



## **8.000 Wohnungen sind nicht genug!** **(Handout zum Pressegespräch zur Wohnungsbauoffensive am 01.09.2023)**

Wir finden es überfällig, dass das Thema fehlendes bezahlbares Wohnen (erstmal!) offensiv angegangen werden soll. Wir fragen: Wieso erst im Zusammenhang mit einem Deal um die Zustimmung zum Opernneubau, obwohl es schon seit mehr als 15 Jahren sich zunehmend verschärfend auf dem Tisch liegt siehe:

### **Ausmaß des fehlenden bezahlbaren Wohnraums in Düsseldorf:**

- Mehr als die Hälfte der Miethaushalte zahlt mehr als 30 % des Einkommens für die Miete. Bei Beziehern kleiner und mittlerer Einkommen und Renten sind es oft 40, 50 und mehr Prozent. Damit korrespondiert, dass mehr als jeder zweite der Miethaushalte einen Anspruch auf einen Wohnungsberechtigungsschein und damit Sozialwohnungen hat. Sichtbar wird so bei steigenden Mieten ein Bedarf von rd. 150.000 bezahlbaren Wohnungen!
- Der gemeinwohlorientierte Mietwohnungsbestand (SWD, Genossenschaften, kirchliche Wohnungsunternehmen), der Bestand an bezahlbaren Wohnungen in privaten Mietshäusern (durch Immobilienhaie zunehmend gefährdet) und der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) decken diesen Bedarf nicht ab. Momentan gibt es nur noch 15.009 öffentlich geförderte Wohnungen (Stand 31.12.2022). Vor gut 20 Jahren waren es noch fast 37.000 Sozialwohnungen. Bis zum Jahr 2030 werden jährlich ca. 1.000 Wohnungen aus der Bindung fallen. D.h., dass sich der Bestand ohne Berücksichtigung des schwächelnden Neubaus auf 6.670 Sozialwohnungen verringern wird.

In Düsseldorf dürften schon jetzt über 50.000 bezahlbare und sichere Wohnungen fehlen!

### **Die Folgen einer städtischen Wohnungspolitik, die den Wohnungsmarkt seit mehr als 15 Jahren dem Markt überlassen hat und der damit einhergehenden Abhängigkeit der Stadt von Investoren:**

- **Beim Boden:** Bodenspekulation und durch Spekulation hochgetriebene Bodenpreise, entsprechende Baukostenanteile und jetzt brachliegende Flächen, die nicht bebaut werden.
- **Beim Neubau:** Fast nur hochpreisiges Bauen (Eigentumswohnungen, Stadthäuser, Mikroapartments, teure Mietwohnungen) – eingeschränkt durch das Handlungskonzept



Wohnen und Neubau durch SWD und Genossenschaften – jetzt durch Platzen der Spekulationsblasen, teurere Kreditzinsen und Baukosten zunehmende Insolvenzen und Bauruinen.

- **Im Bestand:** Herausholen möglichst hoher Mieten bei Vernachlässigung der Substanz durch vom Finanzmarkt getriebene Wohnungskonzerne und lediglich renditeorientierte Vermieter\*innen - Kauf von privaten Mehrfamilienhäusern, Verdrängung und Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum durch renditeorientierte Investoren - spekulativer Leerstand und gewerbliche Zweckentfremdung von Wohnraum.

**Dies zeigt: Bezahlbares und sicheres Wohnen ist nur durch den Auf-/Ausbau eines gemeinwohlorientierten Wohnungssektors (Stadt, Genossenschaften, kirchlich verbundene Wohnungsunternehmen) auf städtischen Grundstücken beim Neubau und im Bestand verwirklichtbar. Dies ist der Maßstab für unsere Einschätzung von Wohnungsbauoffensive/Baulandmodell.**

#### **Zur Wohnungsbauoffensive:**

Die angekündigten mindestens 8.000 Wohneinheiten bis 2030 (Zahl woher?) bedeuten keineswegs auch 100 % bezahlbares und sicheres Wohnen. Das neue Quotierungskonzept zugrunde gelegt, gäbe es, je nach Projektgröße, einen Anteil von 20 bis 33 % frei finanzierter Wohnungen, deren Mieten absehbar nicht als bezahlbares Wohnen gelten können.

Auch, wenn dies 1.000 bezahlbare Wohnungen wären, ist dies gemessen am Bedarf wenig ambitioniert und nur ein Tropfen auf dem heißen Stein, auch, weil Bauerfolge parallel vom Abbau von bezahlbarem Wohnraum im Bestand aufgeessen werden.

#### **Zum Handlungsfeld Boden(vorrats-)politik: Positive Ansätze ohne Finanzierungsgrundlage!**

Erstmals ist ein systematischeres Vorgehen bei der Erfassung und Kaufplanung potenzieller städtischer Baugrundstücke erkennbar (gut klingende Stichworte: Potentialkataster, strategischer Flächenaufkauf usw.)

Damit verbunden wird der Anspruch formuliert, alle Vorkaufsrechtmöglichkeiten auszuschöpfen. Es werden jedoch nicht die, die neu genutzt werden könnten (Baulandmobilisierungsgesetz), genannt!

Zum Stichwort strategische Flächen:

- Nicht nur die 7 großen, sondern auch alle anderen kleineren z. B. Brachflächen (Baulandpotential 65 %) sind genauso strategisch wichtig!
- Wie es durchscheint, will die Stadt die großen Grundstücke zum Verkehrswert erwerben und dann - im Vergleich zu vorher - ermäßigt an renditeorientierte Investoren weitergeben. Wenn ja: ein Unding! Baugebot und Nutzung als städtische Flächen wären angesagt!

Es gibt (bis auf Einzelfallentscheidungen per Vorlage) keine Aussagen zur Finanzierung der beabsichtigten Bodenpolitik! Glaubwürdigkeit erlangt das neue Konzept nur, wenn es einen bedeutsamen Haushaltsansatz gibt oder wenn endlich ein Bodenfonds geschaffen wird, der eine dauerhafte Boden(vorrats-)politik realisiert!

#### **Zum Handlungsfeld Neubau:**

##### **Positive Ansätze aber kein bezahlbares Wohnen zu 100 %!**

**Auf städtischen Grundstücken** formuliert die Stadt erstmals als Ziel die Realisierung von hundertprozentig bezahlbarem Wohnen über die städtischen, kirchlich verbundenen Wohnungsbaunternehmen und Genossenschaften (gemeinwohlorientierter Sektor).

Der Anspruch wird jedoch bei 20 bis 33 % frei finanzierten Wohneinheiten (Bedingungen der Landesförderung) mit absehbar höherpreisigen Mieten nicht eingelöst. Die Stadt müsste sich beim Land für eine Vollförderung für städtische Grundstücke einsetzen!

Die SWD sollte zum alleinigen städtischen Wohnungsbaunternehmen ausgebaut werden.

Zur Grundstücksvergabe in Erbpacht: Die zum Erbpachtzins genannten Kriterien deuten darauf hin, dass die Stadt darüber Einnahmen generieren will, die kontraproduktiv für preiswertes Bauen (z. B. der Genossenschaften) sind.

**Auf privaten Grundstücken** wird die Miete bei den zur Hälfte frei finanzierten Wohnungen nur für Haushalte mit überdurchschnittlichem und hohem Einkommen finanzierbar sein. Zudem: Sozialwohnungen fallen aus der Bindung!

Der Einsatz für einen Förderweg C bedeutet die Einführung eines dann geförderten „preisgedämpften“ Wohnens durch die Hintertür für renditeorientierte Investoren (= Renditeförderung bis zum Marktpreis!). Das kann nicht mehr sein: Diese Mittel müssen für bezahlbares Wohnen auf städt. Grundstücken zur Verfügung stehen!

#### **Zum Handlungsfeld Bestand:**

##### **Kein Einsatz für den Erhalt und Ausbau von bezahlbarem Wohnen!**

- Uns fehlen Aussagen, wie das Herausfallen von Sozialwohnungen aus der Bindung gestoppt/verhindert werden soll. Die Stadt Düsseldorf sollte mindestens dafür werben, dass Vermietende Bindungsverlängerungen beantragen bzw. von Vermietenden Belegungsrechte erwerben. Sie sollte sich zugleich beim Land dafür einsetzen, dass neu errichtete Sozialwohnungen nicht mehr aus der Bindung fallen („einmal Sozialwohnung – immer Sozialwohnung“).
- Keine Strategie gegen renditeorientierte Investoren, die von privat Mehrfamilienhäuser kaufen, höchstmögliche Mieten rauspressen, Mieter\*innen verdrängen, modernisieren, Miet- in Eigentumswohnungen umwandeln:
  - Kein Anerkennen der Dimension des Problems und der Folgen für die Mieter\*innen.
  - Kein Einsatz für minimale Instrumente zum Schutz der betroffenen Mieter\*innen – Negativbeispiele: Seit 2019 Auftrag der Erarbeitung einer sozialen Erhaltungssatzung. Das

Baulandmobilisierungsgesetz ermöglicht es den Bundesländern eine Verordnung zu erlassen, die die Umwandlung von Miet-in-Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig macht. Hierfür sollte sich der Oberbürgermeister bei seiner Parteikollegin im zuständigen Ministerium einsetzen. Der Antrag hierfür fand keine Mehrheit. Die Stadt bleibt weiter in Sachen Mieterschutz untätig.

- Die Stadt könnte zum Verkauf stehende private Mietshäuser aufkaufen und in den städtischen Wohnungsbestand eingliedern. Sie könnte dafür versuchen, das Vorkaufsrecht zu nutzen (Prüfauftrag an die Verwaltung – Stand?).
  - Keine Initiative bei Land/Bund für ein Vorkaufsrecht für private Mietshäuser/bebaute Grundstücke in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (gilt schon für unbebaute o. brachliegende Grundstücke!).
- Unzureichendes Kontrollieren und Vorgehen der Stadt gegen Leerstand und Zweckentfremdung - Wohnungsaufsicht usw. personell entsprechend besetzen! (auch Frage des notwendigen Personals!)
  - Kein Vorgehen gegen überhöhte Mieten/Einhalten der Mietpreisbremse:
    - Die Stadt lässt die Mieterinnen und Mieter im Stich bei unzulässigen Mietsteigerungen (Verstöße gegen Mietpreisbremse), Mietpreisüberhöhung und Mietwucher („Sache der betroffenen Mieter\*innen“). Eine vom Mieterverein Düsseldorf e.V. beauftragte Studie (<https://www.mieterverein-duesseldorf.de/>) hatte gezeigt, dass durchschnittlich stadtweit 26,30 % der Angebotsmieten gegen die Mietpreisbremse verstoßen dürften.
    - Keine Angaben, wie/ob die Stadt etwas zur Deckelung von Mieten (Stichwort: Kostenorientierung) tun will – z. B. durch Adressieren von Forderungen an das Land und den Bund zusammen mit anderen Städten.

### **Zum Handlungsfeld Kooperation:**

Die fehlende Abstimmung mit den Wohnungsgenossenschaften und die bisherigen Informationen zu einer Wohnungsbaukommission zeigen, wie politisch hastig und ohne vorherige Rücksprache mit den gemeinwohlorientierten Unternehmen die Wohnbauoffensive bzw. das Baulandmodell gestrickt wurden.

### **Zur Finanzierung – Förderung:**

- Keine Angaben, welche städtischen Mittel wie und in welcher Form bereitgestellt werden sollen (für den städtischen Wohnungsbau, die Bodenpolitik oder den Aufkauf von Häusern) als Haushaltsansatz oder in Form eines gemeinwohlorientierten Fonds/städtischen Sondervermögens „Bezahlbares und sicheres Wohnen“ oder der Nutzung des neuen Entwicklungsfonds des Landes.
- Anscheinend alleiniges Setzen auf erweiterte Zuschüsse des Landes/Bundes



- Keine Initiative an das Land für eine hundertprozentige Förderung von bezahlbarem Wohnen auf städtischen Grundstücken (= Wegfall der Förderbedingung 20-33 % frei finanziert).
- Statt des Einsatzes für einen Förderweg C (preisgedämpftes Wohnen bei Investorenprojekten = Finanzierung deren Rendite) wäre der intensive Einsatz für die Konzentration der Förderung auf bezahlbares und sicheres Wohnen auf städtischen Grundstücken angesagt!
- Es darf – bis auf die Sozialwohnungsquote – keine Förderung für renditeorientierte Investoren beim Bauen und bei Grundstücken mehr geben!
- Es fehlt ein engagierter Einsatz der Stadt für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit, damit gemeinwohlorientierte Unternehmen preiswert bauen können!

#### **Insgesamt:**

- Das neue Baulandmodell ist kein ganzheitliches, wohnungspolitisches Gesamtkonzept für bezahlbares und sicheres Wohnen. Dies zeigt sich besonders drastisch am städtischen Nichthandeln im Handlungsfeld Bestand. Fortschritte beim Neubau werden so aufgefrischt.
- Bereits mit der Einführung des Handlungskonzepts Wohnen (HKW) im Jahr 2013 hatte man sich eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung auf die Fahne geschrieben und was wurde bis heute tatsächlich angegangen? Im Jahr 2013 beinhaltete das HKW bereits 32 Bausteine/Maßnahmen. Im Baulandmodell sind es nunmehr 35 Bausteine/Maßnahmen. Viel hat sich also nicht geändert.
- Die bisherige Praxis wird so bis auf finanziell nicht abgesicherte positive Ansätze in der Boden- und Neubaupolitik mit neuen Überschriften versehen und atmet den Charakter eines auf politischen Druck zustande gekommenen Papiers.
- Will die Stadt sich ernsthaft auf den Weg eines dem Bedarf an bezahlbarem und sicherem Wohnen gerecht werdenden Wohnungsangebotes machen, geht dies nur über die Konzentration auf den offensiven, schrittweisen Auf-/Ausbau eines gemeinwohl-orientierten Wohnungssektors auf städtischen Grundstücken und der dazu nötigen Finanzierung.
- Sie muss dazu **in allen Handlungsfeldern** (Kooperation, Bodenpolitik, Neubau, Bestand) ihre Möglichkeiten offensiv ausnutzen und zugleich zusammen mit anderen Städten und Gemeinden die notwendigen rechtlichen und finanziellen Forderungen an Land und Bund gebündelt adressieren und in die Auseinandersetzung gehen.

Düsseldorf, den 01.09.2023