

# Vom Recht auf eine eigene Wohnung

## Wohnungsbausymposium im Landratsamt macht Werbung für effizienteres Bauen

Landkreis. Wer „Wohnraum schaffen“ sagt, meint damit in der Regel Ein- oder Zweifamilienhäuser. Fast drei Viertel aller Baugenehmigungen, die das Landratsamt 2016 erteilte, beschränken sich auf diese Wohnform. Dabei ist das Häuschen mit Garten womöglich nicht die Lösung der Wohnungsnot, sondern ihre Ursache. Nichts ist teurer, nichts verschlingt mehr Fläche und ausgerechnet erziehende Arbeitnehmer bleiben dabei auf der Strecke. Dass man gerade als Kommune sehr wohl kostengünstigen Wohnraum schaffen kann, dass sich der Komfort des Mietens und die Sicherheit des Eigentums nicht ausschließen müssen, dafür warb man am Freitag.

Zur Demografie des Landkreises muss man nicht mehr viel sagen. Dass immer mehr Menschen in die boomende Region um das pulsierende Wirtschaftszentrum drängen, sieht man schon an den vielen Neubaugebieten. Sind es heute noch gute 180.000 Menschen, die im Landkreis leben, erwartet man bis 2035 schon 207.000. Der Boom vereint Stadt und Landkreis, die Pendlerströme versorgen die Industrie, erklärte Sparkassenmanager Dr. Markus Witt in einem kurzen Überblick. Das Einfamilienhaus sei als Wohnform vor allem deshalb problematisch, weil es der regionalen Wirtschaft, insbesondere der Landwirtschaft wertvollen Grund und Boden streitig macht. Das treibe die Preise und bremse im Endeffekt Wachstum.

### Jeder wird irgendwann zum Pflegefall

Der erwartete Bauboom konzentriert sich in erste Linie auf die sogenannten Speckgürtelgemeinden an den Verkehrsachsen, wo sich Berufspendler niederlassen. Aber auch in abgelegenen Orten und Örtchen, macht sich die anhaltend gute Beschäftigungslage in Form von reger Bautätigkeit bemerkbar. Und: Die Menschen werden immer älter. Die heute größte Gruppe, die 40- bis 50-jährigen Babyboomer, werden bald das Rentenalter erreicht haben und jeder – einer nach dem anderen



Der Wiesenter Schlossplatz. Mehrgeschößige Baukörper machen den dörflichen Charakter nicht zwangsläufig kaputt. In vielerlei Hinsicht sind sie sogar das eigentliche Dorf. (Foto: Nopper)



Bauamtsleiterin Julia Gallert stellte ihre Abteilung vor.

– wird früher oder später zum Pflegefall. „Die Herausforderung wird sein, Platz für all diese Menschen zu finden“, fasste Landrätin Tanja Schweiger in ihrer Begrüßung zusammen, und nahm die Gemeinden in die Pflicht.

### Sehr viele haben Anspruch auf eine Sozialwohnung

Der große Sitzungssaal war prall gefüllt; aus allen 41 Landkreiskommunen waren Bürgermeister, Verwaltungsleiter, Sozial- und Seniorenbeauftragte gekommen, um von einer kompetent besetzten Expertengruppe zu erfahren, wie die Quadratur des Kreises gelingen soll: Die Bevölkerung verjüngen, die Ortskerne beleben, den Älteren eine sorgenfreie Zukunft bieten und damit die Wirtschaft insgesamt am Laufen halten. Julia Gallert, die Bauamtsleiterin des Landkreises, wählte die

Redner mit Bedacht und einige Aussagen sorgten für durchaus vernehmbareres Aufraunen.

So zum Beispiel der Vortrag des Leiters für Soziale Wohnraumbeförderung, Reinhold Niklas. Er erläuterte ausführlich, was eine öffentlich geförderte Wohnung ist und wer darauf laut Bayerischem Wohnungsbaugesetz einen Anspruch hat. So hätte eine vierköpfige Familie, bei der die Frau die Kinder erzieht und der Mann allein verdient, bis etwa 70.000 Euro Jahresbrutto einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Aber auch zu Hause Pflegende oder Alleinerziehende haben meist einen Anspruch. Das Papier ist ein Jahr gültig und berechtigt zum Bezug einer sogenannten „preisgebundenen Wohnung“, vulgo Sozialwohnung. Dabei muss man nicht arm bleiben – ist man einmal eingezogen, darf man auch bleiben.

### Staat finanziert bis zu 90 Prozent der Baukosten

Oliver Seidel von der Regierung der Oberpfalz beleuchtete die Förderungen, die der „Wohnungspakt Bayern“ den Kommunen bietet, wenn sie preisgebundene Wohnungen bauen, sanieren oder kaufen. Bis zu 30 Prozent gibt es grundsätzlich geschenkt, bis zu 60 Prozent können mit zinsverbilligten Darlehen finanziert werden. Lediglich ein Zehntel der Kosten müsste die Gemeinde an eigenen Mitteln einbringen. Förderfähig seien Wohnungsanierungen ab 25.000 Euro und Neubauten ab 100.000 Euro – also so gut wie alles. Schon Machbarkeitsstudien und Architekturwettbewerbe werden mit 60 Prozent finanziert. „Nach 20 Jahren sind die

Gebäude abfinanziert, dann können Sie damit machen, was Sie wollen“, gab Seidel eine Perspektive auf die Zeit nach der Preisbindung. Die dann erzielbaren Mieten dürften jedem Gemeindefiskus guttun.

### Der Donut-Effekt und die Farbe grau

Eine der größten Herausforderungen dürfte die Alterung der Gesellschaft werden. Corina Eisner, die Leiterin der Servicestelle für Ältere und Behinderte im Landratsamt, kennt die Sorgen der heute 70-Jährigen gut. Viele bewohnen allein oder zu zweit ihr kleines Häusl oder die Wohnung im Ortskern, wo sie am liebsten bleiben wollen. Eine neue, barrierefreie Wohnung oder auch nur eine Sanierung könnten sich nur die wenigsten leisten. Die Jungen bauen drum herum ihre Häuser und kommen, wenn überhaupt, nur noch mit dem Auto vorbei. „Donut-Effekt“ heißt es dann, wenn Ortskerne baulich wie menschlich ergrauen. Aber auch ehemaligen Neubaugebieten blüht dieses Schicksal; die Leute haben meist im selben Alter gebaut; sind die Kinder weg und die Knochen müde, wer soll da noch den Garten pflegen? Als Wertanlage zum Vermieten eignen sich solche Nachbarschaften nur bedingt.

### Kompetente Partner ohne Gewinnabsicht

Die Landrätin hat ihre Einschätzung ganz deutlich formuliert: „Wir müssen das Stadthaus neu denken.“ Mehrgeschößige, aber der Umgebung angepasste Wohnhäuser, sollen in Planungshoheit der Gemeinden entstehen und Einfamilienhäuser vor dem Verfall gerettet werden.

Weil insbesondere im Bereich des mehrgeschößigen Mietwohnungsbaus ein kompetenter Partner gefragt wäre, der auch mal größere Summen investiert und langfristig für ein soziales Gebäudemanagement sorgt, waren auch die wichtigsten Wohnungsgenossenschaften des Landkreises eingeladen. Sie haben bereits seit Jahrzehnten Erfahrung mit Vermietungen und Sanierungen und haben anders als private Investoren keine Gewinnerzielungsabsicht.

Dagmar Kierner und Markus Leberknecht stellten den Zusammenschluss dieser Genossenschaften vor und erklärten, wie sie selbst bei Neubauten in Regensburg mit Erfolg Durchschnittsmieten von acht Euro je Quadratmeter realisieren. Gerade auch die Einfügung in ein gegebenes Ensemble kann – etliche Fotos belegten dies – durchaus gelingen. Mieter einer Genossenschaft sind dabei auch immer Eigentümer und somit vor Kündigungsklagen wegen Eigenbedarf gut geschützt.

Wer nach Beispielen sucht, wie alle diese Überlegungen schon jetzt in konkrete Projekte umgesetzt werden, kann sich beim Köferinger Bürgermeister Armin Dirschl und seiner Pentlinger Kollegin Barbara Wilhelm melden. –nop-