



01 Jul
2015

Entwurf des Justizministeriums

Mietbremse kommt, Spekulationsblase droht

Von **Stefan Aigner** in **Nachrichten**

Nach einem aktuellen Entwurf des Justizministeriums darf Regensburg eine Mietpreisbremse einführen. Das würde den Preisanstieg bei Neuvermietungen bremsen. Ohnehin scheint der Markt für Spitzenmieten in Regensburg langsam ausgereizt.



Noch ist es nur ein Entwurf, den das Bayerische Justizministerium vorgelegt hat – aber es sieht alles danach aus, als ob Regensburg zu den Kommunen in Bayern gehört, die eine Mietpreisbremse einführen können. Noch vor der Sommerpause wolle der Freistaat die entsprechende Verordnung verabschieden, so Justizminister Winfried Bausback. Die Liste der 144 Städte und Gemeinden, die aufgenommen werden sollen, liegt unserer Redaktion vor und Regensburg ist mit dabei – neben Neutraubling übrigens als einzige Kommune in der Oberpfalz.

„Noch nichts in Stein gemeißelt.“

Bereits im Juli 2014 hatte die Stadt Regensburg einen Antrag gestellt, um in die Verordnung mit aufgenommen zu werden. Die Rathaus-Koalition hat vergangene Woche in einer Pressemitteilung **angekündigt, einen solchen Antrag erneut zu stellen** – wohl gedacht als Bekräftigung und ein bisschen Schaufensterpolitik.

Bleibt es nun bei dem Entwurf des Ministeriums, dann darf die Miete bei einem Mieterwechsel in Regensburg künftig nur noch maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen. Es sei aber „noch nichts in Stein gemeißelt“, sagt Justizminister Bausback.

Keine Bremse bei Neubauten und Modernisierungen

In Regensburg wäre dieses Instrument dringend notwendig. In der Vergangenheit lag die durchschnittliche „Marktmiete“ bei Neuvermietungen in Regensburg **nach Angaben des Bundesjustizministeriums um 33 Prozent über dem Mietspiegelniveau.**

Das war allerdings noch vor der Neuanpassung des Mietspiegels im vergangenen Jahr, der einen satten Anstieg der „Basismiete“ von 6,78 Euro 2012 auf 7,69 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2014 auswies. **Die Vertreter von Mieterverein und Mieterbund hatten diesen Mietspiegel ohnehin nicht mitgetragen.**

Für Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 bezogen wurden, wird die Mietpreisbremse nicht gelten. Dasselbe gilt für die erste Vermietung nach einer umfassenden Wohnungsmodernisierung. Einen Antrag, um in die „Mietpreisbremsverordnung“ aufgenommen zu werden, hatten übrigens 908 Städte und Gemeinden in Bayern gestellt.

Marktmiete bei 8,80 Euro

Nach einer aktuellen Statistik liegt die durchschnittliche „Marktmiete“ für Regensburg derzeit bei 8,80 Euro pro Quadratmeter – „nur“ noch knapp 13 Prozent über **dem stark gestiegenem Mietspiegelniveau**. In der Spitze, **etwa bei Studentenapartments**, werden aber immer noch 13 Euro und mehr verlangt.

Immer wieder fällt es aber auf, dass neu gebaute Wohnungen im hochpreisigen Segment zwar binnen kürzester Zeit verkauft sind, es mit der Vermietung aber dann etwas dauert – trotz vielbeklagter Wohnraumknappheit.



Zur Grundsteinlegung des Palais Karmeliten im Februar 2014 schaute auch Joachim Wolbergs, damals noch Bürgermeister, vorbei. Foto: Immobilien Zentrum

Ein Beispiel dafür ist etwa das Karmelitenpalais am Dachauplatz. **Dort waren die rund 100 Wohnungen schon lange vor Baufertigstellung verkauft – zu 90 Prozent reservierten sich nach Angaben des Bauträgers, der Immobilien Zentrum Regensburg AG, Kapitalanleger das „Betongold“, keine Eigennutzer.**

Leerstände und Luxus-Ferienwohnung

Vermietet ist dort allerdings noch längst nicht alles. Derzeit werden im Karmelitenpalais immer noch Wohnungen für zwischen zwölf und 13 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter angeboten – knapp zehn Prozent der Wohnungen sind nach Veröffentlichungen des IZ noch nicht vermietet oder nur reserviert. Andere Apartments in dem Komplex stehen gar nicht zur Vermietung, sondern finden sich stattdessen **als Luxus-Ferienwohnungen auf dem Portal der Regensburg Tourismus GmbH**, ab 100 Euro pro Übernachtung.

Miete und Kaufpreis klaffen auseinander

Dass Spitzenmieten in Regensburg auf Dauer nicht mehr marktfähig sein könnten und die Vermieter jetzt noch leer stehender Luxuswohnungen ihre Erwartungen bald zurückschrauben müssen, deutet **eine Erhebung vom Mai an, die das Portal Immobilienscout24 in Zusammenarbeit mit dem Nachrichtenmagazin Spiegel durchgeführt hat.**

Demnach klaffen die Anstiege zwischen Kaufpreisen bei Immobilien und den Mieten in Regensburg um fast 43 Prozent auseinander – damit liegt man bundesweit unter den Top 5. Ein Spitzenplatz, den man in ähnlichen Rankings schon seit zwei Jahren immer wieder einnimmt. „Viele Käufer werden offenbar allein von der Aussicht auf weitere Preissteigerungen angelockt – die klassische Definition einer Spekulationsblase“, schließt der Spiegel daraus.

Tags: [Immobilien Zentrum](#) [Miete](#) [Mieterbund](#) [Mietspiegel](#) [Wohnungsbau](#)

[Trackback](#) von deiner Website.

Bitte unterstützen Sie eine unabhängige Berichterstattung in Regensburg.

PayPal

Kommentare (3)

Eduardo

4. Juli 2015 um 12:08 | #

An dieser Stelle sei die Frage erlaubt, weshalb die Stadt die ihr angebotenen GBW-Wohnungen- ich glaube es waren um die 140- zu einem günstigsten Preis nicht erworben hat. Eine Wohnung kostete so um die 67 Tds Euro!!!! Die Stadträte, die dem Nichtwerb zugestimmt haben, sollten sich wahrlich schämen. Die 10 Mio waren für den derzeitigen Zins locker zu finanzieren.

Eduardo

4. Juli 2015 um 14:32 | #

Erstmal will ich einen Auslassfehler berichtigen: Es muss heißen „Nichterwerb“.

Weiter:

Es waren 128 Wohnungen. Und die werden, trotz der Notarklausel, schnell luxussaniert. Herr Artinger hat diese Praxis 2013 in Bayern heftig angeprandert. Zwischenzeitlich laufen seine Interessen sicher in eine andere Koalitionsrichtung.

Franz Mahler

5. Juli 2015 um 10:18 | #

Liebe Regensburgerinnen und Regensburger,

nur keine Panik. „Mutti“ Merkel kümmert sich schon um die Spekulanten, wenn die Blase platzt. Aber das sollte klar sein, nur um die notleidenden Großspekulanten, die „to big to fail“ sind. Die kleinen Spekulanten, kleinen Anleger und kleinen Bürger müssen in der marktkonformen Demokratie schon selbst schauen, wo so sie bleiben. Mutti Merkel kann sich nicht um jede Hühnerkacke kümmern, wenn es um die ganz großen Misthaufen geht. Da müssen Neoliberale und Konservative Prioritäten setzen.

Für alle, die wo kein ausländisch nicht können. Mit „to big to fail“ bezeichnen Ökonomen Leute, denen das Geld bei den Ohren herausquilt, die aber den Hals nicht voll kriegen und dann, wenn sie sich verspekulieren, unser schönes Monopoly-System zum Einsturz bringen könnten. Ihren „to-big-to-fail“-Freunden muss Mutti Merkel natürlich helfen, damit das Geld auch weiterhin nach oben fließen zu den Eigentümern der Schlossallee, der Parkstraße, dem Opernplatz und dem Westbahnhof.

Die Mieter der Badstraße und die vielen kleinen Bürger dürfen das dann mit ihren Steuern bezahlen. Da wird Mutti Merkel dann zur sparsamen schwäbischen Hausfrau mit dem dreißig Jahre alten biedereren Hosenanzug aus dem Secondhandshop, die davon redet, dass wir „alle“ über unsere Verhältnisse leben würden und den Gürtel enger schnallen müssten. Und bei denn Arbeitslosen und den Sozialhilfeempfängern zieht Mutti auch schon mal das hautenge schwarze Latexkostüm an. Da wird Mutti Merkel dann zur Madame Angela mit der Lederpeitsche.

Aber der deutsche Untertan mag das. Das ist in Griechenland nicht viel anders. Auch wenn die deutsche Zeitung mit den vier (B)uchstaben, deren Name (i)ch immer wieder vergesse, dem deutschen Untertan vorgaucke(l)t, (d)ass jeder Deutsche den Griechen 500 Euro „schenken“ würde.

Ihr freudlicher Spekulantenberater

Franz