



Wird eine Wohnung länger als acht Wochen im Jahr als Ferienunterkunft genutzt, muss dies gemeldet werden – ansonsten ist es eine Zweckentfremdung und damit illegal.

Foto: dpa

# Kampf gegen illegale Vermietung

## Neue Satzung soll Airbnb-Ferienwohnungen in Regensburg Einhalt gebieten

Von Gunnar Gifftthaler

**Regensburg/Landshut.** Regensburg nimmt den Kampf gegen den Wohnungsmangel auf: Der Stadtrat hat am 27. Juni den Entwurf einer sogenannten Zweckentfremdungssatzung erlassen. Wohnungen, die länger als Ferienunterkunft dienen, etwa für die Online-Plattform Airbnb, müssen genehmigt werden. Mit der Satzung kann dies nun auch überprüft werden.

„Der Regensburger Stadtrat will damit dem Trend entgegenwirken, unkompliziert eine Ferienwohnung einzurichten, anstatt die Wohnung dauerhaft an jemanden zu vermieten“, erklärt die Pressesprecherin der Stadt Regensburg, Juliane von Roenne-Styra.

Mit der Satzung folgt Regensburg einem Urteil des Münchner Verwaltungsgerichts vom Dezember 2018. Darin wurde Airbnb verpflichtet, die Daten der Vermieter auf Anfrage herauszugeben, wenn es in der betreffenden Stadt eine Zweckentfremdungssatzung gibt. „Ohne die Satzung sind die Recherchemittel der Stadt ziemlich begrenzt“, kommentiert Werner Hinreiner vom Mieterbund Regensburg.

### Bezahlbarer Wohnraum und Schwarzvermietung

Die bayerischen Städte kämpfen zunehmend mit Wohnungsmangel. „Die Situation, vor allem mit be-

zahlbarem Wohnraum, verschärft sich Jahr um Jahr“, stellt Hinreiner fest. Die Regensburger Bevölkerung wachse jedes Jahr um 1700 Bürger, für die nicht genügend Wohnungen gebaut werden können, fügt er an.

Besonders die nicht gemeldeten Ferienwohnungen sind dem Regensburger Mieterbund ein Dorn im Auge, zwischen 1000 und 2000 soll laut Hinreiner die Dunkelziffer liegen – gerade einmal 376 waren vergangenes Jahr gemeldet. Unterstützung bekommt der Mieterbund vom Bayerischen Hotel- und Gaststättenverband, der ein Interesse daran hat, dass private Vermietung nicht überhandnimmt.

Als Zweckentfremdung zählt, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche für gewerbliche Zwecke verwendet wird, wenn die Wohnung länger als drei Monate leer steht oder sie länger als acht Wochen im Jahr zu einer Ferienwohnung wird. „Was leer steht oder umgewidmet wird, fehlt nun einmal auf dem Wohnungsmarkt“, so Hinreiner.

Für ihn ist die neue Satzung ein Baustein gegen den Wohnungsmangel und auch gegen die steigenden Mieten. „Die geltende Mietpreisbremse funktioniert nicht. Die Basisrente ist in Regensburg in den letzten zehn Jahren um 40 Prozent, in der Altstadt sogar um über 50 Prozent gestiegen“, zählt er auf. Und gerade in der Altstadt befinden sich viele der Ferienwohnungen.

Ab 7. August tritt in Bayern eine neue Mietpreisbremse in Kraft, die

auch Regensburg und Landshut betreffen wird. Demnach darf die Miete in laufenden Verhältnissen dann um nicht mehr als 15 Prozent und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöht werden. Die Regensburger Stadträte haben sich zusätzlich für die Satzung entschieden, um weiteren Wohnraum zurückzugewinnen.

### Landshut nicht betroffen – Wohndetektive in München

In Landshut sieht man hingegen keinen Anlass, eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen. „Die Diskussion gab es vor einiger Zeit, aber das Angebot an Ferienwohnungen ist hier überschaubar“, sagt der Leiter des Baureferats, Johannes Doll. Der Wohnungsmarkt sei zwar auch in Landshut angespannt, Doll sehe aber für Landshut eher einen umgekehrten Trend: Gewerbeflächen werden immer häufiger wieder zu Wohnungen. „Darüber hinaus wäre die Überprüfung von Vermietern mithilfe einer Zweckentfremdungssatzung äußerst personalintensiv“, fügt er an.

München hat dafür Personal abgestellt. Seit der Landtag im Juli 2017 das Zweckentfremdungsgesetz beschlossen hat, ist auch in der Landeshauptstadt der Kampf um die Wohnungen neu entbrannt. Dort sucht eine Gruppe von Wohndetektiven nach illegal vermieteten Unterkünften – 125 Gerichtsverfahren wurden bis Ende 2018 eingeleitet.