



23 Jul  
2018

100 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsbau

## Urbanes Gebiet: „Fair Wohnen“ am Bahngleis

Von Stefan Aigner in Nachrichten

i

Am Dienstag bringt der Stadtrat den Bebauungsplan für ein „Urbanes Gebiet“ an der Kirchmeierstraße auf den Weg. Alle dort entstehenden Wohnungen sollen öffentlich gefördert sein. Doch die Sache hat einen Haken.



**Bebauungsplan Nr. 269**  
**Nördlich der Kirchmeierstraße**

Anlage 5 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungstragen am 24. 07. 2018  
Luftbild

**STADT**  
**REGENSBURG**  
Stadtplanungsamt



*Hier will das Immobilien Zentrum Regensburg das erste „Urbane Gebiet“ Regensburgs errichten.*

„Mindestens 300 Wohneinheiten“ erhofft sich das Planungsreferat der Stadt Regensburg von dem Vorhaben, das „Immobilien Zentrum Regensburg“ (IZ), mit dem man laut einigen Bekunden bei diesem Projekt stets konstruktiv zusammenarbeitet, bewirbt – etwas optimistischer – auf seiner Seite bereits „bis zu 400 öffentlich geförderte Wohnungen“, die man sich bereits jetzt reservieren lassen kann. Es geht um ehemalige Bahnflächen entlang der Kirchmeierstraße. 2,2 Hektar groß ist das Gebiet, für das die Stadträtinnen und Stadträte bei der morgigen Sitzung des Planungsausschusses den Bebauungsplan auf den Weg bringen sollen und in mehrfacher Hinsicht betritt die Stadt Regensburg dabei Neuland.

### Das erste „Urbane Gebiet“

Einerseits ist es das erste „Urbane Gebiet“, das die Stadtverwaltung geprüft und nun zur Entscheidungsreife gebracht hat. Diese neue Kategorie für Baugebiete wurde Anfang 2017 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. Erleichtert hat der Gesetzgeber dabei auch eine Durchmischung mit sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen sowie nicht störendem Gewerbe. Doch die



Drei „Wohnhöfe“, ein „Bürohof“: das „Quartier“ an der Kirchmeierstraße.

Entlang der Kirchmeierstraße sind drei „Wohnhöfe“ und ein „Bürohof“ mit fünf bis sieben Geschossen geplant. Neben Wohnungen sollen „Einzelhandelsflächen, Atelier-Lofts, Gastronomie, Büros sowie eine Kindertagesstätte für zwei Kindergartengruppen und zwei Krippengruppen“ entstehen. Als Grundlage für den städtischen Bebauungsplan dient der Entwurf eines Wiener Architekturbüros, der bei einem Wettbewerb des IZ den Zuschlag erhalten hat.

### 100 Prozent „sozial gefördert“

Der zweite Punkt, den es in Regensburg bislang noch nicht gab: Die hier geplanten Wohnungen sollen, so steht es in der Beschlussvorlage, „alle im sozial geförderten Wohnungsbau (...) errichtet“ werden, konkret mit Mitteln der sogenannten „Einkommensorientierten Förderung“ (EOF). 20 Prozent für die niedrigeren Einkommensstufen EOF I und II, die restlichen 80 Prozent für die Bezieher von Einkommen der höheren Stufe EOF III.

Doch wie funktioniert diese Förderung nun genau?

Auf der Nibelungenkaserne wurde für die freifinanzierten Wohnungen ein anfängliche Kaltmiete von 9,30 Euro pro Quadratmeter festgelegt, für die öffentlich geförderten von 8,30 Euro. Ein Orientierungswert, den man auch für die Kirchmeierstraße annehmen kann.

### „EOF-Wohnungen sind keine Sozialwohnungen.“

Je nach Einkommensstufe – EOF I, II oder III – erhalten Mieter einer EOF-Wohnung einen Zuschuss in Form eines „besonderen Wohngeldes“, um für diese eine „zumutbare Miete“ zu gewährleisten. Bei der niedrigsten Stufe – EOF I – bewegt sich diese zumutbare Miete bayernweit zwischen 3,50 und sechs Euro pro Quadratmeter, bei den Stufen II und III entsprechend darüber. Der Zuschuss wird jeweils individuell für den Mieter festgelegt und dessen Einkommenssituation alle zwei Jahre überprüft.

Das Problem: Bereits nach 15 Monaten darf der Vermieter die Miete wie bei einer frei finanzierten Wohnung erhöhen – in Regensburg sind das bis zu 15 Prozent. Die Erhöhung wird explizit nicht auf das „besondere Wohngeld“ für den Mieter angerechnet. Er muss diese und weitere Erhöhungen komplett alleine tragen.

2012 bis 2018				
	Einkommensstufe	I	II	III
<b>Einkommensgrenzen</b>	Einpersonenhaushalt	12.000 €	15.600 €	19.000 €
	Zweipersonenhaushalt	18.000 €	23.400 €	29.000 €
	jede weitere	4.100 €	5.300 €	6.500 €
	zuz. gl. jedes Kind	500 €	750 €	1.000 €
<b>entspricht gerundet einem Bruttojahreseinkommen von</b>	Einpersonenhaushalt	18.100 €	23.300 €	28.100 €
	Zweipersonenhaushalt	26.700 €	34.400 €	42.400 €
	Alleinerziehende(-r) m. 1 Kind	27.400 €	35.500 €	43.900 €
	Paar m. 1 Kind	33.300 €	43.100 €	53.100 €
	Paar m. 2 Kindern	39.900 €	51.700 €	63.900 €
	Paar m. 3 Kindern	46.400 €	60.400 €	74.600 €

seit 01.05.2018				
	Einkommensstufe	I	II	III
<b>Einkommensgrenzen</b>	Einpersonenhaushalt	14.000 €	18.300 €	22.600 €
	Zweipersonenhaushalt	22.000 €	28.250 €	34.500 €
	jede weitere	4.000 €	6.250 €	8.500 €
	zuz. gl. jedes Kind	1.000 €	1.750 €	2.500 €
<b>entspricht gerundet einem Bruttojahreseinkommen von</b>	Einpersonenhaushalt	21.000 €	27.100 €	33.200 €
	Zweipersonenhaushalt	32.400 €	41.400 €	50.200 €
	Alleinerziehende(-r) m. 1 Kind	33.900 €	43.900 €	53.800 €
	Paar m. 1 Kind	39.600 €	52.800 €	66.000 €
	Paar m. 2 Kindern	46.700 €	64.200 €	81.700 €
	Paar m. 3 Kindern	53.900 €	75.600 €	97.400 €

*Einkommensorientierte Förderung (EOF): eine Übersicht der Regensburger Stadtverwaltung.*

**Ein Urteil vom November 2017 hat diesen Missstand in der bayerischen Wohnbauförderung erst kürzlich bekräftigt.** Die Mietpreisbindung gelte lediglich für eine „juristische Sekunde“, so das Gericht. Fazit: Trotz Förderung über zinsgünstige Darlehen beim Bau gelten für EOF-Wohnungen dieselben Gesetze wie für freifinanzierte. Oder, wie es der Mieterbund ausdrückt: „EOF-Wohnungen sind keine Sozialwohnungen.“

Doch was hat das IZ nun genau auf der Fläche an der Kirchmeierstraße vor, wo die Wohnungen laut Beschlussvorlage „alle im sozial geförderten Wohnungsbau (...) errichtet“ werden sollen?

## 80 Prozent „Werkwohnungen“

Im Dezember des vergangenen Jahres bewarb das IZ sein Vorhaben bereits in einem großen Artikel in der „Immobilienzeitung“, Projekttitel: „Fair Wohnen“. In der Firmengruppe des IZ gibt es bereits eine GmbH mit demselben Namen, den Titel „Fair Wohnen“ hat auch das städtische Planungsreferat in der Vergangenheit bereits in Stadtratsvorlagen übernommen, unter entsprechendem Lob des IZ (**Mehr dazu in unserem Bericht vom August 2017.**). Gebaut werden sollen diese Wohnungen in billiger Modulbauweise, entsprechend definiert ist auch der Geschäftszweck der „Fair Wohnen GmbH“.



*Fünf bis sieben Geschosse sind aktuell geplant.*

Laut Wolfgang Herzog, im Dezember 2017 noch im Vorstand der IZ Holding, liege der Schwerpunkt in der Kirchmeyerstraße „bei geförderten Wohnungen für Senioren und einer Art Werkwohnung für Arbeitnehmer mit unteren und mittleren Einkommen“. Regensburg leide unter einem Mangel an Fachkräften, so Herzog weiter, so dass örtliche Unternehmer für „80 % der Wohnungen“ ein Belegungsrecht für ihre Mitarbeiter erhielten. Anders ausgedrückt: Bei einem Gros der Wohnung wird es sich demnach um Facharbeiterwohnungen am oberen Ende der Förderskala handeln, die angesichts der erwähnten Mängel der EO-Förderung binnen weniger Jahre normales Regensburger Mietniveau erreicht haben werden.

## Kein großer Wurf für bezahlbaren Wohnraum

Insofern dürfte das Vorhaben allenfalls ein Tropfen auf den heißen Stein sein, was das Ringen um bezahlbaren Wohnraum anbelangt, insbesondere, was Geringverdiener betrifft. Eine Übersicht der Stadtverwaltung, wie sich der Bedarf nach Förderstufen I, II und III aufgliedert, ist aller politischen Debatte über dieses Thema zum Trotz bislang nicht bekannt.

Am morgigen Dienstag fällt zunächst nur der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan. Viele Details müssen noch erarbeitet und verhandelt werden, allen voran der städtebauliche Vertrag mit dem IZ, das die Wohnungen gerne 2020 fertigstellen möchte.

i

Tags: [Bauen](#) [Immobilien Zentrum](#) [Mieterbund](#) [Soziales](#) [Stadtrat](#) [Stadtratssitzung](#) [Wohnungsbau](#)

[Trackback](#) von deiner Website.

**Bitte unterstützen Sie eine unabhängige Berichterstattung in Regensburg.**

**PayPal**

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

IBAN: DE1475090000000063363

BIC: GENODEF1R01

**Kommentare (13)**

## Markus Frowein

24. Juli 2018 um 01:15 | #

Also wenn ich das jetzt richtig verstanden habe, werden Wohnungen, die der IZ durch günstige Darlehen billiger bauen konnte, für einen „ganz normalen“, also wie immer total überhöhten Mietzins angeboten und die Stadt übernimmt dann die Differenz, die sich die Mieter (verständlicherweise) nicht leisten können, um damit dem IZ den „ganz normalen“, also wie immer total überhöhten Mietzins garantieren zu können.

Dieses Konstrukt verziert man dann mit dem Attribut „sozial“, plaudert noch ein wenig auf altbekannte neoliberale Art und Weise vom Fachkräftemangel, den zu beseitigen man sich auf die Fahnen geschrieben hat, legt obendrauf noch ein positiv besetztes Wort (Werkswohnung) um zu verschleiern, dass hier wieder die gleichen Gestalten wie immer sich eine goldene Nase daran verdienen, sowohl die Bürger, als auch die Stadt wie eine Weihnachtsgans auszunehmen und ihre Mieter zwischen Bahngleis und Stadt-Autobahn verrotten zu lassen. Die einzige Abwechslung: Mieterhöhung!

Habe ich das jetzt richtig verstanden?

## Barnie Geröllheimer

24. Juli 2018 um 10:17 | #

Vermutlich leider ja.

Werkswohnungen heißt, dass zusätzlich Firmen abkassiert werden um das Belegungsrecht zu erhalten. Diejenigen, die aus Einkommensgründen tatsächlich günstigen Wohnraum benötigen bleiben – wiedereinander – außen vor. Die Stadt und der Stadtrat hätten es aber in der Hand, über den Bebauungsplan mittels Vorgaben zu regeln, wieviele Wohnungen gebaut werden können. Je mehr echte Sozialwohnungen eingeplant werden, desto höher kann halt die GFZ gewählt werden, und umso mehr Wohnungen entstehen insgesamt. Wird aber nicht gemacht. Warum? Fehlender Wille? Beeinflussung? Aber Sonntagsreden der „fortschrittlichen“ Koalition im Rathaus zum Thema soziale Stadt.

## Joey

24. Juli 2018 um 11:01 | #

Das Problem mit Werkswohnungen ist in Deutschland längst bekannt: wegen Scheidungen und Trennungen und dem strengen Mietrecht wohnen irgendwann fast nur noch Leute drin, die mit dem Betrieb selbst nichts (mehr) zu tun haben (z.B. Ex PartnerInnen mit Kind). Rechtlicher Ausweg ist das Wohnheim.

Deswegen haben die Bahn oder Siemens ihre großen Bestände verkauft.

## altstadtkid

24. Juli 2018 um 11:41 | #

fortschrittliche Koalition ist gut Barnie :o)

Piedro

24. Juli 2018 um 11:46 | #

Das ist ein interessanter Weg um öffentliche Gelder zu nutzen um den Eigentümern eine Klientel zu verschaffen, die sich gerade keinen Einstieg in den Wettbewerb leisten kann. Dann kann man schauen wie lange die mithalten können, und wer raus ist macht die Hütte frei für den nächsten, der auch mit öffentlichen Geldern auf den Wohnungsmarkt gebracht wird?

Wenn das ein paar Jahre hält, und jeder bis dann eine leistbare Wohnung erhält, wenn er aus der Mietspirale aussteigen muss und er was günstigeres braucht, wäre unterm Strich alles gut. Ansonsten ist das Modell durchaus verbesserungsfähig.

Piedro

24. Juli 2018 um 11:58 | #

@Barnie Geröllheimer

Das haben sie ganz richtig erkannt: Transferleistungsempfänger sind ausgeschlossen. Sie bekommen kein Wohngeld, die Miete wäre in absehbarer Zeit sowieso unangemessen und der Auszug wäre vorgegeben. Hier wird ein anderer Personenkreis gefördert. Menschen mit einem Einkommen, dass es ihnen am örtlichen Wohnungsmarkt schwer oder gar nicht ermöglicht eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Wenn Firmen sich hier einbringen, um ihren Angestellten ein Bezugsrecht zu erwerben, mag man das kritisch sehen. Welche Unternehmen ihre Werkswohnung aus welchen Gründen abgestoßen haben hat genau gar nichts damit zu tun, dass hier Regensburger Unternehmen in dieses Bezugsrecht investieren. Sollen sie.

Das könnte dazu verwendet werden, einen Teil der Wohnungen auch für Transferleistungsbezieher zu widmen. Zum Beispiel Alleinerziehende, oder Menschen, die nur beschränkt erwerbstätig sind. So werden nicht nur die Bezieher niedriger Einkommen gefördert, um dem Druck auf den Wohnungsmarkt stand zu halten, sie werden in ihrem unmittelbaren Umfeld auch von den Menschen separiert, die noch weniger verdienen und auf Grundsicherung angewiesen sind.

New Urban Brutalism

24. Juli 2018 um 11:59 | #

Dagegen wirken der Wirsing-Bau und das Entrée der JVA Regensburg wie Design-Klassiker.

Herr Dietlmeier könnte letzteres bezeugen; wenn nötig auch vor Gericht!

<https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg/stadtteile/westenviertel/hinter-den-regensburger-gefaengnismauern-21359-art1344372.html>

peter sturm

24. Juli 2018 um 12:13 | #

schwer zu verstehen, was da gerade passiert.

es ist eigentlich eh zwiespältig EOF-wohnungen als sozialwohnungen zu bezeichnen.

vielleicht die stufe I und (schon mit einschränkungen) noch die stufe II.

die stadt hat immer darauf verwiesen, dass stufe I+II-wohnungen gebraucht werden.

die dafür berechtigten sind ja auch auf einer langen warteliste.

wenn jetzt zu 80% zu EOF III-bedingungen gebaut wird sinkt die „sozialwohnungquote“ in richtung null.

warum das ganze jetzt auch noch mit werkswohnungen vermischt wird ist mir unverständlich. dafür bräuchte es doch ein separates programm!

Günther Herzig

25. Juli 2018 um 07:19 | #

Werkswohnungen sind aus einem hier noch nicht gelesenen Grund für den Vermieter attraktiv, weil sie leichter

gekündigt werden können. Die Sozialklausel findet keine Anwendung. Sind der Vermieter und der Dienstberechtigte (Arbeitgeber) identisch, werde ich einen missliebigen Mieter leichter los, indem ich ihm seinen Arbeitsplatz nehme.

Die Eigenschaft „Werkswohnung“ vermittelt also keinen erweiterten Schutz im Sinne des Mietrechts.

Lothgaßler

25. Juli 2018 um 11:26 | #

Ob die Mitglieder des Stadtrats sich den Sachverhalt so genau ansehen/angesehen haben? Genau deswegen muss ein kritisches Auge auf diese Vorhaben gerichtet werden.

Wenn öffentliche Förderung bedeutet, dass die Differenz von „zumutbar“ zu marktkonformer Miete durch den Steuerzahler getragen wird, sonst aber nichts über diese öffentlichen Mittel an Werten geschaffen wird, dann hätte ich doch lieber das Geld in eine städtische Tochter gesteckt und damit einige Wohnungen finanziert.

**Markus Frowein**

25. Juli 2018 um 13:40 | #

@ Günther Herzig (25. Juli 2018 um 07:19)

Der Begriff „Werkswohnung“ ist für mich ein positiv besetzter Begriff, da ich Anfang der 90'er eine sogenannte „Postdarlehenswohnung“ der damaligen Dt. Bundespost sowie einige Jahre später eine weitere Werkswohnung bewohnt habe, was mir einen sehr hohen Kostenvorteil gegenüber vergleichbar großen Wohnungen gebracht hat. Natürlich ist die Wohnung mit dem Job auch weg, das ist die Kehrseite der Medaille.

R.G.

25. Juli 2018 um 17:45 | #

Gibt es in Regensburg eine bebaubare Fläche, die nicht dem Zentrum gehört?

Wieviel Prozent der Förderungen wurden in den vergangenen Jahren an diesen einen Bauträger bzw. mit ihm zusammenhängende Firmen oder sein Firmengeflecht ausgeschüttet?

Günther Herzig

25. Juli 2018 um 18:50 | #

@Markus Frowein:

Das ist ja auch in Ordnung und erfreulich, dass es Dir in der Werkswohnung gut ergangen ist. Ich sollte vor kurzem die rechtlichen Voraussetzungen schaffen für Werksdienstwohnungen Die Wohnungen werden an den Arbeitgeber vermietet, der seinerseits die Wohnung vergibt. Mietnomaden wird es nach einem derartigen Modell kaum geben. Es gibt auch noch andere Vorteile, die der normale Vermieter nicht hat.

## Kommentieren

Name \*

E-mail \*

Website