019 sogar um zwei Prozent auf 11 Euro. In Mannheim liegt der Durchschnittspreis bei 9,30 Euro – nach einem Anstieg um sechs Prozent (2018) und vier Prozent (2019). Im Rhein-Neckar-Kreis stiegen die Mieten um sechs und fünf Prozent: von 7,80 Euro (2017) auf 8,30 Euro (2018) und nun 8,70 Euro (2019).

Cai-Nicolas Ziegler von Immowelt meint zu der Statistik: „Im hochpreisigen Süden Deutschlands zeichnet sich eine Stabilisierung des Mietmarktes ab. Nach den enormen Preissteigerungen der vergangenen Jahre können Mieter in vielen Regionen erstmals aufatmen.“

---

## Wohnungsbau in der Südstadt: Alles wird teurer – und später fertig

### In Mark Twain Village entstehen Hunderte bezahlbare Wohnungen – Einzug aber erst 2021 möglich



Der Neubau für den Nahversorger steht (hinten), ansonsten wird fast überall auf den Konversionsflächen in der Südstadt noch gebaut.

Foto: Philipp Rothe

Von Denis Schnur

Eigentlich hätten schon Ende des Jahres die ersten Mieter in die Neubauten in der Südstadt ziehen sollen. So sah es der ursprüngliche Zeitplan vom Frühjahr 2018 für die Entwicklung des Mark Twain Village (MTV) vor. Das ehemalige US-Gelände soll einen wichtigen Beitrag dazu leisten, den überhitzten Heidelberger Wohnungsmarkt zu entspannen – immerhin 70 Prozent der insgesamt 1213 Wohnungen, die hier entstehen, sind für einkommensschwächere Haushalte vorbehalten. Doch die müssen sich vorerst gedulden. Denn der erste Neubau wird nicht vor 2021 bezugsfertig.

„Es kam aus unterschiedlichen Gründen zu Verzögerungen“, musste Ronald Odehnal, Geschäftsführer von MTV Bauen und Wohnen, im Konversionsausschuss des Gemeinderates einräumen. Bei dem Neubau an der Ecke von Rhein- und Römerstraße, der eigentlich als erstes fertig werden sollte, hatte man etwa mit den Bauarbeiten begonnen, bevor die Höhe der angrenzenden Straßen feststand. Schließlich sollten gerade die bezahlbaren Wohnungen möglichst schnell auf den Markt kommen. „Wir hätten nicht gedacht, dass da viel passieren kann.“ Jedoch: „Im Endeffekt haben dann 40 Zentimeter gefehlt.“ Zu viel. Die Baustelle musste unterbrochen, die Planungen aktualisiert werden. Insgesamt hat das ein Jahr gekostet, erst Ende September wurden die Bauarbeiten wieder aufgenommen. Die Fertigstellung ist jetzt für Sommer oder Spätsommer 2021 geplant. „Das ist natürlich das, was der Bauherr nicht will“, so Odehnal.

Bei anderen Baufeldern wurde noch nicht begonnen. Da fehlen derzeit noch die Baugenehmigungen. Für rund 350 Wohnungen habe man sie aber vor Kurzem eingereicht. „Wir erwarten die Genehmigungen im November“, so der MTV-Geschäftsführer. Sobald die da seien, könne man etwa auf den Grundstücken östlich der Römerstraße und nördlich des Nahversorgers mit dem Bau beginnen.

Und auch bei den Bestandsgebäuden, die man weiter nutzen kann, ist noch viel zu tun – auch wenn das von außen nicht immer so wirke. „Bis auf die Zuleitung zur Heizung müssen wir da fast alles in die Hand nehmen“, erklärte Odehnal: Man müsse Asbest aus den Wänden entfernen, es würden Balkenriegel angebracht und die Querschnitte zum Teil verändert, damit später nicht alle Wohnungen gleich groß sind. „Das ist doch ein enormer Aufwand.“

Und dieser Aufwand führt gemeinsam mit den Verzögerungen und den stark gestiegenen Baukosten dazu, dass die Wohnungen nicht nur später auf den Markt kommen, sondern deren Bau auch deutlich teurer wird: Statt wie 2017 geplant 352 Millionen Euro muss MTV Bauen und Wohnen nun wohl 417 Millionen Euro in die Hand nehmen. „Und das Traurigste ist: Wir bekommen nicht mehr dafür“, bedauert Odehnal.

Trotzdem werden sich die höheren Kosten nun wohl in den Preisen niederschlagen – vor allem in denen für die 30 Prozent der Wohnungen, die nicht im günstigen Segment sind, sondern auf dem freien Markt vermietet werden. „Der allgemeine Wohnungsmarkt leistet da eine Querfinanzierung.“ Denn die Mieten im geförderten Bereich dürfen nur in begrenztem Rahmen angehoben werden.

Deutlich besser sieht es dagegen beim Neubau für den Nahversorger aus, der sich ebenfalls an der Ecke Rheinstraße/Römerstraße befindet. Dort sind die Arbeiten größtenteils abgeschlossen und der Supermarkt steht in den Startlöchern. Mit Tegut wird hier Ende November derselbe Betreiber eine Filiale eröffnen wie kürzlich am Theaterplatz in der Altstadt.