

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 22.04.2026
AZ.: III.50 - Fu

WP 25-30 SV 50/013

Antragsvorlage

**Antrag der CDU Fraktion Hilden vom
15.04.2026:
Wohnraumstärkungsgesetzes NRW
(WohnStG NRW) Bekämpfung
Wohnungsleerstand**

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
AfD			
Grüne			
FDP			
Linke			
BA Piraten			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja
☐ ja

☐ nein
☐ nein

☒ noch nicht zu übersehen
☒ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Sozialausschuss
Rat der Stadt Hilden

17.06.2026
08.07.2026

Vorberatung
Entscheidung

Anlage: Antrag Nr. 035-26 der CDU - Wohnraumstärkungsgesetz NRW Bekämpfung
Wohnungsleerstand

Antragstext:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, kurzfristig eine kommunale Zweckentfremdungssatzung gemäß §12 Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG NRW) zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei ist insbesondere festzulegen, ab welcher Dauer ein Leerstand als Zweckentfremdung gilt und unter welchen Voraussetzungen ein Leerstand genehmigt werden kann.

Es ist dabei vorzusehen, dass dauerhafter Leerstand mit verbindlichen Auflagen zur Wiedervermietung oder Wiederherstellung der Bewohnbarkeit verbunden werden kann.

Die Verwaltung wird ermächtigt, bei dauerhaft leerstehendem Wohnraum die Instrumente des Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebots gemäß §15 WohnStG NRW anzuwenden, so die Voraussetzungen vorliegen.

Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum sind künftig im Rahmen des WohnStG NRW zur Auskunft über die aktuelle Nutzung, die geplante Leerstandsdauer, die Eigentumsverhältnisse und geplante Maßnahmen zu verpflichten, um Leerstand systematisch erfassen und bewerten zu können.

Bei festgestellten Verstößen gegen die Zweckentfremdungssatzung oder gegen behördliche Anordnungen sind Ordnungswidrigkeitenverfahren mit der Verhängung von Bußgeldern konsequent einzuleiten.

Der Rat erwartet, dass die Verwaltung dem zuständigen Fachausschuss jährlich über Art, Umfang und Entwicklung von Wohnungsleerständen sowie über ergriffene Maßnahmen berichtet.

Erläuterungen zum Antrag:

Begründung:

Wohnraum ist, wie wir alle wissen, in Hilden ein knappes und gesellschaftlich hoch relevantes Gut. Gleichzeitig bestehen zahlreiche Hinweise auf bereits langfristig leerstehende Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt entzogen sind, obwohl sie grundsätzlich einer Nutzung zugeführt werden könnten.

Mit dem Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen (WohnStG NRW) hat der Landesgesetzgeber den Kommunen weitreichende rechtliche Instrumente an die Hand gegeben, um dauerhaften Leerstand zu unterbinden, Wohnraum wieder nutzbar zu machen, Eigentümer zur Mitwirkung zu verpflichten und die Zweckentfremdung von Wohnraum wirksam zu sanktionieren.

Zentrales Instrument ist dabei der Erlass einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung, ohne die wesentliche Eingriffsbefugnisse – insbesondere die Genehmigungspflicht für Leerstand – nicht wirksam greifen.

Andere nordrhein-westfälische Städte wie Bonn, Dortmund, Düsseldorf und Köln haben von dieser Ermächtigung bereits Gebrauch gemacht und auf dieser Grundlage verbindliche Regelungen gegen Wohnungsleerstand eingeführt.

Für Hilden ergibt sich hiermit die Chance, vorhandenen Wohnraum schneller wieder dem Markt zuzuführen, Spekulationsleerstände zu reduzieren, soziale Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt abzumildern und die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit der Stadt sichtbar zu stärken.

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung stellt dabei kein pauschales Verbot, sondern ein verhältnismäßiges, einzelfallbezogenes Steuerungsinstrument dar, das legitime Eigentümerinteressen wahrt und gleichzeitig das öffentliche Interesse an der Wohnraumnutzung schützt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kurzfristig können geringe Personal- und Sachkosten für Satzungserstellung, Vollzug und Kontrolle entstehen. Mittelfristig ist durch die Wiederzuführung von Wohnraum und die Möglichkeit der Sanktionierung von einem positiven gesamtstädtischen Effekt auf den Wohnungsmarkt auszugehen.

Hilden, den 14.04.2026
gez. Claudia Schlottmann
Fraktionsvorsitzende

Gez. Peter Groß
Fraktionsmitglied

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Leerstand von Wohnraum in Hilden

Grundsätzlich kann die Stadt Hilden, als Gemeinde mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ eine Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum nach dem Vorbild von z.B. Düsseldorf, Köln, München usw. erlassen. Hier auch, um einer Zweckentfremdung von Wohnungen durch „Leerstand“ vorzubeugen.

Maßnahmen gegen Leerstand sind aus fachlicher Sicht allerdings nur dann zielführend, wenn der angespannte Wohnungsmarkt auf einen übermäßigen Leerstand zurückzuführen ist, der über einer üblichen bzw. sogar notwendigen „Fluktuationsreserve“ liegt. Anhaltspunkte dafür, wann ein Leerstand als kritisch anzusehen ist, sind nachfolgendem Auszug aus dem Ergebnisbericht „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2024“, 09.2026, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW in Zusammenarbeit mit GEWOS-Beratung, Planung, Forschung, zu entnehmen:

- **Die Höhe solch einer Fluktuationsreserve wird meist zwischen 2 % und 3 %, teilweise auch mit 3 % bis 5 % angegeben. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens ist eine Fluktuationsquote von 3 % definiert.**
- Eine Fluktuationsreserve ist notwendig, um Umzugsketten und temporäre Leerstände aufgrund von Modernisierung zu ermöglichen und um somit die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes zu gewährleisten.
- Ein kurzfristiger Abbau des ermittelten Wohnungsdefizits insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten mit gegenwärtig sehr geringem Leerstand ist eine nicht unwesentliche Herausforderung, die sich über das Jahr 2025 hinaus erstrecken kann. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.
- Eine zu hohe Neubautätigkeit, insbesondere wenn sich diese primär auf Qualitätsanforderungen begründet, vergrößert den Leerstand im Bestand (→ Kapitel 2.4.) und kann zur Verödung bestehender Siedlungskerne führen, was eine negative Auswirkung auf die Quartiers- und Standortentwicklung hätte.
- Die Leerstandsquote ist ein Indikator der Wohnungsmarktbeobachtung und wird häufig zur Beurteilung von Wohnungsmarktsituationen herangezogen. Nicht jede Form von Leerstand ist zwangsläufig negativ konnotiert. Ein gewisses Maß an Leerstand (Fluktuationsreserve) wird als notwendig erachtet (s.o.). Kritisch wird es, sobald der Leerstand unter die Fluktuationsreserve fällt, da ein problemloses Umziehen von Haushalten nicht mehr gewährleistet ist.

- Ebenso kritisch verhält es sich, wenn der Leerstand deutlich über der Reserve liegt, da in diesem Fall eine Marktgängigkeit der Wohnungen und eine Rentabilität der Vermietung nicht mehr gegeben ist.

1.1 Leerstand von öffentlich geförderten Sozialbauwohnungen:

Vermieter von Wohnungen, die bei der Errichtung über Mittel des WFNG gefördert wurden, sind verpflichtet im Falle des Mieterwechsels eine „Freimeldung“ der Stadt Hilden zu übermitteln, d.h. in diesen Fällen ist ein Wohnungsleerstand geregelt. Zusätzlich wird die Belegung dieser Wohnungen für jeden Einzelfall geprüft. **Der Leerstand von Sozialbauwohnungen ist kein Thema in Hilden.**

1.2 Leerstand in freifinanzierten Wohnungen:

Zuletzt wurde im Sozialausschuss vom 02.11.2023 sowie Hauptausschuss und Rat am 22.11.2023 (WP 20-25 SV 50/064) über den Wohnungsleerstand in Hilden berichtet. Der allgemeine Wohnungsleerstand wurde im Jahr 2016 erstmalig beleuchtet. Damals hatte die Stadtwerke Hilden GmbH anhand registrierter Stromzähler „keine merkbaren Stromverbräuche“ ermittelt.

Von rd. 37.000 Stromzählen in Hilden, war

- in den letzten 3 Monaten rd. 450 Zähler = 1,2%
- in den letzten 6 Monaten rd. 300 Zähler = 0,8% und
- in den letzten 12 Monaten rd. 215 Zähler = 0,6%

kein merkbarer Stromverbrauch verzeichnet worden. < 1,5%

Daraus war als Indiz abgeleitet worden, dass unter der Annahme, dass eine leerstehende Wohnung keinen Strom verbraucht, in Hilden der Anteil von leerstehenden Wohnungen weit unter 3 % des Bestandes liegt.

Mit Stichtag 31.12.2021 hat die Stadtwerke Hilden GmbH die Auswertung erneut vorgenommen.

Von rd. 37.500 Stromzählen in Hilden, war

- in den letzten 3 Monaten rd. 592 Zähler = 1,56%
- in den letzten 6 Monaten rd. 468 Zähler = 1,25% und
- in den letzten 12 Monaten rd. 348 Zähler = 0,91%

kein merkbarer Stromverbrauch verzeichnet worden. < 2%

Auch wenn das Ergebnis 2021 leicht gegenüber der Auswertung 2016 gestiegen ist, ist auch für das Jahr 2022 keine weitere signifikante Änderung im Auswertungsergebnis zu erwarten, so dass auf eine aktuelle Auswertung seitens der Verwaltung verzichtet wurde.

Im Jahr 2023 wurde seitens der Verwaltung, bestätigt durch den Rat, kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Wie oben beschrieben bestehen für Sozialraumwohnungen gesetzliche Regelungen.

Diesen Antrag zum Anlass genommen wurde erneut Kontakt mit der Stadtwerke Hilden GmbH aufgenommen, um erneut eine (aktuelle) Auswertung von „keinem merkbar Strom“ vorzunehmen. Mit Stichtag 31.12.2025 konnten von rd. 37.700 Stromzählern die folgenden Daten gefiltert werden:

- 448 Zähler keinerlei Stromverbrauch (0 kWh/a) aufgewiesen = 1,19 %
- 1.011 Zähler keinen merkbar Stromverbrauch* = 2,68% aufgewiesen.
* < 2% des durchschn. Stromverbrauchs/a

Die Auswertung einer zeitlichen Komponente ist nicht mehr möglich.

Auch die Auswertung aus den Rückmeldungen der Eigentümer zum Mietspiegel 2026 der Stadt Hilden lässt vermuten, dass kein signifikanter Leerstand von Wohnungen vorhanden ist. Die Erhebung und Auswertung erfolgten nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden. Bezogen auf Mietspiegelrelevanten Wohnraum wurde zum Stichtag 01.03.2025 ein **Leerstand von 1,4%** verzeichnet.

Auch im Amt 60 (Bauverwaltung und Bauaufsicht) oder Amt 61 (Planungs- und Vermessungsamt) liegen keine Anhaltspunkte vor, die auf einen problematischen Leerstand in Hilden schließen lassen würden.

Seitens der Verwaltung wird in der Angelegenheit „Leerstand“ kein Handlungsbedarf gesehen.

2. Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum - Bekämpfung von Wohnungsleerstand

2.1 Personelle Auswirkungen:

Die Wahrnehmung der Wohnungsaufsicht ist eine pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit. Die Ausgestaltung und Maßnahmen bleiben den Gemeinden überlassen, nämlich „Handeln dort - wo es notwendig ist“. Ein Kostenausgleich findet nicht statt.

Aus Sicht der Verwaltung ist „Leerstand“ vorhanden, jedoch kein Leerstand, der signifikante Auswirkungen für die Stadt Hilden hat und aus Sicht der Verwaltung keinen Handlungsbedarf erzeugt.

Sofern dennoch der politische Wille besteht, eine Wohnraumsatzung mit dem Inhalt „Vermeidung einer Zweckentfremdung durch Leerstand“ zu erlassen, wird dies entgegen der Ausführungen im Antragstext nicht nur kurzfristig mit geringen Personal- und Sachkosten zu rechnen sein und personelle Auswirkungen haben. Die Entwicklung einer Satzung, Entwicklung von Arbeitsabläufen/Prozessen - Überprüfung, Berechnung, Erhebung und Durchsetzung von Ausgleichszahlungen, usw. wäre eine neue zusätzliche Aufgabe. Da eine Außentätigkeit damit verbunden ist, wären allein aus Arbeitsschutzgründen grundsätzlich 2 Personen notwendig. Des Weiteren würde die Expertise von einer/m Gebäude-/Bautechniker/in benötigt.

Geschätzt (fachlich + zeitlich):

1,5 VZ	EG9a-c/A9-A10	KGSt-Wert	150.000 € - 180.000 €
1 VZ	EG9a/b	KGSt-Wert	100.300 € - 110.700 €

Auf den Antrag Nr. 027 - 2026 CDU Fraktion „Maßnahmenpaket „Mehr Wohnraum für Hilden“ vom 03.03.2026, WP 25-30 SV 50/012 wird verwiesen.

2.2

Auch wenn der Leerstand wahrscheinlich nicht signifikant ist, ist dieser notwendiger Weise für einen funktionierenden Wohnungsmarkt vorhanden.

Eine Satzung muss

- Definitionen
- Meldepflichten, Auskunftspflichten
- Betretungsrechte
- Genehmigungstatbestände
- Ordnungswidrigkeiten - Tatbestände des Verstoßes
- Bußgeldkatalog (gestaffelt)
- Kontrolle

regeln.

Genehmigungstatbestände könnten sein:

Fall	Beispiel
Sanierung	umfangreiche Bauarbeiten
Verkauf	ernsthafte Verkaufsabsicht
Eigennutzung	nachweisbar geplant
Erbfall	ungeklärte Eigentumsverhältnisse
Wirtschaftliche Unzumutbarkeit z. B. unbewohnbarer Zustand	

Wichtig: immer **zeitlich befristet** und mit Nachweispflichten (löst weitere Kontrolle aus)

Tatbestände für Ordnungswidrigkeiten könnten sein:

- Nichtanzeige von Leerstand
- falsche Angaben
- Verweigerung von Auskunft
- unzulässiger Leerstand
- ungenehmigte Zweckentfremdung

Bußgeldkatalog für:

- leichte Verstöße: 500 – 5.000 €
- mittlere: 5.000 – 25.000 €
- schwere / vorsätzliche: bis 50.000 € oder mehr (je nach Landesrecht)

Kriterien:

- Dauer des Verstoßes
- wirtschaftlicher Vorteil
- Wiederholung

Es ist eher nicht zu erwarten, dass die in einer Satzung beschriebenen Tatbestände, die negativen Rechtsfolgen durch „unberechtigten Leerstand“ für den Verfügungsberechtigten auslösen, aus eigenem Antrieb der Stadt Hilden mitgeteilt werden. Es ist nicht erlaubt, „ins Blaue hinein konkrete Daten zu sammeln“. Vielmehr wären es zufällige Informationen, die einen Prozess anstoßen oder die Stadt ist auf „Hinweise für einen möglichen Leerstand“ aus der Bevölkerung angewiesen. „Leerstandsmelder“ existieren eher für den gewerblichen Bereich, um nicht den Eindruck eines „Pranger-Tool“ (demnach auch nicht aktiv beworben) zu erwecken.

Stichworte dazu wären:

1. Datenschutz
 - Wohnnutzung = hochsensibel
 - Meldungen durch Dritte problematisch
2. Missbrauchsrisiko
 - Nachbarschaftskonflikte
 - falsche Verdächtigungen
3. Rechtsstaatliche Anforderungen - Verfahren müssen:
 - überprüfbar
 - belastbar
 - rechtssicher

sein.

Für jeden angezeigten oder ermittelten Hinweis würde es zunächst einen typischen Ablauf geben:

- Hinweis / Datenabgleich
 - (z.B. Rückgriff auf Einwohnermeldedaten der Mietenden fraglich!)
- Verdachtsfall erzeugen
- Eigentümerermittlung
 - (Grundbuch - Rückgriff auf Steuerdaten fraglich!)
- Anhörung / Auskunftsverlangen

- Außendienst
 - Immer 2 Personen
 - Ggf. Fachexpertise gefragt
- Bewertung
- Maßnahme (Genehmigung / Bußgeld)
 - Ggf. Fachexpertise gefragt
 - Laufende Kontrolle
 - Durchsetzung Bußgeld

Fazit:

Alle Ergebnisse zeigen, dass der Leerstand in Hilden unterhalb/innerhalb der Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt liegt.

Seitens der Verwaltung wird in der Angelegenheit „Leerstand“ kein Handlungsbedarf gesehen. Insbesondere soll aufgrund der prekären Haushaltssituation der Stadt Hilden das Personalkostenbudget nicht durch diese zusätzliche Aufgabe belastet werden. Weder im Fachamt 50 Amt für Soziales und Wohnen noch im Fachamt 60 Bauverwaltung ist für diese Aufgabe Personal vorhanden.

3. Allgemeiner Hinweis:

Das im Jahr 2021 in Kraft getretene Wohnraumstärkungsgesetz soll voraussichtlich in Kürze durch das „Faire-Wohnen-Gesetz“ abgelöst werden. Es wird weiterhin keine Kostenbeteiligung des Landes NRW geben.

In Vertretung
gez.
Peter Stuhlträger
Beigeordneter

Klimarelevanz:

Wohnen und Wohnraumförderung hat eine hohe Klimarelevanz. Bei Neubauprojekten gilt es einerseits Klimaneutrales Errichten und Wohnen zu ermöglichen. Um den sozialen Wohnungs(neu)bau insgesamt attraktiver und wirtschaftlicher zu gestalten, gilt es jedoch auch die baurechtlichen Vorgaben für Kommunen und Bauherren kritisch zu durchleuchten, passgenaue Förderprogramme (Stichwort Solarenergie, Niedrigenergiebauweise, usw.) aufzulegen. Den vorhandenen Bestand zu nutzen ist in der Regel die Klimaneutralste Methode.

Rangfolge Klimaneutralität im Gebäudebereich:

1. Nachverdichtung im Bestand (ohne zusätzlichen Flächenverbrauch) - z.B. Ausbau von Dachböden oder Aufstockung von Gebäuden
 - a. Nutzt vorhandene Infrastruktur
 - b. Vermeidet Flächenverbrauch
 - c. Geringerer Materialeinsatz
 - d. Oft kurze Wege - weniger Verkehrsemissionen
 - e. Kann energetische Sanierung des gesamten Gebäudes anstoßen
 - f. Ggf. per Holzbauweise möglich - klimafreundlich
2. Nutzung von Gewerbe-Leerstand + Umbau zu Wohnungen
 - a. Vermeidet Abriss - spart „graue Energie“
3. Aktivierung neuer Grundstücke (Neubau auf unbebauten Flächen)
 - a. Hoher Materialeinsatz
 - b. Versiegelung von Flächen

- c. Neue Infrastruktur notwendig
- d. Höhere Verkehrsdichte durch Randlagen

Inklusionsrelevanz:

Wohnen und Wohnraumförderung hat eine hohe Inklusionsrelevanz. Es gilt bezahlbares Wohnen für jeden zu ermöglichen und dabei alle Bedarfe zu berücksichtigen.

1. Soziale Inklusion (Einkommen & Lebenslagen)

- Förderung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte
- Vermeidung von Segregation (soziale Trennung von Stadtteilen)
- Zugang für vulnerable Gruppen (z. B. Alleinerziehende, ältere Menschen)

Ohne Förderung werden viele Gruppen vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen.

2. Barrierefreiheit & Teilhabe

- Förderung von barrierefreien oder -armen Wohnungen
- Anpassungsfähigkeit für Menschen mit Behinderungen oder im Alter
- Zugang zu Aufzügen, schwellenlosen Zugängen etc.

Ermöglicht selbstbestimmtes Leben statt institutioneller Unterbringung.

3. Räumliche Inklusion (Lage & Infrastruktur)

- Wohnraum in gut angebundenen Lagen (ÖPNV, Bildung, Gesundheit)
- Vermeidung von „Randlagen für Arme“
- Integration in bestehende Quartiere

Teilhabe hängt stark vom Standort ab, nicht nur von der Wohnung selbst.

4. Kulturelle & gesellschaftliche Vielfalt

- Förderung von durchmischten Quartieren
- Wohnformen für unterschiedliche Lebensstile (Familien, WGs, Senioren)
- Integration von Menschen mit Migrationshintergrund

Finanzielle Auswirkungen noch nicht zu übersehen -

Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja

(hier ankreuzen)

nein

X

(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja

X

(hier ankreuzen)

nein

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Organisatorische Auswirkungen - noch nicht zu übersehen

Im Stellenplan enthalten:	Nein		
Planstelle(n): Satzung Leerstand: Neue Aufgabe mit Personalbedarf Geschätzt (fachlich + zeitlich): 1,5 VZ EG9a-c/A9-A10 KGSt-Wert 150.000 € - 180.000 € 1 VZ EG9a/b KGSt-Wert 100.300 € - 110.700 €			
Vermerk Orga Die genannten Personalbedarfe sind qualitativ wie auch quantitativ geschätzt und müssten bei positivem Beschluss konkretisiert werden. Bei den Personalkosten handelt es sich um die Eckwerte inkl. Gemeinkosten und Overhead-Kosten. Aufgrund der fortlaufenden Bearbeitung von Leerstandsmeldungen und Kontrollen ist von einem dauerhaften Personalbedarf auszugehen. Aufgrund der geringen Leerstandsquote ist es fraglich, wie groß die Wirkung der neuen Aufgabe und der damit verbundenen einzurichtenden Stellen sein kann. Wachsmann			

Herrn Bürgermeister
Dr. Claus Pommer
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Antrag zur Ratssitzung am 15.04.2026

Konsequente Anwendung des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW) zur Bekämpfung dauerhaften Leerstands von Wohnraum in Hilden

Der Rat der Stadt Hilden beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, kurzfristig eine kommunale Zweckentfremdungssatzung gemäß § 12 Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG NRW) zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei ist insbesondere festzulegen, ab welcher Dauer ein Leerstand als Zweckentfremdung gilt und unter welchen Voraussetzungen ein Leerstand genehmigt werden kann.

Es ist dabei vorzusehen, dass dauerhafter Leerstand mit verbindlichen Auflagen zur Wiedervermietung oder Wiederherstellung der Bewohnbarkeit verbunden werden kann.

Die Verwaltung wird ermächtigt, bei dauerhaft leerstehendem Wohnraum die Instrumente des Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebots gemäß § 15 WohnStG NRW anzuwenden, so die Voraussetzungen vorliegen.

Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum sind künftig im Rahmen des WohnStG NRW zur Auskunft über die aktuelle Nutzung, die geplante Leerstandsdauer, die Eigentumsverhältnisse und geplante Maßnahmen zu verpflichten, um Leerstand systematisch erfassen und bewerten zu können.

Bei festgestellten Verstößen gegen die Zweckentfremdungssatzung oder gegen behördliche Anordnungen sind Ordnungswidrigkeitenverfahren mit der Verhängung von Bußgeldern konsequent einzuleiten.

Der Rat erwartet, dass die Verwaltung dem zuständigen Fachausschuss jährlich über Art, Umfang und Entwicklung von Wohnungsleerständen sowie über ergriffene Maßnahmen berichtet.

Begründung:

Wohnraum ist, wie wir alle wissen, in Hilden ein knappes und gesellschaftlich hoch relevantes Gut. Gleichzeitig bestehen zahlreiche Hinweise auf bereits langfristig leerstehende Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt entzogen sind, obwohl sie grundsätzlich einer Nutzung zugeführt werden könnten.

Mit dem Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen (WohnStG NRW) hat der Landesgesetzgeber den Kommunen weitreichende rechtliche Instrumente an die Hand gegeben, um dauerhaften Leerstand zu unterbinden, Wohnraum wieder nutzbar zu machen, Eigentümer zur Mitwirkung zu verpflichten und die Zweckentfremdung von Wohnraum wirksam zu sanktionieren.

Zentrales Instrument ist dabei der Erlass einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung, ohne die wesentliche Eingriffsbefugnisse – insbesondere die Genehmigungspflicht für Leerstand – nicht wirksam greifen.

Andere nordrhein-westfälische Städte wie Bonn, Dortmund, Düsseldorf und Köln haben von dieser Ermächtigung bereits Gebrauch gemacht und auf dieser Grundlage verbindliche Regelungen gegen Wohnungsleerstand eingeführt.

Für Hilden ergibt sich hiermit die Chance, vorhandenen Wohnraum schneller wieder dem Markt zuzuführen, Spekulationsleerstände zu reduzieren, soziale Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt abzumildern und die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit der Stadt sichtbar zu stärken.

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung stellt dabei kein pauschales Verbot, sondern ein verhältnismäßiges, einzelfallbezogenes Steuerungsinstrument dar, das legitime Eigentümerinteressen wahrt und gleichzeitig das öffentliche Interesse an der Wohnraumnutzung schützt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kurzfristig können geringe Personal- und Sachkosten für Satzungserstellung, Vollzug und Kontrolle entstehen.

Mittelfristig ist durch die Wiederzuführung von Wohnraum und die Möglichkeit der Sanktionierung von einem positiven gesamtstädtischen Effekt auf den Wohnungsmarkt auszugehen.

Hilden, den 14.04.2026

gez. Claudia Schlottmann
Fraktionsvorsitzende

gez. Peter Groß
Fraktionsmitglied