

KW8 Wohnen

Gremium: Kreisvorstand
Beschlussdatum: 05.02.2020
Tagesordnungspunkt: 2.8. Wohnen

Text

- 1 Wohnen ist die zentrale soziale Gerechtigkeitsfrage in allen deutschen
2 Großstädten. Auch in Düsseldorf ist der Wohnungsmarkt im unteren und mittleren
3 Preissegment extrem angespannt. Die Sicherung und die Schaffung von bezahlbarem
4 Wohnraum sind zwei unserer wichtigsten Aufgaben. Wir GRÜNE setzen uns für eine
5 gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik ein, die sowohl soziale als auch
6 ökologische Aspekte im Fokus hat. In einer Wohnung zu leben, die bezahlbar ist,
7 die lebenswert ist und die genug Platz bietet, verstehen wir als Grundrecht.
8 Niemand in Düsseldorf soll mit der Sorge leben müssen, keinen Wohnraum zu finden
9 oder gar seine bestehende Wohnung zu verlieren. Gleichzeitig wollen wir
10 ökologische Standards garantieren. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum wollen
11 wir Grün- und Freiflächen erhalten und eine hohe Lebensqualität für alle
12 Düsseldorfer*innen sichern.
- 13 Der rasante Anstieg der Mieten und Wohneigentumspreise ist nur zum Teil durch
14 die wachsenden Bevölkerung in unserer Stadt zu erklären. Gründe sind im
15 Wohnungsbestand vor allem aggressive Mieterhöhungen der börsennotierten und
16 kapitalmarktgesteuerten Wohnungsunternehmen. Im Neubau ist insbesondere die
17 Spekulation mit Bauland dafür verantwortlich, dass ein Großteil der neuen
18 Wohnungen am Bedarf vorbei geht.
- 19 Darüber hinaus sind die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit auf
20 Bundesebene, die Privatisierung von landeseigenen Wohnungsbeständen und der
21 jahrzehntelange Rückzug von Bund, Land und Kommunen aus dem sozialen Wohnungsbau
22 wesentliche Ursachen für den fehlenden preisgünstigen Wohnraum im ganzen Land.
- 23 GRÜN wirkt
- 24 In den letzten sechs Jahren haben wir GRÜNE wichtige Maßnahmen durchgesetzt, um
25 die Wohnungssituation in Düsseldorf zu verbessern:
- 26 • Schon aus der Opposition heraus hatten wir jahrelang für ein
27 Handlungskonzept Wohnen (HKW) gestritten. 2013 haben wir es zusammen mit
28 der damaligen Ratsmehrheit beschlossen und damit endlich eine feste Quote
29 von insgesamt 40 % für öffentlich geförderte und preisgedämpfte Wohnungen
30 in Neubaugebieten festgelegt. Anschließend haben wir das HKW mit der
31 Ampel-Mehrheit weiterentwickelt.
 - 32 • Für städtische Grundstücke haben wir durchgesetzt, dass sie ausschließlich
33 für öffentlich geförderte und preisgedämpfte Wohnungen oder für spezielle

34 Zielgruppen wie Menschen mit Behinderung, Senior*innen, Baugruppen oder
35 Auszubildende vergeben werden.

36 • Die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD) haben wir in den
37 letzten Jahren reaktiviert und in die Lage versetzt, jetzt jährlich ca.
38 200 Wohnungen fertigzustellen.

39 • Die Düsseldorfer Genossenschaften und andere Akteur*innen, die sich einer
40 gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik verschrieben haben, haben wir
41 ebenfalls gestärkt. Durch die Vergabe städtischer Grundstücke haben wir
42 Wohnungsbau für mittlere und niedrige Einkommensgruppen ermöglicht.

43 • Für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugruppen haben wir eine Agentur
44 innerhalb der Verwaltung initiiert, die unterstützt, berät und Grundstücke
45 speziell für Wohn- und Baugruppen vergibt.

46 • Schutz von Wohnraum: Gegen spekulativen Leerstand und kommerzielle
47 Kurzzeitvermietungen wie beispielsweise über AirBnB haben wir die
48 Wohnraumschutzsatzung durchgesetzt.

49 Bei allen Anstrengungen auf kommunaler Ebene wird jedoch deutlich, dass
50 entscheidende Hebel durch bundes- und landespolitische Gesetzgebungen gesetzt
51 werden müssen, um eine wirksame Mietbremse, eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit
52 und weitere Maßnahmen gegen die immer rasantere Immobilienspekulation zu
53 ermöglichen.

54 GRÜN denkt weiter

55 Bodenspekulationen vermeiden, aktive Bodenvorratspolitik betreiben

56 Boden ist eine wertvolle und endliche Ressource. Dass er zu einem
57 Spekulationsobjekt geworden ist und Grundstücke unbezahlbar macht, ist einer der
58 Hauptgründe, weshalb günstiges Bauen kaum mehr möglich ist. Eine Kommune, die
59 wohnungspolitisch handlungsfähig sein will, muss über ihren Boden bestimmen
60 können. Deshalb setzen wir uns für eine aktive Bodenvorratspolitik ein, in der
61 die Stadt aktiv Grundstücke ankauft und eine gemeinwohlorientierte Entwicklung
62 sichert.

63 Bestehende Vertragsverhältnisse sollen auf Rückkaufsoptionen geprüft werden.
64 Ebenso müssen Vorkaufsrechte konsequent genutzt werden. Die Finanzierung kann
65 durch Bürgerfonds unterstützt werden. Auch über die Aufnahme des „Münsteraner
66 Modells“ in das HKW erhält die Stadt Zugriff auf Grundstücke. (Verweis
67 Stadtentwicklung)

68 Zu einer nachhaltigen Wohnungspolitik gehört, dass städtische Grundstücke den
69 folgenden Generationen erhalten bleiben. Wir wollen, dass Grundstücke der
70 öffentlichen Hand vorwiegend im Erbbaurecht und mit Auflagen vergeben werden.

71 Eigentümer*innen, die mit unbebauten Grundstücken spekulieren, wollen wir durch
72 das Baugebot verpflichten oder andernfalls die entsprechenden Grundstücke als
73 Kommune ankaufen. Hierzu braucht es begleitend Änderungen auf Bundesebene, damit
74 das Vorkaufsrecht der Kommunen gestärkt wird.

75 Dauerhaft preiswerten Wohnraum sichern

76 Die Quoten für sozialen sowie preisgedämpften Wohnungsbau im Handlungskonzept
77 Wohnen wollen wir deutlich erhöhen, um den Anteil an preisreduziertem Wohnen in
78 Düsseldorf mittelfristig stabil zu halten. Als neues Instrument wollen wir, dass
79 wahlweise ein Teil der zukünftigen Wohnbauflächen an die Stadt abgetreten wird
80 („Münsteraner Modell“). (Verweis Stadtentwicklung)

81 Es ist nicht nur wichtig, dass preisreduziert gebaut wird, sondern auch wo
82 preisreduziert gebaut wird. Um in einem Neubaugebiet für alle eine gute
83 Lebensqualität zu gewährleisten, fordern wir eine Anpassung des HKW, die eine
84 Durchmischung von verschiedenen Bauformen, gefördertem Wohnraum und Wohneigentum
85 in verschiedenen Preisstufen vorsieht.

86 Die SWD und andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen wie
87 Genossenschaften, „Immobilien“ (Zivilgesellschaftliche Initiativen, die
88 gemeinwohlorientierte Immobilien- und Quartiersprojekte zusammen mit der
89 Nachbarschaft entwickeln) und soziale Träger wollen wir weiterhin stärken sowie
90 ihre Rolle am Wohnungsmarkt spürbar erhöhen. Außerdem wollen wir eine
91 Gründungsoffensive für neue Gesellschaften initiieren.

92 Wir wollen für Düsseldorf eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Dies liegt
93 vorläufig in der Kompetenz bundesrechtlicher Regelungen. Nichtsdestotrotz werden
94 wir alle sozial- und gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und ähnliche
95 Träger in der Stadt weiter und auch verstärkt unterstützen. Wir haben auch das
96 Ziel, neue gemeinnützige Akteure zu etablieren, um die Vielfalt der Wohnformen
97 weiter auszuweiten. Nicht zuletzt, weil es Träger in der Wohnungswirtschaft
98 braucht, die antizyklisch zum Marktgeschehen aktiv werden wollen und können.
99 Hierbei haben wir bereits viel Erfahrung mit dem Aufbau der Agentur für Wohn-
100 und Baugemeinschaften gesammelt. Zukünftig soll das Kompetenzspektrum der
101 Agentur auch den Aufbau neuer gemeinwohlorientierter Akteur*innen begleiten.

102 Die 2019 von uns eingeführte Wohnraumschutzsatzung gegen die Zweckentfremdung
103 von Wohnungen wollen wir konsequent umsetzen, evaluieren und wo nötig
104 nachschärfen, um bestehenden Wohnraum wieder der Wohnnutzung zuzuführen.

105 Mit sogenannten Milieuschutzsatzungen wollen wir die Menschen in Quartieren mit
106 hohem Verdrängungsdruck schützen, indem die Umwandlung von Mietwohnungen in
107 Eigentumswohnungen, sowie die Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe beschränkt,
108 Modernisierungen gesteuert und Vorkaufsrechte ausgeübt werden.

109 Studierende und Auszubildende haben es sehr schwer, Wohnungen oder Zimmer zu
110 finden, die ihrem Budget und ihren Anforderungen entsprechen. Wir wollen das
111 Studierendenwerk, die SWD, Genossenschaften und andere soziale Träger deshalb
112 beim Bau von Studierenden- und Azubiwohnheimen verstärkt unterstützen.

113 Für die Rechte der Mieter*innen ist der Mietspiegel, in dem die ortsüblichen
114 Vergleichsmieten ermittelt werden, ein zentrales Instrument. Wir wollen einen
115 qualifizierten Mietspiegel, der beispielsweise auch die energetischen Standards
116 enthält und der viel mehr als nur die neuen Mietverträge der letzten sechs Jahre
117 berücksichtigt.

118 Wir erwarten von Bund und Land endlich wirksame Instrumente gegen die rasanten
119 Mietsteigerungen gerade im Wohnungsbestand. Das sollte auch die Möglichkeit
120 eines temporären Mietendeckels umfassen, zu dem beispielsweise ein Mietenstopp
121 (keine Mieterhöhungen über Inflationsrate), Mietobergrenzen (gestaffelt nach
122 Alter und Ausstattung der Gebäude), Mietkappungen (Absenkung von Mieten auf die

123 Mietobergrenzen) sowie eine Begrenzung der Modernisierungumlage gehören können.
124 Wichtig ist uns, dass Bund und Land diese Maßnahmen ermöglichen und die Stadt
125 individuell die passenden Maßnahmen ergreifen kann.

126 Die Wohnungsnachfrage wird nicht allein in den Düsseldorfer Stadtgrenzen
127 bewältigt. Wir brauchen mehr regionale Zusammenarbeit, um auch mit unseren
128 Nachbarkommunen urbanen Wohnungsbau zu schaffen und das Pendeln mit Bus, Bahn
129 und Fahrrad nach Düsseldorf zu verbessern (Verweis Regionale Kooperation).

130 Wohnungspolitik und Stadtentwicklung hängen eng miteinander zusammen. Wir wollen
131 nicht „bauen, bauen, bauen“ ohne nachzudenken, sondern intelligente und
132 innovative Stadtentwicklung mit dreifachem Nutzen: Bauprojekte bringen nicht nur
133 neue bezahlbare Wohnungen und Gewerbeflächen, sondern auch mehr Grün und eine
134 Verbesserung der Mobilität. (Verweis Stadtentwicklung)

135 Obdachlosigkeit bekämpfen, Wohnungslosigkeit präventiv vermeiden

136 Wir wollen die Prävention gegen Wohnungslosigkeit ausbauen und das
137 Präventionskonzept mit den zuständigen städtischen Stellen und Trägern der
138 Wohnungslosenhilfe weiterentwickeln. Dabei sollte Quartiersarbeit eine wichtige
139 Rolle spielen, um von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen besser zu erreichen
140 (Verweis Quartier und Soziales und Gesundheit).

141 Die Zahl der durch die Stadt angemieteten „Probewohnungen“ für obdachlose
142 Menschen soll vergrößert werden und wir werden überprüfen, inwieweit heutige
143 Unterkünfte in mietvertragliches Wohnen umgewandelt werden können. In diesem
144 Zuge soll es auch weitere innovative Wohn-Projekte geben, um auf
145 unterschiedliche Bedarfe eingehen zu können.

146 Verstärkte Wohnraumakquise für obdachlose und wohnungslose Menschen ist zwingend
147 erforderlich. Deshalb wird die "Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit –
148 endlich ein Zuhause" weiterhin unterstützt. Mit dem Land soll die Weiterführung
149 über 2020 hinaus thematisiert werden.

150 Housing First ist ein Baustein von diversen Angeboten, die man aufgrund der
151 vielfältigen Herausforderungen von obdachlosen Menschen benötigt, um Menschen
152 ohne Wohnung zu unterstützen. Wir wollen diesen guten Ansatz stützen.

153 Die bisherige, neu gestaltete Kooperationsvereinbarung mit den
154 Wohnungsunternehmen wird gemeinsam regelmäßig überprüft und wenn möglich
155 weitergeführt. Wir wollen die Kooperation konkretisieren, indem wir eine
156 Zielgröße für die Vermittlung von Wohnungen an obdachlose und wohnungslose
157 Menschen setzen.

158 Barriere- und altersgerechtes Wohnen für ein selbstbestimmtes Leben

159 Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen ist für ein selbstbestimmtes und
160 unabhängiges Leben erforderlich. Neben einem inklusiven und barrierefreien
161 Quartier der kurzen Wege wollen wir auch Wohngemeinschaften und
162 Mehrgenerationenwohnen unterstützen, damit sowohl ältere als auch Menschen mit
163 Behinderungen in ihrer gewohnten und gewünschten Umgebung leben können.

164 Oftmals leben ältere Menschen in Wohnungen und Häusern, die zu groß für sie sind
165 und in denen sie sich nicht wohl fühlen. Wir wollen ältere Menschen auf Wunsch
166 dabei unterstützen, in kleinere Wohnungen oder Wohngemeinschaften umzuziehen

167 oder ihren Wohnraum mit Familien zu tauschen, die eine größere Wohnung dringend
168 benötigen.

169 Klimafreundliches und ressourcensparendes Wohnen

170 Zentraler Baustein für klimafreundliches Wohnen ist die Wärmewende: weniger
171 Heizbedarf durch energetische Sanierungen und Umtellung der Heizung auf CO₂-
172 neutrale oder -arme Brennstoffe. Dafür wollen wir alle städtischen Hebel nutzen.

173 (Verweis Kapitel Klimaschutz)

174 Wir wollen ökologisches und wiederverwertbares Baumaterial. Holz als
175 nachwachsender Rohstoff ist nachhaltig, speichert CO₂ und schützt das Klima. Wir
176 wollen die Nutzung von Holz als Baustoff bei Neubauten und der Gebäudesanierung
177 fördern. Das „Cradle-to-Cradle“-Prinzip wollen wir auch im Wohnungsbau
178 forcieren. (Verweis Kapitel Umwelt)

179 Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs)

180 • 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden

181 • 13 Massnahmen zum Klimaschutz