



Im Landkreis Regensburg fehlen rund 1100 Sozialwohnungen. Angedacht ist ein Zweckverband der Gemeinden, der solche Projekte umsetzt. Das Landratsamt sieht dabei aber einige Probleme. Foto: dpa

# Sozialwohnungen: Konzept gesucht

**POLITIK** Im Landkreis fehlt Wohnraum. Ein Zweckverband der Gemeinden könnte das Problem angehen. Die Meinungen dazu gehen aber auseinander.

VON CHRISTOF SEIDL, MZ

**LANDKREIS.** Im Landkreis fehlt es an Wohnungen, vor allem im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass 2016 voraussichtlich deutlich mehr Wohnungen genehmigt werden als in den Vorjahren. Zum Jahresbeginn hatte Landrätin Tanja Schweiger von einem Bedarf von 1100 Wohnungen gesprochen. Im Februar sprach sich der Kreis Ausschuss auf Basis eines CSU-Antrags dafür aus, dass der Landkreis interessierte Gemeinden bei Gründung eines Zweckverbands für Wohnungsbau beratend unterstützt.

Das klingt vielversprechend, zumal die Kommunen von der neuen Förderung des Freistaats profitieren können, die in Summe den Bau von günstigen Wohnungen bei nur zehn Prozent Eigenanteil der Gemeinden ermöglicht.

Das Landratsamt hat die Gemeinden nun Anfang Juli ausführlich über Chancen und Probleme eines Zweckverbands für Wohnungsbau informiert. Das Ergebnis klingt ernüchternd. Ein Zweckverband kann zwar alle Aufgaben vom Grunderwerb über Planung, Bau bis zur Vermietung/Verwaltung übernehmen. Das erscheint auf den ersten Blick gerade für kleinere Gemeinden reizvoll. Die Fachleute im Landratsamt

**Aufhausens Bürgermeister Jurgovsky fordert eine Landkreis-Initiative.**  
Foto: Amann



## VORSCHRIFTEN UND PROGRAMME

► **Rechtslage:** Landkreise dürfen den Wohnungsbau aufgrund der Kommunalgesetze (Gemeindeordnung, Landkreisordnung) und der Bayerischen Verfassung nicht fördern. Deshalb ist es auch nicht zulässig, dass ein Landkreis ein Unternehmen – gleich in welcher Rechtsform – gründet oder sich daran beteiligt.

► **Ausnahme:** Die einzige Ausnahme bilden Beteiligungen, die schon länger bestehen. Nach Artikel 75 der bayerischen Landkreisordnung dürfen Unternehmen außerhalb der Landkreiskompetenz oder Beteiligungen daran dann weitergeführt werden, wenn sie bereits am 1. September 1998 bestanden.

► **Wohnungspakt:** Der Freistaat Bayern fördert den sozialen Wohnungsbau derzeit durch den Wohnungspakt Bayern. Dieser Pakt ruht auf drei Säulen.

► **Sofortprogramm:** Ein Sofortprogramm des Freistaats, in dessen Rahmen dieser selbst Wohnungen plant und baut, bildet dabei die erste Säule.

► **Wohnbauförderung:** Die staatliche Wohnbauförderung setzt das bekannte Konzept des Freistaats mit angepassten Elementen (neu sind 300 Euro Zuschuss je Quadratmeter Wohnfläche) fort.

► **Kommunen:** Ein neues Element ist das kommunale Förderprogramm ausschließlich für die Gemeinden.

verweisen aber auf zahlreiche Probleme, die dadurch entstehen würden. So müsste die Gemeinde Eigentum an Grund und Gebäuden übertragen, zudem würde der Zweckverband zumindest anfangs zwangsläufig einen großen Schuldenberg anhäufen. Für Planung und Verwaltung müsste ein solcher Verband externes Sachwissen einkaufen. Insgesamt befürchten die Fachleute, es könnte „lediglich eine parallele Verwaltungsstruktur“ entstehen „mit kaum eigener Daseinsberechtigung“.

### Es gibt auch andere Modelle

Es gäbe andere Modelle, die nicht so tief in die gemeindlichen Befugnisse eingreifen, wie das Landratsamt auf Anfrage unserer Zeitung erklärte. So könnten mehrere Gemeinden gemeinsam eine Fachkraft finanzieren, die sich um den gesamten Aufgabenbereich im sozialen Wohnungsbau kümmert. Maximilian Sedlmaier, Leiter Kommunalaufsicht im Landratsamt, könnte sich einen solchen Zusammenschluss über eine Zweckvereinbarung vor-

stellen. Allerdings müsste dann eine Gemeinde die Arbeitgeber sein, die anderen Gemeinden würden einen Kostenbeitrag zahlen. Sedlmaier: „Wenn jemand konkret fragt, könnten wir da etwas ausarbeiten.“ Bislang habe es aber auf die Informationen des Landratsamts hin keine Reaktion gegeben.

Der Aufhausener Bürgermeister Johann Jurgovsky ist von der Antwort des Landratsamts enttäuscht. „Wir brauchen im Landkreis flächendeckend günstigen Wohnraum, auch wegen der Flüchtlinge.“ Für große Kommunen wie Regenstauf oder Lappersdorf sei es kein Problem, diese Aufgabe selbst zu übernehmen. Kleine Gemeinden wie Aufhausen seien damit aber überfordert, auch finanziell. „Wir brauchen jemanden, der uns animiert, der das ins Rollen bringt, der Modelle aufzeigt, über die wir dann reden können.“ Und der Landkreis habe den Sachverstand, um diese Aufgabe zu übernehmen. „Wir selbst sind ja keine Juristen. Der Aufhausener Bürgermeister sieht in einem flächendeckenden Konzept für sozialen Wohnungsbau auch eine gesellschaftliche Aufgabe. In den ländlichen Gemeinden mit ihren sozialen

Strukturen sei die Chance, Flüchtlinge zu integrieren, viel besser als im anonymen städtischen Raum. Nur so ließen sich soziale Brennpunkte vermeiden.

Für Wenzelbachs Bürgermeister Sebastian Koch war schon im Frühjahr klar, dass vonseiten des Landkreises „wenig Interesse besteht“. Wenzelbach werde den sozialen Wohnungsbau auch aus eigener Kraft umsetzen können. Das sei aber nicht in allen Gemeinden so. „Eine Initialzündung wäre schon wichtig gewesen.“ Auch Koch ist überzeugt, dass flächendeckender sozialer Wohnungsbau im Landkreis nur im Rahmen einer größeren gemeinsamen Struktur möglich ist.

### Söllner: Es gibt einige Bedenken

Karl Söllner, Oberhaupt der kleinen Gemeinde Brunn, meint, es sei schwierig, beim sozialen Wohnungsbau alle in ein Boot zu bekommen. Es gebe bei vielen Bürgermeistern Vorbehalte, gerade was die Probleme bei der Verwaltung solcher Wohnungen angeht. Eine Gemeinde habe, wenn es mit einem Mieter Ärger gibt, eine andere Position als ein privater Vermieter. Deshalb müsse ein Weg gefunden werden, der auch solche Probleme in den Griff bekommt. Söllner: „Ein gemeinsames Konzept müsste so attraktiv sein, das keiner nein sagen kann.“ Wie problematisch die Schaffung solcher Strukturen sein kann, habe sich bereits bei der Gründung der Energiegenossenschaft gezeigt.

Weitaus positiver sieht die Brenberger Bürgermeisterin Irmgard Sauerer die Lage. „Das kann ich als Gemeinde schon angehen.“ Brennbereiche im nächsten Baugebiet zwei Mehrfamilienhäuser aus. Es gebe auch einen Interessenten, der diese Wohnungen realisieren wolle. Im Gemeinderat habe man das Thema bereits diskutiert. Die Gemeinde versuche, auch selbst sozialen Wohnraum zu schaffen, um bei der Vermietung entscheiden zu können.