

Das pralle Leben hält die Stadtbau auf Trab

SOZIALES 15 000 Menschen unterschiedlichster Prägung leben unter den Dächern des städtischen Wohnungsunternehmens. Da bleiben Spannungen nicht aus.

VON THOMAS RIEKE, MZ

REGENSBURG. Seit 35 Jahren ist Bernhard S. (Name von der Redaktion geändert) ein treuer Stadtbaukunde. Und die längste Zeit war der Rentner auch ein zufriedener Mieter. Das kommunale Wohnungsunternehmen kümmerte sich zuverlässig um das schlichte Mehrparteienhaus im Stadtosten, in dem S. lebt, und mit den direkten Nachbarn gab es kaum Probleme nennenswerter Art. Denn alle fühlten sich irgendwie gleichgestellt, im selben Boot sitzend. Das aber hat sich, so beutert der 58-Jährige, radikal geändert.

„Seit rund zwei Jahren ist hier eine Familie untergebracht, die den Frieden nachhaltig stört, weil sie sich an die einfachsten Regeln nicht hält, nicht halten will“, berichtet Bernhard S. Türen würden zugeschlagen, durch die Decken sei auch nachts, teils bis 3 Uhr in der Früh, Getrappel zu hören. Müll werde nicht ordnungsgemäß entsorgt, sondern vor der Wohnungstür deponiert. S. will schon Ratten gesehen haben. Die Kinder würden ihre Notdurft immer wieder im Treppenhaus verrichten – ohne dass sich die Eltern darum scherten. Kurzum: „Es ist nicht mehr auszuhalten“, sagt Bernhard S.

Auch der Hausmeister leidet

Anfangs hatte er gehofft, die Lage würde sich von selbst beruhigen. Als die Ruhestörungen aber nicht enden wollten, riefen er und andere nach der Polizei. „Doch kaum war die weg, ging die Gaudi von vorn wieder los.“ Hilferufe an die Stadtbau seien verhallt, schriftliche Eingaben blieben laut S. „ohne Reaktion“. Mindestens eine ältere Mieterin habe nun die Konsequenzen gezogen und die Koffer gepackt. Selbst der Hausmeister habe mittlerweile die Nase voll. Seine Anweisungen würden ignoriert, auch Beleidigungen gegen ihn habe es schon gegeben.

Geschäftsführer Joachim Becker bestätigt, dass es in dem Gebäude Zündstoff gibt, – und im Wesentlichen die Darstellung durch S. Aber: Nur weil S. noch keine unmittelbare Reaktion des Vermieters habe erkennen können, bedeute dies nicht, dass im Hintergrund nichts unternommen werde, das Problem zu lösen. Ute Redlich, Abteilungsleiterin für die Wohnungsverwaltung, legt zum Beweis eine Klarsichthülle mit Schriftverkehr auf den Tisch, wobei es sich allerdings um Korrespondenz mit einem anderen Mieter des Blocks handelt.

„Effekt des Generationenwandels“

Redlich arbeitet seit 2010 für die Stadtbau und hat jede Woche mit ähnlichen Fällen zu tun. Zwar sind nach ihren Schätzungen rund 70 Prozent aller 15 000 Regensburger, die in einer Stadtbauwohnung leben, „absolut unauffällig“, und die Zahl der ernstzunehmenden Störer halte sich in Grenzen. Doch verursachten diese um so mehr Arbeit und fielen deshalb sehr wohl ins Gewicht. Stadtbauchef Becker sagt es so: „Wir erleben den Effekt des Generationenwandels. Jüngere Leute sind anders erzogen, und wir erkennen eine Tendenz, dass sie sich schwerer tun sich einzufügen, Rücksichtnahme zu entwickeln.“

Ein friedliches Miteinander ist auch ein elementares Interesse der Stadtbauverantwortlichen selbst. Um diesem Ziel möglichst nahe zu kommen, gibt es neben mietvertraglichen Regelungen eine Hausordnung. Sie umfasst auf

Ute Redlich,
Abteilungsleiterin
Wohnungsverwaltung



Zweieinhalb Seiten lang ist die Hausordnung, die für die Stadtbauobjekte erstellt wurde.

Fotos (2): Rieke



Übervolle Restmülltonnen sind oft die Folge mangelhafter Mülltrennung. Den Übeltäter festzustellen, ist für die Hausmeister meist schwierig.

Fotos (3): dpa



Jede Woche ist eine andere Mietpartei in der Pflicht, täglich vor 9 Uhr Treppen und Podeste zu kehren.



Ein heißes Eisen: spielende Kinder. Die Stadtbau wählt den goldenen Mittelweg. Der Nachwuchs soll Raum zur Entfaltung haben, sich aber auch an Regeln halten.

VERMIETET WIRD FREI VON VORURTEILEN

Die Stadtbau, gegründet 1921, hat 6510 Wohnungen. Jeder zehnte Regensburger ist bei ihr zuhause. Unter den Mietern sind 90 Nationalitäten zu finden. Laut Satzung ist das kommunale Unternehmen verpflichtet, die Wohn- und Lebensbedingungen in der Stadt zu verbessern, vorrangig durch eine „siche-

re und sozial verpflichtete Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung“.

Seit 2010 gibt es ein Regelwerk für die Wohnungsvergabe. „Vorurteilsfreies Vermieten“ ist darin ein zentraler Punkt. Stadtbauchef Becker: „Wir unterstellen niemandem ein Verhaltensmuster. Nicht wegen seiner Herkunft, nicht wegen sei-

nes Glaubens, nicht wegen des Alters.“

Die Wohnungsvergabe ist ein Prozess, an dem mehrere Stadtbau-Mitarbeiter mitwirken. So soll dem Vorwurf vorgebeugt werden, es ginge nicht mit rechten Dingen zu.

Derzeit gibt es eine Liste von 1550 Menschen, die sich für eine Stadtbau-

wohnung interessieren. Das heißt: Wer eine Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnung sucht, wartet länger als ein Jahr.

Jährlich sieht sich die Stadtbau gezwungen, rund 500 Mahnbescheide zu verschicken. Circa 60 Mal im Jahr kommt es zu einer Räumungsklage, 30 Mal zu einer Zwangsräumung.

zweieinhalb DIN-A-4-Seiten nicht weniger als 17 wohlformulierte Punkte. Unter anderem heißt es: „Zwischen 12 und 14 Uhr und von 22 bis 8 Uhr sind ruhestörende Geräusche jeder Art untersagt. Unter dieses Verbot fallen auch das Musizieren sowie Tonfunk- und Fernsehempfang, wenn die Zimmerlautstärke überschritten wird.“

So eindeutig das klingt, Verstöße gegen dieses Gebot führen trotzdem mit am häufigsten zu Konflikten. Das liegt laut Ute Redlich daran, dass unter „stören“ jeder etwas anderes versteht. Je nach Erziehung, Alter, eigener Gewohnheit oder Herkunft gebe es da große Unterschiede.

Bisweilen provozieren freilich auch Sachzwänge Schwierigkeiten. Wer sein Brot als Schichtarbeiter verdient, hat nun mal einen anderen Rhythmus. Und „wer nachts aus der Fabrik nach Hause kommt, kann sich gar nicht so leise bewegen, als dass er von sensiblen Personen nicht wahrgenommen würde“, weiß Ute Redlich. Und dann möchte sich der Berufstätige, bevor er sich zur Ruhe legt, ja vielleicht noch duschen oder andere Dinge erledigen, für die er tagsüber keine Zeit hat.

Ein Kapitel für sich sind Kinder: Zwar ver-

pflichtet die Hausordnung Eltern, ihren Nachwuchs „nachhaltig zu beaufsichtigen“, und das Spielen im Hausgang ist grundsätzlich untersagt. Doch andererseits will sich die Stadtbau kinderfreundlich zeigen und dem Bedürfnis nach freier Entfaltung so weit wie möglich Rechnung tragen. Schließlich tendiert auch die aktuelle Rechtsprechung eindeutig zu mehr Toleranz gegenüber Kindern. Redlich erlebt es dennoch gar nicht selten, dass sich reifere Herrschaften, auch solche, die selbst Kinder hatten, über fröhliches Toben im Freien oder Babygeschrei im Haus echauffieren.

Erst wird geprüft, was Sache ist

Die Pflicht, gemeinschaftliche Flächen im Wechsel mit anderen Bewohnern zu reinigen, die Mülltrennung sowie das Verbot, Gegenstände in Treppenhäusern zu lagern oder Teppiche am Balkon auszuklopfen sind ebenfalls Gegenstand der Hausordnung – und werden häufig ignoriert.

Bei Beschwerden suchen Stadtbau-mitarbeiter telefonisch oder schriftlich vorurteilsfrei den Kontakt zu den Beschuldigten – ohne den Beschwerdeführer zu nennen. Erst muss geklärt werden, was an den Vorwürfen dran ist. Wenn es zur Konfliktlösung sinnvoll erscheint, werden beide Seiten an einen Tisch geholt. „Jeden Fall muss man einzeln betrachten“, unterstreicht Redlich, wie schwierig es ist, Turbulenzen, die das pralle Leben bei

der Stadtbau produziert, zu beherrschen. In besonders komplizierten Fällen bietet das Unternehmen kostenfrei Hilfe durch den Kontakt e. V. an. Der Verein verfügt über besonders geschulte Sozialpädagogen – die freilich auch keine Wunder bewirken können. Bisweilen, so stellt Ute Redlich nüchtern fest, ist „die Dickköpfigkeit zu ausgeprägt“.

Heikel wird es für die Stadtbau immer auch dann, wenn es ins Privatrechtliche geht, sich Mieter also gegenseitig beschimpft oder gar bedroht haben. Redlich: „Da können wir uns schwerlich auf eine Seite schlagen.“

Generell wenden sich Mieter heute bei Stress mit dem Nachbarn gleich lieber an die Verwaltung als früher, hat Redlich beobachtet. Auch dies sei ein Ergebnis des gesellschaftlichen Wandels. Die Mitarbeiter raten bei wiederholten Verstößen gegen die Regeln, ein Protokoll zu führen. Datum, Uhrzeit, Sachverhalt, Nennung eines Zeugen, das reicht. Damit liefert der Beschwerdeführer der Stadtbau ein Instrument, das hilft, die Schwere eines Falls zu beurteilen. Was viele Mieter, die sich nachhaltig durch das Gebahren eines Mitbewohners beeinträchtigt fühlen, nicht verstehen: Das „Recht auf eine Wohnung“ wiegt oft schwerer als das „Recht auf Ruhe“. Einen Störenfried loszuwerden, ist also alles andere als einfach. Dafür muss schon eine „Häufung gravierender Verstöße“ nachgewiesen werden.

Schließlich hat die Stadtbau auch zunehmend Probleme mit Leuten, die ihre Miete nicht bezahlen – aus unterschiedlichen Gründen. Redlich will nicht leugnen, dass es in Regensburg eine Zunahme von Armut gibt, immer öfter aber hat sie den Eindruck, dass sich Menschen schwer tun, mit Geld sinnvoll umzugehen.

„Falsche Prioritätensetzung“, nennt sie es, wenn sich jemand beispielsweise stattdessen Unterhaltungselektronik leistet – und die Nachzahlung von Nebenkosten vergisst. Auch in solchen Fällen gilt: Die Stadtbau bietet das Beratungsgespräch an, vermittelt Hilfe. Gemeinsam kann vielleicht doch ein Weg aus der Klemme gefunden werden – und sei es durch einen Umzug in eine günstigere Wohnung.

Ist Lösung greifbar nahe?

Wer in zwei aufeinanderfolgenden Monaten, ohne irgendeine Begründung, seine Miete schuldig bleibt, liefert die Steilvorlage für eine Klage. So wie jetzt die in die Kritik geratene Partei im Haus von Bernhard S. Ausstehende Zahlungen haben das berühmte Fass zum Überlaufen gebracht; die Stadtbau versucht, eine Räumung durchzusetzen – womit der treue Mieter Bernhard S. wieder ruhiger schlafen könnte. Ute Redlich betont allerdings auch, dass sie nur ungern die Ultima Ratio anwendet: „Denn es geht ja jedes Mal um Schicksale, auch die von Kindern.“