



Schon im Mittelalter wurden in der Wahlenstraße luxuriöse Wohntürme hochgezogen. Sie ist ein teures Pflaster geblieben.

Foto: Koller

Mieten in der Altstadt explodieren

WOHNEN Ein Hausbesitzer verlangt 23 Euro pro Quadratmeter, andere wollen 17 Euro. Indes wächst die Warteliste der Stadtbau. Die Mietpreisbremse scheitert.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. In allen Stadtvierteln ragen Baukräne in die Höhe. Laut Planungsreferentin Christine Schimpfermann ist Regensburg bundesweit die Stadt mit den meisten neuen Wohnungen pro Einwohner. Doch in den letzten drei Jahren sind jeweils 3000 Neubürger zugezogen. Deshalb bleibt die Wohnungssuche schwierig, besonders für Menschen, die nicht über ein üppiges Einkommen verfügen.

Hausbesitzer profitieren von der Wohnungsknappheit. Mit ihren Preisen gehen sie bis an die Schmerzgrenze. Ein Vermieter in der Stadthofer Wassergasse verlangt erstmals 23 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter für eine Zwei-Zimmer-Wohnung. Das ist die teuerste der 176 Regensburger Mietwohnungen, die das Portal ImmobilienScout24 anpreist.

Fachleute: weitere Steigerung

Fast 17 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter erwarten Hausbesitzer in der Wahlenstraße (zwei Zimmer) und am Fischmarkt (vier Zimmer). Da muten die knapp 14 Euro für eine Neubauwohnung am Donaumarkt beinahe günstig an. Prof. Sven Bienert, Geschäftsführer des Instituts für Immobilienwirtschaft an der Universität, betrachtet die 23-Euro-Miete als „Ausreißer“. Regensburger Spitzenmieten pendelten sich bei 17 bis 18 Euro ein.

Wer kann das bezahlen? Die Facebookseite „Wohnung/WG in Regensburg“ ist voll mit Mietgesuchen. Die

Prof. Sven Bienert, Uni Regensburg

Foto: Anton



In der Adalbert-Stifter-Straße entkernt und baut die Stadtbau.

Foto: Lex

DIE STADTBAU ERRICHTET 400 WOHNUNGEN

► **Die lange Warteliste der Stadtbau** GmbH spiegelt die Wohnungsknappheit wider. Mehr als 1650 wohnungssuchende Haushalte, also Familien, Paare oder Singles, sind gelistet. Das dürften rund 4100 Interessenten sein, überschlägt Stadtbau-Chef Joachim Becker.

► **Bei der sozial orientierten** Stadtochter bewerben sich zu zwei Drittel Menschen, die sich die Mieten auf dem freien Markt nicht leisten können. Arbeitslose, die Hartz-IV-Gelder beziehen, Geringverdiener und Rentner mit niedrigen Bezügen, die zusätzlich mit Transferleistungen aufstocken, zählen dazu.

Interessenten haben andere Preisvorstellungen. Zwei junge Leute, die eine Zwei-Zimmer-Wohnung suchen, würden eine Warmmiete zwischen 650 und 750 Euro aufbringen. Wie sehr das Problem den Menschen auf den Nägeln brennt, zeigt die hohe Mitgliederzahl der FB-Gruppe: 16 186. Die Wartelisten der Stadtbau und der Wohnbau St. Wolfgang, die wirtschaftlich Schwächere begünstigen, sind lang. Bei der Stadtochter haben sich über 4000 Wohnungssuchende registrieren lassen, bei der

Genossenschaft sind es „mindestens 500“, sagt Vorstand Markus Leberkern.

Kathrin Brown (33) hat sich am Donnerstag bei der Wohnbau St. Wolfgang für eine Drei-Zimmer-Wohnung beworben. Die Hotelkauffrau in Elternzeit und ihr Mann, ein Restaurantleiter, suchen seit fünf Wochen. Für die Warmmiete können sie nicht mehr als 1000 Euro ausgeben. Bisher haben sie drei Wohnungen angeschaut, aber nie den Zuschlag bekommen. Auf Anfragen in Immobilienportalen erhalten sie keine Antwort. „Wir haben festgestellt, dass unheimlich viele Bewerber da sind“, sagt Kathrin Brown. Sie hofft auf eine Genossenschaftswohnung.

Schon die durchschnittliche Kaltmiete, die laut Immobilienreport

2016 der Sparkasse bei Bestandswohnungen 10,70 Euro pro Quadratmeter erreicht hat, können sich viele nicht leisten. Für Neubauten gibt die Bank einen Durchschnittswert von 13 Euro an. Dass die Mieten anziehen, täuscht nicht: Die Bank prognostiziert bis 2020 deutlich teurere Preise: 14 Prozent Zuwachs bei Bestandswohnungen, neun Prozent bei Neubauten.

Die Sparkasse meint jedoch, Regulierungsmechanismen wie die Mietpreisbremse könnten die Entwicklung beeinflussen. In Regensburg gilt dieses Instrument seit August 2015. Demnach soll die Miete bei Abschluss eines neuen Vertrags für eine Bestandswohnung nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das scheint aber wenig zu fruchten.

Mietpreisbremse hat Schwächen

Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbunds, weiß warum: „Die Vermieter halten sich nicht daran, dann bringt die Mietpreisbremse natürlich nichts. Wo kein Kläger, da kein Richter.“ Schindler kennt die Sache aus der Praxis. Die Mieter in spe trauten sich nicht. Er nennt ein Beispiel: Fünf oder zehn Interessenten stehen vor einer Wohnung Schlange. „Wenn einer davon fragt, wie hoch die Miete in der Vergangenheit war, kann ihn der Vermieter schon ausschließen.“ Nicht einmal im Nachhinein beschwerten sich die Leute, weil ein steiniger Rechtsweg beschritten werden müsse.

Das Gesetz weist in Schindlers Augen große Schwächen auf. Der örtliche Vorsitzende und sein Dachverband, der Deutsche Mieterbund in Berlin, fordern den Gesetzgeber zum Nachrüsten auf. Auch für Neubauten und Kernsanierungen verlangen sie eine Mietpreisbremse.

Weil die Höhe der Vormiete oft nicht nachprüfbar ist, sollten Vermieter verpflichtet werden, diese offenzulegen. Bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse wirke nur ein Mittel: Sanktionen. Aber, so vermutet Schindler: „Vor der Bundestagswahl wagt sich keiner ran.“