PRESSEMELDUNG

*Düsseldorf, 04. Oktober 2019*

GEWD
Gesellschaft zur Ermittlung von Wohnungsmarktdaten e. V.

# Angespannter Immobilienmarkt in Düsseldorf: GEWD e.V. fordert Anpassung des Handlungskonzepts Wohnen

Düsseldorf, 02. Oktober 2019 – Die Gesellschaft zur Ermittlung von Wohnungsmarktdaten e.V. (GEWD e.V.) fordert, das sogenannte Handlungskonzept Wohnen (HKW) erneut zu evaluieren, um den dynamischen Anforderungen des Wohnungsmarktes wieder gerecht zu werden. Die letzte Anpassung erfolgte 2016, seitdem herrscht Stillstand. Der Markt hingegen ist weiter dynamisch und daher sind die Instrumente der Regulierung nicht mehr zeitgemäß.

Das HKW wurde 2013 vom Stadtrat beschlossen und hat tatsächlich eine dämpfende Wirkung erzielt. Das Ziel der Herstellung eines ausgewogenen Wohnungsangebotes für alle Preissegmente bei einem gleichzeitig hohen qualitativen Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur klingt allerdings nach der Quadratur des Kreises. Die Mitglieder des GEWD e.V. sind im Immobilienmarkt aktiv und begrüßen gezielte Regulierungen im Wohnungsmarkt. Der GEWD e.V. hat maßgeblich an der Erstellung in 2013 und Fortschreibung in 2016 beratend mitgewirkt, sieht aber nunmehr Bedarf an gezielten Nachbesserungen.

## Räumliche Differenzierung erforderlich

Das HKW sieht heute vor allem die Quotierungsregelung vor, die einen Anteil von 40 Prozent für geförderte und preisgedämpfte Wohnungen bei allen Projekten im Rahmen von Bebauungsplänen fordert, dies gilt stadtweit ohne weitere Differenzierung.

Eine räumliche Differenzierung und gezieltere Regulierung wünschen sich die Mitglieder des GEWD e.V. – Oberkassel und Hassels in einen Topf zu werfen, kann nicht sachgerecht sein. Die vorhandene Bewohner- und Immobilienstruktur muss berücksichtigt und gezielte Maßnahmen eingesetzt werden. Früher konnte aufgrund mangelnder Datengrundlage keine gesicherte Unterscheidung vorgenommen werden; das ist inzwischen anders. Dass es möglich ist, räumliche Unterscheidungen sogar bis auf Quartiersebene vorzunehmen, zeigt der GEWD e.V. mit seiner wissenschaftlich basierten Quartiersanalyse, die sogar auf einzelne Straßen eingeht. Demzufolge ist es heute möglich, punktuell dort einzugreifen, wo die gesunde Durchmischung und die Verfügbarkeit von bezahlbaren Wohnungen nicht gegeben sind.

## Eigentumsverschaffung für geringe Einkommensklassen

Das HKW hat seit Inkrafttreten allein Mietwohnungen geschaffen. Zwar wurde auch eine Option für den Neubau von preisgedämpften Eigentumswohnungen vorgesehen, aber mit der Preisgrenze von maximal 2.500 Euro/qm Wohnfläche inkl. Stellplatz eine schon damals marktfremde Vorgabe gesetzt.
Daher ist es aus Sicht des GEWD e.V. nicht verwunderlich, dass bis heute keine einzige Neubau-Eigentumswohnung nach diesen preisgedämpften Vorgaben gebaut wurde, da jeder Bauherr damit Verlust erwirtschaften würde.
Dabei ist die Zeit geradezu ideal, um auch unteren Einkommensklassen Zugang zur Eigentumsbildung zu ermöglichen. Mit langfristig festgelegten niedrigen Zinsen in der Finanzierung, ggf. gekoppelt mit Eigenkapital schonenden Erbbaurechtsmodellen könnte auch der untere Mittelstand auf diesem Wege eine gute Alterssicherung aufbauen.
Die Stadtgesellschaft profitiert von einer höheren Eigentumsquote, weil Immobilieneigentümer sich stärker mit Stadt und Quartier identifizieren. Deshalb ist die Durchmischung von Quartieren mit Miet- und Eigentumswohnungen anzustreben. Zuletzt sank die Zahl der verfügbaren Eigentumswohnungen deutlich, weil ganze Neubauviertel en bloc von großen Finanzinvestoren erworben werden.

# PRESSEMELDUNG

*Düsseldorf, 04. Oktober 2019*

GEWD
Gesellschaft zur Ermittlung von Wohnungsmarktdaten e. V.

## Menschen statt Zahlen in den Vordergrund stellen

Zahllose Versuche der Verwaltung, diese Regelung des HKW anzupassen, scheiterten an der Politik, die nicht den Mut aufbringt, eine Preisgrenze anzuheben, obwohl die Marktfakten eindeutig dafürsprechen.
Deswegen hat der GEWD e.V. einen völlig neuen Ansatz aufgegriffen, der in einem Workshop zusammen mit Verwaltung und Politik entstanden ist: Statt eine Preisgrenze festzulegen werden Zielgruppen definiert, für die Wohnungen reserviert werden. Ein Anteil an Wohnungen darf nur an bestimmte Einkommensgruppen vermietet oder verkauft werden.
Damit werden die Menschen in den Vordergrund gestellt, die derzeit am freien Markt kaum eine Chance haben. Wenn der Vermieter zwischen Krankenschwester und Chefarzt entscheiden kann, wird er sich kaum als Mieter die Krankenschwester aussuchen – hier kann Regulierung gezielt eingreifen.
Beispielsweise kann der Anteil, der bislang als preisgedämpft in der Quote vorgesehen ist (10-20 %), laut GEWD e.V. als zielgruppengebunden definiert werden. Nur Haushalte mit einem entsprechenden Einkommen kommen zum Zuge. Dann ist allerdings frei, ob zur Miete oder zum Eigentum und es können alle Instrumente des heutigen Finanzmarktes genutzt werden.

## Einheitliche Untergrenze

Bislang greift das HKW nur, wenn ein Bebauungsplan erstellt und städtebauliche Verträge geschlossen werden müssen. Damit bleiben einige Vorhaben außen vor, die nicht die Regulierung einhalten müssen. Andererseits führt die Quotierung bei kleinen Projekten zu rein praktischen Umsetzungsproblemen.
Der GEWD e.V. fordert eine Vereinfachung und Vereinheitlichung: Das HKW soll immer bei Projekten ab einer Untergrenze von 5.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche angewendet werden – unabhängig von etwaigen Änderungen im Bebauungsplan. Dies schafft Marktgerechtigkeit und sichert die praktische Umsetzung.

## Optionale Erhöhung des Anteils geförderter Wohnungen

Kompliziert gestaltet sich bisher zuweilen die Aufteilung zwischen geförderten und preisgedämpften Wohnungen. Aktuell müssen 20-30 Prozent der Neubauwohnungen gefördert, weitere 10-20 Prozent preisgedämpft sein. Diese starre Regelung wird allerdings nicht allen Projekten und Investoren gerecht. Deswegen regt der GEWD e.V. an zu ermöglichen, mehr geförderte Wohnungen zu bauen und stattdessen auf preisgedämpfte Wohnungen zu verzichten.

## Fazit

„Das HKW ist ein gutes und wichtiges Instrument für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt und hat Vorbildcharakter für andere Städte. Jedoch ist es wichtig, dass sich das HKW an das dynamische Marktumfeld anpasst. Eine Fortschreibung ist daher dringend notwendig" resümiert GEWD e.V.-Vorstandsmitglied Jörg Schnorrenberger.
„Die optionale Erhöhung des Anteils geförderter Wohnungen ist ein dringend erforderlicher Schritt", hebt auch Thomas Hummelsbeck hervor, GEWD e.V.-Mitglied und zugleich Vorsitzender der AG.WD (Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Düsseldorf und der Region). Und weiter unterstreicht er: „Die ursprünglich ins Auge gefasste Klientel ist mit preisgedämpften Wohnungen wirtschaftlich nicht mehr erreichbar. Die Rahmenbedingungen müssen sich hier ändern".
„Die Politik muss endlich mutig handeln, um gezielt auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt einzuwirken. Statt Gießkanne, statt Fokussierung auf Mietwohnungen kann auf die Erfordernisse eines jeden Quartiers eingegangen und individuell reagiert werden. Damit werden in Düsseldorf insgesamt eine bessere Durchmischung und mehr Wohnungen entstehen" fasst Klaus Franken, Vorstandsvorsitzender des GEWD e.V. zusammen.

# PRESSEMELDUNG

*Düsseldorf, 04. Oktober 2019*

## Über die Quartiersanalyse des GEWD e.V. 2019

Immobilienmärkte entwickeln sich nicht homogen – das gilt auch für einzelne Bereiche einer Stadt. Die Quartiersanalyse 2019 des GEWD e.V. untersucht Düsseldorf daher bis auf Quartiersebene. Aus Kapazitätsgründen wurde zunächst das Quartier im Umfeld des Hauptbahnhofs ausgewählt, ein Bereich mit erkennbar großen Unterschieden. Die Analyse geht auf Haushaltsgrößen, Kaufkraft und Gebäudebestand ein und gibt Empfehlungen für die Weiterentwicklung dieses Quartieres. Die Quartiersanalyse steht zum kostenlosen Download auf der Homepage des GEWD e.V. zur Verfügung (https://www.gewd.de/quartiersanalyse). Diese Analyse hat gezeigt, dass mit gezielten Investitionen in einem Quartier deutliche Effekte zur Durchmischung und Stärkung erreicht werden können.

## Über den GEWD e.V.

Der GEWD hat sich 2013 als Zusammenschluss mehrerer Immobilien-Marktteilnehmer gegründet, um mehr Transparenz für den Wohnungsmarkt in Düsseldorf herzustellen. Während für Gewerbeimmobilien inzwischen gute Datengrundlagen bestehen, sind beim Wohnungsmarkt kaum aktuelle Daten verfügbar, so dass eine dynamische Marktentwicklung nicht erfasst wird. Dennoch ist das Bedürfnis nach Transparenz gerade hier hoch, da alle Marktakteure davon profitieren. Dazu zählen vor allem Wohnungsmieter, und -vermieter, Städte und Projektentwickler, Makler und Hausverwaltungen. In enger Zusammenarbeit mit der Hochschule HAWK Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (Hildesheim / Holzminden / Göttingen) und dem Institut für Management und Informationstechnologie Hannover lässt der GEWD e.V. Immobilienpreise, Mieten und Ausstattungsvarianten für Düsseldorf erheben, so dass lokale Unterschiede für die einzelnen Düsseldorfer Stadtteile herausgearbeitet werden können. Weitere Informationen: https://www.gewd.de/

## Die Mitglieder des GEWD e.V.:

Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG
Böcker Wohnimmobilien GmbH
Catella Project Management GmbH
Colliers International Deutschland GmbH
Deussen Immobilien GmbH
Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft e.G.
Gentes Wohnen GmbH
Jones Lang LaSalle SE
Paul Schmalenbach Projektentwicklung GmbH
Rheinwohnungsbau GmbH
Schnorrenberger Immmobilien GmbH & Co. KG
S Corpus Immobilienmakler GmbH
Stadtwerke Düsseldorf AG

Kontakt:

GEWD e.V.
Kaistraße 18
40221 Düsseldorf
Telefon: +49 211 9099 35 10
Internet: www.gewd.de
E-Mail: info@gewd.de

Logo: