



Sitzungsvorlage

TOP 11 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	04.06.2026		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2026/002
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2026/059

Rechtliche Möglichkeiten zur Sicherung von Dauerwohnraum

Sachvortrag:

Langeoog benötigt zukunftsweisend weiterhin dringend Wohnraum, einerseits für Beschäftigte in essenziellen Funktionen der Inselgemeinde und ihrer Eigenbetriebe, andererseits aber auch für Fachkräfte in den Betrieben auf der Insel. Die Inselgemeinde realisiert in der Kirchstraße derzeit einen kommunalen Wohnungsbau, der voraussichtlich im Sommer dieses Jahres abgeschlossen werden kann, dann aber auch belegt sein wird. Mit dem Projekt ist die Inselgemeinde im finanziellen ebenso wie im operativen Rahmen bis an ihre Belastungsgrenze gegangen. Ein weiteres Projekt ist nicht darstellbar. In einem Eckpunktepapier hat die das Verfahren damals begleitende Kanzlei in der Ratssitzung am 26.10.2022 auf die Notwendigkeit begleitender Maßnahmen zur Wohnraumsicherung hingewiesen. Nur so kann nach dortiger Auffassung verhindert werden, dass die durch den Wohnungsbau freiwerdenden Wohnungen zumindest teilweise für weitere touristische Unterkünfte genutzt werden. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der derzeit fortschreitenden allgemeinen Umwandlung von Dauerwohnraum in touristische Unterkünfte.

Im Zuge der Diskussion um die rechtlich verfügbaren Sicherungsinstrumente über Satzungen wurde im Jahr 2023 die Verwaltung beauftragt mit den Gruppensprechern und Ratsherrn Garrels als Einzelbewerber ein Beratungsgremium aus Verwaltung, Rat und Bürgern bzw. Fachleuten zu bilden, um Vorschläge für die Sicherung und Schaffung von Dauerwohnraum zu erarbeiten. Diese Wohnraum AG bestand schließlich aus 18 Teilnehmern, die sich in vielen Gesprächsrunden und Arbeitskreisen intensiv mit den verschiedenen Themen der Wohnraumsicherung auseinandergesetzt und zahlreiche Vorschläge erarbeitet hat. Vorschläge wie die Abgabe von Wohnraum im Zuge eines Erbbaurechts mit entsprechenden Rückgaberegulungen und Dienstbarkeiten wurden bereits früher genutzt und sind auch aktuell eine sinnvolle Lösung. Aufgrund der hohen Baupreise ergibt sich daraus allerdings nur begrenzter Steuerungscharakter. Eine mögliche Änderung der Bebauungspläne greift erst bei Neubauten oder Nutzungsänderungen. Die weiter erarbeiteten Vorschläge wie ein Wohnraum-Solidarfond oder gemeinnützige Wohnungsverwaltungen mit einer Absicherung der Vermieter bieten verschiedene Potentiale zur Sicherung von Dauerwohnraum, sind bisher aber rechtlich ebenso eingeschränkt bzw. stark von der Überzeugung des Wohnungseigentümers abhängig wie ein Teil der Vorschläge zur Änderung der Bebauungspläne. Hierzu sind weitere Überlegungen und teilweise rechtliche Änderungen erforderlich.

Insofern ist nun zu entscheiden, ob weiterhin die Sicherung von Dauerwohnraum angestrebt werden soll. Die Verwaltung hat mehrfach die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung von Dauerwohnraum in die Gremien gebracht, zuletzt im Jahr 2025, konnte die sich daraus ergebenden Sicherungsinstrumente bisher aber nicht ausreichend kommunizieren.

Rechtlich mögliche Instrumente zur Sicherung von Dauerwohnraum sind:

- Erhaltungssatzung
- Fremdenverkehrssicherungssatzung
- Zweckentfremdungssatzung

Die Satzungen haben alle einen unterschiedlichen Ansatz, nutzen verschiedene Eingriffs- bzw. Sicherungsmöglichkeiten, und sehen jeweils kein pauschales Verbot, sondern einen Genehmigungsvorbehalt vor.

Eine Erhaltungssatzung besteht bereits auf der Insel in dem Bereich Blumental und Friesenstraße. Sie dient dem Ziel das dortige Milieu und den vorhandenen Dauerwohnraum zu sichern eine Verdrängung von Dauerwohnraum durch den touristischen Markt zu verhindern und ein stabiles Wohnraumangebot abzubilden. Als räumlicher Geltungsbereich einer solchen Satzung können Teile oder das gesamte Gemeindegebiet festgelegt werden. Gebiete, in denen bereits bauleitplanerisch ein Anteil an Dauerwohnungen festgelegt wurde, bräuchten nicht berücksichtigt werden. Alle möglichen Bereiche bedürften einer intensiven Prüfung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Ergebnis könnte auch sein, dass eine weitere Satzung nicht mehr möglich ist. Innerhalb des Erhaltungsgebiets bedürfen Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Diese darf nur verweigert werden, wenn das Vorhaben die Zusammensetzung der bestehenden Wohnbevölkerung gefährdet, etwa durch die Umnutzung von Wohnraum in touristische Unterkünfte oder Zweitwohnungen.

Die Fremdenverkehrssicherungssatzung nach § 22 Baugesetzbuch (BauGB) besteht auf Langeoog bereits seit 1988 Die Satzung schränkt die Bildung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein, wodurch Neubauten über sogenanntes „Bruchteileigentum“ eigentumsrechtlich verselbstständigt wurden. Die Bildung von Bruchteileigentum kann aufgrund der bestehenden Satzung nicht verhindert werden, da die rechtliche Grundlage dafür fehlt. Auf Initiative u. a. der Ostfriesischen Inseln wurde der § 22 BauGB im Jahr 2017 geändert und die Kommunen ermächtigt auch das Bruchteileigentum unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Die Zweckentfremdungssatzung dient dem Schutz der Kommunen vor einer parallelen Fremdnutzung von Wohnungen durch touristische Anbieter, eine schleichende Umwandlung solcher Wohnnutzungen und stellt einen Leerstand oder die touristische Nutzung (= Zweckentfremdung) unter einen Genehmigungsvorbehalt. Diese Satzung ist bereits seit dem Jahr 2019 für Kommunen verpflichtend. Von einer Satzungsregelung wären daher auch alle legalen Ferienwohnungen vor 2019 ausgenommen. Der Zweck dieser Ermächtigungsgrundlage kann in kleinen Kommunen sicherlich in Frage gestellt werden, da die gesetzliche Intention auf einen Schutz von Dauerwohnraum in Wohngebieten ausgelegt ist, die es so auf Langeoog nicht gibt.

Zu den Satzungsmöglichkeiten wird auf die ausführlichen Vorlagen 2025/025-027 verwiesen. Die genannten Regelungen stellen alle einen enormen Aufwand für die Verwaltung dar, dienen aber letztendlich dem Schutz der Wohnbevölkerung. Zudem müsste eine umfassende Information der Bürger über deren Regelungsinhalt und Funktion erfolgen (z. B. durch Informationsveranstaltungen, Aufklärung über Bestandsschutz, Online-Informationen). Ansonsten wird eine Akzeptanz nicht zu erreichen sein. Letztendlich müssen die Interessen von Tourismus und Wohnraumschutz in Einklang gebracht werden. Das gilt aber ebenso bei der Durchsetzung der Einhaltung eines Bebauungsplanes mit wohnungssichernden Regelungen. Eine erste Information erfolgte im Rahmen des Info- und Mitmachabends der Dauerwohn AG am 10.03.2026, bei dem neben den in der Dauerwohn AG erarbeiteten Ideen zur Wohnraumsicherung die einzelnen rechtlichen Möglichkeiten vorgestellt wurden.

Alle genannten rechtlichen Regelungen könnten Einfluss auf die Kaufpreisentwicklung haben und Grundstücke/Wohnungen wieder erschwinglicher werden lassen. Daraus könnte sich dann z.B. auch im Erbfall eine bessere Finanzierbarkeit ergeben, da die hohen Marktpreise inzwischen häufig dazu führen, dass keine Einigung oder Klärung unter den Erben möglich ist und nur ein Verkauf übrigbleibt.

Auf den anderen Inseln sind im Laufe der Jahre verschieden Satzungsregelungen erlassen worden:

Erhaltungssatzung

Spiekeroog, Batrum, Norderney und Borkum verschiedene Satzungen, Langeoog Teilbereich

Fremdenverkehrssicherungssatzung Ergänzung Bruchteilseigentum

Wangerooge; Spiekeroog; Norderney, Juist, Borkum

Zweckentfremdungssatzung

Wangerooge, Spiekeroog, Juist, Borkum, Norderney ist die gesetzliche Befristung ausgelaufen

Auf den Inseln sind die Satzungen ebenso umstritten wie die Durchsetzbarkeit. Dennoch wurden rechtliche Regelungen zum Schutz von Dauerwohnraum erlassen, die Langeoog derzeit nicht hat. Aktuell gehen regelmäßig Nutzungsänderungen bei der Inselgemeinde ein. Diese betreffen teilweise Wohnraum, der falsch beantragt und schon immer touristisch genutzt wurde, vermehrt aber auch für Wohnraum, der bisher zumindest teilweise Dauerwohnraum war.

Die aufwändig erarbeiteten Ideen der Dauerwohn AG sind derzeit teilweise rechtlich nicht durchsetzbar bzw. wäre ein weiteres intensives Engagement der Gruppe erforderlich. Eine Änderung der Bebauungspläne erfordert einen noch deutlich größeren Aufwand als z.B. die Ergänzung der Fremdenverkehrssicherungssatzung. Seitens des Rates ist zu entscheiden, wie zur Sicherung von Dauerwohnraum weiter vorgegangen werden soll.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

Langeoog, den 27.05.2026