

# Stadtbau saniert – die Mieter ärgern sich

**SOZIALES** 2013 sollen in der Adalbert-Stifter-Straße knapp 20 Parteien umziehen. Viele sehen die Notwendigkeit nicht ein und pochen auf die Zahlung von Ablösen.

VON THOMAS RIEKE, MZ

**REGENSBURG.** Wenige Monate nachdem sich die Stadtbau in einem Hochhaus in der Kurt-Schumacher-Straße den Unmut der Mieter zugezogen hat (MZ berichtete mehrfach), bahnt sich für das kommunale Unternehmen in der Adalbert-Stifter-Straße neuer Ärger an. Die Hausnummern 37, 37 a und 37 b sollen ab 2013 saniert werden. Alle Bewohner sollen umziehen – doch viele sehen das gar nicht ein. „Wir haben vor wenigen Jahren neue Fenster bekommen, eine gute Außendämmung, und viele von uns haben für Renovierungen jede Menge Geld investiert“, bringt es ein Rentner auf den Punkt. Alles sei „tipptopp“. Es sei also völlig unnötig, jetzt alle Leute umzusiedeln.

Ende Juni hat die Stadtbau GmbH die 18 betroffenen Mietparteien von ihren Plänen schriftlich unterrichtet. Am Dienstag sollten bei einem Treffen erste Details geklärt werden. Nach übereinstimmenden Aussagen beider Seiten verlief die Veranstaltung weitgehend ruhig und sachlich. Stadtbau-Mitarbeiter wiederholten ihre Argumente, die für eine umfassende Sanierung der drei Hausnummern sprechen. Vor allem geht es um den Anschluss an eine Zentralheizung. In den letzten Jahrzehnten hatte sich jeder Mieter für sich um eine Lösung gekümmert und teils beträchtliche Summen für Gasöfen ausgegeben.

## Angst vor dem doppelten Stress

Trotz der vergleichsweise friedlichen Grundstimmung: Knackpunkte gibt es noch etliche. Für einige Mieter scheint es schwierig zu sein, eine passende Ersatzwohnung zu finden, die genügend Platz für das bisherige Mobiliar bietet. Gleich große, sanierte Wohnungen sind deutlich teurer. Manche Mieter würden gerne wieder in ihre gewohnten vier Wände zurückkehren – haben aber Angst vor dem doppelten Stress. Außerdem zahlt die Stadtbau nur einen Umzug.

Generell herrscht Missstimmung, weil die Mieter offenbar so gut wie keine Aussicht auf Ablösen für eigene Investitionen haben, mit denen sie ihre Wohnungen aufwerteten. Besonders hart trifft es den 50-jährigen Schwerbehinderten Andreas W. (Name geändert), der erst vor drei Jahren aus der Ganghofersiedlung in das Haus umgezogen ist, in dem seine pflegebedürftige Mutter lebt. Der Mann hat an seine Vormieterin rund 2000 Euro Ablöse überwiesen, und bei der Vertragsunterzeichnung habe es „nicht den kleinsten Hinweis“ darauf gegeben, dass in absehbarer Zeit eine größere Sanierung anstünde, die eine Räumung erforderlich machen würde.

## Mindestens zwei Härtefälle

„Auch wenn ich eine andere, sanierte Wohnung erhalte, kann ich nur verlieren“, sagt Andreas W. „Mein neues Bad, das meine Vorgängerin aufwendig modernisiert hat, wird keine Ausstattung dieser Qualität mehr haben, Holzdecken wird es auch keine mehr geben.“ Doch Andreas W. ist nicht nur klug, sondern wehrhaft. Bei der Infoveranstaltung konfrontierte er die Stadtbau-Vertreter mit den Härtefallregelungen, die im Mietrecht auf Schwerbehinderte und sehr alte Menschen anzuwenden sind. Würde W. vor Gericht ziehen, hätte er keine schlechten Aussichten, das Vorhaben der Stadtbau wenigstens jahrelang zu verzögern.

**Joachim Becker, Geschäftsführer der Stadtbau**



Mit Granitsteinen, Pflanzen und Gartenzwerge haben Bewohner des Blocks Adalbert-Stifter-Straße 37 ihren Vorgarten aufgehübscht. Fotos: Rieke (2)/MZ-Archiv

## GUT ZU WISSEN

► **18 Mieter der Adalbert-Stifter-Straße** müssen ihre Wohnungen räumen. Ersatz gibt es entweder in derselben Straße, wo ein Haus in wenigen Monaten fertig saniert sein wird – oder in der Augsburg- und Siegfriedstraße. Unterm Strich stünden 30 Wohnungen zur Wahl. ► **Eigeninvestitionen:** Stadtbau-Geschäftsführer Becker bestätigt, dass es lange „vor seiner Zeit“ durchaus üblich gewesen sein könnte, dass Investitionen von Mietern unbürokratisch abgenickt wurden. „Die Zeit war damals so.“ Kleinere Wohnungsunternehmen würden auch heute noch die „besondere Art des

vertrauensvollen Umgangs“ pflegen. ► **Die Regensburger Stadtbau** sei indes heute sehr darauf bedacht, alles schriftlich zu fixieren – und die Konsequenzen zu regeln. So würde es einem Mieter im Einzelfall zwar noch erlaubt, zum Beispiel sein Bad neu zu fliesen. Aber er habe dann auch zu unterschreiben, dass die Fliesen letztlich in das Eigentum der Stadtbau übergängen. ► **Abnutzung:** Laut Becker überschätzen viele Mieter den heutigen Wert früherer Investitionen. Eine Gastherme habe in der Regel nach zehn Jahren das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht.



Eines der Sanierungsobjekte: die Hausnummer 37

W. stellt keine Maximalforderungen, sondern unterbreitete einen „Vorschlag zur Güte“: Wenn die Stadtbau nicht alle Wohnungen gleichzeitig saniert, sondern erst eine Hausnummer, würde er zusammen mit der Mutter in das Nachbargebäude umziehen und nichts weiter unternehmen. Die Stadtbau-Mitarbeiter fanden die Idee überlegenswert – müssen sie aber natürlich erst intern diskutieren, um zu einer Entscheidung zu finden.

Stadtbauchef Joachim Becker sieht im Fall Adalbert-Stifter-Straße keine Parallelen zur „Kurt-Schumacher“, wo mangelhafter Brandschutz in einem Hochhaus zu tief greifenden Maßnahmen

zwingt. Jetzt gehe es nicht um Gefahr für Leib und Leben, sondern „nur“ um energetische Ertüchtigungen. Die würden der Stadtbau aber von der „großen Politik“ vorgegeben. Einzelanlagen, wie sie in den genannten Häusern zum Heizen eingesetzt würden, seien nicht nur unwirtschaftlich, sondern auch längst nicht so umweltfreundlich, wie moderne, zentral gesteuerte Einrichtungen.

## Investitionen auf eigenes Risiko?

Darüber hinaus verfüge die Stadtbau aktuell über eine relativ große Auswahl an modernisierten Ersatzwohnungen, „ungefähr dreißig im selben Quartier“, sagt der Geschäftsführer der städtischen Tochter. Durch Einzelgespräche sollte es möglich sein, für jeden Betroffenen, auch Härtefälle, eine einvernehmliche Lösung zu finden. „Wir wollen unseren Teil dazu beitra-

gen, denn auch wie haben Interesse an zufriedenen Mietern.“

Beim Stichwort „Ablösen“ wird Becker sehr vorsichtig. Unter welchen Voraussetzungen die Mieter vor längerer Zeit in die „Werterhöhung ihrer Wohnungen“ investiert hätten, sei heute nicht immer nachvollziehbar. In einigen Fällen hätten die Mieter zwar schriftlich die Erlaubnis eingeholt, sich gleichzeitig aber zum Rückbau auf eigene Kosten verpflichtet. Im Prinzip habe jedem bewusst sein müssen, dass er Investitionen letztlich auf eigenes Risiko tätigte.

Becker, der erst seit wenigen Jahren im Amt ist, will sich nun „in aller Ruhe jeden Fall ganz genau anschauen“. Dazu sei auch der Griff ins Archiv nötig. Er ist aber zuversichtlich, für jeden einen „vernünftigen Interessenausgleich“ zu finden, so wie es in vielen Fällen vorher üblich gewesen sei.