Wedel, den 29.8.24

Zweckentfremdungssatzung für Wohnungen

Antrag: Die Stadt Wedel erlässt eine Zweckentfremdungssatzung für Wohnungen in Wedel.

Begründung

Auch in Wedel gibt es einen dringenden Bedarf an günstigem Wohnraum. Daher sollte die Stadt die Möglichkeit bekommen, Einfluss auf zu lange leerstehende Wohnungen nehmen zu können.

Um dem Wohnraummangel entgegenzuwirken hat der Landtag SH am 24.5.24 ein Wohnraumschutzgesetz beschlossen. Dieses ermöglicht es den Gemeinden in SH eine Satzung zu erlassen.

So könnte die Stadt das Recht bekommen, länger leerstehende Wohnungen vorübergehend zu nutzen (Zwischennutzung), z.B. wenn eine Sanierung ansteht, der Verkauf sich noch länger hinzieht oder später eine Eigennutzung geplant ist.

Auszug aus dem Wohnraumschutzgesetz

§ 10 Zweckentfremdung

(1) **Gemeinden** können 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 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 (**Zweckentfremdungssatzung**). Die Satzung ist **auf fünf Jahre zu befristen**.

(2) Eine Zweckentfremdung ist insbesondere anzunehmen, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche 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 als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. **länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht** oder
5. beseitigt wird.

Näheres können die Gemeinden durch Satzung regeln. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(3) Einer Genehmigung gemäß Absatz 1 bedarf es nicht, wenn der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der gemeindlichen Satzung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt war und seitdem ohne Unterbrechung überwiegend anderen als Wohnzwecken diente. Ferner bedarf es keiner Genehmigung, wenn Wohnraum für die Unterbringung von Personen genutzt wird, die der Gemeinde zugewiesen worden sind.

Wohnungsleerstand in Wedel

Wedel hat bei Wohnungen eine vergleichsweise geringe Leerstandsquote von 2,0 % (bundesweite Zensus-Auswertung von Mitte 2022). Aber auch 2,0 % bedeuten bereits 380 leerstehende Wohnungen in Wedel, davon standen 186 Wohnungen bereits länger als 6 Monate leer. Hier die Zahlen aus dem Zensus 2022 (teilweise Vergleich zum Zensus 2011)

Art der Wohnungsnutzung	2011	2022
Wohnungen in Wedel, gesamt	16.786	18.621
vom Eigentümer/-in bewohnt	6.587	6.611
zu Wohnzwecken vermietet	9.817	11.606
Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung	12	24
Leer stehend	370	380
Leerstandsquote in %	2,2 %	2,0 %
Marktaktive Leerstandsquote in %		1,1 %
Marktaktive leerstehende Wohnungen, Anzahl		196

Dauer des Leerstandes	
seit weniger als 3 Monaten	131
seit 3 bis unter 5 Monaten	66
seit 6 bis unter 12 Monaten	58
seit 12 Monaten oder länger	128

Grund des Leerstandes	383
innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar	196
laufende bzw. geplante Baumaßnahmen	77
geplanter Abriss oder Rückbau	14
Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung	32
künftige Selbstnutzung	16
sonstiger Grund	40
	375

Für die Grüne Fraktion
Karin Blasius