

Vorlage für das Pressegespräch am 25.11.2019 zur Vorstellung der „Initiative für bezahlbare Mieten in Regensburg!“

1. Thema Wohnungsnot und Mietensteigerung ist derzeit bundesweit im Gespräch

- es gibt ein europaweites Bündnis gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn“.
- In vielen Großstädten gibt es lokale Bündnisse zum Thema Wohnungsnot:
- In **Berlin** wurde zum einen ein Mietendeckel beschlossen. Klagen gegen den Mietendeckel sind allerdings schon angekündigt. Die Bürgerinitiative „Deutsche Wohnen enteignen“ hat ihre Unterschriften eingereicht. Die Prüfung läuft noch. . Daraus entstand eine Diskussion, ob Enteignung von großen Immobilienkonzernen möglich ist.
- In **Frankfurt** gibt es ein Bürgerbegehren „Mietentscheid Frankfurt“. Das Bürgerbegehren wurde bereits eingereicht, hängt aber schon seit Monaten in der Genehmigungsschleife.
- In **München** ist vor kurzem der Startschuss für das bayernweite Volksbegehren „#6 Jahre Mietenstopp“ gefallen. Die Unterschriftensammlung läuft, auch in Regensburg.

2. Die Situation in der Boomtown Regensburg

2.1. Überhöhte Mieten

Regensburg liegt bayernweit unter den Großstädten nach München an der Spitze der Städte mit den höchsten Mieten (gemeinsam mit Ingolstadt) .

Es gibt dazu verschiedene Zahlen für Regensburg je nach Institut, **allesamt um die 11 € pro²** . Ein genauer Vergleich ist schwierig, da die Miethöhe je nach Stadtteil unterschiedlich ist.

Durchschnittliche Miete laut **immowelt.de**:

2018:

München	ca. 18 € pro m ²
Ingolstadt	11,60
Regensburg	11 €
Augsburg	10,50
Würzburg	10,50
Nürnberg	ca.10 €

Bei einem bundesweiten Vergleich liegt Regensburg, was die durchschnittliche Miethöhe angeht, **Kopf an Kopf mit Berlin**.

Tatsache ist, dass die **Mieten pro m² bei kleinen Wohnungen überdurchschnittlich**

hoch sind:

Beispiel Immowelt (2018):

Durchschnittliche Miete bis 40 m² in Regensburg: 13,30 €

Durchschnittliche Miete bis 80 m² in Regensburg: 11,00 €

Durchschnittliche Miete bis 120 m² in Regensburg: 10,70 €

Die **Stadtbauregensburg** steht in der Kritik, dass auch bei ihr die Zahl der geförderten Wohnungen ständig zurückgeht und die Mieten in den letzten Jahren ständig gestiegen sind: In ihrem Geschäftsbericht nennt die Stadtbauregensburg eine derzeitige Durchschnittsmiete von 6,78 € (2018) gegenüber 6,63 € (2017).

Die Stadtbauregensburg hatte 2018 etwa 7.000 Wohnungen. Davon sind preisgebunden 2.064, EOF-gefördert 1.159.

2.2. Mangel an geförderten Wohnungen

Laut Angaben des Mieterbunds bzw. der Stadt:

Von 2008 bis 2017 wurden in Regensburg 10.716 Wohneinheiten fertiggestellt.

- Davon waren lediglich 1.231 öffentlich geförderte Wohneinheiten.
- - Von 2008 bis 2017 stieg aber die Einwohnerzahl von Regensburg um mehr als 19.000.
- - Im Jahr 2018 wurden in Regensburg ca. 250 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. - Derzeit stehen aber mehr als 2000 Antragsteller auf der Vormerkliste für öffentlich geförderte Wohnungen, Tendenz steigend. Es gibt also einen **erheblichen Nachholbedarf** für geförderte Wohnungen.

Die **Zahl der Berechtigungsscheine wird sich künftig noch erhöhen**, da die Einkommensgrenzen angehoben wurden.: Ca 60 % aller Haushalte haben Anspruch. Vielen Anspruchsberechtigten ist dies noch nicht bekannt. (Hinweis auf Prospekt der Stadt)

Die Zahl der klassischen Sozialwohnungen in Regensburg sinkt ständig, da diese aus der Sozialbindung herausfallen:

2008: 4.550

2017: 3.708

Die Zahl der EOF-geförderten Wohnungen in Regensburg stagniert seit Jahren:

3. Wohnungsneubau

Die Stadt Regensburg weist auf ihre **Wohnbauoffensive**. So wurden 2018 etwa 1200 neue Wohneinheiten fertiggestellt, 2019 wird eine ähnliche Zahl erwartet.

Die Stadt Regensburg weist auch immer wieder Neubaugebiete aus. Diese werden aber in der Regel an Investoren vergeben, die **in erster Linie hochpreisige Wohnungen** bauen.

(Beispiel **Dörnberg**: Werbung mit „hohen Renditen“ und „vielversprechendem Mietsteigerungspotenzial)

Die **Sozialquote** liegt bei den derzeitigen Neubaugebieten (z.B. Dörnberg) immer noch bei 15%, Brandlberg 20 %. Erst im Juli 2019 wurde die Erhöhung auf 40 % beschlossen.

Vor kurzem wurde in den Regensburger Medien verkündet, dass die Stadt Regensburg auf dem Areal der **Prinz-Leopold-Kaserne 600 Wohnungen** bauen will, davon „mindestens 60 %“ als geförderter Wohnungsbau, umzusetzen von der Stadtbau GmbH.

Dies wurde von vielen als **Trendwende** im Regensburger Wohnungsbau gelobt.

Das Regensburger Armutsforum, das bereits bei der Armutskonferenz im April 2018 die Wohnungsnot als eins der dringendsten Probleme in Regensburg hervorgehoben hat, ist der Ansicht: Dies ist ein Schritt in die richtige Richtung, aber noch keine wirkliche Wende, denn:

- Noch ist dies erst eine Ankündigung. Die Realisierung bleibt abzuwarten, und sie wird sich viele Jahre hinziehen.
- Die interne Aufteilung (20 % in EOF I und II, 40 % in EOF III) entspricht nicht dem enormen Bedarf gerade in EOF I und II.
- Der tatsächliche Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ist um ein Vielfaches höher
- Was wir brauchen ist nicht nur ein einzelnes Projekt mit 360 Wohnungen, sondern eine kontinuierliche und langfristige Schaffung bezahlbarer Wohnungen, gerade für die unteren Einkommensgruppen.

Kurz, es ist höchste Zeit, dass wir in Regensburg Druck von unten erzeugen, um die Wohn ungs-situation zu verbessern. Und das wollen wir mit dieser Initiative.

Im Zentrum steht dabei die **Stadtbau**, weil sie u. E. einen gemeinnützigen Auftrag hat.

Aktuelle Infos:

<https://bezahlbare-mieten-regensburg.de/>

25.11.2019

Karl Bierl

(Armutsforum / Initiative Bezahlbare Mieten für Regensburg!)