

# „Die Preistreiber sind Grund- und Baukosten“

**WOHNUNGSBAU** Wolfgang Herzog vom Immobilien Zentrum sieht im Mietspiegel lediglich eine Orientierungshilfe

**REGENSBURG.** „Der Mietspiegel ist eine wichtige Orientierungshilfe – vor allem für Mieter und Vermieter“, sagt Wolfgang Herzog. Als Mitglied von Vorstand und Geschäftsführung der Immobilien Zentrum Holding AG hat er eher ein anderes Klientel im Auge: Investoren, die aber zusammen mit Bauträgern für dringend benötigten neuen Wohnraum sorgen.

„Regensburg ist unter den zehn deutschen Städten mit den dramatischsten Mietpreissteigerungen“, blickt auch Herzog auf einen ange-

spannten Wohnungsmarkt. Den oft erhobenen Vorwurf, die Wohnungsgesellschaften und ihre Investoren würden die Lage ausnutzen, um größtmögliche Gewinne einzufahren, lässt der Immobilien-Experte so aber nicht gelten. Denn auch die Bauträger hätten es mit stark steigenden Preisen zu tun. „Die zwei größten Preistreiber sind die Grundstücks- und die Baukosten“, sagt Herzog. Das führe schon bei den aktuellen Gestehungskosten mitunter zu einem Niveau von 4000 Euro pro Quadratmeter.

Demzufolge seien auch die Mieten gerade bei Neubauten sprunghaft gestiegen; sie liegen oft deutlich über den im Mietspiegel genannten Werten. Neubau-Mietwohnungen kosten laut Herzog mittlerweile je nach Lage und Ausstattung bis zu zwölf Euro pro Quadratmeter, und für kleine Einheiten wie Apartments würden bis zu 15 Euro fällig. Die vieldiskutierte Mietpreisgrenze hält er für „zweischneidig“: Sie könne mögliche Investoren, die auch eine Rendite erzielen wollen, durchaus abschrecken. (nl)



**Wolfgang Herzog**

Foto: altrofoto.de