

20/21.09.2014



Regensburg ist beliebter denn je. Die Nachfrage an Wohnraum kann nur noch schwer gestillt werden.

Foto: Mikhail Markovskiy/Fotolia

# Wohnung als Mangelware?

**Angespannte Lage:  
So macht sich die  
Stadt für mehr  
Wohnraum stark.**

**nj.** Boomtown Regensburg: Die Welterbestadt ist beliebter denn je, sie wächst und wächst. Kehrseite der Medaille: Mit dem permanenten Zuzug werden die Wohnungen knapp, Miet- und Kaufpreise schnellen in die Höhe.

Immer öfter dient Regensburg in den Medien als Paradebeispiel eines überhitzten Immobilienmarkts. Doch steht die Stadt mit dem Problem nicht allein da. „Diese Situation tritt derzeit vor allem in einer Reihe von attraktiven Groß- und Universitätsstädten im Bundesgebiet auf“, wie Anton Sedlmeier, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, erklärt. Die Entwicklung hat unter anderem dazu geführt, dass die Bundesregierung ein Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen gestartet hat.

Politik, Wirtschaft und Verbände haben sich zusammengetan – mit dem Ziel, den steigenden Wohnraumbedarf in bestimmten Regionen zu decken und gleichzeitig soziale, demografische und energetische Anforderungen zu berücksichtigen.

Doch auch die Stadt Regensburg hat Maßnahmen ergrif-

fen, um dem Engpass an Wohnraum entgegenzusteuern. Sedlmeier nennt die kurz- und mittelfristige Schaffung von umfangreichem Baurecht zur Vermeidung von Engpässen und weiteren Preisanstiegen. Als Beispiele dienen die Nibelungenkaserne oder das Dörnberg-Viertel.

Mit der Erschließung und Vermarktung stadteigener Flächen zur Erstellung preisgünstiger Wohnungen, zum Beispiel in Burgweinting oder in der ehemaligen Nibelungenkaserne, will die Stadt Regensburg ebenfalls die Schaffung von Wohnraum fördern.

Freie Flächen sind in einer Stadt wie Regensburg eher knapp. Deshalb setzt man auch auf sogenannte Konversionsflächen, um den Wohnraumbedarf zu decken. „Aktuell sind die Konversionsflächen ehemalige Zuckerfabrik, ehemalige Nibelungenkaserne oder ehemaliger Güterbahnhof in der Umsetzung, Ausschreibung beziehungsweise in der Planungsphase“, so Sedlmeier. Auf diesen Flächen sollen über 2500 Wohnungen entstehen. In der Nibelungenkaserne erfolgt gerade die Ausschreibung einzelner Wohnquartiere, wobei bei der Vergabe laut Sedlmeier soziale Kriterien eine entscheidende Rolle spielen werden.

Denn gerade Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen sind es, für die die ak-

tuelle Situation zu einem Problem wird. „Durch die Neubautätigkeit vor allem der Stadtbau und die Ausweisung von Flächen für öffentlich geförderte Wohnungen in neuen Bebauungsplänen werden neue Wohnungen für die unteren Einkommensschichten geschaffen – zum Beispiel auf dem Candis-Gelände oder an der Plato-Wild-Straße“, wie Sedlmeier erklärt. Für mittlere Einkommensbezieher könne das Programm „Wohnen in der Stadt“ den Wunsch nach dem Eigenheim unterstützen.

Außerdem ist Regensburg auf Antrag des Stadtrats ein Gebiet, in dem die Mieten nicht um maximal 20 Prozent, sondern nur um 15 Prozent erhöht werden dürfen. Auch die sogenannte „20-Prozent-Regelung“ – in großen neuen Anlagen müssen mittlerweile 20 statt 15 Prozent

der Wohnungen für Einkommensschwache entstehen – wurde eingeführt um das hohe Preisniveau zugunsten von Zielgruppen, die ohne öffentliche Unterstützung keine angemessene Wohnraumversorgung erreichen können, abzufedern.

Wer durch Regensburg fährt, hat das Gefühl, es wird an allen Ecken und Enden gebaut. Die größten Baufertigstellungen erfolgen gerade in den Baugebieten Holzgartenstraße (Paarstraße), Rennplatz-Nord und im Candisviertel entlang der Straubinger Straße. Bis Jahresende werden voraussichtlich auch im Marina-Quartier die ersten Wohnungen bezugsfertig sein. Doch Sedlmeier vermutet: „Entspannen wird sich die Lage erst mittelfristig, wenn ein großzügiges Angebot an Wohnungen zur Verfügung steht.“

## FÖRDERUNG FÜR FAMILIEN MIT KINDERN

Der Freistaat Bayern fördert vor allem junge Familien mit mittlerem Einkommen beim Bau oder Kauf eines Eigenheims. Zusätzlich zu dieser staatlichen Förderung stellt aber auch die Stadt Regensburg Zuschüsse im Rahmen des städtischen Familienförderungsprogramms „Wohnen in der Stadt“ zur Verfügung. Hier können je nach Haushaltsgröße Baukostenzuschüsse bis zu 18 000 Euro

gewährt werden. Das Programm wurde 2013 um eine Kinderkomponente ergänzt. Das heißt, dass beim Bau eines Eigenheims oder dem Kauf einer Wohnung bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (insbesondere bei mittlerem Einkommen) für jedes Kind im Haushalt ein Zuschuss von der Stadt gewährt wird. Im Jahr 2014 sind bereits 164 000 Euro an Kinderzuschüssen gewährt worden.