

Streit um Quote für preiswertes Wohnen

Der Stadtrat soll über eine „flexible Quote“ für Sozialwohnungen entscheiden. Es gibt eine Debatte darum, wie hoch die Mieten beim „preisgedämpften Wohnen“ sein dürfen. Bislang sind zehn Euro je Quadratmeter im Gespräch.

VON THORSTEN BREITKOPF,
NICOLE LANGE UND UWE-JENS RUHNAU

Was versteht man unter „preisgedämpften Wohnraum“? Bislang war von zehn Euro pro Quadratmeter die Rede. Jetzt beginnt in der Politik eine neue Diskussion. Das ist auch der Kommunalwahl im nächsten Jahr geschuldet, denn in den kommenden Monaten wird das jetzt zur Abstimmung stehende „Handlungskonzept Wohnen“ noch öfter zum Streitthema. Deswegen verwunderte es nicht, dass das Konzept gestern im Planungsausschuss noch nicht verabschiedet wurde. Die Grünen hatten zwei Änderungswünsche, baten dann aber um eine Entscheidung erst im Stadtrat. Die Knackpunkte: Die Fraktion schlägt vor, den Quadratmeterpreis des preisgedämpften Wohnens auf 8,50 Euro Nettokaltmiete zu begrenzen. Auch die Frage, wie viele Wohnungen pro Jahr neu in der Landeshauptstadt fertig werden sollen, muss noch festgelegt werden. Hintergrund: Im Stadtentwicklungskonzept ist von 1700 die Rede, im aktuellen Stadthaushalt taucht die Zahl 2400 auf. Darüber herrscht Verwirrung, die bis zur Ratsitzung am 6. Juni beseitigt werden soll.

Andreas Hartnigk (CDU) lobte die Grünen, weil sie nun bei dem Konzept mitmachen wollten „und nicht immer gegen alles“ seien. Das rief Schmunzeln hervor, denn die CDU konnte sich lange nicht mit einer Quote öffentlich geförderten Wohnraums bei neuen Großprojekten anfreunden. Jetzt jedoch steht im Handlungskonzept eine flexible Quote von 20 Prozent, die Anlass zu neuem Zwiß gibt. „Die Quote von 30 Prozent ist zwingend erforderlich, um die Versäumnisse der Vergangenheit auszugleichen“, sagt Markus Raub (SPD). Das Konzept verdiene seinen Namen nicht, da es nicht tatsächlich Handlungen auslöse und auch nicht nennenswert mehr Wohnraum schaffe. CDU, Grüne, FDP und Freie Wähler waren sich am Ende einig, dass es einen großen Wurf geben könne und signalisierten Kompromissbereitschaft. Dazu gehört auch die Frage, ob der öffentliche geförderte Wohnraum per Quote erst bei Projekten ab 100 Wohneinheiten eingefordert werden soll. Dieser Wert soll reduziert werden.

Bei den Akteuren der Wohnungswirtschaft herrscht größtenteils Zu-



Im Baugebiet Grafental zwischen Düsseldorf und Grafenberg entstehen mehr als 1000 neue Wohnungen, nur 35 davon sind Sozialwohnungen. RP-FOTO: HANS-JÜRGEN BAUER

stimmung für die Quote. Bedarf gebe es reichlich, sagt Michael Kraus, Geschäftsführender Gesellschafter der Gentes-Gruppe: „Wenn man den Markt hier betrachtet, ist klar, dass auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss.“ Ein Hindernis seien freilich die hohen Grundstückspreise – besonders in fragten Stadtteilen. Im Ausgleich sei die Stadtverwaltung gefordert, geeignete Grundstücke bereitzustellen, auf denen dann geförderte Wohnungen realisiert werden

könnten. „Ein städtisches Handlungskonzept nutzt den Bürgern, ein Schritt in die richtige Richtung“, sagt Andreas Vondran, Vorstand bei der Wohngesellschaft Wogedo. Diese hat am Konzept mitgewirkt, ebenso der Vorsitzende des Rings deutscher Makler, Jörg Schnorrenberger. „Ich begrüße, dass die Quote nicht starr ist. Eine starre Quote macht in bestimmten Wohngebieten keinen Sinn“, so der Makler. Georg Rotthege, stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses

für Grundstückswerte, ist skeptisch, was die neue Quotenregelung bringen wird. „Ob die Regelung den gewünschten Erfolg bringt, wird der Markt entscheiden. Ist sie für Bauträger nicht attraktiv, werden sie in anderen Städten investieren“, warnt Rotthege. Verglichen mit München habe Düsseldorf ohnehin wenig Probleme mit bezahlbarem Wohnraum. Dort hat sich die Stadtregierung für eine starre Quote für sozialen Wohnraum von 30 Prozent entschieden – mit mäßigem Erfolg.

KOMMENTAR

Die Quote bringt ein Kontrollproblem

Eine breite Mehrheit der Parteien hat sich nach langem Gezeter darauf geeinigt, eine „flexible Quote“ für geförderten Wohnraum einzuführen. 20 Prozent Sozialwohnungen bei Neuprojekten, allerdings bislang erst ab 100 Wohneinheiten. Obendrauf noch 20 Prozent „preisgedämpften Wohnraum.“ Für diesen guten Willen haben Politiker und Wohnungswirtschaft erst mal Lob verdient. Allerdings haben die Neuregelungen Haken. Die Preisbindung für die „echten“ Sozialwohnungen ist gesetzlich geregelt. Wer aber soll nach der Fertigstellung kontrollieren, ob sich die Vermieter an die Regeln beim „preisgedämpften Wohnen“ halten? Die Stadt dürfte allein aus Gründen der Kapazität daran scheitern. Einen riesigen Aufsichtsapparat dafür kann und will sich die Stadt nicht leisten. Damit gibt es ein Kontrollproblem. Ein zweites Problem liegt in der möglichen Willkür darüber, wann die „flexible Quote“ greift oder nicht. Die Parteien müssen jedes Mal neu entscheiden, wann die Quote greift, und wann nicht. Eine starre Regelung wäre praktikabler.

Thorsten Breitkopf

Welche Auswirkungen hat eine Sozialwohnungs-Quote für Sie?



„Die langfristig orientierte Wohnungswirtschaft kann damit gut leben, die Quote ist wichtig. Probleme bekommen die Renditemaximierer, die ganz anders kalkulieren.“

Andreas Vondran,
Vorstand Wohnungsgesellschaft Wogedo



„Wir brauchen auch günstigen Wohnraum. Die Quote lässt sich nur nicht überall realisieren. Die Stadt muss helfen, indem sie geeignete Grundstücke zur Verfügung stellt.“

Michael Kraus
Bauträger Gentes



„Gut, dass die Quote flexibel ist. Aber die Diskussion ist politisch hochgekocht. Es gibt noch bezahlbaren Wohnraum in Düsseldorf. Gegen München sind wir Waisenknaben.“

Georg Rotthege
Gutachter-Ausschuss für Grundstückswerte



„Eine solche Quotenregelung hatte ich schon lange gefordert. Ich bin ein Fan von sozialem Wohnungsbau, besonders für Senioren und Berufseinsteiger ist er sehr hilfreich.“

Jörg Schnorrenberger
Ring deutscher Makler