



Stadt Dortmund

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Zielvereinbarung  
zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung  
im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms  
2018 bis 2022**

zwischen

dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

und

der Stadt Dortmund

Dortmund, den 7. November 2018

## Präambel

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Folgenden das Ministerium genannt und die Stadt Dortmund, im Weiteren auch Kommune genannt, stellen übereinstimmend fest:

- Die Versorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger ist eine der zentralen Zukunftsfragen: Es zeigt sich, dass in den letzten Jahren – insbesondere nach der Finanzmarktkrise 2008 und nachfolgenden Jahren – zu wenig neuer bezahlbarer Wohnraum in Deutschland entstanden ist. Insbesondere für Alleinerziehende mit Kindern, Mehrkind-Familien, für Rentnerinnen und Rentner aber auch für viele Normalverdienende ist die Versorgung mit Wohnraum in den letzten Jahren oftmals zu einer Herausforderung geworden.
- Es ist eine gemeinsame Aufgabe von herausragender Bedeutung, die Rahmenbedingungen für ein bedarfsgerechtes und vielfältiges Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhalten und weiter auszubauen.
- Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist in Dortmund als attraktive und wachsende Universitätsstadt im landesweiten Vergleich besonders ausgeprägt.
- Die kommunale und regionale Wohnungspolitik der Kommune bietet geeignete Antworten auf die Herausforderungen des lokalen Wohnungsmarktes.
- Mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2018 – 2022 stellt die Landesregierung attraktive und rentable Fördermöglichkeiten zur Verfügung, um insbesondere die Wohnraumversorgung von Familien, Singlehaushalten, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen mit kleinen und mittleren Einkommen zu erleichtern.
- Ziel muss wieder eine dauerhaft angemessene Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sein.

**Vor diesem Hintergrund kommen das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und die Stadt Dortmund darin überein:**

- Das Ministerium stellt der Kommune im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms in den Jahren 2019 bis 2022 jährlich ein bedarfsgerechtes Budget an Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung zur Verfügung.

- Die Kommune bewirtschaftet diese Mittel als Globalbudget flexibel in eigener Verantwortung.
- Die vom Ministerium ermöglichte Planungssicherheit und Flexibilität verbindet die Kommune mit der Absicht, die Fördermittelbudgets in den Programmjahren quantitativ und qualitativ möglichst vollständig umzusetzen.

**Diese Zielvereinbarung ist vom gemeinsamen Willen getragen, mit einem nachfragegerechten, bezahlbaren und breit gefächerten Wohnungsangebot in attraktiven und sozial stabilen Wohnvierteln die besondere Lebensqualität in Dortmund für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu erhalten und zu fördern.**

## 1. Zielsetzung

Die Zuteilung eines Globalbudgets stärkt die wohnungspolitische Verantwortung der Kommune. Die Bewilligungsbehörde entscheidet im Rahmen der vorhandenen Förderangebote über den Einsatz des Budgets grundsätzlich in eigener Verantwortung und berücksichtigt dabei bedarfsgerecht die Programmangebote im Bereich der Mietwohnraumförderung, der Eigentumsförderung und der Modernisierungsförderung.

**Ziel der Kommune ist es, die jährlichen Fertigstellungszahlen im freifinanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsbau zusammen von durchschnittlich rund 1.100 Wohnungen auf 2.000 Wohnungen zu steigern und mit kommunalen Strategien und Maßnahmen dafür zu sorgen, dass jährlich mindestens 200 neue Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen.**

In ganz Nordrhein-Westfalen gilt es, mehr öffentlich-geförderten rollstuhlgerechten Wohnraum zu schaffen. Hierzu wurden die Pauschalen der Wohnraumförderung deutlich erhöht, um Anreize für Investoren zu schaffen. Die Kommune wird dazu beitragen, dass sie für die Schaffung von mehr rollstuhlgerechten Wohnungen in Dortmund wirbt und berät. Die gegenwärtige Anzahl von 163 öffentlich geförderten rollstuhlgerechten Wohnungen wird in der laufenden Legislaturperiode erhöht.

## 2. Strategien und Maßnahmen der Stadt Dortmund

Das prioritäre Ziel der Kommune ist es, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es ist beabsichtigt, jährlich Planungsrecht für 2.000 neue Wohneinheiten in Dortmund zu schaffen. Die Kommune hat ihre Verwaltung intern und extern so organisiert, dass die kommunale Wohnungspolitik - von der Stadtspitze gesteuert - in allen Bereichen stringent umgesetzt werden kann. Ämterübergreifend sorgt die verwaltungsinterne AG Wohnungsbau/Wohnungsbaukoordination für den notwendigen Austausch.

Die Kommune setzt zentral auf zwei Aspekte: Analyse und strategische Steuerung. Auf allen Ebenen und in allen Bereichen hat die Kommune folgende differenzierte Analyseinstrumente aufgebaut:

- gesamtstädtische Wohnungsmarktbeobachtung,
- kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring,
- Quartiersuntersuchungen,
- regionale Wohnungsmarktbeobachtung sowie
- Baulandmonitoring.

Diese Analyseinstrumente ermöglichen eine präventive strategische Steuerung. Ein dritter Ansatz ist die Beratung und Kommunikation mit Investoren, aber auch besonderen Bedarfsgruppen z. B. zur Realisierung alternativer Wohnprojekte.

#### **a) Kommunales Wohnkonzept Dortmund**

Strategische Grundlage für die aktive Bauland- und Wohnungspolitik ist das vom Rat der Stadt Dortmund 2009 verabschiedete kommunale Wohnkonzept Dortmund, das seitdem angesichts sich verändernder Markt- und Rahmenbedingungen laufend inhaltlich weiterentwickelt wird.

Zentrale Bausteine des Konzeptes sind:

- der Einsatz einer strategischen Planung auf Basis einer aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung,
- die Kooperation mit den Marktakteuren und
- die Ankurbelung des Wohnungsbaus „Wohnen für alle“ durch
  - die Erhöhung des Wohnbaulandpotenziales,
  - die systematische Ansprache der Dortmunder Wohnungsunternehmen zur Akquise von (geförderten) Mietwohnprojekten,
  - eine Öffentlichkeitskampagne gemeinsam mit dem Eigentümerverband Haus & Grund Dortmund zur Aktivierung des Wohnungsbaus durch private Einzeleigentümer,

- die Realisierung kommunaler Wohnungsbauprojekte durch die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft und
- die Weiterentwicklung der Wohnungsbaukoordination und Vertiefung der Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft.

#### **b) Wohnungspolitisches Bündnis: Impuls durch Kooperation der Akteure**

Die enge Kooperation der Verwaltung mit den lokalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ist in Dortmund langjährige gute Tradition. Die Kooperation findet auf der praktischen und der konzeptionellen Ebene durch die Einbindung der Wohnungsmarktakteure in die Aufstellung und Weiterentwicklung der strategischen Instrumente, Masterpläne und Kommunales Wohnkonzept, statt. Beispiele für die Zusammenarbeit in der Praxis sind neben regelmäßigen Wohnbauprojekten u. a:

- Kooperationsverträge (Wohnraumversorgung),
- Integrierte Quartiersentwicklung (Handlungskonzepte Wohnraumförderung),
- Finanzierung von Quartiersprojekten (Quartiersmanagement),
- Stadterneuerungsprozesse und
- In-Wert-Setzung von Problemimmobilien.

#### **c) Baulandentwicklung**

Das in den letzten Jahren aufgebaute Baulandmonitoring ist die Grundlage für die kommunale Baulandentwicklung. Hierfür werden gesamtstädtisch alle Wohnbauflächen und Baugrundstücke in einer Geodatenbank erfasst. Sie dient dazu, das Flächenangebot jährlich zu bilanzieren und zu qualifizieren und gibt Aufschluss über die Entwicklung der einzelnen Wohnbauflächen. Ziel ist die Sicherstellung einer markt- und nachfragegerechten Baulandausweisung.

Ergänzt wird dieses Monitoring durch die Wohnungsmarktbeobachtung sowie ein kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring. Die flächendeckende Darstellung von kleinteiligen statistischen Daten auf der Ebene der 170 statistischen Unterbezirke dient als Informationsinstrument und zur (räumlichen) Ressourcensteuerung. Darüber hinaus sind sie Basis für eine nachfrage- und zielgruppenorientierte Ausrichtung neuer (geförderter) Wohnungsbauprojekte.

Bereits seit vielen Jahren fördert die Kommune Wohnen für junge, kinderreiche Familien, indem Bauherrinnen und Bauherren eine teilweise Stundung des Grundstückskaufpreises in Anspruch nehmen können, wenn sie städtische Grundstücke erwerben und familiengerechten Wohnraum errichten.

#### **d) 25 %-Quotenregelung der Stadt Dortmund**

Um die wohnungspolitischen Ziele beim öffentlich geförderten Wohnraum abzusichern, wurde mit Ratsbeschluss eine 25 %-Quote als ein wesentliches kommunales Steuerungsinstrument zur Schaffung von bezahlbaren qualitativ guten und barrierefreien Mietwohnungen realisiert. Demnach sind im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in der Regel 25 % der geplanten Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsneubau vorzusehen. Die Flächensicherung für den geförderten Wohnungsbau gilt dabei gleichermaßen für Projekte auf städtischen als auch auf privaten Grundstücken. Die Akzeptanz und die Bereitschaft zur Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus erhöht sich allerdings stetig. Voraussetzung dafür ist die konsequente Anwendung der Regelung. Die Umsetzung wird durch die AG Wohnungsbau koordiniert.

#### **e) Beschleunigung von Verwaltungsabläufen**

##### **• Einrichtung einer Wohnungsbaukoordination**

Zur Ankurbelung des gesamtstädtischen Wohnungsneubaus wird eine deutliche Öffnung der Verwaltung gegenüber der Wohnungswirtschaft bzw. den Investierenden durch Einrichtung einer kommunalen Wohnungsbaukoordination erfolgen.

Die Wohnungsbaukoordination bildet die Schnittstelle zwischen allen beteiligten Behörden und der Wohnungswirtschaft zur Optimierung von Verfahrensabläufen. Wesentliches Ziel ist die Beschleunigung von Wohnungsbauprozessen und -projekten. Zu diesem Zweck wurden die Akteure der Wohnungswirtschaft in die Gestaltung der Aufgabe einbezogen.

Die Fachverantwortung der Wohnungsbaukoordination obliegt dem zuständigen Dezernenten für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen. Organisatorisch wird die Wohnungsbaukoordination in das Amt für Wohnen eingegliedert.

- **Digitalisierung von Baugenehmigungsverfahren**

Bereits seit Jahren wird bei der Kommune mit der elektronischen Bauakte gearbeitet. Die Kommune ist Mitglied im Modellprojekt „Digitale Baugenehmigung“ des Ministeriums. Ziel ist es, die Möglichkeit einer elektronischen Antragstellung zu schaffen, bei der die Vielzahl der möglichen elektronischen Formate berücksichtigt und verbindliche Unterschriften durch digitale Signaturen ersetzt werden können. Ein weiterer Schritt zur durchgängigen Digitalisierung von Baugenehmigungsverfahren ist die abschließende Bescheiderteilung. Im Gesamtkonzept soll die Antragsbearbeitung durchgängig elektronisch erfolgen, wodurch analoge Verfahren auf ein Minimum reduziert und somit erhebliche Zeitersparnisse generiert werden können.

**f) Schaffung von mehr rollstuhlgerechtem Wohnraum**

Ziel der Kommune ist, die Bürgerinnen und Bürger mit besonderem Wohnraumbedarf zu unterstützen:

Die gegenwärtige Anzahl von 163 öffentlich-geförderten rollstuhlgerechten Wohnungen in Dortmund wird bis 2022 erhöht. Die Kommune verstärkt, unterstützt durch das Ministerium, ihr Engagement, mehr Transparenz bei Angebot und Nachfrage nach rollstuhlgerechtem Wohnraum zu schaffen. Sie wird die Belange der Menschen mit Behinderungen bei städtischen Grundstücksvergaben berücksichtigen und bei der Förderberatung auf die Nutzung der verbesserten Förderkonditionen des Landes hinwirken, damit mehr rollstuhlgerechter Wohnraum in integrierten Lagen im Stadtgebiet entsteht. Zudem unterstützt die Kommune diese Zielgruppen bereits in Form eines Umzugsmanagements und bei der Vermittlung von senioren- und behindertengerechten Wohnungen.

Bewährt hat sich in Dortmund das Angebot zur Schaffung von vielfältigen und nachfragegerechten Wohnraumangeboten durch das Serviceteam „anders wohnen – anders leben“. Die Informations- und Beratungsangebote zur Unterstützung und Realisierung alternativer Wohnprojekte erfreuen sich großer Akzeptanz. Auch die Wohnungswirtschaft nutzt die Vernetzung des Serviceteams, um mit Wohngruppen gemeinsame Projekte zu entwickeln und umzusetzen.



### **g) Regional abgestimmte Wohnungspolitik**

Da Wohnungsmärkte nicht an kommunalen Grenzen enden, betreibt die Kommune gemeinsam mit den Kommunen der Städteregion Ruhr, den angrenzenden Kreisen sowie dem RVR seit dem Jahr 2007 die regionale Wohnungsmarktbeobachtung. Die Veröffentlichung des Regionalen Wohnungsmarktberichtes erfolgt im Dreijahresturnus.

Neben der regionalen Raumbesichtigung gibt es auch eine gemeinsame strategische Zusammenarbeit, die sich mit der weiteren Flächenentwicklung, der Entwicklung des Wohnraumbestandes sowie wichtigen methodischen Fragestellungen befasst, um den vielfältigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes Ruhr zu begegnen.

### **3. Globalbudget nach Nummer 4.2.11 WoFP 2018 – 2022**

Der Stadt Dortmund wird als Bewilligungsbehörde in der öffentlichen Wohnraumförderung in den Programmjahren 2019 bis 2022 anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets ein jährliches globales Fördermittelkontingent in Höhe von 35 Millionen Euro zugewiesen; mithin ein Rahmen von insgesamt 140 Millionen Euro für die kommenden vier Jahre.

Nach Bedarf und auf Antrag der Kommune wird das Ministerium das jährliche Globalbudget erhöhen, sofern Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Das Globalbudget schließt die Anteile am Mietwohnungsprogramm (WFB), Eigentumsprogramm (WFB) und die Anteile zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen (RL Mod) ein. Zusätzlich können Mittel zur Förderung des experimentellen Wohnungsbaus, für Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen (BWB), zur Modernisierung hochgeschossiger Gebäude und hochverdichteter Großsiedlungen (RL Mod), für Maßnahmen der Quartiersentwicklung/regionale Kooperation und für Wohnraum für Studierende (WFB und SWB) projektbezogen zugeteilt werden (Nrn. 5.1.1, 5.1.2 WoFP 2018). Die vorgeprüften Anträge sind dem Ministerium jeweils zeitnah zur Beratung und Zustimmung vorzulegen.

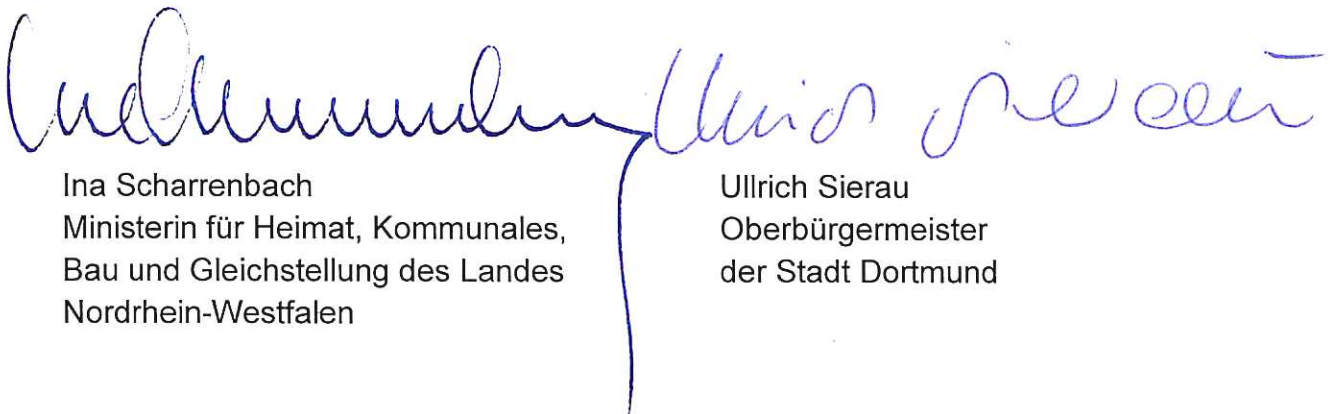
#### 4. Berichtswesen und Evaluation der Zielvereinbarung

Zum 31. Januar eines Jahres, erstmalig im Jahr 2020, erfolgt eine schriftliche Darstellung der für die abgeschlossene Zielvereinbarung relevanten Aspekte der Wohnungspolitik und Wohnraumförderung aus dem Vorjahr durch die Kommune an das Ministerium:

- Zahlen-Daten-Fakten aus der Wohnraumförderung im Rückblick und ggf. als Vorschau,
- Umsetzung der Baulandstrategie,
- Umsetzung der Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen,
- Bericht zur regionalen Kooperation sowie den
- Bericht zur Entwicklung des rollstuhlgerechten Wohnraumes.

Dortmund, 7. November 2018

Dortmund, 7. November 2018



Ina Scharrenbach  
Ministerin für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung des Landes  
Nordrhein-Westfalen

Ullrich Sierau  
Oberbürgermeister  
der Stadt Dortmund