



DIE LINKE.

im Rat der Stadt Aurich

An

- Mitglieder des Rates der Stadt Aurich
- Mitglieder des Sozialausschusses
- Mitglieder des WSA

Hendrik Siebolds
Im Hook 15
26605 Aurich
Tel 04941/64639
Fax 04941/18709
info@siebolds.de

Aurich 24.09.18

Vorschläge der Ratsfraktion LINKE zur Auswahl von Mietern für städtische Wohnungen Zur Beratung im Sozialausschuss am 01.10.19 (DS 19/162)

Vorbemerkung

Schon die schwierige und komplexe Informationsvorlage 19/162 zeigt, dass es kaum gelingen wird eine 100 % schlüssige Vorgabe zur Vergabe städtischer Wohnungen zu erarbeiten. Aus Sicht der Ratsfraktion DIE LINKE können seitens der Politik definierte Auswahlkriterien daher nur ein Leitfaden für die Verwaltung sein. Einige wesentliche verbindliche Vorgaben zur Auswahl geeigneter Mieter können dennoch gemacht werden. Ziel der Politik ist es, Menschen in Wohnungsnot bezahlbaren, günstigen Wohnraum anzubieten. Der Begriff „Wohnungsnot“ umfasst dabei alle Hindernisse und Erschwernisse bei der Suche nach einer adäquaten Wohnung: dies können finanzielle, individuelle, marktwirtschaftliche oder auch gesellschaftliche Probleme sein. Diese gilt es zu definieren. **Die Ratsfraktion LINKE möchte in diesem frühen Stadium der Diskussion noch keine Anträge stellen, sondern zunächst dem Sozialausschuss nachfolgende Vorschläge für die Vergabe der städtischen Wohnungen in der Norder Straße zur Diskussion anbieten.**

A. Grundsätzliche Anforderung an die Bewerber auf städtische Wohnungen

Folgende wesentliche Bedingungen müssen von Bewerbern erfüllt werden

- a) der oder die Mieter muss mindestens 18 Jahre alt sein
- b) der oder die Mieter muss bereits einen Wohnsitz im Gebiet der Stadt Aurich haben
- c) der oder die Mieter und ihre Mitbewohner dürfen keine weitere Immobilie oder anderes größeres Vermögen haben.

Anmerkung zu b): entgegen der DS 19/162 sollten keine Personen außerhalb Aurichs mit Arbeitsort in Aurich in die Auswahl kommen, denn die Wohnungen sind aus Steuergeld der Stadt subventioniert und sollten daher vorrangig für Auricher sein.

B. Personenkreise, die grundsätzlich als Mieter für städtische Wohnungen in Betracht kommen sollen

1. **Personen und Bedarfsgemeinschaften, die staatliche Leistungen beziehen und vollständig davon leben (von erlaubten geringen Zuverdiensten abgesehen):**
 - a) Empfänger von Arbeitslosengeld II (ALG II; SGB II)
 - b) Empfänger von Sozialgeld bei Erwerbsunfähigkeit (SGB II)
 - c) Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII)
 - d) Empfänger von weiteren Leistungen der Sozialhilfe (SGB XII).

2. Personen und Bedarfsgemeinschaften, die z.T. staatliche Leistungen und gleichzeitig auch Einkommen aus Arbeit beziehen, sogenannte „Aufstocker“:

- a) Empfänger von Wohngeld (WoGG)
- b) Empfänger von Kindergeldzuschlägen
- c) Empfänger von Arbeitslosengeld II (ALG II; SGB II)
- d) Empfänger von Sozialgeld bei Erwerbsunfähigkeit (SGB II)
- e) Empfänger von weiteren Leistungen der Sozialhilfe(SGB XII).

Personen bzw. Familien, die als staatliche Leistung nur Kindergeld beziehen, zählen nicht zu diesem Personenkreis.

Anmerkung:

Die in der DS 19/162 aufgeführten Personenkreise der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG), nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) und der Berufsausbildungsbeihilfe (SGB II) sollten als Mieter nicht oder nur nachrangig in Betracht kommen.

Begründung: diese Personen werden in der Regel nur über einen kurzen, absehbaren Zeitraum Leistungsbezieher sein und danach meist die Wohnung wechseln. Nach der Ausbildung dürften die meisten von ihnen im Beruf selbst Geld verdienen. Bei Asylbewerbern ist die Dauer der Miete besonders ungewiss. Für das Ziel, möglichst langfristige Mieter zu bekommen und eine hohe Fluktuation und Unruhe im Hause zu vermeiden, sind diese Personenkreise ungeeignete Mieter.

3. Geringverdiener, die keine staatlichen Leistungen empfangen (Kindergeld ausgenommen)

Die Einkommensgrenze des maximalen Einkommens sollte für diesen Personenkreis bei dem individuellen Nettoeinkommen liegen (je nach Steuerklassen und Anzahl der Kinder), das sich aus dem Bruttomindestlohn von rund 1.580 € für Vollzeitarbeit ergibt (9,19 € mal 173 Stunden im Monat = 1.580 € brutto Mindestlohn).

Anmerkungen:

- Das sind zum Beispiel für einen Single, Steuerklasse I, netto ca. 1160 €; für Alleinerziehende mit einem Kind netto ca. 1.266 € + 200 € Kindergeld = 1.466 €. Hier zum Vergleich die entsprechenden Einkommen aus ALG II: Single 925 € (424 € Lebensunterhalt + 501 € Kosten der Unterkunft = KDU) Alleinerziehende mit 1 Kind (fünfjährig) 1.345 € (822 € Lebensunterhalt + 523 € KDU).
- Bezieher von Mindestlohn erhalten in der Regel kein Wohngeld.
- für Rentner mit geringen Renten knapp oberhalb der Grundsicherung sollte die gleiche Einkommensgrenze nach Mindestlohn gelten wie oben beschrieben.

C. Katalog mit weiteren Kriterien der individuellen Wohnungsnot

Neben der Definition der Personenkreise und ihrer Einkommensgrenzen soll mit einem Katalog weiterer Kriterien die individuelle Wohnungsnot begründet werden können.

Zu diesen Kriterien können zählen:

- Behinderungen
- chronische Erkrankungen
- Pflegebedürftigkeit
- zu pflegende Angehörige im Haushalt
- Schwangerschaft
- Große Anzahl an Kindern
- aktuell unzumutbare, z.B. gesundheitsgefährdende Wohnverhältnisse
- akut drohender Wohnungsverlust
- hohe Verschuldung.

Anmerkung:

Der Katalog kann noch erweitert werden. Bei der Auswahl von Mietern könnten z.B. Punkte für diese individuellen Erschwernisse vergeben werden, die bei der Vergabe der Wohnung mit berücksichtigt werden.

D. Weitere wichtige Festlegungen für die Vergabe

- a) **Bei Mietern, die als staatliche Leistung Kosten der Unterkunft erhalten, werden maximal nur die Kaltmiete und die kalten Nebenkosten (also ohne Verbrauchskosten wie Wasser und Heizung) erhoben, die auch im Rahmen der KDU als angemessen bzw. pauschaliert übernommen werden.**
Begründung: die Empfänger von KDU sollen möglichst nicht für Mieten oder Nebenkosten aus ihrem Budget zum Lebensunterhalt zuzahlen. Denn eine Anfrage der LINKEN im Kreistag hat ergeben, dass rund 20 % aller Empfänger von KDU trotzdem für die Kaltmiete und die Nebenkosten sowie Betriebskosten aus ihrem Regelsatz für die Lebensunterhaltung z.T. erheblich zuzahlen müssen. Dies liegt daran, dass die kalten Nebenkosten und Heizkosten stark unterhalb realer Werte pauschaliert sind. Die Übernahme der Aufzugskosten durch die Stadt ist - wie von der Verwaltung vorgeschlagen - daher nötig.
- b) **Bei allen anderen Mietern, die keine KDU erhalten, sollte die Kaltmiete 6,00 € bis 6,50 € nicht überschreiten.**
Begründung: es war Ziel des Rates bezahlbaren Wohnraum für besonders bedürftige Menschen zur Verfügung zu stellen. Es kann daher nicht zielführend sein Mieten zu verlangen, die über 6,50 € liegen. Mieten in einer Höhe von sogar bis zu 9,00 € - wie von der Verwaltung vorgeschlagen - liegen zudem im marktüblichen Bereich. Es wäre daher unsinnig als Stadt Wohnungen im Bereich marktüblicher Miethöhen anzubieten.
- c) **Die barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen sollen vorrangig möglichst an schwerbehinderte Menschen mit Rollstuhl, mit Gehbehinderungen oder mit Rollatoren vergeben werden (als Mieter oder Mitbewohner).** In Ausnahmefällen sind für diese Personen die Auswahlkriterien nicht zwingend anzuwenden (z.B. auch eine eventuelle Überschreitung der Einkommensgrenzen), sofern der Bedarf einer behindertengerechten Wohnung schlüssig nachgewiesen wird.
Begründung: die Anzahl behindertengerechter Wohnungen auf dem freien Markt ist immer noch äußerst gering. Es muss das Ziel sein, diese speziellen Wohnungen an die Menschen mit den größten Einschränkungen zu vergeben. Hier sollte die Bedürftigkeit aufgrund der körperlichen Einschränkung vorrangig beachtet werden.
- d) **von allen Empfängern der KDU oder auch Wohngeld verlangt die Stadt eine Abtretung der geleisteten Mietkosten.**
Begründung: dies gibt der Stadt eine gewisse Sicherheit bei den Mieteinnahmen und vor möglichen Mietnomaden. Dies ist kein Ausdruck eines grundsätzlichen Misstrauens gegenüber den Mietern.
- e) **eine SCHUFA Auskunft wird nicht von den Bewerbern verlangt.**
Begründung: eine eventuelle Verschuldung beruht nicht immer nur auf eigenem Verschulden, sondern kann auch unverschuldet oder zumindest nur fahrlässig verschuldet sein, z.B. durch gewisse Schicksalsschläge wie plötzliche schwere Erkrankung, Trennung oder durch unbegründete, überzogene Mietkosten-Nachforderungen verursacht. Und der Ausschluss von Wohnungsbewerbern mit schlechter SCHUFA-Auskunft würde gerade diejenigen benachteiligen, die besonders durch die negative SCHUFA auf dem freien Wohnungsmarkt kaum noch Chancen haben.
- f) **Die Verwaltung soll nach den vom Rat vorgegebenen Auswahlkriterien eine Vorauswahl für die Wohnungsvergabe treffen. Diese soll dem Sozialausschuss oder einem Arbeitskreis aus je einem Mitglied pro Fraktion plus fraktionslosem Ratsmitglied nichtöffentlich zur Beratung vorgelegt werden.**
Begründung: um die Wirksamkeit der vorgegebenen Auswahlkriterien im praktischen Gebrauch zu überprüfen und auch einen gewünschten Besetzungsmix der Immobilie sicherzustellen, soll letztlich auch der Rat mitentscheiden können. Dies sollte zumindest in der Erprobungsphase oder Anfangsphase passieren.

- g) Die vom Rat definierten Auswahlkriterien sollen bei erfolgreicher Anwendung dann auch für das Projekt Krähennestergang und für die Vergabe alle anderen Wohnungen der Stadt angewendet werden.

E. Aufgrund der hier vorab beschriebenen Auswahlkriterien und Vorgaben schlägt die Fraktion LINKE folgende Mischung von Mietern aus den Personenkreisen für die Norder Straße vor:

- a) die drei behindertengerechten Wohnungen werden an Rollstuhlfahrer o.ä. vergeben
b) alle weiteren 50 m²- Wohnungen gehen an KDU-Empfänger.
Begründung: für alleinstehende Personen zahlt der Landkreis hier 7,22 € pro Quadratmeter. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und einer anzustrebenden Kostendeckung sollte die Stadt hier diese höhere Miete nehmen.
c) Von den übrigen Wohnungen sollte mindestens die Hälfte an Rentner vergeben werden, die trotz lebenslanger Arbeit auf Grundsicherung angewiesen sind.
Begründung: gerade Armut trotz lebenslanger Arbeit und/oder dem Aufziehen von Kindern sollte von der öffentlichen Hand abgemildert werden. Zudem sind Rentner langfristige Mieter, deren Einkommen sich in der Regel meist nicht mehr verändert.
d) die übrigen Wohnungen sollten an Alleinerziehende vergeben werden; diese haben besonders hohe Belastungen.

Ende