8A6LniQo

„Wir sind da konservativ“

Die Städtische Wohnungsbau GmbH ist mit nahezu 2300 Wohnungen Niederbayerns größter Immobilienbesitzer. Mit Millionen-Investitionen sorgt sie dafür, dass Mieten erschwinglich bleiben

Von Anna Rieser

Niederbayerns größter Immobilienbesitzer residiert in einem bescheidenen Altbau an der Steinhauffstraße im Straubinger Süden. Die unscheinbare Eingangstür könnte in jedes der umliegenden niedrigen Einfamilien- und Reihenhäuser führen. Und doch laufen hier bei der Städtischen Wohnungsbau GmbH (WBG) die Fäden für die Mieter von fast 2300 Wohnungen zusammen, und es werden jedes Jahr Millionen-Beträge investiert. Über allem steht aber der soziale Auftrag, sagt Geschäftsführer Günther Krailinger, der seit nunmehr 20 Jahren die WBG-Geschicke leitet. Und dieser Auftrag bedeutet, die Bevölkerung mit günstigen Wohnungen zu versorgen.

Für den 59-jährigen Krailinger ist die WBG-Geschäftsführung ein Traumberuf: Es „menschelt“ kaum irgendwo so intensiv wie in den Büroräumen der WGB, wo sich Mieter aus allen sozialen Schichten treffen. Und gleichzeitig ist er als Manager verantwortlich für ein mittelständisches Unternehmen, das rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes der Stadt hält, das jedes Jahr Millionen-Summen investiert und 45 Angestellten einen sicheren Arbeitsplatz bietet. Die WBG ist zudem ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, von dessen Investitionen lokale Handwerksfirmen und Architekten profitieren.

Als Krailinger vor 20 Jahren übernahm, war diese Entwicklung noch nicht so absehbar. Damals gab es noch so gut wie keine EDV-Ausstattung, die Durchschnittsmiete der WBG-Wohnungen betrug magere 2,90 Euro, und das Hauptgeschäft bestand in der Sanierung einzelner Wohnungen. Auch jetzt gehört die WBG mit einer Durchschnittsmiete von 4,50 Euro immer noch zu den bayernweit günstigsten Vermietern auf einem Markt, auf dem die Preise durch die Decke gehen. Und auch jetzt ist die Sanierung von Einzelwohnungen Kerngeschäft: Eine dreiviertel Million Euro wird dafür jedes Jahr bereitgestellt, etwa 30 Wohnungen können damit modernisiert werden. Doch ansonsten hat sich in 20 Jahren einiges geändert.

Auftakt des Baubooms: die Anlage Wittelsbacherhöhe. Fotos (3): Daniela Bast

Teuerste Maßnahme: das Hochhaus Pfauenstraße. Foto: Anna Rieser

Günstige Mieten für alle: Drei große neue Wohnblöcke mit 72 Wohnungen entstehen an der Sudetendeutschen Straße. Der erste (rechts) wird noch heuer bezugsfertig.

Seit 20 Jahren an der WBG-Spitze: Günther Krailinger.

Jung und Alt gemeinsam: Vorbild Paul-Münch-Straße

Der Beginn war zäh. Es hat fünf Jahre gedauert, bis Krailinger das erste größere Projekt angehen konnte: umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen von WBG-Gebäuden im Osten und Süden der Stadt. 235 Sozialwohnungen wurden dabei zwischen 2006 und 2016 energetisch saniert und nach modernen Gesichtspunkten ausgestattet.

Investiert wurden über neun Millionen Euro im Osten an der Sudetendeutschen Straße, im Süden in den Wohnblöcken an Schillerstraße und Albrecht-Dürer-Straße war es fast doppelt so viel. Die beiden letzten Maßnahmen befinden sich im Gebiet der Sozialen Stadt Straubing-Süd. Ein Projekt mit Startschwierigkeiten, das sich dann aber prächtig entwickelte.

Krailinger nutzte die Gunst der Stunde dazu, neuen Wohnraum zu schaffen. Auf den sanierten Gebäuden entstanden insgesamt 36 Neubauwohnungen – keine Sozialwohnungen, sondern frei finanzierte. Und das mit Absicht: Denn hier sollten Mieter einziehen, die nicht jeden Cent umdrehen mussten.

Krailingers Ziel war schon damals, das Ghetto-Image des sozialen Wohnungsbaus abzustreifen und die Mieterschaft in den WBG-Häusern bunter zu machen. Jung und Alt, Ausländer und Einheimischer, Geringverdiener und solche mit hohem Einkommen leben vereint unter einem Dach.

Dieses Ziel zog sich von da an wie ein roter Faden durch alle Projekte und wurde erstmals vollends mit dem 2011 fertiggestellten ersten kompletten WBG-Neubau an der Paul-Münch-Straße erreicht. Hier wurde das verwirklicht, was Soziologen gerne als vorbildhaftes Wohnen bezeichnen: Es gab Platz für Senioren-Wohngemeinschaften und Stadthäuser für junge Familien.

Eine Grünfläche in der Mitte ist Begegnungsplatz für alle. „Bei Sommerfesten“, schwärmt Krailinger über das gelungene Konzept, „kommen fast alle Bewohner aus dem gesamten Quartier“ – von der indischen Familie bis zum Bankmanager. Die Paul-Münch-Straße, die anfangs wegen ihres für Straubinger Verhältnisse unkonventionellen Konzeptes auf viel Skepsis gestoßen war, wurde schließlich als generationenübergreifendes Modellprojekt gefeiert, aber auch als preisgekröntes architektonisches Juwel.

Viele Neubauten und das Hochhaus Pfauenstraße 14

Nach zehn Jahren Pause kann die WBG jetzt erneut Neubauten in Angriff nehmen – und geht gleich in die Vollen. Den Auftakt für den Bauboom bildeten die 2020 fertiggestellten Gebäude an der Wittelsbacherhöhe, wo mit einer Investitionssumme von 7,5 Millionen Euro innerhalb von zwei Jahren 46 Sozialwohnungen entstanden.

Dazu kommen drei große Wohnblöcke an der Sudetendeutschen Straße. Der erste soll schon heuer bezugsfertig sein, der Bau der beiden anderen beginnt im Mai. Insgesamt entstehen hier bis in zwei Jahren 72 Wohnungen. Voraussichtliche Kosten: 16 Millionen Euro. Und drei weitere Großbaustellen stehen unmittelbar an. Einmal geht es um einen rund acht Millionen Euro teuren Neubau an der Albrecht-Dürer-Straße mit 35 Wohneinheiten. Und dann um die Modernisierung des Hochhauses an der Arberstraße, die auf vier Millionen Euro geschätzt wird. Beide Maßnahmen werden aber nicht mehr heuer beginnen.

Und schließlich kommt das teuerste und sicherlich auch prestigeträchtigste Projekt, die langersehnte Sanierung des Hochhauses Pfauenstraße 14. Sie wird nach aktuellen Berechnungen satte 19 Millionen Euro kosten und soll im Sommer starten.

Zuschüsse sind gut, aber nicht hoch genug

Was die WBG im Moment und in den nächsten Jahren finanziell schultert, wird mit einem Vergleich deutlich: Steckte sie in den zehn Jahren von 2006 bis 2016 knapp 34 Millionen Euro in Neubauten und Modernisierung (ohne Einzelsanierungen), werden es in den vier Jahren von 2019 bis 2023 rund 55 Millionen sein. Es wird also deutlich mehr Geld in kürzerer Zeit ausgegeben.

Möglich werden die vielen und kostspieligen Maßnahmen durch Fördergelder und zinsgünstige Darlehen. Insbesondere die Zuschüsse aus dem Wohnungspakt Bayern, der 2016 aufgelegt worden ist, helfen bei der Finanzierung. Ohne ihn, sagt Krailinger, wären die Neubauten nicht möglich. 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt der Zuschuss. Bei der Anlage an der Wittelsbacherhöhe machte das immerhin 900 000 Euro aus.

Doch die bisherige Fördersumme reicht längst nicht mehr, denn die Preise am Bau galoppieren davon. Steigende Rohstoffkosten und Löhne und die immer höheren Anforderungen bei der Wärmedämmung treiben sie nach oben. Nach fünf Jahren, sagt Krailinger, sei es jetzt „überfällig“, den Zuschuss auf 500 Euro pro Quadratmeter aufzustocken.

Vorratshaltung und ein Geschenk der Stadt

Erheblich mehr Handlungsspielraum erhielt die WBG auch durch die Übertragung von 42 Erbbaurechtsgrundstücken der Stadt zu Beginn des vergangenen Jahres. Der Wert der Kapitalerhöhung betrug 14,6 Millionen Euro, die Eigenkapitalquote stieg von 20,2 auf über 40 Prozent. Ein Pfund, mit dem sich beispielsweise bei Bankkrediten wuchern lässt.

Das millionenschwere Geschenk der Stadt erleichtere das tägliche Geschäft, bestätigt Krailinger und fügt an: So eine Übertragung sei eigentlich nicht üblich und somit „eine große Geste des Gesellschafters“, also der Stadt.

Und noch ein weiterer Umstand ermöglicht der WBG mehr Flexibilität: Seit 2019 ist sie im Besitz einer 2,4 Hektar großen Fläche an der Schenkendorfstraße. Damit kann die Gesellschaft Grundstücks-Vorratshaltung betreiben. Hier könnte ein Quartier mit bis zu 300 Wohnungen unter der Regie der WBG entstehen, einzelne Grundstücke könnten aber bei Bedarf auch verkauft werden.

Oberste Priorität: der soziale Auftrag

Die finanzielle Prosperität und die damit verbundene Bautätigkeit ist zwar Grundlage für die Arbeit der WBG, aber letztendlich nur Mittel zum Zweck. Denn hier geht es nicht in erster Linie um Gewinnmaximierung. An erster Stelle steht vielmehr der soziale Auftrag, der mit dieser Arbeit verbunden ist: günstigen Wohnraum für möglichst viele Menschen schaffen. Der Zuzug in die Stadt ist ungebremst, der Bedarf ist also weiterhin groß, sagt Krailinger. Für WBG-Wohnungen gibt es eine lange Warteliste. Und darauf stehen nicht etwa nur Hartz-IV-Empfänger, sondern auch Mittelstandsfamilien. Denn auch sie kommen als Mieter von staatlich gefördertem Wohnraum infrage. Zudem gibt es auch frei finanzierte Wohnungen, die an keinerlei Einkommensgrenzen gebunden sind.

„Wir wollen Mieter am liebsten 50 Jahre behalten“

Mit der Wohnungsvermittlung allein ist es aber oft nicht getan. Viele Mieter müssen auch anderweitig unterstützt werden, beispielsweise wenn es darum geht, Formulare auszufüllen oder bei Behördengängen zu helfen. Da ist der WBG-Mitarbeiter nicht weit von einem Sozialarbeiter entfernt.

Auch wenn das viel Arbeit bedeutet, die sich nicht in Euro und Cent bemerkbar macht, ist dieser intensive tägliche Umgang mit den Menschen doch das, was den WBG-Job für Krailinger zum Traumberuf macht. Dass er dabei auf seine Mitarbeiter zählen kann und vom Aufsichtsrat jegliche Unterstützung bekommt, trägt nicht unmaßgeblich dazu bei.

Doch am wichtigsten ist Krailinger, dass die Tür der WBG für die Mieter stets offen steht – auch wenn das in Corona-Zeiten im Moment eher symbolisch gemeint ist, weil gerade Telefon und E-Mail-Kontakt gefragt sind. „Wir sind da konservativ“, sagt er, „unser Ansatz ist langfristig. Wir wollen unsere Mieter am liebsten 50 Jahre behalten.“