



öffentlich nicht öffentlich

Düsseldorf, 12.09.2025

An

Ratsfrau Antonia Frey

Vorsitzende des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung

Betrifft:

Anfrage der Ratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN: Spekulationen auf dem Wohnungsmarkt

Sehr geehrte Frau Frey,

der Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist seit Jahren stark angespannt, besonders der bezahlbare Wohnraum wird zunehmend knapper. Dies betrifft auf der einen Seite die freifinanzierten Mieten im Neubau und auf der anderen Seite aber auch die Bestandsmieten, die durch Luxussanierungen in die Höhe getrieben werden und so für Verdrängung sorgen.

Grundstücksspekulationen auf den großen Brachflächen in unserer Stadt haben in den letzten Jahren dazu beigetragen, dass der dringend benötigte neue Wohnraum nicht gebaut wurde. Vielmehr haben sich Investoren und Projektentwickler ihre Grundstücke vergolden lassen. Intensiv haben wir uns in den letzten Jahren dafür eingesetzt, dass wir als Stadt alle uns zur Verfügung stehenden Instrumente umsetzen, um dieser Entwicklung entgegen zu steuern.

Es wird aber nicht nur mit Boden spekuliert, sondern auch spekulativ Wohnungsbau betrieben. Dabei sei klargestellt, dass es auf dem Wohnungsmarkt eine Vielzahl verlässlicher Partner*innen, darunter Wohnungsunternehmen, Genossenschaften aber selbstverständlich auch private Eigentümer*innen gibt, die nicht rein renditeorientiert agieren, sondern soziale Verantwortung übernehmen.

Gleichzeitig beobachten wir an verschiedenen Stellen in der Stadt, dass immer wieder neue Strategien und Schlupflöcher genutzt werden, um die größtmögliche Rendite und Gewinnmaximierung aus Wohnimmobilien herauszuholen.

Am Beispiel des Hafens in Düsseldorf lässt sich diese Problematik erkennen. Ein Artikel der NRZ vom 8.9.2025 beschäftigt sich mit der Frage „Wer wohnt eigentlich im Medienhafen?“. Laut diesem Bericht sind im Hafen rund 450 Menschen im Erst- und Zweitwohnsitz gemeldet. Die Anzahl der Wohnungen, zum Teil erst in den letzten Jahren fertiggestellt, liegt bei insgesamt 559 Wohnungen. Wenn man bedenkt, dass Wohnungen im Hafen auch von zwei und mehr Personen bewohnt werden, ist die Nutzung von mehr als 100 Wohnungen mindestens unklar. Es muss demnach davon ausgegangen werden, dass im Hafen in den vergangenen Jahren Wohnungen entstanden sind, die es nicht in die vorgesehene Nutzung gefunden haben oder nicht in der vorgesehenen Nutzung sind.

Vor diesem Hintergrund bittet die Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Sie darum, diese Anfrage auf die Tagesordnung zu setzen und von der Verwaltung beantworten zu lassen:

1. Kann die Verwaltung die Zahlen zum Hafen bestätigen und ist bekannt, welche Art von Nutzung in den erwähnten 100 Wohnungen geben ist und gibt es hier Anzeichen für eine zweckfremde Nutzung?
2. Sind der Verwaltung aktuelle Modelle in der Wohnungswirtschaft bekannt, die versuchen, die bestehenden Schutzmechanismen auszuhebeln (z.B. Boarding Houses, Möbliertes Wohnen...)?
3. Lassen sich bestimmte Wohnungstypologien/Wohnungsgrundrisse identifizieren, die anfällig sind für zweckfremde Nutzungen und wie kann das planungsrechtlich unterbunden werden

Mit freundlichen Grüßen

Harald Schwenk

Dr. Frank Schulz