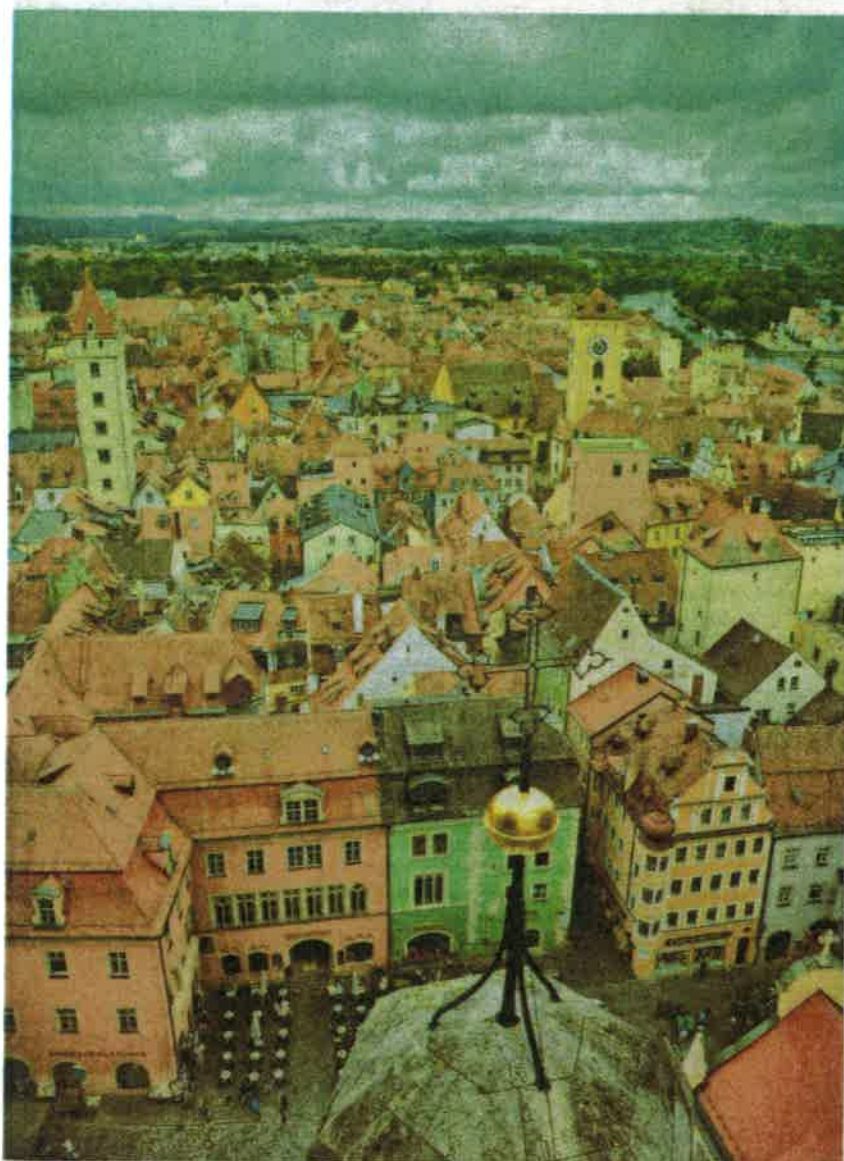


# Der Ostbayern KURIER

Stadt und Kreis Regensburg - DIE MONATSZEITUNG



## Mieten. In der Stadt.

Wo kommen die Preise her?

Wo geht die Reise hin? Seiten 2-4

**Regensburg. In einem überhitzten Mietmarkt gibt es immer wieder Vermieter, die daraus ihren Profit ziehen. Vergangenen Monat haben wir über ein „Wohnklo“ in Burgweinting berichtet, wo Mieten von 20 Euro und mehr pro Quadratmeter verlangt werden. Die Stadt Regensburg hätte Möglichkeiten, dagegen vorzugehen. Doch sie tut es nicht, analysiert Rechtsanwalt Otmar Spirk in seinem Gastbeitrag (Seite 2).**

Wir haben ferner mit Werner Hirnreiner vom Mieterbund Regensburg gesprochen. Der Mieterbund ist vor kurzem aus dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ ausgetreten, in dem auch die Stadt mit von der Partie ist. Ein Argument: die „bedenkliche Nähe der Stadt zu Bauträgern“ (Seite 3).

Audiatur etiam altera pars:  
Auch die andere Seite möge

gehört werden. Daher haben wir uns mit Anton Sedlmeier, Leiter des Amts für Stadtentwicklung, über das Thema ebenfalls unterhalten. Er weist eine Verantwortung der Stadt für die Überhitzung des Mietmarkts von sich und kritisiert den Mieterbund. (Seiten 2 und 3).

Eine wertende Zusammenfassung der herrschenden Situation gibt dann der Regensburger Journalist Stefan Aigner ab. Und er sieht die städtische Wohnungspolitik durchaus als ursächlich für die vorherrschende Situation an. Als jahrelanger Beobachter der Szene liefert er eine tiefere Analyse (Seite 4).

Wir kaufen  
**WOHNMOBILE +  
WOHNWAGEN**  
Tel. 0 39 44 35 166  
www.vaw-ew.de (Fa.)

# Überhöhte Mieten? Nie gehört!

Gesetzliche Vorgaben würden der Stadt eine Handhabe liefern – Aber die tut nichts

Von Otmar Spirk

**Gibt es Mietwucher in Regensburg? Und was wird gegebenenfalls dagegen unternommen?**

Wie viele Verfahren hat die Stadt in den Jahren 2015, 2016 und 2017 wegen eines Verstoßes gegen § 5 Wirtschaftsstrafrecht (Mietpreisüberhöhung) eingeleitet? Wie viele Strafanzeigen wegen § 291 Strafgesetzbuch (Mietwucher) wurden durch die Stadt in diesen Jahren gestellt? Und mit welchem Ergebnis? Wir haben diese Fragen der Stadt Regensburg gestellt.

„Nichts bekannt“

Der Hintergrund: 2015 wurde Regensburg vom Freistaat Bayern offiziell zu einer Stadt mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ erklärt. Nach § 5 Wirtschaftsstrafrecht ist es eine Ordnungswidrigkeit, wenn eine Mietaufgabe bei angespanntem Wohnungsmarkt mehr als 20 Prozent über dem Mietspiegel liegt.

Die Stadt als zuständige Ordnungsbehörde muss solche Überschreitungen mit einer Geldstrafe ahnden. § 9 regelt zusätzlich, dass die unrechtmäßig erzielte Mietaufgabe einbezogen werden kann. Die

Straftat des „Mietwuchers“ liegt vor, wenn eine Mietaufgabe unter Ausnutzung zum Beispiel einer Zwangslage des Mieters mehr als 50 Prozent über dem Mietspiegel liegt. Die Stadt Regensburg teilt auf die Anfrage mit, dass ihr „in den vergangenen Jahren kein Verfahren wegen Mietpreiserhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz bekannt“ sei. „Ebenso sind keine Strafanzeigen bekannt, die wegen Mietwucher (§ 291 StGB) an die Staatsanwaltschaft abzugeben gewesen wären.“

**Fälle gäbe es genug**

Liest man beim zuständigen Amt weder die Lokalpresse oder sieht man nicht fern? Sonst hätte man beispielsweise am 9. Februar 2017 in der BR-Sendung „quer“ erfahren können, dass mitten in der Regensburger Altstadt fast 50 Bulgaren und Rumänen in einem baufälligen Haus zu völlig überbewerteten Mieten leben mussten.

Zwar hat die Stadt diese Bruchbude im April 2017 dichtgemacht und einen Teil der Mieter schlicht auf die Straße gesetzt. Laut obiger Auskunft hat sie aber weder selbst Verfahren wegen überhöhter Mietaufgabe eingeleitet,

noch Strafanzeigen wegen Mietwuchers gegen den Vermieter bei der Staatsanwaltschaft gestellt. Erstaunlich.

**Der Freistaat macht Kasse**

Anderes Beispiel: Im Oktober 2017 wurde bekannt, dass der Freistaat Bayern als Träger der Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber den Fehlbelegern – anerkannten Flüchtlingen, die keine Wohnung finden – für das Wohnen auf kleinstem Raum neuerdings 287 Euro Mietaufgabe in Rechnung stellt.

Soviel muss eine einzelne Person zahlen, jede weitere Person 97 Euro zusätzlich. Die Unterkünfte sind dabei – so die Richtlinie der Staatsregierung – auf zwölf Quadratmeter für eine einzelne Person angelegt. Für die in der Regel vorliegende Belegung mit mehreren Personen gibt es keine Quadratmeter-Vorgaben, so dass häufig mehrere Personen auf wenig mehr als zwölf Quadratmetern leben.

Diese „Fehlbelegung“ zahlt – solange der „Fehlbeleger“ keine eigene Wohnung gefunden hat – der Betroffene selbst, notfalls das Jobcenter oder das Sozialamt. Zuletzt wurden in der Stadt Regens-

burg im Oktober über 400 solcher „Fehlbeleger“ bestätigt – Tendenz steigend.

Entsprechend geht die Mietaufgabe in Richtung 100.000 Euro. Die Stadt wird über das Sozialamt direkt vom Freistaat abkassiert. Offenbar gibt es keine Anweisungen der Stadt an das Jobcenter, sich gegen die weit überhöhten Mieten zu wehren – obwohl die Stadt im Bereich der Mietverhältnisse die Weisungsbefugnis für die Behörde hätte.

**Stadt muss Zahlen kennen**

Faktisch ist es unmöglich, dass der Stadt nicht bekannt ist, was es so alles an überhöhten Mieten bis Mietwucher in der Stadt gibt. Sie hat über das Sozialamt und über das Jobcenter, welches ein Gemeinschaftsbetrieb von Stadt und Bundesagentur für Arbeit ist, alle Mietverträge im unteren Vermietungsbereich in der Hand.

Diese bräuchte sie nur ganz regulär auf eine überhöhte Mietaufgabe zu prüfen, wenn sie ohnehin zwecks Bewilligung bearbeitet werden. Und dann könnte man sie an das zuständige Amt zur Anzeige weiterleiten.

Es ist verblüffend, dass die

Geschäftsführerin des städtischen Jobcenters einerseits die Verweigerung der Zustimmung zum Umzug eines Hartz IV-Beziehers wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse in der Süddeutschen Zeitung mit den Worten begründet, „Schließlich wollen wir ja Mietwucher verhindern“. Andererseits scheint es aber solchen Mietwucher dann überhaupt nicht zu geben. Zumindest sind der zuständigen Ordnungsbehörde – der Stadt – keine solchen Anzeigen durch das Jobcenter bekannt.

**Anderer Städte, andere Jobcenter**

Regensburg ist das bundesweit derzeit einzig bekannte Jobcenter, das ein für Mieter gedachtes Schutzgesetz gegen Wohnungssuchende anwendet und dies mit Mietwucher begründet.

Dass es auch anders geht, zeigt zum Beispiel das Jobcenter Hamburg, wo nicht gegen Wohnungssuchende, sondern gegen Miethaie vorgegangen wird. 2016 hat das dortige Jobcenter in einem entsprechenden Rechtsstreit vor dem Landgericht Hamburg 52.500 Euro Schadenersatz erstritten (AZ 316 S 81/15).

# „Hier herrscht Größenwahn“

Werner Hirnreiner vom Mieterbund: Was am Regensburger Wohnungsmarkt falsch läuft

**Obwohl Regensburg derzeit mit Baustellen übersät zu sein scheint, wird bezahlbarer Wohnraum für die niederen und mittleren Einkommen immer knapper. Der Mieterbund sieht in Spekulationen mit Baugrund ein Hauptproblem. Wir haben mit Werner Hirnreiner vom Mieterbund Regensburg gesprochen.**

**Herr Hirnreiner, der Mieterbund beklagt schon länger, dass die Stadt nicht genügend gegen Spekulationen mit Baugrund unternehmen und diese gar anzuhetzen würde. Ist die Stadt in üble Machenschaften verwickelt?**

Die Stadt ist sicher kein Profiteur dieser Spekulationen. Aber sie überlässt den Wohnungsmarkt den freien Marktkräften und geht nicht mit erforderlichem Nachdruck vor.

**Was läuft denn Ihrer Meinung nach bezogen auf den Wohnungsbau falsch? Was hat es mit diesen Baugenehmigungen auf sich?**

Die Stadt erteilt jedes Jahr eine gewisse Zahl an Baugenehmigungen. Das sind seit 2007 stets über 1.000 genehmigte Wohnungen pro Jahr gewesen. Die Fertigstellung

der Gebäude zieht sich meist über einige Monate bis über ein Jahr hin. Daraus ergibt sich am Jahresende eine Differenz zwischen Baugenehmigungen und fertiggestellten Wohnungen. Es gibt immer einen gewissen Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen. Das ist bis zu einem gewissen Grad völlig normal. In Regensburg ist dieser Überhang nun aber seit einigen Jahren auf einem Niveau, das sich nicht mehr ohne weiteres erklären lässt. Von 2007 bis 2016 ist der Überhang auf 3.587 offene Baugenehmigungen gestiegen. Das ist eine Verdreifachung. Wir können uns das nur so erklären, dass hier mit genehmigtem Baugrund spekuliert wird, statt ihn zu bebauen.

**Gibt es keine andere Erklärung für diesen Überhang?**

Anton Sedlmeier vom Amt für Stadtentwicklung redet sich immer darauf heraus, dass nicht genügend Kapazitäten bei Baufirmen vorhanden wären. Dies trifft sicherlich bis zu einem bestimmten Punkt zu, liefert aber keine Erklärung für diesen enormen Überhang. Die Stadt könnte zudem relativ einfach dazu beitragen, dass Baugrund schnellstmöglich bebaut wird. In Berlin gibt

es ein Baugebot der Stadt, das sogar die Möglichkeit der Enteignung einräumt, wenn nicht innerhalb eines festgesetzten Zeitraums gebaut wird. Festgelegt wird so etwas in privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Stadt und Investoren.

Die Stadt Regensburg macht nach eigener Aussage ebenfalls Gebrauch von solchen Vereinbarungen. Das lässt sich leider schlecht nachweisen, da wir nur wenig Einblick bekommen und man sich seitens der Stadt in den Datenschutz flüchtet. Wir müssen also oft spekulieren und Vermutungen anstellen. Aber am Nibelungenareal hat man gesehen, dass dort bis heute noch nicht die versprochenen öffentlich geförderten Wohnungen gebaut wurden.

**Momentan wird ja überall im Stadtgebiet gebaut. Dennoch scheint sich der Wohnungsmarkt nicht zu entspannen. Was läuft in Ihren Augen falsch?**

Derzeit herrscht Größenwahn in der Stadt: mehr Einwohner, mehr Studierende, mehr Touristen. Die Stadt muss endlich aufhören, sich als Standort für alles Mögliche profilieren zu wollen. Einzelne Gebiete im Einzugs-



gebiet sind unterversorgt und Dörfer sterben regelrecht aus. Ein Zusammenspiel von Stadt und Landkreis wäre notwendig. Zudem müsste die Altstadt entzerrt werden.

**Sie haben den Tourismus kurz erwähnt. Auch der Markt mit Ferienwohnungen nimmt weiter zu. Drohen uns bald venezianische Verhältnisse? In Venedig wohnen mittlerweile kaum noch Einheimische im Zentrum der Stadt.**

Ferienwohnungen entziehen der Stadt definitiv Wohnraum. Zwar müssen mittlerweile Anträge gestellt werden, die aber bisher alle genehmigt wurden. Und bevor versucht wird, den Tourismus mit den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft in Einklang zu bringen, bejubelt man eine Million Übernachtungen im Jahr 2016. Sabine

Thiele von der städtischen Tourismus GmbH sagt gar: „Wir vertragen auch 1,2 Millionen.“ Wie sich das mit der Weltkulturerbe-Charta der Unesco verträgt, in der steht, dass das Welterbe zuerst den Einwohnern zugute kommen soll, weiß wohl niemand.

**Was müsste geändert werden, damit sich der Wohnungsmarkt schnell wieder auf einem verträglichen Niveau einpendelt?**

Wir sehen uns als Kritiker, die sagen können was falsch läuft, können aber keine endgültigen Lösungen geben. Der soziale Wohnungsbau muss dringend vorangetrieben werden. Es muss zudem ein Schwenk weg von der Subjektförderung, zum Beispiel durch Wohngeld, hin zu Objektförderung – günstige Mieten – vollzogen werden. Gutes Wohnen bedeutet unserer Ansicht nach Begrünung, ÖPNV-Anbindung und Nachbarschaft. Das alles ist Teil der Wohnungsbaupolitik. Um diese Bedürfnisse zu bündeln, wäre es zuvorderst notwendig, ein eigenes Wohnungsamt bei der Stadt anzusiedeln und das nicht über verschiedene Unterabteilungen verschiedener Referate zu zersplittern. Text: Michael Bothner / Bild: Stefan Aigner

## „Mieterbund hat eigene Sichtweise“

**Regensburg.** Anton Sedlmeier, Leiter des Amts für Stadtentwicklung, weist Verantwortung der Stadt für die Überhitzung des Mietmarkts von sich und kritisiert den Mieterbund.

**Herr Sedlmeier, der Mieterbund vermutet, dass in Regensburg mit erschlossenem Baugrund spekuliert und dadurch der Wohnungsmarkt zusätzlich angeheizt wird. Die Stadt tue nichts dagegen,**

**kritisiert Werner Hinreiner. Was sagen Sie dazu?**

Spekulation kann es im Einzelfall sicherlich geben und es gibt auch Kapitalanleger, die verkaufen wollen. Eine Baugenehmigung erhöht immer den Wert eines Grundstücks. Ich glaube jedoch nicht, dass viele Spekulationsobjekte dabei sind. Baugenehmigungen sind mit hohen Kosten verbunden. Es werden verschiedene Gutachten, zum Beispiel zum Schallschutz benötigt und die kosten Geld. In Regensburg haben wir außerdem eine hohe Kluft zwischen Eigentum und Miete. Wenn die Preise

für den Erwerb von Eigentum hoch sind, die Mieten aber nicht entsprechend mit ansteigen, wirkt das als Bremse für Spekulationen.

**Wie erklären Sie den hohen Überhang an Baugenehmigungen, der in den vergangenen Jahren auf mittlerweile 3.587 Wohneinheiten angewachsen?**

Der Überhang ist völlig normal und nichts anderes als eine Momentaufnahme am jeweiligen Jahresende. Die Summe setzt sich aus einer gewissen Anzahl an Wohnungen zusammen, die noch nicht gebaut sind

und einer Anzahl jener, die bereits gebaut werden. Wohnungen werden nie im selben Jahr fertiggestellt, in dem die Baugenehmigung erteilt wird. Hinzu kommt, dass die Baubranche derzeit völlig ausgelastet ist und daher Bauvorhaben manchmal länger benötigen als zunächst gedacht.

2014 hatten wir in Regensburg die bisher höchste Zahl fertiggestellter Wohnungen. Der Wohnungsmarkt ist in Bewegung und damit steigt auch die Zahl der Baugenehmigungen.

**Das erklärt aber doch noch nicht die hohe Dif-**

**ferenz zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen, die sich angesammelt hat. Wird hier alles dem freien Markt überlassen?**

Die Stadt geht derzeit davon aus, dass pro Jahr 1.500 Wohnungen gebaut werden müssen. Das wird aber zeitnah abnehmen. Derzeit werden viele Wohnungen fertiggestellt und der Überhang langfristig wieder abnehmen. Die Baugenehmigungen werden hin und wieder auch an gewisse Bedingungen geknüpft, wie zum Beispiel einen festen Zeitraum, innerhalb dem gebaut werden muss.

**Der Standort Regensburg ist nach wie vor sehr attraktiv für Unternehmen. Ostram baut das Werk weiter aus, was weitere Fachkräfte nach Regensburg ziehen wird. Drückt das nicht weiter auf den Wohnungsmarkt?**

Wir wollen den Ansatz der Werkwohnungen wieder stärker verfolgen.

Große Unternehmen können sich bei bestimmten Baugebieten Belegungsrechte von Wohnungen sichern, die öffentlich gefördert wurden. Zusammen mit dem Immobilien Zentrum haben wir das Förderprojekt

FairWohnen initiiert (Anmerkung der Redaktion: Das Immobilien Zentrum ist eines der drei Bauträger-Unternehmen, die im Zentrum der Korruptionsaffäre stehen). Dadurch soll ein günstiges Mietpreisniveau in diesen Bauten gewährleistet werden, was insbesondere von der Einkommensstufe 3 in Anspruch genommen werden kann - also Krankenpflegern, Polizeibeamten und dergleichen. In der Nibelungenkaserne wird



dieses Modell als erstes umgesetzt werden. Die Kirchmayerstraße, die Südseite des Dörnbergviertels und die Grunewaldstraße sollen folgen. Allerdings dauern diese Projekte der-

zeit etwa vier Jahre bis zum Baubeginn, da die Bürokratie sehr umfangreich ist.

**Laut Mieterbund droht eine Unterversorgung gewisser Stadtgebiete und ein Sterben der Dörfer**

**im Einzugsgebiet. Werner Hinreiner sieht eine gewisse Verantwortung bei der Stadt und ihrer Standortpolitik. Hat man es verschlafen, die Kon-**

**zentration auf die Altstadt zu entlasten?**

Der Mieterbund ist eine ganz besondere Einrichtung, die ein eigenes Weltbild hat, das auf die Stadtgesellschaft projiziert wird. Schon öfters ist er damit aufgefallen, Dinge zu behaupten, die nicht stimmen. Es ist zum Beispiel eine Fehleinschätzung, die Mieten in der Altstadt seien im Vergleich zum Rest der Stadt übersteuert. Das zeigt auch ein Blick in den aktuellen Mietspiegel, wo der Zuschlag zur Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt nicht höher geworden ist. *Text: Michael Bothner, Bild: Stadt Regensburg*

# Bauträger first, Mieter second

Verfehlte Wohnungspolitik - Umdenken nicht in Sicht - Leitartikel von Stefan Aigner

**Sicher: Überhitzte Wohnungsmärkte sind kein spezifisches Problem von Regensburg. Bundesweit wird gerade in wirtschaftlich prosperierenden Städten über steigende Mieten und Mangel an bezahlbarem Wohnraum geklagt. Dass die Politik Landes- und bundesweit Maßnahmen zur Bewältigung dieses Problems sucht, zeigen die Wohnungsbauoffensive des Freistaats Bayern oder auch der Vorstoß für die – weitgehend wirkungslose – Mietpreisbremse durch den Bund. Dennoch gibt es auch Gründe für die aktuelle Situation in Regensburg, die man der hiesigen Wohnungspolitik zuschreiben muss.**

## Kaum Bautätigkeit der eigenen Tochter

Unter der Ägide von Oberbürgermeister Hans Schaidinger – 1996 bis 2013 – wurde die Neubautätigkeit der städtischen Tochtergesellschaft Stadtbau GmbH, deren ureigenste Aufgabe insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist und die – aller Kritik an der aktuellen Geschäftsführung zum Trotz – mit der größte Vermieter für Leute mit kleinerem Geldbeutel und sozialen Problemen ist – nahezu vollständig eingestellt.

Aus den Geschäftsberichten der städtischen Tochter während dieser Zeit lassen sich neu gebaute Wohnungen pro Jahr allenfalls im niedrigen zweistelligen Bereich verzeichnen, in mehreren Jahren fand überhaupt keine Neubautätigkeit statt.

Erst mit der großen Koalition ab dem Jahr 2008 ließ sich ein leichter Zuwachs verzeichnen, der mit der kompletten Abwahl der CSU und der Regierungsübernahme der bunten Koalition nochmal etwas angestiegen ist. Die Wahlkampfzusage der

SPD allerdings, die Stadtbau finanziell zu stärken und so eine Neubautätigkeit zu entfalten, die tatsächlich Auswirkungen auf das Mietniveau haben könnte, ist bis heute ausgeblieben.

## Städtische Flächen wurden verhökert

Gleichzeitig wurden große städtische Flächen zu zum Teil lächerlichen Preisen an Bauträger verschleudert, anstatt sie im Eigentum zu behalten und selbst zu bebauen. Exemplarisch genannt sei hier das sieben Hektar große Schlachthof-Areal im Stadttosen. 2011 wurde es an den österreichischen Konzern C.A. Immo verkauft, der es größtenteils an das – in die Korruptionsaffäre verwickelte – „Immobilien Zentrum Regensburg“ weiterreichte.

Auf der Fläche entstehen keinerlei öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Durch die Beteiligung an den Entsorgungskosten für Altlasten, den niedrigen Verkaufspreis (von 2,6 Millionen Euro ist die Rede) und einen dubiosen Vertrag zur Anmietung eines Veranstaltungszentrums auf der Fläche zahlt die Stadt Millionen drauf. Und das, ohne mit der Bebauung der Fläche auch nur ansatzweise die Entstehung von preisgünstigem Wohnraum befördert zu haben.

Ähnliches geschah in Burgweinting, wo die Stadt Regensburg größere Flächen zum Schnäppchenpreis von 250 Euro pro Quadratmeter an das „Immobilien Zentrum Regensburg“ verkaufte. Das Ziel „günstiger Wohnraum für Familien“ wurde durch das Unternehmen konterkariert. Das Immobilien Zentrum gab die günstigen Preise nicht an die Käufer weiter, sondern schlug 30 Prozent und mehr beim Verkauf drauf.

## Keine Eigenentwicklung

Hinzu kommt, dass sich die Stadt größere Flächen für



Wohnungsbebauung in den zurückliegenden Jahren nicht selbst sicherte, sondern auch diese Bauträgern überließ. Exemplarisch genannt sei hier nur das rund 60 Hektar große Areal der ehemaligen Zuckerfabrik, das unter Hans Schaidinger nicht von der Stadt erworben, sondern – sei es aus Dummheit oder Eitelkeit – einem Bauträger überlassen wurde.

Das sind nur einige Beispiele, die zeigen: Eine eigenständige Entwicklung von Flächen durch die Stadt Regensburg oder deren Tochter Stadtbau, die in anderen Städten durchaus praktiziert wird, gibt es in Regensburg nicht. Im Gegenteil: Stadteigene Flächen werden sogar an Private verhökert.

## Extrawürste für (manche) Bauträger

Weiter scheut sich die Stadt anschließend, diesen Investoren anschließend entsprechende Auflagen zu machen. Erst seit 2011 gab es einen Beschluss, demzufolge auf Baugebieten ab einer bestimmten Größe 15 Prozent des Geschosswohnungsbaus als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden sollten. 2013 beschloss die Koalition nach langem Ringen, diese Quote auf 20 Prozent zu erhöhen.

Doch für beide Quotenregelungen gibt es immer wieder Fälle, in denen Bauträgern Ausnahmen bewilligt und Zugeständnisse gemacht wur-

den. Auf dem Schlachthof-Areal wurde die Quote nicht angewandt, auf dem LERAG-Areal wurde dem Immobilien Zentrum eine reduzierte Quote und die Verlegung einiger Sozialwohnungen auf das weit entfernte Brandlberg-Gebiet genehmigt. Offensichtlich scheint man in Regensburg nicht in der Lage zu sein, aus Entwicklungen in anderen Städten zu lernen. München beispielsweise hat aus leidvoller Erfahrung heraus bereits seit längerem eine Quote von 30 Prozent für geförderten Wohnungsbau festgelegt und erst 2017 einen Beschluss gefasst, wonach „zusätzlich 10 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts als preisgedämpfter Mietwohnungsbau verwirklicht werden“ müssen. In Regensburg dagegen scheut man sich nicht nur, die Quote zu erhöhen, sondern setzt sie gegenüber (manchen) Bauträgern nicht einmal in der aktuellen Form durch.

## Der Liebling und der Feind der Stadtverwaltung

Der Leiter des Amts für Stadtentwicklung, Anton Sedlmeier, kritisiert in einem Interview in dieser Ausgabe nicht nur den Mieterbund und bezichtigt ihn – belegfrei –, falsche Behauptungen aufzustellen. Auch preist er gleichzeitig auch noch das Projekt „Fair Wohnen“ als tolle Errungenschaft der Stadt Regensburg... dies lässt tief blicken. Tatsächlich ist „Fair Wohnen“ keine originäre Idee der Regensburger Stadtpolitik oder Stadtverwaltung, sondern schlicht das neue Geschäftsmodell eines Bauträgers, erneut des „Immobilien Zentrum Regensburg“ (IZ), das dafür eine eigene GmbH gegründet hat. Das IZ fiel in den letzten Jahren – die obigen Beispiele sind nur eine kleine Auswahl – nicht nur als Liebling der Stadtverwaltung auf, sondern ist, insbesondere über seinen Gründer Thomas Dietlmeier, tief in die Korrup-

tionsaffäre verstrickt. Seit fast zwei Jahren wird ermittelt, Dietlmeier saß kurzzeitig in U-Haft. Doch den guten Beziehungen zur Stadt tat dies keinen Abbruch.

Am „Runden Tisch für bezahlbares Wohnen“ durfte Dietlmeier – übrigens als einziger teilnehmender Bauträger – noch 2017 Werbe-filmchen seiner „Fair Wohnen GmbH“ vorführen. Der Mieterbund hingegen hat in den vergangenen Jahren stets die Wohnungspolitik mit Sachargumenten kritisiert. Manchmal etwas laut, manchmal etwas polemisch, wie es einem Lobbyverband eben ansteht, aber – entgegen Sedlmeiers Behauptungen – nie mit bewussten Falschdarstellungen.

Doch während das IZ von den zuständigen Teilen der Stadtverwaltung hofiert wird, wurde der Mieterbund ausgegrenzt, marginalisiert und mit seinen Fragen meist knapp und unvollständig, oft genug auch unverschämt im Ton abgespeist. Wen wundert es da, dass der Mieterbund jenem „Runden Tisch“, der ohnehin nur eine Placebo-Veranstaltung ohne Nutzen ist, den Rücken gekehrt hat?

Diese Ungleichbehandlung ist auch ein Ausdruck dafür, woran es der Wohnungspolitik in der Stadt mangelt. Ein eigenes Wohnungsamt, in dem alle Aspekte des Problems gebündelt werden könnten, hatte Hans Schaidinger schon vor Jahren abgeschafft. Die Wohnungspolitik dümpelt in Unterabteilungen des Amts für Stadtentwicklung einerseits und – was Wohngeld und ähnliches betrifft – des Sozialamts vor sich hin. Die Forderung des Mieterbunds, ein solches Amt wieder einzurichten, verpufft an einer Mauer von Arroganz und Kritikresistenz. In Teilen von Politik und Stadtverwaltung scheint zu gelten: Bauträger first, Mieter second.