

**Der Landkreis Regensburg auf dem „Wohn-Prüfstand“:** Im Landkreis Regensburg werden rund 900 Wohnungen für die Flüchtlinge, die in diesem Jahr kommen, zusätzlich gebraucht. Auch in der Stadt wird der Wohnungsnotstand zunehmen: In Regensburg werden rund 690 Wohnungen für die Flüchtlinge, die in diesem Jahr kommen, zusätzlich gebraucht. Das geht aus einer aktuellen Wohnungsmarkt-Analyse des Pestel-Instituts hervor. Nach Berechnungen der Wissenschaftler steigt der Gesamt-Wohnungsbedarf für den Landkreis Regensburg in 2015 damit auf rund 1.540 Wohnungen. Im Schnitt wurden in den vergangenen Jahren im Landkreis Regensburg allerdings lediglich rund 780 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Nach Berechnungen der Wissenschaftler steigt der Gesamt-Wohnungsbedarf für Regensburg in 2015 damit auf rund 2.090 Wohnungen. Im Schnitt wurden in den vergangenen Jahren in Regensburg allerdings lediglich rund 1.010 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt.

Deshalb warnt das Pestel-Institut jetzt vor einem „Weiter so“: „Um eine handfeste Wohnungskrise zu vermeiden, muss dringend neuer Wohnraum her. Immerhin braucht der Landkreis Regensburg in diesem Jahr 2-mal so viele Wohnungen wie bislang jährlich überhaupt neu gebaut wurden“, sagt Pestel-Institutsleiter Matthias Günther. Auch in den kommenden Jahren müsse sich der Landkreis Regensburg auf einen „hohen Wohnraumbedarf einstellen“. Es sei deshalb „zwingend notwendig, die bisherige Neubaurate enorm zu steigern und beim Leerstand kräftig zu sanieren“, so das Institut.

Zwei „Mangelerscheinungen“ diagnostizieren die Wissenschaftler bei der Wohnungsmarkt-Analyse für den Landkreis Regensburg: „Es fehlen bezahlbare Wohnungen. Vor allem aber Sozialwohnungen. Also vier Wände für die Menschen, die sich teure Wohnungen in der Regel nicht leisten können: Rentner, Alleinerziehende, junge Menschen in der Ausbildung, einkommensschwache Haushalte und eben auch Flüchtlinge“, macht Matthias Günther deutlich.

Hinter der Untersuchung steht die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt. Die IG BAU hat gemeinsam mit dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB), der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) und dem Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB) die Wohnungsmarkt-Analyse in Auftrag gegeben.

Gemeinsam sprechen sich die Vertreter der Baubranche für eine Ankurbelung vom Wohnungsneubau und für eine Offensive bei der Sanierung leerstehender Wohnungen aus. Ebenso für einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus. Erreicht werden kann dies, so das Pestel-Institut, durch zinslose Darlehen und Investitionszulagen für genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen.

Um private Investoren zu gewinnen, schlagen die Wissenschaftler steuerliche Anreize vor. So sollte regional und zeitlich begrenzt in Verbindung mit Mietobergrenzen eine lineare Abschreibung für Abnutzung (AfA) von 4 Prozent eingeführt werden. Ebenso eine degressive Abschreibung mit anfänglich zehn Prozent, um den sozialen Wohnungsbau zu stärken. Diese gab es bereits bei der letzten großen Zuwanderungswelle in den 90er-Jahren. „Wenn private Investoren bezahlbare Wohnungen

bauen sollen, dann wird das ohne steuerliche Anreize nicht funktionieren“, so Günther.

Die vom Bund jetzt bereitgestellten 500 Millionen Euro, die die Länder bis 2020 jährlich für den sozialen Wohnungsbau bekommen sollen, sieht das Pestel-Institut kritisch. „Das wird hinten und vorne nicht reichen. Bundesweit werden dadurch bestenfalls zwischen 10.000 und 12.000 Wohnungen neu entstehen. Das ist eine Kapazität, die eine Großstadt nur so wegschluckt. Der Landkreis Regensburg wird davon nicht wirklich spürbar profitieren“, sagt Matthias Günther.

An die Adresse der heimischen Bundestagsabgeordneten gerichtet, fügt der Wissenschaftler hinzu: „Es muss dringend etwas passieren. Andernfalls droht eine Wohnungskrise, die das Potenzial hat, an vielen Orten zu erheblichen sozialen Spannungen zu führen.“ Politisch müsse der Neubau und das Sanieren von Wohnungen als Konjunkturmotor neu entdeckt werden. „Denn, was als Anreiz vom Staat investiert wird, fließt beim Wohnungsbau zu einem Großteil über Steuereinnahmen und Sozialabgaben in öffentliche Kassen zurück“, macht Institutschef Günther klar.

Das Pestel-Institut in Hannover geht bei seiner Wohn-Prognose von rund 2.260 Flüchtlingen aus, die im Laufe dieses Jahres in den Landkreis Regensburg kommen werden. Grundlage hierfür ist die für Deutschland erwartete Zahl von einer Million Flüchtlingen in 2015. Die Verteilung der Asylbewerber auf die Bundesländer berechneten die Wissenschaftler nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“, innerhalb der Länder nach der Einwohnerzahl. „Um die für Asylbewerber zusätzlich benötigten Wohnungen zu ermitteln, gilt die Formel: 100 Flüchtlinge, die in den Landkreis Regensburg kommen, benötigen im Schnitt 40 Wohnungen“, erläutert Matthias Günther.

Autor: ce/Pressemitteilung