



Zweckentfremdungssatzung

Bauausschuss 17.03.2025





Problemlage

- Die Hansestadt Lübeck wurde per Rechtsverordnung des Landes vom 09.02.2023 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a Satz 3 BauGB bestimmt.
- Die Nachfrage nach Wohnungen und insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum übersteigt das vorhandene Angebot.
- Es fallen fortlaufend Wohnungen aus der Sozialbindung.
- Bautätigkeit ist niedrig aufgrund hoher Baukosten und Zinsen sowie nicht ausreichender Wohnraumfördermittel.
- Steigende Zahl der Einwohner und überproportional hierzu der Haushalte von 2010 mit 115.700 Haushalten auf 125.983 Haushalte im Jahr 2023
(Quelle: Statistikstelle der Hansestadt Lübeck)
- Marktaktive Leerstandsquote ca. 1,5 % (Quelle Zensus 2022)
Für funktionierenden Wohnungsmarkt ca. 2,0 bis 3,0 % notwendig
- Durchschnittliche Mietsteigerungen seit 2015 um ca. 60 %:
2024 ca. 11,50 Euro / 2015 ca. 7,20 Euro
(Quelle: VALUE Marktdatenbank)



Beispiel Ferienwohnungen

- Beständiges Antragsaufkommen und Genehmigungen von Nutzungsänderungen von Wohnraum zu Ferienwohnungen: 2024 ca. 50 Genehmigungen in den Wohngebieten um die Altstadt und in Travemünde (ca. 250 in einem Zeitraum von 5 Jahren).
- Vermehrt gezielte Anfragen von potentiellen Antragstellern, nach dem Vorliegen einer Zweckentfremdungssatzung, um die Erfolgsaussicht auf eine Umnutzung einzuschätzen.
- Das Tourismuskonzept 2030 betrachtet Tourismus nicht in erster Linie als Wirtschaftsfaktor, sondern als Teil der Destinationsentwicklung – eine verträgliche und aus dem Ort getragene Tourismusintensität ist Ziel der weiteren Planungen: qualitative löst quantitative Entwicklung ab.



Situation in anderen Städten

- 11 Bundesländer haben eine Rechtsgrundlage für Zweckentfremdungssatzungen
- 27 (ca. 55 %) der 49 Großstädte (über 100.000 Ew.) mit angespanntem Wohnungsmarkt in den Ländern mit Wohnraumschutzgesetz haben eine Zweckentfremdungssatzung (insgesamt gibt es 82 Großstädte / 71 in Bundesländern mit Wohnraumschutzgesetz)
z. B. Kiel, Flensburg, Lüneburg, Potsdam, Münster, Freiburg, Dresden, Dortmund
- Zweckentfremdungssatzungen sind im Wesentlichen überall identisch



1.	Berlin	3.662.381	Berlin
2.	Hamburg	1.851.596	Hamburg
3.	München	1.510.378	Bayern
4.	Köln	1.024.408	Nordrhein-Westfalen
5.	Frankfurt a.M.	749.596	Hessen
6.	Stuttgart	633.484	Baden-Württemberg
7.	Düsseldorf	616.319	Nordrhein-Westfalen
8.	Leipzig	608.013	Sachsen
9.	Dortmund	601.343	Nordrhein-Westfalen
10.	Bremen	584.332	Bremen
11.	Dresden	563.019	Sachsen
12.	Hannover	548.186	Niedersachsen
13.	Nürnberg	526.091	Bayern
14.	Wuppertal	358.592	Nordrhein-Westfalen
15.	Bielefeld	331.519	Nordrhein-Westfalen
16.	Bonn	321.680	Nordrhein-Westfalen
17.	Mannheim	316.877	Baden-Württemberg
18.	Karlsruhe	309.964	Baden-Württemberg
19.	Münster	307.071	Nordrhein-Westfalen
20.	Augsburg	303.150	Bayern
21.	Wiesbaden	287.241	Hessen
22.	Gelsenkirchen	267.284	Nordrhein-Westfalen
23.	Aachen	263.772	Nordrhein-Westfalen
24.	Braunschweig	252.066	Niedersachsen
25.	Kiel	251.751	Schleswig-Holstein
26.	Freiburg im Br.	237.244	Baden-Württemberg
27.	Krefeld	230.393	Nordrhein-Westfalen

28.	Lübeck	223.156	Schleswig-Holstein
29.	Potsdam	184.290	Brandenburg
30.	Oldenburg	174.629	Niedersachsen
31.	Leverkusen	167.850	Nordrhein-Westfalen
32.	Osnabrück	166.960	Niedersachsen
33.	Darmstadt	164.832	Hessen
34.	Heidelberg	162.960	Baden-Württemberg
35.	Regensburg	159.465	Bayern
36.	Paderborn	156.887	Nordrhein-Westfalen
37.	Neuss	154.712	Nordrhein-Westfalen
38.	Ingolstadt	142.308	Bayern
39.	Fürth	132.032	Bayern
40.	Offenbach a.M.	131.845	Hessen
41.	Heilbronn	130.093	Baden-Württemberg
42.	Ulm	129.942	Baden-Württemberg
43.	Würzburg	128.246	Bayern
44.	Wolfsburg	127.256	Niedersachsen
45.	Göttingen	120.261	Niedersachsen
46.	Reutlingen	118.528	Baden-Württemberg
47.	Erlangen	117.806	Bayern
48.	Bergisch	111.003	Nordrhein-Westfalen
49.	Hildesheim	102.325	Niedersachsen



Beschlüsse der HL

- 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 eine Zweckentfremdungssatzung zu erhalten.
- Mit Schreiben von 23.04.2018 an das Land ist die Verwaltung dem Auftrag nachgekommen.
- Das Land hatte damals noch kein Wohnraumschutzgesetz. Für die Altstadt wurde der Hansestadt Lübeck empfohlen eine Erhaltungssatzung aufzustellen, um dort den laufenden Umnutzungen zu Ferienwohnungen entgegenzuwirken.
- Satzung der Hansestadt Lübeck zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt vom 27.02.2020
- Vier Bebauungspläne für Travemünde zu Ausschluss von Ferienwohnungen vom 30.04.2023 und 24.07.2023.
- Beschluss des Bauausschusses (VO/203/12503) vom 09.10.2023 zur Aufstellung von Bebauungsplänen in St. Lorenz Nord zum Ausschluss von Ferienwohnungen.
(Die Verwaltung hat das Vorgehen nicht empfohlen, da es nicht sachgerecht ist.)



Zweckentfremdungssatzung zum Erhalt von Wohnraum

Grundlage:

- Die Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a Satz 3 BauGB vom 09.02.2023
- Wohnraumschutzgesetz des Landes vom 21.06.2024

Wesentliche Regelungen:

- Satzung stellt Zweckentfremdung bestehenden Wohnraums unter Genehmigungsvorbehalt
- Keine Auswirkungen auf materiell zulässige, nicht genehmigte Nutzungen (z. B. Ferienwohnungen)
- Befristet auf 5 Jahre

Ausnahmen z. B. für:

- Soziale Einrichtungen, z. B. Kinderbetreuung oder ärztliche Betreuung
- Wohnungen, die zu weniger als 50 % der Fläche für gewerbliche Zwecke verwendet werden
- Beherbergung bis zu 12 Wochen im Jahr



Zweckentfremdungssatzung zum Erhalt von Wohnraum

Grundlage:

- Die Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a Satz 3 BauGB vom 09.02.2023
- Wohnraumschutzgesetz des Landes vom 21.06.2024

Wesentliche Regelungen:

- Satzung stellt Zweckentfremdung bestehenden Wohnraums unter Genehmigungsvorbehalt
- Keine Auswirkungen auf materiell zulässige, nicht genehmigte Nutzungen (z. B. Ferienwohnungen)
- Befristet auf 5 Jahre

Ausnahmen z. B. für:

- Soziale Einrichtungen, z. B. Kinderbetreuung oder ärztliche Betreuung
- Wohnungen, die zu weniger als 50 % der Fläche für gewerbliche Zwecke verwendet werden
- Beherbergung bis zu 12 Wochen im Jahr



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bauausschuss 17.03.2025

