



öffentlich nicht öffentlich

Düsseldorf, 14.02.2022

An
Ratsfrau Antonia Frey
Vorsitzende des Ausschusses für Wohnungswesen und
Modernisierung des Landeshauptstadt Düsseldorf

**Antrag der SPD-Ratsfraktion zur Sitzung des
Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 14.02.2022**

Betrifft:

Änderungsantrag der SPD-Ratsfraktion zur Vorlage „Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Schutz und Erhalt von Wohnraum,, (AWM/007/2022)

Sehr geehrter Frau Frey,

die SPD-Ratsfraktion SPD bittet Sie, folgenden Änderungsantrag zur Vorlage „Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Schutz und Erhalt von Wohnraum“ (AWM/007/2022) auf die Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 14.02.2022 zu nehmen und zur Abstimmung zu bringen.

Antrag:

Die Beschlussdarstellung wird wie folgt **geändert**:

Der Rat beschließt die als Anlage 1 beigefügte Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Wohnraumschutzsatzung) **mit folgenden Änderungen und Ergänzungen.**

Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf der Wohnraumschutzsatzung:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Präambel zur Wohnraumschutzsatzung zu ergänzen, die bürger:innenfreundlich die Entstehung, Sinn, Zweck und Ziele der Wohnraumschutzsatzung darstellt und erläutert, wie es beispielsweise die Kölner Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Wohnraumschutzsatzung) vom 30. Juni 2021 macht.**

2. Zu § 6 Wohnraum, Abs. 3:
Räume sind subjektiv zu Wohnzwecken bestimmt, wenn die Widmung durch ausdrückliche Erklärung oder schlüssiges Verhalten **im Rahmen des geltenden Rechts durch den Verfügungsberechtigten** nach außen zum Ausdruck gebracht wurde.
3. Zu § 6 Wohnraum, Abs. 4, Nr. 6:
(4) Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn 6. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen der Größe, des Grundrisses oder aufgrund von unerträglichen Umwelteinflüssen. **Der Verfügungsberechtigte hat die erfolglosen Vermietungsbemühungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu belegen,**
4. Zu § 7 Zweckentfremdung, Abs. 2, Nr. 5:
(2) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum 5. länger als **sechs drei** Monate leer steht. Als Beginn des Leerstehenlassens gilt grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.
5. Zu § 8 Genehmigung, Abs. 1:
Eine Genehmigung setzt voraus, dass ein vorrangiges öffentliches Interesse oder ein berechtigtes **privates** Interesse Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.
6. Zu § 8 Genehmigung, Abs. 2, Nr. 1:
(2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
 1. der Ersatzwohnraum wird innerhalb des Gemeindegebietes **im betreffenden Stadtbezirk** geschaffen,
7. Zu § 8 Genehmigung, Abs. 4:
Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde innerhalb von **drei sechs** Monaten ab vollständigen Einreichen der Antragsunterlagen nicht entschieden hat.
8. **§ 8a Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen**
 - (1) **Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.**
 - (2) **Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben. Diese ist nicht gegeben, wenn die Existenz allein auf der mit der Zweckentfremdung verbundenen Nutzung beruht.**

Begründung:

Mit der vorliegenden Überarbeitung und Anpassung der seit 2019 in Kraft getretenen Wohnraumschutzsatzung, wird eines der wichtigsten kommunalen Instrumente zum Schutz von Mieter:innen novelliert. Der Mieter:innenschutz hat eine hohe Priorität, insbesondere bei der Beschaffenheit und der Eigenart des Düsseldorfer Wohnungsmarktes.

Die SPD-Ratsfraktion setzt sich dafür ein, dass Wohnungen nur zum Wohnen genutzt werden. Der vorliegende Satzungsentwurf erfordert weitere Verschärfungen und Klarstellungen der Regelungen.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

Sabrina Proschmann

Matthias Herz