

# Mieten auf dem Weg nach oben

**REGION** *Kaum günstige Wohnungen auf dem Markt – Möblierte Zimmer verteuern das Angebot*

Von unserer Redakteurin  
**Bärbel Kistner**

Der Markt für Mietwohnungen in der Region ist praktisch leergefegt. Die *Immo-stimme* der Samstagsausgabe unserer Zeitung hatte in der Kernstadt ganze vier Wohnungen zu bieten. Dazu kommt kaum mehr als ein weiteres Dutzend in den Stadtteilen und in Orten der Region. Beim Internetportal Immoscout – eine wichtige Anlaufstelle für Wohnungssuchende – sieht es kaum besser aus: Nur neun Treffer gibt es derzeit für ganz Heilbronn und Umgebung bei den Angeboten bis 400 Euro Kaltmiete.

Ein paar Beispiele zeigen, wie angespannt die Lage ist. Ein 21 Quadratmeter großes 1-Zimmer-Appartement in der Heilbronner Kernstadt ist für 230 Euro Kaltmiete zu haben – allerdings summiert sich der Preis durch die 190 Euro Nebenkosten auf fast das Doppelte.

Die Wohnungsnot macht auch Vermieter erfinderisch. Auch mit einem Wohnwagen im Hinterhof lässt sich Geld verdienen: elf Euro für einen Schlafplatz pro Nacht. Duschen kann man im Nebenhaus. Für einen ganzen Monat wären das immerhin stolze 330 Euro.

**Zuzug** Ein wichtiger Grund für die sich verschärfende Wohnungsnot ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs in der Region. Ein Plus von 1450 Einwohnern im Jahr 2016 allein für Heilbronn sind nach Einschätzung von Stephan Hegemann von der Stabsstelle Strategie „gewaltig viel“. Das hohe Zuzugsniveau geht – abgesehen von Flüchtlingen

– vor allem Neubürger aus Rumänien, Kroatien und Polen zurück.

Auf den Wohnungsmarkt drängen sogar noch erheblich mehr Menschen, die gar nicht in der Meldestatistik aufgeführt sind. Von den rund 2300 Studenten, die pro Jahr ihr Studium in Heilbronn aufnehmen, meldet nur ein Teil seinen Erstwohnsitz in Heilbronn an. Auch für Saisonarbeiter gilt nur ab einer ununterbrochenen Dauer von drei Monaten eine Meldepflicht.

**Trend** Hannes Finkbeiner, Geschäftsführer der Aufbaugilde, sieht einen bedenklichen Trend auch in Heilbronn angekommen: Große Wohnungen werden nicht mehr als Ganzes vermietet, sondern als Wohngemeinschaft mit einzelnen Zimmern. „Das ist für Vermieter eine Goldgrube“, sagt Finkbeiner. In Heilbronn kennt er inzwischen ganze Straßenzüge, in denen Hauseigentümer so verfahren, auch weil es eine Nachfrage von Firmen gibt.

Was zunächst Menschen mit kleinem Geldbeutel zu Wohnraum verhilft, sei auf den Quadratmeter umgerechnet teurer als „solitärer, eigener Wohnraum“, rechnet Finkbeiner vor. Ein Beispiel aus Neckarsulm: „Drei mal ein Zimmer als WG an Firmen, Monteure oder Studenten“, heißt es in dem Angebot von Immoscout. Ein 13 Quadratmeter großes Zimmer kostet 350 Euro plus Nebenkosten und Heizung.

Von freiwilliger Gemeinschaft auf Zeit wie bei Studenten-WGs üblich, könne nicht mehr die Rede sein: In den Wohnungen leben mehrere Erwachsene „zwangsweise zusammen“. Die Entwicklung hat Folgen

„Große Wohnungen zu WGs umzufunktionieren ist eine Goldgrube.“

Hannes Finkbeiner



Unter 500 Euro Warmmiete ist auch in Heilbronn kaum etwas zu finden. So viel kostet zum Beispiel ein 17 Quadratmeter großes WG-Zimmer in einem Gebäude an der Weinsberger Straße.

Fotos: Mario Berger

## Nicht reglementiert

„Private Vermieter verhalten sich **marktkonform**“, kommentiert Dr. Klaus Pfizenmayer von **Haus & Grund** die Preisgestaltung auf dem Wohnungsmarkt. Eine Wohnung als Einzelzimmer zu vermieten, sei gesetzlich zudem nicht reglementiert. Die hohen Mieten betrafen jedoch nur Neuvermietungen. Bei den Bestandsmieten sei die Lage in Heilbronn moderat. Nur 27 Prozent der Vermietungen machten von Erhöhungen Gebrauch. Die große Diskrepanz sei allerdings brisant. *kis*

für den Markt. „Die Wohnungspreise steigen weiter und Familien sind die Verlierer“, betont Finkbeiner. Vor allem für die Empfänger von Sozialleistungen wird es immer dramatischer, überhaupt eine Wohnung innerhalb der Mietobergrenzen zu finden: Eine 75 Quadratmeter große



Wohnungsnot macht auch Vermieter erfinderisch. Ein Schlafplatz im Wohnwagen in der Heilbronner Nordstadt wird über die Internetplattform Immoscout angeboten.

Wohnung für drei Personen darf höchstens 547 Euro kosten.

**Quote** Für den Aufbaugilde-Chef ist die Brisanz des Themas bei den Verantwortlichen in den Kommunen noch immer nicht angekommen. An einer Quote für sozial geförderten

Wohnraum führt auch für Alfred Huber vom Mieterverein kein Weg vorbei: „Das muss in einer Stadt zum guten Ton gehören“. Dabei seien auch Städte wie Neckarsulm gefragt. Huber: „Die Wohnungsfrage endet nicht an der Stadtgrenze.“

**Kommentar** „Kehrseite“