



**Stadt Leverkusen**

Antrag Nr. 2019/2728  
Antrag Nr. 2019/2739

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-20-06-he

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

07.03.19

**Datum**

| <b>Beratungsfolge</b>                                       | <b>Datum</b> | <b>Zuständigkeit</b> | <b>Behandlung</b> |
|---|--------------|----------------------|-------------------|
| <b>Ausschuss für Stadtentwicklung,<br/>Bauen und Planen</b> | 18.03.2019   | Beratung             | öffentlich        |
| <b>Rat der Stadt Leverkusen</b>                             | 08.04.2019   | Entscheidung         | öffentlich        |

**Betreff:**

Wohnraumschutzsatzung

- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 20.01.19
- Antrag Nr. 2019/2728

Wohnraumschutzsatzung

- Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 24.01.19
- Antrag Nr. 2019/2739

---

- Stellungnahme der Verwaltung vom 07.03.19



63-gö-lo  
Alfred Görlich  
☎ 63 00

07.03.2019

01

- über Frau Beigeordnete Deppe  
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Deppe  
gez. Richrath

### **Wohnraumschutzsatzung**

- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 20.01.2019  
- Antrag Nr. 2019/2728

### **Wohnraumschutzsatzung**

- Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 24.01.2019  
- Antrag Nr. 2019/2739

Beide Fraktionen beantragen im jeweiligen Antrag die Verabschiedung einer Wohnraumschutzsatzung, um die Zweckentfremdung von Wohnraum einzudämmen.

Nach § 10 Abs. 1 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10.04.2014 kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustandes getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

Die Satzung ist gem. § 10 Abs. 2 WAG NRW auf fünf Jahre zu befristen. Nach § 10 Abs. 3 WAG NRW besteht auf Erlass der Satzung kein Rechtsanspruch.

Die Stadt Leverkusen hat eine entsprechende Satzung bisher nicht erlassen. Somit erfolgen im Rahmen des WAG NRW keine Kontrollen, ob eine Wohnung z. B. leer steht oder als Ferienwohnung genutzt wird.

Die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverordnung - ZweVO) vom 12.06.2001 ist mit Ablauf des 31.12.2006 außer Kraft getreten. Die Erfahrungen in der Vergangenheit mit der ZweVO haben gezeigt, dass es schwierig war, Wohnungsleerstände oder die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung zu ahnden. Anders als bei einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch oder durch Umwandlung in Büro- oder Geschäftsräume stellten die Wohnungseigentümer keine Anträge. Leerstände oder die Nutzung als Ferienwohnung konnten meistens nur nach Meldung durch Dritte, z. B. Wohnungsnachbarn geahndet werden.

Die Stadt Leverkusen hat mit einer Leerstandsquote von 1 % nur wenige Wohnungsleerstände. Die Anzahl der Ferienwohnungen ist in Leverkusen nicht so hoch, wie sie z. B. auf der Homepage von Airbnb („mehr als 300 Unterkünfte“) erscheint. Sucht man

auf dieser Homepage eine Ferienwohnung in Leverkusen werden sowohl Häuser, Wohnungen und Zimmer in Privathaushalten angeboten, die zwischen Düsseldorf und Köln, im Kreis Mettmann und im Bergischen Land liegen. Somit reduziert sich die angebotene Anzahl für die Stadt Leverkusen erheblich.

In Leverkusen werden vorrangig Zimmer in Privathaushalten und Wohnungen verteilt im gesamten Stadtgebiet angeboten, weniger werden Häuser vermietet, und es gibt keine Straßenzüge oder Stadtviertel, in denen gehäuft Ferienappartements angeboten werden. Die Verwaltung ist folglich der Auffassung, dass es in Leverkusen keine Gebiete oder Stadtteile, -viertel oder Straßenzüge gibt, die den Erlass einer solchen Satzung erfordern. Eine Satzung wird in Leverkusen nicht als ein geeignetes Mittel zur Vermeidung von Wohnungsleerständen oder der Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung angesehen.

Mit den vorhandenen Personalressourcen ist die Umsetzung einer Wohnraumschutzsatzung zudem nicht realisierbar. Hier wäre auf jeden Fall eine personelle Verstärkung im Bereich der Sachbearbeitung im Fachbereich Bauaufsicht sowie auch im Ermittlerbereich erforderlich.

Abschließend ist wichtig festzustellen, dass in den letzten Jahren keine Beschwerden über eine Wohnungsnutzung durch Airbnb-Kunden vorlagen bzw. kein wesentlicher Entzug von zu vermietendem Wohnraum durch die Fremdvermietung stattgefunden hat.

Die Verwaltung empfiehlt daher, vom Erlass einer Wohnraumschutzsatzung abzusehen.

Bauaufsicht