

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement	Vorlage-Nr: FB 56/0189/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 29.08.2018 Verfasser:						
Evaluation des Quotenbeschlusses - Gemeinsamer Tagesordnungsantrag der Fraktionen CDU und SPD vom 29.05.2018							
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 712 373 741">Datum</th> <th data-bbox="381 712 954 741">Gremium</th> <th data-bbox="962 712 1374 741">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 752 373 781">11.09.2018</td> <td data-bbox="381 752 954 781">Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss</td> <td data-bbox="962 752 1374 781">Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	11.09.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
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	

Investive Auswirkungen	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<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.

Jahr	Wohneinheiten	Einzelperson	2 Persone n	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen
2015	127 (471)*	24 (368)*	50	36	12	5
2016	222	6	90	85	32	9
2017	208	26	58	51	54	19
Insgesamt	557 (901)*	56 (400)*	198	172	98	33
%		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 auseinandergehende 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 Unterkunfts-kosten 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 Einstiegs-miete 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 Wohngeldmiete, die als Indikator für die Bestandsmieten 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 m² 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 Gesamtwohnkosten 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

Anlage 1
städtebauliche Verträge mit öffentlich gefördertem Wohnungsanteil (Quote) seit 2015

Straße / Projekt	Vertragsart	Vertragsdatum	vertraglich festgelegte Quote	tatsächlich umgesetzte Quote bzw. in Planung
Bismarkstr. / Vikoriaallee Bpl. 660 I	Planverwirklichungsvertrag	21.08.2018	mindestens 30%, Vertragsstrafe	30 % 28 Wohneinheiten
Burggrafenstr. Bpl. 849, Bpl. 849I	Durchführungsvertrag Planverwirklichungsvertrag	22. / 30.10.2002 28. / 29.06.2016	50 Wohneinheiten, geändert in mindestens 40 % der Wohneinheiten	58 % 21 Wohneinheiten
Eilendorfer Str. / Am Tiergarten Bpl. 964	Planverwirklichungsvertrag EV	08. / 13.09.2016	mindestens 20 Wohneinheiten	12 Wohneinheiten und 12 Mietfamilienheime
Joseph-von-Görres-Str. Bpl. 885	Planverwirklichungsvertrag		mindestens 23 % der Wohneinheiten, Ersatzgeld	noch offen
Münsterstr. Bpl 852A, Bpl. 852B	Änderungsvertrag Durchführungsvertrag / EV	21./23.11.2016 29.01. / 02.02.2016	mindestens 20 % der Wohneinheiten (aus Bpl. 852B), Vertragsstrafe	20 % 12 Wohneinheiten
Rombachstr. / Wolferskaulwinkel Bpl. 972	Durchführungsvertrag	14./22.11.2017	mindestens 19 Wohneinheiten	30 % 19 Wohneinheiten
Süsterfeldstr. / Am Guten Hirten Bpl. 963	Durchführungsvertrag	08./12./13.09.2016	mindestens 90 Wohneinheiten	35 % 105 Wohneinheiten
Süsterfeldstr. / Süsterau Bpl. 960	Durchführungsvertrag	26.04. / 11.05.2016	17 Wohneinheiten, Vertragsstrafe	17 Wohneinheiten
Vaalser Str. / Hammerweg A 263	Sonstige Vereinbarung	23.06/ 14.07.2017	14 Wohneinheiten, Vertragsstrafe	14 Wohneinheiten
Verlautenheidener Str. / Kelmesbergweg Bla. 965	Planverwirklichungsvertrag / EV	04. / 09.05.2018	Mindestens 30% der Wohneinheiten, Vertragsstrafe	71 % 15 Wohneinheiten
Wildbacher Mühle Bpl. 967	Durchführungsvertrag	27./29.06.2016	2 Wohneinheiten, Vertragsstrafe	2 Wohneinheiten
Zollamtstr. Bpl. 958	Durchführungsvertrag	08.09.2016	46 Wohneinheiten (extern), Vertragsstrafe	46 Wohneinheiten

Anlage 2**Verkäufe städtischer Grundstücke mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Quote) seit 2015**

Lagebezeichnung	WLA-Beschluss vom	Kaufvertrag vom	Anteil Quote	Bemerkung	Tatsächliche Umsetzung bzw. Planung
An der Schmit / Rombachstr.	21.11.2017 22.11.2017 (Rat)	15.05.2018	100%		Offen
Birkenstr.	27.10.2015	14.03.2016	100%	Wohnraum für Flüchtlinge	100 % 6 Wohneinheiten
Brander Str. / Hubert-Spickernagel-Str.	06.04.2016	21.07.2016	100%		100 % 7 Mieteinfamilienheime
Drosselweg	14.06.2017 (Rat)	21.06.2017	100%	46 WE; 27 EKG A, 10 EKG B, 9 RL Flü	46 WE
Eckenerstr.	27.01.2015	15.08.2015	40%		82 % 27 Wohneinheiten
Eckenerstr.	06.12.2016		11 von 15 WE		11 Wohneinheiten
Franz-Delheid-Str.	08.12.2015 09.12.2015 (Rat)	31.10.2016	100%		100% 15 Wohneinheiten 5 Mieteinfamilienheime
Franz-Delheid-Str.	27.10.2015	31.10.2016	100%	Wohnraum für Flüchtlinge	100 % 7 Wohneinheiten

Lagebezeichnung	WLA-Beschluss vom	Kaufvertrag vom	Anteil Quote	Bemerkung	
Franzstr. 56/58	10.12.2014 (Rat)	21.12.2015	30%		offen
Friedenstr.	14.06.2018		100%	Ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Mittel	Ohne
Holunderweg	23.05.2017	16.08.2017	100%	25 Jahre gebunden; EKG A	100 % 12 Wohneinheiten
Holunderweg	13.12.2017 (Rat)	02.03.2018	100%	Mietefamilienheime	100 % 5 Mietefamilienheime
Im Brockenfeld / Maria-Theresia-Allee	27.10.2015	10.11.2015	30%	Quote soll im BV Stollenweg realisiert werden	10 Wohneinheiten (an anderer Stelle)
Kalverbenden 62-84 (Bayernallee)	08.12.2015	02.05.2016	100%	Wohnraum für Flüchtlinge, 15 Jahre gebunden	100 % 14 Wohneinheiten
Kamper Str.	19.09.2017		30%		offen
Kronenberg	27.10.2015	29.03.2016	100%	Wohnraum für Flüchtlinge	100 % 8 Wohneinheiten
Naumburger Str. / Arlingtonstr.	06.04.2016	22.07.2016	100%	25 Jahre gebunden	100 % 8 Mietefamilienheime

Lagebezeichnung	WLA-Beschluss vom	Kaufvertrag vom	Anteil Quote	Bemerkung	Tatsächliche Umsetzung bzw. Planung
Peliserkerstr.	23.05.2017		100%	Ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Mittel	ohne
Raafstr.	23.01.2018	23.02.2018	100%	Mieteinfamilienheime	100 % 2 Mieteinfamilienheime 5 Wohneinheiten
Rombachstr.	21.12.2016 (Rat)		40%	25 Jahre gebunden, EKG A	offen
Schlehenweg	13.12.2017	06.04.2018	100%	Mietfamilienheime	100 % 6 Mieteinfamilienheime

Verkäufe zum Zwecke des Wohnungsbaus ohne Verpflichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus von 2015 – 2017

In diesem Zeitraum sind 42 Grundstücksverkäufe ohne Verpflichtung zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums, hiervon 39 für Einfamilienhäuser, 1 für ein Zweifamilienhaus und 2 für Senioren bzw. Pflegeheimplätze, veräußert worden.

Anlage 3

Gesamtübersicht öffentlich-geförderter Projekte (inkl. Vorplanungen)

1. öffentlich geförderter Wohnungsbau im Rahmen der Quotenregelung seit 2015 (Förderzusage erteilt)

Objekt	Grundlage	Umsetzung	Zielgruppe	Bemerkung
Alter Tivoli	städtisches Grundstück	20 % der Wohneinheiten 8 Wohneinheiten	EKG A 2 und 3 Personenhaushalte	Grundstücksverkauf bereits vor 2015
Bayernallee	Städtisches Grundstück Kalverbenden	100 % 14 Wohneinheiten	RL Flü (EKG A) 3 und 4 Personenhaushalte	
Birkenstr.	städtisches Grundstück	100 % 6 Wohneinheiten	RL Flü (EKG A) 2 Personenhaushalte	
Bobenden	Städtisches Grundstück	20 % der WE 6 Mieteinfamilienheime	EKG A 5 und Mehrpersonenhaushalte	Grundstücksverkauf bereits vor 2015
Brander Heide I	Planverwirklichungsvertrag Eilendorfer Str. / Am Tiergarten	12 Wohneinheiten	EKG A 2 bis 4 Personenhaushalte	Umsetzung der Quote (20 WE) erfolgt in 2 Abschnitten; hier Teil 1
Burggrafenstr.	Planverwirklichungsvertrag Burggrafenstr.	58 % der Wohneinheiten 21 Wohneinheiten	EKG A 1, 2, 4 und 5 und Mehrpersonenhaushalte	
Drosselweg	Städt. Grundstück Durchführungsvertrag Zollamtstr./	100 % 46 Wohneinheiten	EKG A / EKG B / RL Flü 1 bis 4 Personenhaushalte	Realisierung des Quotenverpflichtung auf städt. Grundstück
Eckenerstr.	städtisches Grundstück	82 % der Wohneinheiten 27 Wohneinheiten	EKG A 2 bis 4 Personenhaushalte	20 WE in Bauvorhaben; 7 WE über mittelbare Belegung
Franz-Delheid-Str.	Städtisches Grundstück	100 % 7 Wohneinheiten	RL Flü (EKG A) 3 – 5 Personenhaushalte	
Holunderweg	Städtisches Grundstück	100 % 12 Wohneinheiten	EKG A 2 und 4 Personenhaushalte	
Hubert-Spickernagel Str.	Städtisches Grundstück	100 % 7 Mieteinfamilienheime	EKG A 5 und Mehrpersonenhaushalte	
In den Kronprinzengärten	Durchführungsvertrag Beverstr.	35 Wohneinheiten	EKG B 1 bis 3 Personenhaushalte	
Objekt	Grundlage	Umsetzung	Zielgruppe	Bemerkung
Kronenberg	Städtisches Grundstück	100 % 8 Wohneinheiten	RL Flü (EKG A) 2 und 4 Personenhaushalte	
Münsterstr.	Durchführungsvertrag Münsterstr.	20 % 12 Wohneinheiten	EKG B 2 und 4 Personenhaushalte	Projekt „Wohnen und Arbeit“
Naumburger Str.	Städtisches Grundstück	100 % 8 Mieteinfamilienheime	EKG A 5 und Mehrpersonenhaushalte	

Stollenweg	Änderungsvertrag Beverstr. Städt. Grundstück Im Brockenfeld / Maria- Theresia-Allee	100 % 15 Wohneinheiten	EKG A 1 bis 3 Personenhaushalte	aus AV 4 Wohneinheiten und 10 Wohneinheiten als Ausgleich für städtisches Grundstück; 1 WE freiwillig
Süsterfeldstr.	Durchführungsvertrag Am Guten Hirten	35 % der Wohneinheiten 105 Wohneinheiten	EKG A 2 bis 4 Personenhaushalte	
Von-Coels-Str.	Privat	100 % 22 Wohneinheiten (1460 qm)	RL Flü (EKG A) 1 bis 4 Personenhaushalte	Übertragung Quotenverpflichtung für 480qm aus BV Krefelder Str.
Wildbacher Mühle	Durchführungsvertrag Wildbacher Mühle	2 Wohneinheiten	EKG B 3 und 4 Personenhaushalte	

2. öffentlich geförderter Wohnraum seit 2015 ohne eine Quotenverpflichtung (Förderzusage erteilt):

Objekt	Grundlage	Umsetzung	Zielgruppe	Bemerkung
Gemmenicher Weg	Privat	100 % 44 Wohneinheiten	EKG A Studierende und 2 und 3 Personenhaushalte	
Jülicher Str.	Privat	78 % 48 Wohneinheiten	EKG A	
Prager Ring	Privat	100 % 25 Wohneinheiten	RL Flü (EKG A)	
Prämienstr.	Privat	100 % 5 Mieteinfamilienheime	EKG A 5 und Mehrpersonenhaushalte	
Reimannstr.	städtischer Bestand	100% 23 Wohneinheiten	EKG A	Modernisierungsmittel dadurch geförderter Bestand
Schopenhauerstr.	Privat	47 % 9 Wohneinheiten	EKG A, EKG B 1 bis 4 Personenhaushalte	
Schopenhauerstr.	Privat	100 % 4 Wohneinheiten	EKG A 2 und 4 Personenhaushalte	
Talbotstr.	Privat	100 % 14 Wohneinheiten	EKG A 1 – 3 Personenhaushalte	besondere Eignung für schwerbehinderte Menschen
Verlautenheidener Str.	Privat	100 % 11 Wohneinheiten	EKG A 3 und 4 Personenhaushalte	

3. Weitere Bauprojekte im Rahmen der Quotenregel (Planungsphase, Förderzusage noch nicht erteilt)

Objekt	Grundlage	Umsetzung	Zielgruppe	Bemerkung
Bismarkstr. / Viktoriaallee	Planverwirklichungsvertrag Bismarkstr. / Viktoriaallee	30 %, mindestens 28 Wohneinheiten	EKG A, EKG B 2 – 4 Personenhaushalte	Förderung besprochen; Planung läuft; Antragsstellung steht noch aus
Brander Heide II	Planverwirklichungsvertrag Eilendorfer Str. / Am Tiergarten	12 Wohneinheiten 12 Mieteinfamilienheime	EKG A 4 und 5 und Mehrpersonenhaushalte	Quote min. 8 WE, Teil 2 Förderung besprochen; Antrag steht noch aus
Breitbenden	städtisches Grundstück	40% der Wohneinheiten		Ergänzung zu Senioreneinrichtung; Beratungsgespräche laufen
Eckenerstr.	städtisches Grundstück	11 Wohnungen	EKG A 2 und 3 Personenhaushalte	Förderung bestrochen; Kaufvertrag und Antragsstellung stehen aus
Franz-Delheid-Str.	städtisches Grundstück	100% 15 Wohneinheiten 5 Mietfamilienheime	EKG A 2 – 4 Personenhaushalte 5 und Mehrpersonenhaushalte	Förderantrag ist gestellt
Holunderweg	städtisches Grundstück	100 % 5 Mieteinfamilienheime	EKG A 5 und Mehrpersonenhaushalte	Förderantrag ist gestellt
Kamperstr.	städtisches Grundstück	30%	Gemischtes Wohnungsgemege an der Gesamtstruktur orientiert	Erstgespräch steht aus
Raafstr.	städtisches Grundstück	100 % 2 Mieteinfamilienheime 5 Wohneinheiten	EKG A 2, 4 und 5 und Mehrpersonenhaushalte	Förderantrag ist gestellt
Rombachstr.	städtisches Grundstück	40 %	Familiengerechter Wohnraum	Erstgespräch steht aus
Rombachstr. / An der Schmit	städtisches Grundstück	100 %	Gemischtes Wohnungsgemege von 1 bis 4 Personen	Erstgespräch steht aus
Rombachstr. / Wolferskaulwinkel	Durchführungsvertrag Rombachstr. / Wolferskaulwinkel	30 %, mindestens 19 Wohneinheiten	EKG A 1 bis 4 Personenhaushalte	Förderung besprochen; Antragsstellung steht noch aus
Schlehenweg	städtisches Grundstück	100 % 6 Mieteinfamilienheime	EKG A mindestens 6 Personenhaushalte	Förderantrag ist gestellt
Süsterfeldstr.	Durchführungsvertrag Süsterfeldstr / Süsterau	17 Wohneinheiten	EKG A 1 – 5 und Mehrpersonenhaushalte	Förderantrag liegt vor
Vaalse Str.	Sonstige Vereinbarung Vaalse Str. / Hammerweg	14 Wohneinheiten	EKG A, EKG B 1, 3 und 4 Personenhaushalte	Aufteilung der Wohnungen zwischen EKG A und B muss noch erfolgen
Verlautenheidener Str.	Planverwirklichungsvertrag Verlautenheidener Str. / Kelmesbergweg	71 % 15 Wohneinheiten	EKG A 2 – 4 Personenhaushalte	Förderung besprochen; Antragstellung steht noch aus

4. beabsichtigte Wohnungsbauprojekte (städtebauliche Verträge sind noch nicht geschlossen)

Objekt	Grundlage	Umsetzungsstand	Zielgruppe	Bemerkung
August-Macke-Str.	Investorengespräch	2 Wohneinheiten		Gespräche mit neuem Investor sind zu führen
Auf Trimpersfeld	Investorengespräch	Ca. 32 % 12 Mieteinfamilienheime	EKG A 4 und 5 und Mehrpersonenhaushalte	Investor überplant Grundrisse nach erfolgter Vorgabe
Burtscheider Brücke	Investorengespräch	mindestens 30 % der Wohneinheiten	EKG A 1 – 3 Personenhaushalte , Gruppenwohnungen	Genaue Anzahl der Wohnungen stehen noch nicht fest
Elsasstr.	Investorengespräch	ca. 33 % der Wohneinheiten	EKG A 1 – 5 Personenhaushalte	Investorenwechsel steht an, ggfls. höhere Quote gewünscht
Lichtenbusch Innenbereich	Investorengespräch	30% mindestens 18 Wohneinheiten	EKG A familiengerechte Wohnungen	Planungsphase läuft
Niederforstbacher Str. / Beckstr.	Investorengespräch	mindestens 30% der Wohneinheiten	EKG A und ggfls. B 1 – 5 und Mehrpersonenhaushalte	Planungsphase läuft
Roermonder Str.	Investorengespräch	30 % mindestens 29 Wohneinheiten	1 und 2 Personenhaushalte, geförderte Studentenwohnungen	Planungsphase läuft



CDU FRAKTION IM RAT
DER STADT AACHEN



CDU und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt - 52062 Aachen

An den Vorsitzenden
des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses
Bürgermeister Norbert Plum
Verwaltungsgebäude Katschhof
52062 Aachen

Geschäftsstellen

Verwaltungsgebäude Katschhof
Johannes-Paul-II.-Straße 1
52062 Aachen

CDU

Telefon 0241 / 432 -7211 und -7212
cdu.fraktion@mail.aachen.de
www.cdu-fraktion-aachen.de

SPD

Telefon 0241 / 432 -7215
spd.fraktion@mail.aachen.de
www.spd-aachen.de

CDU TO 18.023 TO / SPD 86a/18

Aachen, den 29. Mai 2018

TAGESORDNUNGSANTRAG

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Fraktionen von CDU und SPD beantragen, für die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 03. Juli 2018 folgenden Tagesordnungspunkt vorzusehen:

**Bericht der Verwaltung über ihre Erfahrungen mit dem Quotenbeschluss
zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums**

Mit freundlichen Grüßen


Harald Baal
Vorsitzender CDU-Fraktion


Michael Servos
Vorsitzender SPD-Fraktion