



Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung
am 18.05.2026

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 20.04.2026
4		Anfragen
4.1	AWM/020/2026	Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE: Aktivitäten der Wohnungsaufsicht bei der Kontrolle von Leerstand
4.2	AWM/021/2026	Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE: Wohnsituation der Mieter:innen in Hassels Nord
4.3	AWM/024/2026	Anfrage der SPD/Volt-Ratsfraktion: Wie steht es um das Azubiwohnen und das Azubiwerk? *Nachlieferung*
5		Anträge
5.1	AWM/023/2026	Antrag der SPD/Volt-Ratsfraktion: Städtische Strategie zur Verstetigung von Mietpreis- und Belegungsbindungen entwickeln *Nachlieferung*
6	AWM/022/2026	Bericht der Verwaltung zur Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung unter Einbeziehung zusätzlicher Tätigkeiten der Wohnungsaufsicht
7	APS/033/2026	Am Hackenbruch 35 - Initiierungsbeschluss
8	AWM/025/2026	Wohnungsmarktbericht 2025 *Nachlieferung*

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 20.04.2026

Anwesend:

Dr. Frank Schulz	Bündnis 90/DIE GRÜNEN	Vorsitzender
Angelika Penack-Bielor	CDU	stellv. Vorsitzende
Arantzazu Bößem	CDU	
Dr. Alexander Fils	CDU	Vertretung
Achim Graf	CDU	Vertretung
Tobias Knell	CDU	
Marcus Münter	CDU	
Julius Riegel	CDU	
Antonia Frey	Bündnis 90/DIE GRÜNEN	
Kerstin Prasuhn	Bündnis 90/DIE GRÜNEN	
Harald Schwenk	Bündnis 90/DIE GRÜNEN	
Uwe Warnecke	Bündnis 90/DIE GRÜNEN	
Patrick Biermann	SPD/Volt	
Matthias Herz	SPD/Volt	
Dr. Sabrina Proschmann	SPD/Volt	
Andrea Kraljic	AfD	
Andreas Winter	AfD	
Julia Marmulla	Die Linke	
Sebastian Rehne	FDP	
Hartmut Steiger	Fr. Wähler Tiersch. PARTEI	
Renate Hoop	Behindertenrat	
Ines Hümmerich	Seniorenrat	
Eren-Baki Yilmaz	Jugendrat	

Entschuldigt:

Dirk Angerhausen	CDU
Marc Kregel	CDU
Fabian Zachel	SPD/Volt

Von der Verwaltung:

Christian Holz	Amt 64	
Simone Hoppmann	Büro 03	
Norbert Jelonnek-Krah	Amt 12	
Daniela Maassen	Amt 64	Schriftführung
Carsten Nawrath	016/01	
Dr. Friederike Nesselrode	Amt 64	
Andreas Rietz	Amt 64	
Wiebke Rütten	Büro 01	
Pia Tabellion	016/00	
Ariane Wensel	Büro 01	
Cornelia Zuschke	Büro 03	Beigeordnete

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 heißt auch Herrn Feldhaus von der SWD herzlich Willkommen. Des Weiteren stellt er die neuen Mitglieder aus dem Behindertenrat, Frau Renate Hoop, und aus dem Jugendrat, Herrn Erin-Baki Yilmaz, vor und heißt sie ebenfalls herzlich Willkommen.

Im Anschluss stellt der die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

2

Anerkennung der Tagesordnung

Aufgrund der Tatsache, dass im nichtöffentlichen Teil der Sitzung nur die Genehmigung der Niederschrift vorliegt, wird diese auf Anregung von Vorsitzenden Rats Herrn Dr. Schulz (Bündnis 90/DIE GRÜNEN) im öffentlichen Teil mit abgestimmt.

Die Tagesordnung und die Nachlieferungen werden in der Form einstimmig anerkannt.

3

Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen und nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 20.04.2026

Ratsherr Schwenk (Bündnis 90/DIE GRÜNEN) bittet um folgende Ergänzungen im öffentlichen Teil der Niederschrift vom 20.04.2026:

Ergänzung 1 unter TOP 4.2:

Auf Nachfrage von Ratsherrn Schwenk (Bündnis 90/DIE GRÜNEN), ob er das richtig sehe, dass die in der Antwort genannte Zahl 291 lediglich Wohnungsneubau darstelle und darin nicht die Wohnungen enthalten seien, die durch Ankäufe, Verlängerungen oder Modernisierungsmaßnahmen in die Belegungsbindung kämen, wird dies von der Verwaltung bestätigt.

Ergänzung 2 unter TOP 9:

Frau Beigeordnete Zuschke bestätigt, dass das Baulandmodell zur Anwendung komme. Alles andere sei noch nicht beschlossen.

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 20.04.2026 wird in geänderter Form und die Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 20.04.2026 wird in vorgelegter Form einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 20 (7 CDU, 5 DIE GRÜNEN, 3 SPD/Volt, 2 AfD, 1 DIE LINKE, 1 FDP, 1 Fr. W./Tiersch.)

Nein: 0

Enthaltungen: 0

4

Anfragen

4.1

Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE: Aktivitäten der Wohnungsaufsicht bei der Kontrolle von Leerstand

AWM/020/2026

Ratsfrau Marmulla (DIE LINKE) bringt die Anfrage ein. Frau Beigeordnete Zuschke trägt die schriftliche Antwort der Verwaltung vor.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Marmulla, bei welchen Adressen es sich bei den mutmaßlich leerstehenden Objekten um Gewerbeflächen handele und aus welchen Gründen Wohnflächen im Sinne der Wohnraumschutzsatzung nicht mehr schützenswert seien, antwortet die Verwaltung, dass die Beantwortung schriftlich nachgereicht werde.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

Antwortnachreichung:

Nach dem bisherigen Ermittlungsstand handelt es sich bei den folgenden übermittelten Objekten um Gewerbeflächen:

Bolkerstraße 1-3, 40213 Altstadt
Brachtstraße 28, 40223 Bilk
Burscheider Straße 20, 40591 Wersten
Carlsplatz 20, 40213 Altstadt
Duisburger Straße 61, 40479 Pempelfort
Emmastraße. 26, 40227 Oberbilk
Gumbertstraße 153, 40229 Eller
Gustav-Poensgen-Straße 79, 40215 Friedrichstadt
Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Golzheim
Henkelstraße 299, 40599 Holthausen
Kalkumerstraße 64-76, 40468 Unterrath
Kappeler Straße 147, 40599 Holthausen
Kapuzinergasse 22, 40213 Altstadt
Kruppstraße 110/112, 40227 Oberbilk
Kruppstraße 51, 40227 Oberbilk
Merowingerstraße 111, 40225 Bilk
Münsterstraße 64, 40476 Golzheim
Rather Kreuzweg 106, 40472 Rath
Roßstraße 68, 40476 Golzheim
Schwannstraße 3, 40476 Golzheim
Sohnstraße 62, 40237 Flingern
Tannenstraße 2, 40476 Golzheim

Die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf benennt im § 6 Abs. 4 hierzu verschiedene Ausnahmetatbestände. Kein schützenswerter Wohnraum liegt demnach unter anderem vor, wenn:

1. Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist,
2. Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der ersten Wohnraumschutzsatzung vom 04.10.2019 und seitdem ohne Unterbrechung für gewerbliche, gewerbeähnliche oder berufliche Zwecke verwendet wird,
3. Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist,

4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig ist,
5. Wohnraum einen schweren Mangel aufweist und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann,
6. Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird.

Die Beantwortung der Nachfrage kann nur grundsätzlich erfolgen. Eine ausführliche Auskunft zur Verbindung der jeweiligen Tatbestände mit den einzelnen übermittelten Objekten kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erteilt werden.

4.2

Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE: Wohnsituation der Mieter:innen in Hassels Nord AWM/021/2026

Ratsfrau Marmulla (DIE LINKE) bringt die Anfrage ein. Frau Beigeordnete Zuschke trägt die schriftliche Antwort der Verwaltung vor.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Marmulla, was unter einer barrierearmen Beratung zu verstehen sei, führt Frau Beigeordnete Zuschke aus, dass regelmäßige Beratungen vor Ort stattfänden. Diese seien mehrsprachig und die Räumlichkeiten seien niedrigschwellig zu erreichen.

Ratsherr Schwenk (Bündnis 90/DIE GRÜNEN) bittet um eine Einordnung der 16 Verfahren wegen Wohnungsmängel. Frau Beigeordnete Zuschke gibt an, dass es sich bei insgesamt 1.000 Wohnungen um eine geringe Zahl handle, sie jedoch für jeden Einzelnen eine zu viel sei.

Auf Nachfrage von Herrn Warnecke (Bündnis 90/DIE GRÜNEN), ob die Verwaltung diesen Standort weiter unterstützen werde, wird dies von Frau Beigeordnete Zuschke bestätigt.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

4.3

Anfrage der SPD/Volt-Ratsfraktion: Wie steht es um das Azubiwohnen und das Azubiwerk?

AWM/024/2026

Herr Herz (SPD/Volt) bringt den Antrag der SPD/Volt-Ratsfraktion ein. Frau Beigeordnete Zuschke trägt die schriftliche Antwort der Verwaltung vor.

Herr Herz (SPD) wundert sich, dass der Deutsche Gewerkschaftsbund NRW (kurz: DGB) nicht als Gesprächspartner aufgeführt sei. Des Weiteren möchte er wissen, wie die Vermarktung von Azubibauten ablaufe. Frau Beigeordnete Zuschke antwortet, dass sie den DGB in der Antwort vergesse habe. Es wurden Gespräche geführt, daher wisse man, dass der DGB als Betreiber nicht zur Verfügung stehe.

Man würde sich über eine intensivere Zusammenarbeit freuen. Zur Vermarktung führt sie an, dass es ganz unterschiedliche Modelle gebe. Die Stadt moderiere es in die einzelnen Projekte. Manchmal ginge der Eigentümer oder der Investor an den Markt oder es gebe Zusammenschlüsse mit bereits vorhandenen Betreibern. Wichtig sei, sobald es als Baulandmodell unter Förderbedingungen anerkannt werde, dass diese Förderbedingungen auch eingehalten werden. Dies würde kontrolliert.

Ratsfrau Frey (Bündnis 90D/DIE GRÜNEN) lobt die Verwaltung für ihren Einsatz und zeigt sich enttäuscht darüber, dass der DGB nicht aktiv mitmache.

Auf Nachfrage, wie weiter verfahren werden solle, antwortet Frau Beigeordnete Zuschke, dass das Thema Azubi-Wohnen weiterhin aktuell sei und auch weiter in die Projekte und das Baulandmodell eingebracht werde.

Ratsherr Rehne (FDP) regt an, die Anforderungen herunterzuschrauben, wie zum Beispiel Wohnraum für ab 18-jährige Auszubildende zu schaffen, wo der Betreuungsschlüssel wegfallen würde und fragt, ob man unter anderem dadurch eine schnellere Entlastung in der Azubi-Sparte erzielen könne. Dazu sagt Frau Beigeordnete Zuschke, dass die Auszubildenden keine homogene Gruppe seien, da sie aus ganz unterschiedlichen Bereichen kämen. Aufgrund der unterschiedlichen Berufsgruppen gäbe es unterschiedliche Anforderungen an das Azubi-Wohnen. Das mache das Ganze sehr vielschichtig, so dass man unterschiedliche Formen des Azubi-Wohnens anbieten könne. Man werde dieses Thema an die Gespräche zum Thema Werkswohnen mit der Industrie- und Handelskammer (IHK) koppeln. Es werde versucht, ein Format umzusetzen und dafür Protagonisten zu finden. Wenn ein klares Anforderungsprofil vorliege, kann der Markt reagieren.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

5 Anträge

5.1 Antrag der SPD/Volt-Ratsfraktion: Städtische Strategie zur Verstetigung von Mietpreis- und Belegungsbindungen entwickeln

AWM/023/2026

Herr Herz (SPD/Volt) bringt den Antrag der SPD/Volt-Ratsfraktion ein.

Frau Dr. Nesselrode (Amt für Wohnungswesen) nimmt Stellung zum Verfahren von Bindungsverlängerungen und erläutert, dass Wohnungen nur verlängert werden können, wenn eine Darlehens-Restvaluta vorhanden sei. Das bedeute, dass von dem Darlehen, das einmal ausgegeben wurde, noch ein Restbetrag offen sein müsse. Bei vielen Wohnungen, die vor dem Jahr 2002 ausgegeben wurden, sei das Darlehen zurückgezahlt, so dass hier keine Verlängerung möglich sei. Es komme auch vor, dass Darlehen vorzeitig zurückgezahlt werden. Da das Amt für Wohnungswesen dies nicht einsehen könne, erhalte es von der NRW-Bank hierüber eine Meldung. Daraufhin können die Verfügungsberechtigten angeschrieben werden.

Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung lehnt den Antrag der SPD/Volt-Ratsfraktion mehrheitlich ab.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 5 (3 SPD/Volt, 1 DIE LINKE, 1 Fr. W./Tiersch.)

Nein: 14 (7 CDU, 5 DIE GRÜNEN, 2 AfD)

Enthaltungen: 1 (FDP)

6

Bericht der Verwaltung zur Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung unter Einbeziehung zusätzlicher Tätigkeiten der Wohnungsaufsicht

AWM/022/2026

Frau Dr. Nesselrode (Amt für Wohnungswesen) präsentiert den Bericht über die Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung (Anlage 1).

Ratsfrau Penack-Bielor (CDU) bedankt sich für den ausführlichen Bericht und regt an, die Regelung, Wohnungen nicht länger als 6 Monate leer stehen zu lassen, bekannter zu machen und macht auf den Umstand aufmerksam, dass Airbnb ein Ärgernis sei, das dem normalen Wohnungsmarkt Wohnraum entziehe.

Ratsherr Fils (CDU) bittet um Prüfung der Sachverhalte, wenn die Schaffung von viel Wohnraum verhindert werde, weil keine Abrissgenehmigung von kleinem, nicht genutztem Wohnraum vorliege. Frau Beigeordnete Zuschke antwortet darauf, dass Genehmigungen einzeln zu erlangen seien. Sie kumulieren nicht mit den einzelnen Gesetzen. Das Baugenehmigungsrecht sei ein anderes als der Wohnraumschutz. Im Grundsatz sei es jedoch so, dass bei Ersatzwohnraum Abbrüche genehmigt werden, wenn dadurch mehr Wohnraum geschaffen werde. Hier müsse gegebenenfalls eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Es sei jedoch richtig, dass es eine sachliche Prüfung gebe und nicht im Ermessen entschieden werde.

Ratsfrau Marmulla (DIE LINKE) möchte wissen, ob die in der Tabelle aufgeführten Antragseingänge die Eigentätigkeit der Verwaltung in der Ermittlung enthalte und bittet zusätzlich um eine Einordnung zum Delta zwischen Antragseingängen und Bearbeitung bei den Kurzzeitvermietungen. Hierzu antwortet Frau Dr. Nesselrode, dass die Eigentätigkeit der Verwaltung und die Anzeigen nicht mit aufgeführt seien. Das große Delta entstehe durch die vielen Anträge auf eine Wohnraum-ID, die keiner Genehmigung bedürfen.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Rehne (FDP), die Tabelle zu erweitern, führt Frau Dr. Nesselrode aus, dass sie versuchen werden, die Anzeigen und Eigenermittlungen im nächsten Jahr mit aufzuführen. Ebenso die Kategorie „Rechtlich nicht zu beanstanden“ sei denkbar. Zum Thema Soziale Erhaltungssatzung könne das Amt für Wohnungswesen jedoch nicht berichten. Dies fällt in eine andere Zuständigkeit. Dafür gäbe es jedoch die Fallkonferenz, in denen ämterübergreifend beraten werde.

Ratsherr Fils (CDU) hat eine Verständnisfrage zu dem Umstand der Kurzzeitvermietung. Was passiere an den anderen Tagen, da eine Langzeitvermietung nicht vorliegen könne. Darauf antwortet Frau Dr. Nesselrode, dass der Gesetzgeber zum Beispiel an Kinderzimmer denkt, die zu Messezeiten vermietet werden und ansonsten selber bewohnt seien. Ansonsten wäre es folgerichtig, gegen den Leerstand vorzugehen.

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

7

Am Hackenbruch 35 - Initiierungsbeschluss

APS/033/2026

Aufgrund weiteren Beratungsbedarfes beschließt der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung die Vorlage in den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung passieren zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 20 ((7 CDU, 5 DIE GRÜNE, 3 SPD/Volt, 2 AfD, 1 DIE LINKE, 1 FDP, 1 Fr. W./Tiersch.)

Nein: 0

Enthaltungen: 0

8

Wohnungsmarktbericht 2025

AWM/025/2026

Herr Jelonnek-Krah (Amt für Statistik und Wahlen) trägt die beigefügte Präsentation (Anlage 2) vor. Aufgrund des Umstandes, dass die Ausschussmitglieder nicht genug Zeit hatten, den umfangreichen Bericht eingehend zu lesen, kündigt Herr Jelonnek-Krah an, in der folgenden Sitzung für Rückfragen zur Verfügung zu stehen.

Ratsfrau Penack-Bielor (CDU) bedankt sich für die umfangreiche Arbeit und fragt nach, warum junge Familien mit 0,0 % als Wohnungssuchend angegeben werden und bittet um Überprüfung. Herr Jelonnek-Krah gibt an, dass er die Zahl geliefert bekommen habe und die Antwort hierzu nachreichen werde.

Ratsherr Schwenk (Bündnis 90/DIE GRÜNEN) möchte wissen, warum marktaktiver Leerstand, der innerhalb von 3 Monaten aktiviert werden kann, mit 12 Monaten Leerstand aufgeführt sei. Seiner Meinung nach, könnte dies ein interessanter Ermittlungsansatz für den Wohnraumschutz darstellen. Dazu gibt Herr Jelonnek-Krah an, dass es sich hierbei um eine Datenerhebung handle, die über eine Befragung der Eigentümer erfolgte. Die Eigentümer hätten in dem Fall angegeben, dass die Wohnung schon 12 Monate oder länger freiständen, sie aber in den nächsten drei Monaten neu vermietet werden könnten. Die Hintergründe hierzu seien nicht bekannt.

Des Weiteren möchte Ratsherr Schwenk wissen, ob die Mehrfamilienhäuser um die Wohnungen bereinigt seien, die von Wohneigentümern bewohnt seien. Dies wird von Herrn Jelonnek-Krah bejaht.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Schwenk zum Sinus-Milieu und ob dies mit dem Datenbestand der Stadt Düsseldorf synchronisiert werde, führt Herr Jelonnek-Krah aus, dass sie sich die Datenbasis kleinräumig auf den Wohnquartieren haben aufbereiten lassen und hier noch einmal eine Verteilung in den Quartieren erfolgte. Die Daten der Statistik stehen als solche jedoch noch nicht im OpenData.

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

Antwortnachreichung:

Im aktuellen Wohnungsmarktbericht (WMB) sind auf Seite 78 die Personenkreise der wohnungssuchenden Haushalte aufgeführt und in der Abbildung 30 dargestellt. Die „junge Familie“ wird dort mit 0,0 % angegeben, da dieses Kriterium aus Gründen der Altersdiskriminierung seit 2024 nicht mehr abgefragt werden darf.

Ende der öffentlichen Sitzung: 16:55 Uhr

Ratsherr Dr. Schulz
Vorsitzender

Ratsfrau Penack-Bielor
Stellvertretende Vorsitzende

Frau Zuschke
Beigeordnete

Frau Maassen
Schriftführung

Anlage 1:



Wohnungsaufsicht
Aufgaben (seit Oktober 2019)

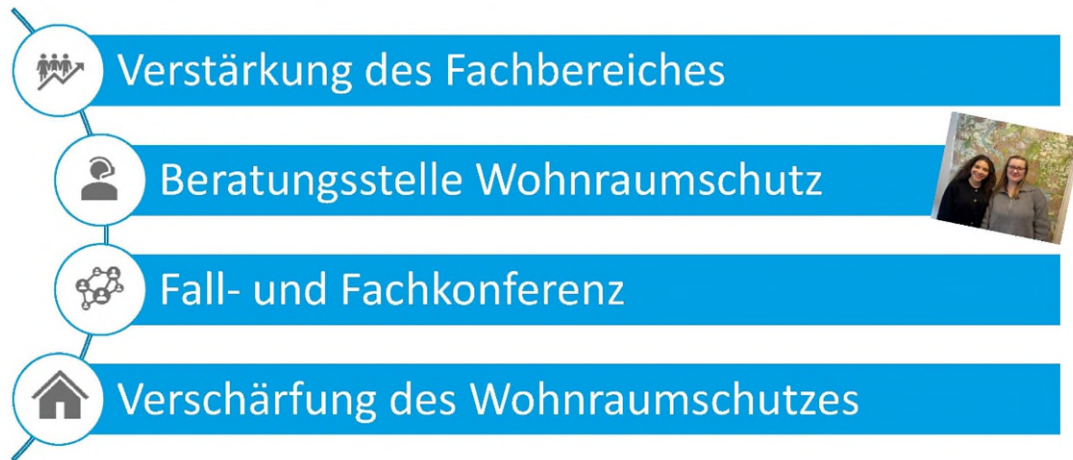
Verhindern von Zweckentfremdung

- Leerstand
- Abbruch
- Umwandlung
- Kurzzeitvermietung

Wohnungsmängel

- Erfüllen der Mindestanforderungen

Wohnungsaufsicht Strategie Wohnraumschutz



3 Wohnungsamt

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Wohnungsaufsicht Verhindern von illegalem Leerstand, Abbruch, Umwandlung

Konsequenteres Vorgehen bei Verstößen gegen die WSS

- **Straffung der Verfahren**
- **Erhöhung der Zwangsgelder**
- **Stringentere Maßstäbe für die Erteilung von Genehmigungen**
- **Administrative Vorbereitung von Bußgeldverfahren in 2025**

4 Wohnungsamt

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Wohnungsaufsicht Verhindern von illegalen Kurzzeitvermietungen

seit Januar 2023:

Verpflichtung zum Führen eines Belegungskalenders

- erstmalig 41 Bußgeldverfahren in 2025 eingeleitet
- Bußgeld bis zu 500.000 EUR möglich
(geringe Schuld, wenn „nur“ gegen Belegungskalender verstoßen wird)



Ausblick:

- **Umsetzung der EU-Kurzzeitvermietungs-VO**
 - zentrale digitale Zugangsstelle bei Bundesnetzagentur zum Datenaustausch
 - erstmals realistische Kontrollmöglichkeit im Hinblick auf Überschreitung der zulässigen Tage (bisher max. 90/180 Tage; künftig max. 56 Tage)

5 Wohnungsamt

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Wohnungsaufsicht §§ 5 und 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG)

Mietpreisüberhöhung

- 30 erste Verfahren nach § 5 WiStrG eingeleitet
- erhebliche Vollzugsprobleme aufgrund der schwierigen Rechtslage („Ausnutzen eines geringen Angebotes“)
- fehlende Mitwirkung der Betroffenen



Entmietungstaktik

- Übertragung der Zuständigkeit nach § 6 WiStrG auf Kommunen beim MHKBD angeregt



6 Wohnungsamt

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Wohnungsaufsicht Wohnungsmängel

- **99 Fälle** von Wohnungsmängeln mittels ordnungsbehördlicher Verfahren bearbeitet
- künftig werden auch bei Uneinsichtigkeit Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet



7 Wohnungsamt

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Wohnungsaufsicht Faires Wohnen Gesetz

Umsetzung EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung durch das Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch-Gesetz (KVDG) i.V.m Faires Wohnen Gesetz

→ Weitergehende Eingriffsmöglichkeiten

- Kurzzeitvermietung:
 - Reduzierung der genehmigungsfreien Tage auf 56
 - keine Ausdehnung für Studierende mehr
 - Einrichtung einer zentralen digitalen Zugangsstelle bei der Bundesnetzagentur für den Datenaustausch der Behörden mit Plattformen wie Airbnb, Booking, ...
- Treuhandverwaltung als ultima ratio bei nicht greifbaren Verfügungsberechtigten
- Schrottimmobilien:
 - Übernahme einer Immobilie auf Antrag / Enteignung / Zwangsverwaltung

8 Wohnungsamt

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Düsseldorf

Nähe trifft Freiheit

Herausgegeben von:



Landeshauptstadt Düsseldorf
Wohnungsamt

Anlage 2:

AWM
Düsseldorf, 18.05.2026

Wohnungs- marktbericht 2025



Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Statistik und Wahlen

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Gliederung

Wohnungsnachfrage

Wohnungsangebot

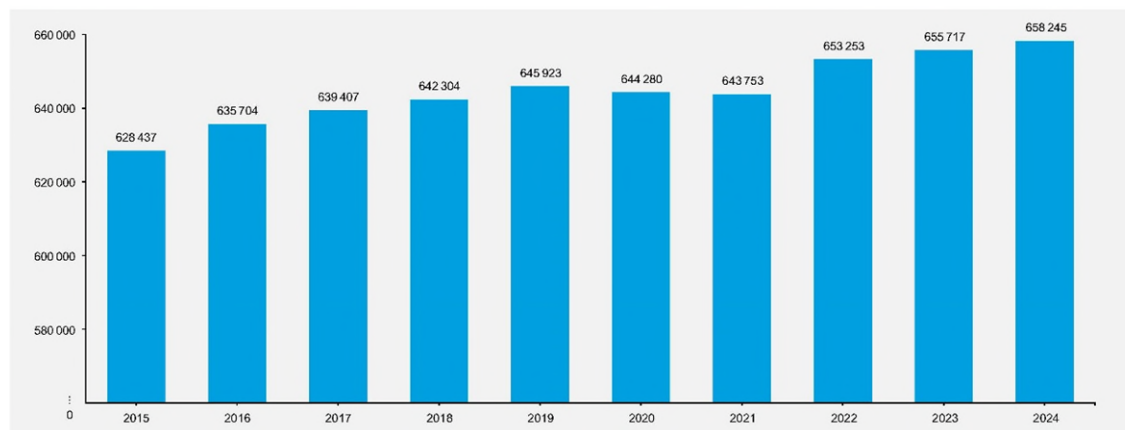
Grundstücks- und Immobilienmarkt

Mietmarkt

Bezirksprofile

Demografische Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf 2015 bis 2024



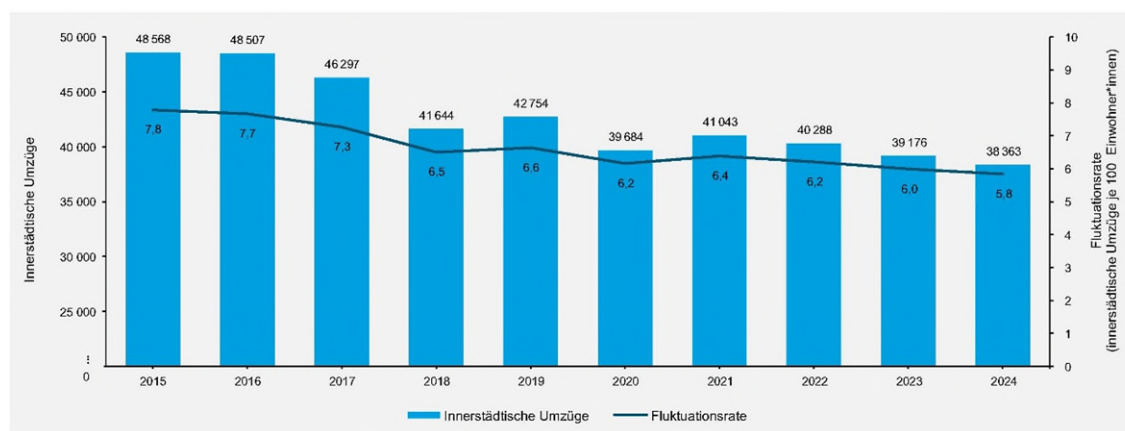
Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

3

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Wanderungen und Fluktuation

Innerstädtische Umzüge und Fluktuationsrate in Düsseldorf 2015 bis 2024



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzug aus dem Einwohnermelderegister

4

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Lebensstile

Sinus Milieus in Düsseldorf 2024

	Die Markttreiber	Die stabile Mitte	Milieus unter Druck
Wer	Expeditive, Performer, Postmaterielle, Neo-Ökologische, Konsum-Hedonistische	Konservativ-Gehobene, Adaptiv-Pragmatische Mitte	Traditionelle, Prekäre, Nostalgisch-Bürgerliche
Status	überdurchschnittlich stark vertreten	nahe Bundesdurchschnitt	in Düsseldorf unterrepräsentiert
Wohn- Fokus	Urbanität, Nachhaltige Quartiere, Design, ökologisches Bauen, Erlebnis vor der Haustür	Sicherheit, Eigentum, Ruhige, gepflegte Wohnanlagen	Bezahlbarkeit, gewachsene Nachbarschaften
Lage	Bilk, Pempelfort, Stadtmitte, Friedrichstadt	Oberkassel, Wittlaer, Golzheim.	Garath, Oberbilk, Lierenfeld

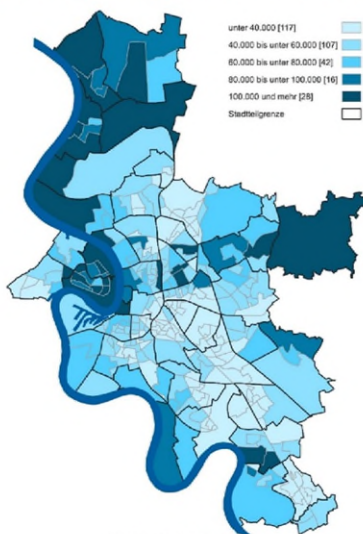
Quelle: Michael Bauer Micromarketing 2024, eigene Darstellung

5

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Einkommen, Beschäftigung, Transferleistungen

Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen in den Düsseldorfer Wohnquartieren 2020 in Euro



Quelle: IT.NRW

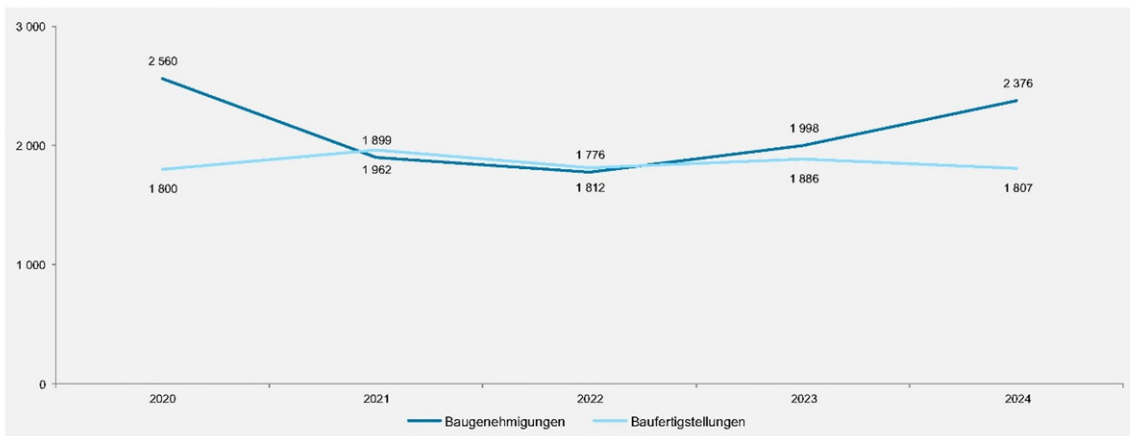
6

↑ Anklicken für Vollbildansicht ↓

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Bautätigkeit

Anzahl genehmigter und fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden¹⁾ in Düsseldorf 2020 bis 2024



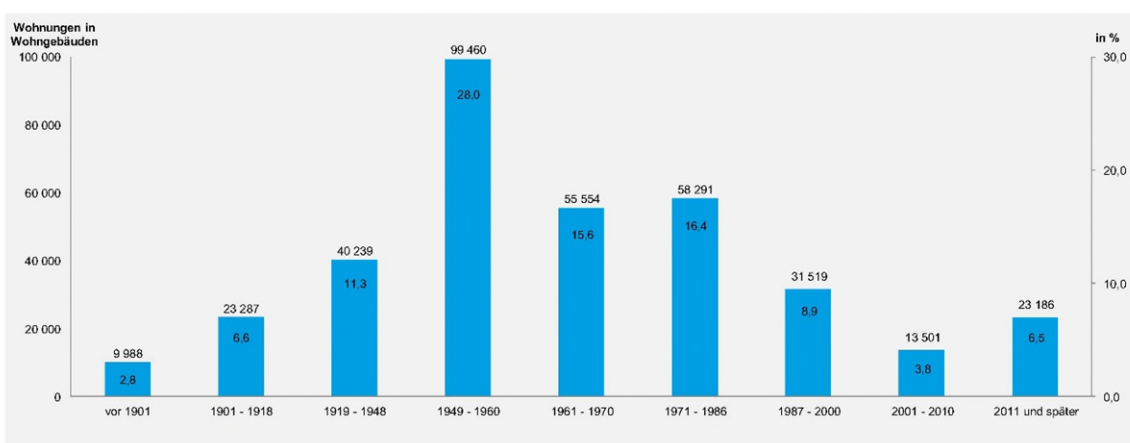
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung; 1) Ohne Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.
1) Ohne Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

8

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Gebäude- und Wohnungsbestand

Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf 2024 nach Baualtersklassen absolut und in Prozent



Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Gebäudedatei

9

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Geförderter Wohnungsbestand und wohnungssuchende Haushalte

Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen¹⁾ in Düsseldorf 2015 bis 2024

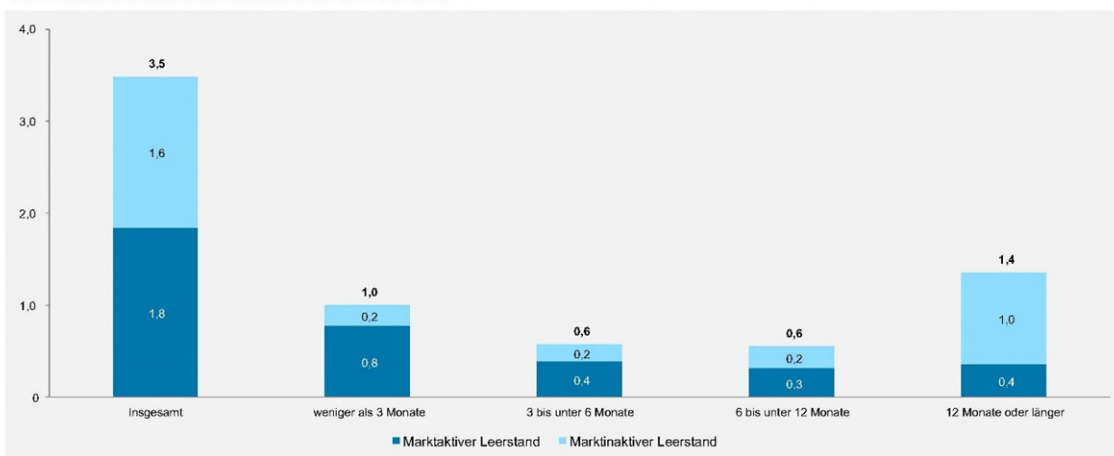


Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Wohnungswesen

¹⁾ deren Neubau mit Mitteln des Landes und der Stadt gefördert wurde sowie mit Landesmitteln geförderte Modernisierungen

Wohnungsleerstand

Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen Wohnungen in Düsseldorf 2022 nach Dauer des Leerstandes und Marktaktivität in Prozent



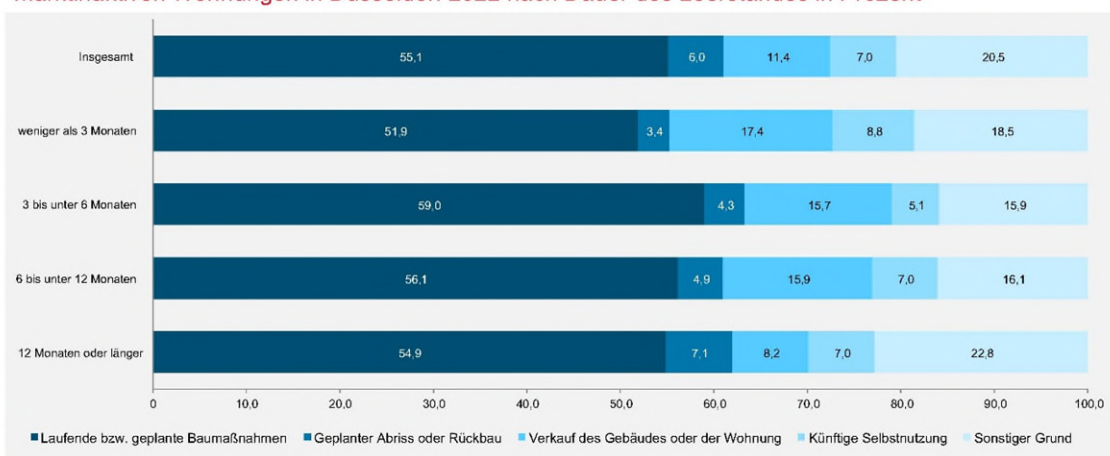
Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

11

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Wohnungsleerstand

Anteil der leerstehenden marktinkaktiven Wohnungen nach Grund des Leerstandes an allen leerstehenden marktinkaktiven Wohnungen in Düsseldorf 2022 nach Dauer des Leerstandes in Prozent



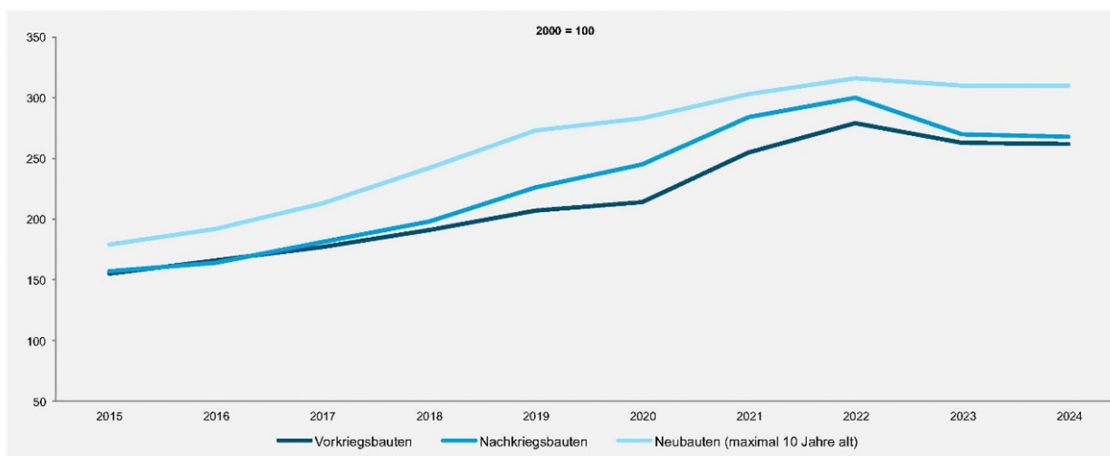
Quelle: Destatis, Gebäude- und Wohnungszählung 2022, eigene Berechnung

12

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Preisindex für Eigentumswohnungen in Düsseldorf 2015 bis 2024



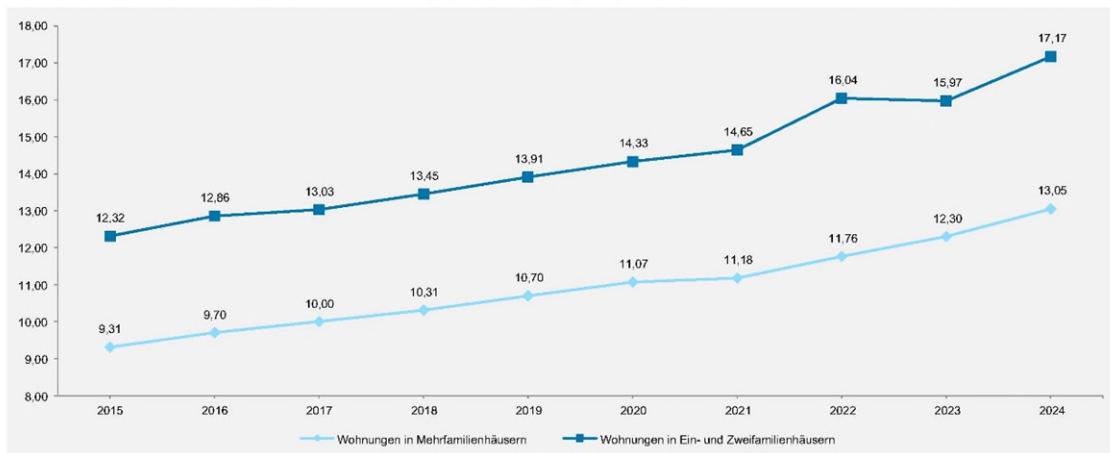
Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf - Grundstücksmarktbericht 2025

13

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Mietmarkt

Durchschnittliche Nettokaltmiete¹⁾ in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf 2015 bis 2024 in Euro je Quadratmeter



Quelle: VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnung
¹⁾ Median

14

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Düsseldorf

Nähe trifft Freiheit

Herausgegeben von:



Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Statistik und Wahlen

Verantwortlich: Norbert Jelonnek-Krah