



Thomas Dietlmeier: Beim Projekt „fair wohnen“ kann der Vorstand des Immobilien Zentrums auf Unterstützung der Stadt Regensburg bauen. Foto: pm

**„Fair wohnen“ heißt ein Projekt, das die Stadtverwaltung als Bestandteil der „Wohnraumoffensive“ nennt. Doch realisiert werden soll es weder von der Stadt noch von der Stadtbau, sondern exklusiv von einem privaten Bauträger, mit dem die Stadt eine „konstruktive Zusammenarbeit“ pflegt.**

Das Projekt klingt gut. Unter dem Label „Fair Wohnen 2022“ sollen innerhalb der kommenden fünf Jahre 1.000 neue, öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Anstatt der durchschnittlichen Kaltmiete von 10,77 Euro pro Quadratmeter bezahlen Mieter – je nach Förderstufe – zwischen 4,80 und 6,80 Euro. Die Differenz zur Mietspiegel-Miete erhält der Bauherr im Zuge der „Einkommensorientierten Förderung“ einerseits über vergünstigte Darlehen, andererseits über staatliche Zuschüsse zur Miete. Das Projekt wurde vor einigen Monaten in Erlangen aufgelegt. Bauherr und Vermieter der geplanten 1.000 Wohnungen ist die städtische Tochtergesellschaft GEWOBAU. Man habe sich „zum Ziel gesetzt, den Erlanger Wohnungsmarkt ein wenig fairer zu machen“, heißt es auf [der flankierenden Internetseite](#). Die günstigen Wohnungen sollen dem üblichen technischen Standard entsprechen.

### **„Fair wohnen“ in Regensburg: Wieder mal ein Bauträger**

Auch in Regensburg soll „unter dem Label ‚fair wohnen‘ ein Modell entwickelt (werden), das insbesondere neuen Wohnraum für die so genannte Mittelschicht zum Ziel hat“. So steht es in [einem „Zwischenbericht zur Wohnraumoffensive“](#), den die Planungsreferentin Christine Schimpfermann im März den Stadträten im Planungsausschuss des Regensburger Stadtrats präsentierte. Auch hier geht es – wie in Erlangen – um geförderten Wohnraum. Ein bereits bekannter wesentlicher Unterschied: Hier ist es nicht die städtische Wohnungsbaugesellschaft (Stadtbau GmbH), die das Projekt umsetzen soll, sondern ein – in der Beschlussvorlage nicht näher genannter – Investor.

Ein Rundruf bei mehrere Stadträten aus der Koalition ergibt: Bislang sind keine genauen Details bekannt. „Mein Stand ist, dass wir dazu noch genauer informiert werden“, sagt beispielsweise Grünen-Fraktionschefin Margit Kunc. Doch seit Juni weiß man immerhin, um welchen Investor es sich handelt. Es ist das Immobilien Zentrum Regensburg, einer der größten Bauträger und Makler am hiesigen Immobilienmarkt, [gegen den in Zusammenhang mit der Korruptionsaffäre nach wie vor ermittelt wird](#).

### **Runder Tisch mit wenig Teilnehmern**

Damals, im Juni, gab es eine Pressemitteilung der Stadt Regensburg zu einem Treffen eines „Runden Tisches der Wohnungswirtschaft“. Ein Instrument, von dem sich die Koalition positive Impulse bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erhofft hatte. Anfang 2016 wurde das Projekt für gescheitert erklärt. Doch nun, im Juni 2017, wollte man es wieder aufleben lassen und lud zu zwei getrennten Runden. Eine für Genossenschaften, wo sich einer Pressemitteilung der Stadt zufolge immerhin acht Vertreter einfanden und eine zweite für die „Wohnungswirtschaft“, die etwas schlechter besucht war (laut Pressemitteilung „vier Akteure“).

Abgesehen von Thomas Dietlmeier, Vorstand des Immobilien Zentrums (IZ), ist kein größerer „Player“ bekannt, der an dem Treffen teilnahm und ausweislich eines Protokolls der Sitzung, das unserer Redaktion vorliegt, war es Dietlmeier, der weitgehend das Wort führte. Neben seinen Vorstellungen vom Wohnungsmarkt – etwa dass mehr kleinere Wohnungen gebaut werden müssten, da für viele

Zweitwohnungen eine Zwei-Zimmer-Wohnung zu groß sei, stellt Dietlmeier aber vor allem das neue Geschäftsfeld seines Unternehmens vor: geförderter Wohnraum. 1.000 Wohnungen wolle das IZ in den nächsten fünf Jahren hier errichten, hieß es.

## „Fair wohnen“ im Modul?

Das Label und der damit verbundene Markenname, zu dem Dietlmeier bereits ein Vorstellungsvideo präsentieren konnte: „fair wohnen“. Auch eine eigene Gesellschaft zur Umsetzung hat das IZ bereits gegründet: Mitte Juli wurde eine 2015 gegründete „Modulhaus GmbH“ des Unternehmens kurzerhand zur „Fair Wohnen GmbH“ umfirmiert. Unternehmensgegenstand: „Errichtung von Wohn- und Gewerbebauten unter Anwendung zielgruppenorientierter Wohnraumversorgungskonzepte und industrieller Fertigungsmethoden (...)“. Immerhin ein Hinweis darauf, wie man sich die Bauweise bei „Fair Wohnen“ möglicherweise vorstellt.

Die Stadtverwaltung schreibt zu dem neuen Geschäftsmodell des IZ in der erwähnten Pressemitteilung, dass das Immobilien Zentrum dieses „neu entwickelte Konzept (...) in konstruktiver Zusammenarbeit mit der Regierung der Oberpfalz, der Stadt Regensburg und den Arbeitgebern der Region“ entworfen habe.

## Hart am Gleis, fair im Preis?

Eine konstruktive Zusammenarbeit scheinen Stadtverwaltung und IZ auch beim Thema „Urbane Gebiete“ zu pflegen. Diese neue Kategorie für Baugebiete wurde Anfang des Jahres von der Bundesregierung eingeführt, um der bundesweiten Wohnungsnot in Ballungsräumen Herr zu werden. In „Urbanen Gebieten“ gibt es unter anderem Lockerungen bei Gebäudehöhe, Lärmschutz und Bebauungsdichte.

Ein Mittel auch für Regensburg? Der Stadtrat beschloss im Rahmen seiner Wohnraumoffensive, die Verwaltung prüfen zu lassen. Ein Gebiet, das dabei von Anfang an vom Planungsreferat ins Spiel gebracht wurde, [nun umgesetzt werden soll und bislang lediglich durch ein weiteres ergänzt wurde](#): Das Areal an der Kirchmeierstraße, entlang der Bahngleise. Da trifft es sich gut, dass man unter dem Dach der IZ-Unternehmensgruppe bereits eine eigene Kirchmeier Projekt GmbH gegründet hat. Vielleicht kann man ja entlang der Bahngleise richtig „fair wohnen“.

Trackback von deiner Website.

Bitte unterstützen Sie eine unabhängige Berichterstattung in Regensburg.

Verein zur Förderung der Meinungs- und Informationsvielfalt e.V.

IBAN: DE1475090000000063363

BIC: GENODEF1R01