



Das neue Wohnquartier der Stadtbau an der Daimlerstraße. Der Stadtrat will nun die städtische Immobiliengesellschaft stärken.

Foto: Matthes

# Die Wohnbau-Vorschläge im Check

**POLITIK** Die MZ hat das Konzept der Stadt einem Experten gezeigt. Er sagt: „Je unattraktiver das Vermieten wird, desto weniger Mietwohnungen wird es geben.“

VON JULIA RIED, MZ

## Billiger Wohnungen bauen mit weniger Stellplätzen

Schon bisher wurde in Regensburg die Zahl der Stellplätze für Wohnanlagen, die durch mehrere Buslinien im 20-Minuten-Takt angebunden sind, zum Teil um 20 Prozent reduziert. Nun wurde die Regelung so geändert, dass sie auch andere Takte berücksichtigt, und ein Absatz zu öffentlich gefördertem Wohnungsbau ergänzt. Hier werden 30 Prozent weniger Parkplätze geschaffen, ausgenommen sind Wohnungen für die höchste Einkommensstufe. Das Ziel der Maßnahme erklärt SPD-Fraktionschef Norbert Hartl so: „Dann verbilligt sich der Bau.“ Davon profitiere bei Stadtbau-Projekten die städtische Tochter. Bei einer Zusammenarbeit mit Investoren steige deren Bereitschaft, die von der Stadt geforderten 20 Prozent an Sozialwohnungen zu bauen.

Die Kritik im Stadtrat: „Ein privater Investor wird deswegen die Mieten nicht niedriger ansetzen“, sagt Christian Schlegl, der für die CSU-Fraktion das Paket kritisierte.

Das sagt der Experte: „Jede Maßnahme, die dazu geeignet ist, sinnvoll die Kosten zu reduzieren, ist begrüßenswert“, sagt Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung. Für einen Investor sei das ein Bauanreiz und es helfe so auch Mietern.

## Die städtische Tochter Stadtbau stärken

Die Stadt will das Eigenkapital ihrer Immobilientochter erhöhen, um diese handlungsfähiger zu machen, etwa durch Übertragung von städtischen Erbbaurechtsgrundstücken oder ver-

billigte Abgabe weiterer Grundstücke in Einzelfällen. Die Stadtbau soll zu dem nicht mehr nach der „Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen“ ausschreiben. Damit spare sich die Stadtbau bis zu zwei Millionen Euro jährlich.

Die Kritik im Stadtrat: „Das ist schön, dass die Stadtbau dann das Geld hat“, argumentiert Schlegl für die CSU. Aber es gebe bisher „keinerlei Ansätze, dass die Stadtbau eine einzige Wohnung mehr baut“.

Das sagt der Experte: „Ich bin kein Freund des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.“ „Es wird wahnsinnig viel Geld ausgegeben, um einige wenige glücklich zu machen.“ Für sinnvoller hält er eine zielgerichtete Förderung, etwa durch Wohngeld. Das Engagement der Stadtbau verhindere zudem, dass Investoren in diesem Segment tätig werden. Die Lockerung der Ausschreibungsbedingungen hält er für prinzipiell sinnvoll. Er weist jedoch auf das höhere Risiko und den höheren Aufwand hin, wenn Verantwortliche von einem „Mustervertrag“ abweichen und alles frei verhandeln.

## Mehr Kündigungsschutz und Grenzen bei Mieterhöhungen

Die Stadt beantragt bei der Staatsregierung die Aufnahme in eine „Gebietskulisse“ der Wohngebiete-Verordnung, wodurch sich bei Umwand-

### DER EXPERTE



**Prof. Dr. Steffen Sebastian** ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der International Real Estate Business School an der Universität Regensburg und Direktor an ihrem „Center for Finance“ sowie Forschungsprofessor am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung.

lung in Eigentumswohnungen, die dann verkauft werden, die Fristen bei Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung auf zehn Jahre verlängern. Außerdem hat die Stadt einen Antrag gestellt, dass für Regensburg weiter der Paragraf der „Kappungsgrenzen-Verordnung“ gilt, nach der bei Altvermietungen die Miete nur um bis zu 15 Prozent erhöht werden darf. Die Mietpreispbremse bei Neuvermietungen gilt bereits.

Die Kritik im Stadtrat: „Das ist ein Gesetz, das vom Bund beschlossen wurde“, sagt CSU-Stadtrat Schlegl in Bezug auf die „Kappungsgrenzen-Verordnung“. „Mit diesem Beschluss baust du keine einzige Wohnung“ – das gelte auch für den Antrag, der sich auf die Kündigungsfristen bezieht.

Das sagt der Experte: „Durch die Mietpreispbremse sinkt natürlich die Attraktivität von Wohnungsbau-Investment, auch von Neubau.“ Dasselbe gelte für die „Kappungsgrenzen-Verordnung“, die außerdem „total ungerecht“ sei. Davon profitierten Mieter, die 30 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zahlten, die immer noch 20 Prozent unter dem Marktpreis liege. „Es wird auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Mieter und Vermieter überhaupt nicht geachtet.“ Auch die Verlängerung des Kündigungsschutzes in bestimmten Fällen geißelt er als Überregulierung. „Wenn Sie versuchen, den Markt so auszuschalten, rutschen Sie immer ein Stück tiefer in eine Regulierungsspirale hinein.“

## Wohnbau mit schnelleren Verfahren beschleunigen

Der Planungsausschuss entschied: „Die Entwicklung von neuen Baugebieten wird künftig nicht mehr über Umlegungsverfahren betrieben.“ Die Grundstückseigentümer müssten ihr Land an die Stadt verkaufen. Handle es sich um einen Eigentümer, könne der auch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt unterschreiben. Die Kommune will sich so das „Umlegen“ sparen, bei dem Grundstücke mehrerer Eigentümer in langwierigen Abstimmungen zugeschnitten werden.

Die Kritik im Stadtrat: Die Praxis „alles aus einer Hand“ werde „seit 30 Jahren in der Stadt Regensburg gelebt“, betont CSU-Mann Schlegl.

Das sagt der Experte: „Das halte ich schon für einen sehr heftigen Eingriff. Wenn die Verwaltungseffizienz in faktische Enteignung ausartet, geht das zu weit.“ Die Schaffung von Bauland werde dadurch erschwert.

## Einen runden Tisch für weitere Vorschläge einrichten

Ein „Bündnis für Wohnen“ aus Vertretern der Stadt, von Immobilienunternehmen, Genossenschaften, Mietervereinigungen und der Stadtbau soll „adäquate Maßnahmen“ für mehr bezahlbaren Wohnraum entwickeln.

Die Kritik im Stadtrat: „Glauben Sie, dass ein runder Tisch was baut?“, fragte Schlegl von der CSU schon in der Ausschusssitzung polemisch.

Das sagt der Experte: „Gespräche sind sicherlich sinnvoll, aber ich erwarte mir keine grundsätzlichen Änderungen.“

ANZEIGE

Porzellan · Haushalt · Geschenke

## SCHREINER

seit 1874



KitchenAid

Vorführung am  
Fr. 18. & Sa. 19.  
September 2015

Schwarze-Bären-Straße  
www.schreiner-regensburg.de