

Absender
**SPD-Fraktion und
Bündnis 90/DIE
GRÜNEN**

Drucksachen-Nr.

0621/2026

öffentlich

Antrag

der Fraktion, der/des Stadtverordneten
SPD-Fraktion und Bündnis 90/DIE GRÜNEN

zur Sitzung:
Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 13.10.2026

Tagesordnungspunkt

Gemeinsamer Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN zum Thema "Wohnraumschutzsatzung"

Inhalt:

Mit Schreiben von 15.09.26 beantragen die Fraktionen SPD und Bündnis 90 / Die Grünen gemeinsam für die Sitzung des Rates am 13. Oktober 2026 folgende Beschlussvorschläge auf die Tagesordnung zu setzen:

- 1) *Die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach wird um Regelungen zum längerfristigen Leerstand von Wohnraum ergänzt: Wohnraum, der länger als sechs Monate leer steht, wird entsprechend § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 5 WohnStG ausdrücklich als Zweckentfremdung von Wohnraum erklärt, sofern keine nach dem WohnStG anerkannte Ausnahme oder Genehmigung vorliegt.*
- 2) *Bei ungenehmigtem längerfristigem Leerstand sollen die nach dem WohnStG zulässigen Maßnahmen greifen.*
- 3) *Die Verwaltung wird beauftragt, ein Leerstandsmonitoring aufzubauen und dem zuständigen Fachausschuss mindestens einmal jährlich hierüber zu berichten.*
- 4) *Die Verwaltung wird beauftragt, die für den Vollzug notwendigen personellen und organisatorischen Ressourcen zu ermitteln und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.*

Beschlussvorschlag:

Es werden die Beschlussvorschläge aus dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90 / Die Grünen für die Sitzung des Rates am 13. Oktober 2026 übernommen (siehe oben)

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:
(...)

Risikobewertung:
(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
x		

Weitere notwendige Erläuterungen:
(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	x				
investiv:	x				
planmäßig:	x				
außerplanmäßig:	x				

Weitere notwendige Erläuterungen:
(...)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	x		
außerplanmäßig:			Zu prüfen
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:
(...)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zielsetzung, längerfristigen Leerstand von Wohnraum zu vermeiden und vorhandenen Wohnraum dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen, wird grundsätzlich von der Verwaltung in Anbetracht des angespannten Wohnungsmarktes unterstützt. Zu den einzelnen Punkten ist Folgendes festzuhalten:

Zu 1)

Die Ergänzung der Wohnraumschutzsatzung um eine Regelung zum längerfristigen Leerstand ist grundsätzlich möglich. Dabei sind die Vorgaben des Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) sowie die dort vorgesehenen Ausnahmen und Genehmigungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Zu 2)

Nach Regelungsergänzung der Satzung zum längerfristigen Leerstand können bei festgestelltem und nicht genehmigtem längerfristigem Leerstand die nach dem WohnStG vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen des rechtlich Zulässigen eingeleitet werden. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Prüfung des jeweiligen Einzelfalls.

Zu 3)

Der Aufbau eines Leerstandsmonitorings kann dazu beitragen, Leerstände systematisch zu erfassen und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, mit dem Ziel möglichst viele Objekte dem Wohnungsmarkt zurückzuführen.

Die belastbare Erhebung von Wohnungsleerständen stellt Kommunen allerdings weiterhin vor erhebliche Herausforderungen. Grundlage kommunaler Auswertungen sind überwiegend Melderegister- und Verwaltungsdaten, die den tatsächlichen Leerstand jedoch nur eingeschränkt abbilden können. Ursachen hierfür sind unter anderem Ab- und Ummeldeverzögerungen, nicht gemeldete Auszüge, vorübergehende Nutzungsänderungen sowie Differenzen zwischen registrierten und real genutzten Wohnungen. Zudem kommen Sterbefälle mit anschließenden Erb- und Rechtsstreitigkeiten, welche sich teilweise über mehrere Jahre hinziehen. Eine systematische, flächendeckende Kontrolle ist aufgrund datenschutzrechtlicher sowie organisatorischer Anforderungen im Allgemeinen schwer realisierbar und mit der derzeitigen personellen Ausstattung in Bergisch Gladbach nicht leistbar.

Eine valide und bundesweit vergleichbare Erfassung des Wohnungsleerstands ist im Rahmen des Zensus möglich. Der Zensus 2022 umfasste eine rechtlich geregelte, flächendeckende Gebäude- und Wohnungszählung auf Basis einheitlicher Begriffe und standardisierter Erhebungsmethoden. Der nächste reguläre Zensus ist gemäß dem vorgesehenen Zehnjahresrhythmus für das Jahr 2031 geplant. In der Zwischenzeit muss sich die Stadt Bergisch Gladbach mit den oben genannten Datenquellen begnügen.

Im Rahmen des Zensus 2022 ist ein langfristiger Leerstandsanteil (mehr als 6 Monate) von 1,66 % an allen Wohnungen im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach (absolut 941 Wohneinheiten) ermittelt worden.

Begrenzte Aussagekraft alternativer Datenquellen

Alternative Datenquellen – wie Energieverbrauchsanalysen, Geodaten oder gezielte Stichprobenkontrollen – wurden geprüft, haben sich jedoch ebenfalls nicht als ausreichend belastbar erwiesen. Sie liefern lediglich indirekte Hinweise, erlauben aber keine rechtssichere und flächendeckende Leerstandserfassung.

Festzuhalten bleibt insofern, dass stets eine Einzelfallbetrachtung erforderlich ist, bei der verschiedene Prüfungsaspekte in ihrer Gesamtheit zu würdigen sind.

Zu 4)

Für die Umsetzung der zusätzlichen Aufgaben sind die erforderlichen personellen und organisatorischen Ressourcen zu ermitteln. Die Verwaltung wird hierzu den notwendigen Aufwand prüfen und dem Rat eine entsprechende Entscheidungsgrundlage vorlegen.

Derzeit liegen der Verwaltung bereits folgende 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.

Die Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung werden derzeit 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 musste. 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.

Nach einer ersten Einschätzung ist perspektivisch von einem Personalbedarf von voraussichtlich bis zu drei Vollzeitstellen auszugehen. Die bisherigen Erfahrungen mit der praktischen Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung deuten darauf hin, dass der zunächst mit einem Stellenanteil von 20 % angesetzte Personalumfang aktuell dem tatsächlichen und auch künftig zu erwartenden Arbeitsaufwand voraussichtlich nicht gerecht wird. Insbesondere der mit der Prüfung und Ermittlung möglicher Zweckentfremdungen verbundene Aufwand sowie die erforderliche Sachverhaltsaufklärung im Einzelfall erfordern einen deutlich höheren zeitlichen Einsatz, als dies bei der bisherigen personellen Ausstattung abgebildet werden kann.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund bisheriger personeller Überschneidungen bei der praktischen Bearbeitung der Aufgaben die Unterstützung durch eine weitere Person im Bereich Wohnungswesen möglich war. Diese Unterstützung entfällt ab dem 01.10. aufgrund des Eintritts in den Ruhestand. Damit stehen künftig auch diese bislang ergänzend verfügbaren personellen Kapazitäten nicht mehr zur Verfügung.