

Kommentar zum Artikel „Trendwende – Koalition probt Abkehr von investorenfixierter Wohnungspolitik vom 01.04.2019

Geht es tatsächlich um die Schaffung bezahlbarer Wohnungen, wenn laut Pressebericht der Koalition auf dem ehemaligen Gebiet der Prinz-Leopold-Kaserne im Stadtosten 360 öffentlich geförderte Wohnungen durch die Stadtbau-GmbH entstehen sollen?

Dreh- und Angelpunkt ist die Mietbelastung für diejenigen Personen, die Anspruch auf das besondere Wohngeld im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) haben, deren Einkommen also innerhalb der gesetzlich festgelegten Einkommensgrenzen liegt.

Die Wohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne werden dem Vernehmen nach frühestens in fünf Jahren zur Verfügung stehen. Niemand weiß, wie sich bis dahin die Mietpreise und Betriebskosten entwickeln. Man kann allerdings davon ausgehen, dass Mieten und Betriebskosten weiter steigen.

Für die Wohnungen der Stadtbau-GmbH auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne wurde die durchschnittliche Erstvermietungsmiete auf 8,30 Euro pro Quadratmeter festgelegt. Mieter der Einkommensstufe I erhalten eine Zusatzförderung von monatlich 2,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Berechtigte Mieter zahlen demnach 6,00 Euro pro Quadratmeter. Dazu kommen die in den öffentlichen Verlautbarungen geflissentlich nicht thematisierten Betriebskosten, die in Regensburg bei 2,52 Euro/Quadratmeter/Monat (siehe Betriebskostenspiegel für Regensburg) liegen. Die Mietbelastung je Quadratmeter beläuft sich somit auf 8,52 Euro.

Unter Zugrundelegung dieser Zahlen müsste z.B. ein alleinstehender Rentner mit einem Jahreseinkommen von maximal 14.000,00 Euro für eine 52 Quadratmeter große Wohnung (2 Zimmer, Küche, Bad) monatlich 443,04 Euro bezahlen, also ca. 38 Prozent seiner monatlichen Rente. Ein Ehepaar mit Kind käme bei einem Jahreseinkommen von maximal 26.000,00 Euro Jahreseinkommen für eine 75 Quadratmeter große Wohnung (3 Zimmer, Küche, Bad) auf eine monatliche Mietbelastung von 639,00 Euro, somit ca. 30 Prozent des monatlichen Einkommens.

In der Einkommensstufe II betragen die jährlichen Einkommensgrenzen für den beispielhaft genannten Personenkreis 18.300,00 Euro bzw. 34.500,00 Euro und in der Einkommensstufe III 22.600,00 Euro bzw. 43.000,00 Euro.

Nach derzeitigen Planungen sollen auf dem Areal der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne nur 20 Prozent der Wohnungen für die unteren Einkommensstufen EOF I und II gebaut werden, 40 Prozent für die höhere Einkommensstufe EOF III.

Der Mieterbund Regensburg bezweifelt, dass die Stadt, sollte es tatsächlich zur Verwirklichung des Projekts kommen, damit einen Beitrag zur Entlastung des Regensburger Wohnungsmarktes leistet.

08. April 2019

Mieterbund Regensburg e.V.