

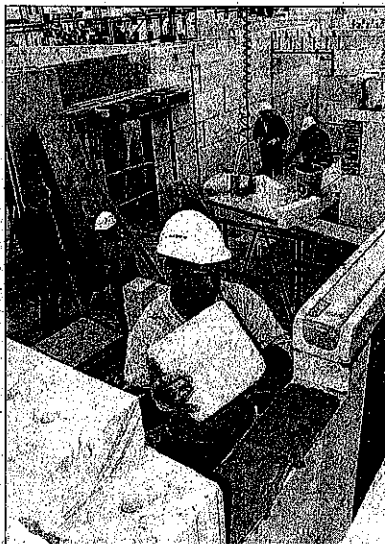
# Wohnungsbau-Studie belegt „Neubau-Defizit“

## Im Landkreis werden Unterkünfte knapp: Im Jahr 2017 fehlen 1420 Mietwohnungen

Landkreis. Wohnungsknappheit zeichnet sich ab: Bereits in fünf Jahren werden im Landkreis Regensburg 1420 Mietwohnungen fehlen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Pestel-Instituts. „Wenn der Wohnungsbau im Landkreis Regensburg nicht deutlich zulegt, klafft eine enorme Lücke. Dann werden bezahlbare Wohnungen zur Mangelware“, sagt Matthias Günther. Der Leiter des Pestel-Instituts sieht beim Mietwohnungsbau im Landkreis Regensburg einen „enormen Bedarf“.

In den vergangenen Jahren sei eine Menge versäumt worden. „Die größte ‚Bausünde‘ war, dass zu wenig neu gebaut wurde. Vor allem der Mietwohnungsbau ging generell zurück. Schuld daran waren schlechte Rahmenbedingungen. Es war einfach zu unattraktiv, Mietwohnungen zu bauen“, sagt Günther. So habe es im Landkreis Regensburg im vergangenen Jahrzehnt einen nur geringen Neubau von Wohnungen gegeben: Gemessen am gesamten Wohnungsbestand waren dies lediglich 1,09 Prozent pro Jahr.

Das Institut sprach von einem „Neubau-Defizit“ und warnte gleichzeitig vor einer „Überalterung der Bausubstanz“. Rund 35 Prozent der Wohnungen im Land-



Im vergangenen Jahrzehnt sind wenig neue Wohnungen entstanden.

kreis Regensburg stammten aus der Zeit vor 1970 – viele davon aus den Nachkriegsjahren. „Ein Großteil dieser Wohnungen ist weit von dem entfernt, was heute Standard ist: beim Energieverbrauch, bei der altersgerechten, barrierearmen Ausstattung und beim Grundriss“, so Matthias Günther.

### Anreize setzen

Um gutes und bezahlbares Woh-

nen zu sichern, müsse der Wohnungsneubau deutlich attraktiver gemacht werden. Hier komme es darauf an, die richtigen Anreize zu setzen. „Was wir an neuen Mietwohnungen brauchen, ist mit der derzeitigen staatlichen Wohnungsbauförderung nicht hinzubekommen“, sagt der Studienleiter.

Effektiv sei insbesondere eine steuerliche Erleichterung für den Mietwohnungsbau. So hält der Wissenschaftler die Erhöhung des jährlichen Abschreibungssatzes von derzeit zwei auf vier Prozent für besonders wirkungsvoll. „Das macht schon deshalb Sinn, weil bei einem Neubau viele Teile eine Lebensdauer von nicht einmal 25 Jahren haben. Dazu gehören Heizkessel, Wärme- und Wasserpumpen, Außen- und Innenanstrich. Deshalb brauchen Bauherren eine höhere Abschreibung“, so Matthias Günther. Darüber hinaus spricht er sich für den Neubau von Sozialwohnungen aus. „Sonst wird das Wohnen für immer mehr Menschen unbezahlbar – insbesondere für Rentner, Familien und Beschäftigte mit geringem Einkommen“, so der Leiter des Pestel-Instituts.

Einen Teil der Wohnungsknappheit im Landkreis Regensburg habe die Bundespolitik mit verschuldet. Davon jedenfalls sind führende Verbände der Bau- und Immobilien-

Branche überzeugt, die die Pestel-Studie in Auftrag gegeben haben. Der Bund habe sich schrittweise aus der Verantwortung für die Wohnungsbauförderung zurückgezogen. Die Quittung dafür bekämen jetzt die Menschen, die es auf dem Wohnungsmarkt ohnehin schwer hätten, eine passende und vor allem bezahlbare Wohnung zu finden, erklären der Deutsche Mieterbund (DMB) und die IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG-BAU) gemeinsam mit dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM).

### „Konsequenzen ziehen“

Bei der Förderung des Mietwohnungsbaus stehen der Bund und die Länder in der Pflicht, so die Forderung der Wohnungsbau-Initiative. Schwerpunkt müsse hier der Soziale Wohnungsbau sein. Dabei sollte der Bund den Ländern künftig mehr Mittel zur Verfügung stellen. Im Gegenzug sei es notwendig, dass die Länder garantierten, dieses Geld ausschließlich für den Wohnungsbau einzusetzen und durch eigene Mittel aufzustocken. Als Wohnungsbau-Initiative haben Mieterbund, IG-BAU, Baustoffhersteller und -handel deshalb jetzt die heimischen Bundestagsabgeordneten aller Fraktionen angeschrieben und aufgefordert, Konsequenzen aus den alarmierenden Ergebnissen der Pestel-Studie zum Mietwohnungsbau zu ziehen.