

Der Verkauf der Zandtengasse 1, bisher einmalig, war eine der größten Fehlentscheidungen der Stadtbau GmbH seit Beginn der Altstadtsanierung vor 60 Jahren

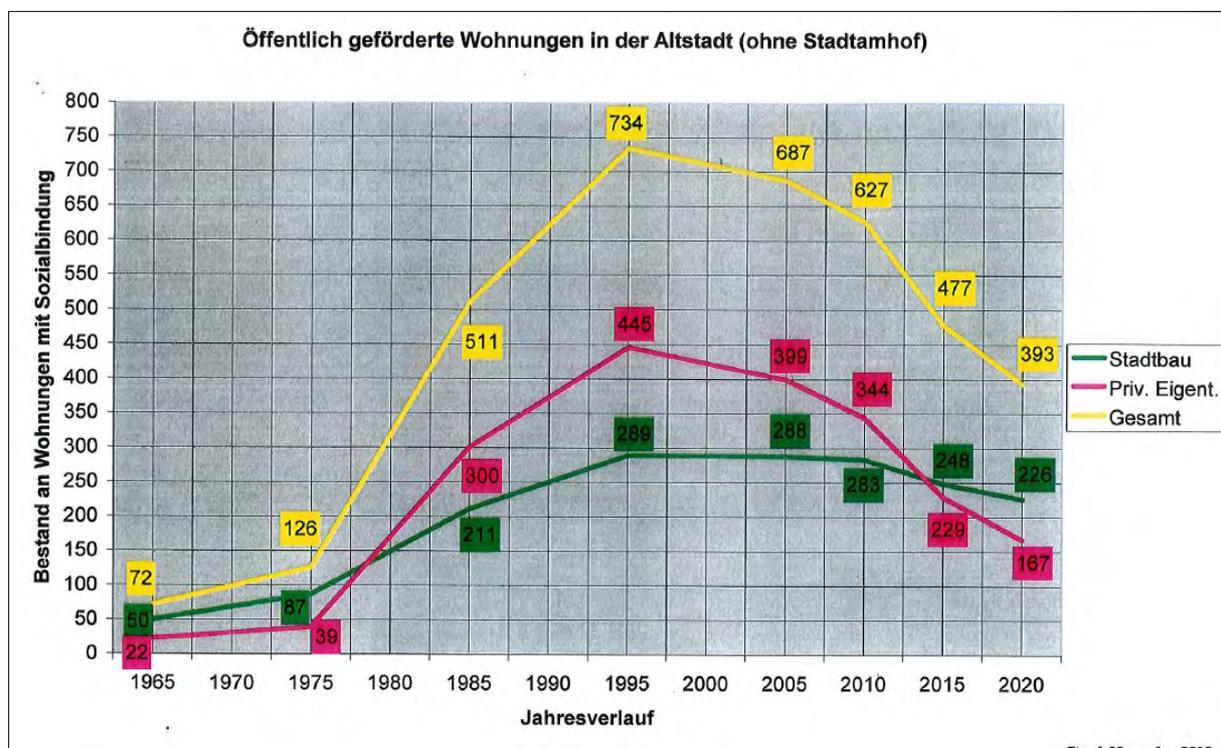
Das Anwesen war bis zum Verkauf komplett vermietet, alle 8 Wohnungen befinden sich noch bis zum 31.12.2011 in der Mietpreis- und Belegungsbindung, die Mieten gelten daher als immer noch sehr preiswert.

Auch nach Wegfall der Bindungen können die Mieten für die nächsten 3 Jahre wegen der Kappungsgrenze nur um 20 Prozent erhöht werden.

Nach den Grundsätzen des Sozialplans und dem Rahmenvertrag der Stadt Regensburg mit der stadt eigenen Tochter Stadtbau ist die Stadtbau GmbH verpflichtet, Ersatzwohnungen für sanierungsbedingte Mieter bereitzuhalten; also eine entgegengesetzte Entscheidung zu ihren Pflichten nach diesem Rahmenvertrag.

Für die Mitarbeiter beim Amt für Stadtentwicklung werden die Aufgaben, für sanierungsbedingte Mieter Ersatzwohnungen zu vermitteln, nach eigenen Angaben immer schwieriger („bei uns“ Nov. 2010)

Das Anwesen Zandtengasse 1, bereits in den 60er Jahren saniert, gilt stellvertretend als Pionierbeispiel für die restlichen 627 (davon 283 Stadtbau-Wohnungen und 344 private Wohnungen) als öffentlich gefördert, in der Altstadt.



Noch nie war die Gefahr so groß, sollte die Stadtbau GmbH weitere Anwesen „gewinnbringend verkaufen“, dass auch die privaten Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen diesem Beispiel folgen werden.

Die Gentrifizierung offensichtlich zum Teil hausgemacht, wird sich damit innerhalb weniger Jahre explosionsartig vergrößern.



Das historische Wohn- und Geschäftshaus Zandtengasse 1
(Aufnahme: Privat 02/2011)

Am 23.2.2010, 4 Tage vor der Anzeige im Immobilienteil der MZ informierte der Geschäftsführer der Stadtbau GmbH, Joachim Becker, die 8 Mietparteien über die weitere Entwicklung des Hauses Zandtengasse 1. Die Mieter waren zunächst entsetzt über die Ankündigungen, hofften dennoch auf die Zusage des Herrn Becker, dass sich die Stadtbau GmbH um ihre soziale Absicherung bemühe.

Angesichts der Einmaligkeit dieser **Vorgehensweise** haben sich die Fachleute des Mieterbundes die Mühe gemacht, das Anschreiben der Stadtbau GmbH zu analysieren.

„Die Stadtbau GmbH Regensburg hat als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Regensburg die Aufgabe, breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.“

Diese Aussage ist grundsätzlich von übergeordneter Bedeutung, nach der die Stadtbau GmbH nicht nur Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung sondern auch Wohnungen mit Mietpreisen, orientiert am Regensburger Mieterspiegel, vermietet.

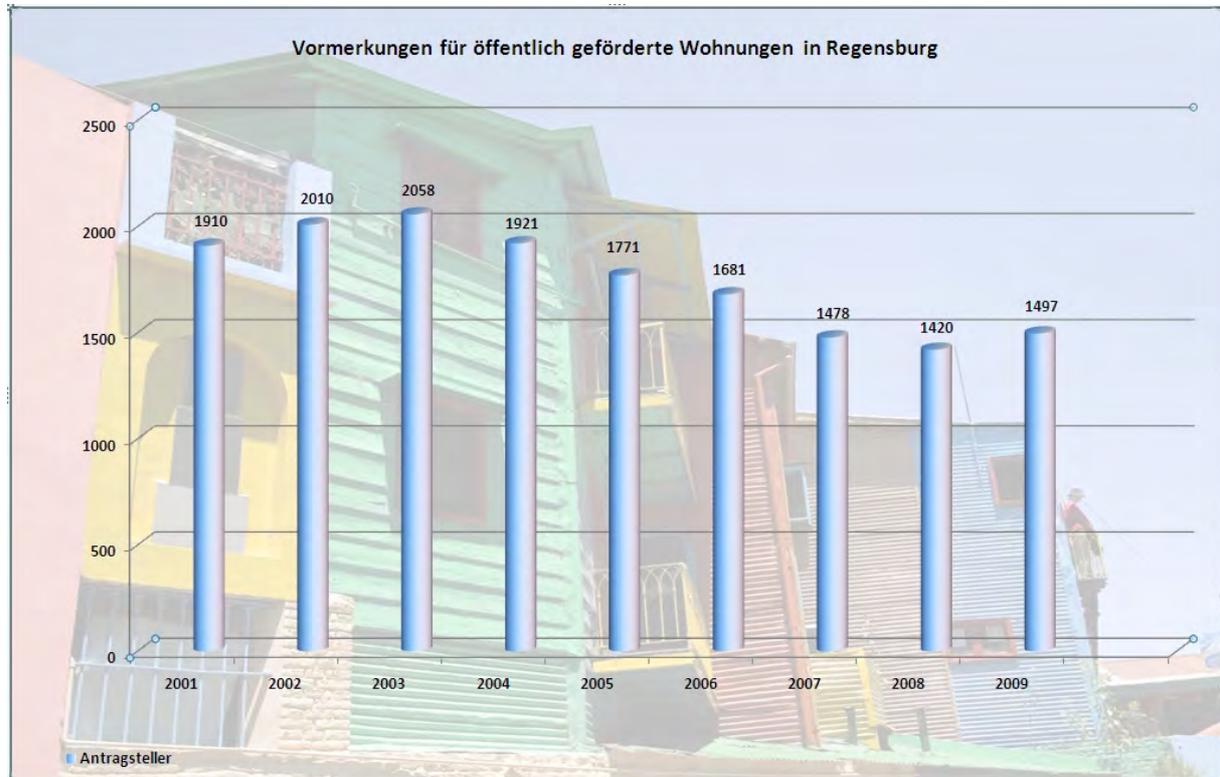
Herr Nickelkoppe, stellvertretender Geschäftsführer der Stadtbau GmbH bestätigte in der Mittelbayerischen Zeitung vom 27. Mai 2010, dass von den 6.540 Wohnungen im Bestand 2.667 preisgebunden und 3.873 ohne Bindung sind.

Diese Feststellung ist aber im Anschreiben wenig hilfreich und daher unangebracht. Die Verpflichtung der Stadtbau GmbH als Sanierungsträger wird verschwiegen.

Weiter heißt es im Anschreiben:

„Angesichts einer immer noch außerordentlichen Zahl von Wohnungssuchenden in der Stadt Regensburg sind wir gefordert, massiv in den Wohnungsneubau zu investieren.“

Die Anzahl der Vormerkungen für öffentlich geförderte Wohnungen der Stadtbau GmbH sind nicht bekannt. Nachfragetrends sind aber mit der Statistik der folgenden Grafik der Stadtverwaltung vergleichbar.



Demnach sind in den Jahren 2007, 2008 und 2009 keine aktuellen Nachfragesprünge zu verzeichnen. Zirka 1.500 Wohnungssuchende mit Berechtigungsschein sind immer besorgniserregend und erfordern weiterhin Investitionen in den Wohnungsneubau.

Der Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Joachim Becker betonte in einem Interview von TVA am 3. März 2010, dass die Stadtbau GmbH noch weitere Objekte verkaufen will, aber im Interesse der Bewohner wie hier in der Zandtengasse. In der Zandtengasse sei konkret vorgesehen, dass ein Erwerber die Mieter mit übernehme und entsprechende Verpflichtungen abgebe, dass er einen Kündigungsschutz auf einige Jahre hinaus erteile und auch zur Mietpreisbindung sich auf jeden Fall mäßigend verhalten werde, dass die vorhandenen Mieter sich keine Sorgen machen müssten. Es sollen übrigens nicht viele Immobilien sein, die ebenfalls verkauft würden und das im Rahmen von mehreren Jahren.

Besorgte Mieter: Trennt sich Stadtbau von „Tafelsilber“?

IMMOBILIEN Das denkmalgeschützte Altstadtthaus in der Zandtengasse 1 wird meistbietend verkauft. Für den Erlös sollen Sozialwohnungen gebaut werden.

VON CLAUDIA BÖKEN, MZ

REGENSBURG. Eine Anzeige im Immobilienenteil der Mittelbayerischen Zeitung hat Stadtbau-Mieter erschreckt: „Wir verkaufen im zweistufigen Höchstbieterverfahren das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus Zandtengasse 1 in der Regensburger Altstadt“, hieß es da unter anderem. „Wieso verkauft die Stadtbau GmbH so ein Objekt?“ Und: „Ist das nur der Anfang vom Ausverkauf des ‚Tafelsilbers‘?“, fragten sich auch die Mieter anderer Stadtbaugebäude.

SPD-Fraktionsvorsitzender Norbert Hartl, der die Stadtbau GmbH immer besonders kritisch unter die Lupe genommen hatte, bleibt auf die MZ-Nachfrage sehr wortkarg. Zum Beschluss des Aufsichtsrats, dem er angehört, könne er nichts sagen, denn es gehe um eine nicht öffentliche Sitzung. Allerdings räumte er ein, dass er die Politik des Wohnungsbau-Unternehmens unterstütze, einzelne Objekte, wie zum Beispiel Reihenhäuser, „die nicht zur Struktur des Wohnungsbestands der Stadtbau passen“, zu verkaufen, damit mit dem Erlös über das jetzige Engagement hinaus zusätzliche Sozialwohnungen errichtet werden können.

Die geplanten Aktivitäten der Stadtbau an der Plato-Wild-Straße, dort, wo zeitweilig der Neubau der FOS/BOS im Gespräch war, sind kein Geheimnis. Dort sollen etwa 300 Sozialwohnungen entstehen. Sollte das Geld dafür verwendet werden, wird es sicher nicht ausreichen. Denn das Wohn- und Geschäftshaus Zandtengasse 1 mit insgesamt acht Wohnungen und einem kleinen Geschäft wird zum Mindestgebot von 900 000 Euro angeboten. Viel mehr dürfte es auch nicht einbringen, denn in die Immobilie, die in den frühen 60er-Jahren saniert wurde, muss viel hinein gesteckt werden. „Das Haus ist voll vermietet, die Wohnungen befinden sich noch bis zum 31.12.2011 in der Mietpreis- und Belegungsbindung“, hieß es auch in der Anzeige. Man munkelt davon, dass ein Vorbesitzer es zurück kaufen möchte, wie das vor einigen Jahren auch bei einem Stadtbau-Haus in der Prokestraße geschehen ist. Und dass die Stadtbau GmbH die Sanierungskosten nicht aufbringen möchte – wie auch an einigen anderen Altbauten, beispielsweise in der Wittelsbacherstraße.

Die Mieter in der Zandtengasse 1 wissen von all dem nichts. Sie sind von der Stadtbau vor etwa einer Wo-



Das Haus Zandtengasse 1 soll verkauft werden.

Foto: Gruber

DIE STADTBAU GMBH

› Die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft wurde 1921 gegründet; alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Regensburg.
› Der aktuelle eigene Bestand umfasst rund 6500 Wohnungen, 79 Gewerbeobjekte und 3300 Garagen/Stellplätze, schreibt die Stadtbau GmbH auf ihrer Homepage.

› „Damit sind wir das größte Wohnungsunternehmen Ostbayerns“, heißt es dort.

› Als Schwerpunkte seiner Tätigkeit nennt das Unternehmen den Bau von Mietwohnungen für den eigenen Bestand und Dritte sowie umfassende Modernisierung seines Wohnungsbestands.

che über den geplanten Verkauf des Hauses informiert worden und können ohnehin nichts dagegen tun. Ihnen wurde immerhin zugesichert, dass sich die Stadtbau um ihre soziale Absicherung bemühe. Aber letztlich „bleibt es bei der Entscheidungsfrei-

heit der Stadtbau, ob, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft veräußert wird“, heißt es in der Ausschreibung. – Den neuen Stadtbau-Geschäftsführer Joachim Becker konnte die MZ gestern für eine Stellungnahme nicht erreichen.

MZ 03-03-2010



Demonstration für den Neubau einer FOS-BOS: Eigentlich hatte Stadtoberhaupt Hans Schaidinger die Plato-Wild-Straße als Ort für den Neubau der Schule ins Gespräch gebracht. Jetzt baut die Stadtbau dort Wohnungen. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt ... Foto: Staudinger

Verkäufe bei der Stadtbau – wegen zu geldigen Mietern?

Haus in der Altstadt steht zum Verkauf, weitere Gebäude sollen noch folgen

Von Christian Eckl

Viel Hoffnung ruht auf Joachim Becker. Der neue Geschäftsführer der Regensburger Stadtbau ist Herr über 6.500 Wohnungen. Vor allem, sozial verträglichen Wohnraum soll die Tochter der Stadt anbieten. Da stößt der Verkauf eines Hauses mitten in der Altstadt zumindest auf Unverständnis, vor allem bei den Mietern.

Dem Wochenblatt liegt ein Schreiben Beckers an die Bewohner des Hauses Zandtgasse 1 vor. Das Gebäude steht mitten in der Altstadt, ist eine Filet-Immobilie. Angeblich sind einige Mietparteien auf soziale Leistungen angewiesen, heißt es von einem der Mieter. Doch die Stadtbau will das Gebäude veräußern. In dem Brief heißt es: „Um die finanzielle Last aus (...) Neuinvestitionen schultern zu können, haben wir uns dazu entschlossen, einzelne Wohngebäude selektiv zu veräußern“. Bereits am Samstag stand das Inserat in der Tageszeitung.



OB Schaidinger, Stadtbau-Chef Becker. Foto: ce

Für 900.000 Euro Mindestgebot soll das Haus den Besitzer wechseln. Den Mietern wird dabei zugesichert, man werde einem Käufer die „Sozial-Charta auferlegen“. Dennoch: Diese sind beunruhigt.

„Luxuriöse Wohnungen für Millionen sanieren“

Wie bereits das Schreiben nahelegt, will sich die Stadtbau augenscheinlich noch von weiteren Immobilien trennen. Dabei hat der neue Geschäftsführer offenbar jene Häuser im Blick, in denen recht luxuriöse Wohnungen – mit dementsprechend gut

situierter Mieterschaft – untergebracht sind. Ein Haus nahe dem Stadtpark etwa ist wohl auf der Liste der Verkäufe.

Hier müsste man Millionen in die Sanierung stecken, heißt es aus dem Verwaltungsrat. Doch für was soll der Erlös denn verwendet werden?

Genau hier beginnen die Pläne der Stadtbau heikel zu werden. Denn ein Filet-Grundstück in der Plato Wild-Straße soll nun mit günstigem Wohnraum bebaut werden – eben jenes, das OB Hans Schaidinger während des Wahlkampfes als Standort für den Neubau der FOS-BOS ins Spiel gebracht hatte. Zwar hatte Schaidinger bereits bei der Vorstellung des neuen Stadtbau-Chefs kritisiert, dass die SPD den Neubau viel zu groß plane und der Stadtbau so wertvoller Grund für Wohnungen flöten ginge. Doch die Bebauung stößt bei den Verfechtern eines schnellen Neubaus der Schule auf Kopfschütteln.

Fraglich ist auch, ob sich die Stadtbau wirklich von Altstadt-Immobilien trennen sollte. Denn der Wohnraum im Regensburger Kern ist begehrt, er sollte aber nicht nur für Reiche erschwinglich sein. Überhaupt: Mit den Verkäufen des Hauses Thurn und Taxis erlebte die Altstadt den größten Besitzerwechsel der letzten Jahrzehnte. Da sollte die Stadtbau doch eher ihre Werte sichern ...

Der Mieterbund hat aber nachgeprüft:

Nach der Mittelbayerischen Zeitung vom 8. März 2011 soll im Jahr 2013 Raum für 30 Mietparteien entstehen. Weiterhin sind ca. 200 Wohneinheiten in der Plato-Wild-Straße vorgesehen. Zu erwarten sind demnach bis zum Jahr 2015 ca. 230 Wohneinheiten.

Herr Nickelkoppe bestätigt in der Mittelbayerischen Zeitung vom 27. Mai 2010, dass in den letzten 5 Jahren 346 Wohnungen mit Preisbindung geschaffen wurden. Die vorgesehenen massiven Neubauinvestitionen in den nächsten 5 Jahren sind demnach nicht erkennbar.

Weiterhin stellt Herr Becker fest:

„Ziel dieser Investitionen ist es, insbesondere Schwellenhaushalte bzw. Bevölkerungsgruppen, die die auf dem freien Wohnungsmarkt eher benachteiligt sind, mit guten und zugleich bezahlbaren Wohnungen zu versorgen.“

Nach dem Verband Wohnungseigentum e.V. stellen Haushalte mit einem Nettoeinkommen von 1.500 € bis 2.250 €, die sogenannten Schwellenhaushalte mit 30 Prozent die am stärksten wachsenden Gruppen der Erwerber von Wohneigentum.

Der Mieterbund Regensburg e.V. verzichtet auf die Kommentierung dieser Aussage.

Zur weiteren Entwicklung der Zandtengasse 1

Infolge versichert Herr Becker:

„Bei dem beabsichtigten Verkauf werden wir unsere soziale Verantwortung und ihre Belange als Mieter gebührend berücksichtigen und einem künftigen Käufer eine „Sozialcharta auferlegen, die Ihnen Ihr Zuhause auf lange Zeit sichert. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich für Sie als Mieter Ihrer Wohnung zunächst nichts ändern wird und es keinen Grund zur Sorge gibt.“

Sozialcharta

aus Wikipedia, der freien Enzyklopädie

Im Rahmen der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände werden **Sozialchartas** vereinbart, welche den Mietern einen weit über die gesetzlichen Regelungen hinausgehenden Schutz geben. Die vereinbarte Dauer variiert und gilt in der Regel 10 bis 15 Jahre. Die Sozialcharta ist für jeden Interessenten/Investor im Bereich kommunaler Wohnungsbestände verbindlich und wird im Verkaufsfalle vertraglich fixiert. Diese Sozialchartas sind Ausdruck der positiven Absichten der Investoren und verdeutlichen das Interesse, die Mieter auch weiterhin in den Wohnungen zu behalten. Nur ein geringer Leerstand sichert die notwendigen Mieteinnahmen, die das Investment sichern.

Durch eine Sozialcharta werden im Allgemeinen folgende Punkte geregelt:

- Kündigungsschutz
- Mietpreiserhöhungen werden eingeschränkt /Bindung an den Mietspiegel (auch bei Neuvermietungen)
- Sonderregelungen für öffentlich geförderte Wohnungen
- Sanierungen werden geregelt und oftmals Luxussanierungen ausgeschlossen
- Einzelvertragliche Rechte für jeden Mieter
- Sicherung von Belegungsrechten

Von „<http://de.wikipedia.org/wiki/Sozialcharta>“

Kategorie: Öffentliche Wirtschaft

- Diese Seite wurde zuletzt am 1. August 2010 um 09:39 Uhr geändert.

Nicht zum Thema zugehörige Parameter wurden weggelassen – die Redaktion

Der Auszug aus der Zandtengasse

Der Verkauf des historischen Gebäudes Zandtengasse 1 durch die Stadtbau GmbH ist ein einmaliger Vorgang, der bereits Mietparteien zum Auszug mit veranlasst hat. Der Mieterbund sieht darin einen Präzedenzfall und warnt vor weiteren Immobilienverkäufen der städtischen Tochter, die eigentlich für sozialverträgliche Sanierungen in der Altstadt zuständig ist.

In der Mittelbayerischen Zeitung vom 27. April 2010 vermeldete die Stadtbau GmbH den Verkauf des historischen Wohn- und Geschäftshauses Zandtengasse 1.

Denkmal ist verkauft

IMMOBILIEN Stadtbau braucht Geld für ihre Bestände.

REGENSBURG. Die Stadtbau GmbH hat eines der historischen Regensburger Häuser, das Wohn- und Geschäftshaus Zandtengasse 1, an eine Familie aus dem Landkreis Kelheim verkauft.

Die Käuferin, eine gebürtige Regensburgerin, hat in ihrer Kindheit bereits viel Zeit in dem Gebäude verbracht, als Enkelin der damaligen Eigentümerin. Aufgrund ihrer starken emotionalen Verbundenheit zu Regensburg sei es der Käuferin nicht schwer gefallen, eine umfangreiche Sozialcharta zu unterzeichnen, die die Belange der jetzigen Mieter auf Jahre hinaus sichere und schütze, so eine Pressemitteilung der Stadtbau. Der Erwerb diene lediglich dem privaten Vermögensaufbau, wobei das Gebäude in

seiner jetzigen Form mit seinen jetzigen Bewohnern erhalten bleiben solle.

Die Stadtbau plant weitere Verkäufe aus ihrem Wohnungsbestand in Regensburg. Die ehemalige Königlich-Bayerische Hufbeschlagsschule, die bereits einige Jahre ungenutzt ist, sowie ein herrschaftliches Gebäude am Dörnbergpark und vereinzelte, bereits zum Teil leer stehende Altbauten in Schwabelweis werden kurzfristig zum Verkauf gelangen, so das Pressepapier. Mit diesen Maßnahmen werde das Wohnungsportfolio der städtischen Tochter optimiert und die Finanzkraft gewonnen, um die Modernisierung der Wohnungsbestände voranzutreiben sowie ergänzende Neubauten zu errichten. Die Stadtbau GmbH kündigte an, sie wolle allein in den nächsten beiden Jahren rund 30 Millionen Euro in ihre Bestände in Regensburg investieren. *MZ 27-04-2010*

Dieser Verkauf ist aus Sicht des Mieterbundes Regensburg e. V. ein bisher einmaliger Vorgang und eine der größten Fehlentscheidungen der Stadtbau GmbH. Die Stadtbau GmbH ist als hundertprozentige Tochter der Stadt Regensburg vertraglich mit der Durchführung von sozialverträglichen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt betraut. Mit dem Verkauf des Anwesens Zandtengasse 1 tritt die Stadtbau stattdessen als „Mitspieler“ auf einem ohnehin überhitzten Immobilienmarkt auf. Der Mieterbund befürchtet, dass die

Stadtbau GmbH weitere Gebäude verkaufen wird.

Das Anwesen Zandtengasse 1 wurde an eine Familie aus dem Landkreis Kelheim verkauft. Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Käufer, für die nächsten 10 Jahre kein Mietverhältnis zu kündigen, solange die Mietpartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nachkommt. Sanierungsbedingte und Kündigungen wegen Eigenbedarf sind demnach ausgeschlossen.

Das Anwesen war komplett vermietet, alle 8 Wohnungen befinden sich noch bis zum 31.12.2011 in der Mietpreis- und Belegungsbindung, die Mieten gelten daher als immer noch sehr preiswert. Auch nach Wegfall der Bindungen kann die Miete für die nächsten 3 Jahre wegen der Kappungsgrenze nur um 20 Prozent erhöht werden. Nach den Grundsätzen des Sozialplans und dem Rahmenvertrag der Stadt Regensburg mit der stadt eigenen Tochter Stadtbau aus dem Jahre 1977 ist



Das historische Wohn- und Geschäftshaus Zandtengasse 1 (Südseite) [Aufnahme Privat 02/2011]

die Stadtbau GmbH verpflichtet, Ersatzwohnungen für sanierungsbetreffene Mieter bereitzuhalten. Das heißt: Mit den Wohnungen in der Zandtengasse hat die Stadtbau Ersatzwohnraum verkauft, den sie nach den Bestimmungen des Rahmensvertrages und den Beschlüssen des Stadtrates vorhalten müsste. Nach den Kenntnissen des Mieterbundes Regensburg e. V. ist dies das erste Mal, dass die Stadtbau in dieser Form gegen ihre vertraglichen Verpflichtungen verstoßen hat, weshalb der Mieterbund weitere Verkäufe nach diesem „Muster“ befürchtet.

Am 23. Februar 2010, 4 Tage vor der Verkaufsanzeige im Immobilienteil der MZ informierte der Geschäftsführer der Stadtbau GmbH, Joachim Becker, die 8 Mietparteien über die weitere Entwicklung des Hauses Zandtengasse 1. Die Mieter waren zunächst entsetzt über die Ankündigungen, hofften dennoch auf die Zusicherung des Herrn Becker, dass sich die Stadtbau GmbH um ihre soziale Absicherung bemühe.

Weiter schreibt die Geschäftsführung:

Bei dem beabsichtigten Verkauf werden wir unsere soziale Verantwortung und ihre Belange als Mieter gebührend berücksichtigen und einem künftigen Käufer eine „Sozialcharta auferlegen, die Ihnen Ihr Zuhause auf lange Zeit sichert. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich für Sie als Mieter Ihrer Wohnung zunächst nichts ändern wird und es keinen Grund zur Sorge gibt.“

Die Mieter sahen offenbar viele Gründe zur Sorge: Bis Anfang August 2011 waren mehrere Mietparteien ausgezogen, die Zandtengasse 1 ist seit Sommer 2010 eine Dauerbaustelle.