



Rund 50 Wohnungen errichtet die Stadtbau GmbH heuer in der Guerickestraße.

Foto: Lex

Studie belegt: Wohnraum wird knapper und teurer

EXPERTISE Im Jahr 2017 fehlen fast 3700 Mietwohnungen. Sind die Genehmigungsverfahren zu langsam oder stiehlt sich der Bund aus seiner Verantwortung?

VON ERNST WALLER, MZ

REGENSBURG. Experten schlagen Alarm: Bereits in fünf Jahren würden in Regensburg mehr als 3680 Mietwohnungen fehlen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Pestel-Instituts. „Wenn der Wohnungsbau in Regensburg nicht deutlich zulegt, klappt eine enorme Lücke. Dann werden bezahlbare Wohnungen zur Mangelware“, sagt Matthias Günther. Der Leiter des Instituts sieht beim Mietwohnungsbau „enormen Bedarf“. In den letzten Jahren sei eine Menge versäumt worden. Die „größte Bausünde“ sei gewesen, dass zu wenig neu gebaut würde. Vor allem der Mietwohnungsbau sei generell zurückgegangen. Schuld daran seien schlechte Rahmenbedingungen.

„Es war einfach zu unattraktiv, Mietwohnungen zu bauen“, sagt Günther. So habe es in Regensburg im vergangenen Jahrzehnt einen nur geringen Neubau von Wohnungen gegeben: Gemessen am gesamten Wohnungsbestand seien dies lediglich 0,97 Prozent pro Jahr.

Der Wohnungsbedarf steigt

Um gutes und bezahlbares Wohnen zu sichern, müsse der Wohnungsneubau deutlich attraktiver gemacht werden. Einen Teil der Wohnungsknappheit habe die Bundespolitik mit verschuldet. Die Quittung dafür bekämen jetzt die Menschen, die es auf dem Wohnungsmarkt ohnehin schwer hätten, eine passende und vor allem bezahlbare Wohnung zu finden. Joachim Becker, Geschäftsführer der Stadtbau GmbH, bestätigt das Ergebnis der Studie „im Großen und Ganzen“. Regensburg wachse pro Jahr um etwa 1500 Einwohner und darunter seien viele Singles. Der Bedarf sei somit enorm: 800 bis 1000 neue Woh-

nungen würden pro Jahr in der Stadt benötigt, sagt der Geschäftsführer.

Becker betont auch, dass die kommunale Wohnungsbaugesellschaft heuer etwa 130 neue Wohnungen baue. Aber: „Wir stoßen an die Grenzen der Finanzierung.“ Aufgrund des Angebotsdefizits kommt es laut Becker zu „preislichen Verwerfungen“ auf dem Markt. „Hier liegt das eigentliche Hauptproblem.“

Das Pestel-Institut spricht in seiner Studie von einem „Neubau-Defizit“. Dem widerspricht der Stadtbau-Chef. „In Regensburg findet sehr viel Wohnungsneubau statt“, sagt er. Aber: „Politik und Verwaltung sind zu ermutigen, die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen“. Der Weg bis zur Baugenehmigung sei „in Regensburg doch eher ein langer“. Als Hindernis stuft Joachim Becker derzeit die Regelung ein, wonach alle großen Bauprojekte einen Anteil von

15 Prozent an öffentlich gefördertem Wohnraum haben müssen. Die öffentlichen Vorgaben und die Vergabeverfahren dafür seien viel zu kompliziert; die Stadtbau habe im Bereich der geförderten Wohnungen bereits Leerstände. Bindungsfreie Wohnungen seien besser, um schnell am Markt reagieren zu können.

„Seit 2009 ist nicht viel passiert“

„Wir haben insgesamt viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum in Regensburg“, sagt auch Kurt Schindler, der Vorsitzende des Mieterbunds. Seit 2009 sei auf diesem Gebiet in der Stadt nicht mehr viel passiert, widerspricht Schindler dem Stadtbau-Chef. „Wenn nicht eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft für preiswerte Wohnungen sorgt, wer bitteschön dann?“, fragt er.

„Endlich sagt mal jemand anderer, was wir seit langem sagen“, sieht sich OB Hans Schaidinger durch die Studie bestätigt. „Seit 2005 betonen wir, dass wir hier was tun müssen und wir tun es auch“. Der OB nennt als Beispiele dafür u. a. die Bauprojekte in der Konradsiedlung und den Kauf des Areals der ehemaligen Nibelungenkaserne. Regensburg leide unter dem „Fluch der guten Tat“: Da die Stadt boome, sei die Nachfrage nach Wohnraum wesentlich stärker als in anderen Städten. Der OB kritisiert, dass sich der Bund völlig aus der Förderung des Mietwohnungsbaus zurückgezogen habe. „Der Bund tut nichts“, moniert Schaidinger.

Genehmigungsverfahren würden in der Stadt schneller laufen als anderswo. Bürokratische Hürden würden aber durch den Bund aufgebaut. „Jede Heuschrecke muss ausführlich begutachtet werden.“ 15 Prozent Anteil sozialer Wohnungsbau bei Großprojekten stuft auch der OB als „Hindernis“ ein, im Gegensatz zu Becker aber als „gewolltes Hindernis“. „Wir pflegen eben nicht nur Investoren, sondern auch unsere Bürger“, betont OB Hans Schaidinger.

WWW.MITTELBAYERISCHE.DE



Internet-Umfrage

Gibt es genug bezahlbaren Wohnraum in Regensburg?

20 % Ja



80% Nein



Stand: 13.06.20 Uhr

PROJEKTE DER STADTBAU

► **Rund 130** Mietwohnungen baut die Stadtbau GmbH laut Geschäftsführer Joachim Decker in diesem Jahr, dies sei „weit mehr“ als in den vergangenen Jahren.

► **In der Konradsiedlung** würden etwa 50 Wohnungen entstehen, in der Guerickestraße (hinter dem Josefskrankenhaus) mehr als 80.

► **In der Guerickestraße** seien insgesamt 180 neue Wohnungen vorgesehen. Im Baugebiet „Candis“ auf dem Areal der ehemaligen Zuckerfabrik plane die Stadtbau rund 80 Wohnungen.



Joachim Becker

Foto: altrofoto.de