

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. 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 stadteigenen Tochter Stadtbau aus dem Jahre 1977 ist die Stadtbau GmbH verpflichtet, Ersatzwohnungen für sanierungsbetroffene 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, 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 bereits Mietparteien ausgezogen, die Zandtengasse 1 ist seit Sommer 2010 eine Dauerbaustelle.

Um Missverständnissen vorzubeugen: Der Vertrag zwischen der Stadt Regensburg und der Stadtbau GmbH sieht vor, dass die Stadtbau GmbH Häuser verkaufen darf. Die vom Stadtrat 1977 beschlossenen Grundsätze des Sozialplans sahen aber vor, dass die Stadtbau GmbH in der Altstadt als maßgeblicher Sanierungsträger aktiv ist und damit Ersatzwohnungen für sanierungsbedingte Mieter vorzuhalten hat. Ab dem Jahre 1995 hat sich die Stadtbau GmbH jedoch aus der Altstadtsanierung zurückgezogen, seither sind die Folgen absehbar.

Im Jahre 2010 gab es in der Altstadt 627 öffentlich geförderte Wohnungen, davon 283 im Besitz der Stadtbau GmbH. Die Prognose zeigt, dass dieser Wert weiter sinken wird. Nach Auffassung des Mieterbundes besteht die große Gefahr, dass die Stadtbau GmbH zum Trendsetter wird, wenn sie öffentlich geförderte Wohnungen wie in der Zandtengasse 1 möglichst gewinnbringend verkauft. Dies könnte zum Vorbild für private Besitzer von öffentlich gefördertem Wohnraum werden und die Preise noch weiter nach oben treiben. Der unter dem Schlagwort „Gentrifizierung“ bekannte „Aufwertungsprozess“ in der Altstadt würde sich weiter beschleunigen. Welche Folgen das hat, weiß der Mieterbund aus erster Hand: Mieter von Stadtbauwohnungen in der Altstadt, die von einem unbefristeten Mietvertrag ausgehen konnten und ihre Wohnungen entsprechend erhalten, zeigten sich nach dem Verkauf der Zandtengasse hochgradig verunsichert. Wozu sollten sie beispielsweise in ein neues Bad investieren, wenn sie damit rechnen müssen, dass auch ihr Haus an einen privaten Investor und Modernisierer verkauft wird und dann steigende Mieten zu erwarten sind? Eine weitere Folge: Für die Mitarbeiter beim Amt für Stadtentwicklung werden die Aufgaben, für sanierungsbedingte Mieter Ersatzwohnungen in der Altstadt zu vermitteln, nach eigenen Angaben immer schwieriger („bei uns“ Nov. 2010).

Die Reaktionen der Aufsichtsräte der Stadtbau GmbH

Auf Nachfragen konnte OB Hans Schaidinger, der Aufsichtsratsvorsitzende der Stadtbau, keine konkrete Antwort dazu geben, ob die Stadtbau GmbH künftig in größerem Umfang Häuser in der Altstadt verkaufen wird. Auch der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Stadtrat Norbert Hartl, seit Jahrzehnten öffentlich bekannt als besonders kritischer Begleiter der Stadtbau GmbH, gab sich einem MZ-Artikel vom 3. März 2010 zufolge sehr wortkarg. Zum Beschluss des Aufsichtsrates über den Verkauf der Zandtengasse 1 könne er nichts sagen, denn es gehe um eine nicht öffentliche Sitzung. Allerdings will Hartl die Politik des Wohnungsunternehmens unterstützen, einzelne Objekte, die nicht „zur Struktur des Wohnungsbestandes“ der Stadtbau GmbH passen, zu verkaufen, damit mit dem Erlös über das jetzige Engagement hinaus zusätzliche Sozialwohnungen errichtet werden können. Andere Aufsichtsräte bestätigten, dass ihnen die vom Mieterbund Regensburg beschriebenen Hintergründe über den Verkauf der Zandtengasse 1 nicht bekannt waren.