

[regensburg-digital.de](https://www.regensburg-digital.de)

## „Fair Wohnen“ oder: die Subventionierung eines Geschäftsmodells

9-11 Minuten

---

24 Aug 2018

Wie der Freistaat hohe Mieten sponsert

**Das „Immobilien Zentrum Regensburg“ bemängelt in einem Werbespot wie unfair es auf dem Regensburger Wohnungsmarkt zugeht und präsentiert sich unter dem Motto „Wir finden das nicht fair“ als Retter in der Not.**

„Das sind die Menschen, die unsere Gesellschaft zusammenhalten. Sie unterrichten unsere Kinder, sorgen für Ordnung und pflegen unsere Kranken. Kurz: Sie kümmern sich darum, dass der Laden läuft. Nur: Wenn Regensburg wächst, dann wächst es nicht für sie. Die Wohnungen werden teurer und teurer und die, die sich um uns kümmern, können sich den Wohnraum kaum noch leisten.“

Es klingt wie eine deutliche Wachstumskritik, die da am Anfang eines Videos steht, das kürzlich im Internet veröffentlicht wurde. Es handelt sich allerdings nicht um einen Wahlwerbespot der Linken oder einen Agitpropstreifen der Initiative „Recht auf Stadt“, sondern um einen recht smart gemachten Werbespot der [„Immobilien Zentrum Regensburg Holding“ \(IZ\)](#), einem der größten Player auf dem hiesigen Immobilienmarkt. Das IZ findet nämlich, so heißt es in dem Video weiter, diesen oben beschriebenen Zustand „nicht fair“. Deshalb habe man sich „mit der Stadt Regensburg und dem Freistaat zusammengesetzt und eine Alternative überlegt“. Herausgekommen dabei ist: „Fair Wohnen baut Wohnungen, die sich jeder leisten kann.“

Diese Alternative hat sich freilich nicht das IZ überlegt. Es handelt sich schlicht um die „Einkommensorientierte Förderung“ (EOF) des Freistaats Bayern, die seit 2002 den klassischen

Sozialwohnungsbau abgelöst hat, und auf die sich das IZ mit seiner „Fair Wohnen GmbH“ spezialisiert hat. Ein neues Geschäftsmodell.

## Was sind EOF-Wohnungen?

EOF-Wohnungen unterliegen keiner Preisbindung. Trotz staatlicher Förderung des Baus über zinsgünstige Darlehen wird die Erstvermietungsmiete, die ein Investor verlangen darf, in Abstimmung mit der Regierung anhand der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ festgelegt. Dem Mieter wird, je nach Einkommensstufe – EOF I bis III – anschließend ein staatlicher Zuschuss gewährt, um die Differenz zwischen der so festgelegten Erstvermietungsmiete und der für ihn „zumutbaren Miete“ auszugleichen – in Regensburg sind das zwischen sechs (EOF I) und acht Euro (EOF III). Anfang des Jahres wurden die Einkommensgrenzen für die einzelnen Förderstufen angehoben. Im Grunde subventioniert der Freistaat also nicht bezahlbaren Wohnraum, sondern immer höhere Mieten, die sich immer weniger leisten können.

2012 bis 2018				
	Einkommensstufe	I	II	III
<b>Einkommensgrenzen</b>	Einpersonenhaushalt	12 000 €	15 600 €	19 000 €
	Zweipersonenhaushalt	18 000 €	23 400 €	29 000 €
	jede weitere	4.100 €	5.300 €	6.500 €
	zuzgl. jedes Kind	500 €	750 €	1.000 €
<b>entspricht gerundet einem Bruttojahreseinkommen von</b>	Einpersonenhaushalt	18.100 €	23.300 €	28.100 €
	Zweipersonenhaushalt	26.700 €	34.400 €	42.400 €
	Alleinerziehende(-r) m. 1 Kind	27.400 €	35.500 €	43.900 €
	Paar m. 1 Kind	33.300 €	43.100 €	53.100 €
	Paar m. 2 Kindern	39.900 €	51.700 €	63.900 €
	Paar m. 3 Kindern	46.400 €	60.400 €	74.600 €
seit 01.05.2018				
	Einkommensstufe	I	II	III
<b>Einkommensgrenzen</b>	Einpersonenhaushalt	14 000 €	18.300 €	22.600 €
	Zweipersonenhaushalt	22 000 €	28.250 €	34.500 €
	jede weitere	4 000 €	6.250 €	8.500 €
	zuzgl. jedes Kind	1.000 €	1.750 €	2.500 €
<b>entspricht gerundet einem Bruttojahreseinkommen von</b>	Einpersonenhaushalt	21 000 €	27.100 €	33.200 €
	Zweipersonenhaushalt	32.400 €	41.400 €	50.200 €
	Alleinerziehende(-r) m. 1 Kind	33.900 €	43.900 €	53.800 €
	Paar m. 1 Kind	39.600 €	52.800 €	66.000 €
	Paar m. 2 Kindern	46.700 €	64.200 €	81.700 €
	Paar m. 3 Kindern	53.900 €	75.600 €	97.400 €

Einkommensorientierte Förderung: Anfang 2018 wurden die Einkommensgrenzen angehoben. Tabelle: Stadt Regensburg

Anschließende Mieterhöhungen – in Regensburg sind das wie bei frei finanzierten Wohnungen bis zu 15 Prozent nach dem ersten

Jahr und weitere 15 Prozent alle drei Jahre – muss der Mieter übrigens selbst tragen. Der staatliche Zuschuss erhöht sich nicht.

## **Vergleich: EOF-Projekt Nibelungenkaserne und „Fair Wohnen“**

Eines der größten EOF-Projekte in Regensburg aus der Vergangenheit sind Wohnungen, die der Baulöwe Volker Tretzel am Nibelungenareal errichten soll. Die Miete – vor Zuschüssen – liegt hier bei 8,30 Euro. Der Energiestandard der Gebäude bei KfW 40. 278 Wohnungen für die Einkommenstufen EOF I und II sollen hier entstehen.

Die EOF-Wohnungen des IZ – unter anderem am Brandlberg, an der Otto-Hahn-Straße und dem „Urbanen Gebiet“ entlang der Kirchmeierstraße – haben durchweg höhere Mieten.

Seniorenwohnungen, die das IZ unter dem Slogan „Fair Wohnen Care“ vermarktet, liegen vor Zuschüssen bei einer Anfangsmiete von 9,57 Euro pro Quadratmeter, Werkwohnungen („Fair Wohnen Worx“) bei 10,47 Euro. Der Energiestandard ist mit KfW 55 schlechter als auf dem Nibelungenareal, entsprechend höher werden die Nebenkosten ausfallen.

Vermarktungsargument für potentielle Mieter auf der Homepage sind stets die Zuschüsse, durch die die Belastung – je nach Wohnungsgröße und Einkommensstufe – auf Quadratmetermieten zwischen 5,90 und acht Euro sinkt. Zunächst. Bereits nach einem Jahr ist die erste Mieterhöhung von bis zu 15 Prozent möglich – je nach Wohnungsgröße bedeutet das eine monatliche Mehrbelastung für den Mieter zwischen 80 und 100 Euro.

## **Fair gewohnt im Lärmschutzriegel**

Auf seinem 17 Hektar großen Baugebiet am Brandlberg bewirbt das IZ die „Fair Wohnen Care“-Seniorenwohnungen unter anderem mit:

„Drei begrünte Innenhöfe, unzählige Terrassen und Balkons – unser Quartierszentrum am Brandlberg ist zum Leben gemacht. Hier findet Austausch statt und dazu muss man nicht weit fahren: Im Erdgeschoss versorgen ein Bäcker und ein Vollsortiment-

Supermarkt mit allem, was man braucht. Das ist die Mitte eines Viertels mit Bewohnern in gemischtem Alter. Mit viel Grün und hohem Freizeitwert.“

Tatsächlich befinden sich die Seniorenwohnungen am Eingang des Baugebiets, aufgestockt auf einem Supermarkt, im „Sondergebiet Handel und Wohnen“. Die Gebäudehöhe dieses „Quartierszentrums“ wurde im städtischen Bebauungsplan „ausnahmsweise“ etwas großzügiger genehmigt. Das „Sondergebiet“ mit Supermarkt, Bäckerei, Café und den oben aufgestockten 63 Seniorenwohnungen „schirmt dabei Geräusche auf der südlich des Marktes vorgesehenen Parkplatz- und Anlieferfläche ab“, heißt es darin weiter.



Fair Wohnen überm Supermarkt: das „Quartierszentrum“ in Brandlberg. Foto: Archiv

Der Bau dieser Wohnungen ist auch kein besonderes Zugeständnis, das der Erkenntnis „Wir finde das nicht fair“ geschuldet wäre. Das IZ erfüllt damit schlicht seine Verpflichtung aus der städtischen „Sozialquote“, die den Bau von 20 Prozent EOF-Wohnungen der Stufen I und II vorschreibt. Tatsächlich durfte das IZ mit seiner Supermarkt-Aufstockung auch noch den Minderbau von EOF-Wohnungen auf einem anderen, innenstadtnäherem und besser vermarktbarem Areal – LERAG – ausgleichen.

### **„Fair Wohnen Worx“ am Bahngleis**

Bemerkenswert ist ein weiteres IZ-Baugebiet, das kürzlich im Stadtrat zur Diskussion stand und wo das IZ 100 Prozent EOF-Wohnungen errichten möchte. Es ist das „Urbane Gebiet“ an der

Kirchmeierstraße, ehemaliges Bahngelände. 80 Prozent der EOF-Wohnungen dort sollen für die höchste Einkommensstufe EOF III gebaut und als Werkwohnungen vermarktet werden. Explizit wendet sich das IZ dabei an Unternehmen, die sich gegen eine Gebühr von 500 Euro Belegungsrechte für Mitarbeiter sichern können. Miete vor Zuschüssen 10,47 Euro, mit den bereits erwähnten Erhöhungsmöglichkeiten. Eine durchaus kluge Vermarktungsstrategie. Nach wenigen Jahren werden die Mieten dort auf marktüblichem Niveau liegen.



Hier will das Immobilien Zentrum Regensburg das erste „Urbane Gebiet“ Regensburgs errichten.

[Bereits Altoberbürgermeisterin Christa Meier hatte anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans bemängelt, dass man dem IZ in punkto Energiestandards und dem Schwerpunkt auf EOF III sehr stark entgegengekommen sei.](#) Schließlich sei man nicht zur Umwandlung der Fläche in ein Wohnbaugebiet verpflichtet gewesen und hätte besser verhandeln können, so Meier. Wirklich entgegen konnte ihr niemand etwas.

***Kommentar: Heuchlerische Imagewerbung***



Dass ein Unternehmen wie das IZ sich mit einer Gesellschaft auf den Bau von öffentlich gefördertem spezialisiert, Geld verdienen möchte und dafür ein Geschäftsmodell entwickelt, ist legitim, wiewohl man es als fragwürdig bezeichnen kann, dass die Menschengruppe ein staatliches Förderkonzept als eigene aufweist. Die Imagewerbung nach dem Motto „Zu hohe Mieten sind nicht fair“ ist einfach nur heuchlerisch.

Es gehört seit mindestens zehn Jahren zu den Säulen einer von Hans Schaidinger etablierten Regensburger Wohnungspolitik. Der Gründer und Leiter des Unternehmens ist in Zusammenhang mit den Scheitern städtischer Immobiliengeschäfte wegen Ungleichheit und Vorteilsgewährung vorbestraft. Die schwere Holding ist Mitverursacher des von ihr verursachten Problems.

Die Frage von jedweder strafrechtlichen Relevanz ist es auffällig, dass das IZ zu den offensichtlichen Lieblingen der Stadtplanung immer wieder von Extrawürsten und Ausnahmen bei Bauplänen profitiert hat, auch und gerade beim Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum, mit dem man jetzt unter der „Fair Wohnen“ versucht, das angeschlagene öffentliche Wohnangebot zu re-polieren. Das ist nicht fair...