



Wohnungsbaugesellschaft i.Gr.

Vorstellung potenzieller
Varianten

www.aachen.de

1 von 40 in Zusammenstellung

Wohnungsbaugesellschaft i. Gr.

Überblick

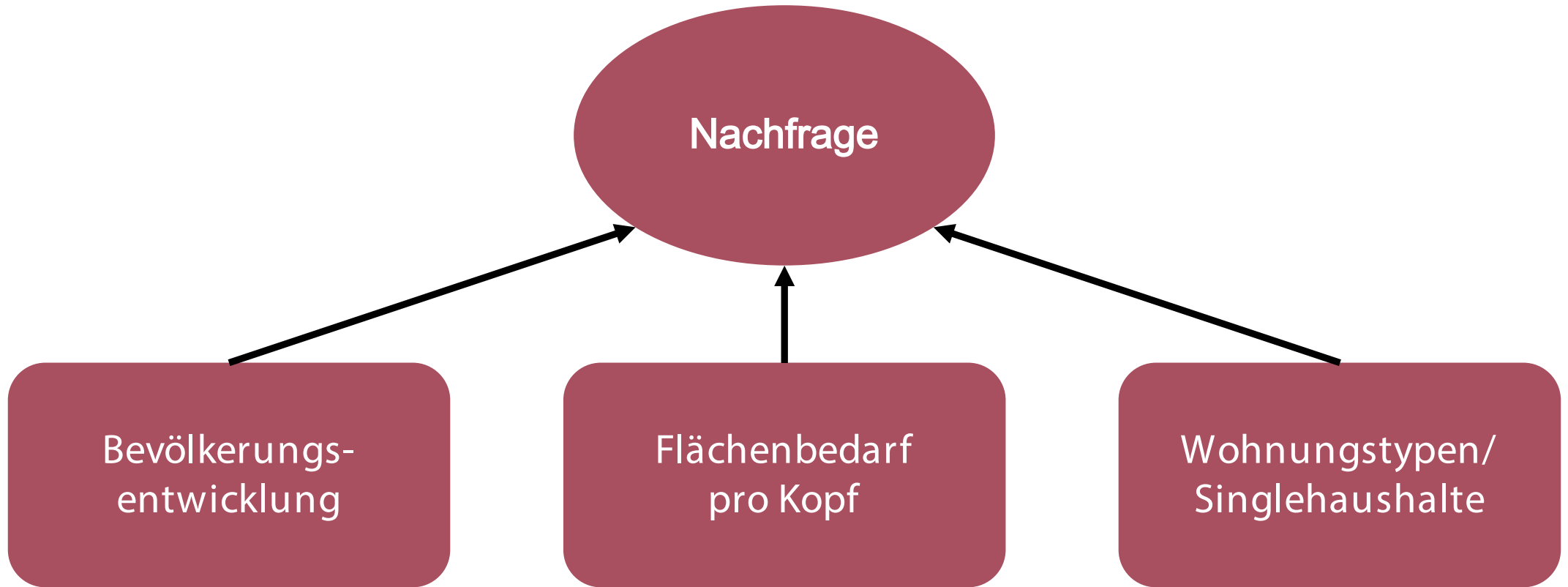
1. **Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen**
2. **Öffentliche Einflussmöglichkeiten**
3. **Ziele und bisheriger Prozess**
4. **Städtische Wohnungsbaugesellschaft i. Gr.**

Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen



Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

Wohnungsnachfrage

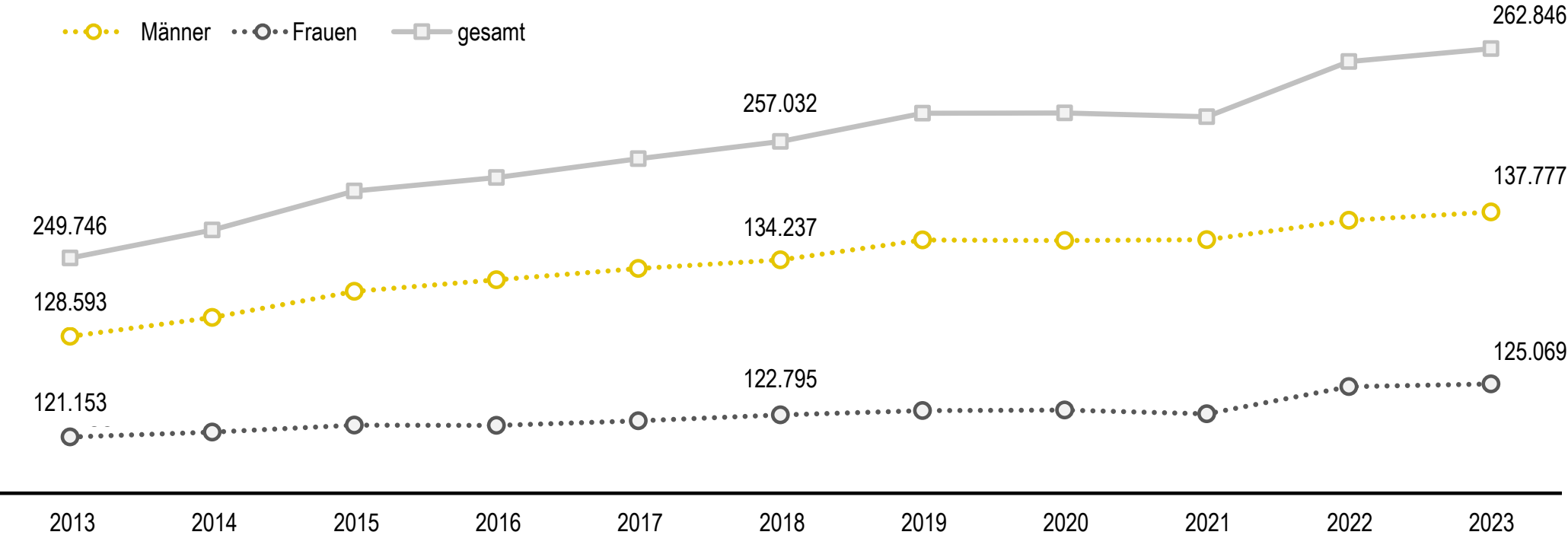


Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung in Aachen

Datengrundlage: Stadt Aachen



Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

Wohnungsnachfrage

Neubaubedarf in der Variante "Medium,, bis 2039 in Aachen

Datengrundlage: Stadt Aachen, Mikrozensus Wohnen, IT.NRW; Berechnung: Quaestio

Zeitraum	Ein- und Zweifamilienhäuser			Variante „Medium“ Geschosswohnungen			Insgesamt		
	demo- graphisch bedingt	Ersatzbedarf	Insgesamt	demo- graphisch bedingt	Ersatzbedarf	Insgesamt	demo- graphisch bedingt	Ersatzbedarf	Insgesamt
2021 bis 2025	40	120	160	2140	480	2620	2180	600	2780
2026 bis 2030	0	150	150	780	610	1390	780	760	1540
2031 bis 2035	0	150	150	580	610	1190	580	760	1340
2036 bis 2039	110	120	230	540	490	1030	650	610	1260
Gesamt	150	540	690	4040	2190	6230	4190	2730	6920

Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

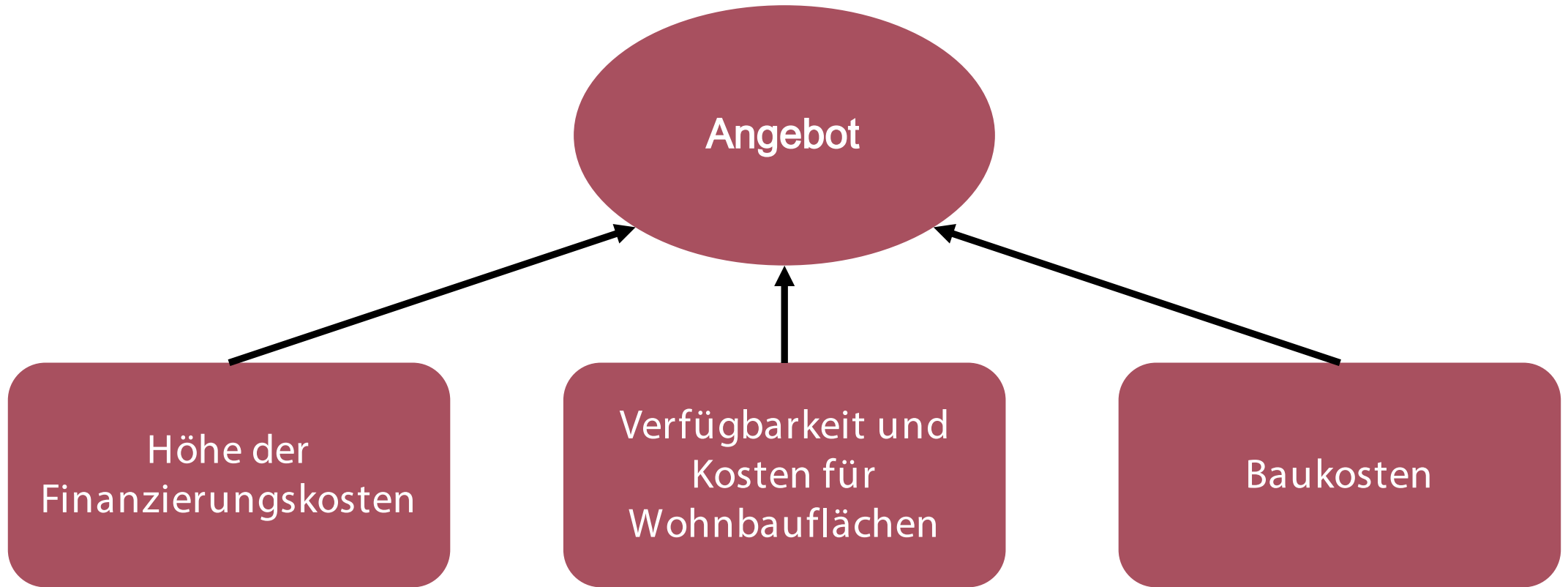
Wohnungsnachfrage

- Enormes Bevölkerungswachstum von über 13.000 Personen auf 262.846 Einwohner*innen
- Maßgeblich geprägt durch Studierende und Ein-Personen-Haushalte = 58,6 % aller Haushalte
- Wachsende Nachfrage durch Zuwanderung seit 2015
- Voraussichtlicher Neubaubedarf in Höhe von **6920 Wohneinheiten**

→ **Steigender Druck auf den Aachener Wohnungsmarkt**

Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

Wohnungsangebot

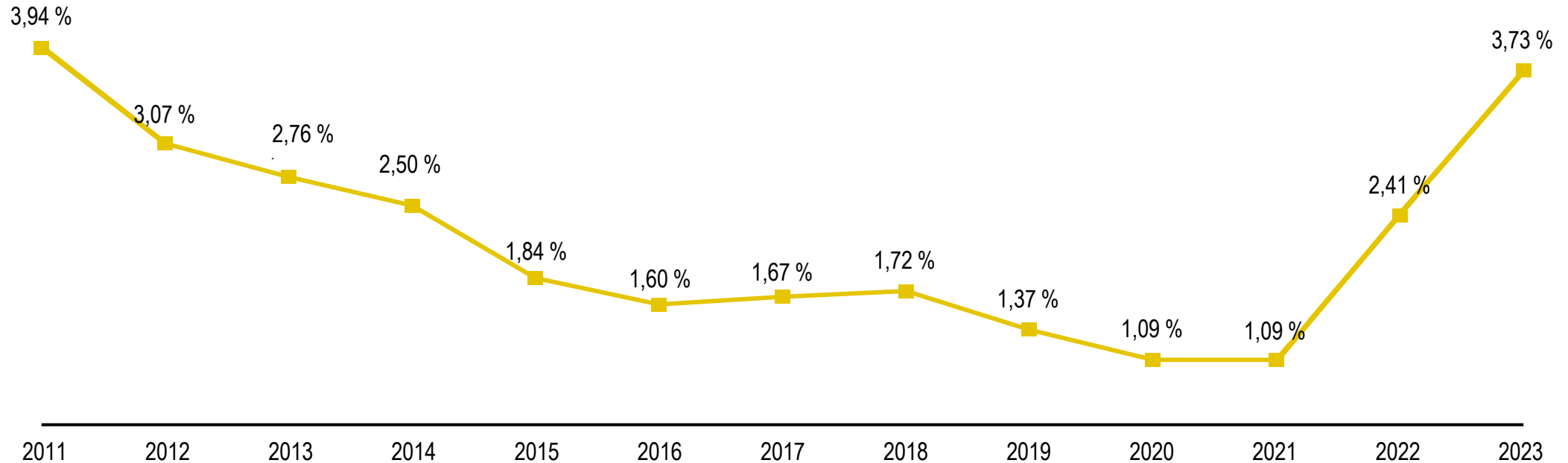


Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

Wohnungsangebot

Entwicklung Hypothekenzins mit 5-10-jähriger Laufzeit

Datengrundlage: Deutsche Bundesbank

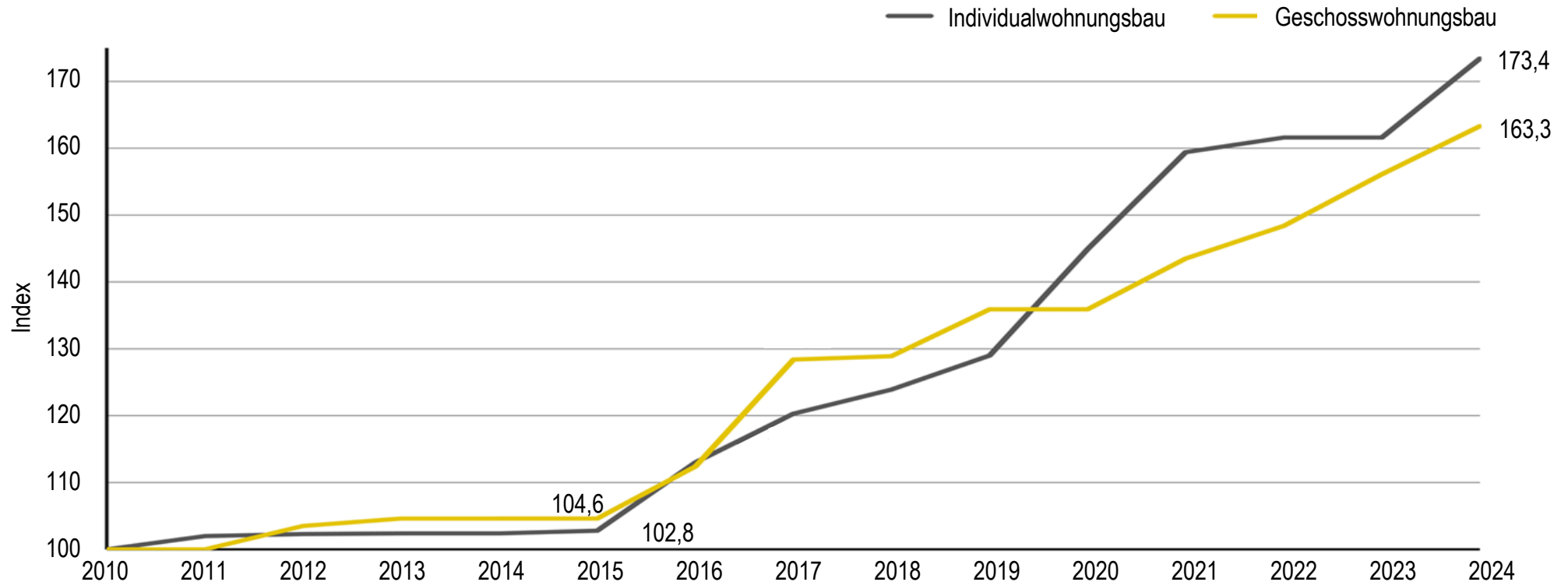


Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

Wohnungsangebot

Bodenindexreihen von Baugrundstücken für die Stadt Aachen (€/m²)

Datengrundlage: Stadt Aachen

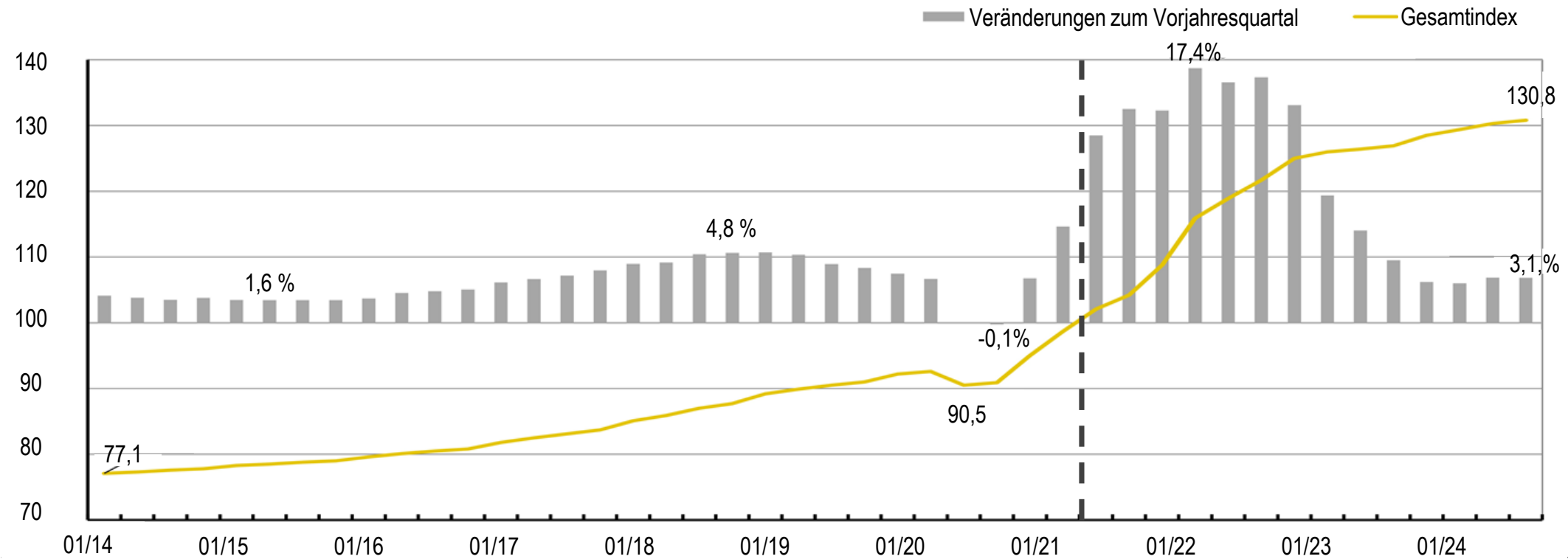


Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

Wohnungsangebot

Gesamtindex für Bauleistungen beim Neubau von Wohngebäuden

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt



Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

Wohnungsangebot

- Seit 2022 stark steigende Inflation und Ende des investitionsfreundlichen Klimas (Zinswende)
- Ab 2015 signifikante Preisentwicklung des Bodenindex
 - Kosten für Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau ca. 59 % teurer als 2015
 - Kosten für Baugrundstücke für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser ca. 71 % teurer als 2015
- Jährliche Teuerungsrate von über 17 % der Baukosten im Zuge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine
→ seit Q2 2021 Kostenanstieg um 30 %

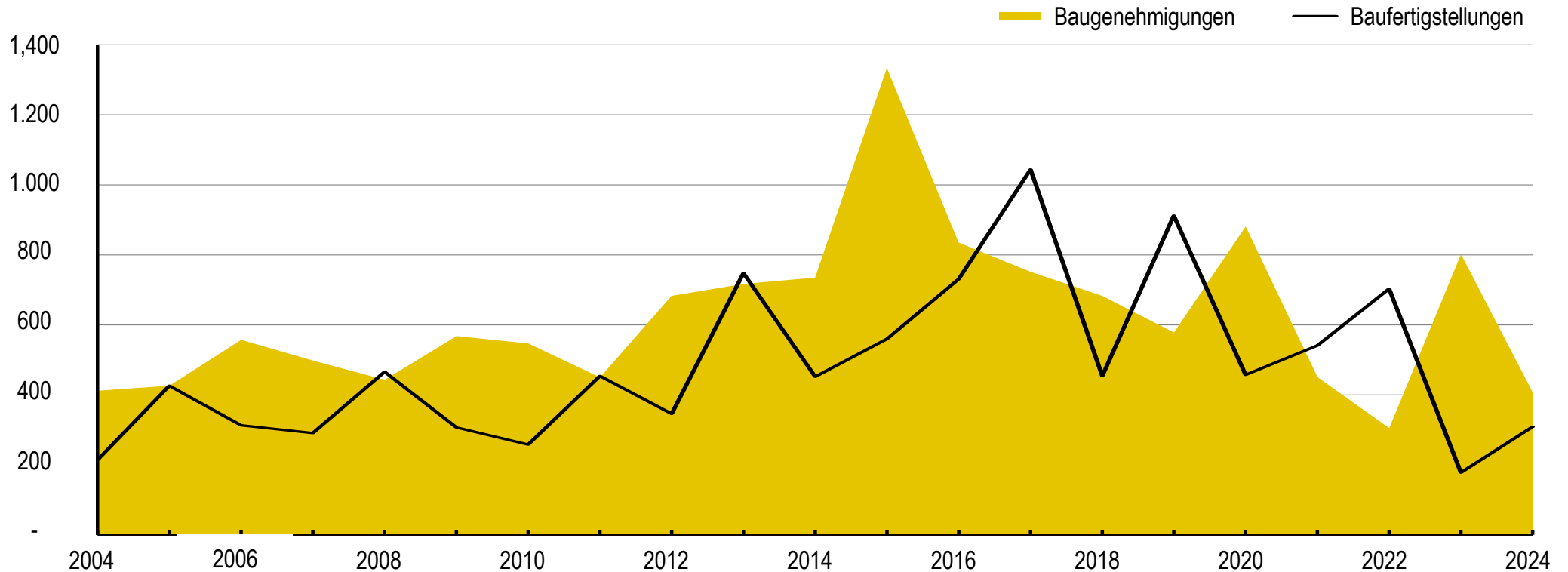
→ Einbruch der Wohnbauwirtschaft

Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

20-Jahres-Entwicklung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen im Neubau [WE]

Datengrundlage: Stadt Aachen



Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

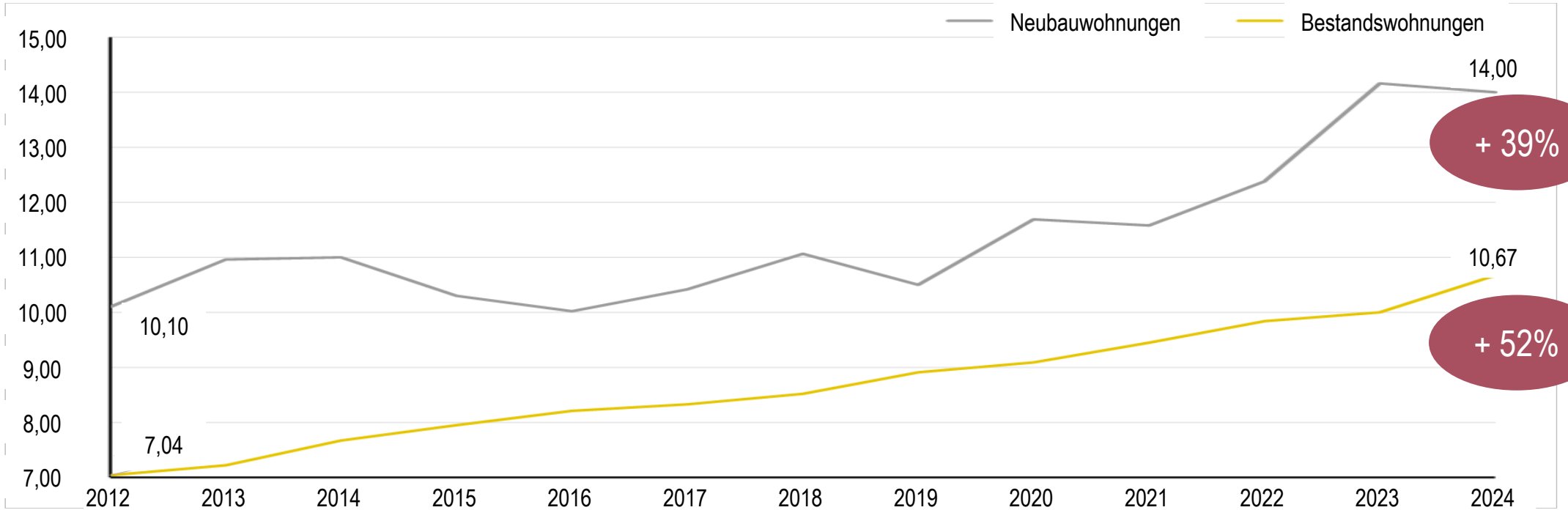


Ausgangslage Wohnungsmarkt in Aachen

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Kaltmiete in € je Quadratmeter Wohnfläche bei Neu- und Wiedervermietungsangeboten in Aachen

Datengrundlage: Stadt Aachen



Öffentliche Einflussmöglichkeiten

Instrumente zur Sicherung der Wohnraumversorgung in Aachen

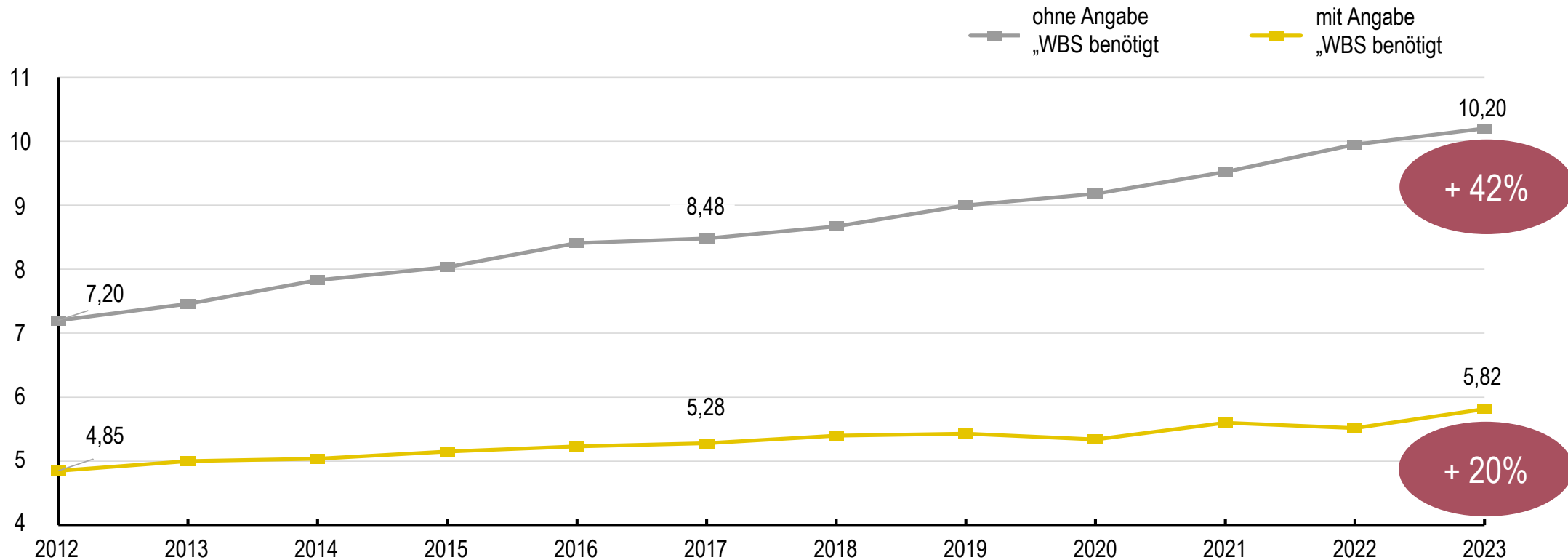


Öffentliche Einflussmöglichkeiten

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt in Aachen

Angebotsmietpreise (Median) von Wohnungen mit und ohne WBS in €/m²

Datengrundlage: Stadt Aachen



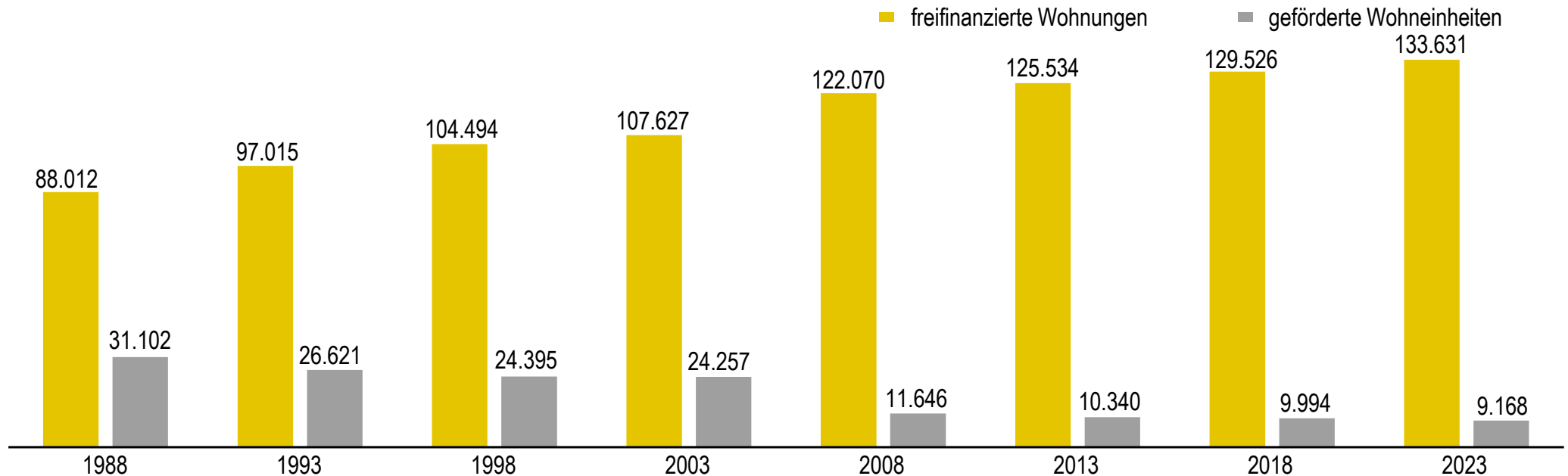
Öffentliche Einflussmöglichkeiten

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt in Aachen

Absolute Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände

1988 – 2023

Datengrundlage: Stadt Aachen



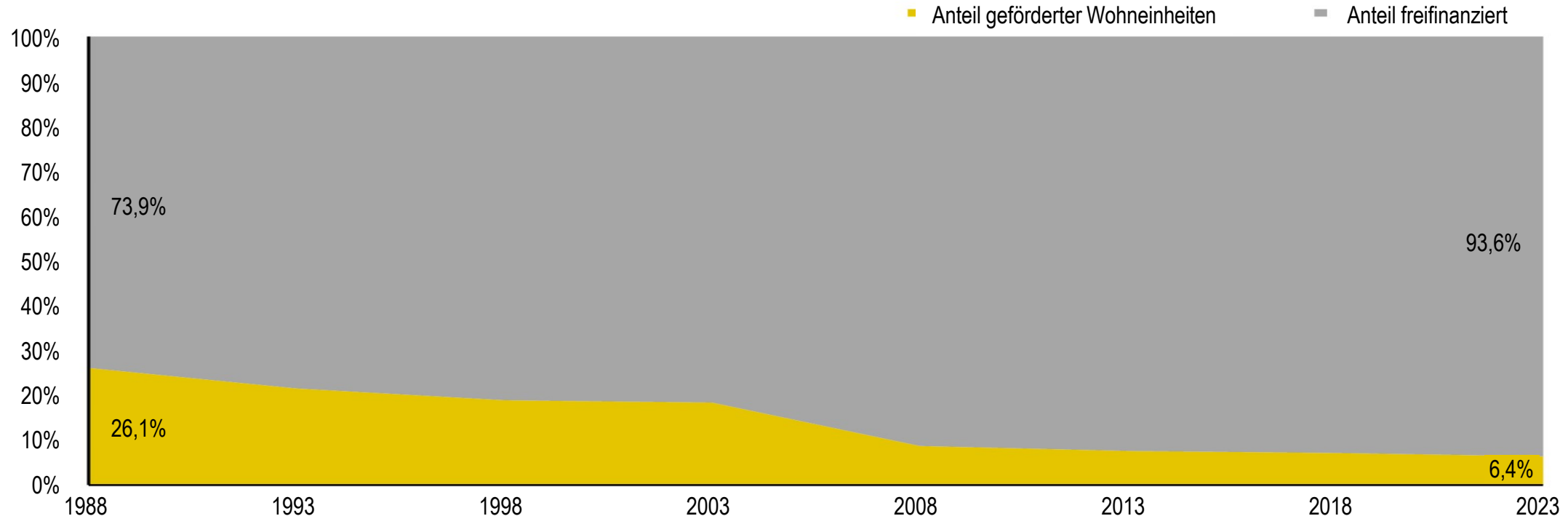
Öffentliche Einflussmöglichkeiten

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt in Aachen

Relative Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände

1988 – 2023

Datengrundlage: Stadt Aachen

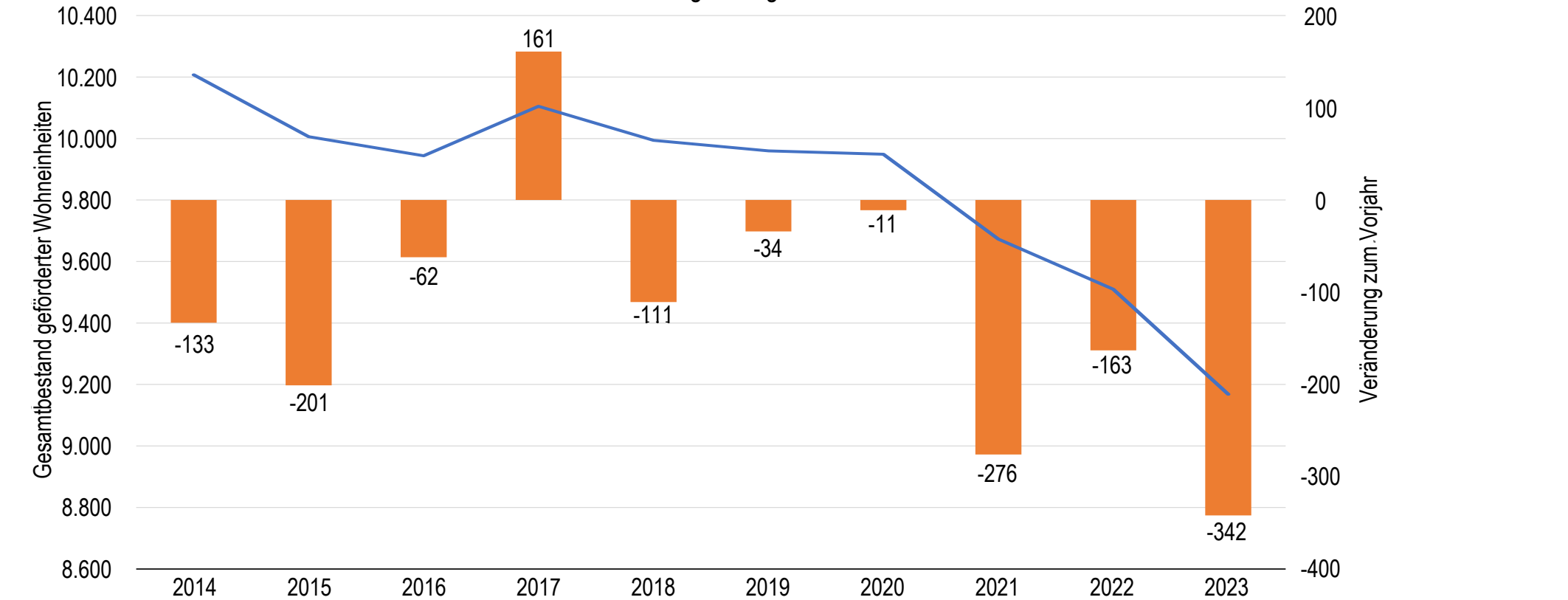


Öffentliche Einflussmöglichkeiten

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt in Aachen

Entwicklung der geförderten Wohneinheiten 2014 – 2023 in Aachen

Datengrundlage: Stadt Aachen

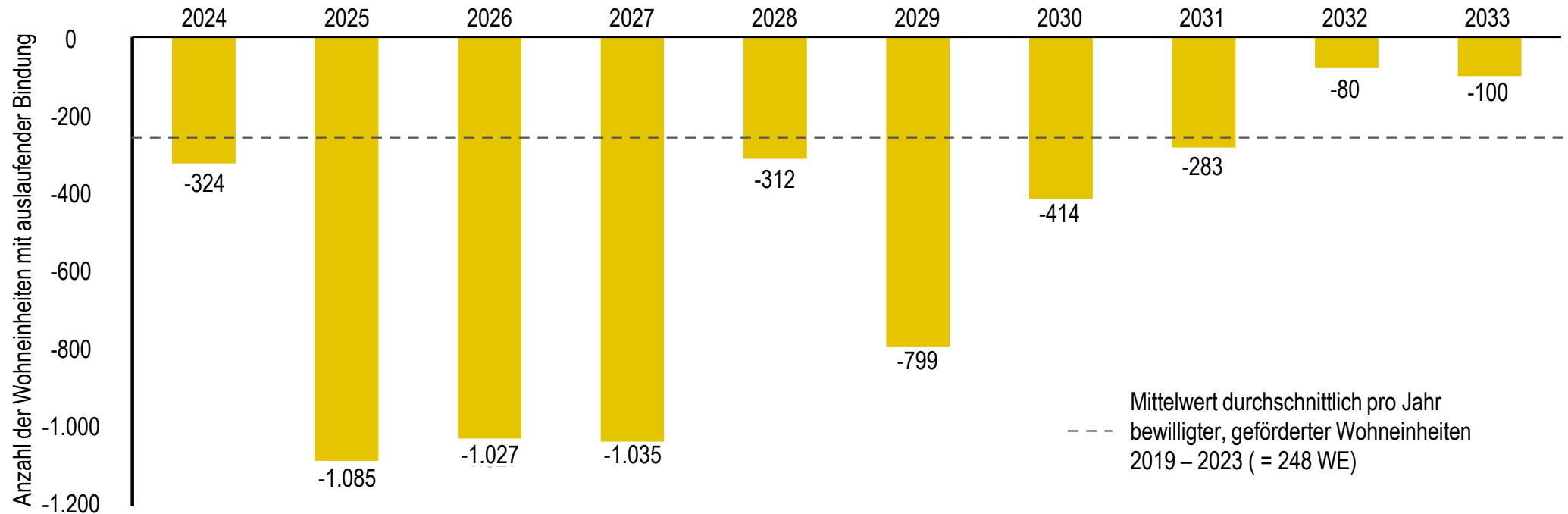


Öffentliche Einflussmöglichkeiten

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt in Aachen

Bindungsausläufe geförderter Wohnungen 2024 bis 2033

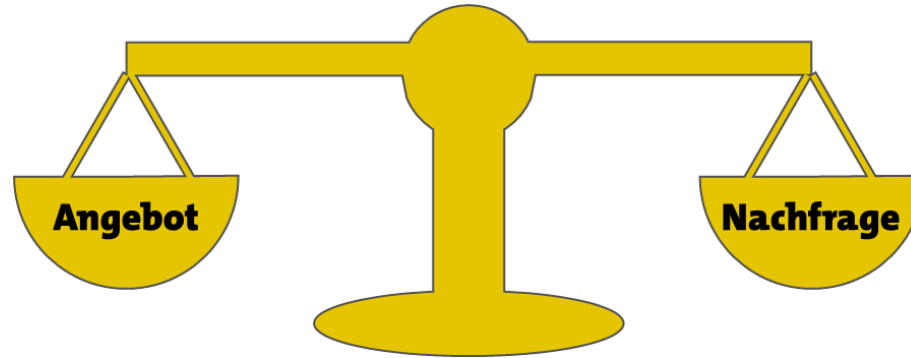
Datengrundlage: Stadt Aachen



Öffentliche Einflussmöglichkeiten

Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt in Aachen

- Öffentliche Wohnraumförderung = **temporäre Subventionierung des Mietpreises**
- Langfristige Sicherung von preisgedämpften Mieten über **Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage!**



- Handlungsfeld 1 = Kommunaler Wohnungsbestand
 - Ziel 1: Ausbau
 - Ziel 2: Sicherung
- Handlungsfeld 2 = Entwicklung neuer Wohnbauflächen für private Investitionen

Öffentliche Einflussmöglichkeiten

kommunaler Wohnungsbestand

Ziel 1: Steigerung des kommunalen Anteils am Wohnungsmarkt durch Neubau

- Stadt Aachen: 2.599 Wohnungen / Durchschnittsmiete 6,02 €/m²
- GeWoGe AG: 5.177 Wohnungen / Durchschnittsmiete 6,23 €/m²
- Insgesamt: 5,4 % des Aachener Wohnungsbestands in kommunaler Steuerung
- In Deutschland: 10,7 % des Mietwohnungsbestands durch kommunale Wohnungsanbieter bereitgestellt

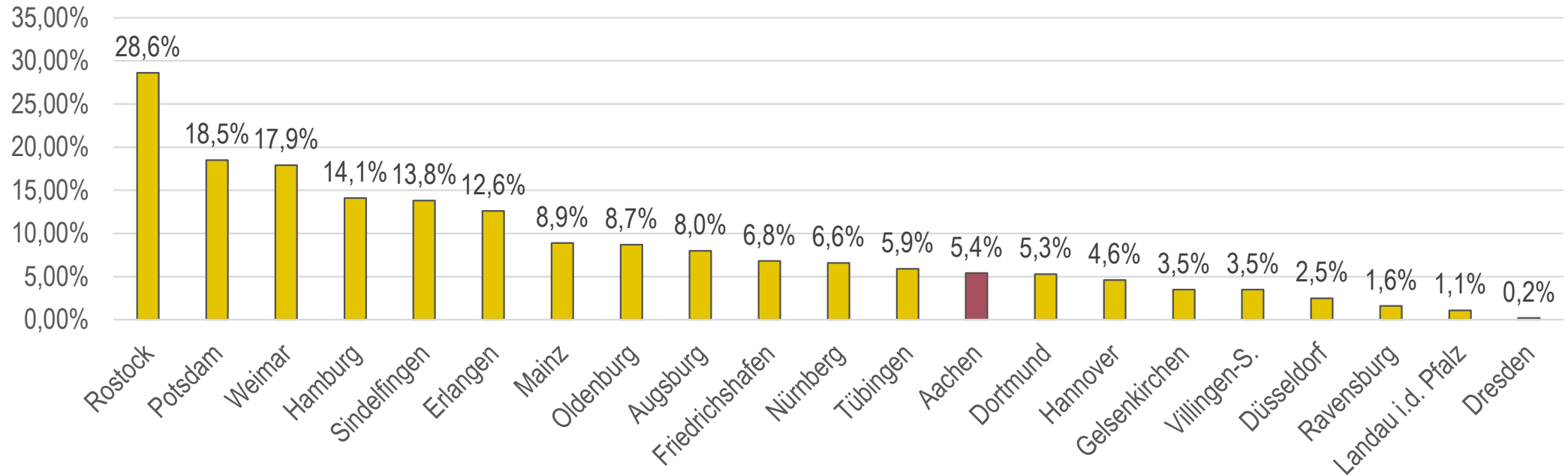
➤ **strategische Erweiterung des Portfolios durch verstärkte Neubauaktivitäten**

Öffentliche Einflussmöglichkeiten

Kommunaler Wohnungsbestand

Anteil kommunaler Wohnungen an Gesamtanzahl

Datengrundlage: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)



Öffentliche Einflussmöglichkeiten

Kommunaler Wohnungsbestand

Ziel 2: Sanierung und Instandhaltung der städtischen Bestandswohnungen (2.600 WE)

- Energetische Sanierung:
 - 90 % der städtischen Wohnungen Energieeffizienzklasse C oder schlechter
 - 10 % in den schlechtestesten Energieeffizienzklassen G oder H!
 - barrierefreie Umbau der Bestandswohnungen durch demographischen Wandel gewinnt an Bedeutung
 - Problem: GeWoGe AG aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrags vergaberechtlich nicht dazu befugt, strukturell energetische und umfangreiche Kernsanierungen und Erweiterungen im Bestand im Auftrag der Stadt durchzuführen
- stetig wachsender Sanierungsstau, der die bauliche Substanz der städtischen Wohneinheiten gefährdet
- **Neue Strukturen für Abbau des Sanierungsstaus benötigt**

Ziele und bisheriger Prozess

Bisherige Ergebnisse

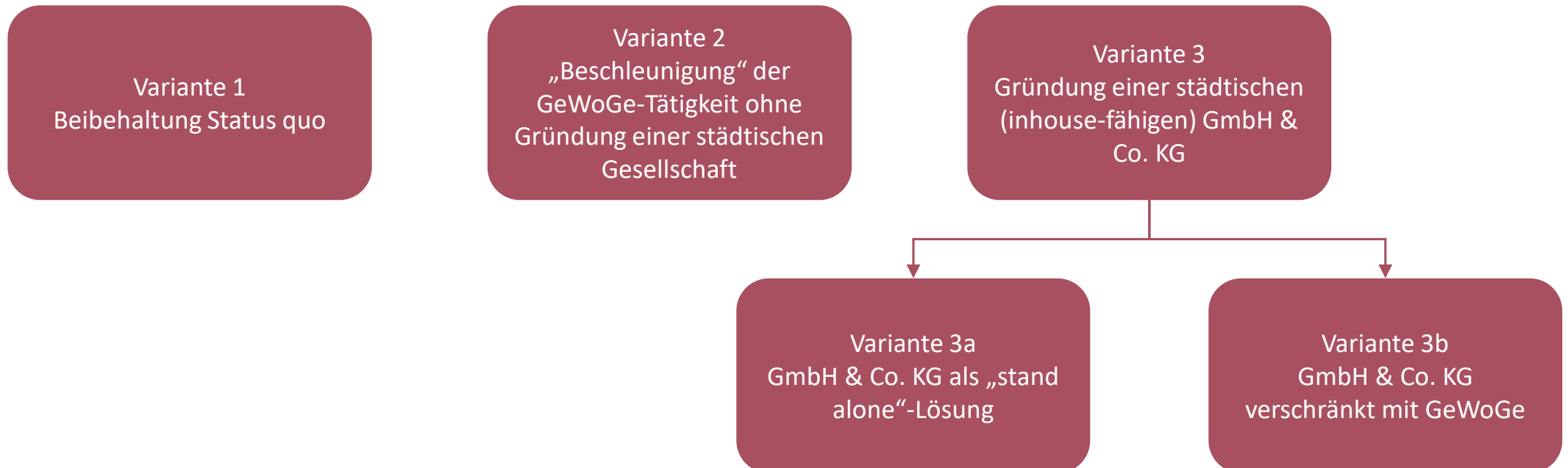
- Ziel: erhöhtes Angebot an bezahlbaren bzw. öffentlich geförderten Wohnungen schaffen
- Modellstudie am 27. Februar 2024 im WLA vorgestellt (FB 23/0219/WP18)
- **Beschluss:**
„... [Der WLA] beauftragt die Verwaltung, die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft vorzubereiten ...“



Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Varianten der weiteren Entwicklung

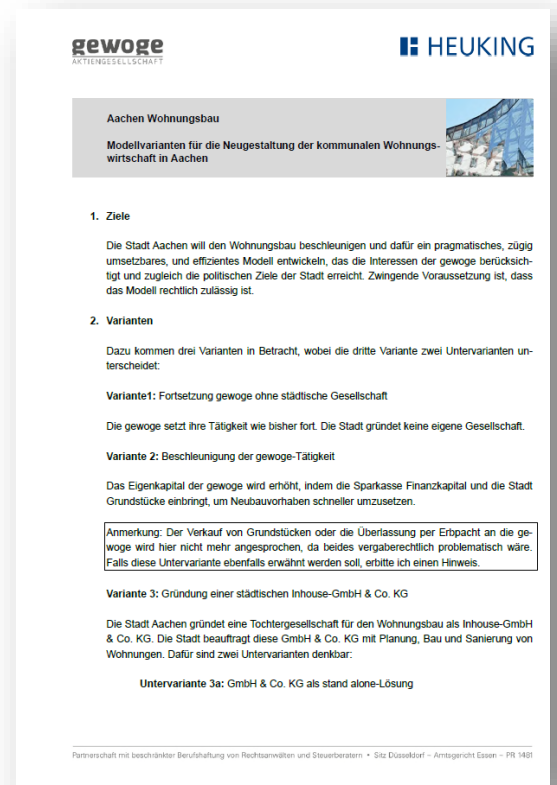
- Erarbeitung von vier Modellvarianten für die Neugestaltung der kommunalen Wohnungswirtschaft in Aachen



Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Variante 1: Beibehaltung Status Quo

- GeWoGe setzt Tätigkeiten weiter fort
- Stadt Aachen gründet keine eigene Gesellschaft



Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Bewertung der Varianten

Variante 1: Beibehaltung Status Quo

Pro

- Keine zusätzliche Belastung des Haushalts
- Keine Zusatzarbeit

Contra

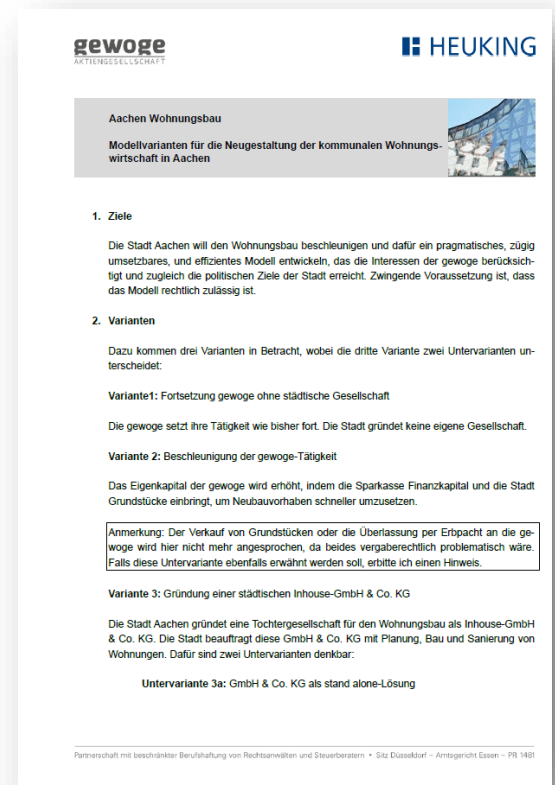
- Keine Lösung der aktuellen Probleme im Neubau
- Kernsanierungsleistung von Bestands-Wohnungen durch GeWoGe aktuell vergaberechtsproblematisch
- Gefährdung der GeWoGe mit der Verpflichtung Vergaberecht anzuwenden

→ In der Praxis solche Vorgehensweise nicht umsetzbar, da Handlungsfähigkeit der Stadt Aachen weiter stark eingeschränkt bliebe

Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Variante 2: „Beschleunigung“ der GeWoGeTätigkeit

- Eigenkapitalerhöhung der GeWoGe durch bestehende Gesellschafter
 - Bereitstellung zusätzliches Finanzkapital durch die Sparkasse Aachen
 - Einbringung von Grundstücken durch die Stadt Aachen / Eurogress
- Wahrung der Anteile wird angestrebt
- Städtischer Anlagewert der Beteiligung an der GeWoGe erhöht sich im gleichen Maße, wie sich das Anlagevermögen „Grundstücke“ reduziert
- Hebung stiller Reserven ggf. möglich
- Eigenkapitalerhöhung über mehrere Jahre verteilen, damit die Ertragskraft der GeWoGe entsprechend mitwachsen kann
- Enge Ab- und Zustimmung der GeWoGe und der weiteren Gesellschafter notwendig



Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Bewertung der Varianten

Variante 2: Beschleunigung“ der GeWoGe-Tätigkeit

Pro

- Neubau kann durch Sachkapitalerhöhung beschleunigt werden
- GeWoGe kann Grundstücke in eigener Verantwortung ohne Vergabeverfahren bebauen

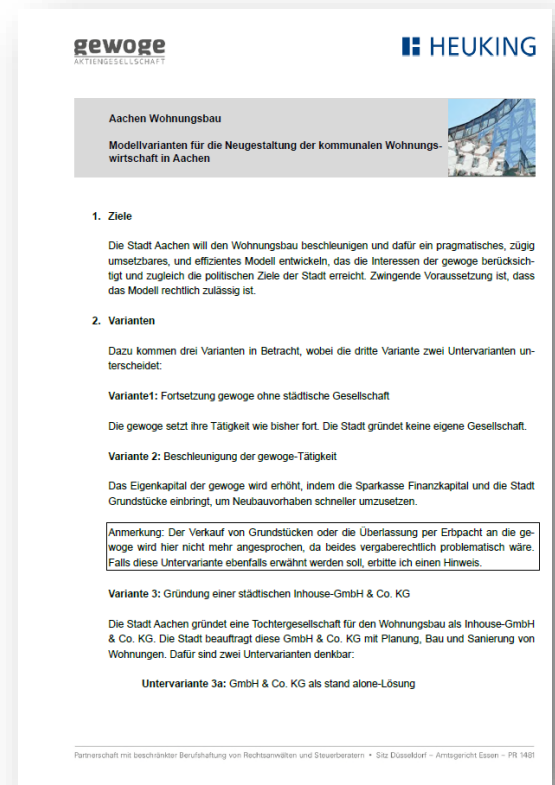
Contra

- Stadt Aachen kann keine konkreten Ausgestaltungsanforderungen an die Art der Bebauung der eingelegten Grundstücke stellen
- Einlage von städtischen Grundstücken in die GeWoGe löst Grunderwerbssteuer aus
- Keine Lösung für die Herausforderung der Sanierungsleistung von Bestands-Wohnungen

Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Variante 3: Gründung einer städtischen Inhouse-GmbH & Co. KG

- Stadt Aachen gründet eine Tochtergesellschaft (zwei Tochtergesellschaften)
- Konfiguration als inhouse-fähige GmbH & Co. KG
- Schwerpunktmäßige Beauftragung der GmbH & Co. KG Sanierung der städtischen Wohnungen
- GmbH & Co. KG wird nicht zwangsläufig Eigentümerin der städtischen Grundstücke, könnte das aber im Einzelfall, wenn z.B. Erweiterungs- oder Verdichtungsneubau angestrebt wird
- Verwaltung des städtischen Wohnungsbestandes (auch Neubauten) weiterhin durch GeWoGe
- Zwei Untervarianten denkbar:
 - Untervariante 3a: GmbH & Co. KG als stand alone-Lösung
 - Untervariante 3b: GmbH & Co. KG verschränkt mit GeWoGe



Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Variante 3a: Gründung einer städtischen Inhouse-GmbH & Co. KG als standalone-Lösung

- GmbH & Co. KG mietet eigene Räume an
- Einstellung von eigenem (Vollzeit-)Personal nötig
- Stadt Aachen baut GmbH & Co. KG schrittweise alleine auf
- Beauftragung der GmbH & Co. KG ohne Vergabeverfahren
- Oberhalb der europäischen Schwellenwerte Ausschreibung am Markt:
 - Bauaufträge: 5.538.000 €
 - Liefer- und Dienstleistungsaufträge: 221.000 €
- übergangsweise Vergabe von Projektsteuerungs- und Ausschreibungsleistungen an Dritte möglich



Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Variante 3b: Gründung einer städtischen Inhouse-GmbH & Co. KG verschränkt mit GeWoGe

- GmbH & Co. KG kann sich in Räumen der GeWoGe einmieten
- **Nutzung von Personal der GeWoGe** durch getrennte Verträge möglich
- Stadt Aachen baut GmbH & Co. KG mit **Fachwissen der GeWoGe** auf
- Beauftragung der GmbH & Co. KG ohne Vergabeverfahren
- Oberhalb der europäischen Schwellenwerte Ausschreibung am Markt
 - Bauaufträge: 5.538.000 €
 - Liefer- und Dienstleistungsaufträge: 221.000 €
- übergangsweise Vergabe von Projektsteuerungs- und Ausschreibungsleistungen an Dritte möglich



Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Bewertung der Varianten

Variante 3: Gründung einer städtischen Inhouse-GmbH & Co. KG

Pro

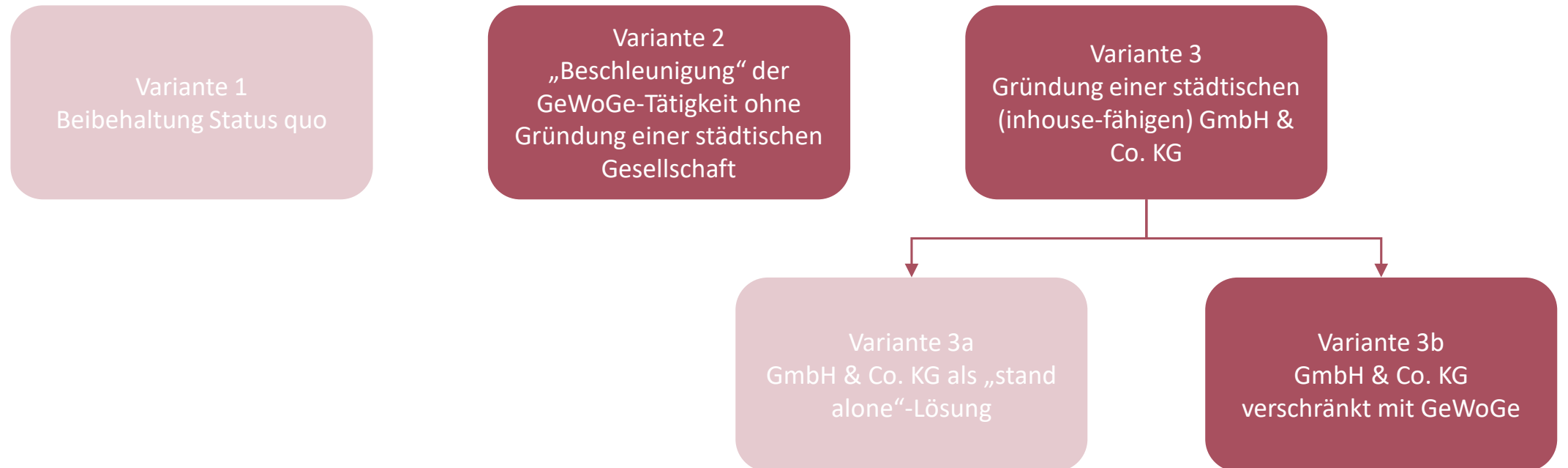
- GmbH & Co. KG in beiden Untervarianten für geeignet für Sanierung des Bestandes und im Einzelfall auch Neubau (Inhouse-Fähigkeit)
- Erhöhte unternehmerische Flexibilität
- Jedes Projekt der GmbH & Co. KG kann politisch beraten und entschieden werden
- Unterhalb europäische Schwellenwerte nicht ausschreibungspflichtig (z.B. Einfache Sanierungsleistungen)

Contra

- Planungs- und Bauleistungen oberhalb der europäischen Schwellenwerte ausschreibungspflichtig (Rahmenvertragsoptionen in Prüfung)
- Stadt müsste Neubauprojekte komplett selber finanzieren (ohne Sparkasse)

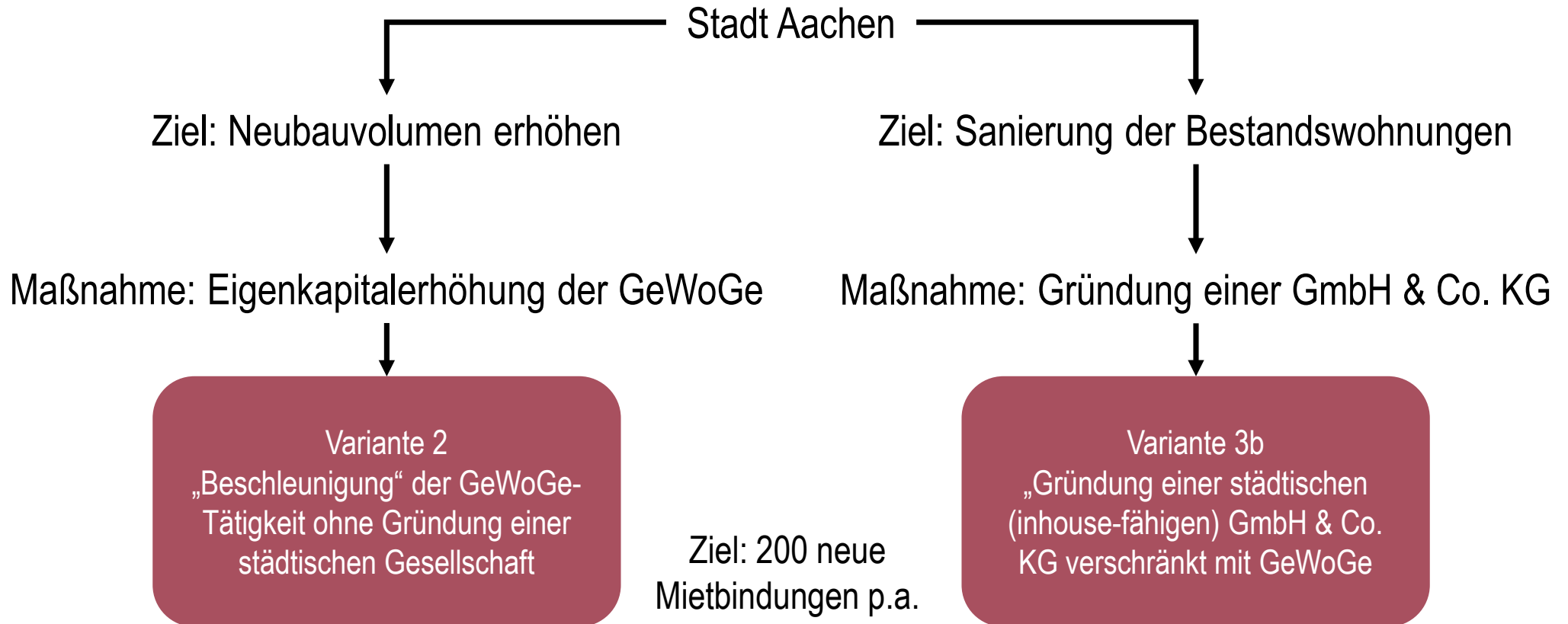
Städtische Wohnungsbaugesellschaft i. Gr.

Empfehlung der Verwaltung



Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Empfehlung der Verwaltung



Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Nächste Schritte & Umsetzung

- a. Stärkung der GeWoGe
- b. Gründung der GmbH und GmbH & Co. KG mit Stadt Aachen als alleinige Gesellschafterin der GmbH sowie einziger Kommanditistin der GmbH & Co. KG
- c. Auftrag an die GmbH & Co. KG mit dem gesamten Management der anstehenden Wohnungsbau-Projekte (Inhouse-Vergabe)
- d. Politische Beratung und Entscheidung über Planungs- und Bauaufträge von Einzelprojekten an die GmbH & Co. KG
- e. Aufbau von Personal und Gremien (Aufsichtsrat) in der GmbH und der GmbH & Co. KG
- f. Notwendige Verträge aufsetzen und abschließen

Städtische Wohnungsgesellschaft i. Gr.

Nächste Schritte & Umsetzung

Notwendige vertragliche Grundlagen

- Gesellschaftsverträge für GmbH und GmbH & Co. KG
- Betrauungsakt
- Geschäftsordnung Aufsichtsrat
- Katalog zustimmungsbedürftiger Geschäfte für die Geschäftsführung
- Anstellungsverträge
- Auftrag Stadt an GmbH & Co. KG
- Ausschreibung Beratungsvertrag Projektsteuerung

The background image shows a wooden desk with various items: a small potted plant in a white square pot, a miniature model of a house with a thatched roof, a yellow measuring tape with a red handle, a wooden ruler, and several sheets of architectural floor plans. The floor plans are drawn on blue grid paper and show various room layouts with green squares indicating specific areas. A semi-transparent red banner is overlaid on the left side of the image.

Wohnungsbau-
gesellschaft i.Gr.

Vorstellung potenzieller
Varianten

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!