

Stadtbauchef: „In Regensburg muss keiner unter der Brücke schlafen!“

Die Flüchtlingskrise wird zu Wettbewerb zwischen sozial Schwachen und den Migranten führen

Von Christian Eckl

Regensburg. Angeblich gibt es zu wenig Wohnungen in Regensburg, die Mieten sind zu teuer und wegen der Flüchtlingskrise verlieren ohnehin viele Menschen bald ihre Wohnung. Aber halt: Stimmt das eigentlich? Wir haben uns mit Stadtbauchef Joachim Becker über diese Fragen unterhalten.

Herr Becker, in Regensburg gibt es einen Mangel an günstigem Wohnraum. Wie wird sich das weiter entwickeln?

Die Wahrnehmung in Regensburg über die Wohnungssituation ist immer stark überzeichnet. Wir in der Stadtbau haben im Moment weniger registrierte Wohnungssuchende als noch vor zwei Jahren. Die Zahl ist von rund etwa 1.600 vor zwei Jahren auf rund 1.350 zurückgegangen. Die grundsätzliche Diskussion, die dabei geführt wird, ist stets: Ab wann ist eine Wohnung bezahlbar? Wir haben zwar einen hohen Wohnungsdruck in Regensburg, andererseits hören wir aus dem Markt, dass es aufgrund der vielen Neubauten eine Entspannung gibt. Wir sehen auch trotz der angeblich sehr hohen Mieten nach wie vor einen ganz starken Trend hin zu einer Vergrößerung der Wohnflächen pro Person. Das widerspricht der Behauptung zunächst, dass Wohnraum unerschwinglich teuer ist bei uns.

Wie erklären Sie sich das?

Einerseits hat das natürlich damit zu tun, dass besonders

Von 20 auf 46 Quadratmeter pro Kopf

Regensburg. Zwischen 1960 und 2014 ist die Bevölkerung von 126.000 auf 140.000 gewachsen, ein Plus von zwölf Prozent. Die Zahl der Wohnungen indes hat sich von 37.000 in 1960 auf 85.000 in 2014 mehr als verdoppelt. Woran das liegt? Immer weniger Menschen bewohnen immer größere Wohnungen. Pro Kopf bewohnte ein Deutscher 1960 noch 19,4 Quadratmeter, im Jahr 2013 lebte ein Deutscher auf 46,3 Quadratmetern. In Bayern sind es sogar 47,4 Quadratmeter pro Bewohner einer Wohnung. Regensburg gehört zu den Städten, in denen laut der Studie „Schwarmstädte in Deutschland“ aufgrund der hohen Attraktivität deutlich mehr Menschen sich ansiedeln werden, als die Geburtenrate an Wachstum prognostizieren. Dennoch sank die Zahl der Mietanfragen bei der Stadtbau von 1.558 im Sommer 2014 auf 1.369 im Oktober 2015. Ob das so bleibt? (ce)

unter unserem Klientel ein Umzug ohne weitere Kosten verwirklicht werden kann. Dann hat es natürlich auch mit einem gesellschaftlichen Wandel zu tun: Man trennt sich, geht neue Partnerschaften ein, wechselt die Wohnung. Oft ist Geld für das Smartphone und für Pay-TV da, aber nicht für die Wohnung – das ist ein Widerspruch. Es gibt Menschen, die kommen mit einem Wohnberechtigungsschein und in einem Bewusstsein zu uns, als wäre ein solcher Schein eine Art Lebensmittelkarte nach dem Krieg. Das verzerrt die Wahrnehmung der Fakten.

Die Egoisten haben also zugenommen?

Ja, die haben zugenommen.

Kann man dagegen etwas tun?

Wir versuchen, dem entgegenzuwirken, indem wir im Januar neue Stellen für Sozialmanagement schaffen, um konfliktvermeidend einzugreifen. Ob das allerdings eine Verhaltensänderung bei einer Vielzahl von Menschen nach sich ziehen wird, halte ich eher für fraglich.

2015 wurden so viele Stadt-

bau-Wohnungen gebaut wie die Jahre zuvor nicht. Woher kam der Impuls?

Wir haben 2015 insgesamt 167 Wohnungen geschaffen, das ist weit mehr als die letzten zehn bis 15 Jahre vorher. Die Entwicklungszeit beträgt dabei bis zu fünf Jahre. Wir haben also auf die jetzige Situation reagiert, als das noch lange kein Wahlkampfthema war. Wir haben damals gesagt, dass wir auf das Wachstum der Stadt reagieren müssen. Wir werden auch künftig hohe Zahlen von Neubauten haben. Die Politik der Stadtbau ist dabei, ein Mischverhältnis zu schaffen zwischen sozialem Wohnbau und sogenannten freifinanzierten Wohnraum. Da sprechen wir nicht die Reichen der Stadt an, aber die Arbeitnehmerhaushalte, die man als Normalbürger bezeichnet.

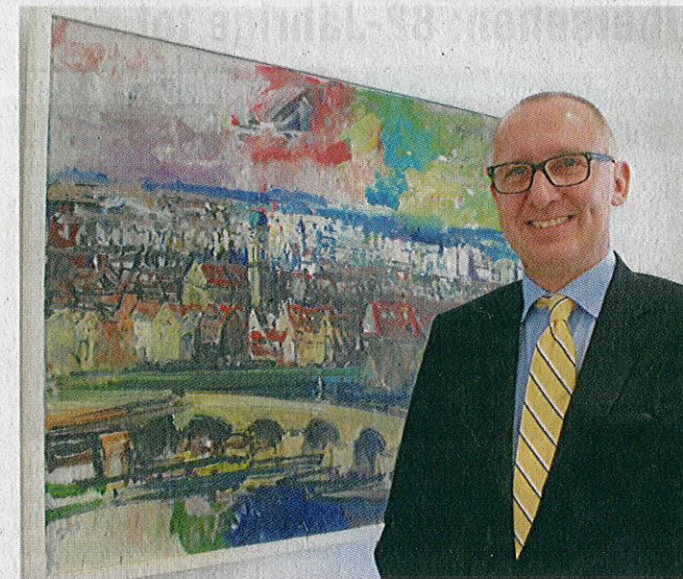
Im nächsten Jahr werden bis zu 3.500 Flüchtlinge in Regensburg in einer Erstaufnahmeeinrichtung untergebracht sein, sagt Oberbürgermeister Joachim Wolbergs. Wird das alles am Wohnungsmarkt vorbei gehen, als wäre nichts?

Nein, das wird Wirkung entfalten. Zuwanderung ist ein ganz großes Thema für öffentliche Wohnbaugesellschaften. Wir hier in Bayern sind davon in den letzten Jahrzehnten nicht berührt gewesen, das ist etwa industriell geprägten Räumen wie in Stuttgart ganz anders. Die Bevölkerung hat sehr viel früher gelernt, mit dem Thema Integration umzugehen und Fremdländisches als normal zu empfinden, ja, sogar als sehr schick, wenn es etwa um Gastronomie ging. Da haben Bayern und auch Regensburg noch Nachholbedarf. Für den Regensburger Wohnungsmarkt werden wir als Stadtbau gerne helfen, wo wir diese Menschen aufnehmen können, und das in einer dezentralen Verteilung über unsere Wohnungsbestände. Klumpenbildung sollte man aber vermeiden. Wir hatten vor 20 Jahren mit der Einwanderungswelle aus den früheren Sowjetstaaten Verwerfungen in Burgweinting. Daraus sollte man gelernt haben.

„120 Quadratmeter – da sollte man nachdenken“

Die Stadtbau hat ein Scoring-System, das nach der Bedürftigkeit für eine Sozialwohnung einteilt. Trifft es zu, dass ein Deutscher oder Türke, der hier schon lange lebt, im Vergleich zu einem anerkannten Flüchtling überhaupt keine Chance mehr auf eine Wohnung haben wird?

Wir machen seit Jahren bei der Stadtbau im Rahmen eines strukturierten Interviews eine Bedarfsanalyse mit Wohnungssuchenden, um am Ende zielgerichtet eine Wohnung anbieten zu können. Unser Auftrag ist es, uns primär um die zu kümmern,



Stadtbauchef Joachim Becker in seinem neuen Büro: „Muss ein alleinstehender älterer Mensch allein auf 120 Quadratmetern leben?“

Foto: Eckl

die am regulären Mietmarkt durch Merkmale wie Behinderung, aber eben auch durch Herkunft und daraus resultierend geringem oder gar keinem Einkommen benachteiligt sind. Natürlich kommen jetzt Menschen zu uns, die beispielsweise infolge von Flucht und Krieg krank sind, amputierte Gliedmaßen haben und dadurch schwerbehindert sind. Diese Menschen haben oft eine ganze Reihe von Merkmalen, die diskriminierungsgeeignet wären. Sie tun sich schwer, ohne unsere Hilfe eine Wohnung zu finden. Durch unser Bewertungssystem werden sie aber nun zu Recht eine gute Chance haben, eine Wohnung zu bekommen. Dadurch wird es natürlich ein Stück Wettbewerb unter den Armen geben, keine Frage.

Wird das den Regensburger Wohnungsmarkt nicht überfordern?

Wir haben erlebt, dass sich die Flüchtlinge über Smartphones, Skype und soziale Netzwerke informieren. Das wird auch dazu führen, dass die Ballungsräume entlastet werden, weil die Flüchtlinge ihre Angehörigen darüber informieren, dass es an bestimmten Orten besonders schwierig ist, sich aufzuhalten und eine Wohnung zu be-

kommen. Das wird das Problem nicht gänzlich lösen, aber es wird zur Entspannung führen.

Gleichzeitig ist die Angst in der ansässigen Bevölkerung groß, dass sie auf dem Wohnungsmarkt den kürzeren zieht. Wird es zu Verwerfungen kommen in Regensburg?

Nein, das kann ich mir nicht vorstellen. Ich denke, wir sollten einen ganz allgemeinen Appell an die Bevölkerung schicken: Jene Menschen sollten ihre Wohnverhältnisse überdenken, die allein auf 120 Quadratmeter leben und durchaus andere Menschen über Untermietverhältnisse weiterhelfen könnten. Man könnte da eine Wohnreserve generieren – das würde sofort wirken. Jeder sollte sich selbstkritisch fragen: Brauche ich das Gästezimmer, das für die Kinder freigehalten wird, die aber ganz selten kommen?

Was kann die Politik tun?

Man kann für Verständnis werben. Man hat das Problem auch auf dem Arbeitsmarkt: Für die gering qualifizierten Jobs gibt es jetzt deutlich mehr Nachfrage. Aber es führt uns nicht weiter, wenn wir uns mit diesen Fragen zu intensiv beschäftigen. Gehen Sie durch Regensburg: Bei uns muss keiner unter der Brücke schlafen. **Vielen Dank.**