

Protokollauszug

Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 03.06.2025

Zu Ö 5 Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft geändert beschlossen FB 23/0342/WP18

Herr Hissel führte zur Vorlage aus. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Er gab als Fazit, dass die Verwaltung die Kombination der Variante 2 mit der Variante 3 b empfehle. Eine damit geschaffene Verschränkung von neu zu gründender Wohnungsbaugesellschaft und GeWoGe AG, führe zu zwei stark nebeneinander stehenden Instrumenten, die sich nicht gegenseitig aushebeln würden.

Herr Baal dankte Herrn Hissel für den ausführlichen Vortrag. Im Kern herrsche Einigkeit darüber, Wohnungsbau in einem größeren Maße zu ermöglichen und bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen. Er sah den Ansatz, die GeWoGe zu stärken, als gut an. Auch die vorgeschlagene Lösung zur Übertragung der Grundstücke an die GeWoGe sei grundsätzlich gut. Er empfahl aber einen leichteren Weg, als den in der Vorlage beschriebenen zu gehen. Er brachte den § 202 Aktiengesetz in die Diskussion ein. Der Aufsichtsrat und der Vorstand dieser Aktiengesellschaft, könnten innerhalb von 5 Jahren beschließen, die Einlage, sprich das Eigenkapital durch die Gesellschaft Stadt Aachen und Sparkasse, zu erhöhen. Dies dann ohne weitere Gremien beteiligen zu müssen, da dieser Umstand nicht genehmigungspflichtig sei. Im Anschluss könnten die Grundstücke immer noch an die GeWoGe übertragen werden. Er führte weiter aus, dass die neu zu gründende Wohnungsbaugesellschaft den Ausführungen nach, vorrangig eine Sanierungsgesellschaft darstelle. Er äußerte Zweifel daran, ob die geplanten Mittel ausreichend sind, besonders im Hinblick auf die angedachte Sanierung von 200 Wohneinheiten/Jahr. Hier müsse noch überzeugt werden. Er schlug daher eine getrennte Abstimmung der Themen vor.

Herr Dr. Breuer sagte, ausschlaggebend für die Schnelligkeit sei die Parallelität der beiden Gesellschaften. Es bestehe Einigkeit darüber, den Wohnungsbau zu stärken. Die beiden Gesellschaften würden gemeinsam zum Nutzen der Stadt Aachen agieren. Die GeWoGe als Aktiengesellschaft sei gewinnorientiert und könne Wohnraum somit nicht so günstig anbieten.

Herr Ausschussvorsitzender Plum unterrichtete, dass der Mietpreis für öffentlich geförderten Wohnraum derzeit bei 7,20 Euro/m² liege und die Mieten der GeWoGe und auch der Stadt Aachen deutlich darunter liegen.

Herr von Thenen schloss sich den Ausführungen von Herrn Ausschussvorsitzenden Plum an. Er wies daraufhin, dass die Sanierung des vorhandenen Wohnraumes bedingt durch den Sanierungsstau vieler Jahre, eine Vollzeitaufgabe für eine neue Gesellschaft darstelle. Die GeWoGe könne dies gemäß Vertrag nicht umsetzen. Er bemängelte die ausgewiesenen Personalkosten. Hier müsse deutlich nachgebessert werden. Sanierungen gingen zudem für die betroffenen Bewohner*innen immer mit Ängsten einher, insbesondere für Bewohner*innen in einem höheren Alter. Er regte daher an, zwei Stellen für Sozialarbeiter einzuplanen.

Herr Hissel dankte Herrn Baal für die Empfehlung zur Erhöhung der Eigenkapitaleinlage und einer anschließenden Übertragung der Grundstücke an die GeWoGe. Dies sei eine Variante, die so bereits mit der Sparkasse angedacht sei. Zu den Ausführungen von Herrn von Thenen sagte er, dass es angedacht sei, mit den einzelnen Beschäftigten der GeWoGe Verträge über eine Nebentätigkeit zu schließen. Dies könne die Personalkosten reduzieren sowie Kräfte und Know-How bündeln.

Herr Dr. Otten regte zu den angedachten Nebentätigkeitsverträgen an bis zum Hauptausschuss am 25.06.2025 zu überprüfen, ob diese Vorgehensweise aufgrund eines Gerichtsurteils des Bundesarbeitsgerichtes vom 12.11.2024 zum Konzernprivileg noch Gültigkeit hat.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Hauptausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, die in der Vorlage genannten weiteren Schritte (Kap. VII, Buchstabe a, Umsetzung) einzuleiten und die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig / Mehrheitlich, 15 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen 0

Es wird gebeten, die in der Diskussion dargelegten Hinweise auf eine Vorgehensweise nach § 202 Aktiengesetz näher zu untersuchen und dabei die Möglichkeit einer erhöhten Bareinlage zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig / Mehrheitlich, 15 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen 0

Er empfiehlt dem Hauptausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, die in der Vorlage genannten weiteren Schritte (Kap. VII, Buchstaben b - f, Umsetzung) einzuleiten und die notwendigen Verträge der Gesellschaft sowie zwischen Stadt und Gesellschaft zu erstellen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig / Mehrheitlich, 11 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen 4