

912-171

Stadtbau: Unsere Mieten sind korrekt

Gesellschaft wehrt sich gegen Behauptungen des Mietervereins / „Nun ist Strehl in der Pflicht“

REGENSBURG (mz). Zum ersten Mal nimmt die Stadtbau GmbH öffentlich Stellung zu den seit Monaten vom Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V. erhobenen Beschuldigungen, sie habe Mietpreise falsch berechnet und sie begünstige ein Aufsichtsratsmitglied durch niedrige Mieten. Geschäftsführer Martin M. Daut: „Die Behauptungen des Mietervereins sind falsch.“

„Die Mieten aller Sozialwohnungen sind preisgebunden. Abweichungen nach oben oder unten sind unzulässig“, kommentiert Daut die vom Mieterverein ausgelöste Diskussion. Bereits vor Beginn einer Maßnahme des öffentlich geförderten Wohnungsbaus müsse ein Förderantrag vorliegen der u. a. die Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Angabe der Miethöhen enthalte. Die Bewilligung des Antrags sei Grundlage für alle wirtschaftlichen Veränderungen während der gesam-

ten Dauer der Sozialbindung. Dies gelte ausdrücklich auch für die Miethöhen. Die Einhaltung dieser Vorschriften unterliege vielen Kontrollen: durch die Stadt Regensburg, die Regierung der Oberpfalz, die Landesbodenkreditanstalt und stichprobenweise auch durch den bayerischen Rechnungsprüfungshof, bei städtischen Wohnungsunternehmen auch durch den kommunalen Prüfungsverband. Eine Gestaltungsmöglichkeit für den Vermieter besteht nicht.

Der vom Mieterverein in die Öffentlichkeit gebrachte Fall sei ebenso gelagert; auch hier habe die Stadtbau keinerlei Ermessensspielraum, so Daut. Vor einigen Jahren habe er lediglich durch vorzeitige Tilgung des öffentlichen Baudarlehens bewerkstelligt, dass alle Wohnungen in dem betroffenen Haus statt 2046 schon 2014 nicht mehr der Preisbindung unterliegen. Ab dann können sie auf dem freien Markt vermietet werden.

Dass in Sozialwohnungen Familien leben, die heute keinen Anspruch

mehr darauf hätten, sei gar nicht so selten. Als Ausgleich erhebe der Staat eine Fehlbelegungsabgabe. Deren Höhe sei dem Vermieter allerdings nicht bekannt. Den Anteil solcher Mieter in älteren Wohnanlagen schätzt die Stadtbau auf weit über 50 Prozent.

„Sollen wir langjährige gute Mieter aus ihrer Wohnung werfen, nur weil sie jetzt mehr verdienen? Für die soziale Mischung sind sie sogar wichtig. Sicher, man kann das für ungerecht halten, aber dann kritisieren Sie bitte die Richtigen – die Gesetze machen nicht wir,“ beschreibt Daut die Situation. Weil in den 60er Jahren Grundstücks- und Baupreise niedrig waren, seien auch die Mieten solcher Wohnungen entsprechend günstig.

Jahrzehntelang hätte sich die Politik um solche Fragen nicht ernsthaft gekümmert. Erst die Einkommensorientierte Förderung (EOP), für die sich übrigens schon sehr früh OB Hans Schaidinger eingesetzt hatte, habe hier eine Änderung bewirkt. Man müsse aber bedenken, dass soziale

Monostrukturen schnell zu Problemgebieten werden können,“ so Daut.

Für ihn ist leicht nachvollziehbar, „dass sich der kleinere Mieterverein anstrengen muss, dem viel erfolgreicher Mieterbund Paroli zu bieten.“ Doch für das Vorgehen des Mietervereins fehlt ihm jegliches Verständnis. „Die Behauptung, dass die Miethöhe falsch berechnet ist und dass dabei der Grundstückspreis nicht berücksichtigt wurde, haben wir wirklich oft genug widerlegt. Vor über vierzig Jahren kostete in der Altstadt nun mal ein altes Haus nicht viel, und die Baupreise waren nicht einmal halb so hoch wie heute. Will oder kann der Mieterverein das nicht begreifen?“

In der Pflicht steht nach Meinung des Stadtbau-Chefs nun Stadtrat Lothar Strehl. Als Beirat des Mietervereins trage er Mitverantwortung für diese Organisation. Und als langjähriger Aufsichtsrat und Mitglied des Prüfungsausschusses wisse er aus erster Hand, dass bei der Stadtbau korrekt gearbeitet wird.