Positionspapier

der ApartmentAllianz Regensburg

Problemstellung

In den vergangenen Monaten kam es bundesweit vermehrt zu negativer Berichterstattung in den Medien zum Thema Ferienwohnungen. Dabei werden häufig falsche Behauptungen und Halbwahrheiten verbreitet. Unter anderem werden Ferienwohnungen für die in vielen deutschen Großstädten angespannte Wohnungssituation mitverantwortlich gemacht. Auch in Regensburg ist dies der Fall.

Vereinszweck der ApartmentAllianz Regensburg ist die Vertretung der Interessen der Vermieter von möblierten Apartments und Privatzimmern in Regensburg gegenüber Gesetzgebung, Verwaltung und Öffentlichkeit.

Der Vereinszweck soll insbesondere erreicht werden durch:

- Kontaktpflege und Dialog mit Entscheidungsträgern in den Bereichen Verwaltung, Politik, Tourismus, Immobilien und Wohnungswirtschaft
- Erfahrungs- und Informationsaustausch zwischen den Mitgliedern und mit interessierten Dritten

Die ApartmentAllianz Regensburg hat derzeit 27 Mitglieder mit insgesamt 68 Wohnungen.

Richtigstellung falscher Argumente und Halbwahrheiten

Behauptung	Tatsache
In Regensburg herrscht Wohnungsnot bzw. Wohnraummangel.	• Das Wohnungsangebot in Regensburg wächst stetig. Allein in den Jahren 2009 bis 2014 gab es einen Zuwachs von 5170 Wohnungen (durchschnittlich > 1000/Jahr) (Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Statistik) • Die Zuwachsrate an Wohnungen ist aktuell größer als der Bevölkerungszuwachs • Die Zahl der Antragsteller für geförderten Wohnraum ist seit 2011 rückläufig (Quelle: Mieterbund Regensburg)
Die Unterkünfte, die als Ferienwohnung angeboten werden, stehen nicht mehr dem normalen Wohnungsmarkt zur Verfügung. Für eine Stadt	• Der Anteil an Ferienwohnungen am Gesamtbestand beträgt nach offiziellen Berechnungen der Stadtverwaltung weniger

wie Regensburg, in der seit Jahren das Wohnungsangebot knapp ist, kann das die Lage zusätzlich verschärfen.	als 0,2 %. Es ist nicht erkennbar, wie ein solch minimaler Anteil bei wachsendem Wohnungsbestand die Lage auf dem Wohnungsmarkt verschärfen könnte. • Viele der als Ferienwohnung angebotenen Wohnungen würden dem Wohnungsmarkt ohnehin nicht zur Verfügung stehen, da die Vermieter diese Wohnungen größtenteils selbst nutzen und nur zeitweise vermieten.
Ferienwohnungen zahlen (anders als Hoteliers) keine gewerblichen Abgaben (Gewerbesteuer etc.)	• Die Vermietung von Ferienwohnungen ist umsatzsteuerpflichtig, sobald die Einnahmen mehr als 17500 EUR betragen. Darüber hinaus zahlt der Vermieter auf die Gewinne aus der Vermietung Einkommensteuer. • Gewinne aus einem Hotelbetrieb sind zwar gewerbesteuerpflichtig, wenn sie einen Betrag von 24500 EUR überschreiten. Der Hotelier verrechnet die Gewerbesteuerlast jedoch normalerweise mit seiner Einkommensteuer, was in der Regel zu keiner zusätzlichen Belastung durch die Gewerbesteuer führt. • Falls es unter den Vermietern schwarze Schafe geben sollte, die sich der Steuerpflicht entziehen, wäre hierfür das Finanzamt zuständig, nicht die Politik.
Ferienwohnungen schaden der Hotelerie	• Die Regensburger Hotels haben seit Jahren eine konstante Auslastung bei steigender Bettenzahl (Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Statistik) • Die Zielgruppen von Hotels und Ferienwohnungen überschneiden sich kaum. • Es steht den Hotels frei, adäquate Angebote zu entwickeln, um die Zielgruppe „Ferienwohnungsgäste“ anzusprechen. • Die ApartmentAllianz Regensburg sieht sich nicht als Konkurrenz zu den Hotels, sondern als sinnvolle und notwendige Ergänzung des touristischen Angebots.
Nicht regulierte Vermietung gefährdet den Schutz und die Sicherheit von Besuchern und Anwohnern.	• Ferienwohnungen erfüllen alle baurechtlichen Vorschriften, die für Wohnungen gelten, denn: „Ferienwohnungen sind bauordnungsrechtlich wie Wohnungen zu behandeln, […] (Quelle: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: Erläuterungen zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (Beherbergungs-

	stättenverordnung – BstättV) • Darüber hinaus informieren wir unsere Gäste freiwillig über Brandschutzeinrichtungen, Fluchtwege und Notfallrufnummern.
Ferienwohnungen halten die Meldepflicht der Gäste bei Ankunft nicht ein.	• §§ 29 + 30 Bundesmeldegesetz (Stichwort: Meldeschein) gelten nicht für Ferienwohnungen, da diese keine Beherbergungsstätten im Sinne des Gesetzes sind. • Viele Ferienwohnungen erfüllen die Meldepflicht jedoch freiwillig und bitten ihre Gäste, den Meldeschein für Beherbergungsstätten auszufüllen
Arbeitskräfte in Ferienwohnungen haben keinen Dienstvertrag und erhalten nicht die gleichen Zusatzleistungen wie reguläre Angestellte.	• Völlig aus der Luft gegriffene Behauptung. • Die meisten Vermieter erledigen die Verwaltung und Reinigung der Ferienwohnung selbst. • Andere beauftragen entweder professionelle Dienstleister oder beschäftigen eigene Mitarbeiter zu den Tarifbedingungen des Hotel- und Gaststättengewerbes. • Aber: Tatsache ist auch, dass von (Stand: 29.04.2016) zehn Stellenangeboten für Zimmermädchen / Housekeeping in Regensburg nur ein einziges (nämlich das einer Ferienwohnung) Tarifbedingungen verspricht. Weitere vier sind zumindest in Anlehnung an den Tarifvertrag ausgeschrieben. Die andere Hälfte fühlt sich an keinen Tarifvertrag gebunden, darunter namhafte Häuser wie z. B. ibis Budget. Besonders pikant finden wir, dass sich selbst ein DEHOGA-Vorstandsmitglied (Mascarello, Dechbettener Hof) nicht an den Tarifvertrag gebunden fühlt, sondern eine Stelle lediglich in Anlehnung an denselben ausschreibt.
Störendes Verhalten der Gäste beeinträchtigt die Lebensqualität von Anrainern. Störendes Verhalten, das entsteht, wenn Gäste während ihres Aufenthalts mit wenig bzw. ohne Kontakt zu ihrem Gastgeber unbeaufsichtigt sind, lässt den Nachbarn wenig Handlungsspielraum.	• Störendes Verhalten ist extrem selten und beschränkt sich nicht nur auf Gäste von Ferienwohnungen, sondern kommt auch bei Dauermietern vor (dort allerdings nicht nur vorübergehend). • Die meisten Gastgeber pflegen schon im eigenen Interesse einen guten persönlichen Kontakt zu Gästen und Nachbarn und sind stets Ansprechpartner. Dies zeichnet Ferienwohnungen und Gästezimmer gegenüber Hotels aus.

Die Stadt muss die Vermietung von Ferienwohnungen mit baurechtlichen Mitteln regulieren, da sie dem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen kann.	• Ein sicherlich zumutbares Mittel wäre z. B., die *300 leerstehenden Stadtbau-Wohnungen* auf dem Markt anzubieten (~ 4,5% aller Stadtbau-Wohnungen). • Weitere zumutbare Mittel: zusätzliches Bauland ausweisen, Genehmigungsverfahren beschleunigen, vorhandenes Nachverdichtungspotential nutzen, bestehende Bausubstanz ausbauen (z. B. aufstocken).

<u>Argumente für die Vermietung von Ferienwohnungen</u>

- Ferienwohnungen sind ein wichtiger Teil des touristischen Angebots.
- Ferienwohnungsgäste bleiben länger in der Stadt als Hotelgäste.
- Ferienwohnungen ermöglichen Familien und anderen Gästen mit besonderen Wünschen und Bedürfnissen einen Welterbe-Besuch.
- Ferienwohnungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Akzeptanz des Tourismus in Regensburg
- Ferienwohnungen sind höherwertig ausgestattet und in sehr guten Lagen, so dass sie ohnehin nicht als "preiswerter" Wohnraum zur Verfügung stehen würden.
- Für die Vermietung von Ferienwohnungen wird Umsatzsteuer bezahlt, für „normale“ Vermietung nicht.
- Ferienwohnungen sind eine ideale Nutzung für Wohnungen die für eine Festvermietung nicht zur Verfügung stehen, weil die Besitzer zeitweiligen Eigenbedarf haben (z. B. Besuch der Kinder und Enkelkinder an den Wochenenden, in den Ferien oder an Weihnachten).
- Die Bewirtschaftung der Ferienwohnungen ist mit einem – im Vergleich zur Dauervermietung – hohen Arbeitsaufwand verbunden, die Vermieter erarbeiten sich also ein finanzielles Standbein oder schaffen Arbeitsplätze wenn sie die Arbeiten an andere abgeben.
- Viele Gäste haben keinen touristischen Beweggrund, nach Regensburg zu kommen. Sie sind beruflich in Regensburg, als Projektleiter, Praktikanten, Monteure, Berufsanfänger, Angehörige von Patienten, Teilnehmer an Kursen und Schulungen etc.. Ferienwohnungen ermöglichen hier einen bezahlbaren Aufenthalt über mehrere Wochen und Monate, bis die Personen wieder abreisen oder eigenen Wohnraum gefunden haben.
- Die Agentur „Bed & Breakfast Regensburg“ erlebt täglich verzweifelte Personen die mit einem Budget fürs Wohnen von 200 – 600 Euro im Monat auskommen müssen.
- Ferienwohnungen können auch Ausweichwohnraum sein für Opfer von Wasserschäden, Brand, Hochwasser, Schimmel etc.

<u>Argumente gegen eine Regulierung der Kurzzeitvermietung</u>

- In Regensburg herrscht kein Wohnungsmangel
- Eine Regulierung würde vielen Existenzen die wirtschaftliche Grundlage entziehen.
- Der Aufwand zur Durchsetzung einer Regulierung rechtfertigt nicht den (zweifelhaften) Nutzen, da der Wohnungsmarkt nicht entspannt würde.
- Es ist mit einer Klagewelle von Eigentümern zu rechnen.
- Es besteht keine rechtliche Grundlage für eine Regulierung, da auch die kurzzeitige Vermietung eine Wohnnutzung ist und keine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellt.