

Herrn Bürgermeister
Reiner Breuer
Rathaus, Neuss

Ratsfraktion Die Linke
Friedrichstr. 9
41460 Neuss

Antrag zur Ratssitzung am 12.12.2025

Erstellung einer Wohnraumschutzsatzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Rates,
hiermit stellt die Fraktion Die Linke folgenden

Antrag

Der Rat der Stadt Neuss beschließt die Erarbeitung und Einführung einer **Wohnraumschutzsatzung** gemäß den kommunalrechtlichen Möglichkeiten des Landes Nordrhein-Westfalen.
Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Satzungsentwurf auszuarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Neuss ist seit Jahren angespannt. Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Städte wie Köln, Düsseldorf, Münster und Bochum setzen bereits erfolgreich Wohnraumschutzsatzungen ein, um vorhandenen Wohnraum zu sichern und Missbrauch zu verhindern.

Eine kommunale Wohnraumschutzsatzung stellt ein geeignetes und rechtssicheres Mittel dar, um dem Verlust von Wohnraum vorzubeugen, die soziale Wohnraumversorgung zu stärken und Missstände wirksam zu bekämpfen.

Bereits im November 2023 wurde ein entsprechender Antrag der Fraktionen SDP und Bündnis90/Die Grünen gestellt, der leider im Rat abgelehnt wurde.

Die Satzung soll insbesondere folgende Regelungen enthalten:

1. Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

- Verbot der Nutzung von Wohnraum für gewerbliche oder sonstige nicht wohnzweckdienliche Zwecke.

- Genehmigungspflicht für die kurzzeitige Vermietung von Wohnraum (z. B. Ferienwohnungen, Airbnb).
- Untersagung der dauerhaften touristischen oder sonstigen gewerblichen Nutzung ohne Genehmigung.

2. Regelungen zum Leerstand

- Meldepflicht bei längerfristigem Leerstand (z. B. ab drei oder sechs Monaten).
- Möglichkeit ordnungsbehördlicher Maßnahmen bei unbegründetem oder spekulativem Leerstand.
- Verpflichtung zur Instandhaltung bei leerstehenden, sanierungsbedürftigen Wohnungen.

3. Schutz vor Wohnungsverfall und unzumutbaren Wohnverhältnissen

- Vorgaben zur Mindestbewohnbarkeit (u. a. Heizung, Elektrik, Hygiene, Feuchtigkeit, bauliche Sicherheit).
- Befugnis der Verwaltung zur Feststellung von Missständen und Anordnung von Abhilfemaßnahmen.
- Möglichkeit der Ersatzvornahme bei nicht fristgerechter Umsetzung durch Eigentümer:innen.

4. Umwandlungsschutz

- Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.
- Prüfung, ob durch Umwandlungen eine Gefährdung des örtlichen Wohnungsangebots oder eine Benachteiligung der Mieter:innen eintritt.

5. Ausnahmen und Genehmigungsverfahren

- Eng begrenzte Ausnahmetatbestände (z. B. nachweisbarer Eigenbedarf oder umfassende Sanierungen).
- Transparente und rechtssichere Verfahren zur Erteilung von Genehmigungen.

6. Ordnungswidrigkeiten und Sanktionen

- Festlegung von Bußgeldtatbeständen bei Verstößen gegen die Satzung.
- Verpflichtung zur Wiederherstellung des Wohnraums bei unzulässiger Zweckentfremdung.

7. Monitoring und Berichtspflichten

- Jährlicher Bericht der Verwaltung an den Rat über
 - gemeldete Fälle,
 - erteilte Genehmigungen,
 - durchgeführte ordnungsbehördliche Maßnahmen,
 - Entwicklung des Wohnungsbestands.

Zielsetzung

Mit der Einführung einer Wohnraumschutzsatzung soll der Bestand an Wohnraum in der Stadt Neuss nachhaltig gesichert, Zweckentfremdungen reduziert und der spekulative Leerstand wirkungsvoll bekämpft werden. Die Satzung ist ein zentrales Instrument zur Sicherung einer sozialen, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumversorgung.

Mit freundlichen Grüßen

Ratsfraktion Die Linke Neuss