

A dark grey background featuring a detailed white line map of Düsseldorf, showing the city's street grid and the Rhine river winding through it.

WOHNRAUM IST KEINE WARE!

STAND 2025

**WOHNUNGSPOLITISCHE FORDERUNGEN
AN DIE STADT DÜSSELDORF**

**BÜNDNIS  BEZAHLBAREN
WOHNRAUM**

■ Einleitung

Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum ist ein parteiunabhängiger Zusammenschluss verschiedener Einzelpersonen, Initiativen und Organisationen. Wir haben uns zusammengefunden, weil die Situation auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt immer dramatischer wird. Miethäuser werden von Investoren aggressiv aufgekauft, modernisiert, in Eigentumswohnungen umgewandelt oder neu vermietet. Die Mieter:innen werden aus ihrer gewohnten Umgebung verdrängt.

Diese Entwicklung haben wir zum Anlass genommen, uns intensiv mit der Wohnungsnot im reichen Düsseldorf zu beschäftigen. Wir ermitteln u.a. die Zahl fehlender Sozialwohnungen, der Leerstände und Kurzzeit-Vermietungen (Airbnb). Wir sprechen von Miethöhen, die arm machen. Doch Zahlen sagen nicht alles.

Deshalb schauen wir auf die Lebenswirklichkeit der Mieter:innen. Sie gibt die vollständige Auskunft zur Wohnungsnot in Düsseldorf. Hier einige Beispiele:

- Das alte Ehepaar im 3. OG schafft die Treppen nicht mehr. Seine Mobilität ist eingeschränkt und damit auch die Teilhabe am nachbarschaftlichen Leben. Es braucht dringend eine neue angemessene Wohnung.
- Zwei Menschen möchten zusammenziehen und suchen nach einer für sie passenden Wohnung. Jede Wohnungsanzeige erweist sich als Fehlanzeige.
- Es hat sich weiterer Nachwuchs eingestellt, also muss dringend eine größere Wohnung her.
- Die Miete steigt so, dass die Wohnung nicht mehr zu bezahlen ist – der Auszug wird zwingend.

In allen Fällen beginnt eine langwierige und entwürdigende Suche. Sie belastet die Menschen emotional und finanziell. Darüber hinaus erleben wir rücksichtslose Kündigungen und zunehmende Obdachlosigkeit.

Aus eigener Erfahrung, aus dem Familienkreis oder dem Umfeld sind diese Probleme bekannt. Wer nicht das Glück hat, in der sicheren Wohnung einer Genossenschaft zu wohnen oder in einer Sozialwohnung, der weiß, dass es ihn jederzeit treffen kann.

Deshalb gilt: Die Wohnungsnot wirkt flächendeckend. Sie ist nicht auf einzelne skandalöse Fälle beschränkt, die es in die öffentliche Wahrnehmung geschafft haben.

In der Konsequenz bleiben die Mieter:innen vielfach in einer unzumutbaren Wohnung, weil sie keine Alternative finden.

Wer aber seine Wohnung verliert, verliert die Gemeinschaft, sein Quartier und vielfach auch die Stadt; er/sie wird verdrängt.

Die in Düsseldorf herrschende Wohnungsnot betrifft auch die Menschen, die ausbildungs- oder arbeitsbedingt zuziehen. Auch sie benötigen Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum. Mit der Wohnungsnot sind existenzielle Fragen verbunden, sie betreffen die Selbstbestimmung und Freizügigkeit des Menschen. Eine Wohnung ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Darum geht es hier.

Unseren Diskussionsstand stellen wir mit dem Positionspapier 2025 vor. Darin fragen wir nach den Ursachen der Wohnungsnot und zeigen Lösungswege auf. Wir entwickeln Forderungen, die von der Kommune, dem Land oder auf Bundesebene umzusetzen sind. Nach unserer Überzeugung ist der „Markt“ das eigentliche Problem, weil mit Wohnungen und dem Boden mit dem Ziel der höchsten Rendite spekuliert wird.

Wohnungsnot im reichen Düsseldorf

Düsseldorf ist eine wirtschaftlich prosperierende Stadt. In NRW ist die Landeshauptstadt die mit Abstand wohlhabendste Region. Wegen ihres großen Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebots und ihrer Lebensqualität, übt die Stadt eine starke Anziehungskraft vor allem auf jüngere Menschen aus. Seit einigen Jahren verzeichnet Düsseldorf deshalb Wanderungsgewinne. Die Zahl der Einwohner:innen in der Landeshauptstadt ist von 2008 bis Mitte 2024 um rd. 72.000 auf ca. 657.220 gestiegen.

Düsseldorf ist zugleich eine sozial gesplante Stadt. Die Mehrheit der Bevölkerung wohnt zur Miete, rund 81 % des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen. Mehr als 4.500 Menschen waren im Jahr 2023 wohnungslos, davon lebten rund 730 auf der Straße.

Das ist eine erhebliche Zunahme innerhalb von zwei Jahren.

In der Landeshauptstadt fehlen mehrere Tausend Wohnungen. In einer Prognose von NRW Bank, IT NRW und Aengevelt Immobilien wird der jährliche Neubaubedarf auf 4.750 Wohnungen beziffert. Diese Zahl wurde bisher nie erreicht, im Jahr 2023 wurden lediglich 2.361 Wohnungen fertiggestellt. Durch diese Unterversorgung wird das Wohnungsdefizit Jahr für Jahr größer. Besonders gravierend ist dabei der Mangel an bezahlbarem, angemessenem und sicherem Wohnraum.

Seit Jahren steigen die Mieten. Für immer mehr Haushalte ist die Grenze der Belastbarkeit längst überschritten.

Die ständig weiter steigenden Wohnkosten sind zunehmend zu einem Armutsrisiko geworden.

~81%

**des Wohnungsbestandes
sind Mietwohnungen**

~4500

**Menschen waren 2023
wohnungslos, davon lebten**

~59%

**wohnten 2018 in
zu teuren oder
zu kleinen
Wohnungen.**

~730

auf der Straße.

~20.000

Wohnungen stehen leer oder werden zweckentfremdet.

Nach unserem Verständnis ist eine der Haushaltsgröße angemessene Wohnung dann leist- oder bezahlbar, wenn dafür insgesamt nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens aufgebracht werden müssen. Diese Obergrenze für die Wohnkosten entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung und wird auch von der Forschung bestätigt. Liegen die Wohnkosten (Grundmiete zuzüglich der Umlagen und der verbrauchsabhängigen Kosten wie Strom, Wasser, Heizung) darüber, gelten sie als unangemessen hoch. Die betroffenen Haushalte sind dann zu Einschränkungen bei der sonstigen Lebensführung gezwungen, weil die Wohnkosten ihre Leistungskraft übersteigen.



Laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung lebten schon im Jahr 2018 fast 59 Prozent aller Miethaushalte in Düsseldorf - das sind rund 150.000 - in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Sie mussten mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Wohnungen ausgeben oder waren gezwungen, mit Wohnungen vorlieb zu nehmen, die für ihre Haushaltsgröße nicht angemessen waren. Inzwischen muss ein wachsender Anteil der Miethaushalte sogar 40 % und mehr des Nettoeinkommens für die Wohnkosten aufbringen. Bundesweit liegt dieser Anteil inzwischen bei 14%.

Schätzungsweise über die Hälfte der Miethaushalte in Düsseldorf hat Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung. Die Zahl der Sozialwohnungen ist jedoch seit Jahren rückläufig. Ihr Anteil am Wohnungsbestand beträgt aktuell nur noch 3,9 Prozent. Hinzu kommen, nach unseren Schätzungen, über 20.000 Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt derzeit nicht zur Verfügung stehen, sei es durch Leerstand, der zu einem erheblichen Teil spekulativ bedingt ist, oder weil Wohnungen zweckentfremdet genutzt werden (z.B. als Ferienwohnungen).

Beim Neubau hatte die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum während des langen Immobilienbooms nach 2010 keinen Vorrang. Statt der dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen gaben Immobilieninvestoren meist hochpreisigen Eigentumswohnungen, teuren Stadthäusern und Mikroapartments den Vorzug, weil sich damit höhere Renditen erzielen ließen.

Die 2022 einsetzende Immobilienkrise führte dann zu einem starken Verfall der Immobilienpreise. Der Wohnungsneubau kam fast vollständig zum Erliegen. Das Interesse renditeorientierter Investoren verschob sich zunehmend auf den privaten Wohnungsbestand. Über 70 % der Mietwohnungen gehören in Düsseldorf noch Privatpersonen oder Eigentumsgemeinschaften (Stand 2023). Darunter sind auch zahlreiche Eigentümer:innen, die Wohnungen noch zu bezahlbaren Mieten anbieten. Sie geraten aber durch renditeorientierte Investoren, die sie zum Verkauf ihrer Wohnimmobilien drängen, zunehmend unter Druck. Solche Investoren treten meist dann auf den Plan, wenn die langjährigen Eigentümer:innen ihre Aufgaben für das Mietshaus nur noch bedingt oder gar nicht mehr wahrnehmen wollen oder können und das Haus verkauft werden soll. Beim Verkauf erhalten dann die Käufer den Zuschlag, die den höchsten Preis bieten und im Anschluss unter besonders hohem wirtschaftlichem Renditedruck stehen. Meist folgt dann, dass Bestandsmieter:innen von den neuen Eigentümer:innen verdrängt werden, weil sie Nutzungen im Weg stehen, die höhere Renditen versprechen.

Bezahlbares Wohnen wird in Düsseldorf in erster Linie von der Städtischen Wohnungsgesellschaft (SWD) und den Wohnungsgenossenschaften angeboten. Letztere garantieren ihren Mitgliedern sicheres Wohnen durch ein Dauernutzungsrecht und überwiegend günstige Mieten. Mit zusammen rund 29.000 Wohnungen gehören die SWD und die fünf teils seit mehr als 100 Jahren tätigen Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften zu den größeren Anbietern von Mietwohnungen in der Stadt. Ihr Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsbestand beträgt aber derzeit nur ca. 8 % - viel zu wenig, um dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum spürbar entgegenzuwirken. Die SWD und die Genossenschaften können die steigende Nachfrage von Wohnungssuchenden nach bezahlbarem Wohnraum immer weniger decken. Aufgrund der spekulativ in die Höhe getriebenen Grundstückspreise und der enorm gestiegenen Baukosten sind darüber hinaus auch bei der SWD und den Genossenschaften in den letzten Jahren die Mieten im Neubau deutlich gestiegen.

■ Ursachen für fehlenden bezahlbaren Wohnraum, steigende Mieten und Verdrängung

Der Grundwiderspruch des kapitalistischen Wohnungsmarktes besteht darin, dass Wohnungen aus Sicht von Haus- und Wohnungseigentümer:innen privates Eigentum sind, über das sie gemäß ihrer Interessen nach Belieben verfügen können. Für Mieter:innen ist Wohnen dagegen ein existenzielles Grundbedürfnis. Die Wohnung ist für sie nicht nur das Dach über dem Kopf, es ist ihr Zuhause, der Rückzugsort, der ihnen Sicherheit und Geborgenheit gibt. Es ist der Ort, über den sie auch in ihrem Quartier sozial eingebunden sind.

Im Jahr 1989 erfolgte die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Dies hatte die Privatisierung kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsbestände sowie die Öffnung des Immobilienmarktes für Investoren zur Folge. Und für die Investoren sind die Wohnungen nur Anlage- und Renditeobjekte. Nach der Finanzkrise von 2008 hat sich diese Entwicklung weiter stark beschleunigt, weil Investoren auf der Suche nach sicheren und rentierlichen Anlagemöglichkeiten verstärkt den Immobilienmarkt für sich entdeckt haben. Düsseldorf, eine Stadt mit Wachstumspotenzial, gehört inzwischen in Deutschland zu den attraktivsten Anlagestandorten für Immobilieninvestitionen. Die Stadt wirbt auch selbst aktiv um Kapitalanleger:innen, die nicht nur den Immobilien- und Wohnungsmarkt, sondern die Stadtentwicklung insgesamt stark beeinflussen.

Nach 2010 hat Düsseldorf einen über zwölfjährigen Immobilienboom erlebt, angetrieben durch spekulative Wetten renditeorientierter Investoren auf immer weiter steigende Preise für Grundstücke, Wohnhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnungsmieten. In dieser Zeit sind die Immobilienpreise in Düsseldorf um ca. 70 Prozent gestiegen. Das hat zu einem hohen spekulativen Erwartungshorizont für Immobilienpreise, Mieten und Renditen geführt. Daran orientierten sich Kreditgeber und Investoren nicht nur beim Kauf unbebauter Grundstücke und beim Neubau, sondern auch im Wohnungsbestand. Dies hatte zur Folge, dass auch hier Preise und Mieten kräftig gestiegen sind.

Gebaut wurden vor allem hochpreisige Wohnungen, gemessen am Bedarf viel zu wenige, vor allem aber viel zu wenige bezahlbare Wohnungen. Neben der Immobilienspekulation gehört aber auch die Mietenpolitik der großen Wohnungskonzerne wie LEG und Vonovia zu den Preistreibern auf dem Wohnungsmarkt.

Im Jahr 2021 hatte sich bereits abgezeichnet, dass die spekulativ in die Höhe getriebenen Preiserwartungen am Markt immer schwerer durchzusetzen waren. Anfang 2022 stürzte der Immobilienmarkt in eine tiefe strukturelle Krise, nicht verursacht, aber ausgelöst durch stark steigende Inflation und eine nachfolgende Hochzinspolitik. Durch den einsetzenden Preisverfall bei Immobilien (dem stärksten seit 60 Jahren) wurden die renditeorientierten Geschäftsmodelle von Investoren entwertet. Eine Welle von Insolvenzen war das Resultat. Weil es sich für Investoren derzeit immer weniger rechnet, ist der Wohnungsneubau drastisch zurückgegangen. Der anhaltend hohe Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt wurde dadurch weiter verstärkt. Als Folge steigen die Mieten trotz Immobilienkrise weiter kräftig an: Die Angebotsmieten haben in Düsseldorf in den letzten acht Jahren im Schnitt um insgesamt ca. 35 Prozent zugelegt.

Weil der Wohnungsneubau stagniert, rückt gegenwärtig verstärkt der Wohnungsbestand in das Blickfeld renditeorientierter Investoren. Wohnhäuser werden aufgekauft. Langjährige Mieter:innen werden mit Methoden, die sich im Graubereich zwischen noch nicht strafbar und strafbarer Nötigung bewegen, zum Auszug gedrängt, da sich ihre Mieten nur in gesetzlich festgelegten Grenzen erhöhen lassen. Nach umfassender Sanierung oder auch Abriss von Wohnhäusern und anschließendem Neubau können die Wohnungen dann hochpreisig neu vermietet oder als Eigentumswohnungen teuer verkauft werden. Bestandsmieter:innen werden verdrängt, weil sie für Investoren ein Renditehemmnis sind.

Das private Eigentum an Grund und Boden sowie Gebäuden ist in den Händen renditeorientierter Investoren zum Hindernis für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik geworden. Diese muss an den Interessen der großen Mehrheit der Bevölkerung ausgerichtet sein. Um für Alle bezahlbares Wohnen zu ermöglichen und dauerhaft zu sichern, muss Wohnen dem Markt entzogen und zu einer gemeinwohlorientierten, demokratisch kontrollierten kommunalen Aufgabe werden. Wohnen darf keine Ware sein!

■ Was ist zu tun?

Erforderlich ist eine Wende hin zu einer Wohnungspolitik, die sich am Gemeinwohl und nicht an der Rendite orientiert.

Dieses Ziel lässt sich nicht allein auf kommunaler Ebene verwirklichen. Es bedarf dazu auch auf Landes- und Bundesebene eines grundlegenden politischen Wandels und entsprechender gesetzlicher Veränderungen, um den Einfluss der renditeorientierten Immobilienwirtschaft schrittweise zurückzudrängen. Im Mittelpunkt muss dabei die Schaffung von ausreichendem, bezahlbarem, angemessenem und sicherem Wohnraum stehen. Gemeinschaftliche Kooperation, Solidarität und demokratische Mitgestaltung in den Stadtvierteln müssen ermutigt, gefördert und unterstützt werden.

Für die von uns geforderte wohnungspolitische Wende bedarf es grundlegender Neuorientierungen:

- Auf die Probleme, die durch den privaten Immobilien- und Wohnungsmarkt verursacht werden, dürfen die Kommunen nicht nur passiv reagieren. Sie müssen aktiv vorausschauend und planvoll steuernd eingreifen, um Entwicklungen, die dem Gemeinwohl widersprechen, zu verhindern oder zumindest einzudämmen.
- Die Kommunen müssen die Kontrolle über ihren Grund und Boden erlangen. Der kommunale Anteil am städtischen Grund und Boden muss deutlich gesteigert und stetig ausgebaut werden. Spekulative Grundstücksgeschäfte sind durch konsequente Nutzung des kommunalen Vorkaufsrechts zu unterbinden. Darüber hinaus muss auch die Möglichkeit der Enteignung von Grundstücken genutzt werden, um sie dem gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zuzuführen. Investoren muss im wörtlichen Sinn der Boden entzogen werden.
- Die Kommunen müssen den kommunalen Wohnungsbestand als Kernbereich bezahlbaren und sicheren Wohnens für die Mehrheit der Bevölkerung stärken und selbst als Bauherren tätig werden. Neue genossenschaftliche und andere gemeinschaftliche Wohnprojekte, die sich an den Zielen der Gemeinnützigkeit orientieren, müssen durch die Stadt gefördert werden.

- Die 1989 abgeschaffte Wohnungsgemeinnützigkeit muss wieder eingeführt werden. Damit können wieder gemeinnützige Wohnungsunternehmen tätig werden, die sich nicht am Profit, sondern am Gemeinwohl orientieren. Sie werden aus öffentlichen Mitteln und durch steuerliche Entlastungen gefördert. Die Mieten in diesem Sektor orientieren sich an der Kostenmiete und bleiben, im Unterschied zum derzeitigen „Sozialen Wohnungsbau“ dauerhaft preisgebunden. Überschüsse werden nur zur Bestandspflege und für den Wohnungsneubau eingesetzt. Damit kann der Bestand an bezahlbaren und sicheren Wohnungen stetig ausgebaut werden. Für den noch vorhandenen Bestand an preisregulierten Sozialwohnungen muss die Befristung der Preisbindung aufgehoben werden.
- Spekulative Entmietung und Verdrängung von Mieter:innen muss unterbunden werden. Wohnhäuser dürfen nicht als Renditeobjekte dem Markt überlassen werden. Stehen Wohnhäuser zum Verkauf, soll die Kommune grundsätzlich Vorkaufsrecht haben. Gegen spekulativen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum muss die Stadt energisch vorgehen.
- Die Stadt muss sich dafür einsetzen, dass Wohnungsmieten für untere und mittlere Einkommensgruppen bezahlbar sind. Investoren sind zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu verpflichten. Generell sollten sich die Wohnungsmieten an den laufenden Kosten und dem langfristigen Erhalt von Wohnraum, nicht aber an der maximal erzielbaren Rendite orientieren.
- Der Immobilienbestand renditeorientierter Wohnungsunternehmen und Investoren ist perspektivisch in kommunales Gemeineigentum zu überführen.
- Eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik muss finanziert werden. Die dafür nötigen Finanzmittel müssen - auch unter Verzicht auf Prestigeprojekte - bereitgestellt werden. Darüber hinaus müssen die fehlenden Mittel über das Land und den Bund eingeworben werden.
- Das Grundgesetz lässt die geschilderten Möglichkeiten ausdrücklich zu! Solche grundlegenden politischen Veränderungen erfordern einen langen Atem, sie kommen nicht kurzfristig zustande. Sie brauchen den Druck von unten durch eine starke gesellschaftliche Bewegung.

Forderungen an die Stadt

Mit der Umsetzung der Forderungen, die wir an die Stadt Düsseldorf richten, kann im Rahmen des gegebenen Rechts sofort begonnen werden. Sie kann schon jetzt alle vorhandenen Instrumente für eine am Gemeinwohl orientierte Wohnungspolitik ausschöpfen. Dabei sollten stärker als bisher rechtliche Möglichkeiten offensiv und kreativ genutzt werden, statt dass wie bisher meist nur darauf verwiesen wird, was nicht geht.

Bei Forderungen, bei denen Land oder Bund zu entscheiden haben, muss die Stadt Düsseldorf gemeinsam mit anderen Kommunen energischer als bisher die Umsetzung einfordern.

Unsere Forderungen orientieren sich an der Notwendigkeit einer wohnungspolitischen Wende. Durch politische Regulierung kann jetzt schon die Verfügung renditeorientierter Eigentümer:innen über Grundstücke und Wohnhäuser schrittweise zurückgedrängt werden. Damit werden der Stadtgesellschaft neue, am Gemeinwohl orientierte Gestaltungsräume eröffnet.



1. Verdrängung, Leerstand und überhöhte Mieten verhindern!

2. Vorrang für leistbares und sicheres Wohnen beim Wohnungsneubau!

3. Städtischen Bodenbesitz ausbauen, Bodenspekulation verhindern!

4. Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik finanzieren!

5. Städtebauliches Entwicklungskonzept für bezahlbares und sicheres Wohnen!

1. Verdrängung, Leerstand und überhöhte Mieten verhindern

- Gegen die Verdrängung von Mieter:innen durch renditeorientierte Investoren hat der Rat der Stadt in diesem Jahr erstmalig die seit Jahren geforderte Soziale Erhaltungssatzung (sog. Milieuschutzsatzung) für ein Gebiet in Bilk beschlossen.
Wir fordern zügig entsprechende Satzungen für die weiteren 7 bereits ausgewählten und dann zeitnah für alle 22 ermittelten von Verdrängung betroffenen Stadtgebiete in Kraft zu setzen.
- Die Soziale Erhaltungssatzung beinhaltet die folgenden Instrumente: Vorkaufsrechte, Genehmigungsvorbehalte bei Rückbau/Abriss, baulichen Änderungen/Luxussanierungen, Nutzungsänderungen von Wohnungen und Wohngebäuden und Wohnungsumwandlungen. Um den bezahlbaren und sicheren Wohnraum auf Dauer zu erhalten, muss die Stadt bei Gebäuden, bei denen Verdrängungsmodernisierungen drohen, ihr Vorkaufsrecht offensiv nutzen können. Dieses präventive Instrument wurde allerdings durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (vom 9.11.2021) drastisch eingeschränkt. Die Stadt wird aufgefordert, sich gemeinsam mit anderen Städten für eine gesetzliche Regelung einzusetzen, die diese Einschränkung aufhebt.
- Auch der kommunale Genehmigungsvorbehalt bei Wohnungsumwandlungen, der darüber hinaus seit 2021 befristet bis 31.12.2025 für alle Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt (damit für ganz Düsseldorf) findet keine Anwendung. Grund: Das Land NRW hat die erforderliche Rechtsverordnung nicht erlassen. Mit diesem Instrument wäre die Stadt in der Lage, gegen spekulative Geschäftsmodelle, die auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen abzielen, vorzugehen. Die Stadt muss sich für eine Verlängerung dieser Bundesermächtigung einsetzen und vom Land NRW den Erlass der Rechtsverordnung einfordern.

- Da beide Mittel – Vorkaufsrecht und Genehmigungsvorbehalt bei Wohnungsumwandlungen – derzeit nicht zur Verfügung stehen, kommt den verbliebenen Eingriffsmöglichkeiten ein besonderes Gewicht zu. Bei Rückbau/Abriss, baulichen Änderungen/ Luxussanierungen und Nutzungsänderungen von Wohnungen und Wohngebäuden kann die Stadt den Genehmigungsvorbehalt nutzen. Hierbei steht ihr ein Ermessensspielraum zu, dessen Beurteilungskriterien im Interesse der Mieter:innen streng auszulegen sind. Dies bedeutet u.a., die Änderung ist zu untersagen, wenn der Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen deutlich überschritten wird.
- Die Stadt muss energischer gegen die spekulative Zerstörung bezahlbaren Wohnraums vorgehen. Sie wird aufgefordert, gezielt das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25.1.2 BauGB in Gebieten zu nutzen, die besonders von Verdrängung und Aufwertungs-/Renditedruck betroffen sind. Für diese Gebiete sind Vorkaufsrechtssatzungen zu erlassen. Die Stadt muss zum Verkauf anstehende Mehrfamilienhäuser mit bezahlbaren Wohnungen erwerben. Diese sind der SWD zu übertragen oder auf der Grundlage angemessener Preise gemeinwohlorientierten Unternehmen zu überlassen. Auf Wunsch können diese auch bisherigen Mieter:innen überlassen werden; dabei ist spekulative Nutzung auszuschließen. Dieses besondere Vorkaufsrecht kann bereits in den 22 ermittelten Gebieten, die auch die Kriterien einer Sozialen Erhaltungssatzung erfüllen, angewandt werden.
- Derzeit häufen sich sog. Verwertungskündigungen (nach § 573 (2) 3 BGB), bei denen Eigentümer:innen geltend machen, die Fortsetzung eines oder mehrerer Mietverhältnisse sei ihnen aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten. Dieses Instrument wird zunehmend genutzt, um ganze Miethäuser zu entmieten. Ziel ist es, durch Nutzungsänderungen, Totalsanierungen oder durch Abriss und Neubau von Gebäuden höhere Renditen zu erwirtschaften. Die angeführten Gründe sind seitens der Stadt auf ihre Glaubwürdigkeit und Plausibilität hin eingehend zu prüfen.

- Zur Bekämpfung von Leerstand und Zweckentfremdung (rd. 20.000 Wohnungen) muss die Stadt zügig, effektiv und konsequent die vorhandene Wohnraumschutzsatzung anwenden, hierfür ausreichend Personal zur Verfügung stellen und Ordnungswidrigkeiten konsequent verfolgen.
- Wir fordern, dass die tatsächliche Kurzzeitvermietung auf 8 Wochen begrenzt wird. Dem zunehmenden Geschäftsmodell der profitorientierten, möblierten Kurzzeitvermietungen muss sowohl gesetzlich als auch durch Kontrollen entgegengewirkt werden.

Gegen überhöhte Mieten fordern wir einen sofortigen bundesweiten Mietendeckel. Die Stadt wird aufgefordert, sich beim Bund für eine gesetzliche Regelung einzusetzen, die folgende Maßnahmen vorsieht:

- Einen sofortigen Mietenstopp
- Eine Begrenzung der Miethöhen
- Die Absenkung überteuerter Mieten

Weitere Informationen unter www.mietendeckel-jetzt.org



- Bis zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Stadt aufgefordert, gegen überzogene Mieten (= 20 % über der Vergleichsmiete) und gegen Mietwucher (= 50 % über der Vergleichsmiete) vorzugehen. Sie kann selbst durch Sichtung von Wohnungsinseraten ermitteln und im Verdachtsfall die Vermieter:innen kontaktieren. Und sie sollte betroffenen Mieter:innen ein Unterstützungsangebot machen. Bei überzogenen Mieten können Bußgelder bis zu 50.000 € festgesetzt und bei Mietwucher zusätzlich Strafanzeige gestellt werden.
- Aufgrund von Mieter:innenprotesten in mehreren Stadtteilen kündigte die Stadt die Stärkung der Wohnungsaufsicht an. Im April 2025 hat sie die erste Beratungsstelle für Wohnraumschutz vorgestellt, was wir begrüßen. Wir fordern, diese Stellen den Aufgaben entsprechend mit spezifisch qualifiziertem Personal zu besetzen. Diese Vorgabe gilt auch für die vorgesehenen Ermittlerteams zur Unterstützung der Mieter:innen bei Schäden, unhaltbaren Wohnverhältnissen und unzumutbaren Forderungen von Eigentümer:innen. Sie sind schnellstens einzurichten.
Beratungsstelle Wohnraumschutz: www.duesseldorf.de/wohnen
- Um wirkungsvoll gegen ungerechtfertigte Eigenbedarfskündigungen vorgehen zu können, benötigen betroffene Mieter:innen Einsicht in die Eigentumsverhältnisse und die Information, welche Immobilien noch zum Eigentum gehören.
Dieses Auskunftsrecht hat die Stadt zu gewähren.
- Zur Schaffung von gesichertem Wohnraum für alle Wohnungslosen soll die Stadt in Zusammenarbeit mit den Sozialverbänden/-initiativen, städtischen und privaten Vermieter:innen ein Programm 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. Wir begrüßen, dass die Stadt Obdachlosigkeit auf diesem Weg abbauen will.

2. Vorrang für leistbares und sicheres Wohnen beim Wohnungsneubau!

Die Stadt hat 2023 auf die prekäre Lage am Düsseldorfer Wohnungsmarkt mit der „Wohnbauoffensive 2030“ reagiert. Bis dahin sollen auf städtischen Flächen 4.000 Wohnungen und weitere 4.000 auf privaten Flächen der Wohnungswirtschaft entstehen. Allerdings ist auch zwei Jahre nach dieser Initiative noch keine einzige Wohnung im Bau. Es müssten allein schon in 2025 mehr als 800 Sozialwohnungen neu entstehen, um den aktuellen Sozialwohnungsbestand zu halten. Ebenso bringt das aktuelle städtische Impulsprogramm, das langfristig zinsfreie Darlehen für Neubauprojekte mobilisiert, keine Wende hin zu bezahlbarem und sicherem Wohnen: Das Programm ist, bei einer Bindungsfrist von 15 Jahren, mit einer Startmiete von 12 Euro/qm konzipiert und gilt auch für private Investorenprojekte.

Im neuen Baulandmodell der Stadt (2023) wird zumindest auch ein Schwerpunkt auf den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau gelegt. Hier wird die Kooperation mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft SWD und mit den Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften hervorgehoben, die weiter vertieft werden soll. Allerdings werden keine ausreichenden, konkreten und überprüfbaren Ziele und Zeiträume benannt.

Die SWD und die Wohnungsgenossenschaften agieren nicht mit dem Ziel der höchsten Rendite. Damit unterscheiden sie sich grundsätzlich von anderen Unternehmen und Investoren. Sie leisten am ehesten einen Beitrag für bezahlbares und sicheres Wohnen beim Neubau sowie im Bestand. Sie sind der Kern eines schrittweise auszubauenden gemeinwohlorientierten Wohnungssektors in Düsseldorf. Geprüft werden soll, ob es noch weitere eher gemeinwohlorientierte Unternehmen gibt, die einbezogen werden müssen.

In diesem Rahmen muss die SWD zum zentralen städtischen Träger von bezahlbarem und sicherem Wohnen ausgebaut werden. Die Zusammenarbeit der Stadt mit den Genossenschaften (und ggf. weiteren gemeinwohlorientiert ausgerichteten Wohnungsunternehmen) soll vertieft werden.

Daraus ergibt sich für die SWD:

Die SWD ist ein städtisches Unternehmen, dem in den letzten Jahren der gesamte Wohnungsbestand der Stadt mit Grundstücken übertragen wurde. Aufgaben und Arbeitsweise der SWD sind in einem Gesellschaftsvertrag mit der Stadt geregelt. Dementsprechend wurde die SWD beauftragt, bezahlbare Wohnungen zu bauen und bezahlbares Wohnen zu fördern. So soll sie entscheidend daran mitwirken, dass eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung erreicht werden kann. Sie muss dafür konzeptionell, personell und finanziell ausgestattet werden.

Dazu gehört:

- Die Mietpreisbindung für geförderte Wohnungen der SWD bleibt unbefristet erhalten.
- Der gesamte Ertrag aus Verwaltung und Vermietung bleibt im Unternehmen und wird in Neubau, Sanierung und Modernisierung investiert.
- Die SWD soll keine frei finanzierten und damit teuren Wohnungen errichten. Wirtschaftliche Gründe sollten nicht dagegenstehen.
- Kosten für Modernisierungen werden nicht auf die Mieter:innen übertragen.
- Ein Verkauf von Wohnungen und Grundstücken unterbleibt.
- Die SWD gewährleistet in ihrem Wohnungsbestand eine wirksame Mitbestimmung der Mieter:innen
- Die SWD muss nach gemeinnützigen Prinzipien handeln.

Wir begrüßen, dass laut Baulandmodell, auf städtischen Grundstücken, die für bezahlbares Wohnen geeignet sind, 100 % bezahlbares Wohnen realisiert werden soll. Wir sehen zugleich, dass die Förderrichtlinien des Landes einen frei finanzierten Wohnungsanteil vorsehen, was diesem Anspruch entgegensteht.

Wir fordern, dass die Stadt sich gemeinsam mit anderen Städten dafür einsetzt, dass auf städtischen Grundstücken die Förderung von 100% bezahlbarem Wohnen möglich wird.

Wenn Wohnungsgenossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen städtische Grundstücke erhalten, sollen sie diese in Erbpacht und mit einem Erbpachtzins erhalten, der ausschließlich bezahlbares Wohnen ermöglicht.

Die Stadt wird weiter aufgefordert, sich gegenüber dem Land und dem Bund dafür einzusetzen, dass die Befristung der Sozialbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau aufgehoben wird.

Darüber hinaus fordern wir die Stadt auf, sich zusammen mit anderen Städten und Kommunen für die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit auf Bundesebene einzusetzen.

Bei Wohnungsneubauten auf privaten Grundstücken in Bebauungsplangebieten setzt das Baulandmodell eine Quote von 50% Sozialwohnungen fest.

Wir fordern, dass sich die Stadt dafür einsetzt, dass diese Quote auch für Bauprojekte mit Mehrfamilienhäusern auf privaten Grundstücken außerhalb von Bebauungsplangebieten gilt.

Bei privaten Bauprojekten muss eine jahrelange Verzögerung der Bautätigkeit verhindert werden, indem mit Schaffung von Baurecht vertragliche Fristen für die Baufertigstellung festgelegt und bei Nichterfüllung mit wirksamen Vertragsstrafen belegt werden. Auch Baugebote sind dafür zu nutzen. In letzter Konsequenz muss enteignet werden.

3. Städtischen Bodenbesitz ausbauen, Bodenspekulation verhindern!

- Die Stadt hat im Baulandmodell den „Aufbau einer strategischen Liegenschaftsreserve“ als zentralem Instrument zur langfristigen Sicherung der entwicklungspolitischen Ziele der Stadt beschlossen. Dies muss sie auch konsequent umsetzen. Dementsprechend muss die Stadt im Rahmen einer gemeinwohlorientierten Bodenvorratspolitik freiwerdende bzw. angebotene bebaute und unbebaute Grundstücke systematisch zur Nutzung für bezahlbares Wohnen aufkaufen. Dies gilt insbesondere für brachliegende Industrie- und Gewerbeflächen. Das Instrument des Potentialflächenkatasters privater Flächen muss dafür strategisch und offensiv genutzt werden.
- Wie im Baulandmodell beschlossen, sind dazu die erweiterten Vorkaufsrechte gem. § 25 (1) Nr. 2. und 3. BauGB offensiv zu nutzen. Der Erlass von Vorkaufsrechtsatzungen soll insbesondere erfolgen für Stadtteile/Gebiete mit hohem Verwertungspotential für renditeorientierte Investoren, mit hoher Verdrängungsgefahr und der Gefahr der Zerstörung bezahlbaren Wohnraums. Ziel ist, den Eigentumsanteil an städtischem Grund und Boden schrittweise zu erhöhen.
- Die Stadt muss sich entschieden dafür einsetzen, dass nicht mehr benötigte Liegenschaften des Bundes (z. B. ehemaliges Militär- und Bahngelände) und des Landes der Stadt kostenlos für soziales Bauen übereignet werden.
- Grundstücke, deren Bebauung durch wiederholte Spekulationsverkäufe nicht mehr realisierbar ist und die damit brachliegen, müssen von der Stadt per Vorkaufsrecht aufgekauft, ggf. enteignet und gemeinwohlorientiert für bezahlbares und sicheres Wohnen genutzt werden.
- Bei Grundstückskäufen muss verhindert werden, dass die Stadt Bodenspekulation mitfinanziert. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde dazu neu beschlossen, dass Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten bei Nutzung des Vorkaufsrechtes statt dem Markt- nur noch den Verkehrswert zahlen müssen. Die Stadt wird aufgefordert, gegenüber dem Land auf ein einheitliches Verfahren zur Ermittlung eines gemeinwohlorientierten Verkehrswertes zu dringen. Dabei ist die künftige soziale Nutzung der Grundstücke zu berücksichtigen.

4. Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik finanzieren

- Der städtische Haushalt muss verlässlich und dauerhaft so ausgestattet werden, dass er den Grundstückserwerb und die Förderung des Baus von bezahlbarem und sicherem Wohnraum im notwendigen Umfang finanzieren kann.
- Die Stadt muss ihre über die eigenen Möglichkeiten hinausgehenden Finanzbedarfe an Land (Fördermittel) und Bund adressieren und sich für notwendige Mittelerhöhungen einsetzen.
- Die Stadt ist aufgefordert, die Einrichtung eines Boden- und Hauskauffonds zu prüfen, mit dem eine gemeinwohlorientierte, städtische Boden- und Hauskaufpolitik getrennt vom städtischen Haushalt verwirklicht werden kann.
- Die Einrichtung, Ausgestaltung und finanzielle Ausstattung eines solchen Fonds sollen zum Gegenstand einer öffentlichen Debatte gemacht werden.
- Wohnen ist ein wesentlicher Teil der Daseinsvorsorge. Die kommunale Daseinsvorsorge erfordert ausreichende kommunale Finanzmittel und die dazu notwendige Steigerung der kommunalen Einnahmen. Aus unserer Sicht ist dies verbunden mit dem Kampf um die notwendige finanzielle Ausstattung der Kommunen durch eine am Gemeinwohl orientierte Besteuerung von hohen Einkommen, Vermögen, Unternehmens- und Kapitalerträgen!

5. Städtebauliches Entwicklungskonzept für bezahlbares und sicheres Wohnen

Wir fordern von der Stadt ein ganzheitliches städtebauliches Entwicklungskonzept für bezahlbares und sicheres Wohnen. Dieses Konzept soll der Rahmen für das systematische Handeln der Stadt und Grundlage aller städtebaulichen Entscheidungen sein.

**Wohnen muss dem
Markt entzogen werden -
eine andere Wohnungspolitik
ist möglich!**

Wohnen ist für alle Menschen ein Grundbedürfnis, eine elementare Existenzbedingung und Voraussetzung für ein würdevolles Leben. Deswegen ist eine Wohnung für die Menschen, die darin wohnen, mehr als ein Dach über dem Kopf. Es ist ihr Zuhause, ein Rückzugsort, der ihnen Sicherheit und Geborgenheit gibt. Es ist der Ort, über den sie auch in ihrem Quartier sozial eingebunden sind. Auch wenn einige wichtige Maßnahmen zur Regulierung des „freien“ Marktes umgesetzt werden können, bleibt der Markt dennoch Markt. Er kennt Wohnungsbedarf nur als zahlungsbereite Nachfrage seiner Angebote. Für soziale Belange ist er blind.

Eine andere Wohnungspolitik ist nötig: Sie stellt den Gemeinnutz vor die Jagd nach der Rendite und den öffentlichen Wohnungsbau vor die Praxis von Investoren. Ein solcher Wechsel ist tatsächlich möglich, wenn der politische Wille vorhanden ist.

Gemeinnützigkeit und kommunaler Wohnungsbau

Die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit schafft die Bedingungen, unter denen die Herstellung, Verwaltung und Vermietung von Wohnraum der Gemeinschaft nützt. Das hat sie – auch in Düsseldorf – bis zu ihrer Abschaffung 1990 bewiesen.

Gemeinnützige Unternehmen dienen der sozialen Wohnungsversorgung. Zu diesem Zweck erhalten sie steuerliche Entlastungen und staatliche Förderung. Der so gegebene wirtschaftliche Vorteil kann unmittelbar den Mieter:innen zugutekommen.

Erwirtschaftete Überschüsse werden in Bestandsentwicklung und Neubau reinvestiert.

Das ist der notwendige Schritt weg von den profitorientierten Unternehmen, die maximale Mietsteigerungen für hohe Gewinnausschüttungen anstreben. So hat der Wohnungskonzern Vonovia zuletzt 1 Milliarde Euro an seine Aktionäre ausgeschüttet; das sind fast 30 Prozent der Mieteinnahmen!

Anders als beim „Sozialen Wohnungsbau“ bleiben die Wohnungen der Gemeinnützigen unbefristet in der sozialen Bindung. Damit wächst der Bestand von leistbaren und sicheren Wohnungen stetig.

Der zweite wichtige Schritt hin zu einer anderen Wohnungspolitik ist der Wohnungsbau in öffentlicher Hand. Hierfür steht heute in Düsseldorf nur die städtische Wohnungsgesellschaft SWD, allerdings in unzureichendem Maße.

Die Stadt Düsseldorf hat ihren Wohnungsbestand an die SWD übertragen. Ihre finanzielle Grundlage beruht demnach auf der Steuerleistung der Düsseldorfer Bürger:innen. Sie ist ein städtisches Unternehmen, dessen Aufgaben und Arbeitsweise in einem Gesellschaftsvertrag mit der Stadt geregelt sind. Dementsprechend wurde die SWD beauftragt, bezahlbare Wohnungen zu bauen und bezahlbares Wohnen zu fördern.

Hierfür muss sie konzeptionell, personell und finanziell ausgestattet werden, hierfür haben wir die notwendigen Forderungen aufgestellt.

Wenn Wohnraum keine Ware ist – dann sind Erfolge möglich. Von Wien lernen!

Die Stadt Wien beweist seit vielen Jahren, dass eine Wohnungspolitik im Interesse der Mieter:innen und abseits des „Marktes“ möglich ist – wenn es gewollt wird!

Wien hat 2 Millionen Einwohner:innen. Die Hälfte wohnt in städtischen Gemeindebauten oder in geförderten Wohnungen der Genossenschaften. Die Stadt besitzt mehr als 220.000 Wohnungen, gemeinnützige Wohnbauträger verwalten fast 190.000 Einheiten. In diesem Bestand sind die Mieten niedrig. Kündigungen wegen Eigenbedarf oder Modernisierung („Entmietungen“) gibt es nicht. Verlust von Wohnraum, z.B. durch Vermietung als Ferienwohnungen, wird energisch bekämpft. Wien bevorratet für den geförderten Wohnungsbau eine Grundstücksreserve von 3,1 Mio. Quadratmetern (Stand 2023).

Widerstand ist nötig!

In Düsseldorf geht es derzeit vorrangig darum, gegen die Vernichtung bezahlbaren Wohnraums im Wohnungsbestand durch renditeorientierte Eigentümer:innen und Investoren Widerstand zu leisten. In Golzheim, Pempelfort und Derendorf haben sich Mieter:innen im Kampf gegen Entmietung und Verdrängung zu einer Initiative zusammengeschlossen. Sie haben sich vernetzt und ihren Protest öffentlich gemacht.

Ihr Beispiel zeigt: Gegenwehr ist möglich! Wenn Mieter:innen sich zusammenschließen, können sie sich - auch in anderen Teilen der Stadt – gegen die Marktmacht von Eigentümer:innen und Investoren, die nur an der Steigerung ihres Profits interessiert sind, erfolgreich zur Wehr setzen.



Wer wir sind – was wir machen

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

- Wir vernetzen Betroffene und wirken so der Vereinzelung entgegen.
- Wir wollen mit außerparlamentarischem Druck die lokale Politik dazu bewegen, sich für mehr bezahlbaren und sicheren 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 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

mail@bezahlbarer-wohnraum-duesseldorf.de
Tel. 0179 5358460

Immer informiert mit unserem Newsletter



BÜNDNIS für **BEZAHLBAREN** **WOHNRAUM**

BEZAHLBARER_WOHNRAUM_DDORF



/BUENDNISBEZAHLBARERWOHNRAUM



BEZAHLBARER-WOHNRAUM-DUESSELDORF.DE