

Aktive Wohnungspolitik in Regensburg

# Kein Grund zum „Frohlocken“

**Regensburg** - In nur zehn Jahren – von 2004 bis 2014 – haben sich in der Stadt Regensburg die Basismieten um 39,3 und in der Altstadt um 50,4 Prozent erhöht. „Immobilienexperten“ sagen trotz dieser Preisexplosion weiterhin ungerührt, dass es auf „diesem Markt noch Luft nach oben“ gebe.

Der Mieterbund Regensburg fragt: Wann soll den Mietern endgültig die Luft ausgehen? Er fragt weiter: Welche Vorstellungen hat die Stadt Regensburg davon, was „bezahlbarer Wohnraum“ sein soll? Auf diese Fragen hat der Verein noch keine belastbare Antwort erhalten. Das gilt auch für den neuen SPD-Oberbürgermeister Joachim Wolbergs, der nunmehr seit einem Jahr im Amt ist. Nach wie vor bestimmt „der Markt“ die Wohnungspolitik dieser Stadt. Nach wie vor setzt die Stadtspitze fast ausschließlich auf das vielgepriesene Allheilmittel „Neubau“, um die Wohnungsprobleme in Regensburg zu lösen.

Der Mieterbund Regensburg hat nichts gegen Neubau, wenn der preiswerte Wohnungsbau im Vordergrund steht. Im Gegenteil – allerdings vermag er nicht zu erkennen, inwiefern diese Maßnahme in den vergangenen fünf Jahren Wohnungsnotstand und Mietpreise in der Stadt verringert hat.

Tatsächlich drängt sich stellenweise der Verdacht auf, dass das Angebot künstlich knapp gehalten wird, um Bauträgern entsprechende Renditen zu garantieren. Oder wie sonst ist es zu erklären, dass die Regensburger Stadtverwaltung privaten Bauträgern, die hochpreisige Studentenwohnungen planen, neuerdings davon abrät, weil – so steht es in einer Stadtratsvorlage aus diesem Jahr – der Markt für studentisches Wohnen im höheren Preissegment „ausgereizt“ sei? Wieso



**Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg, nimmt Stellung zur Wohnungspolitik in der Stadt**

greift die Stadtverwaltung hier steuernd im Sinne der Bauträger ein, anstatt endlich einmal den ansonsten viel gepriesenen „Markt“ wirken zu lassen, auf dem sich ein Überangebot mietpreissenkend auswirken würde? Was in Regensburg fehlt, ist eine aktive, mieterfreundliche Wohnungspolitik, wie sie zum Beispiel in Großstädten wie München, Hamburg, Köln und Frankfurt praktiziert wird, die übrigens alle sozialdemokratisch regiert werden.

Aktive Wohnungspolitik wäre es, ein Wohnungstauschprogramm mit finanziellen Anreizen zu starten, wie dies unter anderem in Frankfurt der Fall ist. Hier könnte das noch im Wahlkampf versprochene Geld für die stadteigene Stadtbau GmbH unter anderem gut eingesetzt werden.

Aktive Wohnungspolitik wäre es, Wohnungen möglichst lang in der Sozialbindung zu halten oder – wie zum Beispiel in München – sogar in diese zurückzuholen. Doch in Regensburg zahlt selbst die Stadtbau GmbH entsprechende Darlehen vorzeitig zurück, um früher „marktgerechte“ Mieten erzielen zu können.

Aktive Wohnungspolitik sind Vorstöße wie jene von Münchens SPD-Oberbürgermeister Dieter Reiter, der dort ansässige Konzer-

ne mit in die Pflicht nehmen will, ihren Mitarbeitern Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

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.

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.

Und aktive Wohnungspolitik wäre vor allem die Bestandssicherung von preisgünstigem Wohnraum. Diesem Ziel haben sich in Regensburg bislang allein die hier ansässigen Baugenossenschaften und Wohnungsbauvereine verschrieben. Sie achten auf eine moderate Entwicklung der Mieten in ihrem Bestand. Zum Teil gibt es Grundsatzbeschlüsse, konsequent zehn Prozent unter dem Mietspiegel zu bleiben.

Bei der stadteigenen Wohnbaugesellschaft, der Stadtbau GmbH, sucht man nach einer solchen aktiven Wohnungspolitik vergeblich. Anstatt eine Vorreiterrolle einzunehmen und zu zeigen, dass unternehmerisches Handeln und mieterfreundliche Politik kein Widerspruch sein müssen, geschieht das glatte Gegenteil: Unter der Ägide von Stadtbau-Geschäftsführer Joachim Becker findet eine regelrechte Vernichtung von preisgünstigem Wohnraum statt.

Stets lässt sich bei der stadteigenen GmbH dasselbe Muster be-

obachten: Anstatt sich auf „Basismodernisierungen“ zu beschränken, bei denen die Mieter in ihren Wohnung 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.

Der Mieterbund Regensburg ist in mehreren Schreiben mit einer Reihe von Vorschlägen und Empfehlungen an den neuen Oberbürgermeister Joachim Wolbergs (SPD) herangetreten. Die sinngemäße Antwort des Oberbürgermeisters: Der Mieterbund Regensburg sei der einzige Kritiker. Seine Empfehlungen habe er nicht nötig. Der Verein sollte frohlocken, weil die Stadt insgesamt so gut dastehe.

Bevor der Mieterbund Regensburg aber frohlockt und Hosiana singt, sollten erst einmal handfeste irdische Probleme diskutiert werden. Bislang kann er nicht erkennen, dass die neue Stadtregierung diese tatsächlich angeht. Schade. Der Verein hatte mehr erwartet. ■