

Düsseldorfer Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Wohnen ist Menschenrecht.

In Düsseldorf fehlt preiswerter, für die Mehrheit der Bevölkerung bezahlbarer Wohnraum! Wer über ein ausreichend hohes Einkommen verfügt, hat dagegen kein Problem, eine teure Mietwohnung zu finden oder eine Eigentumswohnung zu kaufen, oft als Wertanlage und Spekulationsobjekt. Für die Mehrheit der Bevölkerung sind bezahlbare Wohnungen dagegen Mangelware.

Besonders deutlich wird das an der Zahl der geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen). Den gut 180.000 Haushalten, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung haben, stehen aktuell weniger als 15.500 Sozialwohnungen gegenüber. Jahr für Jahr fallen ca. 1.000 Wohnungen aus der Mietpreisbindung, dem steht der Neubau von durchschnittlich 170 Sozialwohnungen pro Jahr gegenüber. Nach Ende der Preisbindung werden die Wohnungen zu marktüblichen Preisen vermietet. Auch die städtische Wohnungsgesellschaft vermietet Wohnungen nach Auslaufen der Mietpreisbindung mit einem 15 – 20 %igen Aufschlag.

Mieter in noch preisgünstigen Altbauwohnungen fürchten einen drastischen Anstieg der Mietkosten. Begünstigt durch Gesetze können Vermieter 8 % der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umlegen. Und das nicht nur, bis die Modernisierungskosten durch die Mieterhöhung wieder eingespielt sind, sondern für die gesamte Lebensdauer des Hauses.

Aber nicht nur mit der Miete und der spekulativen Annahme, dass sie auch künftig weiter kräftig steigen wird, lässt sich viel Geld verdienen. Die Preise für Grundstücke und Wohnungseigentum haben sich in letzten 10 Jahren nahezu verdoppelt. Teilweise werden bei Grundstücken Preise geboten, die sich nur mit Spekulation erklären lassen. Der Bau von preiswertem Wohnraum ist so nicht mehr möglich. Auch die Stadt mischt kräftig mit, indem sie Jahr für Jahr städtische Grundstücke an den Meistbietenden verkauft. Wohnungen bleiben leer stehen, weil die Besitzer hoffen, dass sie die Wohnungen nach ein, zwei Jahren mit einem kräftigen Aufschlag verkaufen können.

In Düsseldorf stehen ca. 13.000 Wohnungen leer. Dazu könnte die Stadt eine sogenannte Zweckentfremdungssatzung erlassen, die Leerstand unter Strafzahlung stellt und damit unwirtschaftlich macht.

Die ohnehin schon hohen Mieten in Düsseldorf steigen weiter an, 2018 haben sie nochmals um knapp 5 % zugelegt. Je geringer das Haushaltseinkommen, desto höher der Anteil, der für das Wohnen ausgegeben werden muss. Die Miete macht arm. Fehlen bezahlbare Wohnungen, wird die Freizügigkeit massiv eingeschränkt. Die Wohnungswahl muss den sich oft wechselnden Lebensbedürfnissen folgen können: Paare wollen zusammenziehen - oder getrennte Wege gehen. Eltern mit Nachwuchs brauchen mehr Wohnraum, Alleinstehende weniger. Heranwachsende wollen einen eigenen Hausstand gründen. Menschen, die nicht ins konventionelle Raster privater Vermieter passen, haben äußerst schlechte Erfolgsaussichten.

Das Übermaß an Luxuswohnungen und der Mangel an bezahlbaren Wohnungen kommt zustande, weil Wohnen in unserer Gesellschaft eine Ware ist. Bis in die 1980er Jahre war dieser Charakter unter anderem durch den Wohnungsbau der Kommunen und anderer öffentlicher Körperschaften sowie die Wohnungsgemeinnützigkeit eingeschränkt. Mit der Privatisierung öffentlicher Wohnungen und der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit ist er wieder deutlich zu Tage

getreten. Wohnungen, Häuser und Boden wurden/werden immer mehr Spekulations- und Anlageobjekt für profitorientierte Investoren, Investmentgesellschaften und Wohnungskonzerne.

Der Markt allein wird die Probleme der Wohnungsversorgung nicht lösen. Aber es gibt zahlreiche Möglichkeiten auf kommunaler, Landes- und Bundesebene, mit deren Realisierung der Erhalt und die Errichtung von preiswertem Wohnraum ermöglicht werden kann. Daraus ergeben sich für das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, ein Zusammenschluss verschiedener Initiativen, Organisationen und Einzelpersonen, die sich mit Wohnungspolitik in Düsseldorf beschäftigen, folgende Forderungen:

Auf kommunaler Ebene:

- Kommunaler Grund und Boden soll grundsätzlich in öffentlicher Hand bleiben und wenn überhaupt, nur noch in Erbpacht an Dritte vergeben werden.
- Der Wertzuwachs von Immobilien, der ohne Zutun des Eigentümers allein durch den allgemeinen Preisauftrieb oder durch Planungsmaßnahmen zustande kommt, wird ganz oder teilweise durch die Kommune abgeschöpft.
- Die städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände müssen massiv ausgebaut werden.
- Mieter*innen von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen müssen ein Mitbestimmungsrecht erhalten.
- Die Stadt erlasst eine Zweckentfremdungsverordnung (gegen spekulativen Leerstand und Vermietung als Ferienwohnungen).
- Die Stadt erlässt Erhaltungssatzungen gem. Baugesetzbuch, um die Eigenart von Wohngebieten, die von spekulativer Fehlentwicklung bedroht sind (Luxussanierungen, Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) zu erhalten.
- In neuen Bebauungsplangebieten soll die festgesetzte Wohnnutzung vollständig mit preiswertem Wohnungsbau realisiert werden.
- Die Stadt übt das Vorkaufsrecht gem. Baugesetzbuch zum Erwerb von Grundstücken für den Wohnungsbau aus.
- Auf für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücken sollen keine Hotelneubauten errichtet werden.

Auf Landesebene:

- Die Bindungsfrist der Mietpreishöhe im sozialen Wohnungsbau ist deutlich zu erhöhen.
- Nicht genutzte Grundstücke im Landesbesitz werden zu Vorzugspreisen an die Kommune vergeben, um preiswerten Wohnraum zu errichten.
- Als letztes Mittel zur Erreichung wohnungspolitischer Ziele ist zum Zweck der Vergesellschaftung auch die Überführung von Immobilienunternehmen in Gemeineigentum gemäß §15 des Grundgesetzes vorzusehen.

Auf Bundesebene:

- Die Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau wird wieder eingeführt, um die Errichtung und den Erhalt von preiswertem Wohnungsbau voranzutreiben.
- Erlass eines Mietpreisstopps.
- Modernisierungskosten sollen nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden können.
- Nicht genutzte Grundstücke im Bundesbesitz werden zu Vorzugspreisen an die Kommune

vergeben, um preiswerten Wohnungsbau zu errichten.

- Die Grundsteuer soll nicht mehr auf die Wohnnebenkosten umgelegt werden.

Das Bündnis setzt sich für bezahlbaren Wohnraum für alle ein.