

Durchschnittliche Mieten moderat gestiegen

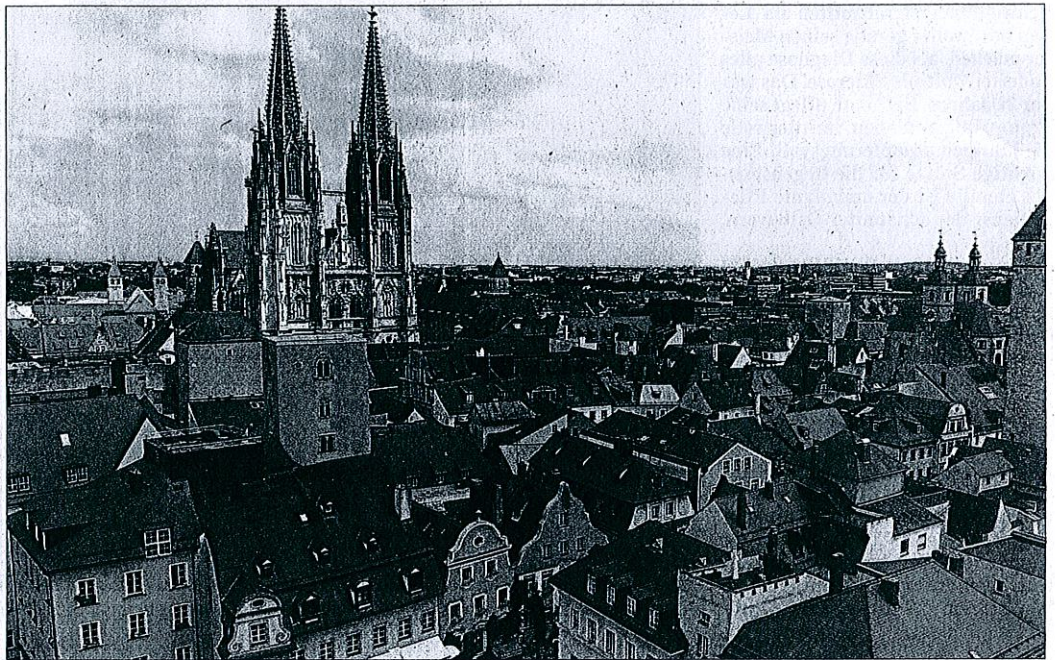
Stadt stellt neuen **Mietspiegel vor** – von 6,55 auf 7,69 Euro pro Quadratmeter gestiegen

Regensburg. Die durchschnittliche Nettomiete im Monat beträgt in der Domstadt derzeit 7,69 Euro pro Quadratmeter. Das geht aus dem aktuellen Mietspiegel hervor, den die Stadt am Donnerstag vorstellte. Bei der letzten Erhebung 2009 lag der Wert noch bei 6,55 Euro, das entspricht einer Steigerung von 4,1 Prozent pro Jahr. Diese Durchschnittszahl gebe aber weder statistisch noch der Wirklichkeit entsprechend den Wohnungsmarkt richtig wider, sagte Oberbürgermeister Hans Schaidinger. Jede Miete müsse nach einer Vielzahl von Kriterien bewertet werden.

„Ich hatte mehr erwartet“, kommentierte Professor Dr. Walter Oberhofer von STAT-Plan, der zusammen mit Dr. Bernhard Schmidt vom EMA-Institut für empirische Marktanalyse die Durchschnittsmiete statistisch ermittelt hat, den Wert von 7,69 Euro pro Quadratmeter. Ausgewertet wurden von den 85.000 Regensburger Haushalten anhand von Haushaltsbefragungen knapp 1100 mietspiegelrelevante Wohnungen. Das sind Wohnungen, deren Miete sich in den letzten vier Jahren verändert hat.

Lage, Lärmbelastung, Infrastruktur und der freie Blick auf den Dom

Jede Wohnung wird nach Baujahr, Lage, Modernisierungsgrad, Ausstattung und energetischer Beschaffenheit des Gebäudes beurteilt. Auch die Entfernung der nächsten Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, Lärm- oder Staubbelastung, Tageslichteinfall, das Verkehrsaufkommen oder der freie Blick auf historische Bauten werden berücksichtigt und fließen mit Zu- oder Abschlägen in den Mietpreis ein.



Auch die Lage einer Wohnung, zum Beispiel die Nähe zum Stadtzentrum, fließen in den Mietpreis mit ein. (Foto: nop)

Nur unter Einbeziehung dieser Merkmale ergebe sich ein zuverlässiges Bild für eine Wohnung, sagte Schaidinger. Eine politische Diskussion, warum der Wert nicht niedriger liege, gehe fehl. „Ich freue mich nicht über diese Mieterhöhung“, sagte Schaidinger, aber die Zahlen seien Fakt. Man müsse auch die Seite der Vermieter sehen, die steigende Einnahmen auch wieder in die Modernisierung bestehender Wohnungen stecken würden. Für einen Investor seien Objekte ohne absehbare Mieterhöhung nicht attraktiv.

Der Mietspiegel wurde in einer Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadt, dem Gericht, einer Woh-

nungsbaugesellschaft und dem Mieterverein erstellt. Ursprünglich war auch der Mieterbund dabei, der aber aus der Arbeitsgruppe austrat, weil erstmalig der überregionale „Bayerische Wohnungs- und Eigentümerverband e.V. (BWE) und die Wohnbau Tausendpfund GmbH beteiligt waren. Der Vorsitzende des Mieterbundes, Kurt Schindler begründete den Austritt damit, der Mietspiegel gehe in dieser Konstellation zulasten der Mieter. Der BWE sei eine überregionale Interessenvertretung, hinter der sich im wesentlichen Anwaltskanzleien verborgen, die auf Immobilienrecht spezialisiert seien. Schaidinger begründete den Austritt damit, der

Mieterbund sei verstritten mit der Wohnbaugesellschaft. Deshalb dürfe man die Zusammenarbeit nicht aufkündigen. Auf Anfrage bestätigte Anton Sedlmeier, der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, das auch der Mieterverein erwäge, den Mietspiegel nicht mitzutragen. Es seien Anregungen des Mietervereins berücksichtigt worden, sagte Sedlmeier, aber die Forderung, politische Interessen durchzusetzen, sei nicht möglich.

Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Februar, nachdem er von den Stadträten verabschiedet wurde. Dann ist er auch online auf www.regensburg.de verfügbar.

- bd -