

# Günstige Angebote – glückliche Mieter

In der Region Hof-Kulmbach-Marktredwitz wohnen die Menschen besonders günstig. Mietwohnungen kosten so wenig wie nirgendwo sonst in Bayern.

Von Elfriede Schneider

**Oberfranken** – Die Situation erscheint dramatisch. Es drohe eine Wohnungsnot, sagte vor einigen Tagen der Präsident des bayerischen Städtetages, der Nürnberger Oberbürgermeister Ulrich Maly. Die Mietpreise in Bayern seien dabei, zu explodieren.

In ganz Bayern? Nein, nur in den Metropolen und Universitätsstädten, wie ein Vergleich ergibt. Zwischen Hof, Kulmbach und Marktredwitz wohnen die Mieter so günstig wie in keiner anderen Region in Westdeutschland. Während der Durchschnittspreis für Neuvermietungen in München bei 11,20 Euro liegt, sind es in Hof nach Zahlen des Internetportals Immobilienscout24 nur 4,21 Euro. Bundesweit, so hat der Immobilienverband IVD ausgerechnet, liegt der Durchschnittspreis in Altbauten bei 5,14 Euro pro Quadratmeter, in Neubauten bei 5,52 Euro – jeweils ohne Nebenkosten.

Wer in Hof oder Marktredwitz noch weit weniger Geld für seine Miete ausgeben kann, wird hier ebenfalls fündig. Von 2,80 Euro an vermietet die Baugenossenschaft Hof ihre Wohnungen. „Das ist einfacher Standard mit Einzelöfen“, sagt dazu Daniela Rödel, die Vorstandsvorsitzende von Bayerns größter Baugenossenschaft. 3700 Wohnungen mit Größen zwischen 30 und 100 Quadratmetern haben die Hofer im Angebot. Für ein nach neuestem energetischen Standard umgebautes Gebäude müssen die Mieter 5,90 Euro zahlen. „Bei Sanierungen versuchen wir, die Miete nur so viel zu erhöhen,



Das modernste Mietshaus der Region steht in der Selber Sedanstraße. Selbwerk, ein gemeinsames Unternehmen der Stadt Selb und der Sparkasse, hat es nach Passivhaus-Standard bauen lassen. Wer dort eine Wohnung will, muss sich erst einmal in eine Warteliste eintragen.

Foto: Florian Miedl

wie die Mieter dank des geringeren Heizbedarfs einsparen“, versichert die Vorstandsvorsitzende. Mieter hätten es in Hof einfach, eine Wohnung zu finden, allerdings sei für guten Wohnraum auch schon mal eine Wartezeit nötig.

Auch in Kulmbach ist die Situation „ruhig und zufrieden“, wie Josef Kestel von der Städtebau Kulmbach sagt. Zwischen 2,50 und 5,00 Euro müssen die Mieter zahlen, wenn sie in eine der 500 Wohnungen der Genossenschaft ziehen möchten. Viele Interessenten wollten allerdings unbedingt eine Terrasse oder einen Balkon, deshalb sei es schwierig, für

manche Wohnungen überhaupt Abnehmer zu finden. Auch große Wohnungen von 100 Quadratmeter aufwärts seien schwer zu vermitteln, da nähmen die Leute gleich ein Haus.

Zwischen 2,00 und 4,00 Euro liegen die Preise für eine der 800 Wohnungen der Allgemeinen Baugenossenschaft Marktredwitz und Umgebung. Gefragt sind laut Geschäftsführer Steffen Laser vor allem Objekte mit möglichst geringen Nebenkosten. „Die Kosten für Heizenergie spielen eine immer größere Rolle“, sagt er.

Aus dieser Erkenntnis haben die Verantwortlichen von Selbwerk be-

reits ihre Konsequenzen gezogen. Das gemeinsame Unternehmen der Stadt Selb und der Sparkasse Hochfranken hat zwei Häuser im Passivhaus-Standard und mit barrierefreiem Zugang errichtet – als einer der ersten Anbieter in Bayern. 6,50 Euro müssen die Mieter dort pro Quadratmeter bezahlen, allerdings sind die Nebenkosten sehr gering, denn ein Passivhaus kommt ohne Heizung aus. Die Nachfrage ist sehr gut, Interessenten kommen auf eine Warteliste, wie Selbwerk-Geschäftsführer Helmut Resch sagt. „Auf dem Wohnungsmarkt ist Qualität gefragt“, betont der Geschäftsführer. „Und weil

wir viel modernisiert haben, können wir Qualität anbieten.“

Aktuell hat Selbwerk 537 Wohnungen im Angebot, fast alle sind vermietet. 3,40 Euro beträgt der Preis für die günstigste Wohnung. „Wir haben in den vergangenen Jahren viel in die Modernisierung gesteckt“, berichtet Resch. Es seien sogar Gebäude abgerissen worden, weil der Bedarf geringer geworden sei.

Auch die Baugenossenschaft Hof nimmt jedes Jahr etwa ein Prozent ihrer Wohnungen vom Markt. „Wir bauen zurück“, sagt Vorstandsvorsitzende Daniela Rödel. „Manche Ob-

„Manche Objekte lassen sich nicht mehr vermieten.“

Daniela Rödel, Vorstandsvorsitzende der Baugenossenschaft Hof

jekte lassen sich nicht mehr vermieten.“ Andererseits sei es angesichts der niedrigen Mieten in Hof schwierig, Modernisierungen auch zu finanzieren. „Viele Menschen in Hof haben ein niedriges Einkommen oder eine kleine Rente, da ist es für Vermieter nicht leicht, eine entsprechende Rendite zu erwirtschaften.“ Dennoch hat es die Baugenossenschaft geschafft, in den vergangenen zehn Jahren 60 Millionen Euro in Neubauten und Modernisierung zu investieren.

Was für den Vermieter schlecht ist, freut die Mieter, denn so wenig wie in Hof oder Marktredwitz müssen sie in keiner anderen Stadt ähnlicher Größe in Bayern bezahlen. Klaus Adelt, der stellvertretende Präsident des Bayerischen Gemeindetages und Selbitzer Bürgermeister, sagt denn auch, dass die von Maly befürchtete „Mietpreis-Explosion“ alleine das Problem der Metropolen sei. In ländlichen Regionen müsse man weder Wohnungsnot noch steigende Mieten befürchten. „Die Leute sollen zu uns kommen, da kann man noch günstig wohnen“, sagt Adelt. Und fügt hinzu: „Und auch sonst haben wir viele Vorteile zu bieten.“