



Teures Pflaster: Besonders in der Altstadt und in Stadtamhof müssen Mieter und Käufer tief in die Tasche greifen.

Foto: altrofoto.de

# Regensburger zahlen Höchstmieten

**LEBEN** Die Städter müssen ein Viertel des Einkommens fürs Wohnen aufbringen – sagt eine Studie. Der Mieterbund kritisiert künstlich hochgetriebene Preise.

VON MARION KOLLER, MZ

**REGENSBURG.** In der Domstadt herrscht Wohnungsnot, auch wenn in allen Vierteln gebaut wird. Vor allem wirtschaftlich Schwache tun sich schwer, eine Wohnung zu finden. Eine Studie von Spiegel Online und dem Portal Immobilienscout24 bestätigt, dass Regensburg ein teures Pflaster ist. Was die Wohnkosten angeht, rangiert die Stadt bundesweit auf dem dritten Platz nach Freiburg und München. 24,3 Prozent des Haushaltseinkommens, also beinahe ein Viertel, müssen die Regensburger für Mieten oder Eigentum bezahlen. Der Wohnkostenanteil ist deutlich gestiegen: 2012 betrug er 21,4 Prozent. Die Entwicklung zeige sich in allen Ballungsräumen.

Spiegel Online beziffert die Durchschnittskaltmiete pro Quadratmeter für eine 30 Jahre alte Dreizimmerwohnung auf 8,57 Euro und den Kaufpreis auf 2916 Euro/qm. Die Kaufkraft der Regensburger, die mit in die Erhebung einfließt, liegt laut Spiegel Online bei 37 632 Euro im Jahr.

Kurt Schindler vom Mieterbund hält es für ungewöhnlich, dass Regensburg so weit vorne liegt, obwohl es keine Millionenstadt ist. Der Sozialverein berät jährlich bis zu 5000 Menschen. Meistens geht es um hohe Nebenkosten und Mietsteigerungen. „Ich höre von vielen Leuten, dass sie es finanziell nicht schaffen“, sagt er.

## „Sozialwohnungen sind Peanuts“

Er räumt zwar ein, dass viel gebaut wird, doch vor allem teure Eigentumswohnungen – und viel zu wenig geförderter Wohnraum. Der Mietspiegel ziehe nach. Einkommensschwache hätten das Nachsehen. „Die sozial geförderten Wohnungen zum Beispiel im Candis-Viertel sind Peanuts – und zugleich laufen viele Sozialbindungen aus“, ärgert sich Schindler. „Der Mietpreis in Regensburg wird künstlich gemacht“, kritisiert er. „Von den wenigen Bauträgern, die die Wohnungspolitik mitbestimmen.“ Nicht einmal die städtische Tochter Stadtbau GmbH baue mehr in erster Linie für wirtschaftlich Schwächere.

Die Neubautätigkeit könne auch nicht mit der Zahl der zuziehenden Bürger Schritt halten. Letztes Jahr waren es laut OB Joachim Wolbergs 3000 Menschen. Der Immobilienreport der Sparkasse Regensburg von 2015 geht davon aus, dass ab dem Jahr 2025 genügend Wohnungen zur Verfügung stehen werden, falls Bautätigkeit und Zuzug so weiterlaufen wie bisher.

Zumindest im Fall der Stadtbau hat Kurt Schindler nicht ganz recht. In ihren 6750 Wohnungen beträgt die Durchschnittskaltmiete nur etwas über sechs Euro je Quadratmeter. Doch die Warteliste, die Geschäftsführer Joachim Becker als „Interessenliste“ bezeichnet, zeigt, dass günstige Wohnungen knapp und gefragt sind. 1600 Namen stehen darauf. Ein Hartz-IV-Empfänger wie der 44-jährige Mobby, der in der Gesandtenstraße die Obdachlosenzeitung „Donaustrudl“ anbietet, hat kaum eine Chance. Er sitzt mit einem Schild „Suche dringend WG-Zimmer oder Wohnung“ zwischen Ladeneingängen und hofft, dass ein Hausbesitzer aufmerksam wird. Gerne würde er die Obdachlosenunterkunft verlassen. Die Marktmieten könnte Mobby niemals bezahlen, aber sie überfordern auch manche Familien und Senioren.

Ein ähnliches Bild wie die Spiegel-Studie zeichnet der Immobilienreport der Sparkasse. Die Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen beziffert er auf 10,30 Euro pro Quadratmeter, die für Bestandswohnungen auf neun Euro (drei Zimmer, alle Baujahre). Allein zwischen 2010 und 2014 seien die Mietpreise um 23 Pro-

zent explodiert. Regensburger Eigentumswohnungen bezeichnet der Sparkassenreport als „mit die teuersten in Bayern“. Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Neubau liege bei 3800 Euro je Quadratmeter. Preise bis 6500 Euro/qm sind bei Toplagen keine Seltenheit mehr. Der Durchschnittskaufpreis für Bestandswohnungen hat 3100 Euro/qm erreicht. „Teurer als Regensburg ist in Bayern nur die Landeshauptstadt“, schreibt der Immobilienreport. Zwischen 2010 und 2014 sind die Preise für Bestandswohnungen um 48 Prozent und für Neubauten um 38 Prozent geklettert.

## „Kein Hoffnungsschimmer“

Kurt Schindler sieht keinen Hoffnungsschimmer. Seine Forderungen: „Die Mandatsträger müssen die Wohnungspolitik wieder stärker bestimmen, nicht die Bauträger.“ Der Mieterbund informiert sich in anderen Städten. Sie verhängen Zweckentfremdungssatzungen, unterstützen Wohnungstausch finanziell und setzen sich dafür ein, dass die Sozialbindung bestehen bleibt. „Aber da muss dann die Stadt einspringen“, erklärt Schindler.

Kurt Schindler vom Mieterbund

Foto: Schindler

