

Mieterbund Regensburg e.V. · Am Römling 7 · 93047 Regensburg

Frau Bürgermeisterin
Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Rathausplatz 1
93047 Regensburg

17. Januar 2018 S/s

Bündnis für bezahlbares Wohnen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

der Mieterbund Regensburg e.V. wird sich an dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ nicht weiter beteiligen.

Statt neuer Ideen zur Bewältigung des mittlerweile auch von Ihnen zugestandenen Mangels an bezahlbarem Wohnraum für immer mehr Menschen, auch aus der Mittelschicht, setzt die Regensburger Kommunalpolitik weiter auf den Neubau teurer Wohnungen durch private Bauträger. Das auch vom Geschäftsführer der Stadtbau-GmbH beklagte Fehlen der „kommunalen Schubkraft“ kennzeichnet das politische Versagen der Verantwortlichen.

Geradezu als skandalös zu bezeichnen ist der Umstand, dass Herrn Dietlmeier vom Immobilienzentrum in der Bündnissitzung ein Podium geboten wurde, sein Werbe-Video „Fair Wohnen“ vor zu führen. Sein Eingeständnis, dass mit dem Bau von „Sozialwohnungen“ Profit zu machen sei, führt die Forderung nach bezahlbarem Wohnen ad absurdum. Wie soll man in diesem Zusammenhang die Tatsache bewerten, dass Herr Dietlmeier wenige Monate danach wegen Verdachts der Politikerbestechung in Haft genommen wurde?

Sie, Frau Bürgermeisterin, vertreten öffentlich die Auffassung, dass die Stadt in der Hauptsache nur zwei wirksame Möglichkeiten habe, den ständig steigenden Immobilienpreisen etwas entgegenzusetzen, nämlich möglichst viel Baurecht zu schaffen und zu verlangen, dass bei großen Wohnbauprojekten 20 Prozent auf den sozialen Wohnungsbau entfallen. Solche Forderungen verschleiern nicht nur die Tatsachen, sondern sind untaugliche Versuche, von den eigentlichen Problemen abzulenken.

Wenn in den Jahren von 2007 bis 2016 die Differenz zwischen der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen und der Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf 2.246 anwächst, liegt es nicht daran, dass zu wenig Baurecht geschaffen wird, sondern daran, dass mit bebaubaren Grundstücken spekuliert wird, indem diese bewusst zurück gehalten werden, um die Preise in die Höhe zu treiben. Vom Instrument des Baugebots bzw. der Auflage, binnen einer in der Baugenehmigung zu setzenden Frist, zu bauen, macht die Verwaltung keinen Gebrauch.

Ein „sozialer Wohnungsbau“ findet nicht statt. Seit 2002 steht ausschließlich die einkommensorientierte Förderung (EOF) zur Verfügung. Eine mit EOF-Mitteln geförderte Wohnung ist keine Sozialwohnung. Für eine Sozialwohnung im klassischen Sinne besteht nicht nur eine Belegungsbindung sondern auch eine langjährige Preisbindung durch die Kostenmiete, während die Mieten für EOF-Wohnungen dem freien Spiel des Marktes unterliegen.

Eine mit EOF-Mitteln geförderte Wohnung als Sozialwohnung zu bezeichnen ist Etikettenschwindel und täuscht darüber hinweg, dass Investoren auch mit EOF-Wohnungen Profit machen. Die Anfangsmiete für eine EOF-geförderte Wohnung orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bereits nach einem Jahr ist der Vermieter berechtigt, die Miete nach den für freifinanzierte Wohnungen geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu erhöhen. Das kann dazu führen, dass die Miete 15 Monate nach der Erstvermietung um 15% steigt. Von einer Sozialwohnung kann also keine Rede sein.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus dem Mietspiegel. Vor wenigen Tagen ist der Regensburger Mietspiegel 2018 in Kraft getreten. Dieser wird vom Mieterbund Regensburg abgelehnt. Die Gründe hierfür haben wir ausführlich dargelegt. Nach unserer Überzeugung wird der neue Mietspiegel sich als Mieterhöhungsspiegel darstellen.

Die Ablehnung des Mietspiegelentwurfes haben wir u.a. auch mit der „äußerst bedenklichen Nähe führender Politiker zu privaten Bauträgern“ begründet. In der Beschlussvorlage für den Planungsausschuss wird dazu die diffamierende Behauptung aufgestellt, dass wir uns nicht wirklich ernsthaft mit der Thematik auseinandergesetzt hätten. Welche Thematik ist gemeint? Wenn es um die „äußerst bedenkliche Nähe von Politikern zu privaten Bauträgern“ geht, sprechen die Erkenntnisse und Ereignisse für sich und bedürfen keiner weiteren Erläuterung.

Geht es um den Inhalt des Mietspiegels und die Art und Weise seiner Erstellung, möchten wir darauf hinweisen, dass wir ernsthaft im Arbeitskreis Mietspiegel mitgewirkt haben. Wesentliche Forderungen des Mieterbundes Regensburg im Rahmen der Sitzungen des Arbeitskreises Mietspiegel 2018 wurden im Mietspiegelentwurf umgesetzt, etwa der Wegfall des pauschalen Zuschlags für die Wohnlage im Stadtwesten, der Wegfall des Zuschlags „freier Blick auf ein historisches Bauwerk“ und insbesondere der Wegfall der Zuschläge für einzelne Modernisierungsmaßnahmen, die von Mietern ohnehin durch mieterhöhende Umlagen finanziert werden. Auch wurde der schwammige Begriff Generalsanierung durch den klar definierbaren Begriff Kernsanierung (vergleichbar Neubau) ersetzt und damit der irreführenden und teils missbräuchlichen Verwendung des Begriffs Generalsanierung Einhalt geboten.

Bereits vor der konstituierenden Sitzung des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ haben wir u.a. die Schaffung eines eigenständigen Wohnungsamtes mit qualifiziertem Personal gefordert, um die anstehenden Aufgaben sach- und fachgerecht zu bewältigen. Die Marginalisierung des früheren Wohnungsamtes zu einem unbedeutenden Anhängsel des Amtes für Stadtentwicklung war ein Fehler, den es zu korrigieren gilt. Das Wohnungsamt ist seiner Aufgabenstellung entsprechend dem Sozialreferat zuzuordnen. In seinen Aufgabenbereich müsste auch die Erstellung des Mietspiegels fallen, wie dies in anderen Städten, etwa München und Augsburg, gehandhabt wird.

Von den Verantwortlichen in Regensburg ist eine unbedingt erforderliche Wende zu einer sozialverträglichen Wohnungspolitik nicht gewollt, sondern im Gegenteil der Wohnungsbau den privaten Bauträgern und Spekulanten überlassen. Dem freien Spiel der Marktkräfte wird das Feld überlassen; aber der Markt ist sozial blind und er kann und wird keinen Beitrag dazu leisten, Wohnen bezahlbar zu machen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und als solches von der Politik zu behandeln.

Den Versuch, ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ zu installieren, betrachten wir als gescheitert, da der politische Wille, die derzeitigen Verhältnisse in Richtung einer dem Gemeinwohl verpflichteten Wohnungspolitik zu verändern, fehlt. Der Mieterbund Regensburg ist nicht bereit als Feigenblatt zu fungieren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Kurt Schindler". The signature is written in a cursive style with a long, sweeping underline.

Kurt Schindler, Vorsitzender