



Auch in Regensburg steigt die Zahl der Ferienwohnungen, doch prozentual fallen sie am Wohnungsmarkt nicht ins Gewicht.

Foto: dpa

# FeWo-Vermieter haben Vorwürfe satt

**WOHNEN** Sie sehen sich als Anbieter eines wichtigen touristischen Service. Doch die Inhaber von Ferienwohnungen stehen vermehrt in der Kritik. Nun wehren sie sich.

VON SUSANNE WIEDAMANN, MZ

**REGENSBURG.** Seit in Berlin der Kampf gegen die auf Airbnb und anderen Internetportalen angebotenen Ferienwohnungen tobt, sehen sich auch in Regensburg die Betreiber solcher Apartments vermehrt der Kritik ausgesetzt. Die FeWo-Vermieter in der Domstadt haben die Vorwürfe satt, sie würden den Immobilienmarkt um wertvolle Angebote berauben und so die Wohnungsnot verstärken.

„Die Ferienwohnungen in Regensburg machen maximal 0,2 Prozent des Wohnungsbestandes aus“, erklärt Klaus Schramm, der Vorsitzende der ApartmentAllianz Regensburg. In dem eingetragenen Verein A.A.R. haben sich im April 2015 die Anbieter von Ferienwohnungen zusammengeschlossen. 27 Mitglieder hat die Allianz inzwischen, mit 68 Wohnungen im Stadtgebiet. Rund 200 Regensburger Ferienwohnungen werden derzeit im Internet angeboten, ergab eine aktuelle Erhebung der Stadt vom Mai 2016. Dies gab Planungsreferentin Christine Schimpfermann kürzlich dem Planungsausschuss bekannt. Vor einem Jahr waren es rund 150. An dem von Schramm genannten Prozentsatz hat sich nichts geändert: „Das sind 0,2 Prozent aller Wohnungen im Stadtgebiet, der insgesamt rund 92 000 Wohneinheiten“, erklärte Schimpfermann.

Die Zahl der Ferienwohnungen stellt nach ihrer Ansicht derzeit in Regensburg kein Problem dar. Schimpfermann verwies auf eine Studie des Immobilienentwicklers GBI AG, der 179 Städte mit mehr als 50 000 Einwohnern untersucht hat. Während in Berlin inzwischen der Anteil der Ferienwohnungen an den touristischen Übernachtungen 20,2 Prozent betrage, liege er in Regensburg bei nur 1,2 Prozent. Regensburg stehe in der GBI-Liste an vierletzter Stelle.

**Armin Frohschammer** leitet das Bauordnungsamt.

Foto: MZ-Archiv



Judy Bauer, Stefanie Lell und Klaus Schramm von der ApartmentAllianz Regensburg am Haidplatz

Foto: Wiedamann

## NUTZUNGSÄNDERUNG

► Eine „Nutzungsänderung“ liegt nach Bayerischer Bauordnung immer dann vor, wenn für eine bestehende bauliche Anlage – wenigstens teilweise – die tatsächliche Nutzung geändert wird (Artikel 3 Absatz 3 und Artikel 57 Absatz 4 BayBO). Unter Nutzungsänderungen werden nicht nur bauliche Veränderungen verstanden. Eine Nutzungsänderung liegt auch dann vor, wenn Gebäuden oder Räumlichkeiten eine andere Zweckbestimmung gegeben wird.

► Durch die Änderung der Nutzung oder der Zweckbestimmung von Gebäuden und Gebäudeteilen können sich die vormaligen baurechtlichen Voraussetzungen und Anforderungen ändern. So kann sich zum Beispiel durch die geänderte Nutzung der Stellplatzbedarf ändern, es können zusätzliche brandschutzrechtliche Anforderungen entstehen oder die Anforderungen an den Schallschutz oder hygienetechnische Voraussetzungen können sich ändern.

Zahlen hin, Zahlen her – die Mitglieder der ApartmentAllianz Regensburg sehen sich ohnehin zu Unrecht in die Schmutzlecke gedrückt. „Es wird immer so hingestellt, als würden Festvermietungen aus Geldgier in Ferienwohnungen umgewandelt“, sagt Stefanie Lell. Die stellvertretende Vorsitzende der A.A.R. verweist dagegen auf den hohen Aufwand, den das Vermieten an Touristen mit sich bringt: „Die Wohnung herrichten, Bettwäsche wechseln, auf die Gäste warten, sie vom Bahnhof holen, sie beraten, ihnen Tipps geben...“ Die Reihe der Servicedienste ließe sich unendlich fortführen.

„Es gibt ein größeres Klientel, das nur in eine Ferienwohnung will“, betont

A.A.R.-Mitglied Judy Bauer. Familien schätzen das Angebot, aber auch ältere Leute, die eine Woche Städteurlaub machen wollen. Gerade der persönliche Kontakt zu den Vermietern, aber auch den Nachbarn, den Regensburgern, sei vielen ihrer Gäste wichtig.

### Werber für die Welterbestadt

„Wir sind Regensburger mit Herz“, sagt Lell. Dementsprechend herzlich werde hier Werbung für die Welterbestadt gemacht. „Ferienwohnungen sind ein super Bindeglied zwischen der Stadt und den Urlaubern. Die Ferienwohnung ist individuell gestaltet, der Gast wird beraten und begleitet – das findet man so in keinem Hotel.“

Als Konkurrenz zu den Hotels sehen sich die Vermieter nicht. Ihre Zielgruppen überschneiden sich kaum, ist ihre Erfahrung. Dass im Rahmen der Wohnungsnot-Debatte nur gegen Ferienwohnungen geschossen wird, ärgert sie dagegen schon. Wenn im vergangenen Jahr Wohnraum für touristische Zwecke geopfert wurde, dann für Hotelprojekte, sagt Schramm.

Zu einer großen Verunsicherung bei ihren Mitgliedern habe geführt, dass die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig ist, erklärt Schramm. „In der Bauordnung taucht das Wort Ferienwohnung überhaupt nicht auf. Was in der Wohnung stattfindet, ist Wohnen“, sagt Schramm. Den Mitgliedern sei nicht klar, warum überhaupt und in welchem Fall eine Nutzungsänderung beantragt werden muss.

Hier müsse jeder Einzelfall betrachtet werden, sagte der Leiter des Bauordnungsamtes, Armin Frohschammer, am Rande der Planungsausschusssitzung. Prinzipiell müsse jede Nutzungsänderung beantragt werden. Aber es mache einen Unterschied, ob nur ein Raum oder eine ganze Wohnung an Feriengäste vermietet würde, ob ganzjährig oder nur einige Wochen, und in welchem Gebiet. Einen festen Kriterienkatalog gebe es nicht. „Wir bieten jedem eine Beratung an“, versprach Frohschammer.

### Ärgernis Nutzungsänderung

Für die FeWo-Vermieter bleibt der Antrag auf Nutzungsänderung ein Ärgernis. Es gebe eine Fülle von Gründen, wie Sanierungsbedarf, weshalb ein Vermieter seine Wohnung gerade nicht dauerhaft vermieten will oder – wie im Fall mancher Erdgeschoßwohnungen in der Altstadt – kann. Die Alternative wäre häufig Leerstand. „Viele Wohnungen werden nur vorübergehend als Ferienwohnungen genutzt, beispielsweise nach dem Tod von Familienangehörigen, bis klar ist, was aus der Wohnung werden soll“, sagt Lell. „Wenn dann die Familie die Wohnung wieder selbst nutzen will, muss dann erneut eine Nutzungsänderung beantragt werden?“ Genau so ist es, bestätigte Schimpfermann. Was manchen als Schikane erscheinen mag, ist normales Baurecht.

Die ApartmentAllianz Regensburg hofft künftig auf mehr Respekt den FeWo-Vermietern gegenüber. „Wir zahlen ganz normal unsere Steuern und zahlen in der Regel Tarif“, betont Klaus Schramm. Die Ferienwohnungen seien ein wichtiges touristisches Angebot für Regensburg, von dem übrigens auch immer mehr Firmen für wochen- oder monatsweise unterzubringende Mitarbeiter Gebrauch machten. Ferienwohnungen seien in jeder Hinsicht eine Bereicherung, meinen die A.A.R.-Mitglieder. In keinem Fall habe man dafür Herabsetzung verdient.