

Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

Datum: 17.03.2026

Dezernat: I / Büro der
Stadtvertretung
Bearbeiter/in: Herr Nemitz
Telefon: 545-1021

Informationsvorlage Drucksache Nr.

01280/2024/PE

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Stadtvertretung

Betreff

Prüfantrag | Erstellung einer Milieuschuttsatzung

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung nimmt das Ergebnis zur Kenntnis.

Begründung

Die Stadtvertretung hat in ihrer 2. Sitzung am 16.09.2024 unter TOP 18 zur Drucksache 01280/2024 Folgendes beschlossen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob der Stadtvertretung bis zum Sommer 2025 ein Vorschlag für eine Milieuschuttsatzung im Sinne der am 30. Juli 2024 in Kraft getretenen Umwandlungsgenehmigungs-Landesverordnung (UmwLVO M-V) zur abschließenden Entscheidung vorgelegt werden kann.

Hierzu wird mitgeteilt:

Inhalt der „Umwandlungsgenehmigungsverordnung“ ist, dass in Milieuschutzgebieten Wohnungseigentum oder Teileigentum an Wohngebäuden nur noch mit Genehmigung der Gemeinde begründet werden darf. Ziel ist nach Angabe der Landesregierung, „in einem intakten Gebiet die Wohnumgebung zu sichern und dadurch die Bevölkerungszusammensetzung vor unerwünschten Veränderungen zu schützen, etwa durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Zweitwohnungen oder sogar Ferienwohnungen“ (s. Pressemitteilung des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung vom 27. Juli 2024, Nummer: 268/2024).

Ziel der städtebaulichen, sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 2 BauGB („Milieuschuttsatzung“) ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung also der sozialen Struktur („Milieu“) eines Gebiets. Sie soll vor Verdrängung durch

Luxusmodernisierung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen schützen. Rechtswirkung ist, dass bestimmte bauliche Maßnahmen (z. B. Modernisierungen, Grundrissänderungen, Zusammenlegungen von Wohnungen) oder Umwandlungen genehmigungspflichtig sind oder untersagt werden können.

Eine soziale Erhaltungssatzung darf nur erlassen werden, wenn sie erforderlich ist, um die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Vor Erlass ist zwingend eine empirische Untersuchung nötig, die das Gebiet sozial und städtebaulich analysiert. Diese wird meist als „Milieuschutzgutachten“ oder „Soziale Erhaltungsuntersuchung“ bezeichnet. Aufgrund der derzeitigen Datengrundlagen liegen die Voraussetzungen für Milieuschutzsatzungen in Schwerin nicht vor.

Das Ziel, die Umwidmung von Wohnungen in Ferienwohnungen in Schwerin zu begrenzen, wird durch den Beschluss der Stadtvertretung vom 8.12.2025 über die „Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in den Stadtteilen Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt und Schelfstadt“ umgesetzt. Eine Zweckentfremdungssatzung ist – anders als die Umwandlungsgenehmigungsverordnung – das geeignete Instrument für die Begrenzung des Zuwachses an Ferienwohnungen.

Der Beschluss ist hiermit umgesetzt.

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen:

☐ nein

Anlagen:

keine

gez. Bernd Nottebaum

1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters