

Für eine vorausschauende und soziale Wohnungspolitik in Düsseldorf

| Ausreichender und bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen in dieser Stadt |
| Keine Verdrängung von Mietern |
| Mehr Raum für private Baugruppen |

Antrag des Kreisvorstandes an die Mitgliederversammlung von Bündnis 90 / Die Grünen Düsseldorf

Günstiger Wohnraum ist in Düsseldorf knapp geworden. Dass das durchschnittliche Preisniveau in Düsseldorf traditionell relativ weit oben liegt, ist zwar nichts Neues. Diese Entwicklung hat sich seit einigen Jahren allerdings deutlich verschärft. Sogar für überdurchschnittliche Haushaltseinkommen wird es inzwischen schwierig, in Düsseldorf bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Auslöser für diese Entwicklung sind die steigende Nachfrage nach Wohnraum und der falsche Umgang der Stadtpolitik mit dieser Entwicklung. Düsseldorf wird auch in den kommenden Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum aufweisen. Unsere Stadt ist außerdem auch Anlaufpunkt für viele gutverdienende junge Berufstätige mit überdurchschnittlichem Einkommen, wodurch die am Markt erzielbaren Mieten angehoben werden.

Wir brauchen verstärkten Wohnungsbau in allen Segmenten, um die Nachfrage zu decken. Die Stadt hat sich im Stadtentwicklungskonzept 2020+ das Ziel gesetzt, dass bis zum Jahr 2020 28.000 neue Wohnungen entstehen sollen. Aber bislang ist nicht erkennbar, wie diese realisiert werden sollen. Bei den zuletzt realisierten Wohnungsbauprojekten wurde vermehrt auf das hochpreisige Wohnungssegment („Luxuswohnungen“) gesetzt, das für Investoren die höchste Rendite verspricht. Dagegen sind kaum Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment oder im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstanden.

Auch für privat organisierte Baugemeinschaften – als Alternative zur herkömmlichen Investorenplanung und zum Eigenheimbau – fehlt es bislang an systematischer Unterstützung durch die Stadt, zum Beispiel durch das gezielte Vorhalten von Flächenanteilen bei der Entwicklung von Wohngebieten. Entsprechendes gilt auch für die traditionellen Düsseldorfer Baugenossenschaften.

Diese Tendenzen führen ohne steuernde Eingriffe zu einer „Gentrifizierung“ von bestimmten, besonders nachgefragten Wohnlagen: Für frei werdende Bestandswohnungen lassen sich nach erfolgter Luxusmodernisierung erheblich höhere Neumieten erzielen. Hierdurch wird in den entsprechenden Stadtquartieren eine Aufwertungsspirale in Gang gesetzt, ohne mit der Leistungsfähigkeit der alteingesessenen Mieterinnen und Mieter Schritt zu halten. Diese werden im Extremfall aus ihrem Stadtteil verdrängt.

Am Ende einer solchen Entwicklung steht eine immer stärkere Aufspaltung in teure, aufstrebende Stadtquartiere einerseits und benachteiligte Quartiere andererseits. Besonders die Stadt Düsseldorf ist aktuell gefährdet, sich in diese Richtung zu entwickeln. Die Forderung von CDU/FDP nach einer „sozialen Durchmischung“ widerspricht den zahlreichen hochpreisigen Neubauprojekten, die alles andere als „sozial durchmischt“ sind.

In den Umlandgemeinden stehen zwar größere Flächenreserven zur Verfügung als in Düsseldorf. Hierbei sind jedoch die ökologischen Auswirkungen zu beachten, die durch die Inanspruchnahme von Bauland in der „freien Landschaft“ entstehen. Der Flächenverbrauch pro Haushalt ist erheblich höher als in der Stadt, und die Mobilität findet überwiegend mit dem Auto statt. 75 % der Einpendler der Pendlerhochburg Düsseldorf fahren alleine mit dem Auto zur Arbeit. Der unzureichende Wohnungsbau innerhalb des Düsseldorfer Stadtgebietes führt zu immer neuen Wohngebieten im Umland „auf der grünen Wiese“. Die ökologischen Folgewirkungen sind immens. Bei den Düsseldorfer Wohnbauflächen handelt es sich dagegen meist um Innenentwicklungen, weil ein weiteres Wachstum in den Außenraum kaum noch möglich ist.

Für uns Grüne ist auch klar, dass die energetische Modernisierung des Mietwohnungs-Gebäudebestands dringend geboten ist. Derzeit gibt es in diesem Segment einen Stillstand, der vor allem zu Lasten der Mieterinnen und Mieter geht, die alleine für die steigenden Energiepreise aufkommen müssen. Andererseits lohnt sich für die Vermieterinnen und Vermieter oberflächlich betrachtet keine energetische Sanierung, weil sie die Investitionen nicht in jedem Fall auf die Mieter/-innen umlegen können. Hier gilt es, das Mietrecht weiterzuentwickeln, um Kosten und Nutzen für Vermieter und Mieter gerecht und transparent zu verteilen. Dies kann jedoch nicht auf der kommunalen Ebene gelöst werden, vielmehr muss dies auf der Bundesebene in Angriff genommen werden. Hierzu liegen Vorschläge der grünen Bundestagsfraktion (Energiekonzept 2050) vor.

Durch eine aktive Stadtpolitik könnte sehr gut Einfluss auf die geschilderten Probleme genommen werden:

- Durch eine **vorausschauende Boden- und Stadtentwicklungspolitik** können Flächen für den Wohnungsbau neu gewonnen werden. Bald werden Düsseldorfs Reserven an Wohnbauflächen aber erschöpft sein. Umso wichtiger ist es, den Bestand durch sozial behutsame Verdichtung weiter zu entwickeln und auch die Umwandlung von Büros in Wohnungen zu erleichtern. Dies ist jedoch sehr arbeitsintensiv und müsste mit ausreichendem Personal von der Verwaltung begleitet werden.
- Durch eine „**sozialorientierte Bodennutzung**“ kann man nach dem Münchener Vorbild bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten den Investor dazu verpflichten, einen bestimmten Anteil der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu errichten. Dadurch wird gewährleistet, dass unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in den neuen Quartieren wohnen und sich das Angebot an bezahlbarem Wohnraum verbessert.
- Mit sogenannten **Milieuschutzsätzen** für besonders gefährdete Stadtquartiere können für einen begrenzten Zeitraum preistreibende Luxusmodernisierungen sowie die Umwandlung in Eigentumswohnungen eingeschränkt werden. In diesen Gebieten hat die Stadt auch ein Vorkaufsrecht, wenn sich auf anderem Wege keine Einigung mit dem Eigentümer finden lässt. Hingegen bleiben erforderliche energetische Modernisierungen und die Anpassung an normale Wohnstandards selbstverständlich möglich. In Frage für Milieuschutzsätzen kämen in Düsseldorf unter anderem Derendorf, Flingern-Nord, Friedrichstadt, der Nordwesten von Oberbilk, Alt-Heerdt, Gerresheim entlang der Benderstraße, Eller-Zentrum sowie Alt-Holthausen und Alt-Wersten.
- Mit ihrer Tochtergesellschaft **Städtische Wohnungsgesellschaft (SWD)** hat die Stadt die Möglichkeit, mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau zu schaffen und noch mehr als bislang vorbildliche ökologische Standards zu verwirklichen. Hierzu müsste die Stadt der SWD aber bessere wirtschaftliche Rahmenbedingungen bieten. Dies wurde bisher abgelehnt. Auch andere engagierte Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften in Düsseldorf gilt es zu unterstützen, um die wohnungspolitischen Ziele umzusetzen.
- Projekte von alternativen **Baugemeinschaften**, aber auch traditionelle **Baugenossenschaften** können speziell durch das Vorhalten von städtischen Grundstücken unterstützt werden, wie es in anderen Städten üblich ist (z.B. Hamburg, Stuttgart und München).
- **Mietpreis- und Belegrechte** sind ein sinnvolles ergänzendes Instrument, um auch im Bestand günstigen Wohnraum zu sichern. Sie ersetzen aber keinen Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen, wie es CDU und FDP in Düsseldorf bisher betreiben.
- Eine **regionale Kooperation** mit den Nachbarkommunen auf den Feldern Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft würde Düsseldorf beim Thema Wohnen helfen. Diese findet aber nicht

statt. In Düsseldorf wurde in der Vergangenheit auf Büro- statt auf Wohnungsbauflächen gesetzt.

Die Stadt ist unter schwarz-gelb auf diesen Feldern untätig gewesen. Die Ratsmehrheit hat jahrelang entsprechende Initiativen der grünen Ratsfraktion abgelehnt. Seit Kurzem sind erste positive Anzeichen bei CDU und FDP erkennbar, dass sie das Thema Wohnungspolitik endlich ernst nehmen und ein „Handlungskonzept Wohnen“ für erforderlich halten, in dem erstmals anerkannt wird, dass es Wohnungsbau für alle Preissegmente geben muss. Dies ist ein klarer Erfolg von Bündnis 90/Die Grünen. Es gilt nun, die weiteren Schritte konstruktiv und kritisch zu begleiten.

Die Mitgliederversammlung des Kreisverbands Düsseldorf von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschließt:

Düsseldorf muss eine Stadt für alle Bürgerinnen und Bürger bleiben. Wir beobachten mit großer Sorge die zunehmende Verteuerung des Wohnraums und den absehbaren Wohnungsmangel. Ein Auseinanderfallen der Stadt in hochpreisige Wohnlagen und benachteiligte Stadtquartiere gilt es, zu verhindern. Es ist jetzt dringende Aufgabe der Stadtpolitik, durch eine vorausschauende Stadtplanung und Wohnungspolitik dieser Entwicklung entgegen zu steuern:

- Der hohe Wohnungsbedarf muss systematisch durch den Bau von 2.400 neuen Wohnungen pro Jahr bis 2020 gedeckt werden, in Form von kompakter, städtischer Bebauung bei ausreichenden öffentlichen Grünflächen („kompakt - urban - grün“).
- Bei neuen Bauprojekten muss der Investor durch eine „sozialorientierte Bodennutzung“ dazu verpflichtet werden, ein Drittel der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu errichten.
- Die Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften und die Düsseldorfer Wohnungsbaugenossenschaften müssen verbessert werden. Mindestens 10 % der städtischen Grundstücke sollen ihnen jeweils gezielt angeboten werden.
- In Stadtquartieren mit Gentrifizierungsprozessen darf die ansässige Bevölkerung nicht verdrängt werden. Es müssen die dafür vorgesehenen planungsrechtlichen Instrumente (Milieuschutzsatzungen) auch in Düsseldorf endlich eingesetzt werden, um die Mietpreissteigerungen abzdämpfen.
- Um die energetische Modernisierung des Mietwohnungsbestandes zu forcieren, muss im Mietrecht eine gerechte und transparente Aufteilung der Kosten und Nutzen für Vermieter und Mieter gefunden werden. Die Düsseldorfer Wohnungsgesellschaften brauchen hier mehr Unterstützung seitens der Stadt, damit sie noch stärker tätig werden können.

Wir begrüßen das große Engagement der Ratsfraktion für eine bessere Wohnungspolitik in Düsseldorf. Sie wird darin bestärkt, dieses Thema weiter als Kernthema zu verfolgen. Wir fordern CDU und FDP dazu auf, ihre Verantwortung als Ratsmehrheit anzunehmen und nicht bei den ersten positiven Ansätzen der letzten Monate stehen zu bleiben.

Auch der Kreisverband von Bündnis 90/Die Grünen soll das Thema Wohnungspolitik in Düsseldorf aktiv angehen und z. B. in Form von Veranstaltungen programmatisch weiter entwickeln und kommunizieren.