

**Vorlage, DS-Nr. 2021/1483**

öffentlich

| Beratungsfolge | Sitzung am: | Ja | Nein | Enth. |
|----------------|-------------|----|------|-------|
| Rat            | 02.12.2021  |    |      |       |

**Betreff:** Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Troisdorf  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 08. November 2021

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beauftragt die Verwaltung, den Erlass einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Troisdorf zu prüfen und bis zur zweiten Sitzung des Rates in 2022 (voraussichtlich 26.04.2022) eine beschlussreife Vorlage vorzulegen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: nein

**Sachdarstellung:**

Auf den als Anlage beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 08.11.2021 wird verwiesen.

Bereits in seiner Sitzung am 18.09.2018 (DS-Nr. 2018/686) hat sich der Rat mit dem Erlass einer solchen Satzung beschäftigt und den Erlass schlussendlich mehrheitlich abgelehnt. Des Weiteren hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 03.02.2021 (DS-Nr. 2020/507) auf Antrag der damaligen Fraktion REGENBOGENPIRATEN die Verwaltung mit der Ausarbeitung einer solchen Wohnraumschutzsatzung beauftragt.

Die bisherige Rechtsgrundlage für den Erlass einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung, das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG), wurde zum 01.07.2021 durch das Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) abgelöst, in dem eine Vielzahl neuer Regelungen getroffen und bestehende konkretisiert wurden. Der Gesetzestext ist als Anlage der Vorlage ebenfalls zur Kenntnis beigefügt.

Entgegen der Annahme der Antragsteller besteht derzeit keine Vielzahl vergleichbarer Satzungen, an denen sich orientiert werden kann; aktuell haben nach Kenntnis der Verwaltung genau 7 von 396 Kommunen in Nordrhein-Westfalen eine

solche Satzung erlassen (Köln, Düsseldorf, Aachen, Bonn, Dortmund, Münster und Rheda-Wiedenbrück).

Vor Erlass einer solchen Satzung sind, wie bereits in 2018, zunächst einmal die vorhandenen Rahmenbedingungen in Troisdorf abzuklären. Bereits in 2018 wurde festgestellt, dass es eine Problematik mit der Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum in Troisdorf gar nicht gab, sondern tatsächlich mehr Wohnraum durch Umwandlung von Gewerberaum entstanden war. Auch war die Zahl der gewerblich für Zwecke der Fremdenbeherbergung (AirBnB etc.) genutzten Wohnungen als nicht so problematisch angesehen worden, als dass es einen nicht unerheblichen sowohl finanziellen als auch personellen Einsatz den der Erlass einer solchen Satzung zwangsläufig mit sich bringen würde, rechtfertigen würde. Auch die technischen Rahmenbedingungen (hier sei beispielhaft auf die Vergabe von sogenannten Wohnraum-Identitätsnummern gemäß § 17 WohnStG verwiesen) müssten hierbei ins Auge gefasst werden. Hier arbeitet das Land Nordrhein-Westfalen unter Federführung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung gerade im Rahmen des Onlinezugangsgesetzes (OZG) an einer Software, die den Kommunen bis zum 30.07.2022 zur Verfügung gestellt werden soll.

Die Erarbeitung einer rechtssicheren, beschlussreifen Vorlage im beschriebenen Sinne im laufenden Tagesgeschäft lässt eine frühere Vorlage im Rat derzeit nicht zu.

In Vertretung

---

Tanja Gaspers  
Erste Beigeordnete