

Federführung:

50 - Soziales und Wohnen

Produkt:

50.11 Wohnen

Datum:

17.04.2026

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

29.04.2026

07.05.2026

Vorberatung

Entscheidung

Antrag der Fraktion Volt: Einführung einer Meldepflicht bei Wohnungsleerstand nach dem Wohnraumstärkungsgesetz

Beschlussvorschlag der Fraktion Volt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) NRW eine Satzung zur Vermeidung von Zweckentfremdung von Wohnraum zu erarbeiten.
2. In dieser Satzung ist eine verbindliche Anzeigepflicht für Leerstand festzuschreiben: Eigentümer von Wohnraum sind zu verpflichten, Leerstände, die eine Dauer von vier Monaten überschreiten, unaufgefordert der Stadtverwaltung (Wohnungsaufsicht) zu melden.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 01.03.2026 beantragt die Fraktion Volt die Beratung und Beschlussfassung über eine Satzung zur Vermeidung von Zweckentfremdung von Wohnraum gemäß Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz - WohnStG). Insbesondere soll in die Satzung eine Anzeigepflicht für Leerstände festgeschrieben werden.

Gemäß § 12 Absatz 1 WohnStG können Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in die Mieterschutzverordnung NRW aufgenommen wurden, oder bei denen ein erhöhter Wohnungsbedarf vorliegt, durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Die Stadt Coesfeld ist nicht in die Mieterschutzverordnung NRW aufgenommen. Jedoch ist Coesfeld in dem vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW beauftragten und veröffentlichtem „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ (Gebietskulissengutachten), in allen vier Kategorien (Kostenniveau Mietwohnraum, Kostenniveau Eigentum, Bedarfsniveau Mietwohnraum, Bedarfsniveau Eigentum) in die Niveaustufe 3 von 4 klassifiziert worden. Damit bescheinigt das Gutachten der Stadt Coesfeld einen überdurchschnittlichen (erhöhten) Wohnungsbedarf mit überdurchschnittlichen Wohnkosten. Die grundsätzliche Ermächtigung zum

Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nach dem WohnStG liegt somit vor. Die Stadt Coesfeld erfüllt dafür jedoch auch nur die Mindestvoraussetzungen.

Sofern eine Zweckentfremdungssatzung erlassen wird, ist darin auch darzulegen, welche Maßnahmen die Stadt Coesfeld neben der Satzung zusätzlich ergreift, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern. Infrage kommen hier beispielsweise Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, Quotenvorgaben zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen oder die Beauftragung einer Stadtentwicklungsgesellschaft mit dem Bau öffentlich geförderter Wohnungen. Die Maßnahmen müssen objektiv geeignet sein, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern. Zudem dienen sie im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der rechtlichen Legitimation der Satzung. Sollte die Stadt Coesfeld neben einer Zweckentfremdungssatzung keine weiteren Maßnahmen ergreifen, könnte die Satzung als unverhältnismäßig angesehen werden und wäre unter Umständen gerichtlich angreifbar.

Eine Zweckentfremdungssatzung nach dem WohnStG haben in NRW bisher neben den kreisfreien Städten Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln und Münster lediglich zwei kreisangehörige Städte erlassen. Dies sind die Städte Brühl und Wesseling, die geografisch zwischen Köln und Bonn liegen. Alle genannten Städte sind von der Landesregierung in die Mieterschutzverordnung aufgenommen worden und wurden im Gebietskulissengutachten in die Niveaustufe 4 von 4 klassifiziert. Die genannten Städte erfüllen damit die Maximalvoraussetzungen zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung.

In der nachfolgenden Tabelle sind einige weitere statistische Daten zum Vergleich aufgeführt.

	Coesfeld	Wesseling	Brühl	NRW Durchschnitt
Einwohnende	38.000	38.000	46.000	45.500
Bevölkerungsdichte (Einwohnende je km ²)	270	1630	1620	529
Durchschnittliche Kaufkraft (Verfügbares Einkommen je Einw., das für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht)	27.305 €	22.156 €	26.739 €	25.100 €
Kaufkrafrangziffer (aller 396 Gemeinden in NRW)	133	368	171	./.
Anteil Mehrparteienhäuser (mehr als 3 Wohnungen)	11,8 %	17,3 %	23,0 %	22,1 %
Leerstandsquote Wohnraum	2,6 %	2,4 %	2,9 %	3,3 %
Marktaktive Leerstandsquote Wohnraum (Wohnungen, die dem Markt unmittelbar oder innerhalb von 3 Monaten z. Verfügung stehen)	1,1 %	1,0 %	1,2 %	1,4 %
Durchschnittliche Nettokaltmiete je m ²	6,29 €	7,71 €	8,47 €	6,82 €
Arbeitslosenquote (gesamt)	4,5 %	7,4 %	6,7 %	7,6 %
Arbeitslosenquote (SGB II)	2,9 %	4,4 %	3,9 %	5,2 %

Quellen: IT.NRW; Zensus 2022 (IT.NRW), Bundesagentur für Arbeit (Stand Dezember 2025)

Beim Erlass einer Zweckentfremdungssatzung kann die Stadt Coesfeld entscheiden, ob sie alle oder nur einzelne Zweckentfremdungstatbestände des WohnStG in die Satzung aufnimmt. Sie kann zudem weitere Tatbestände entwickeln, sofern diese den gesetzlichen Regelungen nicht widersprechen.

Folgende Zweckentfremdungstatbestände sieht das WohnStG vor:

1. Verwendung oder Überlassung zu mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke
2. Nutzung von Wohnraum für mehr als 90 Tage (180 Tage für Studierende) im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung
3. Beseitigung von Wohnraum
4. bauliche Veränderung oder Umnutzung von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist
5. Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten

Die Satzung kann mit einem Bestandsschutz versehen werden, sodass Wohnungen ausgenommen sind, die bereits vor Erlass der Satzung zweckentfremdet wurden. Von diesem Bestandsschutz kann das Leerstehenlassen wiederum ausgenommen werden, sodass die Satzung auch für bestehenden Leerstand gilt. Zudem können Betriebs- oder Hausmeisterwohnungen sowie Einliegerwohnungen von der Satzung ausgenommen werden.

Wer ohne Genehmigung eine Wohnung gemäß den Tatbeständen der Satzung zweckentfremdet, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung ist zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.¹ Eine Genehmigung wird daher nur in besonderen Ausnahmefällen möglich sein. Die Eigentümerin oder der Eigentümer kann jedoch Ersatzwohnraum schaffen und damit das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums ausgleichen, woraufhin eine Genehmigung erteilt werden müsste.

In der Satzung kann festgesetzt werden, dass bei Vorliegen einer Zweckentfremdung eine Ausgleichszahlung zu leisten ist, sofern die Zweckentfremdung genehmigt wurde oder nicht umkehrbar ist und kein Ersatzwohnraum geschaffen werden kann. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen. Die Höhe der Ausgleichszahlung richtet sich dabei regelmäßig nach den für die Stadt Coesfeld geltenden jeweiligen Höchstsätzen des Grunddarlehens bzw. der Bewilligungsmiete öffentlich geförderter Wohnungen der Wohnraumförderbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen. Demnach käme beispielsweise für die ersatzlose Beseitigung von Wohnraum eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 3110,-- € je Quadratmeter in Betracht. Für das Leerstehenlassen von Wohnraum wäre eine monatliche Ausgleichszahlung in Höhe von 6,50 € je Quadratmeter Wohnfläche zu berechnen.

Sofern der Zweckentfremdungstatbestand Nr. 2 (Verbot von Kurzzeitvermietung länger als 90 bzw. 180 Tage) in die Satzung aufgenommen wird, ist zwingend auch eine Regelung zur Vergabe einer Wohnraum-Identifikationsnummer aufzunehmen. Vermieter, die Wohnraum im Rahmen einer Kurzzeitvermietung anbieten möchten, haben sodann eine Wohnraum-Identifikationsnummer bei der Stadt Coesfeld zu beantragen und diese in jeglichen Annoncen (Online ebenso wie Printmedien) anzugeben. Dies soll die Kontrolle der Wohnungsaufsicht vereinfachen. Fehlt die Wohnraum-Identifikationsnummer, kann die Wohnungsaufsicht die Werbeanzeige löschen lassen und Bußgelder gegen den Betreiber des jeweiligen Internetportals oder den Herausgeber des Printmediums und den Werbenden verhängen. Obwohl Hotel- und Ferienhausbetreiber grundsätzlich nicht von der Satzung erfasst sind, wären sie dennoch von dem Gebot, eine Wohnraum-Identifikationsnummer zu beantragen und zu nutzen, erfasst.

Im Beschlussvorschlag zu 2. schlägt die Fraktion Volt vor, in der Satzung festzuschreiben, dass Leerstände, die eine Dauer von vier Monaten überschreiten, der Stadtverwaltung anzuzeigen sind. Da § 12 Absatz 2 Satz 3 Nr. 5 WohnStG für diesen Tatbestand jedoch eine Dauer von sechs

¹ Überwiegende schutzwürdige private Interessen können insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben sein, was im Einzelfall zu prüfen wäre.

Monaten vorschreibt, würde die vorgeschlagene kürzere Frist von vier Monaten, dem Gesetz widersprechen und wäre rechtswidrig. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Beschlussvorschlag gegebenenfalls anzupassen.

Eine Zweckentfremdungssatzung bietet der Stadt Coesfeld weitreichende Möglichkeiten. Gleichzeitig ist der dadurch entstehende Verwaltungs- und Personalaufwand aktuell nicht abschätzbar. Insbesondere hängt dieser vom Umfang der in der Satzung zu treffenden Regelungen und den sich daraus ergebenden tatsächlichen Fallzahlen und Fallgestaltungen ab.

Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie
- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

	Negativ	x	Positiv		Keine	Keine Angabe möglich
1. <i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?						
Eine Zweckentfremdungssatzung kann sich tendenziell positiv auf das Klima auswirken, da sie bestehenden Wohnraum schützt und damit verhindert, dass zusätzlicher Wohnraum neu geschaffen werden muss. Neubau ist in der Regel mit hohen CO ₂ -Emissionen durch Baustoffe, Flächenversiegelung und Energieeinsatz verbunden.						
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?						

Anlagen:

Antrag Fraktion Volt vom 01.03.2026