

VORTRAG ÜBER BEZAHLBAREN WOHNRAUM

„In Regensburg wird das Falsche gebaut.“

12-03-2014

Ein „Regensburger Modell“ gibt es nur auf Wahlmaterial der CSU und günstiger Wohnraum ist erst die halbe Miete. So der Architekt und Immobilienfachwirt Michael Kroll, der am Dienstag über die Wohnsituation in Regensburg referierte.

Michael Kroll referierte am Dienstag zur Wohnungsproblematik in Regensburg.

Fotos: Id

Ein wenig enttäuscht wirkt Michael Kroll zu Beginn seines Vortrages schon. „Das Thema ist in allen Medien präsent, und wenn man dann eine Veranstaltung darüber macht, kommen nur ein paar Leute. Entweder sind schon alle mit bezahlbarem Wohnraum versorgt, oder es liegt an der Champions League.“

Aber es ist immerhin doch ein gutes Dutzend Zuhörer, das sich im Luthersaal des Alumneums eingefunden hat, um Krolls Ausführungen unter dem Titel „Bezahlbarer Wohnraum – ein leeres Versprechen?“ zu lauschen. Der Architekt und Immobilienfachwirt ist Vorstandsmitglied der Genossenschaft für nachhaltiges Bauen und nachbarschaftliches Wohnen (NaBau) und kandidiert am Sonntag auf der Liste der Grünen für den Stadtrat.

Jürgen Huber: Preiswerter Wohnraum statt staatliche Mietsubvention

Deren Oberbürgermeisterkandidat Jürgen Huber eröffnet die Veranstaltung, die von seiner Partei, RaumFair eG und dem tagespunkt.wirtschaft ausgerichtet wird, mit dem Satz: „Bezahlbarer Wohnraum kostet.“ Er plädiert dafür, mit öffentlichen Mitteln preiswerten Wohnraum zu schaffen, statt langfristig staatliche Mietsubvention zu betreiben.

Oberbürgermeister Schaidinger hätte zu steigenden Mieten immer gesagt, die betroffenen Personen bekämen ja im Zweifelsfalle Wohngeld. „Aber das ist ja dann auch Ihr Geld!“, poltert Huber in Richtung des Publikums. „Das sind Ihre Steuermillionen!“

Kroll, der anschließend übernimmt, schlägt in seinem Vortrag sehr differenzierte Töne an. Ausgehend von der Frage, was denn bezahlbarer Wohnraum überhaupt sei – zitiert werden unter anderem Joachim Wolbergs mit 8,30 Euro pro Quadratmeter oder Christian Schlegl mit 9,03 Euro – formuliert Kroll die These, die steigenden Mieten könnten nur in den Griff bekommen werden, indem man Mietwohnungen baue. „Derzeit wird in Regensburg viel gebaut, aber eben das Falsche, nämlich Eigentumswohnungen.“

„Regensburger Modell nur auf den Flyern der CSU!“

Dass an günstigem Wohnraum erheblicher Bedarf besteht, daran zweifelt eigentlich über die Parteigrenzen hinweg niemand. Kroll zitiert sogar sehr präzise Zahlen des Amtes für Stadtentwicklung, das bis 2025 die Notwendigkeit für 7.000 neue Wohnungen sehe.

Die Stadtbau plane laut ihres Geschäftsberichtes, etwa 400 Wohnungen bis 2029 neu zu bauen. Was dabei oft übersehen werde: Die Stadtbau baue gar nicht nur Sozialwohnungen. Sie allein scheint, folgt man Kroll, also nicht die Lösung der Wohnproblematik in petto zu haben.

OB-Kandidat Jürgen Huber: „Bezahlbarer Wohnraum kostet!“

Auch das sogenannte „Regensburger Modell“, das einen neuen Modus bei der Vergabe von Bauland bezeichnet und aktuell auf dem Areal der Nibelungenkaserne erprobt wird, überzeugt den Referenten nicht. Beziehungsweise: „Das Regensburger Modell existiert nur auf den Flyern der CSU.“

Schon im Interview mit Regensburg-Digital hatte Kroll ausgeführt, dass es sich beim „Modell“ nicht um ein wohnungsbaupolitisches Instrument handle und kein entsprechender Beschluss des Stadtrates vorläge.

In einem Parforceritt durch die Grundlagen der Immobilienwirtschaft – „jetzt bekommen Sie’s richtig detailliert“ – beleuchtet der Fachmann anschließend, wie sich die Kostenmiete einer Wohnung zusammensetzt. Ein Kostenfaktor, den Wohnungsbaugenossenschaften im Vergleich zu Bauträgern minimieren oder sogar

eliminieren könnten, sei demnach die Verzinsung von Eigenkapital. Ansonsten gäbe es wenig Möglichkeiten zu sparen, „wenn man anständig bauen will.“

Bezahlbarer Wohnraum ist die Pflicht

Zum Abschluss seines Vortrags unterbreitet Kroll den Kommunen noch ein ganzes Paket an Vorschlägen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Neben Punkten wie Förderprogrammen für den Mietwohnungsbau oder Quoten für geförderten Wohnraum finden sich darin auch Forderungen nach einer Grundstücksvergabe, die sich nach Konzepten statt nach Höchstpreisen richtet, oder einer Vergabe nach dem Erbaurecht. Auch ganz pragmatische Überlegungen – etwa, dass die Stadt Baugrundgutachten für zu vergebende Grundstücke künftig selbst erstellen soll – hat sich Kroll gemacht.

Besonders wichtig ist ihm die Transparenz des Vergabeprozesses. „Der Stadtrat darf nicht immer nur abnicken, da sollen auch wieder viel mehr Arbeitssitzungen stattfinden.“ Der Vergabe- und Planungsausschuss solle Sitzungen, in denen Entscheidungen von öffentlichem Interesse behandelt werden, auch öffentlich abhalten.

Darüber hinaus spricht er sich für „lebendige Quartiere“ aus. Bezahlbarer Wohnraum sei schließlich die Pflicht – die Kür wäre dann eine ansprechende Infrastruktur „außenrum“.

Krolls Schlussfazit: „Bezahlbarer Wohnraum entsteht nur durch konsequentes, kooperatives und langfristiges Handeln.“ Dem schließt sich auch Jürgen Huber an. Und formuliert: „Wir wollen im nächsten Stadtrat sicherstellen, dass viele verschiedene Akteure bei der Vergabe zum Zug kommen.“

Dadurch sollten „qualitativ gute Viertel“ entstehen. „Wir werden als Grüne jetzt auch nicht das Ei des Columbus erfinden“, sagt Huber. Aber man wolle doch dafür sorgen, dass Qualität und Nachhaltigkeit eine Rolle spielen.

Empfehlen · Twittern · ·

Verlinkte Seiten:



Link zum Blogpost zum Scannen mit einem Smartphone:
<http://www.regensburg-digital.de/in-regensburg-wird-das-falsche-gebaut/12032014/>

REGENSBURG DIGITAL ZAHL ICH!

Werden Sie Mitglied!

Bezahlen Sie via PayPal!