

18 Jun
2015

"An der politischen Realität vorbei"

Koalition verärgert über Mieterbund-Kritik

Von **Stefan Aigner** in **Nachrichten**

Teils scharf, teils sachlich, teils knapp, teils detailliert: Die Koalitionäre haben auf die Kritik des Mieterbundes reagiert. Eine Zusammenfassung und Einordnung. Alle Reaktionen gibt es in unserem Dossier.



Mal mehr, mal weniger verärgert, aber durchweg ablehnend: Die Koalitionäre reagieren auf die Kritik des Mieterbund-Vorsitzenden (v.l.: Horst Meierhofer, Norbert Hartl, Margit Kunc, Ludwig Artinger, Tina Lorenz. Foto: Archiv

„Unseriös“, „unangemessen“, „an der politischen Realität vorbei“: Mit teil scharfen Worten haben Oberbürgermeister Joachim Wolbergs und die Vertreter der bunten Koalition auf die Kritik des Mieterbund-Vorsitzenden Kurt Schindler reagiert.

Wie berichtet, war Schindler in einem ganzseitigen Artikel in der überregional erscheinenden Mieterzeitung hart ins Gericht gegangen mit der Wohnungspolitik der neuen Stadtregierung im Allgemeinen und der Stadtbau GmbH im Besonderen. Tenor: Es gibt keinen Grund zum Frohlocken. Die Koalition handle nicht mieterfreundlich. Die städtische Wohnbaugesellschaft sei kein Vorbild, sondern im Gegenteil ein Preistreiber bei den Mieten in Regensburg. In der Stadt fehle – im Gegensatz zu anderen sozialdemokratisch regierten Städten – eine „aktive Wohnungspolitik“.

Wir haben die Fraktionschefs der Koalition zu einzelnen Punkten von Schindlers Kritik befragt. Hier eine Zusammenfassung und Einordnung (Die kompletten Antworten stellen wir in einem gesonderten Bericht gegenüber – sie fallen manchmal überraschend unterschiedlich aus, insbesondere, was die Auskunftsfreude angeht.).

Zweckentfremdung von Wohnraum

Schindler schreibt in der Mieterzeitung:

„Aktive Wohnungspolitik wäre es, sich gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum zu wenden. Doch in Regensburg werden über 150 Ferienwohnungen, denen größtenteils die entsprechende Baugenehmigung fehlt, sogar über die stadteigene Tourismus GmbH beworben.“

Schindler hat recht mit dem Vorwurf, dass vielen Ferienwohnungen in Regensburg die notwendige Baugenehmigung fehlt. Das wurde bei einem Gespräch zwischen OB Wolbergs und Vertretern der Ferienwohnungsvermieter Anfang März öffentlich. Damals wurde die Tourismus GmbH beauftragt, die Vermieter entsprechend zu informieren. Genaue Zahlen dazu liegen laut Auskunft der Stadt Regensburg nicht vor.

Ende April hat die Koalition **einen umfangreichen Antrag zu wohnungspolitischen Maßnahmen vorgelegt, der vor allem Prüfungsaufträge für die Verwaltung beinhaltet (hier als PDF)**. Darin gibt es auch den Auftrag, einen Entwurf für eine Satzung vorzulegen, der verschiedenste Bereiche der Zweckentfremdung von Wohnraum enthalten soll. Ob davon auch Ferienwohnungen betroffen sein werden, ist bislang noch nicht klar.

Bei der Stadt Regensburg als auch bei Teilen der Koalition hält man das Thema Ferienwohnungen ohnehin für überbewertet. So schreibt etwa Ludwig Artinger (Freie Wähler):

„Ob der Stadtrat auch die Fälle einer Zweckentfremdung im Zusammenhang mit Ferienwohnungen aufnehmen wird, wird nach Vorlage eines Satzungsentwurfs im Lichte der Anzahl der betroffenen Wohnungen zu prüfen sein, zumal ja auch durchaus ein berechtigter Bedarf für solche Wohnungen besteht.“

Oberbürgermeister Wolbergs verspricht, dass ein Entwurf für eine Zweckentfremdungssatzung dem Stadtrat „noch vor der Sommerpause“ vorgelegt werden soll.

Kündigungsschutz bei Wohnungsumwandlung

Ein weiterer Vorwurf Schindlers:

„Aktive Wohnungspolitik wäre es, den zehnjährigen Kündigungsschutz bei einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einzuführen, wie es bei Kommunen mit erhöhtem Wohnbedarf möglich ist. Doch in Regensburg wurde es bislang versäumt, die dafür notwendigen statistischen Erhebungen machen zu lassen, um die erforderliche Zusage vom Freistaat auch sicher zu bekommen.“

Durchweg verweisen die Koalitionsvertreter wie auch der OB auf den bereits erwähnten Prüfauftrag für die Verwaltung Ende April. Darin wird auch eine Aufnahme in die entsprechende Wohngebietsverordnung des Freistaats angestrebt. Falls dies erfolgreich ist, kann der Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen von drei auf zehn Jahre verlängert werden. Dass man dies wolle, betonen alle Koalitionsvertreter. Einige gehen sogar fest davon aus, dass eine solche Regelung kommen wird. Erneut wartet die Koalition dazu aber auf Vorschläge von der Verwaltung. Die Verwaltung aber lehnt dies ab und das ist der Koalition auch bekannt.

Bereits im Juli 2014 erhielten die Stadträte dazu einen ausführlichen Bericht (hier als PDF). Darin heißt es ausdrücklich, dass – ähnlich wie bei der Zweckentfremdung bei Ferienwohnungen – auf eine solche Regelung „verzichtet werden sollte“, da sie, so das Amt für Wirtschaftsförderung, nur eine „geringe Anzahl von Wohnungen“ betreffe. Eine entsprechende Stellungnahme der Stadt Regensburg ging damals auch an den Freistaat Bayern, der die gesetzlichen Voraussetzungen schaffen müsste. Dass Regensburg unter diesen Voraussetzungen eine solche Regelung erlassen wird, erscheint also eher unwahrscheinlich.

Änderungen bei der Stadtbau

Schindler schreibt zur Stadtbau unter anderem:

Dossier



[Scharfe Kritik in der Mieterzeitung](#)

[Koalition verärgert](#)

[Dokumentation: Das sagen die Koalitionäre](#)

[Dokumentation: Das sagt OB Wolbergs](#)

„Bei (...) der Stadtbau GmbH, sucht man nach einer aktiven Wohnungspolitik vergeblich. (...) Unter der Ägide von Stadtbau-Geschäftsführer Joachim Becker findet eine regelrechte Vernichtung von preisgünstigem Wohnraum statt.

(...) Anstatt sich auf „Basismodernisierungen“ zu beschränken, bei denen die Mieter in ihren Wohnungen bleiben, ihre Altverträge behalten und nur die modernisierungsbedingten Kosten zu tragen haben, werden sie unter fragwürdigen Vorwänden zum Auszug aus ihren Wohnungen gedrängt. Ganze Häuserblocks wurden in der Vergangenheit so entmietet. Diese werden anschließend unnötig aufwändig – das bedeutet: über den Standard hinaus, der bei öffentlicher Förderung gefordert wird – modernisiert und anschließend zu teuren, ‚marktgerechten‘ Preisen weitervermietet.

Diese Praxis dürfte mit ein Grund sein, warum die Mieten bei der Stadtbau GmbH in den zurückliegenden fünf Jahren mehr als doppelt so stark gestiegen sind wie der Regensburger Durchschnitt. Die Stadtbau GmbH macht sich damit zu einem Preistreiber beim Mietspiegel. Ebenso fragwürdig: Mindestens 300 Wohnungen, fast fünf Prozent ihres Gesamtbestandes, lässt die Stadtbau GmbH leer stehen.

Die neue Stadtregierung hat hierzu zwar kürzlich Maßnahmen angekündigt, doch bislang zeichnet sich eher ab, dass diesen schönen Worten kaum Taten folgen werden.“

Tatsächlich wurden in der Vergangenheit immer wieder **Fälle öffentlich, in denen Stadtbau-Mieter nach Sanierungen mit zum Teil drastischen Mieterhöhungen konfrontiert waren**. Ebenso gab es **die Praxis, den Mietern neue Verträge zu geben anstatt die alten beizubehalten**. Unbestritten ist auch, **dass 300 Wohnungen bei der Stadtbau leerstehen**. Dafür gab es auch Kritik von der Koalition. Im Februar legten die Koalitionäre einen längeren Forderungskatalog an die Stadtbau vor, der nun im Aufsichtsrat umgesetzt werden soll (**Einen Bericht dazu gibt es hier**). Auch genaue Aufschlüsselungen zur Mietentwicklung und zu Leerständen sollte Geschäftsführer Joachim Becker vorlegen.

Manches ist geheim, manches nicht

Doch was wurde nun im Aufsichtsrat der Stadtbau bereits konkret beschlossen? Das Gros der angefragten Koalitionsvertreter beruft sich auf die Geheimhaltungspflicht im Aufsichtsrat der Stadtbau. Das Papier der Koalition sei aber im Großen und Ganzen so im Aufsichtsrat beschlossen worden, erfahren wir mehrfach. Zusammengefasst soll also bei der Stadtbau, nimmt man das Papier der Koalition, alles besser und sozialer werden, bei Bedarf, nicht immer, wird es Sozialplanverfahren für sanierungsbetroffene Mieter geben, neue Mieten sollen vom Aufsichtsrat „bestätigt“ werden. Es soll „keine Luxussanierungen“ mehr geben. Demnächst soll, das teilt die Stadt mit, die finanzielle Ausstattung der Stadtbau aufgestockt werden, damit diese ihrem sozialen Auftrag besser gerecht werden könne. Wie die Beschlüsse des Aufsichtsrats im Detail aussehen, erfahren wir indes nicht.

Geschäftsführer Joachim Becker hat den Aufsichtsräten zudem eine Erklärung für die 300 leerstehenden Wohnungen vorgelegt. Diese unterliegt ebenfalls der Geheimhaltung.

Die Behauptung Schindlers, dass die Stadtbau vorzeitig Darlehen zurückzahlen würde, um die Sozialbindung vorzeitig verlassen zu können, wird sowohl von der Stadt wie auch von den befragten Aufsichtsräten vehement bestritten.

Wohnungen wieder in die Sozialbindung zurückzuholen, wie das in München getan wird, sieht keiner von ihnen als notwendig an. Dies könne eine Möglichkeit sein, schreibt etwa Margit Kunc (Grüne). „Nach 25 bis 30 Jahren entsteht allerdings auch Sanierungsdruck, der sich dann auch auf die Miete auswirkt.“

Die kategorische Forderung Schindlers, nur noch „Basissanierungen“ durchzuführen, lehnen die befragten Aufsichtsräte wie auch der Oberbürgermeister ab. Hier werde man von Fall zu Fall entscheiden, schreibt etwa Norbert Hartl (SPD). OB Wolberg verweist auf notwendige energetische Sanierungen, die sich dann bei den Nebenkosten vorteilhaft für die Mieter auswirken würden.

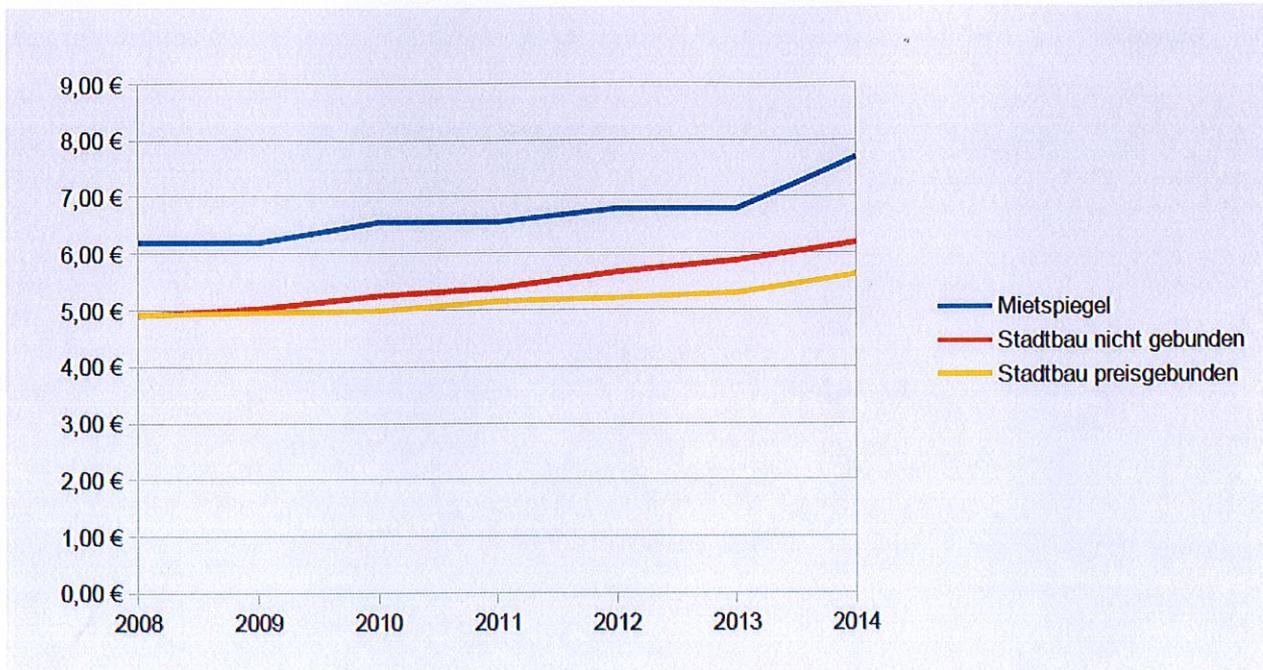
Die Sache mit der Statistik

Ludwig Artinger, der sich vergleichsweise ausführlich äußert, stellt uns aber zumindest die Statistik über die Mietentwicklung bei der Stadtbau zur Verfügung, die Joachim Becker vorgelegt hat. Er schließt daraus:

„Aus ihr (der Statistik, Anm. d. Red.) geht hervor, dass die Behauptung von Herrn Schindler, die Stadtbau habe sich als ‚Preistreiber‘ erwiesen völlig unbegründet ist. Tatsächlich differiert die Mietpreisentwicklung in den Jahren 2007 bis 2014 bei preisgebundenen Wohnungen einerseits und nicht preisgebundenen Wohnungen andererseits nur geringfügig und bewegt sich auch im Bereich der Mietspiegelentwicklung.“

Das mag man so interpretieren. Völlig unbegründet ist Schindlers Kritik aber nicht. Zwischen 2008 und 2013 haben sich Mietspiegelmiete und durchschnittliche Stadtbau-Miete in rasantem Tempo angenähert. Die prozentuale Erhöhung der Mieten lag in diesem Zeitraum für den Gesamtbestand der Stadtbau bei fast 23 (von 4,62 auf 5,68 Euro pro

Quadratmeter), im Mietspiegel bei 9,5 Prozent (von 6,19 auf 6,78 Euro).



Mietentwicklung laut Mietspiegel und bei der Stadtbau. Die Daten entstammen einer Präsentation von Geschäftsführer Joachim Becker.

Ebenso hat sich der Abstand der Stadtbau-Mieten für preisgebundene „Sozialwohnungen“ und nicht preisgebundene Wohnungen immer weiter vergrößert. 2008 war der Quadratmeterpreis mit 4,90 bzw. 4,91 Euro fast gleich. Im Jahr 2013 kostete der Quadratmeter in einer preisgebundenen Wohnung 5,29 in der nicht gebundenen Wohnung 5,87 Euro – ein Unterschied um fast 60 Cent.

Erst 2014 machte die Mietspiegelmiete einen gewaltigen Sprung von 6,78 auf 7,69 Euro pro Quadratmeter, ein Mietspiegel übrigens, der weder vom Mieterbund noch vom Mieterverein mitgetragen wurde. Die Interpretation Schindlers, dass die Stadtbau durch ihre Mietsteigerungen bis 2013 zumindest mitverantwortlich ist für diesen Sprung, also ein „Preistreiber“ für den Mietspiegel, ist mindestens zulässig.

Der Aufsichtsrat indes gibt sich laut Auskunft der Stadtspitze mit den Angaben von Becker zufrieden. Man sehe „keine Notwendigkeit, in die Geschäftspolitik einzugreifen“.

Hier gibt es die Statistik, die Geschäftsführer Becker vorgestellt hat als PDF.

Piratin bittet um etwas mehr Geduld

Etwas vorschnell mag Schindlers Einschätzung sein, dass „den schönen Worten“ der Koalition in punkto Stadtbau „kaum Taten folgen werden“. Mehrere Koalitionäre zeigen sich in ihren Stellungnahmen darüber enttäuscht. So schreibt etwa Piratin Tina Lorenz: „Ich fände es spannend zu lesen, was Herr Schindler zur Wohnungspolitik der Stadt Regensburg sagt, wenn er den neuen Regeln und Bestimmungen ein wenig Zeit gegeben hat, Fuß zu fassen. Erst dann ist es erst möglich, Veränderungen zu vorher zu erkennen und dann bin ich sehr gerne bereit, in eine fundierte Debatte über weitere Verbesserungen einzusteigen.“

Kommentare (4)

Geheimrat

18. Juni 2015 um 22:41 | #

Skandal, 300 leerstehende Stadtbau Wohnungen!

Wenn man die Reaktionen von Wolbergs und seiner bunten Koalition verfolgt, muss man feststellen Herr Schindler hat ins Schwarze getroffen.

erik

19. Juni 2015 um 00:32 | #

Skandal, 300 leerstehende Stadtbau Wohnungen!

Hier zur Erinnerung mein Kommentar vom 22.05 den ich voll und ganz bestätigt sehe!

<http://www.regensburg-digital.de/mietspiegel-sind-aus-wissenschaftlicher-sicht-verbesserungswuerdig/22052015/#comments>