

Bürger fordern billige Wohnungen

LEBEN Die Regensburger sorgen sich über explodierende Mieten und wollen, dass die Stadt enger mit Genossenschaften kooperiert – so das Fazit einer regen Debatte.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. Mit dem Diskussionsabend über „Bezahlbares Wohnen für alle“ hat der Architekturkreis ins Schwarze getroffen. Das Foyer des Degginger-Hauses füllte sich am Mittwochabend sehr schnell und nach den Statements der sechs Fachleute am Podium entwickelte sich eine lebhaftige Debatte. Die Essenz fasste Kurt Schindler vom Mieterbund am Rande der Veranstaltung zusammen: „Die Stadt sollte sich mehr mit Wohnbaugenossenschaften beschäftigen, nicht mit Bauträgern.“

Am Podium kamen zu Wort: Architekt Ulrich Dotter, Markus Leberkern von der Wohnbau St. Wolfgang, Immobilienunternehmer Peter Trepnau, Manfred Ahles von der Regierung der Oberpfalz, Flüchtlingsbetreuerin Doris Hüttenkofer und Anton Sedlmeier, Leiter des Amts für Stadtentwicklung. MZ-Redakteur Norbert Lösch moderierte. Die Mehrheit der Experten bezifferte eine bezahlbare Kaltmiete für Regensburg auf sieben bis höchstens acht Euro pro Quadratmeter.

Beachtliche Durchschnittsmieten

Wie sieht es in der Realität aus? Eine Nachfrage unseres Medienhauses bei Makler Gerhard Wingerter ergab eine Durchschnittskaltmiete von etwa zehn Euro. „Je nach Lage und Ausstattung driften die Mieten weit auseinander“, sagte er. „Das schwankt zwischen 7,50 und 15 Euro.“ Sedlmeier vom Amt für Stadtentwicklung wies darauf hin, dass Regensburg bundesweit die höchste Quote an Fertigstellungen von Neubauwohnungen aufweise – „aber nicht unbedingt für wirtschaftlich Schwächere“.

Dabei hat die Stadt das Problem längst erkannt und reagiert auch. Doch bürokratische Prozesse dauern. Der Stadtrat beschloss 2010 erstmals, dass bei großen Neubauvorhaben 15 Prozent der Wohnungen sozial gefördert werden sollen. Erst 2015 zogen Bewohner in diese Projekte ein. Pro Jahr braucht Regensburg 1000 bis 1500 neue Wohnungen. Bis zur Jahresmitte 2016 seien 1200 hochgezogen worden, betonte Sedlmeier, der für den verhinderten OB Joachim Wolbergs eingestanden war. „Von der Quantität her kriegen wir es in den Griff. Wir hoffen, dass wir durch die hohe Bautätigkeit zumindest eine Bewegung der Preise hinbekommen.“

Manfred Ahles von der Regierung der Oberpfalz erinnerte, dass regelmäßig alte Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Obwohl die Stadt in den Neubaugebieten 20 Prozent Sozialwoh-

Anton Sedlmeier vom Amt für Stadtentwicklung

Foto:Koller



In der Stadt ragen viele Kräne in die Höhe, doch es entsteht vor allem teures Eigentum.

Foto: Archiv/altrofoto.de

UNKONVENTIONELLE LÖSUNGEN FÜR REGENSBURG

► **Der Architekturkreis** beschließt seine Veranstaltungsreihe „Bezahlbares Wohnen“ an diesem Wochenende mit einem Workshop zu unkonventionellen Lösungen der Nachverdichtung.

► **Andreas Rauch** und Simon Becker vom Berliner Start-up Cabin Spaceys präsentieren am heutigen Freitag, 17 Uhr, im Degginger ihre Idee, auf Dächern Wohnraum zu schaffen.

► **Der Workshop** vom Freitag wird am Samstag ab 10 Uhr fortgesetzt. Wer Interesse hat, seine Ideen für Regensburg einzubringen, kann sich anmelden: udotter@dp-architekten-bda.de.

nungen vorschreibe, sei es deshalb schwierig, den Stand zu halten.

Markus Leberkern von der Wohnbau St. Wolfgang kritisierte die Stadt. Erst im September hätten mehrere Wohnbaugenossenschaften beim OB und dem Liegenschaftsamt wegen Grundstücken angefragt. „Es kam die Antwort, dass sie uns nicht weiterhelfen können.“ Dabei könnten die Regensburger Genossenschaften 600 bis 800 Mietwohnungen errichten. „Diesen Weg sollte die Stadt einschlagen.“ Die Mieten würden bei Wohnbau St. Wolfgang durch eigene Kräfte für Instandhaltungen und einen angestellten Planer niedrig gehalten. Die ablehnende Haltung der Kommune erlebte auch Dagmar Kierner von der Werk-

volk-Genossenschaft. Sie wünscht sich, dass 30 Prozent der städtischen Grundstücke für genossenschaftliches Bauen reserviert werden.

„Die politische Initiative fehlt“

Werner Hinreiner vom Mieterbund warf ein: „Der Markt wird sich nicht um bezahlbaren Wohnraum kümmern, das muss die Stadt.“ In Regensburg fehle diese politische Initiative völlig. „Die hohen Mieten betreffen nicht nur wirtschaftlich Schwache und Flüchtlinge, sondern mittlerweile auch die Mittelschicht.“ Mit dem Boden werde spekuliert. Das zeigten die Zahlen der Genehmigungen und der wesentlich weniger Fertigstellungen. Anton Sedlmeier konterte, ein Bauüberhang sei normal. „Das ist nicht unbedingt eine spekulative Masse.“ Andreas Eckl, Vorsitzender des Architekturkreises, monierte, große Filetflächen gingen an private Investoren, statt dass die Kommune sie selbst ent-

wicke. Sedlmeier hielt dagegen, Regensburg habe kürzlich die Leopoldkaserne gekauft. Im Übrigen sei es sehr schwierig, an Flächen heranzukommen. Zwar verfüge die Kommune in einigen Gebieten über ein Vorkaufsrecht, doch der Grundstücksmarkt bewege sich kaum. Auch belasteten Ankäufe großer Flächen den Haushalt stark. Es liege aber sehr wohl ein Stadtratsbeschluss zur Wohnungsbau-Offensive und zur Weiterverfolgung der 20-prozentigen Sozialquote vor.

Unternehmer Peter Trepnau und Markus Leberkern bemängelten, städtische Genehmigungsverfahren zögen sich zu lange hin. Auch wünscht sich Trepnau bessere Abschreibungsmöglichkeiten. Das wirke sich positiv auf die Mieten aus. Architekt Dotter forderte, das Bauen zu verbilligen. Die Stellplatzverordnung und den Schallschutz hält er für überzogen, im sozialen Wohnungsbau müsse nicht alles barrierefrei sein.

DIE EXPERTEN: WANN IST EINE WOHNUNG BEZAHLBAR?



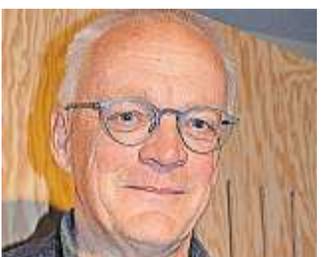
► **Peter Trepnau** ist Immobilienunternehmer. Er stellt fest, in Regensburg müsse man im Schnitt 26 Prozent des Einkommens für die Kaltmiete ausgeben. Bezahlbarer Wohnraum sei, was man sich leisten kann.



► **Doris Hüttenkofer** betreut ehrenamtlich Flüchtlinge. Die Juristin hat für anerkannte Asylbewerberfamilien Wohnungen gefunden. Schwierig sei es für Einzelpersonen, obwohl das Jobcenter die Miete überweist.



► **Markus Leberkern** leitet die Wohnbau St. Wolfgang. Er sagt: „Viele unserer Interessenten zahlen fast 50 Prozent ihres Einkommens.“ Sieben bis acht Euro seien eine bezahlbare Kaltmiete für Regensburg.



► **Ulrich Dotter** ist als Mitglied des Architekturkreises Regensburg einer der Mitveranstalter der Diskussionsreihe. Bezahlbar ist für den Planer eine Kaltmiete, die 7,50 Euro pro Quadratmeter nicht übersteigt.



► **Manfred Ahles** arbeitet bei der Regierung der Oberpfalz, Fachgebiet Sozialer Wohnungsbau. Die Behörde hat eine zumutbare Kaltmiete festgelegt. Diese bewegt sich zwischen 5,80 und sechs Euro. Fotos: Ko