



## **Kleine Anfrage**

Des Abgeordneten Dr. Patrick Breyer (Piratenfraktion)

**und**

## **Antwort**

**der Landesregierung** - Minister für Inneres und Bundesangelegenheiten

### **Zweckentfremdung von Wohnraum in Schleswig-Holstein**

Vorbemerkung: In der Sitzung des Finanzausschusses am 8. Oktober erklärte der Innenminister sinngemäß, nach ihm vorliegenden Erkenntnissen sei die Zweckentfremdung von Wohnraum in Schleswig-Holstein kein großes Problem. Verschiedene andere Bundesländer untersagen mithilfe von Zweckentfremdungsverboten in Gebieten, in denen die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum besonders gefährdet ist, einen monatelanges Leerstehenlassen von Wohnraum ohne hinreichende Vermietungsbemühungen, die Nichtinstandhaltung von Wohnraum sowie dessen Zweckentfremdung für andere Zwecke (z.B. zur gewerblichen Ferienvermietung).

1. Welche Erkenntnisse über das Ausmaß der Zweckentfremdung von Wohnraum in Schleswig-Holstein - insbesondere in Tourismusgebieten, im Hamburger Rand, in Lübeck, Kiel und Flensburg - liegen der Landesregierung vor (bitte im Einzelnen aufzuführen)?

Antwort:

Es liegen hinsichtlich der Situation auf Sylt jene Erkenntnisse vor, die Grundlage des Wohnungsmarktkonzepts Sylt geworden sind (vgl. unten, 3.). Im Üb-

rigen gibt es Erkenntnisse aus der sozialen Wohnraumförderung, da für den belegungsgebundenen Wohnraum nach § 11 SHWoFG ein Zweckentfremdungsverbot gilt. Die Erteilung von Zweckentfremdungsgenehmigungen durch die IB.SH stellen Einzelfälle dar (Zweckentfremdungen für die Unterbringung von Flüchtlingen im Rahmen eines Landeserlasses vom 8.6.2015 ausgenommen).

2. Worauf stützt der Innenminister seine Annahme, die Zweckentfremdung von Wohnraum sei hierzulande - einschließlich der Tourismusgebiete, dem Hamburger Rand, Lübeck, Kiel und Flensburg - kein großes Problem?

Antwort:

Die bis 1999 geltende ZweckentfremdungsVO wurde nach intensiver Beratung mit der kommunalen Ebene nicht verlängert, da der Regelungsbedarf nicht mehr erkennbar war. Neue Forderungen der Kommunen nach einem Wiederaufleben sind auch im Rahmen der Diskussion über ein Wohnungsaufsichtsgesetz nicht an das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten herangetragen worden.

Die insbesondere in Schleswig-Holstein relevante Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen kann auch mit baurechtlichen Instrumenten erreicht werden: Insbesondere mit der städtebaurechtlichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geschützt werden (Milieuschutzsatzung). Die Erhaltungssatzungen beruhen auf der kommunalen Planungshoheit. Sie bewirken, dass Nutzungsänderungen unter den Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde gestellt werden. Dieses Instrument wird in Schleswig-Holstein aber auch nur vereinzelt genutzt (v.a. auf der Insel Sylt).

3. Ist der Landesregierung die Untersuchung des IfS-Instituts bekannt, wonach auf der Insel Sylt der Anteil der für das Dauerwohnen genutzten Wohnungen von 73% im Jahr 1987 auf 40% im Jahr 2010 zurückgegangen sei, für die Zukunft ein weiterer Rückgang prognostiziert werde, inzwischen bereits 36% der

Wohnungen zur touristischen Vermietung genutzt würden und die Abrissquote zehnmal höher als im gesamten Land Schleswig-Holstein liege?

Antwort:

Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten hat als Grundlage für ein Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt die Studie unterstützt, die die Wohnungsbedarfe auf der Insel quantifiziert und qualifiziert.

Die Studie belegt, dass das Problem auf der Insel im Wesentlichen daher rührt, dass sowohl die Dauer- als auch die Ferienwohnnutzung durch das Entstehen von Zweitwohnsitzen zurückgedrängt wird. Bauplanungsrechtlich wird bei einer zulässigen allgemeinen Wohnnutzung nicht zwischen einem Erst- und Zweitwohnsitz unterschieden.

Die Inselgemeinden bemühten sich in den letzten Jahren durch spezifische Festsetzungen und Darstellungen in den Bauleitplänen die Zweckbestimmung auf eine Dauerwohnfunktion einzugrenzen. Derartige Festsetzungen weisen allerdings bauaufsichtliche Vollzugsprobleme auf, da sich die Funktion der Wohnungen erst im Rahmen der tatsächlich ausgeübten Nutzung feststellen lässt.

Als Ziel der Landesplanung ist im derzeit noch wirksamen Regionalplan V die Vorgabe definiert, dass neue Wohnbauflächen ausschließlich einer Dauerwohnnutzung vorzubehalten sind. Neben dem bauplanungsrechtlichen Sicherungsinstrument sollen im Hinblick auf die Vollzugsprobleme auch andere Sicherungsinstrumente entwickelt werden.

Im Rahmen eines Wohnraumentwicklungskonzeptes für die Insel, das auch Empfehlungen zu weitergehenden rechtlichen Sicherungsoptionen enthält, haben sich die Inselgemeinden darauf verständigt, grundsätzlich neue Wohnbauflächen nur auf gemeindeeigenen Flächen zu entwickeln und ggf. rechtlich weitergehende Sicherungsinstrumente zum Einsatz zu bringen.

Das Instrument einer Zweckentfremdungsverordnung kann die Problematik der Zweitwohnsitze nicht steuern, da es sich auch bei einem Zweitwohnsitz um Wohnnutzung und daher nicht um eine Zweckentfremdung handelt.

Bis Ende 2017 sollen durch das Kommunale Liegenschafts-Management der Gemeinde Sylt (KLM) rd. 240 Neubauwohnungen entstehen. Ein Großteil die-

ser Wohnungen wird mit Darlehen aus der sozialen Wohnraumförderung finanziert. Der Insel Sylt wurde dafür ein Förderkontingent von 30 Mio. € zur Verfügung gestellt.

4. Erkennt die Landesregierung auf dieser Grundlage die Zweckentfremdung von Wohnraum als relevantes Problem in Tourismusgebieten an?

Antwort:

In den Tourismusgebieten besteht bezüglich der Zweitwohnproblematik nur in kleineren Teilräumen in Ansätzen eine ähnliche Verdrängungsproblematik wie auf Sylt.

Bezüglich von Ferienwohnnutzungen wird eine Problematik der Verdrängung der Dauerwohnnutzung nicht gesehen, zumal die private Vermietung von Ferienwohnungen ein nicht unwichtiges Standbein der Tourismuswirtschaft im Lande ist. Der Bund hat angekündigt, in der Frage der Sicherung und Steuerung entsprechender touristischer Siedlungsstrukturen tätig zu werden und eine rechtssichere Basis für derartige Nutzungsstrukturen in der Baunutzungsverordnung zu verankern.

5. Sind die Arbeiten der Landesregierung am Entwurf eines "Wohnraumpflegegesetzes" auf unbestimmte Zeit eingestellt worden?

Antwort:

Nein. An einem solchen Gesetz wird gearbeitet. Es laufen der Abstimmungsprozess mit den Kommunen und die fachliche Erarbeitung des Themas. Der Fortgang der Arbeiten wird auch von der Beanspruchung des Referats durch die Flüchtlingssituation im Land, der künftigen Personalausstattung im Referat und den Positionen der Kommunen der Kommunalen Landesverbände abhängen.