

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 56/0286/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 05.04.2023
		Verfasser/in: FB 56/400
<b>Antrag der Grünen-Fraktion und der SPD-Fraktion vom 21.03.2023; Sachstandsbericht der Verwaltung zum Umgang mit dem am 06.05.2008 im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossenen Dringlichkeitskatalog zur Belegung geförderten Wohnraums</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz keine		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
18.04.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

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

Prof. Dr. Sicking

(Beigeordneter)

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Klimarelevanz**

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die**

**Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

**Größenordnung der Effekte**

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### 1. Einführung

Mit Datum vom 21. März 2023 beantragen die Fraktionen von Bündnis 90 / Die Grünen und der SPD einen Sachstandsbericht zum am 06. Mai 2008 beschlossenen Dringlichkeitskatalog. Dazu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zur Anmietung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist gemäß § 17 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) ein gültiger Wohnberechtigungsschein (WBS) notwendig. Darüber hinaus darf bei Wohnungen mit Besetzungsrecht der Stadt Aachen die/der Eigentümer\*in einer Wohnung diese nach § 17 Abs. 3 WFNG NRW nur einer zugewiesenen wohnungssuchenden Person überlassen. Dieses Besetzungsrecht gilt u.a. für den gesamten städtischen Wohnungsbesitz.

Die Vermittlung der Wohnungen erfolgt durch das Team FB 56/410 Wohnberechtigungsscheine/Wohnungsvermittlung im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (FB 56). Bei dieser Vermittlung findet für die Ausübung des Besetzungsrechtes bei Sozialwohnungen der sog. Dringlichkeitskatalog, der zuletzt in der Sitzung des Wohn- und Liegenschaftsausschusses am 06. Mai 2008 aktualisiert wurde, Anwendung. Dabei gilt es, eine gemischte (soziale) Bewohnerstruktur zu erhalten, weshalb einzelfallspezifische Abweichungen nicht ausgeschlossen werden können.

Sobald eine Wohnung frei wird, hat die/der Eigentümer\*in bzw. die Hausverwaltung dies aufgrund der sich aus § 17 Abs. 1 WFNG NRW ergebenden Verpflichtung dem FB 56 mitzuteilen. Durch die Wohnungsvermittlung werden die berechtigten Wohnungssuchenden über die freien Wohnungen informiert und bei Interesse an die/den Vermieter\*in verwiesen.

### 2. Vermittlungsverfahren

Da die Zahl der Wohnungssuchenden erheblich größer ist als die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen, sind die individuellen Gründe für eine Vermittlung einzubeziehen. Zur Differenzierung der Gründe und damit der Einordnung einer etwaigen Eilbedürftigkeit findet der Dringlichkeitskatalog unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften Anwendung. Dieser umfasst insgesamt elf Dringlichkeitsstufen:

1. Aktuell von Wohnungslosigkeit betroffene Personen
- 2a. Unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen/Haushalte
- 2b. Personen in konfliktbeladenen Wohnverhältnissen
- 3a. Personen/Haushalte, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben
- 3b. Personen/Haushalte mit geringem Einkommen
4. Familienzuführung – Familientrennung
5. Aussiedler\*innen bzw. sonstige Bewohner\*innen in Übergangwohnheimen
6. Wohnung ist erheblich zu groß (Wohnungstausch)
7. Bewohner\*innen von beengtem Wohnraum

8. Personen/Haushalte, die aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen die Wohnung wechseln möchten
9. Wohnung ist zu klein
10. Miete ist zu hoch
11. Alle übrigen Wohnungssuchenden

Die Wohnungssuchenden können unmittelbar mit dem Antrag auf Erteilung eines WBS die Aufnahme in das städtische Wohnungsvermittlungssystem beantragen. Nachdem die Wohnungssuchenden den Grund für die Wohnungssuche erläutert haben, werden diese in eine der v.g. Dringlichkeitsstufen eingeordnet.

Im Jahr 2021 wurde das Verfahren zur Anwendung des Dringlichkeitskatalogs mit dem Ziel einer noch gerechteren Gestaltung der Wohnungsvermittlung konkretisiert. Aufgrund dessen wurde ein Prozessablauf zur Vermittlung von Wohnraum mit Besetzungsrecht an Wohnungsnotfälle erarbeitet und eingeführt. Der Prozess wird nur in diesen Fällen und ausschließlich von den Sachbearbeitenden des Miniteams „Wohnungsvermittlung spezial“ angewandt.

Monatlich werden aus dem städtischen Vermittlungsprogramm sog. Rankinglisten ausgewertet. Für jede Dringlichkeitsstufe wird eine Rankingliste mit Wohnungssuchenden erzeugt, innerhalb derer die Wohnungssuchenden nach Antragsdatum und damit nach Dauer der Wohnungssuche sortiert werden. Die Rankinglisten geben einen Überblick über die Besonderheiten der wohnungssuchenden Haushalte, wie z.B. Anzahl an Personen, Einkommen, usw., und können je nach Bedarf gefiltert werden.

Wird nun eine Wohnung freigemeldet, wird das Wohnungsangebot zunächst durch die Sachbearbeitenden auf bestimmte Merkmale, wie z.B. Kosten der Unterkunft, bzw. deren Angemessenheit bei Transferleitungsempfänger\*innen, Barrierefreiheit, etc., geprüft. Anschließend werden die Rankinglisten systematisch angewandt. Beginnend bei der Rankingliste zur Dringlichkeitsstufe 1 werden die wohnungssuchenden Haushalte von Platz 1 an abwärts auf Kompatibilität mit der freigemeldeten Wohneinheit geprüft. Ist kein Haushalt der Dringlichkeitsstufe 1 mit der freigemeldeten Wohneinheit kompatibel, wird die nächste Rankingliste zur Dringlichkeitsstufe 2 herangezogen usw.

Werden passende Haushalte identifiziert, so werden diese von den Sachbearbeitenden kontaktiert, um das Wohnungsangebot vorzustellen. Bei Interesse der Wohnungssuchenden stellen die Sachbearbeitenden den Kontakt zur/zum Vermieter\*in der freigemeldeten Wohneinheit her. Die/der Vermieter\*in vereinbart daraufhin einen Termin zur Wohnungsbesichtigung mit den vorgeschlagenen Wohnungssuchenden. Die Sachbearbeitenden des Teams FB 56/410 stehen den Wohnungssuchenden während des gesamten Prozesses beratend zur Seite und begleiten diese auf Wunsch zum Besichtigungstermin.

Im Hinblick auf die Aktualisierung des Dringlichkeitskatalog im Jahr 2008 ist die Aktualität der Einteilung sowie der Definitionen der Dringlichkeitsstufen aus Sicht der Verwaltung weiterhin gegeben. Durch die Einführung des Vermittlungsrankings erfolgt die Wohnungsvermittlung zudem nach einem gerechten und transparenten System. Die Arbeit nach dem Dringlichkeitskatalog sowie dem Ranking hat sich als effektiv und erfolgreich erwiesen.

### 3. Geförderter Wohnungsbestand zum 01. Januar 2023 in Aachen

Zum 01. Januar 2023 betrug der geförderte Wohnungsbestand in der Stadt Aachen 9.510

Wohneinheiten (WE):

476 WE	Eigentumsmaßnahmen
8.680 WE	Mietwohnungen 1. Förderweg/EKG A (inkl. 5.025 WE in der Nachwirkungsfrist*)
354 WE	Mietwohnungen 2. Förderweg/Einkommensgruppe B
9.510 WE	Gesamtzahl Wohnungsbestand

\*öffentliche Mittel wurden vorzeitig zurückgezahlt, Bindungsauslauf in den kommenden 10 Jahren

Zur Erfüllung der daseinsvorsorglichen Aufgabe der Wohnraumversorgung von Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt wird auch der städtische, freifinanzierte Wohnungsbestand mit 1.691 Wohneinheiten in Abstimmung zwischen der gewoge AG, als Verwalterin aller städtischen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohneinheiten, und dem Fachbereich Wohnen in Anspruch genommen.

In den kommenden 10 Jahren sind jedoch Bindungsausläufe von insgesamt 5.821 Wohnungen zu erwarten.

### 4. Vermittlungsergebnisse

Im Jahr 2022 gab es insgesamt 2.744 wohnungssuchende Haushalte. Für 886 Haushalte konnte eine geförderte Wohnung vermittelt werden. Hiervon waren 263 Wohnungssuchende in der Dringlichkeitsstufe 1-3. Die Belegungsquote liegt damit bei 32,28 %.

Die Vermittlung von geeignetem Wohnraum gestaltet sich infolge des abnehmenden Wohnungsbestandes aufgrund von Bindungsausläufen fortlaufend schwieriger. Viele Wohnungssuchende müssen in Ermangelung eines entsprechenden Wohnungsangebotes mehrmals die Hilfe der Wohnungsvermittlung in Anspruch nehmen, bis sie eine geeignete Wohnung gefunden haben.

Aufgrund des gewachsenen Anspruchsverhaltens der Wohnungssuchenden, die ihre Miete aus eigenem Einkommen finanzieren, an die Wohnqualität muss eine immer individuellere Betreuung erfolgen. Zudem gestaltet sich die Lebenssituation der Wohnungssuchenden immer schwieriger. Hierbei spielt der finanzielle Gesichtspunkt eine wesentliche Rolle; Haushalte fallen in den Bezug von Transferleistungen oder haben negative Schufa-Auskünfte.

Mittlerweile werden in allen Wohnungsnotfällen Besichtigungen der Wohnungen und Gespräche mit den Vermietern\*innen für oder mit den Wohnungssuchenden gemeinsam durchgeführt, wodurch sich die heutige Vermittlungstätigkeit sehr verändert hat.

- Anlagen:**
1. Antrag vom 21. März 2023
  2. Dringlichkeitskatalog



An den Vorsitzenden des Wohnungs-  
und Liegenschaftsausschusses  
Herrn Norbert Plum  
SPD Fraktion  
Verwaltungsgebäude Katschhof

52062 Aachen

21. März 2023

## **Antrag zur Tagesordnung für die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 18. April 2023**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Fraktionen von GRÜNEN und SPD beantragen für die Tagesordnung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 18. April 2023 folgenden Punkt auf die TO zu nehmen:

### **Sachstandsbericht der Verwaltung zum Umgang mit dem am 6.5.2008 im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossenen Dringlichkeitskatalog zur Belegung geförderten Wohnraums**

#### **Begründung**

Der o.a. Beschluss ist vor so langer Zeit beschlossen worden, dass es angebracht ist, seinen Inhalt und den Umgang der Verwaltung mit ihm nochmals darzulegen. Gleichzeitig wird die Verwaltung gebeten mitzuteilen, ob aus ihrer Sicht angesichts der Zeitläufe eine Anpassung seines Inhalts erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sebastian Breuer

*wohnungspolitischer Sprecher GRÜNE*

Renate Wallraff

*wohnungspolitische Sprecherin SPD*

Grün-Rote Koalition im Rat der Stadt Aachen

Johannes-Paul-II.-Str. 1  
Verwaltungsgebäude Katschhof  
D-52062 Aachen

gruene.fraktion@mail.aachen.de | 0241 432 7217  
spd.fraktion@mail.aachen.de | 0241 432 7215

**Dringlichkeitskatalog des Fachbereiches Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen  
für die Ausübung des Besetzungsrechtes bei Sozialwohnungen**

Die Zahl der Wohnungssuchenden ist erheblich größer als die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen. Das Besetzungsrecht der Stadt Aachen bei der Erst- und Wiederbelegung von geförderten Wohnungen wird deshalb vom Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften nach folgendem Dringlichkeitskatalog ausgeübt.  
(Neufassung gemäß Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses des Rates der Stadt vom 06.05.2008).

Die Forderung und Notwendigkeit einer sozial verträglichen Wohnsituation ist hierbei zu gewährleisten, weshalb ein Abweichen von der Rangfolge der Dringlichkeit grundsätzlich im Einzelfall möglich ist.

**Dringlichkeitsränge**

**1. Aktuell von Wohnungslosigkeit betroffene Personen**

- unbewohnbare Wohnung  
z.B. Tiefkeller, keine natürliche Belichtung, Einsturzgefahr, Wohnungsbrand
- wohnungslose Personen, die aufgrund ordnungsrechtlicher Verfügung, Einweisung gemäß § 14 OBG NRW in einer Unterkunft bzw. anderem Wohnraum oder in sonstiger Maßnahme der Obdachlosenaufsicht untergebracht sind  
(ordnungsrechtlich versorgte Wohnungslose)
- wohnungslose Personen, für deren vorübergehende Unterbringung  
(ohne Mietvertrag) der Sozialhilfeträger bzw. das Jobcenter aufkommt
- wohnungslose Personen, die sich in Heimen und Anstalten bzw. stationären und teilstationären Einrichtungen, sozialen Institutionen oder in Asylen und Übernachtungsstellen aufhalten und diese Einrichtungen bei Verfügbarkeit einer Wohnung verlassen könnten
- wohnungslose Personen, die
  - sich aus eigenen Kräften oder mit fremder Hilfe mit notdürftigen und vorübergehenden Behelfsunterkünften versorgt haben (z.B. Selbstzahler in Pensionen)
  - vorübergehend bei Freunden, Bekannten und Verwandten untergekommen sind
  - ohne jegliche Unterkunft leben (also im Freien schlafen oder biwakieren) und sich
  - ohne institutionelle Hilfe nicht mit angemessenem und dauerhaftem Wohnraum versorgen können

**2a. Unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen / Haushalte**

- denen der Verlust ihrer derzeitigen Wohnung unmittelbar bevorsteht und die dabei ohne institutionelle Hilfe nicht in der Lage sind, ihren Wohnraum auf Dauer zu erhalten oder sich ausreichenden Ersatzwohnraum zu beschaffen
- Kündigung ist unabwendbar bei der Freisetzung von Werksdienstwohnungen

**2b. Personen in konfliktbeladenen Wohnverhältnissen**

z.B. Jugendliche aus Konfliktfamilien; misshandelte oder bedrohte Personen;

**3a. Personen / Haushalte, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben**

- Bewohner von außergewöhnlich beengtem Wohnraum  
(§ 9 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW)
- Bewohner von Wohnraum, der nicht die Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse erfüllt (§ 4 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW)
- Personen / Haushalte in für sie aufgrund gegebener Behinderung/Erkrankung völlig ungeeigneten Wohnverhältnissen



**3b. Personen / Haushalte mit geringem Einkommen**

- Mietparteien mit Niedrigeinkommen und überhöhter Mietbelastung (wohngeldfähige Miete übersteigt 30% des verfügbaren Einkommens)
- Transferleistungsempfänger (SGB XII bzw. SGB II-Leistungen), deren Miete erheblich überhöht ist (Miete unangemessen hoch)
- zum Wohnungswechsel aufgeforderte Leistungsempfänger

**4. Familienzuführung - Familientrennung - z.B.**

- Alleinerziehende
- junge Eheleute leben noch getrennt voneinander
- junge Eheleute leben ohne Wohnungsabschluss bei den Eltern
- Pendler mit getrenntem Wohnsitz von der Familie
- Kinder leben getrennt vom Erziehungsberechtigten
- Personen nach Trennung oder Scheidung

**5. Aussiedler**

(nach der Dauer des Aufenthaltes in Deutschland)

**6. Wohnung ist erheblich zu groß (Wohnungstausch)****7. Bewohner von beengtem Wohnraum**

2 Personen mehr als Wohnräume vorhanden sind

**8. Personen / Haushalte, die aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen die Wohnung wechseln möchten****9. Wohnung ist zu klein**

1 Person mehr als Wohnräume vorhanden sind

**10. Miete ist zu hoch**

Miete bzw. Nebenkosten sind aus Sicht des Wohnungssuchenden zu hoch

**11. Alle übrigen Wohnungssuchenden**