

15-01-2013

NACH EXPERTENRUNDE IM RATHAUS

Wohnungsmarkt: Die Sozialquote wird erhöht

Empfehlen 7

„Konstruktive Gespräche“ seien es gewesen, heißt es in einer **Pressemitteilung der Stadt [1]** zum Treffen von Politikern und Fachleuten in Sachen Wohnungsbau am Montag. Und tatsächlich scheint eine Sozialquote von 20 Prozent in Neubaugebieten nun in Kürze beschlossen zu werden. Dennoch gibt es innerhalb der Koalition noch einige Diskussionen. Die Basis macht das unruhig. Ein SPD-Ortsverein hat die Fraktion zwischenzeitlich gar aufgefordert, die Koalition mit der CSU „zu überdenken“.



Keine Sozialquote: Das Areal am Alten Schlachthof. Foto: Tilmann Riechers/Archiv

Die 20-Prozent-Quote bleibt. Das ist das wesentliche Ergebnis der Konferenz, die Oberbürgermeister Hans Schaidinger für den heutigen Montag anberaumt hatte. Gemeinsam mit Fachleuten der Verwaltung, Stadträten und Vertretern des Mieterbunds diskutierten Joachim Becker, Geschäftsführer der Stadtbau, und Dagmar Kierner, Vorstandsmitglied des Wohnungsbau- und Siedlungswerks das altbekannte Problem: In Regensburg fehlt bezahlbarer Wohnraum.

Und auch wenn es bei Becker und Kierner für Zähneknirschen sorgte und auch die CSU-Fraktion in der Vergangenheit andere Vorstellungen bekundet hatte, steht nun fest: Die von der Stadtverwaltung vorgeschlagene Verpflichtung, in neuen Baugebieten 20 Prozent öffentlich geförderten und damit mietgünstigen Wohnraum zu errichten, soll nun so bald wie möglich vom Stadtrat beschlossen werden.

Wie hoch ist eine „wirtschaftlich darstellbare“ Miete?

Unklar bleibt nun nur noch, wie verfahren wird, wenn es keine staatlichen Fördermittel gibt. Bislang sah die Verwaltungsvorlage vor, Investoren dann zu verpflichten, stattdessen Wohnungen zu bauen, deren Miete sich nach dem jeweils gültigen Mietspiegel richtet (derzeit 6,73 pro Quadratmeter) – ohne den ansonsten üblichen Neubauschlag von 15 Prozent. Kierner und Becker bezeichneten diese Vorstellung als „wirtschaftlich nicht darstellbar“.

Nun erhielt die Verwaltung, wie es in einer städtischen Pressemitteilung heißt, „den Auftrag, eine Formel zu finden, die den Spagat zwischen günstiger Miete und wirtschaftlicher Machbarkeit für den Investor schafft“. Innerhalb der Koalition gibt es derzeit heftige Diskussionen darüber, wie hoch der „wirtschaftlich machbare“ Quadratmeterpreis ausfallen soll. Von Investoren gibt es Forderungen, die bei neun Euro und darüber liegen. Am Montag war von einem Preis um acht Euro die Rede. Ein Beschluss soll spätestens im Februar fallen.

Ursprünglich wollte der Stadtrat bereits am 4. Dezember eine Erhöhung der Quote von 15 auf 20 Prozent beschließen [2]. Allerdings hatten Schaidinger und CSU-Fraktionschef Christian Schlegl in der entsprechenden Sitzung darauf gedrängt, den Beschluss zu vertagen. Ungewöhnlich, angesichts der Tatsache, dass Schaidinger selbst den Vorschlag mitunterzeichnet hatte.

Eingabe des Mieterbunds kein Thema

Der Oberbürgermeister begründete die angeblich notwendige Vertagung damals unter anderem mit einer Eingabe des Mieterbunds an den Stadtrat. Der fordert, der Tochtergesellschaft Stadtbau straffere Zügel anzulegen, um die derzeitige Mietpreisentwicklung zu dämpfen (Mehr darüber [3]). Darüber hinaus fordert der Mieterbund ein kommunales Förderprogramm für den Wohnungsbau.

Im Rahmen einer Pressekonferenz im Vorfeld des heutigen Treffens machte der Mieterbund einen Fall öffentlich, in dem die Stadtbau nach einer Gebäudesanierung die Miete um 123 Prozent erhöht hatte – von 4,09 auf 9,13 Euro pro Quadratmeter.

Bei der Konferenz am Montag indes spielte die Eingabe des Mieterbunds zur Überraschung einiger Beteiligten keine Rolle. „Der Oberbürgermeister hat ganz verwundert getan, als er darauf angesprochen wurde. Das Eine hänge doch mit dem Anderen nicht zusammen“, berichten Teilnehmer.

SPD-Basis: „Koalition mit der CSU überdenken“

Die ständigen Verzögerungen bei der Durchsetzung einer Sozialquote und die öffentlich wahrgenommenen Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Koalition – etwa was die Mietpreispolitik der Stadtbau angeht – sorgen zwischenzeitlich für Verstimmung bei der Basis der SPD.

Der Ortsverein Stadtkosten hat die SPD-Fraktion mittlerweile sogar aufgefordert, „die Koalition mit der CSU zu überdenken und für Mehrheiten zu sorgen, die eine für die Regensburger Mieter erträgliche Politik möglich machen“ [4]. Von Fraktionschef Hartl war dazu am Montag kein Kommentar zu erhalten.



Sozialquote 15 Prozent: Das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik. Foto: Archiv/ Mirwald

Im Stadtkosten befinden sich mit dem „Marina-Quartier“ (Alter Schlachthof) und der ehemaligen Zuckerfabrik, „Candis“ genannt, zwei große Baugebiete, auf denen in den nächsten Jahren ein neuer Stadtteil entstehen soll. Am Alten Schlachthof gilt die Sozialquote nicht.

Ausnahmen, Verhandlungen und ein „Saure-Gurken-Grundstück“

Die Begründung dafür bleibt recht schwammig. Das Areal wurde erst 2011 verkauft [5] (damals an die C.A. Immo [6], die mit etwa 30 Prozent der Fläche mittlerweile nur noch Junior-Partner bei der Schlachthof-Bebauung [7] ist). Insofern hätte die damals schon gültige 15-Prozent-Quote eigentlich auch für den sieben Hektar großen Schlachthof greifen müssen. Zur Begründung, warum dies nun nicht der Fall ist, hieß es zuletzt von OB Hans Schaidinger, dass entsprechende Ausschreibungen und Verhandlungen bereits weit vor 2010 begonnen hätten. Den Großteil der Fläche dort bebaut nun das Immobilienzentrum. Die Durchschnittspreise pro Quadratmeter liegen jenseits der 3.000 Euro. [8]

Der erste Abschnitt des Zuckerfabrik-Geländes – Eigentümerin ist die Ferdinand Schmack GmbH – ist das erste Baugebiet überhaupt, auf dem die Sozialquote (15 Prozent) umgesetzt wird. Die Wohnungen entstehen – genehmigt unter mehreren Ausnahmeregelungen – direkt an der Straubinger Straße und bilden eine Art

Lärmschutzriegel für den Rest des Areals [9] . Entsprechend werden dort nur Mieter aus der untersten Einkommenskategorie einziehen. Als Bauherrin fungiert die Stadtbau GmbH.

Stadtbau-Chef Joachim Becker sprach in der Vergangenheit von einem „Saure-Gurken-Grundstück“. „Wir sind als Notnagel gezwungen worden, dort zu bauen.“ Tatsächlich hat die Stadtbau das Gelände für knapp 400 Euro pro Quadratmeter von der Schmack GmbH gekauft und ursprünglich überhaupt nicht geplant, dort sozialen Wohnungsbau zu betreiben. Entsprechend deutlich hatte Becker in der Vergangenheit gegen die Sozialquote opponiert. Doch zumindest in diesem Punkt scheint die Koalition den Stadtbau-Chef etwas gebremst zu haben..