

# Wird die Regensburger Altstadt zum Luxusgut?

## – Hohe Mieten verdrängen die Stammbevölkerung

Von Dr. Christl Riedl-Valder

Die Regensburger Altstadt wird als Wohnsitz immer beliebter. Diese gestiegene Attraktivität führt dazu, dass die Nachfrage nach Wohnraum das Preisniveau deutlich ansteigen lässt. Überall sieht man Baugerüste; viele Anwesen werden zur Zeit saniert. Danach kommt es oft zur teuren Vermarktung. Während die Initiative der Investoren einerseits als wertvoller Beitrag zur langfristigen Sicherung des Denkmalbestands begrüßt wird, sehen es die anderen mit wachsender Sorge, da sie einen weiteren Anstieg der Mieten befürchten. Der Mieterbund trat vor kurzem mit einer umfangreichen Dokumentation an die Öffentlichkeit. Darin wurde die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in den letzten zehn Jahren analysiert.

Zu den Ergebnissen dieser Dokumentation befragte das Altstadtblatl den Vorsitzenden des Deutschen Mieterbunds Regensburg e.V., Kurt Schindler, der seit fast dreißig Jahren an der Spitze des Vereins steht und sich auch als langjähriger Stadtrat für die Altstadt engagiert hat.

*Herr Schindler, der Mieterbund hat Alarm geschlagen. Was veranlasste Sie zu der Untersuchung und welche Resultate liegen vor?*

Auslöser für unsere Initiative war der Verkauf des Anwesens Zandtengasse 1, das sich im Besitz der Stadtbau GmbH befand, und Bürgern, die von einer Sanierung betroffen sind, als Ersatzwohnraum dienen sollte. Bei der Stadtbau GmbH handelt es sich um die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Regensburg, die nach einem Rahmenvertrag mit der Stadt als Sanierungsträger noch umfangreiche Aufgaben zu erfüllen hat, z. B. ihren Wohnungsbestand in der Altstadt weiterhin für sanierungsbetreffene Mieter vorzuhalten. Wenn sie nun die Häuser aus ihrem Besitz an private Investoren verkauft, so ist dies eine unverzeihliche Fehlentscheidung und ein Zeichen dafür, dass von Seiten der Verantwortlichen auf soziale Belange keine Rücksicht mehr genommen wird.

Auf rund 150 Seiten haben wir eine Dokumentation über die Sanierungstätigkeit im Herzen der Stadt erarbeitet (veröffentlicht unter [www.mieterbund-regensburg.de](http://www.mieterbund-regensburg.de)). Dabei ist deutlich geworden, dass die Mietpreise in der Regensburger Altstadt innerhalb der letzten zehn Jahre (2000-2010) um nahezu 35 % angestiegen sind. Laut unserer Untersuchung führen diese



drastisch gestiegenen Preise für Wohnraum zu einer Verdrängung der alteingesessenen, weniger begüterten Bevölkerung aus ihrer Heimat. Bezahlbare Mietwohnungen werden immer weniger, dafür entstehen Eigentumswohnungen für Kapitalanleger und Besserverdiener. Hier vollzieht sich ein tief reichender Wandel, denn auch das soziale Gefüge gerät dadurch ins Schwanken, mit gravierenden gesellschaftlichen Folgeerscheinungen. Nur mehr 10 % der Bewohner leben seit 20 Jahren und länger in der Altstadt. Die „Ureinwohner“ werden immer weiter zurückgedrängt; nahezu 34 % der Mieter sind 21 bis unter 30 Jahre alt und fast immer Studenten.

In Regensburg findet eine Entwicklung statt, wie sie auch in Berlin und anderen Großstädten zu beobachten ist - die sogenannte Gentrifizierung. Dabei geht es um die soziokulturellen und immobilienwirtschaftlichen Veränderungen in ursprünglich preisgünstigen Stadtvierteln, in denen Immobilien zunehmend von wohlhabenderen Eigentümern und Mietern belegt und baulich aufgewertet werden und in denen in diesem Zuge Gruppen mit einem niedrigeren Sozialstatus er-

setzt oder verdrängt werden. Zumeist sind innenstadt-nahe Stadtteile von Metropolen von derartigen Vorgängen betroffen.

*Worin liegen Ihrer Meinung nach die Gründe für diese Entwicklung?*

Der Bundesgesetzgeber hat die Förderung nach dem Wohnungsbaugesetz abgeschafft. Die Städtebauförderungsmittel sind auf ein Minimum zurückgefahren, ebenso die Förderung durch den Freistaat Bayern. Die verbliebenen Städtebauförderungsmittel werden im Gegensatz zu früher nicht mehr für Sanierung von Wohnungen bzw. für Grunderwerb verwendet - etwa, um Mieten etwas niedriger zu halten, - sondern für öffentliche Einrichtungen, Parkplätze, Straßenbeläge und kulturelle Einrichtungen. Damit macht man das Viertel attraktiv für Privatanleger und Bauträger. Sie profitieren von den günstigen Steuerabschreibungen für sanierten Wohnraum. Die neuen Eigentümer lassen ihre Wohnungen zumeist von den Bauträgern verwalten. Daher gibt es keine Beziehungen mehr zwischen Mieter und Vermieter. Bei den vorwiegend jüngeren Mietern findet häufiger ein Wechsel statt. Deswegen kann man auch bei dem neuen Mieter leichter den Mietpreis erhöhen. Soziale Belange bleiben unberücksichtigt. Unserer Meinung nach wird der Altstadt-Immobilienmarkt inzwischen nach dem Prinzip der „Profitmaximierung“ betrieben. Dies ist vor allem die Folge einer systematisch betriebenen Luxussanierung, bei der alteingesessene Altstadtbewohner nicht mehr mithalten können. Wir warnen vor einem weiteren Anstieg der Immobilienpreise. Stadtrat und Verwaltung müssen handeln, bevor sich die Altstadt in ein bloßes Luxusviertel für Besserverdienende, Touristen und Nachtschwärmer verwandelt hat.

*Welche Ziele hat sich der Mieterbund gesetzt?*

Wir setzen uns dafür ein, dass in der Regensburger Altstadt auch weiterhin alle sozialen Gruppen leben können. Denn wir sehen keine Lösung darin, die Sozialschwachen oder „Statusniedrigen“ aus ihren Wohnungen herauszureißen und an den Stadtrand oder in die Altersheime zu verdrängen. Dort können sie oft ihre Selbständigkeit nicht bewahren und ein Neuanfang ist sehr schwierig. Unsere Forderung: die Stadtbau GmbH, die nachweislich seit 1995 so gut wie keine Wohnungen mehr im Altstadtbereich saniert hat, muss als Sanierungsträger weitermachen und in Konkurrenz mit den privaten Bauträgern treten, auch

wenn es etwas teurer ist – aber es zahlt sich aus, denn die sozialen Folgekosten hat sich noch keiner überlegt. Konkret gesagt, soll ein bestimmter Prozentsatz der Städtebauförderung für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Dadurch würden zumindest weitere Wohnungen mit moderaten Mietpreisen einige Jahre in der Bindung bleiben.

Wir wollen außerdem, dass die Stadtverwaltung und der Stadtrat zusammen mit anderen Wohnungsbaugesellschaften und kirchlichen Institutionen die Problematik „Wohnen in der Altstadt und Altstadtsanierung“ am runden Tisch diskutieren, sich in ihren Interessen gegenseitig unterstützen und ein gemeinsames Konzept entwickeln.

Vielen Dank für das Gespräch!

Zum Thema „Altstadtmieten“ befragte das Altstadt-



blatt auch den Regensburger Investor Peter Trepnau. Seine Unternehmensgruppe baut seit über zwanzig Jahren Wohn- und Gewerbeimmobilien und saniert denkmalgeschützte Häuser in der Regensburger Altstadt. Eines seiner aktuellen Projekte ist das Karree am Donaumarkt in der Ostengasse.

*Herr Trepnau, gibt es Ihrer Meinung nach eine Mietpreis-Explosion in der Regensburger Altstadt?*

Nein! Die Mieterhöhungen für Wohnungen in der Altstadt können nicht willkürlich durchgeführt werden, da sich die Vermieter ja am Mietpreis-Spiegel der Stadt Regensburg orientieren müssen. Will man von diesem Niveau abweichen, dann müsste man erst einmal höhere Vergleichsmieten von Wohnungen vorlegen, die gleiche Ausstattung und Qualität haben. Wenn ich natürlich als Investor oder als Hausbesitzer in ein Gebäude Geld investiere, damit es dem aktuellen Standart entspricht - auch was die energetischen Anforderungen betrifft - , dann habe ich natürlich auch eine höhere Miete, damit verbunden aber auch

einen höheren Komfort und niedrigere Nebenkosten. Die Stadt Regensburg hat übrigens schon sehr früh, nämlich ab Ende der 1960er Jahre, begonnen, Sanierungsgebiete auszuweisen. Damit wollte sie Anreize geben, dass Investoren zusätzlichen Wohnraum schaffen, Leerstände nutzbar machen und denkmalgeschützte Häuser sanieren. Die Altstadt und Stadthof wären sicher heute nicht so intakt, wenn es nicht Investoren gegeben hätte, die sich dafür engagierten, Kulturgut zu erhalten.

Nicht zuletzt haben private Investoren dazu beigetragen, dass wir heute „Welterbe-Stadt“ sind.

*Mit welchen Schwierigkeiten haben Sie bei Ihren Altstadtsanierungen zu rechnen?*

Bei unsanierten Gebäuden muss oft ein enormer Aufwand betrieben werden, um die Substanz zu erhalten. Die Häuser in der Regensburger Altstadt sehen oft von Außen noch ganz intakt aus, aber bei näherer Untersuchung entdeckt man schnell die Schwächen in den statischen Konstruktionen, in der Bausubstanz und der Haustechnik. Sehr oft fällt eine Dachstuhl-Erneuerung an. Oder die Mauern sind nach unten nicht abgedichtet. Das bedeutet feuchte Erdgeschosse, Schimmelbildung, Hausschwamm und verfaulte Holzbalkendecken. Im Prinzip trifft man innen fast immer auf eine marode Substanz, da über Jahrzehnte, oft Jahrhunderte lang nichts daran verbessert wurde. Dazu kommt, dass sich die Denkmalpflege-Auflagen seit dem Welterbetitel deutlich verschärft haben. Die Altstadt-Schutzsatzung wurde 2008 erneuert, so dass man an vielen Stellen an Grenzen stößt.

*Die Regensburger Stadtplaner und auch der Mieterbund würden gern mehr bezahlbaren Wohnraum für Familien und ältere Leute in der Altstadt zur Verfügung haben. Sehen Sie dafür Chancen?*

Ältere Mitbürger wünschen sich meist Parkplätze und barrierefreies Wohnen. Beides ist in der Altstadt nur schwer zu realisieren. Dem Individualverkehr sind in unserer Regensburger Altstadt enge Schranken gesetzt. Parkplätze sind rar. Die Höfe liegen zumeist hinter der geschlossenen Häuserfront. Man kann nicht hineinfahren. Und Toreinbauten sind aufgrund des Denkmalschutzes verboten. Ganz selten erlaubt die vorhandene historische Bausubstanz den Einbau eines Aufzugsschachtes für einen Lift. Zum Beispiel wäre eine alte Latrine, die von oben bis unten durchgeht, eine solche Möglichkeit, die jedoch kaum vorkommt.

Außerdem müssten Sie, um das oberste Geschoss eines Altstadthauses anzufahren, den Aufzugsschacht über das Dach hinausbauen. Dies würde die gesamte Dachlandschaft verändern, was denkmalpflegerisch und mit den Welterbe verbundenen Auflagen natürlich nicht akzeptabel ist. Man könnte oft einen Innenhof-Aufzugsschacht errichten, aber auch das erlauben die Bestimmungen der Denkmalpflege und der Altstadt-Schutzsatzung nicht. Außerdem sind Aufzüge teuer in der Herstellung und erhöhen zusätzlich die Mietnebenkosten.

*Sie sehen also wenige Chancen, für diese Bevölkerungsgruppen in der Altstadt zufrieden stellenden und bezahlbaren Wohnraum in sanierten Objekten zu finden?*

Wir haben in der Altstadt marode Bausubstanz, die früher oder später instand gesetzt werden muss, wenn man sie nicht verfallen lassen will. Um dieses Kulturgut zu erhalten, nimmt der Investor, beziehungsweise der Hausbesitzer, Geld in die Hand. Diesem Aufwand muss ein entsprechender Ertrag gegenüber stehen, sonst macht das ja keiner. Für sanierten Wohnraum im Bereich der Altstadt liegt die Rendite deutlich unter drei Prozent. Diese Sanierungen rentieren sich dann erst aufgrund der staatlichen Förderung, da man die nachträglichen Herstellungskosten innerhalb von zwölf Jahren zu 100 % für Investoren und innerhalb von zehn Jahren zu 90 % für Eigennutzer steuerlich geltend machen kann. Ich halte dieses Modell aber generell für falsch. Es wäre sinnvoller, wenn man – so wie es früher schon mal der Fall war – für jedes Sanierungsobjekt mit einem festen Zuschuss, eben Städtebaufördermittel und öffentliche, zinsgünstigere Darlehen, kalkulieren könnte. Mit den öffentlichen Darlehen kann die Auflage verbunden sein, neuen Wohnraum zu einem niedrigeren Mietpreis an Personen mit Wohnberechtigungsscheinen zu vermieten. Damit würde auch ein gesunder sozialer Mix entstehen. Meiner Meinung nach sind also vor allem die Politiker gefordert, vernünftige Fördermöglichkeiten zu schaffen, damit günstiger Wohnraum in der Altstadt entstehen kann.

Wir danken Ihnen für diese Stellungnahme.

Das Regensburger Altstadtbladl wird das Thema „Mietpreise in der Altstadt“ in seiner nächsten Ausgabe noch einmal von einem anderen Blickwinkel aus beleuchten.