Mieterbund wirft Stadt Ignoranz vor

TOURISMUS Der Verband stemmt sich dagegen, dass immer mehr Wohnungen in Urlaubsdomizile umgewandelt werden. Die Stadt dagegen sieht Spielraum.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. Das junge Paar zieht blaue Rollkoffer über das Altstadtpflaster. Während der Mann mit Kapuzenpullover kaum den Blick von der Handy-Route nimmt, ruft seine Begleiterin mit dem blonden Dutt aus: „Da ist es!“ Sie haben ihre Ferienwohnung im Welterbe gefunden. Besonders Studierende, aber auch Familien ziehen die günstigen und unbürokratisch übers Internet buchbaren Privatwohnungen vor.

In einer neuen „Bedarfsanalyse für das Beherbergungsgewerbe“ stellt das Amt für Stadtentwicklung denn auch fest, dass die Bedeutung der Privatunterkünfte stark wächst. Durch Internet-Plattformen wie Airbnb, Wimdu oder 9flats floriert dieser Markt auch in Regensburg enorm. Gegenwärtig wandeln Eigentümer – jüngst am Arnulfsplatz und in der Tändlergasse – ganze Häuser in Feriendomizile um. Doch wie viele Urlauberapartments verträgt Regensburg? Schließlich sind bezahlbare Mietwohnungen knapp.

Mieterbund sieht Ignoranz

Dieser Konflikt bringt den Mieterbund auf den Plan. Vorstandsmitglied Werner Hinreiner kritisiert, dass die Stadt trotz des höchst angespannten Wohnungsmarkts zulässt, dass immer mehr Ferienwohnungen geschaffen werden. In einem monatelangen Briefwechsel mit der Stadtspitze forderte der Mieterbund, es solle ein Zweckentfremdungsverbot wie in München eingeführt werden.

Der Mieterbund weist darauf hin, dass bei Ferienwohnungen die Dunkelziffer sehr hoch sei, viele Mietwohnungen also ohne Wissen der Stadt umgewandelt würden. In einem Brief des Vorsitzenden Kurt Schindler an den mittlerweile suspendierten OB Joachim Wolbergs heißt es: „Es steht außer Frage, dass das Verbot der Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen alleine zur Beseitigung der Wohnungsnot nicht ausreicht.“ Aber es sei neben anderen Maßnahmen ein Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Der Verband mit rund 5000 Mitgliedern wirft der Stadt in dem Schreiben vom Sommer 2016 „Ignoranz und Untätigkeit“ vor. Andere Kritiker befürchten ein Ausbluten der Altstadt, weil die Urlaubsdomizile im Winter wochenlang leerstehen. Das Welterbe verliere dadurch an Lebendigkeit.

In der Antwort betont die Stadtspitze, dass eine Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienapartments sehr wohl genehmigt werden müsse. Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnungsfragen habe die Verwaltung beauftragt, verstärkt zu kontrollieren, ob Baugenehmigungen für Ferienwohnungen vorliegen. Anton Sedlmeier vom Amt für Stadtentwicklung rechnet vor: In Regensburg gebe es 93 966 Wohneinheiten und knapp über 200 Ferienwohnungen. „Das sind nur 0,2 Prozent“, sagt er. Das sei keine Zahl, von der schwerwiegende Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt ausgingen.

Besonders junge Leute buchen gerne günstige Ferienwohnungen. Symbolfoto: Koller

Anton Sedlmeier, der Leiter des Amts für Stadtentwicklung Foto: altrofoto.de

Außerdem würden im Jahr mehr als 1000 Wohneinheiten gebaut. Dass es bei Ferienwohnungen eine hohe Dunkelziffer gebe, verneint Sedlmeier. „So hoch kann die nicht sein, weil die Vermieter auf Werbung im Internet angewiesen sind.“ Die Verwaltung beschäftige Praktikanten, die die einschlägigen Portale, von Airbnb bis Wimdu, durchforsten. Sedlmeier verweist auf München, Hamburg und Köln mit einem acht- bis zehnprozentigen Anteil an Ferienwohnungen.

Sedlmeier: noch Luft nach oben

„Das sind deutlich andere Größenordnungen.“ Erst bei 1000 bis 1500 Urlaubsapartments in Regensburg sei die Stadt bereit, „über eine Zweckentfremdungssatzung nachzudenken“.

Ein Blick ins Internet zeigt jedoch, dass allein Airbnb 300 private Übernachtungsmöglichkeiten in Regensburg auflistet. Und nicht alle Privatvermieter nutzen die Portale. Die spektakuläre Domresidenz in einem Altstadtgässchen zum Beispiel betreibt eine eigene Website.

Der Mieterbund bat die Regierung der Oberpfalz, die Regensburger Praxis zu überprüfen. Im Februar 2017 kam die Antwort. Die Regierung teile die Einschätzung des Mieterbunds nicht, dass die Stadt die Umwandlung in Ferienwohnungen unkontrolliert geschehen lasse und nicht genehmigte Ferienapartments dulde. Vielmehr bemühe sich die Stadt, eine mögliche unzulässige Nutzung auf den Genehmigungsweg zu bringen.

„Wir sind natürlich enttäuscht“, kommentiert Werner Hinreiner die Reaktion. Der Mieterbund wird aber im Kampf für eine Zweckentfremdungssatzung nicht lockerlassen, zumal der Vorstand überzeugt ist, dass die Neubautätigkeit schon wegen des Bevölkerungszuwachses den Mietmarkt nicht entspannen wird. Auch bewegten sich die Neubauten „eher im hochpreisigen Segment“ und befriedigten damit nicht die Bedürfnisse der meisten Wohnungssuchenden.

300 ANGEBOTE IN EINEM INTERNETPORTAL

› **Airbnb:** Allein dieses Internetportal für Ferienwohnungen und -zimmer bewirbt 300 Angebote in Regensburg; von der Hinterhofwohnung für zwei Gäste und 46 Euro pro Nacht bis zur Wohnung im Baudenkmal für sechs Gäste und 147 Euro.

› **Der durchschnittliche Preis** pro Nacht beträgt bei Airbnb 49 Euro. Das günstigste Zimmer kostet neun Euro. Die Privatvermieter werben mit Aussagen wie: „In einem mittelalterlichen Traum“ oder „In der Nähe des T&T-Schlosses“.

› **München** hat eine Zweckentfremdungssatzung eingeführt. Zweckentfremdung liegt etwa vor, wenn Wohnraum als Ferienwohnung dient. Eine ungenehmigte Zweckentfremdung gilt als Ordnungswidrigkeit; Bußgeld: bis zu 50 000 Euro.

› **Barcelona** ist so beliebt, dass Airbnb dort 30 000 Feriendomizile anbietet. Privatleuten, die ohne städtische Lizenz an Touristen vermieten, droht ein hohes Bußgeld. Die Stadt kann bis zu 30 000 Euro von ihnen verlangen.