

# Die Flucht aus der Zandtengasse

**Der Verkauf des historischen Gebäudes Zandtengasse 1 durch die Stadtbau GmbH ist ein bisher einmaliger Vorgang, der bereits fünf Mietparteien vertrieben 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. Dieser Verkauf ist aus Sicht des Mieterbundes Regensburg e. V. ein bisher einmaliger Vorgang und eine der größten Fehlentscheidungen der Stadtbau GmbH. Die Stadtbau 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 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 die Stadtbau GmbH verpflichtet, Ersatzwohnungen für sanierungsbedingte Mieter bereitzuhalten. Das heißt: Mit den Wohnungen in der Zandtengasse hat die Stadtbau Ersatzwohnraum verkauft, den sie nach den Bestimmungen des Rahmenvertrages 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, vier 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 fünf Mietparteien ausgezogen, die Zandtengasse 1 ist seit Sommer 2010 eine Dauerbaustelle.