

# 33 Prozent mehr Sozialwohnungen seit 2015

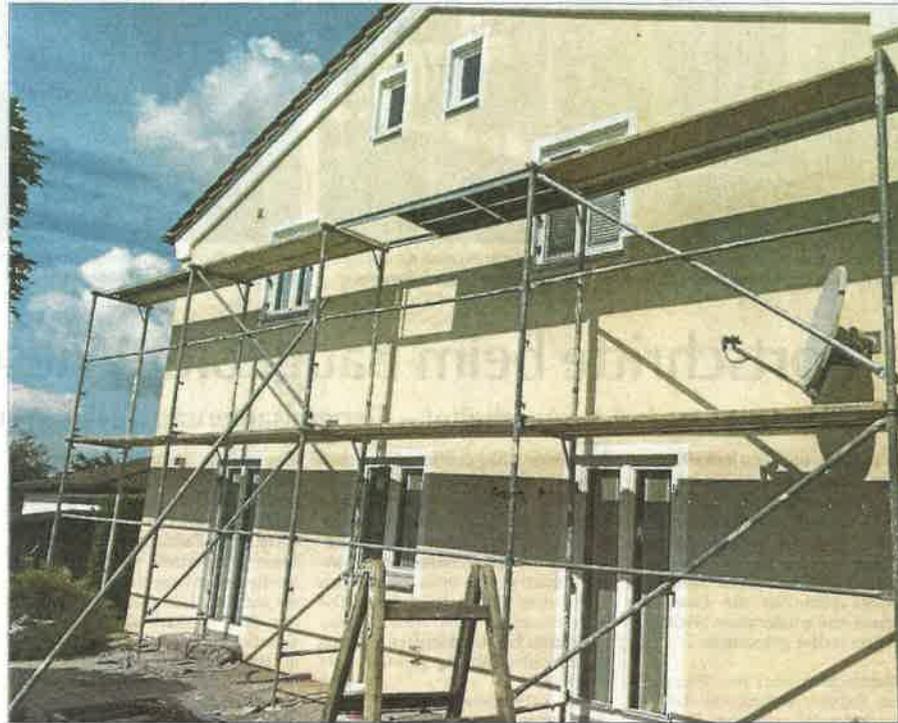
Bestand wird Ende des Jahres bei rund 1140 Wohnungen liegen – Kritik an jahrzehntelangem Nichtstun

Landkreis. „Es ist erschreckend, dass in den letzten gut 30 Jahren im sozialen Wohnungsbau im Landkreis nichts passiert ist“, stellte Landrätin Tanja Schweiger bei einem Pressegespräch am Freitag im Landratsamt fest. Vielmehr sei die Zahl der Sozialwohnungen sogar zurückgegangen, weil 69 Wohnungen im Zeitraum von 1990 bis 2014 aus der Sozialbindung herausgefallen seien, assistierte Reinhold Niklas, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Regensburg. Umso erfreulicher sei die steigende Tendenz, die seit 2015 zu beobachten sei, sagte Schweiger: Um über 33 Prozent habe die Zahl bewilligter und in Planung befindlicher Sozialwohnungen zugenommen.

Der Bestand an Sozialwohnungen im Landkreis (wird in 18 von 41 Gemeinden angeboten) belief sich im Jahr 2014 auf 843. 2015 seien vier und 2016 sieben neue Wohnungen hinzugekommen, so die Landrätin. 2017 sei gar nichts passiert, im laufenden Jahr aber, so die Prognosen bis 31. Dezember, sollen im privaten Bereich 123 und im kommunalen Bereich sogar 164 Wohnungen hinzukommen, so dass man dann einen Bestand von 1141 Wohnungen hätte. Das ist allerdings erst einmal ein reines Rechenbeispiel, weil von diesen 287 Wohnungen lediglich 79 aktuell bewilligt sind, 61 im kommunalen und 18 im privaten Bereich. Der große Rest von 208 Wohnungen befindet sich noch im Planungsstadium, erklärte Niklas.

## Rentable Förderung für Kommunen

Die geringe Aktivität privater Investoren im sozialen Wohnungsbau der letzten drei Jahre sei auch auf den niedrigen Zinssatz zurückzuführen, sagte Schweiger: „Da überlegt sich mancher Bauherr, ob sich



Nach über 30 Jahren Stillstand hat die Zahl der Sozialwohnungen im Landkreis seit 2015 um über 30 Prozent angezogen. Foto: Birgit Beslmeisl

das für ihn lohnt, die soziale Bindung einzugehen, um die Zuschüsse zu bekommen“: 300 Euro pro Quadratmeter beträgt dieser staatliche Zuschuss. Im kommunalen Bereich wäre das schon wesentlich lukrativer: Seit 2015 besteht ein Förderprogramm des Freistaates, das eine Finanzierung vorsieht, die für Gemeinden verlockend sein müsste: 60 Prozent gibt es als Darlehen, 30 Prozent als Zuschuss und nur zehn Prozent beträgt der Eigenanteil. Dass dennoch nur wenig gerade im Geschloßwohnungsbau passiert, liegt auch darin begründet, dass der soziale Wohnungsbau ein miserables Image hat und dass die Bürger einer „Verstädterung“ ihrer Gemeinden mit Wohnblocks verhindern wollen. Wer auf Bürgerversammlungen in Landkreisgemeinden die Kommentare besorgter Bürger hört, was da wieder für „ein G'schwerl“, „Ausländer“ und „Kriminelle“ einziehen werde, findet eine Erklärung für diese Haltung. Schweiger macht hingegen anhand der Einkommensgrenze für die Förderung bei sozialem Wohnungsbau

deutlich, dass davon vor allem der Mittelstand profitiere: „In der Stufe zwei beträgt das Jahresbruttoeinkommen als Fördergrenze für eine Familie mit zwei Kindern immerhin 64000 Euro“, rechnete sie vor. Da bräuchten die Nachbarn keine Angst zu haben. Insgesamt gibt es drei Förderstufen, der Zuschuss verringert sich je nach Höhe des Einkommens.

## Jährlich rund 300 neue Bewerber

Aktuell seien im Landkreis knapp 700 Suchende angemeldet, die eine Sozialwohnung bräuchten, berichtete Niklas. Zwei Drittel davon seien anerkannte Asylbewerber, die aber derzeit noch in Flüchtlingsunterkünften geduldet würden, solange ihnen keine Wohnung vermittelt werden könne. Sollten die Flüchtlingszahlen wieder steigen, müssten diese sogenannten Fehlbeleger (aktuell 578) aber die Plätze räumen. Niklas rechnet mit durchschnittlich 300 zusätzlichen Bewerbern pro Jahr in der nächsten Zukunft.

Landrätin Schweiger freut sich dennoch über eine „Stabilisierung auf höherem Niveau“ im Vergleich zu 2014. „In drei Jahren haben wir eine Steigerung von 33 Prozent beim sozialen Wohnungsbau erreicht.“ Weitere Wohnungen seien aber „dringend nötig“, fügte sie hinzu.

Auch die Situation im allgemeinen Wohnungsbau war Thema des Gesprächs. „Wohnungsbau ist eine der zentralen Herausforderungen der Region“, sagte Schweiger, und: „Wohnen ist ein Grundrecht!“ Das sei zwar gesetzlich so nicht gedeckt, müsse aber, weil eines der dringendsten Bedürfnisse der Menschen, so gesehen werden. Sie stellte auch, zum wiederholten Male in der letzten Jahren, fest, dass Wohnungsbau Aufgabe des Freistaates und der Kommunen sei, nicht aber des Landkreises. „Der Landkreis kann kein Bauland schaffen, außerdem liegt die Bauhoheit bei den Kommunen“, erklärte Schweiger. Weil Regensburg eine Boomregion mit ständig steigender Bevölkerungszahl sei, sei es höchste Zeit,

dass die Politik gegensteuere und vor allem dafür Sorge, dass Wohnraum erschwinglich werde.

## Leerstandsnutzung mit Mehrwert

Immer wieder, etwa bei Dienstbesprechungen der Bürgermeister oder auch bei einem Symposium im vergangenen Jahr habe sie darauf gedrängt, dass die Kommunen mehr Bauplätze ausweisen, sagte die Landrätin. Junge Leute auf dem Land würden heute aus Kostengründen eher nicht mehr in die Stadt ziehen, wollten aber auch nicht ewig in ihren Kinderzimmern wohnen bleiben. Deshalb müssten sie die Möglichkeit haben, in ihren Gemeinden zu bauen. Als einen Weg, dieses Ziel zu verwirklichen, nannte Niklas die Umwidmung von Leerständen in den Dorfkernen. Bis zu 30 Prozent, maximal aber 30000 Euro würden für bereits bestehende Gebäude, die neu genutzt würden, als Zuschuss bezahlt, sagte er.

Diese Regelung gebe es erst seit vier Wochen, die entsprechenden Anträge seien beim Landratsamt zu stellen. Schweiger wies auch darauf hin, dass viel Leerstand deshalb stehen bleibe, weil es den Besitzern lieber sei, nicht zu vermieten, anstatt sich mit Mietern herumschlagen zu müssen. „Wir haben in den letzten Jahren alle Besitzer leerstehender Häuser und Wohnungen angeschrieben, rund 90 Prozent wollten nichts von einer entsprechenden Beratung wissen“, so die Landrätin. Leerstehende landwirtschaftliche Gebäude seien für eine solche Nutzung nicht geeignet, weil die Bauern sehr hohe Steuern auf den Verkauf solcher Häuser bezahlen müssten, fügte Sanja Glaser, die neue Leiterin der Bauabteilung (seit Ende Februar) hinzu. –mox-