

Zu wenig Wohnraum für Einheimische

So will Dahme den Wildwuchs von Ferien- und Zweitwohnungen bekämpfen
 Immobilien-Boom in Dahme: In dem Ostseebad entstehen immer mehr Ferien- und Zweitwohnungen. Für Einheimische fehlt aber bezahlbarer Wohnraum. Das will der Bürgermeister jetzt ändern. Wie ein neues Immobilien-Projekt Wohnraum für Einheimische und Zuzügler schaffen soll.



Dahme

Zwischen Frust und Kampfgeist schwankt die Gemütslage bei Dieter Knoll in Dahme. Der im Juli 2020 nach der Abwahl von Harald Behrens von der Gemeindevertretung zum neuen Bürgermeister gekürte CDU-Vertreter ärgert sich über ausufernden **Wildwuchs von Ferien- und Zweitwohnungen** im traditionell eher dörflichen Ostseebad. Der 68-Jährige konstatiert: „Unsere 1250 Einwohner verfügen noch über gut 1000 Wohnungen, von denen sie 300 über den Tourismus-Service für Gäste vorhalten. Dagegen dürfte es mittlerweile weit über 2500 Zweitwohnungen geben, von denen 70 bis 80 Prozent als gefragte Renditeobjekte dienen und – inoffiziell wie offiziell – an Feriengäste vermietet werden.“

„Unser Wohnungsmarkt wird leergekauft“

Diese rasant beschleunigte Entwicklung sorgt dafür, „dass unser Wohnungsmarkt leergekauft wird, Einheimischen wie Angestellten hiesiger Betriebe immer weniger bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht und Immobilien auch für interessierte Zuzügler unerschwinglich werden“, sagt Knoll und fragt: „Welcher Normalverdiener kann sich mit Familie eine Wohnung für 500 000 Euro leisten?“

Vorgänger genehmigten Bauanträge per Vorbescheid

In dem Zusammenhang beklagt der 68-Jährige auch: „Meine Vorgänger haben großzügig von ihrem Recht Gebrauch gemacht, Bauanträge per Vorbescheid zu genehmigen. So sind knapp 30 Bauten quasi am Gemeinderat vorbei entstanden oder in Entstehung, die in der Regel als luxuriöse Zweit- oder Ferienwohnungen genutzt werden und oft nicht ins Ortsbild passen.“

[Mehr zum Thema Bauen und Wohnen: Hier geht's zum großen LN-Immobilien-Dossier für Lübeck und die Region](#)

Seine Kampfansage lautet: „Wir ziehen im Gemeinderat bei etlichen Projekten die Reißleine und erlassen Veränderungssperren, um nach Diskussion in den zuständigen Gremien noch ordentliche, aktualisierte Bebauungspläne in Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan und den Interessen der Gemeinde hinzubekommen.“

Zum Flickenteppich verkommener Flächennutzungsplan

Dabei erhält der CDU-Bürgermeister auch Unterstützung von [Dr. Jürgen Möller. Der 72-jährige Gründer und Vorsitzende des Heimat- und Kulturvereins Dahme](#) engagiert sich für die Dahmer Wähler-Gemeinschaft im Gemeinderat und bekräftigt: „Wir wollen möglichst im Konsens mit allen Fraktionen dafür sorgen, dass der zum Flickenteppich verkommene Flächennutzungsplan wieder zur Leitlinie wird, die die nachhaltige Entwicklung unseres Ortes berücksichtigt und steuert.“

Ungesteuertes Wachstum überfordert die Infrastruktur

Denn Möller verdeutlicht: „Das ungesteuerte Wachstum bei Ferien- und Zweitwohnungen führt neben einem Gesichtsverlust auch dazu, dass Dahme mit seinen infrastrukturellen Kapazitäten überfordert wird.“ Dazu merkt Knoll an: „Wir haben mit Hotels und 1200 Campingstellplätzen täglich aktuell mindestens 6500 Übernachtungen und sind rappellvoll.“ Habe man 2020 rund 550 000 touristische Übernachtungen verbucht, dürften es 2021 wohl 580 000 werden.

„Nachhaltige Entwicklung Dahmes wurde uns verbaut“

[Um den Touristenandrang künftig in geordnetere Bahnen lenken zu können, entstehe derzeit auch im Dialog mit den Bürgern ein Ortsentwicklungskonzept nebst Dorfbildsatzung, das mit der Verwaltungsgemeinschaft Grömitz abgestimmt und möglichst noch 2021 vollendet werden soll.](#) „Nachdem uns die nachhaltige Entwicklung Dahmes zuletzt buchstäblich verbaut wurde, wollen wir künftig nicht nur offen über Gestaltung oder Ambiente diskutieren, sondern auch über Funktion und Nutzung möglicher Bauprojekte mitentscheiden“, sagt Möller. „Auch im Sinne eines verträglichen Tourismus und anderer Gewerbezweige.“



Dahmer Lichtblick: Jürgen Möller (Vorsitzender des Heimat- und Kulturvereins Dahme) freut sich über einen mustergültig sanierten Zweitwohnsitz – das Langbehn'sche Haus am Gruber Weg. Der 72-Jährige kämpft für eine nachhaltige Entwicklung des eigentlich dörflich geprägten Ostseebades und gegen den baulichen Wildwuchs der jüngsten Vergangenheit. Quelle: Andreas Oelker

1250 Einwohner, 580 000 Übernachtungen

Dahme wurde 1299 erstmals urkundlich erwähnt. Von 1889 bis 2006 gehörte das dörflich geprägte Ostseebad zum Amt Grube. Seitdem bilden Dahme sowie die Nachbargemeinden Grube und Kellenhusen eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Grömitz, die die Verwaltungsgeschäfte für das Trio führt.

Auf einer Fläche von 9,11 Quadratkilometern hat Dahme aktuell 1250 Einwohner. Die Zahl der touristischen Übernachtungen stieg zuletzt von 490 000 (2015) über 530 000 (2019) auf 550 000 (2020) an. 2021 wird mit gut 580 000 Übernachtungen gerechnet.

Problemfälle sollen Thema im Gemeinderat werden

Während der Heimatvereinsvorsitzende zudem fordert, „dass die Bauaufsicht des Kreises bei Verstößen gegen B-Pläne oder unzulässigen Nutzungsänderungen auch mal Exempel statuieren müsste“, räumt der Bürgermeister ein: „Ich bin kein Dorfsheriff, der überall herumspioniert. Aber ich werde mich auch in Zukunft dafür einsetzen, etwaige Problemfälle im Gemeinderat auf die Tagesordnung zu setzen und transparent zu klären.“

Wegweisendes „Projekt Südliches Kampland“

Als [wegweisendes Zukunftsprojekt](#) forcieren Knoll und Möller das „Projekt Südliches Kampland“: Dort sollen möglichst schon 2023 auf einer strandnahen gemeindeeigenen Vier-Hektar-Fläche am Ortsausgang Richtung Dahmeshöved

36 Einfamilienhäuser und zwei, drei Blocks mit 20 Mietwohnungen entstehen. „Und zwar hauptsächlich für unsere jungen Familien oder Neuzuzügler, die zum Teil auch eine Einliegerwohnung zur Vermietung und Mitfinanzierung ihrer Kosten vorhalten dürfen“, sagt der Bürgermeister.



Plan für Dahmes Zukunft: Bürgermeister Dieter Knoll (r.) und Jürgen Möller (Vorsitzender Heimat- und Kulturverein Dahme) setzen auf das Bauprojekt „Südliches Kampland“ in strandnaher Lage am Ortsausgang Richtung Dahmeshöved. Auf einer gemeindeeigenen Ackerfläche sollen möglichst schon ab 2023 neben 36 Einzelhäusern vorzugsweise für junge Familien aus der Region auch zwei, drei Blocks mit 20 Wohneinheiten etwa für Angestellte aus örtlichen Betrieben oder der Tourismus- und Gastro-Branche entstehen. Zur Mitfinanzierung der Bau- und Unterhaltskosten sollen einige Einfamilienhäuser mit vermietbaren Einliegerwohnungen ausgestattet werden dürfen.
Quelle: Andreas Oelker

Makler bestätigt „Run auf früher verschlafenen Ort“

Und wie sieht ein ortsansässiger Makler diese Gemengelage? „Das ist nicht nur eine gute Idee“, sagt Thomas Hitziger. „Denn wenn Bürgermeister und Gemeinderat jetzt aus einer ungeordneten Situation eine geordnete machen wollen, ist das sogar ihre Pflicht.“ Dass auf den „früher verschlafenen Ort“ mittlerweile ein Run eingesetzt habe, den Corona sowie Niedrig- und Strafzinsen immobilientechnisch noch verstärkt hätten, kann Hitziger nur bestätigen.



Knappes Angebot, gestiegene Preise: Makler Thorsten Hitziger konstatiert, dass Bestandswohnungen in Dahme unter 350 000 Euro kaum zu bekommen und der Quadratmeterpreis für neue Eigentums- oder Ferienwohnungen bei gut 5000 bis 6000 Euro liegt. Quelle: Andreas Oelker

Lesen Sie auch

- [Wohn-Immobilien im Hamburger Umland werden immer teurer – auch in Ostholstein](#)
- [Wohnungsnot in Ostholstein: Investoren schnappen Wohnraum weg](#)
- [Ostholstein: Wer kann sich ein Eigenheim überhaupt noch leisten?](#)
- [Wohnungen, Häuser, Bauland: Hier wird 2021 in Ostholstein gebaut](#)
- [Küstenorte in Ostholstein wollen Zahl der Ferienwohnungen begrenzen](#)

Markt für neue Häuser ist so gut wie leer gefegt

Er berichtet: „Für neue Ferien- oder Zweitwohnungen zahlt man hier je nach Lage mittlerweile 5000 bis 6000 Euro pro Quadratmeter, und Bestandswohnungen sind unter 350 000 Euro kaum zu bekommen.“ [Die Preise dürften sich seit 2019 um gut 30 Prozent erhöht haben](#), während der lokale Markt für neue Häuser tatsächlich so gut wie leer gefegt sei.

Von Andreas Oelker

[Galerie](#)



Daumen hoch für ein beispielhaft renoviertes, saniertes und ausgebautes Ferienhaus: Als Vorsitzender des Heimat- und Kulturvereins (HuK) Dahme hat Jürgen Möller die alte Fischerkate an der Memelstraße/Ecke Stinkbütelsgang 2019 mit dem HuK-Ehrenpreis ausgezeichnet. Das einstige Domizil des Fischers Karl Kitzerau aus der Mitte des 19. Jahrhunderts ist mit seinen fünf Zimmern und 130 Quadratmetern für bis zu sieben Personen als luxuriöse Urlaubsunterkunft zu mieten - je nach Saison für 140 bis 220 Euro pro Nacht. Quelle: Andreas Oelker



Krasser Stilmix: Auch dieser Neubau an der Memelstraße mit sieben Eigentumswohnungen, die als Dauer- und Zweitwohnsitze mit möglicher Ferienvermietung verkauft wurden, verträgt sich architektonisch nur bedingt mit seinen Anrainern. Bürgermeister Dieter Knoll sagt: „Immerhin gibt es einen halbwegs begrünten Vorgarten.“ Quelle: Andreas Oelker



„Perle an der Ostsee“: Bürgermeister Dieter Knoll kritisiert die Dimensionen dieser im Kampland entstehenden Anlage mit 15 exklusiven Eigentumswohnungen, in der eine gewerbliche Ferienwohnungsvermietung allerdings baurechtlich nicht genehmigt und vom Verkäufer „daher auch nicht erwünscht“ ist. Noch verfügbare Wohnungen kosten dort ab 390 000 Euro aufwärts.



Kalte Pracht in „Dahme City“: Vom einstigen Ortskern ist auch in der Seestraße eigentlich kaum noch etwas zu erkennen.
Quelle: Andreas Oelker



Gegensätze ziehen sich nicht unbedingt an: In der Seestraße können sich die betagten Backstein-Klassiker nur schwer gegen ihre kantigen Nachbarn mit hochpreisigen Eigentums-, Zweit- und/oder Ferienwohnungen behaupten. Quelle: Andreas Oelker



Sind nicht begeistert: Dahmes Bürgermeister Dieter Knoll (l.) und Jürgen Möller (Vorsitzender des Heimat- und Kulturvereins Dahme) zeigen einen „ungeliebten“ Neubau-Komplex an an der Memelstraße. Knoll konstatiert: „Dieses überdimensionierte Projekt gehört zu den Bauvorhaben, die durch meine Vorgänger per Vorbescheid genehmigt wurden und so eigentlich nicht ins Ortsbild passen.“ Quelle: Andreas Oelker



Wo geht's lang? Im Rahmen eines Ortsentwicklungskonzeptes, das derzeit auch im offenen Bürgerdialog erstellt wird, soll festgeschrieben werden, wohin die Reise für und in Dahme in Zukunft geht.

Quelle: Andreas Oelker



Dahme am Scheideweg: Das Ortsbild hat sich Verlauf der vergangenen Jahrzehnte extrem uneinheitlich verändert. Eine klare Richtung ist nicht wirklich zu erkennen. Quelle: Andreas Oelker



Rückbesinnung auf dem Denkmalplatz: Ein Findling mit eingraviertem Ortswappen weist darauf hin, dass Dahme 1299 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Von 1889 bis 2006 gehörte das dörflich geprägte Osteebad zum Amt Grube. Seitdem bilden Dahme sowie die Nachbargemeinden Grube und Kellenhusen eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Grömitz. Dahme hat aktuell etwa 1250 Einwohner und ist rund 9,11 Quadratkilometer groß.

Quelle: Andreas Oelker