

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassenen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



STADT
NIDDERAU

Beschlussvorlage

- öffentlich -

AT-1/2026 1. Ergänzung

Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60 FBL Stadtentwicklung und Bauwesen
Sachbearbeiter/in:	Bernd Dassinger
Datum:	16.06.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	29.06.2026	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	17.08.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	03.09.2026	beschließend

Betreff:

Gemeinsamer Antrag der Fraktion SPD und Bündnis 90/Die Grünen betreffend Prüfauftrag Erlass Leerstandssatzung AT-1/2026 vom 02.02.2026

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Bericht des Magistrats zur Kenntnis.
Von der weiteren Verfolgung des Erlasses einer Leerstandssatzung für die Stadt Nidderau wird derzeit abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Mit Beschluss vom 12.02.2026 hat die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat beauftragt zu prüfen, ob der Erlass einer Leerstandssatzung in Nidderau möglich und sinnvoll ist; die Ergebnisse sollen der neuen Stadtverordnetenversammlung der Wahlperiode 2026 bis 2031 vorgelegt werden.

Das Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum des Landes Hessen wurde am 13.11.2025 beschlossen, ist am 21.11.2025 in Kraft getreten und gilt befristet bis zum 31.12.2032. Der gesetzliche Anwendungszeitraum umfasst damit etwas mehr als sieben Jahre; aus kommunaler Sicht verbleibt hiervon, ausgehend vom gegenwärtigen Stand, nur ein begrenzter Zeitraum für die Erarbeitung, den Erlass, den Aufbau eines Vollzugs und eine belastbare praktische Anwendung einer kommunalen Leerstandssatzung.

Zwar eröffnet das Gesetz Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt grundsätzlich die Möglichkeit, durch Satzungsrecht gegen längerfristigen ungerechtfertigten Leerstand von Wohnraum vorzugehen. Der hierdurch eröffnete Handlungsspielraum ist jedoch zugleich durch enge tatbestandliche Voraussetzungen, Ausnahmetatbestände, Verfahrensanforderungen sowie die Pflicht zur Verhältnismäßigkeitsprüfung rechtlich eng gerahmt. Hinzu kommt, dass Leerstandssatzungen selbst nur für höchstens fünf Jahre gelten dürfen und von den Kommunen eigenständig ausgestaltet und vollzogen werden müssen; landesseitige Vollzugshinweise oder Mustersatzungen stehen nach derzeitigem Stand nicht zur Verfügung.

Belastbare Erfahrungen anderer hessischer Kommunen liegen bislang kaum vor, insbesondere noch keine hinreichend verfestigten Erkenntnisse dazu, wie eine rechtssichere und verwaltungspraktisch tragfähige Umsetzung außerhalb personell und organisatorisch stärker ausgestatteter Großstädte erfolgen kann.

Für eine wirksame Anwendung wäre zudem ein erheblicher administrativer Aufwand erforderlich, insbesondere für die Ermittlung möglicher Leerstände, die Prüfung von Genehmigungstatbeständen und Ausnahmen, die Durchführung ordnungsrechtlicher Verfahren sowie die laufende Überwachung des Vollzugs. Angesichts der derzeitigen Aufgabenverdichtung im Fachbereich 60, insbesondere in der Stadtplanung, wird eine vertiefte Bearbeitung des Themas derzeit nicht priorisiert.

Vor diesem Hintergrund ist nach heutigem Stand nicht damit zu rechnen, dass innerhalb der laufenden Wahlperiode 2026 bis 2031 in Nidderau eine rechtssichere und zugleich praktisch tragfähige Umsetzung in Form des Erlasses einer Leerstandssatzung erfolgen wird. Dies gilt auch deshalb, weil zunächst Erfahrungswerte anderer hessischer Kommunen abzuwarten sind und die wohnungspolitischen Herausforderungen in Nidderau derzeit vorrangig mit anderen Instrumenten wie Neubau, Nachverdichtung und der Nutzung bestehender Förderansätze bearbeitet werden können.

Freigabe:

gez. Andreas Bär	gez. Bernd Dassinger	gez. Bernd Dassinger
Dezernatsleiter/in	FB-Leiter/in	FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in