

<b>Vorlage</b>	
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement	Vorlage-Nr: FB 23/0619/WP17
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	Status: öffentlich
Fachbereich Recht und Versicherung	AZ:
Fachbereich Finanzsteuerung	Datum: 16.01.2020
	Verfasser: FB 23/15
<b>Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung; Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt Aachen vom 06.12.2018</b>	
<b>Beratungsfolge:</b>	
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>
04.02.2020	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss
24.03.2020	Finanzausschuss
06.05.2020	Rat der Stadt Aachen
	<b>Zuständigkeit</b>
	Anhörung/Empfehlung
	Anhörung/Empfehlung
	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:****Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt die Umsetzung des Aachener Modells zur kommunalen Wohnungsbauförderung.

**Finanzausschuss:**

Der Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt die Bereitstellung der kommunalen Fördermittel zur Umsetzung des Aachener Modells zur kommunalen Wohnungsbauförderung.

**Rat der Stadt Aachen:**

Der Rat der Stadt genehmigt die Umsetzung des Aachener Modells zur kommunalen Wohnungsbauförderung.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener 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
<b>+ Verbesserung / - Verslechterung</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (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
<b>+ Verbesserung / - Verslechterung</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich wie folgt:

Das Aachener Modell führt zu Mindereinzahlungen durch geringere Grundstücksverkäufe sowie daraus resultierenden Mindererträgen aus Verkäufen über Buchwert. Im Haushaltsplanentwurf 2020 sind hierfür jährlich bei PSP-Element 1-011301-900-3 "Bodenbevorratung", Kostenart 45410000 "Mehrerlöse aus dem Verkauf von unbeweglichen Sachanlagen" Erträge in Höhe von 1,5 Mio. Euro und bei PSP-Element 5-011301-900-00100-100-1 "Erlöse aus Grundstücksverkäufen -J-", Kostenart

68210000 "Einzahlung aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden" investive Einzahlungen in Höhe von 2 Mio. Euro eingeplant. In den vorgenannten Ansätzen sind die Auswirkungen des Aachener Modells bereits berücksichtigt.

Der zu zahlende Erbbauzins stellt für den städtischen Haushalt über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes einen Ertrag dar. Dem gegenüber steht aufgrund der kommunalen Förderung ein entsprechender Aufwand in Höhe des Ertrages.

## **Erläuterungen:**

Die Fraktionen von CDU und SPD im Rat der Stadt haben mit Datum vom 06.12.2018 den Ratsantrag „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ gestellt und die Verwaltung beauftragt ein kombiniertes Modell aus Vergabe von Erbbaurechten und Gewährung von Förderbeiträgen zur Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum auf städtischen Grundstücken zu erarbeiten.

In seiner Sitzung am 02.04.2019 hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss die Verwaltung beauftragt das dargestellte Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung zu konkretisieren, offene Fragen zu klären und das Ergebnis im Ausschuss vorzustellen.

Entsprechend dem Ratsantrag wurde das nachfolgende Modell erarbeitet.

### **1. Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung**

Das Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung verfolgt das Ziel, preiswerten Wohnraum insbesondere in höherpreisigen Wohnlagen innerhalb Aachens über einen Zeitraum von 45 Jahren zu sichern. Bei der Bebauung geeigneter städtischer Grundstücke in Vergabe als Erbbaurecht wird die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen um eine kommunale Förderung ergänzt.

Über die kommunale Förderung wird die Errichtung eines Bauwerks mit in der Regel zu 100% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf Erbbaugrundstücken der Stadt Aachen gefördert.

Im Zuge der Konkretisierung des Aachener Modells zur kommunalen Wohnungsbauförderung wurden von der Verwaltung die Förderbedingungen sowie ein Merkblatt und eine Zeitleiste erarbeitet. Diese sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

#### Einräumung eines Erbbaurechtes

Die Stadt Aachen vergibt Baugrundstücke im Erbbaurecht, um dort öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Der Erbbauzins beträgt jährlich 3 % des Bodenwertes je Quadratmeter Grundstücksfläche. Beträgt der Bodenwert zum Beispiel 700,00 Euro/m<sup>2</sup> auf einem 800m<sup>2</sup> großen Grundstück ergibt das einen jährlichen Erbbauzins von 16.800,00 Euro (700€/m<sup>2</sup> \* 800m<sup>2</sup> \* 3%). Der Erbbauzins wird während der Laufzeit erstmalig nach 10 Jahren angepasst. Danach 2x nach jeweils 5 Jahren und ab dem 20. Jahr ist die Anpassung alle 3 Jahre zu prüfen. Für die Anpassung des Erbbauzinses wird der Verbraucherpreisindex für Deutschland zugrunde gelegt.

Die Erbbaugrundstücke werden im Zusammenhang mit der kommunalen Förderung nach dem Aachener Modell für mindestens 45 Jahre an den Förderempfänger vergeben. Nach Ablauf des Erbbaurechtes z.B. nach 45 Jahren entscheidet die Stadt Aachen, ob das Erbbaurecht für das Grundstück verlängert, das Gebäude von der Stadt Aachen übernommen oder das Grundstück evtl. an den Förderempfänger veräußert wird.

Bei Zeitablauf des Erbbaurechtes und Übernahme des Gebäudes durch die Stadt Aachen ist vertraglich eine Entschädigung zu vereinbaren.

Heimfallgründe sind ebenfalls vertraglich zu vereinbaren. Diese sind in der Regel Nichtzahlung des Erbbauzinses und Verwendung des Erbbaurechtes für einen anderen als den im Vertrag vereinbarten Zweck.

Bei Ausüben des Heimfalls ist eine Vergütung an den Erbbauberechtigten zu zahlen, die mindestens 2/3 des gemeinen Wertes des Bauwerkes zum Zeitpunkt der Übertragung beträgt.

Übt die Stadt Aachen den Heimfall aus sind noch eingetragene Grundpfandrechte ebenfalls zu übernehmen, die auf die zu zahlende Vergütung angerechnet werden dürfen.

#### Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen

Voraussetzung für den Erhalt der kommunalen Förderung ist unter anderem die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Gemäß den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen beträgt die Belegungsbindung für geförderte Wohnungen wahlweise 20 oder maximal 25 Jahre. Eine Verlängerungsoption besteht derzeit über weitere 10 Jahre.

Der Erbbaurechtsvertrag muss nach Tilgung noch mindestens 10 Jahre weiter bestehen.

Das Land Nordrhein-Westfalen wird voraussichtlich Mitte Februar 2020 neue Förderrichtlinien bekannt geben. Es sind Änderungen der Förderbestimmungen zu erwarten. Nach der Veröffentlichung der neuen Förderrichtlinien werden diese in die Förderbestimmungen der kommunalen Förderung sowie in das Merkblatt und die Zeitleiste eingearbeitet und dem Ausschuss vorgelegt.

#### Kommunale Förderung der Stadt Aachen

Die kommunale Förderung erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Beantragung gültigen Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen mit der maximalen Bindungsfrist von zur Zeit 25 Jahren – mit derzeitiger Verlängerungsoption um weitere 10 Jahre, sowie dem noch zu fassenden Beschluss des Rates der Stadt.

Die juristische Prüfung hat ergeben, dass das Förderprogramm nicht als Satzung beschlossen werden kann, da die entsprechende Ermächtigungsgrundlage fehlt. Das Programm wird als kommunale Förderung beschlossen und wird auf seine Umsetzung, Machbarkeit und Nachfrage nach 2 Jahren geprüft. Daher wird eine Evaluierung nach Ablauf von 2 Jahren, ab erfolgter Beschlussfassung durch den Rat der Stadt, vorgenommen.

Die Förderung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Zuwendungsbescheid zu den nachfolgend aufgeführten Bedingungen.

Förderempfänger sind alle Träger von Rechten und Pflichten, die auf einem Erbbaurechtgrundstück der Stadt Aachen in der Regel zu 100% öffentlich geförderten Wohnraum errichten bzw. vermieten und diesen während der Laufzeit der kommunalen Förderung an wohnberechtigte Haushalte dauerhaft vermieten.

Gefördert werden insbesondere in höherpreisigen Wohnlagen innerhalb der Stadt Aachen Bauvorhaben in Form von Neubau und Erweiterung von Mieteigenheimen und –mehrfamilienhäusern sowie die Umnutzung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden.

Voraussetzung bei der Erweiterung und der Umnutzung von Gebäuden ist, dass zu dem Grundstück bereits ein Erbbaurecht eingeräumt wurde. Dieses ist auf mindestens 45 Jahre zu verlängern. Die Stadt Aachen entscheidet im Einzelfall, insbesondere mit Blick auf die Begebenheiten vor Ort, über die Gewährung der Förderung.

Die kommunale Förderung erfolgt über eine Laufzeit von insgesamt 45 Jahren. Der Förderempfänger ist über die Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen für derzeit 25 Jahre an die öffentlich geförderte Vermietung gebunden. Die Verlängerungsoption um weitere 10 Jahre der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen ist – soweit möglich – zu vereinbaren. Der Förderempfänger verpflichtet sich über die daraus folgenden 35 Jahre hinaus für weitere 10 Jahre die bis dahin geltenden Bestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen zu Miet- und Belegungsbindungen analog beizubehalten und weiterzuführen. Sollte die Verlängerungsoption nicht vereinbart werden, verpflichtet sich der Förderempfänger für weitere 20 Jahre die bis dahin geltenden Bestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen zu Miet- und Belegungsbindungen analog beizubehalten und weiterzuführen. Der Förderempfänger hat während des gesamten Förderzeitraums sicherzustellen, dass die Gebäude und Wohnungen instand und in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten werden. Für bauliche Änderungen, insbesondere der Wohnfläche, Zimmeraufteilung und Zimmergröße ist vor Beginn der Baumaßnahme die Zustimmung der Stadt Aachen einzuholen. Das Belegungsrecht obliegt der Stadt Aachen.

Die kommunale Förderung endet in jedem Fall nach maximal 45 Jahren.

Sanktionierungsmöglichkeiten über die Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen enden nach 25 Jahren bzw. 35 Jahren bei Inanspruchnahme der Verlängerungsoption. Ab diesem Zeitpunkt sind Sanktionen bis zum Ende der kommunalen Förderung gegenüber dem Förderempfänger nur noch über den Erbbaurechtsvertrag in Form von Ausübung des Heimfalls und Rückzahlung der Fördermittel möglich.

Die kommunale Förderung erfolgt in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses und wird halbjährlich zum 02.05. und 02.11. an den Förderempfänger gezahlt. Bei der Anpassung des Erbbauzinses wird die kommunale Förderung entsprechend angeglichen.

Im Falle eines Verstoßes gegen den Erbbaurechtsvertrag behält sich die Stadt Aachen die Eintragung einer Höchstbetragssicherungshypothek bzw. eines Grundpfandrechtes in Höhe des 25-fachen jährlichen Förderbetrages in das Erbbaugrundbuch mit Rang nach den Fördermitteln vor.

Bereits begonnene Bauvorhaben werden nicht gefördert. Mit dem Vorhaben darf der Fördermittelempfänger erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheides der kommunalen Förderung beginnen. Als Beginn des Vorhabens wird der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages gewertet. Bei vorzeitigem Baubeginn, vorzeitigem Vertragsabschlüssen und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeleistungen wird die kommunale Förderung ausgeschlossen.

Im Falle eines Verstoßes gegen die Förderrichtlinien oder falscher Angaben kann der Bewilligungsbescheid der kommunalen Förderung auch nach Auszahlung der Förderung aufgehoben

oder widerrufen werden. Zu Unrecht gezahlte Beträge werden mit der Aufhebung oder Widerruf des Bewilligungsbescheides zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins jährlich zu verzinsen. Grobe Verstöße gegen die kommunalen Förderrichtlinien oder die Regelungen des Erbbaurechtsvertrages werden im Erbbaurechtsvertrag als Heimfallrecht aufgenommen.

Da es sich um ein Förderprogramm handelt, ist ein entsprechender Antrag zu stellen, der nach erfolgter Prüfung bewilligt werden kann. Anträge für die kommunale Förderung nimmt der Fachbereich „Wohnen, Soziales und Integration“ entgegen. Für die Vergabe eines, für die kommunale Förderung geeigneten, Grundstückes im Erbbaurecht ist eine formlose Bewerbung an den Fachbereich „Immobilienmanagement“ zu richten. Ein Bewilligungsbescheid wird erteilt, wenn dem Fachbereich „Wohnen, Soziales und Integration“ ein Bewilligungsbescheid über die Landesförderung gemäß den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen vorliegt, der Erbbaurechtsvertrag unterzeichnet ist und der Fachbereich „Bauaufsicht“ bestätigt, dass ein vollständiger und genehmigungsfähiger Bauantrag eingereicht wurde.

## **2. Fragen / offene Punkte aus der WLA-Sitzung vom 02.04.2019**

Zu den offenen Fragen aus der WLA-Sitzung vom 02.04.2019 hat der Fachbereich „Recht und Versicherung“ Stellung genommen.

### Vergaberecht

Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages unterliegt in der Regel nicht dem Vergaberecht, da er von dessen Anwendungsbereich nicht erfasst wird. Es fehlt an einem Beschaffungsvorgang und demgemäß an einem Auftragsverhältnis. Grundsätzlich erstreckt § 103 Abs. 3 Satz 2 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) den Bauauftragsbegriff auch auf Fälle, in denen nicht der öffentliche Auftraggeber, sondern sein Vertragspartner (Investor) die Bauherrenrolle übernimmt und dieser die Bauleistung für eigene Rechnung und auf eigenes wirtschaftliches Risiko durch Dritte erbringen lässt. Anwendungsfälle sind Projektrealisierungen etwa durch Bauträger, Vermieter, Leasinggeber, Kommunalfonds und Generalübernehmer. Insoweit werden dem Anwendungsbereich des § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB, der öffentliche Aufträge von Teil 4 GWB freistellt, sofern sie auf den Erwerb, die Miete, die Pacht von Grundstücken, vorhandenen Gebäuden oder anderem unbeweglichem Vermögen sowie Rechten daran gerichtet sind, Schranken gesetzt.

Die vom Auftragnehmer bei Dritten in Auftrag gegebene Bauleistung wird dem öffentlichen Auftraggeber aber nur dann als eigene Beschaffung zugerechnet, sofern sie gemäß den von ihm genannten Erfordernissen erbracht wird, sie ihm unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt und er einen entscheidenden Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung hat. Allein die Tatsache, dass die Stadt unter Berücksichtigung der Bedarfe der Zielgruppen und im Interesse eines nachhaltigen Bauens unter anderem Qualitätsvorgaben und Vorgaben zur Energieeffizienz der zu errichtenden Wohnbebauung trifft, ist für sich genommen nicht ausreichend, um die Annahme eines öffentlichen Bauauftrages zu rechtfertigen.

Der Europäische Gerichtshof hat dazu entschieden, dass nicht jedes Interesse, das ein öffentlicher Auftraggeber an einer vereinbarten bzw. in einem Folgevertrag zu vereinbarenden Bauleistung hat, ausreicht, um einen öffentlichen Bauauftrag zu begründen. Vielmehr müsse die Bauleistung dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommen. Diese Konstellation erscheint vorliegend eher fernliegend, da bei einer Realisierung der Wohnbauförderung durch städtische Zuschüsse die Stadt nicht die wirtschaftlichen Vorteile der Baumaßnahme abgreift, sondern ausschließlich im Interesse der wohnungsuchenden Bevölkerung mit niedrigem Einkommen handelt.

### Beihilferecht

Ziel der Förderung ist die Deckung gesellschaftlicher Bedarfe an bezahlbarem Wohnraum, der von Gesellschaften nicht angemessen befriedigt wird.

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum lässt sich als kommunale Aufgabe der Daseinsvorsorge qualifizieren, nicht jedoch als Baukonzession im Sinne des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung. Eine mit einem Erbbaurechtsvertrag verbundene Bauverpflichtung, die lediglich dem sozialpolitischen Ziel einer Gemeinde dient, mit der Ausgestaltung von Erbbaurechtsverträgen die Deckung des Wohnbedarfs der Einwohner mit bezahlbarem Wohnraum zu sichern, weist keinen hinreichenden Beschaffungsbezug auf. Die Stadt tritt nicht in der Rolle als Nachfrager (Beschaffer) am Wohnungsmarkt auf. Vielmehr geht es der Gemeinde, insbesondere in Gebieten mit Wohnraumversorgungsproblemen, um die Umsetzung sozialpolitischer Zielvorstellungen, wie die Erhöhung der Anzahl von öffentlich geförderten Wohnungen im Gemeindegebiet zu bezahlbaren Mieten. Dieses Ziel unterscheidet sich grundlegend von den Zielen anderer Marktteilnehmer (Wohnungsbaugesellschaften), die die gewinnorientierte Vermarktung von Wohnraum im Blick haben.

Zu den Beihilfekriterien hat der Fachbereich Recht ausgeführt, dass das Ziel der Förderung die Deckung eines bestehenden gesellschaftlichen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum auch für Geringverdiener ist, der durch unter normalen Marktbedingungen tätige Wohnbauunternehmen nicht angemessen befriedigt wird. Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann die zusätzliche kommunale Förderung nach den vom Europäischen Gerichtshof aufgestellten Kriterien als eine von der Anmeldepflicht nach Art. 108 Abs. 3 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) befreite Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse und damit nicht als Beihilfe bewertet werden.

Die Stellungnahme wurde den politischen Vertretern im interfraktionellen Gespräch am 20.11.2019 ausgehändigt.

### **3. Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt sich, dass sich das Aachener Modell wirtschaftlich darstellen lässt. Als Modellobjekt wurde die „Eupener Straße 125-127“ zugrunde gelegt und das DCF-Verfahren (Discounted Cash-Flow-Verfahren) angewandt.

Folgende Voraussetzungen wurden der Berechnung zugrunde gelegt:

- Erbbaurecht besteht für 45 Jahre
- Die Bindungsfrist beträgt ebenfalls 45 Jahre
- Das Gebäude wird nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages zu 2/3 entschädigt
- Der Erbbauzins beträgt 3 % mit Erhöhungsmöglichkeit
- Kommunale Förderung in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses mit Anpassungsmöglichkeit an den geänderten Erbbauzins
- Abbruchkosten für bestehende Aufbauten können berücksichtigt werden

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung lässt sich individuell auf Objekte anpassen und weist einen vorteilhaften bzw. unvorteilhaften Barertragswert aus.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung am Objekt „Eupener Straße 125-127“ erstmals umzusetzen und in der Praxis zu erproben.

Die entsprechende Vorlage liegt zur heutigen Beratung ebenfalls vor.

**Anlagen:**

Förderbedingung „Aachener Modell zur kommunale Wohnungsbauförderung“

Merkblatt „Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung“

Zeitleiste „Aachener Modell“

# **Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung - Förderbedingungen**

## **1. Rechtsgrundlage**

Die Förderung erfolgt auf Grundlage

- a) der, zum Zeitpunkt der Beantragung gültigen, Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen mit der maximalen Bindungsfrist von zur Zeit 25 Jahren - mit derzeitiger Verlängerungsoption um weitere 10 Jahre - und
- b) des Beschlusses des Rates der Stadt Aachen vom xxx bis zum Ende der Laufzeit der kommunalen Förderung.

## **2. Förderzweck**

Zweck der Förderung ist das Schaffen von öffentlich gefördertem Wohnraum nach Maßgabe

- a) den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und
  - b) des vorgenannten Beschlusses des Rates der Stadt Aachen
- auf Grundstücken, die durch die Stadt Aachen im Erbbaurecht vergeben oder bereits im Erbbaurecht bestehen und verlängert werden.

## **3. Förderempfänger**

Förderempfänger sind alle Träger von Rechten und Pflichten, die

1. mit der Stadt Aachen einen Erbbaurechtsvertrag über ein Grundstück abschließen oder abgeschlossen haben und verlängern und eine Erweiterung von Mieteigenheimen und Mietmehrfamilienhäuser sowie die Umnutzung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt waren beabsichtigen und
2. auf dem Grundstück in der Regel zu 100% öffentlich geförderte Wohnungen errichten und
3. diese während der Laufzeit der kommunalen Förderung an wohnberechtigte Haushalte dauerhaft vermieten.

## **4. Fördervoraussetzungen**

Vorhaben können nur gefördert werden, wenn das Grundstück, auf dem die Maßnahme umgesetzt wird, durch die Stadt Aachen im Erbbaurecht vergeben wurde.

Das Vorhaben muss über die gesamte Laufzeit der kommunalen Förderung an den wohnberechtigten Personenkreis vermietet werden und den Voraussetzungen

- a) der vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und
- b) des vorgenannten Ratsbeschlusses entsprechen.

## **5. Gegenstand der Förderung**

Gegenstand der Förderung ist das Schaffen von öffentlich gefördertem Wohnungsbau durch Neubau, Modernisierung oder Erweiterung von Gebäuden, einschließlich Gebäude, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, die im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen durch die Stadt Aachen vergeben oder bei bestehenden Verträgen für diesen Zweck verlängert werden.

## **6. Förderbindung und Förderungsbedingungen**

6.1. Der Förderempfänger erhält für maximal 45 Jahre von der Stadt Aachen für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum eine jährliche kommunale Förderung.

6.2. Für die Bindungsfrist gemäß

- a) den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen ist der Förderempfänger für den Zeitraum der maximalen Bindungsfrist - zur Zeit 25 Jahre – mit derzeitiger Verlängerungsoption um weitere 10 Jahre – an die Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gebunden.

Da der Erbbaurechtsvertrag eine Laufzeit von 45 Jahren haben wird, sind besondere förderrechtliche Tilgungsbedingungen zu beachten. Die vollständige planmäßige Tilgung des öffentlich geförderten Gesamtdarlehens muss 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtsvertrages erfolgt sein.

Weiterhin verpflichtet sich der Förderempfänger über

- b) den vorgenannten Beschluss des Rates der Stadt Aachen bis zur maximalen Laufzeit der kommunalen Förderung die Miet- und Einfamilienhäuser an wohnberechtigte Haushalte zu den Mietbedingungen des kommunalen Förderprogrammes zu vermieten. Diese wenden die zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW analog an (vgl. Ziffer 8-11).

- 6.3. Der Förderempfänger hat sicherzustellen, dass die Gebäude und Wohnungen für die gesamte Laufzeit der kommunalen Förderung instand und in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten werden. Die Verpflichtung ist auch auf einen evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen.
- 6.4. Die Stadt Aachen behält sich vor in das Erbbaugrundbuch des zu fördernden Objektes eine Höchstbetragssicherungshypothek/Grundpfandrecht in Höhe des 25-fachen jährlichen Förderbetrages in das Erbbaugrundbuch mit Rang nach den Fördermitteln eintragen zu lassen.

## **7. Art, Höhe und Umfang der Förderung**

- 7.1. Förderfähig sind vermietet Ein- und Mehrfamilienhäuser, die
- a) den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und
  - b) dem vorgenannten Beschluss des Rates der Stadt Aachen
- entsprechen und auf Grundstücken errichtet werden, die im Erbbaurecht durch die Stadt Aachen vergeben werden bzw. sind.
- 7.2. Der Förderempfänger erhält eine jährliche Förderung. Diese wird in zwei Halbjahresraten in Höhe von jeweils 50% des jährlichen Förderbetrages zum 02.05. und zum 02.11. ausbezahlt.
- 7.3. Der jährliche Förderbeitrag entspricht maximal 3% des Bodenwertes je Quadratmeter Grundstücksfläche bis zur Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses. Die Höhe der kommunalen Förderung wird bei Anpassung des Erbbauzinses ebenfalls entsprechend angepasst.

## **8. Angemessenheit der Wohnfläche**

Die Wohnfläche der geförderten Wohnungen hat über die gesamte Laufzeit der kommunalen Förderung

- a) den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und
  - b) dem vorgenannten Beschluss des Rates der Stadt Aachen
- zu entsprechen.

Jegliche bauliche Änderungen, insbesondere hinsichtlich der Wohnfläche, Zimmeraufteilung und Zimmergröße, bedürfen der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

## **9. Belegungsbindung**

Die Wohnungen sind entsprechend

- a) den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und
- b) des vorgenannten Beschlusses des Rates der Stadt

über die gesamte Laufzeit der kommunalen Förderung ausschließlich an den wohnberechtigten Personenkreis zu vermieten. Das Belegungsrecht obliegt in diesem Zeitraum der Stadt Aachen.

#### **10. Mietpreisbindung**

Für die Dauer der landesrechtlichen Förderung gelten besondere Mietpreisbindungen gem. des jeweiligen Förderbescheides des Landes NRW. Der Empfänger der kommunalen Förderung verpflichtet sich für die Dauer der anschließenden alleinigen kommunalen Förderung die Miete nach den bisher geltenden Regelungen aus der landesrechtlichen Förderung bis zum Ende der kommunalen Förderung weiterzuführen.

#### **11. Bindungsdauer**

Das Vorhaben muss über die gesamte Laufzeit der kommunalen Förderung den Voraussetzungen der vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und dem vorgenannten Ratsbeschluss entsprechen.

Die Verlängerungsoption der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen über derzeit 10 Jahre ist – soweit möglich – zu vereinbaren.

#### **12. Antragsstellung und Verfahren**

12.1. Anträge nimmt die Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, entgegen.

Anträge sind zeitgleich mit Bewerbung um einen Erbbaurechtsvertrag (Fachbereich Immobilienmanagement) und Einreichung des Förderantrags des Landes Nordrhein-Westfalen (Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration) zu stellen.

12.2. Ein Bewilligungsbescheid wird nur und dann erteilt, wenn dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Bewilligungsbescheid über die Landesförderung gemäß den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen vorliegt, der Erbbaurechtsvertrag unterzeichnet ist und der städtische Fachbereich Bauaufsicht bestätigt, dass ein vollständiger und genehmigungsfähiger Bauantrag eingereicht wurde.

Der Erbbaurechtsvertrag kann schuldrechtlich unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen werden, dass das Wirksamwerden des Vertrages von der Förderzusage des Landes Nordrhein-Westfalen abhängig ist. Die Bedingung ist somit mit Erteilen des Bewilligungsbescheides eingetreten.

- 12.3. Auf [www.aachen.de/xxx](http://www.aachen.de/xxx) werden diese Richtlinie, das entsprechende Antragsformular und weitere Informationen zur Verfügung gestellt.
- 12.4. Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Der Förderempfänger darf mit dem Vorhaben erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheides beginnen. Als Beginn des Vorhabens wird grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages gewertet. Bei vorzeitigem Baubeginn, vorzeitigem Vertragsabschlüssen und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeleistungen wird die Förderung ausgeschlossen.

### **13. Rücknahme und Widerruf des Bewilligungsbescheids**

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie oder falscher Angaben kann der Bewilligungsbescheid auch nach Auszahlung der jährlichen Förderung entweder zurückgenommen oder widerrufen werden. Zu Unrecht gezahlte Beträge werden mit der Aufhebung des Bewilligungsbescheids zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

### **14. Inkrafttreten**

Die Förderbedingungen treten mit dem xxxxxxxxxx in Kraft.

# Merkblatt

## Aachener Modell

zur kommunalen  
Wohnungsbauförderung

Stand 15.01.2019

[www.aachen.de](http://www.aachen.de)



# I. Was ist das Aachener Modell?

Das Aachener Modell verfolgt das Ziel, preiswerten Wohnraum insbesondere in höherpreisigen Wohnlagen innerhalb Aachens dauerhaft zu sichern.

Es handelt sich um ein kommunales Förderprogramm in Ergänzung der Wohnraumförderung des Landes NRW, welches bei der Bebauung städtischer Grundstücke in Erbbaurechten die Wohnraumförderung des Landes um eine kommunale Förderung ergänzt. Ziel ist die dauerhafte Versorgung der Aachener Bürger\*Innen mit preiswertem Wohnraum.

## II. Voraussetzungen

### 1. Antragsteller

Einen Antrag auf Förderung nach dem Aachener Modell kann jeder Träger von Rechten und Pflichten stellen, der mit der Stadt Aachen einen Erbbaurechtsvertrag über die Nutzung eines für die Förderung geeigneten städtischen Grundstückes schließt und die Voraussetzungen als Förderempfänger für die öffentlich geförderten Wohnungsbau erfüllt. Erbbaurechtsvertrag und Förderung werden aneinander gekoppelt, sodass bei einer nicht erfolgten Bewilligung der Fördermittel auch kein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen werden muss.

### 2. Erbbaurechtsgrundstücke

Die Stadt Aachen vergibt Baugrundstücke im Erbbaurecht, um dort öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren und über einen Zeitraum von 45 Jahren zu sichern. Der Erbbauzins beträgt jährlich einheitlich 3 Prozent des Bodenwertes je Quadratmeter Grundstücksfläche. Beträgt der Bodenwert zum Beispiel 700,- Euro je Quadratmeter auf einem 800 Quadratmeter großen Grundstück, ergibt das einen jährlichen Erbbauzins von  $700 \times 800 \times 3\% = 16.800$  Euro.

### 3. Anpassung des Erbbauzins

Der Erbbauzins wird während der Vertragslaufzeit erstmalig nach 10 Jahren angepasst. Danach 2 x nach jeweils 5 Jahren und ab dem 20. Jahr ist die Anpassung alle 3 Jahre zu prüfen.

Für die Anpassung des Erbbauzinses wird der Verbraucherpreisindex für Deutschland zugrunde gelegt.

### 4. Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages und Heimfall

Die Erbbaugrundstücke werden im Zusammenhang mit der kommunalen Förderung nach dem Aachener Modell für

mindestens 45 an den Fördermittelempfänger vergeben. Nach Ablauf des Erbbaurechtes z.B. nach 45 Jahren entscheidet die Stadt, ob das Erbbaurecht für das Grundstück verlängert, das Gebäude von der Stadt übernommen oder evtl. das Grundstück an den Fördermittelempfänger veräußert wird.

Bei Zeitablauf des Erbbaurechtes und Übernahme des Gebäudes durch die Stadt ist vertraglich eine Entschädigung zu vereinbaren, die in der Regel 2/3 des Bauwerkwertes ausmacht.

Heimfallgründe sind ebenfalls vertraglich zu vereinbaren, diese sind in der Regel Nichtzahlung des Erbbauzinses und Verwendung des Erbbaurechtes für einen anderen als den im Vertrag vereinbarten Zweck.

Bei Ausüben des Heimfalls ist eine Vergütung an den Erbbauberechtigten zu zahlen, die mindestens 2/3 des gemeinen Wertes des Bauwerkes zum Zeitpunkt der Übertragung beträgt.

Übt die Stadt den Heimfall aus sind noch eingetragene Grundpfandrechte ebenfalls zu übernehmen, die auf die zu zahlende Vergütung angerechnet werden dürfen.

Der Wert des Gebäudes hängt vor allem auch vom Zustand und den durchgeführten Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ab.

## **5. Was wird gefördert?**

Gefördert wird innerhalb der Stadt Aachen insbesondere in höherpreisigen Wohnlagen der Neubau und die Erweiterung von Mieteigenheimen und Mietmehrfamilienhäusern sowie die Umnutzung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt waren, bei denen in der Regel 100% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Bei der Erweiterung und der Umnutzung von Gebäuden ist Voraussetzung, dass es sich um bereits eingeräumte Erbbaurechte handelt. In diesen Fällen ist das bestehende Erbbaurecht auf mindestens 45 Jahre Laufzeit zu verlängern.

Ferner besteht grundsätzlich die Möglichkeit, in dem Gebäude Wohnungs- und Teilerbbaurechte zu bilden, um neben der ausschließlichen Wohnnutzung auch eine z.B. gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert.

Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht, die Stadt Aachen entscheidet im Einzelfall insbesondere mit Blick auf die Begebenheiten vor Ort über die Gewährung der Förderung.

## **6. Wohnraumförderung des Landes NRW**

Voraussetzung für den Erhalt der kommunalen Förderung ist die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung des Landes NRW mit der jeweils längst möglichen Zweckbindungslaufzeit (z.zt. 25 Jahren).

## III. Verpflichtung des Förderempfängers

Nach Ablauf der Wohnraumförderung des Landes verpflichtet sich der Empfänger der kommunalen Förderung als Gegenleistung für die Förderung die bis dahin geltenden Bestimmungen des Landes NRW zu Miet- und Belegungsbindungen analog bis zum Ende der kommunalen Förderung beizubehalten und weiterzuführen.

Der Förderempfänger hat während des gesamten Förderzeitraums sicherzustellen, dass die Gebäude und Wohnungen instand gehalten werden und in einen ordnungsgemäßen Zustand gehalten werden. Die Verpflichtung ist auch auf einen evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen.

Im Falle eines Verstoßes gegen die Förderrichtlinie kann die Stadt Aachen auch nach Auszahlung der Förderung die bis dahin bewilligten und ausgezahlten Mittel verzinst zurück fordern. Ferner behält sich die Stadt Aachen vor, bei groben Verstößen gegen die kommunalen Förderbestimmungen oder den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages den Heimfall auszuüben.

## IV. Laufzeit und Höhe der kommunalen Förderung?

Während der gesamten Laufzeit der Wohnraumförderung – des Landes NRW und der Stadt Aachen - von insgesamt 45 Jahren, fördert die Stadt Aachen den Eigentümer des Gebäudes mit einem Zuschuss in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses. Bei einer Anpassung des Erbbauzinses erhöht sich die Förderung entsprechend. Die kommunale Förderung erfolgt unabhängig von einer eventuellen freiwilligen Verlängerung der Landesförderung.

Die kommunalen Fördermittel werden in zwei Halbjahresraten in Höhe von jeweils 50% des jährlichen Förderbetrages zum 02.05. und zum 02.11. ausgezahlt. Die Höhe der kommunalen Förderung wird an die Höhe des jeweiligen Erbbauzinses angepasst.

## V. Wie kann das Aachener Modell beantragt werden?

### 1. Bewerbung um ein Erbbaurechtsgrundstück

Um die kommunale Förderung zu erhalten, müssen mehrere Anträge gestellt werden. Zunächst müssen Sie sich beim Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Aachen um die Vergabe eines für das Aachener Modell geeigneten Grundstückes im Erbbaurecht bewerben. Dies kann formlos erfolgen.

Sollten Sie bereits über ein städtisches Erbbaurecht verfügen und eine Erweiterung oder Umnutzung des Gebäudes beabsichtigen, ist mit der Stadt Aachen eine Verlängerung des Erbbaurechtes zu vereinbaren.

## **2. Antrag auf Förderung nach dem Aachener Modell sowie Antrag auf Wohnraumförderung des Landes NRW**

Parallel dazu sollte der Antrag auf Förderung nach dem Aachener Modell beim Fachbereich 56 – Wohnen, Soziales und Integration – sowie auf Wohnraumförderung bei der Städteregion Aachen gestellt werden.

Ein Bewilligungsbescheid wird erteilt, sobald ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen wurde, dem Fachbereich 56 – Wohnen, Soziales und Integration - der Bewilligungsbescheid über die Landesförderung gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW vorliegt und der städtische Fachbereich Bauaufsicht bestätigt, dass ein vollständiger und genehmigungsfähiger Bauantrag eingereicht wurde.

## **3. Adressen für die Antragstellungen:**

### **Stadt Aachen**

Für Grundstücksvergabe und Erbbaurechtsvertrag:

#### **Fachbereich 23 – Immobilienmanagement –**

52058 Aachen

Telefon 0241 – 432-2309

Immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de

Für Förderanträge

#### **Fachbereich 56 – Wohnen, Soziales und Integration –**

52058 Aachen

Telefon 0241 – 432-56xxx

Wohnen-Soziales-Integration@mail.aachen.de

Auf [www.aachen.de/xxx](http://www.aachen.de/xxx) stehen für Sie dieses Merkblatt, die Förderrichtlinie Aachener Modell, das Antragsformular sowie weitere Informationen zum Download zur Verfügung.

### **Städteregion Aachen**

xxxxxx

Aachen, den

**Fachbereich Immobilienmanagement**

# VI. Anlagen

Anlage 1:

Antragsformular

Anlage 2:

.....

### Übersicht kommunales Wohnungsbaufördermodell (Aachener Modell)

Jahre	1	25	30	35	45	75	99
Laufzeit Erbbaurechtsvertrag	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> 1 – 45 Mindestlaufzeit darüber hinaus Wahlrecht						
Förderung nach WFB NRW *	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> 1 – 25 Standardförderung      26 – 30 bzw. 35 derzeitige Verlängerungsoption **						
Kommunale Erbbauzinsförderung	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> 1 – 45 Jahre						
Mietpreis- und Belegungsbindung	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> 1 – mind.25 gesetzlich; 26 – 35 gesetzlich bei Verlängerung ansonsten bis Ende Erbbaurechtsvertrag <b>privatrechtlich 45 Jahre</b>						
Mietpreisgestaltung nach BGB	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> Ab Ende der kommunalen Förderung bis Ende des Erbbaurechtsvertrages						

Anmerkung:

\* Bei einer Erbbaurechtslaufzeit von weniger als 75 Jahre sind besondere förderrechtliche Tilgungsbedingungen zu beachten. In diesen Fällen muss die vollständige Tilgung des öffentlich geförderten Gesamtdarlehens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts planmäßig erfolgt sein.

\*\* keine Verpflichtungsmöglichkeit zur öffentlich rechtlichen Verlängerung (wirtschaftliche Entscheidung des Investors)