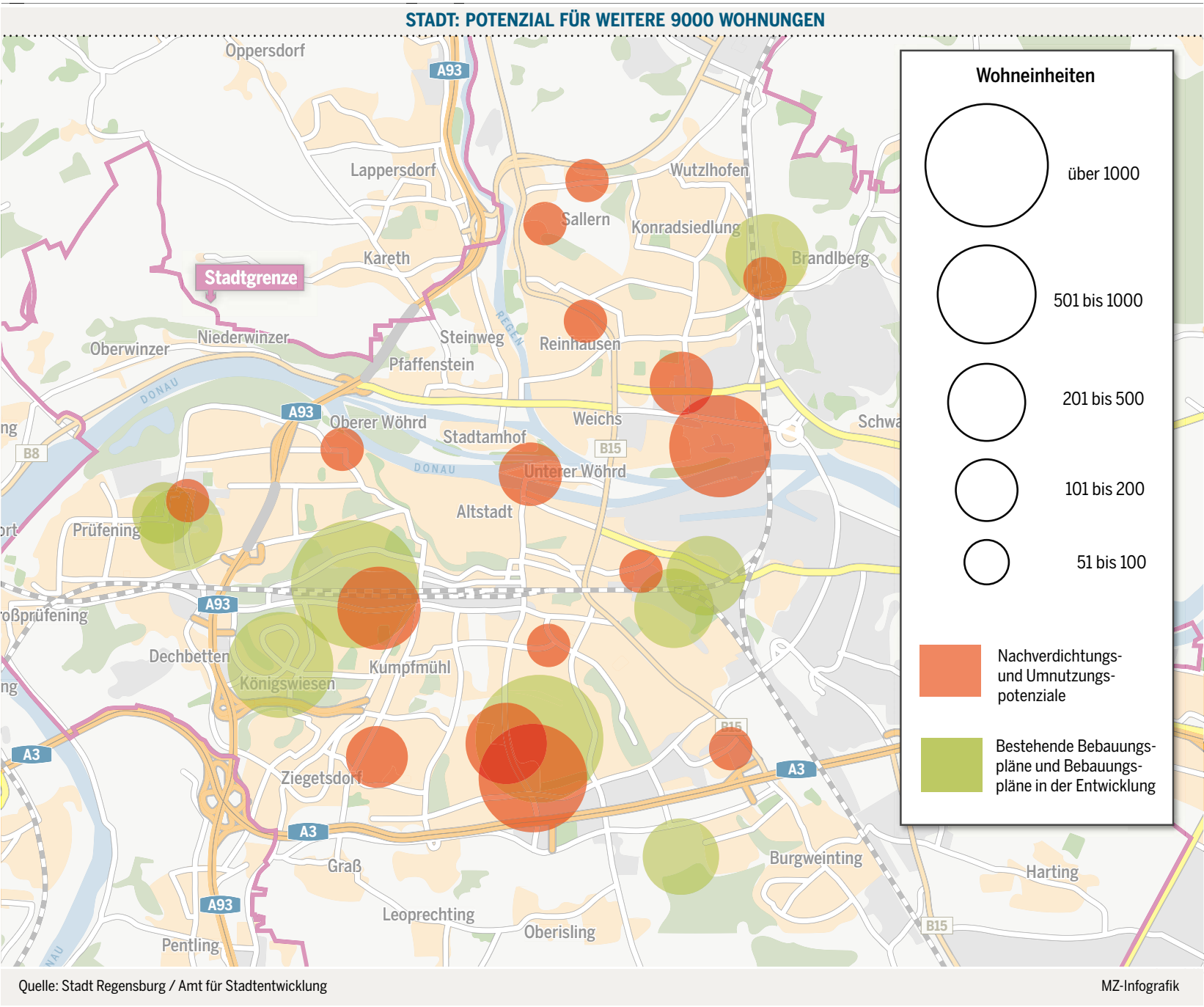




# Spitzenreiter bei neuen Wohnungen

**POLITIK** Die Stadt verzeichnet seit 2013 einen regelrechten Boom und verweist auf ein Potenzial von weiteren 9000 Wohneinheiten. Dennoch bleibt die Lage angespannt.

VON NORBERT LÖSCH, MZ

**REGENSBURG.** In Regensburg fruchten offenbar die Strategien, um beim Nachholbedarf im Wohnungsbau Boden gut zu machen. In einem Zwischenbericht zur vom Stadtrat ausgerufenen „Wohnbauoffensive“ stellt die Verwaltung fest, dass noch nie so viele neue Wohnungen gebaut wurden wie in den vergangenen drei Jahren. Baureferentin Christine Schimpfermann: „Die insbesondere seit 2013 hohen Zahlen an Baugenehmigungen und Bauüberhängen haben dazu geführt, dass Regensburg inzwischen die Stadt mit den meisten neuen Wohnungen pro Einwohner im Bundesgebiet ist. Im Jahr 2016 wurde wahrscheinlich die höchste Zahl an Baugenehmigungen für neue Wohnungen seit Bestehen der Bautätigkeitsstatistik erteilt.“

## Zuzüge verhindern Entspannung

Dass sich die Lage auf dem stark angespannten Markt dennoch nicht beruhigt, liegt am gleichzeitigen ungebremsten Zuzug von Neubürgern. Während die Statistik für die Jahre 2005 bis 2014 jeweils einen Bevölkerungszuwachs von 800 bis 1200 Personen ausweist, ist diese Zahl in den vergangenen zwei Jahren jeweils auf einen Wert von weit über 3000 gestiegen. Darunter sind auch viele der mehr als 75 000 Berufs-Einpendler, die ihren Wohnsitz vom Land in die Stadt verlegen wollen. Und unter die vielen Wohnungssuchenden mischen sich zunehmend auch anerkannte Asylbewerber.

**Christine Schimpfermann, städtische Baureferentin** Foto: MZ-Archiv



**Ein riesiges Neubaugebiet: Allein im Dörnbergviertel sollen bis 2020 rund 1100 neue Wohnungen und Stadthäuser entstehen.** Archivfoto: Lex

## „URBANE GEBIETE“: RUNTER MIT LÄRMSCHUTZSTANDARDS?

► **Umstritten** war im Ausschuss die vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit, in sogenannten „urbanen Gebieten“ mehr Wohnen neben Gewerbe zuzulassen und dabei auch bisher geltende Lärmschutzwerte abzusenken.

► **„Urbane Gebiete“** sollen auch in Regensburg gesucht und entwickelt werden, um so zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die ÖDP und die Linke lehnen allerdings eine Abkehr von bisherigen Standards konsequent ab. *(nl)*

Unter anderem deswegen will sich die Stadt weiter um Wohnungen im unteren bis mittleren Mietsegment bemühen. Die 20-Prozent-Quote für Sozialwohnungen bei Neubauvorhaben und staatliche Unterstützung scheinen auch hier zu fruchten. „Ein Indikator für öffentlich geförderte Wohnungen ist die Zahl der von der Regierung der Oberpfalz bewilligten Wohneinheiten“, heißt es im Zwischenbericht. Im Jahr 2016 wurden 172 Wohneinheiten bewilligt, das sei das größte Neubauvolumen der vergangenen 20 Jahre.

Anträge für 175 weitere Wohneinheiten seien bereits bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur banktechnischen Prüfung vorgelegt worden. Und: „Nach vor-

sichtiger Schätzung könnten im Jahr 2017 zusätzlich für rund 250 Wohneinheiten Bewilligungsbescheide erteilt werden, für die Jahre 2018 bis 2020 sind nach jetzigem Stand mindestens 300 Bewilligungen pro Jahr zu erwarten.“ Allerdings fallen in Regensburg geschätzt jedes Jahr rund 150 Sozialwohnungen aus der Bindung, so dass der reale Zuwachs überschaubar bleibt.

## 45 Bauflächen in neuem Kataster

Um ganz andere Potenziale beim Bau neuer Wohnungen geht es beim Thema ungenutzte Flächen und Nachverdichtung. Vor gut einem Jahr beauftragte der Stadtplanungsausschuss die Verwaltung, das Stadtgebiet nach bisher „versteckt“ gebliebenen Flächen zur Nachverdichtung und Umnutzung für Wohnbauzwecke zu untersuchen. In einem ersten Schritt wurden von der Verwaltung mehr als 45 infrage kommende Gebiete lokalisiert, je

nach aktueller Bebaubarkeit katalogisiert und eine Prioritätenliste erstellt. Ergebnis: Mittelfristig könnte in der Stadt ein Potenzial von etwa 9000 neuen Wohneinheiten erschlossen werden, wobei sich 5500 davon in Bebauungsplangebietern befinden, die bereits rechtskräftig sind oder für die zumindest das Verfahren bereits im Gang ist.

Die Stadt will laut dem Zwischenbericht ferner auch in das Projekt „Fair wohnen“ einsteigen, das zum Teil schon seit Jahren erfolgreich in Berlin, Leipzig oder Hamburg läuft. Im fränkischen Erlangen – dort spricht die Stadtverwaltung von aktuell 4500 registrierten Wohnungssuchenden – sitzt bei „Fair wohnen 2022“ die städtische Wohnbaugesellschaft Gewobau mit im Boot. Sie will in den kommenden Jahren mehr als 1000 neue Wohnungen im gesamten Stadtgebiet errichten – Zielgruppe sind dort vor allem Bürger mit geringerem Einkommen. Für Regensburg soll zusammen mit der Regierung der Oberpfalz und einem nicht genannten Investor ein „Fair-wohnen“-Modell für geförderten Wohnraum entwickelt werden, „das insbesondere die sogenannte Mittelschicht zum Ziel hat“.

Daneben hat die Stadt mittlerweile eine Stelle für das „Wohnbauflächenmanagement“ besetzt, bei der Wohnungswirtschaft wurde die Bereitschaft abgefragt, sich in einen neuen „Wohnungsgipfel“ einzubringen, und vom Bund gibt es eine Förderzusage für den Einstieg in den experimentellen Wohnungs- und Städtebau im Rahmen eines Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum.

Am Dienstag gab es im Stadtplanungsausschuss viel Lob für die Zwischenbilanz. Ganz ohne Streit – etwa darüber, wer sich den Erfolg ans Revers stecken darf – ging es dennoch nicht. Christian Schlegl (CSU) etwa monierte, dass in Regensburg zwar mittlerweile genügend Wohnungen auf den Markt kämen, „aber leider die falschen. Welcher Normalverdiener kann sich denn ein Reihenhaus in Burgweinting für 450 000 Euro leisten?“.