



**DÜSSELDORFER BÜNDNIS**  
FÜR GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN



## **VEREINBARUNG FÜR DAS DÜSSELDORFER BÜNDNIS FÜR GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN ZUR SCHAFFUNG BEZAHLBAREN WOHNRAUMS IN DÜSSELDORF**

Landeshauptstadt Düsseldorf.  
Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften.  
VdW Rheinland Westfalen.

Die vorliegende Vereinbarung bildet das Fundament eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen der Stadt Düsseldorf, den Wohnungsgenossenschaften und dem VdW Rheinland Westfalen, die ein gemeinsames Ziel verfolgen:

**Bezahlbaren Wohnraum in Düsseldorf zu schaffen.**



Landeshauptstadt  
Düsseldorf



Düsseldorfer Bau- und  
Spargenossenschaft eG



Eisenbahner-  
Bauverein eG  
Gegründet im Jahre 1900



Wohnen, leben, zu Hause sein



**DÜSSELDORFER BÜNDNIS**  
FÜR GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

# INHALT

<b>Präambel</b>	4
<b>1. Vereinbarungen</b>	5
<b>2. Verpflichtungen</b>	6
2.1 Verpflichtungen der Stadt Düsseldorf	6
2.2 Verpflichtungen der Wohnungsgenossenschaften	7
2.3 Verpflichtungen des VdW Rheinland Westfalen	8
2.4 Verpflichtungen aller Bündnispartner	8

# PRÄAMBEL

Düsseldorf verzeichnet dank seiner hohen Attraktivität mittlerweile seit Jahren steigende Einwohnerzahlen. Rund 600.000 Menschen leben derzeit in der Landeshauptstadt. Die hohe Nachfrage führt jedoch zu einer zunehmend angespannten Wohnungsmarktsituation mit steigenden Mieten.

Aus unterschiedlichen Gründen kann die herrschende Nachfrage nach günstigen Wohnungen nicht ausreichend gedeckt werden, sodass der Düsseldorfer Wohnungsmarkt vor der Herausforderung steht, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Da diese Herausforderungen auch in anderen Städten Nordrhein-Westfalens besteht, hat es sich das *Bündnis für Wohnen NRW* – eine Initiative des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit Verbänden der Wohnungswirtschaft und Interessensvertretern der Eigentümer – bereits zur Aufgabe gemacht, Lösungen für diese Problematik auf Landesebene zu erarbeiten. Ziel des Bündnisses ist es, bezahlbaren, generationsgerechten und energieeffizienten Wohnraum zu ermöglichen. Die Fachtagung „Lokale Bündnisse für Wohnen in Nordrhein-Westfalen“ am 31. Mai 2016 in Düsseldorf machte deutlich, dass im Sinne des *Bündnisses für Wohnen NRW* weitere kommunale Bündnisse in Nordrhein-Westfalen ausdrücklich landespolitisch gewünscht sind. Das *Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen* stellt eine Umsetzung dieses Ziels dar.

Auch die Stadt Düsseldorf hat in ihrem Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF das Ziel formuliert, „eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung zu verfolgen, die ein ausgewogenes Wohnungsangebot in allen Preissegmenten schafft“. Konkret will die Stadt Düsseldorf unter anderem mittels Nachverdichtung 3.000 bezugsfertige Wohnungen pro Jahr schaffen, 1.000 hiervon sollen öffentlich gefördert sein.

Da jedoch zunehmend renditeorientierte Investoren auf den Markt drängen, bedarf es zur Umsetzung des Teilzieles, Wohnraum für die Bürger der unteren und mittleren Einkommensgruppen zu schaffen, geeigneter engagierter Partner aus der Wohnungswirtschaft, deren Handeln die entsprechenden Werte zu Grunde liegen. Zur Erreichung der Ziele sieht das Handlungskonzept der Stadt Düsseldorf unter anderem den Bau neuer Wohnungen durch die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften vor.

# 1. VEREINBARUNGEN

Die fünf Wohnungsgenossenschaften in der Stadt Düsseldorf zählen mit insgesamt rund 19.000 Wohnungen und aktuell rund 33.000 Mitgliedern zu den größten Vermietern im Stadtgebiet. Dabei setzen sie sich seit jeher dafür ein, den Düsseldorfer Bürgern preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen, da sie ohne Gewinnmaximierungsabsichten agieren. Da die Mitgliederzahlen stetig ansteigen, streben die Genossenschaften den Bau weiterer Wohnhäuser an.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Düsseldorf und um gemeinsam das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen, haben die fünf Wohnungsgenossenschaften

- Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG (BWB)
- Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS)
- Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG)
- Eisenbahner Bauverein eG (EBV)
- Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO)

– im Folgenden die Wohnungsgenossenschaften genannt –

eine Kooperation geschlossen und ein gemeinsames Leitbild entwickelt, das zugleich Selbstverpflichtung ist.

Gemeinsam mit der Stadt Düsseldorf, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Thomas Geisel, den Stadtdirektor Herrn Burkhard Hintzsche und Baudezernentin Frau Cornelia Zuschke, schließen die Wohnungsgenossenschaften sowie der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen), vertreten durch den Verbandsdirektor Herr Alexander Rychter, zur Umsetzung der vorgenannten Ziele das

**Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen,**

dem die nachfolgenden Verpflichtungen zugrunde liegen.

## 2. VERPFLICHTUNGEN

### 2.1 Verpflichtungen der Stadt Düsseldorf

- Um den Bau bezahlbarer Wohnungen voranzutreiben, prüft die Stadt Düsseldorf die Möglichkeit, den Wohnungsgenossenschaften geeignete, bereits als Bauland ausgewiesene Flächen im Rahmen der Direktvergabe zum Erwerb anzubieten.
- Die Stadt Düsseldorf beabsichtigt, im Rahmen von Konzeptausschreibungen einen Teil der zukünftig als Bauland ausgewiesenen, zur Veräußerung stehenden städtischen Grundstücke gezielt für die Wohnungsgenossenschaften vorzuhalten.
- Darüber hinaus sichert sie zu, eine Beschleunigung der Planungsrecht- und Baugenehmigungsverfahren anzustreben. Bauantragsverfahren der Wohnungsgenossenschaften werden stadtverwaltungsintern mit entsprechender Priorität behandelt.
- Im Rahmen von Bauantragsverfahren, die der Genehmigung der Bezirksvertretungen bedürfen, erklärt die Stadt Düsseldorf ihre Unterstützung der Wohnungsgenossenschaften gegenüber den Bezirksvertretungen.

## 2.2 Verpflichtungen der Wohnungsgenossenschaften

Die Genossenschaften handeln gemäß den in ihrer Kooperation formulierten vier Handlungsmaximen, die auf dem genossenschaftlichen Grundgedanken basieren. Darunter verstehen die Genossenschaften, ohne Gewinnmaximierungsabsichten attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Ihre Mitglieder zu schaffen.<sup>1)</sup>

Hierbei halten die Wohnungsgenossenschaften – sofern dies genossenschaftsrechtlich vertretbar ist – auch bei Neubauprojekten ohne rechtliche Verpflichtung freiwillig die Vorgaben des Handlungskonzeptes ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF ein.

- Sie verpflichten sich, transparent zu handeln und Neubauprojekte offen gegenüber ihren Mitgliedern, den Bürgern, der Stadt Düsseldorf sowie der Öffentlichkeit zu kommunizieren. Sie garantieren, die Anspruchsgruppen frühzeitig einzubeziehen, um Raum für Fragen und Anregungen zu geben.
- Darüber hinaus werden die Wohnungsgenossenschaften bei ihren Neubauprojekten über die Erfüllung der gesetzlichen energetischen Anforderungen hinaus den Einsatz erneuerbarer Energien prüfen und Energiekonzepte verfolgen, die den Grundsätzen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz Rechnung tragen.
- Die Wohnungsgenossenschaften werden die Miethöhe auf mindestens 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bei vergleichbarer Ausstattung begrenzen und sichern eine freiwillige Mietpreisbremse zu. Eine Anpassung der Mieten erfolgt frühestens drei Jahre nach Bezug.
- Sie verpflichten sich, bei der Gestaltung ihrer Wohnquartiere die Schaffung bzw. Erhaltung der städtebaulichen Qualität unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit sicherzustellen.
- Die Wohnungsgenossenschaften erklären ihre Bereitschaft, sich im Rahmen genossenschaftlicher Grundsätze bei der Errichtung von Neubau für die Unterbringung von Flüchtlingen zu engagieren.

<sup>1)</sup> Die vier Handlungsmaximen sind der Bündnisbroschüre „Was uns bewegt, gemeinsam zu handeln“ zu entnehmen.

## 2.3 Verpflichtungen des VdW Rheinland Westfalen

- Im Rahmen seiner Möglichkeiten wird sich der VdW Rheinland Westfalen für eine Verbesserung der übergeordneten Rahmenbedingungen einsetzen. So ist ein Großteil der wohnungspolitischen beziehungsweise wohnungswirtschaftlichen und genossenschaftlichen Rahmenbedingungen durch europäische oder bundes- und landesrechtliche Gesetze und Normen, Auflagen und steuerliche Gegebenheiten bedingt, die die übrigen Bündnispartner nicht unmittelbar beeinflussen können.
- In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der VdW Rheinland Westfalen vor allem dazu, auf die Rahmenbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen zu Gunsten des bezahlbaren Wohnungsbaus einzuwirken und die Umsetzung von Wohnraumförderprogrammen aktiv zu unterstützen. Er wird die Wohnungsgenossenschaften umfangreich über die angebotenen Fördermöglichkeiten informieren. Das Wohnraumförderprogramm wird bereits jetzt in hohem Maße von der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft angenommen. Dies zeigt sich insbesondere durch die deutliche Erhöhung des Anteils des geförderten Mietwohnraums, so hat sich der Anteil der Neubewilligungen für Genossenschaften mehr als verdoppelt.

## 2.4 Verpflichtungen aller Bündnispartner

- Seitens aller Beteiligten wird ein konstruktives Neubauklima in der Stadt Düsseldorf und in den betroffenen Neubaugebieten angestrebt. Eine gemeinschaftliche, einheitliche und abgestimmte Kommunikation aller Bündnispartner zu den geplanten oder realisierten Neubauvorhaben gegenüber allen Anspruchsgruppen und der Öffentlichkeit ist hierfür Voraussetzung.
- Demzufolge erklären sich alle unterzeichnenden Bündnispartner bereit, gemeinsam auf partnerschaftlicher Ebene gegenüber allen Anspruchsgruppen und der Öffentlichkeit aufzutreten. Bereits in Beteiligungsverfahren werden sie ihre gegenseitige Unterstützung nach außen kommunizieren und sich für die nötige Akzeptanz der geplanten Bauvorhaben durch die Düsseldorfer Bürger engagieren.



## **Für die Stadt Düsseldorf**

---

Thomas Geisel

Oberbürgermeister der Stadt Düsseldorf

---

Burkhard Hintzsche

Stadtdirektor der Landeshauptstadt Düsseldorf

---

Cornelia Zuschke

Beigeordnete für Planen, Bauen und Grundstückswesen der Stadt Düsseldorf

## **Für die Wohnungsgenossenschaften**

---

Stephan Grey

Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG (BWB)

---

Niels Klein

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS)

---

Heiko Leonhard

Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG)

---

Udo Bartsch

Eisenbahner Bauverein eG (EBV)

---

Andreas Vondran

Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO)

## **Für den Verband**

---

Alexander Rychter

Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW)

Düsseldorf, [Datum]