

„Boden nur noch als Erbbaurecht vergeben“

Ehemalige Stadtbaurätin sieht hohe Grundpreise als Ursache für explodierende Mieten

Von Bettina Dostal

Die Regensburger wollten offensichtlich hören, was die ehemalige Münchner Stadtbaurätin Professor Christiane Thalgotz zum Thema Wohnen zu sagen hat. Knapp 200 Bürger kamen auf Einladung des Architekturkreises, der Sozialen Initiativen und der Initiative „Boom Boom Regensburg“ in das Kolpinghaus.

Warum die Mieten in den Großstädten nicht mehr bezahlbar sind, erklärte Thalgotz gleich zu Beginn. Der deutsche Immobilienmarkt ist für Investoren außerordentlich attraktiv. Deutschland ist ökonomisch und politisch stabil. Das lockt auch Geldanleger aus Saudi Arabien, Russland und China. Und das treibe die Preise an. Mit einer Renditeerwartung in der Mietbranche von zwölf Prozent könne keine andere Anlage mithalten. Gerech ist das nicht, findet die Stadtplanerin. Bereits in den 1970er Jahren habe man in München diskutiert, wie ein Bodenrecht geschaffen werden könne, das die Gewinne begrenzt. „Das ist an den politischen Querelen gescheitert“. In den Jahren danach sei viel saniert worden und man dachte, es sei ausreichend Wohnraum vorhanden.

Betroffen sind 40-Jährige aus der Mittelschicht

„Heute sind vor allem die 30- bis 40-Jährigen aus der Mittelschicht von den hohen Immobilienpreisen betroffen. Sie zahlen so viel für die Miete und die Lebenshaltung, dass sie kein Kapital ansammeln können, um eigenen Wohnraum zu erwerben“, sagt Thalgotz. Die hohen



Die ehemalige Stadtbaurätin von München, Christiane Thalgotz (v.l.), Reinhard Kellner von den Sozialen Initiativen sowie Thomas Eckert und Bernd Rohloff vom Architekturkreis

Foto: bd

Grundstückspreise kommen dazu. Und wenn die Mittelschicht nicht angemessen wohnen könne, zersetze das die Gesellschaft.

Wenn 50 bis 70 Prozent einer Wohnung aus den Bodenkosten bestehen, dürfe Baugrund nicht mehr mit maximalen Preisen auf dem internationalen Markt gehandelt werden.

Thalgotz weiß eine Lösung für das Problem: „Die Privatisierung von Grund und Boden muss ein Ende haben“. Boden soll nur noch als Erbbaurecht vergeben werden. Eigentum bleibe dann in der öffentlichen Hand. Grundstücke sollten grundsätzlich nur noch mit Konzeptausschreibung vergeben werden, die sich an der Zielgruppe ori-

entieren sowie zu limitierten Preisen. Der Preis soll sich an dem orientieren, was auf dem Grundstück erzielt werden kann. Den Kommunen will Thalgotz mehr Handlungsspielraum einräumen. Aber auch verlangen, dass die, die Arbeitsplätze schaffen, auch für den Wohnraum der dort Angestellten sorgen. Denn Arbeitsplätze bedeuten Steuereinnahmen für die Kommunen. Wohnungen brauchen teure Infrastruktur, da will keine Gemeinde investieren.

In der Politik sei das Thema Wohnungsnot bisher nicht angekommen. Abgeordnete hätten offensichtlich kein Problem, eine Wohnung zu finden. Das ändere sich gerade ein wenig. Die Situation auf

dem Wohnungsmarkt in Regensburg schilderte Reinhard Kellner. In den letzten 20 Jahren seien die Hälfte der Sozialwohnungen verlorengegangen. Momentan sind es noch 5000, die Hälfte davon gehören der Stadtbau. Bis zu 3000 Menschen seien von akuter Wohnungsnot betroffen. „Das sind aber nicht nur die sozial Schwachen“, sagt Kellner, sondern auch Menschen, die in Vollzeit arbeiten, sich aber die Mieten auf dem freien Markt nicht leisten können.

Boden ist begrenztes Gut und nicht frei verfügbar

Für den Architekturkreis formulierte Thomas Eckert die Ziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Nur in einer gemischten, vielfältigen Bebauung entstehe eine lebendige Gesellschaft. Die Stadtentwicklung könne nicht unreguliert dem freien Markt überlassen werden. Die Verantwortlichen müssten der Preisspirale entgegenwirken. Mit einem Vorkaufsrecht der Kommune oder Erbbaurecht. Nach der Ausschreibung von Wettbewerben müsse auf die Qualitätssicherung in der Umsetzung geachtet werden.

Für die Stadt sprach der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Anton Sedlmeier. In den letzten Jahren seien in Regensburg doppelt so viele Wohnungen entstanden wie in München. Alle neuen Baugebiete würden über Wettbewerbe gesteuert. Die Vorgaben macht die Stadt. Jährlich kommen aber auch 4500 Neubürger, die eine Wohnung brauchen. Einig waren sich abschließend alle darüber, dass Boden ein begrenztes Gut ist, mit dem nicht spekuliert werden dürfe.