

DIE TEUREN MIETEN SIND IM WAHLKAMPF EIN WICHTIGES THEMA

Die OB-Kandidaten von CSU und SPD wollen mehr bezahlbaren Wohnraum auf unterschiedliche Weisen realisieren. Ein Immobilienfachmann nahm beide Konzepte unter die Lupe.



Neue Baugebiete werden in den kommenden Jahren in Regensburg überall aus dem Boden sprießen. Die OB-Kandidaten von CSU und SPD wollen Tausende neuer Wohnungen schaffen und dadurch die Mietpreise senken.

Foto: Tino Lex

Schlegl verspricht bis 2020 10 000 neue Wohnungen

WAHLKAMPF Immobilien-Fachmann Prof. Just hält das für ein „Diktat der schönen Zahl“. Dass so viel Wohnraum benötigt wird, bezweifelt er sogar.

VON CLAUDIA BÖKEN, MZ

REGENSBURG. Mit einer „Wohnungsbau-offensive“ bis 2020 legt CSU-OB-Kandidat Christian Schlegl die „Messlatte hoch“, wie er in einer Presseerklärung betont. Bis zum Ende der neuen Wahlperiode sei es sein Ziel, 10 000 neue Wohnungen zu realisieren. Denn pro Jahr zögen aufgrund der Attraktivität der Stadt mehr als 1000 Bürger neu nach Regensburg: „Damit sich der angespannte Wohnungsmarkt in Regensburg erholt, müssen wir diesen Zuzug nicht nur ausgleichen, sondern darüber hinaus zusätzlich neue Wohnungen schaffen“, glaubt er. Sein Ziel sei durchaus realistisch, behauptet Schlegl. Er will es durch eine vorausschauende Grundstücks politik erreichen, wie den Eigenwerb und die Erschließung von nicht mehr benötigten Kasernenflächen. Die Prinz-Leopold- und die Pionierkasernen schweben ihm vor, dort sieht er ein Potenzial von rund 1500 Einheiten. Außerdem listet er „die konsequente Ausweisung geeigneter Baugebiete“ auf, die nach dem Flächen-nutzungsplan der Stadt „nachweislich möglich sind“. Mindestens 5000 Wohnungen will er so schaffen.

Christian Schlegl, CSU
Foto: altfoto.de

henden Gebäuden außerhalb der Altstadt in Wohnraum weitere 1000. Ebenfalls 1000 bezahlbare Wohnungen muss die Stadtbau GmbH beitragen; seinem SPD-Kontrahenten Joachim Wolbergs warf Schlegl bei einem ähnlichen Vorschlag Einfallslosigkeit vor. Die Beschleunigung der Genehmigungsprozesse könnte durch die Schaffung eines Sonderteams „Wohnraum 2020“ beim Bauordnungsamt gewährleistet werden.

Grundstücksvergabe mit Auflagen
Neben der Entspannung des Wohnungsmarkts durch die Schaffung neuer Wohnungen will Schlegl Mietern auch durch andere Maßnahmen bezahlbar halten. So sieht das „Regensburger Modell“ der CSU-Fraktion vor, geeignete Grundstücke der Stadt so zum Verkauf (eventuell auch auf Erbbaurecht) auszuschreiben, dass sich Käufer verpflichten müssen, möglichst viel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. „Nicht das Höchstgebot entscheidet über die Vergabe, sondern das beste Konzept für preisgünstigen Wohnraum“, betont er. Auf dem Areal der Nibelungenkaserne wird dieses Konzept jetzt erstmals umgesetzt. Die Vergabe von geförderten Wohnungen, auch an Familien mit Einkommen der EOF-Klassen II und III. (EOF-Einkommensorientierte Förderung), sieht er als probates Mittel an, einkommensschwächeren Schichten zu helfen. Die Verlängerung der Mietpreisbremse über das Jahr 2015 hinaus, die er verspricht, kann die Stadt nicht beschließen. Diese Entscheidung liegt bei der Bundes- und Landesregierung. Außerdem will Schlegl die Berücksichtigung des Studentenwerks bei der Vergabe von städtischen Grundstücken für bezahl-

bare Studentenwohnungen.

Die MZ legte diesen Forderungskatalog Prof. Dr. Tobias Just vom Immobilien-Lehrstuhl an der Universität Regensburg vor, um es auf seine Realisierbarkeit überprüfen zu lassen. Der Fachmann hält vor allem die Beschleunigung der Prozesse für sinnvoll. Seiner Ansicht nach sei das „die wichtigste Maßnahme, da die Knappheit akut ist und nicht zwingend bis 2020 anhält“. „Wir haben erst seit 2010 ein Auseinanderlaufen von Angebot und Nachfrage in Regensburg, beschleunigt 2012 und 2013. Zuvor stiegen Mieten und Preise moderat. Tatsächlich liegt die Bauintensität (Fertigstellungen je 1000 Einwohner) in Regensburg bereits auf einem hohen Niveau, 2011 wurden sogar deutlich über 1000 Wohneinheiten fertig. Ein Bauvolumen wie im Papier genannt, ist also grundsätzlich möglich – auch wenn es in den letzten 15 Jahren (für die es Daten gibt) in nur einem einzigen Jahr erreicht wurde.“

Kooperation mit Umlandgemeinden?
Zur Ausweisung neuer Baugebiete fände Prof. Just eine Kooperation mit Umlandgemeinden sinnvoll. „Es wäre wichtig, dass diese Hand in Hand mit der Beschleunigung der Prozesse geht. Meine Befürchtung wäre, dass es sonst zu einer Verzögerung der Marktwirksamkeit käme, denn der Anstieg der Studierenden zahlen wird in Kürze den Zenit überschreiten, weil die Auswirkungen der Wehrreform und der Verkürzung der Abiturzeiten dann nicht mehr greifen. Die konkrete Zahl von 5000 Einheiten kann ich nicht verifizieren oder falsifizieren. Baureserven von bis zu zehn Prozent in einer Stadt gibt es aber durchaus. Diese sind dann aber teilweise inklusive Aufstockung und Nachnutzung von Gebäuden anderer Nutzungsarten.“ Allerdings sei nicht jede Brache auch kaufmännisch rechenbar – hier müsste geprüft werden, wie man die mögliche Lücke für Investoren schließt. Eine Umwandlung leerstehender Ge-

bäude und eine Nachverdichtung hält Prof. Just grundsätzlich für möglich. „Hier gilt auch, dass die Beschleunigung zentral ist, da es sein kann, dass Bebauungspläne angepasst werden müssen, dass beispielsweise in einem Gebiet Wohnen baurechtlich und planungsrechtlich überhaupt möglich sein muss.“ Falls nicht, müsse dieses Recht geschaffen werden. Das erfordert schnelle Prozesse, sonst könnte es sein, dass die Wohnungen zu spät auf den Markt kommen. „Man spricht dann von einem Schweinezyklus“, erklärt Just. Umbauten seien häufig nicht ganz billig. „Da die größten Herausforderungen im erschwinglichen Wohnen liegen, wäre es wichtig, nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern eben bezahlbaren.“

Über Schlegls geforderte Stadtbau-Wohnungen stolpert Just: „Hier ist leider nicht zu erkennen, inwiefern die Stadtbau über zusätzliche Flächenreserven jenseits der zuvor genannten verfügt. Deshalb würde ich hier ein Fragezeichen machen, da ich 1000 Wohneinheiten durch reines Aufstocken auf den Bestand sehr ambitioniert fände.“ Die Mietpreisbremse hält Just für ein zweischneidiges Instrument: „Auf der einen Seite wirkt sie zunächst für die Miete entspannend, auf der anderen Seite verdrängt sie Investoren und wirkt damit in Teilen kontraproduktiv zu der drängendsten Herausforderung, schnell Wohnraum fertig zu stellen.“

Das Regensburger Modell hält der Immobilienfachmann für eine geeignete Maßnahme ebenso die Berücksichtigung des Studentenwerks. Bei beiden Maßnahmen sollte die regelmäßige Überprüfung im Modell vorgesehen sein, denn: „Beides wirkt zum Teil investitions hemmend, da man ja letztlich den Investoren Einnahmepotenziale wegdenkt.“ Insgesamt hält Professor Dr. Tobias Just zeitnahe Bauen wichtiger als eine bestimmte Wohnungszahl. Dann könnte die Stadt ab 2016/17 „wieder etwas aufatmen.“

KOMMENTAR

Luftschlösser

Wahlkampfzeit ist anscheinend die Zeit, in der die politischen Parteien ihren Wählern gerne Luftschlösser versprechen. Die Grünen haben jüngst den Anfang gemacht, indem sie die Stadtbahn wieder einmal thematisierten.



VON CLAUDIA BÖKEN, MZ

et, ist wohl einfach dem Wahlkampfeifer geschuldet. Und dass es für die 1000 Stadtbauwohnungen bisher gar keine Grundstücke gibt, darf man auch nicht so eng sehen. SPD-Kandidat Joachim Wolbergs weiß immerhin, dass die Stadtbau GmbH nur kann, wenn sie von ihrer „Mutter“, der Stadt Regensburg, mit dem nötigen Kleingeld ausgestattet wird. Die Frage, woher zehn Millionen Euro im Jahr kommen sollen, ist damit allerdings auch noch nicht beantwortet. Liebe Wahlkämpfer, denkt doch einmal daran, dass Wahlmündige Bürger sind. Sie können die Wahrheit vertragen. Und die heißt nun mal, dass Wahlversprechen nach der Wahl bezahlt werden müssen. Und das heißt dann, den Gürtel an anderer Stelle enger zu schnallen.

DER SACHVERSTÄNDIGE

► **Prof. Dr. Tobias Just** ist Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie und Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg. ► **Dieser Lehrstuhl** beschäftigt sich intensiv mit der Wechselwirkung zwischen der Immobilienwirtschaft und anderen Branchen, respektive der Gesamtwirtschaft. Hierzu zählen gerade auch wirtschafts- und wohnungswirtschaftliche Fragestellungen sowie die besondere Rolle von Immobilien innerhalb von Stadtentwicklungsprozessen. ► **Ein besonderes Augenmerk** liegt zudem auf den Auswirkungen langfristiger Entwicklungen, insbesondere den demografischen Trends sowie der Internationalisierung der Immobilienwirtschaft. ► **Just** ist gleichzeitig Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie, eines An-Instituts der Universität Regensburg für Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft.

Prof. Dr. Tobias Just
Foto: IREBS/Thomas Plettenberg



bilienwirtschaft. ► **Die IREBS-Immobilienakademie** wurde 1990 von Prof. Karl-Werner Schulte gegründet und hat sich zu einer führenden Institution für hochwertige Ausbildungsprogramme für Professionals in der Immobilienwirtschaft entwickelt. ► **2013 wurde** Prof. Just vom Fachmagazin Immobilienwirtschaft zum Immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Fragestellung des Jahres 2013 gewählt. Eine Jury aus 21 renommierten Immobilien- und Finanzjournalisten vergab die Auszeichnung an insgesamt sechs führende Köpfe der Immobilienwirtschaft für ihre herausragenden Leistungen für die Branche. Die Auszeichnungen überreichte Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer. ► **Tobias Just** wurde insbesondere für seine wissenschaftlichen Leistungen zum Thema Demografie und Immobilien sowie sein Engagement für die öffentliche Förderung von demografiefesten Immobilien geehrt.

Wolbergs will die Stadtbau in die Pflicht nehmen

VERSPRECHEN Er möchte der städtischen Tochter jedes Jahr bis zu zehn Millionen Euro dazugeben. Professor Just warnt vor einer zu langen Förderung.

VON CLAUDIA BÖKEN, MZ

REGENSBURG. Wohnen und erschwingliche Mieten sind auch für SPD-OB-Kandidat Joachim Wolbergs ein ganz wichtiges Thema im Wahlkampf. Auf eine konkrete Zahl bis zum Ende der Wahlperiode 2020 hat er sich allerdings nicht festgelegt. Aber er weiß ziemlich genau, wo wie viele Wohnungen entstehen könnten: Etwa 800 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, davon 20 Prozent öffentlich gefördert, und 300 Studentenwohnungen auf dem Gelände der Nibelungenkaserne, 900 Wohnungen auf dem Gelände der Prinz-Leopold-Kaserne, Ketten- und Einfamilienhäuser an der Chamer Straße Nord, Geschosswohnungen, 350 Wohneinheiten im Baugebiet Burgweinting Nordwest III. Nicht zu vergessen den Sallerner Berg Nord, Gallingshofen Ost, die Frauenzellstraße, Keilberg, Schwabelweis, das Gelände des bisherigen Jahnstadions, um nur einige Baugebiete zu nennen. Fleißarbeit des SPD-Kandidaten?

Wolbergs lacht: „Dieses Rad wurde bereits erfunden.“ Im September vergangenen Jahres habe die Stadtverwaltung diese Vorhaben auf der Immobilienmesse vorgestellt, nachzulesen bis heute auf den Internetseiten der Stadt: <http://www.regenburg.de/sixcms/media.php/121/immobilienmesse-2013-perspektiven-wohnungsbau-regensburg.pdf>. Deswegen sagt er auch zu den Vorwürfen seines CSU-Kontrahenten Christian Schlegl: „Der Neuigkeitswert der Ankündigungen der Regensburger

CSU-Protagonisten im Zusammenhang mit dem Slogan „10 000 neue Wohnungen“ ist gleich Null“. Diese Zahl, wahlkampfmäßig aufgepeppt, stamme nicht aus der Ideenschmiede der CSU, sondern ebenfalls aus dem städtischen Papier. Tatsächlich heißt es dort: Bis 2025 könne „rein rechnerisch die Zahl von 8000 Wohnungen erreicht werden, rund 2500 Wohnungen in Baulücken und durch Nachverdichtung.“ Allerdings räume die Verwaltung ein, dass die Mobilisierung der Flächen zum Teil schwierig werden könnte.

Wolbergs lobt Stadtverwaltung

„Auch bei den angekündigten Bestrebungen, Büroflächen in Wohnungen umzuwandeln sollte die CSU eigentlich noch wissen, dass die Verwaltung dieses Vorhaben bereits vor Jahren wegen des angeblichen Fehlens entsprechend geeigneter Büroflächen-Leerstände als unrealistisch bezeichnet hat“, wundert er sich. Besonders interessant findet er den Vorschlag der Nachverdichtung. Hier werde ein Schlagwort in den Raum geworfen, wohl in der Hoffnung, dass schon niemand nachfragen werde, wo diese Nachverdichtung – „das heißt engere Bebauung“ – realisiert werden soll. „Will die CSU entgegen ihrer eigenen, zeitgleich plakatierten Forderungen, Grüne Stadt, Lebensqualität für unsere Kinder“ das letzte Stück Grün in gewachsenen Wohngebieten zubauen lassen?“, fragt sich Wolbergs. „Wir wissen es nicht, denn die Antwort, wo nachverdichtet werden soll, bleiben die CSU und ihr Kandidat den Bürgerinnen und Bürgern schuldig.“

„Wir stehen für eine Fortsetzung der bereits begonnenen Arbeit der Stadtverwaltung, wie sie bei der Immobilienmesse Regensburg im September 2013 vorgestellt wurde“, betont Wolbergs für sich und seine Partei. Und natürlich gelte für die SPD: „Wir stehen für eine konsequente Umsetzung der Beschlüsse zur Errichtung von 20 Prozent geförderten

Wohnungen in neuen Baugebieten. Und wir stehen für eine städtische Grundstücksvergabepolitik und Bauleitplanung, die über diese 20 Prozent hinaus die Errichtung preisgünstiger Wohnungen ermöglicht und langfristig sichert. Dazu gehören der Kauf und die Entwicklung weiterer Kasernenareale durch die Stadt selbst.“

Ein besonderes Augenmerk von Wolbergs gilt der Stadtbau GmbH. „Wir stehen für eine Geschäftspolitik dieser städtischen Tochter, bei der diese ihren sozialen Auftrag wieder in den Mittelpunkt stellt“, macht er klar. Für die SPD sei eine Stärkung der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft mittels städtischer Kapitaleinlagen in Millionenhöhe unerlässlich, um ihr die Möglichkeit zu geben, beim Mietwohnungsneubau in den kommenden Jahren verstärkt aktiv zu werden.“ Bis zu zehn Millionen Euro jährlich könnte er sich dafür vorstellen. Durch die Stärkung der Eigenkapitalbasis auf dem Wege der Kapitaleinlage könne die finanzierbare Neubaukapazität bei der Stadtbau GmbH ausgeweitet, der Fremdkapitalanteil in der Bilanz reduziert und damit die Zinsbelastung gesenkt werden.

Nachverdichtung – wo es geht

Des Weiteren möchte der SPD-Kandidat neue Baugebiete für den Bau von Wohnungen und Eigenheimen erschließen lassen. Trotz seines Spotts für die CSU-Pläne will aber auch er Baurecht für Nachverdichtungen schaffen und – wo es möglich ist – Büro- in Wohnflächen umwandeln. Die Errichtung von zusätzlichen Studentenwohnungen stehen ebenfalls auf der SPD-Agenda bis 2020. Außerdem ist dem bisherigen Sozialbürgermeister die

Entwicklung alternativer Wohnprojekte wie generationenübergreifendes Wohnen oder genossenschaftlicher Wohnungsbau ein Anliegen.

Der Immobilien-Wissenschaftler Prof. Dr. Tobias Just hat sich auch das SPD-Konzept genau angeschaut. „Es ist in der Tat ein nachvollziehbares Ziel, dass in Neubaugebieten Durchmischung erreicht wird. Die genannten 20 Prozent sind natürlich eine politische Zahl.“ Durchmischung sei aber wichtig, um Segregation zu reduzieren. „Dieses Ziel langfristig zu gewähren sei allerdings sehr schwer und meistens auch teuer: Im ersten Schritt werden Investoren diesen Ansinnen beim Kaufgebot wahrscheinlich mit einem Abschalp bedenken“, vermutet Prof. Just.

Warum sich die Stadt selber und direkt bei der Entwicklung von Kasernenanlagen beteiligen muss, müsste geprüft werden, findet er, da auf solchen Arealen meistens auch private Investoren erschwingliches Wohnen umsetzen können. „Der zusätzliche Nutzen einer öffentlichen Intervention erschließt sich nicht ohne Zusatzannahmen. Diese müssten klar benannt werden“, wertet der Fachmann.

„Die Verpflichtung der kommunalen Wohnungsgesellschaft sollte einen klaren Zweck haben“, bewertet Just diese Pläne der SPD. Dieser Zweck sei sinnvollerweise am ehesten in der Versorgung benachteiligter Haushalte zu sehen. „Es wäre wichtig, dass hier eine Regelung gefunden wird, die Raum zum Atmen lässt, damit nicht Gelder auch dann noch gebunden sind, wenn die Knappheitsphänomene nicht mehr vorliegen.“ In der Vergangenheit seien solche Eingriffe in den Wohnungsmarkt häufig zu lange aufrecht erhalten worden, warnt Professor Just.



Joachim Wolbergs, SPD
Foto: Archiv