

Entwicklungen auf dem Preuswald

Die Quartiersentwicklung im Preuswald war Gegenstand des Wohn- und Liegenschaftsausschusses. Die Lokalzeitung sowie das Lokalfernsehen haben aktuell berichtet. Hierbei wurde auf den integrierten Quartiersentwicklungsprozess hingewiesen.

Wir haben in der Vergangenheit stets viele Interessen von Mietern bei den häufigen Auseinandersetzungen mit der Vonovia vertreten. Entgegen der öffentlichen Meinung besteht noch ein erheblicher Handlungsbedarf für den Preuswald. Hierbei ist sicher zu berücksichtigen, dass der Anteil der Bedarfsgemeinschaften in allen Haushalten hier 30 Prozent beträgt. Zum Vergleich: Die Quote für die Stadt Aachen beträgt 9,3 Prozent. Im Jahr 2013 betrug die Kinderarmutsquote im Preuswald 64,4 Prozent.

Erhebliche bauliche Maßnahmen sind durch den Vermieter – die Vonovia – durchgeführt worden. Die Bewohner des Preuswaldes haben auch feststellen



Im Stadtviertel Preuswald leben viele finanziell schwächere Menschen. Die Sanierungsbestrebungen einiger Eigentümer könnten ihnen bald das Zahlen der Miete unmöglich machen

können, dass einige Immobilien den Eigentümer gewechselt haben. In der Folge wurde mehr als

80 Mietern des Hauses Altenberger Straße 4 die Kündigung zugestellt, da eine erhebliche Sanie-

rung des Objektes dringend geboten sei. Der neue Eigentümer will im September mit den Sanierungsarbeiten beginnen.

Hierbei ist sicherlich interessant, dass beabsichtigt wird, eine stärkere soziale Durchmischung des Viertels zu bewirken. Die Mieten der renovierten und neu vermieteten Wohnungen in den achtgeschossigen Häusern sollen demnächst Nettoangebotsmietpreise von 7,20 bis 7,50 Euro je Quadratmeter betragen. Im Hochhaus Altenberger Straße 4 beabsichtigt man, Mieten von 9 bis 9,50 Euro pro Quadratmeter zu erzielen.

Interessant wird sicher die Umsetzung sein, insbesondere vor dem Hintergrund, dass man eine soziale Durchmischung der Mieter im Preuswald erreichen will. Unklar ist nämlich, wo die Mieter hinziehen sollen, die diese Preise nicht bezahlen können. Als Mietervertreter werden wir die weitere Entwicklung begleiten und unseren Mitgliedern notwendige rechtliche Hilfe zur Verfügung stellen. ■

Der vergessene Jahrestag

In Aachen wird ja viel gefeiert, vergessen wurde, dass am 10. September 2004 durch den damaligen Regierungspräsidenten Jürgen Roters der Verkauf der Gewoge verhindert wurde.

Viele Bürger der Stadt erinnern sich vielleicht noch daran, dass im Jahre 2002 der damalige Oberbürgermeister der Stadt Aachen verkündete, dass man sich entschlossen habe, dem Stadtrat den Verkauf der damaligen Wohnungsbaugesellschaft vorzuschlagen. Die Erlöse sollten dazu verwendet werden, eine Sanierung des Haushaltes durchzuführen. Der Mieterverein Aachen hatte sich bereits am 13. Februar 2002 für ein Bürgerbegehren ge-

rüstet. Der Rat der Stadt beschloss am 20. Februar mit großer damalig schwarz-gelber Mehrheit den Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft.

Um den Verkauf zu verhindern, war es notwendig, ein Bürgerbegehren durchzuführen. Hierbei bildete sich in Aachen ein breites Bündnis von Bürgern aus den Kirchen, Mieterverein und Gewerkschaft. Umfangreiche Bürgerversammlungen und Fachveranstaltungen wurden durchgeführt.

Für das 1. Aachener Bürgerbegehren war es notwendig, genug Stimmen zu erhalten. 14.000 Unterschriften in Organisationen, Fußgängerzonen und Haushalten wurden gesammelt. Der Rat

der Stadt lehnte jedoch am 19. Juni 2002 das Begehren ab.

Das machte es notwendig, einen Bürgerentscheid durchzuführen. Dieses demokratische Mittel war zum damaligen Zeitpunkt für die Bürger sehr schwierig. Die Satzung der Stadt Aachen sah nicht vor, dass Wahlbenachrichtigungen verteilt werden. Für die Initiatoren wurden somit ehrenamtlich 50.000 Wahlbenachrichtigungen zugestellt und verschiedene zusätzliche Räume zur Verfügung gestellt, damit den Aachenern die Möglichkeit gegeben wurde mitzuentcheiden.

Am 15. September 2002 scheiterte der Bürgerentscheid. Nur 25.802 Aachener unterstützten das Begehren, notwendig wären 34.415

Ja-Stimmen gewesen. Im bundesweiten Bieterverfahren blieb im März 2004 nur noch der EBV als Interessent für die Gewoge übrig. Das Angebot lag erheblich unter den Erwartungen der Stadt. Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden schlug deshalb vor, dass man vom Verkauf zurücktreten wollte. Am 17. März 2004 stimmte der Rat der Stadt mit der Mehrheit von einer Stimme dennoch dem Verkauf zu. Dieser Ratsbescheid wurde durch Linden beanstandet und Regierungspräsident Roters entschied, den Verkauf abzublasen. Die Wohnungsbaugesellschaft verblieb weiter teilweise im städtischen Besitz.

Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass durch die Ge-

winne der Gewoge erhebliche finanzielle Mittel für die Sanierung des Haushalts der Stadt erwirtschaftet wurden. Viele Wohnungen sind in der Vergangenheit nicht durch die damalige Wohnungsbaugesellschaft geschaffen worden. Eine Veränderung der wohnungspolitischen Ausrichtung der Gewoge ist ebenfalls nicht in dem Maße eingetreten, wie es sich die Betreiber des Bürgerbegehrens gewünscht hatten.

In Aachen scheint schlichtweg vergessen worden zu sein, dass der Einsatz der Bürger damals zum überwiegenden Teil dazu geführt hat, dass der Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft verhindert wurde. Die Wohnsituation in Aachen ist weiter als angespannt zu betrachten.

Positiv für das demokratische Zusammenleben in Aachen ist sicher, dass die Voraussetzungen zur Durchführung eines Bürgerbegehrens demokratischer aus-

gestaltet wurden und nunmehr den Initiatoren zukünftiger Bürgerbegehren die Möglichkeit gegeben wurde, dass durch die Stadt Wahlbenachrichtigungen versandt werden. Hiervon haben insbesondere Initiativen wie das Bürgerbegehren zur Campus-

bahn, zum Haus Europa bzw. der Radentscheid profitieren können.

Die damals entstandene Initiative verschiedener Interessengruppen gegen den Verkauf der Gewoge stellt sich im Nachhinein als gesellschaftlicher Zu-

sammenschluss dar, der die demokratische Entwicklung der Stadt Aachen positiv beeinflusst hat. Inwieweit hierdurch langfristig eine Verbesserung des Zusammenwirkens von Wohnungsbaugesellschaft und Meterschaft erreicht wird, wird die Zukunft zeigen.

Interessant ist in diesem Zusammenhang sicherlich, inwieweit in Zukunft die teils städtische Wohnungsbaugesellschaft ihre Gewinne verwendet, um neuen Wohnungsbestand zu schaffen bzw. ob diese an ihre Aktionäre ausschüttet. Verschiedene im Rat der Stadt vertretene Parteien haben bereits erklärt, dass es gegebenenfalls notwendig sein wird, eine neue städtische Wohnungsbaugesellschaft zu schaffen, die überwiegend im Interesse der Mieter für bezahlbaren Wohnraum sorgt. Es bleibt somit abzuwarten, wie der neue Rat der Stadt seine Wohnungspolitik gestaltet. ■

Zahlen zur Gewoge

Die Wohnungsbaugesellschaft wurde im Jahre 1891 begründet und gilt als größter Vermieter am regionalen Wohnungsmarkt in Aachen. Die Aktiengesellschaft umfasst folgende Aktionäre: Stadt Aachen 60,7 Prozent Sparkasse Aachen 31,1 Prozent, eva GmbH 5,9 Prozent, sowie weitere 13 Anteilseigner mit insgesamt 2,3 Prozent Aktienanteilen.

Laut dem aktuellen Geschäftsbericht verwaltet die Wohnungsbaugesellschaft 4.954 Wohnungen. 2014 umfasste der Wohnungsbestand 4.678 Wohnungen. Es sind somit 276 Wohnungen von 2014 bis 2019 hinzugekommen.

Die städtischen Wohnungen wurden im Jahre 2019 mit 2.792 Wohnungen beziffert, diese werden ebenfalls von der Gewoge verwaltet. Die Geschäftsberichte belegen, dass durch die Gewoge in den letzten fünf Jahren an die Aktionäre 2,8 Millionen Euro pro Jahr ausgeschüttet wurden.

Stabile Mieten für städtische Wohnungen

Innerhalb des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 25. August 2020 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Modell einer kommunalen Selbstverpflichtung für eine Mietpreisbremse in Aachen auszuarbeiten. Die Stadt Aachen plant die Einführung einer einkommensabhängigen Miete. Sie will sich selbst verpflichten, die Höhe der Mieten in städtischen Wohnungen auf 30 Prozent des jeweiligen Haushaltsnettoeinkommens zu begrenzen.

Der Vorschlag der Verwaltung wurde durch alle Parteien zustimmend beurteilt, einzig die FDP lehnt ihn ab. Die Umsetzung wird jedoch der neue Rat vollziehen müssen. Die Gewoge verwaltet derzeit ca. 2.500 städtische Wohnungen.

Nach der Vorstellung des Wohn- und Liegenschaftsausschusses soll ein Konzept erstellt werden,

in dem Mieterhöhungen nach Paragraph 558 BGB in den nächsten drei Jahren höchstens 15 Prozent betragen dürfen.

Bei Neuvermietungen soll maximal eine Miete von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart werden. Ferner soll in Zukunft im Rahmen von Mieterhöhungen die persönliche Belastungsgrenze von 30 Prozent des Jahresnettoeinkommens der Mieter nicht überschritten werden. Auch bei Modernisierungen soll die Belastungsgrenze für den betroffenen Mieterhaushalt berücksichtigt werden.

Nach einer Studie der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung liegt bei vielen Mietern eine höhere Mietbelastungsquote vor: Hiernach zahlt ein Fünftel der Haushalte bereits 40 Prozent des Einkommens für das Wohnen. Darin ist ein erhebliches Ar-

mutrisiko begründet. Die Verwaltung soll nun eine Regelung erstellen, die gewährleistet, dass durch städtische Wohnungen die weitere Entwicklung bezahlbaren Wohnraums unterstützt wird.

Die teils im Besitz der Stadt stehende städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewoge steht einer entsprechenden Lösung nicht positiv gegenüber. Nach Meinung des Vorstandes muss berücksichtigt werden, dass es sich bei der Gewoge um eine Aktiengesellschaft handelt und damit eine Gewinnerzielungsabsicht gegeben ist.

Interessanterweise wurde im Rahmen der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses erklärt, dass das Kerngeschäft der Gewoge AG die nachhaltige effektive Bewirtschaftung günstigen Wohnraums sei. Man würde auch ohne

eine entsprechende Verpflichtung im Rahmen der beabsichtigten Mietendeckel der Stadt handeln.

Die Durchschnittsmiete der Wohnungen betrage 5,72 Euro je Quadratmeter. Dies wird einige Gewoge-Mieter verwundern, da insbesondere bei den letzten Mieterhöhungsverfahren oft Höchstpreise von der Wohnungsgesellschaft verlangt wurden.

Es bleibt abzuwarten, wie konkret der Vorschlag der Verwaltung nach der Kommunalwahl ausfällt. Sicher werden die Umsetzungen mit erheblichen datenschutzrechtlichen Problemen behaftet sein, insbesondere wird es notwendig sein, dass Veränderung beim Einkommen der Mieter in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Wir werden hierüber weiter berichten. ■

Rechtsberatung in Zeiten von Corona



Unsere MitarbeiterInnen sind durch Plexiglas und Masken geschützt

Wie geht es weiter beim Mieterschutzverein Aachen? Das fragen sich die Verantwortlichen regelmäßig, müssen sie doch vernünftig und maßvoll zwischen dem bestehenden Infektionsrisiko und der Notwendigkeit, die Mitglieder des Vereins vernünftig bei ihren mietrechtlichen Problemen unterstützen zu können, abwägen. Unter strenger Beachtung eines Hygienekonzepts hat der Mieterverein Aachen in der Geschäfts-

stelle Aachen sowie den Außenstellen geöffnet. Die Beratungen finden überwiegend telefonisch oder schriftlich (per E-Mail) statt.

Eine gewisse Anzahl an persönlichen Beratungsterminen stellen wir unseren Mitgliedern aber zur Verfügung. Bei diesen haben Sie die Möglichkeit, Ihre Angelegenheit persönlich mit unseren Rechtsberatern zu klären. Die persönlichen Beratungstermine finden zudem hinter einer

Schutzscheibe unter Beachtung der Maskenpflicht statt. Wir möchten unsere Mitglieder weiterhin bitten, zu den Terminen einzeln zu erscheinen. Als Begleitpersonen können wir lediglich Begleiter älterer Menschen oder von Menschen mit Handicap, Betreuer oder Übersetzer akzeptieren.

Nach jedem Termin wird der Raum ausreichend belüftet und gereinigt, bevor ein weiterer Termin erfolgen kann. Im Empfangs-

bereich und in der Mitgliederverwaltung befinden sich zudem Hygienescheiben sowie Desinfektionsmittelspender. Besucher bitten wir, uns nur mit einer Mund-Nasen-Bedeckung aufzusuchen. Der Alltag ist also leider längst noch nicht eingeehrt, aber all diese Maßnahmen sind weiter erforderlich, weil uns Ihre und unsere Gesundheit wichtig ist. Viele Mitglieder begrüßen es aber, dass wir unser telefonisches Beratungsangebot ausgeweitet haben. Um Ihren Ansprüchen gerecht zu werden und gleichzeitig die gewohnte Qualität unserer Rechtsberatung zu gewährleisten, wird die Digitalisierung weiter Einzug halten. Deshalb erarbeiten wir gerade gemeinsam mit unserem Partner GOB ein Konzept, wonach in absehbarer Zeit die elektronische Akte eingeführt wird. Auch nach Corona werden wir unseren Mitgliedern dann anbieten, selbst zu entscheiden, ob sie den Termin persönlich oder telefonisch wahrnehmen möchten. Sollte es zu kurzfristigen Änderungen kommen, werden wir Sie hierüber auf unserer Homepage www.mieterverein-aachen.de informieren. ■

Dritter Sozialentwicklungsplan für Aachen

Durch die Stadt wurde ein neuer Sozialentwicklungsplan vorgelegt. Auf über 250 Seiten werden den Bürgern statistische Informationen über die Stadt zur Verfügung gestellt. Hieraus ist erkennbar, wie die soziale Situation in Aachen beurteilt wird bzw. welche Probleme und Perspektiven für die Bürger gegeben sind. Im Rahmen der Erhebung wurde festgestellt, dass jeder zweite Aachener, der Anspruch auf Sozialleistungen hat, erwerbstätig ist. Dies lässt Rückschlüsse auf die Höhe der Einkommen zu. Jedes

fünfte Kind in Aachen ist auf finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand angewiesen. In jedem siebten der knapp 63.000 Mehrpersonenhaushalte leben Minderjährige. Ein Drittel der Bürger, also 85.000 Menschen, wohnen allein. 34 Prozent aller Aachener haben einen Migrationshintergrund.

Interessant ist auch, dass die Zahl der Studierenden von 2007 bis 2018/2019 um 20.000 auf 57.463 gestiegen ist. Seit 2014 schrumpfte das Mietangebot im Mietpreissegment unter 7 Euro je

Quadratmeter um 61 Prozent. All diese Zahlen ergeben sich aus dem nunmehr vorliegenden Sozialentwicklungsplan. Für 65 Wohnquartiere in Aachen wurden die statistischen Daten zusammengetragen. Damit liegt eine wichtige Grundlage für das zukünftige Zusammenleben in Aachen vor. Es kann allen Ratsvertretern bzw. allen Bürgern für die Weiterentwicklung nur empfohlen werden, sich mit dem Sozialentwicklungsplan auseinanderzusetzen.

Interessant ist auch, in welchen

Stadtteilen der Anteil von durch Altersarmut gefährdeten Personen bzw. Alleinerziehenden besonders groß ist.

Die gesammelten Informationen können über das Internet über die Seiten des städtischen Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration angefordert werden. Im Bedarfsfalle besteht auch die Möglichkeit, den Bericht durch die Stadt in Papierform zu erhalten. ■

Mieterschutzverein Aachen, Talstraße 2,
50268 Aachen, Tel. 02 41/9 49 79-0. Verantwortlich
für den Inhalt der Seiten 16-18: Hans Knops