



Baurecht schaffen, wo immer es geht: Mit dieser Strategie will Oberbürgermeister Joachim Wolbergs dem Wohnungsmangel Herr werden.

Foto: dpa

Wohnungen: Stadt hinkt hinterher

BAU 1200 neue Wohnungen braucht Regensburg pro Jahr. Altlasten drücken, bunte Koalition und CSU schieben sich die Schuld zu. Die MZ sorgt für den Überblick.

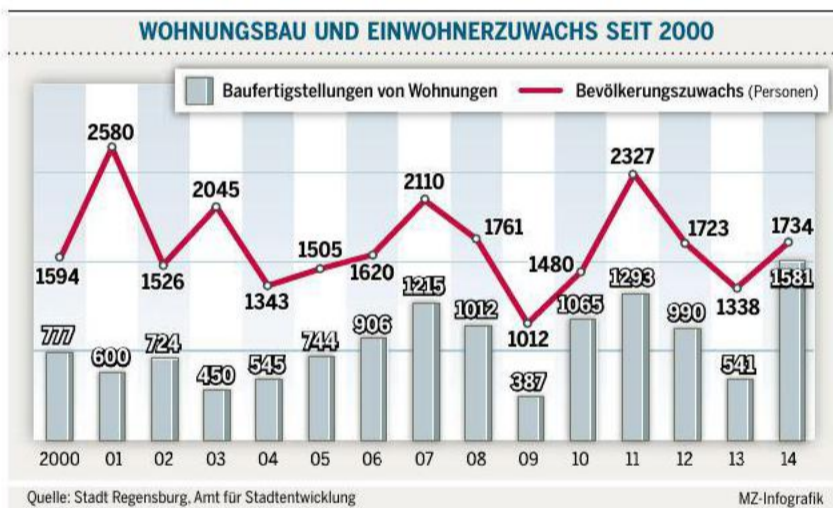
VON MICHA MATTHES, MZ

REGENSBURG. Regensburg braucht Wohnungen – und zwar 2000 Stück. Um diese Zahl hinkt die Stadt zumindest laut Oberbürgermeister Joachim Wolbergs hinterher, weil in den vergangenen Jahren immer wieder weniger Wohnungen gebaut wurden als benötigt. Der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Anton Sedlmeier, schätzt die Zahl geringer ein. Die Bevölkerung wächst. Pro Jahr steigt die Zahl der Einwohner um etwa 1800 Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,8 Personen. Schon allein daraus ergibt sich ein jährlicher Bedarf von 1000 neuen Wohnungen. 1400 Wohnungen realisierte die Stadt 2015. Auf den ersten Blick schaut die Rechnung dadurch gar nicht schlecht aus. Faktoren wie die Immobilienpreis-Entwicklung, die veränderten Lebensgewohnheiten der Wohnungssuchenden oder die Zahl der Asylsuchenden erschweren aber die Aufholjagd.

Altlasten: Seit 15 Jahren zu wenige Wohnungen gebaut

„In den letzten 15 Jahren wurde in Regensburg zu wenig gemacht“, sagt Planungs- und Baureferentin Christine Schimpfermann. „Das muss man jetzt erst mal auffangen.“ Opposition und bunte Koalition schieben sich hier gegenseitig den Schwarzen Peter zu. Die Vorgänger hätten zu wenige Wohnungen realisiert, sagen die einen. Die anderen sind überzeugt, dass die jetzige Regierung nur erntet, was die CSU noch unter Hans Schaidinger gesät hat. Für das Dörnberg-Viertel sei etwa noch zu dessen Amtszeit als OB der Grundstein gelegt worden, sagt Christian Schlegl, planungspolitischer Sprecher der CSU-Fraktion. Fakt ist: Schon in der Vergan-

Anton Sedlmeier leitet das Amt für Stadtentwicklung.



2000 WOHNUNGEN DURCH NACHVERDICHTUNGSPROGRAMM

► **Baurecht schaffen**, wo immer es geht und dabei darauf achten, dass die Quote von 20 Prozent für Sozialwohnungen eingehalten wird: So lautet die Strategie des Oberbürgermeisters, um dem Wohnungsmangel Herr zu werden.

► **Einem Nachverdichtungsprogramm** für bereits bebaute Flächen hat der Stadtrat in der vergangenen Woche zugestimmt. Langfristig soll allein dadurch der notwendige Raum für bis zu 2000 neue Wohnungen geschaffen werden.

genheit sind zu wenige Wohnungen entstanden. Und um dieses Defizit schnell auszugleichen, werden aktuell auch wohl noch zu wenige neue Baugelände ausgewiesen. Gerade erst scheiterten die Gespräche für eine Landesgartenschau, die auch Verhandlungen über ein Grundstückspaket nahe der Universität beinhalteten. „In der Größenordnung, die wir brauchen, geht in Sachen Wohnraum nichts weiter“, bilanziert Schlegl.

Christine Schimpfermann sieht das anders. „Wir haben in den letzten Jahren so viel Bauland wie möglich entwickelt. In Regensburg sind wir in Hinblick auf das Thema Schaffung von Wohnraum so gut unterwegs wie seit Jahrzehnten nicht.“ Aktuell liefern zahlreiche Baugenehmigungsverfahren wie etwa das für 800 Wohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne.

Neu eingeleitet worden sei gerade das Verfahren für eine Fläche am Roten Brachweg. Die bisher Gewerbe gewidmete Fläche soll in Wohnbauflächen umgewandelt werden. „Wenn man alles hochrechnet, sind wir gut aufgestellt,

um den Bedarf in Regensburg und dem Umland bis 2020 befriedigen zu können.“

Mieten: Nicht jeder kann sich vorhandene Wohnungen leisten

Wohnungsbau ist momentan als Geldanlage attraktiv und das wirkt sich natürlich auf die Preise aus. In der Altstadt etwa stieg der Quadratmeterpreis in den vergangenen 14 Jahren um mehr als 2000 Euro. Dadurch wird auch die Diskussion, wem Lob für das Dörnberg-Viertel gebührt, ein Stück weit obsolet. Von den Wohnungen werden 15 Prozent gefördert, große Teile liegen aber wohl im Hochpreissegment. Das Dörnberg-Viertel wird den Wohnungsmarkt so zwar entspannen, aber vornehmlich für Leute, die sich diese Preise leisten können.

Und das zeigt ein Grundproblem in Regensburg: Wer genügend Geld hat, findet jederzeit eine Wohnung, für den Normalverdiener wird das Wohnungsdefizit aber immer gravierender. Allerdings scheint das Ende der Fahnenstange langsam erreicht zu sein. „Seit dem zweiten Quartal 2014 sind die Mietpreise konstant geblieben oder nur noch leicht gestiegen, weil

ein temporäres Überangebot vorhanden ist“, sagt Sedlmeier. Wenn hochpreisige Wohnungen keine Abnehmer finden und die Investoren nicht wollen, dass sie leer stehen, sinken die Preise. „Nur mit hochpreisigen Wohnungen kann ein Investor nicht leben“, sagt Sedlmeier. „So groß ist die Kundschaft hier auch nicht.“

Individuelle Wünsche: Jeder will auf 60 Quadratmetern wohnen

Trends und veränderte Lebensgewohnheiten verstärken den Wohnungsmangel zusätzlich. Denn rund 55 Prozent der Haushalte – insgesamt fast 50 000 – sind in Regensburg mittlerweile Einpersonenhaushalte. 25- bis 45-Jährige stellen dabei den Großteil dieser Haushalte dar. „Dadurch, dass Haushalte immer kleiner werden und jeder seine eigene Wohnung haben will, steigt die Nachfrage immer weiter an – selbst wenn die Bevölkerung stagnieren oder abnehmen würde“, sagt Sedlmeier.

Gleichzeitig wollten die Menschen auch immer größere Wohnungen. „Jeder Bundesbürger hat heute durchschnittlich den Bedarf nach 45 Quadratmetern Wohnraum. Wer es sich leisten kann, nimmt sich als ein Einpersonenhaushalt normalerweise sogar eine 50- bis 60-Quadratmeter-Wohnung.“

Integration von Asylsuchenden wirkt sich auf Nachfrage aus

Auch die Zahl der Asylsuchenden wirkt sich auf die Nachfrage aus. Momentan leben in Regensburg rund 1700 Flüchtlinge, im kommenden Jahr könnte ihre Zahl auf 3500 ansteigen. Privatunternehmer und Stadt decken bis 2017 960 Plätze mit Gemeinschaftsunterkünften ab. In den Erstaufnahmeeinrichtungen in der Zeißstraße und der Bajuwarenstraße will die Regierung letztlich zwischen 1500 und 2000 Plätze zur Verfügung stellen.

Sobald ein Asylbewerber das Bleiberecht erhält, darf er sich eine eigene Wohnung suchen, wo er will. Rund 400 Menschen könne die Stadt jährlich gut integrieren, sagte Oberbürgermeister Joachim Wolbergs bei einem Pressegespräch im Januar. Die Zahl der insgesamt benötigten Wohnungen erhöht sich damit wohl noch einmal um rund 200 Wohnungen.