

Grund und Gebäude für Dreiviertel Milliarde Euro wechseln Besitzer

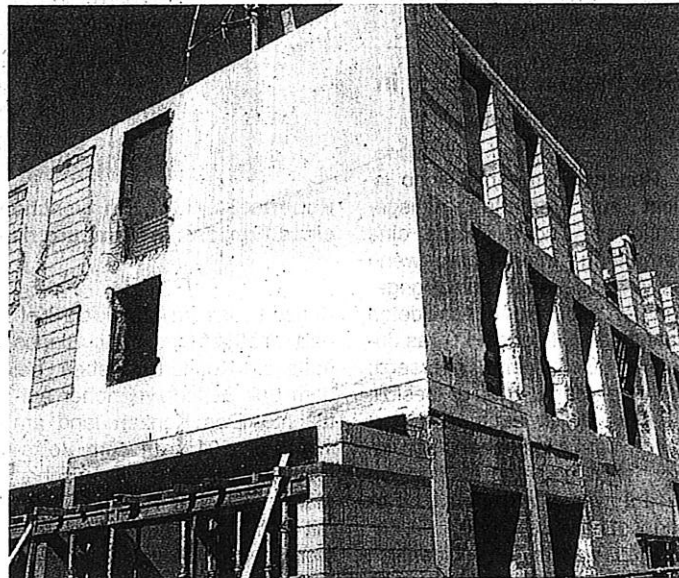
Regensburgs Markt ist längst überhitzt – kaum einer kündigt noch günstige Mietverträge

Von Christian Eckl

Regensburg. Es gibt zwei Kategorien von Rankings, die Regensburg anführt, nur eine aber hatte der frühere Oberbürgermeister Hans Schaidinger so gerne in seinen Sonntagsreden zitiert: die, in denen Regensburg als Wirtschaftsmotor gepriesen wird. Bayern geht es so gut, dass die „Organisation für Sicherheit und Zusammenarbeit in Europa“ den Freistaat kürzlich sogar mit der wohlhabenden Schweiz verglich. Regensburg, das suggerieren wiederum die Rankings, die Schaidinger nie zitierte, ist dann wohl das teure Zürich oder Genf innerhalb dieser „deutschen Schweiz“.

Die Domstadt hat nämlich wieder einmal wegen einem eklatant heiß gelaufenen Immobilienmarkt für Schlagzeilen gesorgt. Wurde erst kürzlich die problematische Lücke zwischen Eigenkapital und Immobilienpreisen in Regensburg thematisiert, ist es diesmal die Kluft zwischen Wohnbestandsmieten und Neuvermietungen. Liegt der Durchschnitt je Quadratmeter Kaltmiete in Regensburg bei 6,33 Euro, werden neue Wohnungen durchschnittlich mit 8,60 Euro vermietet – das sind 36 Prozent mehr. In keiner anderen Stadt in Deutschland ist der Abstand so gewaltig wie in Regensburg.

Das bedeutet auch, dass Rentner etwa, selbst wenn ein Partner stirbt, in der 80 Quadratmeter-Wohnung wohnen blei-



Gleich neben dem bisherigen Bürogebäude der Stadtbau wird schon am neuen Gebäude gebaut. Foto: Stadtbau

ben, weil sie für das gleiche Geld, wenn sie umziehen, nicht einmal ein 40-Quadratmeter-Apartment bekommen – abgesehen davon, dass die Hasenstall-Architektur in Regensburg ohnehin oft nicht attraktiv ist.

Einiges Unbehagen indes verursacht die geplante Mietpreismbremse der kommunalen Tochter Stadtbau. Im Jahresbericht für das vergangene Jahr, der kürzlich im Ausschuss für Beteiligungen des Regensburger Stadtrates vorgelegt wurde, nutzen die beiden Stadtbau-Geschäftsführer Joachim Becker und Klaus Nickelkoppe die politische Entscheidung für ein Warnszenario. „Ein weiteres Risiko (für die Stadtbau, d. Red.) könnte sich aus der aktuellen Gesetzgebung zum Mietrecht bzw. aus den geplanten Reformen dazu ergeben“, heißt es in dem Bericht, der unserer Zeitung vorliegt. „Das Mietrechtsänderungsgesetz trat zum

01.05.2013 in Kraft. Ein Bestandteil ist die Senkung der Kappungsgrenze; in Regensburg wurde sie bis zum Jahr 2015 auf 15 Prozent herabgesetzt“, so Becker und Nickelkoppe. Auch die aktuelle Debatte zwischen Union und SPD im Bund kommentieren die Stadtbau-Geschäftsführer: „Darüber hinaus wird aktuell eine weitere Gesetzesreform zur Mietpreismbremse bei Wiedervermietung vorbereitet. Alles zusammen könnte unter Umständen die Ertragskraft und damit die Investitionsfähigkeit der Gesellschaft schmälern.“

„Endlich weniger Vorschriften“

Dass der Ansturm auf Wohnraum auch in den nächsten Jahren gleich hoch bleiben wird, das geben auch die beiden Geschäftsführer der Stadtbau ger-

ne zu. „Die Nachfrage nach Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit dem Angebot an Arbeitsplätzen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität eines Raums. (...) Die Beschäftigendichte ist zum Beispiel die zweithöchste in Deutschland. Auch für die Zukunft kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg erwartet werden.“ In Regensburg wurde im Jahr 2013 das unglaubliche Volumen von einer Dreiviertel Milliarde Euro an Grundstücken und Gebäuden gehandelt: Mit 724 Millionen Euro waren es 18 Millionen Euro mehr, für deren Bezahlung Grund und Boden über die Immobilientheke ging. Dabei kletterte der Preis von 640 Euro pro Quadratmeter auf 840 Euro – eine Steigerung um knapp 25 Prozent! Innerhalb von vier Jahren, auch das berichtet das Stadtbau-Führungsduo, stiegen die Mieten im Mietspiegel um 17,4 Prozent.

Becker indes sagt, dass das auch massive Auswirkungen auf die Stadtbau hat: „Wir hatten jetzt im Juni die niedrigste Kündigungsquote seit Jahren. Die Menschen ziehen nicht aus. Das bedeutet auch, dass wir für jene, die dringend Wohnraum suchen, keine freien Wohnungen haben“, so Becker.

Seiner Ansicht nach verschärften politische Maßnahmen wie die Mietpreismbremse die Situation nur noch weiter. Doch was müsste dann geschehen? „Wir leiden unter immer weiter steigenden Kosten bei der Herstellung, die einhergehen mit immer mehr Auflagen“, so der Stadtbau-Chef.

Seine These: „Den Regensburger Dom könnte man heute nie bauen, er müsste nach heutigen Kriterien auch schon längst eingestürzt sein.“