

# **Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung - Förderbedingungen**

## **1. Rechtsgrundlage**

Die Förderung erfolgt auf Grundlage

- a) der, zum Zeitpunkt der Beantragung gültigen, Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen mit der maximalen Bindungsfrist von zur Zeit 30 Jahren - mit derzeitiger Verlängerungsoption um weitere 15 Jahre - und
- b) des Beschlusses des Rates der Stadt Aachen vom 06.05.2020 bis zum Ende der Laufzeit der kommunalen Förderung.

## **2. Förderzweck**

Zweck der Förderung ist das Schaffen von öffentlich gefördertem Wohnraum nach Maßgabe

- a) den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und
  - b) des vorgenannten Beschlusses des Rates der Stadt Aachen
- auf Grundstücken, die durch die Stadt Aachen im Erbbaurecht vergeben oder bereits im Erbbaurecht bestehen und verlängert werden.

## **3. Förderempfänger**

Förderempfänger sind alle Träger von Rechten und Pflichten, die

1. mit der Stadt Aachen einen Erbbaurechtsvertrag über ein Grundstück abschließen oder abgeschlossen haben und verlängern und eine Erweiterung von Mieteigenheimen und Mietmehrfamilienhäuser sowie die Umnutzung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt waren beabsichtigen und
2. auf dem Grundstück in der Regel zu 100% öffentlich geförderte Wohnungen errichten und
3. diese während der Laufzeit der kommunalen Förderung an wohnberechtigte Haushalte dauerhaft vermieten.

## **4. Fördervoraussetzungen**

Vorhaben können nur gefördert werden, wenn das Grundstück, auf dem die Maßnahme umgesetzt wird, durch die Stadt Aachen im Erbbaurecht vergeben wurde.

Das Vorhaben muss über die gesamte Laufzeit der kommunalen Förderung an den wohnberechtigten Personenkreis vermietet werden und den Voraussetzungen

- a) der vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und
- b) des vorgenannten Ratsbeschlusses entsprechen.

## **5. Gegenstand der Förderung**

Gegenstand der Förderung ist das Schaffen von öffentlich gefördertem Wohnungsbau durch Neubau, Modernisierung oder Erweiterung von Gebäuden, einschließlich Gebäude, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, die im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen durch die Stadt Aachen vergeben oder bei bestehenden Verträgen für diesen Zweck verlängert werden.

## **6. Förderbindung und Förderungsbedingungen**

6.1. Der Förderempfänger erhält für maximal 55 Jahre von der Stadt Aachen für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum eine jährliche kommunale Förderung.

6.2. Für die Bindungsfrist gemäß

- a) den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen ist der Förderempfänger für den Zeitraum der maximalen Bindungsfrist - zur Zeit 30 Jahre – mit derzeitiger Verlängerungsoption um weitere 15 Jahre – an die Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gebunden.

Da der Erbbaurechtsvertrag eine Laufzeit von 55 Jahren haben wird, sind besondere förderrechtliche Tilgungsbedingungen zu beachten. Die vollständige planmäßige Tilgung des öffentlich geförderten Gesamtdarlehens muss 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtsvertrages erfolgt sein.

Weiterhin verpflichtet sich der Förderempfänger über

- b) den vorgenannten Beschluss des Rates der Stadt Aachen bis zur maximalen Laufzeit der kommunalen Förderung die Miet- und Einfamilienhäuser an wohnberechtigte Haushalte zu den Mietbedingungen des kommunalen Förderprogrammes zu vermieten. Diese wenden die zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW analog an (vgl. Ziffer 8-11).

- 6.3. Der Förderempfänger hat sicherzustellen, dass die Gebäude und Wohnungen für die gesamte Laufzeit der kommunalen Förderung instand und in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten werden. Die Verpflichtung ist auch auf einen evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen.
- 6.4. Die Stadt Aachen behält sich vor in das Erbbaugrundbuch des zu fördernden Objektes eine Höchstbetragssicherungshypothek/Grundpfandrecht in Höhe des 25-fachen jährlichen Förderbetrages in das Erbbaugrundbuch mit Rang nach den Fördermitteln eintragen zu lassen.

## **7. Art, Höhe und Umfang der Förderung**

- 7.1. Förderfähig sind vermietet Ein- und Mehrfamilienhäuser, die
- a) den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und
  - b) dem vorgenannten Beschluss des Rates der Stadt Aachen
- entsprechen und auf Grundstücken errichtet werden, die im Erbbaurecht durch die Stadt Aachen vergeben werden bzw. sind.
- 7.2. Der Förderempfänger erhält eine jährliche Förderung. Diese wird in zwei Halbjahresraten in Höhe von jeweils 50% des jährlichen Förderbetrages zum 02.05. und zum 02.11. ausbezahlt.
- 7.3. Der jährliche Förderbeitrag entspricht maximal 3% des Bodenwertes je Quadratmeter Grundstücksfläche bis zur Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses. Die Höhe der kommunalen Förderung wird bei Anpassung des Erbbauzinses ebenfalls entsprechend angepasst.

## **8. Angemessenheit der Wohnfläche**

Die Wohnfläche der geförderten Wohnungen hat über die gesamte Laufzeit der kommunalen Förderung

- a) den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und
  - b) dem vorgenannten Beschluss des Rates der Stadt Aachen
- zu entsprechen.

Jegliche bauliche Änderungen, insbesondere hinsichtlich der Wohnfläche, Zimmereinteilung und Zimmergröße, bedürfen der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

## **9. Belegungsbindung**

Die Wohnungen sind entsprechend

- a) den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und
- b) des vorgenannten Beschlusses des Rates der Stadt

über die gesamte Laufzeit der kommunalen Förderung ausschließlich an den wohnberechtigten Personenkreis zu vermieten. Das Belegungsrecht obliegt in diesem Zeitraum der Stadt Aachen.

## **10. Mietpreisbindung**

Für die Dauer der landesrechtlichen Förderung gelten besondere Mietpreisbindungen gem. des jeweiligen Förderbescheides des Landes NRW. Der Empfänger der kommunalen Förderung verpflichtet sich für die Dauer der anschließenden alleinigen kommunalen Förderung die Miete nach den bisher geltenden Regelungen aus der landesrechtlichen Förderung bis zum Ende der kommunalen Förderung weiterzuführen.

## **11. Bindungsdauer**

Das Vorhaben muss über die gesamte Laufzeit der kommunalen Förderung den Voraussetzungen der vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen und dem vorgenannten Ratsbeschluss entsprechen.

Die Verlängerungsoption der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen über derzeit 15 Jahre ist – soweit möglich – zu vereinbaren.

## **12. Antragsstellung und Verfahren**

12.1. Anträge nimmt die Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, entgegen.

Anträge sind zeitgleich mit Bewerbung um einen Erbbaurechtsvertrag (Fachbereich Immobilienmanagement) und Einreichung des Förderantrags des Landes Nordrhein-Westfalen (Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration) zu stellen.

12.2. Ein Bewilligungsbescheid wird nur und dann erteilt, wenn dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Bewilligungsbescheid über die Landesförderung gemäß den vorgenannten Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen vorliegt, der Erbbaurechtsvertrag unterzeichnet ist und der städtische Fachbereich Bauaufsicht bestätigt, dass ein vollständiger und genehmigungsfähiger Bauantrag eingereicht wurde.

Der Erbbaurechtsvertrag kann schuldrechtlich unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen werden, dass das Wirksamwerden des Vertrages von der Förderzusage des Landes Nordrhein-Westfalen abhängig ist. Die Bedingung ist somit mit Erteilen des Bewilligungsbescheides eingetreten.

- 12.3. Auf [www.aachen.de/kommunalewohnraumfoerderung](http://www.aachen.de/kommunalewohnraumfoerderung) und [www.aachen.de/grundstuecke](http://www.aachen.de/grundstuecke) werden diese Richtlinie und weitere Informationen zur Verfügung gestellt.
- 12.4. Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Der Förderempfänger darf mit dem Vorhaben erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheides beginnen. Als Beginn des Vorhabens wird grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages gewertet. Bei vorzeitigem Baubeginn, vorzeitigem Vertragsabschlüssen und vorzeitiger Ausführung von Selbsthilfeleistungen wird die Förderung ausgeschlossen.

### **13. Rücknahme und Widerruf des Bewilligungsbescheids**

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie oder falscher Angaben kann der Bewilligungsbescheid auch nach Auszahlung der jährlichen Förderung entweder zurückgenommen oder widerrufen werden. Zu Unrecht gezahlte Beträge werden mit der Aufhebung des Bewilligungsbescheids zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

### **14. Inkrafttreten**

Die Förderbedingungen treten mit dem 11.05.2020 in Kraft.