

Protokollauszug

Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 13.06.2023

Zu Ö 3 Fortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose für Aachen zur Kenntnis genommen FB 56/0297/WP18

Die Wohnungsbedarfsprognose wurde von Herrn Faller, Geschäftsführer der Firma Quaestio – Forschung und Beratung GmbH, aus Bonn vorgestellt. Die überarbeitete Wohnungsbedarfsprognose basiert auf der von der Stadt Aachen erstellten Bevölkerungsprognose bis 2039, aus der ersichtlich wird, wie sich die innerstädtische Veränderung der Bevölkerung, der Bevölkerungszuwachs und die Leerstände von Wohneinheiten auf den Wohnungsmarkt auswirken. Der Neubedarf wird in der Variante „Medium“ dargestellt. Es besteht ein Zirkelschluss zwischen dem Bevölkerungswachstum und der Ausweitung des Wohnungsbaus. Er machte auch deutlich, dass in der Zukunft liegende Trends, wie z.B. die Zuwanderung, Unsicherheiten bergen, die nicht konkret abgebildet werden können. Insofern müsse in jedem Fall die Entwicklung des Marktes beobachtet werden. In Weiterem wird auf die Inhalte der beigefügten Präsentation verwiesen.

Herr Mooselage fragte nach, warum die Prognose des Einfamilienhausbedarfs zwischen 2025 und 2035 konstant bleibt und nach 2035 sprunghaft ansteigt.

Herr Faller antwortete, dass dies dem demographischen Wandel geschuldet sei.

Herr Breuer fragte nach, wie hoch die Streuung, bzw. der Unsicherheitsfaktor in den Prognosen läge.

Herr Faller räumte ein, dass dies nicht konkret beantwortet werden könne.

Herr Frankenberger ergänzte, dass die Corona-Krise und auch der Ukraine-Krieg Unsicherheiten aufgeworfen hätten. Die Prognosewerte seien solider geworden, bergen aber immer noch nicht definierbare Unsicherheiten. Es mache Sinn, die Prognosen 2-jährlich fortzuschreiben.

Herr Baal stellte die Frage, ob die Variante „Medium“ noch richtig sei, da im Flächennutzungsplan die Bebauungsgrenze beschrieben sei. Ebenso seien die Zu- und Abwanderungen von Studenten nicht ausreichend berücksichtigt.

Herr Dr. Breuer stimmte Herrn Baal zu, denn auch die Campusentwicklung sei in der Prognose nicht mit eingerechnet. Das Ergebnis zeige, dass ein sorgsamer Umgang mit den vorhandenen Flächen gepflegt werden müsse.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

Anlage 1 preisged.Wohnb._WLA_1306_final



Preisgedämpfter Wohnungsbau

WLA 13.06.2023

Preisgedämpfter Wohnungsbau - Begriffseinordnung

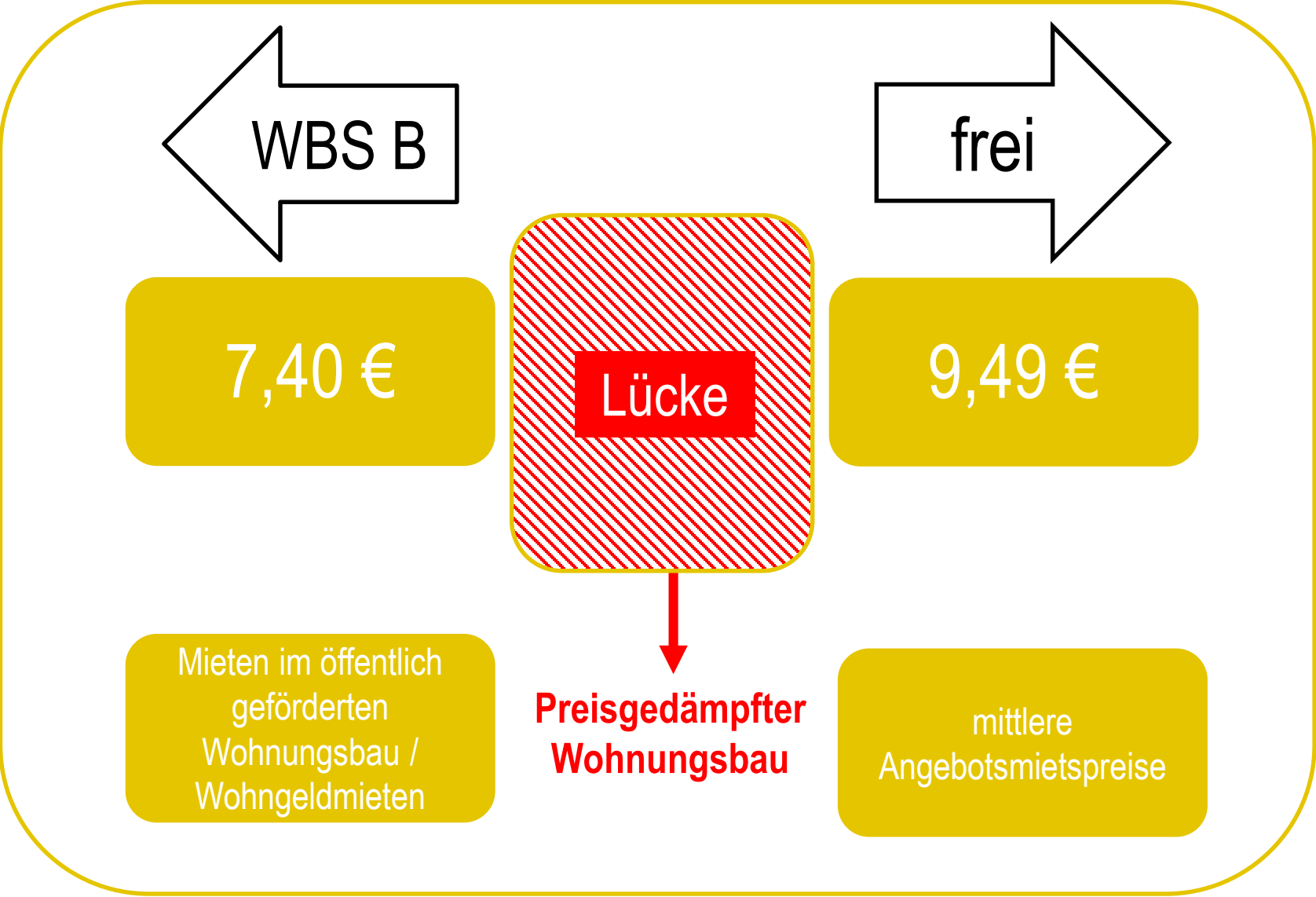


Begriff

Zielsetzung ist die Schaffung bezahlbarer Wohnraumoptionen im freifinanzierten Wohnungsmarkt

- **oberhalb** der Einkommensgrenzen für „öffentlich geförderten Wohnraum“ (**nicht WBS-berechtigt**)
- für Personen, die aufgrund ihrer Einkommens- und/oder Haushaltssituation erhebliche Schwierigkeiten haben, sich mit bedarfsgerechtem Wohnraum selbst zu versorgen

Preisgedämpfter Wohnungsbau - Begriffseinordnung

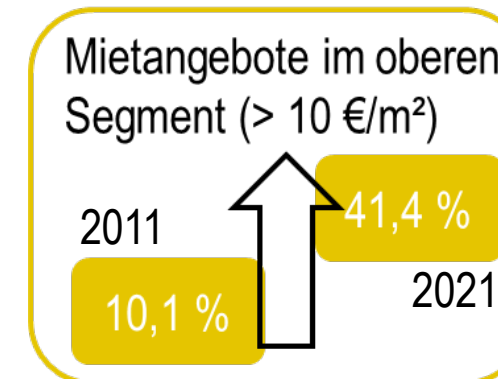
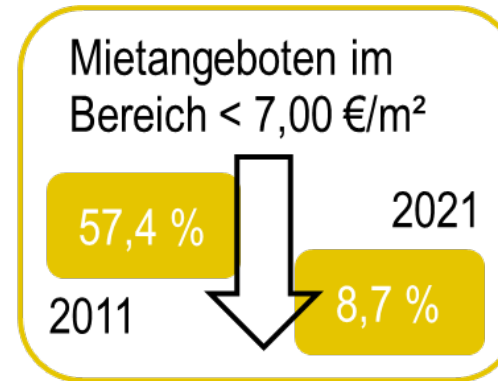


Bezahlbarer Wohnraum in Aachen – aktuelle Ausgangslage



Verschärfung des Drucks auf dem Wohnungsmarkt im bezahlbaren Bereich durch

- reduzierte Flächenverfügbarkeiten
- hohe Bodenpreise
- stark steigende Baukosten
- ansteigende Zinsen
- wachsende und hohe Nachfrage nach Wohnraum
- deutlich über der Inflation liegenden Preissteigerungen

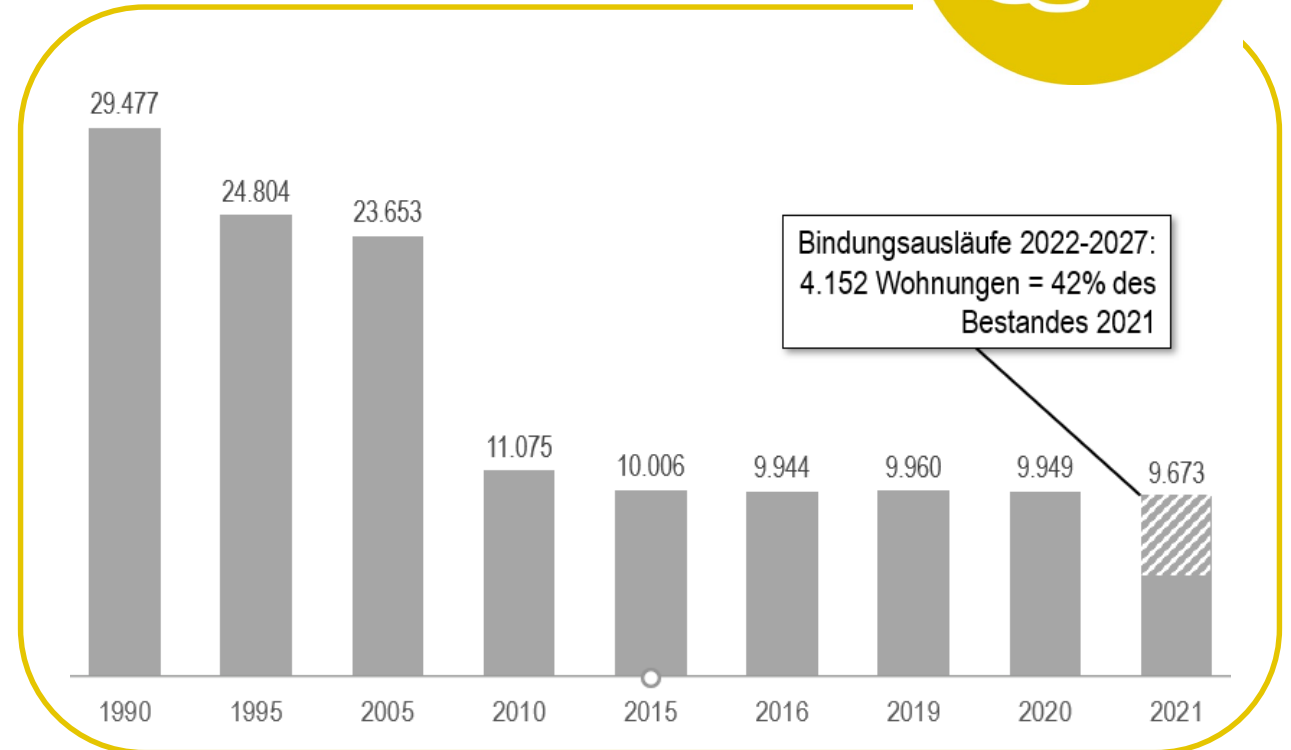


Bezahlbarer Wohnraum in Aachen – aktuelle Ausgangslage



- **Besondere Dramatik und wachsender Mangel im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus**

➤ 2021 konnten nur 963 WBS-berechtigte Haushalte von 2.773 versorgt werden d.h. über 65 % der WBS-berechtigten wohnungssuchenden Haushalte blieben unversorgt



Zielgruppen bezahlbares Wohnen

Einordnung in Beispielen



- **WBS A Einkommensgrenze:**
1-Personenhaushalt bei 20.420€
2-Personenhaushalt bei 24.600€
für jede weitere Person werden 5.660€
- **WBS A:** vierköpfige Familie mit einem Jahresbruttoeinkommen von 52.212,05 €
- **WBS B:** vierköpfige Familie mit einem Jahresbruttoeinkommen von 77.082,73 €
- **Preisgedämpfter Wohnungsbau**
darüber

(bereinigte Nettoeinkommen)

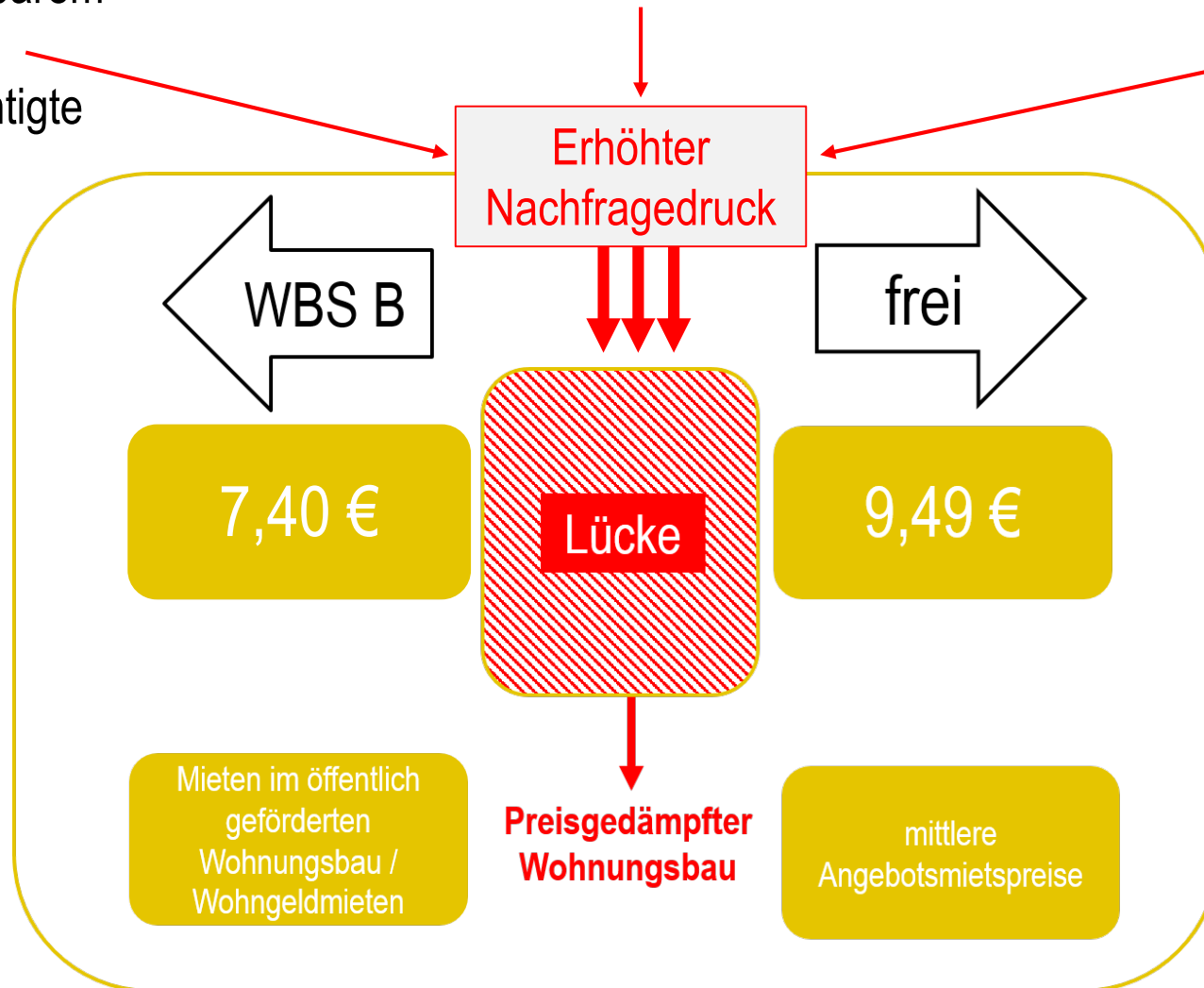
- Es ist davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil von Personen, im „preisgedämpften“ Rahmen suchen, **in Wahrheit öffentlich geförderten Wohnraum der Kategorie B** benötigen würden und in Anspruch nehmen könnten
- Daneben suchen auch einkommensschwache Haushalte, v.a. solche mit hohem Flächenverbrauch (z.B. Familien) bezahlbaren Wohnraum

Zielgruppen bezahlbares Wohnen – Nachfragesituation

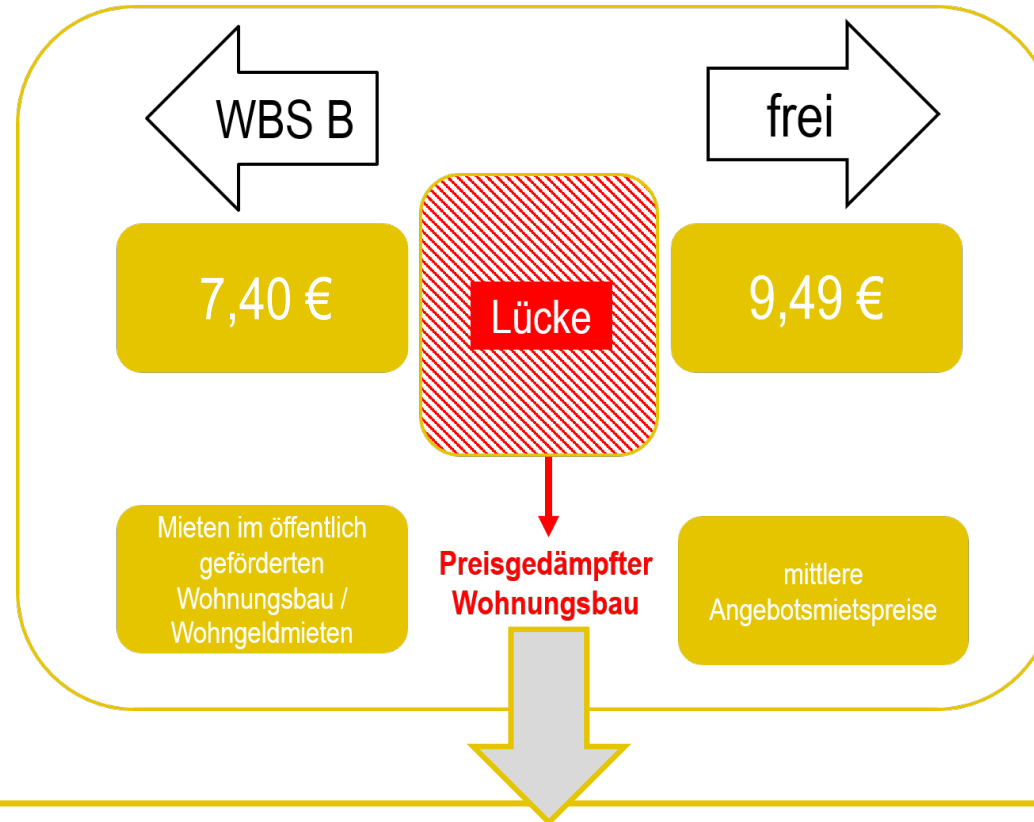
Suchende nach bezahlbarem Wohnraum, die als WBS A oder B – Berechtigte nicht versorgt sind

Suchende, die WBS-B -berechtigt wären, es aber nicht beantragt haben

Suchende mit geringen Einkommen über WBS-Berechtigung



Handlungsansatz „Preisgedämpfter Wohnraum“



Stärkung des „Lücken“-Segmentes durch Verpflichtung der Wohnungswirtschaft das Preissegment „**preisgedämpfter Wohnraum**“ anzubieten?

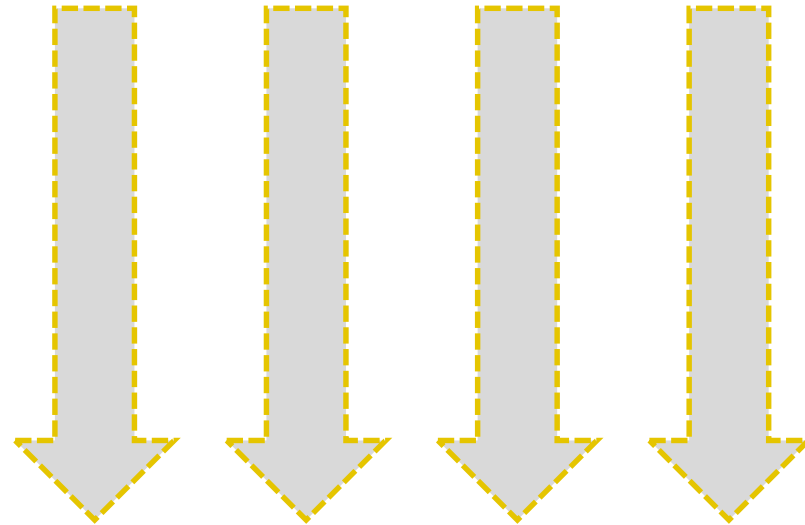
Einschätzung Handlungsansatz „preisgedämpfter Wohnraum“



- Zurückstellung/Einstellung von Bauvorhaben aufgrund der Gesamtkostenbelastungen
- preisgedämpfte Mieten ohne eine Subventionierung schmälern die Finanzierungsmöglichkeiten der schon vorhandenen Kostenbelastungen weiter; Vorhaben werden unwirtschaftlich, es droht ein weiterer Baurückgang
- Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen 2022: Modell für preisgedämpften Wohnungsbau ohne Förderanreize/Subventionierung schafft keinen neuen Wohnraum
- Weiterer Rückgang von Bauvorhaben erhöht den Druck auf alle Segmente



Weitere Handlungsansätze



a) Anpassungsoptionen im Quotenbeschluss

- Erhöhung der Quote öffentlich geförderten Wohnungsbaus und Differenzierung nach WBS A- und WBS B-Anteilen
- Aktuell: Deutliche Steigerung von Anträgen für Wohnbauvorhaben im öffentlich geförderten Segment durch attraktive Förderkonditionen



*Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist aufgrund seiner Förderkonditionen aktuell ein attraktiver Baustein und **trägt zur Finanzierbarkeit von Wohnbauprojekten bei***

Verbesserte Förderkonditionen in 2023 u.a.:

- attraktive Darlehenskonditionen und Tilgungsnachlässe
- WBS-B-Kategorie gestärkt, Steigerung von 15 %
- Zuschüsse Energetischer Standard, Holzbau etc.

Instrument Quote seit 2019
bei 18 Bauvorhaben
angewandt.
Insgesamt entstehen damit
489 Wohneinheiten
öffentlich gefördert

➤ **Abbau des Nachfragedrucks auf preisgedämpftes Segment durch WBS-berechtigte Gruppen**

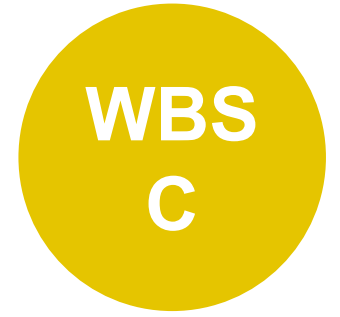


b) Anregung zur Einführung einer WBS-C-Kategorie

- Einführung einer Kategorie WBS C Kategorie in der Wohnraumförderung als Lückenschluss zwischen dem Mietniveau WBS-B und dem freifinanzierten Segment

Vorteile:

- definiertes Förderinstrument für das derzeit als „preisgedämpft“ beschriebene Wohnraumsegment
- Zielgruppen und Verfahrensabläufe klar, verlässlich rechtliche Zugangs- und Umsetzungsgrundlage
- transparent kalkulierbare Förderungen für Investierende
- Vermeidung großer Kostenaufwände für Kommune zur Herstellung der Rechtssicherheit für Einzellösungen im preisgedämpften Segment
- **Vorschlag:** Aktive Einbringung des Themas in den Städtetag



c) Kommunale Förderung zur Stärkung genossenschaftlichen Bauen und Wohnens



Ziel

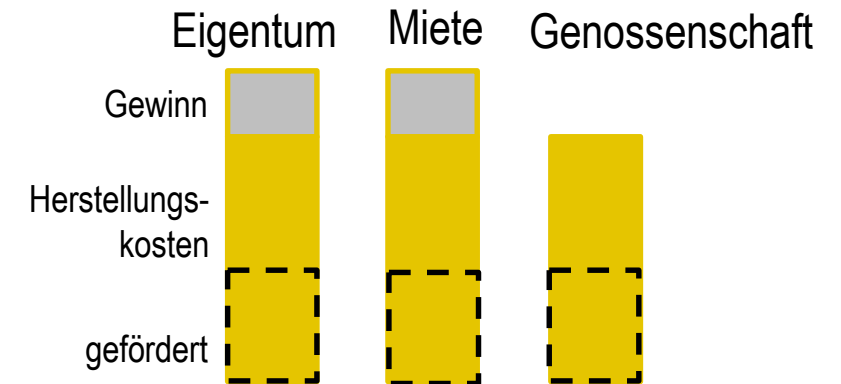
- **Genossenschaften** eignen sich besonders gut langfristig **bezahlbaren, preisedämpften** Wohnraum zu schaffen, da sie keine Gewinnorientierung verfolgen
- ⇒ Stärkung genossenschaftlichen Bauen und Wohnen in Aachen
- ⇒ Diversifizierung verschiedener bezahlbarer Mietpreissegmente

Herausforderung

- Erschwerung genossenschaftliches Bauen und Wohnen durch extremen Kostensteigerungen in der Baubranche
- hohe Bodenrichtwerte in bestimmten Lagen Aachens

Vorschlag

- „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ als Instrument entwickelt, um kommunale Förderung bei hohen Bodenrichtwerten zu ermöglichen
- Voraussetzung bislang: nur bei 100% geförderten Wohnungsbau anwendbar
- Künftig denkbare Anwendung: gezielt für genossenschaftliches Wohnen mit einer sozial ausgewogenen Mischung (weniger als 100% gefördertem Wohnungsbau)
- Ohnehin notwendige Anpassung aufgrund Runderlass zu maximal zulässigen Quoten-Obergrenzen

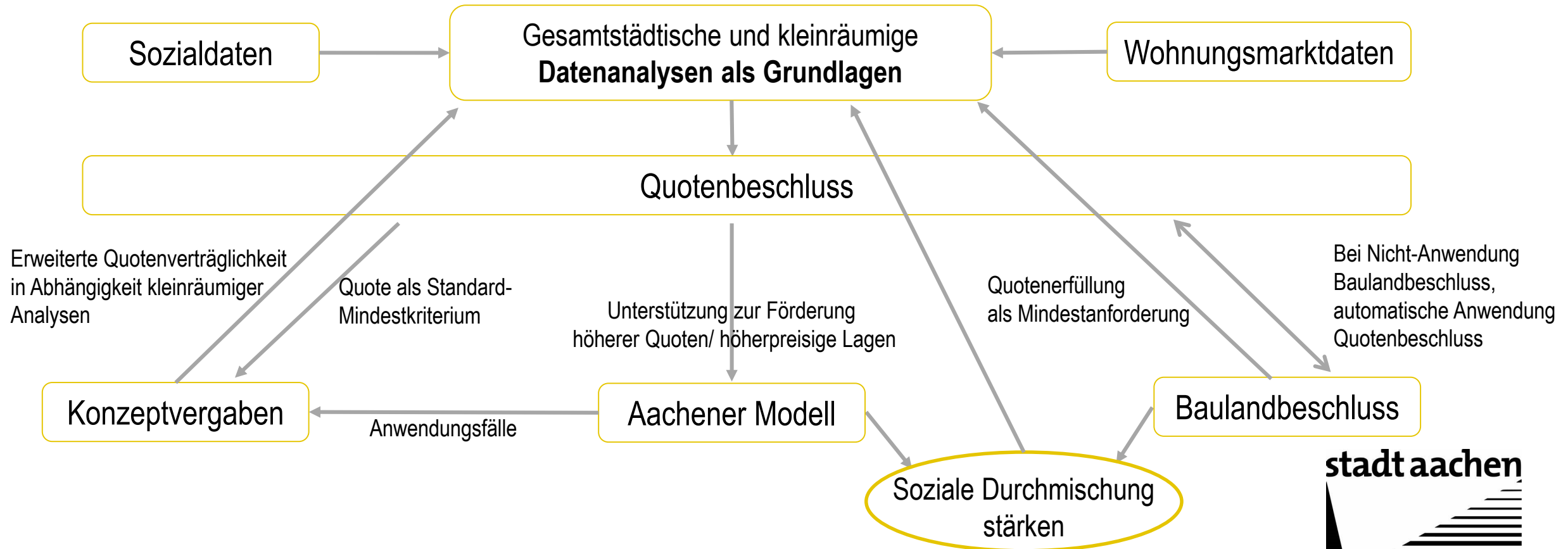


d) Sozialgerechte Bodennutzung: Optimiertes Zusammenspiel der Instrumente



Sozialgerechte Bodennutzung

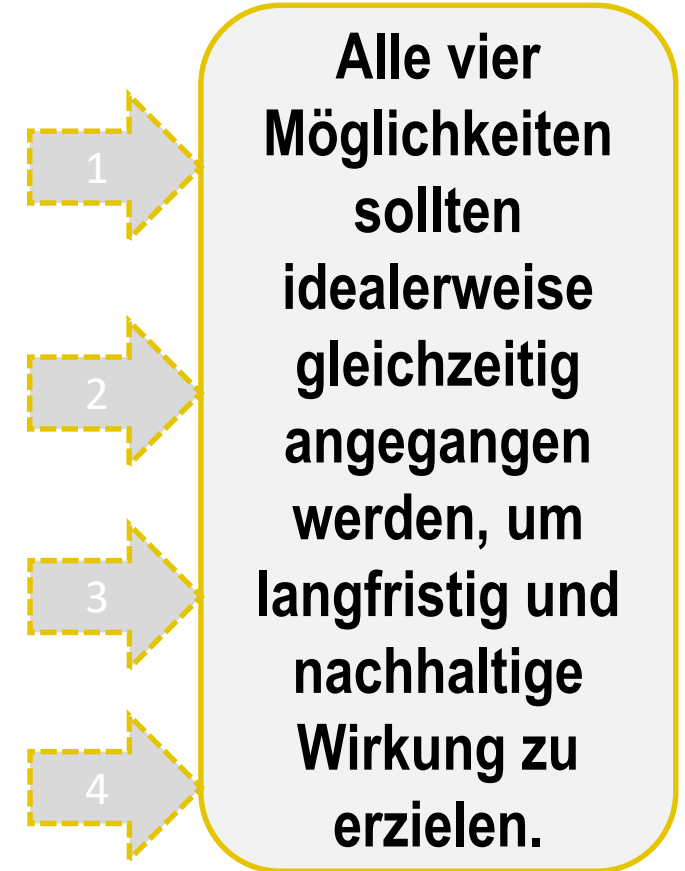
*Orientierung am Gemeinwohl und damit deutliche Abgrenzung von Marktinteressen
Im Mittelpunkt stehen die Menschen vor Ort und ihre Bedarfslagen*



FAZIT

Einführung des preisgedämpften Wohnraums zum **jetzigen** Zeitpunkt zurückstellen

- 1. Erhöhung und Differenzierung des Quotenbeschlusses prüfen**
 - Wohnungsmarktakteur*innen zu Anpassungen im Quotenbeschluss im Kontext aktueller Herausforderungen einbeziehen
 - Austausch beim Runder Tisch der Wohnungsmarktakteur*innen am 15.06.23
- 2. Einführung einer WBS-C-Kategorie** im öffentlich geförderten Wohnungsbau in den Städtetag einbringen
- 3. Prüfung der Förderung genossenschaftlichen Bauens** unter Einbeziehung des „Aachener Modell zur kommunalen Wohnbauförderung“
- 4. Verzahnung der Instrumente zur sozialgerechten Bodennutzung optimieren** (Quotenbeschluss, Baulandbeschluss, Konzeptvergaben, Aachener Modell)





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**