

Anfrage der Ratsfraktionen SPD/Volt zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 12.10.2026 zum Thema Lehren aus der 2023 beschlossenen Quotierungsregelung

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Wie viele Förderzusagen wurden seit Ratsbeschluss der Quotierungsregelungen im Jahr 2023 erteilt?

Antwort:

Seit dem Ratsbeschluss vom 07.09.2023 wurden 48 Förderzusagen für die Errichtung von 1.972 Wohnungen im Rahmen der Mietwohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen erteilt. Hinzu kommen 18 Förderzusagen aus dem städtischen Impulsprogramm für den Neubau von 447 geförderten Mietwohnungen.

Darunter ist noch kein Vorhaben mit der aktuell gültigen Quotierungsregelung (50% öffentlich geförderten Wohnungsbau bei B-Planverfahren mit Städtebaulichen Vertrag). Hintergrund ist, dass die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens in Kombination mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags im Regelfall einen Zeitraum von mindestens zwei bis drei Jahren - unter den aktuellen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Zurückhaltung von Projektentwicklern auch deutlich länger - in Anspruch nimmt.

Ein Förderantrag für den öffentlichen geförderten Wohnungsbau wird in der Regel erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Die Bewilligung des Förderantrages ist zudem an die Bedingung gekoppelt, dass eine Baugenehmigung vor Erteilung der Förderzusage vorliegen muss.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen waren seit dem Ratsbeschluss im Jahr 2023 Gegenstand der Quotierungsregelung? (aufgeschlüsselt nach genehmigten Wohneinheiten (Gesamt), geförderte Wohneinheiten, preisgeminderte Wohneinheiten)

Antwort:

Wie in der Antwort auf Frage 1 ausgeführt, wurden seit dem Ratsbeschluss vom 07.09.2023 bislang keine Wohnungen im Rahmen der aktuell gültigen Quotierungsregelung gefördert. Eine differenzierte Angabe zu den von der Quotierungsregelung erfassten Wohneinheiten ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Frage 3:**Wie bewertet die Verwaltung die Wirksamkeit der Quotierungsregelung nach Stand des Ratsbeschlusses 2023?****Antwort:**

Eine Bewertung der Wirksamkeit der Quotierungsregelung obliegt nicht der Verwaltung. Die Quotierungsregelung ist ein wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Instrument, dessen Zielsetzung durch die entsprechenden Beschlüsse des Rates vorgegeben wird.

Die Quotierung bezweckt insbesondere, bei Wohnungsbauvorhaben einen festgelegten Anteil an bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen und damit die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für unterschiedliche Einkommensgruppen zu unterstützen.

Aus Sicht der Verwaltung zeichnet sich ein gut funktionierendes Quartier durch eine ausgewogene soziale Mischung, unterschiedliche Wohnungsangebote und Wohnformen sowie eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur und eine gute Anbindung an Mobilitätsangebote aus. Die Quotierungsregelung kann hierzu einen Beitrag leisten, indem bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente berücksichtigt werden.

Wie in der Beschlussvorlage zur Weiterentwicklung der Quotierungsregelungen zur Gemeinwohlquote (APS/058/2026) auf Seite 4 beschrieben, haben sich die Rahmenbedingungen des Wohnungs- und Finanzmarktes seit 2023 deutlich verschärft.

Durch gestiegene Zinsen, hohe Bau- und Materialkosten sowie Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft ist es zu Einbrüchen von Neubauprojekten und einer insgesamt zurückhaltenden Investitionstätigkeit bundesweit und in Düsseldorf gekommen. Darüber hinaus ist absehbar, dass das zur Verfügung stehende Fördermittelbudget überzeichnet sein wird und das Budget bei einer Quote von 50% nicht für alle Projekte ausreichen wird, sodass entweder Projekte mit gar keiner Förderung umgesetzt werden oder eine deutliche Verzögerung eintritt.

Wie auf S. 5 der Beschlussvorlage beschrieben, ist die rein mathematische Quote unter den veränderten Marktbedingungen nicht mehr ausreichend flexibel, weshalb die Quotierungsregelung zur Gemeinwohlquote weiterentwickelt wurde. Das Baukastensystem erhöht die Umsetzungswahrscheinlichkeit neuer Vorhaben.