

THEMENSCHWERPUNKT IMMOBILIEN

Der Marktbericht liefert eine Übersicht über die Preisspannen bei Häusern und Wohnungen. Hans Schaidinger sagt, dass in der Stadt preisgünstiger Wohnraum fehlt.

Teuere Wohnungen lösen Regensburgs Problem nicht

IMMOBILIEN In der Stadt fehlt jede Menge preiswerter Wohnraum. Patentrezepte zum Gegensteuern gibt es nicht. Der MZ stellte der Oberbürgermeister aber Lösungsmodelle vor.

VON JOSEF PÖLLMANN, MZ

Herr Schaidinger, in Regensburg werden bei Neubauten mittlerweile Quadratmeterpreise von 6000 Euro aufgerufen. Beunruhigt Sie diese Zahl?

Ja und nein. Wenn jemand für eine Penthouse-Wohnung in der Altstadt 6000 Euro zahlt, ist das ein individuelles Thema. Das löst und schafft kein Problem. Die Herausforderung für die Stadt ist eine ganz andere: Wie schaffen wir für diejenigen, die diese hohen Summen nicht zahlen können, ausreichend Wohnraum?

Welche Pläne gibt es dafür konkret?

Einmal geht es um das Segment der Sozialwohnungen, also der öffentlich geförderten Wohnungen. Hier gibt es klare Regeln, wer in eine solche Wohnung darf und wie viel Miete er zahlen muss. Für den Bau solcher Wohnungen bekommt die Stadt Geld, das schnell investiert wird. Die Stadtbau errichtet momentan an der Plato-Wild-Straße ein großes Projekt. Im kommenden Jahr folgt ein weiteres im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik. Es ist also sichergestellt, dass wir jedes Jahr einen Zuwachs bekommen. Leider ist nur die Stadtbau in diesem Segment der Sozialwohnungen unterwegs.

Was ist mit den Menschen, die zu viel verdienen, um für eine Sozialwohnung infrage zu kommen, aber zu wenig Einkommen haben, um sich eine eigene Wohnung leisten zu können?

Das ist das zweite Segment, an dem wir arbeiten müssen. Und das bereitet mir wirklich Kopfzerbrechen. Sie sagen es richtig: Es gibt Leute mit einem Einkommen, das ihnen einerseits keinen Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung sichert, das aber andererseits zu niedrig ist, dass sie sich ein günstiges Reihenhaus oder eine günstige Eigentumswohnung leisten können. Auch 3000 Euro pro Quadratmeter sind für viele ein zu hoher Preis. Deswegen muss es ein Spektrum an Mietwohnungen geben, die sich dieser Personenkreis leisten kann. Da liegt in Regensburg die große Herausforderung.

Wie sind diese Herausforderungen zu lösen? Reichen die Quotenregelungen aus, die es in der Stadt gibt?

Der bestehende Stadtratsbeschluss verpflichtet Investoren, unter bestimmten Kriterien beim Bau von Eigentumswohnungen 15 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen. Die CSU hat den Antrag gestellt, dass der Bauwerber alternativ zur bisherigen Regelung auch 20 Prozent frei finanzierte Mietwohnungen in seinem Bauvorhaben realisieren kann – natürlich unter bestimmten Voraussetzungen. Aufgrund des CSU-Antrags gibt es den Grundsatzbeschluss des Stadtrats, dass die Verwaltung eine funktionierende Lösung entwickeln soll. Und das ist gar nicht so leicht, denn wir wollen immerhin in gewissen Bereichen die Gesetze des Marktes ausschalten.

Was macht die Regelung so schwierig?

Die Stadt muss den Investor, der die

Wohnung gebaut hat, in drei Richtungen binden. Erstens muss diese Wohnung dem Markt dauerhaft als Mietwohnung zur Verfügung stehen. Zweitens muss dauerhaft ein preisgünstiges Mietniveau garantiert sein. Drittens darf keine Bürokratie aufgebaut werden. Denn die Stadt kann ja nicht jemandem, der hundert frei finanzierte Eigentumswohnungen baut, 20 Jahre lang auf die Finger schauen, damit der ja nicht mehr als seine Aufwendungen auf die Mieter umlegt. Letzteres wäre ein Bürokratie-Monster.

Die in Teilbereichen angespannte Wohnungssituation in Regensburg war ja vorherzusehen. Warum wurden nicht schon zu Beginn der Stadtrats-Amtszeit Maßnahmen ergriffen?

In Deutschland gibt es eine Kostenscheie: Die Mieten einerseits nicht steigen, aber andererseits laufen bei der Herstellung und beim Innenausbau von Wohnungen die Kosten davon. Es gibt auch bei uns Investoren, die bereit sind, 300 oder mehr Mietwohnungen zu bauen und einen Mietpreis von acht Euro zu garantieren. Dann müsste ihnen die Stadt natürlich im Gegenzug Zugeständnisse beim Grundstückspreis machen. Bei den Koalitionsverhandlungen 2008 habe ich diesen Vorschlag gemacht. Die SPD hat das abgelehnt. Jetzt fällt uns das Problem auf die Füße.

Es gibt immer wieder Fachleute, die die Rolle der Stadtbau kritisch sehen. Ein Vorwurf: Sie habe sich nicht auf ihre Kernaufgabe konzentriert, sondern war zu sehr mit Grundstücksgeschäften beschäftigt.

Ich bin heftig dafür angegriffen worden, dass ich der Stadtbau dazu verholhen habe, an ein paar Stellen in der Stadt richtig Geld verdienen zu können, etwa am Donaumarkt oder in der Wittelsbacher Straße. Mit diesem Geld investiert sie in Wohnungen. Als ich vor 15 Jahren den Aufsichtsratsvorsitz bei der Stadtbau übernahm, waren von 6500 Wohnungen deutlich weniger als die Hälfte saniert. Und wenn ich 2014 den Vorsitz abgebe, werden vier Fünftel saniert sein. Eine solche gigantische Sanierungsaufgabe – neben dem Neubau mehrerer hundert Wohnungen – hat die Stadtbau in ihrer Geschichte noch nie gemacht. Was viele nicht wissen: Die Stadtbau macht in ihrem operativen Vermietungsgeschäft günstigen Wohnraums keinen Gewinn, sondern einen Verlust. Deswegen war es richtig, dass die Stadtbau Gewinne macht mit Grundstücken, die sie nicht mehr für ihre Zwecke braucht. Nur so kann sie auf einem sozialpolitisch wichtigen Feld auch in Zukunft ihrem Auftrag gerecht werden.

Wie hoch schätzen Sie den Bedarf an preiswertem Wohnraum?

Ich glaube, dass wir ohne weiteres bestimmt 1000 preiswerte Wohnungen in den Markt bringen könnten. Der Bedarf liegt wahrscheinlich höher. Im Bereich der Nibelungenkaserne wollen wir ein Zeichen für preiswerten Wohnraum setzen. Ich hoffe, dass wir bis dahin ein Modell haben, wie man den frei finanzierten Wohnungsbau auch sichert.

Um wie viele Wohnungen muss Regensburg von Jahr zu Jahr wachsen?

Die Rechnung ist schwierig, weil unser Wohnungsmarkt wegen der hohen Studentenzahl stark segmentiert ist. Wenn ich die Studenten wegnehme, nimmt Regensburg pro Jahr etwa an 1000 Einwohnern zu. Ich denke, wir bräuchten jährlich ein paar hundert. Davon müsste mindestens die Hälfte frei finanziert sein. Diese Zahl bauen wir zurzeit auch.

Doch leider als teure Eigentumswohnungen. Es darf nicht sein, dass wir in Zukunft nur im Sektor Eigentumswohnungen einen Zuwachs haben. Das löst unser Problem nicht.

Also eine ungesunde Entwicklung? Die Tatsache, dass sich Regensburg positiv entwickelt, hat eine negative Kehrseite im Bereich des Wohnungsmarktes. Die gesunde Seite sind die attraktiven Arbeitsplätze. Diese beiden Seiten der Medaille gleichmäßig zu polieren, ist schwierig. Wir sind weder auf dem Wohnungsmarkt noch bei der Schaffung von Arbeitsplätzen Hauptakteur. Da kann die Stadt nur Rahmenbedingungen schaffen. Aber Phasen von Wohnungsverknappung hat es in Regensburg immer gegeben. Ende der 60er- und Ende der 80er-Jahre war es noch schlimmer.

Immobilien schießen im Moment wie Pilze aus dem Boden. Experten warnen vor einer Immobilienblase. Wie schätzen Sie die Gefahr beim Wohnungsbau und beim Bau von Studentenapartments ein?

Wir haben bei den Studentenapartments einen ungetroffenen Boom, auch über den doppelten Abiturjahrgang hinaus. In diesem Bereich hat es immer mal wieder einen Boom gegeben. Heute hat er unter anderem damit zu tun, dass auch die Hochschulen in Sprüngen wachsen. In der Vergangenheit haben die Investoren immer dann keine Apartments mehr gebaut, wenn sie merkten, dass die Zahl der Hochschulwürde stagniert oder zurückgeht. Die jetzige stürmische Entwicklung wird nicht zu einer Blase führen. Diese Einschätzung gilt auch für den restlichen Wohnungsmarkt, da könnte es allenfalls kleinere Blasen geben. Aber im Bereich des hochpreisigen Wohnungsbau gibt es natürlich den Punkt, an dem jeder Interessent versorgt ist. Aber für diesen Fall hätte ich mit den Investoren kein Mitleid.

An der Ladohofstraße ist ein riesiges Baugebiet geplant, im Stadtosten wird viel passieren. Wo gibt es in der Stadt weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnraum?

Beispielsweise südlich der Autobahn von Burgweinting nach Westen. Nach dem Ende des Kalkwerks wird in 20 Jahren im Stadtnorden ein neuer Stadtteil entstehen. Wir haben beispielsweise eine Menge Baulücken in Keilberg und viele Flächen hinter Wutzlhofen. In Regensburg gibt es keinen Engpass an Wohnbauflächen. Eher werden Gewerbeflächen knapp. Da müssen wir aufpassen.

Sie haben die Umland-Gemeinden vor kurzem aufgefordert, an infrastrukturell geeigneten Standorten Bauland auszuweisen. Warum, wenn es keinen Engpass an Wohnbauflächen gibt?

Die Wohnraumversorgung des Standorts Regensburg kann nicht alleine in der Stadt passieren. Überall in der Region müssen sich die Gemeinden anstrengen. Es darf natürlich keine Zersiedelung geben. Aber wir müssen Wohnbauland entlang von Infrastrukturrachsen bündeln – schon allein aus Gründen der Wirtschaftlichkeit.

Die Architektur unterliegt Moden. Das ist kein Regensburger Thema.

Finden Sie nicht, dass in Regensburg zu verdichtet gebaut wird?

An dieses Thema gehe ich als Wirtschaftler ran. Wir sind bei der Verdichtung noch zu wenig stringent. Das wird uns in 30 Jahren einholen. Bei uns gelten Nachbarwünsche immer noch deutlich mehr als das Interesse der gesamten Bürgerschaft an einer wirtschaftlichen Infrastruktur. Wir bauen in Deutschland viel weniger dicht als anderswo.

Wo sehen Sie in Regensburg Vorzeigeprojekte für architektonisch gelungenes und zukunftsfähiges Bauen?

Da halte ich mich lieber raus. Sonst heißt es wieder, der Oberbürgermeister habe eine Vorliebe für einen Bauträger. Es gibt aber viele gute Beispiele für eine funktionale und werthaltige Bauweise – leider aber auch weniger gute.

Zukunftsforscher wie Professor Horst Opschowski haben klare Vorstellungen, welche Wohnungen in 30 Jahren gebraucht werden: stadtnah, variabel im Zuschnitt, infrastrukturell gut gelegen. Sind Sie mit dem, was in Regensburg passiert, zufrieden?

Nicht alles, was da so erzählt wird, glaube ich. Es gibt natürlich Trends wie die Re-Urbanisation. Das läuft längs. Auch die infrastrukturelle Ausstattung von Wohnvierteln als Determinante für die Standortwahl ist Realität. Und die öffentliche Mobilität ist in aller Munde. Das sind Mega-Themen. Die werden sich in den nächsten Jahren noch verstärken.

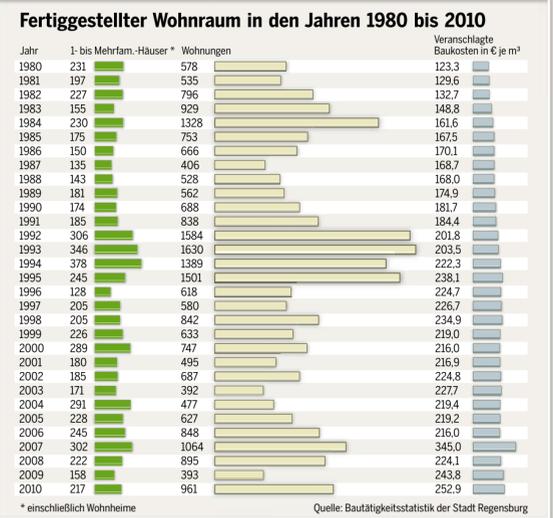
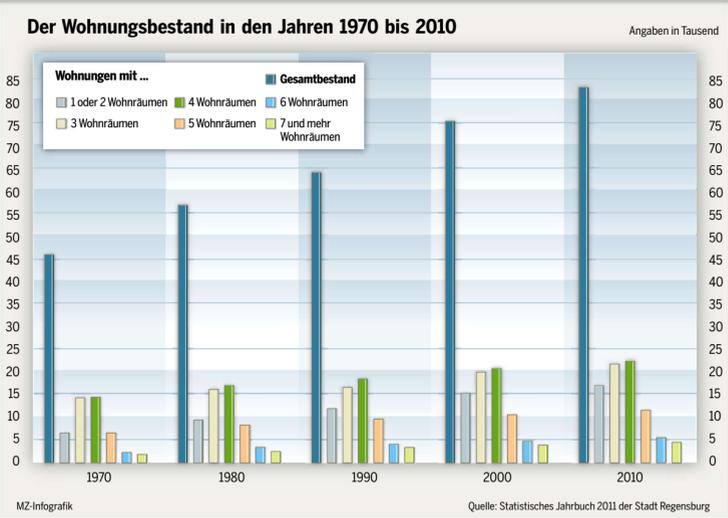
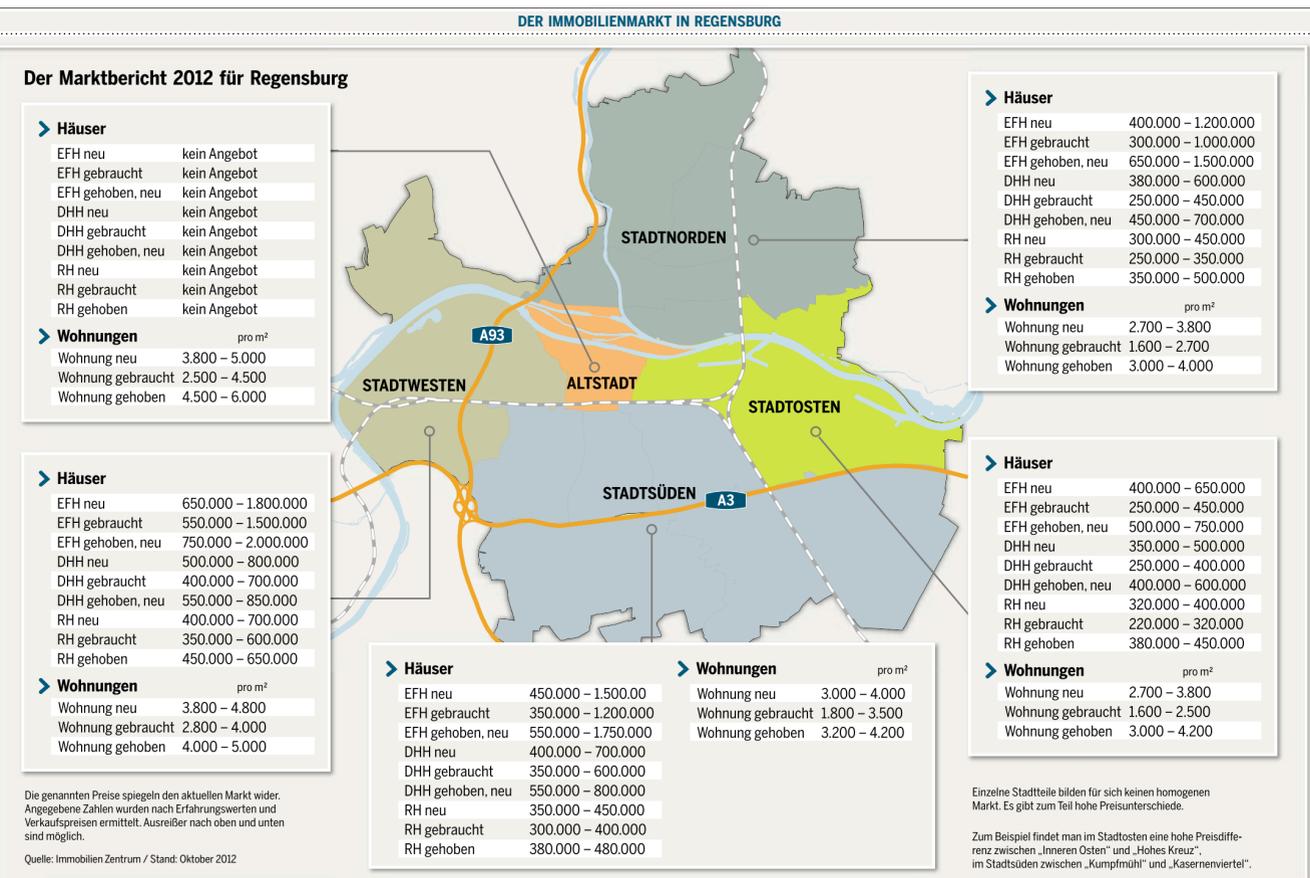
Diese Mega-Trends führen dazu, dass immer mehr Menschen zurück in die Stadt gehen. Ein unumkehrbarer Trend?

In der Stadt-Land-Debatte haben wir in den letzten zehn Jahren in ganz Deutschland viel falsch gemacht. Warum hat denn der ländliche Raum ein Problem?

Weil die Menschen keine ländlichen Lebensformen mehr anstreben und akzeptieren. Die Menschen – egal wo sie sind – haben die Vorstellung einer urbanen Lebensform. Das war vor 20 Jahren noch anders. Deswegen haben wir jetzt auch die Herausforderung beim Thema Wohnungversorgung.



Oberbürgermeister Hans Schaidinger sagt: „Regensburg braucht mehr günstigen Wohnraum.“ Foto: MZ-Archiv



IHRE MEINUNG ZÄHLT

Schreiben Sie uns!

Wie sehen Sie die Entwicklung des Immobilienmarkts in Regensburg? Werden die Preise weiter nach oben klettern oder ist schon bald das Ende der Fahrtenstrecke erreicht? Sind die Mieten in der Stadt zu hoch? Sind die gesetzlichen Regelungen im sozialen Wohnungsbau noch zeitgemäß oder muss umgedacht werden? Ist eine Mietpreisbindung der Königsweg? Wird in der Stadt zu verdichtet gebaut? → Schreiben Sie uns Ihre Meinung an folgende E-Mail-Adresse: regensburg@mittelbayerische.de

Stadtgespräch mit spannenden Themen

VERANSTALTUNG Die Diskussion beginnt um 19.30 Uhr in Kreuzers Restaurant / Restplätze frei

REGENSBURG. Im Rahmen unserer Schwerpunkt-Berichterstattung zum Thema „Wohnen in Regensburg“ gibt es heute in Zusammenarbeit mit dem lokalen Fernsehsender TVA ein Stadtgespräch. Es beginnt um 19.30 Uhr in Kreuzers Restaurant in der Prinz-Ludwig-Straße 15a im Stadtosten. Das Thema der Veranstaltung lautet: „Preise im Höhenflug: Wer sind die Gewinner und Verlierer des Immobilienbooms in Regensburg?“ Auf dem Podium diskutieren: Christa Schimpferrmann (Planungs- und Baureferentin der Stadt Regensburg); Franz Xaver Lindl (Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg) und Thomas Dieltmeier (Vorstandsvorsitzender Immobilien Zentrum Regensburg). Die Moderation übernehmen Martin Gottschalk (TVA) und Josef Pöllmann (MZ). Im Publikum wird Marina Gottschalk Wortmeldungen und Fragen ans Podium sammeln.

Es sind noch wenige Plätze in Kreuzers Restaurant frei. Der Eintritt zum Stadtgespräch ist kostenlos. Anmeldungen sind aber heute noch jederzeit möglich. Schicken Sie eine kurze E-Mail an folgende Adresse: stadtgespraech@tvaktuell.com. TVA strahlt die Aufzeichnung des Stadtgesprächs an zwei Tagen aus. Geplante Sendetermine sind der 31. Oktober um 20 Uhr und der 1. November um 20 Uhr.

MORGEN IN DER MZ

IMMOBILIEN

Trends: Wie wohnen wir in 30 Jahren?

Wie werden die Menschen in 30 Jahren wohnen? Interessante Thesen dazu hat der renommierte Zukunftsforscher Professor Horst W. Opschowski ausgearbeitet. Unter anderem fordert er flexibel umrüstbare Wohnungen und kurze Wege in den Wohnquartieren. Die Mittelbayerische Zeitung spürte der Frage nach: Was kann davon in der Stadt Regensburg umgesetzt werden?

[Diskutieren Sie mit der Online-Redaktion der MZ unter facebook.com/mittelbayerische](#)

facebook -Thema

Wenn ihr an den Wohnungsmarkt in der Stadt Regensburg denkt: Wo seht ihr die größten Brennpunkte?

Reaktionen:

Für mich sind die größten Brennpunkte: Sozialer Wohnungsbau, Mangel an günstigem und an Studenten vermietetem Wohnraum, Gentrifizierung. *Fransiska*

Die größten Brennpunkte für mich: Zu hohe Mietpreise in der Altstadt und überhebliche Immobiliengesellschaften. Zu wenig geförderter Wohnungsbau. Luxussanierungen. *Lidiwig*

Nicht nur in der Altstadt sind die Mietpreise Wucher. Eine junge Familie findet nur schwer in Regensburg eine bezahlbare Wohnung. *Julia*

Wir brauchen bezahlbare Wohnungen für Arbeiter und Familien. Kaum ist etwas frei, wird sofort eine Firma oder Studentenecke draufgebaut. Oder hochpreisige Wohnungen ab 700 Euro kalt. Das kann nicht sein. Das ist klare Ausgrenzung von Arbeitern und Familien. *Sascha*

Es wäre ja schön, wenn alles zumindest von der Preislage her sofort, „Studentenbude“ wäre – aber Studierende wird auch kaum ein Vermierter. Die ganzen privaten sogenannten „Studentenwohnheime“ sind für die meisten Studierenden kaum erschwinglich und blöde Augenweischerei. Eigentlich scheint es in Regensburg nur noch Wohnungen für gutverdienende Singles oder maximal noch Pärchen zu geben – solange sie weder Haustiere noch Kinder haben, möglichst nicht rauchen und mindestens ein Jahr lang bleiben möchten. Ausnahmefälle sind unauffällige Studierende, deren Eltern die Miete zahlen können und den Vertrag unterschreiben. *Fransziska*

Je größer die Stadt, desto teurer eben. Der Beruf und die Arbeit bestimmen den Wohnort, auch wenn vom Lohn dann nicht mehr viel übrig bleibt. Deswegen gibt es immer mehr Singlehaushalte und weniger Kinder – wen wundert es? *Gabi*

Wenn sich nicht endlich bei den öffentlichen Verkehrsmitteln was tut, werden sich zukünftig junge Leute zweimal überlegen, ob sie in Regensburg studieren, ob sie in Regensburg studieren. Und dann regulieren sich die Immobilienpreise wieder ganz von selbst. *Susi*

Könnte die Preisentwicklung nicht auch daran liegen, dass die Anleger fast schon verzweifelt Möglichkeiten suchen, ihr Geld inflationssicher anzulegen? In München und anderen Top-Standorten erwirtschaftet man schon seit Jahren keine Rendite mehr mit Vermietung. Wohnungsvermietung schon gar nicht. „Rendite“ wird nur noch über „Wertsteigerung“ erzielt. So schraubten sich die Preise selbst nach oben. Es entstehen so die gefährlichen Immobilienblasen, die Japan in den 1990ern, die USA 2008 um die Ohren geflogen sind. Auf jeden Fall ist es kein gutes Zeichen, egal ob Blase oder Inflation. *Matthias*

Die Preisentwicklung kommt daher, dass man alles für Studenten baut. Die paar Wohnungen für Familien und Arbeiter fangen dann bei 500 bis 600 Euro kalt an. Herzlichen Glückwunschl! Wir werden von der Politik im Stich gelassen. *Sascha*

Dass kein Ende der Preisentwicklung abzusehen ist, ist sicher. Wo soll denn auch das Land für Neubauten herkommen? Es wächst doch nicht. Also sind wir wieder bei Hochhäusern. Aber wo sind die Investoren? *Werner*