



Der Mietmarkt in Regensburg ist überhitzt, viele Regensburger klagen über zu hohe Mieten, vor allem bei Neuvermietungen. Jetzt soll die Mietpreisbremse auch bei uns kommen.

Mietpreisbremse soll auch in Regensburg kommen

Im heiß gelaufenen Immobilienmarkt soll bald noch ein Instrument greifen

Regensburg. Die Große Koalition in Berlin hat die Mietpreisbremse beschlossen, nun muss noch der Bundesrat zustimmen. Zudem beinhaltet das neue Gesetz, dass den Ländern und auch den Kommunen eine besondere Rolle zukommt, sie müssen selbst entscheiden, ob vor Ort eine Mietpreisbremse angebracht ist oder nicht.

In Regensburg wird die Mietpreisbremse kommen, da ist sich Robert Hartl, Fraktionsvorsitzender der SPD im Stadtrat und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bei der Stadtbau, sicher. „Wir haben bereits eine Mietpreisbremse von 15 Prozent maximaler Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren bei bestehenden Mietverhältnissen durchgesetzt“, sagt Hartl. Gesetzlich dürfen Vermieter innerhalb von drei Jahren bis zu 20 Prozent der Kaltmiete erhöhen, doch aufgrund einer Landesverordnung hat sich Regensburg diese Begrenzung auferlegt. Wird die neue Mietpreisbremse überhaupt etwas bringen? Hartl sagt, ja:

„Wenn eine Wohnung neu vermietet wird, weil ein Mieter aus-

zieht, muss sich der Vermieter nicht an den Mietspiegel halten und kann verlangen, was er will“, erläutert Hartl die aus seiner Sicht nun getroffenen Neuerungen bezüglich einer Mietpreisbremse. „Dann darf der Vermieter nur noch zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete bei einer Neuvermietung verlangen“, so Hartl. „Das ist eine gute Ergänzung zu dem schon jetzt bestehenden Hebel, den es in Regensburg bereits gibt, um das Mietniveau nicht zu stark ansteigen zu lassen. Unser Programm haben wir um diesen Punkt ergänzt“, so Hartl weiter.

Immobilienbesitzer schätzen Boom

Zwar werden die Mieten in den kommenden Jahren trotzdem aller Voraussicht nach in Regensburg steigen, das hat aber wie so vieles zwei Seiten. Denn viele Investoren, aber auch Privatleute kaufen Immobilien in Regensburg. Da die Preise in den vergangenen Jahren dramatisch gestiegen sind, könnte das eine Spekulation sein, die sich in den nächsten Jahren nicht auszahlt – dann nämlich, wenn die Immobilien plötzlich weniger wert sind als zum Zeitpunkt des Kaufes. Doch in Regensburg, das sagen Experten, ist das unwahrscheinlich: Der starke Zuzug in der wirt-

schaftlich prosperierenden Region hält sowohl das Mietniveau, als auch die Preise für Immobilien auch noch in 20 Jahren hoch, während andere Regionen Deutschlands eine massive Abwanderung der Bevölkerung erfahren – ein Einfamilienhaus im Ruhrpott loszuwerden ist derzeit schwierig. Auch ist die Kluft zwischen dem Preisniveau der Bestandsmieten einerseits und den Immobilienpreisen andererseits in kaum einer anderen deutschen Stadt derzeit so groß wie in Regensburg. Das liegt aber auch daran, dass Regensburg einen ungeheueren Schub erfahren hat, was das Wachstum anbetrifft: Während man für eine 75 Quadratmeter große Neubauwohnung im Stadtwesten gut und gerne 1.200 Euro zahlen kann, gibt es nach wie vor betuchte Stadtbau-Mieter, die für ihre prunkvolle Altbauwohnung im Alleengürtel gerade einmal vier Euro pro Quadratmeter zahlen.

Die Mietpreisbremse hat auch noch einen weiteren Haken: dass nämlich der Mietspiegel derzeit aus Zahlen gespeist wird, die Wohnungen nur dann erfassen, wenn sich etwas an der Miete verändert hat. Der Spiegel zeigt also nur die Dynamik des Marktes, nicht aber die tatsächliche Durchschnittsmiete an. Ob sich daran etwas ändern wird, ist derzeit noch fraglich.

(Christian Eckl)