Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ·
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach

Fachbereich 6
6-602 Stadtentwicklung

Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
51429 Bergisch Gladbach
Marco Lassotta, Zimmer E07
Telefon: (02202) 14 14 97
Telefax: (02202) 14 70 14 97
m.lassotta@stadt-gl.de

25.02.2026

Anfrage Bündnis 90/DIE GRÜNEN zu einer möglichen Erweiterung der Wohnraumschutzsatzung – Handhabe gegen langfristigen Leerstand

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11.02.2026 baten Sie um Auskunft zu folgenden Fragen:

1. **Langfristiger Leerstand als Zweckentfremdung**

Wie bewertet die Verwaltung die Möglichkeit, langfristigen Leerstand ausdrücklich als Form der Zweckentfremdung in die Wohnraumschutzsatzung aufzunehmen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass leerstehende Wohnungen nach § 6 weiterhin als Wohnraum gelten?

Antwort der Verwaltung:
Die Verwaltung sieht - wie bereits zur Erarbeitung der Wohnraumschutzsatzung - die Aufnahme von langfristigem Leerstand als Zweckentfremdung in der Wohnraumschutzsatzung theoretisch als denkbar und potenziell sinnvoll. Die Gründe für Leerstände sind vielfältig und mit einer umfassenden Recherche und einer Ermittlung/Dokumentation vor Ort verbunden. Die Leerstände sind jedoch nicht nur zu ermitteln, sondern auch rechtlich zu verfolgen, um sie dem eigentlichen Zweck des Wohnraumes zurückzuführen. Für diesen Arbeitseinsatz wird zusätzliches Personal benötigt, ggf. in Verbindung mit der Einrichtung eines eigenen Sachgebietes. Das haben Erfahrungsaustausche mit den Kommunen Köln, Bonn und Dormagen verdeutlicht. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Wohnraumschutzsatzung wurde aus haushaltsrechtlichen und personellen Gründen erst einmal darauf verzichtet, den Leerstand mit in die Satzung aufzunehmen. Aus Sicht der Verwaltung sind diese Rahmenbedingungen bis heute unverändert. Leerstand gilt demnach weiterhin nicht automatisch als Zweckentfremdung im Sinne der Satzung.

2. **Erweiterung der Satzung**

Welche rechtlichen Möglichkeiten sieht die Verwaltung, die bestehende Wohnraumschutzsatzung so zu erweitern, dass die Kommune gegen längerfristigen Leerstand vorgehen kann

(z. B. durch Anzeigepflichten, Genehmigungsvorbehalte oder zeitliche Begrenzungen des zulässigen Leerstands)?

Antwort der Verwaltung:
Die Verwaltung sieht mehrere rechtlich mögliche Instrumente dafür, die bestehende Wohnraumschutzsatzung so zu erweitern, dass aktiver gegen längerfristigen Leerstand vorgegangen werden kann. Grundlage dafür ist vor allem das Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (WohnStG), das Kommunen ermächtigt, über Satzungen Zweckentfremdungen zu regeln. Demnach ergeben sich nach einer ersten Recherche folgende Instrumente:

1. Genehmigungsvorbehalt für Leerstand und Zweckentfremdung

Kommunen können per Satzung bestimmen, dass Wohnungen, die längerfristig leer stehen, nur noch mit behördlicher Genehmigung leer gelassen oder anderweitig genutzt werden dürfen. Das bedeutet: Eigentümer müssten für Leerstand, der über eine bestimmte Frist hinausgeht, eine Genehmigung beantragen — ähnlich wie bei der Nutzung zu Ferienwohnungen oder gewerblichen Zwecken. Der Genehmigungsvorbehalt ist im WohnStG vorgesehen, das Städte ermächtigt, Zweckentfremdungen durch Satzung unter Genehmigungspflichten zu stellen. Die Behörde kann bei unbegründetem oder unerwünschtem Leerstand die Genehmigung verweigern oder Auflagen erteilen. Bei einer ablehnenden Entscheidung muss eine Abwägung zwischen öffentlichem Interesse am Erhalt des Wohnraums und privaten Interessen vorgenommen werden.

2. Anzeigepflichten für Eigentümer

Eine Satzung kann Anzeigepflichten vorsehen, d. h. Eigentümer müssen der Kommune melden, wenn sie planen, Wohnraum länger leer stehen zu lassen. Solche Pflichten erleichtern der Verwaltung ein Leerstandsmonitoring aufzubauen, frühzeitig Maßnahmen zu prüfen und Verstöße zu verfolgen.

3. Zeitliche Begrenzung zulässigen Leerstands

Eine Satzung kann Fristen festlegen, nach deren Ablauf Leerstand nicht mehr ohne weiteres toleriert wird. Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass Leerstand ab z. B. 6 Monaten genehmigungspflichtig ist. Diese Fristen dienen der Abgrenzung zwischen vorübergehendem Leerstand und spekulativem bzw. dauerhaftem Leerstehen.

4. Bußgelder und Sanktionen

Ergänzend zur Genehmigungspflicht kann eine Satzung Sanktionen vorsehen (Ordnungswidrigkeiten), wenn Wohnungen entgegen den Vorgaben länger ungenutzt leer stehen oder die Anzeige-/Genehmigungspflichten nicht erfüllt werden. Bei Zweckentfremdungssatzungen sind Bußgelder bis zu hohen Beträgen möglich, um Druck zur Nutzung zu erhöhen.

5. Wiederzuführungspflichten

In besonders problematischen Fällen kann eine Satzung regeln, dass leerstehender Wohnraum dem Markt wieder zugeführt werden muss – z. B. durch Anordnung von Maßnahmen, Modernisierung oder Vermietung. Solche Regelungen sind rechtlich eher anspruchsvoll, aber

bei Satzungen zur Zweckentfremdung möglich, weil sie auf den Schutz des Wohnraums zielen.

Diese Instrumente könnten in einer überarbeiteten Satzung kombiniert werden, um der Verwaltung in Bergisch Gladbach rechtlich wirksame Werkzeuge gegen dauerhaft leerstehenden Wohnraum zu geben. Eine Erarbeitung dieser Instrumente muss aber sorgsam geprüft werden und benötigt weitere Ressourcen.

3. Instrumente zur Durchsetzung

Welche konkreten Instrumente kämen bei einer solchen Erweiterung in Betracht (z. B. Aufforderung zur Wiedervermietung, Instandsetzungsanordnungen, Bußgeldtatbestände, Ersatzvornahmen) und unter welchen rechtlichen Voraussetzungen wären diese zulässig?

Antwort der Verwaltung:
Siehe Antwort zu Frage 2.

4. Vergleich mit anderen Kommunen

Liegen der Verwaltung Erkenntnisse oder Vergleichsbeispiele aus anderen NRW-Kommunen vor, die langfristigen Leerstand explizit als Zweckentfremdung definieren und entsprechende Satzungsregelungen erfolgreich anwenden?

Antwort der Verwaltung:
Der Verwaltung liegen Erkenntnisse aus anderen NRW-Kommunen vor, die langfristigen Leerstand explizit als Zweckentfremdung definieren. Zur Zeit der Erarbeitung der Wohnraumschutzsatzung hat sich die Verwaltung mit den Kommunen Köln, Bonn und Dormagen ausgetauscht. Die Städte Köln und Bonn haben zur Umsetzung ihrer Wohnraumschutzsatzungen erhebliche personelle und organisatorische Strukturen aufgebaut. In beiden Kommunen wurden zahlreiche zusätzliche Stellen geschaffen, um Anzeigen zu prüfen, Leerstand zu ermitteln, Genehmigungsverfahren durchzuführen und Verstöße zu verfolgen. Teilweise stehen dafür eigene Sachgebiete beziehungsweise ganze Abteilungen innerhalb der Wohnungsämter zur Verfügung. Dies zeigt, dass die effektive Durchsetzung der Wohnraumschutzregelungen nur mit einem entsprechenden Verwaltungsapparat möglich ist.
Es wurde bei den Gesprächen deutlich, dass die Nachhaltung von Leerstand für die Kommunen mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden ist. Die Kontrolle setzt qualifiziertes Personal voraus, das Verdachtsfälle prüft und Ermittlungen durchführt. Hinzu kommen formelle Anhörungsverfahren gegenüber den Eigentümern, die Überwachung gesetzlicher Fristen sowie die Durchführung von Bußgeldverfahren bei Verstößen. In Streitfällen können zudem verwaltungsgerichtliche Verfahren folgen, die weitere Ressourcen binden. In der Praxis kann sich die Reaktivierung dauerhaft leerstehenden Wohnraums deutlich in die Länge ziehen. Dadurch entsteht eine dauerhafte personelle und organisatorische Belastung der zuständigen Behörden.

5. Vollzug und Ressourcen

Welche personellen, organisatorischen und rechtlichen Voraussetzungen wären erforderlich, um eine erweiterte Satzung gegen Leerstand wirksam zu vollziehen?

Antwort der Verwaltung:
Die Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung werden in der Abteilung Wohnungswesen wahrgenommen. Bei Bedarf, insbesondere in komplexen oder rechtlich anspruchsvollen Fällen, erfolgt eine enge fachliche Abstimmung mit der Bauaufsicht, der Abteilung Mobilität und

Stadtentwicklung sowie der Rechtsabteilung, um eine rechtssichere und abgestimmte Bearbeitung der Vorgänge sicherzustellen.

Für die Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung wurden bislang keine zusätzlichen Stellen eingeplant, da zunächst die Entwicklung des Aufgabenvolumens abgewartet werden muss. Die erforderlichen Aufgaben wurden daher innerhalb der bestehenden Personalstruktur verteilt. Derzeit stehen für die Bearbeitung rund 20 % einer vorhandenen Vollzeitstelle im Bereich Wohnungswesen zur Verfügung. Angesichts der angespannten Haushaltslage ist kurzfristig nicht mit einer Ausweitung der personellen Ressourcen zu rechnen. Einer ersten Einschätzung zur Folge ist vermutlich mit drei Vollzeitstellen zu rechnen.

6. Zusammenspiel mit dem Wohnraumstärkungsgesetz NRW

Wie bewertet die Verwaltung das Zusammenspiel zwischen kommunaler Wohnraumschutzsatzung und den Vorgaben des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW, insbesondere im Hinblick auf leerstehenden Wohnraum, bei dem die Wohnnutzungsabsicht formal nicht aufgegeben wurde?

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung bewertet das Zusammenspiel zwischen der kommunalen Wohnraumschutzsatzung und den Vorgaben des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW) im Grundsatz als rechtlich kohärent und aufeinander bezogen, sieht aber in der praktischen Umsetzung – insbesondere im Bereich des leerstehenden Wohnraums, bei dem keine Wohnnutzungsabsicht formal aufgegeben wurde – derzeit Grenzen und Herausforderungen.

Die Wohnraumschutzsatzung von Bergisch Gladbach wurde auf Grundlage des § 12 Abs. 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW erlassen und dient dazu, die Wohnraumversorgung zu sichern und Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern. Sie bezieht sich damit ausdrücklich auf die Landesregelungen, welche den Kommunen Handlungsspielräume eröffnen, bestimmte Nutzungsformen – z. B. Zu-Nicht-Wohnzwecken – genehmigungspflichtig zu machen.

Nach jetzigem Satzungswortlaut gehört der reine Leerstand nicht zu den explizit erfassten Zweckentfremdungstatbeständen. Das heißt konkret: Eine Wohnung, die leer steht, dem Eigentümer aber weiterhin „offiziell" als Wohnraum dient, gilt rechtlich weiterhin als Wohnraum im Sinne der Satzung, weil die Wohnnutzungsabsicht formal nicht aufgegeben wurde. Ein solcher Leerstand führt derzeit nicht automatisch zu einer Genehmigungspflicht oder einer Sanktion durch die Zweckentfremdungssatzung. Die Verwaltung sieht darin einen gestaltbaren, aber noch nicht gesetzlich verankerten Handlungsbereich, der formal durch das WohnStG NRW nicht ohne Weiteres durch die kommunale Satzung automatisch geregelt wird, solange leerstehender Wohnraum weiterhin als Wohnraum gilt.

Das WohnStG NRW verpflichtet Kommunen nicht, Leerstand aktiv zu erfassen oder zu sanktionieren – vielmehr eröffnet es den Kommunen die Möglichkeit, über Zweckentfremdungssatzungen bestimmte Nutzungsformen zu regeln, *wenn dies notwendig ist, um die Wohnraumversorgung zu sichern*. In der Praxis bedeutet das:

- Die kommunale Satzung kann – rechtlich zulässig – Genehmigungspflichten, Anzeigenpflichten oder Sanktionen auch für langfristigen Leerstand vorsehen.
- Dies setzt jedoch eine politische Entscheidung und eine entsprechende Ausgestaltung der Satzung voraus.
- Die Verwaltung schätzt ein, dass eine Erweiterung um ein sogenanntes *Leerstandsmanagement* grundsätzlich sinnvoll ist aber aktuell mangels Personal und Ressourcen nicht umgesetzt wird.

Das WohnStG NRW und die kommunale Satzung greifen rechtlich zusammen, doch eine aktive Anwendung der Satzung gegen Leerstand hängt vom politischen Willen und von der operativen Kapazität der Verwaltung ab.

In der praktischen Bewertung sieht die Verwaltung derzeit zwei wesentliche Grenzen:

1. **Ressourcen und Personal:** Ohne spezielles Monitoring und Verwaltungspersonal kann Leerstand nicht systematisch erfasst oder sanktioniert werden.
2. **Unklare Rechtslage für reinen Leerstand:** Weil der Wohnraum formal nicht „aufgegeben" wurde, kann er zurzeit nicht ohne weiteres als Zweckentfremdung im Sinne der Satzung behandelt werden. Hierfür müsste die Satzung Leerstand als eigenen Zweckentfremdungstatbestand führen.

Mit freundlichen Grüßen,
In Vertretung

Ragnar Migenda
Erster Beigeordneter