Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Oldenburg
Haus- und Grundeigentümerverein
Oldenburg e.V.

Haus & Grund Oldenburg, Staulinie 16/17, 26122 Oldenburg

Stadt Oldenburg
Stadtplanungsamt
stadtplanung@stadt-oldenburg.de

Durchwahl 0441 / 999 20 20 0
Ansprechpartner/in Dr. Schwithal
Datum 02.11.2026

**Stellungnahme Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf der Zweckentfremdungssatzung möchten wir wahrnehmen.

Seit über 120 Jahren treten wir als Haus- und Grundeigentümer-Verein Oldenburg e.V. bekanntlich für den Erhalt und den Schutz des Haus- und Grundeigentums ein. Als Zusammenschluss von über 4.000 Grundeigentümern und -eigentümerinnen hatten wir uns bereits in der Nordwest-Zeitung vom 21.1.2026 kritisch zu den Plänen einer Zweckentfremdungssatzung geäußert.

Die Zweckentfremdungssatzung wird den Eindruck verstärken, dass Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer unter Hinweis auf die Sozialbindung des Eigentums in ihren Rechten und Verfügungsbefugnissen beschränkt werden. Die Frage ist, wieviel regulatorischen Druck der private Immobilienmarkt (noch) aushält.

1. Vorsitzender
Lambert Janssen

Vereinsregister
Oldenburg (VR 946)

T 0441 / 999 20 20-0
F 0441 / 999 20 20 99
Staulinie 16/17, 26122 Oldenburg
info@hausundgrund-oldenburg.de
www.hausundgrund-oldenburg.de

Während die Politik versucht, Wohnraum zu "schützen", wird bereits die Diskussion um eine Zweckentfremdungssatzung bei einem Teil der Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Abwehrhaltung geführt haben oder führen. Wir sehen auf Bundesebene über unseren Zentralverband bereits, dass privates Kapital sich aus dem Mietwohnungsmarkt zurückzieht. Gerade auf lokaler Ebene würden wir uns Erleichterungen oder zumindest weniger Beschränkungen für Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer erhoffen.

Das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) stammt aus dem Jahr 2019. Im Oldenburger Stadtrat gab es lange keine Mehrheit für eine Umsetzung. Nun soll diese Möglichkeit in Oldenburg genutzt werden, obwohl die zwischenzeitlichen Erfahrungen anderer Städte mit einer Zweckentfremdungssatzung zeigen, dass der Verwaltungsaufwand hoch und die Auswirkung auf den Gesamtmarkt fraglich sind. Die rechtssichere Nachweisbarkeit von Verstößen und die Durchsetzung bereiten Probleme. Am Ende müssen auch hier die Gerichte entscheiden.

Dies alles erinnert an die Baumschutzsatzung und erneut stellt sich die Frage nach der Relevanz: Ist diese Satzung notwendig um vorhandenen Wohnraum unmittelbar zu schützen? Beim seit Jahren leerstehenden Hermann-Ehlers-Haus hat sich der unhaltbare Zustand und eine Notwendigkeit des Einschreitens vielleicht noch aufgedrängt, im Übrigen aber ist doch mehr als fraglich, ob die Stadt nunmehr auch vorhandenen Wohnraum wie Bäume schützen muss. Wie viele Wohnungen tatsächlich zurückgewonnen werden können, lässt sich der amtlichen Begründung nicht entnehmen. Hier sind ersthafte Zweifel an der Verhältnismäßigkeit angebracht. Selbst beim Anlass für die Satzung gebenden Hermann-Ehlers-Haus hat sich die Sache ganz ohne Satzung zwischenzeitlich erledigt: Es wird abgerissen und durch 128 neue Wohnungen ersetzt.

Unsere bereits im Januar geäußerte Sorge bewahrheitet sich demgegenüber: private Eigentümerinnen und Eigentümer werden Ziel der Regulierung. Erbengemeinschaften und ältere/alte Eigentümerinnen und Eigentümer wären von der Satzung betroffen, ohne Schlimmes zu ahnen. Pflegeheimaufenthalte, Erbstreitigkeiten oder Sanierungsplanungen dauern regelmäßig länger als sechs Monate. Wir vermissen hier eine Ausnahmereglung mit Augenmaß! Ein Großteil unserer Mitglieder wird die Notwendigkeit einer solchen Satzung und den „Genehmigungswahnsinn“ rund um die Immobilie nicht nachvollziehen können.

Wir befürchten, dass auch bei der Zweckentfremdungssatzung Aufwand und Nutzen in keinem Verhältnis stehen. Der Begründung zum Entwurf lässt sich entnehmen, dass zum Ende des Jahres 2024 einem Wohnungsbestand von 99.125 Wohnungen insgesamt 96.496 Haushalte gegenüberstanden, woraus sich ein Wohnungsleerstand von lediglich 2.629 Wohnungen beziehungsweise 2,7 Prozent ergeben soll. Dies soll mit den Ergebnissen des Zensus 2022 korrespondieren. Der strukturelle Leerstand ist also äußerst gering, was sich mit unseren Erfahrungen deckt. Unsere Mitglieder wollen vermieten und am liebsten auch langfristig. Wobei sich das Vermieten angesichts gestiegener Kosten wirtschaftlich auch rechnen muss, was sich regelmäßig nicht mit einem Leerstand und dem Verzicht auf Mieteinnahmen vereinbaren lässt.

Soweit die amtliche Begründung der Stadt zur Zweckentfremdungssatzung den Wohnungsmarkt insbesondere beim preisgünstigen Wohnraum als angespannt bewertet, dürfte dies zutreffen. Gerade für Transferleistungsempfängerinnen und Transferleistungsempfänger ist es bedauerlicherweise schwierig, Wohnraum zu finden. Diese Lage dürfte sich weiter zuspitzen. Die Zweckentfremdungssatzung wird dem aller Voraussicht aber nicht entgegenwirken können. Private Vermieter und Vermieterinnen müssen bei der Vermietung an Transferleistungsempfängerinnen und Transferleistungsempfänger befürchten, dass bei der Auseinandersetzung um

Nebenkosten, Schäden und/oder nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen ein erhöhtes Ausfallrisiko trotz einer Miete und Kaution „vom Amt“ bestehen bleibt. Sie sind zumindest in ihrer Entscheidung, an wen sie vermieten noch frei.

Mangels eines ausreichenden Angebots kommunaler oder städtischer Wohnungsbaugesellschaften mit einem eher sozialen Auftrag für die Versorgung von Menschen mit Schulden, Suchterkrankungen, etc. springen nach unserer Erfahrung regelmäßig private Kleinvermieterinnen und -vermieter ein. Sie stellen den benötigten Wohnraum zur Verfügung, nicht ohne erheblichen nervlichen Aufwand und nicht ohne ein nicht zu unterschätzendes wirtschaftliches Risiko. Gerade Erfahrungen mit Mietausfällen, dem Ärger um Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen und verwüsteten Wohnungen sind mitunter Anlass für Vermieterinnen und Vermieter, Wohnungen zu verkaufen oder zumindest die erforderlich gewordenen Sanierungen über einen deutlich längeren Zeitraum vorzunehmen, vielleicht sogar in Eigenleistung oder mit weiteren Verzögerungen durch Krankheit, Pflege nahe Angehöriger, etc.

In der Begründung zur Zweckentfremdungssatzung muss hinterfragt werden, ob die Entwicklung als Hochschulstandort für die dauerhafthohe Wohnraumnachfrage nicht falsch eingeschätzt wird. Die grundsätzliche Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraum für Studentinnen und Studenten zur Verfügung zu stellen wird dabei nicht in Abrede gestellt. Nicht erst seit Corona dürfte aber ein nicht zu unterschätzender Anteil der Studierenden zu den Präsentveranstaltungen pendeln. Es ist bekannt, dass viele Studentinnen und Studenten aus der Region Weser-Ems kommen und das Semesterticket für den Nahverkehr oder das Auto nutzen, um aus dem Umland nach Oldenburg zu kommen, wobei sie ihren Lebensmittelpunkt in ihren Heimatorten behalten. Viele Vermieterinnen und Vermieter vermieten gern an Studentinnen und Studenten und machen damit gute Erfahrung. Es wird sie freuen, dass der Medizinstudiengang für jährlich viele Millionen Euro ausgebaut wird. Dass die angenommene positive Entwicklung der Anzahl von Studierenden nach der

Begründung des Stadtplanungsamtes im Ergebnis aber mit dazu führen soll, dass die Entscheidungsfreiheit der privaten Vermieterinnen und Vermieter über die Nutzungsmöglichkeit ihrer Wohnung negativ beeinflusst ist, ist kritisch zu bewerten.

Es wird das Fehlen eines langfristigen und breiteren Planungshorizonts deutlich. Die gewünschte Entwicklung nimmt auf die bestehenden Kapazitäten nicht ausreichend Rücksicht. Wenn Wachstum gewünscht wird, stellt sich die Frage, nach dem Preis und wer ihn bezahlen soll oder sich leisten kann. Wenn möblierte Kurzzeitvermietungen und das Vermieten von Unterkünften für Fachkräfte und Messegäste erschwert werden, obwohl Oldenburg gerade hier ein Angebotsdefizit hat, muss eine Lösung gefunden werden.

Soweit die Zweckentfremdung in § 3 des Satzungsentwurfs vorsieht, dass eine Zweckentfremdung grundsätzlich dann nicht vorliegen soll, wenn Wohnraum nachweislich „zügig“ umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird, lässt dies nicht nur den Fachkräftemangel und andere Unsicherheiten außer Betracht, sondern es fällt auf, dass die Stadt mitunter maßgeblich selbst Einfluss auf die Dauer der Verfahren hat. Befürchtet werden muss, dass sich durch immer neue und zusätzliche Genehmigungserfordernisse rund um die Immobilie Verfahren insgesamt doch zu Lasten der Antragsteller und -stellerinnen verlängern. Eine Genehmigungsfiktion, wonach die Genehmigung als erteilt gilt, wenn nach Eingang vollständiger Unterlagen nicht innerhalb einer angemessenen Bearbeitungsdauer nach Monaten entschieden wird, sollte damit jeweils korrespondieren.

Das Bauen und Wohnen wird sich durch die Zweckentfremdungssatzung nach unserer Einschätzung weiter verteuern. Der Abriss soll nach § 3 Abs. 1 Buchst. e genehmigungspflichtig werden, nicht nur der Ersatzneubau. Die Höhe möglicher Ausgleichszahlungen für die Genehmigung regelt der Entwurf nicht. Die Ausgleichsbeträge sollen nach § 7 zweckgebunden für die Schaffung neuen

Wohnraums verwendet werden, offen bleibt auch hier in welcher Form dies erfolgen soll. Dies begegnet bereits grundsätzlichen Bedenken. Erfahrungen in anderen Städten zeigen, dass die genehmigungspflichtige Beseitigung eines alten auch energetisch in die Jahre gekommenen Hauses mit dem dafür geplanten Neubau auf aktuellem energetischem Stand zukünftig nur unter der Auflage genehmigt werden könnte, dass Ausgleichsmaßnahmen geleistet werden. Die Ausgleichszahlung dürfte den Kaufpreis für den bisherigen Eigentümer und/oder die Eigentümerin wie die Kosten für den Abriss deutlich reduzieren. Die Auflage könnte aber auch für den Käufer und/oder die Käuferin bedeuten, dass die Mieten für neu die errichteten Wohnungen niedriger sind, als die ehemaligen Mieten für die alten Wohnungen.

Dies alles wird zu weiteren Fragen, Streitigkeiten, Unsicherheiten, mehr Verwaltung, höheren Kosten und Frust führen, aber zu keiner neue Wohnung.

Wir sehen weiteren Beratungs- und Abstimmungsbedarf, sowohl dem Grunde nach, aber auch bei der konkreten Ausgestaltung des Entwurfs.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Schwithal
Geschäftsführer