

Düsseldorf, den 18.06.20

An den Bezirksbürgermeister,  
die stellvertretenden Bezirksbürgermeister  
und die Bezirksgeschäftsstelle der Bezirksvertretung 03

**Betrifft: Wohnentwicklung und bezahlbares Wohnen für alle in Bilk und Umgebung**

Sehr geehrte/r Bezirksbürgermeister und stellvertretende Bezirksbürgermeister,

bezahlbares Wohnen für Alle ist gerade vor den Kommunalwahlen eines der zentralen städtischen Themen. Die Coronakrise macht zusätzlich deutlich, wie elementar wichtig eine sichere und bezahlbare Wohnung als Zuhause, Schutz- und Rückzugsraum ist.

Aktuell werden in der Fleher Straße Eigentumswohnungen ab 6.600 bis 7.000 € pro m<sup>2</sup> angeboten bzw. sind z. T. schon verkauft:

- Fleher Straße 23 - 25: Project-Immobilien (bekannt von "Brause"- Zerstörung und gescheitertes Kronenhausprojekt) bauen dort 31 Eigentumswohnungen - Preisbeispiel: 2 Zimmerwohnung 54 m<sup>2</sup> 355.000 € - siehe Link: <https://www.project-immobilien.com/duesseldorf/wohnungen/suche/fleher-strasse/>
- Fleher Straße 27 - 29: Eigentumswohnungsprojekt vom Investor Korbmacher mit 23 Eigentumswohnungen – Preisbeispiel: 2 Zimmerwohnung 63m<sup>2</sup> 443.000 € - alle schon verkauft! - Link: <https://www.korbmacher.com/projekte/36>
- Fleher Straße 35 (direkt nebendran): 4 geschossiges Mehrfamilienhaus - hochpreisiges bauen (wieviel Eigentumswohnungen??) - Investor noch nicht öffentlich bekannt.

Die Grundstücke, auf denen gebaut wird, wären vom Gebiet her, mit dem Sternwartpark um die Ecke, etwas Tolles, um darauf bezahlbaren Wohnraum z. B. für "systemrelevante" Beschäftigte und ihre Familien zu schaffen.

Die Entwicklung in den letzten 8 bis 10 Jahren ist jedoch eine andere: Renditeorientierte Investoren und Investmentgesellschaften bestimmen die Wohnentwicklung.

Aktuellstes Beispiel ist das Projekt Martinsstraße 42, mit dem die Zahl der seit 2016/17 gebauten/geplanten hochpreisigen Mikroapartments auf ca. 1000 steigen wird, nach unserer Kenntnis kein bezahlbares Wohnen entsteht und es (der Investurname steht dafür!) vor allem um Rendite geht.

Wir hatten der Bezirksvertretung angeboten, unsere Rechercheergebnisse zur Wohnentwicklung in Bilk und Umgebung vorzustellen, unsere Fragen/Handlungsvorschläge dazu einzubringen, zu diskutieren und ggf. Vorschläge/Initiativen der Bezirksvertretung an die Stadt zu entwickeln.

Wir hatten dazu auch schon eine grundsätzliche Zusage des Bezirksbürgermeisters.

Die Coronabedingungen haben dies durchkreuzt. Wir bringen das Obige jetzt – auch mit Blick auf die nahenden Kommunalwahlen - in schriftlicher Form ein (siehe Anlage).

Wir hoffen, dass, wenn sich die Coronabedingungen lichten, auch eine Diskussion möglich wird.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. der Bilker Initiative Wohnen für Alle

### Die Wohnentwicklung in Bilk (und Umgebung) wird von renditeorientierten Investoren bestimmt

Die Balker Initiative „Wohnen für alle“ hat mit ihren Möglichkeiten die Wohnentwicklung in Bilk und Umgebung seit 2012 recherchiert und in Form einer laufend aktualisierten Zusammenstellung der Investorenprojekte und Wohnentwicklung zusammengestellt – siehe auch: [www.bilk-wohnen-fuer-alle.de](http://www.bilk-wohnen-fuer-alle.de)

(Quellen: Protokolle der BV 03 - Sitzungen und Internetrecherchen zu den Investoren).

#### Die Wohnentwicklung:

Von den insgesamt 2589 von der Initiative erfassten seit 2012 neu gebauten bzw. geplanten Wohneinheiten sind

- insgesamt 1484 hochpreisig: 116 Stadthäuser, 802 Eigentumswohnungen und 597 frei finanzierte Mietwohnungen (Kaltmiete ab 13/14 € m<sup>2</sup>),
- 872 hochpreisige Mikroapartments (Kaltmiete: 20 bis 27 € je m<sup>2</sup>)
- 72 preisgedämpfte Wohnungen (Kaltmiete z. Zt. 10,70 € je m<sup>2</sup>)
- 130 Sozialwohnungen (6,80 bis 7,90 € Kaltmiete je m<sup>2</sup>)

#### Entwicklungstendenzen, die sich aus den Recherchen ergeben:

- **Über 92 Prozent der neu gebauten/geplanten Wohneinheiten** (Häuser, Wohnungen und Mikroapartments) **sind hochpreisig** (z. T. Luxuswohnungen/-häuser) – **gebaut von profitorientierten Investoren/Investmentgesellschaften** (BPD, Wilma, BAUWENS, Patrizia, PROJECT, Garbe, real estate usw.)
- Der **Anteil der Sozialwohnungen** an den neu gebauten/geplanten Wohnungseinheiten beträgt **5 Prozent** - der **Anteil von preisgedämpften Wohnungen 2,8 Prozent**.
- Bei den meisten Bauprojekten renditeorientierter Investoren **greift die Quotierung entsprechend dem Handlungskonzept Wohnen** (40% der neu gebauten Wohneinheiten müssen Sozial- bzw. preisgedämpfte Wohnungen sein) **nicht**, da bei den meisten Bauprojekten für das Grundstück keine Bebauungspläne vorliegen und das Baurecht gem. §34 Baugesetzbuch beschlossen wird.
- Seit 2012 (auch schon davor) sind **mehr Sozialwohnungen aus der Sozialbindung gefallen, als neu gebaut** wurden.
- Der **Neubau von Sozialwohnungen und preisgedämpften Wohnungen** wird zu **75% von gemeinwohlorientierten Wohnungsgesellschaften** (Städtische Wohnungsgesellschaft/SWD, Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft/DWG) realisiert.
- Es gibt eine **massive Zunahme** des Baus **von hochpreisigen Mikroapartments bzw. WG-Wohnungen** für StudentInnen und Singles.
- **Neben den größeren Investoren/Investmentgesellschaften gibt es z. T. sehr aggressiv vorgehende Einzelinvestoren, die einzelne Häuser kaufen, sie modernisieren/umbauen** und dann die Wohnungen als Eigentumswohnungen oder hochpreisige Mietwohnungen anbieten – **zulasten und unter Verdrängung bisheriger Mieter\*innen**.  
**Das wirkliche Ausmaß dieser Entwicklung ist nicht bekannt!**

- Und es gibt **Einzelinvestoren**, die **Grundstücke in Hinterhöfen** kaufen und hochpreisige Eigentums- und Mietwohnungen bauen.
- Auch das Ausmaß von **Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnungen** (Stichwort: gewerbliche Vermietung über airbnb) ist nicht bekannt.

**Dies alles bedeutet im Stadtteil (und Umgebung) höhere Mieten (mit Auswirkungen auf den Mietspiegel), weniger bezahlbares Wohnen, Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, mehr Bebauungs- und Verkehrsverdichtung.**

### Ausgewählte Fragen + Handlungsansätze

Fragen	Handlungsansätze
Wie gezielt mehr Sozialwohnungen schaffen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtteil- /bezirksbezogene Bestandaufnahme der Zahl der Sozialwohnungen</li> <li>• Notwendige Stadtteil-/bezirksbezogene Sozialwohnungsquote (z. B. 30%) und -planung</li> </ul>
Wie kann die Stadt (auch in Bilk) Grundstücke kaufen, um darauf über die SWD und die Wohnungsgenossenschaften (in Erbpacht) sicheres und bezahlbares Wohnen zu realisieren?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offensive Bodenvorratspolitik der Stadt (vglb. Stadt Ulm)</li> <li>• Vorkaufsrechte offensiv nutzen</li> <li>• Bodenfonds der Stadt als Sondervermögen (siehe Vorschläge des DfU)</li> </ul>
Wie kann die Stadt durchsetzen, dass bei Investorenprojekten die Quotierungsregelung auch bei nicht vorhandenen Bebauungsplänen greift?	Zusage des Baurechts nur, wenn die Quotierungszusage per städtebaulichem Vertrag eingegangen wird (vglb. der Praxis der Stadt Münster)
Wie kann die Stadt verhindern, dass Immobilienhaie, Häuser privater Hausbesitzer*innen kaufen, bisherige Mieter*innen aggressiv vertreiben, die Wohnungen modernisieren, dann hohe Mieten verlangen oder sie in Eigentumswohnungen umwandeln und so insgesamt eine Verdrängung bisheriger Mieter*innen aus dem Viertel stattfindet?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soziale Erhaltungssatzung beschließen</li> <li>• Neuerlass einer Umwandlungsverordnung durch das Land</li> </ul>
Wie Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum verhindern?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandene Satzung offensiv nutzen</li> <li>• Personal dafür aufstocken</li> <li>• im Stadtteil gezielter prüfen, wo es Leerstand und Zweckentfremdung gibt</li> </ul>