



1921
2021
80 Jahre

& ZUSAMMENHALT
& VERANTWORTUNG



1921
BIS
2021

INHALTSVERZEICHNIS

Die Stadtbau-GmbH in Zahlen	3
Grußwort Oberbürgermeisterin Gertrud Maltz-Schwarzfischer	4
100-jährige Geschichte der Stadtbau-GmbH:	
1921 BIS 1945 Die Gründung der Stadtbau in unruhigen Zeiten	5 - 10
1945 BIS 1970 Bauen, Bauen, Bauen	11 - 14
1970 BIS 1995 Die Altstadt beginnt zu blühen	15 - 19
1995 BIS 2020 Mit dem wirtschaftlichen Erfolg der Stadt steigen die Mietpreise	20 - 24
AB 2021 Ausblick in die Zukunft	25 - 28
Interview Geschäftsführer Götz Keßler	29 - 32
Interview Mieterbeiratsvorsitzender Anton Knitl	33 - 34
Menschen der Stadtbau-GmbH	35 - 36
Aufgabengebiete bei der Stadtbau-GmbH	37 - 38

In hundert Jahren Stadtbau-GmbH Geschichte haben viele Menschen die Stadtbau mit ihrer Arbeit, ihrem Wissen und ihrem Engagement in den unterschiedlichsten Aufgabengebieten bereichert und damit zum Erfolg der letzten Jahrzehnte beigetragen. **dafür ein herzliches Dankeschön!**



Unter: <https://www.stadtbau-regensburg.de/stadtbau/100-jahre-stadtbau-gmbh> finden Sie "Einen filmischen Streifzug durch die Jahrzehnte der Stadtbau-GmbH".



1921
BIS
2021

DIE STADTBAU IN ZAHLEN

BIS 1926

367

WOHNUNGEN

BIS 1970

3.587

WOHNUNGEN

557

GARAGEN

BIS 2020

98

MITARBEITER:INNEN

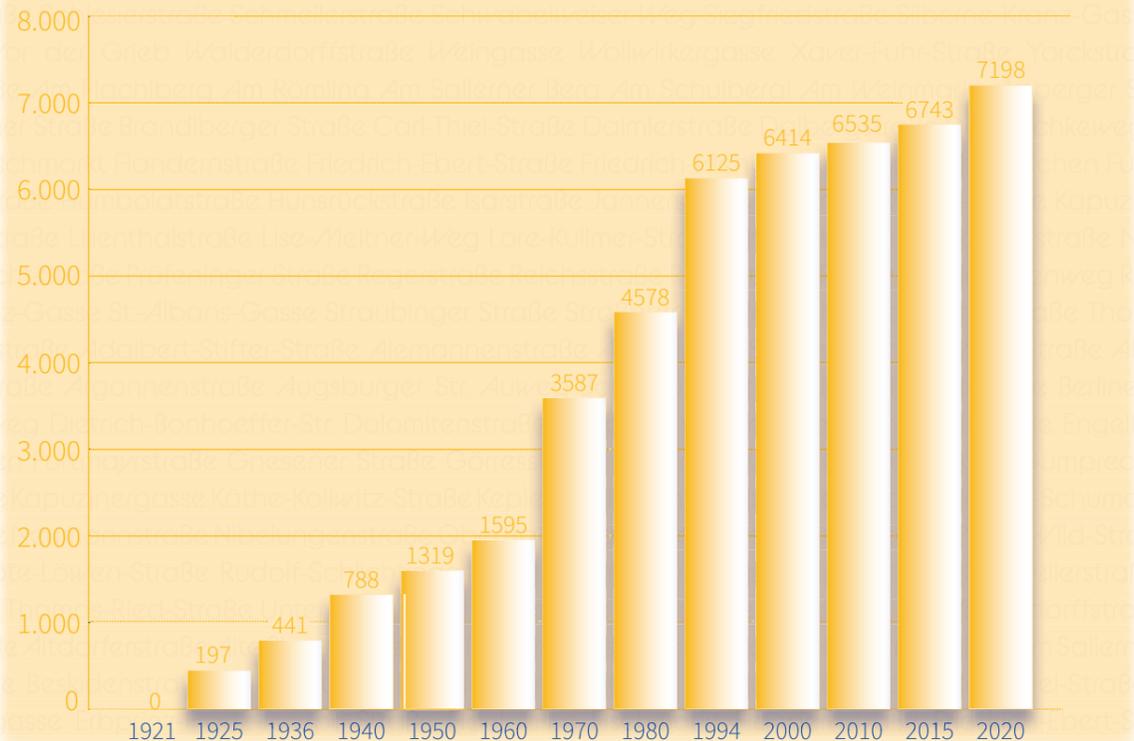
7.198

WOHNUNGEN

4.489

GARAGEN

ANZAHL DER WOHNUNGEN • VON 1921 BIS 2020



Gertrud Maltz-Schwarzfischer

Oberbürgermeisterin und Vorsitzende des Aufsichtsrats der Stadtbau-GmbH

Aus der nun 100-jährigen Geschichte der Stadtbau-GmbH lässt sich ablesen, wie sich Regensburg im zurückliegenden Jahrhundert entwickelt hat. Der 1910 eröffnete Luitpoldhafen setzte einen allmählichen wirtschaftlichen Aufschwung in Gang. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt stieg stetig an. Die Nachfrage nach möglichst günstigen Mietwohnungen wuchs deutlich, und das war schließlich der Grund dafür, dass die Stadt Regensburg zunächst gemeinsam mit Partnern aus dem Finanzsektor am 2. Mai 1921 die Stadtbau-Gesellschaft ins Leben rief. Von dieser klugen Entscheidung, einen Teil des Wohnungsbestands in kommunaler Hand zu halten, profitieren die Regensburgerinnen und Regensburger auch heute in ganz besonderer Weise.

100 Jahre nach Gründung der Stadtbau-GmbH zählt Regensburg zu den wachstumsstärksten Städten in Deutschland. Knapp 169 000 Menschen leben jetzt in unserer Stadt, und der starke Zuzug, den wir in den vergangenen Jahren erlebt haben, wird trotz der noch nicht vollständig absehbaren Folgen der Corona-Pandemie und einer turbulenter gewordenen Weltwirtschaft vermutlich weiter anhalten. Damit bleibt auch der hohe Bedarf gerade an solchen Wohnungen bestehen, die sich Bürgerinnen und Bürger mit geringen und mittleren Einkommen leisten können.

Mit ihren mittlerweile fast 7200 Wohnungen, deren Mietpreise deutlich unter denen auf dem freien Markt liegen, leistet die Stadtbau einen wichtigen Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit in Regensburg. Sie bietet günstige Wohnungen an und ist ihren Mieterinnen und Mietern ein verlässlicher Partner. Mithilfe der Stadtbau will die Stadt Regensburg auch weiterhin dämpfend auf den Mietmarkt einwirken, der schon seit Jahren in weiten Teilen des privaten Baubereichs von erheblichen Steigerungen geprägt ist. Wir bauen die Bedeutung der Stadtbau als soziales Wohnbauunternehmen immer weiter aus und leisten damit einen wichtigen Beitrag dazu, dass in Regensburg noch mehr Wohnungen entstehen, die sich ein Großteil der Bürgerinnen und Bürger leisten kann.

Die Stadt setzt sich dafür ein, dass sich unsere Stadtbau auch in Zukunft gut entwickeln kann, zum Wohl unserer Bürgerinnen und Bürger.

Ihre Gertrud Maltz-Schwarzfischer

1921
BIS 1945

DIE GESELLSCHAFTER

An der Stadtbau-GmbH sind anfangs die Stadt Regensburg mit 55 Prozent sowie die Münchner Filiale der Deutschen Bank und die Bayerische Vereinsbank in Regensburg mit jeweils 22,5 Prozent beteiligt. Zwei Jahre später bekommt die Stadtbau eine vierte Gesellschafterin - die damalige Kreisgemeinde der Oberpfalz und von Regensburg. 1927 verkaufen die beiden beteiligten Banken ihre Anteile an die Stadt Regensburg. 1928 scheidet die Kreisgemeinde der Oberpfalz aus der Gesellschaft aus. Seither ist die Stadtbau im alleinigen Besitz der Stadt Regensburg.

Gründungsurkunde der Stadtbau-GmbH

Drei Jahre nach der Beendigung des Ersten Weltkriegs, im Jahr 1918, geht Deutschland durch schwere, unruhige Zeiten. Adolf Hitler wird zum Parteivorsitzenden der NSDAP gewählt.

Die Menschen leiden immens unter zunehmender Arbeitslosigkeit, Inflation und der immer drängender werdenden Wohnungsnot. So kommt es also auch in Regensburg dazu, dass sich immer mehr Menschen schwer damit tun, die Miete für ihre Wohnung zu bezahlen. Noch dazu wird das Angebot an Mietwohnungen knapp.

In Regensburg ergreift die Stadt die Initiative. Am 02. Mai 1921 wird der „Vertrag über Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ geschlossen. Ihr Auftrag: die „Durchführung von Bauten in Regensburg und Umgebung...“ Schon im Gründungsvertrag ist die Gemeinnützigkeit der Stadtbau-GmbH festgeschrieben. Noch im selben Jahr werden zwei Tochterunternehmen gegründet: Eine für Kleinwohnungsbauten und eine weitere für Um- und Neubauten. Die beiden Tochterunternehmen überleben nicht lange. Wegen der immer schlechter werdenden gesamtwirtschaftlichen Lage werden die Tochtergesellschaften 1922 aufgelöst.

ERSTE PROJEKTE UND
DIE STILLEGUNG AUS NOT

Obwohl kaum etwas besser, vieles aber immer schlechter wird, packt die junge Stadtbau ihre ersten Projekte an. Am Eisbuckel werden am 1. Juli 1922 acht Wärterwohnungen für die Heil- und Pflegeanstalt Karthaus-Prüll fertiggestellt. 1923 entstehen vier Kleinwohnungen für Kriegsinvaliden, in der Straubinger Straße wird ein großes Gebäude mit 60 Wohnungen bezugsfertig. Es folgen: 20 Einfamilienhäuser am Rosenweg, dem Damaschkeweg und an der Reiterstraße, vier kleine Einzelhäuser am Unterislinger Weg und zwei Doppelhäuser mit je zwei Wohnungen für Kriegsinvaliden an der Prinz-Rupprecht-Straße.

Unterdessen weitet die Stadtbau ihre Geschäftstätigkeiten aus. Zur Gesellschaft kommen hinzu: ein Steinbruch in Ebenwies, eine Ziegelei am Unterislinger Weg, eine Sand-

grube „mit Lastautobetrieb“ bei Irlmauth und eine namhafte Beteiligung an der Leichtsteinwerk Regensburg AG. Zudem wird die Stadtbau auch als Auftrags-Bauunternehmen aktiv - etwa beim Umbau des Lagerhauses St. Klara, beim Bau eines städtischen Lagerschuppens für die Hansa-Kompanie und eines Wohnhauses der Ziegelei wie auch für Privatleute, die Einfamilienhäuser und Wohnungsbauten in Auftrag geben. Weitere solcher Aufträge folgen, die Lage der Stadtbau hätte wahrlich schlechter sein können in dieser schwierigen Zeit.

1921

war die Gründung der auf Gemeinnützigkeit ausgelegten Stadtbau G.m.b.H. am 2. Mai kein Thema in den damals noch drei örtlichen Zeitungen. Im „Regensburger Anzeiger“ beispielsweise waren andere lokale Meldungen wichtiger, wie etwa jene in der Ausgabe vom 3. Mai 1921, dass „zwei Hundebesitzer ihrer Anmeldepflicht nicht nachgekommen sind und in eine Strafe von je 3 Mark genommen wurden.“

Dann aber schlagen doch die Folgen der anhaltenden Geldentwertung zu. Nachdem etliche Versuche scheitern, das Gesellschaftskapital zu erhöhen, um so die Inflation irgendwie auszugleichen, wird am 31. Dezember 1926 der Betrieb der Stadtbau-GmbH stillgelegt. Bis dahin sind unter der Federführung der Stadtbau insgesamt 367 neue Wohnungen entstanden, die meisten davon im Besitz der Stadt Regensburg. 61 Wohnungen wurden an private Käufer abgegeben. Bei der Stadtbau blieben nur 22 Gebäude, die im Wesentlichen gewerblich genutzt wurden.

DIE STADTBAU IM
NATIONALSOZIALISMUS

Dank eines Sonderprogramms, das 1930 aufgelegt wird, geht es mit der Stadtbau dann aber doch weiter, vorerst. Es werden Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 72 Wohnungen an der Haymo- und der Baumburgerstraße und am Auweg gebaut. Danach geschieht nichts mehr - bis 1936.

DIE GRÜNDUNG DER

STADTBAU IN UNRUHIGEN ZEITEN

1921
BIS 1945

Haymostraße • 1930 und heute



Alte Straubinger Straße • 1923 und heute



AUS DER BROSCHÜRE „30 JAHRE STADTBAU“

„In der Geschichte der Stadtbaugesellschaft bildet aber trotzdem der 1. Zeitabschnitt, der sich über die Jahre 1921 - 1926 erstreckt, eine entscheidende Periode, die trotz aller Inflationsnot und aller aus der allgemeinen Finanzmisere entstandenen Schwierigkeiten den Beweis erbrachte, dass mutiges Zugreifen und entschlossenes, zielbewußtes Handeln imstande sind, auch in schwersten Zeiten Großes zu schaffen..“

1933 kommen in Deutschland die Nationalsozialisten an die Macht. Adolf Hitler wird Reichskanzler, die NSDAP wird Staatspartei, es folgen die Gleichschaltung von Staat, Gesellschaft und Presse - und schon bald die Verfolgung und Vernichtung von Juden, Homosexuellen, Regimegegnern, Behinderten und vielen anderen.

1938 brennt nach einem Nazi-Anschlag die Synagoge am Brixener Hof nieder. In der Folgezeit werden Hunderte Regensburger Juden enteignet, beraubt, zur Flucht gezwungen, verschleppt und ermordet. Behinderte Menschen fallen den „Euthanasie“-Morden der Nazis zum Opfer. Politische Gegner verschwinden in Konzentrationslagern oder werden hingerichtet. Hunderte in der Stadt eingesetzte Zwangsarbeiter sterben.

In Regensburg herrscht in den ersten Jahren der Nazi-Diktatur große Wohnungsnot. Der Historiker und Buchautor („Stadt unterm Hakenkreuz“) Dr. Helmut Halter hat für die Broschüre zum 70-jährigen Bestehen der Stadtbau diese Zeit mit besonderem Blick auf die damaligen Wohnbau-Unternehmungen der Stadt und ihrer Wohnbaugesellschaft in einem Beitrag zusammengefasst. Eine besondere Rolle spielt darin der von den Nazis als Oberbürgermeister eingesetzte SS-Mann Otto Schottenheim. Er setzt bei der Bewältigung der Wohnungsnot zunächst nicht auf die Stadtbau, sondern verfolgt den Bau großangelegter

„nationalsozialistischer Mustersiedlungen“: die „Hermann-Göring-Siedlung“, die später in Ganghofersiedlung umbenannt wird und die nach Schottenheim benannte Siedlung, die heutige Konradsiedlung.

Schottenheims Siedlungspläne können jedoch nicht so schnell realisiert werden, wie er sich das offenbar vorstellt. Dabei braucht Regensburg nicht nur für seine angestammten Einwohner neue, erschwingliche Wohnungen, sondern auch für etwa 2000 Arbeiter und ihre Familien, die aus dem engeren und weiteren Umland für das neugebaute und später bei Luftangriffen zerstörte Werk der Bayerischen Flugzeugwerke A.G. im Westen der Stadt angeworben werden. „In dieser Lage“, so schreibt der Historiker Halter, „klagte nun das Wohnungsamt, es sei nicht mehr in der Lage, die verzweifelten Menschen noch länger zu vertragen, wenn nicht endlich der Bau von Volkswohnungen in Angriff genommen werde.“

1925

enthielten Mietverträge diese Bestimmung: „Das Halten von Hasen, Hühnern, Ziegen usw. im Hause, den dazugehörigen Nebenräumen, im Gartenanteil oder Hofraum ist ohne Genehmigung des Vermieters verboten.“

Schottenheim reaktiviert widerwillig die Stadtbau, die 1936 ihre Bautätigkeit wieder aufnimmt. Bis 1940 entstehen unter Leitung der Gesellschaft insgesamt **474 Mietwohnungen**, dazu in „Kleinsiedlerstellen“ weitere **187 Wohnungen**, die von Familien erworben werden. Nach 1940, bis zum Ende des Kriegs, kommt der gesamte Wohnungsbau in Regensburg nahezu zum Stillstand: Öffentlichen wie privaten Bauherrn fehlt es an Baumaterial und Facharbeitern. „Hinzu kamen“, schreibt Halter, „ab Mitte 1938 Kreditsperren, ausgelöst durch die Überhitzung des Kapitalmarkts, der von der Reichsregierung übermäßig zur Rüstungsfinanzierung beansprucht wurde.“



Reiterstraße • 1923/24 und heute



1921 BIS 1945



Rosenweg • 1923/24 und heute



Reiterstraße • 1923/24 und heute



Damaschkeweg • um 1923 und heute



1945 BIS 1970

In Regensburg sind bei Bombenangriffen deutlich weniger Schäden entstanden als in anderen größeren Städten. Und doch sind bei Kriegsende zahlreiche Wohnungen zerstört oder so stark beschädigt, dass sie unbewohnbar sind.

AUS DER BROSCHÜRE „60 JAHRE STADTBAU“
„Der 2. Weltkrieg hinterließ auch im Wohnungsbestand der Stadtbau G.m.b.H. seine Spuren. Beim Luftangriff auf Regensburg 1944 wurden 4 Gebäude mit 20 Wohnungen an der Guerickestraße 54, Walderdorffstraße 17a und Gumprechtstraße 1 und 4 total zerstört, 48 Wohnungen an der Walderdorff-, Gumprecht- und Guerickestraße zum Teil so stark beschädigt, daß die Hälfte dieser Wohnungen erst 1946 wieder bewohnbar gemacht werden konnten.“



Kurt-Schumacher-Straße • heute



Schmellerstraße • 1967



Konradsiedlung „Stadtbau-Stadt“ • ab 1960

Dieser kleine Ausschnitt umreißt in wenigen Sätzen die Lage, mit der die Stadtbau damals zurecht kommen muss. 1946, ein Jahr nach Ende des Zweiten Weltkriegs, ist die Gesellschaft 25 Jahre alt geworden, aber es gibt „wenig Anlass zum festlichen Feiern“, wie es in der Broschüre rückblickend heißt.

Es dauert dann aber nicht lange, bis eine Zeit anbricht, die damals die „Wirtschaftswunderjahre“ genannt werden. Industrie, Handel, Gewerbe und Beschäftigung kommen kräftig in Gang, auch in Regensburg. Für die Stadtbau bedeutet dies einen Aufschwung, der bis dahin beispiellos ist. Das hat auch mit dem Zustand vieler Wohnungen in der Altstadt zu tun. In den alten und baulich oft vernachlässigten Häusern leben die Menschen beengt und unter sehr bescheidenen Verhältnissen. Zentralheizung? Warmwasser? Eigenes Bad und Toilette? Gibt es meistens nicht. Holz- und Kohleöfen, zugige Fenster, ein Wasserhahn mit Becken im Treppenhaus, Klos auf der Etage, das Bett in der Wohnküche - das muss reichen.

Mit dem allmählich steigenden Wohlstand wachsen die Ansprüche der Regensburgerinnen und Regensburger. Das Wohnen in den heruntergekommenen Häusern der Altstadt wird immer unbeliebter. Neue, moderne Wohnungen sind gefragt.

BAUEN, BAUEN, BAUEN

Vier vollautomatische, mit Öl betriebene Heizkessel sorgen in der "Stadtbau-Stadt" für warme Heizungen und Warmwasser. Damals neuartige Zähler halten in den Wohnungen den Verbrauch fest. Auf alten Fotos ist zu sehen, wie sich vor allem die Bewohnerinnen über gemeinschaftliche, moderne Waschmaschinen und große Gerätschaften zum Mangeln freuten. Mangeln? So nennt man damals Walzenmaschinen, mit denen man bevorzugt große Wäschestücke bügelt.

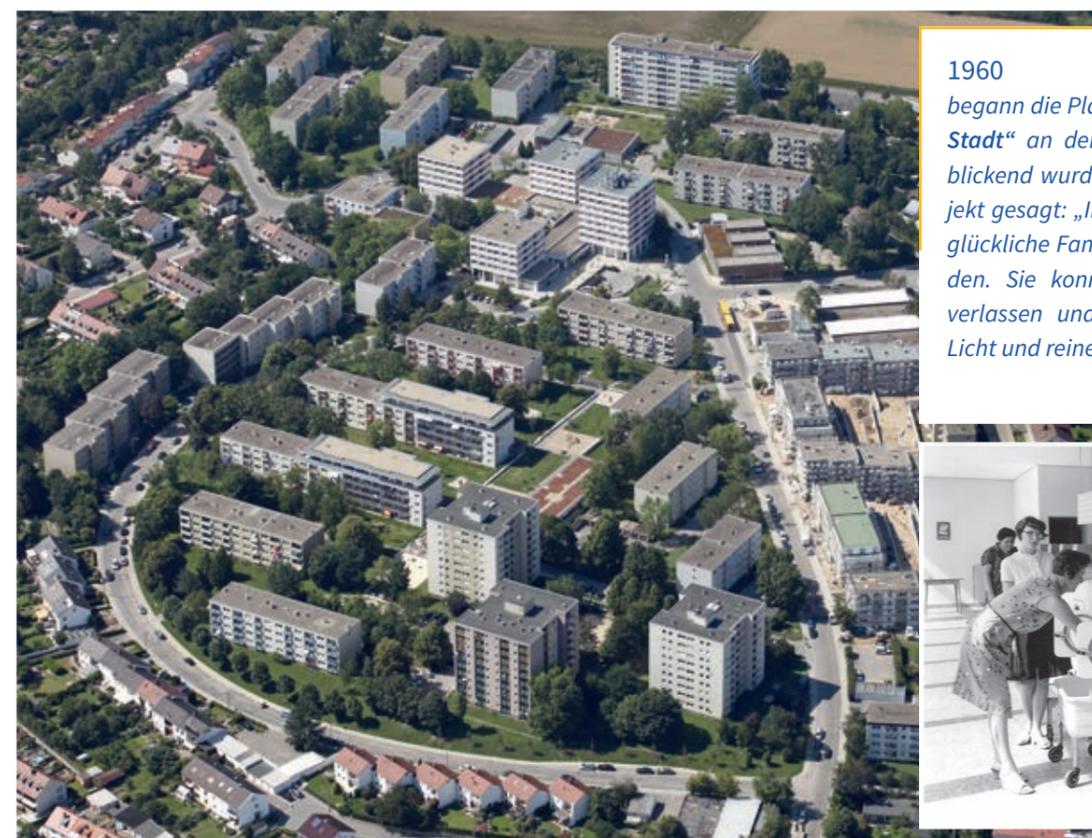
“MIETER AUS ALLEN BEVÖLKERUNGSKREISEN“

Großen Wert legen die Verantwortlichen der Stadtbau darauf, dass in die 33 Millionen D-Mark teure neue „Trabantenstadt“ an der Chamer Straße „Mieter aus allen Bevölkerungskreisen“ einziehen können: kinderreiche Familien,

Senioren, junge Ehepaare, Spätaussiedler, aus der Altstadt Wegziehende, Menschen mit Behinderung und Familien, die wegen neuer Brückenbauten ihr altes Zuhause verlassen müssen.

Weitere große Wohnbauprojekte der Stadtbau liegen an der Altdorferstraße, der Humboldtstraße, der Adalbert-Stifter- und der Vitusstraße, an der Alfons-Bayerer-Straße und im Bereich der Schmeller- und Görresstraße wie auch am Roter-Brach-Weg und der Kurt-Schumacher-Straße. Auch in Weichs wird im großen Stil neu gebaut.

In den vielen Jahren des Aufbaus und wirtschaftlichen Aufschwungs, zwischen 1948 und 1971, errichtet die Stadtbau insgesamt rund **4300 Wohnungen**, knapp **160 Gewerbeeinheiten** und etwa **800 Garagen**.



Konradsiedlung „Stadtbau-Stadt“ • moderner Waschsalon 1960 • heute

1960

begann die Planung für die „Stadtbau-Stadt“ an der Chamer Straße. Rückblickend wurde zu diesem großen Projekt gesagt: „In 822 Wohnungen haben glückliche Familien ein Zuhause gefunden. Sie konnten finstere Hinterhöfe verlassen und genießen jetzt Sonne, Licht und reine Luft in reichem Maß.“





Alfons-Bayerer-Straße • 1966/67 und heute • 2021 wurde mit umfangreichen Modernisierungsarbeiten begonnen

1945 BIS 1970

BAUEN, BAUEN, BAUEN



1967

Mit dem Beginn der Sanierung der Regensburger Altstadt wurde die Stadtbau zum Sanierungsträger der Stadt bestellt. Dazu gibt es folgende Aufzeichnung: „Als eines der größten Probleme stellte sich die Bodenbeschaffenheit dar. Bis 3 m war überwiegend Kies, danach und dazwischen Schluff und bei 6-8 m Grünsandstein, dies war auch der Grund dafür, daß im ersten und größeren Bauabschnitt Am Weinmarkt ein Turm eingestürzt ist.“



Engelberggasse • vor und nach der Sanierung



Altdorferstraße • 1962/63 und heute



Rote-Löwen-Straße • vor und nach der Sanierung

1970 BIS 1995



Am Römling • vor und nach der Sanierung

DIE ALTSTADT BEGINNT ZU BLÜHEN

AUS „75 JAHRE STADTBAU“

„Mit den 70er Jahren begann für den Wohnungsbau in Regensburg eine besonders interessante Phase: die Rückbesinnung auf die Altstadt, auf die historischen Gebäude, auf das unvergleichliche Ambiente, auf die Urbanität in ihrer reinsten und unverfälschtesten Form.“

Auch die Stadtbau-GmbH Regensburg konzentrierte die Tätigkeit immer stärker auf die Altstadt; die Sanierung alter Bausubstanz, die Freilegung von verbauten Innenhöfen, die Modernisierung verbrauchter, lichtloser, ungesunder und unhygienischer Wohnungen wurde immer mehr zum Gegenstand der Überlegungen und Planungen.“



Am Weinmarkt • heute

Wer heute durch die noch immer mittelalterlich geprägte Regensburger Altstadt schlendert, die seit 2006 zum Weltkulturerbe gehört, kann sich kaum vorstellen, in welchem erbarmungswürdigen Zustand das bauliche Herz der Stadt vor gut fünf, sechs Jahrzehnten noch war. Von den Fassaden vieler alter Wohnhäuser war der Putz geplatzt, innen sah es nicht besser aus: ausgetretene Stiegen in den Treppenhäusern, muffige, dunkle Räume, katastrophale sanitäre Einrichtungen, geheizt wurde oft noch mit Holz und Kohle, es zog durch Fenster und Türen.

Es ist ein großes Glück für die Altstadt, dass bei den Bombenangriffen auf Regensburg in den letzten Jahren des Zweiten Weltkriegs nur wenige Gebäude im Stadtzentrum getroffen worden waren. Doch in den zwei Jahrzehnten danach kommen Sanierung und Modernisierung der alten Bausubstanz nur allmählich in Gang.

Immerhin arbeitet die Stadt Regensburg schon seit Mitte der 1950er Jahre - damals als erste Stadt in Bayern - an der Sanierung ihrer historischen Altstadt, finanziell unterstützt von Bund und Freistaat Bayern. Eine besondere Rolle kommt der Stadtbau zu. Im Jahr 1967 wird sie von der Stadt Regensburg zur Sanierungsträgerin bestellt. Die damalige staatliche Förderung sieht allerdings keinen



Salzstadel • heute

1972

stimmt der Stadtrat für ein besonderes Projekt der Stadtbau: in Königswiesen-Nord kann die Gesellschaft mit dem Bau zweier Hochhäuser mit 16 Geschossen beginnen. Sie waren damals die höchsten Wohnblöcke in Regensburg und boten Platz für 73 und 87 Eigentumswohnungen.



Am Römling • Treppenhaus

DIE ALTSTADT BEGINNT ZU BLÜHEN

Ausgleich für den finanziellen Mehraufwand vor, der bei der Wiederherstellung oft vieler hundert Jahre alter Häuser zwangsläufig entsteht. Hinzu kommt, dass die Stadt Regensburg seinerzeit finanziell alles andere als gut gestellt ist.

AUS „75 JAHRE STADTBAU“

„Kein Wunder also, dass die Altstadtsanierung auf kleiner Flamme vor sich hin köchelte und daß sich kein einziger privater Investor fand, es sei denn, man hätte ihm einen Abbruch mit anschließendem wirtschaftlicheren (und größeren) Neubau gestattet.“

Das ändert sich Anfang 1971 mit dem Städtebauförderungsgesetz, mit dem bayerischen Landesdenkmalchutzgesetz, das 1973 in Kraft tritt und mit steuerlichen Anreizen ab 1974. In der Summe all dieser Regelungen wird es für Hauseigentümer und Investoren dank Steuererleichterungen und öffentlicher Zuschüsse wesentlich interessanter, die vom Verfall bedrohten Häuser aufwendig und denkmalgerecht instandzusetzen.

HARTES RINGEN UM JEDE SANIERUNG

Die Sanierung der Regensburger Altstadt wird in der ersten Hälfte der 1970er Jahre noch allein von der Stadtbau getragen. Erst ab 1975 engagieren sich auch Privatleute und Kapitalgeber bei der Instandsetzung von Altstadt-Häusern. Begleitet wird die in Schwung kommende Altstadtsanierung schon in ihren ersten Jahren von teils heftigen Debatten darüber, ob oder wie weit bei der Modernisierung der alten Gebäude in die historische Bausubstanz eingegriffen werden darf. Ein Sanierungsbeirat soll die Gegensätze - sorgsame Erhaltung alter Substanz oder Schaffen moderner, kostengünstiger Wohnungen in den alten Häusern - zu überbrücken helfen. In dem Beirat, der allerdings nur wenige Jahre lang besteht, sind neben engagierten Bürgerinnen und Bürgern die Stadt Regensburg, die Stadtbau, die Regierung der Oberpfalz und die Denkmalpflege vertreten. In diesem Gremium wird hart um jedes Sanierungsobjekt gerungen.

Hinzu kommen Pläne, einen Teil der Altstadt mit immensen Eingriffen autogerecht umzubauen. Entlang des Südufers der innerstädtischen Donau soll für eine breite Straße eine Schneise geschlagen werden. Einige alte Häuser fallen, dann wird dieser Plan aufgrund heftiger Widerstände aufgegeben.

VOM SALZSTADEL BIS ZUM RÖMLING

Bei der Jahrzehnte dauernden Sanierung der Altstadt kommt der Stadtbau eine besondere Rolle zu. Die Gesellschaft setzt zahlreiche Gebäude im alten Stadtzentrum instand, darunter die „Alte Münz“ am **Fischmarkt** sowie Häuser **Am Schulbergl**, in der **Engelburgergasse**, **Am Vaulschink**, in der **Fidelgasse**, der **Rote-Löwen-Straße**, **Am Römling**, in der **St. -Albans-Gasse** und in der **Westnerwacht**.

Zudem übernimmt die Stadtbau die Instandsetzung und den Umbau zweier großer ehemaliger Lagerhäuser am südlichen Kopf der Steinernen Brücke: Der Amberger Stadel wird zu einem Studentenwohnheim. Und der Salzstadel beherbergt nach der Sanierung kleinere und größere Tagungsräume, eine Gastronomie und inzwischen auch das Welterbe-Infozentrum der Stadt.

Im Zuge der Altstadtsanierung stellt die Stadtbau nicht nur alte Gebäude wieder her. Ihre Aufgabe ist es zudem, für eine sozialverträgliche Altstadtsanierung zu sorgen. Für die Sanierung von Privatgebäuden müssen viele Mieter - meist alte, gebrechliche Leute, Studierende oder junge Familien - ihre alte Wohnung zeitweilig oder auf Dauer verlassen. Hier hilft die Stadtbau mit Beratungsangeboten und mit Ersatzwohnungen in bereits sanierten Altstadtgebäuden oder in Neubauten. Stadt und Stadtbau wollen dafür sorgen, dass in der Altstadt möglichst alle Bevölkerungsschichten wohnen können, mit einer breiten Streuung von Alter und Einkommen.

Unterdessen steigt in Regensburg weiter die Nachfrage nach neuem, günstigem Wohnraum. Laut dem städtischem Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen stehen 1988 einer Nachfrage nach etwa 2000 Wohnungen nur 1000 vermittelbare Wohnungen gegenüber.

1970
BIS 1995



Fischmarkt • vor und nach der Sanierung



Baumhackergasse/Silberne-Kranz-Gasse • vor und nach der Sanierung



Untere Bachgasse • heute

1970 BIS 1995

1988

kam es zu einer ungewohnten Entwicklung: Da der Wohnungsmarkt weitgehend gesättigt war, gab es zunehmend leerstehende Wohnungen, auch in Regensburg, wo beispielsweise in Königswiesen-Nord 37 große Wohnungen in Hochhäusern nicht vermietet werden konnten. Es gab sogar Überlegungen, Stockwerke abzutragen. Dann aber kam die deutsche Wiedervereinigung. Mit dem Zuzug von ehemaligen DDR-Bürgern - und auch durch das Wachsen der Regensburger Wirtschaft - stieg die Nachfrage nach Wohnungen deutlich an. Insbesondere preiswerte Wohnungen der Stadtbau waren gefragt.



1995 BIS 2020



Kriemhildstraße • 1950 und heute



Silberne-Kranz-Gasse • heute



Augsburger Straße • 1950 und heute

1995 BIS 2020

MIT DEM WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLG DER STADT

Die Mitte der 90er Jahre ist davon geprägt, dass die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen zwar nicht mehr so hoch ist wie noch einige Jahre zuvor, aber dennoch wird weiter günstiger Wohnraum gesucht. Das hat in Regensburg im Wesentlichen zwei Gründe: Nach wie vor lassen sich Aussiedler in der Stadt nieder. Und zudem setzt ein Trend ein, der den Wohnungsmarkt für lange Zeit prägt: Es gibt immer mehr Ein-Personenhaushalte. Regensburg gehört schon in den 2010er Jahren zu den deutschen Städten mit den meisten Single-Haushalten. 2020 beispielsweise beträgt der Anteil der Regensburger Haushalte, in denen nur eine Person lebt, 57,3 Prozent.

Auf die innerhalb weniger Jahre mal nach oben, mal leicht nach unten gehende Nachfrage nach günstigen Wohnungen reagiert die Stadtbau mit einer „Verstetigung“ ihrer Planungen. Wo es der städtischen Gesellschaft möglich ist, erwirbt sie Baugrundstücke wie etwa auf dem Areal der ehemaligen Raffler-Kaserne, oder nutzt eigene Grundstücke zur Nachverdichtung, beispielsweise in der **Konradsiedlung**. Zudem beteiligt sich die Stadtbau an der Entwicklungsmaßnahme **Burgweinting-Mitte**.

1995

muss sich die Stadtbau neben dem Bau neuer Miet- und Eigentumswohnungen und der Altstadtsanierung um ein weiteres Aufgabenfeld kümmern: Immer mehr Gebäude aus dem eigenen Bestand sind derart in die Jahre gekommen, dass sie modernisiert werden müssen. Das kostet viel Geld. Der Stadtbau gelingt es aber, die Mieten weiterhin vergleichsweise günstig zu halten.

Bei ihren Projekten zeigt sich die Stadtbau offen für neue Ansätze des Bauens: Es entstehen Wohnungen in Holzbauweise, andere neue Wohnungen werden im Rahmen des Programms „kosten- und flächensparendes Bauen“ errichtet. Auch an Menschen mit Behinderung wird gedacht: Zwischen der **Rote-Löwen-Straße** und der **Fidelgasse** entstehen 33 barrierefreie Wohnungen, ergänzt durch eine Reihe sozialer Einrichtungen. Und sie bereitet

sich darauf vor, dass viele ihrer Wohnungen aus den 60er Jahren in absehbarer Zeit renovierungsbedürftig sein werden.

Dabei verfolgt die Stadtbau immer das Ziel, dass Modernisierung und niedrige Mieten sich nicht gegenseitig ausschließen müssen.

PROJEKT „SOZIALE STADT HUMBOLDTSTRASSE“

Eng eingebunden ist die Stadtbau in das im Jahr 1999 begonnene Städtebauförderungsprojekt „**Soziale Stadt Humboldtstraße**“. In diesem Viertel besitzt die Stadtbau rund 400 Wohnungen, die teils aus den 1950er und 1960er Jahren stammen und im Rahmen des Projekts saniert wurden. Dabei wird darauf geachtet, dass die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst in ihrem Viertel bleiben können. Zudem bietet die Stadt im Rahmen des Modells vor allem sozial Benachteiligten und Menschen in schwierigen Lebenssituationen Unterstützung an. Ein grundlegendes Anliegen des Projekts ist es zudem, den Gemeinsinn im Viertel zu stärken.

MIT NEUBAUTEN DER MIETPREISSTEIGERUNG ENTGEGENWIRKEN

Grundsätzlich sind die ersten beiden Jahrzehnte des neuen Jahrtausends in Regensburg von einem enormen wirtschaftlichen Aufschwung, von einer deutlichen Zunahme der Zahl an Studierenden und auch vom Eintreffen von Asylsuchenden insbesondere aus dem Kriegsland Syrien geprägt. Hinzu kommt, dass viele Unternehmen in der Stadt mit attraktiven Jobangeboten zahlreiche Fachkräfte in die Stadt ziehen.

Für den Wohnungsmarkt der Stadt bedeutet dies stetig steigende Preise. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen nimmt deutlich zu. Um diese Entwicklung abzumildern, setzt die Stadtbau, wo immer es ihr möglich ist,

STEIGEN DIE MIETPREISE

auf Neubauten. In der **Konradsiedlung**, beispielsweise, werden alte Gebäude aus den 60er Jahren abgebrochen - an ihrer Stelle entstehen 88 neue Mietwohnungen mit Tiefgarage. Ganz ähnliche Projekte setzt die Stadtbau an der **Altdorferstraße** und an der **Adalbert-Stifter-Straße** um: Auch dort werden alte Häuser abgerissen und durch neue ersetzt, in denen dann deutlich mehr Wohnungen als bisher angeboten werden können. Eines der größten Neubau-Projekte Ende der 2010er Jahre entsteht auf dem Gelände der **ehemaligen Nibelungenkaserne**: Dort errichtet die Stadtbau für 64 Millionen Euro insgesamt 303 Wohnungen. 227 neue Wohnungen werden im Stadtkosten, an der **Daimlerstraße**, fertiggestellt. Auch auf dem Gelände der **ehemaligen Zuckerfabrik**, an der **Pommernstraße** und an der **Schlesierstraße** engagiert sich die Stadtbau mit dem Neubau von insgesamt rund 80 Wohnungen und fünf Reihenhäusern.

Zwischen 2013 und 2020 steigt die Zahl der Stadtbau-Wohnungen **von 6544 auf rund 7200**.

Die durchschnittliche Stadtbau-Wohnungsmiete erhöht sich in diesen Jahren von 5,68 Euro auf etwa sieben Euro. Damit liegt die Stadtbau-Durchschnittsmiete deutlich unter den Mieten, die auf dem freien Wohnungsmarkt verlangt werden.

Die 2010er Jahre

sind geprägt durch zahlreiche große Neubauquartiere der Stadtbau. Auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne errichtet die Stadtbau für 64 Millionen Euro insgesamt 303 Wohnungen. 227 neue Wohnungen werden an der Daimlerstraße fertiggestellt. Auch auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik und an der Pommernstraße engagiert sich die Stadtbau mit dem Neubau von insgesamt rund 80 Wohnungen und fünf Reihenhäusern.

AUS „75 JAHRE STADTBAU“

„Wir haben die schwierige, manchmal undankbare, aber reizvolle Aufgabe, gerade den Bevölkerungsteilen zu helfen, die aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, sich den gewünschten Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten.“



Erbprinz-Franz-Josef-Straße • heute



Pommernstraße • heute



Lore-Kullmer-Straße • heute

1995
BIS 2020



Prinz-Ludwig-Straße • heute

1996

führt die Stadt ein Modell ein, das „nicht so gut situierten Menschen“ zu Wohneigentum verhilft: den Mietkauf. Diese Wohnungen werden zunächst gemietet und gehen dann in das Eigentum des Mietkäufers über. Die Stadt legt für diese Wohnungen von vornherein einen festen Kaufpreis fest, von dem letztlich die Mietzahlungen abgezogen werden. Stadt und Land fördern diese Maßnahme.

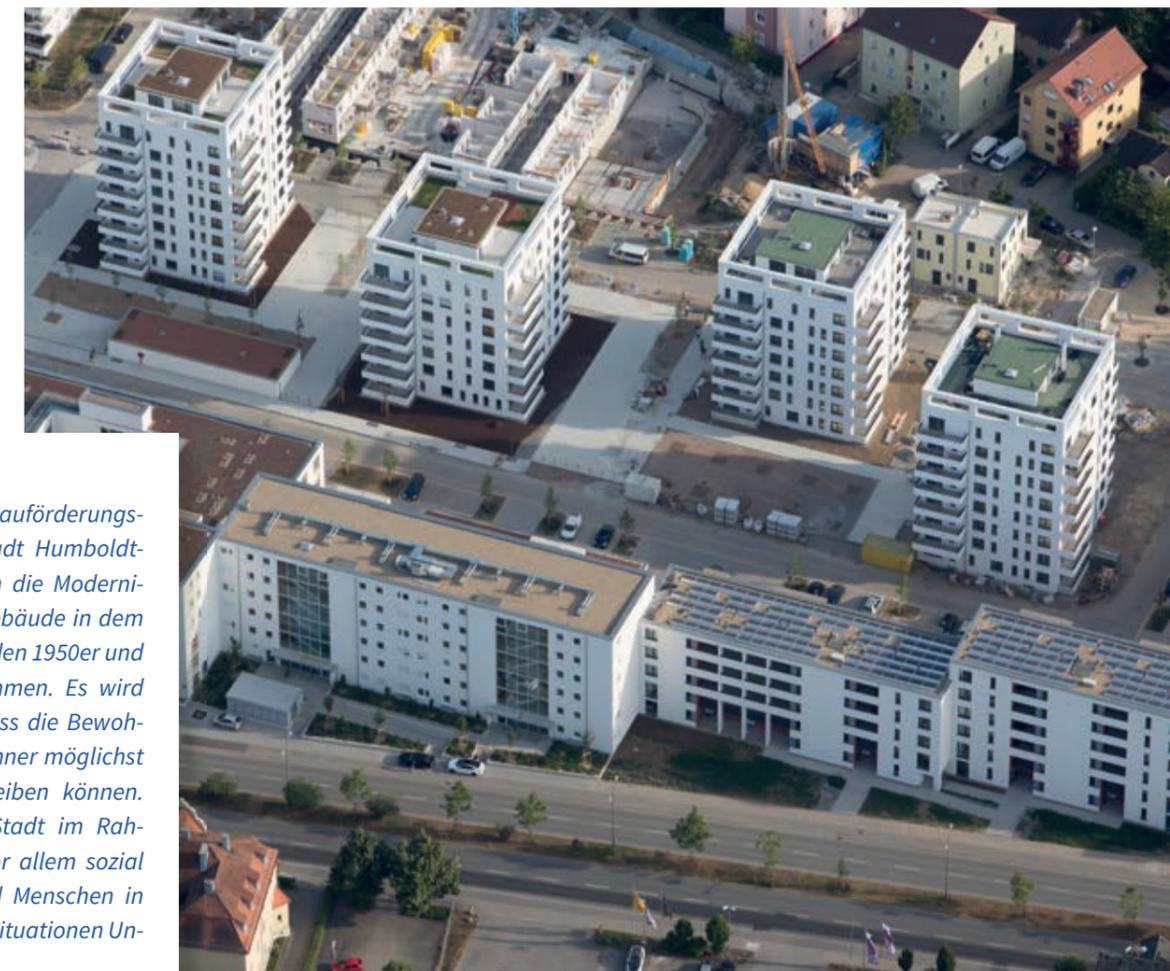


Humboldtstraße • heute



1999

beginnt das Städtebauförderungsprojekt „Soziale Stadt Humboldtstraße“. Es geht um die Modernisierung der alten Gebäude in dem Viertel, die teils aus den 1950er und 1960er Jahren stammen. Es wird darauf geachtet, dass die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst in ihrem Viertel bleiben können. Zudem bietet die Stadt im Rahmen des Modells vor allem sozial Benachteiligten und Menschen in schwierigen Lebenssituationen Unterstützung an.



Straubinger Straße • heute

ZUKÜNFTIGE PROJEKTE DER STADTBAU-GMBH

Adalbert-Stifter-Straße Alemannenstraße Alfons-Auer-Straße
 Alfons-Bayerer-Straße Altdorferstraße Alte Straubinger Straße Altmannstraße
 Am Flachlberg Am Römling Am Sallerner Berg Am Schulbergl Am Weinmarkt
 Amberger Straße Argonnenstraße Augsburg Str. Auweg Baumburgerstraße
 Baumhackergasse Berliner Straße Beskidenstraße Blumenstraße
 Brandenburger Straße Brandlberger Straße Carl-Thiel-Straße Daimlerstraße
 Dalbergstraße Damaschkeweg Dietrich-Bonhoeffer-Str. Dolomitenstraße
 Dr.-Johann-Maier-Straße Ehrenfelsstraße Engelburgergasse Erbprinz-Franz-Joseph-Straße
 Fidelgasse Fischmarkt Flandernstraße Friedrich-Ebert-Straße Friedrich-Viehbacher-Allee
 Fuchsgäßchen Furtmayrstraße Gnesener Straße Görresstraße Greflingerstraße
 Guerickestraße Gumprechtstraße Haymostraße Hermann-Geib-Straße Holzgartenstraße
 Humboldtstraße Hunsrückstraße Isarstraße Jannerstraße Johanna-Dachs-Straße
 Kapuzinergasse Käthe-Kollwitz-Straße Keplerstraße Klenzestraße Kriemhildstraße
 Kurt-Schumacher-Straße Landshuter Straße Langer Weg Lerchenfeldstraße Lilienthalstraße
 Lise-Meitner-Weg Lore-Kullmer-Straße Metgebergasse Neufferstraße Neumannstraße
 Nibelungenstraße Obertraublinger Straße Ostpreußenstraße Plato-Wild-Straße
 Pommernstraße Prinz-Ludwig-Straße Prinz-Rupprecht-Straße Prüfeninger Straße
 Regerstraße Reichsstraße Reiterstraße Rennerstraße Rosenweg Rote-Löwen-Straße
 Rudolf-Schlichtinger-Straße Runtingerstraße Schlesierstraße Schmellerstraße
 Schwabelweiser Weg Siegfriedstraße Silberne-Kranz-Gasse St.-Albans-Gasse
 Straubinger Straße Straßburger Straße Theodor-Storm-Straße Thomas-Ried-Straße
 Untere Bachgasse Vilsstraße Vitusstraße Vor der Grieb Walderdorffstraße
 Weingasse Wollwürgergasse Xaver-Fuhr-Straße Yorckstraße Adalbert-Stifter-Straße
 Alemannenstraße Alfons-Auer-Straße Alfons-Bayerer-Straße Altdorferstraße
 Alte Straubinger Straße Altmannstraße Am Flachlberg Am Römling Am Sallerner Berg
 Am Schulbergl Am Weinmarkt Amberger Straße Argonnenstraße Augsburg Str.
 Auweg Baumburgerstraße Baumhackergasse Berliner Straße Beskidenstraße
 Blumenstraße Brandenburger Straße Brandlberger Straße Carl-Thiel-Straße
 Daimlerstraße Dalbergstraße Damaschkeweg Dietrich-Bonhoeffer-Str. Dolomitenstraße
 Dr.-Johann-Maier-Straße Ehrenfelsstraße Engelburgergasse Erbprinz-Franz-Joseph-Straße
 Fidelgasse Fischmarkt Flandernstraße Friedrich-Ebert-Straße Friedrich-Viehbacher-Allee
 Fuchsgäßchen Furtmayrstraße Gnesener Straße Görresstraße Greflingerstraße
 Guerickestraße Gumprechtstraße Haymostraße Hermann-Geib-Straße Holzgartenstraße
 Humboldtstraße Hunsrückstraße Isarstraße Jannerstraße Johanna-Dachs-Straße
 Kapuzinergasse Käthe-Kollwitz-Straße Keplerstraße Klenzestraße Kriemhildstraße
 Kurt-Schumacher-Straße Landshuter Straße Langer Weg Lerchenfeldstraße Lilienthalstraße
 Lise-Meitner-Weg Lore-Kullmer-Straße Metgebergasse Neufferstraße Neumannstraße
 Nibelungenstraße Obertraublinger Straße Ostpreußenstraße Plato-Wild-Straße
 Pommernstraße Prinz-Ludwig-Straße Prinz-Rupprecht-Straße Prüfeninger Straße
 Regerstraße Reichsstraße Reiterstraße Rennerstraße Rosenweg Rote-Löwen-Straße
 Rudolf-Schlichtinger-Straße Runtingerstraße Schlesierstraße Schmellerstraße
 Schwabelweiser Weg Siegfriedstraße Silberne-Kranz-Gasse St.-Albans-Gasse
 Straubinger Straße Straßburger Straße Theodor-Storm-Straße Thomas-Ried-Straße
 Untere Bachgasse Vilsstraße Vitusstraße Vor der Grieb Walderdorffstraße
 Weingasse Wollwürgergasse Xaver-Fuhr-Straße Yorckstraße

Bis 2026
 plant die Stadtbau den Bau von 1000 zusätzlichen Wohnungen. Das größte dieser Projekte entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne, wo die Stadtbau rund 600 Wohnungen errichten will, die Maßstäbe für energiesparendes, umweltverträgliches Bauen setzen sollen - etwa mit dem großangelegten Einsatz von Holz als Baumaterial und der Gewinnung von Strom und Heizenergie aus Solarkraft. Auch bei Gebäudesanierungen setzt die Stadtbau verstärkt auf erneuerbare Energien und ökologische Baumaterialien.



Altdorferstraße
 70 Wohnungen
 Neubau



Berliner Straße
 70 Wohnungen
 Neubau



Guerickestraße
 84 Wohnungen
 Neubau



Alfons-Bayerer-Straße
 98 Wohnungen
 Neubau + Modernisierung
 Tiefgarage



Prinz-Leopold-Kaserne
 600 Wohnungen
 Neubau
 Kita + Seniorenpflege +
 Gastronomie + Gewerbe



**Plato-Wild-/
 Daimlerstraße**
 23 Wohnungen
 Neubau



Vitusstraße
 30 Wohnungen
 Neubau

PRINZ-LEOPOLD-KASERNE

600 Neubau Wohnungen
mit Kita + Seniorenpflege +
Gastronomie + Gewerbe

Auf der letzten großen Konversionsfläche im Stadtgebiet, dem Areal der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne, soll in größerem Umfang vielfältiger und bezahlbarer Wohnraum auf stadteigenen Flächen entwickelt werden.

In einem ersten Schritt wurde als Zentrale Grundlage für die Entwicklung der Prinz-Leopold-Kaserne das am 25. Juli 2019 beschlossene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (kurz: ISEK) „Innerer Südosten Regensburg“ bestätigt. Das Gebiet ist nun Teil des Förderprogramms „Soziale Stadt“.

In einem zweiten Schritt wurde 2020 ein Ideenwettbewerb ausgelobt, der als Grundlage für die Nachfolgenutzung der Prinz-Leopold- / Pionier-Kaserne und der angrenzenden Areale dient. Der städtebauliche Wettbewerb, der die Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans liefert, erstreckte sich vom 5. März 2020 bis zum 19. Juni 2020. Gewonnen hat der Entwurf von „ISSS research | architecture | urbanism“.

In diesem Entwurf fügen sich die Neubauten sensibel in die Umgebung ein und es wird vielfältiger Mehrwert für die zukünftigen Bewohner:innen und die angrenzenden Nachbarschaften geschaffen. Das Herzstück des Entwurfs ist ein großzügiger Park als grüne Mitte im neuen Quartier und zentraler Erholungsraum für das gesamte Kasernenviertel.

- GRÜNER STADTTEIL

Es wird ein bedeutender Anteil von Grünflächen geschaffen, zusätzlich entsteht ein fußgänger- und fahrradfreundliches Viertel, es wird weitgehend autofrei sein sowie Klima- und Ressourcenschutz besonders berücksichtigen.

- SOZIALER STADTTEIL

Eine generationenübergreifende Nutzung sowie Verknüpfung der Funktionen Wohnen - Arbeiten - Freizeit und die soziale Integration und Vernetzung der vielschichtigen Bevölkerung sind wichtiger Bestandteil.

- INNOVATIVER STADTTEIL

Eine große Herausforderung sind die Entwicklung innovativer Ideen, insbesondere zur Energieversorgung und Mobilität, Anwendung neuer Technologien (smart, vernetzt, digital) und flexible und funktionale Wohn- und Gewerbebauten.

Quelle: Stadt Regensburg Beschlussvorlage, öffentlich 02.04.2019



Siegerentwurf städtebaulicher Wettbewerb

KONRADSIEDLUNG

Machbarkeitsstudie als Grundlage für Modernisierungen und Maßnahmen zur positiven Gestaltung und Entwicklung des gesamten Quartiers

Die Konradsiedlung wurde in der Zeit des Nationalsozialismus errichtet. Ab den 1960er-Jahren entstand zur Linderung der Wohnungsnot angrenzend an die Konradsiedlung die "Stadtbau-Stadt" im Nordosten von Regensburg.

In den letzten Jahren mussten aufgrund des Baualters bereits viele Anlagen der Stadtbau saniert, modernisiert oder erneuert werden. Gerade die Sanierung von Siedlungen aus den 60er-Jahren gewinnt aktuell in der gesamten Republik an Bedeutung. Parallel dazu erfährt die Architektur aus dieser Zeit wieder Anerkennung und verliert ihr negatives Image der letzten Jahrzehnte. Es wird erkannt, dass viele der Anlagen aus dieser Zeit nicht nur architektonische Qualität sondern auch ganz besondere Freiraumqualität besitzen. Diese Qualitäten sollen berücksichtig

erhalten oder bei Bedarf modernisiert werden. In einer Machbarkeitsstudie, erstellt im November 2020, wurde ein Leitbild für die langfristige Entwicklung der Liegenschaften im gesamten Quartier der Konradsiedlung erarbeitet und Realisierungsschritte zur Umsetzung für die Stadtbau aufgezeigt. Die Stadtbau verfolgt die Strategie, das Quartier der Konradsiedlung für die zukünftigen Anforderungen unter ökologischer und sozialer Ausrichtung zu entwickeln. Dabei geht es nicht nur um die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch die soziale und gewerbliche Infrastruktur stehen im Fokus.

Ziele für die langfristige Entwicklung in der Konradsiedlung:

- ERHALT UND ERHÖHUNG DER WOHN- UND LEBENSQUALITÄT
- GUTE INFRASTRUKTUR
- VERBESSERUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT IN DEN FREIRÄUMEN UND VERBESSERUNG DER GRÜNVERSORGUNG
- KLIMASCHUTZ UND ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL
- TECHNISCHE ERNEUERUNGEN
- STÄRKUNG DER IDENTITÄT IM QUARTIER



Konradsiedlung

„WIR HABEN ALS STADTBAU IMMER WEIL WIR GÜNSTIGE WOHNUNGEN



Gespräch mit Götz Keßler
Geschäftsführer der Stadtbau-GmbH

„ICH HABE RESPEKT VOR DER LEISTUNG DERER, DIE DAS VOR MIR 98 JAHRE LANG GEMACHT HABEN.“

Herr Keßler, wenn Sie zurückblicken auf 100 Jahre Stadtbau - was hat sich nach Ihrer Einschätzung seither nicht geändert?

Die Stadtbau folgte immer einer großen Leitlinie: Die Menschen in Regensburg mit qualitativ gutem und möglichst günstigem Wohnraum zu versorgen. Über ein Jahrhundert hinweg haben die Verantwortlichen bei der Stadtbau die Rahmenbedingungen ihrer jeweiligen Zeit berücksichtigt. Zuerst ging es darum, in den wirtschaftlich sehr schweren Zeiten der 1920er Jahre und dann nach dem Zweiten Weltkrieg möglichst schnell möglichst viele günstige Neubauwohnungen zu schaffen. Ab den 1960er Jahren wurde die Altstadtsanierung zu einer der ganz großen Aufgaben der Stadtbau, wobei parallel dazu weiter viele Neubauten entstanden, die zunächst sehr oft unter dem Leitbild von der autogerechten Stadt geplant wurden. Meine Vorgänger haben, jeder in seiner Zeit, die richtigen Antworten gefunden, mit Weitblick und verantwortungsvollem Handeln. Ich habe Respekt vor der Leistung derer, die das vor mir 98 Jahre lang gemacht haben.

Die Stadtbau ist seit Anbeginn ein kommunales, sozial ausgerichtetes Wohnbauunternehmen. Es soll die Menschen in Regensburg mit möglichst preisgünstigen Wohnungen versorgen, es darf aber keine Verluste machen, und es ist dazu verpflichtet, eine angemessene Rendite zu erwirtschaften. Wie gelingt das in Zeiten immens gestiegener Grundstückspreise und hoher Baukosten?

Es ist natürlich eine große Herausforderung, bei steigenden Kosten, sowohl bei Grundstücken, als auch bei den Gebäuden, bezahlbare Mieten zu verlangen und gleichzeitig keine Verluste zu machen. Diese scheinbare "mission impossible" stellt unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tagtäglich vor große Herausforderungen, die wir, genauso wie unsere Vorgängerinnen und Vorgänger, bis dato offensichtlich ganz gut gemeistert haben. Natürlich hilft uns dabei, dass wir sowohl eigene, als auch städtische Grundstücke dafür in Anspruch nehmen können. Ohne diesen Faktor könnten wir die wirklich bezahlbaren Mieten so nicht anbieten.

**SANIERUNG MIT WEITBLICK:
GUTE DÄMMUNG,
ANSPRECHENDE FASSADE,
SOLARSTROM FÜR DIE MIETER**

Welche Bedeutung hat die Stadtbau für den Regensburger Wohnungsmarkt?

Etwa jeder Zehnte in Regensburg wohnt bei der Stadtbau, in derzeit rund 7200 Wohnungen. Dazu vermieten wir auch zahlreiche Gewerbeeinheiten. Unsere Aufgabe ist es natürlich, Mieten anzubieten, die im Wesentlichen unter dem Regensburger Mietspiegel liegen. Damit wirken wir dämpfend auf die Mieten im Regensburger Wohnungsmarkt. Im frei finanzierten Bereich bieten wir Wohnungen im Bereich des Mietspiegels an. Im Durchschnitt liegen die Mieten für unsere Wohnungen bei etwa sieben Euro pro Quadratmeter, damit sind wir deutlich unter dem Mietspiegel.

„IM DURCHSCHNITT LIEGEN UNSERE MIETEN DEUTLICH UNTER DEM MIETSPIEGEL.“

EINEN VORTEIL, ANBIETEN“

Es geht aber noch darüber hinaus. In der Alfons-Bayerer-Straße sanieren wir gerade unser Hochhaus. Wir könnten uns das einfach machen, indem wir eine Wärmehülle drankleben. Das wäre wirtschaftlich, weil wir nur das Allerallernotwendigste machen würden. Das tun wir aber nicht. Wir gehen deutlich darüber hinaus, weil dieses Haus einen Beitrag zur Stadtgestaltung, zur Ökologie und zur sozialen Stabilität leisten soll. Wenn wir heute ein Haus bauen oder sanieren, müssen wir jetzt schon den Anforderungen gerecht werden, die auf das Gebäude in den nächsten 30 Jahren zukommen. Diese Herangehensweise unterscheidet uns von manchem privaten Investor, der ein Gebäude erwirbt und nach einiger Zeit wieder abstößt, möglichst mit Gewinn. Wir halten unsere Häuser im Bestand.

In der Alfons-Bayerer-Straße werden wir eine Rundum-Sanierung ganz besonders unter ökologischen Aspekten machen: Wir dämmen die Fassade mit einer mineralischen Dämmschicht und einer vorgehängten Fassadenverkleidung aus Aluminium. Das wird die Optik in der Straße positiv prägen. Dazu installieren wir an der Fassade des Hauses Photovoltaikpaneele. Der erzeugte Strom wird in erster Linie direkt den Mieterinnen und Mietern als Mieterstrom angeboten.

Wer hat gute Aussichten, eine Stadtbau-Wohnung mieten zu können?

Wir haben ein Rangfolgemodell, bei dem Mieter über sich und ihre Wünsche Auskunft geben. Das wird in einem Punktesystem festgehalten, für das viele Aspekte abgefragt werden. Die Anzahl der Punkte bestimmt dann, wer auf der Warteliste nach oben kommt. Freiwerdende Wohnungen werden dann der entsprechenden Gruppe von Mietern angeboten. Die Stadtbau entscheidet dann, wer am besten in die Hausgemeinschaft passt. So wollen wir stabile Hausgemeinschaften herstellen oder bewahren. Ich bin der Meinung, dass wir gegen den Kreislauf arbeiten müssen, dass arme Menschen, die sozial schlechter gestellt sind, in dieser Situation verharren. Wir müssen versuchen, deren Entwicklungschancen zu verbessern.

Und ich glaube, dass bei einer sozial stabilen Mischung in einem Haus mehr entsteht, als wenn Menschen in ihrer Welt verharren. Die Stadtbau legt großen Wert darauf, dass in ihren Häusern Menschen mit möglichst unterschiedlichen Lebensverhältnissen, aus möglichst vielen Einkommensschichten und aus unterschiedlichen Kulturen leben.

**BEI PROBLEMEN HILFT
DAS SOZIALMANAGEMENT**

„Wir sind die, bei denen alle Mieter trotz Coronakrise ein sicheres Zuhause haben in Regensburg“. Das steht derzeit unter E-Mails der Stadtbau. Was passiert, wenn Bewohner oder gewerbliche Mieter wegen der schweren wirtschaftlichen Folgen der Pandemie ihre Miete nicht mehr bezahlen können?

Zunächst: Diesen Satz haben wir von einer Kampagne des Verbands der Wohnungswirtschaft Bayern übernommen, der die Interessen der kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnbaugenossenschaften vertritt, deren gemeinsamer Schwerpunkt darin liegt, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wichtig ist, dass unsere Mieterinnen und Mieter in der Stadtbau einen verlässlichen Partner haben.

In Problemfällen können sich die Mieterinnen und Mieter der Stadtbau an unser Sozialmanagement wenden, das in diesen Fällen eine tragende Rolle hat. Wir versuchen Hilfestellung dabei zu geben, wie man aus einer schwierigen Situation wieder herauskommt.

Dazu gehört auch, dass wir sofort reagieren, wenn eine Mietzahlung mal einen Monat ausbleibt. Dann wird sofort das Gespräch gesucht, um Lösungsmöglichkeiten zu finden, etwa die Stundung der Miete. Vor allem im Interesse der Mieterinnen und Mieter wollen wir nicht, dass sich Mietschulden anhäufen.

Die Hilfe unseres Sozialmanagements geht aber noch über das Finanzielle hinaus: Wir helfen auch dabei, etwa Konflikte mit Nachbarn oder persönliche Probleme zu lösen.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Regensburg seit Jahren sehr hoch. Allein auf der Warteliste der Stadtbau stehen derzeit etwa 1500 Bewerberinnen und Bewerber um eine Wohnung. Ist es überhaupt absehbar, wann Angebot und Nachfrage gleichauf sein werden?

Ich hoffe, dass wir nicht zu dem Punkt kommen, an dem Angebot und Nachfrage gleichauf sind. Wenn dieser Punkt eintritt, heißt das für eine Kommune, dass ihre wirtschaftliche Entwicklung beendet ist oder zumindest stagniert. Das glaube ich für Regensburg nicht. Ich bin mir sicher, dass auch nach Corona viele Menschen nach Regensburg kommen wollen, weil die Stadt gute Arbeitsplätze und eine gute Lebensqualität hat. Deswegen wird es auch immer eine Nachfrage nach Wohnungen, gerade nach günstigen Wohnungen, geben. In diesem Markt haben wir als Stadtbau immer einen Vorteil, weil wir günstige Wohnungen anbieten.

1000 NEUE STADTBAU-
WOHNUNGEN BIS 2024,
DARUNTER EIN GROSSES
ÖKO-MODELLPROJEKT

Blicken wir in die Zukunft: Wie sehen die Planungen der Stadtbau für die kommenden Jahre aus?

Wir arbeiten daran, dass die Stadtbau bis 2026 rund 1000 Wohnungen fertigstellen wird, unter anderem in der Plato-Wild-Straße, der Guerickestraße, der Altdorferstraße und - davon sprach ich schon - in der Alfons-Bayerer-Straße. Unser absolutes Großprojekt der kommenden Jahre ist der Anteil der Stadtbau an der Entwicklung des neuen Wohnviertels auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne im Stadtosten. Dort wird die Stadtbau 600 neue Wohnungen mit moderaten Mietpreisen bauen, eingebettet in ein Umfeld mit viel Grün.

Welche Rolle spielt bei diesen Planungen der Klimaschutz?

Der Klimaschutz wird bei all diesen Projekten eine tragende Rolle spielen. In der Altdorferstraße, zum Beispiel, geht es um klimaangepasstes Bauen: Wie muss ein Gebäude ausschauen, um mit Starkregen, mit Hitzeperioden fertig zu werden und gleichzeitig CO2-neutral zu sein? Darauf wollen wir Antworten geben. Überhaupt wollen wir bei jedem unserer Projekte dazulernen. Was wir in der Alfons-Bayerer-Straße mit dem Einsatz von Photovoltaik lernen, werden wir dann optimiert in der Leopoldkaserne umsetzen.

Die Prinz-Leopold-Kaserne ist ein Projekt, das ökologisch absoluten Modellcharakter haben kann. Was wir dort planen, gibt es in dieser Größenordnung derzeit in ganz Deutschland nicht: Photovoltaik auf Dächern und Fassaden zur Stromversorgung der Wohnungen, zum Laden von E-Autos und E-Bikes. Überschüssiger Strom wird in einer Power-to-Gas Anlage in Wasserstoff umgewandelt, der in unterirdischen Tanks gespeichert wird für die Nachtversorgung und für Zeiten, in denen es wenig Solarstrom gibt. Mit dem Wasserstoff wird ein Blockheizkraftwerk betrieben, das Wärme und Strom erzeugt. Die entstehenden Abgase werden aufgefangen und für die Warmwasserproduktion verwendet.

Wir planen dort bis zu sieben Stockwerke hohe, energetisch hocheffiziente Häuser aus Holz, die von einem Stahlskelett getragen werden. Und wir wollen dort Systeme mit künstlicher Intelligenz einsetzen: Das Gebäude wird lernen, welche Art von Energie in welcher Menge wann verwendet wird, um den Bedarf abhängig von Wetter und Uhrzeit vorherzusehen. Damit und mit weiteren technischen Lösungen wollen wir einen sehr sparsamen Energieeinsatz erreichen.

Das wird ein sehr herausforderndes Projekt. Allerdings muss man auch Respekt davor haben, weil wir Probleme

bekommen werden, von denen wir noch gar nicht wissen, dass es sie gibt.

Eines ist aber jetzt schon klar: Ohne eine staatliche Förderung werden wir dieses Projekt nicht machen können.

Was werden die größten Zukunftsaufgaben für die Stadtbau sein?

Ich bin mir sicher, dass Klimaschutz und Klimawandel noch mehr Gewicht haben werden als das heute der Fall ist. Für die Stadtbau bedeutet das, dass wir nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Gebäudesanierungen verstärkt auf erneuerbare Energie, auf Energieeinsparung und auf möglichst ökologisch verträgliche Baumaterialien setzen. Wir werden als wirtschaftlich sehr gesundes Unternehmen weiter an einem deutlichen Wachstum arbeiten. Und natürlich wird es auch in Zukunft darum gehen, preisgünstige Wohnungen in sozial ausgeglichenen Hausgemeinschaften anzubieten.

Die Stadtbau war in ihrer langen Geschichte nicht immer frei von Turbulenzen.

Es gab bei der Stadtbau Ups und Downs, und auch bei den Downs hat man die richtigen Konsequenzen gezogen, so dass wir heute auf einem guten Weg sind.

Götz Keßler

Geschäftsführer der Stadtbau GmbH

Der **Diplom-Ingenieur, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt** Götz Keßler, 1970 in Donauwörth geboren, ist seit 1. Oktober 2019 Geschäftsführer der Stadtbau-GmbH in Regensburg.

Nach seinem Studium an der Technischen Universität München war er von 1996 bis 2004 in verschiedenen Planungsbüros als Projekt- und Bauleiter tätig. Von 2004 bis 2017 war Götz Keßler in verschiedenen Führungspositionen für das städtische Wohnungsunternehmen GEWOFAG in München tätig. Von 2017 bis zu seinem Wechsel in die Geschäftsführung der Regensburger Stadtbau-GmbH war Götz Keßler alleiniger Geschäftsführer der Stadtbau Waldkraiburg GmbH.

Adalbert-Stifter-Straße Alemannenstraße Alfons-Auer-Straße Alfons-Bayerer-Straße Altdorferstraße Alte Straubinger Straße Altmanstraße Am Flachlberg Am Römbling Am Sallerner Berg Am Schulbergl Am Weinmarkt Amberger Straße Argonnenstraße Augsburg Str. Auweg Baumburgerstraße Baumhackergasse Berliner Straße Beskidenstraße Blumenstraße Brandenburger Straße Brandlberger Straße Carl-Thiel-Straße Daimlerstraße Dalbergstraße Damaschkeweg Dietrich-Bonhoeffer-Str. Dolomitenstraße Dr.-Johann-Maier-Straße Ehrenfelsstraße Engelburgergasse Erbprinzen-Franz-Joseph-Straße Fidelgasse Fischmarkt Flandernstraße Friedrich-Ebert-Straße Friedrich-Viehbachers-Allee Fuchsgäßchen Furtmayrstraße Gnesener Straße Görresstraße Greflingerstraße Guerickestraße Gumprechtstraße Haymostraße Hermann-Geib-Straße Holzgartenstraße Humboldtstraße Hunsrückstraße Isarstraße Jannerstraße Johanna-Dachs-Straße Kapuzinergasse Käthe-Kollwitz-Straße Keplerstraße Kriemhildstraße Kurt-Schumacher-Straße Landshuter Straße Langer Weg Lerchenfeldstraße Lilienthalstraße Lise-Meitner-Weg Lore-Kullmer-Straße Meitner-Neufferstraße Neumannstraße Nibelungenstraße Obertraublinger Straße Ostpreußenstraße Plato-Wild-Straße Pommernstraße Prinz-Ludwig-Straße Prinzenstraße Prüfening Straße Regerstraße Reichsstraße Reiterstraße Rennerstraße Rosenweg Rote-Löwen-Straße Rudolf-Schlichtinger-Straße Runtingerstraße Sallerner Straße Schmellerstraße Schwabelweiser Weg Siegfriedstraße Silberne-Kranz-Gasse St.-Albans-Gasse Straubinger Straße Straßburger Straße Theodor-Storm-Straße Thomas-Ried-Straße Untere Bachgasse Vilsstraße Vitusstraße Vor der Grieb Walderdorffstraße Weingasse Wollwürgergasse Xaver-Fuhr-Straße Yorckstraße Adalbert-Stifter-Straße Alemannenstraße Alfons-Auer-Straße Alfons-Bayerer-Straße Altdorferstraße Alte Straubinger Straße Altmanstraße Am Flachlberg Am Römbling Am Sallerner Berg Am Schulbergl Am Weinmarkt Amberger Straße Argonnenstraße Augsburg Str. Auweg Baumburgerstraße Baumhackergasse Berliner Straße Beskidenstraße Blumenstraße Brandenburger Straße Brandlberger Straße Carl-Thiel-Straße Daimlerstraße Dalbergstraße Damaschkeweg Dietrich-Bonhoeffer-Str. Dolomitenstraße Dr.-Johann-Maier-Straße Ehrenfelsstraße Engelburgergasse Erbprinzen-Franz-Joseph-Straße Fidelgasse Fischmarkt Flandernstraße Friedrich-Ebert-Straße Friedrich-Viehbachers-Allee Fuchsgäßchen Furtmayrstraße Gnesener Straße Görresstraße Greflingerstraße Guerickestraße Gumprechtstraße Haymostraße Hermann-Geib-Straße Holzgartenstraße Humboldtstraße Hunsrückstraße Isarstraße Jannerstraße Johanna-Dachs-Straße Kapuzinergasse Käthe-Kollwitz-Straße Keplerstraße Kriemhildstraße Kurt-Schumacher-Straße Landshuter Straße Langer Weg Lerchenfeldstraße Lilienthalstraße Lise-Meitner-Weg Lore-Kullmer-Straße Meitner-Neufferstraße Neumannstraße Nibelungenstraße Obertraublinger Straße Ostpreußenstraße Plato-Wild-Straße Pommernstraße Prinz-Ludwig-Straße Prinzenstraße Prüfening Straße Regerstraße Reichsstraße Reiterstraße Rennerstraße Rosenweg Rote-Löwen-Straße Rudolf-Schlichtinger-Straße Runtingerstraße Sallerner Straße Schmellerstraße Schwabelweiser Weg Siegfriedstraße Silberne-Kranz-Gasse St.-Albans-Gasse Straubinger Straße Straßburger Straße Theodor-Storm-Straße Thomas-Ried-Straße Untere Bachgasse Vilsstraße Vitusstraße Vor der Grieb Wald

Weingasse Wollwürgergasse Xaver-Fuhr-Straße Yorckstraße Adalbert-Stifter-Straße Alemannenstraße Alfons-Auer-Straße Alfons-Bayerer-Straße Altdorferstraße Alte Straubinger Straße Altmanstraße Am Flachlberg Am Römbling Am Sallerner Berg Am Schulbergl Am Weinmarkt Amberger Straße Argonnenstraße Augsburg Str. Auweg Baumburgerstraße Baumhackergasse Berliner Straße Beskidenstraße Blumenstraße Brandenburger Straße Brandlberger Straße Carl-Thiel-Straße Daimlerstraße Dalbergstraße Damaschkeweg Dietrich-Bonhoeffer-Str. Dolomitenstraße Dr.-Johann-Maier-Straße Ehrenfelsstraße Engelburgergasse Erbprinzen-Franz-Joseph-Straße Fidelgasse Fischmarkt Flandernstraße Friedrich-Ebert-Straße Friedrich-Viehbachers-Allee Fuchsgäßchen Furtmayrstraße Gnesener Straße Görresstraße Greflingerstraße Guerickestraße Gumprechtstraße Haymostraße Hermann-Geib-Straße Holzgartenstraße Humboldtstraße Hunsrückstraße Isarstraße Jannerstraße Johanna-Dachs-Straße Kapuzinergasse Käthe-Kollwitz-Straße Keplerstraße Kriemhildstraße Kurt-Schumacher-Straße Landshuter Straße Langer Weg Lerchenfeldstraße Lilienthalstraße Lise-Meitner-Weg Lore-Kullmer-Straße Meitner-Neufferstraße Neumannstraße Nibelungenstraße Obertraublinger Straße Ostpreußenstraße Plato-Wild-Straße Pommernstraße Prinz-Ludwig-Straße Prinzenstraße Prüfening Straße Regerstraße Reichsstraße Reiterstraße Rennerstraße Rosenweg Rote-Löwen-Straße Rudolf-Schlichtinger-Straße Runtingerstraße Sallerner Straße Schmellerstraße Schwabelweiser Weg Siegfriedstraße Silberne-Kranz-Gasse St.-Albans-Gasse Straubinger Straße Straßburger Straße Theodor-Storm-Straße Thomas-Ried-Straße Untere Bachgasse Vilsstraße Vitusstraße Vor der Grieb Wald



Gespräch mit Anton Knitl

Vorsitzender des Mieterbeirats der Stadtbau-GmbH

„REGENSBURG OHNE DIE STADTBAU - DAS WÄRE SCHLIMM, SEHR SCHLIMM“

Herr Knitl, Sie sind bei einem großen Unternehmen in Regensburg beschäftigt und dort im Betriebsrat engagiert. Was hat Sie dazu bewogen, zusätzlich zur beruflichen Aufgabe im Mieterbeirat der Stadtbau mitzuarbeiten und dieses Gremium auch zu leiten?

Da muss ich ein bisschen weiter zurückgreifen: Ich bin auf dem Land in einer Großfamilie mit elf Kindern groß geworden, da lernt man das soziale Miteinander. In meiner beruflichen Tätigkeit als Elektromeister erst bei Siemens

und dann bei Continental bin ich seit 1998 im Betriebsrat, dazu engagiere ich mich als Gewerkschaftsmitglied in der IG Metall und auch langjährig in der Berufsgenossenschaft als Arbeitnehmervertreter. Seit ein paar Jahren bin ich noch Leiter des Vertrauenskörpers bei Continental Regensburg.

Meine Familie und ich sind seit 1988 Mieter bei der Stadtbau. Wir wohnen in einem Hochhaus nahe der Kerscheneiner Berufsschule. Eine Nachbarin war Mieterbeirätin, und als sie sich aus diesem Ehrenamt zurückziehen wollte, hat sie mich vor einer Wahl gefragt, ob ich kandidieren will. Zu der Zeit hat es immer mal wieder kleine Probleme unter den Mietern und auch in der Hausorganisation gegeben, und da habe ich mir gedacht, dass ich da bei dem einen oder anderen Thema Verbesserungen erreichen kann. Damals bin ich gewählt worden, und inzwischen bin ich seit gut 20 Jahren Mieterbeirats-Vorsitzender. Mittlerweile ist auch mein Sohn Andreas in den Mieterbeirat gewählt worden.

Welches sind die großen Anliegen des Mieterbeirats?

Ich spreche da immer von den drei großen M: Mieter, Miteinander, Mieten.

Uns ist wichtig, dass jeder, der eine Wohnung braucht, auch eine bekommen kann. Wobei seit vielen Jahren die Nachfrage bei der Stadtbau wesentlich höher ist als das Angebot an freierwerdenden Wohnungen. Wichtig ist uns auch das Miteinander in den Häusern, dass die Nachbarn miteinander auf eine gute Weise im Gespräch sind. Und die Mieten sollen so bezahlbar sein, dass sich die Mieterinnen und Mieter ihre weiteren Grundbedürfnisse möglichst erfüllen können.

Wie haben Sie in all diesen Jahren als Mieter und auch in Ihrer Funktion als Beirat die Stadtbau erlebt?

Grundsätzlich muss ich sagen: positiv. Im Großen und Ganzen war das immer ein gutes Miteinander. Ich persönlich bin immer gut ausgekommen mit allen Beteiligten. Ich habe immer einen guten Draht gefunden zur Geschäftsleitung und auch zu den Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern. Aus meiner Arbeit als Mieterbeirats-Vorsitzender weiß ich aber auch, dass sich immer mal wieder Mieterinnen und Mieter darüber beschwerten, dass Anfragen und Bitten um Verbesserungen nicht so schnell bearbeitet werden, wie sie sich das wünschen.

Was wäre eigentlich, wenn es in Regensburg die Stadtbau nicht gäbe?

Das wäre schlimm für Regensburg, sehr schlimm. Obwohl etliche gemeinnützige Wohnbau-Genossenschaften und -Gesellschaften bei uns aktiv sind, wäre es für den Mietwohnungsmarkt gar nicht auszudenken, wenn wir die Stadtbau nicht hätten. Dann wäre der Wohnraum vermutlich noch knapper und der durchschnittliche Mietpreis in Regensburg noch um einiges höher, vor allem zu Lasten der einkommensschwachen Bürgerinnen und Bürger. Es ist ja für sehr viele ohnehin schon sehr schwer, wenn sie ein Drittel ihres Einkommens oder noch mehr nur fürs Wohnen ausgeben müssen. Der Stellenwert der Stadtbau ist also nicht nur jetzt wichtig, sondern auch in Zukunft,

weil die Stadt noch immer einen starken Zuzug hat. Ich wünsche mir sehr, dass die Stadtbau den Neubau von Wohnungen, der in den letzten Jahren ja schon erheblich zugenommen hat, noch weiter verstärkt.

„ALLEN, DIE SICH HILFESUCHEND AN DIE STADTBAU WENDEN, WIRD WEITERGEHOLFEN“

Wie unterscheidet sich die Stadtbau nach Ihrer Auffassung von großen privaten Wohnungsunternehmen?

Die Stadtbau ist als städtisches Tochterunternehmen dazu verpflichtet, alle Mieterinnen und Mieter aufzunehmen, die die Anforderungen für ein Mietverhältnis erfüllen. Ich muss die Stadtbau dafür loben, dass ihr immer wieder eine gute soziale Durchmischung in ihren Häusern gelingt. Da haben wir in den Häusern Akademiker, Arbeiter, Angestellte, Alte und Junge, Deutsche und Zugewanderte. Das finde ich gut, weil da unterschiedlichste Lebenseinstellungen und Lebensgewohnheiten zusammenkommen. Das fördert das Miteinander.

Dazu hat die Stadtbau ein Sozialmanagement eingerichtet: Das kümmert sich um Probleme unter den Mietern und wenn bei Mietern finanzielle Schwierigkeiten auftreten. Allen, die sich hilfesuchend an die Stadtbau wenden, wird weitergeholfen. Zum Teil werden sie dann weiterverwiesen an städtische Dienststellen.

DER MIETERBEIRAT

Die Regensburger Stadtbau GmbH hat 1975 als erstes Wohnungsunternehmen in Bayern einen **Mieterbeirat ins Leben gerufen**. Aus dem anfänglichen Pilotprojekt wurde schnell eine feste Institution. Der Mieterbeirat wird alle vier Jahre neu gewählt, zuletzt im Jahr 2019. Vorsitzender des Mieterbeirats ist seit 20 Jahren Anton Knitl. Dem **ehrenamtlich tätigen Beirat**, der sich aus den Mietergremien in den Stadtbezirken Nord, Ost, Süd-Ost und Süd-West zusammensetzt, gehören derzeit insgesamt **20 Mieterinnen und Mieter** an.

Im Mittelpunkt der Arbeit des Mieterbeirats stehen die **Vertretung der Interessen der Mieterschaft, der Kontakt mit der Stadtbau, deren Aufsichtsrat und dem Stadtrat wie auch die Förderung von gemeinschaftlichen Projekten und des sozialen Miteinanders**. Weitere Anliegen des Mieterbeirats sind **günstige Mieten** und der **Bau zusätzlicher Stadtbau-Wohnungen**. Stadtbau-Geschäftsführer Götz Keßler betont: „Eine gute und intensive Kommunikation mit unseren Mietern ist für uns unerlässlich, um unseren Service und unser Handeln an den Bedürfnissen der Mieterschaft auszurichten.“



MENSCHEN DER STADTBAU

1921
BIS 2021

Gemeinsam
die Zukunft
gestalten.

DIE STADTBAU-GMBH

DIE MENSCHEN, DIE DURCH IHRE TÄGLICHE ARBEIT GEMEINSAM ZUM ERFOLG DER STADTBAU-GMBH BEITRAGEN, ARBEITEN UND UNTERSTÜTZEN SICH IN FOLGENDEN BEREICHEN:

DIE DIREKTION

Hier befinden sich die Geschäftsführung mit der Assistenz, die Öffentlichkeitsarbeit und bei Fragen und Problemen zum Thema IT können wir auf die Unterstützung unserer internen Mitarbeiter bauen, die mit zunehmender Digitalisierung ein ebenfalls wichtiger Bestandteil geworden sind ...

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

INNENDIENST
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kümmern sich um die Aufnahme/Verwaltung der Wohnungsinteressenten · Wohnungsvermietung von öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen: Betreuung und Umsetzung sanierungsbezogener Mietervermietungen von Park- und Gewerbeflächen · Modernisierungsvorbereitung und -ankündigung bei unseren Mietern · Mieterbetreuung: Beschwerdemanagement persönlich, telefonisch und schriftlich · Mietverwaltung: Erstellung von Mietverträgen, Bearbeitung von Reparaturaufträgen, Rechnungsprüfung, digitale Erfassung aller für den Bestand, Abschluss sowie Beendigung des Mietverhältnisses relevanter Daten, Ausstellung von Bescheinigungen (Wohngeld, Meldebescheinigungen) · Koordination von Reparatur- und Havariemeldungen ...

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

AUSSENDIENST
Unsere Technischen Gebäudeverwalter übernehmen die Gebäudeüberwachung · Aufsicht über Wohnanlagen · Reinigung und Pflege der Gemeinschaftseinrichtungen · Durchführung anfallender Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten · Übernahme der Wohnungsübergaben · Sicherung der Fußgängerwege im Winter (räumen und streuen), sind unsere „Helfer“ vor Ort ...

DAS SOZIALMANAGEMENT

Dem Sozialmanagement kommt eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen einer Lotsenfunktion leistet es vielfältige Unterstützung und steht gerne mit Rat und Tat zur Seite. Gerade für Mieter in schwierigen Lebenssituationen kann diese Hilfe und Begleitung eine große Entlastung darstellen. Die Vermittlung bei Konflikten in der Hausgemeinschaft, Klärung der Hilfsmöglichkeiten im System der sozialen Sicherung wie auch die Empfehlung zu weiterführenden Hilfsangeboten sind Aufgaben, die gerne angeboten werden. Durch die persönliche Analyse und Beratung in den individuellen Situationen der Mieter sollen neue Wege aufgezeigt und Perspektiven für eine solide, gemeinsame Zukunft entwickelt werden ...

DER KAUFMÄNNISCHE BEREICH

Ein Teil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist für die Erstellung des Jahresabschlusses zuständig, andere kümmern sich um die Finanz-, Liquiditäts- und Wirtschaftsplanung · Koordination des gesamten Versicherungswesens der Stadtbau · Ansprechpartner/Korrespondenz für/mit Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Finanzamt... gehören ebenfalls zum kaufmännischen Bereich · das Controlling der Stadtbau · die Eigentümerverwaltung · die Finanzbuchhaltung (von Rechnungserfassung über Prüfung bis zur Zahlung vor allem für Baurechnungen und Instandhaltungsrechnungen) · die Betriebs- und Heizkostenabrechnung · das Mahn- und Klagewesen · die Mietbuchhaltung (von Überwachung bis hin zu Mietanpassungen nach dem aktuellen Regensburger Mietspiegel) · die Erstellung von Förderanträgen für den sozialen Wohnungsbau haben in diesem Bereich ebenfalls ihren Platz ...

DAS PERSONALWESEN

DIE AUSZUBILDENDEN

Zu den vielfältigen Aufgaben rund um das Thema Personal, wie monatliche Entgeltzahlungen · Bewerbungsgespräche · ist hier auch die Betreuung der Azubis zum Immobilienkaufmann/-frau angesiedelt ...

DER TECHNISCHE BEREICH

PLANUNG/INSTANDHALTUNG

Aufgaben des technischen Bereiches beinhalten die Quartiersentwicklung · Veranlassung und Betreuung von Machbarkeitsstudien · Neubaumaßnahmen: von Planung über Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung und Abrechnung des Bauwerks und den Außenanlagen bei extern vergebenen Projekten: Projektleitung (d.h. Überwachung und Koordinierung der Fremdarchitekten) · Instandhaltung im bewohnten Zustand, z.B. Strangsanierung · Energetische Sanierung · Modernisierungen im entmieteten Zustand · Anbringen von Wärmedämmung an den Außenwänden · Fensteraustausch · Dämmung der Dach- oder Kellerdecken · Instandhaltungen in der Altstadt mit teilweise Umbau von Einzelwohnungen oder Gewerbe · Umbau von Einzelwohnungen in allen Gebäuden · Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Reparaturmaßnahmen bei Mängeln · Erneuerung von Außenanlagen · Pflege und Korrektur der Wohnungspläne für die Vermietung ...

DER TECHNISCHE BEREICH

GEBÄUDETECHNIK UND SUG

Im Großen und Ganzen ist das Team SuG dafür zuständig, die Sicherheit der Gebäude zu gewährleisten · hier laufen Prüfungen, Wartungen, Mängel und Kontrolle in einem zusammen · es erfolgt die Abarbeitung verschiedener Tools (Wartungen und Prüfungen - Vorgangsmanagement-Vertragskataster) und VKS – Gebäudehandbuch, GIS, Baum- und Flächenkataster · Vorbereitung und Durchführung von Ausschreibungen für Rahmenverträge, Erweiterungen etc. · Überwachung, Instandhaltung und Erneuerung von Heizungsanlagen · Instandhaltung und Kontrolle von Trinkwasseranlagen, elektrischer Anlagen · Betrieb und Instandhaltung Lüftungsanlagen · Überwachung von Brandmeldeanlagen · Ausführung von Kleinreparaturen an Heizanlagen · Überwachung und Überprüfung der bestehenden Aufzugsanlagen · Prüfung und Pflege der Spielplätze, Grünanlagen, Bäume usw. · Überwachung der Verkehrssicherheit (Winterdienst, Feuerlöscher usw.) · Einholung und Pflege von Wartungsverträgen · Überwachung Fuhrpark · Organisation der Hausreinigung Bürogebäude ...

Impressum:
“100 Jahre Stadtbau” herausgegeben von der © 2021 Stadtbau-GmbH Regensburg
Johanna-Dachs-Straße 81 · 93055 Regensburg
Verantwortlicher im Sinne des Presserechts: Götz Keßler · Geschäftsführer der Stadtbau-GmbH
Johanna-Dachs-Straße 81 · 93055 Regensburg
Redaktion: Rolf Thym · Gestaltung: Daniela Neppi
Bildnachweis: Alle Fotos, sofern nicht anders angegeben: Archiv der Bilddokumentation der Stadt Regensburg sowie Peter Ferstl und Stefan Effenhauser. Archiv der Stadtbau GmbH. Birgitt Schlauderer. Luftbilder Herbert Stolz.
Quellenverzeichnis: Geschäftsberichte und Unterlagen der Stadtbau-GmbH · Druck: Flyeralarm
Wir bedanken uns bei allen Beteiligten für die Unterstützung und die gute Zusammenarbeit.



Kontakt Daten

Stadtbau-GmbH Regensburg
Johanna-Dachs-Straße 81 · 93055 Regensburg

Telefon: 0941/7961-0
www.stadtbau-regensburg.de

Wir wachsen mit
Regensburg.

Wir bauen -
gegen die
Wohnungsnot.



Das Wohl unserer
Mieter ist uns
eine Herzens-
angelegenheit.

Jeder zehnte
Regensburger
wohnt bei uns.