

Zweckentfremdungssatzung

Die Hansestadt plant eine Zweckentfremdungssatzung, um bestehenden Wohnraum zu erhalten und Umnutzungen – insbesondere zu Ferienwohnungen – unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Der Bedarf für eine solche Satzung ist gegeben, da es in Lübeck an ausreichendem Wohnraum fehlt und der Mangellage in angemessener Zeit nicht abgeholfen werden kann.

In der Begründung zur geplanten Satzung wird der Wohnraumangel anhand verschiedener Faktoren dargestellt. Die Bevölkerung wird mit 223.156 Personen, die Zahl der Haushalte mit 125.983 angegeben. Unter Berücksichtigung einer marktaktiven Fluktuationsreserve von drei Prozent, die gemäß der Satzungsbegründung für einen funktionierenden Wohnungsmarkt in einer Großstadt erforderlich ist, ergibt sich ein Bedarf von 129.762 Einheiten. Unverständlicherweise fehlt die Nennung und Gegenüberstellung mit dem vorhandenen Wohnungsbestand, so dass nicht erkennbar wird, wie groß der Fehlbestand bereits ist.

Nach Informationen des Statistikamtes Nord vom 26. Februar wird der Bestand in Lübeck mit 121.912 Wohnungen angegeben. Bei 129.762 benötigten Wohneinheiten klafft derzeit also ein Krater von fast 8.000 fehlenden Wohnungen. Es fragt sich, weshalb die Stadt in Berichten, Pressemeldungen oder wie hier in der Begründung zum Satzungserlass stets vermeidet, eine direkte Gegenüberstellung von Wohnungsbe-

darf und -bestand vorzunehmen. Am Ende der Begründung wird nur die „erhebliche Lücke zwischen Wohnungsbedarf und Bestand“ erwähnt. Dabei interessiert doch als Erstes: Wie viele Wohnungen inklusive Fluktuationsreserve werden benötigt und wie viele sind vorhanden? Anschließend kann überlegt werden, wie und bis wann der Fehlbedarf gedeckt werden kann und was in der Zwischenzeit zu unternehmen ist, um die für viele Haushalte dramatischen Folgen einer Wohnungsnotlage effektiv abzumildern, ohne dabei die notwendige Wohnraumschaffung abzuwürgen.

Ob die geplante Satzung zu einer spürbaren Verbesserung des Mangels beitragen kann, ist abzuwarten. In Anbetracht des erheblichen Wohnungsfehlbestands darf man keine großen Erwartungen haben, wobei es immerhin um eine kleine Weichenstellung in die richtige Richtung geht. Daher ist die beabsichtigte Maßnahme grundsätzlich zu begrüßen und die Bemühung anzuerkennen.

Allerdings liegt der Teufel im Detail und bei einem genaueren Blick auf den Entwurf fallen zahlreiche Ausnahmen und Gestaltungsspielräume auf, die nicht unter den Regelungsbereich der Satzung fallen: So kann etwa die Vermietung einer Zweitwohnung für die „Kurzzeitvermietung“ (Stichwort Ferienwohnung) auch für länger als zwölf Wochen pro Jahr zulässig sein, sofern weniger als 50 Prozent der Wohnfläche vermietet werden und

die restliche Fläche die Führung eines selbstständigen Haushalts zulässt.

Des Weiteren enthält das Wohnraumschutzgesetz keine Pflicht zur Anzeige eines Leerstands, so dass sich die

und am selben Standort Ersatzneubau mit deutlich höheren Mieten entsteht.

Ein Zuwachs beim Wohnungsbestand geht damit regelmäßig nicht einher. Stattdessen beschleunigt diese



Inwieweit die geplante Zweckentfremdungssatzung zu einer spürbaren Verbesserung des Wohnraum Mangels beitragen kann, bleibt abzuwarten

Stadtverwaltung selbst auf den Weg machen müsste, um Leerstand zu identifizieren. Hier stellt sich die Frage, wie die Ermittlung von Leerständen im Lübecker Stadtgebiet organisiert und personell ausgestaltet werden soll.

Auch die Ersatzwohnraumregelung in § 6 der Satzung würde nur dann echten Ersatz darstellen, wenn der Ersatzwohnraum zum gleichen Preis wie vorher vermietet werden muss, was nicht vorgesehen ist. Damit geht die Regelung zu Lasten der Mieter und es dürfte sich die schon in der Vergangenheit oft zu beobachtende Vorgehensweise ungebremst fortsetzen, dass in die Jahre gekommene, aber akzeptabel funktionierende Bestandswohnungen mit niedrigen Mieten abgerissen werden

Praxis den Rückgang im Niedrigmietensektor und erhöht die Probleme für finanziell schwächere Haushalte, leistbaren Wohnraum zu finden. Positiv ist dagegen, dass ein Zweckentfremdungsverbot, etwa bei der Umnutzung einer Dauer- in eine Ferienwohnung, dem materiellen Baurecht vorgeht und sich bei der Entscheidung über eine beantragte Zweckentfremdung grundsätzlich durchsetzt. Es besteht kein Anspruch auf eine Umnutzungsgenehmigung allein aufgrund des Bauplanungsrechts. Damit eröffnet sich der Stadt ein Gestaltungsspielraum in wohnungspolitischen Fragen, den sie mit dem Recht des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum eigenverantwortlich ausschöpfen kann. ■