



Genossenschaftswohnungen in der Bischof-Wittmann-Straße: Dort saniert die Wohnbau St. Wolfgang. Sie würde gerne neu bauen, doch um ihre günstigen Mieten halten zu können, bräuhete sie preisgünstige Flächen. Fotos: Koller, Nabau, Geradtz, Hinreiner, Werkvolk

Wohnen: Was die Bürger erwarten

SOZIALES MZ-Leser und der Mieterbund vermissen bezahlbare Domizile. Deshalb solle die Politik mit sozial ausgerichteten Unternehmen zusammenarbeiten.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. Die steigenden Wohnkosten haben 2016 viele Regensburger beschäftigt. Einer davon ist der Deutsch-Iraker Tarek B. (Name geändert), der seit 17 Jahren hier lebt. Weil die Familie im September ein zweites Kind bekommen hat, reicht ihre Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung in Burgweinting nicht mehr aus. Im winzigen Zimmer der Tochter (7) hat das Baby keinen Platz. Seit einem Jahr sucht der 41-jährige BMW-Zeitgeber.

Seit einem Jahr auf Wohnungssuche

„Das Wohnen in Regensburg ist sehr teuer“, klagt Tarek B. „Ich kenne Leute in Nürnberg. Das ist größer, aber die zahlen nicht so viel.“ Die Familie hat sich bei Wohnbaugenossenschaften registrieren lassen. Diese bieten günstige Mieten, führen jedoch lange Wartelisten. Beim Werkvolk Amberg, der größten Wohnbaugenossenschaft der Oberpfalz, umfasst allein der Leit-Ordner für Regensburger Bewerber rund 70 Namen. Bei der Wohnbau St. Wolfgang in Kumpfmühl sind es 200 Namen, bei der Neuen Heimat sogar 1000. Alle würden gerne bauen, kommen aber nicht an günstige Flächen heran. Würden sie auf dem Markt kaufen, könnten sie ihre Mieten nicht halten. „Die Stadt stellt zu wenig Grundstücke für genossenschaftliches Bauen zur Verfügung“, kritisiert Markus Schamberger von der Neuen Heimat. Das unterstreichen die Vorstände Dagmar Kierner vom Amberger Werkvolk und Markus Leberkern von der Wohnbau St. Wolfgang. In einem MZ-Bericht von Ende November hatten St. Wolfgang und das Werkvolk scharf kritisiert, die Stadt bremse die



Nur zwei Genossenschaftsprojekte entstanden seit 2013, eins davon stemmte die Nabau in Burgweinting.



„Wohnen Inklusiv Regensburg“ feierte im Oktober Richtfest auf dem Nibelungen-Areal.

MIETEN AB DREI EURO

► **Die Wohnbau St. Wolfgang** ist mit 880 Wohnungen die größte der acht lokalen Genossenschaften. In der Stadt Regensburg gibt es 4200 genossenschaftliche Wohnungen.

► **Mieten:** Die Durchschnittskaltmiete in Regensburg liegt laut Immobilienreport 2016 der Sparkasse bei 10,70 Euro. St. Wolfgang verlangt drei Euro (unsanierter Altbau) bis 9,50 Euro (Neubau).

Genossenschaften aus und verberge Flächen lieber an immer dieselben vier Immobilienunternehmen. In Leserbriefen und auf Facebook forderten MZ-Leser und User mehr billige Wohnungen. Die Stadt solle ihre Grundstücke nicht an Investoren verkaufen, sondern zusammen mit Genossenschaften im sozialen Wohnungsbau tätig werden, schlägt etwa eine Frau auf Facebook vor. In einem Leserbrief schreibt ein Regensburger, er finde „das Verhalten der Stadt gegenüber Baugenossenschaften des sozialen Wohnungsbaus skandalös“. Ein weiterer Leser formuliert: „Die arrogante Ablehnung von genossenschaftlichen Maßnahmen zugunsten großer Bauträger hat in unserer Region Tradition.“

In Regensburg werden so viele Wohnungen errichtet wie noch nie: Im Jahr 2014 waren es laut städtischer Statistik 1330, 2015 fast 1500 und bis zur Jahresmitte 2016 schon 1200.

Doch ein Großteil ist Eigentum. Wenn die Käufer vermieten, dann zu marktüblichen Preisen.

„Es wird viel gebaut“, räumt Werner Hinreiner vom Mieterbund ein. „Doch es fehlt das Engagement der Stadt, bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Die Kommune sollte günstige Grundstücke zur Verfügung stellen.“ München und Berlin machten das. Dagmar Kierner vom Werkvolk verlangt, dass 30 Prozent der städtischen Bauflächen für genossenschaftliches Bauen reserviert werden. Bei der Stadt heiße es stets, es gebe zu wenig Flächen. „Aber das stimmt nicht, die vier größten privaten Bauträger kommen immer wieder zum Zug.“ Drei davon sind in die Spendenaffäre um OB Joachim Wolbergs verwickelt.

Anton Sedlmeier, der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, räumt ein, dass sehr viel Eigentum gebaut wird und der öffentlich geförderte Wohnraum ins Hintertreffen geraten ist. „Das wird umgedreht in den kommenden Jahren“, ist er mit Blick auf die vom Stadtrat beschlossene

Sozialquote für Neubaugebiete überzeugt. In Candis I im Stadtosten und im entstehenden Dörnberg-Viertel greift noch die 15-prozentige Quote. Im Baugebiet Burgweinting Nordwest III und im umstrittenen Nibelungen-Areal wird die 20-prozentige Sozialwohnungsquote umgesetzt. Ansonsten habe die Stadt sehr wenige Grundstücke, die für eine sofortige Bebauung geeignet seien. „Wir versuchen, im Rahmen der Wohnungsbauoffensive die Bebaubarkeit städtischer Grundstücke abzuklären“, verspricht Sedlmeier. Hier könnten Genossenschaften den Zuschlag bekommen.

Vorstand Markus Leberkern von der Wohnbau St. Wolfgang hofft jedenfalls, dass „entweder wir oder eine andere Genossenschaft bei den nächsten Grundstücksvergaben Berücksichtigung finden“.

2000 Euro netto reichen nicht

Auch die Stadt führt eine Warteliste: 1769 Regensburger mit einem Berechtigungsschein warten auf eine geförderte Wohnung. 2017 geht das Benennungsrecht für Sozialwohnungen wieder an die Kommune. Sie schlägt fünf Namen vor, eine der Personen muss die betreffende Genossenschaft oder der sonstige Vermieter akzeptieren. Diese Regelung hat der Gesetzgeber wieder beschlossen für Städte, in denen Wohnungsknappheit herrscht. Sie soll sicherstellen, dass die Bedürftigsten als erste versorgt werden.

Tarek B., der Familienvater aus Burgweinting, sucht auch auf dem freien Markt. Ein Vermieter in der Nachbarschaft wies ihn mit der Begründung ab, er verdiene zu wenig. „Das hat mich überrascht“, erklärt Tarek. Schließlich erhält er als Produktionshilfe in der Lackiererei zwischen 1800 und 2000 Euro netto. Die Warmmiete betrug 1150 Euro. „Das wäre teuer, aber ich hätte es zahlen können“, sagt er enttäuscht – und hofft auf einen sozial denkenden Vermieter, der ihm das zutraut.

Werner Hinreiner, Mieterbund

Dagmar Kierner, Vorstand Werkvolk