



ARNULFSPLATZ



HAIIDPLATZ

GENTRIFIZIERUNG DER ALTSTADT

Zwischen Stadtautobahn und UNESCO-Welterbe

Die Mietpreise steigen seit Jahren ins Unermessliche, alteingesessene Gewerbetreiber verschwinden oder ziehen um und Ketten ploppen wie Pilze aus dem Boden. Die Regensburger betrachten die Gentrifizierung der Altstadt mit Argwohn. Doch was steckt hinter der Fassade der aktuellen Entwicklungen? Wo liegen ihre Wurzeln und wie geht es dem Gewerbe?

ARNULFSPLATZ



PUSTET ABRBRUCH (SICHT AUF SCHNUPPE & GUTENBERGPLATZ)



Heute ist die Regensburger Altstadt eine mit dem UNESCO-Weltkulturerbe-Titel ausgezeichnete Perle mit unvergleichlichem Charme und Flair. Doch das war nicht immer so. In den 1950er Jahren gehörte die verwinkelte Altstadt zum großen Sorgenkind der Regensburger Stadtplanung. Ein Grund dafür war der desolate Zustand der Fassaden und Wohnungen, in denen sich vor allem einkommensschwache Familien einquartierten – darunter auch viele Zuwanderer aus der Nachkriegszeit. Das weitaus schwerwiegendere Problem betraf jedoch die zur Verfügung stehende Infrastruktur. Enge Straßenzüge, verwinkelte Gassen und das Fehlen eines zukunftsfähigen Verkehrskonzepts veranlassten die Stadtplanung in den 1960ern zu einer Tabularasa-Politik. Oberbürgermeister Rudolf Schlichtinger war sich sicher: Die Altstadt muss weg – zumindest erhebliche Teile davon. Doch die Bürger verwehrten sich seiner Vision: Eine vierspurige Straße durch die Altstadt samt sechsspuriger Brücke über Donau und Gries und Verkehrsknotenpunkt am Donaumarkt hätten die Konjunktur der Altstadt zwar nachhaltig angekurbelt, aber das Stadtbild auch für immer zerstört. Selbst wenn die Stadt bereits mit dem Einkauf und Abriss zahlreicher Gebäude um den Donaumarkt begonnen hatte, musste sich die Stadtverwaltung – wohl oder übel – dem Druck der Bürger beugen. Anstelle einer Nivellierung mehrerer Straßenzüge forderten sie ein Fortschreiten der Altbausanierungen, wie sie bereits seit 1955 zum Erhalt und zur Schaffung von neuzeitlichem Wohnraum betrieben wurden.

Während sich die Regensburger in den 1960ern für die Sanierung ihrer Altstadt einsetzten, veröffentlichte die englische Geographin Ruth Glass im Jahr 1964 einen Aufsatz, in dem sie sich über eine auffallende innerstädtische Entwicklung im Londoner Stadtteil Islington äußerte. In ihren Untersuchungen stellte sie fest, dass sich in dem ursprünglichen Arbeiterviertel über die Jahre hinweg vermehrt Familien aus der Mittelschicht angesiedelten hatten. Um das Phänomen zu beschreiben, zog die Geographin eine Analogie zu Vorgängen im 18. Jahrhundert, als Teile des niederen Adels (engl. gentry) zurück in die Zentren der Städte zogen. Der Zuzug der kapitalstärkeren Schicht führte dabei nicht nur zur Sanierung des Viertels, sondern zugleich zu einem deutlich gehobenen Warenangebot und einer Erhöhung der Miet- und Grundstückspreise, die sich die Arbeiter nicht mehr leisten konnten. Infolge der finanziellen Überlastung der Arbeiter tauschte sich die Bevölkerung des Viertels nach und nach aus – der Charakter des Viertels hatte sich über wenige Jahre hinweg vollkommen verändert. Doch während sich die Gentrifizierung von Islington vornehmlich über den Zuzug finanzstarker Bewohner vollzog, wurde sie in Regensburg unwissentlich über andere Mechanismen vorbereitet.

Die Phasen der Regensburger Gentrifizierung

Mit der Gründung der Universität im Jahr 1962 zogen die sogenannten „Pioniere“ der ersten Gentrifizierungsphase nach Regensburg: die Studenten. Diese „Pioniere“ besaßen zwar nur wenig Geld, verfügten jedoch über „kulturelles Kapital“ sowie ihre eigenen Lebensentwürfe und Träume. Ihr bevorzugter Wohnraum war



MEGA
Sports

RAN AN DEN SPECK

BESSER GEHT 'S NICHT!

**FITNESS UND
KURSPROGRAMME**

FÜR

**32,90 € /MONAT
MONATLICH KÜNDBAR!**

**TENNIS - BADMINTON - SQUASH
FITNESS - KURSE - KLETTERN
PIZZERIA - SAUNA - SOLARIUM**

MEGA SPORTS OBERTRAUBLING
ERNST-FRENZEL-STR. 14
WWW.MEGASPORTS-REGENSBURG.DE
TEL: 09401-6767



...ZUR STEINERNEN

SOZIALER WOHNUNGSBAU



DONAU-LÄNDE

die Regensburger Altstadt mit günstigen Unterkünften, verwinkelten Gassen und urigen Kneipen. Ohne es zu beachten, haben sie über die Schaffung neuer sozialer und kultureller Nischen die Infrastruktur für die zweite Phase der Gentrifizierung geschaffen: Die Altstadt wurde für Außenstehende interessant und lockte sowohl weitere Pioniere als auch die ersten kapitalstärkeren Gentrifizierer an.

In den 1980ern und 90ern erfolgte schließlich die zweite Phase der Gentrifizierung: Die kulturelle Vielfalt lockte nun auch Paare mit höherer Schulbildung und höherem Einkommen in die Altstadt. Aufgrund des umfassenden sozialen Wohnungsbaus Mitte der 1960er und 70er Jahre standen auch genügend preisgünstige Wohnungen zur Verfügung, um subversiv Raum für die einkommensstärkeren Haushalte zu schaffen. Während die Stadt ihren sozialen Wohnungsbau drosselte und die Sanierung und Modernisierung der Altstadt weitestgehend in private Hand gab, lockte der verstärkte Zuzug in die Altstadt auch die ersten Investoren an: Die Preise begannen allmählich zu steigen. Die alteingesessenen Altstadtbewohner wurden langsam aber sicher verdrängt – zumeist aufgrund der steigenden Mieten modernisierter Wohnungen. Die Ausweitung der Fußgängerzone in der Altstadt sowie die Stilllegung

der Steinernen Brücke führten zudem zu einem Strukturwandel der Regensburger Gewerbelandschaft.

Seit den 2000er befindet sich die gesamte Regensburger Altstadt in der dritten Phase der Gentrifizierung: Der Zuzug von weiteren Gentrifizierern und die Ernennung der Altstadt zum Weltkulturerbe im Jahr 2006 beginnen sich auf die Infrastruktur und Durchmischung der ansässigen Geschäfte und Restaurants auszuwirken.

Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Versicherungsbüros, Einzelhandelsketten und Dienstleistungsbetriebe drängen immer weiter in die Altstadt und provozieren eine Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume. Die erhöhte Nachfrage an Gewerbeflächen treibt nun auch die Preise für Gewerbeflächen in die Höhe und verdrängt angestammte Betriebe. Die ursprünglich ansässigen einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten halten sich nur noch in den unsanierten Nischenvierteln, der Verlust von Wohnraum wirkt sich weiter auf die Mietpreise aus – das gentrifizierte Gebiet wird langsam aber sicher zu einer sicheren Kapitalanlage für Investoren.

Mietanstieg von 94,5 %

Für viele steht fest: Die Gentrifizierung der Altstadt hat bedenkliche Ausmaße erreicht. Betrachtet man die Mietspiegel der letzten

18 Jahre, werden die Gründe dafür auch schnell klar. Während die durchschnittliche Basismiete in der Stadt von 5,19 Euro im Jahr 2000 auf 8,69 Euro im 2017 anstieg, erhöhte sich die durchschnittliche Basismiete in der Altstadt im selben Zeitraum von 5,45 Euro auf 10,60 Euro! Ein Fortschreiten dieser Entwicklung bedingt zwangsläufig eine verstärkte Segregation – also eine räumliche Abbildung der sozialen Ungleichheit in der Stadtgesellschaft. Regensburger, die sich eine Wohnung in der Altstadt nicht (mehr) leisten können, werden in die Randgebiete der Stadt abgedrängt, wo die Mieten weniger schnell steigen und bezahlbarer Wohnraum noch am ehesten zu finden ist. Die Gefahr der Ausgrenzung, Ghettoisierung und Diskriminierung ist evident.

Um diese Entwicklung zu stoppen, versucht die Politik mit dem Projekt der „sozialen Stadt“ eine Zunahme sozialer und ökonomischer Probleme in verschiedenen Stadtteilen zu verhindern. Ob dies gelingt, wird jedoch erst die Zukunft zeigen. Zumindest hat die Stadt, die über ca. 7.000 Wohnungen verfügt, die Möglichkeit, wirksam in die Mietpreisentwicklung einzugreifen, indem sie beispielgebend der sozialen Bedeutung des Wohnens Rechnung trägt. Auch der Mieterbund Regensburg hat dazu wiederholt Forderungen



Blick vom Rathausturm auf die Altstadt



Alter Fischmarkt



Neupfarplatz - Kreissparkasse am Spielhof

an die Politik gerichtet und eine sozialverträgliche Mietpreispolitik gefordert: „In erster Linie geht es um die Beschränkung der Mieterhöhung, die Reduzierung der Umlage der Modernisierungskosten bzw. den Verzicht darauf. Weiterhin braucht Regensburg ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohneigentum, um die Umwandlung von Wohnraum in Gewerberäume zu verhindern.“

Doch nicht nur die Wohnungsmieter sehen sich mit steigenden Mieten konfrontiert. Auch das Gewerbe kämpft in manchen Fällen um seinen Fortbestand. Wir haben uns mit Ingo Saar, Vorstand der Faszination Altstadt e.V., unterhalten und nachgefragt:

Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Mietpreise für Gewerbeflächen?

Ich möchte das differenziert betrachten: Aus Gesprächen mit gewerblichen Mietern weiß ich, dass es Vermieter gibt, die versuchen, Gewinn zu maximieren und zum Teil lange warten, um einen Mieter zu finden, der noch den einen oder anderen Euro mehr bezahlt für die Fläche. Oft sind das Vermieter, die nicht in Regensburg ansässig sind und die Immobilie rein als Investment sehen. Ich kenne aber auch eine Reihe von Regensburger Vermietern, die ganz individuell auf die Bedürfnisse und

die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ihrer Mieter eingehen – auch bei Vertragsverlängerungen mit der Miete runtergehen, weil ihnen die Struktur ihrer Straße und Stadt wichtig sind und die Mischung und die persönliche Verbundenheit zu ihren langjährigen Mietern. Also da gibt's beides.

Sie sehen also keine übermäßige Problematik der steigenden Mietkosten in der Altstadt?

Nicht überall steigen die Mieten. Freilich gibt es Fälle, bei denen man das Gefühl hat, die Vermieter treiben es ins Unermessliche. Dem gegenüber stehen aber Vermieter, die wirklich vernünftig mit ihren Mietern verhandeln. Die Mietpreissteigerung lässt sich somit nicht generalisieren. Manche Vermieter haben schon gemerkt, dass das Ende der Fahnenstange erreicht ist und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Handels nicht mehr wächst.

Sie sind der Meinung, dass wir einen Peak erreicht haben und sich die Mieten wieder nach unten regulieren, ohne dass jemand eingreift?

Wer soll eingreifen? Die Preise reguliert der Markt. Wenn ein Vermieter seinen Preis nicht mehr bekommt, dann muss er sich etwas überlegen: ob er den Laden leer stehen lässt oder ob er mit der Miete zurückgeht. Es gibt auch kein Regulativ für diese Preise.

Wie betrachten Sie die Objektwechsel innerhalb etablierter und alteingesessener Gewerbebetreiber?

Ich weiß nicht, auf welche Objekte Sie konkret anspielen. In einer Reihe von Objekten gab es Wechsel, weil beispielsweise alteingesessene Familien-Unternehmen in ihrer Branche keinen Nachfolger hatten. Das ist auch oft ein Grund, wenn ein über mehrere Generationen geführter Betrieb verschwindet.

Dann sind Sie optimistisch, dass sich der Markt von alleine reguliert?

Das muss er auch tun. Ich kenne niemanden, der sich Zwangsregulierung wünscht.

Die andere Alternative wäre, dass sich in die freien Gewerbeflächen große Ketten einmieten. Die sind schließlich bereit, fast jeden Preis zu zahlen, um wenigstens vor Ort zu sein.

Wir haben in Regensburg die glückliche Situation, dass wir in der Altstadt diese Inbesitznahme, wie Sie es fast apokalyptisch formulieren, von der Größenstruktur der vorhandenen Fläche her überhaupt nicht abbilden können. Wir würden uns den ein oder anderen zusätzlichen Magnetbetrieb in der Altstadt durchaus noch wünschen, können aber die Flächen gar nicht anbieten. Diese finden die Firmen





Einblicke in Wohnlage Altstadt der 50er

Erstes Unigebäude 68er



dann eher in Einkaufszentren außerhalb der Altstadt. Weil es diese Einkaufszentren gibt, wird die Altstadt immer noch geprägt von Inhaber geführten Geschäften und kleinteiligen Läden. Das sagen uns auch immer wieder unsere Besucher. So eine Fülle und Vielfalt dieser Geschäfte wie in Regensburgs Altstadt findet man heute in kaum einer anderen Großstadt.

Die Entwicklungen, die Sie ansprechen, sind kein Regensburger Phänomen. Der Handel verändert sich, viele Handelsunternehmen haben keinen Nachfolger, für andere sind strategische Partnerschaften als Franchisenehmer eine Strategie, um als Unternehmer nicht alleine zu stehen. Nicht hinter jedem Monomarkenstore steckt ein Filialist. Viele sind selbstständige Unternehmer, die als Lizenzpartner fungieren. Darunter sind auch Regensburger Unternehmer, das weiß man aber oft nicht. Man mag die Veränderungen beklagen, kann sie aber auch einfach zur Kenntnis nehmen. Der Handel richtet sich schließlich an der Nachfrage und am Kundenverhalten aus. Und wenn wir beim Thema Ketten sind, so sind wir froh, dass wir in der Innenstadt beispielsweise mit H&M und ZARA Marken und Global Player mit einer sehr starken Anziehungskraft haben. Die Mischung aus diesen modernen Handelsformen, den alteingesessenen

Geschäften, den Start-Ups und den Concept-Stores, die hier neue Konzepte ausprobieren, das macht den Charme von Regensburg aus. Und: die einen könnten auch nicht ohne die anderen.

Nachdem wir nun ein paar negativ Szenarien konstruiert haben: Was macht die Regensburger Altstadt denn überhaupt so besonders?

Es liegt wohl in unserer Natur, dass uns kleine Mängel den Blick auf das großartige Ganze verstellen. Unsere Altstadt ist ein Juwel. Wir haben ein einzigartiges Flair, tolle Straßenzüge, wunderbare Plätze mit einer hohen Qualität, wunderbare Freisitze. Man sieht schon die ersten Leute wieder in der Sonne sitzen. Regensburg bietet neben einem schönen Angebot im Einzelhandel eben auch zwischen den Besorgungen viel. Von der Atmosphäre der Stadt über das Angebot in der Gastronomie zur Liebesswürdigkeit der Menschen. Die Altstadt ist mehr als nur schnelle Bedarfsdeckung, sie hat viel Mehrwert, auch als Begegnungsstätte.

Wie beurteilen Sie das Angebot der Regensburger Altstadt?

Ich bin der Meinung, dass die Regensburger Altstadt nach wie vor über ein buntes und gut durchgemischtes Angebot verfügt, das sich insbesondere auch an die Regensburger und die Bewohner des Umlands

richtet. Freilich ist das ein oder andere Geschäft dazugekommen, das die touristische Nachfrage bedient, aber im Großen und Ganzen decken wir eine sehr breite Palette an Innenstadt relevanten Sortimenten ab. Dass sich das Angebot innerhalb der Jahrzehnte gewandelt hat ist kein Regensburger Phänomen. Das hat sich Land auf Land ab so entwickelt. Großflächiger Möbeleinzelhandel und Fachmärkte für Unterhaltungselektronik finden hier wie in anderen Innenstädten auch keinen Platz mehr.

Eines ist klar: Die Gentrifizierung der Altstadt ist bei Leibe kein Regensburger Phänomen. Während Städte wie Berlin oder München seit Jahren mit den Negativauswirkungen einer beginnenden Hypergentrifizierung zu kämpfen haben, profitiert das Regensburger Gewerbe noch weitestgehend von den momentanen Entwicklungen. Die Stadt floriert und steht in einer kulturellen Blüte, wie sie es seit über 800 Jahre nichtmehr gesehen hat. Und mal ehrlich, niemand käme auf die Idee, die Altstadt nur ansatzweise gegen eine Stadtautobahn einzutauschen.

Fotos: Stadt Regensburg, 50-70er Jahre