



Die Plato-Wild-Straße: Hier saniert die Stadtbau den Altbestand. Der Mieterbund kritisiert solche Vorhaben als Luxussanierung.

Fotos: Herbert Stolz

# Mieterbund-Chef attackiert die Stadt

**INFRASTRUKTUR** Kurt Schindler wirft OB Joachim Wolbergs und der Stadtbau völliges Versagen beim Wohnungsbau vor. Was ist dran? Die MZ hat nachgehakt.

VON GERTRUD BAUMGARTL, MZ

**REGENSBURG.** Die bunte Koalition hat sich den Bau von preisgünstigen Wohnungen auf ihre Fahnen geheftet, aber: Geht bei der Stadt beim Bau von Mietwohnungen gar nichts vorwärts? Das zumindest behauptet der Mieterbund-Vorsitzende Kurt Schindler und erhebt schwere Vorwürfe: Der Stadt fehle es an bezahlbarem Wohnraum, ja, es dränge sich sogar der Verdacht auf, dass das Angebot künstlich knapp gehalten werde, um Bauträger hohe Renditen zu garantieren.

Die Mieten bei der Stadtbau seien in den vergangenen fünf Jahren doppelt so teuer geworden wie der Durchschnitt anderer Wohnungen, die Stadtbau wolle so schnell wie möglich Mietpreisbindungen loswerden, die Regensburger Tourismus GmbH trage zur Vernichtung von Wohnraum für Regensburger bei, wenn sie die 150 Ferienwohnungen vermittelt. Außerdem lasse die Stadtbau fünf Prozent ihrer Wohnungen leerstehen. Geballte Vorwürfe also, obwohl die bunte Koalition sich ausdrücklich der Misstände annehmen wollte.

## OB: „Unseriöse Vorwürfe“

Mit diesen heftigen Vorwürfen hat sich der Regensburger Mieterbund-Chef Kurt Schindler nach einer längeren Schweigepause in der Mieterzeitung wieder zurückgemeldet. OB Joachim Wolbergs findet Kurt Schindlers Vorwürfe „absolut unange-

messen“, wie er der MZ sagt: „Der Mieterbund versucht wieder einmal, mit unseriösen Vorwürfen Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen.“ Die Stadt habe viel auf den Weg gebracht, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. So seien in letzter Zeit zahlreiche Baugenehmigungen erteilt worden: „Nur wenn es genügend Wohnraum gibt, wird sich das auch auf die Mietpreise niederschlagen.“

Auch wolle die Stadt mehr Wohnungen für Menschen bauen, für die die Mieten zu teuer sind: „Dafür zwingen wir die Investoren noch stärker, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen.“ So müssten in Baugebieten wie Burgweinting-Nordwest III oder auf dem Gelände der Nibelungenkaserne 20 Prozent der Wohnflächen als Sozialwohnungen ausgewiesen werden.

Stadtbau-Geschäftsführer Joachim Becker findet wie Wolbergs die Vorwürfe haltlos. „Wir tun alles, aber bestimmt keine Luxussanierungen“,

verteidigt er die Renovierung von Wohnungen aus den 1960er-Jahren. Was dabei aber teuer zu Buche schlaege, ohne dass man einen Mehrwert erkennt, sei oft gesetzlichen Vorgaben geschuldet, etwa beim Brandschutz und der Dämmung. Außerdem sei der Standard bei der Ausstattung gestiegen. Damit die Wohnungen auch in den nächsten Jahrzehnten den nötigen Standard hätten, brauche es mehr als eine Billigsanierung. Auch den Vorwurf, die Stadtbau schleiche sich klammheimlich aus der Mietpreisbindung, will Becker so nicht stehen lassen: Die Zeiträume für eine Sozialbindung laufen je nach staatlicher Förderung zwischen 40 und 50 Jahren. Dieser Zeitraum sei nun bei vielen der Stadtbau-Wohnungen erreicht. Den Vergleich mit Wohnungsbau-Gesellschaften brauche die Stadtbau nicht zu scheuen, das sei ein anderes Geschäftsmodell: Bei manchen seien die Mieten so billig, dass die Mieter die Renovierungen gern aus ei-

gener Tasche zahlen. Professor Dr. Steffen Sebastian, Lehrstuhlinhaber bei der International Real Estate Business School (IREBS) an der Uni Regensburg, gibt Kurt Schindler in keinem einzigen Punkt Recht. Mit der städtischen Wohnungspolitik kann er aber ebenso wenig anfangen: Er ist nämlich generell gegen jede Regulierung des Wohnungsmarktes durch Staat oder Kommunen und bezweifelt, dass eine Kommune „ihren“ Wohnungsmarkt wesentlich beeinflussen kann. „Eine Stadt wird immer nur einen kleinen Beitrag leisten können und sie kann auch nicht der bessere Unternehmer sein.“ Wesentlich sinnvoller sei es, wenn Kommunen die richtigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau schaffen. Statt auf billigen Wohnraum zu pochen, sei es aus ökonomischer Sicht wesentlich sinnvoller, bedürftige Mieter mit Wohngeld zu unterstützen.

## „Ökonomisch völliger Unsinn“

Die „zunehmende Einmischung des Staats“ findet Professor Dr. Steffen Sebastian kontraproduktiv. Vor allem, weil eine Gängelung die nächste nach sich ziehe. Beispiel Ferienwohnungen: „Niemand käme auf die Idee, kurzfristig zu vermieten, wenn es rentabel wäre, Wohnungen langfristig zu vermieten.“ Die größte Angst der Vermieter derzeit sei die vom Bundestag bereits beschlossene Mietpreisbremse, auch in Regensburg. „Dabei ist das ökonomisch völliger Unsinn“, ist er überzeugt. Anstößig kann er es ebenso wenig finden, wenn sich die Mietpreise bei der Stadtbau in den letzten fünf Jahren vielleicht verdoppelt haben. „Das beweist nur eins, dass nämlich die Mieten zu billig waren. Auch die Stadtbau ist ein Unternehmen und muss wie ein Unternehmen handeln, also wirtschaftlich.“

## THEMA WOHNEN IM KOALITIONSVERTRAG

**Bündnis Wohnen:** „Wir beabsichtigen die Einrichtung eines Arbeitskreises mit Vertretern der Stadt, der auf dem Regensburger Wohnungsmarkt aktiven Unternehmen, Genossenschaften und Vereinigungen sowie der eigenen Wohnungsbau-Gesellschaft. Ziel ist, adäquate Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln. Die Koalitionspartner werden beim Freistaat eine Verlängerung der Begrenzung der Mieterhöhungen von maximal 15 Prozent bis 2018 beantragen.“

### ► Neuausrichtung der Stadtbau:

Die Stadtbau GmbH wird hinsichtlich Kundenbetreuung, Wohnungsverwaltung und Quartiersbetreuung wieder stärker auf ihren Auftrag als soziales Wohnungsunternehmen ausgerichtet. Dazu soll in zweckmäßigem Umfang die Eigenkapitalausstattung durch Einlage der Stadt erhöht werden.

### ► Mehr Flächen für Wohnungsbau:

Die Konversionsflächen im Bereich der ehemaligen Kasernenanlagen (ehemalige Prinz Leopold- und Pionierkasernen) nördlich der Landshuter Straße sollen von der Stadt erworben und selbst entwickelt werden. Die Flächen sind für Wohnungsbau, verträgliche gewerbliche Nutzungen und notwendige kommunale Infrastrukturen vorgesehen. Städtische Flächen sind für den Wohnungsbau zügig zu aktivieren, wobei Wohnen für junge Familien, geförderter Wohnungsbau und die Bebauung durch die Stadtbau GmbH vorrangig umgesetzt werden. Auch das alte Jahnstadion wird teilweise Wohngebiet..

### ► Alternative Wohnmodelle:

Neben herkömmlichen Wohnformen soll auch genossenschaftliches Bauen und alternative Wohnformen (Generationenwohnen) und inklusive Wohnmodelle möglich sein.



Der Immobilienexperte Prof. Dr. Steffen Sebastian

Foto: Uni



Mieterbund-Chef Kurt Schindler

Foto: Archi