

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 56/0189/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
		Datum:	29.08.2018
		Verfasser:	
<b>Evaluation des Quotenbeschlusses - Gemeinsamer Tagesordnungsantrag der Fraktionen CDU und SPD vom 29.05.2018</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
11.09.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf Basis der dargelegten Überlegungen, einen neuen Quotenbeschluss zu erarbeiten.

Prof. Dr. Sicking  
(Beigeordneter)

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner 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 / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (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 / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Erläuterungen:**

Mit Tagesordnungsantrag vom 29. Mai 2018 beauftragten die Fraktionen CDU und SPD die Verwaltung, über ihre Erfahrungen mit dem Quotenbeschluss zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums zu berichten. Die Verwaltung kündigte in der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 03.07.2018 an, die Bauvorhaben der vergangenen Jahre hinsichtlich der Anwendung des Quotenbeschlusses auszuwerten. Zudem sollte eine Sitzung des „Strategiezirkels Wohnen“ terminiert werden, um fachbereichsübergreifend die Thematik zu diskutieren und Lösungsansätze zu entwickeln.

Die Ergebnisse der Evaluation und des Austausches liegen nun vor und werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

### **Datenerhebung:**

Der aktuelle Quotenbeschluss beruht auf einer Ratsentscheidung vom 14.12.2014 zur „Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus“. In diesem Beschluss wurde festgelegt, dass bei Vorhaben des Wohnungsbaus, die im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden, der Vorhabenträger verpflichtet wird, im Plangebiet geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus soll zwischen 20 und 40 % (bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten) am geplanten Vorhaben liegen. In der Regel wird ein Anteil von 30 % angestrebt. Die Regelung soll für städtische Vorhaben in gleichem Maße gelten. Vor dieser Entscheidung galt eine einheitliche Quote von 20 %.

Für die Evaluation wurden die Neubauprojekte seit dem Jahr 2015 ausgewertet. Anlage 1 gibt eine Übersicht über die in diesem Zeitraum abgeschlossenen städtebaulichen Verträge, Anlage 2 wertet die städtischen Grundstücksverkäufe aus. Der Vollständigkeit halber hat die Verwaltung zudem in Anlage 3 eine komplette Übersicht der öffentlich-geförderten Wohnprojekte seit 2015 (inkl. Vorplanungen) beigefügt.

#### a) Abschluss städtebaulicher Verträge:

Seit 2015 hat der Quotenbeschluss in 12 Bauvorhaben Anwendung gefunden (s. Anlage 1). Bei Abgleich der in den geschlossenen städtebaulichen Verträgen vereinbarten Quotenregelung mit den tatsächlichen Förderungen ist festzustellen, dass die in den einzelnen städtebaulichen Verträgen festgelegten Quoten (prozentualer Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bzw. mengenmäßig festgelegte Anzahl der geförderten Wohneinheiten) in voller Höhe umgesetzt und teilweise sogar leicht übertroffen werden konnten. In Ausnahmefällen (s. Zollamtsstraße) sind städtebauliche Verträge geschlossen worden, in denen die Quotenregelung nicht direkt Anwendung gefunden hat (Ersatzstandorte). Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Quotenregelung in den städtebaulichen Verträgen flächendeckend Anwendung gefunden hat und konsequent umgesetzt wird.

#### b) Verkauf städtischer Grundstücke:

Der Quotenbeschluss soll darüber hinaus analog auch auf städtischen Grundstücken Anwendung finden. Aufgrund der individuell unterschiedlichen Bedingungen der Grundstücke (z. B. Einfamilienhausgrundstücke) macht eine Anwendung der Quote auf jedes einzelne Grundstück

keinen Sinn. Daher wurde zur Auswertung die Gesamtsumme der städtischen Grundstücksverkäufe im Evaluationszeitraum betrachtet (s. Anlage 2). Von insgesamt 62 städtischen Wohnungsbaugrundstücksveräußerungen wurde bei 20 Verkäufen die Schaffung öffentlich geförderter Wohnraums vertraglich vereinbart. Damit wird in 32 % der Grundstücksverkäufe öffentlich geförderter Wohnungsbau festgelegt. In der Regel wurden auf diesen Grundstücken 100 % als öffentlich geförderter Wohnraum gefordert. Nur in begründeten Einzelfällen wurden geringere prozentuale Quoten (30 – 40 %) für städtische Grundstücke festgelegt. Bei den 42 Grundstücken, die ohne Verpflichtung zur Schaffung öffentlich-geförderter Wohnraums veräußert worden sind, handelt es sich um 39 Einfamilienhäuser, ein Zweifamilienhaus sowie zwei Grundstücke für Senioren- und Pflegeheimplätze. Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch bei städtischen Grundstücken die Quotenregelung realisiert wurde.

c) Auswertung geförderter Wohneinheiten nach Zielgruppen:

Wertet man die insgesamt geförderten Wohneinheiten (vgl. Anlage 3, Nr. 1 und Nr. 2) im Betrachtungszeitraum nach Zielgruppen aus (s. nachfolgende Tabelle), so zeigt sich, dass ein Großteil des Wohnraums für Familien geschaffen wurde. So entstanden 55 % der Wohnungen für Haushalte mit drei und mehr Personen, 35 % stehen für 2-Personen-Haushalte zur Verfügung (die auch Alleinerziehende mit einem Kind enthalten) und lediglich 10 % entfielen auf 1-Personen-Haushalte. Beim Vergleich dieser prozentualen Verteilung mit den gesamtstädtischen Werten (1-Personen Haushalte: 57 %, 2-Personen-Haushalte: 25 %, größere Familien: 18%) fällt auf, dass im öffentlich geförderten Bereich ein starker Schwerpunkt auf die Förderung von Familien gelegt werden konnte.

<b>Jahr</b>	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Einzelperson</b>	<b>2 Persone n</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 und mehr Personen</b>
<b>2015</b>	127 (471)*	24 (368)*	50	36	12	5
<b>2016</b>	222	6	90	85	32	9
<b>2017</b>	208	26	58	51	54	19
<b>Insgesamt</b>	557 (901)*	56 (400)*	198	172	98	33
<b>%</b>		10 %	35%	31%	18%	6 %

\* 344 Wohneinheiten entfallen auf geförderte Studierendenwohnheimplätze (bei der prozentualen Verteilung nicht berücksichtigt)

Alle prozentualen Angaben der Tabelle sind gerundete Werte.

Mit Blick auf die Einkommensgruppen ist festzustellen, dass 499 der geförderten Wohnungen auf die Einkommensgruppe A und 58 Wohnungen auf die Einkommensgruppe B entfielen, damit stehen rund 90 % der Wohneinheiten für die Einkommensgruppe A zur Verfügung.

Insgesamt lässt sich auf Grundlage der Datenerhebung feststellen, dass der jeweils geltende Quotenbeschluss konsequent angewendet wurde und als Zielgruppen insbesondere diejenigen Nachfragegruppen erreichte, deren Marktzugang erschwert ist.

### **Austausch mit den Investoren:**

Ergänzend zur Datenlage wurden im Rahmen der Evaluation auch Erkenntnisse aus den Gesprächen mit der Wohnungswirtschaft in die Analyse einbezogen. Die Verwaltung kann aus den geführten Investorengesprächen bzw. Verhandlungen über die Umsetzung der Quote berichten, dass inzwischen bei den Investoren die Quotenregelung grundsätzlich Anerkennung findet. Über die individuelle Anwendung in den einzelnen Bauvorhaben, jedoch insbesondere über die jeweilige Höhe der Quote und das angestrebte Wohnungsgemeinde, bestehen dahingegen häufig auseinandergelungene Vorstellungen. Die in den Gesprächen seitens der Verwaltung geforderten Wohnungsgemeinde werden von einzelnen Vorhabenträgern in Zweifel gezogen. Diese Zweifel beziehen sich weniger auf das geforderte Gemeinde selber, als auf die hierdurch gebundenen Flächen. Angeführt wird als Argument, dass der aktuelle Quotenbeschluss auf Wohneinheiten ausgerichtet ist und keine Flächen erfassen würde. Des Weiteren beklagen Investoren, die erstmalig mit einer Quotenerfüllung und den Forderungen der Wohnraumförderbestimmungen zu tun haben, und bereits fertige Planungen erstellt haben, dass die zu beachtenden förderrechtlichen Bestimmungen (z.B. Wohnflächen, Freisitz, usw.) erhebliche Umplanungen nach sich ziehen und somit das Bauvorhaben nur verzögern würden. Trotz aller unterschiedlichen Ansätze und Interessen ist es in der Vergangenheit jedoch in der Regel gelungen, für beide Seiten gute Verhandlungsergebnisse zu erzielen.

Über die Festsetzung der Quote im Korridor von 20 % - 40 % besteht ein Zielkonflikt. So geht die Verwaltung vornehmlich von sozialen Gesichtspunkten aus, während beim Investor der wirtschaftliche Aspekt im Vordergrund steht. Sozialräume mit besonderen Herausforderungen haben in der Regel einen niedrigeren Bodenrichtwert als prosperierende Quartiere. Aus Investorensicht wäre somit die Quote bei den Erstgenannten besonders hoch und an den „teureren“ Standorten entsprechend niedriger anzusetzen, um den Bodenpreis zu kompensieren. Um eine zunehmende Segregation zu vermeiden, muss die Quotenfestlegung aus Sicht der Verwaltung jedoch genau entgegengesetzt erfolgen. Im „Runden Tisch der Wohnungsmarktakteure“ wurde zudem bemängelt, dass die konsequente Anwendung der Quotenregelung insbesondere in Quartieren mit höherem Bodenrichtwert zu einer allgemeinen Kostensteigerung von Neubauprojekten führen würde und die Mehrkosten dann auf die freifinanzierten Wohneinheiten umgelegt werden müssen. Kostensteigerungen bei den Miet- und Eigentumspreisen seien die Folge.

Insgesamt lässt sich aus den geführten Gesprächen konstatieren, dass

1. eine Anwendung der Quote auf Basis der Wohnfläche
2. eine einheitliche Festlegung der Quote
3. die Beachtung sozialräumlicher Aspekte

sinnvoll sind, um soziale Aspekte sowohl im Einzelprojekt als auch im Quartier ausreichend zu berücksichtigen, einzelfallbezogene Diskussionen/ Verhandlungen um die Quotenfestsetzung zu vermeiden und eine finanzielle Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft zu schaffen.

Neben den Erfahrungen aus den Gesprächen mit den Investoren zur Umsetzung konkreter Bauvorhaben stellen sich zudem aus dem Sozialleistungssystem resultierende grundsätzliche

Probleme bei der Planung von öffentlich gefördertem Wohnraum. So ergeben sich aus den neuen Bewilligungsmieten und den Richtlinien zur Festsetzung der angemessenen Unterkunftskosten insbesondere Probleme bei der Schaffung familiengerechten Wohnraums für die Zielgruppe der Alleinerziehenden, für Großfamilien und auch für minderverdienende Haushalte. Bei den transferleistungsbeziehenden Haushalten lassen sich die zu zahlenden Mieten häufig nur durch Überbelegungen in die Kostengrenzen integrieren. Aus diesem strukturellen Problem lässt sich ableiten, dass ggf. zusätzlich zu einer Modifizierung des Quotenbeschlusses für diese Zielgruppen zusätzliche Überlegungen zur Förderung bezahlbaren Wohnraums erfolgen sollten. So werden z. B. in Münster städtische Grundstücke konsequent nach Konzeptqualität vergeben. Ein entscheidendes Vergabekriterium stellt hierbei die gebotene Einstiegsrente für den geförderten Wohnraum dar, die regelmäßig unterhalb der Bewilligungshöchstmiete liegt.

### **Bedarfssituation:**

Aktuell geht man in Fachkreisen davon aus, dass rund 50 % der Bevölkerung in deutschen Großstädten, basierend auf ihrer Einkommens- und Familiensituation, grundsätzlich Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) und damit auf öffentlich geförderten Wohnraum hätten. Wird die gesamtdeutsche Einkommensverteilung (laut Statistischem Bundesamt 2018) zu Grunde gelegt, so hätten in Aachen ca. 50 % der alleinstehenden Haushalte und ca. 40 % der Paare ohne Kinder einen WBS-Anspruch. Bei Haushalten mit Kindern steigt die Quote deutlich an. So haben mindestens 60 % der Paare mit einem Kind, 70 % mit zwei Kindern und 90 % der Paare mit drei oder mehr Kindern statistisch gesehen einen Anspruch auf WBS - EKG A. Bei Alleinerziehenden liegt die Quote noch höher. Die Einkommensgrenzen für die Einkommensgruppe B basieren auf 40 % höheren Werten gegenüber den Grenzwerten für den WBS der Einkommensgruppe A (EKG A), so dass der Anteil der berechtigten Haushalte entsprechend höher liegt.

Insgesamt kann auf Grundlage der o. g. Daten festgestellt werden, dass mindestens 50 % der Aachener Haushalte einen Anspruch auf WBS haben. Umgelegt auf den Gesamtwohnungsbestand in Aachen (Stichtag 31.12.2017: 138.982 Wohneinheiten), ergibt sich rechnerisch ein Maximalbedarf von ca. 70.000 Wohnungen im geförderten Wohnraum. Aktuell sind rund 10.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten vorhanden, so dass rechnerisch eine Unterdeckung von bis zu 60.000 Wohneinheiten in diesem Segment besteht. Einen Hinweis auf den hohen zusätzlichen Bedarf gibt auch die aktuelle Wohnungsmarktberichterstattung. So ist bereits de facto seit Jahren kein Leerstand mehr im öffentlich geförderten Bereich vorhanden. Ein Blick auf die Wohnungssuchenden zeigt, dass nur noch jedem Dritten eine Wohnung angeboten werden kann. Gleichzeitig schrumpft der Marktanteil bezahlbaren Wohnraums rapide. Auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt halbierte sich der Anteil der Mietangebote, die unter einem Quadratmeterpreis von 7 € lagen, innerhalb der letzten 5 Jahre von 43 % auf derzeit nur noch 22 % Marktanteil. Die durchschnittliche Wohngeldrente, die als Indikator für die Bestandsrenten im unteren freifinanzierten Mietwohnungsmarkt gilt, stieg dahingegen innerhalb der letzten beiden Jahre deutlich von 7,49 € auf 8,52 € pro Quadratmeter an. Es ist somit ein erheblicher ungedeckter Bedarf, sowohl im öffentlich geförderten, als auch im unteren freifinanzierten Marktsegment gegeben.

Perspektivisch wird der aktuell bereits geringe Anteil von 7 % an öffentlich geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand innerhalb der nächsten zehn Jahre noch weiter sinken. So fallen im Zeitraum von 2017 - 2027 insgesamt 5.372 Wohneinheiten aufgrund planmäßiger oder vorzeitiger Tilgung der Förderdarlehen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung heraus. Soll als Minimalziel mindestens der jetzige Anteil von 7 % zukünftig gehalten werden, wäre als Kompensation für die wegfallenden öffentlich-geförderten Wohnungen ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 500 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnraum notwendig. Im Schnitt der letzten fünf Jahre wurden durchschnittlich rund 700 Wohnungen pro Jahr in Aachen fertiggestellt. Ausgehend von diesen Zahlen müssten zukünftig rund 70 % aller neuen Wohnungen in Aachen im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden, um zumindest einen Bestandserhalt gewährleisten zu können.

Die Stadt Aachen konnte dank erheblicher Anstrengungen das Neubauvolumen im öffentlich geförderten Wohnungsbausektor auf einem guten Niveau stabilisieren und schöpft jedes Jahr ca. 30 Mio. € an Wohnraumfördermitteln beim Land NRW ab. Dabei wurden in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt 217 öffentlich geförderte Wohneinheiten jährlich fertiggestellt. Im vergangenen Jahr sind von 1.044 fertiggestellten Wohnungen 209 im öffentlich geförderten Sektor neu geschaffen worden, es lag also eine Neubauquote von 20 % vor. Im Jahr 2016 lag sie bei 30 % (Gesamt: 731 WE, gefördert: 222 WE), 2015 bei 23 % (Gesamt: 560 WE, gefördert: 131 WE).

Vor dem Hintergrund der geschilderten Bedarfssituation im öffentlich-geförderten Segment scheint eine Weiterentwicklung des bisherigen Quotenbeschlusses aus Sicht der Verwaltung als zwingend geboten. Mit Freiburg hat bereits im Jahr 2015 eine Stadt mit vergleichbarer Größe und Nachfragesituation (Hochschulstadt) eine entsprechende Mindestquote von 50 % im geförderten Wohnungsbau eingeführt. Weitergehende Mehrbedarfe könnten ergänzend über die Einrichtung zusätzlicher, preisgedämpfter Wohneinheiten gedeckt werden.

**Fazit:**

Auf Basis der dargelegten Bedarfssituation sowie der Auswertung der Anwendung des derzeitigen Quotenbeschlusses schlägt die Verwaltung vor, den Quotenbeschluss zu modifizieren. Eine entsprechende Regelung ist zu erarbeiten. Folgende Varianten erscheinen auf Basis der vorgenannten Erkenntnisse und im Vergleich mit anderen Kommunen grundsätzlich als zielführend und könnten einzeln oder kombiniert eingeführt werden:

### 1. Festlegung einer klaren Quote:

Eine verbindliche Quote sollte festgelegt werden, um Diskussionen zu vermeiden und Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft zu schaffen. Dies hat den Vorteil, dass sich die Quotenvorgabe bereits auf den Marktwert auswirken wird. Eine sozialräumliche Abstufung nach klar geregelten Kriterien (vgl. Nr. 3) ist im Sinne der Quartiersentwicklung sinnvoll, um Segregationseffekte zu vermeiden. Die festgelegte Quote soll für jedes Neubauprojekt verbindlich gelten.

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken findet der Quotenbeschluss grundsätzlich keine Anwendung. Bei kleineren Wohnbauvorhaben (bis 12 WE) gilt grundsätzlich die Quotenvorgabe, hier kann jedoch in einzelnen Fällen eine abweichende Regelung sinnvoll sein (z. B. zur Unterstützung von Bau- und Wohngruppen oder zur Festlegung von 100 % öffentlicher Förderung).

### 2. Erhöhung der Quote:

Aufgrund der Bedarfs- und Bestandssituation wird zudem eine Anpassung der Quote auf 50 % als sinnvoll erachtet. Es ist zu berücksichtigen, dass die entsprechenden finanziellen Mittel des Landes auch zur Verfügung stehen sollten. Auch wenn bisher noch kein förderfähiges und förderwürdiges Bauvorhaben an fehlenden Mitteln gescheitert ist, muss die Begrenzung der zur Verfügung stehenden Mittel berücksichtigt werden. Für den bis dato nicht eingetretenen Fall, dass trotz frühzeitiger Antragstellung bereits sämtliche Förderkonditionen (inkl. des Sonderkontingents) ausgeschöpft sind, könnte in Abstimmung mit der Politik eine Einzelfallentscheidung getroffen werden. Vorstellbar ist hier, die Quote für den öffentlich geförderten Wohnraum der Quote des preisgedämpften Wohnraums (s. nachfolgend) zuzuschlagen.

Bei Veränderung des Quotenbeschlusses sollte auch der Baulandbeschluss angepasst werden, der bei Flächen, die mehr als 5.000 m<sup>2</sup> umfassen, prioritär anzuwenden ist. Der Baulandbeschluss sieht bisher die Erstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen unter der Voraussetzung vor, dass die Stadt Aachen 25 % der Baulandfläche zum planungsunbeeinflusstem Wert vom Investor ankauft und diese vorrangig für geförderten bzw. preiswerten Wohnungsbau entwickelt. Um eine Konkurrenzsituation zum Quotenbeschluss zu vermeiden (so könnte für Investoren der Verkauf von 25 % der Fläche an die Stadt unter Umständen lukrativer sein, als die Anwendung des Quotenbeschlusses), sollte auch beim Baulandbeschluss die Quote deutlich erhöht werden. So sieht z.B. die Stadt Münster in vergleichbaren Fällen ebenfalls eine Quote von bis zu 50 % der zu entwickelnden Flächen vor, die in städtisches Eigentum übergehen und für preiswerten Wohnungsbau entwickelt werden müssen.

### 3. Kombination der Quote für den öffentlich geförderten Wohnraum mit einer Quote für preisgedämpften Wohnraum:

Eine Erhöhung der Quote wird nicht ausreichen, um den Wegfall öffentlich-geförderter Wohneinheiten zu kompensieren. Um weiterhin für wirtschaftlich benachteiligte Bevölkerungsgruppen ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wäre die Einführung einer zusätzlichen Quote für einen nicht geförderten preiswerten Wohnraum als

Ergänzung zu einer öffentlich geförderten Quote zielführend. Solch ein kombiniertes Modell aus Förderung von öffentlich-gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum hat die Stadt Münster eingeführt, die von ihrer Bevölkerungszahl und von ihrer Prägung als Wissenschaftsstadt, grundsätzlich mit Aachen vergleichbar ist. Hier werden über eine Quotenregelung 30 % öffentlich geförderte Wohnungen und zusätzlich 30 % Wohnungen, die den Vorschriften der Wohnraumförderung entsprechen müssen, aber nicht gefördert werden, eingefordert. Die Vorschriften der Wohnraumförderung betreffen u. a. die Begrenzung der Wohnflächen und Raumgrößen (Ober- und Untergrenzen), die Verpflichtung zu Freisitzen (Balkon, Terrasse etc.) sowie Anforderungen an die Barrierefreiheit. Da im Vergleich zum öffentlich geförderten Wohnungsbau im freifinanzierten Wohnungsbau Wohnraum üblicherweise großzügiger gestaltet wird, bietet dieses Modell auch denjenigen Einkommensgruppen einen Marktzugang, die um große Wohnungen nicht finanziell konkurrieren können. Über das Instrument gelangen somit Wohntypen an den Markt, bei denen im Sinne eines angemessenen Preis-Leistungsverhältnisses die Gesamtwohncosten geringer ausfallen. Diese Quote zur Schaffung zusätzlichen preisgedämpften Wohnraums müsste, neben der Verpflichtung zur Einhaltung der Qualitätsmerkmale des geförderten Wohnraums, einen geringeren Einstiegsmietzins festschreiben.

#### 4. Sozialräumliche Anpassung der Quote:

Um die Sozialentwicklung der Aachener Quartiere im Blick zu halten und Segregationseffekte zu vermeiden wird vorgeschlagen, sozialräumlich eine Auf- oder Abwertung der Quotenvorgabe um 10 % vorzunehmen (Bsp. in Kombination mit Nr. 1: 40 % Quote in Quartieren mit besonderen Herausforderungen, 50 % Quote in sozio-ökonomisch stabilen Quartieren, 60 % Quote in besonders „prosperierenden“ Quartieren). Basis ist der Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen. Die hierfür festgelegten Kriterien sollten transparent und eindeutig sein. Hier wären z.B. kleinräumige Sozialdaten aus den einzelnen Lebensräumen ein denkbarer Maßstab für eine höhere bzw. niedrigere Quote. Wirtschaftliche Gründe, wie Kaufpreise oder erhöhter Planungsaufwand, sollten bei der Frage einer Reduzierung der Quote nicht berücksichtigt werden. Dies ist vom Investor schon beim Erwerb des Grundstückes einzuplanen.

Bei einer freiwilligen Umsetzung höherer Quoten durch den Investor, sollte mit Blick auf die nähere Umgebung des Einzelprojekts geprüft werden, ob eine Erhöhung im Sinne der Quartiersentwicklung verträglich ist. Denkbar wäre in diesen Fällen eine Steuerung über die Vorgabe der Wohnungstypen und der Förderwege.

#### 5. Orientierung der Quote anhand der insgesamt geschaffenen Wohnfläche:

Die festgelegte Quote sollte sich nicht mehr auf die geschaffenen Wohneinheiten, sondern auf den Anteil der Gesamtwohnfläche beziehen, um Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft zu schaffen und rendite-orientierte Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dies hätte den Vorteil, dass eine höhere Transparenz über den Beschluss besteht und die Diskussion über das erforderliche Wohnungsgemenge stärker zielorientiert und an der Bedarfssituation des Standortes ausgerichtet geführt wird. Die oft vorgebrachten Bedenken, dass die öffentlich geförderten Wohnungen lediglich die kleineren Wohnungen abbilden, entfällt somit. Da die Refinanzierung der Bauvorhaben über die qm errechnet wird, dient die Regelung auch der wirtschaftlichen Risikominimierung beim Investor.

#### 6. Konzeptvergabe bei städtischen Grundstücken nach Einstiegsmiet:

Seit vielen Jahren ist es für kinderreiche und alleinerziehende Haushalte besonders schwer, auf dem öffentlich geförderten Wohnungsmarkt adäquaten Wohnraum zu erhalten. Bei diesen Haushalten handelt es sich häufig um Minderverdienende, für die auch öffentlich geförderte Mieten oft nicht finanzierbar sind, da sie nicht in die Grenzen der anererkennungsfähigen Unterkunftskosten der Sozialleistungssysteme fallen. Hier kann durch die Umstellung des Vergabeverfahrens städtischer Grundstücke vom Höchstgebotsverfahren hin zu einem Verfahren, welches beispielsweise von einem Festpreis ausgeht und einen Vergabewettbewerb nach niedrigstem Einstiegsmietpreis (der unterhalb der Bewilligungsmiete liegt) betreibt, vermehrt Wohnraum für diese auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Zielgruppen geschaffen werden. Aufgrund der Mietpreis- und Belegungsbindung könnten so für die Dauer der öffentlichen Bindung, mindestens 20 Jahre, preiswerte öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden, die für besonders benachteiligte Personengruppen eine adäquate Wohnraumversorgung bieten würde. Eine Vorlage, die diesen Aspekt berücksichtigt, wird vom Fachbereich Immobilienmanagement parallel in die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses eingebracht. .

Die Verwaltung schlägt vor, dass die dargestellten Varianten in der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses diskutiert werden und auf Grundlage der Impulse eine Beschlussvorlage für die nächste Sitzung des Ausschusses erstellt wird.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: städtebauliche Verträge mit Quote
- Anlage 2: städtische Wohnungsbauverkäufe 2015 bis 2017
- Anlage 3: öffentlich geförderter Wohnraum
- Anlage 4: gemeinsamer Tagesordnungsantrag der Fraktionen CDU und SPD vom 29.05.2018