

Protokollauszug

Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 13.06.2023

**Zu Ö 5 Ratsantrag Nr. 334/18: „Preisgedämpfter Wohnraum“ unter Einbezug Ratsantrag Nr. 342/18: „Konzeptvergabe städtischer Grundstücke“
ungeändert beschlossen
FB 56/0300/WP18**

Herr Frankenberger präsentierte das Thema „Preisgedämpfter Wohnraum“. Hierbei stellte er vor, dass es einen wachsenden Mangel im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gäbe. In 2021 konnten lediglich 963 von 2.773 WBS-berechtigten Haushalten versorgt werden. 65% der Wohnungssuchenden Haushalte blieben somit unversorgt. In den Jahren 2022 – 2027 fallen weitere 4.152 Wohnungen aus der Bindung, sodass von einer dramatisch steigenden Unterversorgung ausgegangen werden müsse. Die Zielgruppen für bezahlbares Wohnen unterteilt sich in die Kategorien „WBS A“ und „WBS B“. Diejenigen, die sich nicht für eine WBS qualifizieren, sich aber nicht mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu angemessenen Preisen versorgen können, interessieren sich für den „Preisgedämpften Wohnraum“. Zudem sei davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil von Personen im Segment des „Preisgedämpften Wohnraums“ sucht, obwohl ggf. auch ein Anspruch „WBS B“ bestehen könnte.

Durch den Handlungssatz „Preisgedämpfter Wohnraum“ solle die Angebotslücke zwischen den Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau/Wohngeldmieten und dem freien Markt gestärkt werden.

Ein Angebot könne auch die Kategorie „WBS C“ sein, die als Lückenschluss zwischen dem Mietniveau „WBS B“ und dem freifinanzierten Segment anzusiedeln sei. Hierdurch würde ein klar definiertes Förderinstrument entstehen und die Zielgruppen und Verfahrensabläufe wären klar, verlässlich und hätten eine rechtliche Zugangs- und Umsetzungsgrundlage. Ebenso Sorge es für Transparenz und könne große Kostenaufwände vermeiden. Herr Frankenberger schlug vor, dass Thema des „WBS C“ beim nächsten Städtetag einzubringen.

Folgende Handlungsansätze konnten weiterentwickelt werden:

- a) Anpassung des Quotenbeschlusses
- b) Einführung des WBS-C
- c) Stärkung genossenschaftlichen Bauens
- d) Sozialgerechte Bodenuntersuchung, durch Verzahnung der bisherigen Instrumente (Quotenbeschluss, Baulandbeschluss und Konzeptvergaben)

Im Übrigen wird auf die beigefügte Präsentation verwiesen.

Herr Ausschussvorsitzender Plum merkte zum Vortrag an, dass Genossenschaften in der Regel direkt ausscheiden, da diese das Thema der „Öffentlichen Förderung“ nicht befürworten.

Herr Moselage sprach an, dass in Aachen das Problem bestehe, dass zu wenig freie Grundstücke zur Verfügung stünden. Der Bund habe versäumt, Fördermöglichkeiten zu entwickeln. Er sei skeptisch, die Quoten zu erhöhen.

Herr Baal bedankte sich für die multiplen Impulse. Er sei überrascht über die Grafik zu den Abnahmen der öffentlich geförderten Wohnungen. Man könne über alle Instrumente nachdenken, aber man könne nicht alle 20 Jahre den Bestand an öffentlich geförderten Wohnraum bauen. Förderung an der einen Stelle bedeute Rückgang an anderer Stelle, weil die Flächen begrenzt seien. Gute Lösungen gäbe es nur über Flexibilität.

Herr Dr. Breuer merkte an, dass die Stadt Aachen mit der Diskussion relativ spät dran sei, was jedoch auch qualitative Chancen haben könne. Ein „WBS C“ sei sinnvoll, da Familien ggf. zu keinem Segment zugehörig seien. Das Mietniveau sei insgesamt erschreckend. Er begrüße alle Vorschläge. Zudem sprach er an, dass Genossenschaften mit Hilfe von Förderungen durch die Stadt Aachen unterstützt werden könnten.

Herr von Thenen äußerte sich kritisch gegenüber einer Erhöhung des Quotenbeschlusses. Die Einführung des WBS-C würde hingegen begrüßt.

Herr Palm merkte an, dass das genossenschaftliche Bauen bei Förderungen durch die Stadt interessant sein könnte.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum preisgedämpften Wohnungsbau zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, den Quotenbeschluss, unter Einbezug der Diskussionsergebnisse aus der Sitzung, weiterzuentwickeln. Die aufgezeigten Verzahnungen zum Baulandbeschluss, den Konzeptvergaben und dem Aachener Modell sind dabei einzubeziehen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

Anlage 1 preisged.Wohnb._WLA_1306_final



Preisgedämpfter Wohnungsbau

WLA 13.06.2023

Preisgedämpfter Wohnungsbau - Begriffseinordnung

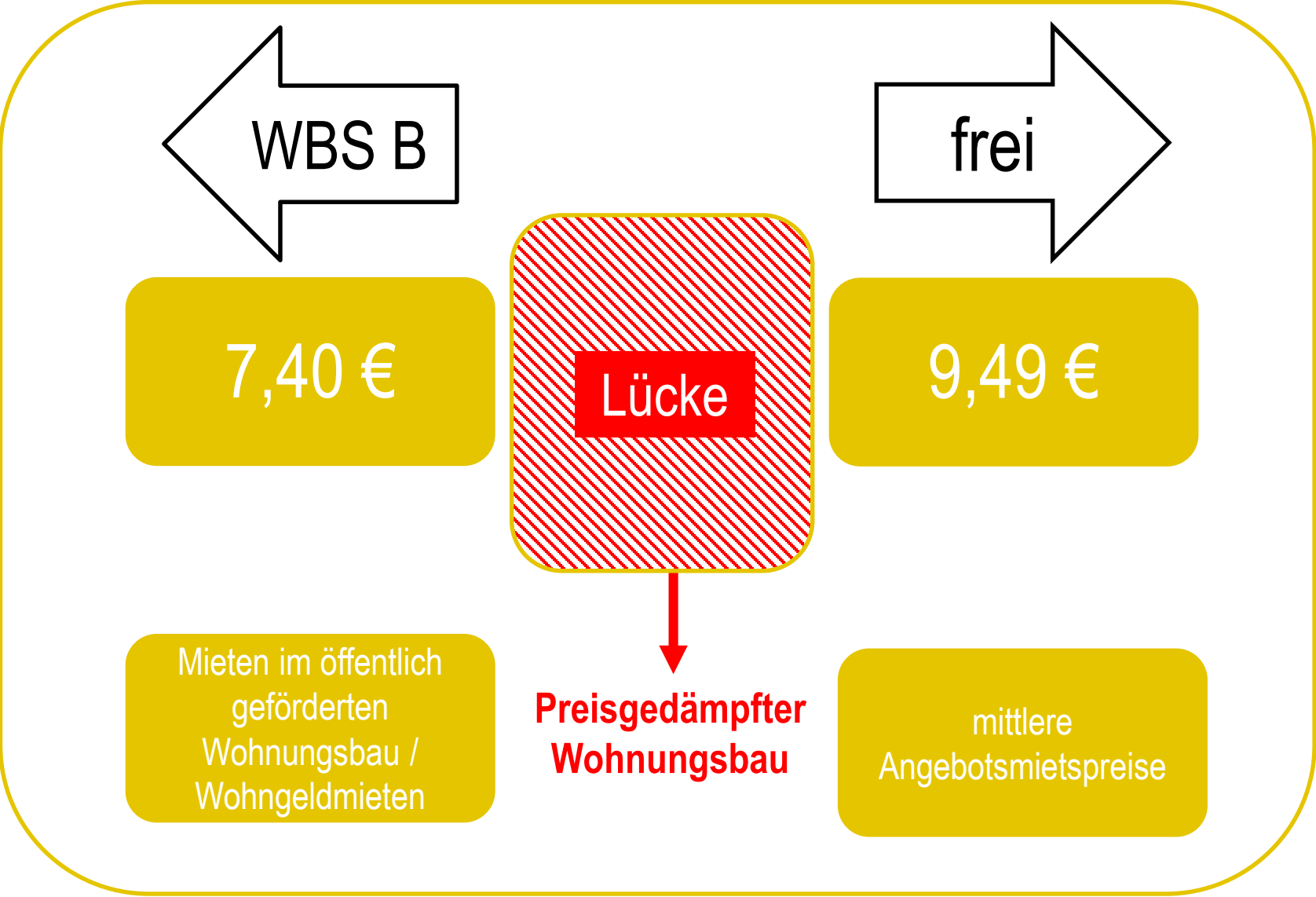


Begriff

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



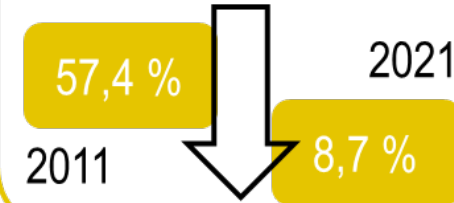
Bezahlbarer Wohnraum in Aachen – aktuelle Ausgangslage



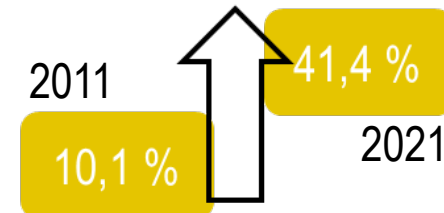
Verschärfung des Drucks auf dem Wohnungsmarkt im bezahlbaren Bereich durch

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

Mietangeboten im Bereich $< 7,00 \text{ €/m}^2$



Mietangebote im oberen Segment ($> 10 \text{ €/m}^2$)

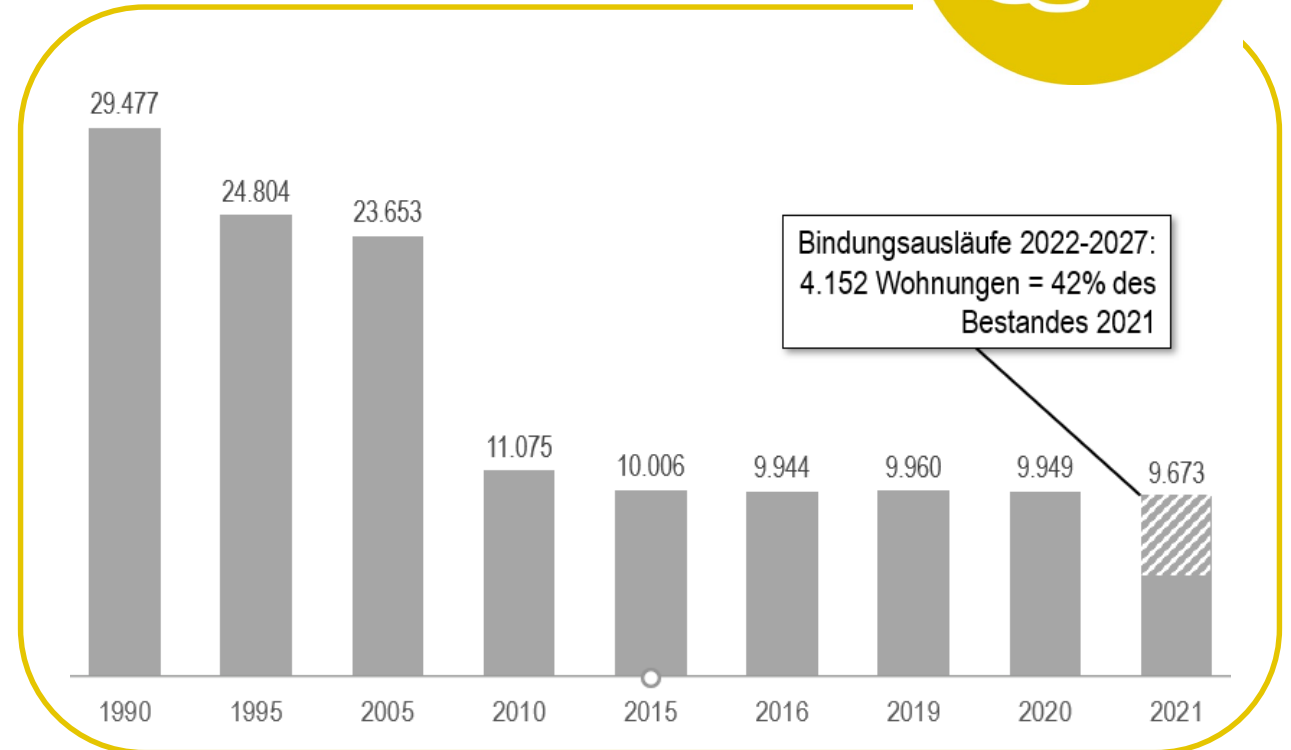


Bezahlbarer Wohnraum in Aachen – aktuelle Ausgangslage



- **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)

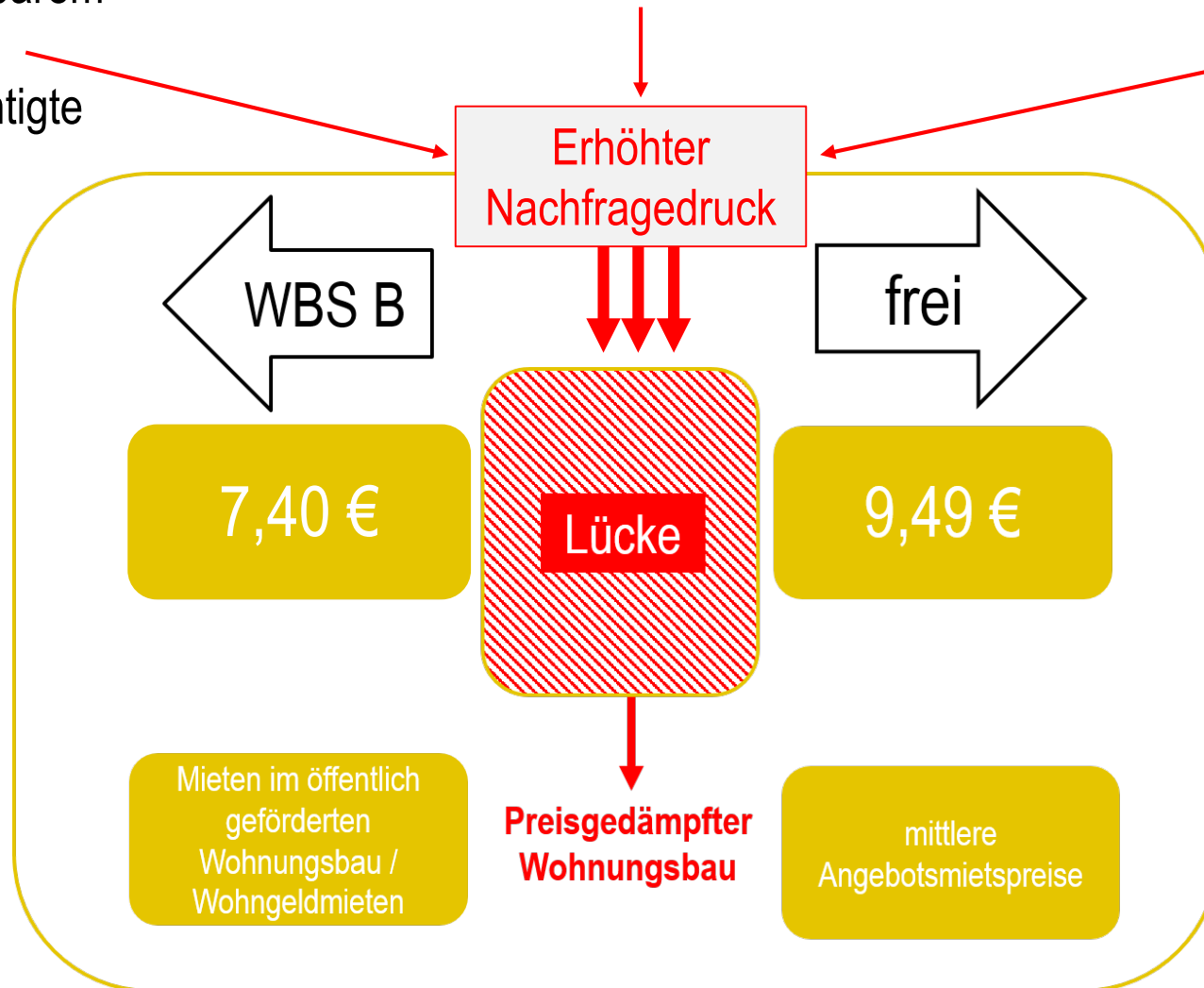
- Es ist davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil von Personen, im „preisgedämpften“ Rahmen suchen, **in Wahrheit öffentlich geförderten Wohnraum der Kategorie B** benötigen würden und in Anspruch nehmen könnten
- Daneben suchen auch einkommensschwache Haushalte, v.a. solche mit hohem Flächenverbrauch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

Zielgruppen bezahlbares Wohnen – Nachfragesituation

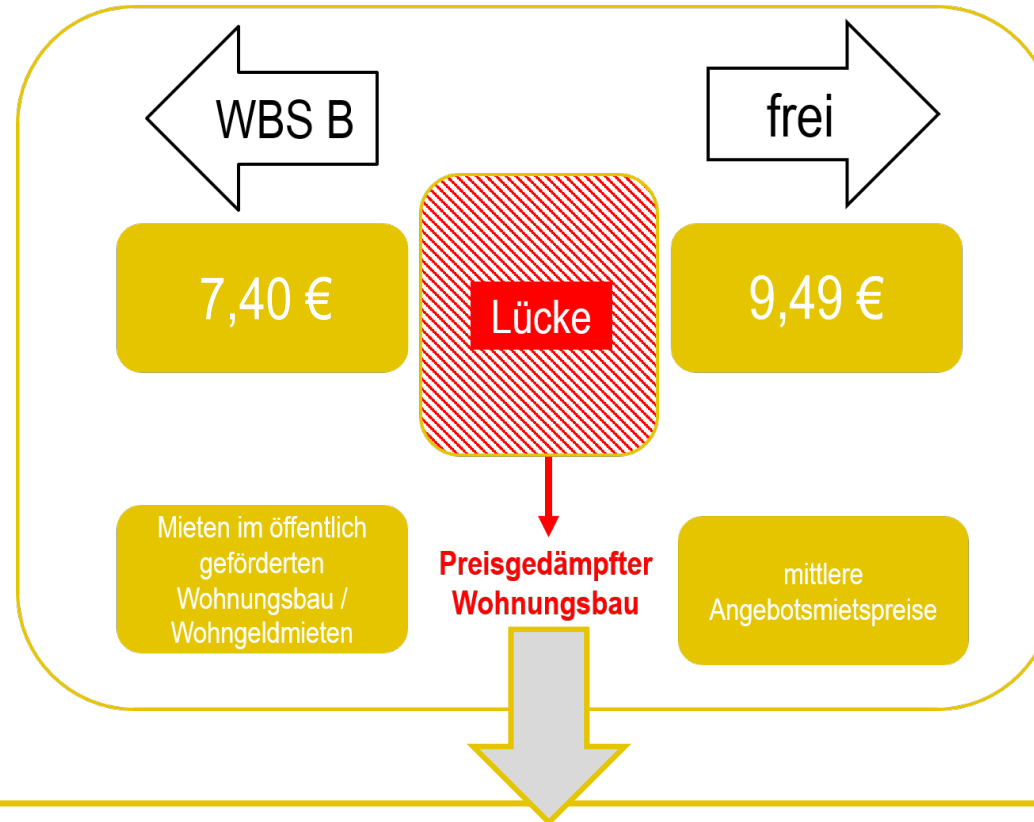
Suchende nach bezahlbarem Wohnraum, die als WBS A oder B – Berechtigte nicht versorgt sind

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?

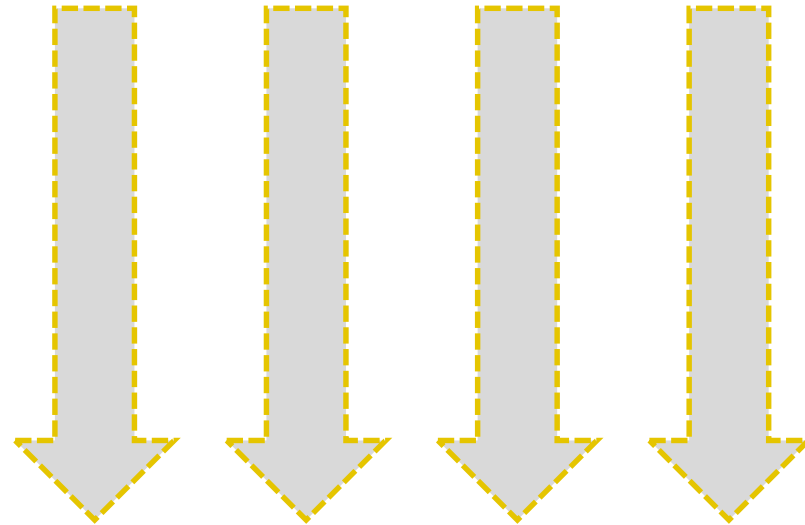
Einschätzung Handlungsansatz „preisgedämpfter Wohnraum“



- 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**

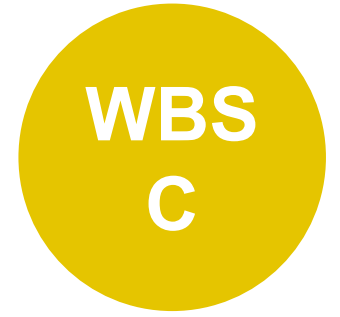


b) Anregung zur Einführung einer WBS-C-Kategorie

- 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

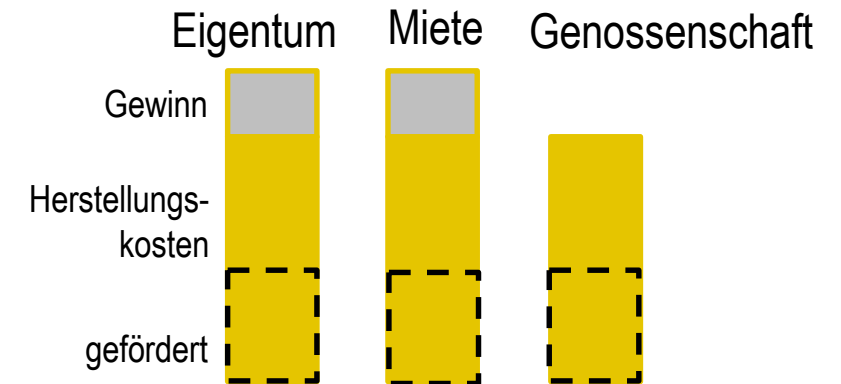
- **Genossenschaften** eignen sich besonders gut langfristig **bezahlbaren, preisedämpften** Wohnraum zu schaffen, da sie keine Gewinnorientierung verfolgen
- ⇒ Stärkung genossenschaftlichen Bauen und Wohnen in Aachen
- ⇒ Diversifizierung verschiedener bezahlbarer Mietpreissegmente

Herausforderung

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

Vorschlag

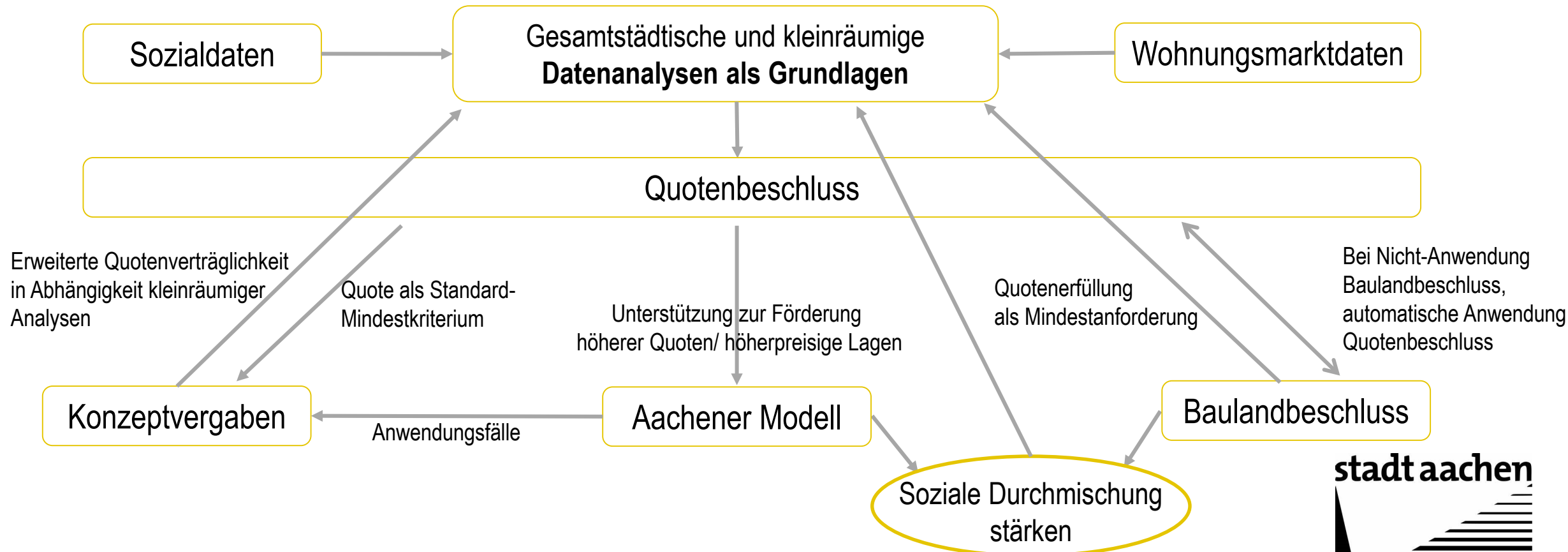
- „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ als Instrument entwickelt, um kommunale Förderung bei hohen Bodenrichtwerten zu ermöglichen
- Voraussetzung bislang: nur bei 100% geförderten Wohnungsbau anwendbar
- Künftig denkbare Anwendung: gezielt für genossenschaftliches Wohnen mit einer sozial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



d) Sozialgerechte Bodennutzung: Optimiertes Zusammenspiel der Instrumente



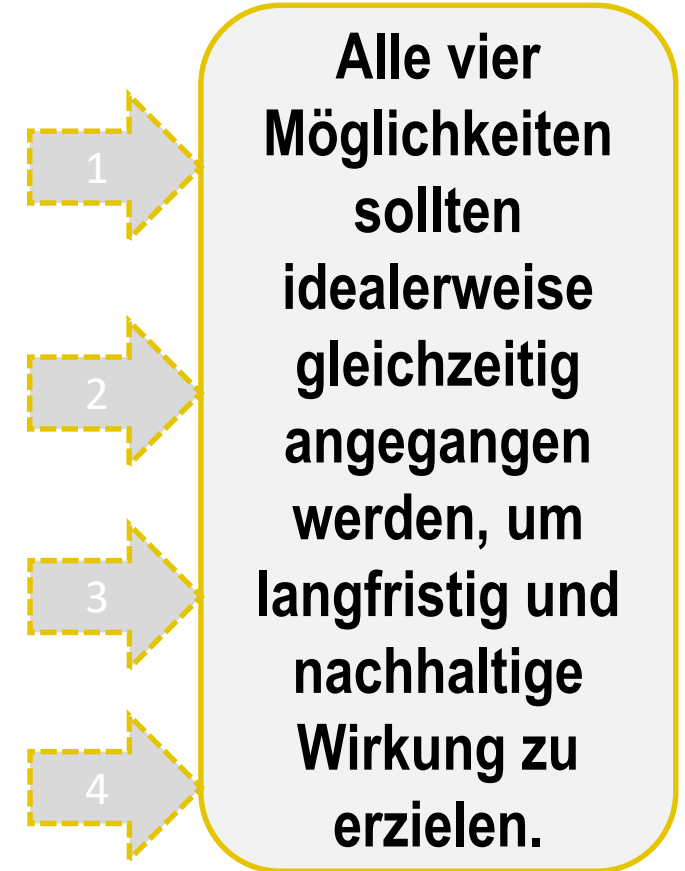
Sozialgerechte Bodennutzung
 Orientierung am Gemeinwohl und damit deutliche Abgrenzung von Marktinteressen
 Im Mittelpunkt stehen die Menschen vor Ort und ihre Bedarfslagen



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!**