

# Positionspapier 2020

**Wohnen ist keine Ware!**  
**Wohnungspolitische Forderungen an die  
Stadt Düsseldorf**

**BÜNDNIS  FÜR  
BEZAHLBAREN  
WOHNRAUM**

# Wohnen ist keine Ware!

## Wohnungspolitische Forderungen an die Stadt Düsseldorf

(Stand: August 2020)

### Wohnen in Düsseldorf

Düsseldorf ist eine wirtschaftlich prosperierende Stadt. Das Bruttosozialprodukt pro Kopf ist hier doppelt so hoch wie im NRW-Durchschnitt.

Die Stadt übt wegen ihres großen Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebots, nicht zuletzt auch wegen ihrer Lebensqualität, eine starke Anziehungskraft vor allem auf jüngere Menschen aus. Seit 2008 ist die Zahl der Einwohner\*innen Düsseldorfs um ca. 10 Prozent auf heute rund 646.000 gestiegen.

Düsseldorf ist aber auch eine sozial gespaltene Stadt. Die Mehrheit der Bevölkerung wohnt zur Miete, fast 75 Prozent des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen. 4400 Menschen sind aktuell wohnungslos, 600 bis 700 davon leben auf der Straße. Über die Hälfte der Haushalte haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung.

Die Zahl der Sozialwohnungen ist in den letzten Jahren jedoch beständig gesunken. Ihr Anteil am Wohnungsbestand beträgt aktuell nur noch 4,5 Prozent.

*Nach einer Berechnung der Hans-Böckler-Stiftung fehlten in Düsseldorf bereits im Jahr 2014 rund 43.600 bezahlbare Wohnungen.*

Seit Jahren steigen die Mieten. Für immer mehr Menschen ist die Grenze der Belastbarkeit längst überschritten, etwa die Hälfte der Haushalte muss mittlerweile mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Steigende Mieten sind zunehmend zu einem Armutsrisiko geworden.

Die Schaffung bezahlbarer Wohnungen hat beim Neubau bisher keinen Vorrang. Statt der dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen bauen Immobilieninvestoren weit überwiegend hochpreisige Eigentumswohnungen, Stadthäuser und Mikroapartments. Weil auch der private Wohnungsbestand immer mehr zum Aufkauf- und Renditeobjekt von Investoren geworden ist, werden zunehmend Mieter\*innen vor allem aus innenstadtnahen Vierteln verdrängt.

Zudem stehen derzeit über 20.000 Wohnungen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung: durch Leerstand, der zu einem nicht unerheblichen Teil spekulativ bedingt ist, oder weil Wohnungen zweckentfremdet (z.B. als Ferienwohnungen) genutzt werden.

## **Ursachen für fehlenden bezahlbaren Wohnraum, steigende Mieten und Verdrängung**

Von der Immobilienwirtschaft und ihren politischen Lobbyist\*innen wird immer wieder vor allem Zuzug als Erklärung für steigende Mieten genannt.

Weil die Nachfrage größer als das Wohnungsangebot sei, würden die Preise steigen, lautet die marktwirtschaftliche Standardantwort. Damit lässt sich allerdings kaum erklären, warum die Preise für bebaute wie unbebaute Grundstücke sowie für Eigentumswohnungen in den letzten 10 Jahren geradezu explodiert sind: Seit 2008/2009 sind die Immobilienpreise zwischen 65 Prozent und 75 Prozent gestiegen.

Seit der Finanzkrise strömt immer mehr anlagesuchendes Kapital in den Immobiliensektor. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990, die damit mögliche Privatisierung kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsbestände sowie die Öffnung des Immobilienmarktes für Investoren. Für diese gehört Düsseldorf inzwischen zu den attraktivsten Anlagestandorten für „Betongold“.

Zu den großen Preistreibern gehört auch die Mietenpolitik renditeorientierter Investoren vor allem der großen Wohnungskonzerne wie LEG, Deutsche Wohnen und Vonovia.

*4400 Menschen sind wohnungslos. 700 Menschen leben auf der Straße. Es fehlen 43.600 bezahlbare Wohnungen. Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990. Mehr als 30 Prozent des Einkommens werden für die Miete aufgewendet. Über die Hälfte der Haushalte haben Anspruch auf eine Sozialwohnung. Wegen Leerstand und Zweckentfremdung stehen mehr als 20.000 Wohnungen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.*

Die Entwicklung auf dem Düsseldorfer Wohnungs-, Immobilien- und Grundstücksmarkt wird von Investoren bestimmt und ist typisch für alle größeren Städte. Für Investoren sind Grundstücke und (Wohn-)Häuser lediglich Waren, über die sie nach den Regeln der Marktwirtschaft verfügen.

Spekulativ wetten sie auf immer steigende Preise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen sowie steigende Mieten. Damit haben sie in der Landeshauptstadt einen hohen spekulativen Erwartungshorizont erzeugt, durch den der gesamte Wohnungsmarkt unter Druck gesetzt wird. Bei der Entwicklung der Wohnungspreise gehört Düsseldorf inzwischen zur Spitzengruppe deutscher Städte.

## **Was ist zu tun?**

Um für alle Stadtbewohner\*innen bezahlbares Wohnen zu ermöglichen und dauerhaft zu sichern, muss Wohnen dem Spiel der Marktkräfte entzogen werden.

Wohnen darf keine Ware sein! Es muss vielmehr als wichtiges Element der öffentlichen Daseinsvorsorge gelten.

*Es ist eine Wende hin zu einer städtischen Wohnungspolitik nötig, die sich am Gemeinwohl und nicht an der Rendite orientiert!*

Die Kommunen müssen die Kontrolle über ihren Grund und Boden erlangen. Dazu müssen sie ihren Anteil am städtischen Boden und am Wohnungsbestand massiv steigern und stetig ausbauen. Und sie müssen selbst als Bauherren tätig werden. Das aber wird nur möglich sein, wenn der Einfluss der renditeorientierten Immobilienwirtschaft massiv zurückgedrängt wird. Den Investoren muss im wahrsten Sinne des Wortes der Boden entzogen werden.

Wohnungen sind für die, die darin leben, eine elementare Existenzbedingung. Es ist ihr Zuhause sowie persönlicher Schutz- und Rückzugsraum. Für Investoren sind es lediglich Anlageobjekte, mit denen möglichst hohe Gewinne erwirtschaftet werden sollen. Daran wird deutlich, dass das Privateigentum an Grund, Boden und Häusern in den Händen renditeorientierter Investoren zunehmend zum Hindernis für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik wird, die sich an den Interessen der großen Mehrheit der Stadtbewohner\*innen orientiert. Dieses Hindernis lässt sich nicht allein auf kommunaler Ebene überwinden, es bedarf dazu eines grundlegenden politischen Wandels und entsprechender Veränderungen auf Bundes- und Länderebene.

*Verlängerung der Zweckentfremdungssatzung - Bodenspekulation verhindern - Vorbeugung von Leerstand - Milieuschutzsatzung für ganz Düsseldorf - 50 Prozent Quote für Sozialwohnungen - Einführung eines effektiven Mietendeckels - Zugang zu bezahlbarem Wohnen für alle - Wiedereinführung des gemeinnützigen Wohnungsbaus - Städtische Grundstücke zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums*

Dazu gehört die Wiedereinführung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dieser ist von der CDU/FDP-Mehrheit des Bundestages Ende der 1980er Jahre abgeschafft worden. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben bezahlbaren, unkündbaren Wohnraum geschaffen. Überschüsse haben sie nur für Instandhaltungen und Wohnungsneubau investieren dürfen. Niemand hat sich an den Mieter\*innen bereichert.

*Es muss darüber hinaus rechtlich möglich sein, Grund und Boden auch für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik zu enteignen.*

Das gilt auch für renditeorientierte Wohnungsunternehmen und Investoren, deren Immobilienbestand in Gemeineigentum zu überführen und zu rekommunalisieren ist.

Das Grundgesetz lässt diese Möglichkeiten ausdrücklich zu.

## **Forderungen an die Stadt**

Solche grundlegenden politischen Veränderungen werden nicht kurzfristig und vor allem nicht ohne den Druck von unten durch eine starke soziale Bewegung zustande kommen.

Gleichwohl sind aber auch auf kommunaler Ebene jetzt schon erste Schritte auf dem Weg zu einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik möglich. Daran orientieren sich die wohnungspolitischen Forderungen des Bündnisses an die Stadt Düsseldorf.

Sie zielen darauf, die größten Auswüchse auf dem Wohnungsmarkt abzustellen oder wenigstens einzudämmen. Alle Forderungen verbindet das Bestreben, durch politische Regulierung die Verfügung profitorientierter Immobilieneigentümer\*innen über Grundstücke und Häuser schrittweise einzuschränken.

Es geht um Forderungen, die die Stadt selbst durch offensive Nutzung der vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten angehen und für deren Durchsetzung sie sich zusammen mit den NRW-Kommunen gegenüber Land und Bund einsetzen und initiativ werden kann.

### **1. Überhöhte Mieten, Verdrängung und Leerstand verhindern**

- Gegen überhöhte Mieten wird die Stadt aufgefordert, sich dafür einzusetzen, dass in NRW eine gesetzliche Regelung zur Festsetzung örtlich zulässiger Höchstmieten (Mietendeckel) durch die Kommunen eingeführt wird.
- Gegen die Verdrängung von Mieter\*innen durch Investoren muss die Stadt – zunächst für die im laufenden Bürgerbegehren genannten Gebiete – Milieuschutzsatzungen zum Schutz der sozialen Zusammensetzung der Stadtteilbevölkerung beschließen, durch offensive Nutzung des damit verbundenen Vorkaufsrechts betroffene Häuser erwerben und in den Bestand der städtischen Wohnungsgesellschaft (SWD) eingliedern. Ziel ist, dies auf alle Stadtteile auszudehnen. Damit verbunden muss sich die Stadt gegenüber dem Land für einen Neuerlass der Umwandlungsverordnung einsetzen, um die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kontrollieren und verhindern zu können.
- Betroffene Mieter\*innen müssen zur Vertretung ihrer Interessen das Recht erhalten, zu erfahren, wer die Hauseigentümer\*innen sind.
- Zur Bekämpfung von Leerstand und Zweckentfremdung muss die Stadt die Laufzeit der dazu beschlossenen Wohnraumschutzsatzung auf 5 Jahre verlängern und die notwendigen personellen Ressourcen für deren

offensive Nutzung schaffen.

- Zur Schaffung von gesichertem Wohnraum für alle Wohnungslosen wird die Stadt aufgefordert, in Zusammenarbeit mit den Sozialverbänden/-initiativen sowie städtischen und privaten Vermieter\*innen ein Programm zur Verwirklichung des Zugangs zu einer bezahlbaren Wohnung für alle Wohnungslosen zu entwickeln. Teil davon ist der „Housing First“-Ansatz für Obdachlose, wonach eine eigene Wohnung als erster Schritt die Voraussetzung für den Weg in ein „normales“ Leben ist.

## **2. Vorrang für soziales und gesichertes Wohnen beim Wohnungsneubau**

- Die Stadt Düsseldorf muss selbst stärker als Bauherr aktiv werden, um den notwendigen Bestand an Sozialwohnungen sicherzustellen. Für diese Aufgabe ist die SWD finanziell und personell angemessen auszustatten.
- Städtische Grundstücke, die für Wohnzwecke geeignet sind, dürfen, wie der Rat 2019 beschlossen hat, nur noch für die Schaffung von Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum durch die SWD und gemeinnützige Akteure (wie z. B. Wohnungsgenossenschaften) genutzt werden.
- Die für Bauprojekte privater Investoren nach dem Handlungskonzept Wohnen (HKW) geltende Quotierungsregelung muss, mit dem Ziel mehr Sozialwohnungen zu schaffen, geändert werden. Die Quote für Sozialwohnungen muss auf mindestens 50 % angehoben werden. Diese Quotierungsregelung muss auch für Bauprojekte auf Grundstücken ohne Bebauungsplan gelten und im Rahmen städtebaulicher Verträge festgeschrieben werden.
- Für jeden Stadtbezirk muss spezifisch städtebaulich geplant werden, wie durch Bauprojekte der SWD/Wohnungsgenossenschaften, Bauvorgaben bei privaten Investorenprojekten und Hauskäufe, der Anteil der Sozialwohnungen immer weiter erhöht werden kann. Ziel ist, so schrittweise den Anteil der Sozialwohnungen am Düsseldorfer Wohnungsbestand von derzeit 4,5 Prozent auf zunächst 30 Prozent zu steigern.
- Gegenüber dem Land muss sich die Stadt dafür einsetzen, dass die Befristung der Sozialbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau aufgehoben wird.
- Die Stadt wird aufgefordert, sich zusammen mit den NRW- Kommunen für die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit einzusetzen.
- Einer jahrelangen Bautätigkeitsverzögerung zum Zwecke der Grundstücksspekulation ist durch die Anwendung von Baugeboten entgegenzuwirken.

### **3. Städtisches Grundeigentum ausbauen - Bodenspekulation verhindern**

- Städtische Grundstücke, die für Wohnen geeignet sind, dürfen (wie vom Rat 2019 beschlossen) nur für bezahlbares Wohnen genutzt werden. Wenn die Stadt nicht selber baut, erfolgt nur eine Vergabe in Erbpacht (vorrangig an Wohnungsgenossenschaften) unter der Auflage, bezahlbare Wohnungen zu bauen.
- Freiwerdende bzw. angebotene bebaute und unbebaute Grundstücke müssen gezielt zur Nutzung für bezahlbares Wohnen und eine soziale Stadtentwicklung aufgekauft werden. Mittelfristiges Ziel soll sein, dass die Stadt ihren Eigentumsanteil an städtischem Grund und Boden schrittweise auf 30 Prozent erhöht, um so die städtische Wohnungspolitik gemeinwohlorientiert steuern zu können.
- Als Teil einer gemeinwohlorientierten städtischen Bodenpolitik muss die Stadt das Vorkaufsrecht offensiv nutzen. Sie wird zugleich aufgefordert, sich gegenüber Land und Bund dafür einzusetzen, dass städtebauliche Maßnahmen für eine soziale Stadt als ausreichende Begründung für die Ausübung des Vorkaufsrechtes gelten.
- Bei Grundstückskäufen muss die Stadt eine Mitfinanzierung von Bodenspekulation vermeiden. Die Stadt muss sich gegenüber Land und Bund dafür einsetzen, dass begründet mit der Verwirklichung sozialer städtebaulicher Ziele in zu bestimmenden städtischen Bereichen ein preislimitiertes Vorkaufsrecht gilt.
- Die Stadt muss sich entschieden dafür einsetzen, dass nicht (mehr) benötigte Liegenschaften des Bundes und Landes den Kommunen niedrigpreisig bzw. kostenlos für soziales Bauen und eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung übereignet werden.

### **4. Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik finanzieren**

- Der städtische Haushalt muss verlässlich und dauerhaft so ausgestattet werden, dass er den Grundstückserwerb und Bau von bezahlbarem Wohnraum im notwendigen Umfang finanzieren kann. Die Stadt muss ihre über die eigenen Möglichkeiten hinausgehenden Finanzbedarfe gemeinsam mit allen anderen Kommunen an Land und Bund adressieren und einfordern.
- Die Stadt ist aufgefordert, die Einrichtung eines Boden- und Hauskauffonds zu prüfen, mit dem eine am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik und Hauskaufpolitik unterstützt und erleichtert werden kann. Einrichtung und Ausgestaltung eines solchen Fonds sollen zum Gegenstand einer öffentlichen Debatte gemacht werden.

## 5. Schutz für betroffene Mieter\*innen unter Corona-Bedingungen

Solange die Corona-Maßnahmen andauern, ist die Stadt aufgefordert:

- geschützte Einzelunterkünfte für alle Geflüchteten und Wohnungslosen zu schaffen
- Energie- und Wasserversorgungssperren zu verhindern
- sich für die Fortdauer des Kündigungsschutzes für betroffene Mieter\*innen einzusetzen.

---

### Wer wir sind und was wir wollen

Das „**Bündnis für bezahlbaren Wohnraum**“ ist ein parteiunabhängiger Zusammenschluss verschiedener Initiativen, Organisationen und Einzelpersonen.

- Wir wollen mit außerparlamentarischem Druck die lokale Politik dazu bewegen, sich für mehr bezahlbaren Wohnraum in der Stadt einzusetzen.
- Mit exemplarischen Aktionen versuchen wir, Missstände auf dem Wohnungsmarkt öffentlich zu machen.
- Wir unterstützen und ermutigen betroffene Mieter\*-innen, selbst für ihre Interessen einzutreten.
- Wir vernetzen Betroffene und wirken so der Vereinzelung entgegen.
- Wir entwickeln Vorschläge für eine dauerhafte Lösung der Wohnungsfrage und wir stellen die grundsätzliche Frage: „In was für einer Stadt wollen wir leben?“

Wir laden alle wohnungspolitisch Interessierten zum Mitmachen ein!

#### **Kontakt und weitere Informationen:**

[info@bezahlbarer-wohnraum-duesseldorf.de](mailto:info@bezahlbarer-wohnraum-duesseldorf.de)

<http://bezahlbarer-wohnraum-duesseldorf.de>