

Soziale Erhaltungssatzung

Nr. 01/034 „Golzheim / Derendorf / Pempelfort“



Ausgangslage Düsseldorfer Wohnungsmarkt

Wohnungsneubau und Wohnraumschutz als Herausforderung für die Stadtentwicklung



**Wohnungsbauoffensive
Bauleitplanung
Bauturbo**

Neubau

Wohnraumschutz

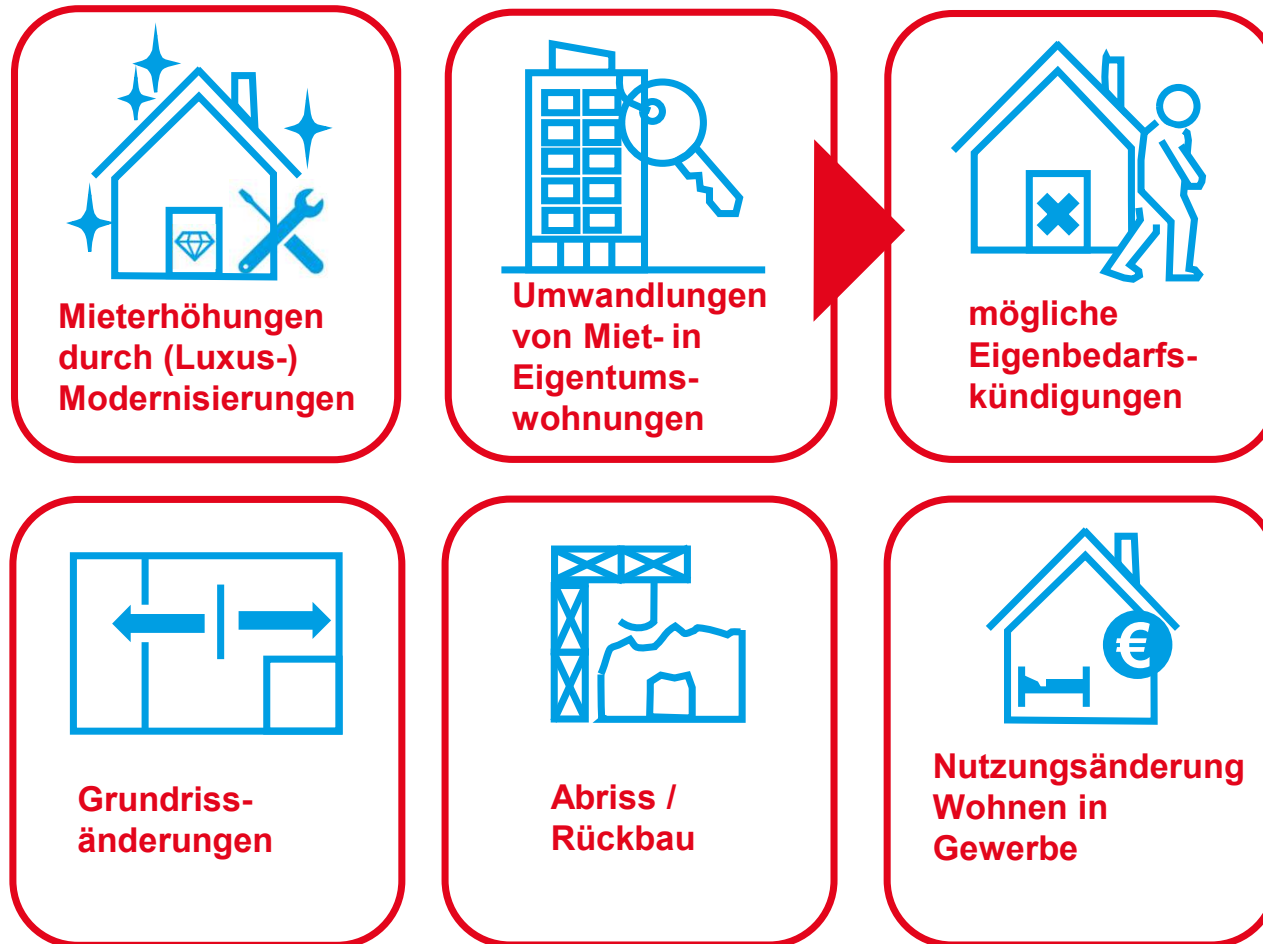
Bestand

Wohnraumschutz in Düsseldorf

**Teil des
kommunalen
Instrumenten-
kastens**



Auslöser für Verdrängung



Ziel der Sozialen Erhaltungssatzung



✓ Instandhaltungen
genehmigungsfrei



✓ Modernisierung im Rahmen des
zeitgemäßen Ausstattungsstandards



✗ Modernisierung über den zeitgemäßen
Standard hinaus verhindern

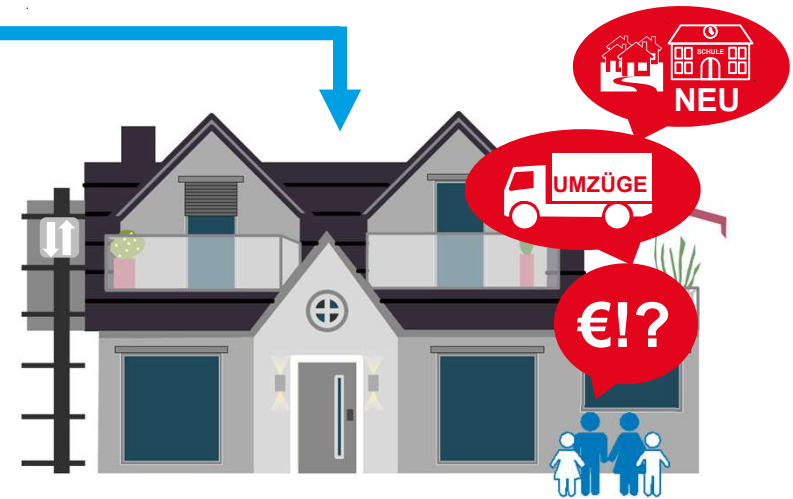
Ziel der Sozialen Erhaltungssatzung



✓ Instandhaltungen
genehmigungsfrei



✓ Modernisierung im Rahmen des
zeitgemäßen Ausstattungsstandards



✗ Modernisierung über den zeitgemäßen
Standard hinaus verhindern

Rechtsgrundlage § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Instrumente und Steuerungsmöglichkeiten

Instrumente der Sozialen Erhaltungssatzung

BauGB-
Novelle

Vorkaufsrecht

Grundstücke und Gebäude

Abwendung durch
Erklärung /
Vereinbarung

als Folge des BVerwG-
Urteils **weitgehend
funktionslos**

Bauliche Maßnahmen

Abbruch/Rückbau, Zusammenlegung, Umnutzung,
Aufteilung, Umbauten, Erweiterung

Genehmigung anhand von
Beurteilungskriterien

**zentrales
Handlungsfeld**

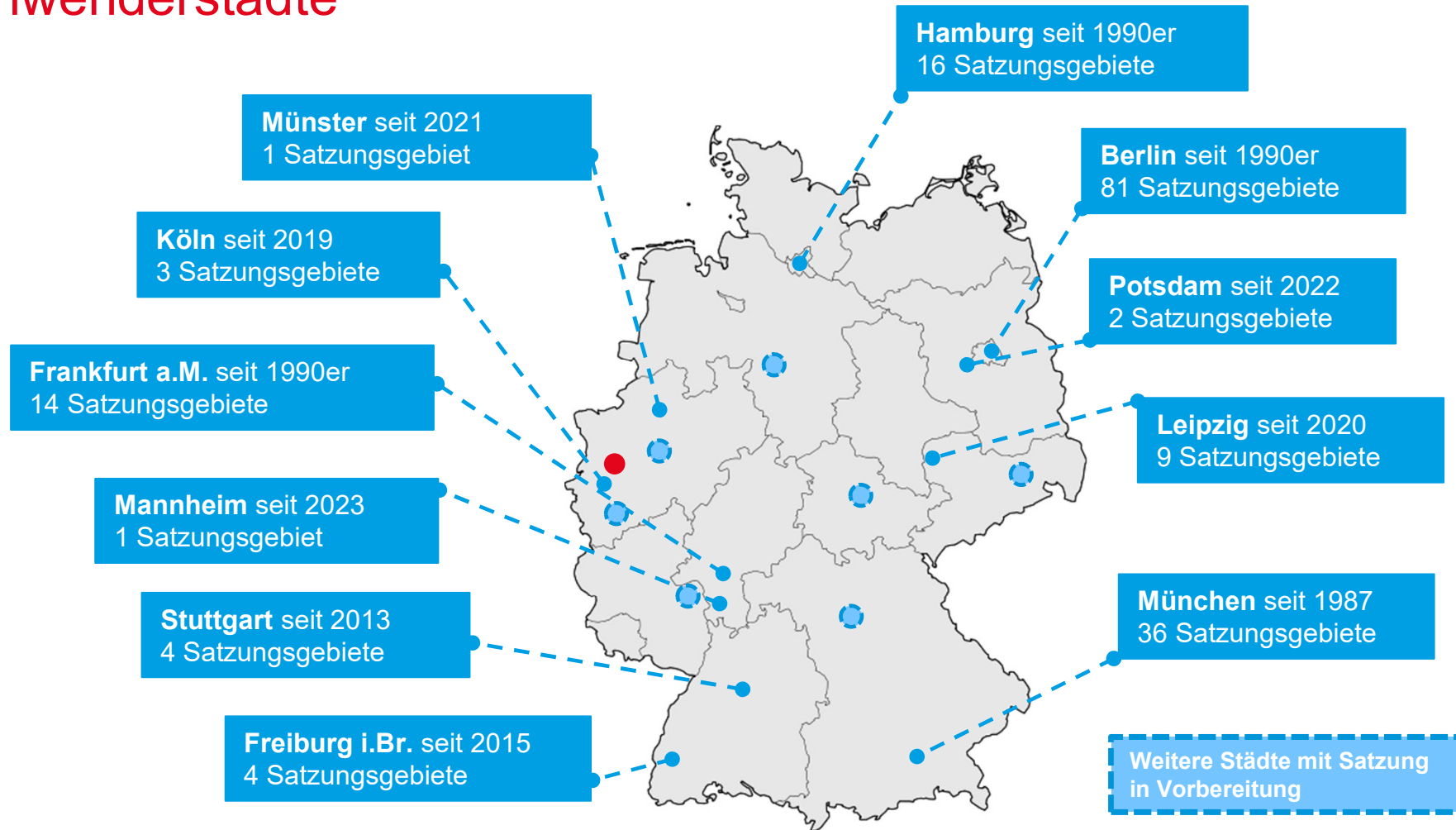
Umwandlung

von Miet- in
Eigentumswohnungen

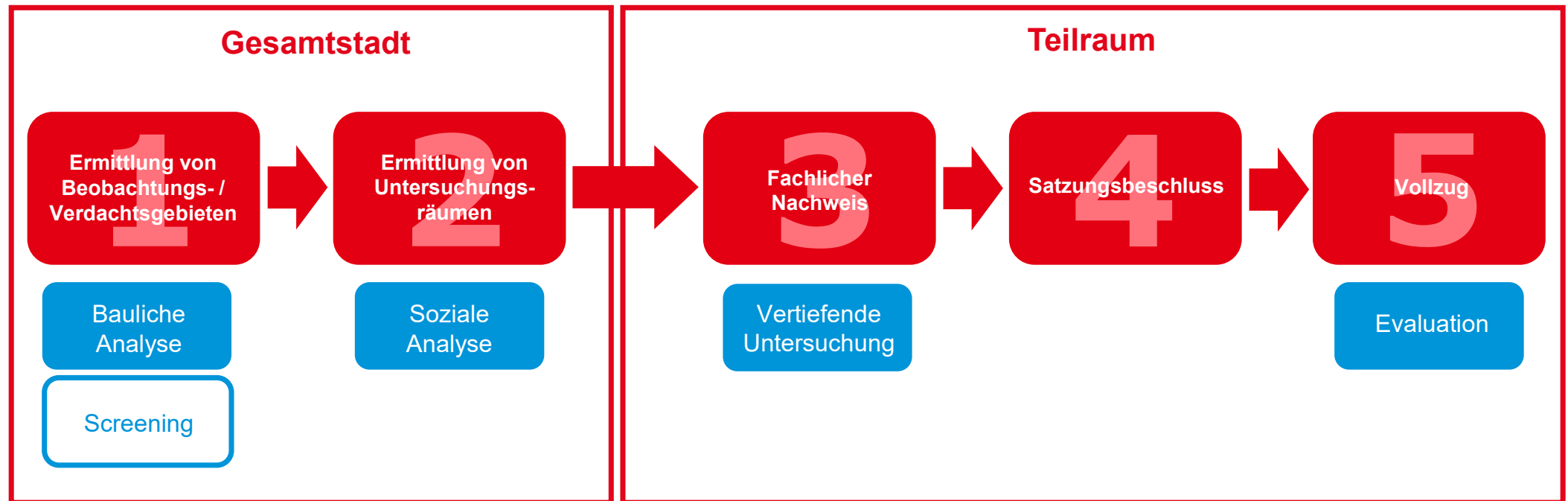
Genehmigung der
Umwandlung von Miete
in Eigentum

aufgrund fehlender
RechtsVO des Landes
nicht anwendbar

Anwenderstädte



Düsseldorfer Weg zum Satzungsgebiet



Identifikation potentieller Satzungsgebiete

Aufwertungspotenzial

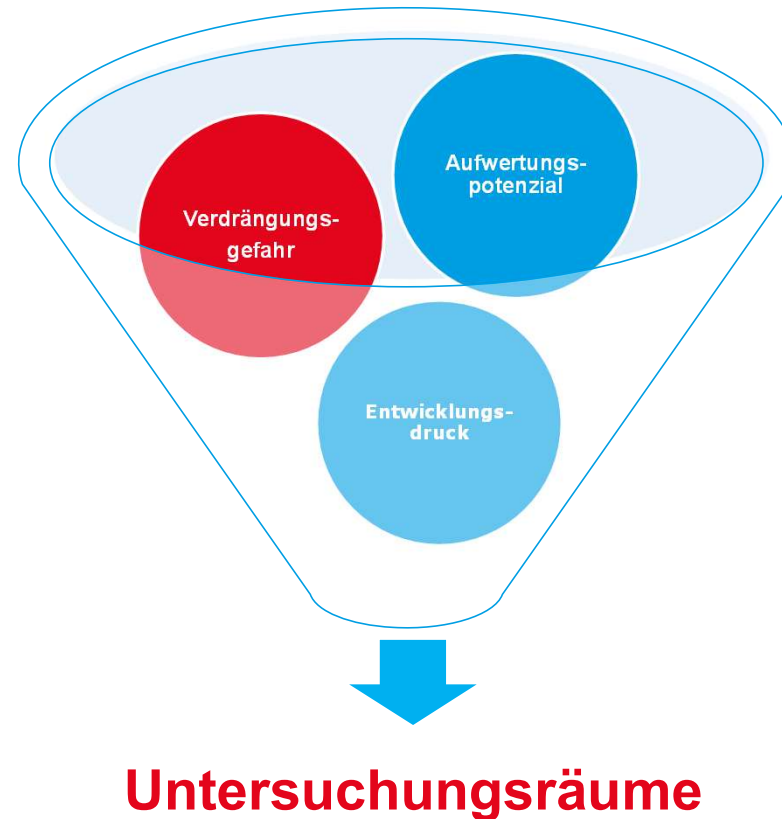
- Gebäude-/Wohnungsbestand
- statische Indikatoren

Entwicklungsdruck

- Intensität, Dynamik von Aufwertungs-/Wandlungsprozessen
- dynamische Indikatoren

Verdrängungsgefahr

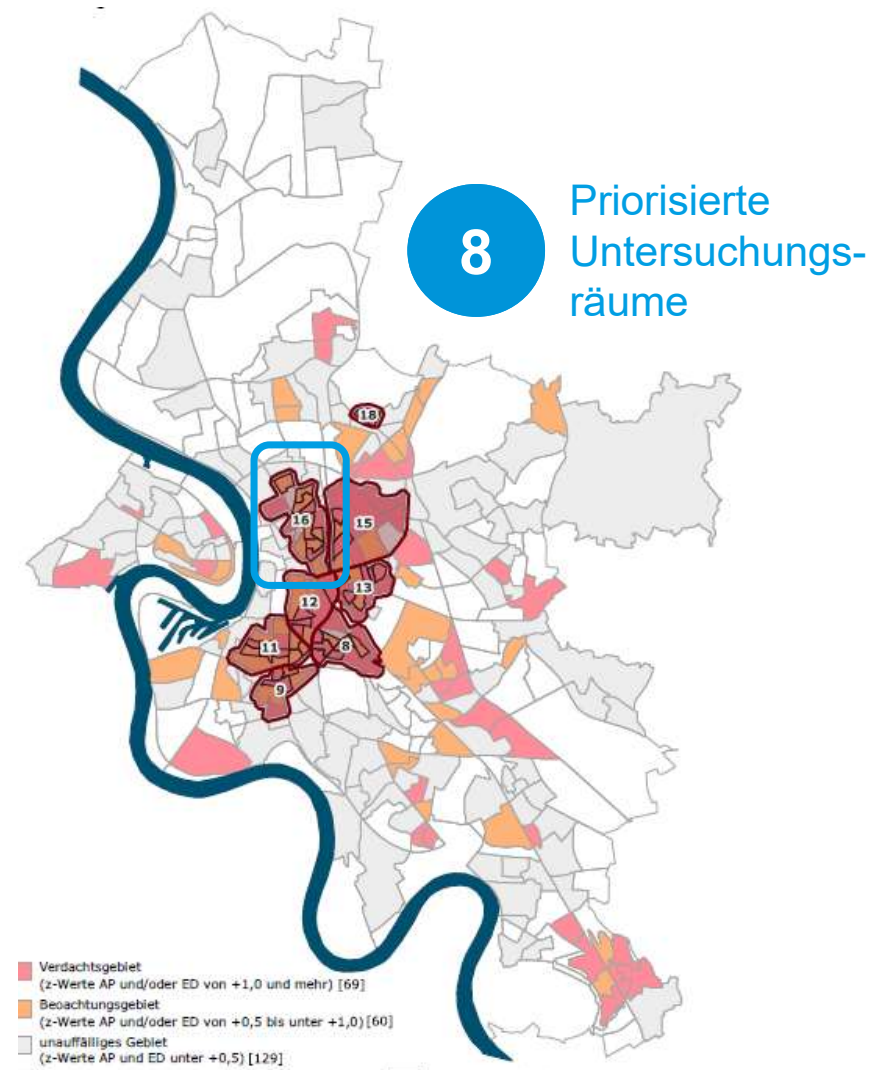
- Sozialstruktur und soziale Lage der Wohnbevölkerung
- statische Indikatoren



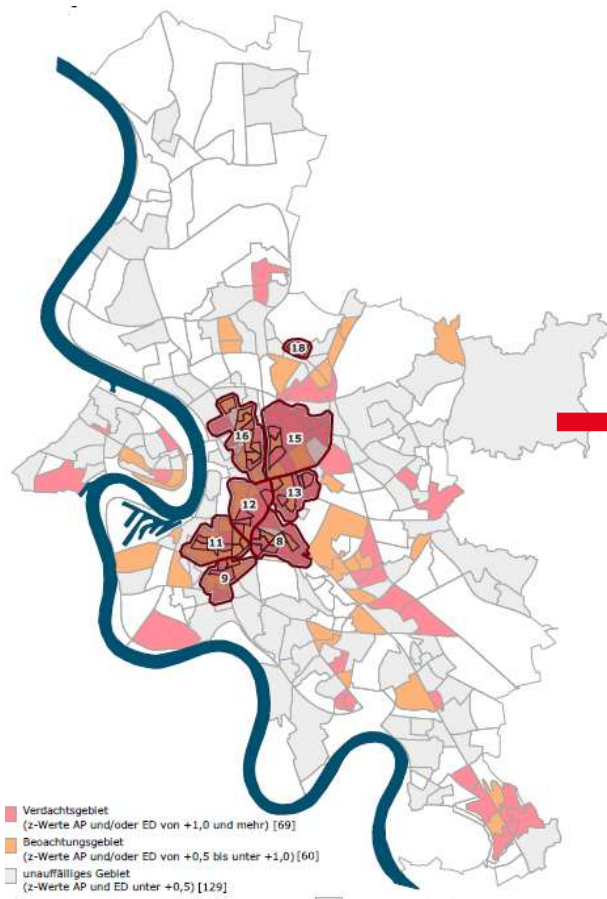
Ausgangslage

Ergebnis des gesamtstädtischen Screenings

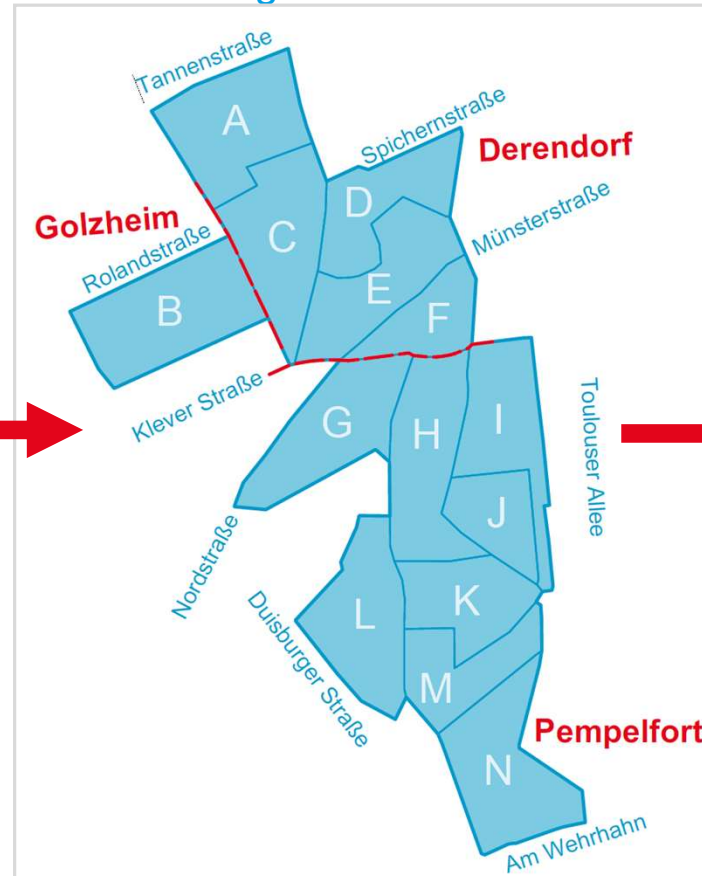
- Einer der priorisierten Untersuchungsräume aus dem **gesamtstädtischen Screening**
- Politischer Beschluss aus September 2025 (APS/109/2025): Prioritäre Untersuchung der Untersuchungsräume
16 (Golzheim / Derendorf / Pempelfort)
11 (Unterbilk / Friedrichstadt)
- Hoher gesellschaftlicher Handlungsdruck (vor allem im Bereich Golzheim)



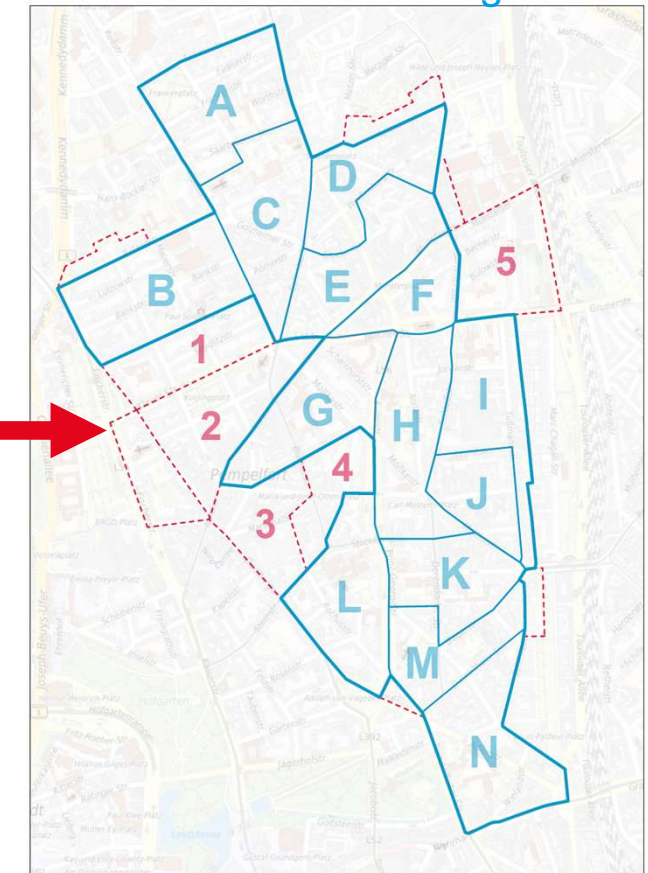
Untersuchungsraum „Golzheim / Derendorf / Pempelfort“ Abgrenzung



Untersuchungsraum

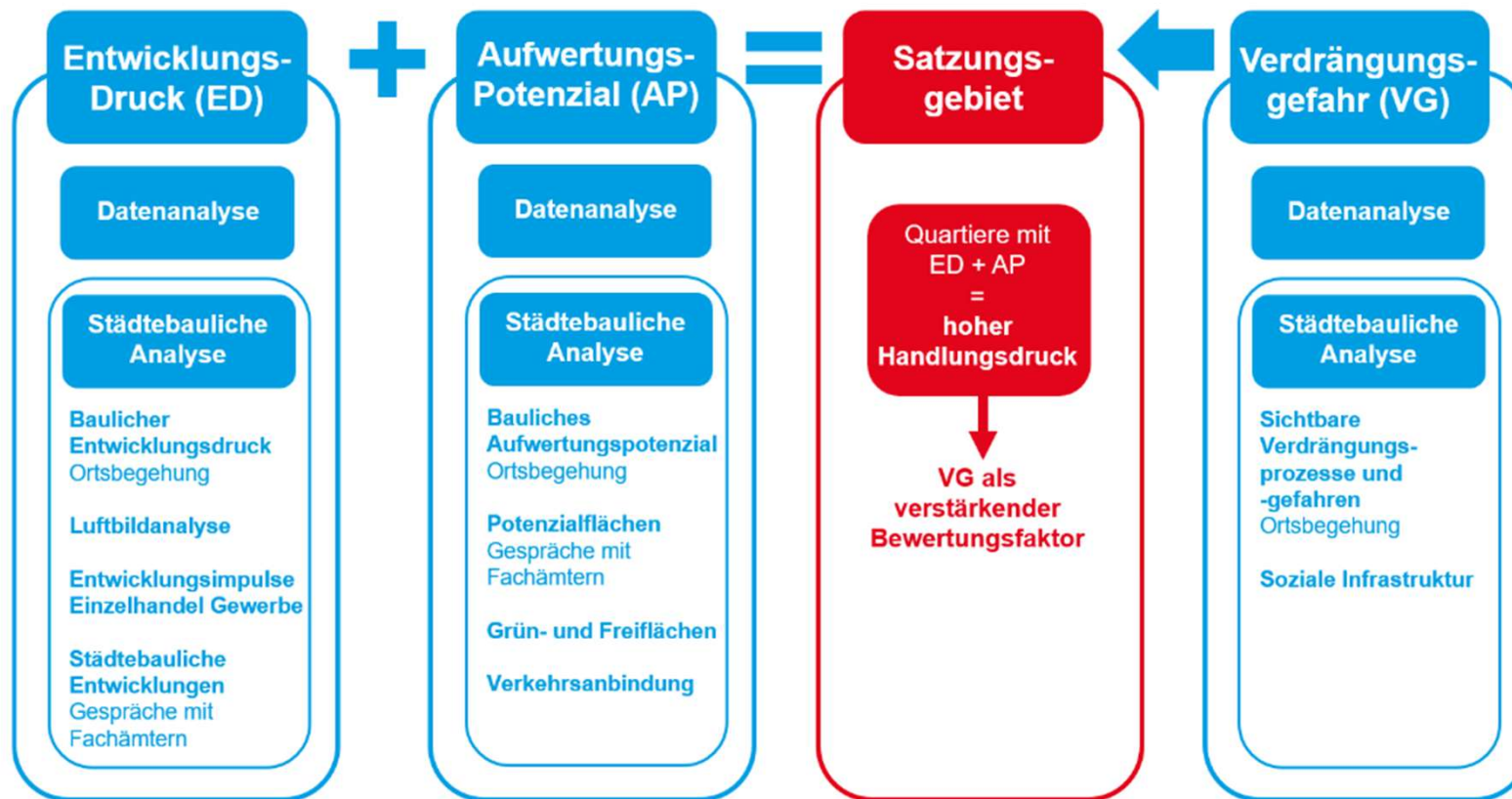


Erweiterter Untersuchungsraum



Vertiefende Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

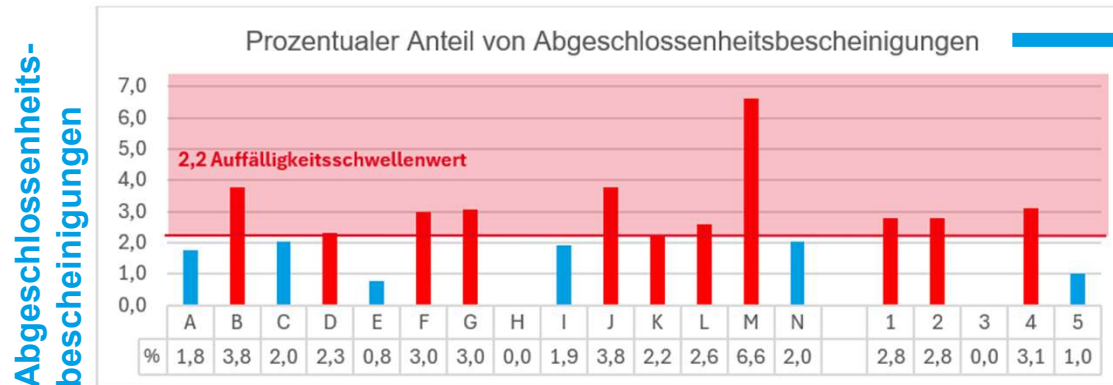


Umbauaktivitäten

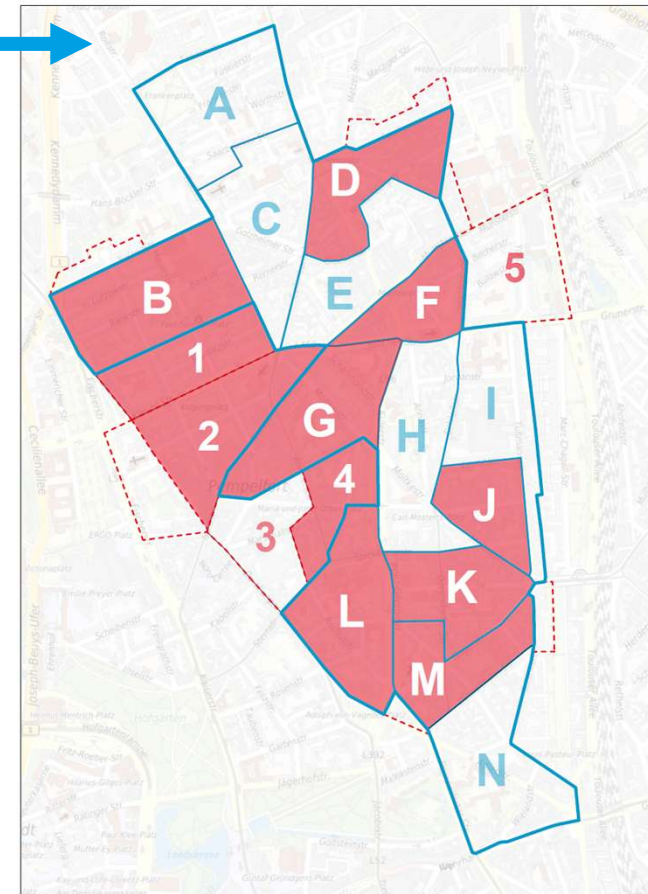


-

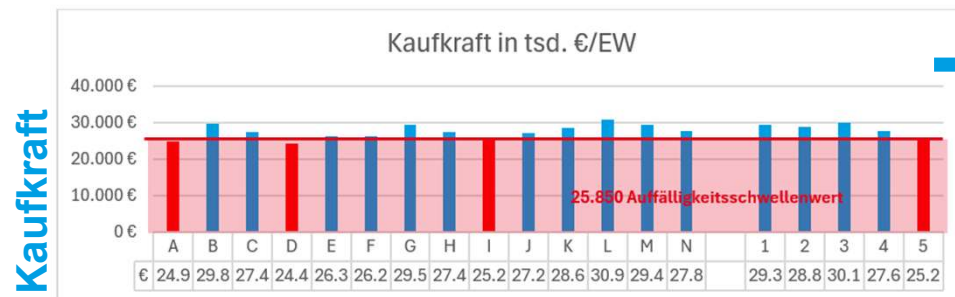
Vertiefende Untersuchung Datenanalysen



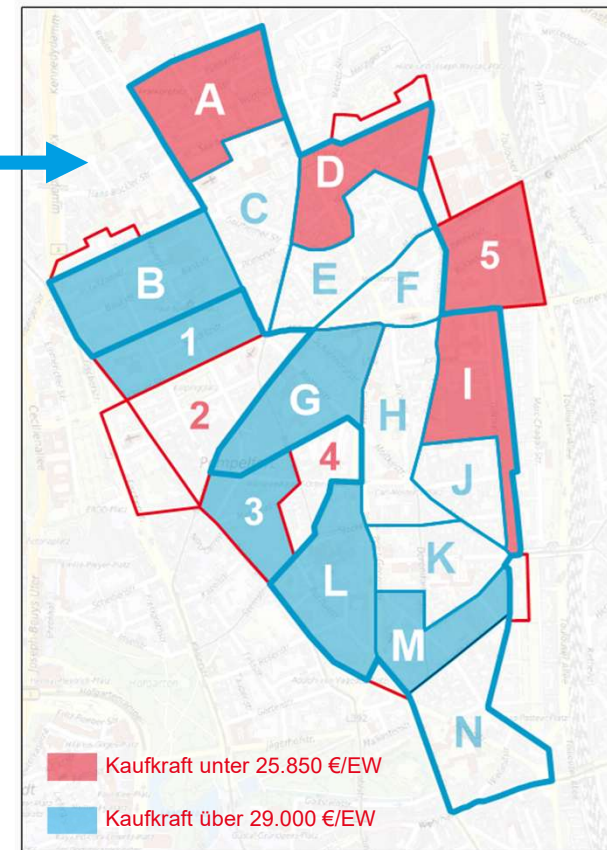
- 11 von 19 Quartieren mit auffälligen Werten
- Besonders hoher Anteil in **M** (rund um Bagelstr.)
- Insgesamt verteilen sich die auffälligen Quartiere im gesamten Untersuchungsraum



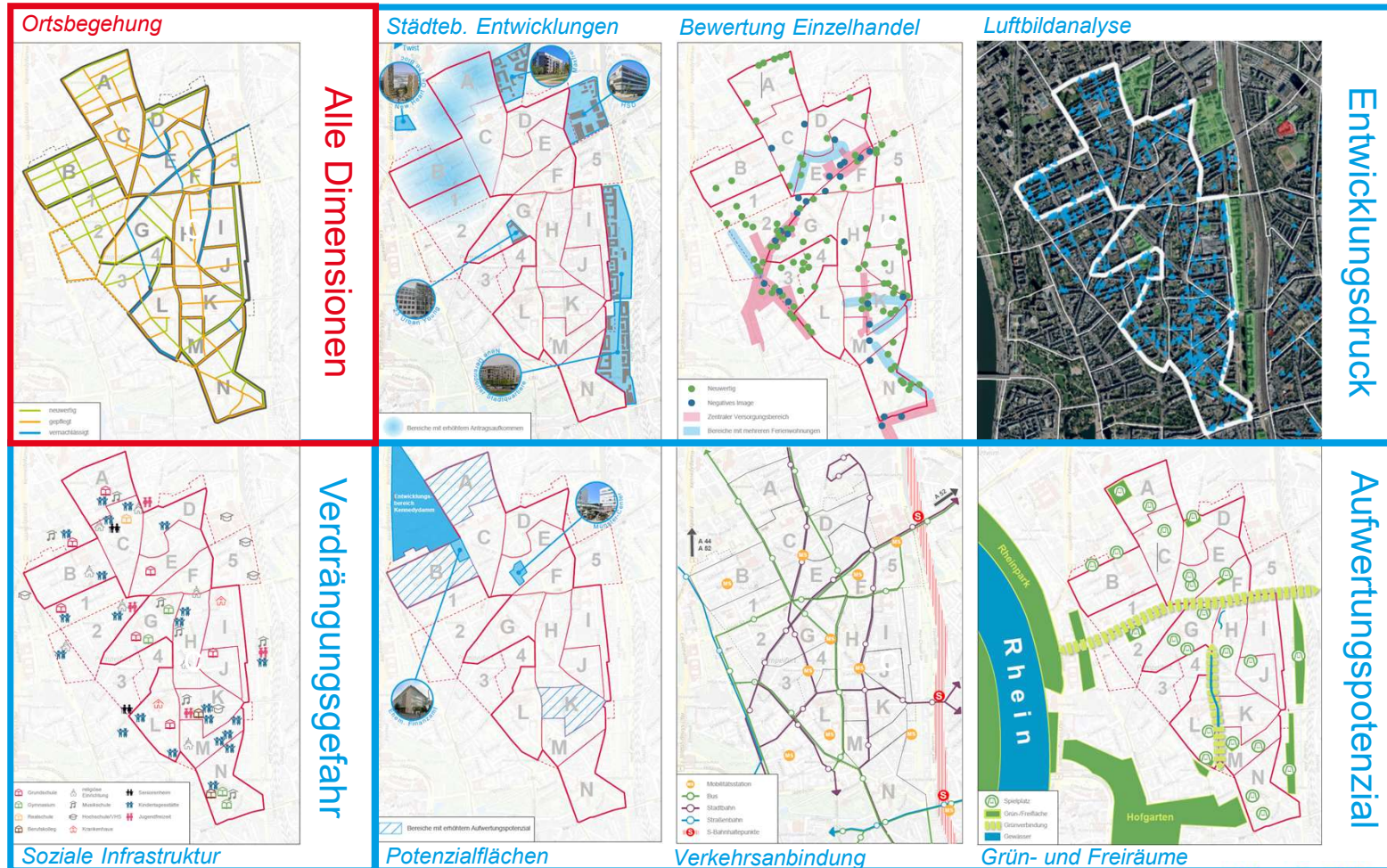
Vertiefende Untersuchung Datenanalysen



- Kaufkraft in den Quartieren im Westen in Richtung Rhein höher
- Niedrigere Kaufkraft in den Quartieren am östlichen Rand



Vertiefende Untersuchung Städtebauliche Analysen



Satzungsgebiet „Golzheim / Derendorf / Pempelfort“



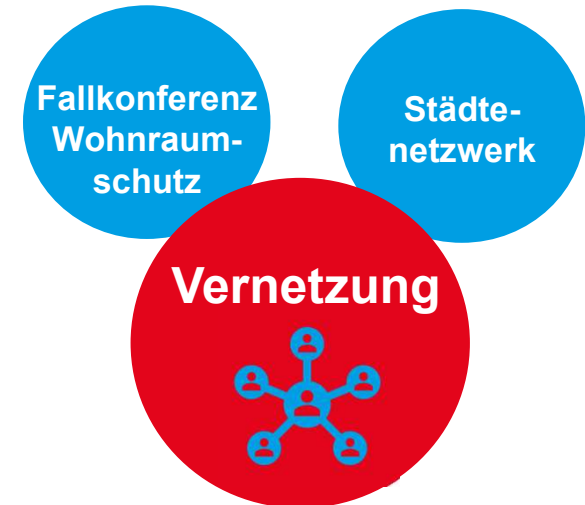
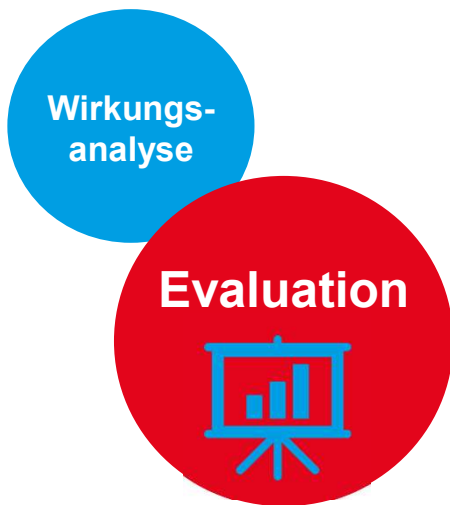
Stadtbezirk: 1
Stadtteile: Golzheim, Derendorf, Pempelfort
Flächengröße: ca. 211 ha
Einwohnerzahl: ca. 41.000
Haushalte: 28.000

Gekennzeichnet durch...

- Viele (Um)- Bautätigkeiten
- Sichtbare Aufwertungsprozesse
- Große Aufwertungspotenziale
- Hohes Kaufkraftgefälle
- Sehr gute Standortqualitäten
- Gesellschaftlicher Handlungsdruck durch bereits eingesetzte Verdrängungsprozesse



Ausblick



Düsseldorf

Nähe trifft Freiheit

Herausgegeben von:



Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt