



Stadtbau GmbH: **soziales Gewissen** auf dem Wohnungsmarkt

JOACHIM BECKER

Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist eine hundertprozentige Tochter der Stadt Regensburg und vom Gesellschafter beauftragt, die Versorgung mit Wohnraum von breiten Bevölkerungsschichten in der Stadt sicherzustellen. Besondere Aufmerksamkeit genießen hierbei insbesondere Bevölkerungsgruppen, denen es schwer fällt, auf dem sogenannten freien Wohnungsmarkt fündig zu werden.

Die Stadtbau hat in den mehr als 90 Jahren ihres Bestehens einen Bestand von 6 500 Mietwohnungen aufgebaut. In den ersten Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg wuchs der Wohnungsbestand durch den Neubau von sogenannten Sozialwohnungen (geförderter Wohnungsbau) außerordentlich stark an. Durch Fördermittel des Freistaates Bayern und meistens auch der Stadt Regens-

burg wurden diese Wohnungen hinsichtlich ihres Mietpreises begrenzt und standen somit als günstiger Wohnraum für Regensburger Bürger zur Verfügung. Die meisten Förderungen waren auf rund 40 Jahre angelegt und sind bereits ausgelaufen oder laufen in den nächsten Jahren aus. Zum Jahresende 2011 waren noch knapp 2 200 von den 6 500 Wohnungen der Stadtbau preisgebunden, das heißt aus der Zeit des Sozialen Wohnungsbaus.



Einkommensorientierte Förderung

Seit rund zehn Jahren gibt es in Bayern eine sogenannte einkommensorientierte Förderung, die Hausgemeinschaften aus Beziehern unterschiedlich hoher Einkommen zusammenführen soll. Zum Jahresende 2011 gab es bei der Stadtbau 725 Wohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF). Die Mietpreise für EOF-Wohnungen befinden sich annähernd auf Mietspiegelniveau und sind deshalb immer noch relativ günstig.

In Folge eines bereits seit einigen Jahren konstanten Bevölkerungswachstums der Stadt Regensburg von mehr als 1 000 Einwohnern pro Jahr und der gleichzeitigen Prognose, dass dies noch einige Jahre so weiter gehen wird, ist es für Wohnungssuchende vergleichsweise schwer, eine Wunschwohnung zu finden, die auch bezahlbar ist. Wachsende Anforderungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen an neu zu errichtende Wohnungen, verbunden mit einem sehr regen Baugeschehen in der Stadt, führen seit einigen Jahren zu stark steigenden Herstellungskosten für neuen Wohnraum. Dies spüren nicht nur Bauherren, sondern auch Käufer von

Eigentumswohnungen. Zeitlich versetzt kommt dieser Preisauftrieb ebenfalls bei den Wohnungsmieten an.

Orientierung am Mietspiegel

Die Stadt Regensburg erstellt einen qualifizierten Mietspiegel, der auf statistischer Basis Mietpreise der Vergangenheit ausgewertet und daraus eine Vergleichsmiete für Wohnungen im Stadtgebiet ableitet. Dieser jeweils vergangenheitsorientierte Mietspiegel hat Rechtsverbindlichkeit für die Mietanpassung bei bestehenden Mietverhältnissen, entfaltet jedoch keine Wirkung beim Abschluss von neuen Mietverträgen. Um mit ihrem Wohnungsbestand dämpfend auf die Mietpreisentwicklung einzuwirken, hat die Stadtbau bereits seit vielen Jahren ihre Mieten am Mietspiegel orientiert. Während die durchschnittliche Mietspiegelmiete der Stadt Regensburg bei rund 6,50 Euro pro Quadratmeter im Monat liegt, ist die Durchschnittsmiete aller Stadtbau-Wohnungen derzeit bei rund 5,20 Euro pro Quadratmeter angesiedelt.

Scoring-Verfahren

Dieser relativ günstige Mietpreis in Verbindung mit der Tatsache, dass man bei

der Stadtbau ohne Maklercourtage auf direktem Wege mieten kann, hat die Stadtbau zu einem ausgesprochen beliebten Vermieter innerhalb der Stadt gemacht. Da die Stadtbau nicht alle Wohnungssuchenden in Regensburg mit einer neuen Wohnung bedienen kann, wurde im Jahre 2010 auf Anregung des Stadtrates ein besonderes Vergabeverfahren für Mietwohnungen eingeführt. Dieses sogenannte Scoring-Verfahren bewertet die Dringlichkeit und soziale Bedürftigkeit eines Wohnungssuchenden in einem ausgeklügelten Punktesystem, um so eine sozial gerechte Wohnungsvergabe sicherzustellen. Dieses Vergabesystem gilt übrigens für den gesamten Wohnungsbestand der Stadtbau und damit für alle Wohnungen, die neu vermietet werden. Im Rahmen ihrer sozial-orientierten Wohnungspolitik hilft die Stadtbau oftmals aus persönlichen Notlagen und schafft für viele Menschen eine Basis für ein angemessenes bürgerliches Leben. Durch eine ganze Reihe laufender Neubauvorhaben wie in der Daimler-/Guerickestraße, in der Konradsiedlung oder auch in der Neuentwicklung auf dem ehemaligen Südzucker-Areal wird die Stadtbau ihren Wohnungsbestand innerhalb der nächsten Jahre



→ Von der Stadtbau organisierte Feste sorgen für Zusammenhalt unter den Mietern

Fotos: Stadtbau

deutlich ausweiten können. Gleichzeitig werden die vorhandenen Wohnungsbestände Zug um Zug energetisch modernisiert, damit die Stadtbau-Mieter den erwarteten starken Energiepreissteigerungen nicht schutzlos ausgeliefert sind.

Sozial-orientierter Wohnungsbau

Die Stadtbau sieht sich als sozial-orientiertes Wohnungsunternehmen breiten Bevölkerungsschichten der Stadt gegenüber verpflichtet und gibt bereits jetzt jedem zehnten Regensburger ein sicheres Zuhause. Aufgrund ihres sozialen Auftrages ist die Stadtbau nicht gehalten, Höchstmieten zu erzielen, sondern lediglich Mieten, die ein gutes Wirtschaften möglich machen.

Da nur noch rund ein Drittel des Wohnungsbestandes aus geförderten Wohnungen besteht, gelangen zunehmend Wohnungen in die Vermietung, für die



→ Spatenstich für das Projekt an der Daimler-/Guerickestraße

kein Wohnberechtigungsschein mehr notwendig ist. Vor einem konkreten Mietangebot durch die Stadtbau steht allerdings ein persönliches Vorstellen, damit die Dringlichkeit und Bedürftigkeit der

Wohnungssuche bewertet werden kann. Dieses Scoring-Gespräch ist auf jeden Fall kostenlos und gibt die Chance ohne Maklercourtage zu einer neuen, guten und bezahlbaren Mietwohnung zu kommen.