

## Wohnen

# Bezahlbares und sicheres Wohnen für Alle – Wohnen ist keine Ware!

- Bezahlbares und sicheres Wohnen für Alle – Wohnraum ist keine Ware!
- Düsseldorf braucht einen dem Bedarf an bezahlbarem Wohnen gerecht werdenden gemeinwohlorientierten Wohnungssektor.

## Die wesentlichen (Fehl-)Entwicklungen in unserer Stadt im Bereich Wohnen

- » Schätzungsweise sind 4.500 Menschen aktuell wohnungslos, davon leben zwischen 250 und 400 auf der Straße.
- » Seit Jahren steigen die Mieten. Über 56 Prozent aller Miethaushalte in Düsseldorf wohnen in zu teuren (mehr als 30 % des Einkommens für Miete) oder zu kleinen Wohnungen! Inflation und dramatisch steigende Energiekosten werden dies absehbar verschärfen.
- » Zugleich wird reihenweise und systematisch gegen die Mietpreislösung verstoßen.
- » Die Zahl der Sozialwohnungen hat sich vom Jahr 2001 (36.366 Wohnungen) innerhalb von knapp 20 Jahren auf 15.617 mehr als halbiert (aktuell 4,3 % des Wohnungsbestandes). Diese Negativentwicklung wird sich absehbar fortsetzen.
- » Über 20.000 Wohnungen stehen dem Wohnungsmarkt durch (auch spekulativen) Leerstand und zweckentfremdete Nutzung (Airbnb!) nicht zur Verfügung.
- » Baureife und baugenehmigte Grundstücke werden von renditeorientierten Investoren als Spekulationsobjekte missbraucht. Spekulative Weiterverkäufe verursachen das immer weitere Ansteigen der Bodenpreise. Die Folgen sind unbebaute Grundstücke und hochpreisiges Bauen.
- » Statt der dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen bauen renditeorientierte Investoren überwiegend hochpreisige Miet- und Eigentumswohnungen, Stadthäuser und Mikroappartements. Das städtische Handlungskonzept Wohnen hat daran nur minimal etwas geändert.
- » Im privaten Wohnungsbestand geht immer mehr bezahlbarer Wohnraum verloren, weil Häuser und Wohnungen zu Kauf- und Renditeobjekten von Investoren geworden sind. Sie werden u. a. mit Eigenbedarfskündigungen „entmietet“, modernisiert und dann teuer vermietet oder in Eigentumswohnungen umgewandelt. Bisher bezahlbarer Wohnraum wird so vernichtet und Mieter\*innen vor allem aus innenstadtnahen Vierteln verdrängt.

**Themenpapier 2**  
„Wohnen“.  
Vorgelegt zur Veranstaltung „Für eine lebenswerte Stadt“ am 1.12.2022 im Arthur-Hauck-Saal

**Autor\*in:**  
Mieterverein Düsseldorf und Düsseldorfer Bündnis für bezahlbaren Wohnraum





## Was angegangen werden muss.

### Unsere Kernforderungen an die Stadt

Insgesamt geht es um eine grundlegende gemeinwohlorientierte Wende in der städtischen Wohnungspolitik und einen dem Bedarf an bezahlbarem und sicherem Wohnraum entsprechenden Auf- und Ausbau eines gemeinwohlorientierten/gemeinnützigen Wohnungssektors.

#### Mietsteigerungen bremsen/stoppen

Das Bündnis setzt sich für eine grundlegende Erneuerung der sogenannten Mieterschutzverordnung des Landes NRW, für eine Reform der Mietpreisbremse auf Bundesebene und für eine Absenkung der Kappungsgrenze ein. Damit soll ein weiterer Anstieg der Mieten verhindert werden.

#### Wohnungs- und Obdachlosigkeit überwinden

U. a. durch konsequente Prävention und Verwirklichung des Housing-First-Ansatzes.

#### Verhinderung von Leerstand und Zweckentfremdung

U. a. durch das Nachschärfen der Wohnraumschutzsatzung und ihrer konsequenten Anwendung. Das Land muss dafür Sorge tragen, dass die erlaubte Dauer von Kurzzeitvermietungen auch tatsächlich auf 8 Wochen im Jahr reduziert wird.

**Vorrang des Erhalts und Ausbaus von bezahlbarem und sicherem Wohnraum im Bestand; renditeorientierten Investoren die Möglichkeit entziehen, Häuser aufzukaufen, zu entmieten, hochpreisig zu modernisieren und in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Die Stadt soll:**

- » Soziale Erhaltungssatzungen für alle relevanten Stadtteile verabschieden und sich beim Bund einsetzen für eine Stärkung des damit verbundenen Vorkaufsrechts.
- » Sich einsetzen für den Erlass der Landesverordnungen zur Genehmigung von Umwandlungen und eine Anerkennung als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt.
- » Die städtische Umwandlungsverordnung und den neuen § 250 BauGB für ein Verhindern renditeorientierter Umwandlungen nutzen.
- » Private Mietshäuser durch Nutzung der erweiterten Vorkaufsrechte (Baulandmobilisierungsgesetz) aufkaufen und in den kommunalen Wohnungsbestand eingliedern.

**Bodenspekulation verhindern; städtischen Grundstücksbesitz durch eine (neue) Boden(vorrats-)politik systematisch ausbauen und für bezahlbares und sicheres Wohnen nutzen:**

- » Renditeorientierten Investoren durch konsequente Nutzung der (erweiterten) Vorkaufsrechte den Zugriff auf Boden (im Innen- und Außenbereich) zugunsten der Stadt entziehen. Dies betrifft insbesondere bisherige Industrie- und Gewerbebrachen.
- » Einsetzen für die möglichst kostenlose Übereignung nicht (mehr) benötigter Liegenschaften des Bundes und des Landes an die Stadt.
- » Vergabe städtischer Grundstücke in Erbpacht nur an gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen.
- » Zur Finanzierung (auch von Hauskäufen) einen vom städtischen Haushalt unabhängigen revolvierenden Boden- und Hauskauffonds (Form: Eigenbetrieb) einrichten.

**Bei Neubauten Vorrang für bezahlbares und sicheres Wohnen durch die SWD und andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen wie Genossenschaften:**

- » Für jeden Stadtbezirk spezifisch planen, wie durch Bauprojekte der SWD bzw. Wohnungsgenossenschaften, Bauvorgaben bei privaten Investorenprojekten, Nutzung von Belegungsrechten und Hauskäufen, der Bestand an Sozialwohnungen und bezahlbarem und sicherem Wohnen schrittweise erhöht werden kann.
- » Sich beim Land dafür einzusetzen, dass die Befristung der Sozialbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau komplett aufgehoben wird.
- » Die Erschließung von neuen Wohngebieten muss klimaneutral gestaltet werden.

**Personelle Verstärkung des Wohnungsamtes**, um erweiterte und neue Aufgaben in der Wohnungsaufsicht und -bewirtschaftung angemessen wahrnehmen zu können.

## Um welche Finanzbedarfe geht es?

Steigerung der Mittel für öffentlich geförderte Wohnungen: Verdreifachung der Mittel für die Schaffung von bezahlbarem und sicherem Wohnraum: jährlicher Finanzbedarf mindestens 300 Millionen Euro pro Jahr – finanziert aus Landes- und städtischen Mitteln.

Einrichtung und Finanzierung der notwendigen zusätzlichen Stellen für eine den neuen und erweiterten Aufgaben (Wohnungsaufsicht, Wohnungsbewirtschaftung, Umwandlungsmanagement, Zweckentfremdungssatzung umsetzen usw.) gerecht werdende personelle Besetzung des Wohnungsamtes usw.

Die Wohnraumförderungs politik des Landes muss konsequent auf die Förderung von bezahlbarem Wohnraum und die Unterstützung einer entsprechenden Bodenvorratspolitik der Kommunen ausgerichtet und den Bedarfen entsprechend erhöht werden.

Notwendige städtische Mittel für den in Form eines Eigenbetriebes als städtisches Sondervermögen einzurichtenden revolvierenden Boden- und Hauskauffonds: Start mit 50 Millionen Euro und Sicherung des dann notwendigen jährlichen Fondsbeitrags im Haushalt.