

Markt für Studentenappartements ist gesättigt

In Regensburg werden sich hochpreisige Wohnungen künftig schwerer vermieten lassen

Regensburg. Der Markt für höherpreisige Studentenappartements in Regensburg ist ausgereizt. Das hat die Stadtverwaltung anhand einiger Studien analysiert. Allerdings wurden diese weitgehend von privaten Investoren auf hohem Preisniveau gebaut. Bedarf sieht die Stadt weiterhin bei öffentlich geförderten Wohnheimplätzen, die für Studenten bezahlbar sind. Oberbürgermeister Joachim Wolberg sprach sich im Planungsausschuss gegen den Bau weiterer Kleinwohnungen von privaten Investoren aus, um hier einem Verdrängungswettbewerb vorzubeugen.

Der studentische Wohnungsmarkt in Regensburg zeigte sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite in den vergangenen Jahren eine rege Dynamik. Durch den doppelten Abiturjahrgang 2010/2011 stieg die Zahl der Studierenden stark an. Die Auswirkungen werden durch einen weiteren moderaten Anstieg in den kommenden beiden Jahren noch zu spüren sein.

Mittelfristig sinkt die Zahl der Studenten

Zum Wintersemester 2014/2015 waren an den drei Regensburger Hochschulen rund 30800 Studierende eingeschrieben, davon knapp 70 Prozent an der Universität. Mittelfristig wird sich die Zahl aber auf etwa 28000 einpendeln. Das bestätigt auch die Einschätzung der Ständigen Konferenz der Kultusminister, die bundesweit einen Anstieg bis 2016 und danach einen allmähli-



Die Nachfrage nach bezahlbarem studentischen Wohnraum wird in Regensburg weiterhin groß sein. Keinen weiteren Bedarf gebe es im hochpreisigen Segment, warnt die Stadt. (Foto: bd)

chen Rückgang der Studentenzahlen prognostiziert. Momentan stehen in Regensburg 7680 Plätze in Wohnanlagen für Studierende zur Verfügung. Weitere 430 Zimmer oder Appartements sind genehmigt oder im Bau. Geplant, aber noch nicht genehmigt sind 900 Wohnungen, davon sind circa 300 öffentlich gefördert. Diese werden vom Studentenwerk oder vom Evangelischen Siedlungswerk auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne gebaut. Etwa 450 Kleinwohnungen sind von einem privaten Investor im Stadtwesten geplant. Damit würde sich die Zahl der Studentenwohnungen auf rund 9000 erhöhen. Durch den Umbau eines Hotels kommen noch 280 Zimmer hinzu. Damit steht für gut ein Drit-

tel aller Studenten ein Wohnungsangebot zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es private Anbieter, über deren Zahl keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen.

Eine Einschätzung der Situation, ob die Studierenden in Regensburg mit ausreichend Wohnraum versorgt sind und wie ein Vergleich mit anderen Städten aussieht, lässt ein Blick auf eine Erhebung des Deutschen Studentenwerks zu. Demnach wohnten in Bayern im Jahr 2012 28 Prozent der Studierenden bei ihren Eltern, 14 Prozent sind in Wohnheimen untergebracht. Bezogen auf Regensburg bedeutet das rund 4250 Studierende, die in öffentlichen oder privaten Wohnheimen leben. Rein rechnerisch reicht die Zahl der Wohnheimplätze sogar für ein

Fünftel aller Studierenden aus. Eine Sozialstudie hat jedoch belegt, dass für nur neun Prozent der Studierenden das Wohnheim die bevorzugte Wohnform wäre, 84 Prozent würden gern in einer Wohnung oder Wohngemeinschaft leben.

Teure Mieten auf freiem Wohnungsmarkt

Auf dem freien Wohnungsmarkt müssen Studenten allerdings in Regensburg mit dem hohen Mietniveau zurechtkommen. Der Immobiliendienstleister CBRE hat bei einer Befragung im Jahr 2013 ermittelt, dass nur 18,9 Prozent der Studenten bereit wären, mehr als 400 Euro im Monat für die Miete zu bezahlen. Mehr als 500 Euro können sich nur noch 3,4 Prozent der Studenten leisten. Immobilienunternehmen warnen deshalb davor, weitere Appartements im gehobenen Bereich zu bauen. Neue Wohnanlagen verstärken das Risiko, in einen Verdrängungswettbewerb mit bereits bestehenden Angeboten zu gehen.

Die Stadt möchte dieser Entwicklung entgegensteuern. Ein geeignetes Instrument, um gegen eine unverträgliche Häufung von Kleinwohnungen vorzugehen, könnte sein, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude festzulegen. Dadurch lasse sich die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Gebäude steuern. Außerdem können bei der Vergabe städtischer Grundstücke bestimmte Arten von Wohnungen im Rahmen des vorgegebenen Kriterienkatalogs ausgeschlossen werden. -bd-