



Die Sanierung der Innenhöfe macht einen großen Teil der Investitionen durch die Regensburger Vermietungsgenossenschaft aus.

Fotos: Schießl

# Genossen bleiben dem sozialen Gedanken treu

**WOHNEN** Der 1899 gegründete ehemalige Eisenbahnerbauverein bietet heute 527 Wohnungen an drei Standorten. Der Vorstand achtet darauf, dass „normale Leute“ einziehen.

VON WALTER SCHIESSL, MZ

**REGENSBURG.** Die Geschichte der Eisenbahnerwohnungen auf dem Eisbuckel begann 1899. Damals, vor 116 Jahren, wurde der „Bau- und Sparverein des Bayerischen Eisenbahnerverbands“ gegründet. Aus diesem Zusammenschluss, der ein Eigenkapital von 4100 Mark zusammenbrachte, entstanden nach und nach 527 Wohnungen an drei Standorten. Heute nennt sich das Unternehmen Vermietungsgenossenschaft, sie ist eine eingetragene Gesellschaft, die von zwei Vorständen und einem Aufsichtsrat geführt wird. Die Finanzplanung ist auf gut zehn Jahre angelegt.

Markus Volger (47) leitet seit 2000 die Geschäfte, zunächst fungierte er als Geschäftsführer, 2005 wurde er zum Vorstand gewählt, nachdem Johann Eschenbecher nicht mehr kandidiert hatte. Volger erledigt im Betriebsgebäude an der Gutenbergstraße 1 die Dinge, die mit den Vermietungen zusammenhängen. Johann Eckmann (66), der zweite Vorstand, hat sich auf die technischen Details der Sanierungen spezialisiert. Sechsmal im Jahr kommt der Aufsichtsrat zusammen, der den Vorstand kontrolliert und den Rahmen der Finanzierungen vorgibt.

## Sanieren ist die Hauptarbeit

In den ersten Jahren wurden die Wohnungen der Genossenschaft nur an Eisenbahner und später auch an Postler vermietet. Ihnen wurde ein Dauernutzungsrecht gewährt, das sich die Genossenschaftsmitglieder durch den Erwerb ihres Anteils verschafften. Dieser betrug von Anfang an exakt 306,78 Mark. „Das ist die Voraussetzung für das Mieten einer Wohnung“, sagt Markus Volger, der im einfach ausgestatteten Verwaltungsgebäude die Geschäfte abwickelt. Dort gibt es einen Schrank, in dem alle Mietverträge abgelegt sind, eine Tafel, an der die Schlüsseld der Wohnungen hängen, die zu renovie-



Die Häuser in der Fikentscherstraße wurden in den letzten Jahren saniert.



Markus Volger ist einer der Vorstände.

## DIE GENOSSENSCHAFTEN

► **Spanne:** Größte der Genossenschaften ist die Wohnbau St. Wolfgang, der 880 Wohnungen gehören. Die Spanne der Mieten ist ebenso bereit wie die angebotenen Räume. Die Mieten betragen drei Euro pro Quadratmeter bei schlichten Wohnungen bis zu zehn Euro bei modernen Gebäuden, etwa mit einer Dachterrasse. Wie Markus Leberkorn sagte, sei man dem sozialen Gedanken verschrieben.

ren sind, und einen PC, in dem die neuen Daten eingespeist sind. Volger, der vor seinem Dienstverhältnis mit der Genossenschaft in der Logistik tätig war, hat sich längst für das Genossenschaftswesen begeistert. „Das ist mein Leben“, sagt der zweifache Vater, der natürlich in einer Wohnung der Genossenschaft lebt. Mit Herzblut wickelt er die Vermietungen ab. Man achte darauf, dass das Klientel aus normalen Leuten bestehe, sagt er. Das Einkommen der Bezieher der Wohnungen solle nicht zu hoch sein, ergänzt er. Die kleinste Wohnung, die man anbiete, sei nur knapp 24 Quadratmeter groß, die größte messe 105 Quadratmeter.

Nach dem ersten Bau in der Fikentscherstraße entstanden in den Jahren 1925 bis 1938 Höfe an der Universitätsstraße, an der Frauendorfer Straße, in der Furtmayerstraße, in der Graf-Spee-

► **Zahlen:** Die Baugenossenschaft Neue Heimat ist die zweitgrößte mit Sitz in Regensburg. Sie nennt an die 660 Wohnungen ihr Eigen, gefolgt von der Baugenossenschaft Stadtahof (600), der Vermietungsgenossenschaft Margaretenau (560), der Regensburger Vermietungsgenossenschaft (527), der evangelischen Wohltätigkeitsstiftung (400) und der Vermietungsgenossenschaft St. Josef (70).

Straße und der Gutenbergstraße. Später, 1964, legte man sich nochmals mächtig ins Zeug, um ein 9000 Quadratmeter großes Areal auf dem Ziegetsberg zu bebauen. „In der Eberlstraße entstanden 50 Wohneinheiten“, sagt Markus Volger. Der Bestand, den man heute verwaltet, zähle 527 Wohnungen. Davon stehen 377 auf dem Eisbuckel, 100 an der Furtmayerstraße. Weil bisweilen einzelne Einheiten vergrößert und andere rückgebaut wurden, ging die absolute Zahl ein wenig zurück, macht Volger klar.

Der Löwenanteil der Arbeiten besteht heute aus dem Sanieren der in die Jahre gekommenen Häuser. Mit gut 15 Firmen arbeite man zusammen, um die Wohnungen, Treppenhäuser und Innenhöfe sowie die Außenfassaden immer wieder auf den neuesten Stand zu bringen. Gerade in der letzten Zeit wurden Zwei- und Drei-Zimmer-

► **Mieten:** Bei der Genossenschaft in der Margaretenau achtet man drauf, dass die Mieten zehn Prozent unter dem Städtischen Mietspiegel liegen. Dieser sieht eine Grundmiete zwischen 7,20 und 12,22 Euro (je nach Wohnungsgröße) vor. Weiter gibt es Zu- oder Abschläge auf das Alter der Gebäude, die Wohnlage in den verschiedenen Stadtgebieten und auf infrastrukturelle Begebenheiten.

Wohnungen zurückgegeben, in denen die Mieter jahrzehntlang gewohnt hatten. „Wir haben jetzt fast einen Stau, die Firmen kommen den Aufträgen kaum nach“, sagt Markus Volger. Da seien neue Bäder zu installieren, Türen und Fenster auszutauschen und Wände zu verputzen. „Natürlich müssen auch die Treppenhäuser modernisiert werden“, sagt der Vorstand weiter. Um den Maßnahmen den richtigen zeitlich Ablauf zu geben, erlässt sich die Vermietungsgenossenschaft einen zehnjährigen Finanzplan, in dem aufgelistet ist, welche Häuser wann zu sanieren sind. „Daran halten wir uns“, sagt Markus Volger, „anders wäre das auch nicht zu machen!“ Denn die Sanierung eines Mietshauses reiße stets ein großes Loch in das Budget. In der Regel müssen dann Kredite aufgenommen werden, die in den darauffolgenden Jahren wieder abzustot-

tern sind. Die Mieten seien mit 5,50 bis 6,50 Euro je Quadratmeter günstig gehalten, übrig bleibe da nicht viel, sagt der Vorstand. Sorgen bereitet ihm und den Aufsichtsräten die Tatsache, dass bei 34 Prozent der Grundstücksflächen noch Erbbaurecht bestehe. Das heiße für die Genossenschaft, dass nach und nach Grundstücke zu erwerben seien oder zumindest erreicht werden müsse, dass das Erbbaurecht verlängert werden könne.

Die Verhandlungen dazu seien in den letzten Jahren ganz schön hart gewesen, weiß der Vorstand. „Aber die erzielten Ergebnisse können sich durchaus sehen lassen“, fügt er an. Die Mieter sind mit der Lage der Wohnungen und dem Zustand auf der einen Seite und den Mieten auf der anderen Seite überwiegend zufrieden. „Das zeigt sich auch daran, dass sich nicht selten die Töchter und Söhne unserer Mitglieder auch wieder Wohnungen bei uns nehmen“, sagt Markus Volger. Seinen Worten nach gebe es inzwischen schon die dritte oder vierte Generation, die in den Häusern logiert.

## Zusammenspiel muss stimmen

Die Vermietungsgenossenschaft hat neben Markus Volger noch eine Sekretärin und zwei Hausmeister beschäftigt. „Der Verwaltungsaufwand ist bei uns gering“, erklärt er, um anzufügen, das schlage sich eben auch bei den Mietpreisen nieder. „Ich denke, dass es bei uns schon ein Stück sozialer zugeht wie auf dem privaten Markt“, so der Vorstand weiter.

Viele der Bewohner der Anlagen haben die 80 längst überschritten. „Solange es geht, will ich in der Bischof-Konrad-Straße wohnen“, sagt beispielsweise Martina Lechner, die schon 1969 mit ihrer Familie dort eingezogen ist. Inzwischen haben sich auch eine ihrer beiden Töchter sowie die Enkelkinder Wohnungen bei der Siedlungsgenossenschaft genommen. „Es hat ja auch seinen Vorteil, wenn die Mutter und die Oma nur eine Häuserscke weiter wohnen“, lacht die 83-jährige Rentnerin. Markus Volger hofft, dass der Genossenschaftsgedanke noch lange weiter geträumt werden kann. Dafür sei natürlich wirtschaftliches Denken und Handeln erforderlich, aber auch der soziale Gedanke müsse weiter gepflegt werden. „Das Zusammenspiel muss stimmen“, sagt der Vorstand.