

18 Jun
2015

Das sagen die Koalitionäre

Dokumentation: Die kompletten Antworten zur Mieterbund-Kritik

Von Redaktion in Nachrichten

Zur Kritik des Mieterbund-Vorsitzenden haben wir den Fraktionschefs in der Koalition und Piratin Tina Lorenz einige Fragen gestellt und um Stellungnahme gebeten. Auch wenn der Tenor ablehnend ist, fallen manche Antworten überraschend unterschiedlich aus. Eine Dokumentation. Eine Zusammenfassung und Einordnung gibt es hier. FPD-Fraktionschef Horst Meierhofer und Piratin Tina Lorenz haben uns eine kurze Stellungnahme zugeschickt. Ludwig Artinger (Freie Wähler), Norbert Hartl (SPD) und Margit Kunc (Grüne), die alle drei auch im Aufsichtsrat der Stadtbau sitzen, haben auch unsere Einzelfragen beantwortet.



Horst Meierhofer: „Ich bin kein Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtbau, deshalb zum Teil der falsche Ansprechpartner. Ich halte die Kritik von Herrn Schindler für unangemessen. Des Weiteren bin ich tatsächlich der Meinung, dass die Koalition durch eine Vielzahl von angestoßenen und noch weiter folgenden Neubauvorhaben natürlich das Angebot zu vergrößern hilft. Wenn mehr Wohnungen auf dem Markt sind, wird der Preis sinken oder zumindest gedämpft.“

Darüber hinaus hat die Koalition bei der Stadtbau mehrere Veränderungen angestoßen, die ebenfalls zu Gunsten der Mieter

wirken sollen. Als Liberaler bin ich nicht der Meinung, dass man durch möglichst ausgeprägte Daumenschrauben für Vermieter günstigen und mehr Wohnraum schaffen kann. Weder eine Mietpreisbremse noch andere Quoten werden aus meiner Sicht positiv für alle wirken, sondern nur für einige wenige. Der Rest wird eher Nachteile davon haben; bestenfalls schaden die Maßnahmen nicht. Mein größter Wunsch wäre es, dass diejenigen, die zum Teil selbst Immobilienbesitzer sind oder sehr gut situiert sind, darauf verzichten, in günstigen Stadtbauwohnungen zu leben und wirklich Bedürftigen diese Wohnungen wegnehmen – zumindest sollten für solche wohlhabenden Mieter marktübliche Mietpreise aufgerufen werden.“

Lorenz bittet um Geduld



Tina Lorenz: „Ich habe den Artikel von Herrn Schindler aufmerksam gelesen und ich stelle fest, dass er – mit Zahlen von 2008 bis 2013 – Dinge bemängelt, die wir als Koalition durchaus auch als veränderungswürdig betrachtet haben: Neubau ist gut, löst aber nicht alle Probleme. Dennoch ist es natürlich sinnvoll, Baurecht zu schaffen und Neubau zu ermöglichen, das sieht ja auch Herr Schindler in seinem Artikel so. Die aktive Wohnungspolitik, die Herr Schindler von der Stadt fordert, ist politisch in die Wege geleitet.“

Viele von Herrn Schindler angesprochene Forderungen – wie zum Beispiel das Adressieren von Zweckentfremdungen oder die Unterstützung von Sozialplanverfahren bei sanierungsbedingten Umzügen sind Forderungen, auf die wir uns im Stadtrat auch

geeinigt haben. Sie wissen, dass die Anträge zum Wohnungsbau und auch etwaige Forderungen des Aufsichtsrates, in dem ich kein Mitglied bin, dieses Jahr auf den politischen Weg gebracht wurden – vor nicht einmal zwei Monaten. Ich fände es spannend zu lesen, was Herr Schindler zur Wohnungspolitik der Stadt Regensburg sagt, wenn er den neuen Regeln und Bestimmungen ein wenig Zeit gegeben hat, Fuß zu fassen. Erst dann ist es erst möglich, Veränderungen zu vorher zu erkennen und dann bin ich sehr gerne bereit, in eine fundierte Debatte über die weitere Verbesserung der Wohnraumpolitik in Regensburg einzusteigen.“

Artinger: „Si tacuisses, Herr Schindler...“



Ludwig Artinger: „Insgesamt kann man aus meiner Sicht nur sagen, dass der Artikel von Herrn Schindler an der Politikwirklichkeit in Regensburg völlig vorbei geht.“

Er enthält zahlreiche Unrichtigkeiten und Unwahrheiten, die auszuräumen bei entsprechender Information leicht möglich gewesen wäre, so dass man zusammenfassend nur sagen kann: Si tacuisses, Herr Schindler...“

Hartl: „Herr Schindler sucht immer ein kleines Detail...“



Norbert Hartl: „Herrn Schindler dürfte nicht entgangen sein, dass die Koalition eine Menge Aktivitäten entwickelt und beschlossen hat, die die Situation der Mieter verbessern soll und wird. In der Stadtbau haben wir in der letzten Aufsichtsratssitzung die entsprechenden Beschlüsse gefasst, was unsere eigene Gesellschaft betrifft.“

Im Stadtrat haben wir beschlossen, dass die Verwaltung zu den einzelnen Vorschlägen Stellung bezieht und Vorschläge unterbreitet, über die der Stadtrat dann beschließen soll. Dies wird sicher in einer der nächsten Sitzungen beschlossen. Wir haben eine Menge auf den Weg gebracht, Herr Schindler sucht dann immer ein kleines Detail, welches vielleicht bei uns anders ist, als in München, um seine Position als Mieterbund zu rechtfertigen.

Auch er müsste anerkennen, dass die Koalition Ihre Versprechen wahrgemacht hat und teilweise noch wahr machen wird, was die ausstehenden Stadtratsbeschlüsse betrifft.“

Das sagen Hartl, Kunc und Artinger zu unseren Fragen

Zweckentfremdung von Wohnraum

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

Norbert Hartl: „Zur Zweckentfremdungssatzung warten wir auf die Vorschläge der Verwaltung.“

Margit Kunc: „Der Auftrag für Vorschläge der Verwaltung zur Zweckentfremdungssatzung wurde am 28. April im Planungsausschuss beschlossen. Darüber hinaus wurde klargestellt, dass Ferienwohnungen genehmigungspflichtig

Ludwig Artinger: „In seiner Sitzung vom 29. April hat der Stadtplanungsausschuss die Vorschläge der Koalition zum Wohnungsbau behandelt und beschlossen. Unter anderen wurde die Verwaltung damit beauftragt, dem Stadtrat den Entwurf einer Zweckentfremdungssatzung vorzulegen. Dies ist bis dato nicht erfolgt. Sinn und Zweck dieser Zweckentfremdungssatzung ist es nicht nur eine Zweckentfremdung im Zusammenhang mit Ferienwohnungen zu verhindern, sondern weit darüber hinaus. Insoweit darf ich beispielsweise auf § 4 der Zweckentfremdungssatzung der Stadt München verweisen. Ob der Stadtrat auch die Fälle einer Zweckentfremdung im Zusammenhang mit Ferienwohnungen aufnehmen wird, wird nach Vorlage eines Satzungsentwurfs im Lichte der Anzahl der betroffenen Wohnungen zu prüfen sein, zumal ja auch durchaus ein berechtigter Bedarf für solche Wohnungen besteht.“

Kündigungsschutz

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

Norbert Hartl: „Auch hier warten wir auf Vorschläge der Verwaltung.“

Margit Kunc: „Ebenfalls im Planungsausschuss am 29. April beschlossen: Die Verwaltung erarbeitet dazu einen Vorschlag.“

Ludwig Artinger: „In der Sitzung des Planungsausschusses vom 29. April wurde weiter ein Antrag an die Bayerische Staatsregierung beschlossen, Regensburg in die Anlage zu § 1 Satz 1 der Wohnungsgebiete-Verordnung aufzunehmen. Damit verlängert sich die Frist für die Geltendmachung einer Eigenbedarfskündigung von drei auf bis zu zehn Jahre bei Umwandlung in eine Eigentumswohnung.“

Stadtbau

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

Norbert Hartl: „All das, was in dem Antrag der Koalition zur Stadtbau enthalten ist, der Ihnen vorliegt, wurde beschlossen.“

Margit Kunc: „Der Antrag der Koalition zur Stadtbau liegt Ihnen vor und wurde so beschlossen.“

Ludwig Artinger: „Neben den Wohnungsbauvorschlägen der Koalition, für deren Umsetzung der Stadtrat zuständig war, wurden auch zahlreiche Anträge der Koalitionsfraktionen dem Aufsichtsrat der Stadtbau GmbH zur Entscheidung und Beschlussfassung vorgelegt. Ich gehe davon aus, dass Ihnen auch diese Wohnungsbauvorschläge bekannt sind. Falls nein, übersende ich sie Ihnen gerne. Alle diese Vorschläge der Koalitionsfraktionen wurden vom Aufsichtsrat in seiner letzten Sitzung am 6. Mai behandelt und beschlossen. Wegen meiner Verpflichtung zur Verschwiegenheit kann ich Ihnen hierzu keine näheren Angaben machen.“

Dossier



[Scharfe Kritik in der Mieterzeitung](#)

[Koalition verärgert](#)

[Dokumentation: Das sagen die Koalitionäre](#)

[Dokumentation: Das sagt OB Wolbergs](#)

Wie stehen Sie 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?

Norbert Hartl: „Die Stadtbau zahlt Darlehen nicht vorzeitig zurück. Sozialbindungen zu verlängern kann ein Instrument sein. Besser ist, das Geld verstärkt für neue Sozialwohnungen einzusetzen und bei vorhandenen Wohnungen eine entsprechende Mietpreisbremse einzuführen, wie wir es getan haben.“

Margit Kunc: „Dies ist eine Möglichkeit preiswerten Wohnraum zu erhalten, die z.B. in München angewandt wird. Nach 25 bis 30 Jahren entsteht allerdings auch Sanierungsdruck, der sich dann auch auf die Miete auswirkt. Die Stadtbau zahlt derzeit Darlehen nicht vorzeitig zurück. Das Geld wird stärker für neue Sozialwohnungen verwendet und für den Wohnungsbestand gilt eine Mietobergrenze/ Mietpreisbremse.“

Ludwig Artinger: „Hierzu kann ich persönlich keine Angaben machen. Ich bitte insoweit bei Herrn Becker nachzufragen.“

Verwirrung um Statistik...

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?

Norbert Hartl: „Wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt, unterliegt der Schwebepflicht. Der Aufsichtsrat war mit dem Ergebnis zufrieden.“

Margit Kunc: „Wurde dem Aufsichtsrat vorgestellt und erläutert, liegt derzeit nicht schriftlich vor.“

Ludwig Artinger: „Diese Statistik wurde vom Geschäftsführer der Stadtbau GmbH in der Aufsichtsratssitzung vom 6. Mai vorgelegt. Die Übersicht über die Mietpreisentwicklung 2007 bis 2014 füge ich als Anlage bei, weil sie nicht der Verpflichtung zur Verschwiegenheit unterliegt. Aus ihr geht hervor, dass die Behauptung von Herrn Schindler, die Stadtbau habe sich als ‚Preistreiber‘ erwiesen völlig unbegründet ist. Tatsächlich differiert die Mietpreisentwicklung in den Jahren 2007 bis 2014 bei preisgebundenen Wohnungen einerseits und nicht preisgebundenen Wohnungen andererseits nur geringfügig und bewegt sich auch im Bereich der Mietspiegelentwicklung.“

Nur noch Basismodernisierungen?

Wie stehen Sie zu der Forderung des Mieterbunds, bei der Stadtbau nur noch Basismodernisierungen durchzuführen?

Norbert Hartl: Hier haben wir ebenfalls umfangreiche Beschlüsse gefasst. Jedes Wohnobjekt ist für sich zu betrachten und jeweils sachgerecht zu sanieren. Das Ergebnis ist einmal so und manchmal ist Kernsanierung die bessere Lösung. Wir entscheiden von Fall zu Fall und haben für die Mieter neue Sicherungen eingezogen, wie unserem Antrag zu entnehmen ist.“

Margit Kunc: „Ist ebenfalls eine Möglichkeit preiswerten Wohnraum zu erhalten und wird verstärkt z.B. in Nürnberg angewandt. Ausschließlich und nur noch Basismodernisierungen durchzuführen wird dem Wohnungsbestand der Stadtbau allerdings nicht gerecht, wenngleich dies durchaus stärker in den Fokus rücken könnte. Energetische Sanierungen sind sinnvoll und bedeuten meist auch Einsparungen bei der sogenannten zweiten Miete. Bei den notwendigen Kernsanierungen ist mir allerdings ein besserer Mieterschutz wichtig, das hat die Koalition bereits auf den Weg gebracht.“

Ludwig Artinger: „Dieser Punkt ist Gegenstand der Wohnungsbauvorschläge der Koalitionsfraktionen und wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 6. Mai auch behandelt und beschlossen.“