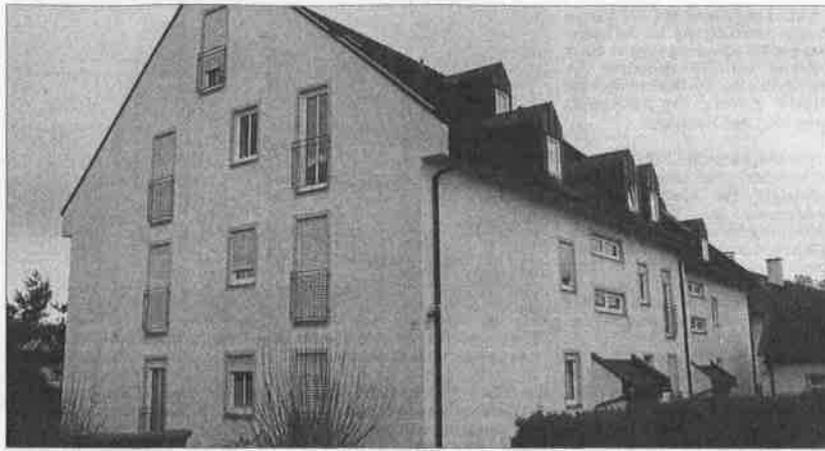


# Zeitbombe Sozialer Wohnungsbau

Landkreis rechtlich gebunden: Ball liegt bei Gemeinden – Nur 15 Wohnungen in fünf Jahren

Landkreis. Nicht erst seit anerkannte Flüchtlinge auf den Wohnungsmarkt drängen ist deutlich geworden, dass es im Landkreis Regensburg massiv an Sozialwohnungen mangelt. So seien in den letzten fünf Jahren seit 2012 ganze 15 Sozialwohnungen im Landkreis entstanden – acht in Schierling und sieben in Hemau, berichtet Landrätin Tanja Schweiger im Gespräch mit der Donau-Post. Die CSU-Kreistagsfraktion hat am 7. Dezember 2015 einen Antrag „zur Schaffung von Wohnraum durch den Kreistag“ gestellt, bei dessen Beantwortung durch die Verwaltung jedoch klarwurde, dass ein Landkreis rein rechtlich Wohnungsbau nicht fördern darf. Auch ein Zweckverband, wie ihn einige Bürgermeister anregen, bringt keine Lösung, weil dazu erforderlich wäre, dass die Kommunen Grundstücke zur Verfügung stellen. Die werden aber derzeit aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage von Privatleuten gekauft.



Im Landkreis Regensburg mangelt es massiv an Sozialwohnungen. Seit 2012 sind ganze 15 entstanden, acht in Schierling und sieben in Hemau. (Foto: Brückl)

„Die Situation ist unbefriedigend“, bringt es die Landrätin auf den Punkt. Seit der Bürgermeisterkonferenz vor zwei Jahren stehe das Thema Sozialer Wohnungsbau auf der Tagesordnung, es sei aber nur wenig passiert. Zwar hätten einige Kommunen entsprechende Planungen signalisiert, aber in der Praxis seien seit 2012 im gesamten Landkreis nur 15 Sozialwohnungen gebaut worden, acht davon in Schierling und sieben in Hemau. Sollten die jetzt geplanten Wohnungen gebaut oder bereits vorhandener Wohnraum zu diesem Zweck zur Verfügung gestellt werden, würde sich der Altbestand von aktuell 854 Sozialwohnungen um weitere rund 220 erhöhen. Damit wäre man aber immer noch weit von den etwa 1.100 Wohnungen entfernt, die die Landrätin bei der Kreisausschusssitzung am 22. Februar 2016 als erforderlich bezeichnet hatte.

Im Einzelnen planen folgende Gemeinden die Beschaffung sozialen Wohnraumes: Hemau (sechs Wohnungen), Kallmünz/Traidendorf (zehn), Köfering (neun Reihenhäuser), Regenstauf (40, zusätzlich die Erneuerung von etwa 60 Wohnungen im Bestand), Wenzelbach (20 bis 25), Wolfsegg (fünf), Lappersdorf (18 im Ortsteil Oppersdorf) und Tegernheim (40 bis 50). In Brennbach sei aktuell ein Vierfamilienhaus geplant, so Schweiger.

## Aufgabe von Staat und Gemeinden

Der Knackpunkt der - zwischenzeitlich wiederholt vorgetragenen - Forderungen der CSU-Fraktion nach mehr Beteiligung des Landkreises am Sozialen Wohnungsbau ist die mangelnde Zuständigkeit. Zwar legt die Bayerische Verfassung fest, dass „jeder Bewohner Bayerns Anspruch auf eine angemessene Wohnung hat“, macht aber auch deutlich, dass „die Förderung des Baues billiger (Volks-)Wohnungen Aufgabe des Staates und der Gemeinden“ sei. Landkreise, so das zuständige Bayerische Innenministerium auf eine Anfrage der Landkreisverwaltung, dürften „den Wohnungsbau aufgrund der Kommunalgesetze sowie aufgrund der Bayerischen Verfassung nicht fördern“. Daher, so Schweiger, sei es auch nicht zulässig, dass der Landkreis ein Unternehmen, gleich welcher Rechtsform, gründet oder sich daran beteiligt.

Bei der letzten Sitzung des Kreis-ausschusses am 23. Januar hatte Schierlings Bürgermeister Christian Kiendl die Forderung seiner Fraktion nach Beteiligung des Landkreises mit Hinweis auf ein Projekt im Landkreis Kelheim untermauert. Dort habe es einen Zusammenschluss mehrerer Gemeinden gegeben, die eine Genossenschaft zum Zwecke des Sozialen Wohnungsbaues unter Führung des

Landkreises angestrebt hätten. Bei einem Telefonat mit Kiendl einige Tage später präzisierte dieser den Sachverhalt. Demnach hätten sich 24 Gemeinden zusammengefunden, die versucht hätten, eine Genossenschaft ins Leben zu rufen, deren Kapital die Grundstücke gewesen wären, die diese Gemeinden eingebracht hätten. Bei Bau und Verwaltung der Wohnungen hätte der Landkreis aktiv werden sollen. Da das Projekt aber mit mehr als 400 Wohnungen und einem Finanzvolumen von rund 40-Millionen Euro eine riesige Dimension angenommen habe, hätten sich die Gemeinden letzten Endes doch nicht getraut. „Sie haben aufgegeben“, fasste Kiendl zusammen.

## Große Häuser konfliktträchtig

Vor diesem Hintergrund könnte sich der Schierlinger Bürgermeister eine andere Konstellation vorstellen: „Die Gemeinden sollten Grundstücke einbringen und dann Profis engagieren, die sich um Bau und Verwaltung kümmern“, schlägt er vor. Wenn alle 41 Landkreisgemeinden mitmachen, würden Investoren sicher zugreifen und dann könne man auch verstärkt in Geschößwohnungsbau investieren, so Kiendl. Zwar ist gerade dieser Geschößwohnungsbau im sozialen Wohnungsbau in den Gemeinden sehr umstritten: So hatten Tegernheimer Bürger bei der Bürgerversammlung Anfang November von „Ghettoisierung“ gesprochen, als Bürgermeister Max Kollmannsberger den Bau von drei Mehrfamilienhäusern angekündigt hatte, und auch in Donaustauf wehren sich Nachbarn neuer Baugebiete vehement gegen die Errichtung von Häusern mit mehr als vier Wohnungen. Kiendl stellt dem Neubau „konfliktträchtiger großer Häuser“ aber die Nutzung vorhandener, leerstehender großer Gehöfte in den Orten als Alternative gegenüber. „Wir müssen schauen, dass wir das über Parteigrenzen hinweg schaffen“, stellt Kiendl fest und fordert „ein vernünftiges Konzept“.

Genau das aber scheint das Problem zu sein. Während für Kiendl und seine Bürgermeisterkollegen Johann Jurgovsky (Aufhausen) und Sebastian Koch (Wenzelbach) ein Zweckverband unter Führung des Landkreises die Lösung sein könnte, hält Landrätin Schweiger das nicht für zielführend. Zwar, so die

Landrätin, solle es am Landkreis nicht scheitern, einen solchen Zweckverband ins Leben zu rufen, aber: „Das scheitert an den Grundstücken. Ein Zweckverband macht nur Sinn, wenn alle Gemeinden mitmachen und Grundstücke einbringen“. Weil aber die wirtschaftliche Lage derzeit so gut sei, könnten Privatleute die Grundstücke auf, so dass für den Sozialen Wohnungsbau nicht viel übrig bleibe. Eine Umfrage Anfang Juli 2016 unter den Gemeinden, ob Interesse an einem Zweckverband bestehe, habe bis heute zu keiner einzigen Reaktion geführt, so Schweiger.

## Das Problem verschärft sich

Dennoch: Die Zeit drängt! Per 15. Februar waren von den 1.231 Asylbewerbern in den dezentralen 142 Unterkünften in 31 Landkreisgemeinden 698 sogenannte Fehlbelegter, also Menschen, die bereits anerkannte Flüchtlinge sind und daher nicht mehr in den Unterkünften wohnen dürften. Weil sie aber in der Regel mangels Arbeit auf dem regulären Wohnungsmarkt keine Chance haben, werden sie in den Unterkünften geduldet. Da die Zahl der Anerkennungen im Laufe des Jahres massiv steigen dürfte, rechnet der Landkreis für Mitte 2017 mit etwa 900 Fehlbelegern. Die drängen zusätzlich zu vielen Einheimischen auf den Wohnungsmarkt der Landkreisgemeinden, da die Mieten, vor allem im Gebiet der Stadt Regensburg und ihrer umgebenden Gemeinden, immer mehr steigen.

Am 30. März haben die Bürgermeister der 41 Landkreisgemeinden bei der nächsten Bürgermeisterkonferenz die Möglichkeit, konkrete Planungen oder Vorstellungen dazu vorzulegen, wie sie mit dem Problem Sozialer Wohnungsbau in ihren Gemeinden umgehen wollen. Dass der Landkreis nicht selber tä-

tig werden kann, sollte sich zwischenzeitlich herumgesprochen haben. Die Landrätin weist aber darauf hin, dass die Landkreisverwaltung sich weiterhin bereiterklärt, Gemeinden, Genossenschaften oder mögliche Investoren beratend zu unterstützen. Außerdem, so Schweiger, habe der Landkreis in den Haushalten 2015, 2016 und 2017 jeweils Mittel in Höhe von 250.000 Euro bereitgestellt, um im Rahmen der Freiwilligen Leistungen umlage- und finanzschwache Gemeinden bei der Aufbringung des Eigenanteils zu unterstützen. Hintergrund für dieses Angebot ist das kommunale Wohnraumförderprogramm des Freistaates, das 30 Prozent der Planungs- und Baukosten abdeckt, für 60 Prozent zinsgünstige Darlehen anbietet und zehn Prozent Eigenanteil der Gemeinden vorsieht. -mox-