



Regensburg boomt, Wohnhäuser schießen wie Pilze aus dem Boden. Aber bezahlbarer Wohnraum ist knapp.

Foto: MZ-Archiv/Fotolia

Wohnungsbau im Spiegel der Kritik

IMMOBILIEN Investoren jubeln über Top-Nachfrage, Käufer über Tief-Zinsen. Für Menschen mit kleinem Geldbeutel wird's eng: Günstige Angebote sind Mangelware.

VON MARIANNE SPERB, MZ

REGENSBURG. 2012 war ein Jahr der Baukräne. Regensburg boomt. Die vielen Kräne, die aus dem Häusermeer ragen, zeigten: Diese Stadt wächst. Ein paar Kennzahlen: Regensburg gewinnt pro Jahr rund 1000 neue Einwohner und wird in einigen Jahren 160 000 Menschen zählen. Hunderte neuer Wohnungen entstehen jedes Jahr neu. Allein in den ersten neun Monaten des Jahres 2012 wurden rund 800 neue Wohnungen fertiggestellt.

Die Jobs, die Hochschule, die Lage: Regensburg zieht

Die Gründe für den Boom, der sich 2013 und auch noch in den folgenden Jahren fortsetzen wird, sind vielfältig. Regensburg bietet 130 000 Arbeitsplätze und 28 000 Studienplätze. Neben dem guten Job- und Ausbildungsangebot ziehen gute Einkaufsmöglichkeiten, schöne Lage, das Profil als Stadt der kurzen Wege und das Flair der Welterbestadt. Hinzu kommt der Trend der Re-Urbanisierung – Menschen ziehen vom Land zurück in die Stadt – und Regensburgs steigende Attraktivität für externe Kapitalanleger.

Investoren freuen sich über extrem hohe Nachfrage. Für manche Objekte kommen an einem Tag Dutzende Nachfragen auf den Tisch. Die Preise klettern auf Spitzenniveaus; ein Haus für bis zu zwei Millionen Euro, eine

neue Wohnung für 5000 oder auch 6000 Euro pro Quadratmeter sind kein Wunschtraum der Bauträger, sondern Realität. Umgekehrt locken die Käufer extrem günstige Zinsen. Die Quoten befinden sich im historisch niedrigen Dauertief, zusätzlich fachen Euro-Krise und Inflationsrate die Neigung an, das Ersparte in Betongold zu investieren. Immobilien sind als Anlageform gefragt wie selten. Das sind die schönen Seiten des Booms. Aber der Aufschwung auf dem Immobilienmarkt hat auch seine hässlichen Seiten.

Sogar Normalverdiener finden kaum bezahlbaren Wohnraum

Familien, Alleinerziehende, Geringverdiener und Rentner trifft der Boom hart. Für Menschen mit kleinem Geldbeutel ist es schwierig bis unmöglich geworden, im Stadtgebiet eine bezahlbare Wohnung zu finden. Günstige Mieten oder Kaufpreise sind so selten geworden wie Erdbeeren im Schnee. Selbst Normalverdiener tun sich schwer, wie ein paar Beispiele belegen: Ferdinand T., der 1000 Euro Kaltmiete zahlen kann, aber zwei Kinder hat, wird von Vermietern abserviert – mit dem Hinweis, man suche eher ein kinderloses Paar als Mieter. „Der Markt ist nur noch krass“, sagt er. Oliver S. studiert; als er nach Regensburg kam, wohnte er 13 Wochen aus dem Koffer, schlief bei einem Freund auf dem Sofa, bis er endlich Unterschlupf in einer WG fand. Isabell N. hat ihre Ausbildung abgeschlossen, verdient jetzt mehr, stürzt

sich seit sieben Monaten jedes Wochenende auf die einschlägigen Anzeigen – aber die Wohnungen sind entweder zu teuer, zu weit außerhalb oder sind abgewohnt und schlecht ausgestattet. „Die letzte Bruchbude kostet noch ein Heidengeld. Ich muss eben weiter suchen“, sagt sie. Elke und Johann W. sind Doppelverdiener; sie wollen für ihre Familie ein Häuschen kaufen; aber 2800 Euro pro Quadratmeter sind für sie unbezahlbar. Sie sagen: „Energie, Lebenshaltungskosten – in allen Bereichen steigen die Kosten. Wenn wir ein Haus kaufen würden, hätten wir finanziell, auch beim Sparen für Später, keinen Euro Spielraum mehr. Das ist uns zu riskant.“

Für die „Sandwich-Schicht“ werden Lösungen gesucht

1000 preisgünstige Wohnungen könnten ohne Weiteres auf dem Markt untergebracht werden, so Schätzungen. Wer aus eigener Kraft keine Wohnung auf dem freien Markt bezahlen kann, hat Anspruch auf eine Sozialwohnung. Vor allem die Stadtbau bedient dieses Segment; sie baut an der Plato-Wild-Straße ein großes Projekt, 2013 folgen weitere Wohnungen auf dem Zuckerfabrik-Areal. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen wächst jedes Jahr, aber: Private Bauträger engagieren sich hier kaum. Anders ist die Situation bei Wohnraum für Menschen, die zu viel verdienen, um Anspruch auf eine Sozialwohnung zu haben, aber zu wenig, um sich ein günstiges

Reihenhaus oder eine günstige Eigentumswohnung leisten zu können. „Sandwich-Schicht“ heißt diese Klientel. Die Politik erkennt hier die große Herausforderung für den Wohnungsbau der kommenden Jahre; das bekennen Vertreter aller Fraktionen im Stadtrat. „Es muss ein Spektrum an Mietwohnungen geben, die sich dieser Personenkreis leisten kann“, sagt Oberbürgermeister Hans Schaidinger. Der Mieterbund mit den Vorsitzenden Kurt Schindler und Horst Eifler sagt: „Das kann man so nicht laufen lassen.“

Erschwichtiges Wohnen bleibt auch 2013 ein Mega-Thema

Ein Patentrezept gibt es nicht – aber Ansätze zum Gegensteuern. Eine Quote verpflichtet Investoren beim Bau von Eigentumswohnungen unter bestimmten Bedingungen bereits, 15 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen. Weitere Lösungsansätze, die Regensburg diskutiert, sind: Die Stadt soll prüfen, ob die 15-Prozent-Quote reicht oder erhöht werden soll. Investoren sollen, alternativ zur 15-Prozent-Quote, bei Wohnanlagen 20 Prozent an frei finanzierten Mietwohnungen realisieren, für die sie niedrigen Mietzins garantieren. Die Stadt soll bei Investoren Belegungsrechte kaufen. Die Stadt soll Flächen nicht mehr den Meistbietenden verkaufen, sondern an Investoren, die die günstigsten Bedingungen für Mieter bieten. Und: Genossenschaften sollen bei der Vergabe städtischer Grundstücke bevorzugt werden.

Unabhängig von den Lösungsansätzen, die von Fraktion zu Fraktion variieren – über eines sind sich alle Stadträte einig: Bezahlbarer Wohnraum bleibt auch 2013 ein Megathema.

Ein Ingenieur an der Baustelle: In Regensburg entstehen jedes Jahr hunderte neuer Wohnungen. Foto: Archiv

