

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 36/0374/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Umwelt		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Datum:	04.06.2019
		Verfasser:	FB 36/001
Energetische Sanierung städtischer Wohnungen im Projekt EU-GUGLE			
Beratungsfolge:			TOP 8
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
25.06.2019	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme	
02.07.2019	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz:

Der Ausschuss nimmt den Bericht über das Projekt zur Sanierung städtischer Wohnungen EU-GUGLE zur Kenntnis.

Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss:

Der Ausschuss nimmt den Bericht über das Projekt zur Sanierung städtischer Wohnungen EU-GUGLE zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

PSP 4-011303-946-7 „EU-GUGLE“,
41480000/61480000 „Zuschüsse an übrige Bereiche“,
52410000 „Bewirtschaftung der Grundstücke u. baulichen Anlagen“

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 2019	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2019	Ansatz 2020 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2020 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2019	Ansatz 2020 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2020 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	12.924,72 € s.u.	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	23.646,07 €* s.u.	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	-10.721,35€ s.u.	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

*als Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr.

In den Projektjahren 2013 – 2018 wurden insgesamt 143.709,93 Euro an Fördermitteln
eingekommen. Dabei wurden in den Jahren 2013 bis 2018 Erträge/Einzahlungen in Höhe von
104.343,93€ bei 4-011303-946-7 „EU-Gugle“, 41480000/61480000 „Zuschuss von übrigen

Bereichen“ sowie in 2013 Fördermittel in Höhe von 39.366,00€ bei 4-011303-912-9 „Soziale Stadt Nord“, 41480000/61480000 „Zuschüsse von übrigen Bereichen“ verbucht.

Weitere 12.912,07 € sind noch als restlicher Förderbeitrag (Überweisung Ende 2019) angemeldet.

Erläuterungen:

Am 8. Mai 2018 wurde das Projekt EU-GUGLE zuletzt vorgestellt im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz sowie im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss. In der entsprechenden Vorlage sind die inhaltlichen Aspekte bereits ausführlich beschrieben. Nachdem das Projekt nun zum 31.3.2019 offiziell zum Abschluss gekommen ist, dient diese Vorlage der Ergebnisdarstellung.

Insgesamt ist das Projekt in der Förderkulisse des siebten Forschungsrahmenprogramms der EU-Kommission, Smart Cities-Initiative, mit 2,8 Mio. € Fördergelder für die Partner in Aachen, Stadt Aachen, gewoge AG und STAWAG, angesetzt. Insgesamt 377 Wohnungen in 39 Gebäuden - mit einem Denkmal-Anteil von 67% - wurden saniert und dafür 26,2 Mio. Euro investiert.

Sanierungsobjekt					
Bereich	Baujahr	Merkmal	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gebäude	Invest in Mio. €
Joseph-von-Görres- Straße (Stadt Aachen)	1923	Denkmal	148	19	6,7
Rehm-Viertel (Stadt Aachen)	1930	Denkmal	106	16	11,8
Wiesental (gewoge AG)	1970		123	4	7,7
Summe			377	39	26,2

Förderung für Energieeinsparung

Die EU-Förderung dieser Gebäudesanierung legt den Fokus auf die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand. Daher waren bereits bei der Antragstellung Ziele für die Energieeinsparung zu definieren, die durch die Baumaßnahme erreicht werden sollten. Die gewoge AG und die Stadt Aachen sind bei der Einschätzung der Einsparpotentiale zu Projektbeginn eher konservativ vorgegangen. Von einer maximal erreichbaren Förderquote in Höhe von 50 Euro pro Quadratmeter sanierter Fläche wurden lediglich 30 Euro als realistisch zu erwarten angenommen. Aber diese konservative Einschätzung wurde letztlich übertroffen. Die Förderquote von 50 Euro pro Quadratmeter kann aufgrund der inzwischen nachgewiesenen Einsparungen von durchschnittlich 66 Prozent doch voll ausgeschöpft werden. Insgesamt wurden 40.829 Quadratmeter saniert. Die Förderung der Baumaßnahmen an den Gebäuden von Stadt und gewoge AG liegt bei 2,04 Mio. Euro. In den Gesamtinvestitionen von 26,2 Mio. Euro sind nicht nur die energierelevante Maßnahmen (Dämmung, Fenster, Haustechnik), sondern alle baulichen Maßnahmen (Bäder, Treppenhäuser, Wohnungszuschnitt-Änderung, z.T. Kernsanierung) enthalten. Zurzeit liegen die Endberichte einschließlich der Einspar- und Finanzaufstellungen bei der EU-Kommission zur Prüfung.

Sanierungsobjekt	Energieeinsparung in %			
	Heizung	End-Energie	Primär-Energie	CO ₂ -Einsparg.
Joseph-von-Görres	49	77	84	82
Rehm-Viertel	50	59	72	61
Wiesental	54	62	75	71
		66	78	74
Durchschnitt	51	66	77,25	72

156.622 Euro an Fördermitteln werden voraussichtlich bis Rechnungsabschluss an die Stadt Aachen gehen. Es wurden über die Projektdauer förderfähige Gesamtkosten in Höhe von 47.905 Euro und Personalstunden angemeldet. Die Ausgaben resultieren aus folgenden Maßnahmen: Die Stadt Aachen richtete im Rahmen des Projektes 2016 eine internationale Konferenz und am 19.3.2019 eine regionale Konferenz aus. Im Jahr 2016 trafen sich alle Projektpartner zum jährlichen Projekt-Bord-Meeting in Aachen. Den Projektbeteiligten war eine gute Einbindung der Mieter- und Nachbarschaft wichtig. Diese erfolgte u.a. durch Befragungen und Mieterfeste, Energie- bzw. Lüftungsberatung der Mieter sowie die Erstellung/Beschaffung von Energiesparboxen. Öffentlichkeitsarbeit und Thermografie-Aktionen im Quartier wurden ebenfalls durchgeführt. Zudem entstanden Kosten im Rahmen der Reisen zu den Treffen mit den Projektpartnern (in den unterschiedlichen Partnerstädten) in Höhe von 6.530 Euro, die erstattet wurden. Für den personellen Aufwand, der im Projekt involvierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnte die Verwaltung rund 86.500 Euro geltend machen. Unter Berücksichtigung zusätzlicher Over-Head-Kostenanteile (60%) kommt es im städtischen Haushalt bei einem Fördersatz von 75% zu Einnahmen von 156.622 Euro.

Kostenart	Betrag	Fördersatz 75%	Overhead 60%
Aufträge an Externe	41.375	31.031	
Reisekosten	6.530	4.898	3.918
Personalkosten	86.500	64.875	51.900
Summen	134.405	100.804	55.818
		⇒ 156.622 Förderbetrag/Erstattung	

Mehrwert für die Mieterschaft

Die Reduktion des Energiebedarfs, insbesondere zur Beheizung der Wohnungen, wirkt sich positiv auf die Nebenkosten der Mieterschaft aus. Die Mieterinnen und Mieter wurden zudem generell über Möglichkeiten der

Energieeinsparung in ihrer Wohnung informiert. Zu verschiedenen Zeitpunkten wurden ihnen Stromsparberatung bzw. Beratung zum Heiz- und Lüftungsverhalten angeboten.

Die Mietkosten wurden in den Objekten unterschiedlich angepasst. Denn neben den Maßnahmen zur Senkung der Energiekosten (Dämmung, Fenstererneuerung, Wärmeversorgung, LED-Allgemeinbeleuchtung) fanden teils sehr umfangreiche Umbaumaßnahmen statt. Diese reichten von Badsanierungen bis hin zu kompletter Entkernung und neuen Wohnungszuschnitten. Letzteres war bei den Häusern im Rehm-Viertel der Fall, wo dementsprechend ein hoher Qualitäts- und Komfortzuwachs erfolgte und die Mieten neu festgelegt wurden. Die Mietsteigerung war in allen Fällen für Bestandsmieter geringer als bei Neuvermietung (z.B. JvG 5,50 €/m² gegenüber 5,75 €/m², bei neuem Bad 6,00 €/m²). Den Mietern im Rehmviertel, die aufgrund der Kernsanierung alle ihre Wohnungen verlassen mussten, wurde angeboten, dort nach Sanierung wieder einzuziehen.

Die Mieten wurden nach der Sanierung wie folgt angehoben:

Sanierungsobjekt		Miete	
		Miete vor Sanierung in €	Miete nach Sanierung in €
Joseph-von-Görres (JvG)	Bestandsmieter	4,70	5,00
	Neuvermietung	4,70	6,18
Rehm-Viertel	„Bestandsmieter“	3,00	6,19
	Neuvermietung	3,00	6,45
Wiesental	Bestandsmieter	5,10	6,10
	Neuvermietung	5,10	8,00

Fazit:

Nach der Sanierung steht der Mieterschaft attraktiver Wohnraum auf modernstem Standard bei niedrigen Mieten und geringen Heiznebenkosten zur Verfügung.