



## Pressedienst

---

22. März 2024

### **Wohnbauoffensive: Düsseldorfer Impulse gegen Stagnation beim Wohnungsbau**

#### **Förderprogramme sollen Investitionen in den Wohnungsbau ankurbeln/Entwicklung aller in der Wohnungsbauoffensive genannten Flächen sind im Zeitplan**

Die Landeshauptstadt setzt auf neue Impulse gegen die Stagnation im Wohnungsbau, obwohl ihre Wohnungsbauoffensive gute Fortschritte zeigt. Um den erschwerten Marktbedingungen entgegenzuwirken und den Wohnungsbau anzukurbeln, hat Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller jetzt entschieden, einen städtischen Anschub mit unterstützenden Förderprogrammen zu geben. Der Impuls soll aus zwei Säulen bestehen: Einer städtischen Wohnungsbauförderung und attraktiven Konzeptvergaben in Verbindung mit günstigen und verlässlichen Erbbaurechtsbedingungen. Die Stadtverwaltung ist jetzt damit beauftragt, die Programme bis zum Sommer dieses Jahres auszuarbeiten und zur letzten Ratssitzung vor den Sommerferien zur Beschlussfassung vorzulegen.

Gemeinsam mit Planungs- und Wohnbaudezernentin Cornelia Zuschke hat der Oberbürgermeister am Freitag, 22. März, Einzelheiten zum aktuellen Sachstand der Wohnungsbauoffensive 2023 sowie zu den neuen Impulsen gegen die Stagnation im Wohnungsbau vorgestellt. "Bei allen Fortschritten, die wir machen, zeigt uns eine Situationsanalyse, dass sowohl Zinsen als auch Baukosten weiterhin steigen und damit ein starker Rückgang der Bautätigkeit verbunden ist. Viele Entwicklerinnen und Entwickler, Investoren und Gesellschaften sind weiter zurückhaltend und Bebauungsplanverfahren gehen nur schleppend voran. Diesen erschwerten Marktbedingungen müssen wir entgegenwirken. Ein städtischer Anschub mit unterstützenden Förderprogrammen ist in meinen Augen das geeignetste und effektivste Mittel, um den Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen und den Wohnungsbau voranzubringen", betonte der Oberbürgermeister.

Drei Monate nach dem Ratsbeschluss zur Wohnungsbauoffensive Ende 2023



## **Wohnbauoffensive: Düsseldorfer Impulse gegen Stagnation beim Wohnungsbau**

Seite 2

erfolgte nun der erste Sachstandsbericht für die Öffentlichkeit. "Die Entwicklungen aller in der Wohnungsbauoffensive 2023 genannten Flächen sind im Zeitplan. Konkret bedeutet dies, dass Entwicklungen in Form von qualitätssichernden Verfahren, Einleitung von Bauleitplanungen und Verhandlungen mit privaten Unternehmen begonnen haben, zum anderen aber auch, dass Flächen, die in der Betrachtung und Bearbeitung zu einem negativen Entwicklungsergebnis geführt haben, aussortiert wurden, um all unsere Kräfte auf das Machbare zu konzentrieren", resümiert Cornelia Zuschke.

Vorgegangen war ein umfassender Sachstandsbericht zur Umsetzung der Wohnungsbauoffensive Düsseldorf und zu den Flächenaktivierungen für den Wohnungsbau, der den Ratsleuten in öffentlicher und nichtöffentlicher Sitzung Ende 2023 vorgestellt worden war. Darüber hinaus war zu jeder Fläche eine von der Stadtverwaltung individuell entwickelte Aktivierungsstrategie mit projektbezogenen Aktionen beschlossen worden.

Ein positives Beispiel für die Wirksamkeit der Wohnungsbauoffensive ist die Fläche südlich Oberlöricker Straße, bei der das Wettbewerbsverfahren gestartet und der Abschluss des Wettbewerbs mit der Preisgerichtssitzung am Donnerstag, 4. Juli, terminiert ist. Anschließend erfolgt der Einstieg in die Bauleitplanung und das Bodenmanagement mit vielen Einzeleigentümern. Nicht alle Anstöße fallen so positiv aus: Bei der Fläche Am Mühlenberg in Heerdt brachte die Prüfung die Erkenntnis, dass das Aufwand-Nutzen-Verhältnis zur Entwicklung der Fläche aufgrund der Altlasten- und Altablagerungsthematik zu hoch ist. Sie wurde nun aussortiert, um wie dargestellt die Kräfte zu bündeln.

Ein weiterer Baustein der Wohnungsbauoffensive war die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Potenzialflächenkatasters zu einem strategischen Instrument mit konkretem Output. Stadtintern wurde dazu eine Projektstruktur geschaffen und eine gemeinsame Datenbank aufgebaut, so dass im ersten Quartal 2024 bereits erste Flächen detektiert werden konnten. Der Prozess der Ermittlung und Bewertung der Potenziale auf Baurecht, Erschließung, Flächenstruktur und Eigentümerverhältnisse ist ein



## **Wohnbauoffensive: Düsseldorfer Impulse gegen Stagnation beim Wohnungsbau**

Seite 3

fortlaufender Prozess. Zu den detektierten Flächen werden nun erste Akquis- und Ansprachestrategien entwickelt.

### **Bausteine städtischer Förderung**

Die städtischen Wohnungsbauförderprogramme sollen als wesentlicher Impuls für Investitionen aus der Wohnungswirtschaft verstanden werden. Ein Baustein soll den Neubau von Mietwohnungen über Darlehen und eine festgelegte Startmiete ankurbeln, ein weiterer Baustein soll die Möglichkeit des Erwerbs von Eigentum und somit den Fokus auf Familienstrukturen haben. Beide Programme sind Weiterentwicklungen eines "Wohnungsbausegments C" für mittlere Einkommensgruppen und entlasten Projekte in einem Maße, welches die schwierigen Randbedingungen kompensieren soll, um Investitionen wieder anzukurbeln.

Zudem sollen im Rahmen von Konzeptvergaben vielfältig mögliche Bedingungen zur Wohnraumförderung über die Anpassung von Erbbauzinsen und günstige Laufzeiten sowie verlässliche Bedingungen im Erbbaurechtsverlauf geschaffen werden. Dort kann ein Zuschlag zum Beispiel an die Höhe der Miete gekoppelt werden oder auch zu einem zinsfreien Anlauf bis zur Inbetriebnahme und ab Inbetriebnahme für einen vereinbarten Zeitraum ein reduzierter und gestaffelter Erbbauzins entrichtet werden, so dass erst nach Ablauf dieses Zeitraumes der volle Erbbauzins gezahlt werden muss. Die finanzielle Entlastung der Anschaffungskosten des Grundstücks senkt die Herstellungskosten im Wohnungsbau.

Ein Video zu diesem Thema wird im Laufe des Tages auf YouTube veröffentlicht unter: [www.youtube.com/stadtduesseldorf](http://www.youtube.com/stadtduesseldorf)

Zu Ihrer redaktionellen Verwendung stellen wir Ihnen folgendes Material zum Download zur Verfügung:



## Wohnbauoffensive: Düsseldorfer Impulse gegen Stagnation beim Wohnungsbau

Seite 4



Setzen neue Impulse gegen die Stagnation beim Wohnungsbau:  
Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller und Beigeordnete Cornelia Zuschke,  
©Landeshauptstadt Düsseldorf, Ingo Lammert  
<http://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pressebilder/2403/240322Wohnbauoffensive1.jpeg>



Erläuterten Einzelheiten zum Fortgang der Wohnungsbauoffensive:  
Beigeordnete Cornelia Zuschke, Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller und  
Dr. Friederike Nesselrode, Leiterin Amt für Wohnungswesen (v.l.) ,  
©Landeshauptstadt Düsseldorf, Ingo Lammert  
<http://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pressebilder/2403/240322Wohnbauoffensive2.jpeg>



Szene aus der Pressekonferenz zur Wohnungsbauoffensive,  
©Landeshauptstadt Düsseldorf, Ingo Lammert  
<http://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pressebilder/2403/240322Wohnbauoffensive3.jpeg>

Präsentation zur Wohnungsbauoffensive zum Medientermin am Freitag, 22.  
März 2024. Präsentation: Landeshauptstadt Düsseldorf:  
<http://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/presseanhang/2403/240322Praes>



**Wohnbauoffensive: Düsseldorfer Impulse gegen Stagnation  
beim Wohnungsbau**

Seite 5

[entation\\_PK.pdf](#)

Textversion:

[http://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pld/txt/20240322-244\\_52.txt](http://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pld/txt/20240322-244_52.txt)

**Kontakt: Paulat, Volker**

**presse@duesseldorf.de, Telefon +49.211.89-93131**