

**Rede von Herrn Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller zur Sommerlounge  
des Verbandes der Unternehmen der Wohnungswirtschaft Düsseldorf und  
Region am 9. August 2023 im Areal Böhler**

***Es gilt das gesprochene Wort!***

[Anrede]

Ich freue mich sehr, heute am frühen Abend hier bei Ihnen im Areal Böhler zu sein.

Der heutige Branchentreff hat Ihnen und uns eine gute Gelegenheit geboten, über aktuelle Themen der Wohnungs- und Bauwirtschaft zu diskutieren.

Eines dieser zentralen Themen ist die Energiewende. Sie müssen wir gemeinsam vollziehen, um Düsseldorfs Ziel, 2035 eine klimaneutrale Stadt zu sein, zu erreichen.

Dabei spielen das Thema Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit von Gebäuden eine zentrale Rolle. Intelligente Architekturansätze, der Einsatz neuer Energiespeicher sowie regenerativer Energieträger und konsequente Vernetzung modernster Technik sind dabei wesentliche Faktoren.

Diese Herausforderungen und der zugleich hohe Druck auf den Wohnungsmarkt haben die Landeshauptstadt bewogen, eine Wohnungsbauoffensive zu starten. Einige Eckpunkte dieses neuen Düsseldorfer Baulandmodells möchte ich Ihnen kurz vorzustellen.

Mit diesem Baulandmodell will die Landeshauptstadt die Wohnungsbauoffensive maßgeblich vorantreiben. Wir wollen diese bis 2030 umsetzen.

Ziel ist eine gemeinwohlorientierte Baulandentwicklung mit dem Fokus, ein ausgewogenes Baulandangebot für Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Dabei wollen wir die unterschiedlichen Aspekte von Nachhaltigkeit sowie Qualität in Städtebau und Architektur berücksichtigen.

Düsseldorf ist eine attraktive, eine prosperierende und wachsende Stadt. Entsprechend hoch ist der Bedarf an Wohnraum in allen Segmenten.

Und Düsseldorf hat das Potential bis zum Jahr 2030 8.000 neue Wohneinheiten zu aktivieren. Diese sollen über das gesamte Stadtgebiet verteilt werden und in großen wie in kleinen Projekten entstehen. Daher setzen wir besonders auf städtischen Grundstücken wie auch auf denen der städtischen Töchter Impulse.

Um dies realisieren zu können, bedarf es sowohl guter Kooperationen mit den Partnern der Wohnungswirtschaft als auch einer konsequenten Anwendung der Werkzeuge des Baugesetzbuches.

Wir werden dabei die Erfahrungen aus der Anwendung des Handlungskonzeptes Wohnen in den vergangenen zehn Jahren nutzen.

Sie haben dazu geführt, unter dem Dach eines Baulandmodells alle Bausteine des Wohnungsbaus und der Baulandaktivierung zusammenzuführen, um gemeinsam in eine Richtung zu arbeiten.

Dazu hat die Verwaltung Beschlussvorlagen fertig gestellt, die den zuständigen politischen Gremien im nächsten Sitzungslauf zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Evaluierung des Handlungskonzeptes Wohnen mit seinem preisgedämpften Segment hat gezeigt, dass das Konzept mit der Quotierungsregelung bei Projekten mit privaten Partnern neu und anwendungsorientierter aufgestellt werden muss.

Daraus ergibt sich eine Quotierung von 50 Prozent Förderweg A und B und 50 Prozent freifinanziert. Auf städtischen Flächen werden 100 Prozent bezahlbarer Wohnraum inklusive gemeinwohlorientierter und innovativer Wohnbausteine angeboten.

Dabei sind mindestens 60 Prozent geförderter Wohnungsbau, darüber hinaus gemeinwohlorientierte und innovative Wohnformen wie Senioren-, Azubi-, Studierenden-, und Baugruppen.

Der freifinanzierte Anteil wird unter Berücksichtigung von Lage und Quartier gedeckelt. Die einzelnen Projekte werden durch die Ratsgremien beschlossen.

Das Baulandmodell enthält neben der Vertiefung der Potentialkataster die Vorkaufsrechtssatzungen, Kooperationsmodelle für die Wohnungswirtschaft bis hin zu einer Wohnbaukommission.

Darüber hinaus bietet das Wohnungswesen durch Wohnraumschutzsatzungen, insbesondere mit ihren Vorgaben gegen Zweckentfremdung, weitere Möglichkeiten.

Mit den großen Summen, die die Landeshauptstadt an Fördermitteln durch Bund und Land bereitgestellt bekommt, kann in Düsseldorf viel bewegt werden.

Gleichzeitig adressiert Düsseldorf an den Bundes- und Landesgesetzgeber den Wunsch nach einem Förderweg C. Dieser würde für gedeckelte Mieten in der durch die Stadt vorgesehenen Höhe eine Gegenfinanzierung ermöglichen, was dieses Segment attraktiv für eine Umsetzung macht.

Außerdem wünscht sich Düsseldorf als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt eine finanzielle Unterstützung beim Ankauf von Belegungsrechten.

Das Baugesetzbuch bietet weitergehende Befreiungsmöglichkeiten als bisher für eine mögliche Genehmigungskulisse (§31 III BauGB):

In Fällen, in denen früher Bauleitplanung erforderlich war, können durch die Anwendung dieser Rechtsvorschrift jetzt durch Befreiungen Wohnungen leichter genehmigt werden.

So wird die Landeshauptstadt künftig bei Projekten ab 30 Wohnungen eine Quotierung fordern, so dass auch dadurch dem Wohnungsmarkt mehr öffentlich geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Meine Damen und Herren,  
mit auf Realisierung ausgerichteten und partnerschaftlichen Projektentwicklungen und kooperativer Baulandaktivierung kann es trotz einer schwierigen Kulisse in der Immobilien- und Baubranche gelingen, weiteren Wohnraum zu schaffen. Davon bin ich überzeugt.

Zudem gilt es, alle Anstrengungen zu unternehmen, um die großen, zusammenhängenden Flächenpotentiale in der Stadt zu aktivieren und dabei den Druck auf die Flächenhalter zu erhöhen.

Um den Spekulationshorizont nicht weiter anzuheizen, wurden die Bauleitplanungen dieser Flächen seit geraumer Zeit nicht weitergeführt.

Die Bewertungen dieser Flächen werden durch Verkehrswertbetrachtungen überprüft. Die Stadt handelt bei allen möglichen Aktivitäten auf der Grundlage dieser Verkehrswerte.

Verehrte Anwesende,

insgesamt umfasst das Baulandmodell eine noch viel größere Vielfalt an Bausteinen, Aktivitäten und Werkzeugen, von denen ich Ihnen aus Zeitgründen aber nur einige vorgestellt habe.

Vor allem möchte ich heute noch einmal an unsere gute Zusammenarbeit appellieren. Es gibt viele erfolgreiche Kooperationen zwischen der Stadt und Ihren Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Dieses vertrauensvolle, konstruktive Miteinander möchte ich auch mittels des Baulandmodells weiter fortsetzen - zum Wohle der Wohnung suchenden Menschen, im Sinne Ihrer Unternehmen und im Interesse unserer Stadt.