

# Thomas Geisel

Ein starker Oberbürgermeister für Düsseldorf.



Telefon: 0211-13622120 | Mail: [tg@thomasgeisel2014.de](mailto:tg@thomasgeisel2014.de) | [www.thomasgeisel2014.de](http://www.thomasgeisel2014.de) | Facebook/[thomasgeisel2014](https://www.facebook.com/thomasgeisel2014)

**SPD**

**Positionspapier:**

**IN DÜSSELDORF WOHNEN, LEBEN UND**  
**ARBEITEN**

Düsseldorfs Wohnungspolitik ist in den letzten Jahren den Anforderungen einer wachsenden Großstadt in keiner Weise gerecht geworden. Spätestens seit der Publikation der INWIS Studie 2007 wissen wir, dass wir jährlich schätzungsweise 2300 neue Wohnungen benötigen, um dem Bevölkerungszuwachs gerecht zu werden. Die Prognosen besagen, dass wir bis Ende dieses Jahres die 600.000-Einwohner-Marke überschreiten werden.

### **Am Bedarf vorbei gebaut**

Es wurde zu wenig und am Bedarf vorbei gebaut. In den Jahren 2008 bis 2012 wurden 3.672 Wohnungen fertig gestellt. Die INWIS Studie hatte den Bedarf für diesen Zeitraum auf 11.500 Wohnungen beziffert. Der Neubau erfolgte fast ausschließlich im oberen Preissegment, lediglich 545 Wohnungen wurden öffentlich gefördert.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht erstaunlich, dass die Mieten in den letzten Jahren rapide angestiegen sind. Besonders dramatisch ist es in den begehrten Innenstadtlagen. Hier droht eine Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung, durch die Charakter und Identität dieser Quartiere nachhaltig verändert würde.

### **„Handlungskonzept Wohnen“ greift nicht**

Das von der schwarz-gelben Rathausmehrheit mit Beteiligung der Grünen beschlossene „Handlungskonzept Wohnen“ ist ungeeignet, um die Probleme am Wohnungsmarkt wirksam zu bekämpfen, um die soziale Durchmischung in den Stadtteilen zu erhalten und den Preisanstieg gerade im unteren und mittleren Segment zu stoppen. Zudem wird es seitens der Verwaltung nicht mit dem erforderlichen Nachdruck durchgesetzt. Die Begründung dafür bietet das Handlungskonzept durch seine flexiblen Vorgaben selber.

Bisher sind lediglich zwei nicht zentrumsnahe Bauprojekte bekannt, bei denen sich ein Investor verpflichtet, den im Handlungskonzept Wohnen vorgesehenen Anteil von Sozialwohnungen zu errichten. Wie zuletzt das Beispiel **Schwannstraße** zeigt, fehlt es offenbar am politischen Willen auch bei bereits laufenden Projekten, die eigentlich dringend notwendigen Quoten einzufordern. Das gilt auch für anderer Projekte, wie **z.B. Grafental oder Glasmacherviertel**. Es ist bezeichnend, dass die Grünen als Mitverantwortliche für das Handlungskonzept nunmehr selbst immer Anträge stellen (gleich drei im APS am 29.01.2014, die alle von CDU und FDP abgelehnt wurden), die 20%-Quoten auch umzusetzen.

## **Verdrängungsprozess schreitet fort**

Die Quote darf eben so „flexibel“ gehandhabt werden, dass erst über die nächsten drei Jahre und über das gesamte Stadtgebiet 20% öffentlich geförderter und 20% preisgedämpfter Mietwohnungsbau geschaffen werden sollen. Damit aber spielt die Stadt auf Zeit und vertraut wohl darauf, dass in den weniger begehrten Stadtteilen im Süden und Osten durch einen erhöhten Anteil von Sozialwohnungen die Quote stadtweit erfüllt wird. Den Verdrängungsprozessen in den Innenstadtlagen wird so nicht Einhalt geboten. Vielmehr wird der Tendenz einer sozialen Spaltung unserer Stadt weiter Vorschub geleistet.

## **1000 Euro Miete sind der falsche Maßstab**

Die sogenannte „preisgedämpfte“ Kaltmiete wird von der Stadt im Handlungskonzept Wohnen mit 8,50 Euro definiert. Ansonsten geht die Stadt von einer Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter aus. Das mag als „preisgedämpft“ gelten, ist aber keinesfalls preiswert. Bei einer Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup> würde die Nettokaltmiete nämlich 800 Euro betragen. Wenn man dazu noch die Nebenkosten berechnet, käme man auf ca. 12 bis 12,50 Euro Miete pro Quadratmeter. Dies würde eine **Monatsmiete von 960 bis 1000 Euro** ergeben. Dieses Preisniveau ist angesichts der Bevölkerungsstruktur und der Einkommensverhältnisse in Düsseldorf für breite Teile der Bevölkerung nicht bezahlbar. Laut Statistik haben 50 Prozent aller Düsseldorfer Haushalte einen Anspruch auf den Wohnberechtigungsschein. Fast 62.000 Personen haben einen Anspruch auf SGB II Leistungen.

## **Stagnation oben, Druck von unten**

Die Wohnungspolitik der vergangenen Jahre hat dem Bau von Luxuswohnungen den Vorrang gegeben. Bauprojekte wie die Heine Gärten, das Andreasquartier oder „Le Flair“ mit Mietpreisen von über 13 Euro pro Quadratmeter wurden als Nachweis reger Bautätigkeit gewertet. Das Engagement für dieses Preissegment hat offensichtlich zu einer Sättigung des Bedarfs geführt. Die Makler vermelden Stagnation im oberen Mietpreisniveau.

Im unteren und mittleren Preissegment ist der Preisdruck ungemindert. Nach wie vor besteht ein dringender Bedarf an Wohnungen in diesen Preisklassen. Deren stadtweiter Anteil geht jährlich zurück. Dies liegt zum einen daran, dass viele Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen und zum anderen zu wenige Wohnungen in diesem Segment nachgebaut werden. Eine bedenkliche Entwicklung, wenn man bedenkt, dass es gerade

für die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen **zahlreiche kommunale Instrumente gibt, die die Stadt jedoch nicht nutzt** oder nutzen möchte.

### **Düsseldorf verzichtet auf Millionenbeträge**

Dabei tut das Land viel, um in den Kommunen die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen voranzutreiben. In Düsseldorf wurden die vom Land bereitgestellten Mittel nicht ausgeschöpft werden. In 2012 z.B. wurden von 22 Mio. Euro nur 1,8 Mio. Euro für den Bau von 27 öffentlich geförderte Wohnungen abgerufen. Im gleichen Jahr fielen 500 Wohnungen aus der Mietpreisbindung. Das Land hat auf geänderte Marktbedingungen reagiert und seine Förderkonditionen novelliert. Zwar werden auch **in Düsseldorf nun mehr Sozialwohnungen gebaut, aber bei weitem noch nicht genug.**

### **Chefsache: 3000 Wohnungen pro Jahr erforderlich**

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist die zentrale Herausforderung der wachsenden Großstadt Düsseldorf. **Das muss Chefsache sein.**

Vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren entstandenen Nachfrageüberhangs und des nach wie vor anhaltenden Trends zu immer mehr Ein-Personen-Haushalten benötigt Düsseldorf in den kommenden Jahren jährlich über 3000 zusätzliche Wohnungen.

Dies wird nur dann gelingen, wenn verschiedene Maßnahmen ineinander greifen:

1. Die bereits laufenden Wohnungsbauprojekte müssen tatkräftig vorangetrieben werden. Planungs- und Genehmigungsprozesse sind so zügig wie möglich durchzuführen. Hierfür müssen in den zuständigen Ämtern die personellen und sachlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Es darf nicht sein, dass sich Projekte verzögern, weil die Verwaltung Entscheidungen nicht trifft oder auf die lange Bank schiebt, wie es offenbar vielfach geschieht. **Dass die Stelle des Leiters des Planungsamtes der Stadt Düsseldorf bereits seit beinahe zwei Jahren (!) vakant ist, ist vor diesem Hintergrund ein veritabler Skandal!**
2. Es müssen zügig neue Baugebiete ausgewiesen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass alle Stadtteile am Wachstum Düsseldorfs partizipieren, nicht allein die Innenstadtbezirke. Wichtige Akteure des Wohnungsmarktes, allen voran die städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG (SWD) und Genossenschaften, müssen wieder handlungs- und baufähig werden und wichtige Rollen übernehmen.

Die Stadt muss endlich wieder die SWD als ihr eigenes Wohnungsbauunternehmen finanziell und strukturell fördern.

3. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete darf es keine Denkverbote geben. Vorrangig sollten Industriebrachen genutzt und Baulücken geschlossen werden. Wohnungsbaureserven können aber auch zum Beispiel dort bestehen, wo Flächen gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden. Dass bei solchen Entscheidungen ökologische Belange angemessen zu berücksichtigen sind, ist selbstverständlich.

### **Mindestens 30% öffentlich geförderter Wohnraum**

Von zentraler Bedeutung ist es, die soziale Spaltung unserer Stadt in „Reichenghettos“ und „Armenviertel“ zu verhindern. Deshalb muss gerade bei Neubauprojekten in der Innenstadt darauf geachtet werden, dass auch (Miet-)Wohnungen im niedrigen und mittleren Preissegment entstehen. Das Instrument hierzu ist eine Quote von mindestens 30% öffentlich geförderten Wohnraums, die gerade in den begehrten Innenstadtlagen ausnahmslos durchgesetzt werden muss. Die Erfahrung zeigt, dass sich Investoren hierdurch keineswegs abschrecken lassen, insbesondere dann nicht, wenn sie sich darauf verlassen können, dass die Planungs- und Genehmigungsprozesse von der Stadt professionell und zügig durchgeführt werden.

### **Barrierefreiheit sorgt für Leben in der Stadt**

Damit Düsseldorf das Zuhause aller Altersgruppen bleibt, müssen wir auch Rücksicht auf die Bedürfnisse unserer Mitmenschen nehmen. Dies betrifft zum einen Seniorinnen und Senioren und Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen. Dafür ist der Ausbau der Barrierefreiheit im Wohnungsbestand wichtig. Damit wird ihnen das Wohnen in ihrem bisher gewohnten Umfeld ermöglicht und ein Verdrängungsprozess verhindert. Zum anderen brauchen wir dringend bezahlbare Wohnungsmöglichkeiten für unsere Auszubildende und Studierende. Die Gründung eines Auszubildendenwerks und städtische Programme zum Ausbau des studentischen Wohnens sind dringend wichtig, um auch jungen Erwachsenen das Leben und Arbeiten in Düsseldorf zu ermöglichen und den Wirtschaftsstandort zu stärken.