

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

### **Erneuter Erlass der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS)**

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	17.06.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	18.06.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

#### **Sachverhalt:**

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat am 25.06.2019 den Erlass der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS) beschlossen. Die Satzung wurde auf Grundlage des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) erlassen. Durch das Gesetz werden Gemeinden mit nachgewiesenem Wohnraummangel ermächtigt eine solche Satzung zu erlassen. Die ZwEntS der Hansestadt Lüneburg tritt gem. § 15 der Satzung mit Ablauf von fünf Jahren (nach ihrer Verkündung) -am 24.07.2024- außer Kraft.

Mit Antrag vom 28.03.2024 haben die SPD-Fraktion sowie die Gruppe Die Partei/Die Linke einen Antrag zur Satzung der HLG über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS) gestellt. Es wird beantragt, die ZwEntS ohne Änderungen um weitere fünf Jahre zu verlängern. In der Verwaltungspraxis hat sich jedoch herausgestellt, dass insbesondere aufgrund fehlender Konkretisierung und sprachlicher Ungenauigkeiten Anpassungsbedarf besteht. Aus diesem Grund hat die Verwaltung entsprechende Änderungen in Form von Umformulierungen und Ergänzungen für die ZwEntS erarbeitet. Die entsprechenden Änderungen sind in Anlage 2 gelb markiert.

Die Verwaltung hat außerdem geprüft, ob die Voraussetzungen für den Erlass der Zweckentfremdungssatzung weiterhin gegeben sind. Voraussetzung für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist nach § 1 NZwEWG - erstens -, dass in der Gemeinde die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist ("Gemeinden mit Wohnraummangel"), und diesem Wohnraummangel – zweitens - nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit durch die Gemeinde begegnet werden kann.

Zum einen ist der Begründung zum NZwEWG zu entnehmen, dass die Gemeinden selbst beurteilen, ob im Gemeindegebiet ein solcher Wohnraummangel besteht. Dabei können sie vorhandene gemeindliche Informationen, etwa zur Bautätigkeit, zur Anzahl unversorgter Wohnberechtigter oder zur örtlichen Mietpreisentwicklung und Daten der amtlichen Statistik, etwa zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbestand, heranziehen. Ein Indiz für einen Wohnraummangel könne auch die Einbeziehung einer Gemeinde in eine Rechtsverordnung nach § 556 d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sein.

Eine solche Rechtsverordnung ist am 14.09.2022 mit der „Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs“ in Kraft getreten. Die Hansestadt Lüneburg wird unter § 1 Abs. 1 Nr. 2 als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 201 a Sätze 3 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) benannt. Die besagte Vorschrift des Baugesetzbuchs ermächtigt die Landesregierung durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen, wenn unter anderem die Mieten deutlich höher steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt oder ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht. Die Hansestadt Lüneburg erfülle diese drei Kriterien.

Zum anderen ist die Ursache dieses Wohnraummangels eine stark steigende Nachfrage nach Wohnraum in Lüneburg, die durch Neubau derzeit nicht gedeckt werden kann. Das Wohnraumversorgungskonzept der GEWOS aus 2023 hat einen Wohnungsbedarf von 2060 Wohnungen bis 2030 und von weiteren 1430 Wohnungen bis 2040 prognostiziert. In der Summe sind damit in einem Planungszeitraum von weniger als 20 Jahren Flächen für 3490 Wohnungen bereitzustellen. Der prognostizierte Bedarf entspricht den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose des Landes, nach der die Hansestadt Lüneburg bis zum Jahr 2031 um ca. 2.300 Einwohner wachsen wird.

Nur durch Neubau kann in den kommenden Jahren der Mangel an Wohnraum besonders im bezahlbaren Segment nicht behoben werden. Dem Wohnraummangel in Lüneburg kann mit zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit nicht begegnet werden, da kaum Bauland zur Verfügung steht.

Im Ergebnis ist die Verwaltung daher der Meinung, dass Lüneburg weiterhin ein Wohnraummangelgebiet ist und jeglicher Leerstand oder Umnutzung zu Ferienwohnungen oder Gewerbebetrieben den Wohnungsmangel noch zusätzlich verschärft.

Die Verwaltung empfiehlt insofern den Erlass einer neuen Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg. Die Satzung nimmt im Wesentlichen -bis auf die eingangs angesprochenen Änderungen- die Inhalte der in Kürze auslaufenden Satzung auf.

Aufgrund der Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung am 17.06.2024 wurde die Satzung unter § 3 Abs. 2 Nr. 2 ergänzt. Die Ergänzung ist in den aktualisierten Anlagen 3 und 4 rot markiert. (Anmerkung v. 18.06.2024)

## **Folgenabschätzung:**

### **A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs**

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Sicherstellung eines Zugangs zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und entsprechender

			Grundversorgung
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

## B) Klimaauswirkungen

### a) CO<sub>2</sub>-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen

Positiv (+): CO<sub>2</sub>-Einsparung (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO<sub>2</sub>-Emissionen (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

### b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/\_\_\_\_\_ geprüft.

### c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.

oder

Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

## Finanzielle Auswirkungen:

### Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 112,00

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja  
Nein  
Teilhaushalt / Kostenstelle:  
Produkt / Kostenträger:  
Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

**Anlagen:**

Anlage 1: Angepasster Satzungsentwurf über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS)

Anlage 2: Synopse alte ZwEntS und angepasste ZwEntS

Anlage 3: Ergänztter Satzungsentwurf über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS) (Stand 18.06.2024)

Anlage 4: Ergänzte Synopse alte ZwEntS und angepasste ZwEntS (Stand 18.06.2024)

**Beschlussvorschlag:**

Die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg wird beschlossen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---