

ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF



Quotierungsregelung

KomWoB 21.03.2018



26.05.2011 Ratsbeschluss zur Erarbeitung eines Vorentwurfes

21.11.2011 Vorentwurf im Wohnungsausschuss

30.11.2011 Vorentwurf im Planungsausschuss

20.03.2013 Einbringung in gemeinsame Sitzung der Ausschüsse für Wohnen, Planen und Liegenschaften

Mai 2013 Beratung in den Fachausschüssen

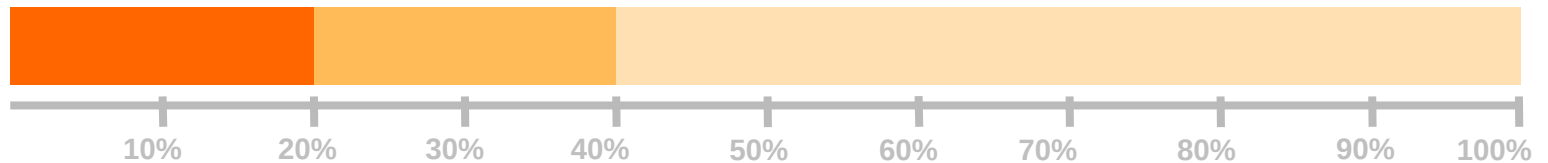
6.06.2013 Ratsbeschluss mit Ergänzungsantrag der Fraktionen der CDU, FDP und Bündnis 90 / Die Grünen

Zentrale Maßnahme des HKW für den Wohnungsneubau: Die Quotierungsregelung

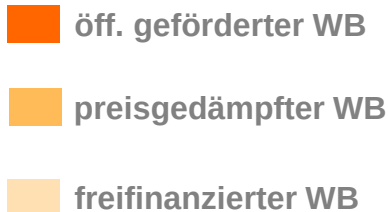
Ziel ist es, ein **attraktives Angebot für alle Nachfragegruppen** zu schaffen und damit eine **größere Vielfalt der Bewohnerstruktur** in allen Stadtteilen zu ermöglichen.

- Umsetzen von Anteilen an öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohneinheiten bezogen auf die insgesamt geplanten Wohneinheiten in Verbindung mit der Wohnfläche
- bei **Wohnbauvorhaben mit Bebauungsplan** und städtebaulichem Vertrag / Durchführungsvertrag
- bei städtischen Grundstücken
- Verbindlich nur bei Verfahren, die nach Ratsbeschluss des Konzeptes Mitte 2013 begonnen haben. Ansonsten Verhandlungen/freiwillige Umsetzung
- **Kein klassisches Baulandmodell (Bodenwertabschöpfung)!** Errichtung von Kitas etc. wird im städtebaulichen Vertrag unabhängig von der Quotierungsregelung vereinbart.

QUOTIERUNG GEMÄß RATSBESCHLUSS 2013



- Preisgedämpfte Nettokaltmiete: 8,50 €/m² gem. Ergänzungsantrag
- Preisgedämpftes Wohneigentum (Selbstnutzer): 2.500 €/m² inkl. Stellplatz



UNKLARHEITEN

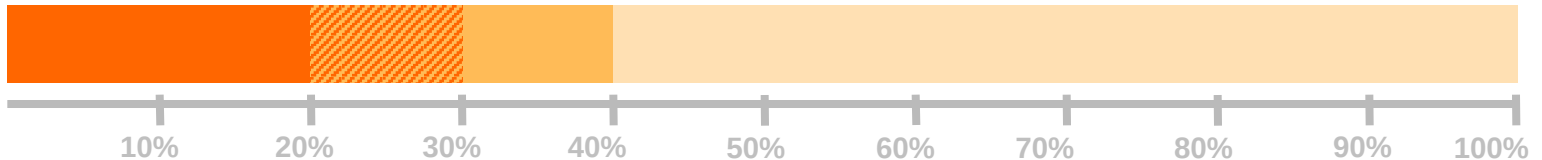
- Ergänzungsantrag: preisgedämpfte Miete 8,50 statt 10,00 €/m² => von Wohnungsmarktakeuren als nicht realisierbar angesehen / höheres Risiko, dass „Verluste“ über freifinanziertes Segment ausgeglichen werden
- Kommunalwahl 2014: Forderung OB / SPD von 30% öffentlich gefördertem Wohnungsbau

INTERNE KONKRETISIERUNGEN

- Besondere Vorhabentypen
- Ablauf
- Sicherung
- ...

⇒ **Anpassungsbeschluss 2016**

ANPASSUNG APRIL 2016: „FLEXIQUOTE“



- Preisgedämpfte Nettokaltmiete: 9,60 €/m²
 - Preisgedämpftes Wohneigentum (Selbstnutzer): wird derzeit angepasst
- Abstimmung der Werte mit den am Düsseldorfer Wohnungsmarkt Tätigen
(FORUM ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF)

 öff. geförderter WB

 freifinanzierter WB

 preisgedämpfter WB

 Wahlmöglichkeit des Investors zwischen öff.
gefordertem und preisgedämpften Wohnungsbau

BESONDERE VORHABENTYPEN

- **Umnutzung bestehender Nichtwohngebäude als einziges Wohnbauvorhaben** im Bebauungsplan: 20 % preisgedämpfter Wohnungsbau, Verzicht auf öffentlich geförderten Wohnungsbau.
- **Wohnhochhäuser als einziges Wohnbauvorhaben** im Bebauungsplan: 20 % im preisgedämpften Wohnungsbau, i.d.R. Verzicht auf öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Gemeinschaftliche Wohnformen: I.d.R. kein Anwenden der Quotierungsregelung
- **Apartments/Mikrowohnen** (< 35 m² Wohnfläche) als **einziges Wohnbauvorhaben** im Bebauungsplan: 40% der Apartments im preisgedämpften Wohnungsbau, Anteil an öffentlich geförderten Wohneinheiten kann nicht realisiert werden (Ausnahme: Studierenden- oder SeniorInnen-Heime). Vorgabe von entsprechenden preisgedämpften Pauschalmieten.



ZIELGRUPPEN UND MIETPREISE

	öffentlich geförderter Wohnungsbau		preis- gedämpfter Wohnungsbau	frei finanzierter Wohnungsbau
	Einkommens- gruppe A	Einkommens- gruppe B		
Einkommensgrenze/ Überschreitung	Einkommens- grenze	+ 40%	+ 60%	keine Einkommens- grenze
Jahresbrutto-Einkommen in € 1-Personen-Haushalt 3-Personen-Haushalt (1 Kind)	28.924 43.379	40.094 60.330	45.679 68.806	keine Einkommens- grenze
Obergrenze Mietpreis in €/m²	6,80	7,60	9,60 (9,85)	keine Obergrenze



SICHERUNG ÜBER STÄDTEBAULICHEN VERTRAG

- Wohnfläche und Anzahl der zu errichtenden öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohneinheiten
- Lage der öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungen auf Baublockebene
- Rahmenbedingungen zur Realisierung: Miet- bzw. Verkaufspreise, Zielgruppe, Laufzeit, Indexierung etc.
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Unterlassungsdienstbarkeit) zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf

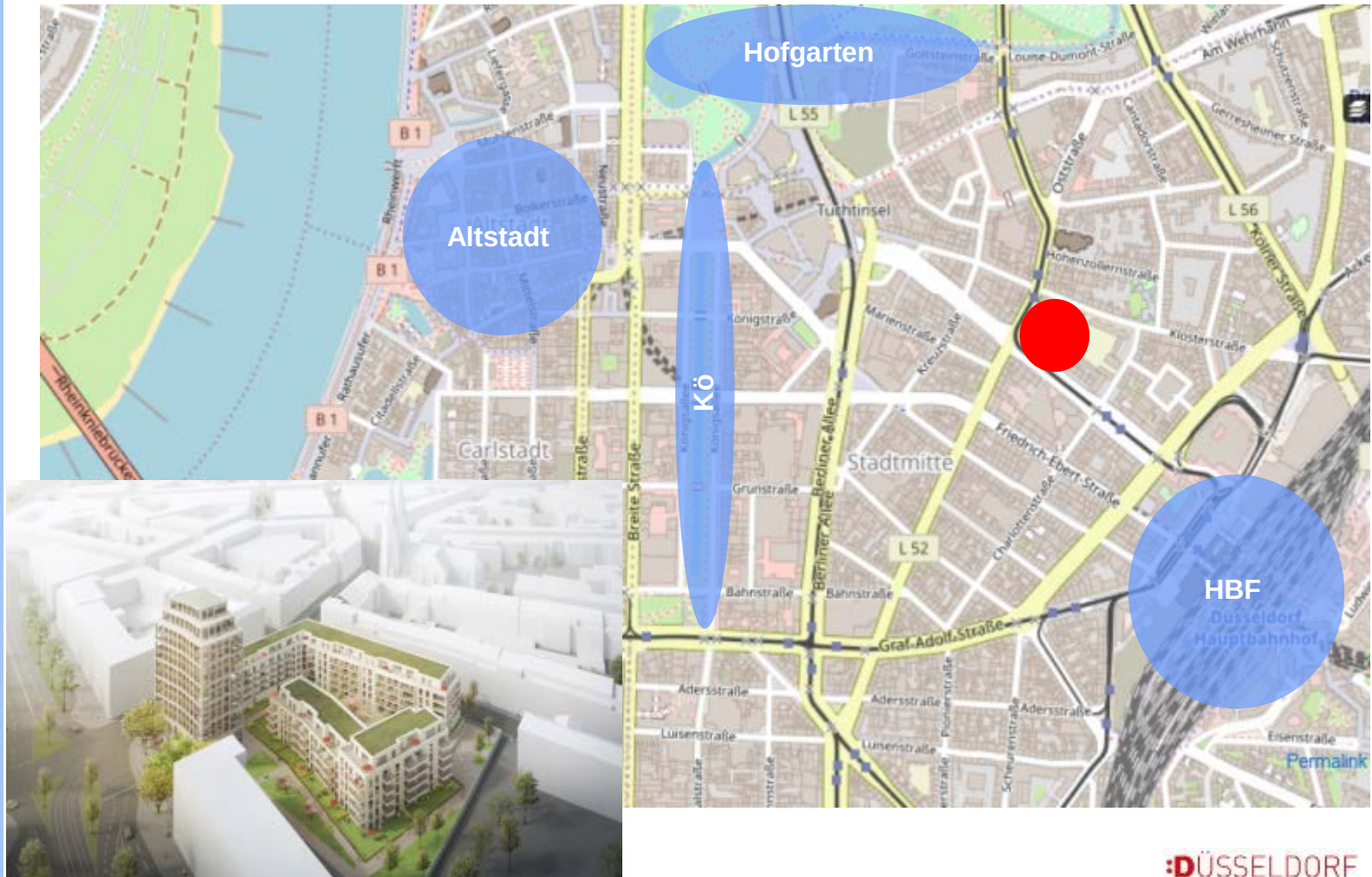
Kontrolle der Vorgaben zum preisgedämpften Wohnungsbau erfolgt 1x jährlich über einen neutralen Wirtschaftsprüfer/ Steuerberater

(Überprüfung der Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch das Wohnungsamt/ im Rahmen der Förderung.)

ERFAHRUNGEN

- Anfängliche Unklarheiten und Ressentiments mittlerweile weitestgehend ausgeräumt
- **Quote ermöglicht den klassischen Bestandshaltern (Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften) Neubauprojekte in Lagen, wo sie sonst nicht bauen könnten**
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau entsteht in den eher weniger guten Bereichen innerhalb des B-Plangebietes (an der Straße, zum angrenzenden Gewerbe, Ausrichtung nach Norden etc.)

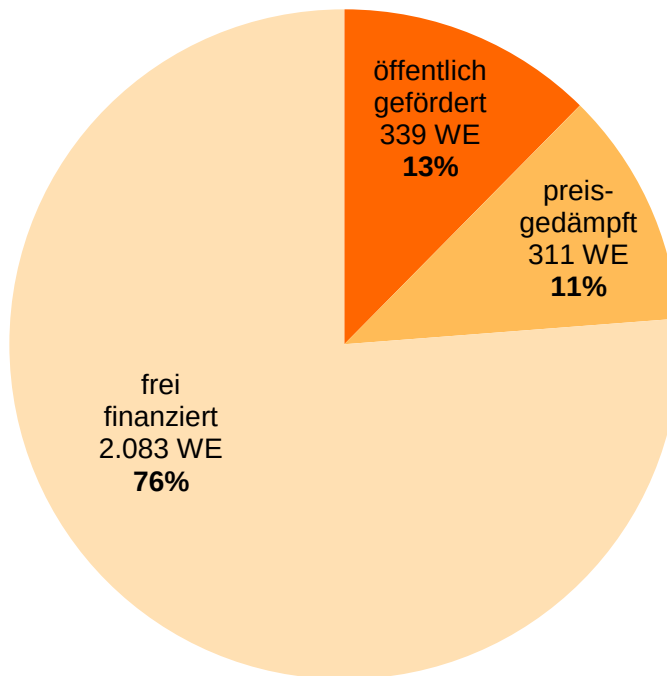
BEBAUUNGSPLAN KLOSTER-/OSTSTRAÙE (EHM. FRANZISKANERKLOSTER)



BISLANG IN STÄDTEBAULICHEN VERTRÄGEN VEREINBART

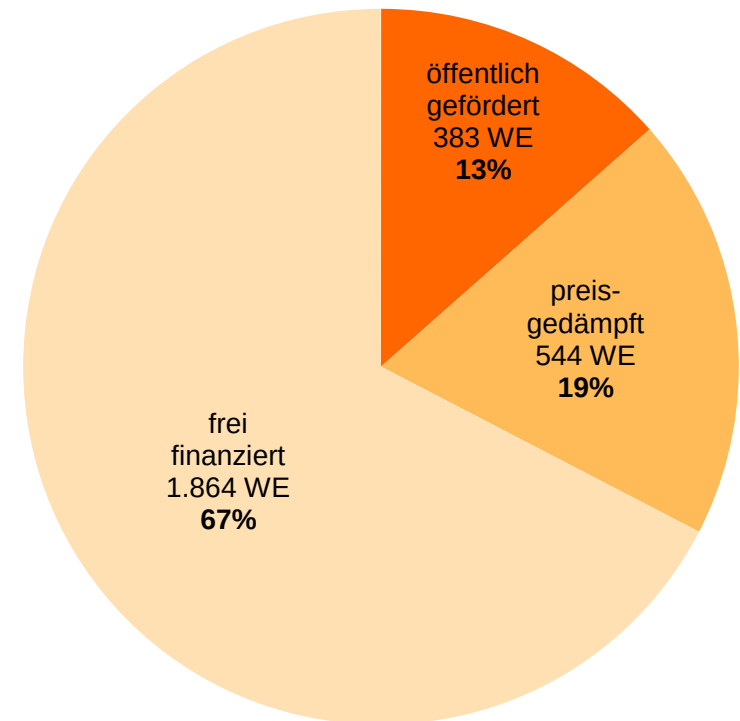
Nachverhandlung / „Altverfahren“

6 Bebauungsplanverfahren
insgesamt 2.733 WE



Verbindliche Anwendung

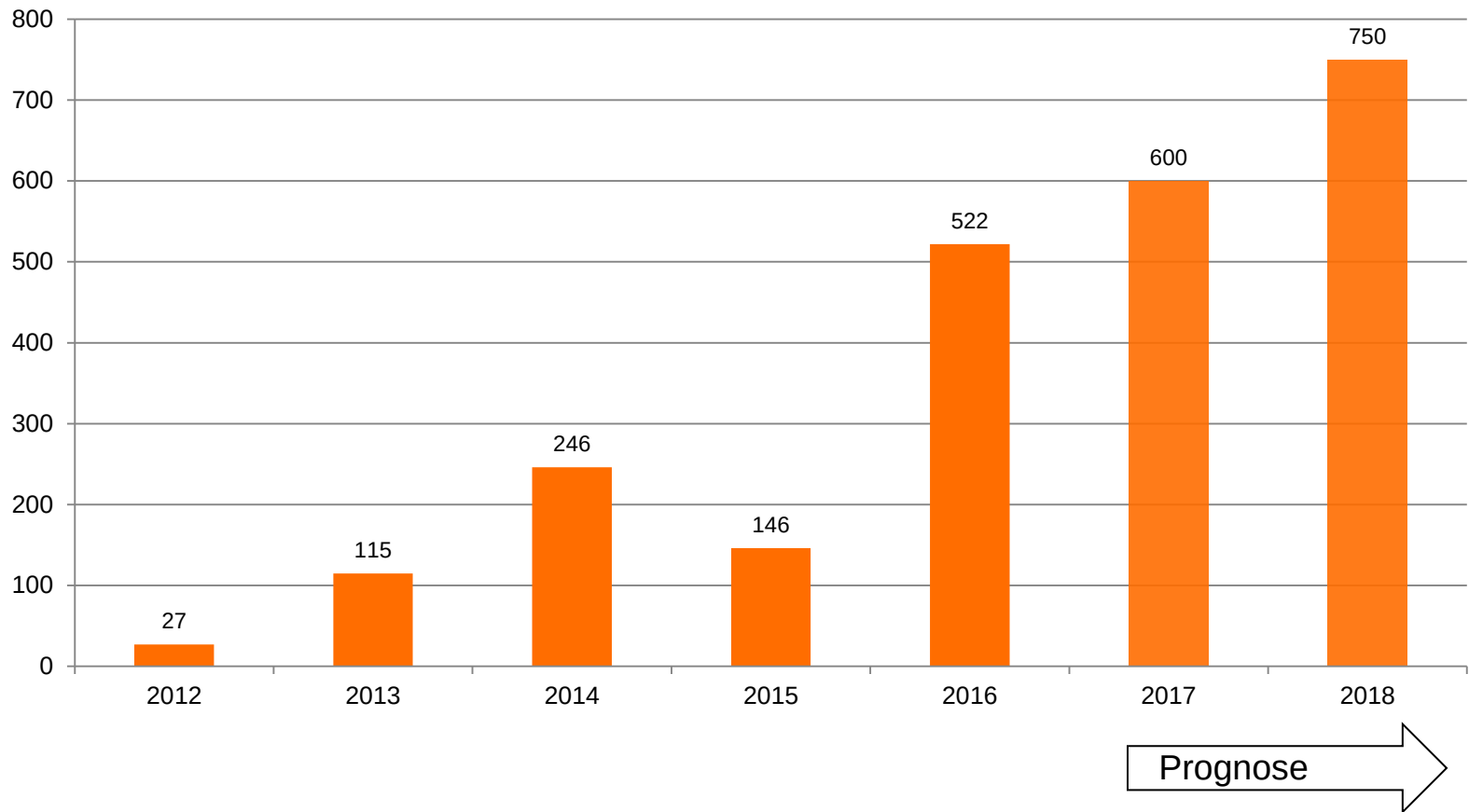
10 Bebauungsplanverfahren seit 2013
insgesamt 2.841 WE



1 Abweichung, 2 Sonderfälle

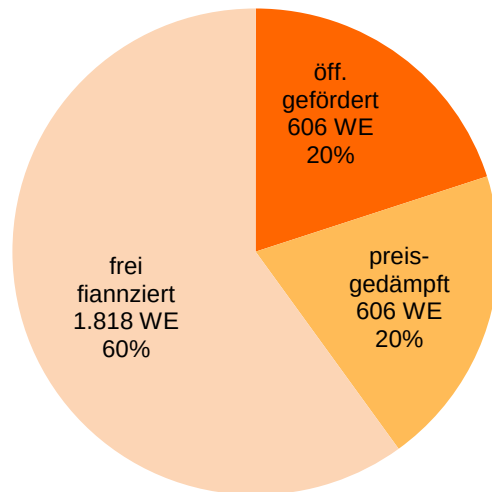
FÖRDERZUSAGEN SEIT 2012

Globalbudget von 40 Mio. € /Jahr 2016 und 2017 ausgeschöpft

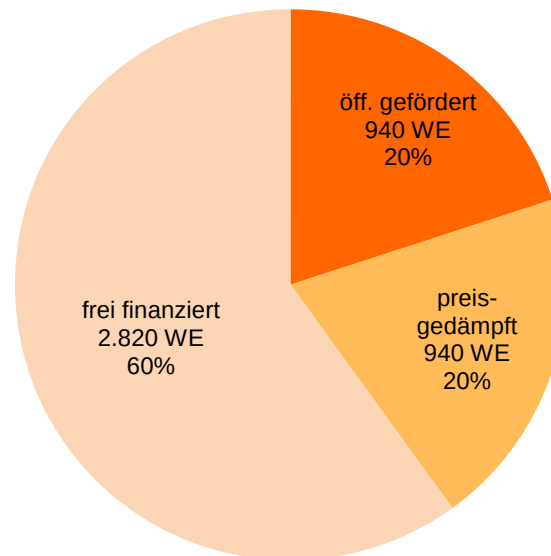


PROGNOSE BAURECHTSCHAFFUNG

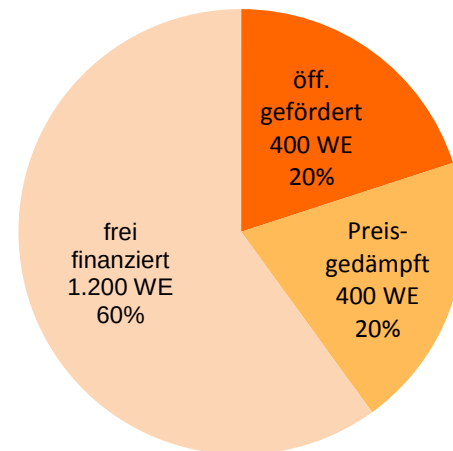
2018
vorauss. 3.030 WE



2019
vorauss. 4.700 WE



2020
vorauss. 2.000 WE



Ziel der Stadt: Baurecht für 3.000 WE pro Jahr