

Düsseldorf:

## Bündnis wirft der Stadt vor, zu wenig für bezahlbaren Wohnraum zu tun

Von Ute Neubauer 24. Mai 2023

Dass bezahlbare Wohnungen in Düsseldorf Mangelware sind, ist kein Geheimnis und betrifft viele Menschen, die nach Düsseldorf ziehen wollen, eine größere oder eine bezahlbare kleine Wohnung suchen. Das „Düsseldorfer Bündnis gerecht.sozial.ökologisch.“ macht nun darauf aufmerksam, dass die Stadt in vielen Bereichen deutlich mehr tun könnte, um die Lage zu verbessern.

In Düsseldorf gibt es über 360.000 Wohnungen, in denen zu über 80 Prozent Mieter leben. Die Menge der öffentlich geförderten Wohnungen liegt bei 15.585, das sind 4,3 Prozent, und die Zahl sinkt in den vergangenen Jahren kontinuierlich. Nach einer Auswertung von STATISTA sind die Mieten in den vergangenen zehn Jahren um 36,97 Prozent gestiegen. Auch der Mietspiegel bescheinigt bei Bestandsmieten in Häusern der Baujahre zwischen 1961 und 1976 eine Steigerung um 20 Prozent. Der Wohnungsbestand entspricht nicht der hohen Nachfrage, die Folge ist das Fehlen von bezahlbarem Wohnraum. Ein Grund dafür ist das Sinken der öffentlich geförderten Wohnungen um 21,45 Prozent in den vergangenen Jahren.

### Was könnte die Stadt tun?

#### Verstöße gegen die Mietpreisbremse ahnden

Mietpreise, die 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Bei Mietwucher (50 Prozent über der Vergleichsmiete) handelt es sich sogar um eine Straftat. Städte wie Freiburg, Esslingen und Stuttgart lassen sich regelmäßig zu teure Mietangebote auswerten und konfrontieren Makler und Eigentümer mit den Verstößen. Das zeigt bereits Wirkung

#### Ermöglichen von mehr geförderten Wohnungen

Zwar gibt es in Düsseldorf das Handlungskonzept Wohnungen, doch das gilt nur bei größeren Projekten. Bei Bauvorhaben wie dem Glasmacher Viertel, den Benrather Gärten, dem Grand Central und weiteren Projekten würden zwar preisgedämpfte und geförderte Wohnungen entstehen, aber die Vorhaben kommen wegen Spekulationen der Investoren nicht in die Gänge. Die Stadt sollte Genossenschaften das Bauen auf stadteigenen Grundstücken ermöglichen

und damit für preiswerte Wohnungen sorgen. Aktuell sind nur rund 8 Prozent der Mietwohnungen im Besitz von Genossenschaften, das sollte mehr werden. Bis 2030 werden jährlich durchschnittlich 1.000 Wohnungen aus der Bindung fallen. Das könnte die Stadt ändern. Außerdem sollte die Stadt sich beim Land dafür einsetzen, dass die Bindung der geförderten Wohnungen bestehen bleibt und nicht nach rund 20 Jahren endet, fordert das Bündnis.



Zum Thema Wohnen haben die Bündnismitglieder klare Forderungen (v.l.) Horst Kraft, Uwe Foulong, Claus Nesemann, Hans-Jochem Witzke, Sigrid Wolf und Wolfgang Sieffert. Foto: Bündnis

#### Wandel von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen verhindern

Investoren kaufen Mietshäuser in Düsseldorf auf, entmieten sie vielfach mit fragwürdigen Methoden, sanieren und verkaufen die Wohnungen als Eigentumswohnungen. Diese Praxis könnte unterbunden werden, wenn die Schwarz-Grüne NRW-Landesregierung eine entsprechende Verordnung erlassen würde, wie es der Bund vorsieht. Doch die NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) weigert sich dies zu tun.

Das Düsseldorfer Bündnis würde es auch gerne sehen, wenn die Stadt bei Häusern ein Vorkaufsrecht hätte. Hier gibt es einen Ansatz von Bündnis 90/Die Grünen, die Vorverkaufssatzung über die städtebaulichen Entwicklungspläne zu ändern.

#### Einrichtung eines kommunalen revolvingenden Bodenfonds

Um Ressourcen für den Ankauf von Grundstücken und Häusern zu generieren, schlägt das Bündnis die Einrichtung eines Bodenfonds

an. Als städtisches Sondervermögen wäre dies ein Fond, der den Haushalt nicht belastet und die Mittel für den Kauf beinhaltet. Münster, Berlin und Ulm arbeiten damit bereits erfolgreich. Einnahmen werden durch Erbpacht erzielt und Fördermittel von Land und Bund tragen ebenfalls dazu bei.

#### Azubi-Wohnungen

Seit acht Jahren versucht der DGB bereits das Azubi-Wohnen in Düsseldorf zu etablieren. Doch trotz Fachkräftemangel ist daraus noch nicht nennenswertes entstanden. Die Gründe liegen nach Auffassung des Bündnisses darin, dass die Stadt das Thema blockiert und zu unbeweglich agiert.

#### Zweckentfremdung verfolgen

Wohnungen die über Airbnb vermietet werden oder leer sind, stehen den Düsseldorfer\*innen nicht zur Verfügung. 4,7 Prozent der Wohnungen stehen bereits seit mehr als drei Monaten leer. Zwar hat die Stadt dafür eine Stelle eingerichtet, aber bisher wurden noch keinen großen Erfolge erzielt.

Informationen über das Wohnraumstärkungsgesetz des Landes NRW und der Mieterschutzverordnung finden sie hier.

#### Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum

Damit die Stadt ausreichend finanzielle Mittel für die Finanzierung von Wohnungskauf und Kauf von Grundstücken und Häusern hat, fordert das Bündnis, dass sie sich über das Land NRW für eine Bundesratsinitiative einsetzt. Damit soll eine Reform

der Erbschaftssteuer und die Einführung einer Vermögenssteuer erreicht werden. Beides sind Landessteuern, die darüber den Kommunen zufließen könnten. In der Verantwortung des Düsseldorfer Stadtrats ist die Gewerbesteuer und auch hier schlägt das Bündnis eine Erhöhung vor.

#### Fazit

Pater Wolfgang Sieffert vom Bündnis betont „Es müssen dicke Bretter gebohrt werden“, aber Wohnen sei ein Grundrecht und das müsse auch die Stadt endlich erkennen.

Weitere Informationen über die Arbeit des „Düsseldorfer Bündnis gerecht.sozial.ökologisch.“ finden sie hier. Das Bündnis beschäftigt sich nicht nur mit dem Thema Wohnen. Schwerpunkte sind außerdem Krankenhäuser und Pflege, Armut, Klima, Bildung, Kitas, Finanzbedarf und Steuergerechtigkeit. Zur Facebookseite des Bündnisses kommen sie hier.