

FAQ zur „Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum“ (Wohnraumschutzsatzung)

Stand: 04.08.2025

Warum wurde eine Wohnraumschutzsatzung für das Bochumer Stadtgebiet erlassen und was ist die Grundlage dafür?

Durch die anhaltende Baukrise werden zu wenig neue Wohnungen gebaut, die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt. Gleichzeitig gibt es in Bochum eine beträchtliche Zahl leerstehender Wohnungen. Die Satzung soll dazu beitragen, dass leerstehender Wohnraum wieder vermietungsfähig gemacht wird. Wenn Wohnraum abgerissen wird, soll Ersatzwohnraum bereitgestellt werden.

Rechtsgrundlage ist das [Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen \(Wohnraumstärkungsgesetz\)](#).

Was ist Gegenstand der Satzung?

Die Satzung dient dem Schutz und Erhalt von Wohnraum. Im Fokus steht Wohnraum, der nicht von dem/den Eigentümer*innen selbst genutzt wird.

Eigengenutzte Eigenheime, Einlieger- sowie eigengenutzte Eigentumswohnungen fallen nicht darunter. Auch als solche genehmigte, durch den/die Verfügungsberechtigte*n bestimmungsgemäß genutzte Zweit- und Ferienwohnungen sind von der Satzung ausgenommen. Gleiches gilt für Wohnungen, die mit einer bestimmten Tätigkeit verbunden sind, wie beispielsweise Hausmeisterwohnungen.

Weiterführende Informationen sind in § 6 Wohnraumschutzsatzung nachzulesen.

Was ist unter schützenswertem Wohnraum im Sinne der Satzung zu verstehen?

Damit sind alle Räume gemeint, die dauerhaft als Wohnraum genutzt werden können und dafür vorgesehen sind. Weist eine Wohnung gravierende Mängel auf, fällt diese dann unter die Satzung, wenn die Bewohnbarkeit wiederherstellbar ist. Darüber hinaus muss die Führung eines selbstständigen Haushalts möglich sein, d. h., die Wohnung muss über eine Küche, ein Bad und (mindestens) eine Schlafmöglichkeit verfügen. Neubau-Wohnungen fallen erst dann unter die Satzung, sobald diese bezugsfertig hergestellt sind.

Weiterführende Informationen sind in § 6 Wohnraumschutzsatzung nachzulesen.

Gelten die neuen Regelungen auch für öffentlich geförderten Wohnraum?

Öffentlich geförderter Wohnraum, egal ob schon bestehend oder neu, unterliegt einem besonderen gesetzlichen Schutz. Von der Wohnraumschutzsatzung ist dieser nur betroffen, wenn keine Zweckbindung mehr besteht.

Was meint der Begriff Zweckentfremdung?

Gemäß der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Bochum liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn schützenswerter Wohnraum entweder abgerissen werden soll oder länger als sechs Monate leer steht. In diesen Fällen ist eine Meldung erforderlich.

Weiterführende Informationen sind in § 7 Wohnraumschutzsatzung nachzulesen.

Wann muss leerstehender Wohnraum gemeldet werden?

Als Beginn des Leerstehenlassens gilt bei bestehendem Wohnraum grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses. Bei Neubauten gilt der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit als Beginn des Leerstehenlassens.

Sobald absehbar ist, dass eine Wohnung länger als sechs Monate leer steht, muss dies der Stadtverwaltung gemeldet werden; spätestens jedoch mit Ablauf der sechs Monate.

Eine nicht oder nicht rechtzeitig erfolgende Meldung von länger als sechs Monate andauerndem Leerstand stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Weiterführende Informationen sind in § 10 und § 13 Wohnraumschutzsatzung nachzulesen.

Wer kann Leerstand oder Abriss von Wohnungen melden und was passiert dann?

Grundsätzlich können Hinweise zu Wohnungsleerstand und -abriss sowohl durch den jeweiligen Eigentümer bzw. die Eigentümerin als auch durch andere Hinweisgebende erfolgen. Für jede Meldung prüft das Amt für Stadtplanung und Wohnen zunächst, ob es sich um schützenswerten Wohnraum im Sinne der Satzung handelt und fordert ggf. (weitere) Informationen vom jeweiligen Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten an.

Generell darf das Amt für Stadtplanung und Wohnen aus Gründen des Datenschutzes keine Informationen zu konkreten Einzelfällen, wie Details zu Prüfverfahren, an Dritte weitergeben.

Wie melde ich Leerstand oder Abriss?

Ein Online-Formular wird bald auf der Website www.bochum.de/Wohnraumschutzsatzung bereitgestellt. Bis dahin wenden Sie sich bitte direkt an das Amt für Stadtplanung und Wohnen über die E-Mail-Adresse wohnraumschutz@bochum.de.

Was passiert bei Verstößen gegen die Wohnraumschutzsatzung?

Wenn Eigentümer*innen schützenswerten Wohnraum ohne Genehmigung länger als sechs Monate leerstehen lassen bzw. ohne Schaffung entsprechenden Ersatzwohnraums abreißen, kann die Gemeinde dies mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 500.000 Euro ahnden. Dieses Bußgeld kann zusätzlich zu einer Anordnung verhängt werden.

Weiterführende Informationen sind in § 13 Wohnraumschutzsatzung nachzulesen.

Ich möchte meine Wohnung aufgrund von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen leer stehen lassen. Muss ich hierfür auch eine Genehmigung beantragen?

Auch bei Leerstand wegen Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen muss dieser angezeigt werden, wenn er (absehbar) länger als sechs Monate andauern wird. Hierbei werden neben den allgemeinen Angaben zum Wohnraum zusätzlich Angaben zu Art, Umfang und voraussichtlicher Dauer der Baumaßnahmen benötigt.

Weiterführende Informationen sind in § 10 Wohnraumschutzsatzung nachzulesen.

Wichtig: Eine eventuell vorliegende Baugenehmigung zur Durchführung einer der geplanten Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahme ersetzt nicht die notwendige Anzeige und Genehmigung einer (geplanten) Zweckentfremdung nach § 7 Wohnraumschutzsatzung der Stadt Bochum. Ebenfalls ersetzt eine Genehmigung der (geplanten) Zweckentfremdung nicht andere eventuell erforderliche, insbesondere bauaufsichtliche Genehmigungen bzw. ergänzend einzuholende behördliche Zustimmungen.

Der Grund für den Leerstand meiner Wohnung liegt nicht in meinem Verantwortungsbereich als Eigentümer*in. Was passiert nun?

Der Leerstand muss auch bei Nichtverschulden des Verfügungsberechtigten (bspw. aufgrund von noch umzusetzenden gesetzlichen Vorschriften, Wartezeiten, Erbschaftsstreitigkeiten usw.) angezeigt werden, wenn er (absehbar) länger als sechs Monate andauert. Die Gründe für den Leerstand sind innerhalb der Anzeige anzugeben und nachzuweisen, sodass diese im weiteren Verfahren berücksichtigt werden können.

Ich habe versucht, den leerstehenden Wohnraum neu zu vermieten, aber keine/n neue/n Mieter*innen gefunden. Was ist nun zu tun?

Wohnungsleerstand kann eine Vielzahl von Gründen haben. So können beispielsweise Defizite in Hinsicht auf die Lage einer Wohnung wie ein lärmbelastetes Wohnumfeld bestehen, die eine Neuvermietung erschweren. Allerdings ist der Bochumer Wohnungsmarkt angespannt und es gibt eine Vielzahl von Haushalten, die u.a. aufgrund geänderter Lebensumstände neuen Wohnraum suchen. Die (mutmaßlichen) Gründe für den Leerstand sind innerhalb der Anzeige anzugeben und es ist nachzuweisen, dass angemessene Bemühungen unternommen wurden bzw. werden, um den Wohnraum zu einem adäquaten Mietpreis neu zu vermieten.

In welchen Fällen kommen die Schaffung von Ersatzwohnraum bzw. die Leistung von Ausgleichszahlungen in Betracht?

Wenn der/die Eigentümer*in daran festhalten möchte, schützenswerten Wohnraum abzureißen oder dauerhaft leer stehen zu lassen, kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn im Gegenzug neuer Wohnraum in angemessener Qualität und Umfang bereitgestellt oder eine Ausgleichszahlung geleistet wird. Ersatzwohnraum kann beispielsweise auch in Form bestandersetzenden Neubaus an gleicher Stelle realisiert werden.

Weiterführende Informationen sind in § 8 und § 9 Wohnraumschutzsatzung nachzulesen.

Wichtig: Eine eventuell vorliegende Baugenehmigung für die geplante Änderung einer baulichen Anlage (Teilabriss) bzw. eine getätigte Abrissanzeige ersetzt nicht die notwendige Anzeige und Genehmigung einer (geplanten) Zweckentfremdung nach § 7 Wohnraumschutzsatzung der Stadt Bochum. Ebenfalls ersetzt eine Genehmigung der (geplanten) Zweckentfremdung nicht andere eventuell erforderliche, insbesondere bauaufsichtliche Genehmigungen bzw. ergänzend einzuholende behördliche Zustimmungen.

Kommen Kosten auf mich zu?

Für bestimmte Handlungen, insbesondere die Ausstellung einer Genehmigung bzw. eines Negativattestes, werden Verwaltungsgebühren erhoben. Die Erhebung der Gebühren richtet sich nach der Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO) nebst Gebührentarif.

Ich plane eine Kurzzeitvermietung für aktuell leerstehenden Wohnraum. Muss ich diesen melden?

Um regulären Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung zu nutzen, ist eine Nutzungsänderung erforderlich. Dafür ist eine Baugenehmigung bei der Bauaufsicht zu beantragen, auch wenn an Wohnung beziehungsweise Gebäude baulich nichts verändert wird und/oder die Nutzungsänderung nur zeitweise vorgesehen ist.

Im Falle einer bereits genehmigten Nutzungsänderung ist Leerstand nicht anzuzeigen. Andernfalls ist er zu melden, wenn der Leerstand (absehbar) mehr als sechs Monate andauert.

Weiterführende Informationen zu (vorübergehenden) Nutzungsänderungen sind auf den Websites [Fragen und Antworten zum Thema Bauordnung | Stadt Bochum](#) und [Bauportal.NRW – Alles zum Bauen in Nordrhein-Westfalen](#) nachzulesen.

Wichtig: Eine ungenehmigte Nutzungsänderung – wie z.B. die ungenehmigte Kurzzeitvermietung regulären Wohnraums – kann rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

In meiner Nachbarschaft gibt es ein leerstehendes Ladenlokal. Soll ich dieses melden, damit dort Wohnraum entsteht?

Die Satzung ist auf Wohnungsleerstand beschränkt. Leerstehende Läden, Kneipen, Friseursalons und so weiter sind nicht Gegenstand der Satzung. Eine Prüfung durch die Stadtverwaltung ist nur in Hinsicht auf leerstehenden Wohnraum leistbar.

An wen kann ich mich im Falle weiterer Fragen wenden?

Zuständig für die Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Bochum und die damit verbundenen Verfahren ist das Amt für Stadtplanung und Wohnen. Fragen können gern an die E-Mail-Adresse wohnraumschutz@bochum.de gesendet werden. Alternativ kann eine auf der Website www.bochum.de/Wohnraumschutzsatzung angegebene Ansprechperson kontaktiert werden.