

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer	
Antrag			
Dezernat 3 Planung, Bau, Betrieb	öffentlich	☒	224/2026
Janseps, Tobias	nicht öffentlich	☐	
Gremium:	TOP-NR:	Datum:	
Ausschuss für Planen, Umwelt und Bauen	4.a	02.06.2026	
Antrag der Fraktion Die Grünen vom 16.05.2026 hier: Antrag auf Formulierung einer gemeinsamen Empfehlung von Baubehörde und Sozialamt zum Erlass einer Satzung für Wohnraumschutz und Zweckentfremdung von freifinanziertem Wohnraum zur Entlastung des kommunalen Wohnungsmarktes			
<u>Finanzielle Auswirkungen</u> Kosten (einschließl. MWSt.) Produkt Haushaltsjahr Folgekosten Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein Deckungsvorschlag			
<u>Fördermittel:</u>			
<u>Anmerkung der Stadtkämmerin:</u>			
<u>Personelle Auswirkungen:</u>			
☐ Pflichtaufgabe ohne Gestaltungsspielraum (= A-Leistung) ☐ Pflichtaufgabe mit Gestaltungsspielraum (= B-Leistung) ☐ Freiwillige Aufgabe (= C-Leistung)			
<u>Klima / Umweltrelevanz</u>			
BESCHLUSSVORSCHLAG Der Antrag wird auf Basis des beigefügten Satzungsentwurfs beschlossen, unter gleichzeitiger Schaffung der erforderlichen personellen Ressourcen.			

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
FDP			
M.U.T			
Die Grünen			
SPD			
AfD			
Zur Sache!ME			
Trox (fraktionslos)			
Frau Dr. Lenz (fraktionslos)			
Schuh (fraktionslos)			
Bürgermeister			

Verwaltungserläuterung:

Die Verwaltung begrüßt den vorliegenden Antrag ausdrücklich. Die Intention, den Wohnungsmarkt in der Kreisstadt Mettmann durch geeignete planerische und ordnungsrechtliche Instrumente zu stabilisieren und vorhandenen Wohnraum nachhaltig zu sichern, wird fachlich geteilt. Die angestrebte gemeinsame fachliche Bewertung durch Baudezernat und Sozialamt wird als sachgerecht und zielführend angesehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Mettmanner Wohnungsmarkt – insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnraums – weiterhin angespannt. Diese Entwicklung ist unter anderem auf den Rückgang öffentlich geförderter Wohnungen, eine insgesamt hohe Nachfrage sowie einzelne Veränderungen in der Nutzung von Wohnraum zurückzuführen.

Gleichzeitig zeigt sich im örtlichen Kontext ein etwas anderes Bild als in größeren Städten mit stark ausgeprägtem touristischem Kurzzeitvermietungsmarkt. Während dort insbesondere Plattformvermietungen eine zentrale Rolle bei Zweckentfremdungen spielen, ist dieses Phänomen in Mettmann nach derzeitiger Einschätzung nicht als Hauptursache zu bewerten. Vielmehr stehen hier insbesondere längerfristige Umnutzungen, etwa in Form von Monteurswohnungen, sowie punktuelle, teilweise länger andauernde Leerstände im Bestand – insbesondere bei sanierungsbedürftigen Immobilien im Innenstadtbereich – im Vordergrund.

Vor diesem Hintergrund erscheint es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, eine mögliche Satzung eng an diesen tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten auszurichten und entsprechend verhältnismäßig zu gestalten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass rechtliche Instrumente zur Steuerung von Wohnraumnutzung nur dann ihre volle Wirkung entfalten können, wenn sie sowohl rechtssicher ausgestaltet als auch tatsächlich vollziehbar sind.

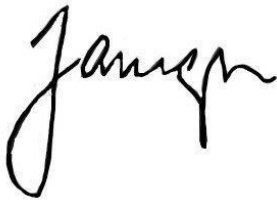
Die Verwaltung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bereits heute Möglichkeiten bestehen, länger andauernden Leerstand im Rahmen bestehender Regelungen zu erfassen und zu bewerten. Eine Meldepflicht ab einer Leerstandszeit von sechs Monaten stellt hierbei aus Sicht der Verwaltung zunächst ein geeignetes und verhältnismäßiges Instrument dar, um Transparenz zu schaffen und gegebenenfalls gezielt reagieren zu können.

Eine weitergehende Satzung kann darüber hinaus grundsätzlich zusätzliche Steuerungswirkungen entfalten, etwa durch Genehmigungsvorbehalte bei Zweckentfremdungen oder klar definierte Anzeige- und Mitwirkungspflichten. Voraussetzung hierfür ist jedoch stets eine belastbare und praktikable Vollzugsebene. Die Wirksamkeit einer solchen Regelung steht und fällt mit der Möglichkeit, sie auch personell und organisatorisch konsequent umzusetzen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, die Frage der personellen Ausstattung frühzeitig mitzudenken. Sollte eine Wohnraumschutzsatzung beschlossen werden, wäre aus Sicht der Verwaltung die Einrichtung einer zusätzlichen Stelle im Bereich Bauaufsicht und Denkmalschutz (Baukontrolle, Entgeltgruppe 10) sinnvoll. Diese Stelle könnte neben dem Vollzug einer solchen Satzung auch für weitere bauordnungsrechtliche Kontrollaufgaben genutzt werden, etwa im Bereich unerlaubter Flächenversiegelungen oder sogenannter Schottergärten. Ohne eine entsprechende personelle Verstärkung bestünde das Risiko, dass die intendierte Steuerungswirkung in der Praxis nur eingeschränkt erreicht werden kann.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung, eine Beschlussfassung auf Basis des beigefügten Satzungsentwurfs unter gleichzeitiger Schaffung der erforderlichen personellen Ressourcen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janseps', with a stylized, cursive script.

Janseps