



► Nr. VO/2025/14144
öffentlich

Lübeck, 27.03.2025

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Austauschvorlage zu VO/2025/13975: Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
31.03.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.04.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
12.05.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.05.2025	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
1.300 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-

Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

SHWoSchG

Finanzielle Auswirkungen:

Ja
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein
 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 fünf 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 fünf Jahre betragen. Eine bestehende Satzung verlängert sich nicht automatisch, sondern kann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen erneut erlassen werden.

In der vorliegenden Austauschvorlage zur VO/2025/13975 - Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum - wurde auf Seite 3 der Anlage 1 „Satzung der Hansestadt Lübeck über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ der § 9 Abs. 2 wie folgt geändert:

Statt auf § 11 Abs. 1 der Zweckentfremdungssatzung wird jetzt wie vorgesehen auf § 14 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG) verwiesen.

Zur weiteren Begründung siehe Anlage 2.

Anlagen:

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

Senatorin Joanna Hagen

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 sowie Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. S. 957) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes (SHWoSchG) vom 21.06.2024 (GVOBl. S. 458) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 27.03.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

(1) In der Hansestadt Lübeck ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet.

§ 2

Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.

(2) Wohnraum im Sinne der Satzung liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtspersonen auf Betriebsgelände oder Hausmeister:innen),
2. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig ist,
- 3 ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist grundsätzlich der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen,
- 4 der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich über einen Zeitraum von 12 Monaten nicht mehr vom Markt angenommen wird.

§ 3 Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieser Satzung ist insbesondere anzunehmen, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 v. H. der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr tage- oder wochenweise z. B. als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Beherbergung vermietet oder genutzt wird,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht,
5. beseitigt wird.

(2) Eine Zweckentfremdung liegt in der Regel nicht vor, wenn Wohnraum länger als sechs Monate leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter und angemessener Bemühungen in dieser Zeit nicht wieder vermietet werden konnte.

§ 4 Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Hansestadt Lübeck überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der gemeindlichen Satzung in bauplanungsrechtlich zulässiger Weise überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente.

Einer Genehmigung bedarf es auch dann nicht, wenn Wohnraum für die Unterbringung von Personen genutzt wird, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(3) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird. Ausgleichsmaßnahmen können insbesondere darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt wird. Ausnahmsweise kann als Ausgleichsleistung auch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet werden.

(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen Rechtsnachfolger:innen; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(6) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung entscheidet die Hansestadt Lübeck nach Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen innerhalb einer Frist von 3 Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 5 Vorrangige öffentliche Belange und schutzwürdige private Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben,

1. wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde benötigt werden;
2. wenn in zentralen Lagen (z.B. in zentralen Versorgungsbereichen oder Ortszentren) Räume im Erdgeschoss, die bisher Wohnzwecken dienten, für Einzelhandel oder Dienstleistungen genutzt werden sollen und die Funktionsvielfalt dieser Lage dadurch ausgebaut wird.

(2) Schutzwürdige private Interessen können beispielsweise vorliegen, wenn Wohnraum unvermeidbar leer steht, weil dessen Instandsetzung oder Modernisierung geplant ist und die Verfügungsberechtigten sich gleichzeitig um eine zügige Umsetzung bemühen.

§ 6 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

(1) Ein Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen liegt vor, wenn aus dem Angebot hervorgeht, dass der neu geschaffene Ersatzwohnraum geeignet ist, die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen.

(2) Hierfür ist es in der Regel auch erforderlich, dass

1. der neue Ersatzwohnraum im Gebiet der Hansestadt Lübeck geschaffen wird,
2. der neue Ersatzwohnraum von Inhaber:innen der Zweckentfremdungsgenehmigung bereit gestellt wird,
3. der neu zu schaffende Ersatzwohnraum nicht kleiner als der wegfallende Wohnraum ist und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreitet,
4. der neue Ersatzwohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt in gleicher Weise zur Verfügung steht wie der durch die Zweckentfremdung wegfallende Wohnraum und familiengerechter Wohnraum nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt wird,
5. die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist nachgewiesen, insbesondere durch Vorlage einer Baugenehmigung oder eines positiven Bauvorbescheids.

§ 7 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Die Berechnung der Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Lübecker Nettokaltmiete für Wohnraum in Betracht.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.

§ 8 Anordnungen

Ist eine Zweckentfremdung ohne erforderliche Genehmigung erfolgt und auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann die Gemeinde anordnen, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt.

(2) Mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro kann belegt werden, wer entgegen § 14 SHWoSchG Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder erforderliche Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

§ 10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Diese Satzung tritt 5 Jahre nachdem in Abs.1 bestimmten Zeitpunkt außer Kraft.

Begründung für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung

Am 05.07.2024 ist das Schleswig-Holsteinische Wohnraumschutzgesetz in Kraft getreten.

Das Wohnraumschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (SHWoSchG) 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 Wohnraum-mangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können.

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

Nach §10 Abs.1 SHWoSchG darf die Geltungsdauer der Satzung höchstens fünf Jahre betragen. Eine bestehende Satzung verlängert sich nicht automatisch.

Anliegen der Satzung ist bestehenden Wohnraum zu erhalten und Umnutzungen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Begründung für das Vorliegen der Voraussetzungen nach §10 Abs.1 SHWoSchG

Voraussetzung für eine Zweckentfremdungssatzung ist nach § 10 Abs.1 SHWoSchG zunächst ein besonderer Bedarf, weil die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zur Begründung der Zweckentfremdungssatzung kann sich die Gemeinde u.a. darauf berufen, dass sie in einer Landesverordnung deshalb benannt wird.

Die Situation auf dem Lübecker Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt. Insbesondere die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum übersteigt das vorhandene Angebot.

Immer mehr Haushalte haben Probleme, sich in der Hansestadt Lübeck angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Dies belegt auch die Kappungsgrenzenverordnung des Landes Schleswig-Holstein vom 25. März 2024, die am 01. Mai 2024 in Kraft getreten ist, in der die Hansestadt Lübeck unter § 1 Ziff. 35 als Gebiet aufgeführt ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen, im Sinne von § 558 Abs.3 Satz 2 BGB, besonders gefährdet ist.

Des Weiteren ist die Hansestadt Lübeck nach § 1 Ziff. 37 der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201 a BauGB auch als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a Satz 3 BauGB eingestuft worden.

Dass in der Hansestadt Lübeck ein dringender Wohnungsbedarf besteht, lässt sich darüber hinaus aus Folgendem ableiten:

Bevölkerungsentwicklung

Die Hansestadt Lübeck verzeichnet nach den Daten des städtischen Melderegisters von 2010 bis 2024 einen Bevölkerungszuwachs mit einem Plus von mehr als 10.000 Personen. Ende 2024 zählte Lübeck eine Gesamtbevölkerung von 223.156 Personen, was den höchsten Stand

seit 1980 darstellt. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung verlief aufgrund der starken Zuwanderung dynamischer als in der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2040 von der Statistikstelle der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2020 prognostiziert wurde. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung überstieg die prognostizierte Bevölkerungszahl um rd. 1.700 Personen (Prognose: 221 439 Personen - Stichtag: 01.01.2025/ tatsächliche Bevölkerungsentwicklung: 223.156 Personen - Stichtag 31.12.2025 (Quelle: Statistikstelle der Hansestadt Lübeck – Melderegister)).

Erhöhter Flächenbedarf und steigende Zahl von Haushalten

Überproportional zur steigenden Einwohnerentwicklung ist die Zahl der Haushalte angestiegen: Jahr 2010: 115 700 / Jahr 2023: 125 983 (Quelle: Statistikstelle der Hansestadt Lübeck-Haushaltsgenerierungsverfahren auf Grundlage des Melderegisters).

Wesentlicher Grund ist die Zunahme der Einpersonenhaushalte, welche sich zudem in der zunehmenden Flächeninanspruchnahme pro Kopf widerspiegelt:

Entwicklung durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in:

31.12.2000: 36,4 qm

31.12.2010: 40,4 qm

31.12.2023: 41,8 qm

(Quelle Statistikamt Nord – Fortschreibung GWZ 2011)

Nach der aktuellen Haushaltsprognose der Statistikstelle der Hansestadt Lübeck von Januar 2025 wird die Anzahl an Haushalten auch in der Zukunft ansteigen. Nach der Prognose wird die Anzahl der Haushalte um rd. 3.000 Haushalte bis 2045 zunehmen.

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

Von 2020 bis 2023 wurden durchschnittlich rd. 880 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt. Dies sind im Durchschnitt deutlich mehr Wohneinheiten als in dem Zeitraum zwischen 2010 und 2019 mit rd. 500 Wohneinheiten pro Jahr. Im Hinblick auf die Anzahl an Baufertigstellungen wurde in den Jahren 2020 bis 2023 jedoch eine deutlich abnehmende Tendenz von 1.035 Baufertigstellungen im Jahr 2020 auf 603 Baufertigstellungen im Jahr 2023 festgestellt (Quelle: Statistikamt Nord).

Nach dem Wohnungsmarktbericht 2022 war die Anzahl an Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren ausreichend, um den Zusatzbedarf zu befriedigen und eine Mobilitäts- und Fluktuationsreserve aufzubauen. Aufgrund der dynamischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung konnte jedoch trotz der Bautätigkeit den Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt nicht ausreichend entgegengewirkt werden (siehe hierzu: Kapitel 2.1. Bevölkerungsentwicklung). Die Fertigstellung von Wohneinheiten konnte mit der tatsächlichen Nachfrage nicht mithalten.

Seitens der Hansestadt Lübeck wurden zwar ausreichend Bauflächen und Baulücken identifiziert und in Teilen bereits Bauleitplanverfahren eingeleitet, um den zukünftigen Bedarf nach Wohnraum langfristig zu decken (Quelle: siehe Wohnungsmarktbericht 2024). Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wie Zinsentwicklung und Baukostensteigerung und der daraus resultierenden Zurückhaltung in der Bauwirtschaft kann der Bedarf nach Wohnraum zukünftig voraussichtlich nicht durch Neubau gedeckt werden. Insbesondere kann durch den vsl. Neubau nicht den bestehenden Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt und die erforderliche Fluktuationsreserve aufgebaut werden.

Ein deutliches Indiz ist die rückläufige Anzahl an Bauanträgen und entsprechend auch an Baugenehmigungen.

Leerstand und stadinterne Umzüge

Die Leerstandsquote gilt als weiterer wichtiger Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt. Nach dem Zensus 2022 lag die Leerstandsquote in der Hansestadt Lübeck bei rd. 2,8 %. Der Anteil an leerstehenden Wohnungen, der innerhalb von drei Monaten verfügbar war, lag jedoch bei nur 1,5 % (marktaktive Leerstandsquote).

Seit 2016 geht die Anzahl an Umzügen innerhalb der Hansestadt Lübeck zurück und verharrt auf einem niedrigen Niveau: Jahr 2016: 17.463 stadinterne Umzüge / Jahr 2023: 12.844 stadinterne Umzüge (Quelle: Statistikstelle der Hansestadt Lübeck- Auswertung Melderegister).

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt in einer Großstadt ist mindestens eine marktaktive Leerstandsquote von 2,0 bis 3,0 Prozent erforderlich, um eine marktübliche Fluktuation zu gewährleisten und Umzugsketten ermöglichen zu können. In der Hansestadt Lübeck ist die Fluktuationsreserve somit deutlich zu gering.

Steigende Mietpreise

Unter anderem durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sind die Mietpreise in Lübeck in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Eine inserierte Mietwohnung kostete im Jahr 2024 im Durchschnitt 11,48 €/m² (Angebotsmiete) und damit 60 % mehr als noch im Jahr 2015 mit im Durchschnitt 7,22 €/m² (Quelle: VALUE Marktdatenbank).

Im Lübecker Mietspiegel 2023 wird zu 2021 ein Anstieg der durchschnittlichen gewichteten rechnerischen Nettokaltmiete um 0,79 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (im Folgenden €/m²) bzw. um 10,3 % festgestellt. 2023 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat für eine frei finanzierte Wohnung in der mittleren Wohnlage 8,46 Euro (Quelle: siehe Mietspiegel 2023).

Der Anstieg der durchschnittlichen Mieten führte zu einer Verschiebung des Mietpreisgefüges hin zu einem deutlich höheren Preisniveau. Während in den Jahren 2022 noch ca. 50 % der Bestandswohnungen zu einem Mietpreis von unter 10 €/m² angeboten wurden, ist dieses Preissegment im Jahr 2024 auf einen Marktanteil von 32 % zurückgegangen (Quelle: VALUE Marktdatenbank – eigene Auswertung).

Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten, die für nachfragende Haushalte entscheidend sind, weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Es ist zudem festzustellen, dass die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstigeren Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Durch die geringe Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt kommt es zu einem Verdrängungsmechanismus, der besonders die Personengruppen mit besonderen Bedarfslagen trifft. Es ist zudem zu beobachten, dass diese Personengruppen größer werden.

Auch in der Zukunft ist mit ansteigenden Mieten zu rechnen, da sich aufgrund des weiterhin hohen Zinsniveaus die Nachfrage vom Eigentums- auf den Mietwohnungsmarkt verlagert hat und die Baukosten Preistreiber bleiben.

Zahl der Wohnungsvermittlungen, Vormerkungen für Sozialwohnungen und Rückgang der belegungsgebundenen Wohnungen

Die starken Preissteigerungen auf dem freien Wohnungsmarkt führen zu einem steigenden Druck auf bezahlbare, insbesondere geförderte Mietwohnungen. Zum Jahresende 2024 waren ca. 1.600 Haushalte für die Vermittlung einer geförderten Wohnung gemeldet. Im Jahr 2024

wurden 178 Wohnungen an das Team Wohnungsvermittlung aufgrund von Benennungsrechten zur Vermittlung an wohnungssuchende Haushalte freigemeldet.

Der Rückgang des belegungsgebundenen Wohnungsbestands durch Ablauf der Sozialbindung wird sich zukünftig noch weiter verschärfen. Aktuell bestehen 7.812 geförderte Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck (Stichtag 31.12.2023). Bis 2030 werden rd. 2.195 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Die aktuelle Zinsentwicklung hat dazu geführt, dass der geförderte Wohnungsbau für Investoren an Attraktivität gewonnen hat. Dies gilt in der Hansestadt Lübeck sowohl für den Neubau als auch für die Bestandsförderung. In den kommenden Jahren 2025 und 2026 übersteigt die Nachfrage die zur Verfügung stehenden Landesfördermittel aus der sozialen Wohnraumförderung deutlich, weswegen nur ein geringer Anteil an geplanten Projekten tatsächlich im Rahmen der Förderung umgesetzt werden kann.

Aufgrund der begrenzten Fördermittelverfügbarkeit ist der Beschluss der Bürgerschaft vom März 2019 (VO 07446), dass bei Bebauungsplänen für den Wohnungsbau 30 Prozent aller Wohnungen als geförderter Wohnungsbau umzusetzen sind, voraussichtlich nur teilweise umsetzbar.

Wohnungslose Personen

Trotz intensiver Bemühungen der Stadt beträgt die Zahl der Wohnungslosen derzeit 496 Personen (Stand 31.12.2024), mit steigender Tendenz.

Subsidiarität

Die Hansestadt Lübeck ist seit Jahren bemüht, der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt mit verschiedenen Maßnahmen entgegenzuwirken. Ein großer Schwerpunkt liegt dabei in der Realisierung neuen Wohnraums. Hierzu wurde seit 2015 zahlreiche Bebauungsplan-Verfahren zur Schaffung von Baurecht für Wohnraum durchgeführt. Die aktuelle Herausforderung besteht schwerpunktmäßig jedoch nicht in der Suche nach geeigneten Bauflächen oder in der Schaffung von neuem Baurecht, sondern in dessen zeitnahe Umsetzung und der Gewährung von Fördermitteln, um mehr Wohnraum insgesamt zur Umsetzung zu bringen und im Besonderen mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Zum Erhalt bestehender Wohnquartiere in Travemünde wurden für vier Gebiete Bebauungsplanverfahren zum weitgehenden Ausschluss von Ferienwohnungen durchgeführt.

Trotz dieser Maßnahme ist davon auszugehen, dass die erhebliche Lücke zwischen Wohnungsbedarf und Bestand mittelfristig nicht durch Fertigstellung von Neubauten geschlossen und die Wohnraummangellage auf diesem Wege beseitigt werden kann.

Die Zweckentfremdungssatzung ist das geeignete Instrument, um kurzfristig weiteren Umnutzungsprozessen zu begegnen und zur Entlastung der Lage beizutragen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch den Erlass und deren Umsetzung keine Kosten.

Lübeck, den 10.02.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Che