

TOP Ö 3

**Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung;
Ratsantrag der CDU- und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt
vom 06.12.2018**

www.aachen.de



Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung

„Kombiniertes Modell aus Vergabe in Erbpacht und Gewährung von Förderbeiträgen zur Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum“

- Perspektivisch fehlen bis zu 10.000 Wohnungen, insbesondere im preiswerten Segment
- Wohnungen fallen aus der Belegungs- und Mietbindung
- Derzeit max. 25 Jahre Förderzeitraum gesetzlich möglich
- Teils zu hohe Grundstückspreise

Ziel: Verlängerung der Bindungen auf bis zu 45 Jahre und neutralisieren der Bodenwerte

- Steuerungsfunktion des Eigentümers nutzen, um soziale und städtebauliche Ziele der Wohnraumversorgung dauerhaft zu sichern und Bodenwertspekulation entgegenwirken



Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung

Einräumung eines Erbbaurechtes

- Vereinbarungen über die Errichtung des Bauwerks für soziale Zwecke
- Nutzungsbeschränkung, z. B. sozialer Zweck, kann anders als bei Verkauf des Grundstückes unbefristet für die Laufzeit des Erbbaurechtes gelten
- Bei Verletzung der Verpflichtungen Rechtsfolgen wie Heimfallanspruch oder Vertragsstrafe
- angemessene Vergütung bei Heimfall 2/3 des Wertes des Bauwerks zur Zeit der Übertragung
- nach 45 Jahren Wohnungen in Eigentum übernehmen oder Erbbaurecht verlängern
- Erbbauzins im Wohnungsbau von 5% auf 3 % reduzieren, mögliche spätere Erhöhung

Förderbestimmungen

- Dauer der Belegungsbindung wahlweise 20 oder 25 Jahre
- angemessene Dauer im Sinne der Förderbestimmungen ist Erbbaurecht von 75 Jahren
- Bewilligungsbehörde entscheidet in eigener Kompetenz über kürzere Laufzeit
- Erbbaurecht nach Tilgung noch mindestens 10 Jahre weiter bestehen
- Im Gegenzug zur Förderung verpflichtet sich Erbbaurechtsnehmer Bedingungen des geförderten Wohnungsbaus über 45 Jahren einzuhalten



Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung

Immobilienwirtschaftliche Betrachtung

- Voraussetzung für Modell ist Wirtschaftlichkeit für Wohnungsbauunternehmen
 - Erbbaurecht max. 50 Jahre
 - Bindungsdauer zwei mal 25 Jahre
 - Erbbauzins beträgt 3 %
 - Investor partizipiert nicht am Wertzuwachs
 - Investor hat keine Mietanpassungsmöglichkeit auf Marktniveau
 - deutliche Baukostensteigerungen führt an Grenze der Wirtschaftlichkeit

Fazit: das Modell ist wirtschaftlich darstellbar

Finanzielle Auswirkungen

- Wegfall der Einzahlungen aus dem Verkauf
- Erhalt der Erbpacht ./.. kommunale Wohnungsbauförderung heben sich auf
-
- Grundstück mit Bodenwert von 300,- € je m² = Erbbauzins 9,- € je m²
- Erbbauzins über 45 Jahre in Höhe von 810.000,- Euro / Grundstückswert heute 600.000,- Euro
- dafür länger gesicherte Versorgung mit preiswertem Wohnraum sowie Rücknahmemöglichkeit



Aachener Modell zur kommunalen Wohnraumförderung

Fazit:

- Grundstücksvergabe in Erbpacht für 45 Jahre
- Zahlung Erbbauzins in Höhe von 3%
- Errichtung von in der Regel 100% gefördertem Wohnungsbau
- Verpflichtung des Investors zur Belegungsbindung für 45 Jahre
- Regelung der Vertragsstrafen und Heimfalloptionen
- städtische Fördermittel in Höhe des vereinnahmten Erbbauzinses bis max. 3%

> sinnvolles Instrument, zusammen mit den anderen Instrumenten zur Wohnbaulandmobilisierung die dringend benötigte Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu befördern

- Praxistauglichkeit zu prüfen anhand eines Beispielgrundstückes
- Wirtschaftlichkeit prüfen
- Ergebnisse mit der Wohnungswirtschaft, z.B. gewoge / VdW auf Umsetzungsmöglichkeiten diskutieren
- Instandhaltungs- und Modernisierungsverpflichtungen, Verlängerungs- und Rücknahme- sowie Entschädigungsoptionen

