

MZ-THEMENSCHWERPUNKT SOZIALER WOHNUNGSBAU

Welche Lösungen halten Stadträte und Bauträger für realistisch?

Die Stadt erarbeitet ein Fördermodell

KOSTEN Jede Fraktion hat ein Rezept gegen Wohnungsnot. Was lässt sich verwirklichen? Auch ein Immobilien-Fachmann von der Uni macht einen Vorschlag.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. Gutverdiener oder betuchte Rentner können sich in Regensburg eine Eigentumswohnung mit einem Quadratmeterpreis bis zu 5350 Euro (Karmelitengebäude) leisten, nicht aber die Durchschnittsfamilie. Diese kann oft nicht einmal die hohen Mieten aufbringen. Untersuchungen zeigen das. Alle Stadtratsfraktionen sehen dieses Problem – und wollen es mit unterschiedlichen Rezepten lösen.

Der Stadtrat hat sich im Mai 2010 darauf geeinigt, dass Investoren beim Bau großer Wohnanlagen 15 Prozent öffentliche geförderte Sozialwohnungen schaffen müssen. Der Mieterbund fordert nun, diesen Prozentsatz zu verdoppeln, wie in München oder Nürnberg. Außerdem schlägt er vor, die Stadt solle zehn Millionen Euro im Jahr für sozialen Wohnungsbau geben.

Auch die Grünen könnten sich mit einer Erhöhung dieser Sozialquote anfreunden. CSU-Fraktionsvorsitzender Christian Schlegl lehnt einen 30-prozentigen Anteil von Sozialwohnungen bei Bauprojekten dagegen ab. „Weil das immer die restlichen Käufer oder Mieter, hier 70 Prozent, mitbezahlen müssen und dann die Preise noch mehr steigen und immer unbezahlbarer werden, so wie in München schon passiert“, begründet er seine Haltung. „Da kann sich nicht mal mehr ein Beserverdiener eine eigene Wohnung leisten.“

Verwaltungsvorschlag in Arbeit

Die CSU-Stadtratsfraktion will die Lage für Durchschnittsverdiener mit einer Mietpreisbindung für einen Teil der Objekte verbessern. Fraktionschef Christian Schlegl sagt, seine Partei habe die Leistungsträger mit mittlerem Einkommen im Auge, die sich keine Wohnung kaufen könnten, weil sie weder staatliche Förderung erhielten noch über genügend Geld verfügten. Als Alternative zur 15-Prozent-Regelung sollen Bauträger nach dem Wunsch der CSU künftig 20 Prozent frei finanzierte Mietwohnungen realisieren können. Und zwar unter folgenden Bedingungen: Die Kaltmiete darf nicht mehr betragen als 7,50 Euro (Mietspiegel). Laut Schlegl soll die Miethöhe langfristig gesichert werden. Die CSU-Fraktion reichte einen Antrag im Stadtrat ein, derzeit prüft ihn die Verwaltung. Als zweite Maßnahme plant die Fraktion, ein städtisches Förderprogramm zu entwickeln, das jungen Familien beim Wohnungskauf einen Investitionszuschuss gewährt oder bei Anmietung einen Mietzuschuss. Kriterien dafür sind die Familiengröße und ein Gehalt, das die Höchsteinkommengrenze im sozialen Wohnungsbau nicht um mehr als das 1,4-Fache überschreitet.

Die zweite Idee des Mieterbunds, die Stadt solle jährlich zehn Millionen Euro zur Verfügung stellen, ist CSU-Fraktionschef Schlegl „zu pauschal“. Die Vorsitzenden Kurt Schindler und Horst Eifler sollten konkretisieren, wie die Gelder bei der Wohnungsbauförderung eingesetzt werden könnten und warum der Mieterbund von dieser Summe ausgehe. „Das sind ja alles Steuergelder.“ Schlegl sagte, der Stadtrat müsse jetzt



Zwei Mieterinnen im Fürst-Albert-Block der Stadtbau in der Augsburger Straße

Foto: Birgitt Schlauderer

erst einmal abwarten, wie das Förderprogramm für junge Familien aussehen werde, das die Verwaltung bis Ende des Jahres prüft.

SPD-Fraktionssprecher Norbert Hartl winkt ab, als er von der Forderung des Mieterbunds hört, den Anteil an Sozialwohnungen bei Neubauvorhaben auf 30 Prozent zu erhöhen. Das sei in Regensburg schlichtweg nicht möglich, da die Stadt nicht wie München und Nürnberg in der höchsten Förderklasse liege.

„Mittel von der Stadt wären schön“

„Wir befinden uns leider nur in der zweiten Kategorie. Da müsste der Landtag entscheiden, dass der Wohnungsbedarf in Regensburg so hoch ist wie in München oder Nürnberg“, betont er. Ansonsten stünden keine Fördergelder in der benötigten Höhe zur Verfügung. Den zweiten Vorschlag des Mieterbunds, die Stadt solle jährlich zehn Millionen aufbringen, kommentiert Hartl mit den Worten: „Komplementärmittel von der Stadt wären natürlich schön.“ Darüber müsse aber zunächst mit der

Stadtverwaltung gesprochen werden.

Hartl und seine Fraktion setzen sich dafür ein, dass der 15-prozentige Anteil an sozialem Wohnungsbau ausgeschöpft wird. Darüber hinaus will die SPD preisgünstigen Wohnraum schaffen. „Natürlich muss man dem Investor beim Grundstückspreis entgegenkommen.“ Er verweist auf die Chamer Straße, wo der Bau von 25 erschwinglichen Familien-Reihenhäusern für 2013 geplant ist. Entweder würden die Grundstücke nach Sozialkriterien vergeben oder der Bauträger werde verpflichtet, einkommensabhängig an Selbstbezieher zu verkaufen. In Burgweinting sei die Stadt ähnlich vorgegangen. Hartl betont, seine Fraktion wolle den 15-prozentigen Sozialwohnungsanteil und zusätzliche Förderung. Die CSU hingegen stelle sich die Mietpreisdeckelung als Alternative zum Sozialanteil vor.

Was sagt der Immobilienentwickler? Wolfgang Herzog von der Geschäftsführung des Immobilien Zentrums stellt fest: Natürlich könne ein Bauträger, wie OB Hans Schaidinger es kürzlich im MZ-Interview gefordert habe, Wohnungen hochziehen und für sieben Euro pro Quadratmeter vermieten. Doch dann müsse die Stadt ein günstiges Grundstück offerieren. An den hohen Baukosten selbst lasse sich kaum etwas ändern. Herzog kann sich vorstel-

len, dass Regensburg etwa Flächen auf dem Gelände der früheren Nibelungenkaserne für solche Zwecke billiger abgibt. In Burgweinting hat das Immobilien Zentrum über 100 Reihenhäuser errichtet und für unter 2000 Euro/Quadratmeter verkauft. Dafür habe die Stadt den Grund verbilligt zur Verfügung gestellt.

Belegungsrechte einkaufen

Mit dem 15-prozentigen Sozialwohnungsanteil bei Bauprojekten fahre Regensburg gut, sagt Herzog. Der soziale Wohnungsbau sei für sein Unternehmen durchaus interessant. In der „Grünen Mitte“ (Ganghofersiedlung) habe das Immobilien Zentrum 60 sozialgeförderte Mietwohnungen gebaut. Auch der CSU-Vorstoß zur Mietpreisdeckelung sei nicht uninteressant.

Professor Dr. Steffen Sebastian vom Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft der Universität sagt, in einer Stadt wie Regensburg könne günstiger Wohnraum nur auf verbilligten Grundstücken gebaut werden. Das müsste die Stadt fördern. Der Wissenschaftler hält diesen Weg jedoch für zu teuer und unflexibel. Er plädiert vielmehr dafür, dass die Kommune sogenannte Belegungsrechte von Privatvermietern oder Bauträgern kauft und dort Sozialmieter unterbringt.

Mietsubvention sei für Städte stets sinnvoller, als selbst Eigentümer zu sein, betont der Wissenschaftler. Zugleich werde mit dieser Maßnahme eine Ghettoisierung vermieden und die Stadt könne so viele Belegungsrechte erwerben, wie sie gerade benötige. Eine Reihe von Kommunen in Baden-Württemberg handelten so.

WWW.MITTELBAYERISCHE.DE

facebook -Thema

Soll die Stadt den sozialen Wohnungsbau mit zehn Millionen fördern?

„Wird wohl wie in München kommen, die Einheimischen werden aus der Stadt fliehen und in den Speckgürtel oder aufs Land ziehen. Als Ausgleich kommen gut verdienende, kinderlose Doppelverdiener aus ganz Deutschland, die der Stadt dann auch noch den Dialekt und besonderen Stil austreiben werden. Gib't halt nicht nur Isarpreissn, sondern auch bald Donaupreissn.“ Alexander Suckert

„Arbeiten beide und wohnen zu viert in der 3-Zimmer Wohnung, zahlen Miete, Rewag... und Steuern. Wenn man bedenkt, was die Sozialhilfe-Empfänger für Wohnungen haben (z.B. Neubauten in der Humboldtstraße). Da kann man echt grantig werden. Fazit: Wir werden uns was auf dem Land suchen, weil billiger und für Kinder eh schöner!“ Barbara

„Ich frag mich grad, ab wann man einkommensschwach ist?“

Sabine Zieroth

„Ich kenn ein paar Leute, die in Sozialwohnungen leben, obwohl die mittlerweile mit 1500 Euro netto heimgehen. Der Bedarf wird einmalig überprüft und dann wohnt man da für ewig drin.“ Torsten Klinglbeidl

„Die Sozialwohnungen werden zu Recht von „unseren“ Steuergeldern bezahlt, weil es in unserer Gesellschaft Menschen gibt, die aus verschiedensten Gründen „auf der Strecke“ geblieben sind und anderweitig keine Chance auf ein Dach über dem Kopf haben. Ich bin froh, dass es Sozialwohnungen gibt und meinen Ausführungen zufolge sind diese auch noch in einem guten Zustand, was mich erfreut, denn das zeigt, dass in einigen Teilen der Wert des Menschen nicht an seinem Einkommen festgemacht wird.“ Ti No

„Im Endeffekt geht man als normaler Schlechtverdiener eh nur noch für die Wohnung und allenfalls ein Auto arbeiten.“ Julia Dösbaddl

„Nee, die reißen lieber die Stadtbau-Wohnungen ab, siehe Schwabelweis. Und dann entstehen Reihenhäuser, die sich keiner leisten kann – kein Wunder, kostet ja der Quadratmeter bis 4500 Euro.“ Rica Hanson

„Die Wohnungssituation ist mindestens so angespannt wie in München. Dieses Thema sollte auf der Agenda ganz oben stehen.“ Egid Mehringer

Man muss ja nicht unbedingt in Regensburg wohnen... Wie kann man nur so einen Schwachsinn schreiben? Sollen Geringverdiener und Hartz-IV-Empfänger, die ihr Leben lang in Regensburg wohnen, plötzlich nach Kallmünz oder Regenstau umsiedeln? So einen Schmarren kann nur einer schreiben, der genug Kohle hat und keine Probleme hat seine Miete zu zahlen! Mehr bezahlbare Mietwohnungen für sozial Schwache!

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

WWW.MITTELBAYERISCHE.DE

Internet-Umfrage

Die Immobilienpreise befinden sich auch in Regensburg derzeit auf einem wahren Höhenflug. Wird diese rasante Entwicklung auch künftig anhalten oder ist das Ende der Fahnenstange bald erreicht?

75,6 % Ja. Aufgrund der großen Nachfrage wird sich daran so schnell nichts ändern. Die Preise bleiben weiter oben.

24,4 % Nein. Der Markt ist am Limit. Die Preise für Immobilien werden fallen und auch die Mieten werden in der Folge wieder sinken.

Stand: Donnerstag, 18.30 Uhr

Norbert Hartl (links) und Wolfgang Herzog
Fotos: Archiv

