



öffentlich  nicht öffentlich

Düsseldorf, 13.06.2025

An die Vorsitzende des Ausschusses  
für Wohnungswesen und Modernisierung  
Frau Antonia Margarete Frey

**Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE Düsseldorf zur Sitzung des  
Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 23.06.2025**

**Betrifft:**

Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE: Regelungsspielräume der  
Wohnraumschutzsatzung zu Ersatzwohnraum und Ausgleichszahlungen

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 23.  
Juni 2025 stellt DIE LINKE Ratsfraktion Düsseldorf folgende Anfrage:

Insbesondere die Erfahrung mit der genehmigten "Verwertung" des Gebäudes  
Mauerstraße 32 war für Die Linke ein deutliches Zeichen, dass die Wohnraum-  
schutzsatzung bisher nicht alle Erwartungen erfüllt, die in sie gesetzt wurden.  
Die Mauerstraße 32 soll "entmietet" werden, weil der Eigentümer eine zu geringe  
Rentabilität geltend macht. Der Fall Mauerstraße führte zu mehreren Anfragen  
im AWM und im Rat, deren Beantwortung wir so zusammenfassen wollen: Die  
Wohnraumschutzsatzung bietet in ihrer aktuellen Fassung keine Handhabe  
gegen derartige "Verwertungen".

Mit dieser Anfrage versucht Die Linke daher, Möglichkeiten auszuloten, um die  
Düsseldorfer Wohnraumschutzsatzung zu einem wirksameren Instrument der  
Wohnungspolitik zu machen. Insbesondere sehen wir Nachbesserungsbedarf bei  
den Regelungen zur Höhe von Ausgleichszahlungen und der geforderten  
Verfügbarkeit von Ersatzwohnraum.

Aufgrund der Erfahrungen mit der Mauerstraße fragen wir nach, wie die  
Verwaltung mögliche Konkretisierungen der Kriterien für Ersatzwohnraum in § 8  
(2) 5 und § 8 (2) 6 der Düsseldorfer Wohnraumschutzsatzung bewertet, um den  
Verlust durch Zweckentfremdung von Wohnraum tatsächlich auszugleichen.

In § 8 (2) 5 Wohnraumschutzsatzung könnte möglicherweise ein gebräuchlicher  
Wohnstandard oder Ausstattungsstandard benannt werden. Die bestehende

Definition, dass der Standard des Ersatzwohnraums jenen des entfallenden Wohnraums nicht "besonders erheblich" überschreiten darf, könnte präziser in den gebräuchlichen Kategorien von Wohnstandards oder Ausstattungsstandards ("A, B, C, D" bzw. "einfach, gehoben, aufwendig") ausgedrückt werden.

In § 8 (2) 6 Wohnraumschutzsatzung müsste unserer Auffassung nach konkretisiert werden, was damit gemeint ist, dass Ersatzwohnraum "in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zur Verfügung" stehen muss. Ohne eine Konkretisierung kann "in gleicher Weise" sich aus unserer Sicht auf viele Kriterien beziehen – die Miethöhe, die Verkehrsanbindung, die räumliche Nähe zum entfallenden Wohnraum oder sogar auf die Barrierearmut. All dies würden wir mit Blick auf die Ziele der Wohnraumschutzsatzung für sinnvolle Ergänzungen in § 8 (2) 6 halten, soweit sie rechtlich zulässig sind.

Weiterhin bezweifelt Die Linke, dass der Förderbetrag im sozialen Wohnungsbau in allen Fällen ausreicht, um jeweils gleichwertigen Ersatzwohnraum für entfallenden Wohnraum im Stadtgebiet zu errichten, der die Kriterien aus § 8 (2) Wohnraumschutzsatzung erfüllt. Darauf deuten auch die vorgelegten Zahlen zu geleisteten Ausgleichszahlungen hin (vgl. AWM/026/2023 und AWM/022/2024). Ein Ausgleich für den Schaden für den Wohnungsmarkt ist nach § 14 (2) WohnStG NRW aber zwingend.

Wir fragen deshalb nach, wie die Verwaltung die Eignung alternativer bzw. ergänzender Berechnungsmaßstäbe bewertet, die entweder bereits im Ministeriumsleitfaden zur Umsetzung des WohnStG NRW Erwähnung finden oder im Rahmen des Gestaltungsspielraums der Kommune möglich wären. Der Ministeriumsleitfaden nennt hier beispielhaft die Dauer der Zweckentfremdung, den Wert des entfallenden Wohnraums, den Vorteil für die bzw. den Verfügungsberechtigte:n sowie die Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Gewerbemiete.

Der Ministeriumsleitfaden weist aber darauf hin, dass weitere "Alternativen möglich" sind. Als realitätsnahe Maßstäbe würde Die Linke z.B. betrachten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete als Bemessungsgrundlage für Berechnung der Höhe der Ausgleichszahlung für Leerstand gilt; die ortsüblichen Baukosten als Bemessungsgrundlage für Berechnung der Höhe der Ausgleichszahlung für Abriss; die Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete zur jeweils tatsächlichen Ferienmiete als Bemessungsgrundlage für Berechnung der Höhe der Ausgleichszahlung für Ferienvermietung).

DIE LINKE Ratsfraktion Düsseldorf fragt an:

- 1. Wie bewertet die Verwaltung mögliche Konkretisierungen der Kriterien für Ersatzwohnraum in § 8 (2) 5 der Düsseldorfer Wohnraumschutzsatzung, um den Verlust durch Zweckentfremdung von Wohnraum tatsächlich auszugleichen (vor allem eine Angabe von gebräuchlichen Wohn-/Ausstattungsstandards)?**
- 2. Wie bewertet die Verwaltung mögliche Konkretisierungen der Formulierung, dass der Ersatzwohnraum "in gleicher Weise" zur Verfügung stehen muss wie der entfallende Wohnraum, um den Verlust durch Zweckentfremdung von Wohnraum tatsächlich auszugleichen in § 8 (2) 6 Wohnraumschutzsatzung (beispielsweise Preisniveau, Ortsnähe)?**
- 3. Wie bewertet die Verwaltung alternativ bzw. ergänzend mögliche**

**Maßstäbe für die Berechnung der Höhe von Ausgleichszahlungen in § 9 (3) und (4) Wohnraumschutzsatzung, um den Verlust durch Zweckentfremdung von Wohnraum tatsächlich auszugleichen, insbesondere hinsichtlich unterschiedlicher Bemessungsgrundlagen je nach Form der Zweckentfremdung (z.B. ortsübliche Miete/Baukosten, Vorteil für Verfügungsberechtigte:n)?**

Mit freundlichen Grüßen

Julia Marmulla

Ben Klar

Mbulelo Dlangamandla

f.d.R. Christian Jäger