

# TOP Ö 3

**Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung;  
Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt  
Aachen vom 06.12.2018**

# Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung; Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt Aachen vom 06.12.2018

## Ziel

preiswerten Wohnraum in der Regel in höherpreisigen Wohnlagen über einen Zeitraum von 45 Jahren sichern

## Einräumung eines Erbbaurechtes

- Errichtung eines Bauwerks in der Regel zu 100% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Mindestvertragslaufzeit über 45 Jahre
- Erbbauzins über 3% mit Anpassungsmöglichkeit
- Heimfallanspruch im Falle der Pflichtverletzung

## Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung; Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt Aachen vom 06.12.2018

### Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen

- Belegungsbindung zur Zeit maximal 25 Jahre
- Verlängerungsoption um weitere 10 Jahre
- Erbbaurecht muss nach Tilgung noch mindestens 10 Jahre weiter bestehen
- Neue Förderrichtlinien werden voraussichtlich Mitte Februar 2020 bekannt gegeben

### Kommunale Förderung der Stadt Aachen

- erfolgt auf Grundlage
  - Der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen
  - Eines noch zu fassendem Beschluss des Rates der Stadt

## Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung; Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt Aachen vom 06.12.2018

- Förderprogramm wird als kommunale Förderung beschlossen – Evaluierung nach 2 Jahren
- Förderempfänger sind alle Träger von Rechten und Pflichten
  - Erbbaurechtsvertrag
  - In der Regel zu 100% öffentlich geförderten Wohnungsbau
  - Dauerhafte Vermietung an wohnberechtigte Haushalte
- Gefördert werden Bauvorhaben von Mieteigenheimen und –mehrfamilienhäusern in der Regel in höherpreisigen Wohnlagen

## Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung; Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt Aachen vom 06.12.2018

- Kommunale Förderung erfolgt über eine Laufzeit von insgesamt 45 Jahren
  - Maximale Bindungsfrist für derzeit 25 Jahre
  - Verlängerungsoption um weitere 10 Jahre
  - Verpflichtung weitere 10 Jahre Miet- und Belegungsbindung analog beizubehalten
- Gebäude und Wohnungen sind über den gesamten kommunalen Förderzeitraum instand und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten
- Für bauliche Änderungen ist vor Beginn die Zustimmung der Stadt Aachen einzuholen
- Sanktionsmöglichkeiten nach 35 Jahren nur noch über den Erbbaurechtsvertrag

## Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung; Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt Aachen vom 06.12.2018

- Höchstbetragsversicherungshypothek / Grundpfandrecht in Höhe des 25-fachen jährlichen Erbbauzinses
- Halbjährliche Zahlung zum 02.05. und 02.11.
- Kommunale Förderung erfolgt in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses mit analoger Anpassungsmöglichkeit
- Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert
- Bei Verstoß gegen die Förderrichtlinien oder falscher Angaben
  - kann der Bewilligungsbescheid zurückgenommen oder widerrufen werden
  - sind Förderbeträge zurückzuzahlen
- Grobe Verstöße werden im Erbbaurechtsvertrag als Heimfall aufgenommen

## Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung; Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt Aachen vom 06.12.2018

- Anträge für die kommunale Förderung nimmt der Fachbereich „Wohnen, Soziales und Integration“ entgegen
- Formlose Bewerbungen für ein geeignetes Erbbaugrundstück nimmt der Fachbereich „Immobilienmanagement“ entgegen
- Ein Bewilligungsbescheid wird erteilt, wenn
  - Dem Fachbereich „Wohnen, Soziales und Integration“ der Bewilligungsbescheid über die Landesförderung vorliegt
  - Der Erbbaurechtsvertrag unterzeichnet wurde
  - Der Fachbereich „Bauaufsicht“ das Vorliegen eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags bestätigt

## Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung; Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt Aachen vom 06.12.2018

### Vergaberecht

- Erbbaurechtsvertrag wird vom Anwendungsbereich des Vergaberechtes nicht erfasst
- Es fehlt an einem Beschaffungsvorgang und einem Auftragsverhältnis

### Beihilferecht

- Förderung als Deckung gesellschaftlicher Bedarfe an bezahlbarem Wohnraum, der von Gesellschaft nicht angemessen befriedigt wird
- kommunale Förderung als eine von der Anmeldepflicht befreite Ausgleichszahlung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse und damit nicht als Beihilfe bewertet werden.

# Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung; Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt Aachen vom 06.12.2018

## Wirtschaftlichkeitsberechnung am Modellobjekt „Eupener Straße 125-127“

### Erhöhung Erbbauzins und kommunale Förderung

#### DCF-Analyse

	Jahr <u>1 - 45</u>
<b>1. Nettokaltmieten</b>	
Miete	3.313.027,59 €
kommunale Förderung	1.323.988,35 €
<b>2. Rohertrag</b>	
	4.637.015,93 €
<b>3. Bewirtschaftungskosten</b>	
./. Mietausfallwagnis	92.740,32 €
./. Verwaltungskosten	231.850,80 €
./. Instandhaltungskosten	411.120,44 €
./. Betriebskosten	0,00 €
./. Finanzierungskosten	597.317,70 €
./. Erbbauzins	<u>1.323.988,35 €</u>
<b>4. Reinertrag</b>	
	1.979.998,33 €
<b>5. Diskontierungsfaktor</b>	
	siehe Detailansicht pro Jahr
<b>6. DCF-Barwert</b>	
	1.482.132,21 €
<b>7. DCF/Barwert im Betrachtungszeitraum</b>	
	1.482.132,21 €
Restertragswert Investition	1.134.895,96 €
<b>+ davon anzusetzender Restertragswert 2/3</b>	756.597,31 €
<b>9. ./ . Investion</b>	
	1.970.000,00 €
<b>10. Barertragswert</b>	
	268.729,52

### Erhöhung Erbbauzins

#### DCF-Analyse

	Jahr <u>1 - 45</u>
<b>1. Nettokaltmieten</b>	
Miete	3.313.027,59 €
kommunale Förderung	949.455,00 €
<b>2. Rohertrag</b>	
	4.262.482,59 €
<b>3. Bewirtschaftungskosten</b>	
./. Mietausfallwagnis	85.249,65 €
./. Verwaltungskosten	213.124,13 €
./. Instandhaltungskosten	411.120,44 €
./. Betriebskosten	0,00 €
./. Finanzierungskosten	597.317,70 €
./. Erbbauzins	<u>1.323.988,35 €</u>
<b>4. Reinertrag</b>	
	1.631.682,32 €
<b>5. Diskontierungsfaktor</b>	
	siehe Detailansicht pro Jahr
<b>6. DCF-Barwert</b>	
	1.247.103,39 €
<b>7. DCF/Barwert im Betrachtungszeitraum</b>	
	1.247.103,39 €
Restertragswert Investition	1.134.895,96 €
<b>+ davon anzusetzender Restertragswert 2/3</b>	756.597,31 €
<b>9. ./ . Investion</b>	
	1.970.000,00 €
<b>10. Barertragswert</b>	
	33.700,69