



Auch die Ausweitung des städtischen Wohnungsbestands wie hier im Stadtnorden kann auf die Mietpreise dämpfend wirken.

Foto: MZ-Archiv

# Mieterbund will die Mieten begrenzen

**WOHNUNGSNOT** Vorbild ist das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik“ in Berlin. Die Vorsitzenden des Vereins beraten dies nun mit dem OB in der Koalitionsrunde.

VON HANS SCHERRER, MZ

**REGENSBURG.** Der Mieterbund Regensburg spricht sich für die umgehende Gründung eines städtischen „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ aus. Mit einer entsprechenden Eingabe haben sich Mieterbund-Vorsitzender Kurt Schindler und sein Stellvertreter Horst Eifler jetzt an Oberbürgermeister Hans Schaidinger gewandt und ihn gebeten, diese Empfehlung dem Stadtrat vorzulegen.

## Die Wohnungsnot eindämmen

Und beim Stadtoberhaupt scheint man auf ein offenes Ohr zu stoßen. So sind nämlich Schindler und Eifler für kommenden Montag in die Koalitionsrunde eingeladen, wo der Vorstoß des Mieterbunds diskutiert werden soll. Mit in der Runde sind nach Aussage von Schindler der Weiteren der Geschäftsführer der Stadtbau GmbH, Joachim Becker, Planungsreferentin Christine Schimpfermann und Anton Sedlmeier vom Amt für Stadtentwicklung. Und Vorbild soll die Große Koalition der Stadt Berlin sein, wo man ebenfalls ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik“ mit acht städtischen Wohnungsunternehmen für 220 000 Haushalten geschlossen hat.

Bereits Ende November hatte der Mieterbund eine Empfehlung an den Planungsausschuss im Stadtrat gerichtet und ein Maßnahmenbündel zur Eindämmung der Wohnungsnot vorgeschlagen. Die Eingabe war damals allerdings vertagt worden und soll nun Ende Januar diskutiert werden.

## Schindler: „Moderne Wegelagerei“

Nach den Vorstellungen des Mieterbunds sollen Mieterhöhungen in zwei Schritten innerhalb von vier Jahren auf 15 Prozent begrenzt werden. „Derzeit werden die Bestandsmieten in drei Jahren um bis zu 20 Prozent angehoben, sofern der Mietspiegel dies zulässt“, sagte Schindler. Alle bisher vorbereiteten Mieterhöhungsverlangen im Wirkungsbereich der Stadtbau-GmbH sollen mit sofortiger Wirkung

ausgesetzt werden.

Des Weiteren schlägt der Mieterbund die Senkung der Modernisierungumlage von derzeit elf Prozent der jährlich aufgewandten Kosten auf maximal neun Prozent vor. Schließlich sei die Stadtbau GmbH in einem Bereich Spitzenreiter, wo sie es besser nicht sein sollte: Nach gültiger Rechtslage könne ein Vermieter nach Modernisierungsmaßnahmen bis zu elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieten umlegen. Schindler: „Die Betonung liegt auf ‚kann‘, nicht auf ‚muss‘. Der Mieterbund weist darauf hin, dass diese gesetzliche Regelung auf die 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts zurückgeht.“ Damals seien die Kreditzinsen im Baubereich jedoch wesentlich teurer gewesen als heute.

Nach Informationen des Mieter-

bundes Regensburg legen kommunale oder ähnlich strukturierte Wohnungsunternehmen in Bayern üblicherweise neun Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete um. „Und selbst das ist diskussionswürdig, denn die Stadtbau-GmbH kalkuliert derzeit mit einem Zinssatz von 3,05 Prozent und würde also auch bei neun Prozent Kostenumlage noch einen guten Schnitt machen.“ Die gegenwärtige Praxis der Stadtbau GmbH nennt Schindler daher „moderne Wegelagerei“.

## Unfreiwillig in zu großer Wohnung

Der Mieterbund ist der Überzeugung, dass die Stadtbau-GmbH Regensburg diese Spitzenposition nicht verteidigen muss. Abhilfe kann der Stadtrat problemlos schaffen, indem er eine entsprechende Vorgabe für die Stadtbau-GmbH beschließt. Da auch der

Aufsichtsrat der Stadtbau-GmbH von Mitgliedern des Stadtrates gestellt wird, dürfte es keine Schwierigkeiten machen, einen entsprechenden Beschluss umzusetzen.

Das würde zwar die Wohnungssituation in Regensburg selbstverständlich nicht über Nacht entschärfen, ist aber aus Sicht des Mieterbundes eine Selbstverständlichkeit: Wenn kommunale, also dem Gemeinwohl verpflichtete Wohnungsbaugesellschaften keine Zeichen im Sinne eines „vernünftigen Marktgeschehens“ und damit zum Wohle einer gesamten Stadtgesellschaft setzen - wer sollte es dann tun?

Auch fordert der Mieterbund ein Entgegenkommen der Stadtbau-GmbH bei Mietern, die durch Wohnungstausch eine Verkleinerung der Wohnfläche wünschen, durch entsprechende Angebote und niedrigere Mieten. „Ich kenne gleich mehrere Fälle aus meiner näheren Umgebung, wo dies leider nicht funktioniert“, sagte Eifler. Da wohnt zum Beispiel jemand noch in einer 100-Quadratmeterwohnung mit vier Zimmer, die er aber nicht mehr braucht. Weil die Frau versorgen ist und die Kinder aus dem Haus sind. „Für so jemanden ist die Wohnung zu groß und die Miete zu hoch.“ Wenn dann aber eine kleinere, aber nicht billigere Wohnung angeboten wird, „dann bleiben die Leute in ihre alten, großen Wohnung, obwohl sie das eigentlich gar nicht wollen“.

Schindler und Eifler zeigen sich davon überzeugt, dass diese Maßnahmen problemlos umsetzbar sind und den betroffenen Mietern das Leben kurzfristig spürbar erleichtern werden. Beide weisen aber darauf hin, dass eine politische Gesamtlösung für die Wohnungsproblematik dringend erforderlich ist, weil der Druck auf den Regensburger Immobilienmarkt weiter steigt. So weist die Regierung der Oberpfalz darauf hin, dass für Regensburg mit einem Bevölkerungswachstum von 8,6 Prozent bis zum Jahre 2030 zu rechnen ist.

## Eifler: „Die Hoffnung stirbt zuletzt“

Dass die Initiative des Mieterbundes am politischen Willen scheitern könnte, glauben die beiden Vorsitzenden nicht: Auch in Berlin sei eine große Koalition von SPD und Union an der Regierung, was „in Berlin recht ist“, so Schindler, „wird ja wohl in Regensburg billig sein“. Eifler: „Die Hoffnung stirbt zuletzt!“

## LEITBILD DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

► **Das Bündnis** für soziale Wohnungspolitik in Berlin hat ein Leitbild mit sechs Leitlinien aufgestellt.

► **So wirken** die acht städtischen Wohnungsbauunternehmen mit Nettomieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietpreisdämpfend.

► **Mit einer Vielzahl** von Projekten und Kooperationen stabilisieren sie Nachbarschaften und bewahren die Grundlagen für ein verträgliches Miteinander.

► **Bei energetischer Modernisierung** und Klimaschutz nehmen sie weiterhin eine Vorreiterrolle ein. Hierzu werden sie freiwillige Klimaschutzvereinbarungen abschließen, auf deren Grundlage sie die CO<sub>2</sub>-Emissionen je Wohnung bis 2020 auf durchschnittlich 1,5 Tonnen pro

Wohnung und Jahr reduzieren wollen.

► **Mietpreisdämpfend** soll auch die Ausweitung des städtischen Wohnungsbestands (von derzeit 270 000 auf 300 000) wirken.

► **Die städtischen** Wohnungsbaugesellschaften achten darauf, insbesondere für die Menschen, die am wirtschaftlichen Aufschwung nicht teilhaben können oder sogar von Obdachlosigkeit bedroht sind, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

► **Im Wettbewerb** untereinander wollen die städtischen Wohnbaugesellschaften mit den besten Konzepten modernisieren, soziale Ziele im Blick behalten und damit die Wohnqualität für Mieter erhöhen.



Kurt Schindler (links) und Horst Eifler legen ein Maßnahmenbündel gegen die Wohnungsnot vor.  
Foto: Wagner