


 öffentlich nicht öffentlich

Informationsvorlage

Betrifft:

Evaluation der Impulsprogramme

Fachbereich:

64 - Amt für Wohnungswesen

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	23.06.2025	Kenntnisnahme

Sachdarstellung:

Evaluation der städtischen Impulsprogramme im Zeitraum 28.06.2024 - 31.05.2025 (Berichtszeitraum)

Am 27.06.2024 verabschiedete der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf die Förderprogramme „Impuls zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen“ und „Impuls zur Förderung des Neubaus von selbstgenutztem Wohneigentum“. Die beschlossenen Impulsprogramme sind darauf ausgerichtet, die Bauwirtschaft angesichts der anhaltenden wirtschaftlichen Herausforderungen auf dem angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt zu unterstützen. Gleichzeitig soll ein Beitrag zu gut durchmischten Stadtquartieren und sozialer Stabilität geleistet werden.

Im Fokus stehen hierbei Haushalte mit mittlerem Einkommen, die bislang durch das Raster der klassischeren Förderprogramme des Landes gefallen sind. Während die Wohnraumförderung des Landes vorrangig auf untere Einkommensgruppen abzielt, öffnen die städtischen Impulsprogramme eine Förderlücke, mit der Wohnen für die sogenannte gesellschaftliche Mitte in Düsseldorf wieder bezahlbarer gemacht werden soll.

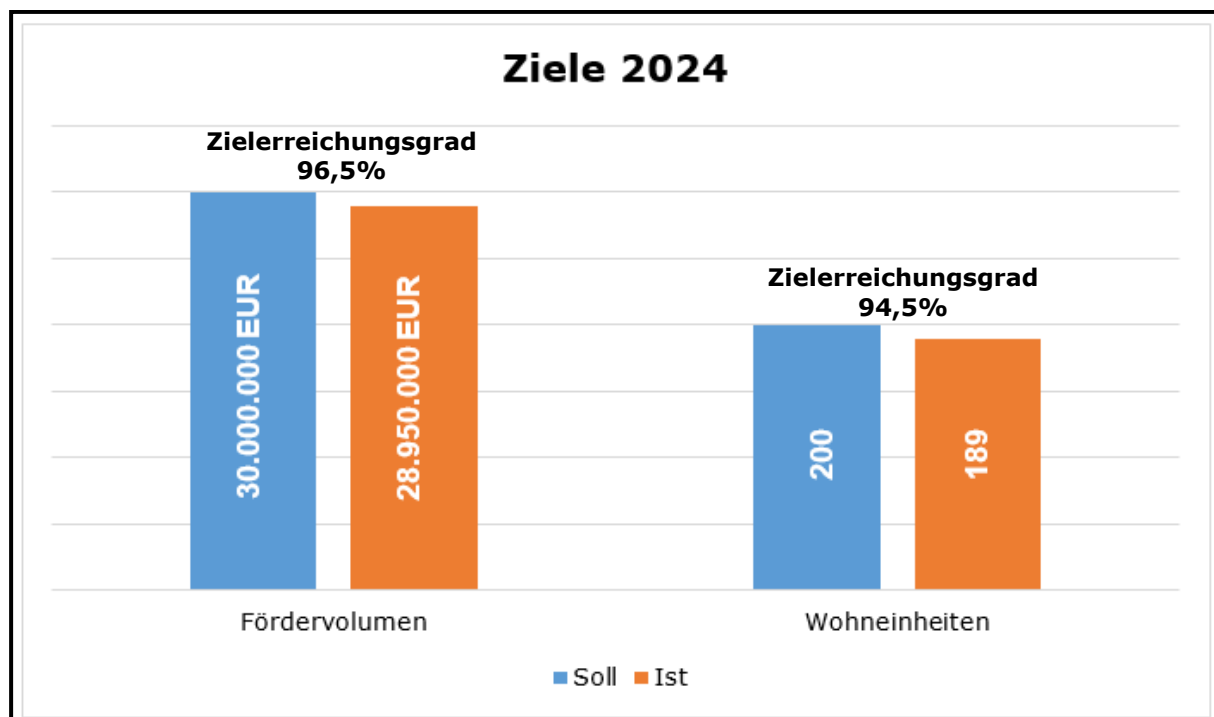
Das Eigentumsmodell legt einen besonderen Fokus auf Familien mit mittleren Einkommen. Ziel ist es, diesen Familien die Möglichkeit zu geben, dauerhaft in Düsseldorf zu bleiben, Eigentum zu bilden und so zu stabilen, lebendigen Nachbarschaften beizutragen.

1. Impulsprogramm zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen

1.1 Ergebnisse

Berichtszeitraum (28.06.2024 - 31.05.2025)	
Erstberatungen	24
Anträge	17
- für Wohneinheiten	377
Bewilligungen	7
- für Wohneinheiten	198
Bewilligte Mittel	30.258.000 EUR

Jahresergebnis 2024 (28.06.2024 - 31.12.2024)	
Erstberatungen	18
Anträge	13
- für Wohneinheiten	304
Bewilligungen	6
- für Wohneinheiten	189
Bewilligte Mittel	28.950.000 EUR



1.2 Zusammenwirken von städtischem Impulsprogramm und Landesförderung

Förderobjekt	Bauherr/Investor	Landesmittel		Städt. Impulsprogramm	
		WE	Summe Förderdarlehen	WE	Summe Förderdarlehen
Telleringsstraße 31-33	Wohnbau GmbH	29	6.399.270,53 EUR		
Paulsmühlenstraße 13-15, Telleringsstraße 29	Wohnbau GmbH	60	11.675.905,18 EUR		
Volkardeyer Weg 60, 62	Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft	4	982.091,20 EUR		
Kopernikusstraße 7/Kinkelstraße 2-8	Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG	12	1.811.013,87 EUR	25	3.374.000,00 EUR
Säckinger Straße 5	SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG	9	1.694.228,80 EUR		
Knechtstedenstraße 14-18	SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co.KG	5	1.316.564,38 EUR		
Jakob-Kneip-Straße 70-72	Rheinwohnungsbau GmbH	4	899.400,00 EUR		
Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße 30-32, Carl-von-Ossietzky-Straße 1-3	Besch Grundstücksgesellschaft Carl-Friedrich-Gördeler-Straße GmbH	69	10.790.270,53 EUR		
Carl-von-Ossietzky-Straße 3 (Azubi-Wohnen)	Besch Grundstücksgesellschaft Carl-Friedrich-Gördeler-Straße GmbH	16	1.758.000,00 EUR		
Paulsmühlenstr. 9-11, Lilli-Marx-Str. 28	Wohnbau GmbH	63	12.904.738,25 EUR		
Kalkumer Schloßallee 19-31	Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG	18	2.630.131,00 EUR	32	5.930.000,00 EUR
Südallee 98b - 98 f	Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG	17	3.192.068,34 EUR	39	6.000.000,00 EUR
Völklinger Straße 18, 18a, Volmerswerther Straße 25, 25a	gentes Gruppe	60	11.455.228,20 EUR	36	5.450.000,00 EUR
Münsterstraße 400-402	Rick-Tuschen GbR	104	26.820.448,48 EUR	21	2.392.000,00 EUR
Königsberger Straße/ An der Schützenwiese	SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co.KG	136	28.286.745,18 EUR	36	5.804.000,00 EUR
Marlene-Dietrich-Straße 6-14	Wohnbau GmbH	105	24.682.100,00 EUR		
	Gesamt	711	147.298.203,97 EUR	189	28.905.000,00 EUR

Für rund 38% der Wohnungsbauvorhaben, für die im Jahr 2024 Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes bewilligt wurden, sind im Jahr 2024 zusätzlich städtische Fördermittel aus dem Impulsprogramm zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen gewährt worden.

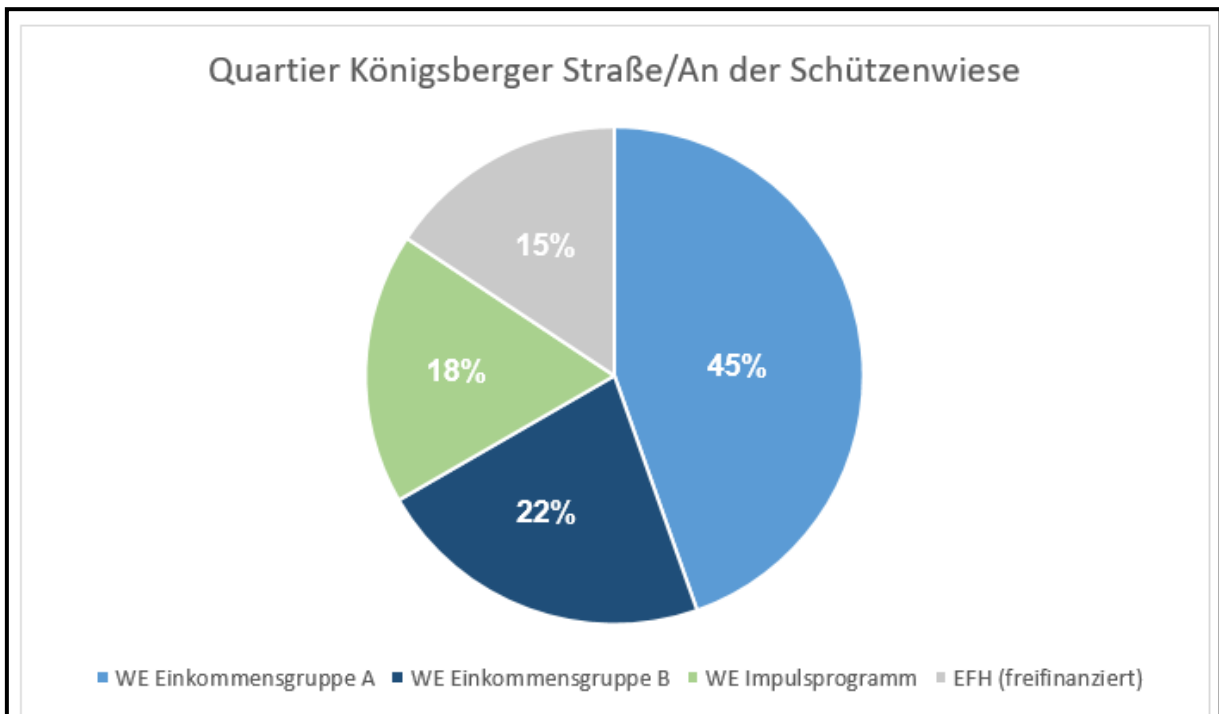
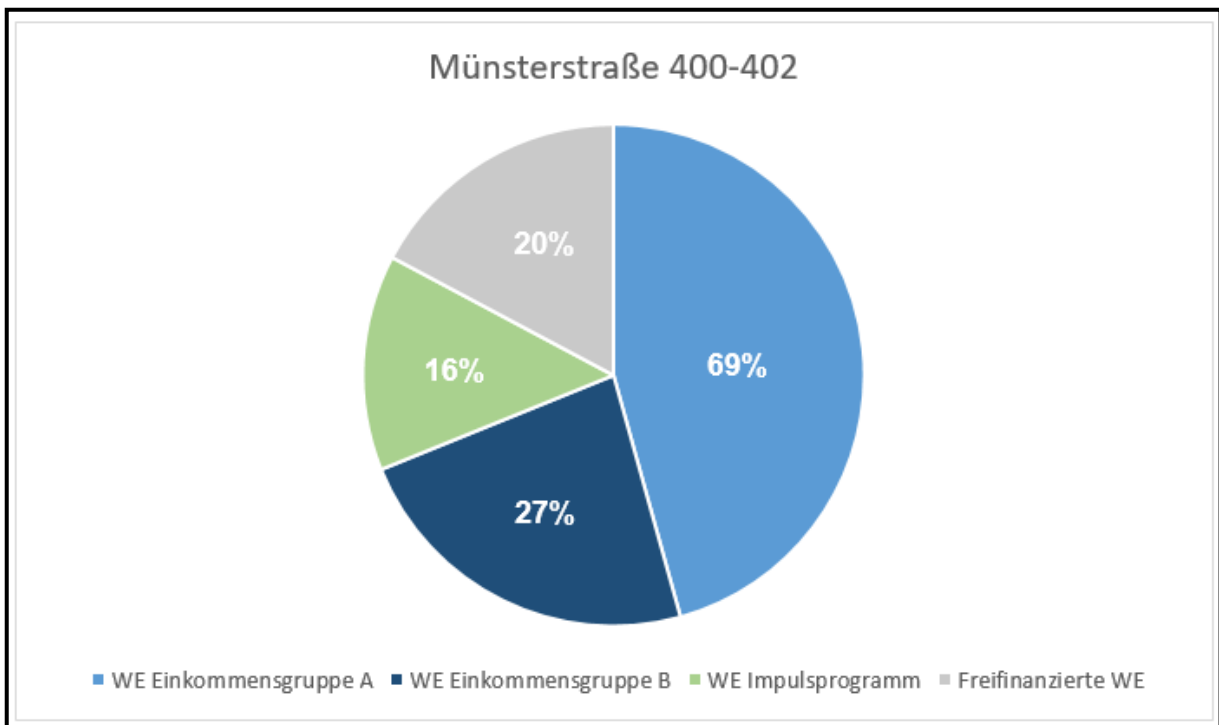
Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, dass es sich bei den aufgelisteten Bauvorhaben zum einen um Maßnahmen handelt, für die bereits vor Inkrafttreten der Richtlinie „Impuls zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen“ Anträge auf Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes gestellt wurden. Zum anderen handelt es sich um Wohnungsbauvorhaben, für die kurzfristig -nach Inkrafttreten der Richtlinie- ein Antrag auf Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes gestellt wurden.

Förderobjekt	Datum Antragstellung		Anzahl geförderte WE	
	Landesmittel	Impulsprogramm	Landesmittel	Impulsprogramm
Südallee 98b - 98 f	08.09.2022	19.11.2024	17	39
Kopernikusstraße 7/ Kinkelstraße 2-8	20.10.2023	17.10.2024	12	25
Volmerswerther Straße 25, 25a	15.12.2023	20.11.2024	60	36
Königsberger Straße/ An der Schützenwiese	20.12.2023	14.08.2024	136	36
Kalkumer Schloßallee 19-31	24.07.2024	26.07.2024	18	32
Münsterstraße 400-402	01.10.2024	16.10.2024	104	21
	Gesamt		347	189

Im Rahmen der Bearbeitung der Anträge auf Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes für die in obiger Tabelle aufgeführten Bauvorhaben konnte festgestellt werden, dass die Aussicht auf eine zeitnahe Bewilligung von städtischen Fördermitteln zur Entscheidung der Bauherrenseite, noch im Jahr 2024 eine Förderzusage anzustreben, beigetragen hat. Darüber hinaus konnten durch die zusätzliche Inanspruchnahme von städtischen Fördermitteln Bauvorhaben in die öffentliche Wohnraumförderung des Landes aufgenommen werden, bei denen die Bauherren eine zeitnahe Umsetzung nicht zwingend forciert haben. Das Impulsprogramm hat somit dazu beigetragen, die Realisierung dieser Wohnungsbauvorhaben voranzutreiben.

1.3 Förderung der sozialen Stabilität und Durchmischung

Nachfolgende Darstellungen zeigen exemplarisch, dass mit dem Impulsprogramm geförderte Wohnungen zur sozialen Stabilität und Durchmischung im Quartier beitragen und insgesamt ein breites Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen geschaffen wird.



2. Impulsprogramm zur Förderung des Neubaus von selbstgenutztem Wohneigentum

Im Berichtszeitraum erreichten den Fachbereich Wohnungsbauförderung im Amt für Wohnungswesen insgesamt 47 Anfragen zum Förderprogramm „Impuls zur Förderung des Neubaus von selbstgenutztem Wohneigentum“. Bei 10 der genannten Anfragen erfolgte der Erstkontakt über Baufinanzierungsberater, die ihre Kundinnen und Kunden -insofern eine Vorabprüfung die Erfüllung der Voraussetzungen ergeben hat- zur weiteren Beratung an den Fachbereich Wohnungsbauförderung weitergeleitet haben.

Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass die Mehrzahl der anfragenden Haushalte eine Antragstellung nach der Erstberatung nicht weiterverfolgt hat. In den jeweiligen Gesprächen wurde dies teilweise damit begründet, dass ein Erwerb einer neugebauten Eigentumswohnung oder ein Neubau eines Eigenheims aufgrund der hohen Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten trotz möglicher Inanspruchnahme städtischer Fördermittel wirtschaftlich nicht umzusetzen sei.

Des Weiteren kam insbesondere bei Anfragen, die den Fachbereich Wohnungsbauförderung unmittelbar nach Inkrafttreten der Richtlinie erreichten, eine Förderung nicht in Frage, da entweder vor Inkrafttreten mit dem Bau begonnen wurde oder bereits Kauf-, Werk- oder Darlehensverträge vor Antragstellung abgeschlossen wurden. Dies war offenkundig Ursache dafür, dass zunächst keine Anträge auf Fördermittel aus dem Impulsprogramm gestellt wurden.

Bei den Haushalten, die zwischenzeitlich einen Antrag auf Fördermittel aus dem städtischen Impulsprogramm gestellt haben, handelt es sich jeweils um Familien mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern. Die Höhe der beantragten Fördermittel beträgt jeweils 250.000 EUR (insgesamt 1.000.000 EUR).

Ergebnis Erstberatungen im Berichtszeitraum (28.06.2024 - 31.05.2025)	
Erstberatungen	47
Allgemeine Beratung (ohne konkretes Kaufobjekt oder Grundstück)	8
Keine Rückmeldung nach Erstberatung	21
Gestellte Anträge	4
Keine Förderung möglich, da...	
...Baubeginn vor Inkrafttreten der Richtlinie.	3
...Abschluss von Kauf-, Werk- oder Darlehens- verträgen vor Antragstellung.	6
...Überschreitung der Einkommensgrenze.	2
...Überschreitung der Einkommensgrenze.	3

Im Rahmen der Wohnbaukommission wurde von Seiten der Bauinvestoren der Wunsch geäußert, die Einkommensgrenze hochzusetzen. Das oben dargestellte Ergebnis zeigt jedoch, dass nur ein unwesentlicher Anteil der anfragenden Haushalte die für sie maßgebliche Einkommensgrenze überschreiten. Nicht zu belegen, jedoch

durchaus denkbar ist es, dass Haushalte, von denen der Fachbereich Wohnungsbauförderung nach Erstberatung keine Rückmeldung erhalten hat, eine Antragstellung aufgrund einer Einkommensüberschreitung nicht weiterverfolgt hat.

Aufgrund der oben erwähnten Rückmeldungen wird deutlich, dass selbst für Haushalte mit mittleren Einkommen ein Erwerb einer neugebauten Eigentumswohnung oder ein Neubau eines Eigenheims in Düsseldorf trotz möglicher Inanspruchnahme städtischer Fördermittel -vor allem aufgrund der vorherrschenden Grundstückspreise- finanziell nicht tragbar ist.

3. Aktueller Bearbeitungsstand 2025

Mietmodell	
Anträge in Bearbeitung	10
- für Wohneinheiten	179
Fördervolumen	ca. 23.128.000 EUR
Eigentumsmodell	
Anträge in Bearbeitung	4
- davon Neubau Eigenheim	2
- davon Erwerb Eigenheim	2
Fördervolumen	1.000.000 EUR
Fördervolumen insgesamt	ca. 24.128.000 EUR

(Stand: 28.05.2025)