

**Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Schutz und Erhalt
von Wohnraum
vom 10.03.2022**

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 10.03.2022 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) und des § 12 Absatz 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) vom 23. Juni 2021 (GV.NRW. S. 765) folgende Neufassung der Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Schutz und Erhalt von Wohnraum beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) Mit dieser Satzung soll die Wohnraumversorgung der Bevölkerung in der Stadt Düsseldorf gewährleistet werden und Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden.
- (2) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte anderen als Wohnzwecken zugeführt wird, leer steht oder abgebrochen wird.

§ 2 Gefährdung der Wohnraumversorgung

- (1) Im Gebiet der Stadt Düsseldorf ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Es besteht ein erhöhter Wohnraumbedarf.
- (2) Der aktuelle Wohnraummangel führte zur Aufnahme der Stadt Düsseldorf in die Mieterschutzverordnung vom 9. Juni 2020 (GV.NRW. S. 465), die Datenbasis wurde in der Begründung der Rechtsverordnung dargestellt.

§ 3 Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraummangellage

Mit dem Ziel, die Wohnraumversorgung der Bevölkerung innerhalb der Geltungsdauer dieser Satzung zu verbessern, verfolgt die Stadt Düsseldorf– neben dem Erlass dieser Satzung – weitere Strategien und Maßnahmen.

Strategische Grundlage für die aktive Bauland-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik ist das vom Rat der Stadt Düsseldorf 2013 verabschiedete und regelmäßig zu evaluierende Grundsatzprogramm „ZUKUNFT WOHNEN DÜSSELDORF“.

Zentraler Baustein des Konzeptes ist die Quotierungsregelung zu Gunsten der sozialen Wohnraumförderung. Darüber hinaus werden kommunale Grundstücke subventioniert abgegeben und bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand und der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum gefördert.

§ 4 Sachlicher Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung erfasst freifinanzierten Wohnraum im Gebiet der Stadt Düsseldorf, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der ersten Wohnraumschutzsatzung vom 04.10.2019 Wohnraum war oder danach wurde und als Wohnraum nutzbar ist. Der Wohnraum darf nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden, leer stehen oder abgebrochen werden.
- (2) Öffentlich geförderter Wohnraum ist von dieser Satzung betroffen, wenn keine Zweckbindung gemäß den §§ 22 und 23 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW, GV.NRW S. 772) in der jeweils geltenden Fassung mehr besteht.

§ 5 Persönlicher Anwendungsbereich

(1) Verpflichtet zum Schutz des Wohnraums vor zweckfremder Nutzung nach dieser Satzung sind:

1. die über den Wohnraum Verfügungsberechtigten, natürlichen oder juristischen Personen oder rechtsfähigen Personengesellschaften, also insbesondere
 - Eigentümerinnen und Eigentümer,
 - Erbbauberechtigte,
 - die aufgrund eines Nießbrauchsrechts oder eines anderen dinglichen Rechts Berechtigten sowie
2. die Nutzungsberechtigten, also insbesondere
 - Mieterinnen und Mieter,
 - sonstige Bewohnerinnen und Bewohner.

(2) Den in Absatz 1 genannten Personen stehen die in § 3 Absatz 5 WohnStG genannten Beauftragten, insbesondere von Haus- oder Wohnungsverwaltungen, gleich.

§ 6 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung umfasst alle Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.

(2) Räume sind objektiv zu Wohnzwecken geeignet, wenn sie als solche baurechtlich genehmigt oder wenigstens genehmigungsfähig sind und nicht so schwere Mängel aufweisen, dass die Bewohnbarkeit nach den Bestimmungen des Wohnraumstärkungsgesetzes nicht wiederhergestellt werden kann. Zudem müssen die Räume alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen.

(3) Räume sind subjektiv zu Wohnzwecken bestimmt, wenn die Widmung durch ausdrückliche Erklärung oder schlüssiges Verhalten nach außen zum Ausdruck gebracht wurde.

(4) Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn

1. der Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf einem Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),
2. der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der ersten Wohnraumschutzsatzung vom 04.10.2019 und seitdem ohne Unterbrechung für gewerbliche, gewerbeähnliche oder berufliche Zwecke verwendet wurde. Leerstand von Wohnraum stellt in diesem Zusammenhang keinen Wohnzweck dar. Satz 1 gilt nicht, wenn durch die gewerbliche, gewerbeähnliche oder berufliche Nutzung ein Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Vorschrift (z.B. Bauordnungsrecht) vorliegt.
3. Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist,
4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig ist,
5. der Wohnraum einen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schweren Mangel aufweist und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann. § 8 Absatz 2 WohnStG gilt entsprechend,
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,
7. es sich bei dem Wohnraum um ein eigengenutztes Einfamilienhaus oder um eine Einliegerwohnung handelt.

8. Wohnraum zu Wohnzwecken, jedoch nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweit-oder Ferienwohnung dient.

§ 7 Zweckentfremdung

- (1) Die Zweckentfremdung von Wohnraum bedarf einer Genehmigung. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird.
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum
 1. zu mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
 2. für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage im Kalenderjahr genutzt wird. Für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, gilt hiervon abweichend eine Nutzungsdauer von mehr als sechs Monaten, längstens jedoch 180 Tage im Kalenderjahr,
 3. beseitigt wird (Abbruch),
 4. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
 5. länger als sechs Monate leer steht. Als Beginn des Leerstehenlassens gilt grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

§ 8 Genehmigung

- (1) Eine Genehmigung setzt voraus, dass ein vorrangiges öffentliches Interesse oder ein berechtigtes Interesse Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.

(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 geschaffen,
2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum besteht ein zeitlicher Zusammenhang,
3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum stimmt überein,
4. der Ersatzwohnraum ist nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum,
5. der Ersatzwohnraum darf nicht als Luxuswohnraum anzusehen sein, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet und
6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zur Verfügung steht.

(3) Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.

(4) Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde innerhalb von drei Monaten ab vollständigem Einreichen der Antragsunterlagen nicht entschieden hat. Die Genehmigung der Zweckentfremdung erlischt mit einem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigung oder der Änderung des Verwendungszwecks, es sei denn, dass der Ersatzwohnraum geschaffen oder eine einmalige Ausgleichszahlung nach § 9 dieser Satzung geleistet wurde.

(5) Die wohnungsrechtliche Genehmigung der Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z.B. des Baurechts).

§ 9 Nebenbestimmungen

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden.
- (2) Mit einer Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums mindestens teilweise kompensiert werden, wenn kein Ersatzwohnraum geschaffen werden kann. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.
- (3) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche bemisst sich an der Grundpauschale des Förderbetrages pro Quadratmeter an Neubaukosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Stadtgebiet Düsseldorf zum Zeitpunkt der Antragstellung. Sie bemisst sich dabei insbesondere nach dem Wert des entfallenden Wohnraums. Der Wert des entfallenden Wohnraums ist hierbei auf Grundlage der Restnutzungsdauer des Wohnraums anhand der Lebensdauer eines Wohngebäudes (100 Jahre, nach Gebäudealter pro Jahr Abzug 1 v.H., maximal 70 v.H.) festzulegen.
- (4) Bei vorübergehender Umnutzung des Wohnraums soll eine laufende Ausgleichszahlung für die zweckfremd genutzte Wohnfläche festgesetzt werden. Die Höhe dieser Ausgleichszahlung bemisst sich in Höhe der Bewilligungsmiete der Fördergruppe A im öffentlich geförderten Wohnungsbau zum Zeitpunkt der Antragstellung pro Quadratmeter Wohnfläche/Monat. Gleiches gilt, wenn vor Bezugsfertigkeit des Ersatzwohnraums die Umnutzung beginnen soll.
- (5) Die Ausgleichszahlung kann abgesenkt werden, wenn die in § 14 Absatz 2 Satz 2 und 3 WohnStG genannten Gründe vorliegen.

§ 10 Leerstand

- (1) Wird Wohnraum ab Beginn des Leerstehenlassens nicht innerhalb von sechs Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.
- (2) Wird ein Leerstand verbunden mit der konkreten Absicht einer Baumaßnahme angezeigt, gilt die Genehmigung des Leerstehenlassens für die Dauer der Baumaßnahme als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. Eine Genehmigung des Leerstehenlassens kann mit der Auflage verbunden werden, den Zeitraum des Leerstands durch die Zwischenvermietung auf der Basis eines Zeitmietvertrags an einen Dritten oder durch eine andere Zwischennutzung so gering wie möglich zu halten.

§ 11 Anordnungen zur Wiederherstellung von Wohnraum zu Wohnzwecken

- (1) Wird Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt, kann angeordnet werden, dass der Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen ist (Wohnnutzungsgebot). Die Gemeinde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).
- (2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, kann angeordnet werden, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot).

§ 12 Anzeige- und Registrierungspflicht bei Kurzzeitvermietung

- (1) Vor der Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung ist dies der Gemeinde unter Angabe des Familiennamens, des Vornamens, der Anschrift, des Geburtsdatums, der Belegenheit der Wohnung, der Verwendung als Haupt- oder Nebenwohnung und des beabsichtigten Vertriebswegs für die Gebrauchsüberlassung des Wohnraums anzuzeigen. Dies gilt auch, wenn nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 noch keine Genehmigungspflicht für die zweckfremde Nutzung des Wohnraums besteht. Bei der Überlassung mehrerer Wohnungen zum Zweck der Kurzzeitvermietung muss für jede einzelne Wohnung gesondert eine Anzeige erfolgen. Änderungen der anzugebenden Daten sind unverzüglich mitzuteilen.
- (2) Die Gemeinde teilt der oder dem Anzeigenden eine amtliche Nummer (Wohnraum-Identitätsnummer) mit. Wird eine Genehmigung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung erteilt, wird mit der Genehmigung eine Wohnraum-Identitätsnummer vergeben. Die Wohnraum-Identitätsnummer kann befristet erteilt werden. Wird eine Genehmigung zum Zweck der Kurzzeitvermietung befristet erteilt, ist auch die Wohnraum-Identitätsnummer für denselben Zeitraum befristet.
- (3) Ist die oder der Anzeigende nicht mehr verfügungs- oder nutzungsberechtigt, ist je betroffener Wohnung eine neue Wohnraum-Identitätsnummer erforderlich.
- (4) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben die Wohnraum-Identitätsnummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn sie die Nutzung des Wohnraums zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbieten oder dafür werben.
- (5) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben jede einzelne Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung der Gemeinde spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung

anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Wohnraum-Identitätsnummer.

(6) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung angezeigt werden oder angezeigt werden können, ohne einer gesetzlichen Impressumspflicht zu unterliegen und dieser nachzukommen, die Überlassung von ein oder mehreren Räumen anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der Gemeinde anzuzeigen. Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend.

(7) Wer es Dritten ermöglicht, Angebote oder Werbung für die Überlassung von Räumen, die der öffentlichen Angabe einer Wohnraum-Identitätsnummer bedürfen, zu veröffentlichen oder daran mitwirkt, hat sicherzustellen, dass diese Angebote oder Werbung nicht ohne eine öffentlich sichtbare Wohnraum-Identitätsnummer veröffentlicht werden oder veröffentlicht sind.

§ 13 Negativattest

Auf Antrag wird durch ein Negativattest bestätigt, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung für die beabsichtigte Maßnahme nicht erforderlich ist.

§ 14 Auskunfts- und Mitwirkungspflichten sowie Betretungsrecht

(1) Verfügungsberechtigte und die in § 16 WohnStG genannten Verpflichteten haben den Bediensteten der Stadt Düsseldorf alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.

(2) Die Bediensteten der Gemeinde sind gemäß § 18 Absatz 1 Satz 1 WohnStG berechtigt, den Wohnraum zu betreten und den Sachverhalt zu ermitteln.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken nutzt oder überlässt, länger als sechs Monate leer stehen lässt, diesen durch Abbruch vernichtet oder eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 und 8 WohnStG),
2. wer einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 WohnStG),
3. wer eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 WohnStG),
4. wer die Anzeige zum Leerstand nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 WohnStG),
5. wer die Wohnraum-Identitätsnummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraum-Identitätsnummer angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 WohnStG),
6. wer die Überlassung von Wohnraum nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 WohnStG).

(2) Darüber hinaus handelt ordnungswidrig im Sinne von § 21 Absatz 2 WohnStG, wer

1. ohne erforderliche Genehmigung die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbietet oder dafür wirbt,

2. Angebote oder Werbung dafür verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht oder
3. es entgegen § 17 Absatz 9 WohnStG ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach § 21 Absatz 3 WohnStG oder § 17 Absatz 2 Satz 2 WohnStG nicht nachkommt.
- (3) Gemäß § 21 Absatz 4 WohnStG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
- (4) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 16 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO) nebst Gebührentarif.

§ 17 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt - mit Ausnahme des § 12 Absätze 2 bis 7 - am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Schutz und Erhalt von Wohnraum vom 04.10.2019, zuletzt geändert durch Satzung vom 08.10.2020, außer Kraft. § 12 Absätze 2 bis 7 tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.
- (2) Diese Satzung tritt 5 Jahre nach ihrer Veröffentlichung außer Kraft.