

# Die Stadt setzt auf Abschreckung

*Ein Jahr Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum: Der Erfolg lässt sich kaum messen*

Von Holger Buchwald

Einige Aufregung gab es in Heidelberg um die Einführung des Zweckentfremdungsverbot vor gut einem Jahr. Am 29. Dezember 2016 trat die Satzung in Kraft, die verhindern soll, dass aus Wohnungen Touristenherbergen, Praxisräume oder Büros werden. Seither müssen Immobilienbesitzer, die ihre Wohnungen gewerblich nutzen oder abreißen wollen, neuen Wohnraum schaffen oder Ausgleichszahlungen an die Stadt leisten. Die SPD, die das Verbot im Gemeinderat vorantrieb, erhofft sich so eine Entlastung für den angespannten Wohnungsmarkt. Doch der Erfolg der Satzung lässt sich laut Norbert Großkinsky, Abteilungsleiter Wohnbauförderung bei der Stadt Heidelberg, nur schwer messen.

Während sich anfangs noch viele Heidelberger beim Baurechtsamt über angeblich illegale Ferienwohnungen in ihrer Nachbarschaft beklagten, tendieren die Anzeigen, die Großkinsky und seine Kollegen auf den Tisch bekommen, inzwi-

schen gegen Null. Mitarbeiter des Baurechtsamtes durchforsteten anfangs Internetportale, auf denen Urlaubsdomizile in Heidelberg angeboten wurden. Doch meist wurden die Ferienwohnungen, die dort inseriert waren, schon vor dem 29. Dezember 2016 genutzt. Sie hatten daher Bestandschutz. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum könnte die Vermieter bis zu 50 000 Euro kosten, aber bislang musste das Baurechtsamt überhaupt keine Bußgelder verhängen. Kein einziger Immobilienbesitzer in Heidelberg musste Ausgleichszahlungen leisten, weil er seine Wohnungen fortan gewerblich nutzen wollte.

Seit Einführung des Zweckentfremdungsverbot sind beim Heidelberger Baurechtsamt 111 Anträge von Immobilienbesitzern eingegangen. In 66 Fällen bestand die betroffene Ferienwohnung seit einigen Jahren und hatte somit Bestandschutz. Zwei Mal wurde die Zweckentfremdung wegen übergeordnetem öffentlichen Interesse genehmigt: Weil die Wohnung zum Beispiel zu einer

Kindertagesstätte umgebaut wurde. 17 Anträge zogen die Hausbesitzer nach Beratung zurück. Ein Grund hierfür: Sie wollten nur einzelne Räume gewerblich nutzen und den überwiegenden Teil der Fläche weiterhin als Wohnung beibehalten. Nach Ansicht des Baurechtsamts handelte es sich daher weiterhin um eine Wohnnutzung und nicht um eine Zweckentfremdung. Weitere sechs Antragsteller, die Wohnungen abgerissen hatten, haben inzwischen auf dem gleichen Grundstück neue Appartements mit mindestens der gleichen Fläche gebaut. Die restlichen Fälle sind noch in Bearbeitung.

„Die Wirkung des Zweckentfremdungsverbot liegt vor allem bei der Abschreckung“, glaubt Großkinsky. Einige Immobilienbesitzer, die eine Nutzungsänderung anstreben, begruben demnach nach einem Beratungsgespräch im Bürgeramt wieder ihre Pläne. Genau ließe sich aber nicht beziffern, wie viel Wohnraum Heidelberg durch die neue Satzung erhalten blieb.