

Vorlage Nr. 015/26

Betreff: **Antrag SPD Fraktion Rheine - Prüfauftrag: Zweckentfremdungssatzung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine	03.02.2026	Berichterstattung durch:	Herr Gausmann
----------------------	------------	--------------------------	---------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 43	Wohnmanagement
Ziele Unser Rheine 2030	Wohnen

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

Investitionsplan

Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein
durch
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

der Antragsteller:

Der Rat der Stadt Rheine beauftragt die Verwaltung, die Einrichtung einer Satzung zu prüfen.

der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt, keine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen.

Begründung der Antragstellung:

Siehe Anlage.

Begründung der Verwaltung:

1. Vorbemerkung

Die Verwaltung erkennt die Zielsetzung des Antrags – die Verbesserung der Wohnraumversorgung – grundsätzlich als legitimes Anliegen an. Angesichts steigender Mieten und wachsender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist die kommunale Wohnungspolitik gefordert, wirksame Instrumente zu prüfen. Gleichwohl kommt die Verwaltung nach eingehender Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung nach § 10 WohnStG in Rheine nicht angezeigt ist.

2. Rechtliche und tatsächliche Ausgangslage

Das Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW) vom 23. Juni 2021 erlaubt Kommunen in Nordrhein-Westfalen die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung, wenn ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Diese Einschätzung ist nicht pauschal, sondern durch belastbare Daten zu belegen.

Die Stadt Rheine befindet sich gemäß dem aktuellen Gebietskulissengutachten 2024 des MHKBD NRW nicht in einer Gebietskulisse mit erhöhtem Wohnraumbedarf oder angespanntem Markt im Sinne des WohnStG. Rheine weist gemäß Gutachten ein moderates Mietkostenniveau, ein ausgeglichenes Wohnungsangebot und einen nicht signifikant überdurchschnittlichen Leerstand auf. Diese Einstufung findet auch im aktuellen Wohnraumversorgungskonzept (2021) Bestätigung.

3. Keine Zweckentfremdung in relevantem Umfang nachweisbar

Die zentralen Tatbestände einer Zweckentfremdung – langfristiger Leerstand, gewerbliche Umnutzung, Abbruch – treten in Rheine nicht in relevanter Häufung auf. Dies belegt u.a.:

Der Mietspiegel 2024 zeigt keine extremen Mietpreisssteigerungen, sondern ein differenziertes Mietniveau mit Spielraum für Nachverdichtung und Bestandsentwicklung.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 nennt keinen auffälligen Rückgang beim Mietwohnungsbestand.

Rückmeldungen aus der Wohnungswirtschaft belegen, dass Leerstand zumeist sanierungs- oder eigentumsbedingt und temporär ist – keine systematische Zweckentfremdung.

4. Verwaltungsaufwand und Verhältnismäßigkeit

Eine Satzung nach dem WohnStG ist nicht nur rechtlich anspruchsvoll, sondern auch vollzugsintensiv. Die Stadt müsste:

ein Melderegister für Leerstand und Nutzungsänderungen aufbauen,

Ordnungs- und Sanktionsverfahren einführen,

ein umfangreiches Überwachungssystem mit hohem Personalaufwand vorhalten.

Angesichts der fehlenden Evidenz für systematische Zweckentfremdung wäre dieser Aufwand nicht verhältnismäßig.

5. Alternative wohnungspolitische Ansätze sind bereits vorhanden

Die Stadt Rheine setzt auf strategische Steuerung durch das Wohnraumversorgungskonzept, gezielte Bau- und Folgekostenzuschüsse für Eigentums- und Mietwohnungsbau und partnerschaftliche Kooperation mit Akteuren der Wohnungswirtschaft.

6. Bewertung und Empfehlung

Aus Sicht der Verwaltung liegen die rechtlichen Voraussetzungen und die tatsächliche Notwendigkeit für eine Zweckentfremdungssatzung derzeit nicht vor. Die Einführung wäre nicht verhältnismäßig, rechtlich schwer begründbar und politisch schwer durchsetzbar, insbesondere gegenüber privaten Eigentümern und Investoren.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Antrag abzulehnen und stattdessen bestehende Maßnahmen zur Wohnraumförderung und -bereitstellung gezielt auszubauen.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag SPD Fraktion Rheine - Prüfauftrag Zweckentfremdungssatzung