

Klein und günstig ist gefragt

Dringender Wohnraumbedarf für einkommenschwache Menschen – 50 Prozent Singles

Regensburg. Die Stadt braucht mehr Wohnraum für einkommenschwache Haushalte. Die Zahl der bedürftigen Menschen wird größer, jährlich fallen rund 150 Wohnungen aus der Förderung. „Es besteht Handlungsbedarf“, sagt Oberbürgermeister Hans Schaidinger. Was getan werden soll, wurde am Dienstagabend knapp drei Stunden im Planungsausschuss diskutiert. Mit dem einstimmigen Beschluss, die Debatte in der nächsten Sitzung fortzusetzen. Zwischenzeitlich wird es eine erweiterte Fraktionsvorstandssitzung mit Fachleuten geben. „Es sollen keine weitreichenden Fehlentscheidungen getroffen werden“, sagte Schaidinger.

Für einkommenschwächere Menschen ist es in Regensburg schwierig geworden, eine Wohnung zu finden. Im Jahr 1990 gab es noch knapp 10000 Wohnungen mit einer Preis- und Belegungsbindung, 2011 waren es nur noch rund 5500. Seit 2008 ist aber die Zahl der Wohnungssuchenden von 1420 auf 1846 gestiegen. Das Mietpreisniveau ist in Regensburg von 2001 bis 2010 durchschnittlich um 20 Prozent gestiegen und wird sich weiter nach oben bewegen.

Große Nachfrage bei Alleinerziehenden

Nachgefragt werden Sozialwohnungen nicht von Familien mit Kindern, sondern zum größten Teil von Alleinerziehenden und alleinstehenden Menschen. Alleinerziehende sind mit 16 Prozent bei den Wohnungssuchenden vertreten, machen aber nur einen Anteil von drei Prozent bei den Regensburger Haushalten aus. Singlehaushalte sind die Hälfte der Wohnungssuchenden. Der Bedarf an kleinen Wohnungen mit bis zu 50 Quadratmetern ist deshalb groß. Bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum spielt die Stadtbau-GmbH eine entscheidende Rolle. In den letzten zehn Jahren wurden neue Sozialwohnungen durch den Einsatz von Fördermitteln bei der Modernisierung bestehender Wohngebäude geschaffen. Künftig wird vermehrt bei Neubauten der Anteil an Sozialwohnungen Bedeutung haben.

Sozialwohnungsquote auf 20 Prozent erhöhen

Und da möchte die Stadt ansetzen. Bisher hatten Investoren die Verpflichtung, bei Gebäuden mit einer Bruttogeschossfläche von 4500 Quadratmetern 15 Prozent der



Die Stadt braucht mehr Wohnraum für einkommenschwache Haushalte.

(Foto: Archiv)

Wohnungen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung einzurichten. Diese Quote soll jetzt auf 20 Prozent erhöht werden. „Das ist realistisch“, sagte Planungsreferentin Christine Schimpfermann. Ein größerer Anteil, wie es ihn in anderen Städten gebe, sei nicht zu vertreten. Die bisher vorgesehene Möglichkeit der finanziellen Ablösung dieser Verpflichtung entfällt. Sollten staatliche Fördermittel nicht verfügbar sein, so sieht die Stadt vor, die Wohnungen nach dem Regensburger Mietspiegel unter Verzicht des Neubauschlags von derzeit 15 Prozent zu errichten. Die Bereiche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind in den Bebauungsplänen festzusetzen. Das könne nicht mehr rückwirkend für bereits abgeschlossene Planungen geschehen, sagte Schimpfermann.

Deshalb liege ihr sehr am Herzen, die neue Regelung möglichst bald zu verabschieden. Nicht ganz so optimistisch sieht Joachim Becker, Geschäftsführer der Stadtbau, die Vorlage der Stadtverwaltung. Die GmbH besitze derzeit 6500 Mietwohnungen, von denen ein Drittel gefördert sei. Aber auch Wohnungen ohne Mietpreisbindung würden nach sozialen Kriterien vergeben. Man wisse nicht, wie lange es die „Einkommensorientierte Förderung“ (EOF), über die jährlich neu entschieden wird, noch gebe. Für einen Investor bestünden große Unwägbarkeiten, wenn er verpflichtet

werde, 20 Prozent Sozialwohnungen zu bauen. Bei einer derzeit gültigen Miete von 6,80 Euro pro Quadratmeter müsse die Stadtbau das Grundstück kostenlos erhalten, sonst rentiere sich ein Neubau nicht.

Die Stadtbau lässt gerade 120 Wohnungen bauen

Durch den Zuzug von außen und die Verkleinerung der Haushaltsgrößen verstärke sich die Wohnungsnot. Die Stadtbau nehme das Problem, anders als die Genossenschaften, die von der Substanz lebten, aktiv in die Hand. „Einen Substanzverzehr können wir uns nicht leisten.“ 120 Wohnungen seien derzeit im Bau. Für 130 Wohnungen sei der Baubeginn im Frühjahr. Das könne die Stadtbau nur finanzieren, wenn es Einnahmen an anderer Stelle gebe. Die Stadtbau habe Inflationsgewinne aus dem Verkauf von Gebäuden gehabt. Künftig würden auf diesem Weg keine Gelder zu erzielen sein. Die Stadtbau müsse jetzt von den Mieterlösen leben. Es sei ihm eine unerträgliche Vorstellung, die Hand aufhalten zu müssen, um Außenanlagen und Spielplätze zu erhalten, sagte Becker. Für die Vorschläge der Stadt sprach sich der Fraktionsvorsitzende der SPD, Norbert Hartl, aus. Bereits im Bebauungsplan könne festgelegt werden, wo geförderter Wohnraum angesiedelt werde, da-

mit dieser nicht in die schlechten Lagen verbannt werde. Die neue Regelung müsse in das Gesamtkonzept der Stadt passen.

Vor übereilter Euphorie warnte der Fraktionsvorsitzende der CSU, Christian Schlegl. Man dürfe keine Wunder erwarten. Den Markt könne man nicht aushebeln, die zeitliche Komponente nicht ausschalten. „Wieviel geförderter Wohnraum ist zumutbar, was kann man einem Investor abverlangen?“ Die Stadtbau müsse handlungsfähig bleiben, sagte Schlegl.

Die Rolle der Stadtbau zu überdenken forderte Ludwig Artinger, der Fraktionsvorsitzende der Freien Wähler. Sie müsse rentierlich arbeiten, ihre Aufgabe sei aber nicht maximale Gewinnerzielung, sondern maximale Wohnraumförderung. Die Stadtbau müsse nicht jede gesetzliche Möglichkeit bei Mieterhöhungen und Modernisierungen ausnutzen. Es werde beim geförderten Wohnungsbau mit der neuen Regelung mehr erreicht als vorher, das sei aber weit hinter dem, was möglich sei. Er wünsche sich einen mutigeren, deutlicheren Schritt.

Auf dem richtigen Weg sieht indes Jürgen Mistol (Grüne) die Stadt. Die Vorlage sei nicht in Stein gemeißelt. Man müsse weiterhin den Markt im Blick behalten und eventuell Rahmenbedingungen ändern. Auch eine flexible Quote zwischen 20 und 30 Prozent sei denkbar. Gabriele Opitz von der FDP gab zu bedenken, Investoren könnten mit einer Mischkalkulation die nicht geförderten 80 Prozent der Wohnungen mit einem höheren Mietpreis belasten. Damit würde die Schicht belastet, „die unsere Stadt am Laufen hält“.

Von Bettina Dostal

DP 06-12-2012