


 öffentlich nicht öffentlich

Informationsvorlage

Betrifft:

Bericht der Verwaltung zur Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung

Fachbereich:

64 - Amt für Wohnungswesen

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	23.06.2025	Kenntnisnahme

Sachdarstellung:
Bericht der Verwaltung zur Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung

Seit Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung für das Stadtgebiet Düsseldorf im Oktober 2019 ist die zweckfremde Nutzung von Wohnraum, z.B. für Kurzzeitvermietung, unter ein generelles Verbot mit Befreiungsvorbehalt gestellt. Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung hat in seiner Sitzung am 16.01.2023 die jährliche Berichterstattung zur Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung beschlossen.

Tätigkeiten im Fachbereich Wohnungsaufsicht nach Tatbeständen im Jahr 2024 mit Vergleichszahlen zu Vorjahren				
		Anzahl WE 2022	Anzahl WE 2023	Anzahl WE 2024
Kurzzeitvermietung				
1	Antragseingänge	1.312	877	1.109
	davon genehmigungs- frei	949	759	927

2	Genehmigungen	202	8	30
3	Ablehnungen	3	24	
4	Verdachtsfälle Verstoß (Anzeigen Dritter und eigene Ermittlungen)	148	271	147
5	Rückführungen	18	49	34
Leerstand				
1	Antragseingänge	83	177	23
2	Genehmigungen	93	107	55
3	Ablehnungen	0	7	11
4	Verdachtsfälle Verstoß (Anzeigen Dritter und eigene Ermittlungen)	367	303	141
5	Rückführungen	54	67	96
Umwandlungen				
1	Antragseingänge	16	57	16
2	Genehmigungen	15	10	3
3	Ablehnungen	0	2	0
4	Verdachtsfälle Verstoß (Anzeigen Dritter und eigene Ermittlungen)	30	60	26
5	Rückführungen	3	5	1
Abbruch				
1	Antragseingänge	37	131	29
2	Genehmigungen	17	116	27
3	Durch Amt 63 bekannt gewordene Abbrüche (Erfassung erst ab 2024)			32
4	Ablehnungen	1	0	0

Hinweise zur Tabelle:

- WE = Wohneinheiten
- Bei den oben genannten Daten handelt es sich um die Darstellung der Tätigkeiten in den vergangenen Jahren. Neben den innerhalb des o.g. Zeitraums begonnenen und beendeten Verwaltungsverfahren sind regelmäßig Fälle aufgeführt, die bereits vor dem Zeitraum begonnen wurden und noch über das Ende des Zeitraums andauern. Eine weitergehende Differenzierung bezüglich neu hinzugekommener Fälle und sogenannter Bestandsfälle ist mangels diesbezüglich auswertbarem digitalen Fachverfahren aktuell nicht möglich. Die Anschaffung eines entsprechenden Fachverfahrens, das zukünftig auch diese Unterscheidung zulässt, ist beabsichtigt.

Prüfung der Belegungskalender

Seit Januar 2023 muss für Kurzzeitvermietungen innerhalb des genehmigungsfreien Zeitraumes von 90/180 Tagen im Kalenderjahr ein Nachweis über die Belegung geführt werden. Nach Generierung der für die Kurzzeitvermietung erforderlichen Wohnraum-Identitätsnummer sind die Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, den auf dem Bauportal des Landes NRW zur Verfügung stehenden Belegungskalender zu pflegen. Nach Abschluss des Kalenderjahrs 2023 wurde im Jahr 2024 erstmals die Nutzung der Belegungskalender geprüft. Es wurden stichprobenartig 10 Prozent aller registrierten Nutzerinnen und Nutzer überprüft. Überwiegend wurde der Belegungskalender gar nicht oder unvollständig geführt. Die Korrespondenz mit den Nutzerinnen und Nutzern hatte somit insbesondere belehrenden Charakter.

Eine Verifizierung vermeintlicher Verstöße gegen die Vorschriften der Wohnraumschutzsatzung als Grundlage für die Eröffnung eines Ordnungsverfahrens gestaltet sich aktuell für diesen Bereich noch schwierig, da die einschlägigen Online-Portale die Zusammenarbeit verweigern.

Die Verpflichtung zur Offenlegung von Buchungsdaten wird erst mit der Umsetzung der EU-Richtlinie „Erhebung und Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ in nationales Recht für die Behörden die Grundlage schaffen, Verstöße rechtssicher zu beweisen.

Prüfung des Fachbereiches Wohnungsaufsicht durch das Rechnungsprüfungsamt

Im Zeitraum 4. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2024 wurde der Fachbereich Wohnungsaufsicht durch das Rechnungsprüfungsamt überprüft.

Dabei wurde im Wesentlichen geprüft, ob

- die Genehmigungen auf Zweckentfremdung in den Fällen von Umwandlung, Leerstand, Abbruch und Kurzzeitvermietung ordnungsgemäß erteilt,
- Verstöße gegen die Satzung systematisch festgestellt und geahndet sowie
- Verwaltungsgebühren und Ausgleichszahlungen korrekt festgesetzt wurden.

Hierbei wurden die in den Arbeitsprozessen integrierten Maßnahmen des internen Kontrollsystems daraufhin untersucht, ob diese angemessen und wirksam sind. Neben dieser Systemprüfung wurden auch Einzelfälle aus dem Zeitraum von Juni 2022 bis Juni 2023 stichprobenartig überprüft.

Das im Februar 2024 mitgeteilte Prüfungsergebnis bescheinigte dem Fachbereich eine ordnungsgemäße, formgerechte und nachvollziehbare Umsetzung der Rechtsvorschriften.

Digitalisierung

Im Verlauf des Jahres 2024 wurden folgende Digitalisierungsprojekte umgesetzt:

1. Einführung der E-Akte (Programm d3)
2. Umstellung der Falltabellen von analog auf digital (Excel-Tabelle)

Beide Projekte erforderten individuelle Lösungen, die in vielen Teambesprechungen gemeinsam erarbeitet und umgesetzt wurden. Für den Fachbereich ergeben sich nach der Umstellung insbesondere Verbesserungen in der Übersichtlichkeit der geführten Vorgänge.

Zusammenarbeit mit dem Steueramt nach Einführung der Beherbergungssteuer

Zum 01.01.2024 wurde die Beherbergungssteuer in Düsseldorf eingeführt. In Gesprächen mit dem Fachbereich des Steueramtes wurde eine dauerhafte Kooperation zur gegenseitigen Überlassung von Daten vereinbart, mit Hilfe derer die Personen, die eine entgeltliche Beherbergung anbieten, effektiver identifiziert werden können.

Strategie Wohnraumschutz

Angesichts der wachsenden Herausforderungen auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt, hatte Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller eine neue **Strategie Wohnraumschutz** ins Leben gerufen.

Diese Maßnahme reagiert auf die zunehmenden Verwertungskündigungen, die im zurückliegenden Jahr zahlreiche Mieterinnen und Mieter - insbesondere in dem Stadtteil Golzheim - erreicht hatten. Die Strategie Wohnraumschutz hat das Ziel, mittels verschiedener Maßnahmen eine schnelle und wirksame Hilfe zur Verhinderung von Entmietungstaktiken, auftretenden baulichen Mängeln und drohender Kündigungen zu gewährleisten. Hierfür wurde zunächst im Dezember 2024 eine ämterübergreifende Fach- und Fallkonferenz ins Leben gerufen, um einen guten Informationsaustausch innerhalb der Verwaltung und konkrete Absprachen zu gemeinschaftlichem Handeln zu gewährleisten. Zudem wurde eine „Beratungsstelle Wohnraumschutz“ als einheitliche Anlaufstelle für Mieter*innen und Eigentümer*innen eingerichtet. Darüber hinaus wurde das Personal im Fachbereich Wohnungsaufsicht mit zwei neuen Stellen in der Sachbearbeitung, einer im Bereich Technik und einer Stelle im Bereich Ermittlungsdienst aufgestockt. Deren Besetzung wird hoffentlich im Sommer 2025 abgeschlossen sein. Inhaltlich werden die Maßnahmen zur Durchführung der Verwaltungsverfahren verschärft. Darüber hinaus wird die vom Rat beschlossene soziale Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) für den Bereich Bilk unter Federführung des Planungsamtes umgesetzt.