

18 Jun  
2015

Dokumentation

## Mieterbund-Kritik: Das sagt OB Wolbergs

Von **Redaktion** in **Nachrichten**

**Nach der Kritik des Mieterbund-Vorsitzenden Kurt Schindler haben wir auch Oberbürgermeister Joachim Wolbergs und der Stadtverwaltung schriftlich eine Reihe einige Fragen gestellt. Hier sind die Antworten. Die Antworten der Koalitionäre haben wir hier dokumentiert. Eine Zusammenfassung und Einordnung gibt es hier.**



OB Wolbergs: „Mieterbund agiert unseriös.“ Foto: Archiv.

### Wie bewerten Sie die Kritik von Kurt Schindler in der Mieterzeitung?

„Der Mieterbund versucht wieder einmal, mit unseriösen Vorwürfen öffentliche Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Wir haben viel auf den Weg gebracht, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es wurden in den letzten Monaten zahlreiche Baugenehmigungen erteilt: Denn nur wenn es genügend Wohnraum gibt, wird sich das auch auf die Mietpreise niederschlagen.

Auch wollen wir noch mehr Wohnungen für Menschen bauen, für die die Mieten generell einfach zu teuer sind. Dafür zwingen wir die Investoren nun noch stärker, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. So müssen zum Beispiel auf größeren Baugebieten wie in Burgweinting-Nordwest III und auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne auf 20 Prozent der Wohnbaufläche Sozialwohnungen entstehen.

Zusätzlich haben wir unser Vergabeverfahren verändert: Grundstücke wie die auf der ehemalige Nibelungenkaserne wurden nicht nach dem Kriterium `Höchstpreis`, sondern nach sozialen Kriterien vergeben. Das städtische Programm `Wohnen in der Stadt` wurde um eine Kinder-Komponente erweitert; das heißt pro Kind gibt es bis zu 5.000 Euro

Zuschuss von der Stadt beim Erwerb oder Neubau eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Der Stadtrat hat zudem beschlossen, dass in Regensburg die maximale Mietsteigerung nur 15 Prozent beträgt.“

Nach meinem Kenntnisstand wurde zuletzt noch über eine Zweckentfremdungssatzung in Zusammenhang mit Ferienwohnungen diskutiert. Gibt es dazu schon eine Entscheidung?

Noch vor der Sommerpause wird die Verwaltung dem Stadtrat einen Vorschlag zur Entscheidung vorlegen.

### **Ist ein Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Regensburg geplant?**

Ja, auch in Regensburg soll der Kündigungsschutz von drei auf zehn Jahre verlängert werden.

### **Ist der Stadt Regensburg bekannt, bei wie vielen Ferienwohnungen eine Baugenehmigung fehlt?**

Dazu liegen uns keine Zahlen vor. Die Diskussion um dieses Thema entspricht in keinster Weise der Bedeutung dieses Marktsegments, da damit nur ein Bruchteil eines Jahresbedarfs aktivierbar wäre; ganz abgesehen von den Folgen für den Wirtschafts- und Fremdenverkehrsstandort Regensburg.

### **Welche konkreten Beschlüsse, die von der Koalition und Oberbürgermeister Joachim Wolbergs in Zusammenhang mit der Stadtbau angekündigt wurden, sind bislang im Aufsichtsrat beschlossen worden?**

Der Aufsichtsrat der Stadtbau-GmbH behandelt in seinen Sitzungen regelmäßig Themen der aktuellen – operativen wie auch strategischen – Geschäftspolitik. Die Vertreter der Regensburger Regierungskoalition besitzen auch im Aufsichtsrat der Stadtbau die Mehrheit und haben somit gute Gelegenheit, für die Umsetzung der stadtpolitischen Ziele zu sorgen. In diesem Zusammenhang werden mit der Geschäftsführung die einzelnen Fragestellungen im Hinblick auf einzelne Projektrealisierungen, Neubau- wie auch Modernisierungsmaßnahmen diskutiert und einvernehmlich beschlossen.

Hierbei zeigt sich oft, dass die Sachverhalte komplex sind und eine oftmals vereinfachte Darstellung nicht ausreicht.

Unabhängig davon sehen wir uns in der Stadtpolitik mit unserer kommunalen Wohnungsbauochter Stadtbau-GmbH gut aufgestellt, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen im Regensburger Wohnungsmarkt begegnen zu können. Dies betrifft zum einen den möglichst raschen Bau von weiteren bezahlbaren Mietwohnungen, wie es die Stadtbau u.a. auf dem ehemaligen Areal der Nibelungenkaserne in Kürze tun wird, aber auch eine Vielzahl von weiteren Bauprojekten. Gerade bei der Stadtbau ist es der Stadt Regensburg möglich, die wohnliche Versorgung von benachteiligten Menschen in unterschiedlichen Quartieren sicherstellen zu können. Das dort erfolgreich praktizierte Scoring-Verfahren zur Vergabe eines Wohnungsangebotes für einen Interessenten ist ganz stark auf soziale Kriterien ausgerichtet. Somit werden dort die Vermietungsentscheidungen fernab von wirtschaftlichen Erwägungen in einer Weise getroffen, wie man es von keinem privaten Vermieter oder einer Genossenschaft erwarten kann.

Aufgrund dieser Fokussierung auf spezielle Mieterzielgruppen haben wir zum Beispiel in der letzten Aufsichtsratssitzung die Installation eines Sozialmanagements, welches durch Mitarbeiter mit sozialpädagogischer Hochschulausbildung besetzt werden soll, beschlossen.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat der Geschäftsführung den Rücken gestärkt, um durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen den Wohnungsbestand insgesamt auf einem zeitgemäßen Stand zu halten. In diesem Zusammenhang wurden durch den Aufsichtsrat die sich nach Durchführung der Arbeiten ergebenden Miethöhen auf maximal die ortsübliche Vergleichsmiete gedeckelt. Damit begegnet der Aufsichtsrat dem vielfach geäußerten Vorwurf, Modernisierungen würden vorwiegend durchgeführt, um die Mieten nach oben zu treiben. Die Erstvermietungsmieten nach umfangreichen Modernisierungen werden zudem vor Abschluss von Mietverträgen durch den Aufsichtsrat bestätigt. Die derzeitige Stadtregierung beabsichtigt darüber hinaus, in Kürze im Stadtrat Beschlüsse zu fassen, die zum Ziel haben, die finanzielle Ausstattung der Stadtbau-GmbH zu stärken, damit diese auch wirtschaftlich in der Lage ist, die an sie formulierten sozialen Erwartungen erfüllen zu können.

## **Dossier**



[Scharfe Kritik in der Mieterzeitung](#)

[Koalition verärgert](#)

[Dokumentation: Das sagen die Koalitionäre](#)

[Dokumentation: Das sagt OB Wolbergs](#)

**Wie steht die Stadt Regensburg zu der Forderung, dass ihre Tochter Stadtbau GmbH Darlehen für Wohnungen in der Sozialbindung nicht zurückzahlen soll bzw. Wohnungen sogar in diese zurückzuholen? Wie ist die bisherige Praxis?**

Hier ist grundsätzlich zu bemerken, dass der gesamte Wohnungsbestand unabhängig davon, ob eine einzelne Wohnung als Sozialwohnung klassifiziert ist oder nicht, durch den Satzungsauftrag der Stadtbau insgesamt einer Sozialbindung unterliegt. Hiervon kann und will sich die Geschäftsführung im Gegensatz zu vielfachen Unterstellungen auch nicht frei machen. Die Stadtbau-GmbH muss für ihr Vermietungsgeschäft in erheblichem Umfang Fremdkapital (derzeit rund 220 Mio. Euro) in Anspruch nehmen, welches von einer Vielzahl von Gläubigern (Banken) zur Verfügung gestellt wird und in mehr als 700 Darlehensverträgen vereinbart ist. In diesem Darlehensbestand gibt es immer wieder Veränderungen, wozu auch die Rückführung einzelner Darlehen gehört. Die Darlehen mit den höchsten Zinssätzen betreffen übrigens die Sozialwohnungen im Bestand der Stadtbau. Die Inanspruchnahme von Förderdarlehen (Sozialer Wohnungsbau) ist grundsätzlich zeitlich beschränkt. Hieraus ergibt sich zwangsläufig, dass durch Ablauf der vertraglich vereinbarten Förderfrist ein Teil der Wohnungsbestände ihre Eigenschaft als Sozialwohnung verliert. Die Behauptung, die Stadtbau würde Förderdarlehen vorzeitig zurückzahlen, um die betroffenen Wohnungen frei von einer Sozialbindung vermieten zu können, ist falsch.

Der Stadtbau wurde aufgegeben, eine detaillierte Statistik über die Mietpreisentwicklung ihres Wohnbestands vorzulegen – aufgeschlüsselt nach sozialgebundenen und nicht gebundenen Wohnungen. Liegt diese Statistik bereits vor? Falls ja, können Sie mir diese zusenden? Falls nein: Bis wann wird diese voraussichtlich vorliegen?

Der Geschäftsführer der Stadtbau ist in der letzten Aufsichtsratssitzung dem Wunsch der Aufsichtsräte nachgekommen und hat die Mietpreisentwicklung in den letzten sieben Jahren getrennt nach der geforderten Differenzierung offengelegt. Aufgrund dieses Zahlenwerks sah der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, in die Geschäftspolitik einzugreifen.

**Wie steht die Stadt Regensburg zu der Forderung des Mieterbunds, bei der Stadtbau nur noch Basismodernisierungen durchzuführen?**

Die sich in Presseverlautbarungen immer gut anmutende Forderung, sich auf Basismodernisierungen bei der Stadtbau zu beschränken, springt leider viel zu kurz. Die Entscheidungskompetenz über die Frage, in welchem Umfang ein Gebäude nach vielen Jahren der Nutzung zu modernisieren bzw. zu sanieren ist, obliegt nicht alleine der Stadtbau. Der vorhandene Ordnungsrahmen in der Bundesrepublik Deutschland zwingt einen Immobilieneigentümer – auch die Stadtbau – die Sicherheitsstandards durch neue Investitionen ständig zu erhöhen. Hier sei z.B. der Betrieb von Aufzugsanlagen, aber auch Anforderungen des allgemeinen vorbeugenden Brandschutzes sowie vorbeugende Maßnahmen zur Erhaltung einer hohen Trinkwasserqualität genannt. Hinzu kommen dann noch ständig steigende Anforderungen aus Umweltgesetzen, wie z.B. der Energieeinsparverordnung und dem erneuerbaren Energiegesetz. Kurz gesagt, die Stadtbau modernisiert in einem Umfang wie es 2015 allgemein erwartet wird, damit die Wohnungen anschließend für die nächsten Jahre und Jahrzehnte einen Gebrauchswert aufweisen, der von Wohnungssuchenden verlangt wird.

Heutige Anforderungen an Gebäude kann jeder Bürger auch an anderen öffentlichen Bauwerken wie z. B. Schulen und Kindergärten ablesen. Einrichtungen, die jetzt neu gebaut werden oder nach umfangreicher Sanierung neu in Nutzung gehen, unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ausstattung ebenfalls signifikant von vergleichbaren Einrichtungen, die der heutige Besucher zu seiner eigenen Kind- bzw. Schulzeit kennengelernt hat.

Abschließend nur nochmals der Hinweis: Durch Modernisierungen wird keine einzige Wohnung neu hinzukommt. Eine Eindämmung der Mietpreise gelingt nur dann, wenn für die laufend steigende Nachfrage auch ein angemessenes Angebot zur Verfügung steht.