



In der Dietfurter Straße in Hemau errichtet Bauunternehmer Alfons Graf fünf Reihenhäuser. Er würde gerne auch Wohnanlagen bauen, doch dafür gibt es nach seinen Angaben keine geeigneten Grundstücke. Foto: Krenz

Landkreis: 1000 Wohnungen fehlen

IMMOBILIEN Der Bedarf an günstigen Mietobjekten steigt stark, sagt die Landrätin. Bürgermeister stimmen grundsätzlich zu, sehen das Thema aber ortsbezogen.

VON CHRISTOF SEIDL, MZ

REGENSBURG. Der Landkreis braucht in den beiden nächsten Jahren 1000 günstige Mietwohnungen. Diese Bilanz zog Landrätin Tanja Schweiger im Nachgang zur jüngsten Bürgermeisterkonferenz. Schweiger betonte, dass 700 dieser Wohnungen für die einheimische Bevölkerung benötigt werden, 300 würden den Bedarf decken, der durch anerkannte Flüchtlinge und deren Familien entsteht, die auf den Wohnungsmarkt drängen.

Das Problem: Im Landkreis gibt es wenig günstigen Wohnraum. Kommunale Sozialwohnungen gibt es nur in Neutraubling (511 Einheiten), Lappersdorf (134) und Regenstauf (124). Die Zahl der Vormerkungen liegt jeweils bei 300 bis 400. Der Wohnungsbau im Landkreis sei seit vielen Jahren vernachlässigt worden, bilanzierte die Landrätin.

Appell an die Gemeinden

„Der Landkreis selbst kann keine Wohnungen bauen“, betont Schweiger. Sie appellierte an die Gemeinden, Bauland für bezahlbare Mietwohnungen auszuweisen. Nach ihren Angaben ist sie damit bei den Bürgermeistern auf positive Resonanz gestoßen. Große Bauträger hätten kein Interesse an Projekten im sozialen Wohnungsbau auf dem flachen Land. „Die wollen vierstöckig bauen, das geht aber in einem Dorf nicht.“ Schweiger setzt daher auf kleine, ortsansässige Baufirmen, auf Handwerksbetriebe oder auch auf pri-

vate Investoren, die sich beim Bau von Mehrfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen engagieren sollen. „Wohnungsbau im Landkreis kann nur dezentral funktionieren.“ Möglichkeiten für neue Wohnungen sieht die Landrätin auch in Sanierungsprojekten in Ortszentren.

Der Landkreis kann solche Vorhaben nicht finanziell unterstützen, der Freistaat schon. Er fördert den Wohnungsbau auch im ländlichen Bereich mit verschiedenen Modellen von der Städtebauförderung bis hin zu Zuschüssen für Wohnungen, die an anerkannte Flüchtlinge vermietet werden. Das Landratsamt will dazu eine Beratungsstelle einrichten. Für Schweiger steht bei all dem nicht nur der soziale Wohnungsbau im Zentrum. „Wir brauchen auch bezahlbaren Wohnraum für andere Leute, die nicht so viel Geld haben.“

Der Hemauer Bürgermeister Hans Pollinger meinte auf Anfrage der MZ, dass in der Stadt bisher vor allem Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser nachgefragt worden seien. Darauf sei die Baulandpolitik des Stadtrats ausgelegt. In den vergangenen zwei Jahren habe Hemau rund 100 Bauparzellen ausgewiesen, 60 seien

derzeit in Planung. Inzwischen gebe es auch eine Tendenz zu kleineren Einheiten, sagt Pollinger. Er verweist dabei auf Erfolge im Wohnungsbau. Im Stadtzentrum seien durch Sanierungsmaßnahmen gut 20 neue Wohnungen entstanden. „Wir sind da schon ganz gut unterwegs.“ Es gebe auch genügend Bauträger vor Ort, die Interesse am Wohnungsbau haben.

Einer davon ist Alfons Graf, dessen Bauunternehmen gerade in einer Baulücke in Hemau ein Reihenhäuser mit fünf Einheiten errichtet. Graf würde gerne Wohnanlagen bauen. „Wenn wir geeignete Grundstücke bekommen würden, wäre das machbar.“ Bisher sei es aber meistens so, dass auf den ausgewiesenen Bauflächen nur Einfamilienhäuser Platz haben, weil beispielsweise die Stellflächen für Wohnanlagen fehlen.

Dabei gibt es im Raum Hemau nach Grafs Angaben durchaus Bedarf an Wohnungen. „Wir bekommen viele Anfragen.“ Die Gemeindeverwaltungen würden diesen Wohnungsdruck nicht wahrnehmen, weil dort vor allem Anfragen nach Baugrund für Einfamilienhäuser landen würden. Die Chancen für den sozialen Wohnungsbau schätzt Graf im ländli-

chen Bereich gering ein. Solange der Bedarf an normalen Wohnungen so groß sei, würden sich Bauträger vor allem in diesem Bereich engagieren.

Pettendorfs Bürgermeister Eduard Obermeier sieht ebenfalls Bedarf an bezahlbaren Wohnungen, hält die Möglichkeiten in kleineren Gemeinden aber für begrenzt. Aktuell entstehen in seiner Gemeinde zwei Sechsfamilienhäuser. Obermeier kann sich auch vorstellen, dass aufgegebene Hofstellen zu Wohnanlagen umgebaut werden. Dann bleibe das Ortsbild erhalten. In kleinen Orten müsse man auch bedenken, dass Wohnanlagen das soziale Gefüge verändern.

Junge Leute suchen Wohnraum

Interesse an Wohnungen im ländlichen Raum haben nach seiner Erfahrung vor allem junge Leute, die von zuhause ausziehen oder mit dem Partner zusammenziehen wollen. Für anerkannte Flüchtlinge sei es schwierig, im dörflichen Bereich geeignete Wohnungen zu finden. Viele würden deshalb wohl in städtische Bereiche ziehen. Die Förderung durch den Freistaat hält Obermeier für „lohnend“.

Die La Brique Wohn- und Gewerbebau GmbH, baut Wohnanlagen im Regensburger Umfeld, beispielsweise 70 Wohneinheiten in Obertraubling. Die Nachfrage dort sei sehr groß gewesen, sagt Geschäftsführer Karlheinz Deller. „Wir hätten auch 120 Wohnungen vermieten können.“ In Tegernheim kämen auf eine frei werdende Mietwohnung 15 Anfragen. Allerdings sei das Mietniveau in diesen Lagen fast so hoch wie in Regensburg.

Günstigeren Mietwohnraum könne ein Bauträger nur errichten, wenn die Gemeinden günstige Grundstücke zur Verfügung stellen, sagt der Bauunternehmer. Solche Modelle gebe es beispielsweise in Regensburg. Dass staatliche Fördermöglichkeiten ausreichen, um auf dem flachen Land sozialen Wohnungsbau rentabel zu machen, bezweifelt Deller. Kleine Wohnanlagen würden in der Herstellung deutlich mehr kosten als große, dadurch würden die günstigeren Grundstückspreise aufgefressen werden.

FAKTEN RUND UM DEN WOHNUNGSBAU IM LANDKREIS

► **Genossenschaft:** Die landkreiseigene Wohnbaugenossenschaft kann keine neuen Wohnungen errichten. Sie ist finanziell nur in der Lage, ihren eigenen Wohnungsbestand zu pflegen. In diesem Jahr kann sie eventuell zusätzlich eine kleine sanierungsbedürftige Wohnanlage übernehmen.

► **Flüchtlinge:** Derzeit gibt es im Landkreis 1200 Flüchtlinge, darunter 500 Syrer. Landrätin Tanja Schweiger geht davon aus, dass dieser Personenkreis anerkannt wird.

► **Unterkünfte:** Im Landkreis gibt es aktuell genügend Wohnraum für Flüchtlinge. Schweiger: „Die nächsten vier Wochen wird mir nicht bange.“

► **Fehlbelegung:** In den Unterkünften, die der Landkreis angemietet hat, wohnen derzeit etwa 80 anerkannte Flüchtlinge, die eigentlich ausziehen müssten. Sie werden dort geduldet, weil sie auf dem freien Markt keine Wohnung finden. Dies ist aber nur möglich, solange der Landkreis genügend neue Wohnungen für Flüchtlinge anmieten kann.

► **Förderung:** Der Freistaat unterstützt neuen Mietwohnraum als Darlehen mit bis zu 1000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Einen Zuschuss von 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gewährt der Freistaat, wenn der Bauherr einen Vergabevorbehalt zugunsten anerkannter Flüchtlinge einräumt. Zusammen mit dem allgemeinen Zuschuss ist dadurch eine Zuschusshöhe von 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche möglich.

Landrätin Tanja Schweiger

Foto: MZ-Archiv

