



► Nr. 2025/13975-02-01  
öffentlich

Lübeck, 22.04.2025

## Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

## Antwort zur Anfrage des AM Klaus Hinrich Rohlf (CDU) zur Problematik Zweckentfremdung nach §3 Abs. 1 Nr. 4 - Leerstand über 6 Monate

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.04.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.05.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### Anlass:

AnfrageAntwort zur Anfrage des AM Klaus Hinrich Rohlf (CDU) zur Problematik Zweckentfremdung nach §3 Abs. 1 Nr. 4 - Leerstand über 6 Monate zur VO/2025/13975

### ZWECKENTFREMUNG

Wenn Wohnraum länger als 6 Monate leer steht, liegt nach § 3 Nr. 4 der Satzung eine Zweckentfremdung vor. Eine Zweckentfremdung liegt nach § 3 Nr. 2 Abs. 2 nicht vor, wenn der Wohnraum länger als 6 Monate leer steht, weil er trotz nachweislicher und angemessener Bemühung in dieser Zeit nicht wieder vermietet werden konnte.

1. Wie soll dies nachgewiesen werden?
2. Was ist, wenn das Haus oder die Wohnung verkauft werden soll und sich der Verkauf länger als 6 Monate hinzieht?
3. Wenn der Eigentümer verstirbt dauert es auch bei geklärter Erbfolge mehrere Monate bis ein Erbschein erteilt wird. Wenn die Erbfolge nicht geklärt ist, vielleicht gerichtlich geklärt werden muss, oder sich die Erben nicht einig sind, was mit der Immobilie geschehen soll, steht sie oft länger als 6 Monate leer. Dann würde nach der vorliegenden Satzung bereits eine Zweckentfremdung vorliegen.
4. Wenn das Haus oder Wohnung verkauft werden soll und sich z.B. wegen des Preises, der Bauweise oder des Zustandes nicht innerhalb von 6 Monaten vermarkten lässt, steht die Immobilie oft länger als 6 Monat leer.
5. Werden die Leerstandzeiten beim alten Eigentümer bis zur Übergabe der Immobilie und die Leerstandzeiten beim neuen Eigentümer während der Renovierung vor dem Bezug zusammengezählt? Der neue Eigentümer müsste sich dann bei dem alten Eigentümer erkundigen, wie lange die Immobilie schon leer steht und nutzt die Immobilie dann z. B. bereits kurz nach der Übergabe/Kauf die Immobilie bereits zweckentfremdet, wenn er selber einziehen möchte.
6. Nach § 3 Abs. 2 liegt eine Zweckentfremdung nicht vor, wenn versucht wird die Wohnung zu vermieten, es aber länger dauert. Wenn die Wohnung selber aber bezogen werden

soll, liegt also eine Zweckentfremdung vor und es muss nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 7 eine Genehmigung gegen Zahlung von Ausgleichsabgaben beantragt werden.

7. Diese Genehmigung kann, muss aber nicht erteilt werden, und zieht für den Käufer hohe Ausgleichszahlungen nach sich, bis die Wohnung nach der Renovierung wieder zu Wohnzwecken genutzt wird.
8. Nach § 7 Abs. 3 kommt bei vorübergehendem Verlust von Wohnraum eine monatliche Ausgleichszahlung in Höhe der Lübecker Nettokaltmiete in Betracht. Wie definiert sich die Nettokaltmiete, nach Mietspiegel oder Internetangeboten für Vermietungen?

### **WIE WIRD DER BEGRIFF LEERSTAND DEFINIERT?**

1. Bei vermieteten Wohnungen ist es einfach zu bestimmen.
2. Wie sieht es bei selbst genutzten Immobilien aus? Beginnt und endet der Leerstand mit dem Umzug, bzw. Ummeldung aus der alten in die neue Immobilie?
3. Was ist in der Übergangszeit, wenn die alte Immobilie noch nicht vollständig geräumt wurde, was sich bei Häusern oft mehrere Monate hinzieht?
4. Ist ein Haus bereits leerstehend, wenn der Eigentümer verstorben ist, oder wenn das Haus vollständig ausgeräumt ist?
5. Wie ist der Fall, wenn der Eigentümer ins Pflegeheim gehen muss und die Immobilien daher evtl. auf Jahre nicht bewohnt wird, weil der Eigentümer wieder in sein Haus zurück möchte, wenn es ihm bessergeht?

### **PROBLEMATIK EINFAMILIENHÄUSER MIT EINLIEGERWOHNUNG ODER ZWEIFAMILIENHÄUSER BESONDERS IN DEN SIEDLUNGEN DORNBREITE, KARLSHOF, VORRADER SIEDLUNG, BRANDENBAUM, RANGNENBERG, FALKENFELD, USW.**

1. Wenn eine Wohnung nach dem Tod der Eltern nicht mehr dauerhaft bewohnt wird und z.B. nur für den Besuch der Kinder bereitgehalten wird, liegt dann ein Leerstand vor?
2. Ist man verpflichtet die Wohnung dann zur Vermietung zur Verfügung zu stellen, damit keine Zweckentfremdung vorliegt, da keiner in der Wohnung gemeldet ist?
3. Muss eine Wohnung, auch wenn sie definitiv leer steht, vermietet werden, damit sie nicht als zweckentfremdet gilt? Viele Häuser sind sehr hellhörig und manche möchten den Ärger mit Mietern nicht.
4. Was ist, wenn eine leerstehende Wohnung im Zweifamilienhaus zeitweises nicht vermietet werden soll, da nach einiger Zeit die Kinder wieder einziehen möchten oder die Wohnung für evtl. Pflegebedürftigkeit vorgehalten werden soll. Eine Vermietung kommt für die Eigentümer in diesen Fällen nicht in Betracht, da die Mieter nicht sofort ausziehen werden, wenn die Wohnung gebraucht wird.
5. Teilweise sind hohe Aufwendungen zu machen, um eine Wohnung nach dem Auszug zu sanieren, was betagten Eigentümern oft nicht möglich ist, da sie es nicht schaffen, oder keine Kredite erhalten Wie ist da die Regelung?

### **§ 7 AUSGLEICHSABGABE**

§ 5 Vorrangige öffentliche Belange und schutzwürdige private Interessen kommen nur für Ausnahmefälle in Betracht, die nur selten vorkommen.

Bei fast allen Zweckentfremdungen kommen keine schutzwürdigen privaten Interessen in Betracht, so dass eine Genehmigung nicht erteilt werden muss, sondern erteilt werden kann. Die Genehmigung aus nicht schutzwürdigen privaten Interessen, die bei den Zweckentfremdungen bei Leerständen fast immer vorliegt, zieht zwangsweise eine Entrichtung von Ausgleichsabgaben nach § 7 nach sich.

Die Eigentümer, müssen daher Ausgleichszahlungen für den Bau von neuen Wohnräumen bezahlen, entweder als Einmalbetrag oder monatlichen Ausgleichszahlungen.

1. Wie wird die Ausgleichsabgabe berechnet? Nach Neubauwert 5.000 bis 7.000 Euro m<sup>2</sup>?
2. Welcher Standard wird bei der Berechnung der Neubauwerte zugrunde gelegt?
3. Wie wird die Nettokaltmiete berechnet? Mietspiegel oder Internetangebote für Vermietungen?
4. Wie wird das Geld, das mit der Ausgleichsabgabe eingenommen wird, für den Neubau von Wohnung verwendet?
5. Wer baut und beaufsichtigt den Neubau von Wohnungen?

## PERSONALKOSTEN

1. Wie viele Stellen mit welchen Tarifstufen und Gesamtgehalt werden pro Jahr für Feststellung der Zweckentfremdungen der Satzung benötigt? In welchem Bereich der Hansestadt Lübeck sind die Stellen angesiedelt?
2. Wie viele Stellen mit welchen Tarifstufen und Gesamtgehalt werden pro Jahr für Genehmigungen und Berechnung der Ausgleichsabgaben benötigt? In welchem Bereich der Hansestadt Lübeck sind die Stellen angesiedelt?
3. Wie viele Stellen mit welchen Tarifstufen und Gesamtgehalt werden für die Verwaltung der eingenommenen Zwangsabgabe und die Verteilung auf Neubauprojekte benötigt?

Es ist zu befürchten, dass die Personalkosten höher sind, als alle eingenommenen Abgaben für leerstehende Wohnungen und dass dadurch keine neue Wohnung gebaut werden.

### Antwort:

## Fragen zur ZWECKENTFREMDUNG

Wenn Wohnraum länger als 6 Monate leer steht, liegt nach § 3 Nr. 4 der Satzung eine Zweckentfremdung vor. Eine Zweckentfremdung liegt nach § 3 Nr. 2 Abs. 2 nicht vor, wenn der Wohnraum länger als 6 Monate leer steht, weil er trotz nachweislicher und angemessener Bemühung in dieser Zeit nicht wieder vermietet werden konnte.

### 1. *Wie soll dies nachgewiesen werden?*

Der Fokus der Satzung liegt darauf, den bestehenden Wohnraum zu erhalten. Bestehender Wohnraum geht vor allem durch Genehmigungen von Umnutzungsanträgen verloren. Mit der Satzung wird insbesondere die Wirkung entfaltet, dass die Anträge auf Umnutzung stark zurückgehen werden, da diese mit Vorliegen der Satzung keine Aussicht auf Genehmigung haben.

Das Thema Leerstände ist im Vergleich zu Umnutzungen von der Relevanz untergeordnet. Eine gravierende und nicht regelhafte Ausnahme stellen jedoch z. B. die aufgrund von Gefahr in Verzug (Statik) leergezogenen Wohnungen in der Damaschkestraße dar. Mit Vorliegen der Satzung kann die Hansestadt Lübeck gegen diese Leerstände rechtlich vorgehen.

Im Regelfall wird die Verwaltung nicht nach vereinzelt Leerständen suchen. Ein Leerstand ist i. d. R. vorübergehend und die Wohnung ist nicht langfristig verloren, wie bei Umnutzungen.

In Gesprächen mit anderen Kommunen, die teilweise bereits seit vielen Jahren Zweckentfremdungssatzungen haben, wurde die Erfahrung bestätigt, dass die vorbeugende Wirkung in dem Sinne, dass Umnutzungsanträge nicht bzw. kaum gestellt werden, gut funktioniert.

Die Stadt wird auf Anstoß Meldungen zu Leerständen aufnehmen und im Rahmen der Kapazitäten überprüfen. Dazu gehört, dass - sofern Kenntnis über einen langandauernden Leerstand besteht - der Wohnungseigentümer gebeten werden kann, seine Vermietungsbemühungen darzulegen. Bei Vorlage von Miet-Anzeigen o. Ä. liegt keine Zweckentfremdung vor.

### 2. *Was ist, wenn das Haus oder die Wohnung verkauft werden soll und sich der Verkauf länger als 6 Monate hinzieht?*

Wenn der Verkauf länger dauert, was anhand von Anzeigen/Maklertätigkeiten unkompliziert dargelegt werden kann, liegt keine Zweckentfremdung vor. Auch hier gilt, dass das Thema eine geringe Relevanz hat und nach Austausch mit anderen Kommunen Tätigkeiten hierzu kaum stattfinden.

### 3. *Wenn der Eigentümer verstirbt dauert es auch bei geklärter Erbfolge mehrere Monate bis ein Erbschein erteilt wird. Wenn die Erbfolge nicht geklärt ist, vielleicht gerichtlich geklärt werden muss, oder sich die Erben nicht einig sind, was mit der Immobilie geschehen soll,*

*steht sie oft länger als 6 Monate leer. Dann würde nach der vorliegenden Satzung bereits eine Zweckentfremdung vorliegen.*

Mit Darlegung solcher Gründe liegt keine Zweckentfremdung vor.

- 4. Wenn das Haus oder Wohnung verkauft werden soll und sich z.B. wegen des Preises, der Bauweise oder des Zustandes nicht innerhalb von 6 Monaten vermarkten lässt, steht die Immobilie oft länger als 6 Monat leer.*

Mit Darlegung solcher Gründe liegt keine Zweckentfremdung vor.

- 5. Werden die Leerstandzeiten beim alten Eigentümer bis zur Übergabe der Immobilie und die Leerstandzeiten beim neuen Eigentümer während der Renovierung vor dem Bezug zusammengezählt? Der neue Eigentümer müsste sich dann bei dem alten Eigentümer erkundigen, wie lange die Immobilie schon leer steht und nutzt die Immobilie dann z. B. bereits kurz nach der Übergabe/Kauf die Immobilie bereits zweckentfremdet, wenn er selber einziehen möchte.*

Der Käufer muss sich nicht erkundigen. Sollte die Stadt Kenntnis über Leerstand erlangen, zählt der Zeitpunkt des Erwerbs. Für Herrichtung und Verkauf wird eine hinreichend erforderliche Zeit gewährt.

- 6. Nach § 3 Abs. 2 liegt eine Zweckentfremdung nicht vor, wenn versucht wird die Wohnung zu vermieten, es aber länger dauert. Wenn die Wohnung selber aber bezogen werden soll, liegt also eine Zweckentfremdung vor und es muss nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 7 eine Genehmigung gegen Zahlung von Ausgleichsabgaben beantragt werden.*

Die Eigennutzung von Wohneigentum ist gemäß Satzung gewünscht und selbstredend keine Zweckentfremdung.

§ 4 Abs. 3 der Satzung (Stichwort: Ausgleich durch Wohnraum an anderer Stelle oder durch Zahlung) könnte dann zum Tragen kommen, wenn die Umnutzung einer Wohnung zu Nichtwohnzwecken beantragt wird und der Antragsteller als Ausgleich eine andere Belegenheit, z. B. ein Büro, Wohnzwecken zuführt, sodass im Ergebnis die Anzahl des Wohnungsbestandes gleich bleibt oder wenn er eine Ausgleichszahlung leistet.

Die Aufnahme der Ausgleichsmöglichkeiten in einer Zweckentfremdungssatzung ist durch das Landesgesetz vorgegeben, um einen Weg für eine ggf. zulässige Zweckentfremdung aufzuzeigen. Es ist gemäß Austausch mit anderen Kommunen davon auszugehen, dass dieses Instrument praktisch nicht zur Anwendung kommt.

- 7. Diese Genehmigung kann, muss aber nicht erteilt werden, und zieht für den Käufer hohe Ausgleichszahlungen nach sich, bis die Wohnung nach der Renovierung wieder zu Wohnzwecken genutzt wird.*

§ 4 Abs. 3 der Satzung betrifft nicht die gemäß Satzung gewünschte Eigennutzung von Wohnraum oder den vorübergehenden Leerstand wegen Renovierung.

- 8. Nach § 7 Abs. 3 kommt bei vorübergehendem Verlust von Wohnraum eine monatliche Ausgleichszahlung in Höhe der Lübecker Nettokaltmiete in Betracht. Wie definiert sich die Nettokaltmiete, nach Mietspiegel oder Internetangeboten für Vermietungen?*

Nach Mietspiegel.

## **Fragen zu: WIE WIRD DER BEGRIFF LEERSTAND DEFINIERT?**

- 1. Bei vermieteten Wohnungen ist es einfach zu bestimmen.*

2. *Wie sieht es bei selbst genutzten Immobilien aus? Beginnt und endet der Leerstand mit dem Umzug, bzw. Ummeldung aus der alten in die neue Immobilie?*

Mit dem Einzug.

3. *Was ist in der Übergangszeit, wenn die alte Immobilie noch nicht vollständig geräumt wurde, was sich bei Häusern oft mehrere Monate hinzieht?*

Mit Darlegung solcher Gründe liegt keine Zweckentfremdung vor.

4. *Ist ein Haus bereits leerstehend, wenn der Eigentümer verstorben ist, oder wenn das Haus vollständig ausgeräumt ist?*

Ein Leerstand muss sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Der taggenaue Beginn ist nicht relevant. Hierzu ist zudem festzustellen, dass die Verwaltung über solche Fälle bei überschaubaren Zeiträumen i. d. R. keine Kenntnis erlangt. Wesentliches Ziel der Satzung ist es, den dauerhaften Verlust von Wohnraum durch Umnutzung zu verhindern. Dies funktioniert in der Regel vorbeugend ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand, wie Erfahrungen anderer Kommunen bestätigen.

Bezüglich der Regelung zu Leerständen geht es darum, ggf. über Jahre leerstehende Immobilien wieder in die Nutzung zu bringen (siehe hierzu auch oben Antwort 1 unter Überschrift „ZWECKENTFREMUNG“)

5. *Wie ist der Fall, wenn der Eigentümer ins Pflegeheim gehen muss und die Immobilien daher evtl. auf Jahre nicht bewohnt wird, weil der Eigentümer wieder in sein Haus zurück möchte, wenn es ihm bessergeht?*

Der Rückzug einer älteren Einzelperson vom Pflegeheim zurück ins Haus nach mehreren Jahren kommt so gut wie nicht vor.

Mit Darlegung solcher Gründe liegt keine Zweckentfremdung vor.

### **Fragen zur: PROBLEMATIK EINFAMILIENHÄUSER MIT EINLIEGERWOHNUNG ODER ZWEIFAMILIENHÄUSER BESONDERS IN DEN SIEDLUNGEN DORNBREITE, KARLSHOF, VORRADER SIEDLUNG, BRANDENBAUM, RANGNENBERG, FALKENFELD, USW.**

Aus Kostengründen oder steuerlichen Gründen sind früher sehr viele Siedlungshäuser mit einer Einliegerwohnung oder einem Anbau versehen worden, in denen z.B. die Eltern einziehen. Die Wohnungen sind oft nicht so gut, wie unter Fremden üblich, abgetrennt worden.

1. *Wenn eine Wohnung nach dem Tod der Eltern nicht mehr dauerhaft bewohnt wird und z.B. nur für den Besuch der Kinder bereitgehalten wird, liegt dann ein Leerstand vor?*

Wenn der Anbau nun mit Gästezimmernutzung Teil der Hauptwohnung ist, liegt kein Leerstand vor.

Bei Eigenverwendung können für den Fall, dass baurechtlich zwei Wohneinheiten bestehen, sie also gemäß baurechtlichen Vorschriften abgetrennt wurden, beide Wohneinheiten per Genehmigung zu einer Wohneinheit zusammengelegt werden.

2. *Ist man verpflichtet die Wohnung dann zur Vermietung zur Verfügung zu stellen, damit keine Zweckentfremdung vorliegt, da keiner in der Wohnung gemeldet ist?*

Das wird bestätigt. Besteht hingegen Eigenverwendungsbedarf, können beide Wohneinheiten per Genehmigung zu einer Wohneinheit zusammengelegt werden.

3. *Muss eine Wohnung, auch wenn sie definitiv leer steht, vermietet werden, damit sie nicht als zweckentfremdet gilt? Viele Häuser sind sehr hellhörig und manche möchten den Ärger mit Mietern nicht.*

Das wird bestätigt. Bei Eigenverwendungsbedarf sollten beide Wohneinheiten per Genehmigung zu einer Wohneinheit zusammengelegt werden.

4. *Was ist, wenn eine leerstehende Wohnung im Zweifamilienhaus zeitweise nicht vermietet werden soll, da nach einiger Zeit die Kinder wieder einziehen möchten oder die Wohnung für evtl. Pflegebedürftigkeit vorgehalten werden soll. Eine Vermietung kommt für die Eigentümer in diesen Fällen nicht in Betracht, da die Mieter nicht sofort ausziehen werden, wenn die Wohnung gebraucht wird.*

Zunächst ist festzustellen, dass die Verwaltung über solche Fälle bei überschaubaren Zeiträumen i. d. R. keine Kenntnis erlangt.

Eine Vorgehensweise wäre die Vermietung einer möblierten Wohnung – dies erfolgt i. d. R. kurzzeitig – oder, bei unbefristeter Vermietung und nachfolgend angestrebter Selbstnutzung, die Anmeldung von Eigenbedarf.

5. *Teilweise sind hohe Aufwendungen zu machen, um eine Wohnung nach dem Auszug zu sanieren, was betagten Eigentümern oft nicht möglich ist, da sie es nicht schaffen, oder keine Kredite erhalten. Wie ist da die Regelung?*

Mit Darlegung solcher Gründe liegt keine Zweckentfremdung vor.

#### **Frage zum: § 7 AUSGLEICHSABGABE**

*§ 5 Vorrangige öffentliche Belange und schutzwürdige private Interessen kommen nur für Ausnahmefälle in Betracht, die nur selten vorkommen.*

*Bei fast allen Zweckentfremdungen kommen keine schutzwürdigen privaten Interessen in Betracht, so dass eine Genehmigung nicht erteilt werden muss, sondern erteilt werden kann. Die Genehmigung aus nicht schutzwürdigen privaten Interessen, die bei den Zweckentfremdungen bei Leerständen fast immer vorliegt, zieht zwangsweise eine Entrichtung von Ausgleichsabgaben nach § 7 nach sich.*

*Die Eigentümer, müssen daher Ausgleichszahlungen für den Bau von neuen Wohnräumen bezahlen, entweder als Einmalbetrag oder monatlichen Ausgleichszahlungen.*

Leerstände ziehen keine Ausgleichszahlungen nach sich. Die Ausgleichszahlung betrifft nicht bestehenden Leerstand, sondern ausschließlich Umnutzungsanträge und regelt unter welchen Voraussetzungen diese genehmigt werden können.

1. *Wie wird die Ausgleichsabgabe berechnet? Nach Neubauwert 5.000 bis 7.000 Euro m<sup>2</sup>?*

Die Berechnung der Ausgleichszahlung bei angestrebten Nutzungsänderungen orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Sollte es diesbezüglich zu einem Antrag auf Ausgleichszahlung kommen (wovon nach Austausch mit anderen Kommunen kaum auszugehen ist), wird die Stadt die Durchschnittskosten für das Vorjahr beim Land einholen.

2. *Welcher Standard wird bei der Berechnung der Neubauwerte zugrunde gelegt?*

Der Standard für geförderten Wohnungsbau.

3. *Wie wird die Nettokaltmiete berechnet? Mietspiegel oder Internetangebote für Vermietungen?*

Mietspiegel.

4. *Wie wird das Geld, das mit der Ausgleichsabgabe eingenommen wird, für den Neubau von Wohnung verwendet?*

Es würde der Grundstücksgesellschaft Trave zweckgebunden und nachweispflichtig für Neubau zugewiesen werden.

*5. Wer baut und beaufsichtigt den Neubau von Wohnungen?*

Den Nachweis würde die Grundstücksgesellschaft Trave erbringen.

**Fragen zu: PERSONALKOSTEN**

*1. Wie viele Stellen mit welchen Tarifstufen und Gesamtgehalt werden pro Jahr für Feststellung der Zweckentfremdungen der Satzung benötigt? In welchem Bereich der Hansestadt Lübeck sind die Stellen angesiedelt?*

Die Anwendung der Satzung kann mit dem bestehenden Personalbestand des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung bedient werden, da im Gegenzug weniger Umnutzungsanträge und Anfragen zu Umnutzungen bearbeitet werden müssen.

*2. Wie viele Stellen mit welchen Tarifstufen und Gesamtgehalt werden pro Jahr für Genehmigungen und Berechnung der Ausgleichsabgaben benötigt? In welchem Bereich der Hansestadt Lübeck sind die Stellen angesiedelt?*

Nach Austausch mit anderen Kommunen ist davon auszugehen, dass diese Regelung praktisch nicht genutzt wird.

*3. Wie viele Stellen mit welchen Tarifstufen und Gesamtgehalt werden für die Verwaltung der eingenommenen Zwangsabgabe und die Verteilung auf Neubauprojekte benötigt?*

Nach Austausch mit anderen Kommunen ist davon auszugehen, dass diese Regelung praktisch nicht genutzt wird.

*Frage: Es ist zu befürchten, dass die Personalkosten höher sind, als alle eingenommenen Abgaben für leerstehende Wohnungen und dass dadurch keine neue Wohnung gebaut werden.*

Die Regelung der Ausgleichszahlungen gilt nicht für Leerstände. Sie kann bei Umnutzungsanträgen mit beantragt werden. Dies kommt jedoch praktisch nicht zur Anwendung. Die Einnahme von Ausgleichszahlungen ist nicht Anliegen der Zweckentfremdungssatzung. Der Mehrwert der Satzung ergibt sich durch den Erhalt von dringend benötigtem Wohnraum. Letztes Jahr wurden beispielsweise ca. 50 Ferienwohnungen durch Umnutzung von Wohnungen genehmigt. Dieser Trend hält an, 2025 wurden bereits ca. 20 Ferienwohnungen beantragt. Der Erhalt von Wohnungen durch die Satzung hat denselben Effekt wie Neubau. Bis zu 50 „neue“ Wohnungen im Jahr ohne wesentlichen zusätzlichen Arbeitszeitaufwand sähe jeder Immobilienentwickler vermutlich gern.

27 Großstädte über 100.000 Einwohner und damit nahezu alle Großstädte mit touristischem Hintergrund haben Satzungen zum Schutz von Wohnraum beschlossen.

**Anlagen:**

Senatorin Joanna Hagen