



Jürgen Büssow

23. Juli 2021

## Düsseldorf: Eine neue Oper und 8.000 bezahlbare Wohnungen - Teil 2

*Die wichtigste Aussage vorweg:*

*Wenn eine Oper neu gebaut werden kann, dann ließen sich auch gleichzeitig 8.000 neue bezahlbare Wohnungen erstellen.*

In Düsseldorf laufen Planungen zum Bau einer neuen Oper. Dabei wird mit Kosten von 750 Mio. Euro kalkuliert. Am 08. Juli 2021 veröffentlichten wir auf unserer Website den Vorschlag, das Opern-Projekt mit einem Bauprogramm für 8.000 neue bezahlbare Wohnungen zu verbinden. Der Gedanke dahinter ist, dass angesichts der großen Wohnungsnot bei aller Begeisterung für eine neue Oper nicht die Interessen breiter Bevölkerungsschichten vergessen werden dürfen. In dem letzten Beitrag konnte ich noch nicht wichtige Daten nennen, die von Bedeutung sind, wenn man Wohnungs- und Opernbau miteinander in Beziehung setzt, insbesondere Zahl und Struktur der Besucher\*innen von Oper und Ballett (Wer nutzt diese Einrichtungen?) sowie Flächen im Besitz der Stadt, die für den Bau bezahlbarer Wohnungen genutzt werden könnten. Diese Daten habe ich nun mit Hilfe anderer Einrichtungen recherchiert und bringe sie in die Diskussion ein.

Meine Intention ist es, eine öffentliche Debatte darüber zu führen, dass bei Neubauten von Opern auch andere dringende Sanierungsfälle einer Stadt nicht vergessen werden dürfen, z.B. die für viele Menschen unerträglich hohen Mietkosten, die durch kommunalen Wohnungsbau wirksam gemildert werden können. Im Folgenden nun die Rechercheergebnisse.





## Recherche zu Zahl und Struktur der Nutzer\*innen von Oper und Ballett in Düsseldorf

Die Stadt Düsseldorf, wie auch andere Städte in Deutschland, erheben keine Daten darüber, wieviel Prozent der Einwohner Oper, Ballett und Theater besuchen, obwohl die Stadtbürger\*innen als Steuerzahler\*innen diese Kultureinrichtungen finanzieren. Der Verkauf von Eintrittskarten reicht nicht als Auskunft, es gibt ja Mehrfachbesucher, Abonnenten und Besucher aus dem Umland.<sup>1</sup> Aus den Veröffentlichungen der Düsseldorfer Oper und auch des Amtes für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt ist nicht zu erkennen, wie viele Düsseldorfer\*innen die Oper besuchen, und um welche Bevölkerungsgruppen es sich handelt. Spätestens mit den zu erwartenden Kosten von 750 Mio. Euro für den Opernneubau sollten nun aber derartige Zahlen in die Diskussion einbezogen werden.

In Kooperation mit der zivilgesellschaftlichen Organisation (NGO) „Frag den Staat“ konnten einige Daten ermittelt werden. So besuchten in der Spielzeit 2018/19 142.141 Besucher\*innen Oper und Ballett, davon gingen 29.856 zu den Ballett-Aufführungen. Wie viele davon aus Düsseldorf stammen, ist nicht in Erfahrung zu bringen. Das ist aber nicht unwichtig, weil ja die Düsseldorfer Steuerzahler\*innen Oper und Ballett finanzieren. Die Zahl der Besucher bezieht sich auf 137 Vorstellungen in einer Spielzeit. Die fehlenden Zahlen könnten mit relativ wenig Aufwand durch Befragungen der Besucher\*innen ermittelt werden.

Nach Altersgruppen schlüsseln sich die Besucher\*innen folgendermaßen auf:

Altersgruppe	Anteil
bis 20 Jahre	5 %
21-30 Jahre	6 %
31-40 Jahre	9 %
41-50 Jahre	12 %
51-60 Jahre	24 %
61-70 Jahre	21 %
über 70 Jahre	24 %

Die beiden Kultureinrichtungen werden von mehr Frauen (59 %) als von Männern (41 %) besucht. Von den höchsten Bildungsabschlüssen her haben 79 % der Besucher\*innen entweder Abitur oder einen Fach- bzw. Hochschulabschluss. Nur 4 % der Besucher\*innen schlossen mit Hauptschule ab.<sup>2</sup> Die Besucherstruktur und das Programmangebot dürften in einem starken Zusammenhang stehen.

Einen Hinweis, wie viele Düsseldorfer\*innen die Oper tatsächlich besuchen, erhält man, wenn die maximale Entfernung der Operngäste von Ihrem Wohnort in Betracht gezogen werden. Über 500 km legen sogar 2 % der Besucher\*innen zurück, immerhin noch 9 % zwischen 201 bis 500 km und 7% zwischen 51 und 200 km. Hiervon werden wohl die meisten willkommene Touristen sein, die Düsseldorf vielleicht sogar wegen seiner Oper und seinem Ballett besuchen. Bei den 13 % Operngästen, die einen Anfahrtsweg zwischen 26 und 50 km haben, und jene 36 %, die eine Entfernung zwischen 11 und 25 km zurücklegen, darf man davon ausgehen, dass ein erheblicher Teil aus dem näheren Umland (Kreis Neuss und Mettmann), also nicht aus Düsseldorf kommen.

In einer Studie aus 2014 stellte Karl-Heinz Reuband fest: „Langfristig hat sich die Zahl der Besucher in Theatern und Opernhäusern in der Bundesrepublik reduziert. So gaben in der AWA im Jahr 1992 5,7 Prozent der Befragten an ‚regelmäßig‘ ins Theater oder die Oper zu gehen, *im*

<sup>1</sup> <https://fragdenstaat.de/anfragen/?q=Besucher+der+Oper+und+des+Balletts&status=&jurisdiction=&campaign=-&category=&publicbody=&tag=&user=>

<sup>2</sup> Amt für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt



*Jahre 2014 waren es 3,6 Prozent. Bezogen auf die Ausgangsbasis von 5,7 Prozent entspricht dies einem Rückgang von nahezu 40 Prozent.*<sup>3</sup> Und weiter: „Weder liegen Besucher- noch Bevölkerungszahlen in hinreichender Zahl und Qualität vor. Die Sicherheit, mit der man auf ungebrochene staatliche Förderung vertrauen kann, hat eine weitgehende Unabhängigkeit von der Nachfrage (und damit auch künstlerische Wagnisse und Improvisationen) ermöglicht.“<sup>4</sup> Reulands Hinweis in Klammern müsste vor dem Hintergrund der homogenen Alters- und Bildungsgruppen der Besucher\*innen wohl noch kritisch diskutiert werden.

Es wäre schön, wenn man sich vor der Entscheidung über den Neubau der Oper im Düsseldorfer Stadtrat vergewissern würde, wie viele Düsseldorfer\*innen und welche Gruppen Oper und Ballett tatsächlich besuchen. Dann könnte auch die Frage beantwortet werden, für welche anderen Bevölkerungsgruppen, wie z.B. die vielen tausend Wohnungssuchenden in der Landeshauptstadt, der Rat mit seinen Fraktionen bereit ist, eine vergleichbare Aufmerksamkeit entgegenzubringen wie für den Opernneubau.



### **Recherche zu Grundstücken im städtischen Eigentum, die sich für einen kommunalen Wohnungsbau eignen würden**

Erst eine Anfrage von „Frag den Staat“ an die Stadt Düsseldorf ergab, dass potenzielle Bauflächen im Eigentum der Landeshauptstadt den Umfang von 25 ha haben. Auf diesen könnte man theoretisch mehr als 8.000 Wohnungen errichten.<sup>5</sup> Auf die Anfragen von „Frag den Staat“ antwortete das Hauptamt der Landeshauptstadt Düsseldorf:

„Im Düsseldorfer Stadtgebiet sind insgesamt 25 ha städtische Flächen als Potenziale für Wohnungsbau im Flächennutzungsplan dargestellt. Ob für die Flächen bereits Baurecht besteht oder noch im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens geschaffen werden muss, ist je Einzelfläche zu

<sup>3</sup> „Der Besuch von Theatern und Opern in der Bundesrepublik“, in: [https://www.phil-fak.uni-duesseldorf.de/fileadmin/Redaktion/Institute/Sozialwissenschaften/Soziologie/Dokumente/Reuband/Reuband\\_Jahrbuch\\_2014\\_END\\_01.pdf](https://www.phil-fak.uni-duesseldorf.de/fileadmin/Redaktion/Institute/Sozialwissenschaften/Soziologie/Dokumente/Reuband/Reuband_Jahrbuch_2014_END_01.pdf), S. 367; Hervorhebung von J.B.

<sup>4</sup> „Der Besuch von Theatern und Opern in der Bundesrepublik“, in: [https://www.phil-fak.uni-duesseldorf.de/fileadmin/Redaktion/Institute/Sozialwissenschaften/Soziologie/Dokumente/Reuband/Reuband\\_Jahrbuch\\_2014\\_END\\_01.pdf](https://www.phil-fak.uni-duesseldorf.de/fileadmin/Redaktion/Institute/Sozialwissenschaften/Soziologie/Dokumente/Reuband/Reuband_Jahrbuch_2014_END_01.pdf), S. 360

<sup>5</sup> <https://fragdenstaat.de/anfragen/?q=Wieviel+QM+bebaubare+oder+potentiell+bebaubare+Flächen+sind+im+Eigentum+der+Landeshauptstadt+Düsseldorf&status=&jurisdiction=&campaign=&category=&publicbody=&tag=&user=>





beurteilen. Da bei der Auswertung auch Mischgebiete (Mischnutzungen) erfasst wurden, ist nicht immer von einer 100%-igen Wohnbebauung auszugehen. Auch sind Flächen darunter, bei denen aufgrund von Hindernissen wie Altlasten oder anderen Abhängigkeiten die Grundstücksentwicklung hin zu Wohnbauland noch nicht gesichert ist“.<sup>6</sup>

Aus Gesprächen mit Architekten ergibt sich folgende Überlegung: Geht man von Mehrfamilienhäusern im Düsseldorfer Stadtgebiet aus, mit jeweils 80 qm durchschnittlicher Wohnungsgröße (darunter auch 60 qm und ebenso 120 qm große Wohnungen), könnte die Stadt *in den nächsten fünf Jahren ca. 8.500 Wohnungen errichten*. Dabei könnten in Erdgeschossen Sondernutzungen mit bis zu 160 qm zugelassen werden. Bei Berücksichtigung von Abstandsflächen von 0.4 H müsste man mit einer Grundstückfläche von 300 qm rechnen. Grundstücksbreite und Grundstücktiefe würden ca. 15 m und 12 m betragen. Bis zum nächsten Gebäude ist mit einem pauschalen Abstand von 8 m zu rechnen, es sei denn Verdichtungsräume, wie in der Innenstadt, lassen geringere Abstände zu. 250.000 qm plus 300 qm Pauschalgrundstück ergeben 833 Grundstücke mit jeweils 10 Wohneinheiten und zusätzlich 833 Sondernutzungen (Geschäfte, Betreuungsräume, Begegnungsräume etc.). Es könnten 8.333 Wohnungen gebaut und 133.280 qm für Sondernutzung vorgesehen werden. Da im innerstädtischen Bereich Wohngebäude über die Hochhausgrenze genehmigt werden können, also höher als 21 Meter, sind in diesen Lagen mehr als sieben Geschosse planbar. In ländlichen Lagen wird man nicht über drei Geschosse hinausgehen können. 70 Prozent der Neubauten müssten für Sozialwohnungen vorgesehen werden, denn 50 Prozent aller Haushalte haben aufgrund ihres niedrigen Einkommens einen Wohnberechtigungsschein.

Natürlich muss alles genau durchdacht werden, aber bei ca. 20.000 Wohnungssuchenden in Düsseldorf sind solche parallelen Planungsziele im Zusammenhang mit dem Neubau der Oper stadtpolitisch notwendig und gerechtfertigt. Eine solche Baupolitik würde den betroffenen Menschen wieder Hoffnung auf bezahlbaren und menschenwürdigen Wohnraum geben. Eine solche Politik hätte gesellschaftliche Mehrfacheffekte:

1. Viele Bürger\*innen, die vom Wohnungsmarkt nichts mehr zu erwarten haben, würden menschenwürdigen und bezahlbaren Wohnraum erhalten.
2. Sie würden 70 Prozent ihres nettoverfügbaren Einkommens für ihre Lebensgestaltung zur Verfügung haben (von 1200 € bleiben 840 € zum Leben, von 2000 € Netto blieben 1.400 €), was auch nicht üppig ist. Suchen Menschen mit solchen Einkommen heute eine Wohnung in Düsseldorf, müssen sie nicht selten 50 Prozent ihres verfügbaren Geldes für die Miete aufbringen. Sie erhalten zwar auch Wohngeld, aber dieser finanzielle Rahmen ermöglicht ihnen kaum eine faire Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Und jene, die kein Wohngeld beziehen, weil sie knapp über den gesetzlichen Einkommensgrenzen liegen, also die gesellschaftlichen Mittelschichten mit Nettoeinkommen zwischen 2500 und 3500 €, zahlen in Düsseldorf für 80 qm große Wohnungen bei Wohnungswechsel nicht selten zwischen 14,00 und 18,00 Euro Miete für den Quadratmeter kalt. Im letzten Beispiel wären das 1.440 € Mietkosten. Würde ein Mieter 30 Prozent seines Einkommens für die Miete aufbringen, wären das bei 2.500 Euro nettoverfügbarem Einkommen monatlich 750 Euro Warmmiete und bei 3.500 Euro Einkommen monatlich 1.050 Euro Warmmiete. Bei derzeitiger Marktlage werden aber oft Mieten bis zu 18,00 Euro pro Quadratmeter verlangt, 14,00 Euro sind bereits üblich. Dann beträgt die Miete in diesem Beispiel 1.440 Euro kalt. Dazu kommen noch Nebenkosten, wie Wasser/Heizung und Strom, die schnell zwischen 150 bis 250 Euro betragen können. Im günstigsten Fall ergäbe sich also eine Bruttomiete von 1.590 Euro. Dann bleiben von dem guten Nettogehalt von 3.500 Euro gerade noch 1.910 Euro übrig. Die Mietentwicklungen erreichen jetzt also bereits voll die Mittelschichten.

---

<sup>6</sup> Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf, 19. Juli 2021



3. Ein wachsender kommunaler Wohnungsbestand würde den Wohnungsmarkt entspannen, das Mietniveau würde sich stabilisieren, vielleicht sogar sinken, weil die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum eine adäquate Antwort finden würde. Der Markt allein sorgt nicht für den nötigen Ausgleich.

4. Dazu gehört eine engagierte Stadtpolitik gegen Bodenspekulation: Entzug des Baurechtes, wenn nicht innerhalb einer überschaubaren Zeit das Bauvorhaben begonnen wird; Verbot der Weiterveräußerung von Flächen mit Baurecht. In diesen Fällen nimmt die Stadt ihr Vorkaufsrecht in Anspruch. Weitere Gestaltungsgrundsätze: Verhinderung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen; Wahrnehmung des städtischen Vorkaufsrechtes, wenn Marktentwicklungen einseitige Gentrifizierungen zur Folge haben und Menschen durch zu hohe Mieten aus ihren gewachsenen Stadtvierteln (nach Schönheitsrenovierungen) herausgedrängt werden.

4. Hinzu kommt, dass bei einem ausbalancierten Mietermarkt den lokalen Märkten mehr Nachfragekraft zufließt, was auch dem lokalen Einzelhandel zugutekäme und vielleicht auch den Düsseldorfer Kultureinrichtungen, ob frei oder städtisch. Dass Kaufkraftschwäche in bestimmten Stadtquartieren zum Sterben des Einzelhandels führt, kann man in vielen Städten und Stadtvierteln der Republik beobachten, auch in Düsseldorf.

5. Wenn die Stadtpolitik die vielen Wohnungsuchenden wirkungsmächtig in den Fokus ihrer Politik nähme, hätte sie auch die Legitimation für eine Minderheit der Düsseldorfer Einwohnerinnen, eine „Oper der Zukunft“ neu zu bauen, die die kulturelle Attraktivität der Landeshauptstadt vergrößern könnte. Dass sich die Oper selbst, in ihren Themen und Programmen, weiterentwickeln muss, liegt angesichts ihrer bisherigen homogenen sozialen Besucherstrukturen auf der Hand.

Ein Opernneubau *ohne* eine wirkungsvolle Wohnungspolitik ist angesichts der großen Wohnungsnot nicht zu rechtfertigen. Übrigens, wenn der kommunale Wohnungsbau auf stadteigenen Flächen erfolgt, braucht sich die Stadt dafür nicht neu zu verschulden. Durch die Mieteinnahmen in 30 Jahren finanziert sich der kommunale Wohnungsbau selbst. Die Stadt muss allerdings die Flächen aufbereiten und das Planungsrecht sicherstellen. Statt in Essays über Wien zu schwärmen, sollte einfach eine andere Wohnungspolitik gemacht werden. Es gibt eben nichts Gutes, außer man tut es.