



FACHPROGRAMM WOHNEN II

12

IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Regensburg
Planungs- und Baureferat
Redaktion: Amt für Stadtentwicklung
Grafische Gestaltung: Heike Jörss
Druck: HM-Druck Regensburg
Stand: Juli 2007

REGENSBURG PLANT & BAUT

12

**FACHPROGRAMM
WOHNEN II**

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	5
2	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN REGENSBURG 6	
2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
2.2	Kostenfaktoren.....	6
2.2.1	Kapitalmarkt.....	6
2.2.2	Baukosten	7
2.2.3	Bodenpreise.....	7
2.3	Immobilienpreise	8
2.4	Zwischenfazit.....	8
3	BESTAND UND ENTWICKLUNG DES WOHNUNGS- UND BAUFLÄCHENANGEBOTS.....	9
3.1	Wohnungsbestand	9
3.1.1	Bestandsentwicklung und Wohnungsgrößen	9
3.1.2	Eigentumsverhältnisse.....	9
3.2	Bautätigkeit.....	10
3.2.1	Baugenehmigungen	10
3.2.2	Fertigstellungen.....	11
3.2.3	Sanierungstätigkeit.....	13
3.2.3.1	Altstadtsanierung	13
3.2.3.2	Sozialpolitisch orientierte Maßnahmen.....	13
3.2.4	Marktakteure.....	14
3.2.4.1	Private Anleger	15
3.2.4.2	Eigennutzer	15
3.2.4.3	Wohnungsbauunternehmen	13
3.3	Baulandreserven	16
3.3.1	Flächenreserven für den Wohnungsbau im Überblick.....	19
3.3.1.1	Verbindliche und vorbereitende Bauleitplanung	19
3.3.1.2	Stadtentwicklungsplanerische Reserven	19
3.3.2	Entwicklungsmaßnahme Burgweinting	20
4	WOHNUNGSNACHFRAGE.....	20

5	WOHNRAUMVERSORGUNG UND -BEDARF.....	22
5.1	Allgemeines Versorgungsniveau.....	22
5.2	Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte	23
5.3	Besondere Aspekte der Wohnraumversorgung	25
5.4	Künftiger Wohnungsbedarf	25
5.4.1	Grundlagen des Wohnraumbedarfs	25
5.4.2	Künftige Bevölkerungsentwicklung und Nachfragetrends.....	25
5.4.3	Ersatzbedarf	27
5.4.4	Nachholbedarf.....	28
5.4.5	Rechnerischer Gesamtbedarf	28
5.4.6	Zukünftige Bedarfsdeckung	29
5.4.7	Qualitative Aspekte des Wohnraumbedarfs.....	30
6	WOHNUNGSPOLITIK.....	30
6.1	Förderung des Sozialen Mietwohnungsbaus	30
6.1.1	Bund	30
6.1.2	Bayern.....	31
6.1.3	Stadt Regensburg	31
6.1.3.1	Neubauförderung	31
6.1.3.2	Modernisierung von Wohnraum	32
6.1.3.3	Fehlbelegungsabgabe.....	32
6.2	Förderung des allgemeinen Wohnungsbaus.....	33
6.2.1	Förderung für Selbstnutzer	33
6.2.2	Stadt Regensburg	34
6.2.3	Schlussfolgerungen	34
7	ZIELE	35
7.1	Oberziel.....	35
7.2	Einzelziele.....	35
8	MASSNAHMEN.....	36
8.1	Bodenpolitik und Bauleitplanung	36
8.1.1	Kriterien zur Wohnraumversorgung	36
8.1.2	Maßnahmen zur Behebung absehbarer Defizite.....	36
8.2	Innovative Formen des Wohnens	38
8.3	Sozialpolitisch orientierte Maßnahmen.....	40
8.4	Laufende Marktbeobachtung.....	40
8.5	Wohnungspolitik	40

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Entwicklung der Zinsen für Hypothekenkredite zwischen 1994 und 2005 in Deutschland (Jahresdurchschnitt)	6
Abbildung 2:	Bodenpreise in Regensburg (Bauland für den individuellen Wohnungsbau; 1990 = 100)	7
Abbildung 3:	Genehmigte Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden in Regensburg 1989 bis 2005	10
Abbildung 4:	Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 1989 bis 2005 im Landkreis Regensburg	12
Abbildung 5:	Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 1989 bis 2005 in der Stadt Regensburg	12
Abbildung 6:	Flächenreserven für den Wohnungsbau in Bauleitplänen	17
Abbildung 7:	Weitere Flächenpotentiale für den Wohnungsbau	18
Abbildung 8:	Bevölkerungsveränderung und neue Wohnungen	21
Abbildung 9:	Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner/in	22
Abbildung 10:	Sozialwohnungen und Vormerkungen	24
Abbildung 11:	Mögliche Entwicklung wohnungsmarktrelevanter Bevölkerungsgruppen	26
Abbildung 12:	Mit staatlichen Mitteln geförderte Familienheime und Eigentumswohnungen	33
Abbildung 13:	Wohnen in Baugemeinschaften am Beispiel Tübingen	39

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Wohngebäude und Wohnungen in Regensburg 1980 - 2005	9
Tabelle 2:	Wohneinheiten in bauleitplanerisch gesicherten Flächenreserven	19
Tabelle 3:	Wohneinheiten in weiteren Potentialflächen	19
Tabelle 4:	Vormerkungen für Sozialwohnungen nach Personenkreisen	24
Tabelle 5:	Zusätzlicher jährlicher Wohnungsbedarf in der Stadt Regensburg bis 2020	29
Tabelle 6:	Flächenreserven und Neubedarf im Wohnungsbau in Regensburg	29
Tabelle 7:	Prioritätenliste Wohnraumversorgung im zeitlichen Überblick	37
Tabelle 8:	Flächenreserven und Neubedarf im Wohnungsbau in Regensburg nach Umsetzung der vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen	38

1 VORBEMERKUNGEN

Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis aller Menschen. Viele Mitbürger/innen können ihren Wohnraumbedarf aus eigener Kraft und nach eigenen Wünschen gut decken. Aber nicht alle Menschen sind dazu in der Lage. Daher liegt es seit vielen Jahrzehnten ganz selbstverständlich auch im Aufgabenfeld der öffentlichen Hand, aber auch in der Verantwortung von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Investoren, für eine angemessene und sozialverträgliche Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu sorgen.

Aber für welche Bevölkerung? In jüngster Zeit wird immer wieder darüber diskutiert, dass die Bevölkerungszahl Deutschlands zurückgeht, dass seit Jahren zu wenig Kinder geboren werden und sich die Alterspyramide ungünstig entwickelt. Alle diese Fragen spielen nicht nur für die Finanzierung der sozialen Sicherungssysteme eine Rolle, sondern auch für die Versorgung der Bürger/innen mit Wohnungen.

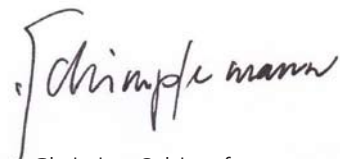
Von der öffentlichen Hand müssen Rahmenbedingungen und Angebote geschaffen und aufgezeigt werden, die für möglichst viele potentielle Investoren unterschiedliche Anreize bieten, damit Investitionen im Wohnungsbau dauerhaft rentabel bzw. verantwortbar sind. Mit dem vorliegenden Konzept soll daher eine breite Informationsbasis für entsprechende Entscheidungen zur Verfügung gestellt werden.

Dabei bleibt zu beachten, dass Regensburg in starkem Umfang in eine übergeordnete Entwicklung eingebunden ist, die von von der Stadt kaum zu beeinflussen sein wird, sich aber auch hier sehr deutlich niederschlagen wird. Beides betrifft sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite des künftigen „Wohnens in Regensburg“. Die Zukunftsperspektiven für Regensburg sind durchweg positiv. Wir wissen aus Erfahrung, dass wirtschaftlich prosperierende Räume bevorzugte Ziele von Zuwanderung sind. Ähnliches gilt aber auch für Menschen, die an der allgemeinen positiven Situation nicht teilhaben können und auf öffentliche Hilfe angewiesen sind. Diese Entwicklungen und deren Konsequenzen zu analysieren, zu prognostizieren und daraus geeignete wohnungspolitische Instrumente abzuleiten, ist die Zielsetzung des vorliegenden Programms, das in Anlehnung und als Fortschreibung des Fachprogramms Wohnen aus dem Jahr 1993 den Titel „Fachprogramm Wohnen II“ trägt.

Regensburg, im Mai 2007



Hans Schaidinger
Oberbürgermeister



Christine Schimpfermann
Planungs- und Baureferentin

2 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN REGENSBURG

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Nachfrage nach Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit dem Angebot an Arbeitsplätzen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität eines Raums. Nur ökonomisch erfolgreiche Städte und Regionen sind Ziele von Zuwanderung und werden auch künftig Einwohner gewinnen. Regensburg hat sich in den letzten 20 Jahren - vor allem wirtschaftlich - überdurchschnittlich entwickelt und verfügt damit über eine sehr gute Ausgangsbasis. Die Beschäftigtendichte ist z. B. die zweithöchste in Deutschland. Auch für die Zukunft kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg erwartet werden. So sind in den letzten Jahren eine Reihe von Studien veröffentlicht worden, die meist in Form von „Rankings“ bzw. „Clusteranalysen“ unter verschiedenen Aspekten die künftigen relativen Entwicklungschancen von Regionen, Städten und Landkreisen untersucht haben. Bei diesen Studien haben der Raum und insbesondere die Stadt Regensburg durchweg gute bis sehr gute Bewertungen erhalten, die Regensburg eine Sonderentwicklung sowohl innerhalb der Region, Bayerns als auch Deutschlands voraussagen.

2.2 KOSTENFAKTOREN

Während die Zins- bzw. Kapitalkosten bundesweit relativ ähnlich sind, variieren die Bau- und Bodenpreise wesentlich stärker in Abhängigkeit von der regionalen Nachfrage. Als allgemeine Regel kann dabei gelten, dass die Baukosten in attraktiven Regionen mit einer intensiven Nachfrage höher sind als in wirtschaftsschwachen Regionen. Die Unterschiede bei den Bodenkosten zwischen diesen unterschiedlichen Regionen sind dabei noch deutlich größer.

2.2.1 Kapitalmarkt

Die Zins- bzw. Kapitalkosten sind in den letzten 10 Jahren insgesamt deutlich gesunken, nur unterbrochen von einem Zwischenhoch Ende des letzten Jahrzehnts (siehe Abb.1).

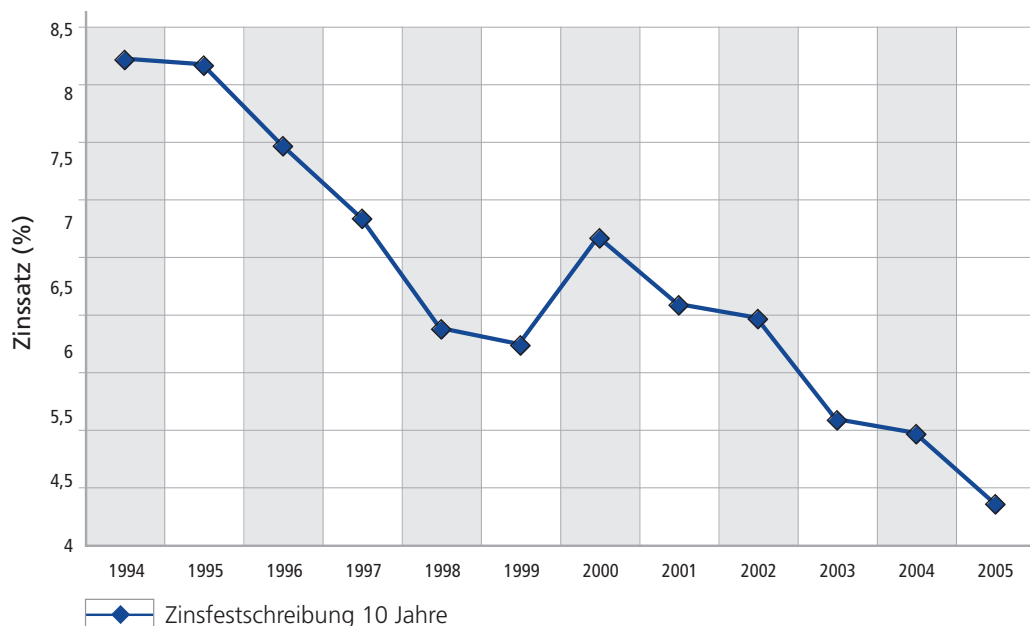


Abbildung 1: Entwicklung der Zinsen für Hypothekenkredite zwischen 1994 und 2005 in Deutschland (Jahresdurchschnitt)

Quelle: Deutsche Bundesbank, Fachbereich Statistik

2.2.2 Baukosten

Die Entwicklung der veranschlagten Baukosten für Neubauwohnungen verlief in Bayern zwischen 1990 und 2005 jeweils parallel für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Zwischen 1990 und 1996 kam es zu einem Anstieg um ca. 27 % (von 1.190 €/m² Wohnfläche auf ca. 1.510 €/m²). Bei Einfamilienhäusern belief sich die Preissteigerung in diesem Zeitraum von 1.210 €/m² auf knapp über 1.600 €/m² und bei Mehrfamilienhäusern von 1.050 €/m² auf knapp 1.400 €/m². Seit 1998 sind die Werte sogar leicht zurückgegangen und stagnieren seit 2000.

2.2.3 Bodenpreise

Demgegenüber haben sich die Bodenpreise in Bayern seit 1990 im Durchschnitt deutlich von ca. 80 € auf knapp 185 € (2004) erhöht. Regensburg lag 2005 bayernweit mit durchschnittlichen Baulandpreisen zwischen 300 bis 330 € zwar über dem bayerischen Durchschnitt, aber dennoch günstiger als der Großraum München und auch das Umland Nürnbergs. In Ostbayern hat aufgrund besonderer Faktoren nur Landshut höhere Baulandpreise (Flughafen-Nähe, Struktur und Größe des Stadtgebietes).

Innerhalb Regensburgs variieren die entsprechenden Werte erwartungsgemäß räumlich relativ stark. Bei unbebauten, baureifen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau haben sich die Wert- und Flächenumsätze von sofort bebaubarem Wohnbauland seit dem Einbruch im Jahr 2002 wieder etwas erholt (siehe Abb. 2). Im Jahr 2005 war ein Wertumsatz von ca. 22 Mio. € pro Jahr bei einem Flächenumsatz von ca. 8,8 ha zu verzeichnen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 250 €/m² Grundstücksfläche - ohne Berücksichtigung der Wohnlage, der baulichen Ausnutzung und der Entwicklungsmaßnahme Burgweinting.

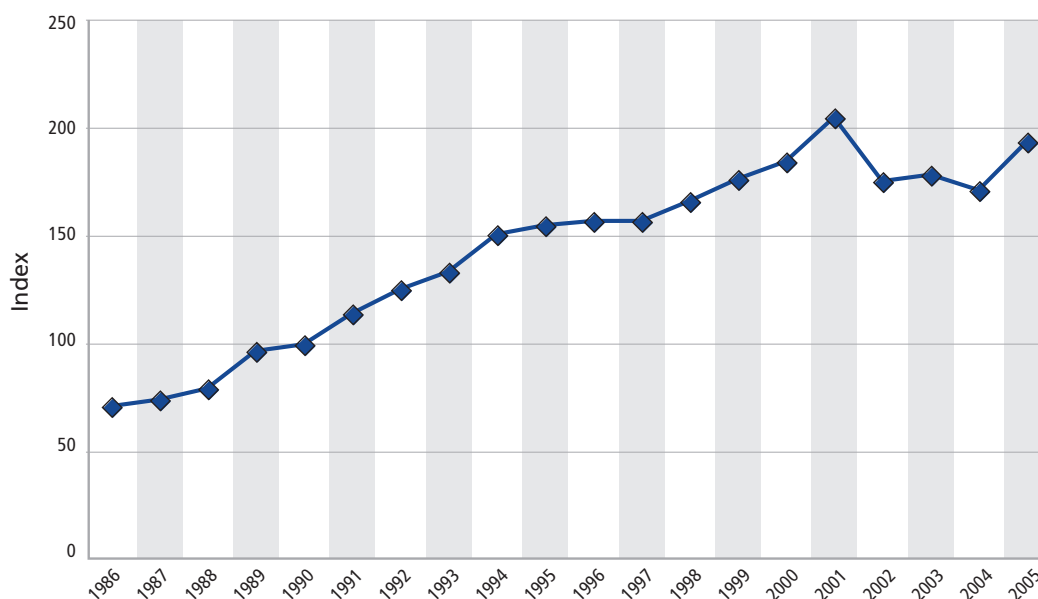


Abbildung 2: Bodenpreise in Regensburg (Bauland für den individuellen Wohnungsbau; 1990 = 100)

Quelle: Stadt Regensburg, Bauordnungsamt

Die Knappheit an verfügbarem Bauland in den Jahren 2000 und 2001 ließ den durchschnittlichen Baulandpreis für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke auf einen bisherigen Höchststand von ca. 350 €/m² ansteigen. Durch die Mobilisierung von bebaubaren Grundstücken in den darauf folgenden Jahren beruhigte sich das Preisniveau wieder. Abgesehen von einem kurzzeitigen Preisanstieg bewegte sich das Preisniveau damit wieder im Bereich der Durchschnittswerte der Jahre 1999/2000. Zu beobachten ist seither allerdings eine Verkleinerung der Grundstücksgrößen durch eine dichtere Bebauung, insbesondere bei Reihen- und Doppelhausgrundstücken.

2.3 IMMOBILIENPREISE

Die Kaufpreise für neue, erstbezogene Wohnimmobilien stiegen von durchschnittlich rd. 2.350 €/m² im Jahr 2001 auf rd. 2.550 €/m² Wohnfläche im Jahr 2004 an. Grund für diese Preissteigerung war vermutlich die durch die geringe Bautätigkeit hervorgerufene Angebotsverknappung. Das Jahr 2005 brachte mit durchschnittlich rd. 2.425 €/m² eine deutliche Beruhigung der Preissituation.

Der Markt gebrauchter Wohnimmobilien profitierte dagegen nicht von der geringeren Bautätigkeit der vergangenen Jahre. So sank der Preis für gebrauchte Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser von durchschnittlich rd. 2.090 €/m² im Jahr 2001 auf knapp unter 2.000 €/m² Wohnfläche im Jahr 2005. Sanierte Altbauwohnungen konnten hingegen ihr Preisniveau im Wesentlichen auf einem relativ hohen Stand halten. In jüngster Zeit entwickelt sich neben stark nachgefragten Singlewohnungen (insbesondere im Einzugsbereich der Universität) eine neue Wohnform: Die neu erbaute, großzügige und exklusiv ausgestattete Stadtwohnung in nächster Nähe zur Altstadt.

2.4 ZWISCHENFAZIT

Insgesamt zeigt sich, dass die klassischen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau (Kapitalmarkt, Baukosten, Bodenpreise) in den vergangenen Jahren durchaus günstig waren. Dennoch war insbesondere der Geschosswohnungsbau nach der „Boomphase“ Mitte der 90er Jahre vergleichsweise zurückhaltend.

Dies lag – z. B. mit Blick auf die Entwicklungsmaßnahme Burgweinting und einige andere größere innerstädtische Baugebiete – offensichtlich nicht an der zu knappen Verfügbarkeit von Bauland für unterschiedliche Siedlungstypen in Regensburg. Vielmehr war in den vergangenen Jahren die Rendite im Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Anlageformen deutlich unterdurchschnittlich. Ergänzende Faktoren (z. B. die Reaktion auf Veränderungen im Bereich des Miet- und Steuerrechts, hoher Einsatz von Fördermitteln in Ostdeutschland, Attraktivität von frei verfügbaren Anlagen im Wertpapierbereich usw.) waren sicher ebenfalls von Bedeutung dafür, dass sich das Wohnungsangebot und die Neubautätigkeit – vor allem in Westdeutschland – anders entwickelte als erwartet. Insofern fügt sich die Entwicklung Regensburgs zwangsläufig in die allgemeine Entwicklung in Deutschland ein.

3 BESTAND UND ENTWICKLUNG DES WOHNUNGS- UND BAUFLÄCHENANGEBOTS

3.1 WOHNUNGSBESTAND

3.1.1 Bestandsentwicklung und Wohnungsgrößen

Der Wohnungsbestand hat sich in Regensburg in den letzten 25 Jahren wie folgt entwickelt:

Table 1: Wohngebäude und Wohnungen in Regensburg 1980 - 2005

Jahr	Wohngebäude ¹⁾	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden							Wohnräume insgesamt
		insgesamt	davon mit ... Wohnräumen einschließlich Küchen						
			1 oder 2	3	4	5	6	7 oder mehr	211.352
1980	14.911	56.173	9.291	15.996	16.868	8.202	3.350	2.466	211.352
1990	16.324	63.291	11.772	16.399	18.249	9.526	4.035	3.310	237.290
1991	16.492	64.286	12.090	16.737	18.458	9.609	4.052	3.340	240.298
1992	16.775	66.063	12.725	17.238	18.827	9.770	4.111	3.392	245.652
1993	17.106	67.867	13.362	17.823	19.144	9.861	4.211	3.466	251.165
1994	17.453	69.375	13.856	18.283	19.397	9.999	4.295	3.545	256.045
1995	17.680	70.944	14.684	18.697	19.587	10.064	4.323	3.589	259.969
1996	17.793	71.647	14.795	19.013	19.749	10.107	4.364	3.619	262.482
1997	17.974	72.250	14.872	19.142	19.975	10.164	4.440	3.657	264.913
1998	18.152	73.078	15.049	19.409	20.217	10.228	4.477	3.698	267.854
1999	18.351	73.722	15.106	19.600	20.383	10.332	4.560	3.741	270.581
2000	18.625	74.446	15.141	19.757	20.577	10.463	4.688	3.820	274.016
2001	18.787	74.990	15.166	19.919	20.735	10.559	4.745	3.866	276.381
2002	18.954	75.717	15.251	20.209	20.885	10.640	4.829	3.903	279.114
2003	19.116	76.134	15.247	20.309	21.016	10.709	4.892	3.961	281.134
2004	19.401	76.587	15.207	20.399	21.108	10.823	5.013	4.037	283.672
2005	19.629	77.344	15.300	20.626	21.299	10.949	5.089	4.081	286.737

¹⁾ reine Wohngebäude

Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

Dazu einige weitere Daten:

- Im Landkreis Regensburg betrug der gesamte Wohnungsbestand Ende 2005 rund 76.000 Wohnungen. Zusammen mit der Stadt Regensburg umfasst der Wohnungsmarkt im Raum Regensburg also rund 153.000 Wohnungen, wovon etwa gleiche Anteile auf die Stadt und den Landkreis Regensburg entfallen.
- Als Bauherren von neuen Wohngebäuden treten zum überwiegenden Teil Wohnungsunternehmen auf; private Haushalte belegen einen Anteil von rd. 30 bis 40 %. Der Anteil öffentlicher Bauherren liegt unter 1 %.

3.1.2 Eigentumsverhältnisse

In Regensburg dominiert das Wohnen zur Miete. Ca. 72 % der Haushalte leben in einer Mietwohnung und nur 28 % sind Eigentümer. Eine ganz besondere Bedeutung haben – gleichlaufend in Deutschland und in Regensburg – in den letzten Jahren die Eigentums-

wohnungen erhalten. Mit einem Anteil von regelmäßig ca. 70 % am gesamten Grundstücksverkehr beherrscht der Teilmarkt des Wohnungseigentums – Neubau-, Altbau- und Umwandlungsobjekte zu etwa gleichen Teilen – den Immobilienmarkt in Regensburg. Nach einer bis Ende der 90er Jahre sehr regen Bautätigkeit war hier der Markt im Jahr 2002 offensichtlich gesättigt, was seitdem zu einem Preisrückgang insbesondere bei Neubauobjekten von ca. 6 % führte.

Diese Entwicklung ist insofern von größerer Bedeutung, da der Anteil der Eigentumswohnungen, die üblicherweise in Mehrfamiliengebäuden errichtet werden, in den letzten Jahren ganz erheblich gestiegen ist. Dies bedeutet umgekehrt, dass der Mietwohnungsbau, der üblicherweise auch in Mehrfamiliengebäuden realisiert wird, drastisch zurückgegangen ist. Erfahrungsgemäß werden jedoch viele Eigentumswohnungen nicht selbst von den Investoren (oder deren Verwandten) bewohnt, sondern als Anlageobjekt vermietet. Wie hoch dieser Anteil ist, lässt sich nicht quantifizieren.

In Regensburg sind also in den letzten Jahren – bis auf wenige Ausnahmen – neue Mietwohnungen fast ausschließlich als klassische Eigentumswohnungen entstanden. Die Motive von Kapitalanlegern in Eigentumswohnungen sind jedoch erfahrungsgemäß anders gelagert als die Motive von privaten Baugesellschaften. Bei letzteren überwiegen eher die längerfristigen Rendite-Erwartungen, bei ersteren eher Aspekte der „sicheren Anlage“.

3.2 BAUTÄTIGKEIT

3.2.1 Baugenehmigungen

Bei der langjährigen Betrachtung der Baugenehmigungen ist die Boomphase im Wohnungsbau Anfang bis Mitte der 90er Jahre gut ablesbar. Generell auffallend sind die großen Unterschiede bei der Zahl der Genehmigungen für Geschosswohnungen im Gegensatz zum relativ konstanten Genehmigungsgeschehen im individuellen Wohnungsbau. Die vergleichsweise hohe Zahl an Baugenehmigungen im Jahr 2005 lässt einen erneuten Anstieg der Wohnbautätigkeit erwarten (vgl. Abb. 3).

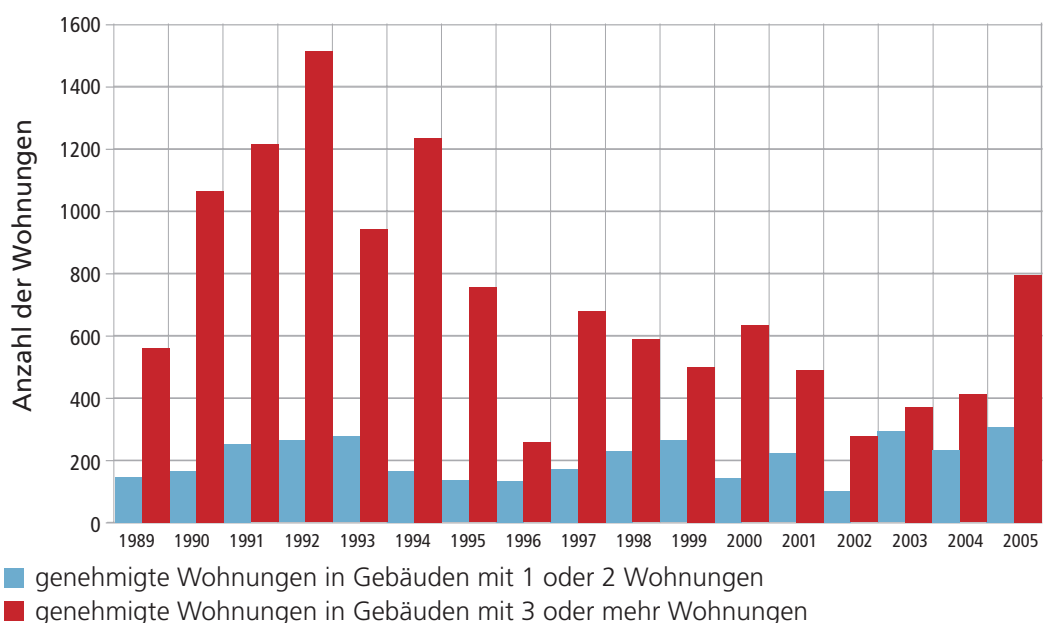


Abbildung 3: Genehmigte Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden in Regensburg 1989 bis 2005

Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

3.2.2 Fertigstellungen

Von 1993 (Jahr der Verabschiedung des Fachprogramms Wohnen) bis 2005 hat sich der Gesamtbestand der in Regensburg vorhandenen Wohnungen um ca. 11.300 Wohnungen erhöht (bei einem Zuwachs von ca. 14.600 Einwohnern). Die absolute Zahl an fertig gestellten Wohnungen in diesem Zeitraum liegt bei **11.900** (ca. 920 Wohneinheiten pro Jahr im Schnitt),

- davon in Neubaugebäuden	10.618	(=89,2%)
- darunter in Ein- u. Zweifamilienhäusern	2.447	(=20,6%)
- und in Mehrfamilienhäusern	8.171	(=68,7%)
- davon in bestehenden Gebäuden	1.282	(=10,8%)

Ein großer Teil der in diesem Zeitraum neu gebauten Wohnungen (ca. 6.400, davon ca. 5800 Geschosswohnungen) wurde in größeren Wohnbaugebieten errichtet, für die in der Regel Bebauungspläne aufgestellt waren. Ca. 43 % der zwischen 1993 und 2005 neu errichteten Wohnungen entstanden jedoch außerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne und „erklären“ sich durch eine Vielzahl von kleinen Maßnahmen, Lückenschlüssen oder dem Neuzuschnitt von großen Altbauwohnungen (Sanierung).

Während Ende 1993 für 1000 Einwohner/innen 490 Wohneinheiten (WE) zur Verfügung standen (entspricht ca. 2,04 EW/WE), lautete dieses Verhältnis Ende 2005 bereits ca. 510 WE pro 1.000 Einwohner/innen (entspricht ca. 1,96 EW/WE). Schon in diesen Zahlen zeichnen sich gesellschaftliche Veränderungsprozesse, insbesondere der Trend zu mehr, aber kleineren Haushalten (1- und 2-Personen-Haushalte), deutlich ab. Für die Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs bis 2020 wird deswegen ein Verhältnis von wenigstens 540 WE pro 1.000 Einwohner/innen (entspricht ca. 1,85 EW/WE) zugrunde gelegt.

Bei den jährlichen Wohnungsfertigstellungen haben sich die Anteile der Ein- und Zwei-Familienhäuser einerseits und der Mehrfamilienhäuser andererseits mittlerweile deutlich zu Gunsten der Ein- und Zwei-Familienhäuser verschoben. Im Jahr 2004 haben die Fertigstellungen im individuellen Wohnungsbau sogar diejenigen im Geschosswohnungsbau übertroffen. Dies ist vor allem den Fertigstellungen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Burgweinting zu verdanken. Andererseits deuten diese Zahlen aber auch klar auf ein relatives Zurückbleiben der Werte für Mehrfamilienhäuser hin – seien es nun Miet- oder Eigentumswohnungen.

Bei der Analyse der Neubautätigkeit in Stadt und Landkreis Regensburg (vgl. Abb. 4 und 5) fällt erwartungsgemäß auf,

- dass im Umland der absolute Wert an neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern etwa doppelt bis dreimal so hoch ist wie in der Stadt Regensburg und sich auch der relative Anteil im Umland mit ca. 80 bis 90 % sehr hoch darstellt (der bayerische Durchschnittswert bewegt sich in den letzten Jahren etwa zwischen 60 und 70 %) und
- dass sich der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Regensburg am gesamten Wohnungsneubau zwischen 1995 und 2002 jährlich etwa zwischen 10 und 30 % bewegt hat.

Dies zeigt aber auch, dass das spezielle Burgweintinger Angebot die Nachfrage sehr gut getroffen hat – und vermutlich auch weiterhin treffen wird – obwohl gleichzeitig die entsprechende Bautätigkeit im Umland auf hohem Niveau stattfindet. Die Anzahl der „Mehrfamilienhäuser“ lässt noch keinen Rückschluss auf die Eigentumsform (Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen) zu, sondern bezieht sich nur auf die Gebäudetypen. Schlussfolgerungen, z. B. zur Bedarfsdeckung im Mietwohnungsbau oder im Sozialen Wohnungsbau, sind daraus nicht möglich.

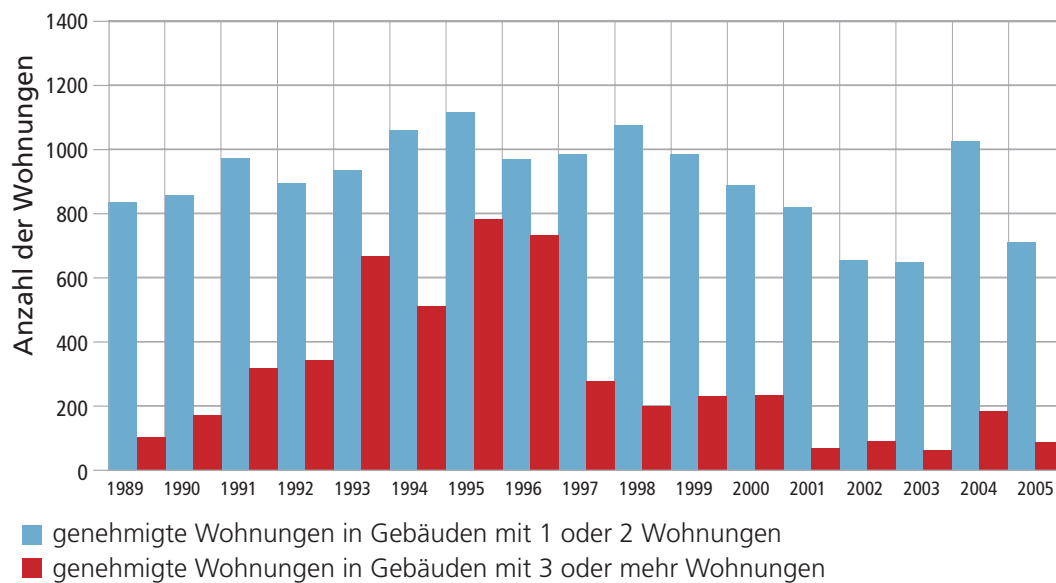


Abbildung 4: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 1989 bis 2005 im Landkreis Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

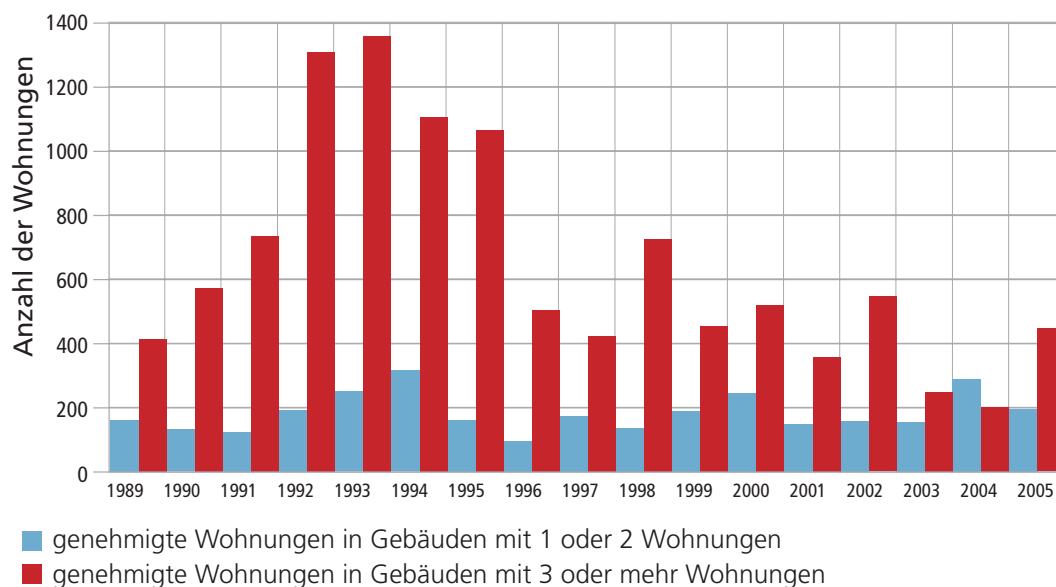


Abbildung 5: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 1989 bis 2005 in der Stadt Regensburg

Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

3.2.3 Sanierungstätigkeit

3.2.3.1 Altstadtsanierung

Zu den festgelegten Sanierungsgrundsätzen in der Stadt Regensburg zählt die Förderung privater Sanierungen auf freiwilliger Basis. In den 1970er sowie in den 80er Jahren machte die Addition von Steuervergünstigung und öffentlicher Förderung die Altstadtsanierung für Kapitalanleger attraktiv, zumal die Bodenpreise und der Erwerb der Altsubstanz relativ günstig waren.

Die Berücksichtigung sozialer Belange war dabei wesentlicher Bestandteil erfolgreicher Altstadtsanierung. Sanierte und geförderte Mietwohnungen sollten auch bezahlbar bleiben. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden vorrangig Mittel des sozialen Wohnungsbaus und ergänzend Mittel der Städtebauförderung eingesetzt. Derartig geförderte Wohnungen waren in ihrem Mietpreis über Jahrzehnte gebunden und die Stadt erhielt ein langfristiges Belegungsrecht für diese Wohnungen.

Nach Wegfall des so genannten „Ersten und Dritten Förderweges“ bei der staatlichen Wohnungsbauförderung verbleiben nur mehr der Einsatz von Städtebaufördermitteln sowie städtischer Darlehen im Rahmen der Wohnungsbauförderung, um bei der Vergabe sanierten Wohnraums auch den einkommensschwächeren Personenkreis berücksichtigen zu können.

Die Entwicklung der Immobilienpreise (seit Beginn der 90er Jahre sehr hohe Bodenpreise) machte die Schaffung preiswerten Wohnraums mit langfristigen Bindungen nicht mehr attraktiv. Bei freifinanzierter Sanierung mit Errichtung von Eigentumswohnungen bildet die steuerliche Abschreibung einen Anreiz für Investoren, die dringend notwendige Modernisierung und Instandsetzung der erhaltenswerten Bausubstanz fortzusetzen.

Vor allem bei privaten Sanierungen in Sanierungsgebieten machen die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h Einkommensteuergesetz den bedeutendsten staatlichen Förderanteil aus. Bis 2003 waren bei Sanierungsgebäuden Herstellungs- und Anschaffungskosten über einen Zeitraum von 10 Jahren mit jährlich 10 % steuerlich zu berücksichtigen. Der Abschreibungszeitraum wurde ab 2004 auf 12 Jahre verlängert, wobei die anerkannten Kosten für Modernisierungs- und Instandhaltungskosten über 8 Jahre mit je 9 % und danach über 4 Jahre mit je 7 % abgeschrieben werden können. Die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten bei Baudenkmälern und in Sanierungsgebieten erweisen sich inzwischen als „Motor“ der Altstadtsanierung, nachdem die Preise unsanierter Objekte für die Schaffung von Wohnungen mit Sozialbindung spürbar angestiegen sind. Die Altstadtsanierung wird auch künftig von privaten Bauträgern mit der Schaffung von Eigentumswohnungen getragen. Der Bau von geförderten Wohnungen ist durch die hohen Einstandspreise für Investoren unwirtschaftlich geworden.

Überwiegend werden weiterhin kleinere Wohnungen angeboten, familiengerechter Wohnraum entsteht kaum. Dies ist zwar bedauerlich, da in der Altstadt eine Vielzahl an Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen zur Verfügung steht, kann aber aus wirtschaftlichen Gründen kaum beeinflusst werden.

3.2.3.2 Sozialpolitisch orientierte Maßnahmen

Im Stadtquartier „Humboldtstraße“ findet sich seit vielen Jahren eine Gemengelage aus sozialen und städtebaulichen Problemen. Um derartigen Schwierigkeiten wirkungsvoll zu begegnen, reichen die klassischen Sanierungsinstrumente nicht mehr aus. Vielmehr müssen im Sinne eines integrierten Ansatzes Lösungen für die Gesamtsituation des Quartiers und dessen Bewohner/innen angeboten werden.

Diesen Ansatz verfolgt das im Jahr 2000 begonnene Projekt „Soziale Stadt“ mit einem Zeithorizont bis zum Jahr 2010. Die Finanzierung der Maßnahmen läuft über Städtebauförde-

rungsmittel, Haushaltsmittel des Stadtteilprojektes, Teilnehmerbeiträge und aus dem Förderprogramm des Bundes „Lokales Kapital für soziale Zwecke“.

Mittlerweile hat eine umfangreiche Modernisierung des Wohnungsbestandes in der Humboldtstraße stattgefunden, die von einer gemeinsamen Sozialarbeit durch das „Quartiersmanagement“, einer Einrichtung der Stadtbau-GmbH Regensburg und dem Stadtteilprojekt des Amtes für Jugend und Familie, begleitet wird.

Das Image der Humboldtstraße ist aufgrund der durchgeführten Maßnahmen und der gezielten Darstellung der Veränderungen in den sozialen und baulichen Bereichen in der Öffentlichkeit spürbar angestiegen. Es bedarf jedoch noch erheblicher Anstrengungen, um die erreichten Erfolge zu stabilisieren und weiter auszubauen.

In Regensburg sind in den vergangenen Jahren zudem eine Reihe interessanter innovativer und sozialpolitisch orientierter Modellmaßnahmen entstanden:

- „Mietwohnungsbau in Holzsystembauweise“ in der Prinz-Rupprecht-Straße
- „Barrierefreies Bauen“ in der Dalbergstraße und Rote-Löwen-Straße/Fidelgasse (Deutscher Bauherrenpreis)
- „Kostengünstiger Wohnungsbau“ in der Greflinger Straße
- „Offensive Zukunft Bayern“ in Burgweinting-Mitte
- „Zusammen Leben“ (in Kooperation mit der Gleichstellungsstelle) in der Friedrich-Viehbacher-Allee
- „Fondsfinanzierte Modernisierung“ im Ostenviertel, Kasernenviertel-Ost und in der Adalbert-Stifter-Straße
- „Ökologische Modernisierung“ in der Humboldtstraße
- „Lebendige Wohnquartiere“ in der Augsburgener Straße

3.2.4 Marktakteure

3.2.4.1 Private Anleger

Der Erwerb oder die Erstellung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen ist als private Investition hauptsächlich von steuerlichen Überlegungen geprägt. Der Vergleich der Rendite für das einzusetzende Eigenkapital im Verhältnis zu anderen Formen der Kapitalanlage ist der zweite Schwerpunkt der Überlegungen beim Investor: Je höher die erzielbaren Mietpreise sind, desto eher besteht die Bereitschaft, in den Wohnungsbau zu investieren. Dies beeinflusst auch die Auswahl bezüglich der Lage des Investitionsobjekts, sowohl überregional wie auch kleinräumig. Eng damit hängt auch die mittel- oder langfristige Aussicht auf Wertsteigerungen für das Objekt zusammen, die für den Investor zumindest nach Ablauf der (bisherigen) 10-jährigen „Spekulationsfrist“ einen steuerfreien Gewinn ermöglichen können.

Die Lage des Objekts, die Wohnungsgröße sowie ihr Zuschnitt können starken Einfluss auch auf den Personenkreis der Mietinteressenten haben: Wohnungen mit erkennbaren Nachteilen in einem dieser Punkte sind unter Umständen nur mit deutlichen Mietabschlägen oder auch nur an wirtschaftlich schwächere Mieter/innen zu vergeben. Das Risiko von Leerständen und Mietausfällen steigt. Dies spiegelt sich in aller Regel im Preisgefüge deutlich wider.

Eine eher untergeordnete Rolle spielen die Zinskonditionen auf dem Kapitalmarkt: Einerseits wirkt sich bei Investoren mit hohem Einkommen und entsprechender Steuerbelastung ein großer Teil der Zinsbelastung steuermindernd aus, andererseits entstehen Hochzinsphasen gerade durch hohe Kreditnachfrage, mit der durch Wohnungsknappheit ein entsprechend hohes Mietpreisniveau verbunden ist. Dieses ergibt zusammen mit der steuerlichen Komponente wiederum akzeptable Renditeaussichten für die Investoren.

In den letzten Jahren boten sich hier in Regensburg eher schlechte Renditechancen für Kapitalanleger, denn vor allem große (Miet-)Eigentumswohnungen konkurrierten mit dem Reihenhaus der Selbstnutzer. Ferner war eine eher restriktive Kreditvergabe durch die Banken feststellbar.

3.2.4.2 Eigennutzer

Im Bereich der eigengenutzten Eigentumswohnungen war dagegen in den letzten Jahren in Regensburg ein wahrer „Boom“ festzustellen. Die Schwerpunkte waren dabei vor allem gehobene Baugebiete (mit relativ hohen Standards in der Bauausführung und der umgebenden Infrastrukturausstattung). Gleichzeitig war auch ein reger Umschlag bei gebrauchten Eigentumswohnungen zu beobachten (zwischen 370 und 470 pro Jahr von 1999 bis 2005). Die Stelle der steuerlichen Anreize für Investoren nahm bisher bei Selbstnutzern die Eigenheimzulage ein. Ende 2005 ist diese Fördermöglichkeit ausgelaufen.

Wesentliches Entscheidungskriterium für die Bildung von Wohneigentum ist das jeweilige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt, da hiervon die monatliche Belastung abhängt, die der Interessent zu tragen bereit oder imstande ist. Einer der wesentlichen Gründe für eine schwache Immobiliennachfrage ist die hohe Arbeitslosigkeit bzw. die Furcht vor einem Arbeitsplatzverlust bei den potentiellen Nachfragern. Damit wird auch der besonders enge Zusammenhang mit der gesamten, aber insbesondere der regionalen Wirtschaftslage sehr deutlich.

Für die Ortswahl wie auch die kleinräumige Lageauswahl stehen bei Selbstnutzern überwiegend sehr individuelle Überlegungen im Vordergrund: Nähe zum Arbeitsplatz, Verfügbarkeit von Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehrs-Verbindungen, Möglichkeiten der Naherholung oder auch die Nähe zum bisherigen Wohnort werden häufig als Entscheidungskriterien genannt. Immer mehr wird der Schritt zum Wohneigentum mit der Aussicht auf eine künftig sinkende Altersversorgung aus der Rentenversicherung etc. bei gleichzeitig steigenden Mietpreisen begründet. Durch den Wegfall der Eigenheimzulage wird daher derzeit die verstärkte Förderung des Wohneigentums durch Steuervorteile im Rahmen der so genannten „Riester-Rente“ diskutiert.

Bei älteren Interessenten werden zunehmend Betreuungsangebote nachgefragt. Der Wohnungszuschnitt soll altengerecht und barrierefrei sein, bei Eigentumswohnungen muss ein Aufzug vorhanden sein.

3.2.4.3 Wohnungsbauunternehmen

Die Errichtung von Mietwohnungen durch Gesellschaften hängt zum größten Teil von ihrer Einschätzung der künftig erzielbaren Mietpreise ab. Ihre Bautätigkeit ist durch ähnliche Renditeüberlegungen wie bei privaten Investoren gekennzeichnet, auch wenn hier dem Denken und Handeln längere Investitionszeiträume zugrunde gelegt werden.

Bei den Wohnungsbaugenossenschaften ist in Regensburg schon seit Jahren ein sehr geringes Engagement für Neubaumaßnahmen festzustellen. Sie konzentrieren sich auf die Bestandspflege – einer ebenfalls sehr wichtigen Daueraufgabe im Wohnungsbau. Die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen in Form der Eigenheimzulage erbrachte in diesem Sektor keine Steigerung der Neubautätigkeit.

Der Umfang der Neubautätigkeit der Wohnungsbaugesellschaften ist vor allem durch deren Eigenkapitalsituation determiniert. Hier besteht – besonders bei kommunalen Gesellschaften, wie der Stadtbau Regensburg GmbH – eine unmittelbare Einflussmöglichkeit der Kommune auf den Wohnungsmarkt. Die Stadtbau-GmbH Regensburg erhält seit 1998 keine städtischen Mittel für Wohnungsbaumaßnahmen. Im Gegenzug verzichtet die Stadt weiterhin auf die Ausschüttung von Überschüssen. Die Gesellschaft verfügt mit einem Bestand von

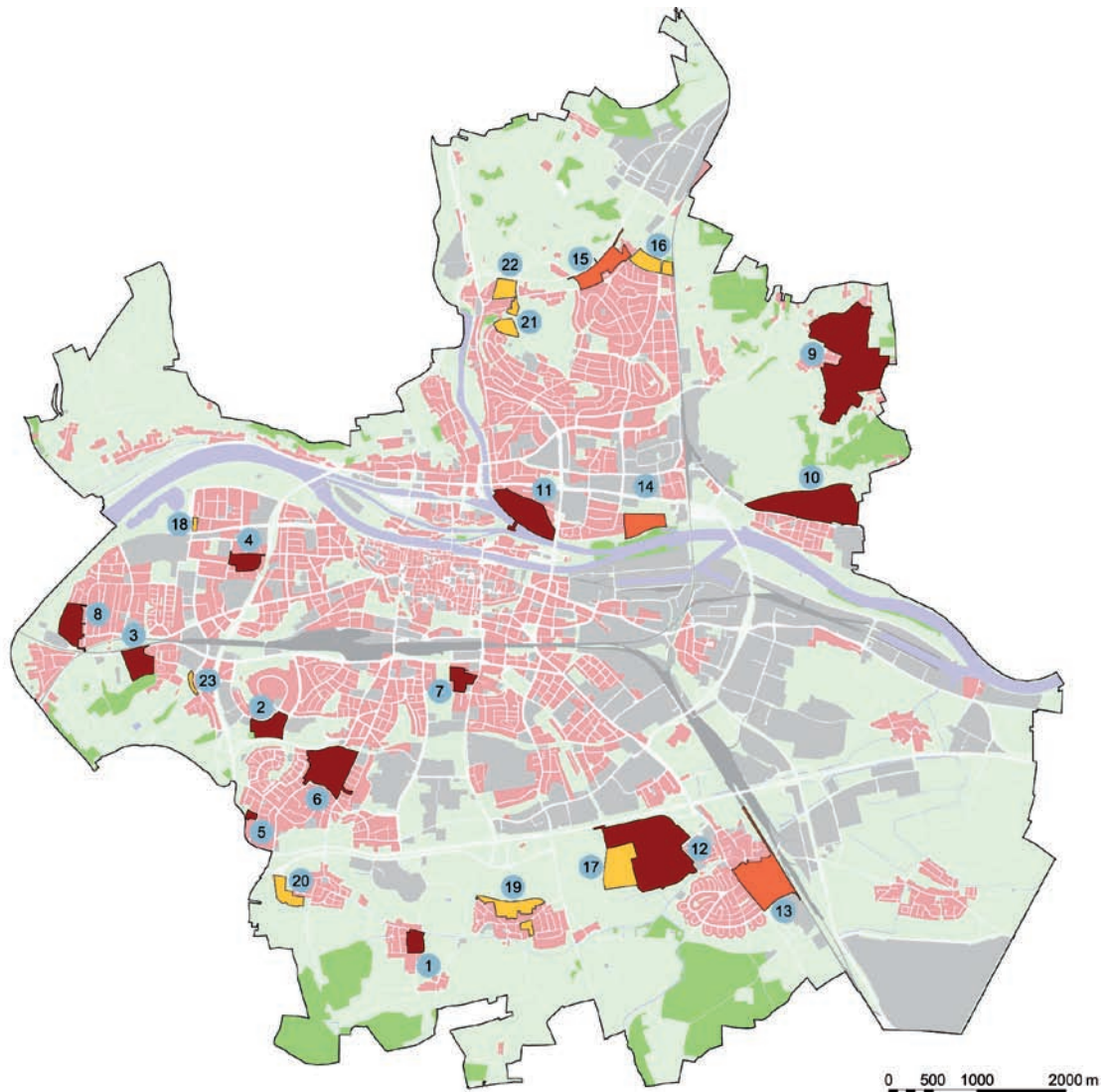
ca. 6.500 Wohnungen Ende 2005 über das größte Angebotspotential im Mietwohnungsbau („Jeder zehnte Regensburger wohnt bei uns“ ...). Davon waren am 1. Januar 2006 noch 2.646 Wohnungen (ca. 41 % des Gesamtbestandes) preisgebunden – 871 Wohnungen weniger als im Vorjahr.

Generell gab und gibt es erhebliche Schwierigkeiten, Investoren für den sozialen Wohnungsneubau zu gewinnen. Die meisten Genossenschaften wären finanziell zwar in der Lage gewesen, Neubauten zu errichten, soweit dies vereinzelt passiert, werden jedoch Fördermittel ganz bewusst nicht in Anspruch genommen, um bei der Auswahl der Mieter keiner Bindung zu unterliegen.

3.3 BAULANDRESERVEN

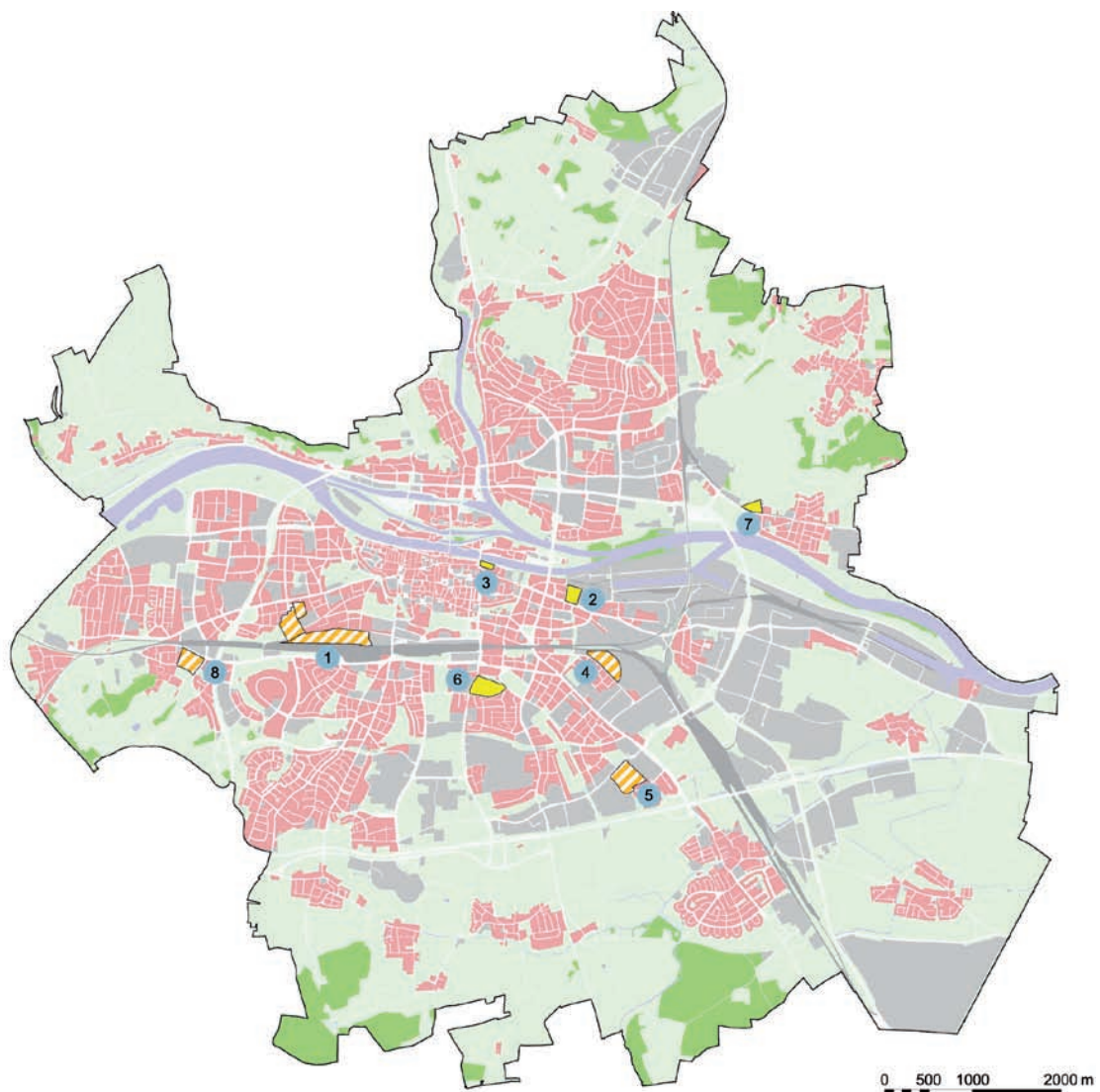
Auf dem freien Grundstücksmarkt fand in Regensburg in den letzten Jahren der Wohnungsbau vor allem in größeren Einheiten von Wohneigentums-Komplexen statt. Die Grundstücke dafür wurden in der Regel privat mobilisiert, z. B. in den Bereichen Lilienthalstraße, Hermann-Köhl-Straße, Hochweg oder Galgenberg.

Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- u. Zweifamilienhäuser) werden seit mehreren Jahren verstärkt durch Bauträger bzw. Grundstücksentwicklungsgesellschaften vermarktet, so dass es für private Interessenten (außerhalb des städtischen „Entwicklungsbereichs Burgweinting“) zunehmend schwieriger wird, geeignete Parzellen zur eigenen Realisierung einer Wohnbebauung zu finden. Der Umsatz von bebauten Grundstücken bildet zunehmend einen größeren Anteil am Grundstücksmarkt. Die Vermarktung von Bauland ist damit je nach Verfügbarkeit größeren Schwankungen unterworfen. Der Anteil des Wohnungs- und Teileigentums ist infolge der gegenüber der Errichtung eines selbständigen Gebäudes aufzuwendenden geringeren finanziellen Mittel seit Jahren unverändert hoch. Die Käuferschicht setzt sich nach wie vor zu fast 100 % aus Privatpersonen zusammen.



■ BP rechtskräftig			■ BP im Verfahren			■ FNP			
Nr.	BP Nr.	Fläche in ha		Nr.	BP Nr.	Fläche in ha		Nr.	Gesamt (ha)
		Gesamt	Wohnbau			Gesamt	Wohnbau		
1	162	4,7		13	231	24,5		16	7,7
2	236	8,4	5,8	14	130	17,0	5,0	17	16,0
3	189	7,6	4,0	15	244	12,4	11,8	18	0,8
4	243	6,3		Gesamt		53,9	16,8	19	10,9
5	48/VI	1,0						20	6,0
6	65	21,4	21,0					21	5,5
7	8	5,6	3,4					22	7,2
8	56	13,5	10,0					23	1,3
9	15	65,8	47,0					Gesamt	55,4
10	210	36,5	17,4						
11	111	19,8	9,3						
12	253	50,4	16,7						
Gesamt		236,3	139,3						

Abbildung 6: Flächenreserven für den Wohnungsbau in Bauleitplänen



Nr.	Name	Fläche in ha	
		Gesamt	Wohnbau
1	Ladehofstraße, Margaretenau Jahnstadion	21,1	6,5
2	Marinaquartier	14,3	2,1
3	Donaumarkt / Ostengasse	0,9	0,9
4	Leraggelände	6,4	2,0
5	Bajuwarenkaserne	8,2	4,0
6	Galgenberg-Ost	6,6	2,5
7	Westl. Michelerstraße	2,0	2,0
8	Dechbetten (ehem. Ziegelei)	5,2	4,5
Gesamt		64,7	24,5

Abbildung 7: Weitere Flächenpotentiale für den Wohnungsbau

3.3.1 Flächenreserven für den Wohnungsbau im Überblick

3.3.1.1 Verbindliche und vorbereitende Bauleitplanung

Nachfolgend sind alle bauleitplanerisch gesicherten Flächenreserven dargestellt (siehe auch Abb. 6):

Tabelle 2: Wohneinheiten in bauleitplanerisch gesicherten Flächenreserven (Abb. 6)

	bis 2010		2011 bis 2015		2016 bis 2020	
	Einfamilienhäuser	Geschosswohnungen	Einfamilienhäuser	Geschosswohnungen	Einfamilienhäuser	Geschosswohnungen
rechtskräftige Bebauungspläne	440	1.720	450	300	120	130
Bebauungspläne im Verfahren	0	150	200	400	100	340
Reserven im Flächennutzungsplan	30	40	520	0	530	100
Summen	470	1.910	1.170	700	750	570

Stand 30.6.06

Die Differenzierung in Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen erfolgt auf Grund der Angaben in den einzelnen Bebauungsplänen.

Für Flächen im Flächennutzungsplan werden (auf Grund realisierter Baugebiete) folgende Annahmen getroffen:

- Einfamilienhäuser: 20 WE/ha Bruttofläche
- Geschosswohnungsbau: 80-100 WE/ha Bruttofläche
Teilweise sind die angeführten Flächen trotz vielfacher Anstrengungen seitens der Verwaltung schwer mobilisierbar. Nachfolgend einige Beispiele:
- die Bebauungspläne Keilberg und Schwabelweis werden aufgrund der Umlegungsschwierigkeiten nur sehr langsam umgesetzt,
- der Bebauungsplan Chamer Straße ist topografisch, lärmtechnisch, eigentumsrechtlich und erschließungstechnisch schwer zu realisieren,
- die Umsetzung des Bebauungsplans Weichs Ost ist aufgrund von Altlasten und einer schwierigen Eigentümerstruktur ebenfalls mit Problemen verbunden.

Angesichts der begrenzten Ressourcen der planenden Verwaltung einerseits und dem unbefriedigenden Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag bei komplizierten Baurechtschaffungen andererseits stellt sich für die Zukunft die Frage nach einem effizienteren Vorgehen.

3.3.1.2 Stadtentwicklungsplanerische Reserven

Im Regensburg-Plan 2005 enthaltene Flächenpotentiale für den Wohnungsbau sowie Umnutzungs- und Innenentwicklungspotentiale sind in folgender Tabelle dargestellt (siehe auch Abb. 7), wobei dieselben Annahmen wie in Tab. 2 zugrunde gelegt wurden:

Tabelle 3: Wohneinheiten in weiteren Potentialflächen (Abb. 7)

	bis 2010		2011 bis 2015		2016 bis 2020	
	Einfamilienhäuser	Geschosswohnungen	Einfamilienhäuser	Geschosswohnungen	Einfamilienhäuser	Geschosswohnungen
Regensburg-Plan 2005	0	100	60	500	0	200
Umnutzung/Innenentwicklung	20	420	20	80	0	0
Summen	20	520	80	580	0	200

Auch für diese Flächen erscheint bei der Baurechtschaffung eine ökonomische Vorgehensweise sinnvoll, die sich an Kriterien wie Eigentümerstruktur, Abgabebereitschaft, Lage im Stadtgebiet usw. orientiert.

Erfahrungsgemäß entsteht zudem jedes Jahr in Baulücken, bei Sanierungen usw. eine erhebliche Anzahl an Wohnungen.

3.3.2 Entwicklungsmaßnahme Burgweinting

Die Stadt Regensburg bedient sich zur Baulandmobilisierung in großem Umfang des Instruments der „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ (§ 165 ff. BauGB) im Stadtteil Burgweinting. Durch die Entwicklungsmaßnahme können Baugrundstücke zu finanziell vertretbaren Bedingungen angeboten werden. Der 1977 eingemeindete Ortsteil Burgweinting entwickelt sich so seit Beginn der 90er Jahre zu einem modernen Regensburger Stadtteil.

Die von der Bayerischen Staatsregierung 1983 per Verordnung erlassene „Entwicklungsmaßnahme Burgweinting“ umfasst eine Fläche von 400 ha, wovon etwa 210 ha für eine Wohnnutzung vorgesehen sind. Sie ist damit eine der größten Entwicklungsmaßnahmen in Deutschland. Mit der Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland sowohl für den Mietwohnungsbau als auch für die Eigenheimbebauung soll der Abwanderung vor allem junger Familien ins Umland entgegen gewirkt werden.

Die schwierigste kommunalpolitische und finanzielle Herausforderung für die Stadt lag dabei im Grunderwerb, da sich vor der Festlegung des Entwicklungsbereichs ca. 85 % der Fläche in meist landwirtschaftlich genutztem Privateigentum befand. Von 1980 bis 2003 wurden insgesamt ca. 125 Mio. € in den Grunderwerb und die Ersatzlandbeschaffung investiert und damit das Gesamtareal vollständig erworben.

Die Umsetzung findet über eine Dauer von 20 bis 25 Jahren statt und ist in verschiedene Abschnitte bzw. Bebauungspläne aufgeteilt. Im **Baugebiet Südwest** sind von 1992 bis 1998 insgesamt 1.221 Wohneinheiten für ca. 3.500 Einwohner/innen entstanden. In **Burgweinting-Mitte** liegt derzeit ein Schwerpunkt der Bautätigkeit. Von den geplanten 950 Wohneinheiten sind mittlerweile ca. 500 bezugsfertig errichtet. Mit dem **Baugebiet Nordwest** wird der Wohnungsbaubereich der Entwicklungsmaßnahme bis etwa 2015 abgeschlossen sein. In einem ersten Schritt wurden ca. 130 Eigenheime fertig gestellt. Im restlichen Baugebiet steht Bauland für ca. 500 Eigenheime und 400 Mietwohnungen zur Verfügung, die ab 2007 in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden.

4 WOHNUNGSNACHFRAGE

Seit dem Jahr 2000 ist eine spürbare Zunahme der Bevölkerungszahlen in Regensburg zu beobachten (Abb. 8). Das Wachstum wurde ausschließlich durch hohe positive Wanderungssalden ausgelöst. Der seit Jahren zu beobachtende deutlich höhere Anstieg der Gesamtbevölkerung gegenüber der Hauptwohnungsbevölkerung legt den Schluss nahe, dass die Zuwanderung insbesondere durch Studierende und Ausbildungswillige getragen wurde.

Das Wanderungsgeschehen liefert über die Jahre hinweg für Regensburg ein relativ konstantes Bild und wird von zwei gegenläufigen Trends beherrscht: Gegenüber dem Landkreis Regensburg verliert die Stadt per Saldo nach wie vor Einwohner. Aus den deutlich negativen Wanderungssalden der 25- bis unter 45-Jährigen und auch noch der unter 6-Jährigen lässt sich schließen, dass es sich bei den Stadt-Umland-Wanderern mit hoher Wahrscheinlichkeit um Haushalte in der Familiengründungsphase handelt, die häufig zur Bildung von Wohneigentum ins Umland ziehen. Dagegen erzielt die Stadt Regensburg gegenüber dem übrigen

Ostbayern, Bayern und der gesamten Bundesrepublik hohe positive Wanderungssalden. Studium und Ausbildung in der Universitätsstadt Regensburg sind sicherlich die Hauptmotive für diese Zuwanderung, zumal die Stadt insbesondere bei den 15- bis unter 25-Jährigen einen auffallend hohen Wanderungsüberschuss verzeichnet.

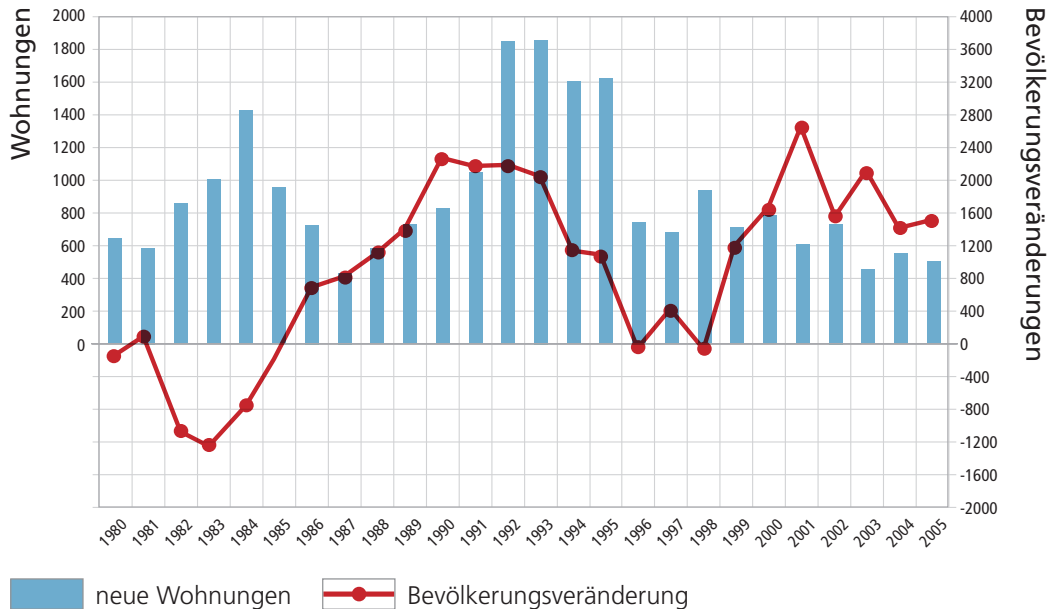


Abbildung 8: Bevölkerungveränderung und neue Wohnungen

Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

Aus Abb. 8 wird deutlich, dass sich die Bevölkerung und der Wohnungsbau im Zeitablauf teilweise unterschiedlich entwickelten. Unerwartete Zuwanderungen und die verstärkte Haushaltsbildung der geburtenstarken Jahrgänge bei einem gleichzeitig relativ geringen Wohnungsbau sorgten Ende der 80er Jahre und zu Beginn der 90er Jahre für Angebotsknappheiten auf dem Regensburger Wohnungsmarkt, die sich unter anderem in deutlichen Miet- und Kaufpreissteigerungen ausdrückten. Der darauf folgende Neubauboom der Jahre 1992 bis 1995 – in diesem Zeitraum wurden über 6.800 Wohnungen im Stadtgebiet fertig gestellt – führte aber relativ schnell zu einem quantitativen Abbau des Wohnungsdefizits und damit zu einer insgesamt gesehen deutlichen Entspannung der Wohnungsmarktsituation. Seit dem Jahr 2000 konnte der Wohnungsbau erneut nicht mehr mit der Bevölkerungsentwicklung Schritt halten.

Träger der Nachfrage nach Wohnungen sind nicht Einwohner/innen, sondern Haushalte. Sie sind die zentrale Größe bei der Bewertung der aktuellen Wohnungsversorgung und bei der Abschätzung des künftigen Bedarfs und entwickeln sich anders als die Einwohnerzahlen. Die Werte für die Haushaltsgrößen schwanken jedoch regional. Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl der Personen je Haushalt) betrug z. B. 2005 für

- Bayern 2,17 Einwohner/in/Haushalt
- Regensburg 1,82 Einwohner/in/Haushalt
- München 1,63 Einwohner/in/Haushalt

Je höher also die „Siedlungsdichte“ in einem Gebiet, desto geringer ist die durchschnittliche Haushaltsgröße.

5 WOHNRAUMVERSORGUNG UND -BEDARF

5.1 ALLGEMEINES VERSORGNUNGSNIVEAU

Die große Mehrheit der Regensburger Haushalte ist gut oder sogar sehr gut mit Wohnraum versorgt. Die Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2005 hat ermittelt, dass in rund 95 % der Regensburger Haushalte pro Person mindestens ein Wohnraum zur Verfügung steht. Etwa 5 % der befragten Haushalte müssen als unterversorgt gelten, da in diesen Fällen die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnräume geringer ist als die Zahl der Haushaltsmitglieder. In knapp 1 % der Haushalte leben mindestens zwei Personen mehr als Wohnräume vorhanden sind. Von Unterversorgung sind mehrheitlich größere Haushalte betroffen.

Umgekehrt verfügte die große Mehrheit der befragten Haushalte über zum Teil deutlich mehr Wohnräume als Personen. Dies gilt vor allem für kleinere Haushalte.

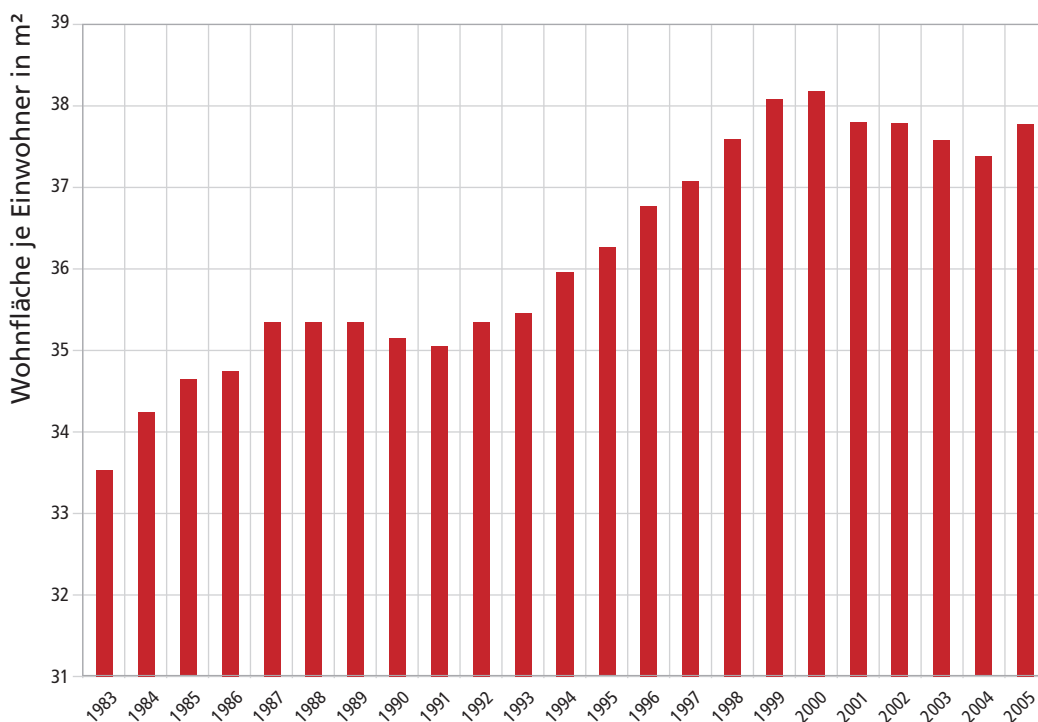


Abbildung 9: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner/in

Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

Die bereits beschriebene Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbau spiegelt sich wider im deutlichen Anstieg der Wohnfläche pro Kopf von 35 m² im Jahr 1995 bis auf 38,1 m² im Jahr 2000 (Abb. 9). Danach war aber das in den Jahren des Baubooms geschaffene „Polster“ aufgebraucht und es kam, verursacht durch abnehmende Fertigstellungszahlen und gleichzeitig wachsender Wohnbevölkerung, zu einer leichten, dennoch spürbaren Marktverengung:

- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner/in sank auf 37,3 m² im Jahr 2004 ab.
- Im Stadtgebiet Regensburg ergaben die Haushaltsbefragungen für den aktuellen Mietspiegel durchschnittlich 10 % höhere Mietpreise im Jahr 2005 gegenüber 2001.

Erst im Jahr 2005 hat sich die Neubautätigkeit wieder spürbar nach oben bewegt, was sich umgehend in der Wohnflächenversorgung pro Kopf (Jahr 2005: 37,7 m²) niederschlug. Diese hat nun beinahe wieder den Stand des Jahres 2000 erreicht.

5.2 WOHNUNGSVERSORGUNG EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE

Diejenigen Haushalte, die ihren Wohnungsbedarf nicht aus eigener Kraft decken können und auf die Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnraum angewiesen sind, sahen sich in den vergangenen Jahren mit einer zunehmenden Verknappung von preiswertem Wohnraum konfrontiert. Der Bestand an „gebundenen Wohnungen“ (also „klassische“ Sozialwohnungen und gebundene Wohnungen aus verschiedenen Sonderprogrammen) nahm von 1990 bis 2005 um durchschnittlich 193 Wohnungen pro Jahr ab, obwohl jährlich rund 150 Wohnungen durch Neubau dazu kamen. Dies zeigt, dass die Bautätigkeit hier allein zur Erhaltung des Wohnungsbestandes mit Mietpreis- und Belegungsbindung von 150 Wohnungen auf rund 350 Wohnungen pro Jahr erhöht werden müsste.

Allein zum 31. Dezember 2005 sind bei der Stadtbau-GmbH Regensburg 871 Wohneinheiten durch zeitlichen Ablauf aus der Bindung gefallen. Zusätzlich wird die Abnahme des Bestandes an preisgebundenen Wohnungen durch die vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen privater Wohnungseigentümer und Genossenschaften beschleunigt. Seit 2006 flacht der Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungen allerdings ab.

Die Gründe für die Rückzahlungen liegen z. B. bei den Genossenschaften vor allem in der Perspektive, die Wohnungen aus der Belegungsbindung zu lösen. Das Ziel der Genossenschaften, damit langfristig gut funktionierende Hausgemeinschaften aufzubauen und zu erhalten, ist mit dem Personenkreis der Wohnungssuchenden, die die zulässigen Einkommensgrenzen einhalten, schwerer zu verwirklichen. Die vorgegebene Belegungspraxis würde vielmehr dazu beitragen, Probleme, wie z. B. die Entstehung sozialer Brennpunkte, zu begünstigen. Die bisherigen Träger des sozialen Wohnungsbaus reagieren zwangsläufig auf diese Entwicklungen und verzichten eher auf Subventionen.

Neu hinzu kommen Wohnungen, für die Mittel der einkommensorientierten Förderung eingesetzt werden. Deren Zahl ist jedoch weitaus geringer als die der wegfallenden. Während die Zahl der „echten“ Sozialwohnungen beständig abnimmt, bleibt die Nachfrage nach Sozialwohnungen dauerhaft hoch. Die Vormerkungen für Sozialwohnungen bewegen sich seit 1996 relativ konstant auf einem Niveau zwischen 1.800 und 2.050 Haushalten pro Jahr.

Die Neuvormerkungen sind Anfang 2006 um ca. 20 % gestiegen; dies ist eine Auswirkung der Gesetzesänderungen durch „Hartz IV“. Ob dieser Trend anhält, kann noch nicht abgesehen werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass im Jahr 2005 die Gesamtzahl der Vormerkungen etwas unter dem Durchschnitt der vorherigen Jahre lag. Die Forderung, den Neubau von Sozialwohnungen über das Maß der letzten Jahre hinaus wesentlich zu steigern, lässt sich aus der Abbildung 10 also nicht unbedingt ableiten.

Anfang der 90er Jahre befanden sich unter den nach Regensburg zugewanderten Personen mehrheitlich einkommenschwächere Bevölkerungsschichten (z. B. Aussiedler, Asylbewerber, Kriegsflüchtlinge). In dieser Zeit entstand auf der Angebotsseite dagegen größtenteils Wohnraum im mittleren bzw. gehobenen Preissegment. Angebot und Nachfrage haben demnach in vielen Fällen strukturell nicht zusammengepasst. Danach verloren diese Personkreise immer mehr an Bedeutung unter den Zuzüglern.

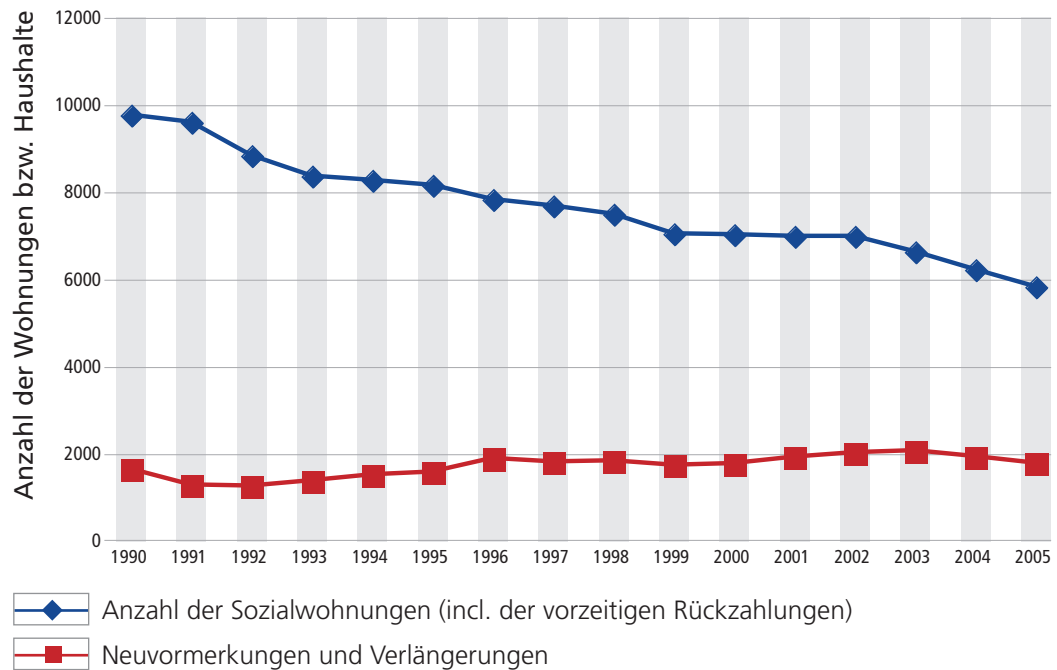


Abbildung 10: Sozialwohnungen und Vormerkungen

Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung und Bauvergabe

Die Zuwanderung sozial schwacher Personen ist heute eher durch verschiedene Einrichtungen bedingt, die jeweils für sehr spezifische Bevölkerungsgruppen tätig sind, z. B. Bezirksklinikum, Wohngruppen für psychisch Behinderte etc. Die Zahl der Neuvormerkungen und Verlängerungen für Wohnungssuchende (Tabelle 4) hält sich konstant auf hohem Niveau, auch die Zahl der Vermittlungen hat sich auf einem hohen Stand stabilisiert. Weder die Aufteilung der Wohnungssuchenden nach Personengruppen noch die Differenzierung nach der Staatsangehörigkeit bei Ausländer/innen zeigt in den letzten Jahren Trends, die Änderungen in der Belegungspraxis für die gebundenen Wohnungen erforderlich machen würden.

Tabelle 4: Vormerkungen für Sozialwohnungen nach Personenkreisen

Personenkreis	Vormerkungen (Mehrfachnennungen möglich)				
	2001	2002	2003	2004	2005
Schwerbehinderte	82	113	100	181	177
Kinderreiche	90	98	57	79	68
Junge Ehepaare	268	261	166	207	147
ältere Personen	240	257	121	242	199
Alleinerziehende	379	343	210	255	263
Schwangere	65	157	91	121	127
Ausländer/innen	416	453	441	318	326
Spätaussiedler/innen	195	183	194	175	126
Sozialhilfeempfänger/innen	401	368	331	437	127
ALG II-Empfänger/innen					531

5.3 BESONDERE ASPEKTE DER WOHNRAUMVERSORGUNG

Unsere Gesellschaft altert in besonderem Maße und die „Bevölkerungspyramide“ wandelt sich daher allmählich zu einem „Bevölkerungspilz“. Damit verbunden sind geänderte Anforderungen an Wohnung, Wohnumfeld und diverse Infrastruktureinrichtungen. Der Alterungsprozess unserer Gesellschaft stellt eine große Herausforderung dar, der die Stadt bereits heute mit geeigneten Konzepten Rechnung tragen muss.

Ältere Haushalte verfügen oft über große Wohnflächen und ihre Bewohner/innen werden im Lauf der Zeit zunehmend hilfebedürftig. Jüngere Haushalte mit Kindern sehen sich dagegen nicht selten Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt ausgesetzt und haben zumindest zeitweise Bedarf nach Kinderbetreuungspersonen. Ältere und behinderte Menschen sind häufig auf barrierefreie Wohnungen und Gemeinschaftsräume angewiesen, wenn sie eine selbstständige Lebensführung anstreben.

Ebenso stellt die Veränderung der Dauerhaftigkeit von Beziehungen neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Die in den letzten Jahren angestiegene Trennung von Paaren mit Kindern erfordert die Bereitstellung von Wohnraum, der preisgünstig ist und auch andere Wohnungszuschnitte aufweist als bei Zwei-Eltern-Familien. Da Wohnungen zu den „immobilien“, relativ langlebigen Wirtschaftsgütern gehören, hängt der unternehmerische Erfolg von Wohnungsunternehmen in hohem Maße von der richtigen Reaktion auf absehbare Veränderungsprozesse ab.

Neben einer Arbeitsplatz bedingten Zuwanderung zeichnet sich ein Trend des Zuzugs älterer Personen in die Städte ab, die hier ein besseres Infrastrukturangebot vorfinden. Dieser Trend ist auch im Raum Regensburg zunehmend festzustellen und wirkt sich dabei sowohl auf die Standortwahl als auch auf die bevorzugten Wohnformen und Wohnungsgrößen aus.

5.4 KÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF

5.4.1 Grundlagen des Wohnraumbedarfs

Wohnraumbedarfsprognosen sind immer Aussagen über zukünftige Entwicklungen, die entscheidend von den zugrunde liegenden Annahmen abhängen. Es ist sinnvoll, den künftigen Bedarf an Wohnungen auf der Grundlage vorhandener Zahlen und mittels Plausibilitätsüberlegungen abzuschätzen, um den Handlungsbedarf, etwa im Bereich der Flächenvorsorge, frühzeitig zu erkennen.

Der Bedarf an Wohnraum setzt sich zusammen aus

- dem Neubedarf, der sich direkt aus dem Bevölkerungs- bzw. Haushaltszuwachs ergibt,
- dem Ersatzbedarf, der durch Abgänge aus dem Wohnungsbestand entsteht, und
- dem Nachholbedarf, der ein aktuell bestehendes Versorgungsdefizit beschreibt.

5.4.2 Künftige Bevölkerungsentwicklung und Nachfragetrends

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Regensburg unterstellt auch für die Zukunft anhaltende Wanderungsgewinne, so dass sich bis zum Jahr 2020 ein Wachstum von knapp 12.000 Einwohnern einstellen würde. Das sind im Durchschnitt pro Jahr knapp 800 Personen. Allerdings verläuft das prognostizierte Wachstum nicht linear, sondern schwächt sich in den Jahren 2011 bis 2015 und nochmals zwischen 2016 und 2020 deutlich ab.

Für die künftige Nachfrage nach Wohnraum ist die Entwicklung wohnungsmarktrelevanter Altersgruppen (vgl. Abb. 11) von hoher Bedeutung, da die Anforderungen an die Wohnsituation stark von der jeweiligen Lebensphase abhängen. Die zunehmende kulturelle und ethnische Vielfalt und die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen dazu, dass die Wohnbedürfnisse vielfältiger werden. Die Vielzahl unterschiedlicher Lebensformen erschwert allerdings die Zuordnung eines entsprechenden Nachfrageverhaltens am Wohnungsmarkt.

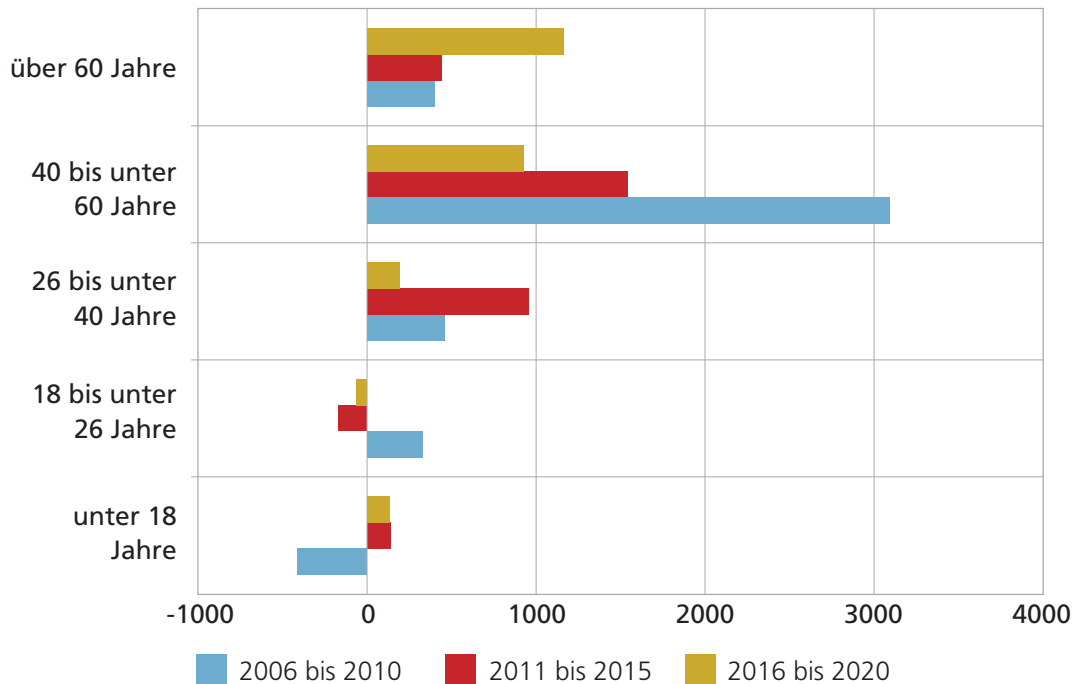


Abbildung 11: Mögliche Entwicklung wohnungsmarktrelevanter Bevölkerungsgruppen

Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

Für die einzelnen Altersgruppen sind folgende Entwicklungen absehbar:

■ **unter 18 Jahren**

Die Altersgruppe der unter 18-Jährigen bildet am Wohnungsmarkt noch keine eigene Nachfrage aus.

■ **18 bis unter 26 Jahre**

Diese Altersgruppe zeichnet sich durch eine hohe Mobilität aus, die im Wesentlichen von Studierenden, Auszubildenden und Berufseinsteigern getragen wird. Zwar verzeichnet Regensburg bei den Bildungswilligen hohe positive Wanderungssalden, nach Ausbildungsende dürften jedoch viele wieder die Stadt verlassen, da sie sich nicht nur am lokalen Arbeitsmarkt orientieren. Diejenigen, die nach ihrer Ausbildung in Regensburg bleiben, „rücken“ in die Altersklasse der 26- bis unter 40-Jährigen auf.

Nachgefragt werden vorzugsweise Kleinwohnungen, Wohnraum in Heimen oder zur Untermiete, am besten in Zentrums- bzw. Universitätsnähe. Bis 2010 steigt die Altersgruppe der 18- bis unter 26-Jährigen noch um etwa 450 Personen an, danach ergibt sich sogar ein leichter Rückgang.

■ **26 bis unter 40 Jahre**

Diese Altersgruppe repräsentiert die Generation der Familiengründer und zeichnet sich durch eine vergleichsweise hohe Nachfragedynamik am Wohnungsmarkt aus. Allerdings treten die Nachfolger der geburtenstarken 1960er Jahrgänge in deutlich geringerer Zahl auf. Entsprechend werden die Zahl der Familiengründungen, Geburten (siehe unter 18-Jährige) und damit auch die Nachfrage nach familiengerechten Wohneigentumsformen gegenüber dem vergangenen Jahrzehnt abnehmen.

Nachgefragt werden hier im Vergleich zu den anderen Altersgruppen am intensivsten das klassische Eigenheim, aber auch größere und mittelgroße Mietwohnungen für Familien, berufsbedingte Zuwanderer, Berufseinsteiger und Kleinhaushalte.

Die 26- bis unter 40-Jährigen verzeichnen über den gesamten Prognosezeitraum einen Zuwachs von knapp 2.000 Personen. Zwischen 2011 und 2015 beträgt die Zunahme etwas über 1.000 Einwohner/innen, vorher und insbesondere nach 2015 fällt sie deutlich geringer aus.

■ 40 bis unter 60 Jahre

Das Segment der 40- bis unter 60-Jährigen ist vermutlich von allen Altersgruppen die heterogenste. Darunter befinden sich klassische Familien mit Kindern, „spät berufene“ Familiengründer, berufsbedingte Zuwanderer, getrennt lebende Haushalte, kinderlose Paare und Alleinlebende. Ähnlich uneinheitlich ist die Wohnungsnachfrage. Bei den meisten dürfte die Phase der Familiengründung abgeschlossen und die Nachfrage nach dem klassischen Eigenheim entsprechend geringer sein. Lebensformen in Kleinhaushalten werden eher kleinere und mittelgroße Miet- und Eigentumsobjekte in integrierten Lagen nachfragen.

Für die 40- bis unter 60-Jährigen werden bis zum Jahr 2020 insgesamt knapp 7.500 zusätzliche Personen prognostiziert. Am stärksten ist die Zunahme bis zum Jahr 2010 mit über 4.000 Einwohner/innen ausgeprägt. In den darauf folgenden beiden Prognoseabschnitten halbieren sich die Zuwächse.

■ Über 60 Jahre

Die Generation der über 60-Jährigen wird im letzten Drittel des Prognosezeitraums und insbesondere nach 2020 deutlich anwachsen. In dieser Altersgruppe dominiert zum einen der Wunsch, möglichst lange in der eigenen Wohnung leben zu können, zum anderen der Anspruch, am gesellschaftlichen Leben teil zu haben. Hinzu kommt, dass die Rahmenbedingungen mit dem einst in der Peripherie geschaffenen Wohneigentum mit zunehmendem Alter häufig als belastend empfunden werden. Wichtiger werden deshalb die Nähe zu Versorgungsangeboten, kulturellen Einrichtungen und öffentlichen Verkehrsnetzen. Die über 60-Jährigen sind deshalb Träger eines Trends zur Reurbanisierung und treten als Nachfrager für hochwertige Stadtwohnungen auf. Gefragt sind kleine bis mittlere Miet- und Eigentumswohnungen in zentraler Lage mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen.

Auch die Qualität der Wohnungen sowohl im Bestand als auch im Neubau muss eine Anpassung an die Erfordernisse einer alternden Gesellschaft erfahren. So können beispielsweise der Einbau von Aufzügen, barrierefreie Zugänge oder breite, rollstuhlgerechte Türen den Verbleib in den eigenen vier Wänden langfristig sichern.

Darüber hinaus wird das Thema „Altersarmut“ auch in der Wohnraumversorgung eine zunehmende Rolle spielen. Eine große Zahl an Menschen befindet sich mittlerweile in gering bezahlten Arbeitsverhältnissen oder lebt von öffentlichen Zuwendungen, so dass für die Zeit des Ruhestands keine ausreichenden Rentenansprüche erworben werden. Für diesen Personenkreis steht in erster Linie die Versorgung mit kleineren, preiswerten Wohnungen im Vordergrund.

■ Fazit

Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose und die unterstellten Nachfragetrends einzelner Altersgruppen lassen den Schluss zu, dass zentrale Standorte künftig an Attraktivität gewinnen werden. Das Einwohnerpotential in der klassischen Familiengründungsphase nimmt deutlich ab, während Lebensformen, die ihr Wohnstandortverhalten eher auf integrierte, zentrumsnahe Lagen richten, immer breiteren Raum einnehmen.

5.4.3 Ersatzbedarf

In den vergangenen fünf Jahren gingen dem Regensburger Wohnungsmarkt im Schnitt etwa 60 Wohnungen durch Abbrüche, Zusammenlegungen etc. verloren. Diese Zahl an Wohnungen muss auch künftig pro Jahr durch Neubau ersetzt werden.

5.4.4 Nachholbedarf

Bei der Ermittlung eines möglichen Nachholbedarfs muss eine belastbare und anerkannte Versorgungsnorm zugrunde gelegt werden, wie beispielsweise die Forderung nach einer Wohnung pro Haushalt. Im Jahr 2005 standen in Regensburg rund 77.000 Wohnungen (ohne Wohnräume in Wohnheimen) ca. 74.250 Haushalten (ohne Einpersonenhaushalte in Wohnheimen) gegenüber. Daraus lässt sich rein rechnerisch kein aktuelles Versorgungsdefizit ableiten.

Ähnliches gilt für die Wohnflächenversorgung pro Kopf. Im Vergleich mit anderen Städten liegt Regensburg trotz schwieriger Vergleichbarkeit aufgrund unterschiedlicher Bevölkerungsbegriffe nicht erkennbar schlechter. Die Festlegung einer höheren Versorgungsnorm lässt sich daher weder mathematisch herleiten noch stichhaltig begründen.

Dagegen wird die Norm nach mindestens einem Wohnraum pro Person in ca. 3.600 Fällen (= 5 % aller Haushalte) nicht erfüllt (siehe Abschnitt 5.1). Unklar ist allerdings, inwieweit die betroffenen Haushalte als Nachfrager auftreten könnten, wenn am Markt größere Wohnungen angeboten würden. Bei einem Großteil der unterversorgten Haushalte dürfte eine Verbesserung ihrer Wohnsituation einkommensbedingt kaum realisierbar sein, so dass für diese Personen trotz rechnerischer Unterversorgung kein Bedarf angesetzt wird.

5.4.5 Rechnerischer Gesamtbedarf

Auf der Grundlage der prognostizierten Entwicklung verschiedener Altersgruppen erfolgt die Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs (siehe Tabelle 5). Dabei wird unterstellt, dass durchschnittlich 1,85 Personen pro Haushalt leben. Weiterhin wird eine Nachfrage nach Eigenheimen ausschließlich den Altersklassen der 26- bis unter 40-Jährigen und – in deutlich geringerem Umfang – den 40- bis unter 60-Jährigen unterstellt. Es wird angenommen, dass erstere zu 80 % und die 40- bis unter 60-Jährigen zu 20 % Eigenheimformen nachfragen. Zu den auf diese Weise ermittelten jährlichen Bedarfszahlen kommen ein jährlicher Ersatzbedarf sowie eine „Auflockerungsreserve“ für den Fall einer weiteren Haushaltsverkleinerung hinzu.

Im Zeitraum bis 2010 besteht noch ein etwas ausgeprägter Wohnraumbedarf, der in den Folgejahren aber deutlich abnehmen wird. Durch den spürbaren Rückgang der Bewohner/innen in der klassischen Familiengründungsphase wird auch der Bedarf an Eigenheimen insbesondere im letzten Drittel des Prognosezeitraums stark absinken. Bereits vorher dürfte bei den Eigenheimen eine jährliche Obergrenze von etwa 140 Wohneinheiten realistisch sein. Die Beratungsfirma EMPIRICA kommt bei ihren Berechnungen zum Wohnungsbedarf in Stadt und Landkreis Regensburg bis 2020 zu beinahe identischen Größenordnungen und Trends.

Die künftig zu erwartende demografische Entwicklung begünstigt eher das Wohnen in integrierten Lagen mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen. Für die Stadtentwicklung ergibt sich daraus ein eindeutiger Trend zur Innenentwicklung, der durch steigende Energie- und Mobilitätskosten noch verstärkt werden könnte.

Klassische Eigenheime werden dennoch auch künftig ihren Markt haben, da das Wohnen im eigenen Haus nach wie vor den Wünschen vieler Haushalte entspricht. Diese individuellen Wohnformen haben sich am Markt bewährt und werden auch künftig in der Stadt Regensburg nachgefragt, nur eben in abnehmender Zahl. Trotz des immer noch ausgeprägten Wunsches nach den „eigenen vier Wänden“ wird das Wohnen zur Miete auch künftig die dominierende Wohnform in Regensburg sein. Die Nachfrage nach Mietobjekten rekrutiert sich einerseits aus Personen, die wirtschaftlich (noch) nicht in der Lage sind, Wohneigentum zu beschaffen, andererseits zunehmend aus Haushalten, die berufsbedingt mobil sein müssen und sich nicht mit Wohneigentum an einen Standort binden wollen. Hier gibt es ein bedeutendes Marktsegment für Mietwohnungen mit 3 bis 4 Zimmern, das derzeit allerdings aus Renditegründen nicht ausreichend bedient wird.

Insbesondere für alternde Gesellschaften werden Kleinstrukturen und funktionierende Nachbarschaften attraktiver. Gefragt sind deshalb zunehmend überschaubare Wohnanlagen, die ein gegenseitiges Kennen lernen und Helfen erleichtern und ein zumindest subjektiv empfundenen Sicherheitsgefühl erzeugen.

Tabelle 5: Zusätzlicher jährlicher Wohnungsbedarf in der Stadt Regensburg bis 2020

	Zeitraum 2006 bis 2010			Zeitraum 2011 bis 2015			Zeitraum 2016 bis 2020		
	WE pro Jahr insgesamt	davon in Mehrfamilienhäusern	davon in Gebäuden mit 1 oder 2 WE	WE pro Jahr insgesamt	davon in Mehrfamilienhäusern	davon in Gebäuden mit 1 oder 2 WE	WE pro Jahr insgesamt	davon in Mehrfamilienhäusern	davon in Gebäuden mit 1 oder 2 WE
18 bis unter 26 Jahre	50	50	0	0	0	0	0		0
26 bis unter 40 Jahre	60	10	50	110	20	90	40	10	30
40 bis unter 60 Jahre	450	360	90	230	190	40	140	110	30
über 60 Jahre	50	50	0	60	60	0	150	150	0
Neubedarf gesamt	610	470	140	400	270	130	330	270	60
Ersatzbedarf	60			60			60		
Summe Neu- u. Ersatzbedarf	670			460			390		
Neu- u. Ersatzbedarf + „Auflockerungsreserve ¹⁾ “	700			500			450		

¹⁾ durch fortschreitende Verkleinerung der Privathaushalte

5.4.6 Zukünftige Bedarfsdeckung

Die Tabelle 6 zeigt, wie viele Wohnungen auf den vorhandenen Flächenreserven unter Zugrundelegung des Verhältnisses 540 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner (entspricht ca. 1,85 Einwohner/WE) bis 2020 geschaffen werden könnten. Diesen Zahlen wird der prognostizierte Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen (jeweils 5 Jahre aufsummiert) gegenüber gestellt. Aufgrund der Tatsache, dass ein erheblicher Teil des Neubausvolumens nicht auf neu ausgewiesenen Flächen stattfindet, wird der Ersatz- bzw. Auflockerungsbedarf hier nicht berücksichtigt.

Tabelle 6: Flächenreserven und Neubedarf im Wohnungsbau in Regensburg

	2006 bis 2010		2011 bis 2015		2016 bis 2020	
	EFH	GW	EFH	GW	EFH	GW
WE in BP, FNP	470	1.920	1.130	700	750	570
WE in weiteren Potentialflächen	20	520	80	760	0	200
WE in Flächenreserven insges.	490	2.440	1.210	1.460	750	770
Neubaubedarf in WE	700	2.350	650	1.350	300	1.350
Defizit/Überschuss	- 210	+ 90	+ 560	+ 110	+ 450	- 580

Stand 30.6.06

Ein Vergleich des prognostizierten Einwohnerwachstums mit dem Wohnraumbedarf zeigt, dass die bekannten Flächenreserven im Zeitraum bis 2010 im Eigenheimbereich und vor allem zwischen 2016 und 2020 im Bereich des Geschosswohnungsbaus rechnerisch nicht ausreichen. Hinzu kommt, dass erfahrungsgemäß ein Teil der vorhandenen Flächenreserven aus bereits dargelegten Gründen (Abschnitt 3.3.1.1) nur schwer dem Markt zugänglich gemacht werden kann. Dieses Phänomen lässt sich auch durch die Rückschau auf das „Fachprogramm Wohnen“ aus dem Jahr 1993 veranschaulichen. Damals befanden sich rund 4.500 Wohnungen in Bebauungsplanverfahren, von denen bis heute ein Drittel noch nicht umgesetzt ist, obwohl sie bei der Planung eine hohe Priorität genossen.

Auch wenn erfahrungsgemäß ein nicht unerheblicher Teil des Neubaugeschehens im Bestand stattfindet, zeichnet sich insbesondere im Eigenheimbereich bis 2010 und langfristig im Geschosswohnungsbau Handlungsbedarf ab.

5.4.7 Qualitative Aspekte des Wohnraumbedarfs

Regensburg gehört zwar zu der Minderheit deutscher Städte mit langfristig positiven Wachstumsperspektiven, dennoch würde die isolierte Betrachtung des Neubaus bei der Abschätzung des künftigen Wohnraumbedarfs zu kurz greifen. Der Bestand der fünfziger und sechziger Jahre besitzt aufgrund seines Umfangs und seines günstigen Miet- und Kaufniveaus eine herausragende Bedeutung für den Wohnungsmarkt. Investitionen und strukturelle Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand werden daher zunehmend wichtiger, um die künftige Marktfähigkeit älterer Wohnanlagen zu sichern. Ziel muss es sein, auf veränderte Wohnpräferenzen und den fortschreitenden demografischen Wandel angemessen zu reagieren.

Derzeit gibt es keine verlässlichen Daten über die Anzahl der modernisierungsbedürftigen Wohnungen in Regensburg. Als modernisierungsbedürftig können Wohnungen gelten, die vor 1960 gebaut und noch nicht modernisiert wurden. Im Bestand der Stadtbau Regensburg GmbH befinden sich knapp 2.300 Wohnungen mit Baujahr vor 1960, von denen etwa 1.000 (ca. 43 %) nicht modernisiert sind. Auf die Gesamtstadt Regensburg übertragen würde dies bedeuten, dass knapp 13.000 der ca. 30.000 vor 1960 gebauten Wohnungen einen Modernisierungsbedarf aufweisen. Auch wenn diese Zahlen die tatsächliche Situation nur näherungsweise beschreiben können und insbesondere im Bereich Wohneigentum ohnehin eine erhöhte Bereitschaft zur stetigen Instandhaltung und Modernisierung vorhanden sein dürfte, kann ein erheblicher Investitionsbedarf im Bestand unterstellt werden.

Investitionen zur Erhaltung eines attraktiven Wohnungsbestands in integrierten Lagen machen jedoch aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen in jedem Fall Sinn, da mit größeren Neubauvorhaben häufig ein zusätzlicher Flächenverbrauch und die Schaffung neuer Infrastruktur einhergehen.

6 WOHNUNGSPOLITIK

6.1 FÖRDERUNG DES SOZIALEN MIETWOHNUNGSBAUS

6.1.1 Bund

Die Beteiligung des Bundes an den Fördermitteln hat sich Deutschland weit von über 250 Mio. € in den Jahren 1992 und 1993 auf rund 30,5 Mio. € pro Jahr verringert. Das im 2. Wohnungsbaugesetz formulierte Ziel, „breite Bevölkerungsschichten“ mit Wohnraum zu versorgen, ist mit den verbliebenen Fördermitteln nicht mehr erreichbar. Mit dem Inkrafttreten des Wohnungsbauförderungsgesetzes wurde der für eine Förderung in Frage kommende Personenkreis deshalb deutlich eingengt.

6.1.2 Bayern

Die Beteiligung des Freistaats Bayern an den Fördermitteln hielt sich bis 1998 konstant bei fast 350 Mio. € pro Jahr, seitdem ist auch hier ein starker Rückgang auf zuletzt 155 Mio. € pro Jahr zu verzeichnen. Bereits im Jahr 1996 wurde eine Maßnahme der Stadtbau-GmbH Regensburg als Pilotprojekt im Rahmen der „Einkommensorientierten Förderung“ (EOF) vom Freistaat gefördert, seit 2001 löste diese Fördermethode die bisher angewandten Darlehensvarianten vollständig ab. Insbesondere der „klassische“ soziale Wohnungsbau im Rahmen des Ersten Förderungsweges entfiel damit, der mit sehr langfristigen Bindungen (z. T. 40 bis 50 Jahre) immer noch den bei weitem größten Teil der geförderten Mietwohnungen darstellt.

Die Fördersystematik wurde grundlegend geändert, um eine bessere soziale Durchmischung der Mieterschaft zu erreichen und damit einer Ghettobildung im Sozialwohnungsbestand vorzubeugen. Neben einem (zinslosen) objektabhängigen Baudarlehen, das anhand der Wohnungsgrößen festgelegt wird, gewährt der Freistaat Bayern dem Eigentümer ein belegungsabhängiges Darlehen, dessen Zinserträge den Mietern in Form einer einkommensabhängigen „Zusatzförderung“ zufließen. Entgegen der früheren Vorgehensweise, den Mietpreis für geförderte Objekte durch die Förderung herabzusetzen, ist nun für alle Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Regensburger Mietspiegel zu entrichten, die einkommensschwächeren Mieter erhalten die Zusatzförderung in Form von monatlichen Zuschüssen.

Bereits bei der Bewilligung der Darlehen an den Vermieter wird eine Mieterstruktur für das jeweilige Gebäude festgelegt, die im Regelfall drei Einkommensgruppen zu jeweils einem Drittel umfasst:

- ein Drittel der Mieter muss die Einkommensgrenzen des § 9 WoFG einhalten, diese Personengruppe wäre auch für „echte“ Sozialwohnungen aus früheren Jahren berechtigt,
- ein Drittel der Mieterschaft darf diese Einkommensgrenzen um bis zu 30 % überschreiten und
- ein Drittel darf bis zu 60 % darüber liegen.

Der Bauherr hat die Wahlmöglichkeit zwischen einer Bindungsdauer von 15 oder 25 Jahren, wobei die Beträge des objektabhängigen Darlehens bei kürzerer Bindungsdauer geringer bemessen werden, was dann einen höheren Eigenkapitalanteil voraussetzt.

6.1.3 Stadt Regensburg

6.1.3.1 Neubauförderung

Die „Einkommensorientierte Förderung“ sieht für den Einsatz von kommunalen Mitteln keine zusätzliche staatliche Zuwendung vor. Die Verlängerung von Belegungsbindungen über den Zeitraum von 25 Jahren hinaus wäre als Steuerungsinstrument wenig brauchbar, da kaum Prognosen für den Wohnungsmarkt über einen derartig langen Zeitraum getroffen werden können.

Schwierigkeiten zeigen sich immer wieder bei der Belegung der neu erstellten oder sanierten Wohnungen in der Aufteilung zwischen Mietern der verschiedenen Einkommensgruppen: Die Vergabe der Wohnungen für die Einkommensschwächeren ist aufgrund der gleich bleibend hohen Anzahl an vorgemerkten Wohnungssuchenden unproblematisch. Gleiches gilt auch für die Mieter, die die Einkommensgrenze um bis zu 30 % überschreiten dürfen. Schwierig ist jedoch die Belegung der Wohnungen, die für Haushalte mit Einkommensüberschreitungen zwischen 30 und 60 % vorgesehen sind, da sich dieser Personenkreis auch auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgen kann. Da diese Einkommensgruppe keine Zusatzförderung erhält, muss sie die gleiche ortsübliche Vergleichs-

miete entrichten, die sie auch in nicht geförderten Objekten zu bezahlen hätte. Es besteht also kein Anreiz, sich bewusst in eine Hausgemeinschaft mit einkommensschwachen Mietern zu begeben, die zum Teil auch soziale Auffälligkeiten zeigen.

Diese Problematik ergibt sich daraus, dass der Unterschiedsbetrag zwischen der zumutbaren Miete (vergleichbar mit der „Sozialmiete“ im früheren öffentlich geförderten Wohnungsbau) und der höchstzulässigen Miete (ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel) in Regensburg im Durchschnitt der bisher geförderten Maßnahmen nur bei 1,54 € pro m² Wohnfläche liegt. Die Verringerung der Zusatzförderung um je 0,50 € von einer Einkommensgruppe zur nächsten führt dazu, dass sich ab der Gruppe 4 (also einer Überschreitung von mehr als 30 %) kein Förderbetrag mehr für die Mieter errechnet. Bisher wurden 490 Wohnungen mit einem belegungsabhängigen Baudarlehen gefördert, davon sind 454 für die Einkommensstufen bis zu 30 % Überschreibungsbetrag vorgesehen, bei lediglich 36 Wohnungen ist auch die Belegung mit Besserverdienenden bis zu einer Einkommensüberschreitung von 60 % zulässig.

Von bisher 153 bezogenen Wohnungen mit belegungsabhängigem Baudarlehen erhalten aktuell 118 Haushalte eine Zusatzförderung. Vorteil dieser Fördermethodik im Verhältnis zur Fehlbelegungsabgabe bei den „klassischen“ Sozialwohnungen ist der sehr zielgenaue Einsatz der Fördermittel. Jede Einkommensänderung bei den berechtigten Haushalten wird bei der Bemessung der Zuwendung berücksichtigt. Nachteilig wirkt sich allerdings der hohe Verwaltungsaufwand aus: Anstelle einer punktuellen Einkommensprüfung im Drei-Jahres-Rhythmus erfolgt die Bewilligung jeweils für zwei Jahre. Allerdings muss auf jede Änderung in den Einkommens- und Familienverhältnissen auch während der Gewährungsdauer reagiert werden.

Für die seit dem Jahr 2001 im Modell EOF geförderten 412 Wohneinheiten ergibt sich eine durchschnittliche Eigenkapitalverzinsung von nur 1,7 %. 312 davon wurden von der Stadtbau-GmbH Regensburg erstellt, die anderen Wohnungen stehen im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Niederbayern/Oberpfalz. Private Bauherren wie auch Genossenschaften zeigen angesichts der geringen Rendite keinerlei Interesse an Baumaßnahmen mit Belegungsbindungen.

6.1.3.2 Modernisierung von Wohnraum

Für die Bestandspflege sowohl von vermietetem wie auch selbst genutztem Wohnraum stellt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus verschiedenen Programmen zinsverbilligte Darlehen zur Verfügung. Die Zinssätze sind bei verschiedenen Maßnahmenkombinationen bis zu 2 Prozentpunkte subventioniert, so dass ausreichende Anreize für die Eigentümer älterer Gebäude gegeben sind.

Eine zusätzliche Förderung aus Mitteln des Haushalts der Stadt Regensburg würde daher allenfalls zu Mitnahmeeffekten führen. Neben den Darlehen der KfW steht für Mietwohnraum das Bayerische Modernisierungsprogramm zur Verfügung, das aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes allerdings ausschließlich von Wohnungsbauunternehmen in Anspruch genommen wird, die über entsprechendes Fachpersonal verfügen. Private Wohnungseigentümer scheuen in der Regel den Aufwand der z. B. sehr detaillierten Kostenaufteilung, wie sie im Programm gefordert wird.

6.1.3.3 Fehlbelegungsabgabe

Seit dem Jahr 1992 wird bei der Stadt Regensburg das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern, die so genannte Fehlbelegungsabgabe, vollzogen. Bei den öffentlich geförderten Mietwohnungen (Sozialwohnungen) werden die Mieter in Abständen von drei Jahren aufgefordert, ihre Einkommensverhältnisse offen zu legen. Wird die Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) um mehr als 55 % überschritten, ist eine Ausgleichszahlung zu leisten, gestaffelt nach der Höhe der

Überschreitung und unter Berücksichtigung der zu zahlenden Grundmiete (Beschränkung der Ausgleichszahlung).

Der Anteil der leistungspflichtigen Haushalte im Verhältnis zum jeweiligen Sozialwohnungsbestand betrug in den letzten Jahren beinahe gleich bleibend ca. 7 %. Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe verringerten sich von 2002 auf 2005 von knapp 300.000 € auf rund 183.000 €.

6.2 FÖRDERUNG DES ALLGEMEINEN WOHNUNGSBAUS

6.2.1 Förderung für Selbstnutzer

Die Haushaltssituation des Bundes führte zur Abschaffung der Eigenheimzulage zum 31.12.2005. Die Auswirkungen auf die Bautätigkeit sind erst nach und nach zu erwarten, da eine Vielzahl von Bauwilligen nach Ankündigung der geplanten Gesetzesänderung noch termingerecht Bauanträge stellte, obwohl die Realisierung des Bauvorhabens erst nach 2006 geplant war.

Anstelle der Eigenheimzulage plant die Bundesregierung derzeit, die Schaffung von Wohneigentum im Rahmen der so genannten „Riester-Rente“ als private Altersvorsorge ab 2007 zu fördern. Wie attraktiv und damit marktwirksam diese Förderung ausgestaltet wird, ist derzeit noch unklar; jedenfalls werden die nach diesem Modell angesparten Beträge erst mit großer zeitlicher Verzögerung zu einer Erhöhung der Nachfrage führen.

Neben der Eigenheimzulage stellt der Bund zinsverbilligte Darlehen im Rahmen des Wohneigentumsprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung. Zwar werden diese Darlehen ohne Einkommensgrenzen oder Größenbeschränkungen beim Objekt für jeden Selbstnutzer zur Verfügung gestellt, allerdings darf bei einem Zinsvorteil von ca. 0,25 % gegenüber Bankdarlehen und einer maximalen Kredithöhe von 30 % der Gesamtkosten oder 100.000 € eher von Mitnahmeeffekten als von echten Anreizen für (zusätzliche) Investitionen ausgegangen werden. Abbildung 12 zeigt die gesamte staatliche Förderleistung im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums in den vergangenen 25 Jahren.

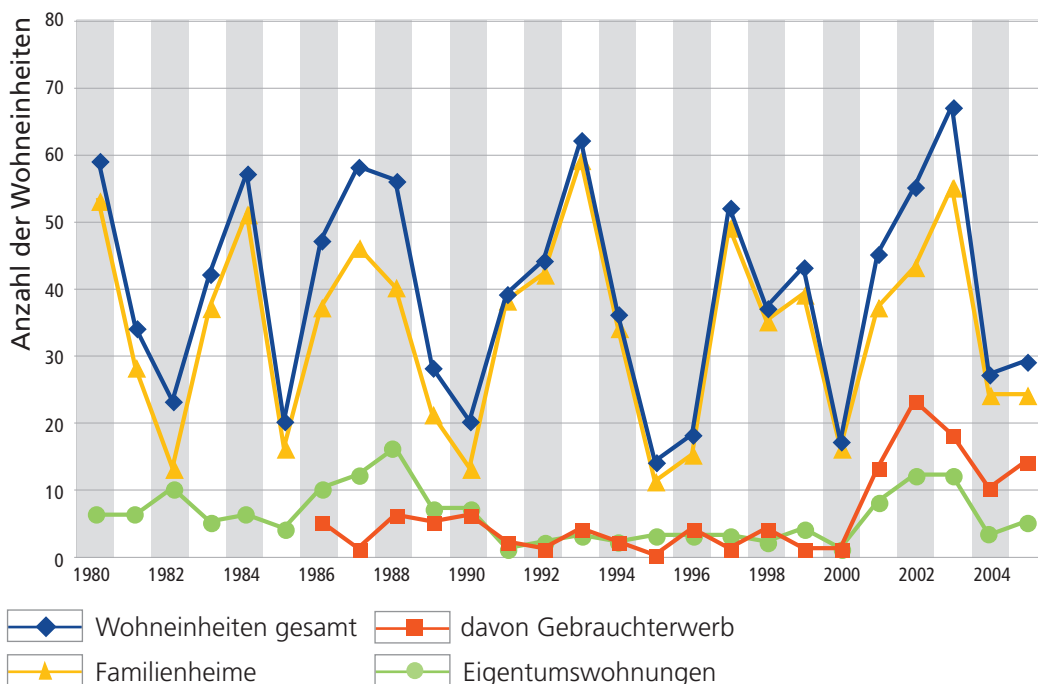


Abbildung 12: Mit staatlichen Mitteln geförderte Familienheime und Eigentumswohnungen

Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung und Bauvergabe

Ziel der Sozialen Wohnraumförderung im Eigenheimbereich ist die Unterstützung von „Schwellenhaushalten“, die ohne zusätzliche staatliche Förderung aus eigener Finanzkraft nicht in der Lage wären, sich Wohneigentum zu schaffen. Die Mittel werden – gestaffelt nach Familiengröße und Einkommenssituation – als zinslose Darlehen ausgereicht. Die Vergabe der Mittel ist an Einkommensgrenzen und bauliche Größenbeschränkungen gebunden.

Neben dieser Fördermöglichkeit, für die in den letzten Jahren nur sehr wenig Mittel zur Verfügung standen, werden durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt Darlehen im Rahmen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms angeboten, deren Zinssatz jeweils ca. ein Prozentpunkt unter den marktüblichen Kreditkonditionen liegt. Die Zinsverbilligung wird auch von Seiten der KfW unterstützt, so dass hier ausreichend Mittel zur Verfügung stehen. Wie bei der Eigenheimzulage werden seit 2005 Neubau und Gebraucherwerb bei beiden Fördermöglichkeiten gleich behandelt.

6.2.2 Stadt Regensburg

Die Anzahl der für Selbstnutzer geförderten Eigenheime und Eigentumswohnungen hängt erfahrungsgemäß sehr eng mit der Baulandbereitstellung zusammen. Damit verbunden ist die Bereitstellung von städtischen Baukostenzuschüssen aus dem Programm „Wohnen in der Stadt“. Das städtische Förderprogramm besteht seit 1986. Insgesamt wurden bisher über 6,6 Mio. € für 334 Familienheime eingesetzt.

Es würde die Finanzkraft der Stadt übersteigen, mit diesem Förderinstrument die fehlenden staatlichen Mittel auszugleichen. Daher ist im Programm festgelegt, dass Zuschüsse nur ergänzend zu den staatlichen Baudarlehen eingesetzt werden, wenn mit deren Einsatz für die Antragsteller kein ausreichender Subventionsvorteil zu erreichen ist.

Die Bemessung der Zuschüsse erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Zins- und Tilgungsbelastung, so dass sich bei der Anzahl und Höhe der ausgereichten Zuschüsse auch das jeweilige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt stark auswirkt. Die im Programm enthaltene Staffelung der Förderhöchstbeträge zwischen Familienheim und Eigentumswohnung bzw. Altbau und Neubau besteht aufgrund der entsprechenden Preisunterschiede; diese Regelung – wie bei der Eigenheimzulage und den staatlichen Fördermöglichkeiten – aufzugeben, erscheint nicht zweckmäßig, da die Preise für Gebrauchtimmobilien im Stadtgebiet ohnehin ein hohes Niveau erreicht haben und höhere Zuschüsse zusätzlich Preis treibend wirken könnten.

Das städtische Familienförderprogramm „Wohnen in der Stadt“ hat sich in der Vergangenheit bewährt. Die Koppelung an die tatsächliche Belastung der Antragsteller führt zwar aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus zu einem starken Rückgang der Förderfälle; bei steigenden Hypothekenzinsen und durch den Wegfall der Eigenheimzulage ist aber gerade für kinderreiche Familien in Zukunft wieder vermehrt mit einer Nachfrage nach dieser Fördermöglichkeit zu rechnen.

6.2.3 Schlussfolgerungen

Aus all diesen Faktoren ergibt sich, dass

- im Bereich der Mietwohnungen die notwendige Schaffung neuer Sozialwohnungen in den nächsten Jahren mit den derzeit zur Verfügung stehenden Instrumentarien und Mechanismen nicht zu erreichen sein wird (Alternative oder neue Instrumente sind nicht erkennbar) und
- im Bereich der Förderung von Selbstnutzern (in Eigenheimen und Eigentumswohnungen) die bisherigen Instrumentarien mittelfristig ausreichen, um den Bedarf zu decken – dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass auch weiterhin in ausreichendem Umfang preisgünstige städtische Grundstücke (wie z. B. in der Entwicklungsmaßnahme Burgweinting) in speziellen Vergabeverfahren an entsprechende Haushalte veräußert werden können.

7 ZIELE

7.1 OBERZIEL

Nach wie vor ist es oberstes Ziel, für alle Bevölkerungsschichten in Regensburg eine angemessene Wohnungsversorgung zu erschwinglichen Preisen zu erhalten bzw. zu schaffen.

7.2 EINZELZIELE

Versorgungsziele

- Die Stadt Regensburg verfolgt eine zielgruppenorientierte Wohnungspolitik mit Schwerpunkt auf Familien, Ältere und sozial Schwache. Der Haushaltstyp „Familie“ verliert zwar seine dominierende Rolle auf den Wohnungsmärkten. Dennoch entscheiden letztlich Familien über die Zukunft einer Kommune. Es bedarf besonderer Anstrengungen, sie trotz starker interkommunaler Konkurrenz als Bewohner zu halten. Ältere Menschen sind langfristig die einzige wachsende Gruppe auf den Wohnungsmärkten. Ziel muss es sein, deren besonderen Bedürfnissen entgegen zu kommen und ihnen möglichst lange ein eigenständiges Wohnen und eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Die Unterstützung von Personen, die auf Hilfe bei der Deckung ihrer Wohnbedürfnisse angewiesen sind, ist schließlich eine öffentliche Kern- und wohl auch Daueraufgabe.
- Es soll ein differenziertes und vielfältiges Wohnungsangebot geschaffen werden, dessen Realisierung sich räumlich und zeitlich an der jeweiligen Bedarfssituation orientiert. Dabei sind sowohl mittel- bis langfristige Nachfragetrends zu beachten als auch die Gewährleistung einer rechnerischen Bedarfsdeckung (siehe Tab. 7).
- Innovative Formen des Wohnens und der Eigentumsbildung sollen insbesondere auf städtischen Flächen unterstützt werden.

Bodenpolitik und Bauleitplanung

- Die Bereitstellung von Bauland soll effizient und ökonomisch erfolgen, um eine schnelle und zeitgerechte Mobilisierung geeigneter Flächen für den Wohnungsbau zu gewährleisten.
- Bei der künftigen Schaffung von neuem Baurecht sind Prioritäten zu setzen, die sich an den Kriterien „Eigentümerstruktur“, „Größe“, „Lage im Stadtgebiet“, „Nähe zu Infrastruktur“ und „spezifische Bedarfssituation“ orientieren sollen.

Sozialpolitische Ziele

- In Stadtquartieren mit sozialen und städtebaulichen Problemen muss mit geeigneten Instrumenten ein weiteres „Ableiten“ verhindert werden.
- Der fortschreitenden Verknappung von preiswertem Wohnraum soll entgegengewirkt werden.

Regionale Bezüge

- Um einer weiteren Zersiedelung entgegen zu wirken, wird eine noch engere Kooperation zwischen Stadt und Umland angestrebt. Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung sollen die im „Teilraumgutachten Stadt und Umland Regensburg“ erarbeiteten fachlichen Leitlinien sein.

Wohnungspolitik

- Die Stadt Regensburg soll sich in den entsprechenden Gremien und Verbänden (z.B. Bayerischer Städtetag) für eine Verbesserung der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen einsetzen.

8 MASSNAHMEN

8.1 BODENPOLITIK UND BAULEITPLANUNG

- Die Bauleitplanung orientiert sich an den folgenden Kriterien zur Wohnraumversorgung bzw. an der Prioritätenliste Wohnraumversorgung. Darüber hinaus prüft die Verwaltung den Einsatz des Instruments „städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ zur Sicherung von preisgünstigen Flächen insbesondere für den individuellen Wohnungsbau und für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen. Die Prüfung soll sich vor allem auf die frei werdenden Kasernenareale konzentrieren.

8.1.1 Kriterien zur Wohnraumversorgung

Wichtige Kriterien für die Erarbeitung der nachfolgenden Maßnahmen zur künftigen Wohnraumversorgung sind,

- ob der spezifische Bedarf rechtzeitig (Mobilisierung von Bauland) gedeckt werden kann,
- ob der spezifische Bedarf im Stadtgebiet räumlich richtig gedeckt werden kann,
- ob die zur Verfügung stehenden Flächen im Hinblick auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen „richtig“ liegen (der Trend geht zum Wohnen in integrierten Lagen mit guter Infrastruktur) und
- ob die zur Verfügung stehenden Flächen mit angemessenem Aufwand mobilisiert werden können (Grundeigentum, Abgabebereitschaft, Planungsrecht, Umlegung usw.).

8.1.2 Maßnahmen zur Behebung absehbarer Defizite

Zeitraum bis 2010 (Tab. 7)

- Beim Bebauungsplan „Chamer Straße“ ist das Verfahren für die im Besitz der Stadtbau GmbH Regensburg befindlichen Grundstücke voran zu treiben. Das städtebauliche Konzept ist zugunsten einer individuellen Wohnbebauung zu ändern. Unter diesen Voraussetzungen können bis zum Jahr 2010 im Planungsgebiet die ersten 100 Wohneinheiten entstehen.
- Der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Bereich „Dechbetten/Ziegetsdorfer Straße“ sollte bei der Schaffung von Baurecht vorgezogen und eventuell erweitert werden. Hier könnten entlang der Ziegetsdorfer Straße bis 2010 ca. 40 Wohnungen in individueller Bauweise entstehen.
- Unter der Voraussetzung, dass der Hochwasserschutz für den Polder Weichs Mitte/Ost zeitnah realisiert wird, können bis 2010 bereits 100 Wohnungen im Geschossbau entstehen. Dazu ist eine teilweise Änderung des bestehenden städtebaulichen Konzepts notwendig.
- Nachdem die Planungen für den Hochwasserschutz des Polders Schwabelweis noch in diesem Jahr begonnen werden sollen und die bauliche Umsetzung der Maßnahmen im Jahre 2008 vorgesehen ist, können im Planungsgebiet „Westlich Michelerstraße“ durch eine Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen für den Bau von rund 60 Wohneinheiten bis 2010 geschaffen werden.
- Auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei Renz soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hier könnten bis zu 120 (von insgesamt 220) neue Wohnungen bis zum Jahr 2010 erstellt werden.
- Aufgrund der Nähe zur Innenstadt genießt das künftige Baugebiet Galgenberg-Ost hohe Priorität bei der Entwicklung. Die Schaffung von 320 Wohnungen in Geschossbauweise auf der Grundlage eines Bebauungsplans wird bis zum Jahr 2010 angestrebt.
- Im Bebauungsplan „Burgweinting-Nordwest II“ werden bis 2010 insgesamt 150 Häuser im individuellen Wohnungsbau und 50 Einheiten im Geschosswohnungsbau vorzeitig realisiert.

Zeitraum 2011 bis 2015 (Tab. 7)

- Ebenfalls aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der künftig zu erwartenden Nachfrage nach Wohnungen in integrierten Lagen sollte die Entwicklung des Bereichs „Ladehofstraße“ als Teilbereich des Entwicklungsgebiets „Ladehofstraße/Margaretenau/Jahnstadion“ forciert werden. Dafür sind die planerischen Voraussetzungen für die Schaffung von 400 neuen Wohnungen in verdichteter Bauweise bis zum Jahr 2015 vorzusehen.
- Für den Bereich des ehemaligen „Lerag-Geländes“ ist ein Gesamtkonzept zu erstellen. Auf dem „Lerag-Gelände“ sollen die planerischen Rahmenbedingungen für den Bau von ca. 180 Geschosswohnungen bis 2015 geschaffen werden.

Zeitraum 2016 bis 2020 (Tab. 7)

- Die langfristigen Perspektiven im Wohnungsbau konzentrieren sich auf die Bereiche Burgweinting Nordwest III und Frauenzellstraße.

Tabelle 7: Prioritätenliste Wohnraumversorgung im zeitlichen Überblick

Bis 2010

Planungsgebiet	Status	WE insgesamt	davon Eigenheime	mögliche WE bis 2010	nächster Schritt
Chamer Straße (Teilbereich)	B.-Plan im Verfahren	300	300	100	B.-Plan überarbeiten
Dechbetten (ehem. Renzgelände)	Umnutzung	220	40	120	B.-Plan einleiten
Dechbetten/ Ziegetsdorfer Straße	FNP Fläche	40	40	40	Planungskonzept
Galgenberg-Ost	Umnutzung	320	0	320	B.-Plan einleiten
Messerschmittstraße	FNP Fläche	67	26	67	§ 34
Weichs-Ost	B.-Plan im Verfahren	590	0	100	B.-Plan überarbeiten
Westl. Michelerstraße	Umnutzung	60	60	60	B.-Plan ändern
Donaumarkt	Umnutzung	100	0	100	Planungskonzept

Von 2011 bis 2015

Planungsgebiet	Status	WE insgesamt	davon Eigenheime	mögliche WE bis 2010	nächster Schritt
Ehemaliges Lerag-Gelände	Regensburg-Plan 2005	180	0	180	Städtebaulicher Rahmenplan
Ladehofstraße/ Margaretenau/ Jahnstadion	Regensburg-Plan 2005	600	0	400	Städtebaulicher Wettbewerb
Bajuwarenkaserne	Regensburg-Plan 2005	320	0	320	Planungskonzept
Gallingkofen Ost	Regensburg-Plan 2005	60	60	60	Planungskonzept
Gallingkofen/ Sallerner Berg	FNP Fläche	160	160	160	Planungskonzept
Graß	FNP Fläche	120	120	120	Planungskonzept
Marinaquartier	Regensburg-Plan 2005	180	0	180	Planungskonzept
Oberisling	FNP Flächen	200	200	200	Planungskonzept
Siedlungsentwicklung Brandlberg	Umnutzung	150	150	150	Planungskonzept

In Harting, Irl und Schwabelweis sind nach dem FNP noch geringfügige Arrondierungen möglich

Von 2016 bis 2020

Planungsgebiet	Status	WE insgesamt	davon Eigenheime	mögliche WE bis 2010	nächster Schritt
Burgweinting Nordwest III	FNP Fläche	330	330	330	Planungskonzept
Frauenzellstraße	FNP Fläche	300	200	200	Planungskonzept

Tabelle 8 zeigt, dass sich nach der Umsetzung der oben vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen bzw. einer planmäßigen Abarbeitung der Prioritätenliste (Tabelle 7) in der kritischen Phase bis 2010 eine deutliche Verbesserung im Verhältnis Flächenreserven und Neubaubedarf ergibt. Im Bereich Einfamilienhausbau stehen in diesem Zeitraum nun Flächenreserven für etwa 900 Wohneinheiten zur Verfügung. Auch im Geschosswohnungsbau übertrifft das Flächenangebot nun deutlich den Neubaubedarf. Nach 2010 übertrifft das Angebot an Bauland ebenfalls den Bedarf, obwohl die Flächenreserven gegenüber der Situation vor einer Umsetzung der Maßnahmen sogar geringer ausfallen. Grund hierfür ist unter anderem die beschleunigte Realisierung von ursprünglich erst nach 2010 geplanten Bauvorhaben (Burgweinting Nordwest II).

Von 2016 bis 2020 ergibt sich im Geschosswohnungsbau allerdings ein deutliches Defizit an verfügbaren Flächenreserven. Hier muss in größerem Umfang neues Baurecht geschaffen werden.

Tabelle 8: Flächenreserven und Neubedarf im Wohnungsbau in Regensburg nach Umsetzung der vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen

	2006 bis 2010		2011 bis 2015		2016 bis 2020	
	EFH	GW	EFH	GW	EFH	GW
WE in Flächenreserven nach Umsetzung „Prioritätenliste Wohnraumversorgung“	840	2.580	960*	1.710	750	770
Neubaubedarf in WE	700	2.350	650	1.350	300	1.350
Defizit/Überschuss	+ 140	+ 230	+ 310	+ 360	+ 450	- 580

*ohne Siedlungsentwicklung Brandlberg

8.2 INNOVATIVE FORMEN DES WOHNENS

- Die Stadt Regensburg unterstützt auf geeigneten (insbesondere stadteigenen) Grundstücken innovative Wohn- und Baukonzepte. Darunter fallen beispielsweise Baugemeinschaften, Möglichkeiten des Mehrgenerationenwohnens oder Wohnformen für ältere Menschen. Interessenten für innovative Wohn- und Baukonzepte werden darüber hinaus von der Stadt Regensburg zu Finanzierungsmöglichkeiten, Förderungen und organisatorischen Fragen (z. B. Vermittlung geeigneter Baubetreuer bei Baugemeinschaften) beraten.

Freistaat Bayern

Experimenteller Wohnungsbau Freistaat Bayern: „Wohnen in allen Lebensphasen“

Die Zukunft wird geprägt sein von einer wachsenden Zahl älterer Menschen, die so lange wie möglich ein selbst bestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen wollen. Auf die anstehenden gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen gilt es deshalb, mit anpassungsfähigen Wohnkonzepten richtungsweisende Antworten zu geben. Es geht um die Frage, welche baulichen Aspekte wichtig sind für eine möglichst hohe Flexibilität, mit der den vielfältigen Anforderungen an eine Wohnung begegnet werden kann.

Im Rahmen des Modellprojekts „Wohnen in allen Lebensphasen“ werden auch in Regensburg in der Konradsiedlung 32 Wohnungen entstehen, deren Zuschnitt und Ausstattung auf unterschiedliche Weise den Veränderungen der Alters- und Haushaltsstrukturen gerecht werden sollen.

Private Initiativen

Baugemeinschaften

Baugemeinschaften bestehen aus mehreren Haushalten, die gemeinsam ein Grundstück erwerben und bebauen. Anschließend ist jeder Haushalt Eigentümer einer Wohnung oder eines Reihenhauses. Die einzelnen Bauherren schaffen sich individuellen, auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnraum zu Konditionen, die spürbar unter dem üblichen Marktniveau liegen. Die Ersparnisse pro Haushalt können 15 bis 25 % gegenüber herkömmlichen Bauträgerlösungen betragen. Neben den geringeren Kosten und der Möglichkeit, bereits die Planungsphase aktiv mitgestalten zu können, ergeben sich auch Vorteile in sozialer Hinsicht. Da sich die späteren Nachbarn bereits während der Planung und Vorbereitung intensiv kennen lernen, können funktionierende Netzwerke leichter entstehen, was erfahrungsgemäß insbesondere Familien schätzen.



Abbildung 13: Wohnen in Baugemeinschaften am Beispiel Tübingen

W.A.S.S.S.

Eine Abwandlung der beiden oben angeführten innovativen Wohnformen stellt das geplante Vorhaben der Gruppe W.A.S.S.S (Wohnen im Alter, selbstorganisiert, selbstverwaltet, selbstgetragen) dar. Dahinter steht eine Anzahl aktiver Senior(inn)en, die in einer Art "Wohngemeinschaft" zusammen leben wollen.

Ziel der Gruppe W.A.S.S.S. (= BGB-Gesellschaft) ist es, eine Wohnungsgemeinschaft für die Generation 60 plus zum gegenseitigen Ausgleich von altersbedingten Defiziten, zur gegenseitigen Unterstützung und vor allem zur Vermeidung von Isolation und zunehmender Anonymisierung im Alter zu bilden und fortzuführen. Dazu sollen in einem größeren Gebäude mehrere Wohnungen gemietet werden, wobei jede Person über eine eigene Wohnung verfügen soll. Gesucht wird ein Gebäude in möglichst zentraler Lage (Innenstadt oder Stadtteilzentrum), das ca. 11 bis 13 Wohnungen je zwischen 55 und 70 qm Wohnfläche bieten kann, sowie einen zusätzlichen Gemeinschaftsraum oder eine Gemeinschaftswohnung.

Förderverein für Generationen übergreifendes Wohnen

Zweck des Vereins ist die Förderung von Generationen übergreifenden Wohnprojekten auf der Basis von sozialer Verantwortung, ökologischer Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Beständigkeit. Konkrete Absicht ist es, in Regensburg ein Wohnquartier für Generationen übergreifendes Wohnen zu etablieren. Angestrebt wird die Zusammenarbeit mit einem Bauträger, der bereit ist, ein Wohnquartier für Generationen übergreifendes Wohnen zu erstellen und die Wohnungen dann zu vermieten. Die Wohnungen sollen zu je einem Drittel belegt werden von jungen Familien und Alleinerziehenden, Personen mittleren Alters und Senioren.

8.3 SOZIALPOLITISCH ORIENTIERTE MASSNAHMEN

- Die anhaltend niedrige Bautätigkeit im Bereich der öffentlich geförderten Mietwohnungen bei einem gleichzeitig starken Rückgang der Belegungsbindungen führt in Zukunft zu einer dramatischen Verringerung des Bestandes an sozialen Mietwohnungen. Die Versorgung der betroffenen Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist dann in immer geringerem Maß gesichert. Bei größeren Planungsgebieten (ab etwa 50 Wohneinheiten) mit Schwerpunkt Geschosswohnungsbau sollen deshalb bei allen neuen Wohngebieten 15 % der Wohneinheiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erstellt werden. Für nicht gebaute öffentlich geförderte Wohnungen müssen Investoren eine Ablöse bezahlen, mit der die städtische Wohnungsbaugesellschaft dann ihrerseits soziale Mietwohnungen bauen kann.
- Das Instrument der „sozialen Stadt“ hat sich bewährt und soll weiterverfolgt werden.

8.4 LAUFENDE MARKTBEOBACHTUNG

- Es findet ein regelmäßiger (institutionalisierter) Austausch der Verwaltung mit Akteuren des Wohnungsmarktes (Wohnungsbauunternehmen, Makler etc.) statt.

8.5 WOHNUNGSPOLITIK

- Es ist anzustreben, dass auch der Erwerb von Genossenschaftsanteilen im Wohnungsbau künftig im Rahmen der Riester-Rente gefördert werden soll.
- Durch die niedrigen Höchstbeträge bei der Fehlbelegungsabgabe gehen die Zahlbeträge immer weiter zurück, so dass ein echter Umzugsdruck bei den meisten Fehlbelegern nicht mehr entsteht. Auf eine Anhebung der Höchstbeträge ist deshalb hinzuwirken. An dieser Stelle sei allerdings angemerkt, dass die Fehlbelegungsabgabe nach dem vorliegenden Entwurf des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes zum 31.12.2007 komplett wegfallen soll.
- Anzustreben ist eine Änderung der Förderrichtlinien des Freistaates dahin gehend, dass die Verringerung der Zusatzförderung von einer Einkommensstufe zur nächsten in den Räumen außerhalb der Ballungszentren München und Nürnberg/Fürth/Erlangen nur in Schritten von 0,30 € statt bisher 0,50 € vorgenommen wird. Dies würde bewirken, dass bis zur höchsten Einkommensstufe ein spürbarer Betrag an Zusatzförderung möglich wäre, der für die Mischung der Mieterstruktur hilfreich wäre.