

| | | |
|---|----------------------|-----------------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: FB 23/0627/WP17 |
| Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement | | Status: öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Recht und Versicherung | | AZ: |
| Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration | | Datum: 10.03.2020 |
| Fachbereich Finanzsteuerung | | Verfasser: FB 23/15 |
| Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung; Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt Aachen vom 06.12.2018; Ergänzung zur WLA-Vorlage vom 04.02.2020 | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 24.03.2020 | Finanzausschuss | Anhörung/Empfehlung |
| 06.05.2020 | Rat der Stadt Aachen | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:**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 | | |

| Investive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschrieb ener 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 / - Verslechterun g | 0 | | 0 | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

| konsumtive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff. | Folgekoste n (alt) | Folgekost en (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 / - Verslechterun g | 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.

Am 04.02.2020 hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss dem Rat der Stadt die Umsetzung des Aachener Modells zur kommunalen Wohnungsbauförderung empfohlen.

In der Vorlage vom 04.02.2020 wurde unter dem Punkt „Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen“ darauf hingewiesen, dass das Land Nordrhein-Westfalen voraussichtlich Mitte Februar 2020 neue Förderrichtlinien bekannt gibt. Die neuen Förderrichtlinien der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen sind mit Wirkung zum 17.02.2020 in Kraft getreten. Diese beinhalten u.a. geänderte Laufzeiten der Wohnraumförderbestimmungen, die sich auf das Aachener Modell auswirken.

Mit Wirkung zum oben genannten Datum wurde die Belegungsbindung bei Inanspruchnahme der Wohnraumförderung für geförderte Wohnungen von maximal 25 Jahren auf 30 Jahre angepasst. Die Verlängerungsoption wurde von 10 Jahren auf maximal 15 Jahre ausgeweitet. Der Erbbaurechtsvertrag muss nach Tilgung weiterhin noch mindestens 10 Jahre bestehen.

Die kommunale Förderung erfolgt unter Einbezug der geänderten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen somit über eine Laufzeit von insgesamt 55 Jahren. Der Förderempfänger verpflichtet sich über die angepasste maximale Laufzeit von 30 Jahren über die Wohnraumförderbestimmungen an die öffentlich geförderte Vermietung zu binden. Die Verlängerungsoption um weitere 15 Jahre der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen ist – soweit möglich – zu vereinbaren. Über die daraus folgenden 45 Jahre hinaus verpflichtet sich der Förderempfänger 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 gelten die Vorgaben analog der Vorlage vom 04.02.2020 für den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss entsprechend bis zum Ende der kommunalen Förderung (55 Jahre).

Die kommunale Förderung endet abweichend zu der Vorlage vom 04.02.2020 des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nicht nach 45 Jahren, sondern in jedem Fall nach maximal 55 Jahren. Sanktionierungsmöglichkeiten über die Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen enden nach 30 Jahren bzw. 45 Jahren bei Inanspruchnahme der Verlängerungsoption.

Die überarbeiteten Unterlagen – die Förderbestimmungen der kommunalen Förderung, das Merkblatt sowie die Zeitleiste – sind als Anlage beigefügt.

Im Übrigen bleiben die Bedingungen der Vorlage vom 04.02.2020 bestehen.

Anlage:

1. Förderbestimmungen der kommunalen Förderung
2. Merkblatt Aachener Modell
3. Übersicht kommunales Wohnungsbaufördermodell (Zeitleiste)