

# ***Positionspapier (Entwurf) (Stand 24. Mai 2016)***

## **Projektbeschreibung AG Wohnen**

(Arbeitstitel)

### **Düsseldorf braucht Wohnungen**

#### **Wie und wo kommt Düsseldorf nachhaltig zu bezahlbarem Wohnungsraum?**

#### ***Ausgangslage 2016***

Der Bund beabsichtigt ab 2016 jährlich 1 Mrd. Euro für den geförderten Wohnungsbau (Sozialer Wohnungsbau) zur Verfügung zu stellen. Geplant sind ab 2020 2 Mrd. Euro. Das Land NW will 50.000 neue Sozialwohnungen fördern. Nach dem Ampelpapier sollen zukünftig in Düsseldorf jährlich 3.000 Wohnungen gebaut werden. Nach Untersuchungen der NRW-Bank werden für Düsseldorf bis zum Jahr 2020 rund 30.000 Wohnungen gebraucht, davon 8.000 für Flüchtlinge. Um das zu erfüllen müssten jährlich 5.600 WE gebaut werden. Die bisherige Baufertigstellung von Wohnungen liegt weit darunter.

Das ist die Ausgangslage 2016. Düsseldorf steht vor weitreichenden Entscheidungen, den bezahlbaren Wohnungsbau anzukurbeln. Es gibt bisher noch keine Wohnungsbauprogramme, keine offiziellen Vorstellungen darüber, wie der zukünftig erforderliche Wohnungsbau ausgestaltet und wo er in Düsseldorf untergebracht werden soll und kann, wie die Bürgerschaft in die Veränderungsprozesse eingebunden wird.

*Um diese Fragen mit der Bürgerschaft zusammen mit Fachleuten aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Architekten- und Stadtplanerschaft und Umwelt zu diskutieren, schlagen wir als Fachforum II „Lebensraum Stadt“ eine öffentliche Podiumsdiskussion vor. (Zeitpunkt noch vor der Sommerpause: 6. Juli 2016)*

Ziel ist, Grundlagen für ein geordnetes Denken, Handeln und Entscheiden der zukünftigen, gegenwärtig noch unklaren Düsseldorfer Wohnungspolitik anzustoßen.

#### **Wie kommt Düsseldorf zu bezahlbarem Wohnungsbau?**

Da in Düsseldorf in dem vergangenen Jahrzehnt vorwiegend hochpreisiger Wohnungsbau betrieben wurde, war es 2013 vor der Kommunalwahl die richtige Entscheidung des Stadtrates, die Investoren im Rahmen des „Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt (HKW)“ an dem Bau von Sozial- und preisgedämpften Wohnungen zu beteiligen.

Einige beschlossene Regelungen zum HKW führten jedoch zu Unklarheiten bei der Anwendung der Quotierungsregel, was sich in der von Fall zu Fall unterschiedlichen Anwendung der Quoten (20% Sozialwohnungen, 20% preisgedämpfte Wohnungen) zeigt. Inzwischen ist jedoch eine Einigung über eine verbindliche Anwendung der Quoten erfolgt. Insgesamt 40% der geplanten Wohneinheiten müssen im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment realisiert werden, davon mind. 20% bis zu 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau und mind. 10% bis zu 20% preisgedämpfter Wohnungsbau (die Summe muss 40% ergeben). Innerhalb dieser Vorgaben können die Investoren ohne Angabe von Gründen bis zu Erstellung des städtebaulichen Vertrags wählen. Ob die Quoten insbesondere für den geförderten Wohnungen angesichts des jährlichen Herausfallens von rd. 700 Wohnungen aus der Belegungs- und Mietpreisbindung ausreichen und nicht zusätzlicher geförderter Wohnungsbau abseits der Quoten erforderlich ist, ist eine noch zu beantwortende Frage. Es können hier Parallelen zu dem „Münchener Modell“ hergestellt werden, das über Jahre hinweg trotz eines Höchstpreiswohnungsmarkts zu einer beträchtlichen Zahl von Sozialwohnungen geführt hat.

### ***Wo kommt Düsseldorf zu bezahlbarem Wohnungsbau?***

Es gibt offiziell kein bürgerschaftlich abgestimmtes Flächenentwicklungskonzept, der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 ist überholt, der stellt nicht mehr die zukünftige Flächenentwicklung dar. Bauflächen sind knapp. Es gibt noch eine Flächenreserve von 280 ha für 20.000 Wohnungen, von der erfahrungsgemäß nur 80 % und vieles erst sehr langfristig aktiviert werden kann. Es müssen auf jeden Fall neue Bauflächen entwickelt werden. Vor zwei Jahren wurde bereits aus Maklerkreisen der Vorschlag gemacht, die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Stadt für den Wohnungsbau zu nutzen, was erheblich einfacher, zeitnah und kostensparend gemacht werden könnte, als Bauflächen in der Nachverdichtung zu gewinnen, was zum Teil langwierig, mit hohem Verwaltungsaufwand und mit hohen Grundstückskosten verbunden ist. Die landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch als Freiflächen zumeist unverzichtbar für ein ausgewogenes Stadtklima.

### **Wie wird gebaut: Große (Hochhäuser) oder kleine Einheiten für den sozialen und preisgedämpften Wohnungsbau in Düsseldorf?**

Düsseldorf zählt zu den am dichtest bebauten Städten in Nordrhein-Westfalen. Ob sich eine weitere Verdichtung verträglich gestalten lässt und auch von der Bevölkerung akzeptiert wird, ist eine komplexe Aufgabe von Architekten, Stadtplanern und Grünplanern mit Einbindung der Bürgerschaft

und Stadtpolitik. Sollen die neuen Wohnungen konzentriert an wenigen Standorten oder in vielen kleineren Einheiten über das ganze Stadtgebiet verstreut untergebracht werden? Ist die Qualität der verdichteten Stadt primär eine Qualität der Architektur oder der des öffentlichen Raums? Wird das Konzept von der Stadtpolitik und von allen Stadtbezirken und Stadtteilen und deren Bürgerschaft nachhaltig durchgetragen? Sollen die Möglichkeiten der Schaffung von preiswertem Wohnraum durch "Dachaufbauten/-aufstockungen" in Düsseldorf und deren Förderung verstärkt werden? Sind Wohnhochhäuser ein Ausweg aus der Flächenknappheit?

### ***Wer baut?***

Mit den verbindlichen Quoten des Handlungskonzepts Wohnens werden jedes Jahr von den Investoren 20-30 % ihres Neubauprojektes mit geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) und 20 – 30% mit preisgedämpften Mieten gebaut werden. Wenn jährlich rd. 3000 Wohnungen gebaut werden sollten, ergebe sich daraus eine Größe von rund 700 Sozialwohnungen. Da etwa in der gleichen Größenordnung jährlich Wohnungen aus der Belegungs- und Mietpreisbindung herausfallen, wird ein erhebliches zusätzliches Bauvolumen an gefördertem Wohnungsbau erforderlich. Hier könnten die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften wie zum Beispiel die SWD und Baugenossenschaften einen größeren Anteil mit zusätzlichen Förderungen übernehmen, aber auch freie Wohnungsunternehmen könnten einen großen Teil geförderte Wohnungen bauen, wenn die Rahmenbedingungen noch verbessert werden (z.B. steuerliche Abschreibungen, Grundstücksermäßigungen usw.).