

OB: Der Arbeitskreis für Wohnen ist gescheitert

POLITIK Joachim Wolbergs beendet das im Koalitionsvertrag angestrebte neue Projekt. Vertreter des genossenschaftlichen Bauens zeigen sich enttäuscht.

VON JULIA RIED, MZ

REGENSBURG. In der Koalitionsvereinbarung von SPD, Grünen, Freien Wählern, FDP und Piratin Tina Lorenz heißt es wörtlich: „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 mit dem Ziel, adäquate Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln.“ Am 22. September hatte ein erster „Wohnungsgipfel“ stattgefunden – es war auch der letzte, wie Oberbürgermeister Joachim Wolbergs jetzt erklärte. „Wir haben den Versuch beendet“, sagte er in der Sitzung des Planungsausschusses.

ÖDP-Stadtrat Benedikt Suttner hatte nach dem Sachstand des Vorhabens gefragt, das die bunte Koalition als „runder Tisch Bündnis für Wohnen“ am 16. September auch dem Stadtrat als einen von mehreren „Vorschlägen zur Förderung des Wohnungsbaus“ präsentiert hatte. Beim Wohnungsgipfel kamen der in der Stadtverwaltung archivierten Anmelde-Liste zufolge dann Vertreter von gut 20 Institutionen, Firmen, Genossenschaften und Verbänden mit dem OB und Mitarbeitern der Verwaltung zusammen.

„Das macht wenig Sinn“

Aus Wolbergs Sicht ist das Format gescheitert. „Ich habe gemerkt, dass das wenig Sinn macht.“ Zur Begründung führte er an: „Alle können im Augenblick gute Geschäfte machen. Da ist das Interesse, sich mit anderen auszutauschen, gering.“ Er werde von nun an separat mit allen Beteiligten aus der Wohnungswirtschaft reden, kündigte er an.

Unter den in den Arbeitskreis eingeladenen war Barbara Krause von der Genossenschaft für nachhaltiges Bauen und nachbarschaftliches Wohnen. Der Zusammenschluss, der schwerpunktmäßig neue Wohnformen umsetzen will, hat bereits ein barrierefreies Mehr-Generationen-Wohnprojekt in Burgweinting verwirklicht, ein zweites mit 25 Wohneinheiten ist gerade in der Planung. „Oh nein“, lautete ihre spontane Reaktion auf das von Wolbergs verkündete Ende des Arbeitskreises. „Wir sind sehr daran interessiert, dass es



„Haus mit Zukunft“ lautet der Name dieser Anlage für mehrere Generationen in Burgweinting. Die Genossenschaft für nachhaltiges Bauen und nachbarschaftliches Wohnen, die es verwirklichte, hätte sich eine Zukunft für den Arbeitskreis Wohnen gewünscht.

Fotos: NaBau/ContemPlan

NEUE WEGE IM MIETWOHNUNGSBAU: DAS BEISPIEL MÜNCHEN

► **Das Ziel:** Als Maßnahme gegen steigende Grundstückspreise und für stabilere Mieten erprobt München den „Konzeptionellen Mietwohnungsbaus“. Zielgruppe sind der Internetseite der Kommune zufolge Bürger, die von Förderprogrammen wie dem „München Modell“ knapp nicht mehr erfasst werden.

► **Das Konzept:** Um mehr bezahlbare Mietwohnungen auf den Markt zu bringen, sollen städtische Wohnbauflächen zum aktuellen Verkehrswert ausgeschrieben und preistreibende Bieterwettbewerbe vermieden werden. Zudem wurde das Modell des „konzeptionellen Mietwohnungsbaus“ beschlossen.

► **„Konzeptioneller Mietwohnungsbaus“:** Im Rahmen dieses Modells werden 30 Prozent der Grundstücksfläche mit Bindungen zugunsten des Mietwohnungsbaus belegt. Den Zuschlag erhält der Bewerber, der im Ausschreibungsverfahren das überzeugendste Konzept liefert („Konzeptausschreibung“).

► **Auflagen:** Der Käufer verpflichtet sich zum Bau von Mietwohnungen nach bestimmten Standards. Diese müssen 60 Jahre lang Mietwohnungen bleiben, es gilt ein Aufteilungsverbot. Eigenbedarfskündigungen sind ebenso verboten, die Erst- und Wiedervermietungsmiete ist begrenzt.

diesen Austausch gibt, dass man sich vernetzt.“ Dies sei notwendig, „dass sorgfältig mit Grundstücken umgegangen wird“, dass vielfältige, lebendige Viertel mit Begegnungsflächen und Läden entstehen, sagt Krause. Sie kritisiert die „Mentalität des Verkaufs an den Meistbietenden“, die bei vielen Kommunen vorherrsche und würde sich wünschen, dass Regensburg hier wie München neue Wege geht. Krause könnte sich auch eine Zusammenarbeit ihrer Genossenschaft „mit ganz normalen Wohnungsbauunternehmen vorstellen“, betont sie. Den runden Tisch sah sie als Mög-

lichkeit, ins Gespräch zu kommen. „Die Stadt braucht da nur als Moderator aufzutreten.“

Immobilienfachwirt Michael Kroll, der mit seinem Partner gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte begleitet, sagt: „Es verwundert mich, dass man einseitig diesen Dialog beendet.“ Dass dieser mühsam sei, weil etwa die Interessen von Bauträgern und Genossenschaften mit „quasi keiner Renditerwartung“ so weit auseinanderlägen, liege auf der Hand. Kroll erinnert sich an „ein ziemlich langes Schweigen“ am Anfang des Wohnungsgipfels. In der angespannten Situation jetzt in einen Dialog zu treten, sei „natürlich eine Riesen-Herausforderung“. „Das

heißt aber noch lange nicht, dass man nicht miteinander reden kann unter einer regulierenden Hand.“ Diese Rolle hatte sich Kroll von der Kommune erhofft.

Mieterbund vermisst Runde nicht

Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbunds, wird den Arbeitskreis dagegen nicht besonders vermissen. „Das hätte ohnehin nichts gebracht“, ist er überzeugt. Seine Kritik an der Strategie der Stadtspitze ist grundsätzlich. „Das ist keine Wohnungsbaupolitik. Es ist nur ausgerichtet auf Neubau von Bauträgern.“ Die Stadt solle auch ein Augenmerk auf Sanierung und Erhaltung von Bestand richten.

Stadtbau-Geschäftsführer Joachim Becker erklärt, er sei grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber solchen Runden, diese hätte sich aber als nicht zielführend herausgestellt. „Man hat keinen Ansatz, da voranzukommen.“ „Wir würden gerne bauen, aber dazu braucht es Baurecht und Grundstücke“, das sei auf dem Wohnungsgipfel die einhellige Aussage der auf dem Wohnungsmarkt aktiven Unternehmer gewesen. Der Ball liege deshalb im Moment bei der Verwaltung.

Von Unternehmern aus der privaten Wohnungswirtschaft, die die MZ um eine Stellungnahme zum Ende des Arbeitskreises gebeten hatte, bekam sie keine Rückmeldung.

Immobilienfachwirt Michael Kroll

