

*Landeshauptstadt Hannover*

## **FAQ zur Zweckentfremdungssatzung**

*Für die Landeshauptstadt Hannover gilt seit dem 11. Juli 2025 eine Zweckentfremdungssatzung. Der Rat hat diese verabschiedet, um den Wohnraumverlust im Stadtgebiet Hannover zu stoppen.*



Wohnraum in der Landeshauptstadt Hannover soll Einwohner\*innen und Wohnungssuchenden auch als solcher zur Verfügung stehen: Das regelt seit dem 11. Juli 2025 die Zweckentfremdungssatzung. Der Rat hat diese am 26. Juni 2025 beschlossen, um einem Wohnraummangel in der Stadt entgegenzuwirken.

Die eigens zur Herstellung und zum Vollzug der Satzung neu eingestellten Mitarbeitenden sind im städtischen Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtentwicklung angesiedelt und überwachen die Einhaltung der Regelungen.

Zu den Aufgaben gehören

- die Erteilung/Ablehnung von Genehmigungen,
- die Kontrolle/Prüfung von Hinweisen und der Erlass von Anordnungen,
- die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten.

Bei Fragen und Hinweisen sind die Ansprechpersonen erreichbar unter

OE 61.51 - Team Zweckentfremdung, E-Mail: [zweckentfremdung@hannover-stadt.de](mailto:zweckentfremdung@hannover-stadt.de)

## FAQ zur Zweckentfremdungssatzung

Eine Auswahl häufig gestellter Fragen zur Zweckentfremdungssatzung mit den aufklappbaren Antworten:

---

### Wann gilt die Zweckentfremdungssatzung für Wohnraum?

Die Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt Hannover trat am 11. Juli 2025 in Kraft und gilt zunächst für fünf Jahre.

---

### Warum braucht Hannover eine Zweckentfremdungssatzung?

Wohnraum ist im Sinne des Sozialstaatsprinzips dem staatlichen Aufgabenbereich der Daseinsvorsorge zuzurechnen. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Hannover ist derzeit angespannt. Die Landeshauptstadt Hannover muss sicherstellen, dass die Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu angemessenen Bedingungen versorgt werden kann. Daher hat der Rat der Stadt die Zweckentfremdungssatzung beschlossen. Sie gilt zunächst für fünf Jahre und beruht auf dem Niedersächsischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (§ 1 Abs. 1 in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (§ 10).

Als weiteres Instrument aus dem 2023 vom Rat der Stadt beschlossenen Wohnkonzept 2035 hat sie angesichts steigender Mietpreise und Wohnkosten zum Ziel, vorhandenen Wohnraum im Stadtgeb



besser zu schützen. Dies soll dazu beitragen, den Wohnraumverlust zu begrenzen, um einer Verschärfung der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in Hannover entgegenzuwirken.

---

## Für wen gilt die Satzung?



Die Zweckentfremdungssatzung gilt für alle Eigentümer\*innen und Nutzer\*innen (zum Beispiel Mieter\*innen) von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet Hannover, die Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführen möchten.

---

## Was gilt als Wohnraum?



Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.

---

## Was gilt nicht als Wohnraum im Sinne der Satzung?



Nicht dazu zählt betriebsbedingter Wohnraum (beispielsweise für Hausmeister\*innen), nicht bezugsfertiger Wohnraum oder, wenn Wohnraum baurechtlich nicht zulässig oder nicht genehmigungsfähig ist. Auch wenn ein dauerndes Bewohnen nicht zulässig oder nicht zumutbar ist oder der Wohnraum nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, ist keine Wohnraumeigenschaft gegeben.

---

## Was gilt als Zweckentfremdung?



Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt insbesondere vor

- bei gewerblicher oder beruflicher Nutzung von mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche,
  - bei tage- oder wochenweiser entgeltlicher Vermietung als Ferienwohnung oder entgeltlicher Verwendung zur Fremdenbeherbergung oder als Monteurswohnung von mehr als zwölf Wochen im Kalenderjahr,
  - bei einem ununterbrochenen Leerstand von mehr als sechs Monaten,
  - wenn Wohnraum beseitigt worden oder aufgrund baulicher Veränderung oder andersartiger Nutzung für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.
- 

## Was gilt nicht als Zweckentfremdung?



Grundsätzlich keine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor



- wenn und soweit die Nutzung zur Fremdenbeherbergung rechtmäßig vor dem 01.01.2019 stattgefunden hat,
  - bei einer Nutzung als Zweitwohnung und bei einer Zusammenlegung oder Teilung von Wohnraum zu Wohnzwecken,
  - wenn Wohnraum trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen zur Wiedervermietung weiterhin leer steht oder nur vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht (etwa aufgrund von zeitlich begrenzten Sanierungsmaßnahmen oder kurz bevorstehender Veräußerung).
- 

## Was ist zu tun, wenn eine Zweckentfremdung vorliegt?



Zweckentfremdung von Wohnraum ist grundsätzlich verboten. Es sei denn, es liegt eine Genehmigung der Stadt Hannover vor. Um eine Genehmigung zu erhalten, ist ein Antrag auf Genehmigung bei der Stadt Hannover zu stellen. Dieser wird anhand der geltenden Regelungen geprüft und entweder positiv oder negativ beschieden.

Die Stadt Hannover kann gegen illegale Zweckentfremdungen vorgehen. Nach der Zweckentfremdungssatzung sind Geldbußen bis zu 100.000 Euro möglich, wenn unter anderem vorsätzlich oder fahrlässig Wohnraum entgegen der Satzung anderen als Wohnzwecken zugeführt wird, ohne dass die erforderliche Genehmigung vorliegt oder wenn einer Anordnung auf Grundlage der Satzung zuwidergehandelt wird.

---

## Für welche Fälle kann die Stadt eine Zweckentfremdung genehmigen?



Eine Genehmigung für eine Zweckentfremdung von Wohnraum kann beantragt werden, wenn vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sprechen, z.B. wenn der Wohnraum verwendet werden soll um die Bevölkerung

- mit sozialen Einrichtungen (beispielsweise für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder
- mit lebenswichtigen Diensten (etwa ärztliche Betreuung)

zu versorgen, diese Einrichtungen oder Nutzungen an dieser Stelle der Stadt dringend benötigt werden und andere Räume dafür nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

Ebenso können überwiegende schutzwürdige private Interessen eine Genehmigung der Zweckentfremdung rechtfertigen. Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben.



## Lässt sich eine Zweckentfremdung ausgleichen?



Ein Ausgleich für eine Zweckentfremdung ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelfall möglich zum Beispiel durch die Schaffung von Ersatzwohnraum innerhalb des Stadtgebietes, der dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Die Vereinbarung von Ausgleichszahlungen ist im Einzelfall ebenfalls möglich. Diese sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums zumindest teilweise ausgleichen.

---

## Darf die Stadt Wohnraum betreten, um die Zweckentfremdung zu prüfen?



Es besteht eine Auskunftspflicht von Verfügungsberechtigten, Besitzer\*innen und Verwalter\*innen gegenüber der Stadt Hannover. Liegen Anhaltspunkte für eine Zweckentfremdung vor, so muss den städtischen Mitarbeitenden auch das Betreten von Grundstücken und Wohnräumen zur Überprüfung des Sachverhalts ermöglicht werden. Das gilt an Werktagen zwischen 7:30 und 19 Uhr. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung wird eingeschränkt.

---

## Wie lange darf eine Wohnung leer stehen?



Die Zweckentfremdungssatzung greift noch nicht, wenn Wohnraum unter sechs Monaten ununterbrochen leer steht, da Leerstand – z.B. durch Mieterwechsel oder Sanierungsarbeiten – grundsätzlich verschiedene Ursachen haben kann. Ein Leerstand, der mehr als sechs Monate ununterbrochen besteht, kann jedoch eine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen, wenn keine besonderen Gründe für den Leerstand gegeben sind, die der Stadt gegenüber dargelegt werden müssen.

---


## Ist es noch möglich, private Messezimmer zu vermieten?



Ja. Es liegt der Satzung nach noch keine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum bis zu zwölf Wochen im Kalenderjahr entweder tage- oder wochenweise entgeltlich zur Fremdenbeherbergung oder als Monteurswohnung vermietet wird.

Beispielsweise können einzelne Zimmer innerhalb der eigenen Wohnung oder des selbst bewohnten Hauses oder auch Ferienwohnungen im Stadtgebiet Hannover vermietet werden, wenn dies nicht gegen die Zweckentfremdungssatzung verstößt.

Folgende Beispiele wären zweckentfremdungsrechtlich nicht zu beanstanden und dienen hier zur Veranschaulichung der geltenden Regelungen:



## 1. Ferienwohnungsangebote in einzelnen Räumen der eigenen Wohnung

In einer dauerhaft selbst bewohnten 90 Quadratmeter großen Familienwohnung wird ausschließlich das ehemalige, freigewordene Kinderzimmer mit zehn Quadratmetern zu Ferienzwecken zeitweise an Gäste vermietet. Die Gäste benutzen das Badezimmer und die Küche in der Familienwohnung während des Aufenthaltes mit.

## 2. Angebot der gesamten Wohnung als Ferienwohnung während des eigenen Urlaubs oder sonstiger Abwesenheit

Während des eigenen Urlaubs oder anderer Abwesenheit kann die „eigene“ Wohnung oder das „eigene“ Haus für bis zu **INSGESAMT zwölf Wochen** im Kalenderjahr (= 84 Kalendertage, auch auf mehrere kürzere Zeiträume verteilt) als Ferienwohnung angeboten werden. Die Wohnung oder das Haus wird an den anderen Tagen im üblichen Sinne selbst bewohnt.

---

## Darf Wohnraum noch über Portale wie Airbnb angeboten werden?

Die Inanspruchnahme legaler Vermittlungsportale ist weiterhin möglich. Allerdings gilt es, die Werbeverbote gemäß § 11 der Zweckentfremdungssatzung zu beachten. Danach sind Angebote von Wohnungen, welche eine ungenehmigte Zweckentfremdung darstellen, illegal.

---

## An wen kann ich mich wenden, wenn ich eine Zweckentfremdung vermute?

Die Landeshauptstadt Hannover hat für die Belange der Zweckentfremdungssatzung ein eigenes E-Mail-Postfach geschaffen, an das sich mit allen Anliegen als erste Anlaufstelle gewendet werden kann: [zweckentfremdung@hannover-stadt.de](mailto:zweckentfremdung@hannover-stadt.de)


---

## Handwerksfirmen brauchen länger für die Sanierung - was lässt sich tun?

In einem solchen Fall sind in den jeweiligen Verfahren geeignete Nachweise zu erbringen, die die Verzögerung der Baumaßnahmen belegen.

---


## Der Verkauf einer Wohnung zieht sich in die Länge. Gilt schon die Satzung?

Die Satzung gilt seit dem 11.07.2025, u.a. für die oben beschriebenen Fälle von Leerstand. Ob in eir  solchen Fall eine Zweckentfremdung vorliegt, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung jeweils zu klären. Auch

hier bedarf es geeigneter Nachweise.

---

## Ist Büroraum oder Lagerfläche schon Zweckentfremdung?



Bei der Nutzung von Wohnraum im Sinne der Zweckentfremdungssatzung als Büro- oder Lagerfläche könnte es sich um einen Fall der Zweckentfremdung handeln. Im jeweiligen Fall muss eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt insbesondere vor

- bei gewerblicher oder beruflicher Nutzung von mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche,
  - oder wenn der Wohnraum baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.
- 

## Es liegt kein Wohnraum oder eine Zweckentfremdung vor. Was muss ich tun?



Um sichergehen zu können, empfehlen wir die Beantragung eines Negativattestes gemäß § 8 der Zweckentfremdungssatzung. Dieses bestätigt, dass eine Genehmigung für das konkrete Vorhaben nicht erforderlich ist, da kein Wohnraum oder keine Zweckentfremdung im Sinne der Satzung vorliegt.

---

## Wo ist die Originalfassung der Zweckentfremdungssatzung zu finden?



Die Zweckentfremdungssatzung als Originaltext steht zum Download bereit:

### Zweckentfremdungssatzung

Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Hannover

Dateityp: pdf Größe: 94,58 kB



[Download](#)

