

Vorlage	
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	Vorlage-Nr: FB 56/0220/WP17
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement	Status: öffentlich
Fachbereich Verwaltungsleitung	AZ:
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen	Datum: 20.11.2018
	Verfasser:
Neufassung des Quotenbeschlusses - Gemeinsamer Tagesordnungsantrag der Fraktionen CDU und SPD vom 29.05.2018	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
11.12.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss
10.01.2019	Planungsausschuss
23.01.2019	Rat der Stadt Aachen
	Zuständigkeit
	Anhörung/Empfehlung
	Anhörung/Empfehlung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, das in der Vorlage beschriebene Verfahren zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnraums zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, das in der Vorlage beschriebene Verfahren zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnraums zu beschließen.

Der Rat der Stadt Aachen nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, bei Vorhaben des Wohnungsbaus, die im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden, den Vorhabenträger vertraglich zu verpflichten, im Plangebiet öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll grundsätzlich 40 % am geplanten Vorhaben betragen. Die Quote bezieht sich auf die Gesamtwohnfläche. In begründeten Einzelfällen kann die Verwaltung, in Abhängigkeit der für das jeweilige Quartier ausgewiesenen Sozial- und Wohnraumdaten, eine Reduzierung oder Erhöhung der Quote vorgeben. Solche abweichenden Regelungen sind dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.

Um öffentlich geförderten Wohnraum künftig länger in einer Mietpreis- und Belegungsbindung zu halten, sind bei der Umsetzung von Quotenbeschlüssen, in städtebaulichen Verträgen und Kaufverträgen für städtische Grundstücke Regelungen zu treffen, wonach

1. die grundsätzlich förderrechtlich nicht ausgeschlossene vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Darlehen ausgeschlossen wird
2. bei Stellung des Förderantrages zwingend die maximale mögliche Laufzeit der Bindungszeit (aktuell: 25 Jahre) zu wählen ist
3. der Bauherr die gesetzliche Möglichkeit einer Bindungsverlängerung bei der zuständigen Stelle, zum Zeitpunkt des gesetzlichen Auslaufens der Mietpreis- und Belegungsbindung, verpflichtend zu beantragen hat.

In begründeten Ausnahmefällen kann in Abstimmung mit Verwaltung und Politik die Realisierung der festgelegten Quote an anderer Stelle erfolgen. Der Standort wird einzelfallbezogen unter Berücksichtigung sozialer Bedarfe festgelegt.

Der Quotenbeschluss ist analog bei der Vermarktung städtischer Grundstücke anzuwenden. Die vereinbarte Quote ist im Kaufvertrag festzusetzen.

Der mit Datum vom 14.03.2007 vom Rat der Stadt Aachen verabschiedete Beschluss „Kommunale Bodenvorratspolitik zur Sicherung preiswerter Grundstücke (sog. Baulandbeschluss) ist anzupassen. Bis zur Beschlussfassung einer Neuregelung behält der alte Beschluss seine Gültigkeit.

In Abgrenzung beider Beschlüsse ist für solche Vorhaben, bei denen das Plangebiet mindestens 5.000 m² umfasst, bevorzugt der Baulandbeschluss anzuwenden, in diesen Fällen findet der Quotenbeschluss keine Anwendung. Wird im Einzelfall der Baulandbeschluss nicht umgesetzt, kommt zwingend die oben beschriebene Quotenregelung zum Zuge.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Erläuterungen:

Mit Tagesordnungsantrag vom 29. Mai 2018 beauftragten die Fraktionen CDU und SPD die Verwaltung, im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss über ihre Erfahrungen mit dem Quotenbeschluss zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums zu berichten.

Der aktuelle Quotenbeschluss beruht auf einer Ratsentscheidung vom 14.12.2014 zur „Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus“. In diesem Beschluss wurde festgelegt, dass bei Vorhaben des Wohnungsbaus, die im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden, der Vorhabenträger verpflichtet wird, im Plangebiet geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus soll zwischen 20 und 40 % (bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten) am geplanten Vorhaben liegen. In der Regel wurde im Beschluss ein Anteil von 30 % angestrebt. Die Regelung sollte für städtische Vorhaben in gleichem Maße gelten. Vor dieser Entscheidung galt eine einheitliche Quote von 20 %.

Ergebnisse aus der Evaluation des Quotenbeschlusses:

Der Erfahrungsbericht der Verwaltung zum Quotenbeschluss wurde am 11.09.2018 mit abgeleiteten Empfehlungen in die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses eingebracht. Für die Evaluation wurden die Neubauprojekte seit dem Jahr 2015 ausgewertet. Die Datenerhebung ergab, dass der jeweils geltende Quotenbeschluss konsequent angewendet wurde und als Zielgruppen insbesondere diejenigen Nachfragegruppen erreichte, deren Marktzugang erschwert ist. Bei der quantitativen Analyse der Bedarfssituation konnte jedoch gleichzeitig festgestellt werden, dass die bestehende Quotenregelung die Wohnraumnachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei Weitem nicht deckt und dass es bei Fortführung der bestehenden Regelung aufgrund der großen Anzahl an Bindungsausläufen mittelfristig zu einer hohen strukturellen Unterdeckung kommen wird. Vor diesem Hintergrund wurde eine Erhöhung der Quote empfohlen.

Zur Optimierung des Quotenbeschlusses wurden zudem die mit Investoren geführten Gespräche ausgewertet. Aus diesen lässt sich konstatieren, dass eine Anwendung der Quote auf Basis der Wohnfläche, eine einheitliche Festlegung der Quote und die Beachtung sozialräumlicher Aspekte sinnvoll sind, um soziale Aspekte sowohl im Einzelprojekt als auch im Quartier ausreichend zu berücksichtigen, einzelfallbezogene Diskussionen/ Verhandlungen um die Quotenfestsetzung zu vermeiden und eine finanzielle Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft zu schaffen.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nahm den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung auf Basis der dargelegten Überlegungen, einen neuen Quotenbeschluss zu erarbeiten. Im Übrigen wurde die Verwaltung beauftragt, ab sofort den bestehenden Quotenbeschluss so auszuüben, dass eine Quote von 40 % angewendet wird. In der politischen Diskussion der Empfehlungen wurde zudem über die vorgestellten Handlungsinstrumente hinaus, die Verlängerung der Bindungsfristen als weitere Maßnahme zur Verbesserung der Wohnraumsituation im öffentlich-geförderten Segment angeregt.

Prüfung einer zusätzlichen Festsetzung verpflichtender Bindungsverlängerungen:

In Vorbereitung des neuen Quotenbeschlusses wurde die Möglichkeit der Festsetzung von Bindungsverlängerungen verwaltungsseitig geprüft.

Nach geltendem Förderrecht wird derzeit vom Fördergeber – im Gegenzug zur Inanspruchnahme der attraktiven Förder- und Darlehenskonditionen der öffentlichen Wohnraumförderung - eine Mietpreis- und Belegungsbindungszeit von derzeit wahlweise 20 oder 25 Jahren gefordert und festgeschrieben. Die Laufzeit ist hierbei bereits bei der Förderantragsstellung von den Bauherren zu wählen. Darüber hinaus besteht nach den Regelungen des aktuellen Förderrechtes für geeigneten Wohnungsbestand, der nach dem WoFG oder WFNG NRW gefördert wurde, auf Antrag des Darlehensnehmers (Bauherren) grundsätzlich die Möglichkeit eine Bindungsverlängerung einzugehen. Dies setzt voraus, dass die bisher gewährten Fördermittel nicht vorzeitig zurückgezahlt worden sind. Des Weiteren muss zum Zeitpunkt der angestrebten Bindungsverlängerung weiterhin ein örtlicher Bedarf an der konkreten Zweckbindung der Wohnungen bestehen. Hierbei sind u.a. durch die zuständigen Stellen auch der Wohnungszuschnitt und der Zustand des Gebäudes sowie die Zuverlässigkeit und Bonität des Darlehensnehmers neu zu bewerten. Als Gegenleistung für eine Bindungsverlängerung erhält der Darlehensnehmer auch weiterhin, für die noch nicht getilgten Darlehen, die günstige Zinsbindung für weitere 5 bis maximal 10 Jahre, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen.

Für die bestehenden Verträge kann verwaltungsseitig keine nachträgliche Verpflichtung zur Verlängerung der Bindungsfristen verbindlich festgesetzt werden. Gleichzeitig bietet derzeit das Förderrecht selbst keine gesetzliche Grundlage für einen Ausschluss einer vorzeitigen Rückzahlung der Darlehen. Um öffentlich geförderten Wohnraum künftig länger in einer Mietpreis- und Belegungsbindung zu halten, ist es von Seiten der Kommune jedoch grundsätzlich denkbar, für neue Projekte entsprechende Regelungen in städtebaulichen Verträgen (Umsetzung von Quotenbeschlüssen) und Kaufverträgen für städtische Grundstücke zu treffen, wonach die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Darlehen ausgeschlossen wird, bei Stellung des Förderantrages zwingend die maximale mögliche Laufzeit der Bindungszeit (aktuell: 25 Jahre) zu wählen ist und der Bauherr die gesetzliche Möglichkeit einer Bindungsverlängerung bei der zuständigen Stelle zum Zeitpunkt des gesetzlichen Auslaufens der Mietpreis- und Belegungsbindung verpflichtend zu beantragen hat. Dies kann nach Meinung der Verwaltung gefordert werden, da dies die Bauherren nicht einseitig belastet, da hierfür die günstigen Zins- und Darlehenskonditionen des Landes einen entsprechenden Gegenwert darstellen bzw. über die vorgesehene Zinsbindung hinaus verlängert wird. Zudem befindet sich derzeit die neue Stellplatzsatzung der Stadt Aachen in der politischen Endberatung. Diese sieht einen – auch gegenüber der seit März geltenden Experimentierklausel - reduzierten Stellplatzschlüssel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vor. Zudem greifen weitere Abminderungsmöglichkeiten, so dass die Schaffung öffentlich-geförderten Wohnungsbaus für die Investoren und Projektentwickler insgesamt preiswerter wird.

Nicht planbar ist, ob zum Zeitpunkt des Auslaufens der gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindung (in 25 Jahren), das dann gültige Förderrecht die Möglichkeit der Bindungsverlängerung noch vorsieht. Für diesen Fall sollte bereits jetzt im Vertragsrecht eine Option für die Stadt geboten werden, die

Bindungsverlängerung selber zu finanzieren oder den Bauherren aus der Verpflichtung zur Bindungsverlängerung zu entlassen.

Empfehlung zur Neufassung des Quotenbeschlusses:

Auf Grundlage der vorgestellten Evaluation, der Bedarfsanalyse, der Verwaltungsempfehlungen, der geführten politischen Diskussion und der erfolgten Recherche, sind aus Sicht der Verwaltung die Bestimmungen des Quotenbeschlusses wie folgt neu zu fassen:

1. Festlegung einer klaren Quote:

Eine verbindliche Quote wird festgelegt, um Diskussionen zu vermeiden und Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft zu schaffen. Dies hat den Vorteil, dass sich die Quotenvorgabe bereits auf den Marktwert auswirken wird. Eine sozialräumliche Abstufung ist im Sinne der Quartiersentwicklung sinnvoll, um Segregationseffekte zu vermeiden. Die festgelegte Quote gilt für jedes Neubauprojekt verbindlich.

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken findet der Quotenbeschluss grundsätzlich keine Anwendung. Bei kleineren Wohnbauvorhaben (bis 12 WE) gilt grundsätzlich die Quotenvorgabe, hier kann jedoch in einzelnen Fällen eine abweichende Regelung sinnvoll sein (z. B. zur Unterstützung von Bau- und Wohngruppen oder zur Festlegung von 100 % öffentlicher Förderung).

2. Erhöhung der Quote und sozialräumliche Bewertung:

Aufgrund der Bedarfs- und Bestandssituation erfolgt eine grundsätzliche Festsetzung der Quote auf 40 %. In begründeten Einzelfällen kann die Verwaltung, in Abhängigkeit der für das jeweilige Quartier ausgewiesenen Wohnraum- und Sozialdaten, eine Erhöhung oder Reduzierung vorgeben, wenn dies aus Sicht der Quartiersentwicklung geboten scheint. Voraussetzung für eine mögliche Reduzierung ist eine einzelfallbezogene kleinräumige Analyse der Sozial- und Wohnraumsituation im Lebensraum des geplanten Projektes. Empfiehlt die Verwaltung vor diesem Hintergrund eine sozialräumliche Anpassung der Quote, so wird dieser einzelfallbezogene Sonderfall dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss zur abschließenden Entscheidung vorgelegt. Wirtschaftliche Gründe, wie Kaufpreise oder erhöhter Planungsaufwand, werden bei der Frage nach einer Reduzierung der Quote nicht berücksichtigt. Bei einer freiwilligen Umsetzung höherer Quoten durch den Investor wird mit Blick auf die nähere Umgebung des Einzelprojekts geprüft, ob eine Erhöhung im Sinne der Quartiersentwicklung vertretbar ist. Zielführend erscheint in diesen Fällen eine Steuerung über die Wohnungstypen und insbesondere über eine Mischung der Fördertypen der Einkommensgruppen A und B.

Der Baulandbeschluss soll entsprechen angepasst werden.

3. Orientierung der Quote anhand der insgesamt geschaffenen Wohnfläche:

Die festgelegte Quote bezieht sich nicht mehr auf die geschaffenen Wohneinheiten, sondern auf den Anteil an der Gesamtwohnfläche, um Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft zu schaffen und rendite-orientierte Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dies hat den Vorteil, dass eine höhere

Transparenz über den Beschluss besteht und die Diskussion über das erforderliche Wohnungsgemeinde stärker zielorientiert und an der Bedarfssituation des Standortes ausgerichtet geführt wird. Die oft vorgebrachten Bedenken, dass die öffentlich geförderten Wohnungen lediglich die kleineren Wohnungen abbilden, entfällt somit. Da die Refinanzierung der Bauvorhaben über die qm errechnet wird, dient die Regelung auch der wirtschaftlichen Risikominimierung beim Investor.

4. Bindungsverlängerungen:

Um öffentlich geförderten Wohnraum künftig länger in einer Mietpreis- und Belegungsbindung zu halten, sind entsprechende Regelungen in städtebaulichen Verträgen (Umsetzung von Quotenbeschlüssen) und Kaufverträgen für städtische Grundstücke zu treffen, wonach

- a) die förderrechtlich mögliche vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Darlehen ausgeschlossen wird
- b) bei Stellung des Förderantrages zwingend die maximale mögliche Laufzeit der Bindungszeit (aktuell: 25 Jahre) zu wählen ist
- c) der Bauherr die gesetzliche Möglichkeit einer Bindungsverlängerung bei der zuständigen Stelle zum Zeitpunkt des gesetzlichen Auslaufens der Mietpreis- und Belegungsbindung verpflichtend zu beantragen hat.

Es wird darüber hinaus empfohlen, diese Verpflichtung in den städtebaulichen Verträgen bzw. Kaufverträgen durch Vertragsstrafen zusätzlich abzusichern, da diese Regelungen andernfalls durch einfache Darlehenstilgungen bei der NRW.Bank außer Kraft gesetzt werden können. Das Förderrecht selber bietet derzeit keine gesetzliche Grundlage für einen Ausschluss einer vorzeitigen Rückzahlung der Darlehen. Nicht planbar ist, ob zum Zeitpunkt des Auslaufes der gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindung (in 25 Jahren), das dann gültige Förderrecht, die Möglichkeit der Bindungsverlängerung noch vorsieht. Für diesen Fall sollte bereits jetzt im Vertragsrecht eine Option für die Stadt geboten werden, die Bindungsverlängerung selber zu finanzieren oder den Bauherren aus der Verpflichtung zur Bindungsverlängerung entlassen zu können.

Anlage/n:

Anlage 1: Tagesordnungsantrag CDU und SPD vom 29.05.2018