

Anfrage der Ratsfrau Dr. Sabrina Proschmann (SPD/Volt-Ratsfraktion) zur Sitzung des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf am 16.07.2026

Frage 1:

Warum wurden die Mieter*innen der Halskestraße 8 von der städtischen Wohnungsaufsicht abgewiesen?

Antwort:

Sofern Mieter*innen in Fällen von Entmietungen, Eigenbedarfskündigungen, Mieterhöhungsankündigungen sowie Sanierungsmaßnahmen die Beratungsstelle Wohnraumschutz im Fachbereich Wohnungsaufsicht kontaktieren, werden sie darüber informiert, welche Rechtsbereiche hier betroffen sind und welche Behörden/Institutionen Hilfestellung leisten können.

Für alle Fragestellungen, die das zivile Mietrecht betreffen, darf der Fachbereich unter Beachtung der Bestimmungen des Rechtsberatungsgesetzes keine Beratungen durchführen und vernetzt daher mit dem Mieterverein oder rät zu juristischer Beratung.

In den Fällen, in denen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen oder Sanierungsarbeiten erhebliche Mängel für die Bewohner*innen entstehen oder Umbauten gegen bestehende Mietverhältnisse relevant werden, wird geprüft, ob ein ordnungsbehördliches Einschreiten nach dem Wohnraumstärkungsgesetz NRW erforderlich ist oder die Bauaufsicht involviert wird.

Ende Juni ist zu diesem Fall eine Anzeige (anonym) zu fehlenden Rettungswegen bei der Bauaufsicht eingegangen, weswegen dieser Fall in die sog. Fall- und Fachkonferenz und in die Amtsleitungsrunde delegiert wurde, die am 13.07.2026 und 15.07.2026 stattgefunden haben. Gleichzeitig ist ein Statiker der Bauaufsicht vor Ort gewesen. Die Wohnungen wurden bereits nach unserer Recherche in der Vergangenheit umgebaut, der dadurch mangelnde Rettungsweg wurde erst jetzt bekannt. Damit ist für die Verwaltung dieser Fall über mehrere Dienststellen verknüpft. Die Verwaltung wird zunächst die rechtmäßige Form dieses Umbaus kontrollieren und die Genehmigungsfähigkeit der nun neuen Eingriffe überprüfen. Dem Eigentümer wurde Ende Juni ein Anhörungsschreiben übersandt, da er neue statische Eingriffe vornimmt. Der Eigentümer wurde gleichzeitig aufgefordert den ersten Rettungsweg von Baumaterial sofort zu beräumen. Zusätzlich wird überprüft, ob die seinerzeit und aktuellen Baumaßnahmen mit einer Entmietung wie oben angenommen im Zusammenhang zu sehen sind. Wenn ja, werden geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Auch die Mieter*innen mussten behördlich angehört werden.

Frage 2:

Welche Institutionen werden von der Verwaltung empfohlen, um Betroffene solcher sogenannten Entmietungen zu unterstützen?

Antwort:

Für die Hilfestellung in mietrechtlichen Angelegenheiten vernetzt die Beratungsstelle mit dem Mieterverein Düsseldorf e.V. sowie der Inanspruchnahme eines Fachanwaltes für Mietrecht. Die Fall- und Fachkonferenz verknüpft in solchen Fällen bau- und wohnungsaufsichtliche Ermittlungen. Insofern ist die anonyme Anzeige auch bei der Bauaufsicht richtig gewesen.

Frage 3:

Welche Kapazitäten, Ressourcen oder Neustrukturierungen würde die Wohnungsaufsicht benötigen, um Betroffene solcher sogenannten Entmietungen unterstützen zu können?

Antwort:

Mit Einführung der Strategie Wohnraumschutz zum Anfang des Jahres 2025 wurde der Fachbereich Wohnungsaufsicht um weitere Mitarbeiter*innen, insbesondere auch um eine Beratungsstelle mit Hotline, ergänzt.

Mieter*innen erfahren bei Kontaktaufnahme, welche Behörde oder Institution fachlich zuständig ist und werden, sofern die Zuständigkeit nicht im Fachbereich Wohnungsaufsicht liegt, entsprechend vernetzt. Wie der Fall eindeutig belegt, ist es sinnvoll, Meldungen an die Bauaufsicht, das Wohnungs- sowie Stadtplanungsamt zu verknüpfen. Hierzu dient die Fall- und Fachkonferenz. Zur Strategie gehören im Weiteren auch die sozialen Erhaltungssatzungen, die auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung abzielen und als Instrument gegen Verdrängung stehen.

Der Bundesgesetzgeber hat Instrumente zum Wohnraum- und Mieterschutz entwickelt, die jedoch nicht vollumfänglich per Landesverordnung auf die Kommunen übertragen wurden. Hierzu gehört z.B. der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie die strafbewehrte Durchführung einer baulichen Veränderung von Wohnraum in missbräuchlicher Weise.

Cornelia Zuschke
Beigeordnete