



öffentlich nicht öffentlich

Düsseldorf, 30.06.2025

An den
Oberbürgermeister
Herrn Dr. Stephan Keller

**Antrag der Ratsfraktion DIE LINKE. Düsseldorf
zur Sitzung des Rates am 10.07.2025**

Betrifft:

Antrag der Ratsfraktion DIE LINKE: Änderung der Wohnraumschutzsatzung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zur Sitzung des Stadtrates am 10. Juli 2025 stellt DIE LINKE. Ratsfraktion Düsseldorf folgenden Antrag:

Die Wohnraumschutzsatzung soll wie folgt geändert werden:

§ 9 Nebenbestimmungen
[...]

(3) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche bemisst sich an der Grundpauschale des Förderbetrages pro Quadratmeter an Neubaukosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Stadtgebiet Düsseldorf zum Zeitpunkt der Antragstellung. Sie bemisst sich dabei insbesondere nach dem Wert des entfallenden Wohnraums. Der Wert des entfallenden Wohnraums ist hierbei auf Grundlage der Restnutzungsdauer des Wohnraums anhand der Lebensdauer eines Wohngebäudes (100 Jahre, nach Gebäudealter pro Jahr Abzug 1 v.H., maximal 70 v.H.) festzulegen. **Die Restnutzungsdauer wird durch ein unabhängiges Gutachten ermittelt.**

[...]

§ 8 Genehmigung

[...]

(2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

[...]

5. der Ersatzwohnraum ~~darf nicht als Luxuswohnraum anzusehen sein, der~~ den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums nicht in besonders erheblicher Weise überschreitet und

Begründung:

Ziel der Düsseldorfer Wohnraumschutzsatzung ist die Wiederzuführung von zweckentfremdetem Wohnraum an den Wohnungsmarkt; mithin also die Eindämmung von Kurzzeitwohnen, spekulativem Leerstand und anderen Formen der Zweckentfremdung einschließlich Abriss von Wohnhäusern.

Nach Auffassung der Linken wird von der Stadtverwaltung auf Grundlage der Düsseldorfer Wohnraumschutzsatzung zu oft ein Angebot von Ersatzwohnraum akzeptiert und zu häufig eine erheblich zu niedrige Ausgleichszahlung angenommen.

Hier nutzt die Stadt den Handlungsspielraum des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW, so unsere Einschätzung, nicht aus. Zur Bemessung der Höhe der Ausgleichszahlung äußert sich der Gesetzestext klar und deutlich. § 14 des Wohnraumstärkungsgesetzes besagt:

"Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen."

Damit erhält die Stadt nach Auffassung der Linken im Falle der Genehmigung vieler Zweckentfremdungen keinen angemessenen Ausgleich für den Verlust an Wohnraum. Von den eingenommenen Ausgleichszahlungen für zweckentfremdeten Wohnraum lassen sich in der Realität des Düsseldorfer Wohnungsmarkts keine Belegungsrechte im Umfang der entfallenden Wohnungen ankaufen oder gar Ersatzwohnraum errichten.

Gerade Altbauten haben nach der aktuellen Berechnungsformel der Stadtverwaltung kaum noch einen Restwert. Dies ist nicht realitätsnah; daher beantragt Die Linke, dass künftig jeweils eine individuelle und unabhängige Begutachtung erfolgen muss, um den Restwert von Gebäuden zu ermitteln.

Wir wollen wir den Begriff des „Luxuswohnraums“ aus § 8 (2) 5 tilgen. Der Begriff bezeichnet einen nicht näher definierten, emotional besetzten Höchststandard. Damit steht er in Widerspruch zur Formulierung, dass der Ausstattungsstandard des Ersatzwohnraums den des entfallenden Wohnraums „nicht in besonders erheblicher Weise überschreiten“ darf – denn diese Definition kann theoretisch einen Ausstattungsstandard unterhalb von „Luxuswohnraum“ bezeichnen.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Marmulla

Helmut Born

F.d.R. Sönke Voigt

