



Pressedienst

18. November 2022

Bezahlbares Wohnen in Düsseldorf

Landeshauptstadt nutzt zahlreiche Strategien, Instrumente und Aktivitäten zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum

Der Mieterverein Düsseldorf e.V. hat für heute, Freitag, 18. November, zu einer Pressekonferenz eingeladen. Thema sollen die derzeitigen Mietentwicklungen auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt sein. Die angekündigte Studie ist der Stadtverwaltung nicht bekannt.

Dennoch kann die Stadtverwaltung Auskunft über Strategien, Instrumente und Aktivitäten geben, wie die Landeshauptstadt die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum vorantreiben und kontinuierlich als ein prioritäres Thema der Stadtplanung, Wohnungswirtschaft, im Liegenschaftsbereich und dem Genehmigungswesen auf ihrer Agenda hat.

1. Bekämpfung von Zweckentfremdung von Wohnraum

Seit Inkrafttreten der ersten Wohnraumschutzsatzung im Oktober 2019 ist die zweckfremde Nutzung von Wohnraum in Düsseldorf unter ein generelles Verbot mit Befreiungsvorbehalt gestellt. Ziel der Satzung ist es, Wohnraum für den allgemeinen Wohnungsmarkt zu erhalten und nach zweckfremder Nutzung wieder in den Wohnungsmarkt zurückzuführen.

Insbesondere leerstehende Wohneinheiten und für Zwecke der Kurzzeitvermietung genutzte Wohnräume liegen im Zentrum der Ermittlungen sowie der darauffolgenden Antrags- oder ordnungsbehördlichen Verfahren. Es werden dabei alle rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung des Wohnraumbestandes ausgeschöpft, die in der Düsseldorfer Wohnraumschutzsatzung sowie im seit Juli 2021 geltenden Wohnraumstärkungsgesetz NRW vorgesehen sind. So wurden im Jahr 2021 insgesamt 98 Wohnungen und im laufenden Jahr bis Juni bereits 46 Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt.

2. Ausschöpfen der Förderkulisse des Landes NRW



Bezahlbares Wohnen in Düsseldorf

Seite 2

Düsseldorf erhält seit 2018 ein jährliches Globalbudget von zuletzt 60 Millionen Euro für die Förderung von Mietwohnungen, selbstgenutztem Wohneigentum und Modernisierungen. Im Rahmen dieses Globalbudgets wurden jährlich rund 55 Millionen Euro zur Förderung von Mietwohnraum eingeplant. Im Zeitraum 2018 bis einschließlich 2021 wurden durchschnittlich pro Jahr 483 Mietwohnungen mit öffentlichen Baudarlehen von jeweils rund 63 Millionen Euro gefördert. Die im Rahmen des Globalbudgets zur Verfügung gestellten Fördermittel mussten in der Regel um weitere Fördermittel ergänzt werden. Auch für 2022 hat die Stadt Düsseldorf schon zusätzliche Fördermittel erhalten.

3. Dialoge mit der Wohnungswirtschaft

Die Stadtverwaltung steht im regelmäßigen Austausch mit der Wohnungswirtschaft und den Interessenverbänden. Dabei geht es insbesondere um die Kommunikation und Abstimmung der wohnungswirtschaftlichen Impulse für die politischen Gremien (Rat) sowie deren Umsetzung in politische Ziele und Beschlüsse sowie konkret in Projekte. Der Austausch zu den jeweiligen wirtschaftlichen, rechtlichen und sächlichen Abhängigkeiten und den gemeinsamen Zielen hat im Jahr 2022 mehrfach und regelmäßig stattgefunden und trägt dazu bei, Lösungen der bestehenden Probleme, zum Beispiel in Genehmigungswesen, bei Konzeptvergaben, bei der Optimierung bestehender Projekte für eine bessere Umsetzungskulisse für bezahlbaren Wohnraum gemeinsam mit allen Akteuren vor Ort zu entwickeln und kontinuierlich so an der Seite der Wohnungswirtschaft zu sein.

4. Begrenzung von Miethöhen

Seit dem Jahr 2020 wurden verschiedene Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe in der Mieterschutzverordnung des Landes NRW zusammengefasst.

Die in Düsseldorf geltenden Vorschriften zur Mietpreisbremse (bei einer Wiedervermietung von Bestandswohnungen: ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent) und zur Kappungsgrenze (bei bestehenden Mietverhältnissen: Erhöhung innerhalb von drei Jahren maximal um 15 Prozent) werden zivilrechtlich durch die Mieterinnen und Mieter umgesetzt.



Bezahlbares Wohnen in Düsseldorf

Seite 3

Darüber hinaus ist die zulässige Miete durch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (Mietpreisüberhöhung) und des Strafgesetzbuches (Mietwucher) begrenzt.

In beiden Fällen sind neben der Miethöhe besondere Tatbestandsmerkmale zum Zeitpunkt der Anmietung durch die Mieterin oder den Mieter nachzuweisen. Dabei unterstützen die Rechtsanwälte sowie entsprechende Interessenvereine. Das Wohnungsamt begleitet dies eng.

5. Aktive Baulandbereitstellung

Die Landeshauptstadt Düsseldorf betreibt eine aktive Baulandbereitstellung unter Anwendung des Handlungskonzeptes Wohnen (HKW). Neben Festsetzungen zum HKW werden über städtebauliche Verträge auch notwendige Daseinsbausteine wie Kita, Schulen, Sporteinrichtungen, grüne und verkehrliche Infrastruktur gesichert. Auch das gehört zu einer verantwortungsvollen wohnungspolitischen Stadtentwicklung.

Im April dieses Jahres hat der Stadtrat eine Anpassung der Quotierungsregelung (eine wesentliche Maßnahme des HKW) beschlossen. Danach müssen nun bei Wohnungsneubauprojekten auf privaten Grundstücken, die über ein Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag Planungsrecht erhalten, 50 Prozent der geplanten Wohneinheiten/Wohnfläche im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau entstehen; der Anteil der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau beträgt dabei mindestens 30 Prozent. Dadurch wird auf dem Wohnungsmarkt weiterhin für alle Einkommensgruppen Wohnraum entstehen – Düsseldorf ist eine Stadt für alle. Dazu gehören nunmehr auch Hochhäuser mit einem spezifischen Anteil preisgedämpften Wohnens.

Um diesem Ziel auch weiterhin gerecht zu werden, arbeiten wir derzeit intensiv an der Weiterentwicklung des HKW zu einem Düsseldorfer Baulandmodell, welches die Erfassung und Aktivierung möglicher Wohnbauflächen genauso beinhaltet, wie die konsequente Nutzung städtebaulicher Instrumente zur Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen. Auch die Verbindung von Klimaschutzauflagen und



Bezahlbares Wohnen in Düsseldorf

Seite 4

Energieeffizienzbausteinen soll mit den sozialen Aspekten des Wohnens besser abgestimmt werden, um hier die Folgekosten für das Wohnen zu reduzieren.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf sieht es als ihre Aufgabe an, alle Instrumente zu nutzen, um Wohnungsbau, insbesondere geförderten und preisgedämpften, aber auch des Wohnraumschaffens für besondere Gruppen, wie Senioren und junge Generationen zu ermöglichen und zu fördern. Dazu gehören die Instrumente, die aus der Inwertsetzung und Aktivierung von Flächen eine Rückgabe bezahlbarer Wohnungen und begleitender Infrastruktur als Social Return zwingend ableiten und somit in die Stadt einspielen.

Zur Sicherung und Entwicklung erschwinglichen Wohnraums in Miete und Eigentum dienen auch die sich in Arbeit befindlichen Sozialen Erhaltungssatzungen. Darüber hinaus haben Verwaltung und Politik im letzten Dreivierteljahr mehrere Vorkaufsrechtssatzungen gegen Preisspekulationen auf den Weg gebracht. Dies ist ein sehr deutliches Zeichen für bezahlbaren Wohnraum.

Zudem hat die Landeshauptstadt Düsseldorf eine bundesweite Initiative zur realistischen Anwendbarkeit der sogenannten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und anderer Instrumente zur Aktivierung brachliegender Projekte und Flächen auf den Weg gebracht und wird die damit verbundenen Erkenntnisse konsequent anwenden, um diese Flächenpotenziale, die sich in privater Hand befinden, zu heben. Mit der Aktivierung dieser Flächen durch Bauleitplanung wird automatisch das HKW eingesetzt.

Bei den für die Flächenentwicklung notwendigen Beteiligungsprozessen fehlen regelmäßig die Stimmen der Wohnungssuchenden. Stattdessen überwiegen die Stimmen der Betroffenheit, die oftmals eine Bebauung ablehnen, wie an einem sehr aktuellen Beispiel im Düsseldorfer Norden in diesen Tagen.

Die Stadt lädt daher den Mieterverein sowie das Bündnis für bezahlbares



Bezahlbares Wohnen in Düsseldorf

Seite 5

Wohnen herzlich ein, den Wohnungssuchenden auch in solchen Verfahren eine starke Stimme zu geben.

Die Stadtverwaltung ist gespannt auf das Gutachten und freut sich auf den Dialog mit dem Mieterverein und einen Austausch, der die Aktivitäten der Landeshauptstadt unterstützt.

Textversion:

http://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pld/txt/20221118-20_13.txt

Kontakt: Bieker, Manuel

presse@duesseldorf.de, Telefon +49.211.89-93131