

Stadt erlässt Zweckentfremdungssatzung

Wohnungsbesitzer sollen animiert werden, Wohnraum nicht anderweitig zu nutzen

Von Bettina Dostal

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp in Regensburg. Es ist deshalb nicht unerheblich, dass die Zahl der Ferienwohnungen in der Stadt wächst und dem Markt Wohnraum entzieht. Jetzt hat die Verwaltung im Stadtplanungsausschuss Zahlen vorgelegt. Außerdem wurde gegen die Stimmen von ÖDP und FDP eine Zweckentfremdungssatzung verabschiedet. Damit wird eine Nutzung von Wohnraum in anderer Weise mit einem Bußgeld bestraft.

Auch präventiv, um Wohnraum zu erhalten

Die Verwaltung sieht darin aber auch ein präventives Instrument. Wohnungsbesitzer sollen animiert werden, ihren Wohnraum weiterhin auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Eine Zweckentfremdung liegt dann vor, wenn mehr als die Hälfte des Wohnraums für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt werden.

Für die Umsetzung der Zweckentfremdungssatzung werden im Stadtplanungsamt drei neue Stellen geschaffen.

Die Erfassung von Ferienwohnungen ist grundsätzlich schwierig, weil die Betreiber von Angebotsplattformen nicht zur Auskunft verpflichtet sind, schreibt die Stadt in der Verwaltungsvorlage. Seit 2014 steigt die Zahl der an Feriengäste vermieteten Wohnungen kontinuierlich. Weil die Recherche hauptsächlich über das Internet verlief, konnte oft keine konkrete Adresse festgestellt werden. Auch war nicht nachvollziehbar, für welchen Zeitraum eine Wohnung verfügbar ist. Airbnb gab als Marktführer mit 90 Prozent aller Übernachtungsangebote für das Jahr 2017 an, dass in Regensburg 15 Prozent des Gesamtangebotes mehr als 180 Tage im Jahr zur Verfügung standen. Für weniger als 30 Tage boten 37 Prozent alle Vermieter ihre Räume an.



Der größte Teil der Ferienwohnungen liegt im Altstadtbereich.

Foto: Nopper

Die übrigen liegen, bezogen auf den Vermietungszeitraum, verteilt dazwischen. Es sei deshalb nicht eindeutig festzustellen, heißt es in der Verwaltungsvorlage, wie viele Wohnungen tatsächlich dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen sind. Ob die Wohnung deshalb nicht ganzjährig vermietet war, weil sie zu den anderen Zeiten selbst genutzt wurde oder lediglich nicht gebucht wurde, lässt sich ohne dauerhafte Überwachung der Buchungskalender (Testbuchungen) oder der konkreten Wohnungen nicht feststellen. Die Betreiber der Angebotsplattformen sind nicht zur Auskunft verpflichtet.

Das Amt für Stadtentwicklung hat im Jahr 2014 150 komplett vermietete Ferienwohnungen und im Mai 2016 dann 201 Ferienwohnungen für das gesamte Stadtgebiet gezählt. 2018 waren es bereits 376. Das entspricht einem Anteil von 0,6 Prozent aller vermieteten Wohnungen. Davon befinden sich 218 Wohnungen im Altstadtbereich. Das

heißt, Ferienwohnungen haben dort einen Anteil von knapp 2,4 Prozent der Wohneinheiten.

Ferienwohnungen meist in der Altstadt

Der FDP-Fraktionsvorsitzende Horst Meierhofer sprach sich entschieden gegen die Zweckentfremdungssatzung aus. Dadurch würde es kein plus an vermieteten Wohnungen geben. Ferienwohnungen seien meist in der Altstadt, wo die Mieten hochpreisig sind. Das Problem sei außerhalb vernachlässigbar. Zudem werde es für die Immobilienwirtschaft immer weniger lukrativ, zu investieren, je mehr Vorgaben gemacht würden.

Darauf sagte Dagmar Schmidl (CSU), die Zweckentfremdungssatzung sei keine Entscheidung gegen Investoren. Mietwohnungsbau müsse sich rentieren. Der Fraktionsvorsitzende der ÖDP, Benedikt Suttner, kritisierte, dass nicht alle Wohnungen erfasst würden, sondern nur die

privat finanzierten. Dadurch, dass Leerstände nicht berücksichtigt würden, sei die Durchschlagskraft geschwächt. Bei dem hohen Personaleinsatz, den die Kontrolle der Satzung erfordere, sollte auch optimal gearbeitet werden. Durch die nicht im Detail ausgearbeiteten Formulierungen, könnten zahlreiche Schlupflöcher entstehen.

Wirtschaftsreferent Dieter Damingler entgegnete, Leerstände seien durchaus enthalten, weil ein Handlungsansatz bestehe, wenn eine Wohnung mehr als drei Monate leer steht. Es würden nur die frei finanzierten Wohnungen berücksichtigt, weil die andere Hälfte die öffentlich geförderten Wohnungen seien, die sowieso einer starken Kontrolle unterlägen. Der Fraktionsvorsitzende der SPD, Dr. Klaus Rappert sagte, es sei ein Irrglaube, dass die Satzung klarer werde, „wenn man noch ein paar Sätze dazuschreibt“. Die Satzung sei ein Signal. Und auch ein Mittel gegen spekulativen Leerstand.