



Die Genossenschaft Wohnbau St. Wolfgang saniert derzeit Häuser in der Augsburgers Straße und schafft dabei auch neue Wohnungen. Sie würde gern verstärkt Neubau-Projekte angehen – fühlte sich von der Politik bislang aber stiefmütterlich behandelt. Fotos: Lex

# Neues Bündnis für Wohnen kommt

**MIETEN** Die Genossenschaften setzen nach dem Scheitern der ersten Runde auf den zweiten Versuch. Sie wollen endlich bei Grundstücksvergaben bedacht werden.

VON JULIA RIED, MZ

**REGENSBURG.** Beim ersten Versuch, die Akteure auf dem Regensburger Wohnungsmarkt an einen Tisch zu holen, war es bei einem Treffen geblieben. Dann hatte Oberbürgermeister Joachim Wolbergs das Bündnis für Wohnen für gescheitert erklärt – in der großen Runde seien die unterschiedlichen Interessen von Immobilienunternehmen und gemeinnützig orientierten Akteuren wie Genossenschaften aufeinandergeprallt, hieß es damals. Bürgermeisterin Gertrud Maltz-Schwarzfischer unternimmt nun einen neuen Anlauf. Der Fokus des Runden Tisches soll jetzt auf bezahlbarem Wohnen liegen.

Die Bürgermeisterin sagt: „Es lohnt sich, einen zweiten Versuch zu starten: Es ist wichtig, mit den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt im Kontakt zu bleiben beziehungsweise intensiv zu diskutieren und gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln, um mehr bezahlbaren Wohnraum für Regensburg zu schaffen.“

## Die Wartelisten sind lang

Vertreter der Genossenschaften haben nun große Hoffnungen in die Neuaufgabe. Sie fühlten sich bislang von der Politik stiefmütterlich behandelt. Jetzt sagt etwa Markus Leberkern von der Wohnbau St. Wolfgang: „Wir sind sehr optimistisch.“ Er wünsche sich, „dass wir letztendlich mal Gehör finden, dass wir bei der Zuteilung von Grund-

**Markus Leberkern ist Vorstand der Genossenschaft Wohnbau St. Wolfgang.**



## Hilfreich: Konkrete Projekte

**W**elche Faktoren tragen dazu bei, dass Bündnisse für bezahlbares Wohnen erfolgreich sind?

Es ist extrem wichtig, dass ein Bündnis in der Kommune hoch angesiedelt ist. Nach unserer Erfahrung sind die Bündnisse am erfolgreichsten, in denen der Oberbürgermeister den Hut aufhat. Das Thema bekommt damit in der Verwaltung eine ganz andere Dynamik und wird ganz anders wahrgenommen. Eine wichtige Voraussetzung ist, dass eine empirische Grundlage – eine Wohnungsmarktanalyse – vorliegt. Damit wird insbesondere klar, für welche Zielgruppen ein hoher Bedarf besteht. Für den gesamten Prozess ist es hilfreich, dass man relativ schnell konkrete Projekte umsetzt.

Was können solche Runden erreichen?

Solche lokalen Bündnisse bringen in

stücken auch bedacht werden“. Die Verwaltung habe die Genossenschaft, die 883 Wohnungen im Bestand hat und konkrete Neubaupläne, beispielsweise bei ihren Sanierungsprojekten zwar gut begleitet. Doch Impulse aus der Politik vermisste Leberkern – dabei sei der Bedarf groß. Etwa 500 Namen stünden derzeit auf der Warteliste der Wohnbau St. Wolfgang. Für Neubauwohnungen verlangt sie eine Kaltmiete von bis 9,50 Euro – das ist deutlich unter dem Neubaudurchschnittswert von 13 Euro, den der Immobilienreport 2016 der Sparkasse nennt.

### INTERVIEW



**IRIS AMMANN**  
Bundesinstitut für Stadt-, Bau- und Raumforschung

**Haben Sie weitere Fragen? Schreiben Sie uns!** [regensburg@mittelbayerische.de](mailto:regensburg@mittelbayerische.de)

der Regel wirklich alle lokalen Akteure an einen Tisch, bilden ein Netzwerk, das den Wohnungsmarkt entscheidend beeinflussen kann. Dadurch können auch neue Kooperationsformen entstehen. Beispielsweise können private Projektentwickler mit kommunalen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, die eher für das günstige Wohnungssegment stehen, kooperieren.

*In Regensburg ist ein Bündnis gescheitert, weil die Kluft zwischen Bauträgern und gemeinnützig orientierten Akteuren zu groß war. Genossenschaften wünschen sich ein Bündnis ohne Bauträger. Wäre das sinnvoll?*

Das kann ein erster Schritt sein, um so ein lokales Bündnis neu aufzulegen. Die Erfahrungen aus anderen lokalen Bündnissen zeigen, dass schon alle Akteure am Tisch sitzen sollten, um die gemeinsamen Ziele erreichen zu können.

muss endlich eine Aufwertung erfahren“, lautet ihre Forderung. Sie kann sich gut eine feste Quote für Genossenschaftswohnungen in neuen Quartieren vorstellen, wie es sie etwa in München gibt. Auch für den Regensburger Mieterbund ist eine stärkere Bautätigkeit der Genossenschaften ein Schlüssel für die Schaffung von mehr Wohnungen für Gering- und Durchschnittsverdiener. „Die müssen peu à peu wieder eingegliedert werden in den Baumarkt“, sagt Beirat Werner Hinreiner. „Die Bevorzugung weniger Bauträger muss ein Ende haben.“

Die ÖDP-Fraktion im Stadtrat hatte im November 2016 um die Reaktivierung des Bündnisses gebeten. Oberbürgermeister Joachim Wolbergs sagte zu, in der Wohnungswirtschaft erneut abzufragen, wer sich an einem solchen Gremium beteiligen würde. Seine Vertreterin Maltz-Schwarzfischer entschied sich dann für die Reaktivierung des Runden Tisches, auch wenn die Resonanz deutlich geringer war als beim ersten Versuch. Von den 27 Akteuren aus der Wohnungswirtschaft, die die Stadtspitze anscrieb, „mit der Bitte um Vorschläge, Projektanmeldungen, Ideen...“ meldeten sich nur elf zurück.

## Nur neun Teilnehmer sind dabei

Neun wollen sich beteiligen, hauptsächlich Genossenschaften. Leberkern und Kierner würden es bevorzugen, wenn keine Bauträger mit von der Partie sind. Diesen Wunsch erfüllt ihnen die Stadt nicht. Allerdings ist neben dem Mieterbund – der Mieterverein hat kein Interesse – und dem städtischen Tochterunternehmen Stadtbau nur das Immobilienzentrum als einziges Immobilienunternehmen vertreten. Sprecher Wolfgang Herzog kündigt an: „Wir wollen in dem Segment öffentlich geförder-tes Wohnen verstärkt tätig werden.“

Nach den Osterferien sollen Termine für ein Treffen in kleinerer Runde festgelegt werden. Die Stadt plant diesmal Themen-Tische, beispielsweise nur für das genossenschaftliche Bauen und Wohnen.