



Zwölf Gemeinden wollen das Fördermodell des Freistaats für Kommunen nutzen, um den Bau günstiger Mietwohnungen voranzubringen.

Foto: dpa

Günstiger Wohnraum nimmt zu

POLITIK Das Fördermodell des Freistaats für Kommunen zeigt Wirkung. Im Landkreis beantragen zwölf Gemeinden Finanzmittel für rund 140 Wohnungen.

VON CHRISTOF SEIDL, MZ

REGENSBURG. Vor gut einem Jahr hatte Landrätin Tanja Schweiger angekündigt, dass der Landkreis in den beiden nächsten Jahren 1000 günstige Mietwohnungen braucht. 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, daran hat sich bis heute wenig geändert.

Im Februar 2016 sprach sich der Kreisausschuss auf Basis eines CSU-Antrags dafür aus, dass der Landkreis interessierte Gemeinden bei Gründung eines Zweckverbands für Wohnungsbau beratend unterstützt. Das klang 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. Die Ernüchterung folgte im Juli, als Fachleute des Landratsamts klarstellten, dass ein Zweckverband große rechtliche Nachteile hat. Vor allem kleine Gemeinden hatten auf ein solches Modell gehofft, da sie sich alleine außerstande sehen, Bau, Vermietung und Verwaltung zu organisieren. Der Vorschlag des Landratsamts lautete, dass mehrere Gemeinden gemeinsam eine Fachkraft einstellen könnten, die die Projekte betreut.

Zwölf Kommunen machen mit

Unser Medienhaus fragte bei der Regierung der Oberpfalz nach, wie der aktuelle Stand bei Wohnungsbauprojekten im Landkreis Regensburg ist, die auf dem „Wohnungspakt Bayern“

basieren. Nach Angaben von Regierungs-Pressesprecher Markus Roth haben im Landkreis zwölf Städte und Gemeinden (Brunn, Deuerling, Donaustauf, Holzheim, Lappersdorf, Neutraubling, Obertraubling, Petten- dorf, Regenstauf, Tegernheim, Wenz- bach und Wolfsegg) Interesse an dem Kommunalmodell des „Wohnungspakts Bayern“ gezeigt.

In Deuerling soll ein Grundstück in der Ortsmitte mit vier bis sechs Wohnungen bebaut werden. In Wolfsegg ist eine gemeinsame Bau-

landentwicklung mit einem karitati- ven Träger für vier bis sechs Wohnun- gen geplant. Die Gemeinden Tegern- heim, Wenzbach und Wolfsegg ha- ben die Zustimmung zum Grunder- werb für den Bau kommunaler Miet- wohnraumprojekte erhalten.

Die Regierung der Oberpfalz bezu- schusst über das Kommunalmodell auch vorbereitende planerische Maß- nahmen. Dazu zählt in Lappersdorf ein Architektenwettbewerb für ein Projekt mit rund 20 Wohnungen, Re- genstauf hat eine Machbarkeitsstudie

für etwa 40 Wohnungen in Auftrag gegeben, in Tegernheim gibt es einen Architektenwettbewerb für gut 40 Wohnungen und in Wenzbach sind es 24 Wohnungen, für die die Vorbereitungen laufen. Lappersdorf und Regenstauf befinden sich nach Angaben der Regierung bereits in der Planungsphase. Über eine andere Variante des Wohnungspakts wurden noch sieben Wohnungen in Hemau gefördert. Insgesamt geht es um rund 140 Wohnungen und um gut zwölf Millionen Euro an Fördermitteln, die auf diese Weise in den Landkreis Regensburg fließen (Stand Ende 2016).

Auch in der Haushaltssitzung des Kreistags ging es um den Bau günstiger Wohnungen. CSU-Fraktions- sprecher Peter Aumer wollte in seiner Haushaltsrede wissen, was aus den jährlich 250 000 Euro wird, die seit 2015 an die „Gemeinnützige Wohn- baugenossenschaft für den Landkreis Regensburg e. G.“ fließen, an der auch der Landkreis beteiligt ist. Harald Stadler, Fraktionsprecher der Freien Wähler, warf dieser Genossenschaft mangelnde Aktivität vor.

Genossenschaft fehlen die Mittel

Alfons Lang (CSU), der ehrenamtlich dem Vorstand der Genossenschaft ange- hört, betonte daraufhin, dass die Genossenschaft kaum freies Kapital habe. Der Großteil dieser Mittel fließe in Sanierungsmaßnahmen. Die zu- sätzlichen Gelder des Landkreises könnten eventuell für ein kleineres, neues Projekt genutzt werden.

Aumer räumte ein, dass dem Land- kreis bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus rechtliche Grenzen gesetzt seien. „Aber es gibt da auch Spielräume, und die sollten wir nut- zen.“ Johann Mayer (Freie Wähler) meinte, früher habe es für Privatper- sonen, die in Wohnungen investier- ten, interessantere finanzielle Förder- modelle gegeben. Solche Probleme könnten nur überregional gelöst wer- den. Stadler meinte, wenn jede Ge- meinde im Landkreis zwei, drei Grundstücke für soziale Bauprojekte bereitstellen würde, wäre es möglich, die Wohnungsnot zu beseitigen.

DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM

► **Bestand:** Kommunale Sozialwoh- nungen gibt es im Landkreis bisher in Neu- traubling (511 Einheiten), Lappersdorf (134) und Regenstauf (124). Die Zahl der Vormerkungen liegt jeweils bei 300 bis 400 Personen. Die Gemeinden im Landkreis haben in der Vergangenheit vor allem Baugrund für Einfamilienhäu- ser und Doppelhäuser ausgewiesen.

► **Kommunen:** Mit dem kommunalen Förderprogramm unterstützt der Frei- staat Bayern Gemeinden bei dem Vor- haben, selbst Wohnraum zu planen und zu errichten. Für dieses Programm stellt er von 2016 bis 2019 insgesamt 600 Millionen Euro bereit. Es werden Wohngebäude gefördert, die langfristig nutzbar sind und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspre- chen.

► **Förderung:** Sie besteht aus einem Zuschuss von 30 Prozent der förderfä- higen Kosten sowie einem zinsverbillig- ten Darlehen (derzeit 0,5 Prozent auf 20 Jahre). Einen zehnpromzentigen Eigenan- teil müssen die Gemeinden leisten.

► **Die Zielgruppe** des kommunalen För- derprogramms des Freistaats umfasst Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können. Die Wohnungen, die über die- ses Programm gefördert werden, sollen „in angemessenem Umfang“ anerkannt- en Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden.

► **Resonanz:** Das kommunale Förder- programm ist nach Angaben des bayer- ischen Innenministeriums zurückhal- tend angelaufen.



► **Aussichten:** Das Innenministerium sagt, das sei nicht überraschend, weil viele Gemeinden als Bauherr Neuland betreten würden. Sie bräuchten ent- sprechend Zeit für die Konzeption der Projekte, die erforderlichen Beschlüsse der Gremien, die Beauftragung der Pla- ner, die Planung selbst und ggf. den Er-werb der Grundstücke. 2016 wurden in Bayern Maßnahmen mit 758 Mietwoh- nungen bewilligt. Für 2017 liegen derzeit Förderanfragen für rund 700 Mietwoh- nungen vor.

► **Privatprojekte:** Der Freistaat unter- stützt als weitere Säule des Wohnungs- pakts neuen Mietwohnraum als Darle- hen mit bis zu 1000 Euro pro Quadrat- meter Wohnfläche. Einen Zuschuss von 300 Euro pro Quadratmeter gewährt der Freistaat, wenn der Bauherr einen Vergabevorbehalt zugunsten anerkannt- er Flüchtlinge einräumt. Insgesamt ist eine Zuschusshöhe von 500 Euro pro Quadratmeter möglich.