

„Werden weiterhin bauen und sanieren“

Wie die Städtische Wohnungsbau GmbH mit steigenden Zinsen und Baukosten umgeht

Von Anna Rieser

Steigende Zinsen, teure Baumaterialien, hohe Energiekosten – als Unternehmen mit rund 2300 Wohneinheiten ist die Städtische Wohnungsbau GmbH (WBG) derzeit besonders gefordert. Kein Grund, den Kopf in den Sand zu stecken, wie das derzeitige Führungsduo betont.

„Wir haben die guten Zeiten extrem gut genutzt“, sagt der kommissarische Geschäftsführer Manfred Färber mit Blick auf mehrere laufende WBG-Großprojekte. Mit „guten Zeiten“ sind diejenigen Jahre gemeint, in denen die WBG auf unschlagbar günstige Bauzinsen und gut gefüllte staatliche Fördertöpfe zählen konnte. Sie wurden für das umfangreichste Bauprogramm seit Jahrzehnten genutzt mit mehreren großen Neubau- und Sanierungsprojekten. Alle stehen entweder kurz vor dem Abschluss oder können nun ohne größere Probleme in den nächsten Jahren fertiggestellt werden.

Pfauenstraße 14: eine wahre „Wundertüte“

Da sind einmal die drei großen Neubauten an der Reichenberger Straße im Stadtosten. Hausnummer 10 ist vor knapp einem Jahr fertig geworden, Nummer 12 kann ab Dezember bezogen werden, Nummer 14 ab kommenden März. Noch sind nicht alle der insgesamt 72 Wohnungen belegt, doch als öffentlich geförderter Wohnraum mit unschlagbar günstigen Mieten wird das sicherlich nicht lange so bleiben.

Auch die beiden großen Hochhausanierungen an der Pfauenstraße und der Arberstraße laufen gut, erklärt Färber, auch wenn sich das Hochhaus Pfauenstraße 14 durchaus als wahre „Wundertüte“ erweise, was unerwartete und teure Überraschungen im Altbestand betrifft. Beide millionenschweren Sanierungsmaßnahmen seien in „zinsgünstige Zeiten“ gefallen, sagt Färber, und seien sowohl zeitlich als auch finanziell noch „im Soll“. Arberstraße 41 soll 2024 fertig sein, Pfauenstraße 14 ein Jahr später.

„Auch die WBG muss auf Wirtschaftlichkeit achten“

Wie sich der soziale Wohnungsbau in Straubing künftig entwickelt, hängt auch von den Rahmenbedingungen ab. Fest steht, die Baukosten werden sich erhöhen. Und es wird weiterhin Fördermittel und Zuschüsse geben. Doch die seien an strengere Vorgaben geknüpft, erklärt Prokuristin Daniela Bast, zuständig für den kaufmännischen Bereich der WBG. So werden beispielsweise die energetischen Anforderungen an geförderten Wohnraum steigen. „Da müssen wir abwarten, ob sich das rechnet“, sagt Bast, „auch die WBG muss die Wirtschaftlichkeit beachten.“



Reichenberger Straße: Der vordere Block ist fertig, die beiden hinteren Gebäude können ebenfalls bald bezogen werden.

Fotos: Foto Bernhard



Blick vom Hochhaus Pfauenstraße 14 über die Stadt: Die Sanierung soll voraussichtlich 2025 enden.

Alle Pläne stehen zudem unter einer Prämisse: Die Mieten müssen günstig bleiben. „Das ist unser Credo“, betont Bast. Die Durchschnittsmiete im gesamten WBG-Bestand lag 2021 bei 5,94 Euro pro Quadratmeter – da fließen von der einfachen, unsanierten Wohnung mit Ölofen, die deutlich unter diesem Betrag liegt, bis zur sanierten und frei finanzierten Wohnung alle mit ein.

Neubau und Sanierungen

Zum Vergleich: Der durchschnittliche Mietpreis in Straubing liegt laut Mietspiegel derzeit bei 9,81 Euro – und hier machen sich die WBG-Preise sicherlich dämpfend bemerkbar.

Auch wenn sich die Rahmenbedingungen ändern und die WBG zusätzlich mit Personalengpässen zu kämpfen hat, steht für Manfred Färber fest: „Wir werden weiterhin bauen und sanieren.“ Das nächste Projekt, das schon länger geplant ist und jetzt weiter vorangetrieben

wird, ist der Neubau an der Albrecht-Dürer-Straße: Eine Parkgarage mit zwei Ebenen, auf die 35



Hochhaus Arberstraße 41: 2024 werden hier wieder Mieter einziehen.

Wohnungen gebaut werden – platzsparend, mit Abwasserwärmepumpe und PV-Anlage ausgestattet. Die

Pläne sind bereits genehmigt, Baubeginn soll Ende 2023 sein.

Neben diesen Großprojekten setzt die WBG weiterhin auf die kontinuierliche Sanierung ihres Altbestandes. Manfred Färber schätzt, dass erst etwa die Hälfte der WBG-Wohnungen grundlegend saniert ist. Es gebe auch noch Wohnungen, in denen Öl- oder Holzöfen stehen. Das sei nicht mehr zeitgemäß und müsse auch angesichts der Energiewende angegangen werden.

Steigende Energiepreise: Mieter nicht überfordern

Einige Gebäude sind bereits mit Solaranlagen am Dach für die Warmwasserbereitung ausgestattet, an der Sudetendeutschen Straße gibt es 104 Wohnungen, die mit Abwärme aus Abwasser geheizt werden, und in den sanierten Beständen wird mit Pellets geheizt. Doch immer noch zählt auch Erdgas zu den Energieträgern.

Dass die Mieter von den steigenden Energiekosten nicht überfordert werden, auch das ist Färber und Bast wichtig. Der wegfallende Dezember-Abschlag bei den Heizkosten werde in der nächsten Jahresabrechnung berücksichtigt. Zudem seien im Moment die Hausmeister sowie die WBG-eigenen Installateure dabei, den hydraulischen Heizungsabgleich in den Wohnanlagen durchzuführen – angesichts der vielen Mietparteien eine zeitintensive Arbeit. Doch sie trägt dazu bei, dass weniger Energie verbraucht wird.

Keine Entmietung wegen Nebenkosten

Allen Mietern wird zudem geraten, bei Zahlungsproblemen unbedingt das Gespräch mit der WBG zu suchen. Von Ratenzahlung bis Stundung sei alles an Unterstützung möglich. Entmietungen aber werde es wegen der Nebenkostenabrechnung nicht geben.

Derzeitige WBG-Führung

Noch ist die Nachfolge für den früheren WBG-Geschäftsführer Günther Krailling nicht endgültig geregelt. Bis dahin obliegt Manfred Färber die kommissarische Geschäftsführung. Der 58-Jährige aus der Gemeinde Kirchroth ist ein WBG-Urgestein: Er arbeitet bereits seit 1998 im Unternehmen und hatte schon bisher als Prokurist und technischer Leiter eine gehobene Funktion. Neue Prokuristin ist Daniela Bast. Die 35-jährige Straubingerin arbeitet seit 2018 bei der WBG, bislang als Assistenz der Geschäftsführung. Sie hat die kaufmännische Leitung des Unternehmens über. Die Bewerbungsfrist für den Geschäftsführer-Posten ist bereits abgelaufen, Anfang 2023 will der WBG-Aufsichtsrat eine endgültige Entscheidung treffen. –pen-



Daniela Bast und Manfred Färber.

Foto: Anna Rieser

Neu: Kundenportal für WBG-Mieter

Mitte Dezember startet die WBG das neue Kundenportal für ihre Mieter. Das Portal ist vielfältig nutzbar: Hier können die monatlichen Heizungsverbräuche abgefragt werden, Mängel gemeldet und Formulare, zum Beispiel für die Änderung der Bankverbindung, heruntergeladen werden. Zugleich gibt es aktuelle Informationen der WBG, etwa Tipps zum Energiesparen oder zum richtigen Heizen und Lüften. Die Mieter werden per Brief über den neuen Service unterrichtet. Der Vorteil: In dem Portal können sie ihre Wünsche, Anfragen oder Schadensmeldungen rund um die Uhr erledigen, ohne auf die Öffnungszeiten der WBG angewiesen zu sein, und ohne Wartezeiten am Telefon. –pen-

- Manufakturqualität aus Österreich
- Autarkes Heizen möglich mit Photovoltaik
- gesunde Raumluft und angenehme Wärme
- geringe Installations- und Betriebskosten
- elektrosmogarm
- CO²-neutral mit Ökostrom
- exklusive Designs
- effizient und energiesparend
- staubfreies Heizen beugt Schimmel vor

INDIVIDUELLE BEDARFSBERECHNUNG IHRER RÄUME

Wir beraten Sie persönlich hinsichtlich Design und finden Ihre optimale Lösung.

INFRAROT-HEIZUNGEN



Gesunde Wärme und innovatives Design: Energieeffizient und umweltschonend.



MELIOR®

PLANUNG UND EINRICHTUNG

ROSENGASSE 30 | 94315 STRAUBING
TELEFON 0 94 21 18 88 79 | WWW.MELIORSHOME.DE