Frage 1: Mit welchen konkreten Maßnahmen wollen Sie in den nächsten 6 Jahren mehrbezahlbaren sozialen Wohnraum schaffen?

Partei	Antwort
CSU	Neubau ist das effektivste Mittel, um das Problem von Wohnraummangel und überhöhten Mieten in den Griff zu bekommen. Aber durch immer mehr Vorschriften bereits im Genehmigungsverfahren ist Bauen in Deutschland teuer, langwierig und kompliziert geworden. Bund und Land haben jetzt reagiert und den so genannten „Bau-Turbo“ beschlossen. Diese Erleichterungen des Gesetzgebers im Baurecht werden wir auf kommunaler Ebene umsetzen und nutzen, um wieder mehr Wohnungsbau zu ermöglichen. Es wurden von der Stadtbau GmbH in den vergangenen zehn Jahren nur sehr wenige Wohnungen neu gebaut oder modernisiert. Die Tabelle, erstellt aus den Geschäftsberichten der Stadtbau GmbH, zeigt die Entwicklung. Konkret muss die Stadtbau GmbH ihre Bautätigkeit wieder erkennbar verstärken.

Jahr	Neubau	Modernisierung	Personal (Vollzeitstellen)	Eigenkapital in Mio EUR
2013	78	110	82	112.279
2014	54	61	82	115.337
2015	167	100	85	121.278
2016	98	40	92	130.253
2017	35	36	93	138.077
2018	267	0	96	148.575
2019	66	0	100	157.321
2020	128	0	98	164.298
2021	0	0	105	166.721
2022	0	32	109	172.698
2023	63	110	108	174.365
2024	0	0	107	220.186

Faktencheck/Bewertung dieser Aussagen durch Manfred Hellwig

Die CSU versucht mit dieser Tabelle und den Ausführungen hierzu ein völlig falsches Realitätsbild zu erzeugen.

Das gezeichnete Eigenkapital beträgt nach wie vor (das war bereits 2013 so) 13,5 Mio €. Der Eigenkapitalzuwachs im Jahr 2024 ist insbesondere auf 3 Grundstücke zurückzuführen. Diese wurden der Stadtbau übertragen. Es ist kein gezeichnetes Kapital sondern eine Einlage des 100 % igen Eigentümers (der Stadt).

Die übrigen Steigerungen des Eigenkapitals bestehen nur aus den bilanziellen Gewinnen.

Das ausgewiesene Eigenkapital besteht fast ausnahmslos aus Sachwerten (also insbesondere dem gestiegenen Bilanz- Wert der vorhandenen Gebäude und Grundstücke). Nach Bilanz 2024 waren am 31.12.24 lediglich ca. 15 Mio € als flüssige Mittel für Reparaturen und laufende Geschäfte vorhanden.

Derzeit sind nahezu 1000 Wohnungen in Planung und Bau, die sich aber durch Lieferengpässe in der Coronazeit, deshalb drastisch gestiegene Baupreise und gestoppte Fördermittel durch das Land Bayern verzögert haben. Ein Bau-Stau, der in dieser Form nicht der Stadtbau angelastet werden kann. Trotzdem ist aus unserer Sicht dringendes Handeln erforderlich, dem verwehrt sich aber hier ganz offensichtlich die CSU selbst um zu „Schaidinger` s“ Grundstücksvergabepraxis incl. dem Bau von teuren rentablen Mietwohnungen zum Mietpreis von wahrscheinlich 20 € je qm und mehr zu kommen. So verstehen wir jedenfalls Forderungen nach „Aussetzung der 40% EOF-Quote für geförderte Sozialwohnungen“ oder gar den „Stopp des Regensburger Baulandmodells“ das sicherstellt, dass städtische Grundstücke im Eigentum der Stadt verbleiben und nur in Form von Erbpachtverträgen an Genossenschaften vergeben werden.

Bezahlbarer Wohnraum kann aber ohne diese Regelungen nicht errichtet werden.

	Das Neubauergebnis ist auch für uns völlig unbefriedigend. Es ist allerdings immer noch zurückzuführen auf die Fehler (unwiederbringliche Veräußerung städtischer Grundstücke, dem Tafelsilber der Stadt, an Immobilienunternehmen) der Schaidinger-Ära. Deshalb hatten wir bereits 2019 den jährlichen Neubau von 300 Wohnungen durch die Stadtbau in unserem 10 Punkte Programm gefordert.
SPD	Wir wissen: Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Wer die explodierenden Mieten in Regensburg nicht mehr zahlen kann, verliert nicht nur ein Dach über dem Kopf – er verliert die Heimat, das soziale Umfeld, oft die Zukunft. Deshalb packen wir das mit ganzer Kraft an: Wir stärken die Stadtbau GmbH massiv und bauen sie weiter aus – Wohnen ist für uns kommunale Daseinsvorsorge, kein Geschäftsmodell. Wir schaffen und erhalten geförderte Wohnungen und entwickeln das Regensburger Baulandmodell weiter für den Fall, dass staatliche Förderung ausfällt. Wir beschleunigen die Schaffung von Baurecht, damit Projekte nicht jahrelang in Verwaltungsmühlen hängen. Wir verfolgen gezielt die Schaffung von Azubi- und Studierendenwohnungen, damit junge Menschen eine Chance haben. Wir unterstützen betriebliche Wohnungen durch günstige Erbpachtverträge auf städtischem Grund und vergeben Wohnflächen insbesondere auf der Basis von Konzeptausschreibungen und an Baugenossen-schaften, Bauherrengemeinschaften, soziale Träger sowie innovative Wohnformen.
Grüne	Die Schwierigkeiten, die zu der Knappheit an Wohnraum führen, sind vielfältig, so dass es nicht "das eine" Instrument geben wird, das alles löst. Deshalb werden wir sehr viele Ansätze gleichzeitig verfolgen. Nicht-profitorientierte Organisationen sollen vorrangig unterstützt werden, dazu gehört die Stärkung der Stadtbau mit mehr Eigenkapital und die Förderung genossenschaftlichen Wohnens. Städtische Grundstücke sollen nur noch in Erbpacht vergeben werden. Wir werden die Zweckentfremdungssatzung nachschärfen, die Stellplatzsatzung modernisieren (die die Baukosten bisher treibt), Studierendenwohnheime und ein Azubi-Wohnheim fördern. Außerdem werden wir eine Wohnraumagentur einführen, die sich am Göttinger Vorbild und an der Karlsruher Initiative "Wohnraumakquise durch Kooperation" orientiert. Diese Wohnraumagentur hat die Aufgabe, "unsichtbaren Wohnraum" zu aktivieren, indem sie zu Aus- und Umbau von Bestandsimmobilien berät, zu Wohnungstausch animiert, sowie als Beratungsstelle für Baugemeinschaften und andere innovative Formen dient. Außerdem übernimmt die Stadt bei leerstehenden Wohnungen auf Wunsch die Rolle einer Zwischenmieterin. Die Stadt garantiert den Eigentümer*innen damit die pünktliche Mietzahlung und kümmert sich um alle Belange des Mietverhältnisses. Dies schafft Sicherheit für Vermieter*innen, die bisher zögern, ihren Wohnraum anzubieten, und bietet eine gute Grundlage für das städtische Housing-First-Projekt, das wir anstreben.
ÖDP	Wir möchten genossenschaftliches Bauen und Umbauen und geförderten Wohnbau auf allen Ebenen unterstützen. Bevorzugt sollen dabei Sanierungen von Bestandsbauten ins Auge gefasst werden (keine zusätzliche Flächenversiegelung, Nutzung „grauer Energie“).
Brücke	Bezahlbarer Wohnraum wird auch in den kommenden Jahren weiter eines der sozialen Themen bleiben, mit dem sich primär auseinanderzusetzen ist. Der angespannte Wohnungsmarkt, steigende Mieten und der Wegfall von bundesweiten Förderungen, wie der EoF-Förderung verschärft die Lage vieler Regensburgerinnen und Regensburger. Bezahlbarerer Wohnraum ist ein Thema, das uns Alle angeht. Insbesondere betroffen sind Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren sowie Haushalte mit geringen Einkommen und Armutsbetroffene. Deshalb haben wir, die Fraktion Brücke, uns selbstverständlich auch in dieser Legislaturperiode dafür eingesetzt bezahlbaren Wohnraum in Regensburg zu erhalten und neuen zu schaffen. Mit unserem Antrag im Stadtrat haben wir Möglichkeiten zu prüfen, die weggefallenen einkommensorientierten Förderungen (EOF) durch einen städtischen Fonds auszugleichen, um dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum weiterhin zu ermöglichen. Statt die städtischen Liegenschaften wie das Dritte Rathaus und die Berufsschule 3 aufwendig zu sanieren oder zu veräußern, sollten diese Flächen gezielt für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Diese Liegenschaften befinden sich in bester Wohnlage und bieten potenzial neuen Wohnraum zu realisieren. Wir stehen für eine Stadtentwicklung, die verbindet statt trennt. Neue Quartiere dürfen keine Segregation schaffen, sondern dieser entgegenwirken: mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgung. Bezahlbarer Wohnraum ist ein soziales Grundrecht, das bei der Stadtentwicklung priorisiert werden muss.
Linke	Folgende konkrete Maßnahmen wollen wir umsetzen: - ein Mietendeckel für ganz Regensburg, mindestens jedoch für alle Stadtbau-Wohnungen - die Sozialquote bei neuem Wohnungsbau muss auf 80% angehoben werden - eine bessere Förderung von Wohnbaugenossenschaften, auch durch Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht - eine konsequente Bekämpfung von Leerständen und Zweckentfremdung
FW	Da Grundstücke für Wohnflächen in Regensburg chronisch knapp sind, muss die Stadt das Thema Nachverdichtung noch intensiver verfolgen und darf sich meiner Meinung nach auch an bewährten

	Konzepten (Gebäudeaufstockung, Überbauung von Parkplätzen) anderer großer Städte orientieren, die ebenfalls mit Flächenknappheit zu kämpfen haben. Die Nachverdichtung, das Baulandmodell und die verstärkten Bautätigkeiten der Stadtbau GmbH müssen auch von dem Bemühen begleitet werden, sich um neue Baugebiete im Stadtgebiet zu bemühen, da nur so ein signifikant positiver Effekt in Bezug auf Kaufpreise und Mieten für Immobilien erzielt werden kann. Wir brauchen im Wohnungsbau mehr Tempo, einfachere Genehmigungsverfahren und eine Verteilung der Bauaktivitäten auf mehrere Schultern (Stadtbau, Genossenschaften, private Investoren) Grundsätzlich gilt: Regensburg wird weiter wachsen und jede (Eigentums-) Wohnung zählt.
BSW	Wir müssen das Wohnen dem Streben nach maximaler Rendite entziehen. Wohnraum sollte deshalb überwiegend durch die öffentliche Hand und Genossenschaften geschaffen werden, solange noch kein tragfähiges Wohngemeinnützigkeitsgesetz auf Bundesebene existiert. Ein solches Gesetz existierte bis 1990 und erlaubte privaten Bauherren nur kostendeckende Mieten. Ein Gesetz, das 2024 eingeführt wurde, entfaltet laut Mieterverbände kaum Wirkung. Auch ein teilweiser Mietendeckel wäre sinnvoll, diesen kann aber die Stadt nicht einführen, solange der Bund nicht eine entsprechende gesetzliche Grundlage schafft. Das Bauen hat sich auch durch die stark gestiegenen Energiepreise enorm verteuert, sodass z. B. auch Genossenschaftsbauten deutlich in die Höhe getrieben werden. Die Bundesregierung muss unbedingt wieder für günstige Energie sorgen.
RIBISL	Mitwohnzentrale, Städtische Förderung für Umbau, Sanierung und bauliche Ergänzung von Einfamilienhäusern zur Schaffung von gesichert mietpreisgebundenem Wohnraum. Voraussetzung für jede Nachverdichtung ist eine höhere soziale Qualität gemeinschaftlich genutzter und öffentlicher Räume und mehr „Natur“ in der Stadt, es muß also auf dem selben Grundstück entsiegelt, begrünt und Oberflächenwasser versickert werden.Städtische Bodenpolitik: Baugrund sichern! Weitere Kapitalisierung der Stadtbau. Harte Kante gegenüber den Investoren bei den im Baulandmodell festgeschriebenen Qualitätskriterien – insbesondere was öffentliche Räume und soziale Durchmischung bei gleichem Baustandart angeht. Sanierungssatzungen und Bebauungspläne für den Bestand aufstellen. Mein persönliches Hauptinteresse gilt der Qualifizierung von Freiräumen im Miethäuserbestand – hin zu mehr Artenvielfalt, mehr Aufenthaltsqualität, mehr Klimaresilienz, mehr Identifikation mit dem unmittelbaren Lebensumfeld, mehr (bzw. praktizierten) Mieterrechten, mehr Demokratie.