

Zandtengasse 1: Traum und Albtraum der Mieter

SOZIALES Kurt Schindler hält das Objekt für ein warnendes Beispiel verfehlter Wohnungspolitik in der Altstadt. Die Ansichten der direkt Betroffenen gehen auseinander.

VON THOMAS RIEKE, MZ

REGENSBURG. Wenn Maria H. (Name geändert) in der Zandtengasse 1 aus ihrem Küchenfenster blickt, ist das für sie jedes Mal Bestätigung, dass sie vor elf Jahren, bei der Wohnungssuche, die richtige Wahl getroffen hat. Die Aussicht auf den Rathausturm freut sie noch heute wie am ersten Tag. Doch seit zehn Monaten wird die Freude getrübt. Mal stemmen Handwerker im Hausgang Löcher, mal stehen plötzlich Installateure vor der Tür und wollen ins Bad, mal wird ohne Vorwarnung das Wasser oder der Strom abgedreht. Dazu „immer dieser feine Staub“, klagt H.. Als sie dieser Tage aus dem Urlaub kam und noch immer kein Ende der Leidenszeit erkennbar war, kamen ihr die Tränen.

„Der größte Fehler der Stadtbau“

H. wohnt in dem historischen Gebäude, das Mieterbund-Chef Kurt Schindler jüngst auf einer Pressekonferenz in den Mittelpunkt gerückt hat. „Der Verkauf dieses Objekts war der größte Fehler, den die Stadtbau je gemacht hat“, wettete er. Das städtische Tochterunternehmen habe an einen Privatmann wertvollsten Wohnraum abgetreten, den es eigentlich als Ausweichquartiere hätte vorhalten müssen, sagte Schindler. Dies sei ein klarer Verstoß gegen Beschlüsse des Stadtrats.

Weil der „Fall Zandtengasse“ weitere Verkäufe nach ähnlichem Muster befürchten lasse, nahm Schindler die Entwicklung des Wohnungsmarkts speziell im Zentrum unter die Lupe. Das Resultat seiner Dokumentation mit dem krimireifen Titel „Tatort Altstadt“: Günstiger Wohnraum wird immer knapper, die „Ureinwohner“ werden regelrecht vertrieben. Die sogenannte Gentrifizierung, die in vielen Metropolen des Landes seit langem Kopfzerbrechen bereitet, ist auch im vergleichsweise kleinen Regensburg in vollem Gange.

Die neue Miete ist doppelt so hoch

Die Zandtengasse scheint ein gutes Exempel für diese fatale Entwicklung zu sein. Binnen kürzester Zeit habe die Hälfte der Mieter die Flucht ergriffen, der Rest leide unter nicht enden wollenden Bauarbeiten, berichtete der Mieterbund-Chef, der viele Jahre auch den SPD-Ortsverein leitete. Schindler: „Gekündigt wurde niemandem. Aber man kann den Menschen auch so viel zumuten, dass sie freiwillig gehen.“ Und: Die Miete für die frei gewordenen Wohnungen werde natürlich beträchtlich steigen.

Letzteres wollen die neuen Eigentümer keineswegs bestreiten. „Ja, die Miete für die sanierten Wohnungen liegt bei 7 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter“, erklärt Werner R.. Die bisher geltenden drei Euro seien aber auch außergewöhnlich günstig und die „marktgerechte“ Anhebung durch die deutliche Verbesserung der Wohnqualität sehr wohl zu rechtfertigen. R.: „Wir gehen nicht an die Grenzen, denn auch wir sind an langfristigen Mietverhältnissen interessiert.“

Werner R.s Frau hat eine besondere Beziehung zum Anwesen. Ihre



Kurt Schindler, Chef des Mieterbunds, und seine Doku „Tatort Altstadt“



Der Fensterblick von Maria H.: Idylle pur im Stadtzentrum. Doch die seit Monaten laufenden Sanierungsarbeiten im Haus Zandtengasse 1 haben einige Mieter doch sehr belastet. Fotos: Rieke



Die Zandtengasse 1: Das historische Gebäude gehörte bis 2010 der Stadtbau.



Vor allem im Treppenhaus sieht es noch sehr nach Baustelle aus.



Maria H. hat – im Gegensatz zu anderen Mietern – noch alte Fenster. Es zieht und Nässe dringt ein.

DER OB WIDERSPRICHT KRITIK AN DER STADTBAU

► **Auch Hans Schaidinger** hat nun zu den Vorwürfen gegen das städtische Tochterunternehmen Stellung bezogen. „Es trifft nicht zu, dass seit meinem Amtsantritt als OB 1996 die Stadtbau, deren Aufsichtsratsvorsitzender ich bin, ihr Engagement im Wohnungsbau reduziert hat.“ Das Gegenteil sei der Fall. ► **Als Beweis** fügt er Zahlenvergleiche an, die sich freilich nicht speziell auf die Altstadt beziehen: Demnach wurden zwischen 1990 und 1996 insgesamt 396 geförderte und 16 frei finanzierte Wohnungen fertiggestellt, von 1997 bis 2011 indes waren es deutlich mehr: 624 geförderte, 35 frei finanzierte. ► **Ein noch deutlicherer Unterschied**

ist im Bereich der Sanierungen feststellbar: Zwischen 1990 und 1996 hat die Stadtbau lediglich 27 Wohnungen ohne Förderung modernisiert, zwischen 1997 und 2011 wurden als Schwerpunkt-Projekt 1110 Wohnungen auf Vordermann gebracht, davon 653 im Rahmen des sogenannten 1. Förderungswegs beziehungsweise der einkommensorientierten Förderung.

► **Von besonderer Bedeutung** in diesem Zusammenhang: die neu geschaffene Mietpreisbindung für eben jene 653 Wohnungen.

► **Hinzu kommen laut OB** die Sanierungen im sogenannten Fonds-Modell: 709 Wohneinheiten. Zusammen seien also

1846 Wohnungen modernisiert worden.

► **Anhand dieser Zahlen** lässt sich laut Schaidinger „leicht belegen, dass die Anzahl der unter Verantwortung der Stadtbau neuerrichteten, modernisierten und sanierten Wohnungen seit 1996 erheblich zugenommen hat“.

► **Der Kommentar Kurt Schindlers** zu des OBs Stadtbau-Bilanz: „Wenn das alles stimmt, war Martin Daut doch ein hervorragender Geschäftsführer. Weshalb musste er dann gehen?“

► **Weil sich auch Norbert Hartl** in den Medien kritisch zu verschiedenen Immobiliengeschäften geäußert hatte, nimmt Schaidinger explizit zu den Thesen des SPD-Fraktionschefs Stellung. So habe

der Aufsichtsrat der Stadtbau 1993 die Übernahme mehrerer Häuser aus dem Besitz der Kommune beschlossen. Aus diesem Paket seien später einige Häuser verkauft worden, unter anderem in der Wöhrdstraße. „Diese Verkäufe dienten dazu, das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zu erhöhen, und nicht, wie Herr Hartl behauptet, der Sanierung des städtischen Haushalts“, erklärt Schaidinger.

► **Es sei ihm unerklärlich**, wie Hartl, der ja selber dem Aufsichtsrat angehöre, zu seinen „fehlerhaften Schlüssen kommt“, schreibt der OB. Das an sich gute Klima in der Koalition werde dadurch beeinträchtigt. (ht)

Großmutter hatte das Gebäude bereits bis Ende der 1950er-Jahre besessen und dann an die Stadtbau veräußert. Viele Jahre hatte sich die Familie verbieglig um einen Rückkauf bemüht – bis es 2010 klappte.

Die letzte Modernisierung liegt laut Werner R. vier Jahrzehnte zurück, und so sei es nur logisch, dass nun wieder Handlungsbedarf bestehe. R.: „Wir tun nichts Verbotenes! Wir geben uns nur Mühe, das Gebäude in Schuss zu halten.“ Dafür nehmen die R.s viel Geld in die Hand: Allein der Austausch der Fenster kostet nach ihren Angaben 15 000 Euro – pro Etage. Dafür würden die Mieter künftig Heizkosten

sparen – und seien endlich effektiv vor Verkehrslärm und nächtlichem Geräusch geschützt.

Werner R. räumt ein, dass die Bauarbeiten „natürlich mit typischen Unannehmlichkeiten“ verbunden seien. Aber er sei sehr wohl darauf bedacht, sie mit den Mietparteien abzusprechen. Allerdings sei es konjunkturbedingt schwierig, Firmen zu finden, die stets zur gewünschten Zeit anrücken könnten. R. bestätigt ferner, dass vier der acht Parteien ausgezogen sind. Doch die Gründe, die er nennt, klingen nicht nach Krach: Ein Mieter habe, kaum dass er vom Verkauf des Hauses erfahren hatte, gekündigt, weil er unbedingt weiter bei der Stadtbau habe bleiben wollen; bei zwei weiteren Mietern hätten sich schlicht die persönlichen Lebensumstände verändert,

sodass sie eine größere Wohnung benötigten; und im vierten Fall sei der Mieter verstorben...

Unterm Strich fühlen sich die R.s völlig zu Unrecht an den Pranger gestellt. „Wir werden prüfen, ob wir gegen das, was Herr Schindler auf der Homepage des Mieterbunds über uns verbreitet, vorgehen können.“

Wohngarantie für Senioren

Ist Maria H. also nur ein bedauerlicher Einzelfall? Ein betagtes Ehepaar, das seit über 50 Jahren im Obergeschoss des Anwesens wohnt, erträgt die Dauerbaustelle mit erstaunlicher Gelassenheit. Direkte Eingriffe in seine Wohnung hat es freilich bisher noch nicht gegeben. „Herr R. hat gesagt, dass er uns in Frieden lässt und wir hier solange bleiben können, wie wir wol-

len“, berichtet Anton B. Und auch größere Mieterhöhungen habe er nicht zu fürchten. „Wir können also nicht klagen, wir kommen gut zurecht.“

Martina T.s Aussagen entsprechen wiederum eher den Schilderungen von Maria H.. „Ja, auch ich hatte eine ganze Weile den Eindruck, dass ich hier nicht mehr erwünscht bin“, sagt T.. Die Bauarbeiten habe sie bisweilen tatsächlich als Zumutung empfunden. Nach Gesprächen mit dem Hauseigentümer sei sie heute aber überzeugt, dass hinter bestimmten unangenehmen „Überraschungen“ keine böse Absicht gestanden habe. Außerdem sei nun ja Licht am Ende des Tunnels erkennbar. Zum Jahresende sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.