



**Stadt Leverkusen**

Antrag Nr. 2023/2246

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-20-06-he

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

01.06.2023

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	05.06.2023	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Erstellung einer Wohnraumschutzsatzung

- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 18.05.2023
- Stellungnahme der Verwaltung vom 01.06.2023



630.12-W-do  
Martina Dolle  
☎ 64 20

01.06.2023

01

- über Frau Beigeordnete Deppe  
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Deppe  
gez. Richrath

**Erstellung einer Wohnraumschutzsatzung**  
**- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 18.05.2023**  
**- Antrag Nr. 2023/2246**

Nach § 12 Abs. 1 Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW) vom 23.06.2021 kann die Gemeinde für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken (z. B. Leerstand, Nutzung als Büro, für Zwecke der Kurzzeitvermietung etc.) zugeführt werden darf.

In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

Die Stadt Leverkusen hat eine entsprechende Satzung bisher nicht erlassen.

Somit erfolgen im Rahmen des WohnStG NRW keine Kontrollen, ob eine Wohnung z. B. leer steht, als Büro- oder Geschäftsraum 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\*innen keine Anträge.

Leerstände oder die Nutzung als Ferienwohnung konnten meistens nur nach Meldung durch Dritte, z. B. Wohnungsnachbarn geahndet werden.

Bisher ist dieses Thema von der Bürgerschaft nicht an die Verwaltung herangetragen worden.

In Leverkusen gibt es nur wenige Wohnungsleerstände. Die Leerstandsquote liegt bei 1,2 % (Stand: 31.12.2021).

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 auch 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 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, z. B. Stadtteile, -viertel oder Straßenzüge gibt, die den Erlass einer solchen Satzung erfordern.

Insofern wird ein Genehmigungsvorbehalt durch Satzung in Leverkusen nicht als ein geeignetes Mittel zur Vermeidung von Wohnungsleerständen oder der Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung angesehen.

Mit dem vorhandenen Personal ist die Umsetzung einer Zweckentfremdungssatzung zudem nicht realisierbar.

Hinweise:

*Der Rat der Stadt Leverkusen hat sich mit der Thematik Wohnraumschutzsatzung unter anderem auf der Basis der Anträge Nr. 2019/2739 der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 24.01.2019 und Antrag Nr. 2019/2728 der Fraktion BÜRGERLISTE vom 20.01.2019 beschäftigt. Die Verwaltung hat mit Datum vom 07.03.2019 eine schriftliche Stellungnahme im Tenor der vorgenannten Argumentation abgegeben. Der Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE wurde vom vorberatenden Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.03.2019 und anschließend vom Rat am 08.04.2019 mehrheitlich abgelehnt. Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.03.2019 vom Antragsteller aufgrund der Stellungnahme der Verwaltung zurückgezogen.*

Bauaufsicht