

# Wohnen im Welterbe

## Die Jugend zieht es in die Altstadt

Von Dr. Christl Riedl-Valder

In der letzten Ausgabe unserer Zeitung hatten wir den Vorsitzenden des Deutschen Mieterbunds Regensburg e.V., Kurt Schindler, sowie den Investor Peter Trepnau um ihre Beurteilung des Immobilienmarktes in Regensburg gebeten und nach Ideen für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in der Altstadt gefragt. Während der Mieterbund auf der Grundlage einer umfangreichen Studie vor der Entwicklung der Altstadt zum Luxusviertel für Besserverdienende, Touristen und Nachschwärmer warnte und ein gemeinsames Konzept aller Beteiligten forderte, sah der Investor vor allem die Politiker in der Pflicht, vernünftige Fördermöglichkeiten zu schaffen, damit günstiger Wohnraum in der Altstadt entstehen kann. Diesmal äußert sich Dipl.-Kfm. Walter Weidner, der seit über zehn Jahren als selbständiger Makler im Zentrum Regensburgs Immobilien verkauft und vermietet, zum Thema.

### *Herr Weidner, wie beurteilen Sie die Entwicklung des Immobilienmarktes in der Regensburger Altstadt?*

Sehr positiv! Durch die rege Investitionstätigkeit von Bau-trägern und Kapitalanlegern ist viel hochwertiger und attraktiver Wohnraum entstanden. Dadurch sind oft ganze Straßenzüge aufgewertet worden. Ein gutes Beispiel hierfür ist aktuell die rege Sanierungstätigkeit in der Ostengasse. Man darf davon ausgehen, dass die Altstadt auch in Zukunft sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger und Mieter sehr attraktiv bleiben wird, bzw. deren Beliebtheit durch weitere Umfeldverbesserungen sogar noch steigt.

### *Wie ist das aktuelle Verhältnis von Nachfrage und Angebot?*

Im Vermietungsbereich übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Zum einen ist dies auf den doppelten Abiturjahrgang zurückzuführen, zum anderem auf das Jobwachstum in Regensburg. Diese Situation wird sich jedoch wieder entspannen, da in den nächsten Jahren im Umfeld der Altstadt über 3.000 Wohnungen entstehen werden. Beim Wohnungsverkauf war in den letzten 2 Jahren eine stark erhöhte Nachfrage zu erkennen, bedingt durch die Turbulenzen an den Börsen und die niedrigen Anlage- und Schuldzinsen.

### *Wie sehen Sie die Mietpreisentwicklung in der Regensburger Altstadt?*

Laut veröffentlichten Zahlen ist das durchschnittliche Mietpreisniveau in den vergangenen Jahren um etwa 30 % gestiegen. Das klingt drastisch. Dies liegt jedoch zum einen an der Inflation – teurere Herstellungskosten bewirken ein Ansteigen der Immobilienpreise und Mieten, ohne dass der Investor dadurch eine höhere Rendite erwirtschaften würde – zum anderen fielen oft hohe Kosten für energieeffiziente Sanierungen an. Die damit möglichen Einsparungen reduzieren die Gesamtmiete jedoch wieder. Insgesamt liegen die Mieten im Rahmen der allgemeinen Preissteigerungen. Man darf auch nicht vergessen, dass der Gesetzgeber sowohl für Mietsteigerungen als auch für absolut mögliche Miethöhen einen engen Rahmen gesetzt hat.

### *Aus welchen Bevölkerungsschichten kommt Ihre Kundschaft?*

Der typische Interessent ist meist jünger, häufig Single oder ein „Double – Income – No – Kids“ mit mittlerem bis hohem Einkommensniveau. Wenig Nachfrage kommt von älteren Leuten, da sie sich meist nahe Parkplätze, Aufzüge

und schwellenfreie Räume wünschen, die in der Altstadt oft nicht realisierbar sind. Bei Anfragen von jungen Familien nach 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen besteht das Problem darin, dass das Angebot in dieser Größenklasse eher gering ist. Permanent hohe Nachfrage existiert aus dem studentischen Bereich. Dies ist nachvollziehbar, weil die Altstadt den jungen Leuten alles bietet, was sie sich wünschen. Hier geht es eher um Lage und Infrastruktur; die baulichen Nachteile der meisten Gebäude in der Altstadt spielen eher eine untergeordnete Rolle.

### *Hat sich Ihre Klientel in den letzten Jahren verändert?*

Nein. 2011 war zwar die Nachfrage aus dem studentischen Bereich aufgrund des doppelten Abiturjahrgangs extrem, aber das wird sich wieder einpendeln.

Besten Dank für Ihre Stellungnahme.