

An die GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH)  
An den Gemeinderat der Stadt Heidelberg  
An den 1. Bürgermeister Jürgen Odszuck, Vorsitzender des Aufsichtsrates der GGH

30.08.2024

## **Offener Brief der Mieter:innen des Höllenstein-Quartiers zur Mieterhöhung ab September bzw. Oktober 2024**

Wir, die Mieter:innen des Höllenstein-Quartiers, widersprechen gemeinschaftlich der geplanten ungerechtfertigten Mieterhöhung durch die GGH.

Im Juni und Juli verlangte die GGH von allen Mieter:innen des Höllenstein-Quartiers in Kirchheim (Heidelberg), die bis zum Oktober 2024 seit mindestens 15 Monaten in ihrer Wohnung wohnen, die Zustimmung zu einer Mieterhöhung von etwa 9 %, was in den 4-5-Zimmerwohnungen mehr als 100 € monatlich bedeutet. In den letzten Jahren haben massive und wiederholte Erhöhungen der Miete und der Nebenkosten bereits insbesondere Alleinerziehende und andere Menschen in prekären Lebenslagen aus dem Höllenstein-Quartier vertrieben. Für einige Mieter:innen läge die Kaltmiete mit der geplanten Erhöhung mehr als 300 € über dem, was sie bei Einzug 2016 zahlten. Mit den jährlich steigenden Nebenkosten würde das einer Steigerung der Gesamtmiete um etwa 500 € innerhalb von 8 Jahren gleichkommen.

### **Erhöhung teils rechtlich fragwürdig**

Falls wir der geplanten Erhöhung nicht zustimmen, droht die GGH mit einem gerichtlichen Verfahren. Mit dieser Einschüchterungspolitik wurden auch die Mieter:innen in öffentlich gefördertem Wohnraum konfrontiert. Zitiert wurde dabei § 558 BGB, der auf geförderten Wohnraum aber nicht allein anwendbar ist. Eine Mieterhöhung für geförderten Wohnraum muss gemäß § 10 WoBindG durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Genehmigung der Bewilligungsstelle gestützt werden. Die GGH fordert hier die Zustimmung zu einer auf diesem Wege rechtlich fragwürdigen Mieterhöhung!

Auch wenn die Mieterhöhung von 9% der Kaltmiete im nicht geförderten Wohnraum innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen bleibt, ist sie unangemessen. Die auf der Webseite beworbene „Dämpfung des Mietpreinsniveaus“ wird somit sicher nicht erreicht; vielmehr treibt die GGH den Heidelberger Mietspiegel damit nach oben.

### **Städtische Wohnungsbaugesellschaft vertreibt uns aus Heidelberg**

Die „335 Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen für breite Schichten der Bevölkerung“ (Homepage GGH), sind längst nicht mehr so breiten Schichten zugänglich – jetzt schon und mit einer weiteren Erhöhung erst recht nicht mehr. Diese Praxis belastet insbesondere Familien, die bereits jetzt auf eine geringe Wohnfläche

pro Kopf angewiesen sind. Mit weiteren Erhöhungen vertreibt die GGH als städtische Wohnungsbaugesellschaft viele Familien und auch andere Mieter:innen aus dem Stadtgebiet Heidelberg.

### **Mieterhöhung oder eher Mietminderung?**

Im Hinblick auf die Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete für hochwertigen Wohnraum stellen wir auch in Frage, ob der Wohnraum im Höllenstein durchweg als „hochwertig“ bezeichnet werden kann. Statt einer Mieterhöhung wäre vielfach vermutlich eher eine Mietminderung wegen Mängeln angebracht. Viele Häuser haben seit Erstbezug mindestens einen Wasserschaden erlebt, nicht selten im Stromverteiler, ausgelöst u.a. von undichten Dächern und tropfenden Wasseruhren. Mieter:innen haben über Wochen Trockengeräte in der Wohnung, Balkontüren fallen aus den Angeln, Rollladenbänder reißen regelmäßig ab, an manchen Fassaden standen monatelang Baugerüste. Die Schäden werden teilweise über Monate oder Jahre hinweg nicht repariert (insbesondere im geförderten Wohnraum). Die versprochene Beschattung der Freiflächen und des Quartiersplatzes sowie die Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs stehen weiterhin aus. Auch Mieter:innen, die aktuell mit massiven Schäden in ihren Wohnungen leben, erhielten die Mieterhöhung.

Zusätzlich möchten wir auf die spezifische Lage unseres Quartiers hinweisen. Es befindet sich zwischen stark befahrenen Straßen und einer Bahnstrecke mit Güterverkehr. Diese Faktoren sollten bei der Preisgestaltung berücksichtigt werden.

### **Diskriminierung der Mieter:innen in sozial gefördertem Wohnraum**

Schon jetzt findet von Seiten der GGH eine massive Ungleichbehandlung von Mieter:innen in öffentlich gefördertem Wohnraum einerseits und dem „freien“ Wohnraum andererseits statt. Wie auch in anderen Wohngegenden dient ein großer Teil des geförderten Wohnraums als Schallschutz zwischen einer Bahnstrecke (Höllenstein) bzw. stark befahrener Straße (Südstadt) und dem Rest des Quartiers. Auf Anliegen und Reparaturbedarfe im geförderten Wohnraum reagiert die GGH (wenn überhaupt) wesentlich langsamer und unfreundlicher als im nicht geförderten Bereich und der Außenbereich wird kaum von Hundekot etc. gereinigt.

### **„Quartier für alle?!“**

Mieter:innen mit motorischen Einschränkungen warten lange auf die Beseitigung von Barrieren in dem eigentlich barrierearm geplanten Quartier. Automatisch öffnende Türen wurden erst auf Anfrage und nach längerer Wartezeit eingebaut, für die schwer zu öffnenden Müllschächte wurde auch nach Jahren keine Lösung gefunden, Wartungsarbeiten an Aufzügen im Haus werden teilweise nicht angekündigt. Werden die Anpassungen angemahnt, empfiehlt die GGH, sich eine andere Wohnung zu suchen. Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen sind Teil der Quartiersgemeinschaft. Mit einer weiteren Mieterhöhung wird dieses barrierearme und inklusive Leben im Quartier zum Luxus. Das darf nicht sein!

**Wir leben gerne im Höllenstein-Quartier und wollen, dass unser Zuhause weiterhin bezahlbar, familien- und arbeiterfreundlich, barrierearm und inklusiv bleibt!**

Wir fordern deswegen:

- Einhaltung gesetzlicher Regelungen, in diesem Fall insbesondere in Bezug auf geförderten Wohnraum!
- Rücknahme der angekündigten Mieterhöhung; auch für die Mieter:innen, die aufgrund der Einschüchterungen und unserer Abhängigkeit von Wohnraum bereits ihre Zustimmung gegeben haben!
- Schnelle und zuverlässige Beseitigung der genannten Mängel!
- Keine Diskriminierung der Mieter:innen des sozial geförderten Wohnraums!
- Transparente und nachvollziehbare Aufstellung der Nebenkosten. Keine unnötigen oder überteuerten Ausgaben, sondern demokratische Planung unter Einbezug der Mieter:innen!

**Kein Profit mit unserem Grundrecht auf Wohnen!**

Mit freundlichen Grüßen  
Die Mieter:innen des Höllenstein-Quartiers