

Postadresse

PF 120562 | 69067 Heidelberg

Hausadresse Geschäftsstelle

Poststraße 46 | 69115 Heidelberg |

T 06221 20473 | F 06221 163418 |

beratung@mieterverein-heidelberg.de



www.mieterverein-heidelberg.de

Geschäftszeiten

Mo, Mi, Do 09 – 12 | 14 – 17 Uhr

Di vorübergehend geschlossen

Fr 09 – 12 Uhr

Jahresrundschriften 2026

Liebe Mitglieder,

2026 ist ein Jahr, in dem wichtige Entscheidungen anstehen. Für Heidelberg. Für den Wohnungsmarkt. Und für viele Mieterinnen und Mieter ganz konkret.

Mit dem Patrick-Henry-Village steht der Start der Entwicklung des letzten großen Stadtteils an. Hier kam die positive Nachricht, dass die Bundeswehr nur wenige Flächen nutzen wird und der Großteil in die städtische Entwicklung gehen kann. Gleichzeitig wird im März ein neuer Landtag gewählt – und damit darüber entschieden, wie Wohnungsbau, Mieterschutz und Bezahlbarkeit in Baden-Württemberg künftig gestaltet werden. Beides hängt zusammen. Neubau braucht Zeit. Politische Entscheidungen bestimmen, wie diese Zeit überbrückt wird. Ob Bezahlbarkeit geschützt wird – oder weiter unter Druck gerät.

Ich möchte für Sie einordnen, wo wir stehen, worauf es 2026 ankommt und wie wir uns als Mieterverein einbringen.

Rückblick 2025

2025 war das arbeitsreichste Jahr in der Geschichte des Mietervereins Heidelberg. Wir haben mehr beraten als je zuvor und deutlich mehr neue Fälle bearbeitet als in den Vorjahren. Insgesamt wurden rund **12.000 Beratungen** durchgeführt und etwa **4.000 neue Fälle** aufgenommen.

Das Zusammenspiel unserer Rechtsberater*innen auf Honorarbasis und unseren, neuen, festangestellten Rechtsberaterinnen hat dazu geführt, dass wir deutlich mehr Termine für Sie anbieten konnten.

Wir haben erreicht, dass der Zugang zur Beratung einfacher geworden ist. Die Erreichbarkeit wurde verbessert, Abläufe klarer strukturiert und Informationen transparenter aufbereitet. Immer mehr Anliegen können digital vorbereitet oder begleitet werden – über den Online-Mitgliederbereich und neue Fallaufnahmeprozesse. Das entlastet die Beratung und schafft mehr Zeit für komplexe Fälle.

Weitere Beratungsstellen: Heidelberg-Süd | Eberbach | Schwetzingen | Walldorf | Wiesloch | Sinsheim

Bankverbindung: Volksbank Kurpfalz IBAN: DE74 6709 2300 0033 3758 91 | BIC: GENODE61WNNM

Eingetragen im Vereinsregister: AG Mannheim | VR 330460 | Vorstand: Sören Michelsburg, Klaus Stütz, Kirsten Pistel, Manuela Nestler, Bernd Zieger

Gleichzeitig ist der Verein weiter gewachsen. Die **Netto-Mitgliederentwicklung war 2025 positiv**, ein Zeichen dafür, dass unsere Arbeit wahrgenommen und gebraucht wird.

Warum ist unser Einsatz nötig

Der Heidelberger Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Der **Mietenreport 2025 des Deutschen Mieterbundes** zeigt bundesweit deutlich steigende Angebotsmieten, insbesondere bei Neu- und Wiedervermietungen. In vielen Städten liegen diese **20 bis 40 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete**. Auch in Heidelberg bestätigt sich dieses Bild.

Zugleich macht das **Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin)** in einer Analyse aus dem Frühjahr 2025 deutlich: Der Wohnungsneubau wirkt – aber mit erheblicher zeitlicher Verzögerung. In angespannten Wohnungsmärkten ist **vor 2027 oder 2028** nicht mit einer spürbaren Entlastung zu rechnen. Auch in Heidelberg und der Region ist das zu spüren. Es gibt einige neue Projekte, wie z.B. das Hospital-Gelände in Rohrbach, das gerade im Bau ist und den Markt womöglich entlastet. Auf der anderen Seite werden gerade aber auch Projekte von Bauträgern zurückgestellt, weil die Töpfe für geförderte Wohnungen nicht ausreichen und Anträge von 2025 frühestens im Jahr 2027 bewilligt werden. Und ohne Förderung sind die Mietpreise in Neubauobjekten aktuell bei über 20€/qm für die meisten Menschen nicht mehr bezahlbar.

Das bedeutet: Der Markt entspannt sich nicht von selbst. Geförderter und preisgünstiger Neubau ist notwendig, aber kurzfristig keine Lösung für die aktuellen Belastungen vieler Haushalte.

Solange das so ist, bleiben **Schutzinstrumente unverzichtbar**. Mietrecht, Beratung und Transparenz entscheiden darüber, ob Mieterinnen und Mieter ihre Rechte kennen, nutzen und durchsetzen können. Genau hier liegt der Kern unserer Arbeit.

Was wir konkret tun

2026 setzen wir folgende Schwerpunkte:

Der Online-Mietpreis-Check

Mit dem Mietpreis-Check, der ab **1. Februar 2026** online verfügbar ist, stärken wir Mieterinnen und Mieter dort, wo der Markt versagt. Anlass sind klare Zahlen aus dem städtischen Mietenmonitoring: Zwischen September 2024 und August 2025 lagen in Heidelberg bei rund **2.000 ausgewerteten Inseraten** fast **50 Prozent** der Angebotsmieten mindestens **20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete**, in **281 Fällen** bestand sogar der Verdacht auf Mietwucher. Der Mietpreis-Check hilft, die eigene Miete zu überprüfen. Bei Verdacht auf Überhöhung oder Mietwucher kann direkt ein Termin mit dem Mieterverein ausgemacht werden. Ebenfalls kann die Stadt über den Fall mit allen wichtigen Informationen parallel informiert werden. Der Mietpreis-Check ist auf unserer Homepage öffentlich zugänglich, also leiten Sie diesen [Link](#) dazu gerne an Ihre Freunde und Bekannten weiter.

Unsere neue Mietrechtsschutzversicherung

Seit Januar bieten wir unseren Mitgliedern eine Versicherung an. Damit sind sie auch für nur 45 € vor Gericht über den Mieterverein und unsere Rechtsberater abgesichert. [Für mehr Informationen folgen Sie diesem Link](#). Sie können die Versicherung online ausfüllen und direkt vom zusätzlichen Schutz profitieren.

Energieberatung der KLiBA

Ab **Februar 2026** bieten wir gemeinsam mit der **KLiBA** (Klimaschutz- und Energieberatungsagentur) eine **kostenlose Energieberatung für Mitglieder** an. Sie unterstützt dabei, Heiz- und Stromkosten zu senken, einfache Maßnahmen umzusetzen und rechtliche Fragen zu Modernisierung und Energieeffizienz einzuordnen. Nutzen Sie dieses Angebot und sparen Sie Geld, indem Sie etwas für den Klimaschutz tun. [Über folgenden Link erhalten Sie mehr Informationen dazu.](#)

Darüber hinaus planen wir unser Angebot an **schulischen Bildungs- und Informationsformaten** weiter strukturiert auszubauen. Mit Workshops und Veranstaltungen vermitteln wir frühzeitig Wissen zu Mieten, Rechten und Wohnen – niedrigschwellig und verständlich, um unseren gemeinnützigen Bildungsauftrag zu stärken.

Politisches Engagement – klar in der Sache, überparteilich im Auftreten

Wohnungspolitik ist keine Randfrage. Politische Entscheidungen haben ganz konkrete Folgen für Mieterinnen und Mieter – für die Höhe der Miete, für den Schutz vor Verdrängung und für die Frage, ob Neubau bezahlbar bleibt.

Die **Landtagswahl am 8. März 2026** ist deshalb eine wohnungspolitische Wegmarke. Viele zentrale Stellschrauben liegen beim Land: Wohnraumförderung, Bindungsdauern, Bauvorgaben und die finanzielle Ausstattung der Kommunen. Das alles muss sich drastisch ändern, bzw. Deutlich erhöht werden, damit der Wohnungsmarkt entlastet wird und die Mieten nicht ins Unermessliche steigen.

Am **2. März** organisieren wir daher eine Veranstaltung in Heidelberg mit Kandidierenden der

demokratischen Parteien. Kommen Sie zum Speed-Dating und stellen Sie den Kandidierenden ihre Fragen.

Expertenkommission für Mietrecht

Nicht nur auf kommunaler Ebene und im Rahmen der Landtagswahl bringen wir uns als Mieterverein Heidelberg ein, sondern auch auf **Bundesebene**. Der Mieterverein Heidelberg wurde von der Bundesjustizministerin eingeladen, in der Expertenkommission für Mietrecht vertreten zu sein. Wir haben unseren Rechtsberater **RA Fritz Vollrath** dorthin entsendet, wo er mit anderen Vertretern von Mieter- und Vermieterseite an Reformvorschlägen zum Mietrecht arbeitet. Im Mittelpunkt stehen dabei die Weiterentwicklung der Mietpreisbremse, die wirksamere Ahndung von Mietwucher sowie die Stärkung des Wirtschaftsstrafrechts. Ziel dieser Arbeit ist es, rechtliche Schutzmechanismen so zu gestalten, dass sie in angespannten Wohnungsmärkten wie Heidelberg tatsächlich greifen.

Erste Ergebnisse wurden von der Justizministerin schon ins Kabinett eingebracht, u.a. die Begrenzung der befristeten Mietverträge auf maximal 6 Monate, die Begrenzung und Ausweitung des Möblierungszuschlags auf 1% pro Monat und die Begrenzung der Indexmieterhöhung auf maximal 3,5% pro Jahr.

Liebe Mitglieder, das Patrick-Henry-Village wird frühestens in einigen Jahren spürbar entlasten. Die Landtagswahl entscheidet hingegen schon jetzt darüber, welche Leitplanken bis dahin gelten. Beides zeigt: Bezahlbarkeit entsteht nicht von selbst. Sie ist das Ergebnis politischer Entscheidungen – und einer starken Interessenvertretung.

Der Mieterverein Heidelberg berät und mischt sich ein – sachlich, überparteilich und mit klarem Kompass. Das bleibt auch 2026 unsere Aufgabe. Wohnen wird nicht von allein gerecht – aber gemeinsam können wir es gestalten.

Diese Arbeit lebt vom Einsatz vieler Menschen. Mein großer Dank gilt dem gesamten Team – von den Werkstudierenden über Verwaltung und Organisation bis zu den Rechtsberaterinnen und Rechtsberatern –, die tagtäglich mit großer Sorgfalt und Verantwortung arbeiten.

Ebenso danke ich Ihnen als Mitglied. Ihr solidarischer Beitrag macht es möglich, Mieterinnen und Mieter zu unterstützen und ihre Interessen wirksam zu vertreten.

Ich wünsche Ihnen ein gutes Jahr 2026 und freue mich, Sie bei der ein oder anderen Veranstaltung zu sehen.



Ihr Sören Michelsburg