

## MZ-THEMENSCHWERPUNKT SOZIALER WOHNUNGSBAU

Stadtbau und Mieterbund sorgen sich um die weniger betuchten Mieter

# Bauen für normale Familien

**MIETMARKT** Die Stadtbau errichtet in mehreren Vierteln günstige Wohnungen. Der Mieterbund hält das für zu wenig und kritisiert die Stadttochter als unsozial.

VON MARION KOLLER, MZ

**REGENSBURG.** Studierende und Familien mit kleinem Geldbeutel spüren die Wohnungsknappheit. Die Stadtbau GmbH als einzige kommunale Wohnungsbaugesellschaft, bei der immerhin jeder zehnte Regensburger wohnt, und der Mieterbund wollen gegensteuern. Beide engagieren sich für die sogenannte „Sandwich-Schicht“, die weder arm noch begütert ist, sondern ganz normal verdient. Über die Mittel und Wege sind sie aber uneins. Jetzt bringt der Bund um die Vorsitzenden Kurt Schindler und Horst Eifler einen Vorschlag ins Spiel, von dem auch die Stadtbau profitieren würde: Die Stadt solle jährlich zehn Millionen Euro für sozialen Wohnungsbau gewähren.

## Die Durchschnittsmiete stieg in zehn Jahren um 20 Prozent

Beim Gespräch im Büro des Mieterbunds Am Römling bezeichnen Schindler und Eifler die Entwicklung Regensburgs mit Welterbestatus und vielen gut bezahlten Arbeitsplätzen als erfreulich. Die Kehrseite der Medaille sei der angespannte Mietmarkt. „Man muss etwas tun für Bevölkerungsteile, denen es nicht so gut geht“, betont Ex-Bürgermeister Eifler, profunder Kenner der Stadt. „Das kann man nicht so laufen lassen.“ Leidtragende der Wohnungssituation sind nach Einschätzung des Mieterbunds Menschen mit geringem Einkommen, Alleinerziehende, Alte, aber auch Familien mit Durchschnittsverdienst.

Die Wohnsituation werde völlig dem Markt überlassen, kritisieren die beiden Vorsitzenden. In den letzten zehn Jahren ist die Durchschnittskaltmiete in ganz Regensburg nach Zahlen des Mieterbunds um 20 Prozent gestiegen, in der Altstadt sogar um 30. Überhaupt hält der langjährige Stadtrat Horst Eifler das historische Zentrum für ein lehrreiches Beispiel in Sachen Wohnen. Beim Beginn der Altstadtsanierung in den 70er Jahren habe der Stadtrat das Credo geäußert, die gemischte Bevölkerung solle erhalten bleiben. „Aber die Wohnungen werden luxussaniert und das können sich nur Betuchte leisten“, urteilt Eifler.

## Mieterbund wirft der GmbH Fehlentscheidungen vor

Für die Stadt insgesamt wünscht sich der Verein wesentlich mehr Sozialwohnungen. Dass Bauträger in Regensburg bei großen Projekten einen 15-prozentigen Anteil von Apartments mit Sozialbindung errichten müssen, halten Schindler und Eifler für einen Tropfen auf den heißen Stein. Die Quote müsste ihrer Meinung nach bei 30 Prozent liegen wie in München.

Vor allem aber sieht der Mieterbund die Stadtbau als einzige kommunale Wohnungsbaugesellschaft in der Pflicht. Sie müsse Vorbild sein. Die städtische Tochter sei lange führend gewesen im Sozialwohnungsbau und könne es auch weiterhin sein, meinen Kurt Schindler und Horst Eifler. Doch unter der neu-



Im Spiegel der Kritik: In der Pommernstraße baut die Stadtbau GmbH Sozialwohnungen. Zu wenig, befindet der Mieterbund.

Foto: Lex

en Führung seit zweieinhalb Jahren sei die Gesellschaft nicht mehr wiederzuerkennen. Statt mehr Wohnbauprojekte anzupacken, verkaufe die GmbH ihre Anwesen und Grundstücke. Der Mieterbund verweist auf Wittelsbacherstraße 8 und Zandtengasse 1 – „zwei gewaltige Fehlentscheidungen“. Zugleich fielen die in den 60er und 70er Jahren hochgezogenen Wohnungen aus der Sozialbindung. „Es kommen viel weniger nach“, betonen die Vorsitzenden. Dadurch sinke der Bestand an günstigen Mietwohnungen in Regensburg. Ein Dorn im Auge ist den Mietervertretern, dass die Stadtbau nach dem Auslaufen der Sozialbindung sofort die Mieten um 20 Prozent erhöht. Früher sei das langsamere geschehen. Rechtlich sei die Vorgehensweise in Ordnung, doch einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mit sozialem Anspruch stehe das nicht zu Gesicht.

Die Verantwortlichen des Mieterbunds bemängeln, die Stadtbau rufe zu wenig der staatlichen EOF-Mittel (Einkommensorientierte Förderung) für den sozialen Wohnungsbau ab. „Die Stadtbau und andere Baugesellschaften sagen, das ist nicht attraktiv und legen die Hände in den Schoß“, kritisiert Eifler. Zu-

gleich räumt der Mieterbund aber ein, dieses Instrument sei zu kompliziert, das Gesetz solle nachgebessert werden. „Da müssen unsere Landtagsabgeordneten etwas tun.“

An der Universität und der Hochschule Regensburg studieren etwa 30 000 junge Leute. Sie wohnen ein paar Jahre in der Stadt, viele ziehen wieder weg. Vermieter nutzen die Wechsel oft zur Mieterhöhung. Nach Meinung des Regensburger Mieterbunds sollte der Freistaat Studentenwohnheime errichten, um den Markt zu entlasten. Auch bei diesem Thema haben Schindler und Eifler vor, sich an die Landtagsabgeordneten zu wenden.

## Stadttochter investiert die Verkaufserlöse in Neubauten

Geschäftsführer Joachim Becker von der Stadtbau GmbH, der die MZ-Besucherin in seinem weitläufigen Büro am früheren Schlachthofgelände empfängt, sieht zwar großen Druck auf dem Mietmarkt lasten, spricht aber nicht von Wohnungsnot. Auch wenn er in erster Linie betriebswirtschaftlich argumentiert, macht der Stadtbau-Chef dasselbe Problem aus wie der Mieterbund. „Eine normale Familie, die sich gar nicht als Sozialfall betrachtet, hat plötzlich Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden.“ Diese Gruppe falle „hinten“ runter. Der wirtschaftliche

Boom habe nicht nur gut verdienende Ingenieure angezogen, sondern auch Sachbearbeiter. Becker betont: „Wir sollten uns bemühen um einen dauerhaften Mietwohnungsbau für diese Sandwichschicht, die zu reich ist für Sozialwohnungen und zu arm für Eigentum.“ Eine städtische Förderung sei in diesen Fällen sinnvoll.

Zur Kritik des Mieterbunds sagt Becker, die Stadtbau GmbH erstelle so viele Sozialwohnungen, wie sie sich leisten könne. „Man braucht Grundstücke und Geld.“ Den Erlös des Wohngebäudes Wittelsbacher Straße 8 und der Fläche am Donaumarkt investiere die Stadtbau in Wohnungsneubau. Dasselbe werde nach dem Verkauf des Anwesens beim Jahnstadion passieren.

Die heutige Baurate sei sogar höher als früher. 130 Wohnungen werden derzeit errichtet, bis zum Frühjahr wird die Zahl auf 250 anwachsen. 6500 Wohnungen bewirtschaftet die Stadtbau, bis Ende des Jahrzehnts werden weitere 500 entstehen: in der Plato-Wild-Straße, im Südzucker-Areal, in der Konradsiedlung (Brandlberger / Isarstraße). Zukunftsmusik ist laut Becker das Areal auf dem Gelände der früheren Nibelungenkaserne, wo die Stadtbau ebenfalls Wohnungen plant.

Der Geschäftsführer betont, die GmbH sehe sich als Teil der sozial orientierten Wohnungswirtschaft und verfolge nicht das Ziel, große Gewinne zu erwirtschaften. Deshalb würden die 2700 Sozialwohnungen auch nach einem Scoring-Verfahren vergeben, das versuche, den bedürftigsten Bewerber herauszufinden.

Becker gibt zu bedenken, nach Auslauf der Sozialbindung verlange die Stadtbau maximal 20 Prozent mehr Miete. Theoretisch könne sie diese alle drei Jahre erhöhen. „Allerdings wird der Mietspiegel auch in unse-

rem Haus als Obergrenze angesehen.“ Diesen Mietspiegel verfasst der Mieterbund.

Die Wohnungen der Stadtbau, die nicht unter die Sozialbindung fallen, kommen laut Becker der Sandwichschicht zugute. „Sie werden zwar nach Sozialkriterien vermietet, aber auch an Leute, die mehr verdienen.“

Den Vorwurf des Mieterbunds, die Stadtbau schöpfe die EOF-Gelder nicht aus, kontert Becker: Die GmbH nehme im Gegenteil fast die gesamten, der Oberpfalz zustehenden Fördergelder in Anspruch. „Wir haben mehr als 700 EOF-geförderte Wohnungen im Bestand.“ Es handle sich zwar um ein schwerfälliges, stark reglementiertes Instrument. „Die Bewohner müssen starre Einkommensgrenzen erfüllen.“ Aber es sei besser als nichts.

## Anteil der Sozialwohnungen verteuert Kosten der Käufer

Einen höheren Sozialwohnungsanteil als 15 Prozent bei Bauvorhaben lehnt der Fachmann ab. Er hält nicht viel von ausgeprägtem Regelwerk. Jede neu gebaute Wohnung sei gut für die Stadt. Auch wer in eine Eigentumswohnung zieht, überlasse seine alte Bleibe einem neuen Mieter. Je höher der Sozialanteil an einem Bauvorhaben ist, desto mehr müssen die anderen zahlen“, gibt Becker zu bedenken.

Den Vorschlag des Mieterbunds, dass die Stadt jährlich zehn Millionen Euro gewähren solle, begrüßt Becker. „Das wäre sicherlich eine Erleichterung für den Wohnungsmarkt.“ Zumal in Regensburg derzeit keine kommunale Förderung existiere.

Ein bisschen wundert sich Joachim Becker aber auch über die Diskussion. Er lebte lange in Heidelberg, das traditionell hohe Mieten aufweist. „Die dortige Bevölkerung hat sich daran gewöhnt und weicht ins Umland aus.“

Horst Eifler, Kurt Schindler und Joachim Becker (von links) Fotos: Koller

