

Vorlage		
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Recht und Versicherung Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Fachbereich Finanzsteuerung		Vorlage-Nr: FB 23/0627/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 10.03.2020 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	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
+ Verbesserung / - Verslechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	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
+ Verbesserung / - Verslechterung	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)

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 30 Jahren - mit derzeitiger Verlängerungsoption um weitere 15 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 55 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 30 Jahre – mit derzeitiger Verlängerungsoption um weitere 15 Jahre – an die Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gebunden.

Da der Erbbaurechtsvertrag eine Laufzeit von 55 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 15 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 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 27.02.2019

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 55 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 55 Jahre an den Fördermittelempfänger vergeben. Nach Ablauf des Erbbaurechtes z.B. nach 55 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 55 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. 30 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 55 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 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	30	45	55	75	99
Laufzeit Erbbaurechtsvertrag	1 – 55 Mindestlaufzeit darüber hinaus Wahlrecht					
Förderung nach WFB NRW *	1 – 30 Standardförderung			31 – 45 derzeitige Verlängerungsoption **		
Kommunale Erbbauzinsförderung	1 – 55 Jahre					
Mietpreis- und Belegungsbindung	1 – mind.30 gesetzlich; 31 – 45 gesetzlich bei Verlängerung ansonsten bis Ende Erbbaurechtsvertrag privatrechtlich 55 Jahre					
Mietpreisgestaltung nach BGB	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)