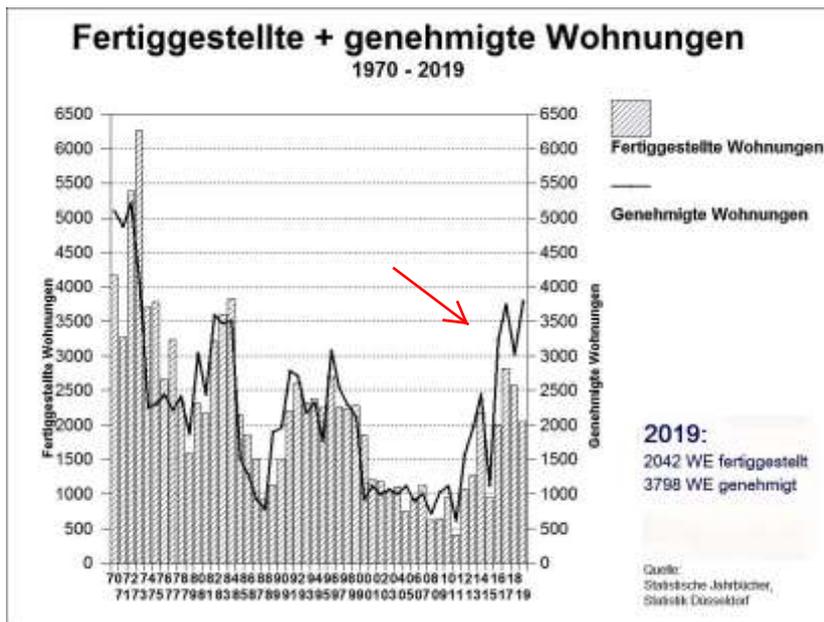


Was ist los auf dem Wohnungsmarkt?



Auf dem Wohnungsmarkt Düsseldorf vollzieht sich eine Entwicklung, die alles andere als nachhaltig betrachtet werden kann. Entgegen der von der bisherigen Stadtpolitik vertretenen Auffassung, dass dem Wohnungsmarkt jährlich 3000 Wohnungen zugeführt werden, spricht die Wohnungsstatistik eine andere Sprache. Zwar überschritt die Zahl der genehmigten Wohnungen die 3000er Größe, aber

dagegen waren in dem gleichen Zeitraum die jährlich fertiggestellten Wohnungen von 2700 auf 2000 rückläufig. Es ist eine deutliche Lücke zwischen den genehmigten und fertiggestellten Wohnungen entstanden (Siehe Grafik).

Was ist da los? Es ist allerdings allgemein bekannt, dass nicht jede genehmigte Wohnung auch gebaut oder erst viel später nach der Genehmigung fertiggestellt wird, wenn die Nachfrage da ist. Das die Lücke inzwischen so groß ist, hat wahrscheinlich andere Gründe. Das Marktprinzip „Bauen, Bauen, Bauen“, um in Knappheitszeiten das Wohnungsangebot zu erhöhen, funktioniert dann nicht mehr, wenn die neuen Wohnungen nicht mehr nachgefragt werden, weil sie zu teuer sind und von dem teuren Wohnungsmarktsegment genug Wohnungen angeboten werden. Ein Indiz dafür könnte sein, dass nach Presseberichten zunehmend Familien mit Kindern die Stadt verlassen, weil sie wegen der Überteuerung des Marktes ihre Wohnwünsche in Düsseldorf nicht mehr erfüllen können. Die Wanderungsstatistik untermauert dies mit dem seit einigen Jahren anhaltenden Wanderungsverlust deutscher Bevölkerung.

Ein weiterer Grund könnte sein, dass viele der großen Wohnungsbauprojekte wie u.a. Grand Central, Glashütte Gerresheim, Upper Nord Quartier stagnieren, weil sie von den ursprünglichen Projektentwicklern mit Gewinnmargen an Investorengruppen verkauft wurden, die wiederum das Projekt mit Gewinn weiterverkaufen. Zur Zeit läuft eine Welle der Konzentration und Verdrängung von Immobilienfirmen. Firmen, deren Unternehmenszweck der Handel mit Projektentwicklungen ist, kaufen die Projekte auf, um sie dann gewinnträchtig weiter zu veräußern. Das Endprodukt Wohnung wird dadurch immer teurer. So sollen inzwischen die Projekte Glashütte, Grafental und Zauberberg (bisher Immobilienkonzern ADO) sowie Benrather Höfe, Upper Nord Quarter und Grand Central (Bisher Projektentwickler Consus) in einer Hand sein, nämlich der Investorengruppe Adler, die mit der Fusion von ADO und Consus gegründet wurde. In der Zeit der Fusionierungen und Eigentumsübergänge stagniert die Entwicklung dieser Wohnungsbaugebiete. Vielleicht erklärt sich hier auch ein Teil der vorher geschilderten Lücke: die Wohnungen sind bereits genehmigt, werden aber nicht wegen der Investorenprozesse gebaut.

Hier zeichnet sich eine Krise des in Düsseldorf betriebenen Investorenwohnungsbaus ab, der viele zu teure Wohnungen hervorbringt und trotz des sinnvollen Handlungskonzepts Wohnungsmarkt zu wenig geförderte und preisgedämmte fertig stellt.

HF