

Ist Baupolitik wenig sozialverträglich?

GEGENENTWÜRFE „Für Menschen bauen, nicht für Spekulanten“: OB-Kandidat Jürgen Huber und der Architekt Michael Kroll plädieren für Wandel und mehr Vielfalt.

VON NORBERT LÖSCH, MZ

REGENSBURG. Ist der Regensburger Wohnungsmarkt zum Tummelplatz für renditeorientierte Bauträger und Spekulanten verkommen – und gibt es dazu wirklich keine Gegenentwürfe? Diese und andere Fragen standen bei einem Vortragsabend der Grünen am Mittwoch im Alumnium im Mittelpunkt. OB-Kandidat Jürgen Huber hatte dazu Michael Kroll eingeladen, der nicht nur ein Parteifreund ist und ebenfalls für den Stadtrat kandidiert, sondern auch Architekt und einer der Vorstände der „Genossenschaft für nachhaltiges Bauen und nachbarschaftliches Wohnen“ (NaBau).

Das Thema Wohnungspolitik sei topaktuell und für viele Bürger existenziell wichtig, sagte Huber. Guter und vor allem bezahlbarer Wohnraum sei in Regensburg ein knappes Gut geworden; nicht zuletzt deswegen würden sich andere OB-Kandidaten beim Ankündigen entsprechender Aktivitäten gegenseitig überbieten. Blicke man zurück, dränge sich durchaus der Verdacht auf, dass es sich dabei mitunter um leere Versprechen handelt. „In den letzten 18 Jahren sind solche Aktivitäten nämlich versäumt worden – und zwar absichtlich, nicht zufällig.“ Der Schwerpunkt der Politik der Koalitionsparteien habe vielmehr auf dem Thema Arbeitsplätze gelegen. Das sei zwar auch wichtig; der Wohnungsbau in Regensburg habe mit dieser Entwicklung aber nicht schrittgehalten. „Das hat zu einem enormen Siedlungsdruck geführt, zumal es Abwanderungstendenzen vom Land in die Stadt gibt“, so Huber. Nicht zufällig steht als erster Punkt im Wahlprogramm der Regensburger Grünen das Ziel, „entschiedener als andere neuen

Michael Kroll

Foto: Lösch



Der Wohnungsbau in Regensburg – hier in der Plato-Wild-Straße – lässt sich nach Ansicht der Grünen kreativer und nachhaltiger gestalten. Archivfoto: MZ

„PROBLEME ZUM TEIL HAUSGEMACHT“

► **Jürgen Huber** ist der OB-Kandidat der Grünen, Michael Kroll kandidiert auf der Stadtratsliste auf Platz 18.

► **Beide vermissen** Alternativen für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung und

sagen: „Mit der praktizierten Wohnungsbau- und Liegenschaftspolitik der letzten Jahre wurden die heutigen Probleme maßgeblich mit verursacht.“

► **In der Diskussion** meinten Teilneh-

mer auf die Frage, wo denn ihrer Ansicht nach die Schmerzgrenze bei den Mietpreisen erreicht sei, dies sei bei einer Kaltmiete von acht Euro der Fall – zumindest für Normalverdiener. (ml)

Wohnraum zu schaffen – qualitativ, bezahlbar und nachhaltig.“

Um dieses Ziel zu erreichen, „braucht es starke Werkzeuge“, sagte Michael Kroll. Eines dieser Werkzeuge sei der genossenschaftliche Ansatz: „Für die Menschen bauen, nicht für den Markt oder für möglichst hohe Renditen.“ Um die explodierenden Mieten, die bei Wiedervermietungen bis zu 35 Prozent über dem im Mietpiegel ausgewiesenen ortsüblichen Niveau liegen würden, einigermaßen im Griff zu behalten, müssten verstärkt Mietwohnungen gebaut werden.

Die Stadt selbst sehe den zusätzlichen Bedarf bei etwa 400 bis 500 neuen Wohnungen jährlich, bis 2025 insgesamt bei rund 7000 neuen Wohneinheiten. Die

Stadtbau allein, die in einer langfristigen Prognose von 80 neuen Wohneinheiten pro Jahr ausgeht, könne ein solches Programm niemals schultern – zumal die Instandhaltung des Bestands von rund 6500 Mietwohnungen erhebliche Mittel verschlingt.

Kommen private Bauträger ins Spiel, die auch städtische Flächen bebauen, nimmt die Stadt durchaus Einfluss – etwa durch die 20-Prozent-Regel bei öffentlich geförderten Wohnungen oder durch die Vorgabe einer Mietobergrenze wie beim Nibelungenkasernen-Areal. Das Instrumentarium dürfe damit aber nicht erschöpft sein, meint Kroll. Er plädiert etwa für Eignutzer-Quoten, um Spekulanten fernzuhalten, und für die verstärkte Anwendung des Erbbaurechts. Dies senke die Grundstückskosten auch für

weniger potente Investoren. Eine Vielfalt von Wohnformen und alternativen Konzepten ließe sich zudem dadurch erreichen, dass Baugemeinschaften und -genossenschaften stärker zum Zug kommen als bisher.

Huber und Kroll schlossen sich bei der sozialpolitischen Bewertung des Themas der Meinung des amtierenden Städtetagspräsidenten und Nürnberger Oberbürgermeisters Ulrich Maly an. Der mahnt: „Auf Dauer aber ist es sinnvoller, preiswerten Wohnraum zu schaffen, statt steigende Mieten durch hohe Sozialleistungen bekämpfen zu müssen. Deutschland geht aber zurzeit den umgekehrten Weg: Das Land gibt im Jahr 1,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau aus – und 15,5 Milliarden Euro für Wohngeld und Unterkunftskosten.“