

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/25/22547/66

Zuständig

Amt für Stadtentwicklung

Berichterstattung

Planungs- und Baureferent Plajer

Gegenstand: Änderung der Satzung der Stadt Regensburg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Wohnraumzweckentfremdungssatzung ZeS) vom 20. Juni 2024

Beratungsfolge

Datum

Gremium

11.11.2025

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

18.12.2025

Stadtrat der Stadt Regensburg

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt / Der Stadtrat beschließt:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Regensburg erlässt eine Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Regensburg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Wohnraumzweckentfremdungssatzung ZeS) vom 20. Juni 2024 laut beigefügtem Entwurf vom 24. September 2025 der wesentlicher Bestandteil dieses Beschlusses ist.
3. Eine Beschlussnachverfolgung findet nicht statt.

Sachverhalt:

1. Anlass der Änderung

Nachdem im Zuge der Föderalismusreform von 2006 die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum auf die Länder übertragen wurde, erließ der Freistaat Bayern das Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-B), das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBl. S. 182) geändert worden ist. Dieses Gesetz erlaubt Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen.

Mit Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist es nicht mehr ohne weiteres möglich Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken zu nutzen. Soll Wohnraum anderen als Wohnzwecken zugeführt werden, ist dafür eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Zweckentfremdungen umfassen sowohl die gewerbliche Nutzung von Wohnraum (z. B. Büroflächen oder Ferienwohnungen) als auch Nichtnutzung (Leerstand) oder die Beseitigung (Abbruch) von Wohnraum.

Aufgrund der Feststellung, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der Stadt Regensburg tatsächlich besonders gefährdet ist, wurde am 27. Juni 2019 die „Satzung der Stadt Regensburg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Wohnraumzweckentfremdungssatzung ZeS)“ mit einer Laufzeit von fünf Jahren beschlossen. Diese wurde zuletzt im Juni 2024 insoweit neu gefasst, dass inzwischen kein Bestandsschutz mehr für Zweckentfremdungen, die bereits vor Inkrafttreten der Satzung bestanden, gegeben ist. Dies ist nur noch zulässig, wenn auch eine baurechtliche Genehmigung vorliegt.

Obwohl bei der Wohnungsmarktuntersuchung im Zuge des Neuerlasses festgestellt wurde, dass eine zeitnahe Behebung der Wohnungsnot nicht zu erwarten ist, wurde eine kurze Laufzeit bis 31. Dezember 2025 gewählt. Grund hierfür ist die Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 mit Inkrafttreten zum 20. Mai 2026. Diese regelt ein für die gesamte EU einheitliches Registrierungs- und Auskunftsverfahren für Anbieter kurzzeitvermieteter möblierter Unterkünfte, sowie die Auskunftspflichten der Plattformbetreiber für dieselben. In Deutschland soll die Umsetzung in nationales Recht mit dem Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch-Gesetz (KVDG) erfolgen. Ein Referentenentwurf hierzu liegt bereits vor.

Darüber hinaus bedarf es einer technischen Schnittstelle bzw. eines Verfahrens für den Datenabruf bei der digitalen Zugangsstelle der Bundesnetzagentur und die anschließende Verarbeitung durch die Kommunen und einer technischen Lösung für das Registrierungsverfahren.

2. Geplante Änderung

Im Hinblick auf die bereits erwähnten Umstände soll lediglich **§ 14 „Inkrafttreten, Außerkrafttreten“** neu gefasst werden. Dabei soll die Laufzeit der Satzung lediglich um ein Jahr verlängert werden. Die maximale zulässige Geltungsdauer von 5 Jahren wird hierbei nicht ausgeschöpft (Art. 1 Satz 1 ZwEWG).

3. Feststellungen zum Wohnungsmarkt

Obwohl der Satzungstext lediglich in Bezug auf die Laufzeit abgeändert werden soll, sind die Voraussetzungen zum Satzungserlass im Sinne des ZwEWG wiederum zu prüfen. (vgl. VGH München Beschluss vom 3.6.2022 – 12 N 21.1208)

3.1 Allgemeine Wohnungsmarktkriterien (Stadtgebiet)

Regensburg ist gemäß der noch bis 31. Dezember 2025 geltenden Mieterschutzverordnung (MiSchuV) und der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) bis 31. Dezember 2026 als „Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“ gelistet.

Das Bayerische Staatsministerium der Justiz (StMJ) bereitet derzeit eine Aktualisierung der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vor, auch in dieser ist die Stadt Regensburg wieder als ein solches Gebiet ausgewiesen.

Für die Verabschiedung einer Zweckentfremdungssatzung darf diese attestierte Wohnraummangellage allerdings nur ein Indiz sein (vgl. VGH München, Beschluss vom 03.06.2022 – 12 N 21.1208). Das heißt, die festgestellte Wohnraummangellage allein begründet noch nicht den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung.

Vielmehr besteht die Notwendigkeit anhand verschiedener Marktindikatoren (wie Bevölkerungsentwicklung, Leerstandsquote, Wohnungsbestand, Preisentwicklung etc.) nochmals die Situation am Wohnungsmarkt zu analysieren, eine Prognose zu treffen wie lange der Wohnungsmarkt angespannt bleiben wird und darüber hinaus zu prüfen, ob alle anderen Mittel zur Behebung der Wohnungsnot vollständig ausgeschöpft sind.

3.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Im Jahre 2024 (Stichtag 31. Dezember 2024) lebten in Regensburg etwa 179.000 Einwohner (Daten der Stadt Regensburg inklusive Nebenwohnsitze) in über 99.000 Haushalten (inkl. Nebenwohnsitze).

In der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Regensburg bis 2040 werden, im Gegensatz zu den Berechnungen des bayerischen Landesamtes für Statistik oder Empirica regio, Einwohner mit Nebenwohnsitz mit eingerechnet, weshalb sich die Zahlen unterscheiden können.

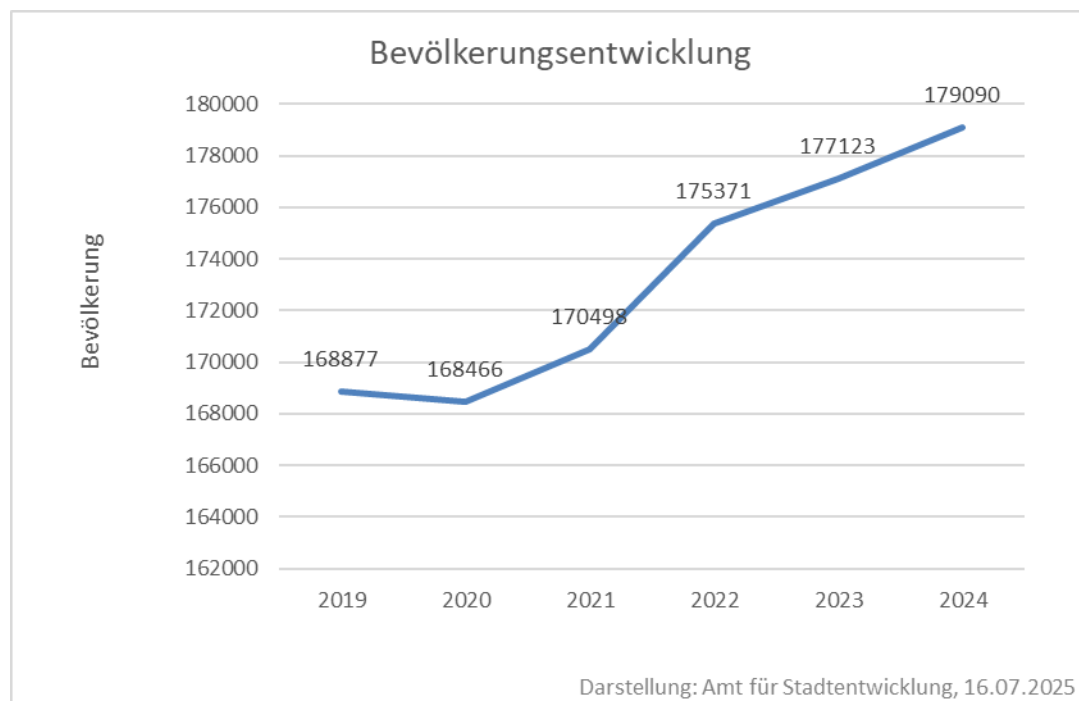


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2024 – inklusive Nebenwohnsitze (Stadt Regensburg 2025 - A)

Während „Corona“ zu einem leichten Rückgang führte, stieg die Bevölkerungszahl in der Folge durch Fluchtmigration aus diversen Kriegs- und Krisengebieten stark an. Insbesondere der Krieg in der Ukraine spielte hier eine große Rolle. Danach „stabilisierte“ sich der Bevölkerungszuwachs, 2023 lag er bei rund 1.700 und 2024 bei knapp 2.000 Personen.

Insgesamt ergibt sich bei diesen Berechnungen für Regensburg ein Wachstum der Bevölkerung von 175.371 im Jahr 2022 auf ca. 190.000 Personen im Jahr 2040 (plus 8,5 %)

beim Szenario „abgeschwächte Entwicklung“. Im Szenario: „Status quo“, in dem ein durchschnittlicher jährlicher Zuwachs um etwa 1.200 Personen pro Jahr angenommen wird, erhöht sich die Bevölkerung auf rund 198.000 Personen (plus 12,7 %). Bei noch höherer Zuwanderung, wie im Szenario „Forcierte Entwicklung“ angenommen, wird die Marke von 200.000 Einwohnern überschritten (Stadt Regensburg – Amt für Statistik).

Der aktuelle Zuwachs liegt oberhalb des Szenarios „Status Quo“, im Bereich der „Forcierten Entwicklung“. Egal welche Berechnungen betrachtet werden, ist grundsätzlich ein erhebliches Wachstum der Regensburger Bevölkerung zu erwarten.

3.3 Aktueller Wohnungsbestand

Im Jahre 2024 gab es in der Stadt Regensburg 97.762 Wohnungen in 23.773 Wohngebäuden. (<https://www.regensburg.de/statistik> - Bauen und Wohnen).

Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen bewegt sich seit 2010 auf einem Niveau von etwa 5.400 Einheiten. Zuletzt stieg die Menge von 2022 mit 5.584 um 262 Einheiten auf 5.846 Wohnungen im Jahr 2023 an. Dieser Wert sank im Jahr 2024 auf 5.813 Wohnungen, da mehr Einheiten aus der Bindung fielen als neu gebaut wurden (Amt für Stadtentwicklung – eigene Daten).

Des Weiteren werden bis 2030 jährlich im Durchschnitt knapp 250 geförderte Wohnungen aus der Bindung fallen. Aufgrund des Förderstopps im Frühjahr 2025 verzögert sich die Errichtung neuen, geförderten Wohnraums, wodurch jährlich eine noch höhere Neubauquote erreicht werden müsste, um den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen zumindest zu halten.

3.4 Wohnungssuchende

Inzwischen fallen fast 60 % aller bayerischen Haushalte unter die Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine. Das Amt für Stadtentwicklung erfasst die Anzahl beantragter Wohnberechtigungsscheine.

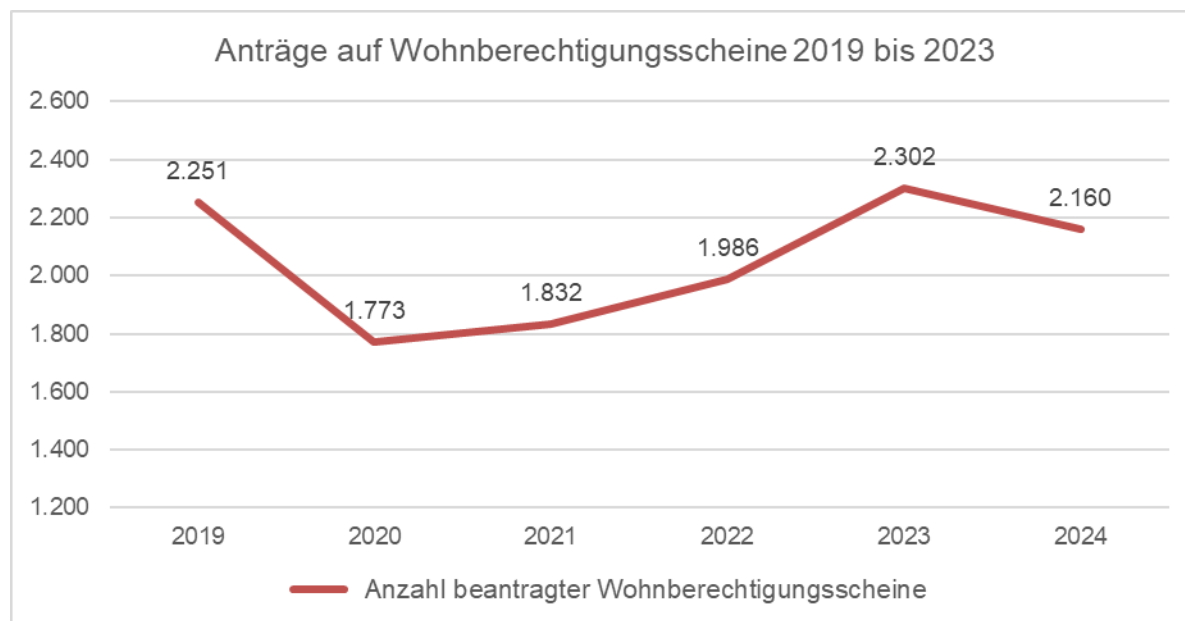


Abbildung 3: Beantragte Wohnberechtigungsscheine (Stadt Regensburg 2024 - B)

Seit der Coronazeit steigt die Zahl der Antragstellenden wieder konstant an. 2023 wurde der Vor-Corona-Wert sogar überschritten. Im Jahr 2024 waren lediglich 2.160 Wohnungssuchende registriert. Allerdings ist die geringere erfasste Anzahl Wohnungssuchender darauf zurückzuführen, dass aufgrund eines unvorhersehbaren gravierenden Personalmangels zum Jahreswechsel 2024/2025 über 800 unbearbeitete Anträge vorlagen. Tatsächlich dürfte die Zahl der Wohnungssuchenden daher im Jahr 2024 deutlich höher gewesen sein (Stadt Regensburg - Amt für Stadtentwicklung – eigene Daten 2024 - B).

Nicht erfasst sind bei diesen Zahlen all jene, die Wohnungen nicht über Wohnberechtigungsscheine, sondern auf „dem freien Markt“ suchen. Auch hier stehen Interessenten vor erheblichen Schwierigkeiten bezahlbare Wohnungen zu finden.

3.5 Zubau neuer Wohnungen

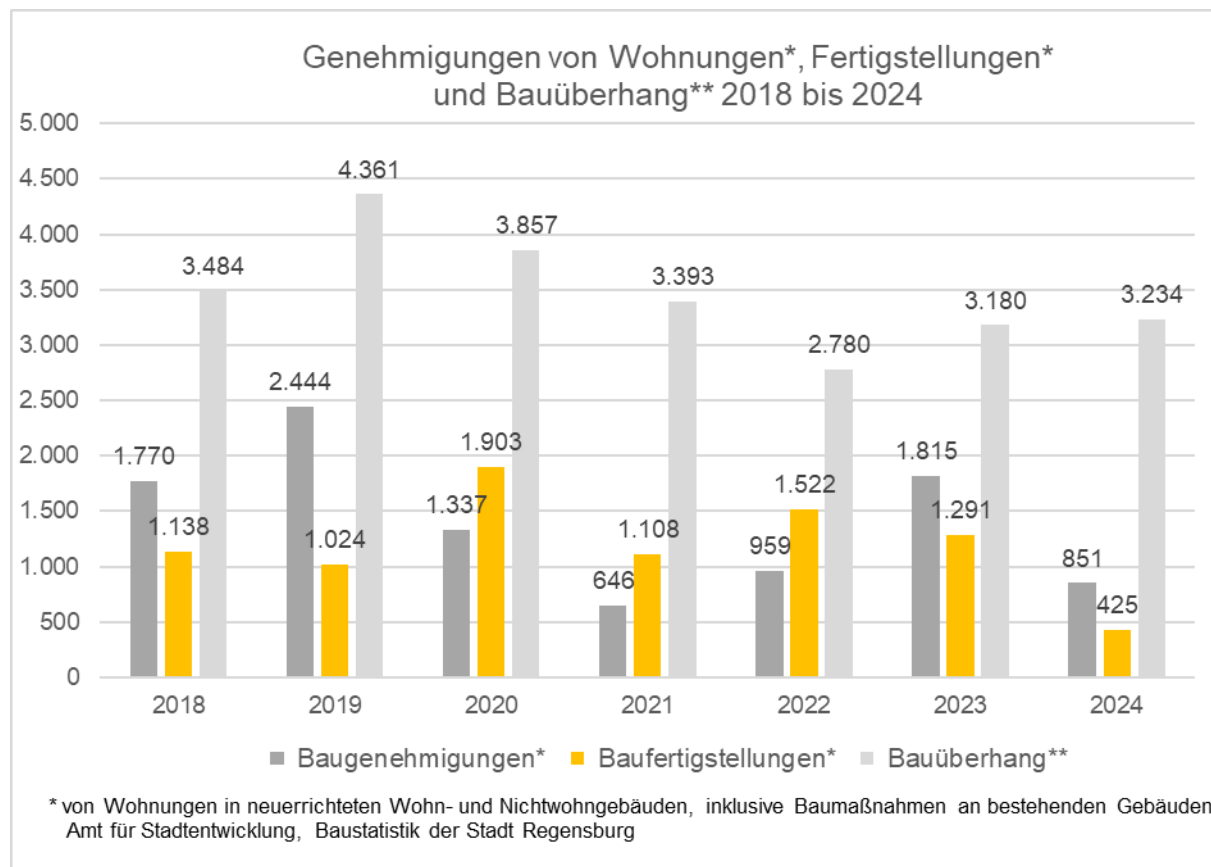


Abbildung 4: Genehmigungen von Wohnungen, Fertigstellungen und Bauüberhang 2018 bis 2023 (Stadt Regensburg 2024 - C; Bayerisches Landesamt für Statistik 2024- D)

Auch bei der Bautätigkeit war nach der Coronazeit mit 959 genehmigten Wohnungen zunächst eine geringe Steigerung, 2023 wieder ein deutlicher Aufschwung bei den Baugenehmigungen sichtbar, ebenso blieb die Zahl der Fertigstellungen auf einem hohen Niveau. Die Bauüberhänge steigen aktuell. Im Jahr 2024 erfolgte eine nur geringe Bautätigkeit mit 425 Baufertigstellungen. Dies liegt hauptsächlich an den stark gestiegenen Baukosten durch starke Verteuerung der Baumaterialien, der sehr unsicheren Fördersituation, sowie dem gravierenden Fachkräftemangel und betrifft sowohl frei finanzierten als auch öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Setzt man die Zahlen der fertig gestellten Wohnungen in Relation zur stark steigenden Bevölkerung so wird klar, dass auch eine anhaltende Bautätigkeit zu keiner schnellen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen kann.

Eine Baugenehmigung ist vier Jahre lang gültig, danach kann sie verlängert werden. In Anbetracht der stark gestiegenen Baukosten werden bereits jetzt genehmigte Bauten nicht realisiert, oder der Bau auf unbestimmte Zeit verschoben. Der zwischenzeitliche, im Frühjahr 2025 ausgerufene Förderstopp der bayerischen Staatsregierung wird sich bei den Fertigstellungen geförderten Wohnraums in den nächsten Jahren deutlich niederschlagen. In Regensburg bedarf es eines jährlichen Zubaus von allein 600 bis 700 Wohneinheiten, um Zuzug und Ersatzbedarf auszugleichen (Sparkasse Regensburg: Der Immobilienreport Regensburg – Wohnraum). Bei hohem Zuzug ist ein jährlicher Zubau von 1.000-1.200 Wohneinheiten vonnöten, um die Bedarfe aus Bevölkerungswachstum, für wegfallenden Wohnraum (Umnutzung Leerstand, baulicher Verfall) sowie Änderungen der Wohnbedürfnisse von Haushalten (Haushaltsverkleinerung, -vergrößerung, Wohnflächenkonsum) zu decken.

Wäre die Fertigstellungsquote dauerhaft auf dem Niveau von 2022 (bei einem Zuzug gemäß "Status quo") geblieben, hätte mittelfristig eine Entspannung am Wohnungsmarkt eintreten können. Voraussetzung wäre allerdings auch, dass bedarfsgerecht gebaut wird.

Auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erwartet für eine kreisfreie Großstadt wie Regensburg einen zukünftigen, überdurchschnittlichen Bedarf von 45 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner pro Jahr. Im Bundesdurchschnitt beträgt der Bedarf nur 38.

Die Daten zeigen, dass mit einer Verbesserung der Wohnungsmarktsituation in den nächsten fünf Jahren nicht zu rechnen ist. Die Fertigstellungsquote ist seit 2022 deutlich gesunken, das Bevölkerungswachstum dagegen anhaltend hoch.

3.6 Miet- und Kaufpreisentwicklung

Die Kaufpreise für alle Arten von Immobilien (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Einfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser, unbebaute Grundstücke) sind anhaltend hoch. Im Jahr 2024 waren die Preise in Bayern nur in München und Umgebung höher (Sparkasse Marktspiegel, S. 8).

Empirica ermittelte für das zweite Quartal 2025 ein Kaupreisniveau von 5000 €/m² für Eigentumswohnungen über alle Baujahre. Dies bedeutet einen Anstieg von 7,2 % zum zweiten Quartal 2024. In den letzten fünf Jahren betrug der Preisanstieg insgesamt sogar 16,09 %.

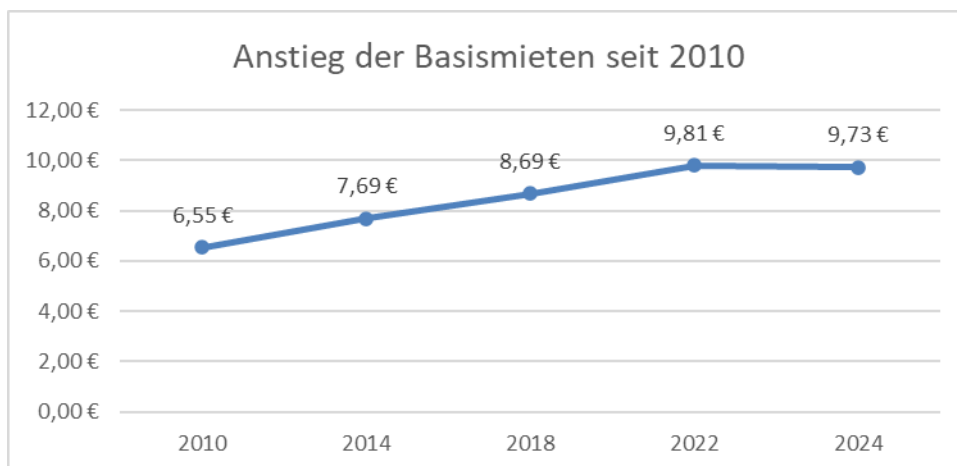


Abbildung 5: Entwicklung der Basismieten in Regensburg

Auch für die Mieten im Stadtgebiet ist bis 2022 ein konstanter Anstieg zu verzeichnen. Die durchschnittliche ortsübliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen betrug in Regensburg 9,73 €/m² zum Zeitpunkt der Datenerhebung. Diese durchschnittliche Nettokaltmiete lag um 0,08 €/m² niedriger als beim Mietspiegel 2022. Allerdings erfolgte beim vorherigen Mietspiegel die Befragung noch auf freiwilliger Basis. Für die Fortschreibung des Mietspiegels 2024 hingegen bestand Auskunftspflicht. Es wird angenommen, dass die Verpflichtung zur Teilnahme an der Mietspiegelbefragung gerade sozial schwächere, und damit potenziell günstigere Wohnungen bewohnende Menschen dazu bringt, an der Befragung teilzunehmen. Ein tatsächlicher Rückgang der Mieten ist dagegen eher unwahrscheinlich.

Das Mietpreisniveau in Regensburg ist laut Empirica regio mit einem Indexwert von 122 (Deutschland = 100) vergleichsweise hoch.

3.7 Leerstand

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist ein sogenannter marktaktiver Leerstand von circa zwei bis drei Prozent nötig. Nur mit einer solchen Quote können Umzüge und Sanierungen verwirklicht werden. Die Einheiten dieses marktaktiven Leerstandes sind in der Regel innerhalb von sechs Monaten wieder vermietet.

Der Mikrozensus 2022 (Mikrozensus 2022 - <https://ergebnisse.zensus2022.de>) ergab eine Leerstandsquote von 2,9 %, allerdings wurde hierbei auch dauerhafter und damit teilweise inzwischen unbewohnbarer Leerstand mitberücksichtigt. Rechnet man nur die 32 % des

Leerstandes, welche innerhalb der nächsten drei Monate wieder bewohnt werden sollen, so ergibt sich eine marktaktive Leerstandsquote von gerade einmal 0,93 %.

Der Report von Empirica regio geht sogar davon aus, dass die Leerstandsquote in den letzten fünf Jahren um etwa 0,2 % gesunken ist und aktuell bei rund 0,5 % liegt.

4. Kurzzeitvermietungen

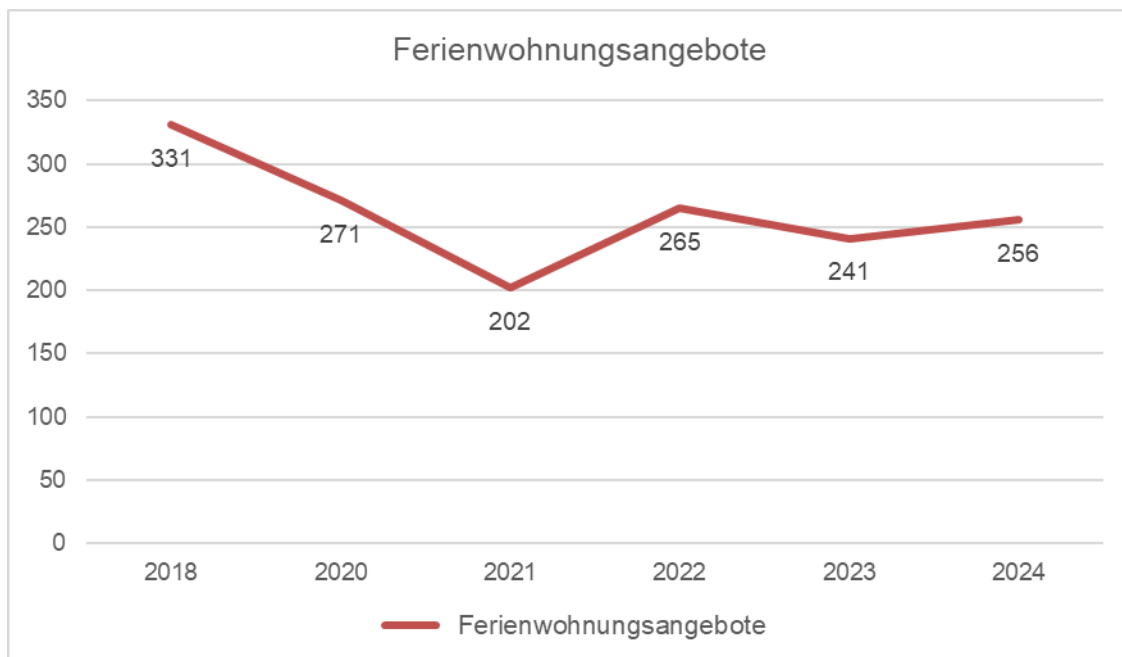


Abbildung 6: Anzahl der erhobenen Ferienwohnungsangebote zwischen 2018 und 2024 (Stadt Regensburg 2024 - E)

Seit 2018 ist die Zahl der Ferienwohnungsangebote zunächst gesunken.

Da es einen festen Bestand an Ferienwohnungen im Stadtgebiet gibt und auch neue Ferienwohnungen errichtet werden, wird das aktuelle Niveau in den kommenden Jahren in etwa gehalten werden. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die legale Umwandlung einer Wohnung in ein gewerbliches Objekt zur Kurzzeitvermietung aufgrund der geltenden Zweckentfremdungssatzung deutlich aufwändiger und vor allem aufgrund der hohen Kosten von Ersatzwohnraum oder einer Ausgleichszahlung deutlich weniger lukrativ geworden ist.

5. Wohnungsmarktregulierung

Wie bereits in der Beschlussvorlage VO/24/21111/66 ausführlich dargelegt, gibt es im Stadtgebiet Sanierungssatzungen, die sich allerdings vornehmlich auf den Altstadtbereich beschränken und wenig im Bereich der Nutzungsänderungen bewirken können.

Die Stadt betreibt nach wie vor Flächenmanagement, derzeit auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne. Allerdings sind die Bereiche in denen Baugebiete ausgewiesen werden können begrenzt. Was Nachverdichtungsmöglichkeiten betrifft, bieten sich laut Untersuchungen der Wohnbauoffensive im Stadtgebiet nur wenige Möglichkeiten.

6. Bisherige Wirkung der Zweckentfremdungssatzung

Erlass und Vollzug einer Zweckentfremdungssatzung sind freiwillige Aufgaben der Kommunen. Aufgrund des hohen Aufwandes bei der Identifizierung und Verfolgung von Zweckentfremdungen kümmert sich in Regensburg ein Team von drei Personen um diesen Bereich. Seit Inkrafttreten der Satzung sind bis Ende 2024 für diese Mitarbeitenden Personal- und Sachkosten in Höhe von insgesamt 1,2 Millionen Euro entstanden. In die Berechnung fließen nicht nur Arbeitsentgelte, sondern auch IT-Ausstattung, Raumkosten, Personalverwaltung, Kosten für den Fernsprechanschluss/Bürobedarf etc. ein. (Verwaltungsanordnung 11.21 Personaldurchschnittskosten und Kosten eines Arbeitsplatzes)

	2020	2021	2022	2023	2024	GESAMT
Fälle:						677
davon offen						48
Kontrollen:	88	144	73	126	41	472
eingeleitete Bußgeldverfahren:	0	0	2	0	0	2*
verhängte Zwangsgelder:	-keine-	-keine-	-keine-	-keine-	5.000 €	-5.000 €-
zurückgeführte Wohnungen:	4 (ca. 175 m²)	12 (ca. 572 m²)	14 (ca. 1000 m²)	15 (ca. 720 m²)	6 (430 m²)	51 (ca. 2897 m²)
Negativatteste**, erteilt:	47	19	8	5	2	81
Genehmigungen, erteilt:	6	7	8	13	6	40

* Es wurden Bußgelder in Höhe von 6.250 € verhängt.

** Bescheinigung der Genehmigungsfreiheit

Tabelle 1: Ergebnisse des Vollzugs der ZeS bis zum 31. Dezember 2024 (Stadt Regensburg 2025 - F)

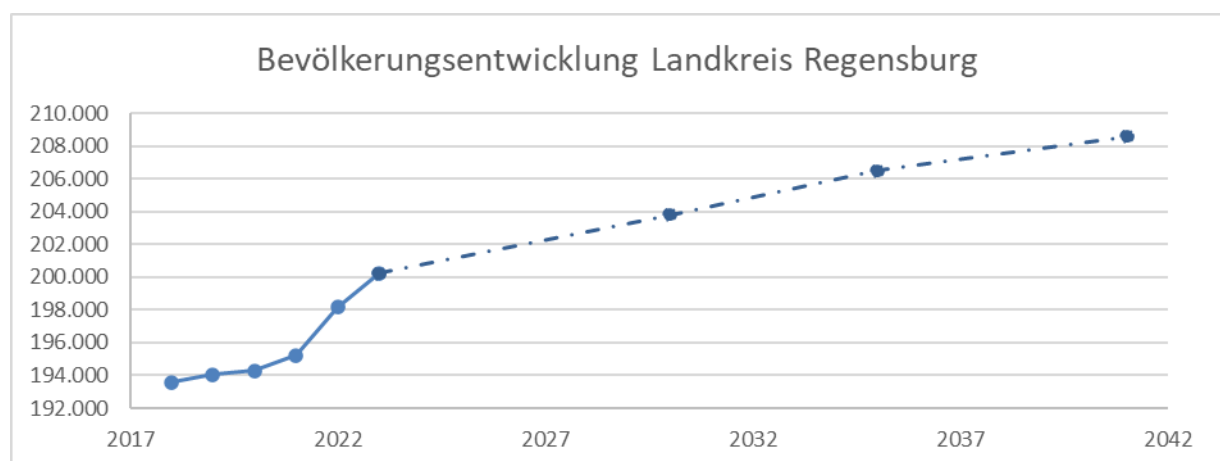
Seit Inkrafttreten der ersten Zweckentfremdungssatzung wurden in Regensburg bis Ende des Jahres 2024 51 Wohnungen mit insgesamt fast 2900 m² Wohnfläche dem regulären Wohnungsmarkt zurückgeführt.

Wäre dieser Wohnraum dem Markt „verloren“ gegangen und als geförderter Wohnraum neu errichtet worden, wären Baukosten von über 10 Millionen Euro entstanden.

Auch wenn die Zweckentfremdungssatzung streng genommen nicht der Abschreckung dienen soll, ist ein gewisser Effekt diesbezüglich trotzdem festzustellen, da viele potenzielle Betreiber von den Kosten der Ausgleichsmaßnahmen abgeschreckt werden und Wohnungen so dem regulären Wohnungsmarkt erhalten bleiben.

7. Umland-Betrachtung

Das statistische Landesamt erwartet für den Landkreis im Zeitraum 2022 bis 2042 einen Bevölkerungszuwachs von über 10.000 Personen (Bayerisches Landesamt für Statistik 2025).



(Landkreis Regensburg 2024)

Im Landkreis Regensburg lag das Mietpreinsniveau im zweiten Quartal 2025 auf einem im Bundesvergleich durchschnittlichen Wert von 10,26 €/m² (Empirica regio).

Zu beachten ist, dass der Landkreis Regensburg bezüglich Mieten und Kaufpreisen für Immobilien sehr heterogen ist. Gemeinden wie Lappersdorf oder Neutraubling ähneln in

punkto Miethöhe, Verkehrsanbindung und Nahversorgung Stadtteilen Regensburgs. Auf der anderen Seite gibt es in den Außenbereichen des Landkreises sehr ländlich geprägte kleine Dörfer, hier ist die Nahversorgung und die Anbindung an den ÖPNV unterdurchschnittlich, die Mietpreise daher deutlich günstiger.

Die genannte Durchschnittsmiete ist insofern tatsächlich als Mittelwert der hohen Mieten in Stadtnahen Gemeinden, sowie den sehr günstigen Mieten in den Randbereichen zu verstehen.

Niedrigere Mieten in den Randgemeinden werden im Übrigen durch die Tatsache relativiert, dass für Familien ein bis zwei PKW aus Gründen der Mobilität (Pendeln, Einkauf) erforderlich sind. Das Verkehrsanalyseportal ioki bewertete den ÖPNV des Landkreises Regensburg zuletzt mit der Schulnote fünf (E) auf Platz 169 aller 290 deutschen Städte und Landkreise. Ein simples Abwandern, gerade sozial schwächerer Haushalte, in die günstigeren Randbereiche des Landkreises, ist daher nur sehr bedingt möglich.

8. Fazit

Die aufgrund der Untersuchungen in 2024 prognostizierte Verschärfung der Probleme am Regensburger Wohnungsmarkt ist eingetreten. Trotz hohem Zuzug ist die Bautätigkeit stark zurückgegangen.

Selbst hohe Fertigstellungsquoten in den nächsten Jahren würden mittelfristig nicht zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes führen.

Dies führt, aufgrund des Prinzips von Angebot und Nachfrage in absehbarer Zukunft zu einer Verschärfung der Problematik, da immer mehr Menschen um gleichbleibend wenig Wohnraum konkurrieren werden.

Der Erlass der Satzung ist notwendig, da die Stadt Regensburg alle anderen Instrumente zur Wohnungsmarktregulierung ausgeschöpft hat und der Anreiz der gewerblichen Nutzung von Wohnraum aufgrund der deutlich höheren Rendite weiterhin sehr hoch ist.

Bereits mit Satzungserlass fand eine ausführliche Grundrechtsabwägung statt (siehe VO/24/2111/66), auf diese soll hier verwiesen werden.

Die Satzung eignet sich als ergänzendes Instrument die Wohnraummangellage zu bekämpfen, da sie Wirkung sowohl mit messbaren Erfolgen (Rückführungen) als auch präventiv zeigt.

Zudem ist die Satzung angemessen, da Sie die Nutzung des Wohnraums zwar einschränkt, aber Renditemöglichkeiten zulässt und den Eigentümerinteressen durch ein Angebot von Ersatzvornahmen sowie Ausnahmeregelungen Rechnung trägt.

Nachdem die grundlegenden Voraussetzungen für eine Satzungsverlängerung vorliegen, und unter Berücksichtigung der Anstehenden Gesetzesänderung soll die Satzung, wie ausgeführt, bis 31. Dezember 2026 verlängert werden.

9. Monitoring

Gemäß Dienstanweisung Beschlussnachverfolgung vom 1. August 2025 wird beim Erlass bzw. Änderungen von Satzungen auf eine Beschlussnachverfolgung grundsätzlich verzichtet.

Unabhängig davon sollen jährlich die Ergebnisse des Vollzugs der Zweckentfremdungssatzung im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen sowie im Stadtrat vorgestellt werden.

Quellennachweis/Literaturverzeichnis:

- Das Bayerische Staatsministerium der Justiz (StMJ) Aktualisierung der Mieterschutzverordnung (MiSchuV)
- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung: Bevölkerungsstatistik der Stadt Regensburg (eigene Darstellung), April 2025 – A
- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Regensburg bis 2040 (Manuskript), April 2024
- <https://www.regensburg.de/statistik> - Bauen und Wohnen (Stand 31.12.2024)
- Stadt Regensburg – Amt für Stadtentwicklung/ Öffentlich geförderte Wohnungen (eigene Erhebung)
- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung: Wohnberechtigungsscheine (eigene Darstellung), August 2025 - B
- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung: Baustatistik der Stadt Regensburg (eigene Darstellung), August 2025 - C
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistische Berichte, Bauüberhang in Bayern am 31. Dezember 2024, Mai 2025 – D
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Baufertigstellungen in Bayern 2024, Mai 2025 - D
- Sparkasse Regensburg: Der Immobilienreport Regensburg – Wohnraum, 2022
- Müther, Anna Maria; Waltersbacher, Matthias, 2025: Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose. Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025, Bonn. <https://doi.org/10.58007/kxyg-cm28>
- Sparkassen immo, Marktspiegel für die Oberpfalz - April 2025
- Empirica regio GmbH: Kreisreport Regensburg, Kreisfreie Stadt / Gemeinde in Bayern, August 2025
- Mikrozensus 2022 - <https://ergebnisse.zensus2022.de/>
- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung: Statistik 2024 (eigene Darstellung), Dezember 2024 - E
- Verwaltungsanordnung 11.21 Personaldurchschnittskosten und Kosten eines Arbeitsplatzes
- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung/Team Mietwesen – eigene Darstellung – 2025- F
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Bayern in Zahlen (BiZ), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2025 – 2043, Ausgabe 05/2025
- Landkreis Regensburg - Der Landkreis Regensburg in Zahlen 2024; 2. Ausgabe 2024
- Empirica regio GmbH: Kreisreport Regensburg, Landkreis in Bayern, August 2025
- ioki Verkehrsanalyse:
<https://plan.ioki.com/rangliste-landkreise-nahverkehr-qualitaet-ranking#rank-169>

Beschlüsse:

VO/15/11588/66 Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale für Wohnungsbau im Stadtgebiet Regensburg, 14.01.2016

VO/23/19807/66 „Aufhebung Wohnungstauschprogramm“, 15.03.2023

VO/19/15672/66 Regensburger Baulandmodell, 10.07.2019

VO/19/15985/66 Ausgleichszahlungen für die Schaffung von Ersatz für zweckentfremdeten Wohnraum, 13.11.2019

Urteile:

VGH München (12. Senat), Beschluss vom 26.07.2021 – 12 B 21.913

VGH München (5. Senat), Urteil vom 31.10.2023 – 5 N 22.2094

VGH München Beschluss vom 3.6.2022 – 12 N 21.1208

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Zweckentfremdungssatzung vom 24. September 2025

Anlage 2: Durchlaufende Fassung mit Änderungen

Anlage 3: Formular zum Klimavorbehalt Stufe 3