

Mietpreise: Ist die Schmerzgrenze erreicht?

Im neuen Regensburger Dörnberg-Viertel stehen über hundert Mietwohnungen leer

Von Hanna Gibbs

Regensburg. Wohnungen sind in der wachsenden Domstadt ein gefragtes Gut. Doch im neuen Regensburger Wohnviertel „Dörnberg“ westlich der Altstadt stehen weit über hundert schicke Mietwohnungen leer. Beobachter fragen sich, ob Corona daran schuld ist – oder ob die Mietpreise mittlerweile doch an eine Decke stoßen.

Mindestens 167 Mietwohnungen sind im neu errichteten Dörnberg-Viertel noch zu haben. So viele Wohnungen bietet die Vermietungsfirma KW AG auf ihrer Webseite in dem altstadtnahen Neubau-Quartier an. Wie viele Wohnungen insgesamt leer stehen, wollte Bauherr Hubert Haupt aus München auf Anfrage unserer Zeitung nicht beantworten. Er wolle zu diesem Thema keine weitere Stellung beziehen, ließ er ausrichten. Jüngst hatte sich Haupt noch in der BR-Sendung „Quer“ geäußert. Dort führte er an, es liege an der Corona-Pandemie, dass die Wohnungen nicht schneller vermietet werden. Derzeit sei es schwieriger, Besichtigungstermine zu vereinbaren.

Woran liegt es, dass Wohnungen leer bleiben?

Aber könnte es auch an den Preisen liegen, dass viele Wohnungen im „Dörnberg“ noch nicht vermietet sind? Die Gesamtmiete für eine 68 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung liegt bei knapp 1200 Euro, dazu kommen noch Kosten für einen Tiefgaragenstellplatz. Die Preise sind damit deutlich höher als die im Regensburger Mietspiegel 2020 angegebene Durchschnittsmiete von neun Euro pro Quadratmeter. Andererseits sind die Wohnungen nagelneu, hochwertig ausgestattet – und die Regensburger Altstadt liegt nur einen kleinen Spaziergang weit weg. Sollten sich da nicht Interessenten finden?

Eine, die gerade auf der Suche nach einer Drei-Zimmer-Wohnung in Regensburg ist, ist Katharina S. (Name geändert). Sie will mit ihrem Partner zusammenziehen. Corona war für die 38-Jährige kein Grund, die Wohnungssuche zu verschieben. Corona-konforme Wohnungsbe-



Mit großen Plakaten wird im Dörnberg-Viertel für Mietwohnungen geworben. Viele der hochpreisigen Wohnungen haben noch keinen Mieter gefunden.

Foto: Hanna Gibbs

sichtigungen seien in der Regel möglich, sagt sie. Das Paar sucht eine neuwertige, helle Drei-Zimmer-Wohnung in einem oberen Stockwerk. Zuletzt sahen sich die beiden eine Wohnung im Dörnberg-Viertel an. Ihr Urteil: Die altstadtnahe Lage und die Infrastruktur mit Supermarkt und Bäcker in der Nähe seien sehr gut.

Die Ausstattung mit hochwertigen Fußböden und Elektrorolläden überzeugte das Paar. Teils seien die Wohnungen etwas einsichtig – und es seien natürlich sehr viele neue Wohnungen auf einem Fleck, sagt Katharina S. Der Preis – etwa 15 Euro pro Quadratmeter für die besichtigte Wohnung – liegt am oberen Rand dessen, was die Doppelverdiener an Monatsmiete zahlen wollen. Allerdings haben sie in Anzeigen bereits teurere Mietwohnungen in Regensburg entdeckt.

Mit der Frage, ob die in den vergangenen Jahren stetig angestiegenen Mietpreise in Regensburg eine Schmerzgrenze erreicht haben, tun sich Experten aktuell schwer. Kristof Dascher, Geschäftsführer des Instituts für Immobilienwirtschaft (IREBS) an der Uni Regensburg, er-

klärt auf Anfrage, das sei derzeit schwierig zu beantworten. Hinter den aktuellen Entwicklungen würden Tausende individueller Haushaltsentscheidungen im Raum Regensburg stehen.

Diese Entscheidungen fänden in der Pandemie unter massiver Verunsicherung statt. Potenzielle Mieter würden sich fragen, ob ihr Job und ihr Gehalt sicher sind und ob sie nicht besser abwarten sollten, bevor sie eine neue (teure) Wohnung mieten.

Aktuell ist die Bewertung des Mietmarktes schwierig

Auch dem Mieterbund Regensburg fällt es schwer, die aktuellen Entwicklungen auf dem Regensburger Mietmarkt zu bewerten. Man wisse derzeit schlichtweg nicht, wie sich die Mietpreise weiterentwickeln werden, hieß es aus der Geschäftsstelle des Mieterbunds. Das hänge von vielen Faktoren ab. Eventuell würden Mieter in den derzeit unsicheren Zeiten zögern, ihre alte Wohnung zu kündigen.

Etwas Orientierung bietet der Immobilienreport 2020, der im ver-

gangenen Herbst von der Sparkasse Regensburg in Zusammenarbeit mit dem IREBS-Institut herausgegeben wurde. Dort heißt es: „Auf dem Mietmarkt ist die Obergrenze nach Aussagen der Marktteilnehmer schon fast erreicht.“

Während sich die Kaufpreise im Geschosswohnungsbau in den vergangenen zehn Jahren mehr als verdoppelten, seien die Mieten im selben Zeitraum ebenfalls angestiegen – aber weitaus weniger stark. Im Immobilienreport wird prognostiziert, dass die Corona-Krise einen eher geringen Einfluss auf die Mieten haben werde.

„Die Mieten werden tendenziell nicht so stark reagieren wie die Kaufpreise, da der weiterhin vorhandene Wohnungsbedarf aufgrund wachsender Haushaltszahlen in Regensburg und der Region die Mieten stützen wird.“ Zwar werde 2020 und 2021 in der Stadt als direkte Folge der Maßnahmen der Covid-19-Pandemie mit leichten Rückgängen zur rechnen sein, heißt es. Spätestens ab 2022 werde es jedoch erneut zu einem Mietwachstum – wenn auch in gedämpfter Form – kommen.