

# Die Angst geht um bei Betreibern von Gastzimmern: Kommt Knebel?

**Ferienwohnungen: Wenn die Witwe zwei Zimmer vermietet, schadet das dem Mietmarkt vor Ort?**

Von Christian Eckl

**Regensburg.** Beide sind Lobbyisten, klar. Aber Lobbyismus kann es doch auch für die gute Sache geben, oder? Eines ist sicher: Sowohl Stefanie Lell als auch Klaus Schramm haben nichts Böses im Sinne, wenn sie mit Politikern und Zeitungsleuten über ihr Ansinnen sprechen. Denn in Regensburg geht die Angst um – und sowohl Lell, als auch Schramm leben von etwas, das bald viel strengeren Richtlinien unterworfen sein könnte in Regensburg.

Die Rathaus-Koalition hat aus verschiedenen Gründen eine sogenannte Zweckentfremdungssatzung ins Spiel gebracht. Großstädte wie München und Berlin, in denen der Mietmarkt schon seit längerem heiß läuft, haben sich eine solche verordnet. Damit soll verhindert werden, dass Wohnungen leer stehen, weil Immobilienbesitzer keinen Bock haben, sie zu renovieren oder sich Mieter in die Wohnung zu setzen, die sich als Mietnomaden herausstellen – kurzum: Leerstände wollen verhindert werden.

Doch in München und Berlin ist ein Streit entbrannt, weil die Satzungen noch etwas ganz anderes unterbinden: Dass nämlich Privatleute Ferienwohnungen anbieten. Das hat jetzt auch den Mieterbund auf den Plan gerufen, der lauthals schreit: Geht gegen die 2.000 angeblich illegalen Ferienwohnungen in München vor!



**Tourismus in Regensburg ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Aber sollen nur Hotels daran verdienen? Oder auch Privatleute?**  
Foto: Regensburg Tourismus GmbH

Naturgemäß sehen Schramm und Lell die Debatte ganz anders als der Mieterbund. Stefanie Lell beschreibt, wie sie selber dazu kam, eine Agentur zu gründen, über die „möblierte Wohnungen“ vermittelt werden: „Das war damals zur Zeit des Papstbesuches, als Privatwohnungen gesucht wurden für Pilger“, erzählt Frau Lell. Sie sei kurz zuvor in Oslo gewesen, in einer der teuersten Städte Europas. „Wir haben den Vermieter als jemanden erlebt, der uns seine Stadt zeigen wollte, der uns verriet, wo man sich am besten Fahrräder ausleihen kann, wo man günstig isst und was man sich unbedingt ansehen sollte.“

Die Idee, dass man als Privatmensch auch Gäste aufnehmen kann, faszinierte sie. „Man muss sich vorstellen, dass die Bandbreite groß ist: Da gibt es die Witwe, die ein freies Zimmer hat und gerne Gäste bewirte. Da gibt es Leute, die haben eine relativ große Wohnung und vermieten mehrere Zimmer. Und da gibt es auch ganze Wohnungen, die angeboten werden.“

Das Argument des Mieterbundes will Schramm jedenfalls nicht gelten lassen: „In Regensburg gibt es nach Schätzungen der Stadt 150 solcher Wohnungen. Das sind 0,08 Prozent des gesamten Bestandes.“ Schramm glaubt nicht, dass dieser Umstand überhaupt Auswirkungen hat auf den Wohnungsmarkt, der auch in Regensburg angespannt ist.

## Was spricht eigentlich gegen Genehmigungen?

Doch was spricht eigentlich dagegen, die Vermieter zu zwingen, sich ihre Wohnungen genehmigen lassen zu müssen? „Zunächst einmal der hohe Aufwand, der damit verbunden sein kann“, sagt Schramm. Das würde sich dann für viele nicht mehr lohnen. Zumal es ja ohnehin rechtlich zwei unterschiedliche Auslegungen gibt. Es gibt einerseits die Auslegung von Stadtverwaltungen, dass eine solche Vermietung immer gewerblich ist. Das droht auch den Anbietern von Privatwohnungen in

Regensburg, wenn die Stadt die Daumenschrauben anlegen sollte. Das wäre die ungünstigste Variante, womöglich noch schwieriger, als eine Zweckentfremdungssatzung. Schramm und Lell fordern, dass alles so bleibt, wie es ist: Dass nämlich die Rechtslage so ausgelegt wird, als wäre eine private Vermietung für Touristen eine normale Wohnungsvermietung, nur eben in viel höherer Frequenz.

Stefanie Lell gibt zu bedenken, dass es sich ohnehin nicht nur um Touristen handelt: „Wir haben auch viele Gäste, die beispielsweise ein Praktikum in Regensburg machen für ein paar Monate. Da kann man sich unmöglich ein Hotel nehmen, denn wir liegen im Segment zwischen 15 und 20 Euro pro Nacht – da findet man kein Hotelzimmer.“ Auch viele Firmen nutzen diese Variante für ihre Mitarbeiter aus dem Ausland, Doktoranden und ausländische Studenten, sie alle profitierten davon, „wenn eine ältere Dame einfach gerne Gäste um sich hat und die auch gerne versorgt“.

Überhaupt seien gar nicht alle Wohnungen, die vermietet werden, für den Mietmarkt geeignet: „Wir haben zwei Appartements im Karmeliten für 450 Euro je Zimmer gemietet, da ist jedes so klein, dass man nicht einmal Lebensmittel abstellen kann außer im Kühlschrank.“ Manche Appartements wären als Wohnung unvermietbar. Ob die Politik das heiße Eisen in den kommenden Monaten überhaupt aufgreift, ist derzeit noch offen. Schramm und Lell jedenfalls haben zusammen mit anderen Vermietern einen Interessensverein gegründet. Sie sagen: „Wer die Salzburgerisierung Regensburgs ausschließen will, braucht diese privaten Zimmer.“