



Das Angebot an Ferienwohnungen in Regensburg sorgt für Aufregung. Während die Vermieter ihr Geschäftsmodell bedroht sehen, will die Stadt vor allem den normalen Wohnungsmarkt schützen. Jetzt ist der Konflikt entfacht.

Foto: Büttner dpa/Ino

FeWo-Vermieter bangen um Geschäft

TOURISMUS Die Ferienwohnungsbesitzer wehren sich gegen eine Verordnung der Stadt, die ihr Angebot einschränken würde. Stadträtin Kunc begrüßt die Satzung.

VON JANA WOLF, MZ

REGENSBURG. Die Vermieter von Ferienwohnungen sind in Aufruhr. Nicht etwa, weil sich der Frühling ankündigt und Touristen in die Stadt strömen. Das kurbelt schließlich das Geschäft an. Im Gegenteil: Sie bangen um ihre Existenzgrundlage. „Vielleicht habe ich bald keinen Job mehr“, empört sich Stefanie Lell, die das Zimmervermittlungsportal Bed-and-Breakfast Regensburg betreibt.

Der Grund für ihre Aufregung ist eine sogenannte Zweckentfremdungsverordnung, die momentan wie ein Schreckgespenst durch die Stadt geistert. Die Satzung würde Vermietern vorschreiben, dass sie Wohnraum nicht zu anderen als zu Wohnzwecken anbieten dürfen. In jedem Fall müssen sie eine Genehmigung der Stadt einholen, bevor sie ihre Ferienwohnungen anbieten.

Koalition berät über Verordnung

Diese Verordnung ist einer von 20 Punkten, die ein Arbeitskreis der Regensburger Koalition in einem Wohnungspapier am 26. Februar vorgelegt hat. Darin heißt es konkret: „Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat den Entwurf einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vorzulegen.“ Wenn Mietfläche beispielsweise als Ferienwohnung genutzt werde, stehe sie nicht mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung, so das Argument. Eine treibende Kraft in der Arbeitsgruppe ist Norbert Hartl. Aus Sicht des Stadtrats und Vorsitzenden der SPD-Fraktion sei der Wohnungsmarkt in Regensburg ohnehin angespannt. „Ziel ist mehr Wohnraum in dieser Stadt zu erhalten. Da sind sich sicher alle einig.“

Stefanie Lell sieht das ganz anders. Ihr Angebot an Ferienwohnungen richte sich vor allem an Leute, die sich

kein Hotel leisten können. Dazu gehören nicht nur Städteurlauber. Auch Geschäftsreisende, Studenten oder Praktikanten, die sich länger in der Stadt aufhalten als Hotelgäste, gehören zu ihren Kunden. „Regensburg möchte den Tourismus ausbauen, aber keine Ferienwohnungen fördern. Das passt nicht zusammen“, sagt sie.

Gemeinsam mit anderen Ferienwohnungs-Vermietern hat sie mit einer Stellungnahme auf den Vorstoß des städtischen Arbeitskreises reagiert. Darin ist die Position klar formuliert: „Sollte es dazu kommen, dass die Stadt Regensburg eine Zweckentfremdungssatzung erlässt, würde dies allen Anbietern von Ferienwohnungen in Regensburg quasi über Nacht die Geschäftsgrundlage entziehen.“

Neben Lell ist Klaus Schramm der zweite Sprecher der Ferienwohnungs-Vermieter. Momentan sind sie in der Phase der Vereinsgründung, um ihre Interessen in der Öffentlichkeit besser vertreten zu können. Denn jetzt fühlt sich Schramm mit seinem Anliegen noch nicht ernst genommen. Mehrfach hat er bei der Stadt um Gesprächstermine gebeten, unter anderem bei Oberbürgermeister Joachim Wolbergs. Der Termin wurde abgelehnt: „Es ist enttäuschend, wenn ein Oberbürgermeister, der sich den Dialog mit den Bürgern auf die Fahnen geschrieben hat, die Bürger nicht anhört“, schimpft Schramm.

Gegenüber der MZ bezieht die Stadt Stellung zu diesem Vorwurf: OB Wolbergs habe den Vertretern der Ferienwohnungsbesitzer mit der jetzigen Absage sicher „nicht vor den

Kopf stoßen“ wollen. Auch Stadtrat Hartl hat die Gesprächsanfrage abgeschoben. „Frau Lell und Herr Schramm sollen sich ein bisschen gedulden. Ich rede auch gerne mit ihnen“, sagt der SPD-Mann.

Detaillierte Prüfung notwendig

Das Gespenst Zweckentfremdungsverordnung geistert herum, aber gesehen hat es noch niemand. Das ist auch nicht möglich, denn bisher steht die Satzung lediglich als Entwurf des besagten Arbeitskreises im Raum. Als nächsten Schritt soll das Papier dem Stadtrat vorgelegt werden. Doch ehe der Stadtrat über eine mögliche Zweckentfremdungsverordnung entscheiden kann, ist eine Prüfung der Wohnungssituation notwendig. Laut Anton Seldmeier, dem Leiter des Amts für Stadtentwicklung, setzt der Gesetzgeber die Hürden für eine solche Satzung hoch. „Eine Zweckentfremdungsverordnung ist nur dann zulässig, wenn der Wohnungsmarkt sehr angespannt ist“, sagt er. Dafür sei eine detaillierte Bestandsaufnahme notwendig und es muss geklärt werden: Wie viele Wohnungen stehen dem Markt zur Verfügung? Wie hoch ist der Anteil an Ferienwohnungen? Wie groß die Nachfrage? Seldmeier meint für Regensburg: „Hier ist das Problem noch nicht akut.“

Norbert Hartl wundert sich, dass die Vermieter der Ferienwohnungen derart alarmiert sind. Seiner Einschätzung nach, hätten Stefanie Lell und Klaus Schramm durch ihren Vorstoß erst den Stein ins Rollen gebracht. Es sieht ganz so aus, als hätte die Zweckentfremdung in der Stadt keine Rolle gespielt, bevor sich die Vermieter selbst zu Wort gemeldet haben.

„Die Geister, die ich rief, werd’ ich jetzt nicht wieder los.“ Das Zitat aus Goethes Zauberlehrling treffe nun auf die Ferienwohnungsvermieter zu. „Sie müssen uns jetzt schon zugestehen, genau zu überprüfen, wie viele Wohnungen im Stadtgebiet zweckentfremdet werden“, sagt Hartl. An dem Wohnungspapier beteiligt war auch Margit Kunc, Fraktionsvorsitzende der Grünen und zudem stellvertretende Vorsitzende des Regensburger Mieterbundes. Die Stadträtin würde eine Zweckentfremdungsverordnung auf jeden Fall begrüßen. „Auf der einen Seite versuchen wir in der Stadt Wohnungen zu bauen, auf der anderen werden diese als Ferienwohnungen wieder abgezogen.“

Sowohl Kunc als auch Hartl betonen, dass eine mögliche Zweckentfremdungsverordnung bestehende Ferienwohnungen nicht verbieten würde, vorausgesetzt sie haben eine Genehmigung. Es gilt Bestandsschutz.

Stefanie Lell weiß jedoch nichts von dieser Genehmigung. Das sei bisher in der Branche nicht üblich gewesen, sagt sie. Auch bei der Stadt habe ihr niemand über das Genehmigungsverfahren Auskunft geben können. Sollte die Zweckentfremdungsverordnung tatsächlich kommen, weiß Lell auf jeden Fall, was sie tun wird: „Ich würde definitiv den Weg der Klage gehen.“

Norbert Hartl und Stefanie Lell
Fotos: Archiv/Lell

DER INTERESSENKONFLIKT

► **Die Vermieter** von Ferienwohnungen in Regensburg gründen derzeit einen Verein, um ihre Interessen in der Öffentlichkeit besser vertreten zu können. Als Verein streben sie einen Sitz im Beirat der Regensburger Tourismus GmbH an.

► **Die Arbeitsgruppe** der Koalition hat ein Wohnungspapier vorgelegt. Darin ist die Zweckentfremdung aufgeführt. Über den Entwurf entscheidet der Stadtrat. Zuvor muss die Stadtverwaltung den Wohnungsmarkt detailliert überprüfen.

► **Der Konflikt** kreist um die Zweckentfremdungsverordnung. Die Vermieter sehen dadurch ihre Geschäftsgrundlage in Gefahr. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe wollen mit der Verordnung den Wohnungsmarkt in Regensburg schützen.

► **Von Zweckentfremdung** ist die Rede, wenn Wohnraum zu anderen als dem Wohnen dienenden Zwecken verwendet wird, zum Beispiel als Geschäftsräume oder zur Zimmervermietungen. Städte wie Frankfurt haben die Verordnung bereits eingeführt.