

27 Feb  
2015

Leitplanken für Joachim Becker

# Stadtbau: Strikte Vorgaben, Kontrolle, Kompetenzen weg

Von [Stefan Aigner](#) in [Nachrichten](#)

**Die Koalition will mehrere Maßnahmen auf den Weg bringen, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Im Zentrum steht die Stadtbau. Die Entscheidungskompetenzen von Geschäftsführer Becker werden deutlich eingeschränkt und er bekommt einige deutlich formulierte Vorgaben.**

Die Koalition ist bemüht den Ball flach zu halten. Es gebe „keine Konfrontationsstellung“ mit Joachim Becker, betont etwa Horst Meierhofer (FDP). „Der Geschäftsführer hat ein ausgezeichnetes Fachwissen über Wohnungsbau“, sagt SPD-Fraktionschef Norbert Hartl. Und allseits wird betont, dass der Stadtbauchef in die Beratungen eingebunden war und die meisten Ergebnisse „gut findet“. Dennoch lässt es sich nicht wegdiskutieren: Die Koalition will Becker künftig nicht nur klare politische Vorgaben hin zu einer sozialeren städtischen Wohnbaugesellschaft machen, sondern schränkt auch die Kompetenzen des Geschäftsführers deutlich ein. Wesentliche Entscheidung im operativen Geschäft müssen in Zukunft vom Aufsichtsrat abgesegnet werden. Über die Mietpreisentwicklung der letzten acht Jahre muss Becker detailliert Rechenschaft ablegen, ebenso über die vorhandenen Leerstände – es geht um rund 300 Wohnungen. Vertrauen sieht anders aus.

## „Die Koalition muss jetzt eine Antwort geben.“

Am Donnerstag präsentieren die Fraktionschefs die Ergebnisse ihrer Klausurtagung. Die liegt schon einige Wochen zurück. Es waren einige weitere Beratungstermine nötig, um das zu erarbeiten, was nun vorgelegt wird: ein Maßnahmenpaket zur Wohnungspolitik im Allgemeinen und zur Stadtbau im Speziellen. „Die Koalition muss jetzt eine Antwort auf die groß angekündigte Initiative zum Wohnungsbau geben“, sagt Hartl, der bei der Erarbeitung der Vorschläge federführend war. Die Vorgaben für die Stadtbau sollen in den nächsten Sitzungen des Aufsichtsrats ab Mai beschlossen und umgesetzt werden, verspricht Oberbürgermeister Joachim Wolbergs.

## „Keine Luxussanierung“

„Die Stadtbau GmbH wird den politischen Wunsch umsetzen, insbesondere den Teil der Regensburger Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, der Schwierigkeiten hat auf dem freien Wohnungsmarkt Wohnraum zu finden“, heißt es gleich zu Beginn – als eine Art Präambel. Dazu seien Neubauten, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig, aber – das stehe da „absichtlich drin“, so Hartl – „keine Luxussanierung“. Mehrfach war der Stadtbau-Geschäftsführung nämlich in der Vergangenheit vorgeworfen worden, **im Zuge von Sanierungsmaßnahmen die Mieten in die Höhe zu treiben**.

Künftig sollen „in der Regel“ nur noch die sanierungsbedingten Mehrkosten Grundlage für die neue Miete sein. Falls Neuverträge abgeschlossen werden, sollen alte Mieterrechte in vollem Umfang erhalten bleiben. Umzugs- und Entschädigungskosten der Mieter werde die Stadtbau „gegebenenfalls“ übernehmen. Bei größeren Sanierungsmaßnahmen soll die Stadtbau in Zukunft ein „freiwilliges Sozialplanverfahren“ durchführen. Auch dies sind alles Punkte, bei denen es, so Hartl, „früher Gaudi gegeben hat“ und die nun klar geregelt und der Geschäftsführung vorgegeben werden sollen.

## Mieten: Ab sofort entscheidet der Aufsichtsrat

Sämtliche Mieten bei Generalsanierungen und Neubauten der Stadtbau müssen künftig vom Aufsichtsrat bestätigt werden – in der Vergangenheit lag die Entscheidung darüber allein bei der Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat konnte Mietsteigerungen lediglich zur Kenntnis nehmen. Das ist ab sofort vorbei.

Eineinhalb Stellen wird die Stadtbau schaffen, um eine Sozialbetreuung für „in Not geratene Mieter“ einzurichten. Diese Stellen seien aber auch dafür gedacht, um „einen besseren Dialog“ zwischen Mietern und Stadtbau zu ermöglichen. „Kommunikation ist das A und O“, sagt Meierhofer. Und hier habe es in der Vergangenheit durchaus Defizite gegeben.

## Statistik zur Mietentwicklung wird eingefordert

Rechenschaft ablegen muss Geschäftsführer Becker über die Mietentwicklung in den letzten acht Jahren. **Wie bereits**

mehrfach berichtet, sind die Mieten unter Beckers Ägide bei der Stadtbau – nimmt man den Mietspiegel – mehr als doppelt so schnell gestiegen wie in der Gesamtstadt. Undurchsichtig ist die Mietentwicklung bei der Stadtbau insbesondere deshalb, weil eine Aufschlüsselung in Wohnungen mit und ohne Preisbindungen bislang fehlt. Hier muss die Geschäftsführung nun eine detaillierte Statistik vorlegen.

Um die Bautätigkeit der Stadtbau weiter anzukurbeln soll in einem Modellversuch ein neues Vergabeverfahren erprobt werden, mit dem man sich sowohl eine schnellere als auch eine preisgünstigere Vergabe erhofft. Ebenso soll die Stadtbau neben Geld für all die geforderten Maßnahmen auch Grundstücke vergünstigt bekommen, um ihr Eigenkapital aufzustocken.

## Auch Maßnahmen abseits der Stadtbau

Auch abseits der Stadtbau will die Koalition mehrere wohnungspolitische Maßnahmen auf den Weg bringen. Die Verwaltung wird eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erarbeiten. Die Stellplatzverordnung wird abgeändert: In Gebieten mit geförderten Wohnungsbau und guter ÖPNV-Anbindung wird die Stellplatzverpflichtung reduziert, um das ansonsten für Park- und Tiefgaragenplätze gebundene Kapital für weiteren Wohnungsbau freizumachen.

Auch eine Weiterführung der **Kappungsgrenzen-Verordnung** – die Mieterhöhungen binnen drei Jahren auf 15 Prozent begrenzt – soll beim Freistaat beantragt werden. Um langfristig mehr Wohnraum zu schaffen, will die Koalition – das ist bereits bekannt – das Vorkaufsrecht bei Pionierkaserne und Leopoldkaserne ausüben.

## Bündnis für Wohnen

Um die Kommunikation in Sachen Mieten und Wohnungsbau zu verbessern, soll ein „Bündnis für Wohnen“ mit Vertretern der Stadt, von Mieterverbänden, Genossenschaften und Wohnungsunternehmen ins Leben gerufen werden. Dies scheint insbesondere eine Reaktion auf die immer größer werdende Kritik am aktuellen Mietspiegel zu sein. **Wie berichtet hatten sich sowohl Mieterbund als auch Mieterverein geweigert,**

**diesen mitzutragen.** Und künftig dürfe es auch nicht mehr zu **solch seltsamen Auswüchsen kommen**, dass etwa eine Selbstverständlichkeit wie barrierefreies Bauen zu Aufschlägen bei der Miete führe, sagt Margit Kunc.

## Hintergrund

[Stadtbau: Herrn Beckers neue Sachlichkeit](#)

[Offener Brief an die Stadtbau-Task Force](#)

[Fehlt es der Stadtbau am Menschlichen?](#)

## “Es ist wichtig, dass verschiedene Dinge anders laufen als in der Vergangenheit.”

Bei allem Optimismus und Tatendrang, den die Koalitionäre am Donnerstag verbreiten, warnen sie aber auch davor, überzogene Hoffnungen aufgrund der nun beschlossenen Maßnahmen zu hegen. Man werde erst in der Praxis sehen, wie sich all das dann tatsächlich auswirke, gibt etwa Horst Meierhofer zu bedenken. Schwerpunkt aber sei die Stadtbau: Dies sei die städtische Tochtergesellschaft und hier könne man am meisten Einfluss nehmen. Dazu Norbert Hartl: “Es ist wichtig, dass verschiedene Dinge anders laufen als in der Vergangenheit.”

Tags: [Joachim Becker](#) [Koalition](#) [Mieterbund](#) [Stadtbau](#) [Wohnungsbau](#)

[Trackback](#) von deiner Website.