


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Impulsprogramm zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen

### Fachbereich:

64 - Amt für Wohnungswesen

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	22.09.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	29.09.2025	Vorberatung
Rat	09.10.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt, die Nr. 7 Ziffer 4 der Richtlinie Impuls zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen (RLImpulsNeubauMiete) wie folgt zu ergänzen (Ergänzung in kursiver, fettgedruckter Schrift):

Von der Förderung ausgeschlossen sind Bauvorhaben auf Grundstücken, die durch die Landeshauptstadt Düsseldorf in das Betriebsvermögen der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers einfließen oder eingeflossen sind und der Wert dieser Einlage den Darlehensbetrag übersteigt oder wenn für das Bauvorhaben eine sonstige Unterstützung durch die Landeshauptstadt Düsseldorf gewährt wird oder wurde.  
***Dies gilt nicht, wenn die wirtschaftliche Durchführung eines solchen Bauvorhabens aufgrund von wohnungspolitischen Vorgaben eines Einbringungsvertrages nicht gesichert erscheint und damit die Umsetzung des Gesamtvorhabens gefährdet wird.***

### Sachdarstellung:

Laufende Fälle in der Wohnraumförderung zeigen auf, dass Mietwohnungsbauprojekte der städtischen Töchter SWD - Städt. Wohnungsbau-GmbH & CO. KG Düsseldorf - und Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG (IDR)

aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit nur schwer zu realisieren sind. Begründet liegt dies zum einen in der nach wie vor angespannten Marktlage mit hohen Baukosten und gestiegenen Bauzinsen. Zum anderen werden Einbringungsverträge mit unterschiedlichen wohnungspolitischen Zielen der Landeshauptstadt Düsseldorf verbunden, die die Wirtschaftlichkeit eines Gesamtvorhabens deutlich verschlechtern.

Aktuell bearbeitet das Amt für Wohnungswesen unter anderem Anträge auf Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung für die Bauvorhaben der SWD auf der Elisabethstraße/ Bachstraße sowie auf der Meineckestraße. Bei den Flächen, auf denen die genannten Mietwohnungsbauprojekte realisiert werden sollen, handelt es sich um ehemals städtische Grundstücke oder Grundstücksanteile, die durch Einbringungsvertrag in das Betriebsvermögen der SWD eingeflossen sind.

Zur Erfüllung wohnungspolitischer Ziele der Landeshauptstadt Düsseldorf hat sich die SWD mit jeweiligem Einbringungsvertrag dazu verpflichtet, mindestens 50% der geplanten Wohnfläche in Verbindung mit den geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Darüber hinaus besteht auf Grundlage des jeweiligen Einbringungsvertrages für die SWD die Verpflichtung, den als freifinanziert errichteten Mietwohnungsbauprojekt für nicht mehr als 12,50 EUR (altengerechtes Wohnen), 13,00 EUR (preisgedeckelter Mietwohnungsbauprojekt im Projekt Elisabethstraße/ Bachstraße) bzw. 13,50 EUR (preisgedeckelter Mietwohnungsbauprojekt im Projekt Meineckestraße) pro Quadratmeter Wohnfläche zu vermieten. Dazu kommen hohe Aufwendungen für Erschließung und Schallschutz.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) müssen Fördermittelempfänger unter anderem die Gewähr für die wirtschaftliche Durchführung eines mit öffentlichen Mitteln geförderten Bauvorhabens bieten. Der durch den jeweiligen Einbringungsvertrag geforderte Anteil an öffentlich geförderten Wohneinheiten sowie die gedeckelten Mietpreise der freifinanzierten Wohnungen verursachen gegenüber Projekten anderer Vorhabenträger in der Bewertung (z.B. durch die NRW.BANK oder bei Kreditaufnahmen auf dem Finanzmarkt) ein Missverhältnis zwischen Objektaufwand und -ertrag bei den genannten Bauprojekten der SWD. So müssen unter Berücksichtigung der jeweils hohen - jedoch aktuell marktüblichen - Gesamtkosten kostenintensive Fremddarlehen zur Finanzierung der Baumaßnahmen aufgenommen werden. Diese Rahmenbedingungen führen derzeit zu einer Unwirtschaftlichkeit dieser Bauprojekte, was sogar die Förderkulisse durch das Land gefährdet.

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick darauf, dass die SWD die Umsetzung von weiteren öffentlich geförderten Bauvorhaben plant, hat die landeseigene Förderbank (NRW.BANK) Vorbehalte signalisiert, einer Förderung der genannten Bauprojekte zustimmen zu können. Zudem hat sie mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass zukünftigen Förderungen grundsätzlich nur bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit zugestimmt werden können.

Aufgrund der genannten Umstände ist zum einen die Realisierung der genannten Bauprojekte und zum anderen die Umsetzung von zukünftigen öffentlich geförderten Wohnungsbauprojekten der SWD als gefährdet anzusehen. Darüber hinaus hat auch die IDR signalisiert, dass sie bei Projekten, bei denen hohe wohnungspolitische Ziele erfüllt werden müssen, vor der Herausforderung steht, diese wirtschaftlich umsetzen zu können (z.B. Wimpfener Straße).

Die Inanspruchnahme des städtischen Impulsprogramms kann einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, bei Bauprojekten mit hohen wohnungspolitischen Zielen eine Rentabilität oder mindestens eine ausgeglichene Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Insbesondere trägt die Inanspruchnahme der zinslosen Darlehen dazu bei, die

Voraussetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 WFNG NRW für eine Förderung mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes zu schaffen.

Des Weiteren wird mit dem städtischen Impulsprogramm die Zielgruppe des mittleren Einkommenssegments angesprochen. Da diese Haushalte erhebliche Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche auf dem angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt haben, werden neben öffentlich gefördertem Wohnraum auch Wohnungen im mittleren Preissegment dringend benötigt. Diese sollen insbesondere auch auf städtischen Grundstücken geschaffen werden – für diese Zielgruppe sind die wohnungspolitischen Vorgaben in den Einbringungsverträgen zur Preisdeckelung gedacht.

### **Förderrechtliche Bewertung bei Einlage eines Grundstückes**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 WFNG NRW in Verbindung mit Nr. 1.7.2 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025 (FRL öff Wohnen NRW 2025) müssen Fördermittelempfänger eine angemessene Eigenleistung in Höhe von mindestens 10% der Gesamtkosten erbringen. Als Eigenleistung können eigene Geldmittel, Fremdmittel unter bestimmten Voraussetzungen und bereits bezahlte, unbelastete Grundstücke eingebracht werden. Ein durch Einlage übertragenes Grundstück kann nur aufgrund einer Ausnahmeregelung der NRW.BANK auf die zu erbringende Eigenleistung angerechnet werden. Mit dieser Ausnahme kann jedoch lediglich die Voraussetzung, dass mindestens 10% der Gesamtkosten als Eigenleistung zu erbringen sind, erfüllt werden. Rechnungen, die die Vorhabenträger während der Bauphase zu begleichen haben, können nicht mit dem Grundstück bezahlt werden, da das Grundstück nur als Beleihungspfand für eine Finanzierung dient.

Für die Begleichung von Rechnungen muss während der Bauphase Kapital vorhanden sein, wobei sich Fremdfinanzierungen und Kosten der Zwischenfinanzierung aufgrund hoher Zins- und Tilgungslast negativ auf die Wirtschaftlichkeit auswirken. Es empfiehlt sich daher, einen höheren Eigenkapitalanteil durch Bar- oder Girogeld einzusetzen.

Die Einlage eines Grundstückes hat somit keinen positiven Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von öffentlich geförderten Bauvorhaben, da weiterhin die Notwendigkeit eines erhöhten Einsatzes von Eigenkapital und/oder die zusätzliche Aufnahme kostenintensiver Fremddarlehen besteht (sinkende Eigenkapitalquote/zunehmende Verschuldung).

### **Beihilferechtliche Bewertung**

Beihilfe- und zuwendungsrechtlich bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Das Impulsprogramm zugunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen ist auch mit dieser Änderung auf der Grundlage des DAWI-Freistellungsbeschlusses beihilferechtlich zu rechtfertigen. Gerade auf städtischen Grundstücken sind auf der Grundlage von Einbringungsverträgen zumeist hohe wohnungspolitische Ziele zu erfüllen, so dass hier wegen fehlender Wirtschaftlichkeit ein Handeln zugunsten der Allgemeinheit im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. a DAWI-Freistellungsbeschluss vorliegt. Die maximale Förderung ist auf 15 Mio. Euro pro Jahr begrenzt.

### **Anlagen:**

RLImpulsNeubauMiete