

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/26/23064/66

Zuständig

Amt für Stadtentwicklung

Berichterstattung

Planungs- und Baureferent Plajer

Gegenstand: Grundsatzbeschluss zum Azubi-Wohnen am Standort Guerickestraße 35 der Stadtbau Regensburg GmbH

Beratungsfolge

Datum

Gremium

28.04.2026

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen beschließt die im Sachverhalt ausgeführten Inhalte als Grundlage für die weiteren Planungen zum Azubi-Wohnen in Regensburg.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Stadtbau-GmbH Regensburg im Rahmen des Neubauprojekts Guerickestraße 35, Fl.Nr. 2431/8 Gemarkung Regensburg, die Grundlagen für ein Pilotprojekt Azubi-Wohnen zu erarbeiten, den Vertrag zur Grundstücksübertragung mit der Stadtbau-GmbH Regensburg im Rahmen eines Nachtrags entsprechend anzupassen und die Inhalte des Nachtrags vorab den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
3. Eine Beschlussnachverfolgung findet nicht statt.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Für viele Auszubildende in Bayern wird die Wohnungssuche zunehmend zur finanziellen Herausforderung. Etwa 70 % der Auszubildenden leben weiterhin im Elternhaus (s. Abbildung 1), während sich nur etwa 20 % eine eigene Wohnung leisten können (vgl. Digital Schmiede Bayern 2024 oder DBG-Jugend Bayern 2025). Grund hierfür ist insbesondere die Diskrepanz zwischen niedrigem Einkommen (durchschnittlich ca. 975 € netto) und hohen Wohnkosten (durchschnittlich ca. 550 € monatlich). Nach Abzug weiterer Fixkosten verbleiben Auszubildenden im Schnitt lediglich rund 320 € für den Lebensunterhalt. Andere Wohnformen wie Wohngemeinschaften oder Wohnheime spielen bislang nur eine untergeordnete Rolle. Eine eigene Wohnung ist für viele Auszubildende daher faktisch kaum realisierbar.

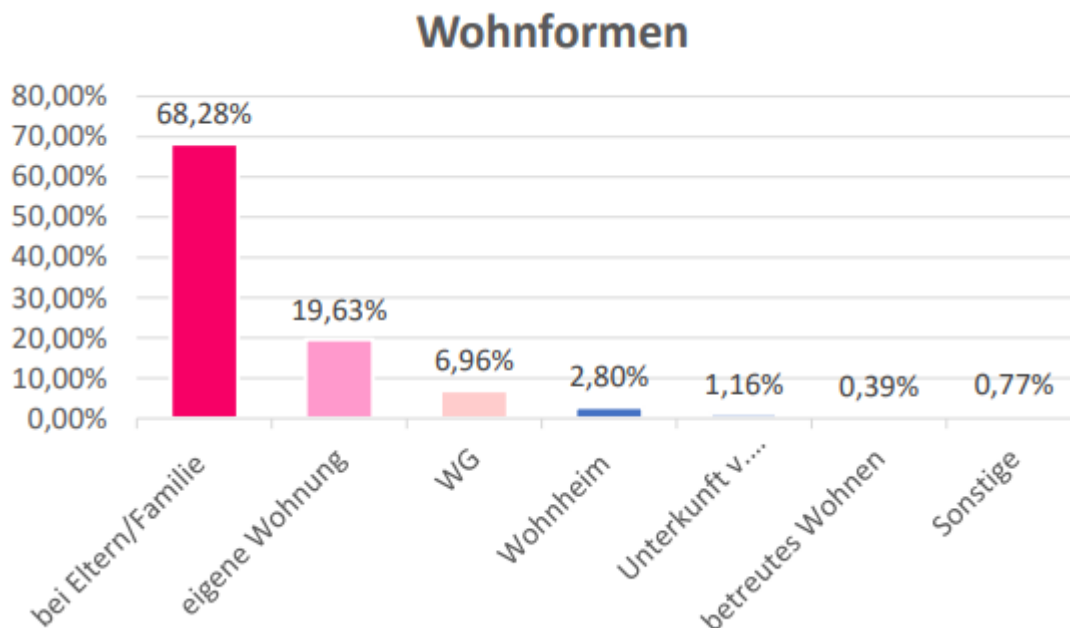


Abbildung 1: Wohnformen von Azubis, Quelle: DGB Bayern 2026

Zusätzlich zeigt sich eine hohe Belastung im Bereich Mobilität: Rund 45 % der Auszubildenden legen mehr als 16 Kilometer zwischen Wohn- und Ausbildungsort zurück. Dabei nutzen etwa 40 % das eigene Auto und rund ein Drittel den öffentlichen Nahverkehr; teilweise erfolgt die Beförderung auch durch Familienangehörige. Die durchschnittlichen Mobilitätskosten von etwa 105 € pro Monat stellen eine erhebliche finanzielle Belastung dar und verstärken den Druck auf das ohnehin geringe Budget. Gleichzeitig steigt mit zunehmender Entfernung die Bereitschaft, Angebote wie Azubi-Wohnheime in Anspruch zu nehmen. (DBG-Jugend Bayern 2025) Auch im Bereich der Mobilität ist von weiter steigenden Kosten im öffentlichen Nahverkehr sowie beim Individualverkehr auszugehen. Eine zunehmend bedeutende Gruppe sind Azubis aus dem Nicht-EU- Ausland. Vor allem in Folge der Nicht-Besetzung von einem Drittel der Ausbildungsplätze in Bayern (Handelsblatt 2024) wurden gezielte Strukturen geschaffen, um jungen Menschen aus dem Ausland den Zugang zum Arbeitsmarkt in der Oberpfalz zu ermöglichen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Zahlen wider: Die Zahl der Auszubildenden mit ausländischer Staatsbürgerschaft ist kontinuierlich gestiegen und lag im Jahr 2024 im Kammerbezirk bei 1.735, was einem Anteil von rund 14 % entspricht (IHK Regensburg 2025).

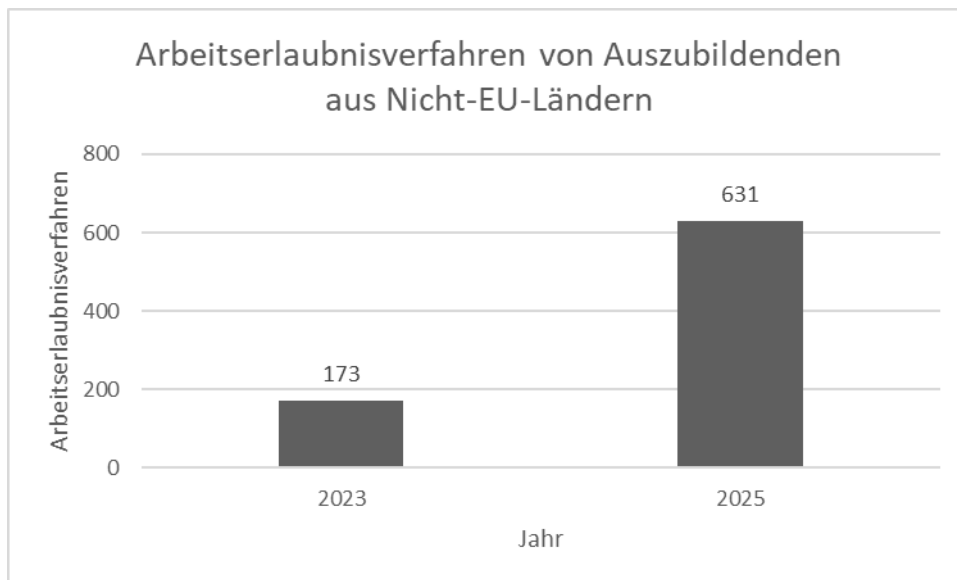


Abbildung 2: Arbeitserlaubnisverfahren bei der Arbeitsagentur Regensburg, jeweils Januar bis November, Datenquelle: Agentur für Arbeit 2025

Insbesondere in der Region Regensburg zeigt sich diese Entwicklung deutlich. (s. Abbildung 2) In Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises, der Agentur für Arbeit sowie weiteren regionalen Akteuren wurden Maßnahmen zur Gewinnung und Integration ausländischer Auszubildender umgesetzt. Diese umfassen sowohl internationale Vermittlungsprojekte als auch konkrete Ausbildungsinitiativen in regionalen Betrieben verschiedener Branchen. Ergänzend finden begleitende Integrationsangebote wie Austauschformate und Veranstaltungen statt, die im Rahmen von Projekten des Regionalmanagements des Landkreises Regensburg in Kooperation mit der Stadt Regensburg umgesetzt und durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie gefördert werden. (Landkreis Regensburg 2025) Gerade für diese Zielgruppe stellt die Wohnraumsuche eine besondere Herausforderung dar, da meist kein familiäres Umfeld vor Ort vorhanden ist.

Vor diesem Hintergrund wurde seitens der Stadtratsfraktionen von Bündnis 90/Die Grünen und SPD in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 11.11.2025 ein Antrag zur Verbesserung der Situation des Azubi-Wohnens gestellt.

2. Wohnraumbedarf für Auszubildende in Regensburg

Im Rahmen von zwei Fachgesprächen im November 2025 und März 2026 zwischen Stadt Regensburg, DGB, DGB-Jugend, Stadtbau GmbH, IHK und Handwerkskammer wurde von den Beteiligten der Rahmen für einen „Regensburger Weg“ abgesteckt. Dabei wurde insbesondere seitens der Handwerkskammer ein konkreter Bedarf an Azubi-Wohnangeboten bestätigt, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Gewinnung internationaler Auszubildender. Die IHK sieht derzeit einen geringeren Bedarf bei ihren Mitgliedsunternehmen. Insgesamt wird jedoch die zunehmende Bedeutung des Themas für die Fachkräftesicherung anerkannt.

Es wurde vereinbart, zunächst die Voraussetzungen für ein Azubi-Wohnheim mit rund 20 Wohnungen in Regensburg zu schaffen. Für diese Größenordnung besteht nach Einschätzung aller Beteiligten in jedem Fall ein Bedarf. Mit den Erfahrungen eines solchen Pilotprojekts könnte dann das Angebot an Azubi-Wohnraum perspektivisch noch ausgeweitet werden. Der Fokus für das zu schaffende Wohnungsangebot liegt dabei auf bereits volljährigen Azubis, die eine niedrighwelligere Betreuung benötigen als Minderjährige. Dennoch ist aus der Erfahrung der Handwerkskammer, aber auch professioneller Träger von Jugendeinrichtungen auch für über 18-Jährige eine Abendbetreuung bzw. Ansprechstelle zwingend notwendig.

3. Konzept und Trägerschaft

Bei einem Treffen mit potenziellen Trägern für das Azubi-Wohnprojekt im März 2026 bestand Einigkeit, dass eine professionelle Trägerschaft zwingend notwendig ist. Die Kammern und

die Stadtbau GmbH können keine Trägerschaft übernehmen, die Stadt Regensburg kommt zumindest als alleiniger Träger ebenfalls nicht in Frage. Don Bosco und die Katholische Jugendfürsorge könnten sich dagegen eine Trägerschaft grundsätzlich vorstellen. Eine weitere Option wäre die Gründung eines Trägervereins mit der Stadt Regensburg sowie weiteren verantwortlichen Stellen als Mitglieder, um das Thema in Regensburg dauerhaft zu verankern. Die Stadt München hat diesen Weg für sich gewählt. Es ist deshalb eine Exkursion nach München geplant, um sich dort über die Erfahrungen mit den organisatorischen Strukturen der Azubi-Wohnprojekte zu informieren. Dort wurde Ende 2022 das AzubiWerk München e. V. gegründet, das bis Ende 2026 rund 1.000 Apartments schaffen will. Die Belegung erfolgt zu jeweils einem Drittel durch Unternehmen, die Landeshauptstadt München sowie eine freie Vergabe. Die Warmmieten liegen projektabhängig bei rund 300 €, wobei zusätzlich Belegrechte (ca. 150 €) durch Unternehmen oder den Träger finanziert werden.

Auch in Bremen besteht ein vergleichbares Modell mit 53 Apartments für 66 Auszubildende. Hier werden rund 80 % der Plätze direkt vergeben und 20 % über Belegrechte an Unternehmen. Die Warmmiete beträgt etwa 350 €, ergänzt durch Belegrechte in Höhe von rund 100 €.

Die Beispiele verdeutlichen, dass bezahlbares Azubi-Wohnen insbesondere durch eine Kombination aus moderaten Mieten und einer Beteiligung von Unternehmen über Belegrechte realisiert wird. Gleichzeitig zeigt sich, dass auch die Wirtschaft selbst den Handlungsbedarf erkannt hat: Laut einer Umfrage der Handwerkskammer Berlin ist über die Hälfte der Betriebe bereit, Auszubildende aktiv bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Mehr als 70 % der Betriebe gaben zudem an, ihre Auszubildenden mit Zuschüssen von bis zu 200 € monatlich zusätzlich zum Ausbildungsgehalt finanziell unterstützen zu wollen, um qualifizierte Nachwuchskräfte zu gewinnen. (HWK Berlin 2025)

Konzeptionell ist nach der Einschätzung der o.g. Organisationen eine gute Mischung in der „Einrichtung“ wichtig. Eine Mischung beispielsweise von Azubis aus dem weiteren Umkreis mit gewonnenen Fachkräften aus dem Ausland verbessert nach den Erfahrungen enorm die Sprachbildung und zügige Integration. Für das Wohnprojekte ist die gute Mischung sehr förderlich und wirkt ungewünschten Problemstellungen entgegen.

4. Bauliche Umsetzung

Die Stadtbau-GmbH hat sich bereiterklärt, bis zu 20 Azubi-Wohnungen am Standort Guerickestraße 35 umzusetzen. Die Azubi-Wohnungen sollen in ein größeres Wohnungsbauprojekt integriert werden, das die Stadtbau-GmbH aktuell an diesem Standort plant. Die Stadt Regensburg hat der Stadtbau-GmbH Regensburg am 03. Mai 2024 das Grundstück Fl.Nr. 2431/8 Gemarkung Regensburg übertragen (VO/24/20996/23). Mit der Grundstücksübertragung ging die Auflage einher, dass sämtliche Wohnungen des Bauvorhabens im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) umgesetzt und die Wohnungen bis zum 31. Dezember 2026 bezugsfertig erstellt werden müssen. Aufgrund des Umstands, dass die Fördermodalitäten seitens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr umgestellt wurden bzw. werden, herrscht eine große Unsicherheit bzgl. Umfang und Verfügbarkeit der Fördermittel sowie des Auswahlprozesses und der Förderkonditionen. Wann für den Großraum Regensburg von Seiten des Fördermittelgebers wieder Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau in ausreichender Höhe zur Verfügung gestellt werden, ist derzeit völlig offen.

Um die Azubi-Wohnungen am Standort Guerickestraße realisieren zu können, muss der bestehende Grundstückseinlagevertrag zwischen Stadt und Stadtbau entsprechend angepasst werden. Dabei stehen grundsätzlich zwei Alternativen zur Auswahl:

a) Es werden bis zu 20 Azubi-Wohnungen errichtet. Die restlichen Wohnungen entstehen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF). Diese Option greift dann, wenn in ausreichendem Maß EOF-Fördermittel zur Verfügung stehen.

b) Es werden bis zu 20 Azubi-Wohnungen errichtet. Von der Gesamtheit der weiteren noch zu bauenden Wohnungen entstehen zunächst 20 % im Rahmen des sog. „preisgedämpften Wohnungsbaus“ mit einer zulässigen Höchstmiete von 15€/m² netto kalt (siehe Entwurf des „Baulandmodells“). Die restlichen Wohnungen sind freifinanziert. Diese Option greift dann, wenn keine EOF-Fördermittel zur Verfügung stehen.

Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist darüber hinaus grundsätzlich berechtigt, nach Abstimmung mit der Stadt Regensburg und möglichen Betreibern im Fall von abweichenden Ergebnissen die Wohnungen anteilig auch mit Studierenden oder anderen von der Stadt Regensburg zu benennenden Zielgruppen zu belegen (z.B. Pflegekräfte, Mitarbeiter sozialer Einrichtungen etc.), insofern dies im jeweiligen Einzelfall mit den Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende – AzubiR 2024 - konform geht.

Welches der beiden Modelle zur Anwendung kommt, hängt von der Entscheidung des Freistaates Bayern über die Fördermittelzuteilung ab. Diese ist voraussichtlich erst in einigen Monaten zu erwarten.

5. Finanzierung

Das Rückgrat für die Finanzierung des Azubi-Wohnens bilden die Förderkonditionen des Freistaates Bayern. Der Freistaat Bayern gewährt auf der Grundlage des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-B) im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel Zuwendungen für die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum für Auszubildende. Die „Richtlinie für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende“ (BayMBI, Stand 25.01.2024) sieht u.a. folgende Rahmenbedingungen vor:

- Förderung ab mindestens 10 Wohnplätzen
- Darlehen bis zu 45.000 € je Wohnplatz (Einzelzimmer)
- Darlehen bis zu 26.000 € je Wohnplatz (Doppelzimmer)
- Zinssatz: 0 % während der Zweckbindung, danach 7 %
- Jährlicher Kapitalnachlass von 4 % bei Einhaltung der Zweckbindung
- Maximale Miete: 280 € zzgl. bis zu 16 € Möbliierungszuschlag
- Mietanpassung nach 3 Jahren gemäß Verbraucherpreisindex möglich
- Belegungsbindung: 25 Jahre
- Vergabe nach sozialer Dringlichkeit
- Max. 25 m² Wohnfläche pro Bewohner (inkl. Gemeinschaftsflächen)
- Anerkannte Baukosten: 3.300 €/m² (KG 300 + 400) ab 01.02.2025 jährlich zzgl. Baukostenindex
- Baunebenkosten: pauschal 20 %

Weitere Finanzierungsbeiträge müssten über Verkäufe von Belegungsrechten an Betriebe, kommunale Mittel und eine Eigenbeteiligung der begünstigten Azubis kommen.

Anlagen:

Anlage 1: Formular zum Klimavorbehalt Stufe 3