



► Nr. VO/2025/13975  
öffentlich

Lübeck, 10.02.2025

**Vorlage  
-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

**Bearbeitung:** Carsten Heckroth (E-Mail: carsten.heckroth@luebeck.de Telefon: 122-6131)

**Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
17.03.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Satzung der Hansestadt Lübeck über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wird in der in Anlage 1 beigefügten Fassung beschlossen.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend
1.300 Recht	keine rechtlichen Bedenken
2.500 Soziale Sicherung	Zustimmend
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja  
 Nein-

Ja

Nein- Begründung:

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch diese Satzung nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

SHWoSchG

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

**Begründung:**

Mit Beschluss vom 22.02.2018 (VO/2018/05849) hat die Bürgerschaft die Verwaltung beauftragt sich beim Land für den Erlass eines Wohnraumschutzgesetzes einzusetzen, um eine Grundlage für ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erhalten. Mit Schreiben von 23.04.2018 an das Land ist die Verwaltung dem Auftrag nachgekommen.

Am 05.07.2024 ist das Schleswig-Holsteinische Wohnraumschutzgesetz (SHWoSchG) in Kraft getreten. Dieses ermöglicht nach § 10 Abs.1 SHWoSchG Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und die deswegen in einer Landesverordnung benannt sind, oder für Gebiete mit dringendem Wohnungsbedarf durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können.

Ausnahmen sollen in der Satzung insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) berücksichtigt werden.

Für Wohnraum, der vor Inkrafttreten der Satzung bereits überwiegend anderen als Wohnzwecken ohne Genehmigung zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente, bedarf es keiner Genehmigung, wenn dieser zur Zeit der Nutzungsaufnahme materiell zulässig war.

Anliegen der Satzung ist, bestehenden Wohnraum zu erhalten und Umnutzungen für andere Zwecke unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Anlass ist u. a. auch die häufige Umnutzung von bestehenden Wohnungen für andere Nutzungen. 2024 wurden ca. 50 Ferienwohnungen genehmigt, die Genehmigungen erfolgten insbesondere in den die Altstadt umgebenden Wohnquartieren und in Travemünde. Bei Annahme einer gleichbleibenden Antragszahl ist für einen Zeitraum von 5 Jahren von 250 Umnutzungen auszugehen. Der Bestand an Ferienwohnungen allein in der Altstadt mit ca. 280 wird für die touristische Beherbergung zusammen mit den bestehenden Hotels als sehr gut und voll auskömmlich bewertet.

Zahlreiche andere Städte wie unter anderen Kiel, Lüneburg, Münster, Potsdam oder Nürnberg haben bereits eine entsprechende Satzung umgesetzt.

Nach § 10 Abs.1 SHWoSchG darf die Geltungsdauer der Satzung höchstens 5 Jahre betragen. Eine bestehende Satzung verlängert sich nicht automatisch, sondern kann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen erneut erlassen werden.

Zur weiteren Begründung siehe Anlage 2.

**Anlagen:**

- 1 – Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
- 2 – Begründung zur Satzung

Senatorin Joanna Hagen