Maßnahme 6.1.1 des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt - "Quotierungsregelung", Stand 2022

Die folgenden Regelungen gelten für alle zukünftigen Bebauungsplanverfahren sowie für bereits begonnene Bebauungsplanverfahren, bei denen zum Ratsbeschluss am 07.04.2022 die zweite Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch noch nicht begonnen wurde.

Die Stadt Düsseldorf setzt verbindliche Grundsatzregelungen für die zu erzielenden prozentualen Anteile an gefördertem Mietwohnungsbau und preisgedämpftem Wohnungsbau fest. So wird die Anzahl von Wohnungen im bezahlbaren Preissegment erhöht und damit auf die Nachfrage reagiert. Verbindliche Regeln gewährleisten die Gleichbehandlung aller am Markt Tätigen und schaffen Transparenz im Planungsprozess. Eine standortbezogene Einzelfallentscheidung bleibt ausdrücklich möglich, dazu bedarf es gesonderter Beschlussfassung durch die politischen Gremien.

Bei Wohnungsbauvorhaben auf privaten Grundstücken im Rahmen von Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag bzw. bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Durchführungsvertrag sind insgesamt 50% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss dabei mindestens 30% betragen und kann auf bis zu 40% erhöht werden, der Anteil des preisgedämpften Wohnungsbaus muss mindestens 10% betragen und kann entsprechend bis auf 20% erhöht werden. Die Summe der Anteile des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus muss in jedem Fall 50% ergeben.

Innerhalb dieser Vorgaben können die Investorinnen und Investoren ohne Angabe von Gründen bis zum Beginn der Erstellung des städtebaulichen Vertrags wählen.

Optional kann zur Teilerfüllung der Quotierungsregelung Baugrund an die Landeshauptstadt Düsseldorf abgegeben werden.

Als preisgedämpfter Wohnungsbau werden Angebote bezeichnet, die für höchstens 9,80 Euro/m² Nettokaltmiete vermietet oder für höchstens 3.500 Euro/m² Wohnfläche an Eigennutzer veräußert werden. Diese 2020 festgelegten Startwerte sind indexiert unter Berücksichtigung des bundesweiten Baupreisindex für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden des statistischen Bundesamtes bis zu einer Erhöhung der Kosten von jährlich 1,5% (Kappungsgrenze) und werden jährlich Anfang Mai dem Index entsprechend angepasst. Sollte die jährliche Erhöhung des Baupreisindex (Basis 2015=100) zum Zeitpunkt des Monats Mai gegenüber dem Monat Mai des Vorjahres unterhalb der Kappungsgrenze von 1,5 % liegen, so gilt für die jeweilige jährliche Anpassung die tatsächliche Erhöhung des Baupreisindex in dem betreffenden Jahr. Bei sinkenden Baukosten / sinkendem Baupreisindex erfolgt dementsprechend keine Anpassung des Startwertes. In dem Fall bleibt der Startwert auf dem Wert des Vorjahres. Die maximal zulässigen Werte sind jeweils festgeschrieben für 20 Jahre und dürfen bei Vermietung oder bei Verkauf preisgedämpften Wohnraumes nicht überschritten werden. Der für das laufende Jahr ermittelte Startwert der preisgedämpften Nettokaltmiete wird einmalig ab Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohneinheiten zu Grunde gelegt. Ausgehend vom jeweiligen Startwert sind mit begünstigten Personen Indexmietverträge auf Grundlage des Verbraucherpreisindexes nach § 557b BGB abzuschließen.

Die Festlegungen der Quoten werden in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen bzw. Durchführungsverträgen unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes nach § 11 Absatz 2 BauGB zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt festgeschrieben.

Für den geförderten Mietwohnungsbau gelten die Bestimmungen des Landes NRW der öffentlichen Wohnraumförderung. **Im Rahmen der Verhandlungen zu den städtebaulichen Verträgen sind die Investorinnen und Investoren unter Berücksichtigung der Sach- und Rechtslage standardmäßig zu verpflichten, die maximal mögliche Bindungsdauer von 30 Jahren zu wählen.** Die Regelungen stehen unter dem Vorbehalt der Bereitstellung ausreichender Wohnungsbaufördermittel durch das Land NRW.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau umfasst dabei auch Gruppenwohnungen für Studierende und Auszubildende sowie für ältere Menschen und pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf (ambulant betreute Gruppen). Stationäre Pflegeeinrichtungen können im Rahmen der Quotierungsregelung angerechnet werden, wenn

- sie vom Amt für Soziales als förderwürdig eingestuft werden,
- in dem räumlichen Gebiet eine Unterdeckung an Pflegeplätzen besteht und
- in Abstimmung mit dem Wohnungsamt an der entsprechenden Stelle auf öffentlich geförderte Wohnungen verzichtet werden kann.

Wenn standort- und quartiersbezogene Besonderheiten es gebieten, individuelle Lösungen zu erarbeiten, die unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes nach § 11 Absatz 2 BauGB zur Abweichung von der zuvor genannten Quotierung führen, müssen diese durch den Rat bzw. seine Gremien beschlossen werden. Abweichungen werden nicht auf Grund von hohen Grundstückpreisen oder einer abweichenden Zielkonzeption eines Investierenden gewährt.

Bestimmte Vorhaben heben sich von „klassischen“ Wohnbauprojekten ab, da sie z. B. vorhandene Bausubstanz nutzen oder sich an besondere Nutzergruppen richten. Diese besonderen Vorhabentypen sind aufgrund der Rahmenbedingungen häufig schwerer zu realisieren. Zudem ist bei einigen dieser Vorhabentypen bereits erkennbar, dass eine Anwendung der Quotierungsregelung aufgrund förderrechtlicher und baulicher Vorgaben nicht vollumfänglich möglich ist.

Sind Umnutzungen bestehender Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude das einzige Wohnbauvorhaben im Bebauungsplan-Gebiet sind 20% der Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. Auf den Anteil an öffentlich geförderten Wohnungsbau kann verzichtet werden.

Sind **Wohnhochhäuser das einzige Wohnbauvorhaben im Bebauungsplan-Gebiet, sind 50% der Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau** zu realisieren. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungsbau entfällt im Regelfall.

Bei der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen (Wohnprojekte/Baugruppen) als ein Bestandteil eines Wohnbauvorhabens gilt Folgendes: Öffentlich geförderte Wohneinheiten im Wohnprojekt/in der Baugruppe zählen als öffentlich geförderte Wohneinheiten. Die übrigen im Wohnprojekt/durch die Baugruppe realisierten Wohneinheiten werden als preisgedämpfter Wohnungsbau angerechnet, unabhängig von der tatsächlichen Miethöhe.

Diese Regelung gilt nur, wenn folgende Kriterien für die Wohngruppe/das Bauprojekt erfüllt sind:

- Initiative bzw. Zusammenschluss von Privatpersonen
- Sozial motivierte, dem Gemeinwohl dienende Ausrichtung/gemeinsames Leitbild
- Vorhandensein oder Planung von Gemeinschaftsanlagen/-räumen
- Die Mitglieder des Wohnprojektes/der Baugruppe müssen sich vor der Realisierung des Bauvorhabens intensiv mit ihren Wohnvorstellungen auseinandergesetzt und eine entsprechende Organisationsstruktur gebildet haben.

Eine abschließende Beurteilung über die Erfüllung dieser Kriterien erfolgt durch die Agentur für Baugemeinschaften und Wohngruppen beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Düsseldorf.

In Apartment-Anlagen ist die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau aufgrund der vorgeschriebenen Mindestgröße für Wohnungen nicht möglich. Dies gilt nicht bei Apartmentanlagen/Wohnheimen für Studierende, für die es spezielle Fördermöglichkeiten gibt. Als Apartments gelten Wohneinheiten mit weniger als 35 m² Wohnfläche (orientiert an den Wohnraumförderrichtlinien des Landes NRW). Bei der Realisierung von Apartment-Anlagen als ein Bestandteil eines Wohnbauvorhabens ist deshalb der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im übrigen Plangebiet zu realisieren. **Sind Apartment-Anlagen das einzige Wohnbauvorhaben im Bebauungsplan-Gebiet, sind 50% preisgedämpfter Wohnungsbau zu realisieren.** Preisgedämpfte Wohneinheiten in Apartment- Anlagen werden im Verhältnis 3:1 gerechnet (3 Apartments = 1 Wohneinheit im Sinne der Quotierungsregelung). Bei Vermietung über Pauschalpreise sind für preisgedämpfte Apartments maximal 12,80 Euro/m² Brutto-Warmmiete anzusetzen bzw. 14,30 Euro/m² Gesamtmiete (inkl. Brutto-Warmmiete, Strom, Internet, ggf. Möblierung etc.).“