

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 23/0036/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 27.04.2021
		Verfasser/in: FB 23/14
<b>Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 13.04.2021 (öffentlicher Teil)</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz keine		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
15.06.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 13.04.2021 (öffentlicher Teil).

**Anlage:**

Niederschrift über die Sitzung vom 13.04.2021 (öffentlicher Teil) – (nur in Allris)

## **N i e d e r s c h r i f t**

### **öffentliche Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses**

23. April 2021

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 13.04.2021
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:38 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Konferenzraum 1, EUROGRESS AACHEN, Monheimsallee 48, 52062 Aachen

---

Anwesende:

Bürgermeister Norbert Plum

Ratsherr Dr. Sebastian Breuer

Ratsherr Harald Baal

Ratsfrau Franca Braun

Ratsherr Achim Ferrari

Ratsherr Wolfgang Palm

Ratsherr Dipl.-Ing. Architekt Carsten Schaadt

Ratsherr Jakob von Thenen

Herr Uwe Boester

Herr Christoph Giebeler

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.04.2021

Seite: 1/10

Herr Lars Lübben

Herr Joachim Moselage

Herr Dr. Ralf Gerhard Otten

Frau Alexandra Radermacher

Frau Renate Wallraff

Frau Sabine Weineck

Vertretung für: Herrn Michael  
Diederer

Herr Rolf Winkler

Herr Ralf Demmer

Vertretung für: Frau Joanna  
Szymanska

Abwesende:

Ratsfrau Daniela Parting

entschuldigt

Herr Michael Diederer

entschuldigt

Frau Joanna Szymanska

entschuldigt

von der Verwaltung:

Herr Kemperdick

FB 23

Herr Frankenberger

FB 56

Herr Bussen

FB 23

Frau Ernst

FB 23

Herr Willsch

Dez. VI

Frau Strehle

FB 61 (17:30 Uhr – 17:50 Uhr)

als Schriftführer:

Herr Elbert

FB 23

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.04.2021

Seite: 2/10

## **Tagesordnung:**

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**
  
- 2 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 02.02.2021 (öffentlicher Teil)**  
**Vorlage: FB 23/0023/WP18**
  
- 3 **Genehmigung der Niederschrift über die Sondersitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 24.02.2021 (öffentlicher Teil)**  
**Vorlage: FB 23/0027/WP18**
  
- 4 **Jahresbericht und Jahresrechnung 2020 der gewoge AG**  
**Vorlage: FB 23/0030/WP18**
  
- 5 **Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen - Vorstellung Ergebnisbericht des Lehrstuhls PT RWTH**  
**Vorlage: FB 56/0043/WP18**
  
- 6 **1. Nachtrag zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) – Änderung des § 9 (Anordnungen)**  
**Vorlage: FB 56/0041/WP18**
  
- 7 **Wohnungsbauvorhaben Elsassstraße / Stolberger Straße**

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.04.2021

Seite: 3/10

8 **Differenzierung der Höhe des Zinssatzes für die Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht**

9 **Mitteilungen / Verschiedenes:**

## **Protokoll:**

Öffentlicher Teil

### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Herr Bürgermeister Plum begrüßte die Anwesenden und eröffnete den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:00 Uhr.

Herr Kemperdick stellte den Antrag, Tagesordnungspunkt 8 des öffentlichen Teils zurückzuziehen, da es noch verwaltungsinternen Diskussionsbedarf gebe.

Der Ausschussvorsitzende teilte mit, dass der Tagesordnungspunkt 7 von ihm auf die Tagesordnung gesetzt wurde, bevor er die Vorlage kannte. Aufgrund der personenbezogenen Inhalte der Vorlage solle dieser TOP jedoch im nichtöffentlichen Teil beraten werden.

Das Gremium stimmte den Änderungen zur Tagesordnung einstimmig zu.

### **zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 02.02.2021 (öffentlicher Teil) Vorlage: FB 23/0023/WP18**

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.04.2021

Seite: 4/10

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 02.02.2021 (öffentlicher Teil).

**zu 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sondersitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 24.02.2021 (öffentlicher Teil)**

**Vorlage: FB 23/0027/WP18**

Frau Radermacher teilte mit, dass sie in der Niederschrift als anwesend geführt werde, obwohl sie durch Herrn Schoendorff vertreten wurde.

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sondersitzung vom 24.02.2021 (öffentlicher Teil).

**zu 4 Jahresbericht und Jahresrechnung 2020 der gewoge AG**

**Vorlage: FB 23/0030/WP18**

Zu Beginn der Beratung erläuterte Herr Bussen den Jahresbericht der gewoge anhand einiger Eckdaten. Die Stadt habe ca. 2.400 Wohnungen, die durch die gewoge verwaltet werden. Insgesamt wurden über 16 Mio € an Mieten und Nebenkosten erwirtschaftet. Der Ertrag beträgt ca. 5,9 Mio €. Dieses Ergebnis konnte erzielt werden, obwohl die durchschnittliche Kaltmiete 5,67 €/m<sup>2</sup> betrage. Dies sei ein sehr positives Ergebnis.

Frau Wallraff bedankte sich für die SPD-Fraktion für den Bericht. Ihre Fraktion freue sich über das gute Ergebnis. Leider müsse man jedoch feststellen, dass die Heizkosten auffällig hoch seien. Ihre Fraktion würde es daher sehr begrüßen, wenn die erwirtschafteten Erträge in die energetische Sanierung der Wohnungen investiert werden, damit die Heizkosten dauerhaft gesenkt werden können.

Herr Lübben stellte fest, dass die Mietzahlungen zu 17 % durch das Jobcenter gezahlt werden. Im Vorjahr waren es noch 13 %. Daher stelle sich für ihn die Frage, ob die Anzahl der Menschen, die Transferleistungen erhalten - vielleicht auch coronabedingt - gestiegen sei?

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.04.2021

Seite: 5/10

Darüber hinaus fragte er zu Ziffer 2.3 des Jahresberichts, ob die genannten Fassadensanierungen auch energetische Sanierungen enthalten?

Zu Ziffer 3.1.2 stelle sich die Frage, wie der Punktindex zustande komme?

Für Herrn Giebeler (Die Linke) stelle sich die Frage, was in Ziffer 1.2 mit einer „Preissteigerung aufgrund wachsendem öffentlichem Interesse“ gemeint sei?

Der Ausschussvorsitzende ergänzte den Vortrag von Frau Wallraff und teilte mit, dass die monatlichen Heizkosten im Bundesdurchschnitt 10,30 €/m<sup>2</sup> betragen. In Aachen würden Sie mehr als 12 €/m<sup>2</sup> betragen. Daher sei es auch aus seiner Sicht sehr sinnvoll, die energetische Sanierung der städtischen Wohnhäuser anzugehen. Dies sei außerdem sozial und klimafreundlich.

Herr Baal entgegnete, dass man bei der Heranziehung eines Bundesdurchschnitts der Heizkosten aufpassen müsse, da es doch innerhalb Deutschlands erhebliche meteorologische Unterschiede gebe. Zu Sanierungsmaßnahmen gebe es inzwischen mehrere Anträge. Dies sei darüber hinaus ein großes Thema innerhalb des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK).

Herr Bussen teilte mit, dass es auch einen Ratsantrag zur Wohngebäudesanierung gebe. Die Verwaltung plane für die nächste WLA-Sitzung eine Vorlage zur Sanierung des städtischen Wohnungsbestandes. Die Gewoge haben für diese Vorlage bereits gute Vorarbeit geleistet.

Zur Frage von Herrn Lübben nach dem Punktindex in Ziffer 3.1.2 sagte er, dass dafür der Verbraucherpreisindex als Grundlage diene.

Herr Dr. Breuer betonte, die fast 6 Mio € Einnahmen aus der Vermietung der Wohnungen sprechen eindeutig für einen sozialverträglichen städtischen Wohnungsbau. Auch mit den geringen Mieten könnten die Objekte rentabel bewirtschaftet werden. Seine Fraktion freue sich natürlich auch, dass die energetische Sanierung vorangebracht werden solle.

Herr Moselage bat darum, die hier diskutierten Themen demnächst in einem eigenen TOP zu besprechen. Hier gehe es um die Kenntnisnahme des Berichtes. Für die anderen Themen seien grundlegende Entscheidungen zu treffen.

Herr Kemperdick teilte abschließend auf die Frage von Herrn Lübben mit, dass es sich bei den Fassadensanierungen um Bestandssanierungen handele (Anstriche, neuer Putz, ggfls Austausch der vorhandenen Dämmung.) Es gehe nicht um neue energetische Sanierungen.

**Nachrichtlich werden hier noch die Antworten zu den Fragen von Herrn Lübben und Herrn Giebeler nachgereicht:**

Zum Pkt. 1.1 Mietzahlungen: Der Anteil der Mieten, die von der ARGE direkt überwiesen wurden, ist von 13 auf 17% gestiegen. Gibt es dafür irgendeinen Grund oder eine Ursache?

Die gewoge hat dazu mitgeteilt:

Wir können nicht ersehen wo die Ursachen oder Gründe liegen, hierüber können wir keine Daten erheben. Die berichteten Zahlen stellen immer eine Momentaufnahme zum Dezember eines Jahres dar. Es handelt sich hierbei um Mietverhältnisse, deren Überweisung von der ARGE, Jobcenter oder Stadt Aachen erfolgt. Aufgrund der ausgewerteten Daten können wir folgendes feststellen:

Aus dem Bereich der Neuvermietung (Vertragsbeginn in 2020) sind 42 Mieter hinzugekommen, deren Miete durch vorgenannte Stellen überwiesen wird. 27 Mietverhältnisse, die 2019 Leistungen bezogen, bestehen zum Dezember 2020 nicht mehr. Von den Bestandsmietern haben 122 in 2020 die Zahlungsart verändert, sprich die Miete wurde im Dezember 2020 durch eine der vorgenannten Stellen übernommen. 41 Bestandsmieter haben die Zahlung in 2020 selbst übernommen, sprich die Miete wurde nicht durch einen Leistungsträger überwiesen.

zum Pkt. 1.2 Mietnebenkosten „Preissteigerung aufgrund wachsendem öffentlichem Interesse“:

Mit der gewählten Formulierung sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass im Laufe der letzten Jahre die Wahrnehmung der Betreiberpflichten rund um vermietete Immobilien einen größeren Aufmerksamkeitskreis bekommen haben. Rechtliche Rahmenbedingungen zu Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten führten dazu, dass der Anteil professioneller Dienstleister zur Wahrnehmung eben dieser Pflichten gewachsen ist und damit der Einfluss auf die Mietnebenkosten steigt. Als Beispiele kann man die Winterwartung und die Reinigung der Grundstücke, im technischen Bereich die Aufzugswartung oder die Warmwasserbereitung (Legionellen) nennen, in denen die Anforderungen an den Vermieter stetig steigen.

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.04.2021

Seite: 7/10



**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum Jahresbericht der gewoge 2020 einstimmig zur Kenntnis.

**zu 5 Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen - Vorstellung Ergebnisbericht des Lehrstuhls PT RWTH**

**Vorlage: FB 56/0043/WP18**

Der Ausschussvorsitzende Herr Bürgermeister Plum wies auf das Anschreiben der Einladung hin, mit dem die Ausschussmitglieder auf die Online-Präsentation durch Frau Prof. Dr. Förster, Lehrstuhl Planungstheorie und Stadtentwicklung RWTH Aachen hingewiesen worden seien.

Die Veranstaltung findet statt am 20.4.2021 um 17 Uhr. Die Mitglieder des Planungsausschusses seien ebenfalls eingeladen.

Weiterhin habe diesbezüglich heute eine Pressekonferenz mit der Oberbürgermeisterin stattgefunden. Er selbst habe an der PK nicht als Mitglied einer Partei, sondern in seiner Funktion als Ausschussvorsitzender teilgenommen.

Herr Baal bedankte sich für die Sachstandsmitteilung und betonte, dass die Stadt Aachen auf diesem Gebiet auf einem sehr hohen Niveau arbeite. Aus dem Ergebnisbericht werden Zielkonflikte deutlich und greifbar. Diese müssen im weiteren Verfahren gelöst werden.

Herr Dr. Breuer bedankte sich für die Grüne-Fraktion bei Herrn Frankenberger und seinem Team für die sehr gute Arbeit und vor allem dafür, dass der Prozess angestoßen wurde.

Herr Frankenberger ergänzte, dass es sich bei dem vorgestellten Ergebnisbericht um einen wissenschaftlichen Bericht handele, der eine gute Grundlage darstelle, das Handlungskonzept Wohnen zu erarbeiten. Es sei geplant, einen ersten Entwurf nach der Sommerpause in den Fachausschüssen vorzustellen.

**Beschluss:**

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

«SINAME»

Ausdruck vom: 27.04.2021

Seite: 8/10

**zu 6 1. Nachtrag zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen  
(Wohnraumschutzsatzung) – Änderung des § 9 (Anordnungen)  
Vorlage: FB 56/0041/WP18**

Auf die Fragen von Frau Wallraff und Herrn Giebeler, wie viele Verstöße gegen die Satzung bisher festgestellt worden seien und ob die Geltungsdauer der Satzung verlängert werden könne, teilte Herr Frankenberger Folgendes mit:

Die Satzung basiert auf den Regelungen zu § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf). Dieses Gesetz werde jedoch zeitnah durch das Wohnraumstärkungsgesetz abgelöst. Mit Verabschiedung des neuen Gesetzes wird eine neue Wohnraumschutzsatzung erforderlich sein. Die Übergangsfrist wird voraussichtlich ein Jahr betragen. Mit Verabschiedung der neuen Satzung könne wahrscheinlich auch der Zeitraum der Gültigkeit verlängert werden.

Die bisherige Satzung ist seit dem 02.08.2019 in Kraft. Bisher wurden ca. 200 Fälle bearbeitet. 2/3 aller Fälle gehen auf Fälle von Fremdbeherbergung zurück, 1/3 aller Fälle beziehen sich auf Leerstands-/Abrissangelegenheiten.

Insgesamt wurden ca. 1/3 aller Fälle wurden durch die Eigentümer selbst angezeigt, 1/3 aller Fälle fielen durch Mitteilung der Bauordnung auf (Anträge auf Nutzungsänderungen), 1/3 aller Fälle wurden durch Anzeigen Dritter bekannt. In seinem Fachbereich wurde inzwischen eine neue Stelle eingerichtet, so dass man zukünftig auch selbst auf einschlägigen Internetplattformen recherchieren könne. Wahrscheinlich können so demnächst mehr Verstöße entdeckt und verfolgt werden.

**Beschluss:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt einstimmig dem Rat der Stadt Aachen den 1. Nachtrag zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 02.08.2019 in der vorgelegten Form zu beschließen.

**zu 7    Wohnungsbauvorhaben Elsassstraße / Stolberger Straße**

Der Tagesordnungspunkt wurde im nichtöffentlichen Teil der Sitzung beraten (sh. Protokoll TOP 5.9).

**zu 8    Differenzierung der Höhe des Zinssatzes für die Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht**

Der Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung von der Verwaltung wegen weiterem Beratungsbedarf zurückgezogen.

**zu 9    Mitteilungen / Verschiedenes:**

- Keine Mitteilungen –

Der öffentliche Teil der Sitzung endete um 17:33 Uhr.