

# Eine Quote für bezahlbares Wohnen

Binnen drei Jahren sind die Mieten um 20 Prozent gestiegen. Auch die Kaufpreise zogen stark an. Die Stadt will nun gegensteuern.

Jan Guldner  
Düsseldorf

Gregor Bonin beschäftigen derzeit drei Worte: „Zukunft Wohnen. Düsseldorf“. Das ist der Name des ambitionierten Handlungskonzepts für den Wohnungsmarkt der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt. Erklärtes Ziel ist es, in den engen Grenzen der Stadt ein „ausgewogenes Wohnangebot in allen Preissegmenten bereitzustellen“. Bonin, Düsseldorfs Planungsdezernent, muss den jüngst vom Rat beschlossenen Plan nun mit Leben füllen.

Der Bau von preiswertem Wohnraum wird finanziell gefördert. „Die Stadt wird bei Neubauprojekten mit den jeweiligen Investoren über die Anzahl der Wohneinheiten im preisgedämpften und geförderten Wohnungsbau verhandeln. Das Handlungskonzept gibt dazu konkrete Quoten vor“, sagt Bonin. Das Ziel: Die Nettokaltmieten sollen zehn Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten. Laut Bonin bestehe auch bei privaten Bauträgern Bereitschaft, in diesem Segment ausreichende Angebote zu schaffen. Bei schon beschlossenen Projekten würde die Quote nur auf freiwilliger

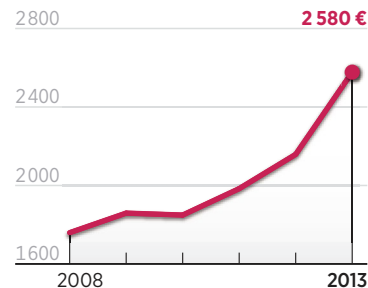
Basis durchgesetzt. Das Konzept solle gleiche Bedingungen für alle Investoren schaffen.

Laut Forschungsinstitut Inwistieg das Preisniveau auf dem Mietmarkt 2009 bis 2012 von 9,99 auf 11,97 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 20 Prozent. „Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist nahe an der Überhitzung“, sagt Inwist-Geschäftsführer Torsten Bölting. Sein Institut hat die Stadt beim Handlungskonzept beraten. Bei Kaufangeboten legten die Preise binnen fünf Jahren um fast 50 Prozent zu.

Das Problem laut Bölting: Es wird nicht genug gebaut. „Die Stadt

## Begehrter Wohnraum

Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Düsseldorf in Euro je Quadratmeter\*



\*Median: 50 Prozent der Angebote liegen über und 50 Prozent der Angebote unter diesem Wert. Die Angabe bezieht sich jeweils auf das erste Halbjahr.

Handelsblatt

Quelle: Jones Lang LaSalle

versucht viel und hat auch gute Ansätze, aber es reicht im Moment noch nicht“, so der Inwist-Geschäftsführer. Jetzt müsse es vor allem schnell gehen, damit die steigende Nachfrage befriedigt werden könne. „Wohnen wird sonst so teuer, dass es mit normalem Gehalt Wohnung in akzeptabler Lage zu finden“, sagt Bölting. „Man braucht mehr Flächen.“

Weiterer Wohnraum soll durch eine behutsame Verdichtung, die Umnutzung von leerstehenden Büroflächen und die Bebauung von Innenhöfen entstehen. Die Pla-

nung umfasst laut Dezernent Bonin derzeit über 13 000 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet - sie sollen teils kurzfristig, teils langfristig zur Verfügung stehen.

Sollte es keine Möglichkeiten mehr innerhalb der Stadtgrenzen geben, müsse man auch mit Nachbarn in der Region sprechen. Darüber hinaus gebe es in der Region außerhalb der Stadtgrenzen „ein beachtliches Bauflächenpotenzial mit über 130 000 Wohneinheiten“, so Bonin. „Das muss zum beiderseitigen Nutzen entwickelt werden. Da ist Düsseldorf mit seinen Nachbarn im Gespräch.“