**Zielvereinbarung**

**zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung**

**im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms**

**2018 bis 2022**

zwischen

dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung

des Landes Nordrhein-Westfalen

und

der Stadt Düsseldorf

Düsseldorf, den 23. November 2018

**Präambel**

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Folgenden das „Ministerium“ genannt und die Stadt Düsseldorf, im Weiteren auch „Kommune“ genannt, stellen übereinstimmend fest:

* Die Versorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger ist eine der zentralen Zukunftsfragen: Es zeigt sich, dass in den letzten Jahren – insbesondere nach der Finanzmarktkrise 2008 und nachfolgenden Jahren – zu wenig neuer bezahlbarer Wohnraum in Deutschland entstanden ist. Insbesondere für Alleinerziehende mit Kindern, Mehrkind-Familien, für Rentnerinnen und Rentner aber auch für viele Normalverdienende ist die Versorgung mit Wohnraum in den letzten Jahren oftmals zu einer Herausforderung geworden.
* Es ist eine gemeinsame Aufgabe von herausragender Bedeutung, die Rahmenbedingungen für ein bedarfsgerechtes und vielfältiges Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhalten und weiter auszubauen.
* Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist in Düsseldorf als attraktive und wach­sende Landeshauptstadt im landesweiten Vergleich besonders ausgeprägt.
* Das wohnungspolitische Konzept „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“ bietet geeignete Antworten auf die spezifischen Herausforderungen des lokalen Wohnungsmarktes.
* Mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2018–2022 stellt die Landesregierung attraktive und rentable Fördermöglichkeiten zur Verfügung, um insbesondere die Wohnraumversorgung von Familien mit kleinen und mittleren Einkommen zu erleichtern.
* Ziel muss wieder eine dauerhaft angemessene Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sein.

**Vor diesem Hintergrund kommen das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und die Landeshauptstadt Düsseldorf darin überein:**

* Das Ministerium stellt der Kommune im Rahmen des Wohnraumförderungs­programms in den Jahren 2019–2022 jährlich ein bedarfsgerechtes Budget an Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung zur Verfügung.
* Die Kommune bewirtschaftet diese Mittel als Globalbudget flexibel in eigener Verantwortung.
* Die vom Ministerium ermöglichte Planungssicherheit und Flexibilität verbindet die Kommune mit der Absicht, die Fördermittelbudgets in den Programmjahren quantitativ und qualitativ möglichst vollständig umzusetzen.

**Diese Zielvereinbarung ist vom gemeinsamen Willen getragen, mit einem nachfragegerechten, bezahlbaren und breit gefächerten Wohnungsangebot in attraktiven und sozial stabilen Wohnvierteln die besondere Lebensqualität in Düsseldorf für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu erhalten und zu fördern.**

**1. Zielsetzung**

Die Zuteilung eines Globalbudgets stärkt die wohnungspolitische Verantwortung der Kommune. Die Bewilligungsbehörde entscheidet im Rahmen der vorhandenen Förderangebote über den Einsatz des Budgets grundsätzlich in eigener Verantwortung und berücksichtigt dabei bedarfsgerecht die Programmangebote im Bereich der Mietwohnraumförderung, der Eigentumsförderung und der Modernisierungsförderung.

**Ziel der Kommune ist es, die jährlichen Fertigstellungszahlen im freifinanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsbau zusammen von rund 1.500 Wohnungen auf 3.000 Wohnungen zu steigern und mit kommunalen Strategien und Maßnahmen dafür zu sorgen, dass jährlich mindestens 600 neue Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau und 300 neue preisgedämpfte Wohnungen entstehen.**

In ganz Nordrhein-Westfalen gilt es, mehr öffentlich geförderten rollstuhlgerechten Wohnraum zu schaffen. Hierzu wurden die Pauschalen der Wohnraumförderung deutlich erhöht, um Anreize für Investoren zu schaffen. Die Kommune wird dazu beitragen, dass sie für die Schaffung von mehr rollstuhlgerechten Wohnungen in Düsseldorf wirbt und berät. Die gegenwärtige Anzahl von 77 öffentlich geförderten rollstuhlgerechten Wohnungen wird in der laufenden Legislaturperiode erhöht.

**2. Strategien und Maßnahmen der Stadt Düsseldorf**

Das prioritäre Ziel der Kommune ist es, mehr Wohnraum zu schaffen. Es ist beabsichtigt, jährlich Planungsrecht für 3.000 neue Wohneinheiten in Düsseldorf zu schaffen. Aufgrund der Relevanz des Themas werden Verhandlungen und Entschei­dungen zu maßgeblichen Wohnungsbauvorhaben auf Ebene der zuständigen Beigeordneten und des Oberbürgermeisters getroffen.

**a) Handlungskonzept Wohnen**

Strategische Grundlage für die aktive Bauland-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik ist das vom Rat der Stadt Düsseldorf 2013 verabschiedete wohnungspolitische Grundsatzprogramm „ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF“.

Zentrale Bausteine des Konzeptes für den Wohnungsneubau sind:

* die Quotierungsregelung zu Gunsten der sozialen Wohnraumförderung,
* die Subventionierung kommunaler Grundstücke und
* der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand.

**b) Wohnungspolitisches Bündnis: Impuls durch Kooperation der Akteure**

Die Düsseldorfer Wohnungswirtschaft war bei der Erstellung des wohnungspoliti­schen Grundsatzprogramms fest eingebunden. Aus dieser Zusammenarbeit hat sich das FORUM ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF gebildet, das sich aus Vertretern der Projektentwickler, Wohnungsgenossenschaften, Eigentumsverbände und Makler zusammensetzt. In diesem Kreis werden aktuelle Wohnungsmarktthemen und An­passungsbedarfe des Handlungskonzeptes diskutiert.

Zudem wurde ein wohnungspolitisches Bündnis für „Wohnen in Düsseldorf“ zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und den führenden Wohnungsbaugenossenschaf­ten in Düsseldorf geschlossen.

**c) Baulandprogramm**

Seit 2013 gibt es das Düsseldorfer Verfahren zur „Festlegung von Anteilen preiswer­ter und bezahlbarer Wohnungen in Neubaugebieten“. Diese Quotierungsregelung wird regelmäßig evaluiert und wurde mit Ratsbeschluss vom 28. April 2016 angepasst und konkretisiert.

Bei Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind insge­samt 40 % der geplanten Wohnungen im öffentlich geförderten oder preisge­dämpften Segment zu realisieren. Die Binnenaufteilung kann der Investor frei wählen: mindestens 20 % bis zu 30 % im öffentlich geförderten Segment und mindestens 10 % bis 20 % im preisgedämpften Segment (Festlegung der Miete auf 9,60 Euro/m²). Somit ergibt sich die Zielvorgabe von 600 bis 900 öffentlich geförderten und 300 bis 600 preisgedämpften Wohneinheiten pro Jahr.

Eine besondere Aufgabe zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau kommt der neu aufgestellten Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG (SWD) in den nächsten Jahren zu. Die Kommune wird auf eine verstärkte Umsetzung geförderten Wohnraums hinwirken und die SWD unterstützen.

In Ergänzung dieser Maßnahmen wird der Grunderwerb für städtische Grundstücke, die mit öffentlich geförderten Wohnungen im Eigentum bebaut werden, mit 10 % Nachlass subventioniert, gemäß kommunalen Ratsbeschluss.

Aufgrund der Flächenbegrenztheit kauft die Stadt Düsseldorf Mietpreis- und Belegungsbindungen an freien Wohnungen im Bestand an.

**d) Beschleunigung von Verwaltungsabläufen**

Die Bauberatung der Kommune gewährleistet mit öffentlichen Sprechzeiten und einem eingesetzten Lotsen direkte Ansprechpartner für Vorhabenträger und Bauinte­ressierte und fördert somit schnelle und zielgerichtete Verfahren. Hierzu trägt unter­stützend auch eine zunehmende Digitalisierung bei.

**e) Schaffung von mehr rollstuhlgerechtem Wohnraum**

Ziel der Kommune ist, die Bürgerinnen und Bürger mit besonderem Wohnraumbedarf zu unterstützen:

Die gegenwärtige Anzahl von 77 öffentlich-geförderten rollstuhlgerechten Woh­nungen in Düsseldorf wird bis 2022 erhöht. Die Kommune verstärkt, unterstützt durch das Ministerium, ihr Engagement für mehr Transparenz bei Angebot und Nachfrage nach rollstuhlgerechtem Wohnraum. Sie wird bei der Förderberatung auf die Nutzung der verbesserten Förderkonditionen des Landes hinwirken, damit mehr rollstuhlgerechter Wohnraum in integrierten Lagen im Stadtgebiet entsteht und sie wird die Belange der Menschen mit Behinderungen bei städtischen Grundstücksvergaben berücksichtigen.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass viele Haushalte, die auf einen Rollstuhl angewie­sen sind, in ihren aktuellen Wohnungen, beispielsweise aufgrund von Anpassungsmaßnahmen, zurechtkommen. Gegenwärtig sind ca. 6,5 % der Woh­nungen in Düsseldorf zumindest barrierearm ausgestattet. Daher wird die Kommune auch künftig gemeinsam mit den Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, nach Wohnalternativen suchen, die ihre persönlichen Belange und finanziellen Möglichkeiten berücksichtigen. Das bewährte Förder- und Beratungsprogramm „Umzugsmanagement und Vermittlung von Senioren- und Behindertengerechten Wohnungen“ wird weiterhin angeboten.

**f) Regional abgestimmte Wohnungspolitik**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach neuen Wohnungen und bei gleichzeitiger Flächenknappheit im Düsseldorfer Stadtgebiet kann und wird das wohnungspolitische Handeln zukünftig nicht alleine auf das Stadtgebiet der Stadt Düsseldorf begrenzt sein. Engagements bestehen

* mit Unterstützung des Ministeriums in zwei regionalen Verbünden:

* + „RegioNetzWerk“ und
  + „Zwischen Rhein und Wupper: zusammen – wachsen“,
* im Arbeitskreis KOGERE (Kooperation für eine gemeinsame Raumentwick­lung) mit den kreisfreien Städten Duisburg, Krefeld, Mönchengladbach, Remscheid, Solingen und Wuppertal sowie dem Rhein-Kreis Neuss und den Kreisen Mettmann und Viersen,
* in der „Regionalen Arbeitsgemeinschaft Stadt Düsseldorf, Kreis Mettmann, Rhein-Kreis Neuss“ sowie
* durch den Neuaufstellungsprozess des Regionalplans für die Planungsregion Düsseldorf.

**3. Globalbudget nach Nummer 4.2.11 WoFP 2018 - 2022**

Der Landeshauptstadt Düsseldorf wird als Bewilligungsbehörde in der öffentlichen Wohnraumförderung in den Programmjahren 2019 bis 2022 anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets ein jährliches globales Fördermittelkontingent in Höhe 60 Millionen Euro zugewiesen; mithin ein Rahmen von insgesamt 240 Millionen Euro für die kommenden vier Jahre.

Nach Bedarf und auf Antrag der Kommune wird das Ministerium das jährliche Globalbudget erhöhen, sofern verfügbare Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Das Globalbudget schließt die Anteile am Mietwohnungsprogramm (WFB), Eigentumsprogramm (WFB) und die Anteile zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen (RL Mod) ein. Zusätzlich können Mittel zur Förderung des experimentellen Wohnungsbaus, für Wohnraum für Menschen mit Behinde­rungen in Einrichtungen (BWB), zur Modernisierung hochgeschossiger Gebäude und hochverdichteter Großsiedlungen (RL Mod), für Maßnahmen der Quartiersentwick­lung/regionale Kooperation und für Wohnraum für Studierende (WFB und SWB) projektbezogen zugeteilt werden (Nrn. 5.1.1, 5.1.2 WoFP 2018). Die vorgeprüften Anträge sind dem Ministerium jeweils zeitnah zur Beratung und Zustimmung vorzulegen.

**4. Berichtswesen & Evaluation der Zielvereinbarung**

Zum 31. Januar eines Jahres, erstmalig im Jahr 2020, erfolgt eine schriftliche Darstellung der für die abgeschlossene Zielvereinbarung relevanten Aspekte der Wohnungspolitik und Wohnraumförderung aus dem Vorjahr durch die Kommune an das Ministerium:

* Zahlen-Daten-Fakten aus der Wohnraumförderung im Rückblick und ggf. als Vorschau,
* Umsetzung der Baulandstrategie,
* Umsetzung der Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen,
* Bericht zur regionalen Kooperation sowie den
* Bericht zur Entwicklung des rollstuhlgerechten Wohnraumes.

Düsseldorf, den 23. November 2018 Düsseldorf, den 23. November 2018

Ina Scharrenbach Thomas Geisel

Ministerin für Heimat, Kommunales, Oberbürgermeister

Bau und Gleichstellung des Landes der Landeshauptstadt Düsseldorf

Nordrhein-Westfalen