

Merkblatt

Aachener Modell

zur kommunalen
Wohnungsbauförderung

Stand 13.05.2019

www.aachen.de



I. Was ist das Aachener Modell?

Das Aachener Modell verfolgt das Ziel, preiswerten Wohnraum insbesondere in höherpreisigen Wohnlagen innerhalb Aachens dauerhaft zu sichern.

Es handelt sich um ein kommunales Förderprogramm in Ergänzung der Wohnraumförderung des Landes NRW, welches bei der Bebauung städtischer Grundstücke in Erbbaurechten die Wohnraumförderung des Landes um eine kommunale Förderung ergänzt. Ziel ist die dauerhafte Versorgung der Aachener Bürger*Innen mit preiswertem Wohnraum.

II. Voraussetzungen

1. Antragsteller

Einen Antrag auf Förderung nach dem Aachener Modell kann jeder Träger von Rechten und Pflichten stellen, der mit der Stadt Aachen einen Erbbaurechtsvertrag über die Nutzung eines für die Förderung geeigneten städtischen Grundstückes schließt und die Voraussetzungen als Förderempfänger für die öffentlich geförderten Wohnungsbau erfüllt. Erbbaurechtsvertrag und Förderung werden aneinander gekoppelt, sodass bei einer nicht erfolgten Bewilligung der Fördermittel auch kein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen werden muss.

2. Erbbaurechtsgrundstücke

Die Stadt Aachen vergibt Baugrundstücke im Erbbaurecht, um dort öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren und über einen Zeitraum von 55 Jahren zu sichern. Der Erbbauzins beträgt jährlich einheitlich 3 Prozent des Bodenwertes je Quadratmeter Grundstücksfläche. Beträgt der Bodenwert zum Beispiel 700,- Euro je Quadratmeter auf einem 800 Quadratmeter großen Grundstück, ergibt das einen jährlichen Erbbauzins von $700 \times 800 \times 3\% = 16.800$ Euro.

3. Anpassung des Erbbauzins

Der Erbbauzins wird während der Vertragslaufzeit erstmalig nach 10 Jahren angepasst. Danach 2 x nach jeweils 5 Jahren und ab dem 20. Jahr ist die Anpassung alle 3 Jahre zu prüfen.

Für die Anpassung des Erbbauzinses wird der Verbraucherpreisindex für Deutschland zugrunde gelegt.

4. Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages und Heimfall

Die Erbbaugrundstücke werden im Zusammenhang mit der kommunalen Förderung nach dem Aachener Modell für

mindestens 55 Jahre an den Fördermittelempfänger vergeben. Nach Ablauf des Erbbaurechtes z.B. nach 55 Jahren entscheidet die Stadt, ob das Erbbaurecht für das Grundstück verlängert, das Gebäude von der Stadt übernommen oder evtl. das Grundstück an den Fördermittelempfänger veräußert wird.

Bei Zeitablauf des Erbbaurechtes und Übernahme des Gebäudes durch die Stadt ist vertraglich eine Entschädigung zu vereinbaren, die in der Regel 2/3 des Bauwerkwertes ausmacht.

Heimfallgründe sind ebenfalls vertraglich zu vereinbaren, diese sind in der Regel Nichtzahlung des Erbbauzinses und Verwendung des Erbbaurechtes für einen anderen als den im Vertrag vereinbarten Zweck.

Bei Ausüben des Heimfalls ist eine Vergütung an den Erbbauberechtigten zu zahlen, die mindestens 2/3 des gemeinen Wertes des Bauwerkes zum Zeitpunkt der Übertragung beträgt.

Übt die Stadt den Heimfall aus sind noch eingetragene Grundpfandrechte ebenfalls zu übernehmen, die auf die zu zahlende Vergütung angerechnet werden dürfen.

Der Wert des Gebäudes hängt vor allem auch vom Zustand und den durchgeführten Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ab.

5. Was wird gefördert?

Gefördert wird innerhalb der Stadt Aachen insbesondere in höherpreisigen Wohnlagen der Neubau und die Erweiterung von Mieteigenheimen und Mietmehrfamilienhäusern sowie die Umnutzung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt waren, bei denen in der Regel 100% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Bei der Erweiterung und der Umnutzung von Gebäuden ist Voraussetzung, dass es sich um bereits eingeräumte Erbbaurechte handelt. In diesen Fällen ist das bestehende Erbbaurecht auf mindestens 55 Jahre Laufzeit zu verlängern.

Ferner besteht grundsätzlich die Möglichkeit, in dem Gebäude Wohnungs- und Teilerbbaurechte zu bilden, um neben der ausschließlichen Wohnnutzung auch eine z.B. gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert.

Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht, die Stadt Aachen entscheidet im Einzelfall insbesondere mit Blick auf die Begebenheiten vor Ort über die Gewährung der Förderung.

6. Wohnraumförderung des Landes NRW

Voraussetzung für den Erhalt der kommunalen Förderung ist die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung des Landes NRW mit der jeweils längst möglichen Zweckbindungslaufzeit (z.zt. 30 Jahren).

III. Verpflichtung des Förderempfängers

Nach Ablauf der Wohnraumförderung des Landes verpflichtet sich der Empfänger der kommunalen Förderung als Gegenleistung für die Förderung die bis dahin geltenden Bestimmungen des Landes NRW zu Miet- und Belegungsbindungen analog bis zum Ende der kommunalen Förderung beizubehalten und weiterzuführen.

Der Förderempfänger hat während des gesamten Förderzeitraums sicherzustellen, dass die Gebäude und Wohnungen instand gehalten werden und in einen ordnungsgemäßen Zustand gehalten werden. Die Verpflichtung ist auch auf einen evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen.

Im Falle eines Verstoßes gegen die Förderrichtlinie kann die Stadt Aachen auch nach Auszahlung der Förderung die bis dahin bewilligten und ausgezahlten Mittel verzinst zurück fordern. Ferner behält sich die Stadt Aachen vor, bei groben Verstößen gegen die kommunalen Förderbestimmungen oder den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages den Heimfall auszuüben.

IV. Laufzeit und Höhe der kommunalen Förderung?

Während der gesamten Laufzeit der Wohnraumförderung – des Landes NRW und der Stadt Aachen - von insgesamt 55 Jahren, fördert die Stadt Aachen den Eigentümer des Gebäudes mit einem Zuschuss in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses. Bei einer Anpassung des Erbbauzinses erhöht sich die Förderung entsprechend. Die kommunale Förderung erfolgt unabhängig von einer eventuellen freiwilligen Verlängerung der Landesförderung.

Die kommunalen Fördermittel werden in zwei Halbjahresraten in Höhe von jeweils 50% des jährlichen Förderbetrages zum 02.05. und zum 02.11. ausgezahlt. Die Höhe der kommunalen Förderung wird an die Höhe des jeweiligen Erbbauzinses angepasst.

V. Wie kann das Aachener Modell beantragt werden?

1. Bewerbung um ein Erbbaurechtsgrundstück

Um die kommunale Förderung zu erhalten, müssen mehrere Anträge gestellt werden. Zunächst müssen Sie sich beim Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Aachen um die Vergabe eines für das Aachener Modell geeigneten Grundstückes im Erbbaurecht bewerben. Dies kann formlos erfolgen.

Sollten Sie bereits über ein städtisches Erbbaurecht verfügen und eine Erweiterung oder Umnutzung des Gebäudes beabsichtigen, ist mit der Stadt Aachen eine Verlängerung des Erbbaurechtes zu vereinbaren.

2. Antrag auf Förderung nach dem Aachener Modell sowie Antrag auf Wohnraumförderung des Landes NRW

Parallel dazu sollte der Antrag auf Förderung nach dem Aachener Modell beim Fachbereich 56 – Wohnen, Soziales und Integration – sowie auf Wohnraumförderung bei der Städteregion Aachen gestellt werden.

Ein Bewilligungsbescheid wird erteilt, sobald ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen wurde, dem Fachbereich 56 – Wohnen, Soziales und Integration - der Bewilligungsbescheid über die Landesförderung gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW vorliegt und der städtische Fachbereich Bauaufsicht bestätigt, dass ein vollständiger und genehmigungsfähiger Bauantrag eingereicht wurde.

3. Adressen für die Antragstellungen:

Stadt Aachen

Für Grundstücksvergabe und Erbbaurechtsvertrag:

Fachbereich 23 – Immobilienmanagement –

52058 Aachen

Telefon 0241 – 432-2309

Immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de

Für Förderanträge

Fachbereich 56 – Wohnen, Soziales und Integration –

52058 Aachen

Telefon 0241 – 432-56308

Wohnen-Soziales-Integration@mail.aachen.de

Auf www.aachen.de/kommunalewohnraumfoerderung und www.aachen.de/grundstuecke stehen für Sie dieses Merkblatt und die Förderrichtlinie Aachener Modell zum Download zur Verfügung.

Für die Bearbeitung der landesrechtlichen Förderung ist als Bewilligungsbehörde zuständig:

Städteregion Aachen

A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung
Telefon 0241-51980
wohnraumfoerderung@staedteregion-aachen.de

Aachen, den 13.05.2020

Fachbereich Immobilienmanagement