



Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung
am 20.04.2026

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

TOP	Vorlage	Inhalt
1		Feststellung der Beschlussfähigkeit
2		Anerkennung der Tagesordnung
3		Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 02.03.2026
4		Anfragen
4.1	AWM/014/2026	Anfrage der SPD/Volt-Ratsfraktion: Stellenbesetzung für Mieter*innenschutz und der Entwicklung von städtischen Flächen der Wohnungsbauoffensive
4.2	AWM/016/2026	Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE: Entwicklung des Düsseldorfer Wohnungsbestandes
4.3	AWM/018/2026	Anfrage der Ratsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Auslaufen der Bindung bei Sozialwohnungen
5		Anträge
5.1	AWM/017/2026	Antrag der Ratsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Mietspiegel
6	AWM/019/2026	Wohngeldbericht und Umsetzung des KI-Assistenten bei der Bearbeitung von Wohngeldanträgen
7	APS/001/2026	Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens mit Konzeptausschreibung und Höchstgebot des Grundstücks Bastionstraße 24 - Luisen-Gymnasium

- | | | |
|----|--------------|---|
| 8 | APS/003/2026 | Kooperatives Werkstattverfahren Nr. 08/003 - Dillenburger Weg/Waagenstraße |
| 9 | APS/029/2026 | Workshopverfahren Nr. 03/046 - Entwicklung Umfeld Bilker Bahnhof |
| 10 | APS/150/2025 | Handlungsfelder Nachhaltigkeit - Sachstandsbericht zum Handlungsfeld nachhaltiges Bodenmanagement |

II. Nichtöffentlicher Teil

- | TOP | Vorlage | Inhalt |
|-----|--------------|--|
| 1 | | Feststellung der Beschlussfähigkeit |
| 2 | | Anerkennung der Tagesordnung |
| 3 | | Genehmigung der Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 02.03.2026 |
| 4 | AWM/015/2026 | Bewilligungen des Amtes für Wohnungswesen im I. Quartal 2026 |
| 5 | APS/004/2026 | Kooperatives Werkstattverfahren Nr. 08-003 - Dillenburger Weg/Waagenstraße |
| 6 | APS/021/2026 | Grundstücksangelegenheit |
| 7 | APS/026/2026 | Grundstücksangelegenheit |
| 8 | APS/027/2026 | Grundstücksangelegenheit |
| 9 | APS/028/2026 | Grundstücksangelegenheit |
| 10 | APS/031/2025 | Grundstücksangelegenheit |

Anwesend:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| Dirk Angerhausen | CDU |
| Arantzazu Bößem | CDU |
| Tobias Knell | CDU |
| Marc Kregel | CDU |
| Marcus Münter | CDU |
| Angelika Penack-Bielor | CDU |
| Julius Riegel | CDU |
| Antonia Frey | BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN |
| Kerstin Prasuhn | BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN |
| Dr. Frank Schulz | BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN |

Harald Schwenk	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Uwe Warnecke	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Patrick Biermann	Volt/Volt
Matthias Herz	SPD/Volt
Dr. Sabrina Proschmann	SPD/Volt
Fabian Zachel	SPD/Volt
Sebastian Rehne	FDP
Julia Marmulla	DIE LINKE
Andrea Kraljic	AfD
Andreas Winter	AfD
Hartmut Steiger	Freie Wähler Tierschutz PARTEI

Von der Verwaltung:

Dirk Bertleff	Amt 64
Kai Fischer	Amt 61
Dr. Sarah Haag	Amt 65
Simone Hoppmann	Büro 03
Daniela Maassen	Amt 64
Dr. Friederike Nesselrode	Amt 64
Wiebke Rütten	Büro 01
Julia Schnetger	016/02
Tobias Schulz	016/01
Pia Tabellion	016/00
Ariane Wensel	Büro 01
Cornelia Zuschke	Büro 03

Weitere Teilnehmende:

Klaus Feldhaus	SWD
----------------	-----

I. Öffentlicher Teil

Beginn der öffentlichen Sitzung: 15:00 Uhr

1

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Ratsherr Dr. Schulz (Bündnis 90/DIE GRÜNEN) begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

2

Anerkennung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig anerkannt.

3

Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 02.03.2026

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 02.03.2026 wird einstimmig bei einer Enthaltung (DIE LINKE) genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 20 (7 CDU, 5 DIE GRÜNEN, 4 SPD/Volt, 2 AfD, 1 FDP, 1 Fr. W./Tierschutz)

Nein: 0

Enthaltungen: 1 (DIE LINKE)

4

Anfragen

4.1

Anfrage der SPD/Volt-Ratsfraktion: Stellenbesetzung für Mieter*innenschutz und der Entwicklung von städtischen Flächen der Wohnungsbauoffensive

AWM/014/2026

Auf eine Einbringung von Seiten der SPD/Volt Ratsfraktion wird verzichtet. Frau Beigeordnete Zuschke trägt die schriftliche Beantwortung vor.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Dr. Proschmann (SPD), wie man damit umgehe, dass die Projektsteuerung bisher nicht neu besetzt werden konnte, antwortet Frau Beigeordnete Zuschke, dass die Wohnungsbauoffensive weder gefährdet sei noch eingestellt würde. Es werde ämterübergreifend und in den jeweiligen Ämtern geprüft und durch Synergien verknüpft, welche Kompetenzen für die Übernahme der jeweiligen Aufgaben zur Verfügung stehen. Zusätzlich involviere man auch mehr die SWD und die IDR.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

4.2

Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE: Entwicklung des Düsseldorfer Wohnungsbestandes

AWM/016/2026

Auf eine Einbringung von Seiten der Ratsfraktion DIE LINKE wird verzichtet. Frau Beigeordnete Zuschke trägt die schriftliche Beantwortung vor.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Marmulla (DIE LINKE) zum Meldungsprozess der NRW-Bank, antwortet Frau Beigeordnete Zuschke, dass die finalen Prüfungen über die Fertigstellungen und den Entfall noch andauern, aber man rechne in der 2. Jahreshälfte mit einer abschließenden Meldung hierzu.

1

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

4.3

Anfrage der Ratsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Auslaufen der Bindung bei Sozialwohnungen

AWM/018/2026

Ratsherr Angerhausen (CDU) bringt die Anfrage ein. Frau Beigeordnete Zuschke trägt die schriftliche Beantwortung vor.

Auf Nachfragen von Ratsherr Warnecke (Bündnis 90/DIE GRÜNEN) und Ratsfrau Marmulla (DIE LINKE), wie sich die Mietpreise nach Auslaufen der Bindungen entwickeln und ob es eine Möglichkeit gebe, dies in Statistiken nachzuhalten, antwortet Frau Beigeordnete Zuschke, dass sie das Thema in den Gesprächen zum Mietspiegel reflektieren können. Des Weiteren seien statistische Daten sicherlich auch für Haus & Grund und für die Wohnungswirtschaft interessant. Die Verwaltung sei jedoch aus personeller Sicht nicht in der Lage, diese Statistik zu erheben, werde aber versuchen, zu Erkenntnissen zu kommen.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

5

Anträge

5.1

Antrag der Ratsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Mietspiegel

AWM/017/2026

Ratsherr Angerhausen (CDU) bringt den Antrag ein.
Der Ausschuss für Wohnungswesen nimmt den Antrag einstimmig an.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 21

Nein: 0

Enthaltungen: 0

¹ nachträglich geändert, neue Formulierung siehe Niederschrift vom 18.05.2026

6

Wohngeldbericht und Umsetzung des KI-Assistenten bei der Bearbeitung von Wohngeldanträgen

AWM/019/2026

Frau Dr. Nesselrode (Amt für Wohnungswesen) berichtet über das Wohngeld und inwiefern die Umsetzung des KI-Assistenten bei der Bearbeitung von den Wohngeldanträgen behilflich sei. Die Besonderheit lag hier bei der Wohngeldreform, welche die Antragszahlen haben steigen lassen. Nicht nur durch den Einsatz der KI, sondern auch durch die gute Vorbereitung, in dem man zusätzliches Personal eingestellt und ausgebildet habe, durch Prozessoptimierungen und durch Online-Produkte, sei es trotz des Anstiegs der Antragszahlen der Stadt Düsseldorf gelungen, das Wohngeld in der Regel 4 bis 6 Wochen nach Antragstellung verbescheiden zu können. Ihr Dank richte sich an alle Mitarbeitenden in der Wohngeldabteilung.

In Bezug auf den KI-Assistenten macht Frau Dr. Nesselrode deutlich, dass er eine sehr effektive Unterstützung bei der Sachbearbeitung sei. Die KI könnte die Effizienz um 20 % steigern. Die Entscheidungen treffen jedoch nach wie vor die Mitarbeitenden.

Auf die Anregung von Ratsherrn Rehne (FDP) die Produktivität durch den KI-Assistenten zu steigern, um Personalkosten einzusparen, erklärt Herr Bertleff (Amt für Wohnungswesen), dass das eingesparte Personal für Pilotprojekte eingesetzt werde.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

7

Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens mit Konzeptausschreibung und Höchstgebot des Grundstücks Bastionstraße 24 - Luisen-Gymnasium

APS/001/2026

Ratsherr Schwenk (Bündnis 90/DIE GRÜNEN) kündigt an, dass seine Fraktion noch Beratungsbedarf habe und beantragt daher, die Vorlage in den Rat passieren zu lassen. Er macht deutlich, dass ihm ein konkretes Konzept wichtig sei. Ein Wohn-/Zeitmodell würde er nicht für sinnvoll erachten.

Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung lässt die Vorlage aufgrund weiterem Beratungsbedarfes in den Rat passieren

Abstimmungsergebnis:

Ja: 21 (7 CDU, 5 DIE GRÜNEN, 4 SPD/Volt, 2 AfD, 1 DIE LINKE, 1 FDP, 1 Fr. Wähler)

Nein: 0

Enthaltungen: 0.

8

Kooperatives Werkstattverfahren Nr. 08/003 - Dillenburger Weg/Waagenstraße

APS/003/2026

Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung einstimmig eine vorlagengemäße Beschlussfassung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 21

Nein: 0

Enthaltungen: 0

9

Workshopverfahren Nr. 03/046 - Entwicklung Umfeld Bilker Bahnhof

APS/029/2026

Ratsfrau Dr. Proschmann (SPD) weist daraufhin, dass sie bezahlbares Wohnen bevorzuge, wenn Wohnen über dem Kaufland entstehen sollte.

Herr Knell (CDU) äußert unter anderem den Wunsch nach einer Quartiersgarage und Wohnraum für Familien. Ratsherr Schwenk (Bündnis 90/DIE GRÜNEN) interessiert es, ob das Baulandmodell zur Anwendung komme und ob der Markt erhalten bliebe oder abgerissen werden solle.

Frau Beigeordnete Zuschke weist darauf hin, dass noch nichts beschlossen sei.² Sie nehme alle Anregungen mit. Das weitere Vorgehen werde im Workshopverfahren geklärt, danach eine Vorlage vorgelegt.

Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung einstimmig eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 21

Nein: 0

Enthaltungen: 0

10

Handlungsfelder Nachhaltigkeit - Sachstandsbericht zum Handlungsfeld nachhaltiges Bodenmanagement

APS/150/2025

Ratsfrau Dr. Proschmann hinterfragt, inwiefern der Bau-Turbo Rückwirkung auf die Handlungsweise des Flächenmanagements habe. Frau Beigeordnete Zuschke antwortet hierzu, dass das Thema Bau-Turbo bisher zu jung sei, es zukünftig in den Bericht aufgenommen werden müsse.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Schwenk (Bündnis 90/DIE GRÜNEN), warum der Begriff Bodenmanagement zu Flächenmanagement gewechselt werde, antwortet Frau Beigeordnete Zuschke, dass der Umweltausschuss darauf hingewiesen habe, dass das Wort

² nachträglich geändert, neue Formulierung siehe Niederschrift vom 18.05.2026

Bodenmanagement ein feststehender Begriff im Sinne des Umweltschutzes sei. Hier ginge es aber tatsächlich um die Flächen.

Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Ende der öffentlichen Sitzung: 16:00 Uhr

Anschließend nichtöffentliche Sitzung

Ratsherr Dr. Schulz
Vorsitzender

Ratsfrau Penack-Bielor
Stellvertretende Vorsitzende

Frau Zuschke
Beigeordnete

Frau Maassen
Schriftführung