

Trotz Wohnungsnot: 14 Etagen stehen fast leer

WOHNEN Ein Hochhaus, das saniert werden soll, ist seit einem Jahr nur zu einem kleinen Teil belegt. Der Mieterbund kritisiert die Strategie des Eigentümers Stadtbau.

VON JULIA RIED, MZ

REGENSBURG. Günstigen Wohnraum gäbe es an dieser Adresse reichlich: 14 Stockwerke zählt das Hochhaus des kommunalen Wohnungsunternehmens Stadtbau in der Alfons-Bayerer-Straße 2 im Stadtwesten, 57 Parteien finden hier Platz – theoretisch. Doch nicht mal ein Fünftel der Wohnungen ist derzeit belegt, wie ein Blick auf die Klingelschilder zeigt und Nachbarn schon seit Monaten auffällt. Stadtbau-Chef Joachim Becker erklärt den Leerstand so: „Das ist nicht vermeidbar.“ Das Haus stehe zur Sanierung an und die sei nicht möglich, solange dort Mieter wohnen. Der Mieterbund Regensburg kritisiert das vehement. Vorsitzender Kurt Schindler fordert, „dass die Stadt das regelt und die Wohnungen belegt“. Sie solle die Wohnungen zur Zwischennutzung Menschen in Not zur Verfügung zu stellen.

Auch Anwohnerin Erika Utner fällt negativ auf, dass seit einem Jahr nur noch in wenigen Wohnungen abends die Lichter angehen. „Warum steht das alles leer?“, fragt sie. „Das kann ich nicht nachvollziehen.“ Die 75-Jährige hatte sich in einem Leserbrief zum Thema Wohnungsknappheit in Regensburg mit der Bemerkung an uns gewandt, das Haus sei „inzwischen zur bevorzugten ‚Tauben-Residenz‘ avanciert mit Rundumfernseite in eines der teuersten Wohngebiete der Stadt“. „Sollte es für die Stadtbau so schwierig sein, für die restlichen Bewohner geeigneten Wohnraum zu finden?“

Stillstand seit gut einem Jahr

Einfach sei es nicht, die verbliebenen Parteien zum Umzug zu bewegen, sagt Stadtbau-Geschäftsführer Becker. „Die jetzt noch drin sind, sind schon die Hartleibigen.“ Acht, neun Wohnungen in dem gut 50 Jahre alten Haus seien derzeit noch belegt – vor einem Jahr waren es einer Erhebung des Mieterbunds zufolge zehn. Obwohl die Stadtbau die anstehende Sanierung bereits Mitte 2014 bekanntmachte und Becker zufolge „seit gut einem Jahr“ die Mieter bei der Suche nach einer neuen Wohnung berät, ihnen Ersatz-Angebote macht, ging 2016 also kaum etwas voran. Becker sagt zur Erklärung: „Wir führen die Gespräche mit den Bewohnern mit größerer Geduld, als dies ein privater Unternehmer machen würde.“

Schindler vom Mieterbund Regensburg dagegen kritisiert, die Stadtbau verfolge mit ihrer Sanierungs-Strategie vorrangig wirtschaftliche Interessen. „Der Regelfall ist, dass bei Belegung sa-



Dieses Hochhaus der Stadtbau im Stadtwesten steht seit einem Jahr zum großen Teil leer.

Foto: Lex

niert wird“, sagt er. „Bei der Stadtbau ist es aus wirtschaftlichen Gründen üblich, leerstehende Häuser zu sanieren.“ Für ein kommunales Unternehmen sei dies „nicht angemessen“. Komme es zu Leerstand, solle dieser für sinnvolle Zwischennutzungen zur Verfügung stehen – wie in der Altdorferstraße, wo auf Anregung des Mieterbunds von Ende 2015 in elf Stadtbau-Wohnungen, die zur Sanierung anstehen, Alleinerziehende und Familien mit Kindern in Notlagen leben.

Becker kontert: „Der Eingriff in die Gebäudesubstanz ist bei einer vollständigen Sanierung mittlerweile so groß, dass ein zeitgleiches Verbleiben von Bewohnern nicht vorstellbar und nicht sinnvoll ist“, erklärt er. So seien beispielsweise Asbestsanierungen nur in leeren Gebäuden möglich, weil sonst die Schadstoffbelastung zu hoch für die Mieter sei. Deshalb gebe es nur „ganz wenige Situationen“, in denen die Stadtbau bewohnte Häuser sanieren. Ansonsten gelte: „Das verlängert

die Bauzeit ungemein und es werden die Nerven der Bewohner belastet.“ Dies gelte vor allem für ältere Menschen, die sich oft in ihrer Wohnung aufhalten und unter Umständen gesundheitlich eingeschränkt sind.

Übergangsquartiere reichen aus

Was das Projekt in der Altdorfer Straße angeht, so sei offenbar der Bedarf an solchen Übergangsquartieren gedeckt, sagt Becker. Stadtsprecherin Juliane von Roenne-Styra bestätigt dies:

„Die reichen uns aus. Mehr schaffen wir im Moment auch aus personellen Gründen nicht.“ Die Stadt müsse die Bewohner intensiv betreuen. Für eine solche Zwischennutzung kämen ohnehin nur Wohnungen frage, die mindestens ein Jahr zur Verfügung stehen.

Was das Haus in der Alfons-Bayerer-Straße angeht, so strebt die Stadtbau an, dass es Mitte dieses Jahres komplett leer und damit sanierungsbereit ist. „Ich bin überzeugt, wir werden das schaffen“, sagt Becker.

INTERVIEW



ALEXANDER SCHÜRT

Projektleiter im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

➔ Haben Sie weitere Fragen? Schreiben Sie uns! regensburg@mittelbayerische.de

Leerstand nötig

Das Institut für Bau-, Stadt- und Raumforschung schätzt, dass es in Regensburg 2,3 Prozent Leerstand gibt. Das sei für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wichtig, heißt es. Wieso?

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist ein Leerstand von zwei bis drei Prozent notwendig. Einerseits für die Fluktuation, um die Umzüge zu realisieren, andererseits, weil Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen stattfinden. Wenn es weniger wird, haben wir ein Knappheits-Problem.

Inwieweit lässt sich sanierungsbedingter Leerstand vermeiden?

Wenn Sanierungsbedarf besteht, ist Leerstand häufig für eine gewisse Zeit kaum zu umgehen. Wenn bewohnte Häuser renoviert werden, ist mit erheblichen Belastungen für die Bewohner zu rechnen. Außerdem kann es sein, dass dadurch Maßnahmen verteuert werden, was sich dann auch wieder in der Miete widerspiegelt.

DER STANDORT



MZ-Infografik