

# RHEIN-NECKAR-ZEITUNG

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



Zustell-Service: Tel. (0 62 21) 5 19 - 13 00, Fax 5 19 - 9 13 00.  
Anzeigen-Annahme: Tel. (0 62 21) 5 19 - 11 90, Fax 5 19 - 9 11 50.  
Verlag und Redaktion: Tel. (0 62 21) 5 19 - 0, Fax 5 19 - 9 50 00.

HEIDELBERGER

NACHRICHTEN

Auszug aus der Ausgabe Nr. 149 vom 1.7.2020

© Rhein-Neckar-Zeitung

STADTREDAKTION HEIDELBERG

So erreichen Sie uns:  
Tel.: 0 62 21 - 519 56 00  
E-Mail: stadtredaktion@rnz.de

## Auch Wohnraum für den Professor

Odszuck gegen generellen Vorrang gemeinnütziger Bauträger

rie. Mehr als 2000 Menschen haben einen Einwohnerantrag unterschrieben, in dem sie eine andere Wohnungspolitik fordern. Und obwohl er noch nicht auf der Tagesordnung der städtischen Ausschüsse stand, haben einige Stadträte ihn dort letzte Woche schon thematisiert. Denn sein Inhalt hat es in sich: Künftig sollen vorrangig gemeinwohl- statt profitorientierte Bauträger bei der Entwicklung neuer Wohngebiete zum Baugenossenschaftler sein.

Baubürgermeister Jürgen Odszuck sieht inhaltliche Parallelen des Einwohnerantrags mit dem städtischen Zehn-Punkte-Plan (s. Artikel rechts), sagt aber auch: „Würde diese Forderung konsequent umgesetzt, bin ich unsicher, ob man der Wohnraumversorgung einen guten Dienst erweise.“ Denn so würde die Leistungsfähigkeit der Privatwirtschaft beim Wohnungsbau nicht mehr voll erschlossen. Man wolle ein „vielfältiges Wohnbauprogramm und kein einfältiges, das von einer überschaubaren Gruppe dominiert wird“. Natürlich müsse man gemeinnützige Bauträger stärken, so Odszuck. „Aber wir wollen ja auch den SAP-Mitarbeiter, den Professor und den Oberarzt als Bürger Heidelbergs. Wieso sollen wir der Stadt die Aufgabe ans Bein binden, für die Häuser zu bauen?“

Im Einwohnerantrag steht zudem die Forderung, die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft GGH finanziell so gut auszustatten, dass sie ihren Bestand binnen sechs Jahren um mindestens 4000 geförderte Wohnungen erhöhen kann. Odszuck findet das illusorisch: „750 Wohnungen im Jahr? Das schafft die Stadt ja bisher mit allen Privaten nicht. Da könnte man auch 50 000 Wohnungen reinschreiben. Man muss die Latte nur hoch genug hängen, wenn man sicher sein will, dass man scheitert.“

Laut Christoph Nestor vom Mieterverein, einem der Initiatoren des Einwohnerantrags, wurde dieser bei OB Würzner eingereicht. Bald darf der Gemeinderat also ganz offiziell darüber diskutieren.



Viele Menschen wollen in Heidelberg leben – aber immer weniger können es sich leisten. Unser Foto zeigt den Blick über die Dächer der Altstadt. Foto: Lossen

## Der ewige Kampf gegen die Wohnungsnot

Heidelberg wächst laut Studie bis 2035 um 13 000 Haushalte – Mangel in allen Segmenten – Stadt will mit Zehn-Punkte-Plan gegensteuern

Von Sebastian Riemer

Heidelberg wächst und wächst – und zugleich wird die Wohnungsnot immer größer. Diese Heidelberger Binsenweisheit bestätigt nun auch die Wohnraumbedarfsanalyse 2035. Das Gutachterbüro Quaestio aus Bonn kommt darin zu dem Schluss, dass in Heidelberg zwischen 2017 und 2035 rund 13 000 zusätzliche Haushalte entstehen werden – die meisten davon in der Bahnstadt und auf ehemaligen US-Flächen wie Mark-Twain- oder Patrick-Henry-Village.

Quaestio hat im Auftrag der Stadt den Wohnungsmarkt von 2013 bis 2017 analysiert – und eine Prognose bis 2035 erstellt. Die Hauptidee überrascht keinen, der hier je auf Wohnungssuche war: In Heidelberg herrscht Mangel, und zwar in allen Segmenten – von der günstigen Mietwohnung bis in den Luxusbereich. Das schockiert Baubürgermeister Jürgen Odszuck nicht mehr: „Dass wir einen angespannten Wohnungsmarkt haben, ist keine Überraschung. Inzwischen haben auch Normalverdiener Schwierigkeiten, hier eine angemessene Wohnung zu finden.“

Die Stärken des Gutachtens liegen im Detail: So zeigt es, dass die 13 000 Haushalte fast ausschließlich in Geschosswoh-

nungen entstehen werden – davon die meisten in Miete. Das Problem laut Gutachten: Das entspreche zwar der De-facto-Nachfrage, nicht aber den tatsächlichen Wünschen der Menschen. Viele Familien würden lieber in ein Ein-Familien-Haus ziehen oder eine größere Wohnung kaufen – können sich das in Heidelberg aber nicht leisten. „Plakativ ausgedrückt: Mit der Geburt des zweiten Kindes tritt das Problem ein“, so Odszuck, „dann dauert die Wohnungs-

suche oft ein Dreivierteljahr oder länger.“ Und viele, die in Heidelberg bleiben wollen, geben irgendwann auf – und suchen in der Region weiter.

Doch Probleme, eine angemessene Wohnung zu finden, haben quasi alle. Das Gutachten macht neun Haushaltstypen mit ganz unterschiedlichen Bedürfnissen aus – vom jungen Single über die ältere Familie bis zum Hochbetagten. Wie komplex die Steuerung ist, zeigt Gabriela Bloem, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, auf: „Wenn man diese neun Haushaltstypen nun weiter ausdifferenziert nach unteren, mittleren und oberen Einkommen, nach Eigentum und Miete und nach ihrer Präferenz, ob sie zen-

tral oder dezentral wohnen möchten – dann kommt man auf 108 verschiedene Typen.“ Und diese Vielfalt müsse sich im Wohnungsangebot widerspiegeln.

Dennoch macht die Analyse klar drei Gruppen aus, die besondere Unterstützung brauchen: junge Erwachsene, Haushalte mit Kindern sowie Senioren. „Die Wohnraumbedarfsanalyse und die Heidelberg-Studie zeigen etwa, dass viele Haushalte – besonders Familien – größere Wohnungen

beziehungsweise mehr Zimmer brauchen“, so Bloem. Für Odszuck ist der Neubau der Höllenstein-Siedlung in Kirchheim ein gutes Beispiel, wie Wohnungen auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten werden können: „Alleinerziehende brauchen kein 18-Quadratmeter-Zimmer mit Master-Badezimmer und Ankleide“, so Odszuck. Stattdessen haben sie im Höllenstein einen größeren gemeinsamen Wohnbereich und mehrere kleine, gleich große Zimmer für Elternteil und Kinder. Auch für Senioren gibt es in der Siedlung viele Angebote. Und weil der Höllenstein ein Projekt der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft GGH ist, sind die Mieten günstig.

Was also will die Stadt tun, um die Wohnungsnot zu lindern? Der Gemeinderat soll ein Zehn-Punkte-Programm als Grundlage der Wohnungspolitik beschließen – heute geht es in den Stadtentwicklungsausschuss. Darin stehen Ziele wie ein „vielfältiges Wohnungsangebot für alle“, aber auch konkrete Maßnahmen wie die bevorzugte Grundstücksvergabe an Bauherren, die langfristig bezahlbaren Wohnraum garantieren – und mehr Geld für die GGH. „Die zehn Punkte sind die Grundlage, von der aus wir in die konkrete Umsetzung gehen“, sagt Bürgermeister Odszuck. Das wichtigste Instrument gegen den Mangel sei das Bauen: „Wir müssen uns um die Ressource Bauland gut kümmern, um die Preise dämpfen zu können. Wir müssen noch mehr Wohnungen hinkriegen und dabei noch genauer schauen, welche Standards und welche Größen dem Bedarf entsprechen.“

In einem Punkt gibt die Prognose von Quaestio Grund zur Hoffnung für alle, die kein hohes Einkommen haben und bisher vergeblich auf Wohnungssuche waren. Seit Jahren stagniert die Zahl von 5400 geförderten, preisgebundenen Wohnungen. Doch bis 2035 wird es davon immerhin rund 6100 geben – und die geplanten Wohnungen in PHV sind darin noch gar nicht enthalten.

700 geförderte Wohnungen mehr in 15 Jahren