

Feriendomizile verdrängen Mieter

MARKT Hausbesitzer wandeln ganze Etagen um. Das verschärft die Wohnungsnot. Kurt Schindler vom Mieterbund klagt: „Das überrollt uns.“

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. Der Städte tourismus boomt. Regensburg registriert beinahe eine Million Übernachtungen im Jahr – mit steigender Tendenz. Das weckt Begehrlichkeiten. Hausbesitzer, die bisher Wohnungen vermietet haben, wollen an den Gästen mitverdienen. Das erlebte vor wenigen Wochen ein 30-jähriges Paar, das eine Altstadtwohnung von Bekannten übernehmen wollte. Als die jungen Leute beim Hausbesitzer anfragten, erklärte dieser, er werde künftig an Touristen vermieten. „Das bringt mehr ein.“

Im malerischen Welterbe verdrängen Ferienwohnungen immer mehr Mieter. Das verschärft die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und lässt die Mietpreise steigen. Wer aufs Geld schauen muss, hat immer weniger Möglichkeiten.

„Das Abwarten ist Schwachsinn“

Die Stadt spricht von 150 genehmigten Ferienwohnungen (Stand 2015). Kurt Schindler, Chef des Mieterbundes, hält diese Zahl für veraltet und „nicht vertrauenswürdig“. Kathrin Fuchshuber vom Verein Hotels in Regensburg gibt zu bedenken, dass Ferienwohnungen mit weniger als neun Betten nicht meldepflichtig sind. Insgesamt seien es viel mehr Urlaubsapartments. Weil eine wachsende Zahl von Privatleuten Zimmer und ganze Unterkünfte bei airbnb anbietet und viele ihre Gästewohnungen gar nicht anmelden, spricht sie von einer Grauzone. Es handle sich um Wildwuchs und einen rechtsfreien Raum. Die Stadtspitze müsse das Thema bewusst angehen. „Es findet eine Entvölkerung der Stadt statt.“

Kurt Schindler, der den Mietmarkt seit Jahrzehnten beobachtet, warnt vor der Entwicklung: „Es ist Schwachsinn und unverantwortlich, zu warten, bis uns das überrollt.“ Die Stadt solle die Gesamtzahl „rechtzeitig überprüfen“.

Im Internet werden Hunderte Ferienunterkünfte in Regensburg angeboten, vom Zimmer für 17 Euro bis zu sanierten Luxuswohnungen beim Dom, die pro Woche mehr als 1100 Euro kosten. Allein airbnb, ein Internet-Portal für private Urlaubsunterkünfte, listet 242 Angebote auf, darunter 154 ganze Wohnungen. Bei booking.com stehen 85 Regensburger Adressen zur Auswahl, bei ferienwohnung.com sind es 21, bei wimdu 36. Die Liste ließe sich fortsetzen.

Beim Spaziergang durch die Altstadt fallen immer mehr Ferienwohnungs-Schilder auf. Apartments am Neupfarrplatz werden an Urlauber vermietet, in Domnähe wurde heuer ein umwerfend schönes Mittelalterhaus umgewandelt. Das Karmeliten-Palais beherbergt zwei große Ferienapartments. In der Oberen Bachgasse wartet ein Haus auf Urlauber. Das jüngste Objekt: Am Arnulfsplatz wird ein ganzes Mietshaus umgebaut: 13 Ferienwohnungen kommen.

Die Metropole Berlin, die unter einem angespannten Wohnungsmarkt leidet, hat diese



Mit dem Rollkoffer in die Ferienwohnung: In der Altstadt werden zunehmend Mietshäuser in Urlaubsunterkünfte umgewandelt.

Symbolfoto: Koller

BERLIN REAGIERT

► **Berlin:** Die deutsche Metropole hat diese Woche Ferienwohnungen verboten, weil der Mietmarkt sehr angespannt ist.

► **Zimmervermietung:** Ein Zimmer der selbst bewohnten Wohnung dürfen die Berliner aber über airbnb etc. Touristen überlassen.

► **Ferienwohnungen:** Auch in Berlin weiß man nicht, wie viele Ferienwohnungen es insgesamt gibt. 6300 sind offiziell gemeldet.

► **Gesetz:** Der Bayerische Landtag hat 2007 ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ermöglicht. Kommunen können das nutzen.

Woche die Ferienwohnungen verboten. Nur ein Zimmer im selbst bewohnten Zuhause darf weiterhin Touristen angeboten werden.

Wäre dieser drastische Schritt auch eine Lösung für die Domstadt? Kurt Schindler vom Mieterbund fordert, der Stadtrat solle eine Zweckentfremdungssatzung beschließen wie etliche Großstädte. Doch den Kommunalpolitikern brennt das Problem derzeit nicht auf den Nägeln. Stadt pressesprecher Rolf Thym teilt mit, der Stadtrat habe erst im September beschlossen, dass vorerst keine Satzung über die Zweckentfremdung von Wohnraum nötig sei. Zumindest aber nahm sich das Gremium damals vor, die Umwandlung von Wohnungen genau im Auge zu behalten. Freilich ging der Stadtrat von den 150 genehmigten Ferienwohnungen aus.

Das sei eine Größenord-

nung, „die nur einen sehr bescheidenen Beitrag zu einer weiteren Entspannung auf dem Regensburger Wohnungsmarkt liefern kann“. Die beachtliche Grauzone ließen die Stadträte außer Acht.

„Keine Disney World schaffen“

Sabine Thiele, Geschäftsführerin der Regensburg Tourismus GmbH, hat nichts gegen die Urlaubsapartments. Diese dürfen auf dem RTG-Portal werben. „Jeder Mensch mit jedem Geldbeutel sollte nach Regensburg reisen können“, lautet ihre Devise. Ferienwohnungen gehörten zum Städte tourismus. Aber natürlich werde es durch die Sharing Economy (Ökonomie des Teilens, wie airbnb) auch in Regensburg mehr.

Armin Mayr vom Amt für Stadtentwicklung stellt fest, eine maximal verträgliche Zahl an Ferienwohnungen im Stadtgebiet könne unmöglich

bestimmt werden. „Niemand kann seriös herleiten, an welchem Punkt nicht mehr hinnehmbare negative Effekte auf den Wohnungsmarkt oder auf andere Belange einsetzen würden“, argumentiert er.

Hotelbesitzerin Kathrin Fuchshuber, die der Idee des Couch-Surfs, also des Vermietens eines Zimmers in der eigenen Wohnung, durchaus etwas abgewinnen kann, warnt trotzdem vor einer Disney World in der Altstadt.

Natürlich stünden die Hotels im Wettbewerb mit den Ferienwohnungen, räumt sie ein. „Aber abgesehen vom Wettbewerb geht es mir vor allem um den Erhalt einer lebendigen und lebenswerten Altstadt mit allen Facetten, die Regensburg so einzigartig machen.“ Um diese zu erhalten, müssten Bürger, Jung und Alt, im Welterbe leben, und zwar das ganze Jahr über, nicht nur in der Saison.



Tourismus-Chefin

Sabine Thiele

Foto: Ferstl