

Greift die Satzung nicht?

Es mangelt an Wohnraum, die Stadt genehmigt 53 Ferienwohnungen – der Ärger ist vorprogrammiert.

Von Jonathan Ederer

Regensburg. Die Regensburger Zweckentfremdungssatzung – was klingt wie ein bürokratisches Schreckgespenst, scheint auch eines zu sein. Seit zwei Jahren wird sie kontrovers diskutiert: Wohnungseigentümer wollen sich nicht sagen lassen, was sie mit ihren Wohnungen zu machen haben – Stichwort „Unverletzlichkeit der Wohnung“. Andererseits sind auch viele auf der Suche nach Wohnungen – und die werden durch die Ferienwohnungen noch knapper.

Was ist eine Zweckentfremdung jedoch genau? Sie liegt laut der Stadt Regensburg dann vor, wenn „zum Wohnen geeignete Räume entgegen ihrer ursprünglichen Bestimmung genutzt werden“. Laut Rechtslage ist das verboten. Da es aber trotzdem Wohnungen gibt, die zum Beispiel als Ferienwohnungen oder Büros genutzt werden, obwohl sie nicht als Gewerbe genehmigt worden sind, will man eine zusätzliche gesetzliche Grundlage schaffen.

Mit der Satzung, die seit 16. Juli 2019 gilt, ist es möglich, leerstehende Wohnungen dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Zentral: Man will die in den letzten



Ferienwohnung oder nicht?

Foto: carballo - stock.adobe.com/Titel: js-photo - stock.adobe.com

Jahren beobachtete, rasante Zunahme von Ferienwohnungen eindämmen.

Stadtrat vorgeführt?

Und eben hier scheint es ein Problem zu geben. Wie auf der Webseite von „Recht auf Stadt Regensburg“ berichtet wird, seien seit der Verabschiedung der Satzung 53 Zweckentfremdungen genehmigt worden, während lediglich vier Wohnungen zurückgeführt wurden.

Kurt Raster von der Initiative fordert in dem Artikel gar, dass der Stadtrat zurücktreten soll: Die Satzung sei ein Paradebeispiel dafür, wie die Stadtverwaltung die Stadträte mit Halbwahrheiten an der Nase herumführe. Die Stadt Regensburg werde nicht als Lebensraum ge-

sehen, sondern als „neoliberales Projekt“, das sich nur für Teile der Bevölkerung lohnt.

Ob „Airbnb“ oder „Expedia“ – seit 2014 durchforstet die Stadt sämtliche Online-Plattformen, auf denen Wohnungen für Gäste angeboten werden. Das geht aus der Beschlussvorlage der Zweckentfremdungssatzung vom Juni 2019 hervor. Das Ergebnis: 2014 wurden rund 150, 2016 dann 201 und Ende 2018 schließlich 376 Ferienwohnungen im gesamten Stadtgebiet gezählt.

Der Vorwurf Rasters: Wie kann es sein, dass diesem Trend nicht stärker entgegengewirkt wird und das Verhältnis Genehmigung-Zurückführung bei rund 13 zu eins steht? Verena Bengler von der Stadt Regensburg stellt klar: „Die Regensburger Zweck-

entfremdungssatzung ist nicht darauf ausgerichtet, Wohnraum zurückzuführen, der bereits seit Jahren anderweitig genutzt worden ist, sondern sie hat in erster Linie präventiven Charakter.“

Zahnloser Tiger

Wurde einem Eigentümer seine Ferienwohnung nicht als Gewerbe genehmigt, sondern nur als Wohnraum, so werde ihm „eine solche baurechtlich genehmigungsfähige Nutzung nicht untersagt“. Der Eigentümer werde stattdessen aufgefordert, einen entsprechenden Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Untersagt werde die Nutzung nur dann, wenn sie nicht genehmigungsfähig ist – also öffentlich-rechtliche Vorschriften dagegensprechen.