



## **Was hat eine neue Oper mit bezahlbarem Wohnen zu tun? Versuch einer Handlungsanleitungsanleitung, die Stadt Düsseldorf zusammenzuhalten**

---



### **Worum geht es?**

In der NRW-Landeshauptstadt Düsseldorf wird aktuell über den Neubau der Düsseldorfer Oper diskutiert. Ein Neubau deshalb, weil die veranschlagten Sanierungskosten mit 450 Mio. Euro als zu hoch erscheinen. Zudem könnte so auch keine Qualitätsverbesserung für das Haus, mit erweiterten Programmkonzepten, verwirklicht werden. Am 16. Dezember 2021 will der Stadtrat über Neubau ja oder nein entscheiden.

Oper und Ballett werden bislang nur von einem zahlenmäßig überschaubaren, interessierten, überwiegend älteren Publikum besucht. Die beiden Einrichtungen werden von allen Düsseldorfer Steuerzahler\*innen finanziert, einschließlich der laufenden Betriebskosten. Da drei Prozent von der Mehrwertsteuer kommunalen Haushalten zufließen, sind an dieser Finanzierung auch Menschen beteiligt, die fast ihr gesamtes Einkommen für Lebensmittel und Miete ausgeben. Deshalb muss darüber diskutiert werden, ob eine Stadt, die sich mit 750 Mio. Euro für eine überschaubare Gruppe von Musikliebhabern verschulden will, nicht gleichzeitig für eine andere Gruppe, die existentiell auf die Hilfe der Stadt angewiesen ist, bezahlbaren Wohnraum schafft. Diese Menschen dürfen von Politik und Öffentlichkeit nicht vergessen werden. Die Entwicklung der Wohnungskosten hat ein Maß erreicht, das für sehr viele Menschen in der Landeshauptstadt einen enteignungsgleichen Vorgang darstellt. Respekt erhalten die betroffenen Menschen nur durch Tatsachen, alles andere wird nur als hohle Rhetorik wahrgenommen und führt zu Vertrauensverlust.



## Die Diskussion um eine neue Düsseldorfer Oper

Nicht nur in Düsseldorf wird über einen Opernneubau diskutiert. In zahlreichen deutschen Städten sind Opern und Theater Sanierungsfälle. Diskutiert wird über Instandsetzung oder Neubau, und über Kosten und neue Konzepte. Die Kostenschätzungen bewegen sich zwischen 80 Mio. Euro in Osnabrück und 900 Mio. Euro in Frankfurt. In Köln rechnet man mit 650 Mio. Euro, in Düsseldorf mit 750 Mio. Euro. Wenn es um solch große Investitionssummen geht, muss eine gesamtstädtische Betrachtungsweise die Debatte bestimmen. Bei dieser geht es um die Frage, in welcher Stadt wir alle gerne zusammenleben möchten. In einigen Kommunen befürchtet die freie Kulturszene, dass die Kosten für die Opern die Kommunalhaushalte so weit stressen, dass für sie keine Luft mehr übrigbleibt, so auch in Düsseldorf und Osnabrück. In anderen Städten werden gleichzeitig grundlegend neue Konzepte für die Häuser diskutiert. In der FAZ konnte man lesen:

*„Wer die Rolle des Theaters in einer Stadt neu definieren will, sollte sich nicht nur mit dem Spielplan beschäftigen. Die Standortfrage sowie ein multifunktionales Nutzungskonzept sind entscheidende Faktoren. Der Dresdener Kunstpalast beherbergt neben Konzertsaal und Kabarettbühne auch die Stadtbibliothek. Das Foyer der Osloer Oper, die 2008 fünf Monate früher als ursprünglich geplant eröffnet werden konnte, ist rund um die Uhr geöffnet... Die Zeit der architektonisch schillernden Kulturfestungen, die sich für die meisten Stadtbewohner als uneinnehmbar erweisen und nur abends die Zugbrücken herunterlassen, sollte jedenfalls vorbei sein.“<sup>1</sup>*

In der NRW-Landeshauptstadt Düsseldorf begann 2017 erstmals eine Debatte darüber, ob die wiederholt hohen Sanierungskosten der Oper nicht eher dafürsprächen, das Wagnis eines Neubaus einzugehen. Inzwischen wünscht sich die Stadtverwaltung eine „Oper der Zukunft“. Zwei Aspekte stehen bisher im Mittelpunkt der Diskussion: Der neue Standort inklusive Architekturdesign und die Kosten. Man schätzt den Aufwand für eine Sanierung am bisherigen Standort auf bis zu 450 Mio. Euro und für einen Neubau auf bis ca. 750 Millionen Euro, außerplanmäßige Mehrkosten nicht eingerechnet. Am 16. Dezember 2021 will der Rat der Stadt entscheiden.

Am 5. Juli 2021, nach dreimonatiger öffentlicher Diskussion, kommt die Rheinische Post, das lokale Printmedium mit Monopolstatus im Düsseldorfer Zeitungsmarkt, auf die schlaue Frage: „Wer geht eigentlich in die Oper“, und kommt zu der „überraschenden“ Feststellung, dass es mehr ältere Mitbürger\*innen mit höheren Bildungsabschlüssen als jüngere Menschen und Bürger\*innen mit mittleren Bildungsabschlüssen sind; über untere Bildungsabschlüsse wird gar nicht erst geredet. Es wird präzise aufgeschlüsselt, wie hoch der Anteil der über 50-Jährigen ist, dass mit 24 Prozent der Anteil der über 70-jährigen Besucher überrepräsentiert ist und dass zu wenig jüngere Menschen in die Oper gehen. Nach der eigentlichen Zahl aber, wie viele der Düsseldorfer\*innen überhaupt in die Oper gehen, wird nicht gefragt. Auch die Stadtverwaltung hält sich hier zurück. Die Website der Rheinoper spricht für die Spielzeit 2018/2019 von 168.498 *Gästen*, Oper und Ballett inklusive. Der Begriff „Gäste“ ist jedoch irreführend. Fast alle Opernbesucher\*innen mit einem Abonnement sind Mehrfachbesucher\*innen. In einer älteren Untersuchung kam Karl-Heinz Reuband von der Uni Düsseldorf zu dem Ergebnis, dass 52 Prozent der *Besucher\*innen* mehrmals im Jahr die Oper besuchen und 28 Prozent niemals.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Matthias Alexander, Hubert Spiegel in Frankfurter Allgemeine Zeitung 29. Juni 2021,

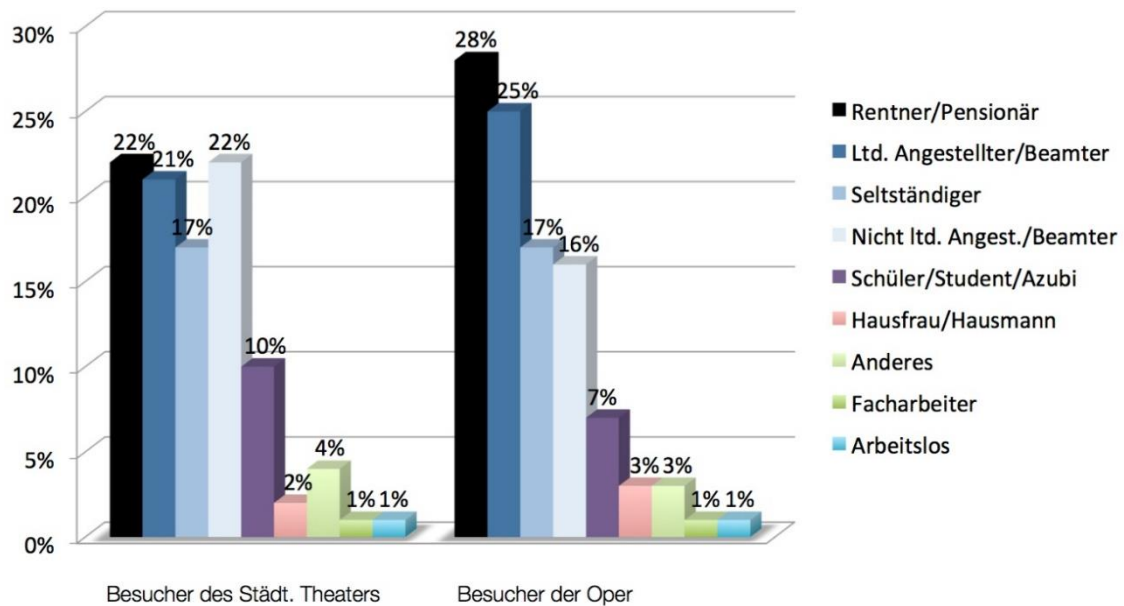
<sup>2</sup> [https://www.phil-fak.uni-duesseldorf.de/fileadmin/Redaktion/Institute/Sozialwissenschaften/Soziologie/Dokumente/Reuband/Operbesuch\\_Staedtevergleich\\_01.pdf](https://www.phil-fak.uni-duesseldorf.de/fileadmin/Redaktion/Institute/Sozialwissenschaften/Soziologie/Dokumente/Reuband/Operbesuch_Staedtevergleich_01.pdf) (2007)

<https://www.kulturmanagement.net/Themen/Das-Publikum-von-Theater-und-Oper-Soziale-Zusammensetzung-und-die-Wirksamkeit-von-Zugangshuerden.2132>

[https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/14\\_kultur/SD\\_2019\\_Kap\\_14.pdf](https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/14_kultur/SD_2019_Kap_14.pdf)



Auf den Onlineportalen der Stadt und der Oper findet man zu dieser Frage keine Antwort. Deshalb einfach überschlagen: 168.498 Besucher\*innen von 644.280 Einwohnern sind rund 30,8 Prozent. Wenn davon mehr als die Hälfte Mehrfachbesucher\*innen sind, dann besuchen keine 15 Prozent der Düsseldorfer\*innen das Opernhaus; wahrscheinlich ist diese Zahl noch zu hoch gegriffen. Die gern gesehenen Operngäste aus dem Umland, die abgesehen von ihrem hoch subventionierten Ticket wenig zu den Betriebskosten beitragen, müsste man auch noch abziehen. Hier könnten die Geschäftsführung der Oper und das Kulturdezernat der Stadt für die laufende Debatte Transparenz herstellen. Einen Eindruck zur Zusammensetzung der Besucher\*innen von Theater und Oper gibt eine Studie aus dem Jahre 2016<sup>3</sup>:



Wichtig ist, wieviel die Düsseldorfer Oper für die Steuerzahler\*innen kostet. 2017 bezuschusste die Stadt diese Einrichtung im laufenden Betrieb mit 27 Mio. Euro, Instandhaltungskosten nicht eingerechnet. Die Renovierungskosten im Jahr 2006/2007 betrugen 31 Mio. Euro. 2017 musste erneut eine Debatte über hohe Sanierungskosten geführt werden.<sup>4</sup> Für Dach und Statik wurden jetzt 18 Mio. Euro veranschlagt.<sup>5</sup> Am 25. August 2017 stellte der Geschäftsführer der FDP-Ratsfraktion, Manfred Neuenhaus, erstmals öffentlich die Frage eines Neubaus der Oper.<sup>6</sup>

Im Januar 2019 schätzte der Düsseldorfer Kulturdezernent, dass eine umfassende, aber notwendige Sanierung mehr als 100 Mio. Euro kosten würde. Bewilligt wurden im November 2019 4,3 Mio. Euro. Später stellte sich heraus, dass man für eine grundlegende Sanierung am derzeitigen Standort mit mindestens 450 Mio. Euro rechnen müsste. Im Mai 2019 eröffnete das Rathaus die Diskussion über Sanierung oder Neubau der Düsseldorfer Oper. Die permanenten

<sup>3</sup> Prof. Tibor Kliment von der Rheinischen Fachhochschule Köln führte im Jahre 2015 im Städtischen Theater einer Großstadt im westlichen Nordrhein-Westfalen bei über 1.600 Theater- und Opernbesuchern eine Besucherstudie durch (der Name der Großstadt wird nicht genannt): <https://www.kulturmanagement.net/Themen/Das-Publikum-von-Theater-und-Oper-Soziale-Zusammensetzung-und-die-Wirksamkeit-von-Zugangshuerden.2132>, abgerufen am 08.07.2021

<sup>4</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/Opernhaus\\_Düsseldorf#cite\\_note-4](https://de.wikipedia.org/wiki/Opernhaus_Düsseldorf#cite_note-4)

<sup>5</sup> [https://rp-online.de/nrw/staedte/duesseldorf/duesseldorf-oper-muss-fuer-mindestens-18-millionen-euro-saniert-werden\\_aid-17968891](https://rp-online.de/nrw/staedte/duesseldorf/duesseldorf-oper-muss-fuer-mindestens-18-millionen-euro-saniert-werden_aid-17968891)

<sup>6</sup> [https://www.wz.de/nrw/duesseldorf/fdp-schliesst-opern-neubau-nicht-aus\\_aid-25362539](https://www.wz.de/nrw/duesseldorf/fdp-schliesst-opern-neubau-nicht-aus_aid-25362539)



Sanierungskosten, ohne die Qualität des Hauses merklich zu verbessern, konnten nicht mehr ignoriert werden.<sup>7</sup>

Eine Eintrittskarte kostet zwischen 25 und 60 Euro. Für 2014 errechnete der Bund der Steuerzahler einen öffentlichen Ticket*zuschuss* pro Düsseldorfer Opernplatz von 162 Euro. Auch die Auslastung des Hauses verglichen mit anderen Opernhäusern zeigt kein Spitzenergebnis. 2017 wurden nur 73 % der Eintrittskarten verkauft. Die Berliner Häuser hatten mehr als 80 % Auslastung und die Wiener Staatsoper 98 %.<sup>8</sup> Gut, mit letzterer muss man Düsseldorf nicht quälen, aber manchmal ist es gut zu wissen.

### Was hat die Neue Oper Düsseldorfs mit bezahlbarem Wohnen zu tun?



Die Frage nach den Kosten ist kommunalpolitisch insofern relevant, als mit deren Beantwortung transparent wird, für welche Bevölkerungsgruppen die Stadt bereit ist, sich neu zu verschulden und wer von diesem beachtlichen Investment profitiert. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Entscheidung für eine *neue* Oper in einer Zeit getroffen wird, in der prekäre Arbeitsverhältnisse zunehmen und sehr viele Menschen schon jetzt mit höheren Energiekosten im Rahmen des Klimaschutzes (Pendler- und Wohnungswärme-Kosten) rechnen müssen, was ihre Lebenssituation zusätzlich einengen wird.

Selbst wenn man für einen Neubau der Oper in Düsseldorf eintritt und die Oper ihre Attraktivität ausweitet, weil sie ein wichtiger und bewahrenswerter Teil des städtischen Kulturlebens ist, weil sie für den Tourismus ein weiterer attraktiver Standortfaktor werden könnte, weil die Landeshauptstadt als Oberzentrum auch für das Umland ein qualifiziertes Kulturangebot bereitstellen soll, und weil die Oper erklärtermaßen sich für mehr Menschen generationsübergreifend und gesellschaftlich öffnen möchte, sollte eine solche Entscheidung gut begründet und stadtpolitisch ausgewogen sein.

Dabei ist auch der neue Standort von Interesse. Eine Erweiterung in den *Hofgarten* (derzeitiger Standort) hinein, oder die Verlagerung in den Rheinpark, zwischen Cecilienallee und Rheinpromenade, beides Flächen mit Umwelt- und Naherholungsfunktionen für die Innenstadtbevölkerung, sind abzulehnen. Der Rheinpark ist die Grünterrasse der Menschen des Stadtbezirkes 1, des bevölkerungsreichsten Stadtbezirkes von Düsseldorf. Die Option Kesselstraße im Hafen, mit guter ÖPNV-Anbindung, wäre eine gute Lösung. Sie würde das städtische Leben im Hafen vitalisieren und diesen, über die Rheinpromenade, stärker mit dem Burghof, der

<sup>7</sup> <https://www.duesseldorf.de/aktuelles/news/detailansicht/newsdetail/detail/News/grosse-oper-viel-theater-1.html>

<sup>8</sup> <https://www.ioco.de/2017/07/17/duesseldorf-deutsche-oper-am-rhein-christoph-meyer-generalintendant-bis-2024-juli-2017/>





Tonhalle und den Ehrenhof verbinden. Derartige Gesichtspunkte des Projektes werden in der aktuellen Diskussion bereits erörtert.

Während eines Videomeetings am 27. Mai 2021, das die SPD-Düsseldorf zum Opern-Neubau veranstaltete, kamen interessante Reformvorschläge auch von Seiten der Mitarbeiter\*innen der Oper, zum Beispiel, wie sich das Haus mit einem Neubau stärker für ein breiteres Publikum, diverser in Hinblick auf das Programm und auf die Bevölkerungsgruppen, öffnen könnte.

Ein Opernneubau kann durchaus Sinn machen. Aber wenn eine Stadt so viel Geld in die Hand nehmen will, muss sie auch zeigen, dass sie für andere Bevölkerungsgruppen, die auf die Berücksichtigung ihrer Interessen durch die Stadt angewiesen sind, das gleiche Engagement zeigt, wie für die Gruppe der Opernbesucher\*innen. Dies gilt besonders für die Wohnungssuchenden in Düsseldorf. Will man sich auf der Website der Stadt darüber informieren, wie viele Menschen eine Wohnung in Düsseldorf suchen, findet man darüber genauso wenig wie dazu, wieviel Prozent der Düsseldorfer\*innen überhaupt in die Oper gehen. Eine mündige Stadtgesellschaft und eine breite Beteiligung der Bevölkerung an der Mitgestaltung ihrer Stadt benötigen aber derartige Zahlen.

### **Was kann für bezahlbares Wohnen in Düsseldorf getan werden?**

Wohnungssuchende sind Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen. Auf viele von ihnen trifft das Merkmal Einkommensknappeheit zu, so für junge Familien, wenn sie Kinder bekommen haben und die Wohnung zu klein wird; für alleinerziehende Elternteile; für junge Erwachsene, die nicht mehr bei den Eltern leben wollen; für Menschen, deren Wohnungen zu teuer geworden sind, weil sie mehr als 30 Prozent ihres nettoverfügbaren Einkommens für die Bruttowarmmiete aufbringen müssen; für Beschäftigte, die eine neue Arbeitsstelle in Düsseldorf gefunden haben; für Auszubildende; für Personen in höherem Alter, denen ihre Wohnung zu groß geworden oder denen ein Partner verstorben ist, und die den Stadtteil nicht verlassen möchten oder/und für die eine andere, kleinere Wohnung teurer ist als die vorhandene größere Wohnung usw. Alle diese Themen werden medial breit behandelt, gelöst werden sie kaum.

Deswegen sind Überlegungen, den Opernneubau mit einer konkreten Initiative für einen Wohnungsneubau, für „bezahlbare“ (nicht mehr 30 Prozent Bruttomiete vom Einkommen) Wohnungen zu verknüpfen, notwendig. Ein solches Junktim wäre wichtig für ein sozial ausbalanciertes Zusammenleben der Düsseldorfer Stadtbevölkerung. 30 Prozent vom nettoverfügbaren Monatseinkommen für Bruttowarmmieten werden als zumutbar angesehen. Für unter unterschiedliche Einkommen bedeutet das jeweils etwas anderes: bei 30 Prozent von 1200 Euro Rente bleiben weniger zum Leben übrig als bei 30 Prozent von 10.000 Euro. Deswegen können die beiden unterschiedlichen Haushaltseinkommen nicht gleichberechtigt bei der Suche nach Wohnraum konkurrieren; erstere verlieren immer. Für die nächsten fünf Jahre sollten daher 70 Prozent aller Neubauwohnungen als Sozialwohnungen errichtet werden. Dieser Wohnungsneubau müsste gleichzeitig mit dem angedachten Opernprojekt fertiggestellt werden, also ebenfalls in den nächsten fünf Jahren. Dann sehen die Düsseldorfer\*innen, dass das Rathaus und die Rathausparteien die gesamte Stadt, bzw. die gesamte Stadtbevölkerung im Blick haben.

Auf der Website der Stadt ist nicht zu ersehen, wieviel bebaubare oder durch Planungsrecht potenziell bebaubare Flächen die Stadt besitzt. Diese fehlende Übersicht müsste vom Rat der Stadt und seinen Ausschüssen festgestellt werden. Würde die städtische Wohnungsgesellschaft (SWD) vom Rat der Stadt Flächen übertragen bekommen, um in den nächsten fünf Jahren 15.000 Wohnungen auf stadteigenen Grundstücken bauen zu können, würde das den Düsseldorfer Wohnungsmarkt erheblich entspannen und nicht einmal den Haushalt der Stadt belasten, anders als ein Opernneubau. Da Kosten für den Erwerb der Grundstücke nicht entstehen, würden sich die neuen Wohnungen nach 30 Jahren durch die Mieteinnahmen selbst finanzieren. Der städtische Haushalt müsste allenfalls eine Bürgschaft für die Baukredite der SWD



übernehmen. Dem Argument von Kapazitätsengpässen der Bauwirtschaft kann entgegnet werden, dass in diesem Fall europaweit nach Baupartnern gesucht werden sollte.

Städteplanerisch gesehen sind moderne Quartiersentwicklungen zu bevorzugen, die Wohnen und Arbeiten zusammenbringen, die Kitas und Grundschulen im Quartier oder wenigstens in der Nähe erreichbar machen, und die ÖPNV-Anbindungen und Einkaufsmöglichkeiten für die Grundversorgung beinhalten. Wenn jedoch solche zusammenhängenden Grundstücke nicht vorhanden sind, könnte die Stadt sich darum bemühen, durch Flächentausch und/oder -zukauf, solche Areale zu entwickeln. Eine andere Option ist es, Baulücken und Teilflächen in der gesamten Stadt für den kommunalen Wohnungsbau vorzusehen. Damit wird zugleich eine neue Ghettobildung verhindert.

Da die Stadt flächenarm ist, wird man sich beim Wohnungsbau vorzugsweise auf Mehrfamilienhäuser konzentrieren müssen. Ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit 10 Wohnungen von jeweils 80 qm Durchschnittsfläche benötigt eine Grundfläche von ca. 250 qm. Damit nicht alles versiegelt wird, müssen auch Freiflächen beim Neubau einkalkuliert werden (anders bei innerstädtischen Baulücken). Das alles regeln die Bebauungspläne. Müssen Grundstücke von der Stadt für dieses Ziel zugekauft werden, sind die durchschnittlichen Grundstückspreise der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.<sup>9</sup>

Die Grundstückskosten für mehrgeschossigen Wohnungsbau sind von 2010 bis 2020 in Düsseldorf durchschnittlich um 97% gestiegen. Die Erhöhung der Grundstückskosten verteuert die Kauf- und Mietpreise neuer Wohnungen. Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke des Jahres 2020 ist gegenüber dem Vorjahr jedoch um 19% gesunken. Vielleicht als Ausdruck der gestiegenen Bodenpreise.<sup>10</sup>

Die Wohnungsnot lässt sich in Zahlen fassen. Es ist bekannt, dass ca. 50 Prozent aller Düsseldorfer Haushalte Anspruch auf einen Wohnungsberechtigungsschein haben. 2008 gab es in Düsseldorf noch 26.302 Sozialwohnungen, 2017 waren es 14.878. Die Tendenz zeigt weiter nach unten. Allgemein hat die Wohnungsnot in den letzten 10 Jahren beträchtlich zugenommen. Nach einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung vom Juni 2021 zahlen 56,2 % der Düsseldorfer Haushalte mehr als 30 Prozent ihres nettoverfügbaren Einkommens für die Bruttohaushaltsmiete. Bundesweit leben mehr als 7,5 Mio. Menschen in 4,4 Millionen Mieterhaushalten in Wohnungen, die für sie zu klein oder zu teuer sind. 53 Prozent der Mieterhaushalte in deutschen Großstädten gehören zu den „real unterversorgten“ Miethaushalten.<sup>11</sup> Die Westdeutsche Zeitung berichtet:

*„Für jede gebaute Sozialwohnung fallen derzeit drei aus der Mietpreisbindung. Zudem hat sich die Miete in den Ballungsgebieten in den vergangenen zehn Jahren um 36 Prozent erhöht. Etwa 20- bis 30 000 Sozialwohnungen fehlen zurzeit allein in Düsseldorf“, erklärt Fachbereichsleiter René Trenz. Dass Düsseldorf reich und sexy sei, dem widerspricht er vehement. „Hätten sonst etwa 50 Prozent aller Düsseldorfer einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein? Legt man den Mindestlohn zugrunde, kommen viele Menschen nur auf ein Monatseinkommen von 1500,71 Euro...“*

*Polizisten, Verkäuferinnen, Erzieherinnen oder Krankenschwestern, auch immer mehr Menschen aus dem sogenannten Mittelstand sind betroffen. „Von der Planung bis zur Fertigstellung von Sozialwohnungen dauert es etwa drei bis vier Jahre. Von daher ist klar, dass es sehr lange dauern wird, bis man diesen Missstand beheben kann“, meint Johannes Böttgenbach von der Wohnungslosenhilfe.“<sup>12</sup>*

<sup>9</sup> [https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/gmb/2021/GMB\\_107\\_2021\\_pflichtig.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/gmb/2021/GMB_107_2021_pflichtig.pdf)

<sup>10</sup> [https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/gmb/2021/GMB\\_107\\_2021\\_pflichtig.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/gmb/2021/GMB_107_2021_pflichtig.pdf), s. S. 9 und 19 des Gutachterberichtes.

<sup>11</sup> [https://www.boeckler.de/data/impuls\\_2021\\_11\\_S4-5.pdf](https://www.boeckler.de/data/impuls_2021_11_S4-5.pdf)

<sup>12</sup> [https://www.wz.de/nrw/duesseldorf/wohnungsnot-bedroht-auch-den-mittelstand\\_aid-25325793](https://www.wz.de/nrw/duesseldorf/wohnungsnot-bedroht-auch-den-mittelstand_aid-25325793)



Die Quote der „real unterversorgten“ Mieterhaushalte *in deutschen Großstädten* ist zwar seit 2006 um gut vier Prozentpunkte gesunken, nach wie vor sind aber mit knapp 53 Prozent mehr als die Hälfte der Haushalte betroffen.<sup>13</sup> 2018 hatten 49,2 Prozent aller städtischen Haushalte im Bundesgebiet mehr als 30 Prozent ihres nettoverfügbaren Einkommens für die Bruttowarmmiete (Mietbelastungsquote) aufzubringen, über 25,9 Prozent der Haushalte zahlten mehr als 40 Prozent ihres Einkommens, und 11,9 Prozent der Haushalte mehr als 50 Prozent ihres verfügbaren Einkommens. In 17 Städten, darunter auch Düsseldorf, ist der Median der Mietkosten, zwischen 2006 und 2018, gestiegen.

2018 mussten mehr als 17,04 Prozent aller Haushalte *in Düsseldorf* mehr als 50 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Bruttowarmmieten ausgeben, 32,38 Prozent der Haushalte mehr als 40 Prozent, und 56,17 Prozent der Haushalte mehr als 30 Prozent.<sup>14</sup> Dieser Tatbestand wird von vielen Menschen als enteignungsgleicher Vorgang erlebt.

Der Sachverhalt ist klar. Instrumente sind auch vorhanden, wenn auch unzureichend. Immerhin gibt es jetzt ein Vorkaufsrecht der Kommunen, wenn sie es, wie in Düsseldorf, in ihrer Satzung verankert haben. Beim Baurecht müsste die Stadt sicherstellen, dass unbebaute Flächen mit Baurecht nicht zu Spekulationspreisen weiterverkauft werden dürfen (wie in Düsseldorf-Grafental) und damit Wohnraum so verteuern, dass mehr als 50 Prozent der Haushalte sich solche Wohnungen nicht mehr leisten können. In diesen Fällen muss gelten: das erteilte Baurecht erlischt sofort, die Stadt nimmt ihr Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis wahr. Für den Fall, dass die Flächen der Stadt nicht ausreichen, bzw. angrenzende Flächen erworben werden müssten, ist im städtischen Budget ein Haushaltstitel mit mindestens 250 Mio. Euro bereit zu stellen, um notwenige Flächen ankaufen zu können.

Viele Marktakteure leben gut von der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt, weil diese für hohe Mieteinnahmen sorgt. Aber eine Stadt, die der gesamten Bevölkerung verpflichtet ist, hat sich am Prinzip des Gemeinwohls zu orientieren, das für den Markt nicht handlungsrelevant ist.<sup>15</sup>

Nun befürchten nicht wenige Stadtbürger, dass man es mit der Verdichtung der Innenstadt zu weit treiben könnte. Gleichzeitig wollen viele, dass die Stadt eine attraktive Wirtschaftsmetropole bleibt. Unternehmen sollen möglichst nicht abwandern. Große Einpendlerzahlen nimmt man dann in Kauf. Wenn Flächen in Düsseldorf nicht mobilisierbar sind, muss komplementär mit den Umlandgemeinden ein Konzept entwickelt werden, wie metropolnaher und bezahlbarer Wohnraum im Umland geschaffen werden kann, ohne allerdings eine großflächige Zersiedlung voranzutreiben. Diese neuen Quartiere müssen den oben genannten Anforderungen an neue urbane und klimaneutrale Lebensformen entsprechen. Um den Austausch zwischen Metropole und Umland zu sichern, bedarf es einer leistungsfähigen und klimafreundlichen ÖPNV-Infrastruktur.

Durch die Verhaltensträgheit der Kommunen und der gleichzeitigen Unterfinanzierung bei der Erledigung ihrer Pflichtaufgaben wurden diese Themen auf eine Zukunft verschoben, in der wir nun angekommen sind. Spätestens hier könnte die „Metropole Rheinland“ ins Spiel kommen, die sich bislang selbst zerlegt hat, weil sie keine gemeinsamen Projekte fand, aber mit dem Düsseldorfer Oberbürgermeister jetzt einen neuen Vorsitzenden hat. Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für die genannten Gruppen in Düsseldorf und die fehlenden gemeinsamen Konzepte mit dem Umland führen zu einem Vertrauensverlust gegenüber den demokratischen Institutionen.

---

<sup>13</sup> [https://www.boeckler.de/data/impuls\\_2021\\_11\\_S4-5.pdf](https://www.boeckler.de/data/impuls_2021_11_S4-5.pdf)

<sup>14</sup> (Studie „Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme“, Nr. 217, Juni 2021, HBSt, s.S. 111 ff [https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync\\_id=HBS-008039](https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008039))

<sup>15</sup> Vgl. Mariana Mazzucato: Mission - Auf dem Weg zu einer neuen Gesellschaft, Frankfurt 2021



In Berlin gibt es Initiativen mit beachtlicher Öffentlichkeit, die viel Geld für den Rückkauf (Enteignung) von Wohnimmobilien ausgeben wollen. Es wäre aber wohl besser, Geld für neue kommunale Wohnungen auszugeben und einen temporären wirksamen Mietendeckel beizubehalten. Dass die hohen Mieten (mehr als 30 Prozent des netto verfügbaren Einkommens für mehr als die Hälfte der Mieterhaushalte) für die betroffenen Menschen auch enteignungsgleiche Vorgänge sind, findet wenig Öffentlichkeit und entzieht darüber hinaus dem Wirtschaftskreislauf Nachfragekraft. Denn die Menschen, die davon betroffen sind, müssen erhebliche Einschränkungen ihres Lebens hinnehmen. Eine aktive Teilnahme und Teilhabe am gesellschaftlichen und kulturellen Leben (Opernbesuch!) ihrer Stadt, wird ihnen dadurch verwehrt. Da sie den größten Teil ihres verfügbaren Einkommens, neben der Miete, für den nackten Lebensunterhalt aufbringen müssen, subventionieren sie wie oben dargestellt auch noch die Opernhäuser.

Es gibt viele Gründe, die Menschen bei den hohen Mieten zu entlasten. Das passiert am effektivsten durch die Ausweitung des kommunalen Wohnungsbaus. Für die Bauwirtschaft ist es egal, ob kommunal oder kommerziell gebaut wird. Die Mindeststandards haben sich durch den Klimaschutz allemal erhöht. Wohngeld hilft den betroffenen Miethaushalten aktuell und ist deshalb (derzeit) nicht verzichtbar. Aber es ist gleichzeitig ein Subventionstatbestand für die Vermieter, den die Steuerzahler\*innen finanzieren.

### Fazit

Es bleibt zu hoffen, dass mit der Diskussion über eine neue Oper in Düsseldorf auch gleichzeitig an die Menschen gedacht wird, die auf hinreichenden und bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Diese Gruppe ist größer als sie oft beschrieben wird; sie reicht bis tief in die Mittelschichten hinein. Nicht kluge, abstrakte Essays über allgemeine Entwicklungen des Wohnungsmarktes helfen weiter, sondern ganz konkret: mehr und bezahlbare Wohnungen. Die intelligenteste Lösung wäre es, wenn die Stadt ausreichend Flächen zur Verfügung stellte und die städtische Wohnungsbaugesellschaft (SWD) Wohnungen baute.

Also: Zusammen mit dem Beschluss des Rates am 16. Dezember 2021 über die „Oper der Zukunft“ müsste gleichzeitig über den Bau von 15.000 bezahlbaren Mietwohnungen in den nächsten 5 Jahren entschieden werden. Wer sich gegen dieses Junktim ausspricht, sollte auch keine Zustimmung für den Opernneubau erwarten, der die Stadt wohl (mindestens?) 750 Millionen Euro kosten wird. Wie der Rat sich entscheidet, wird von der *gesamten* Stadtöffentlichkeit wahrgenommen. Diese Entscheidung wird deutlich machen, *für welche* Bevölkerungsgruppen sich der Rat mit seinen Fraktionen mehrheitlich einsetzt. Eine Entscheidung für eine Neue Oper *und* neue bezahlbare Wohnungen, als Stadt der Kultur und der sozialen Nachbarschaft, würde einen Beitrag dazu leisten, die Stadt zusammenzuhalten. *Keine* Entscheidung für neue bezahlbare Wohnungen wird die Spaltung der Stadt vertiefen und verstärkt den Vertrauensverlust in die demokratischen Institutionen, die dem Gemeinwohl verpflichtet sind.