

Informationsvorlage

Vorlagen Nr.
19/162/1

Status:

öffentlich

Kriterien zur Vergabe von bezahlbaren Wohnungen in der Norderstr. 6/8

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadt- und Dorfentwicklung, Stadtmarketing und Tourismus		Bekanntgabe	öffentlich	
1.	Jugend-, Sport- und Sozialausschuss		Bekanntgabe	öffentlich	

Qualitätsmerkmal "Familiengerechte Kommune":

Diese Informationsvorlage dient lediglich der Beratung und hat damit noch keine Auswirkung auf das Qualitätsmerkmal „Familiengerechte Kommune“.

Sachverhalt:

Der Rat hat als wesentliches Produkt 9902 „Bezahlbarer Wohnraum“ festgelegt. Unter der lfd. Nr. 4 dieses wesentlichen Produktes wurde die „Erarbeitung eines Kriterienkataloges für die Vergabe der Wohnungen (in Abstimmung mit dem Sozialausschuss)“ als konkretes Ziel für das Jahr 2019 festgelegt.

Zunächst wurde hierzu seitens der Verwaltung der dieser Vorlage beigefügte Vorschlag erarbeitet, der als Beratungsvorlage zur Abfassung der Vergabekriterien dienen soll.

Der Vorschlag sieht neben Kriterien grundsätzlicher Art vor, dass die Wohnungen tlw. an Leistungsbezieher und tlw. an Personen mit geringem und mittlerem Einkommen vergeben werden. Dies soll einen ausgewogenen Mix an Mietern ermöglichen und gleichzeitig die Ertragsinteressen wahren.

Anlagen:

Vorschlag zur Vergabe von bezahlbaren Wohnungen in der Norderstr. 6/8



Vergabe von bezahlbaren Wohnungen in der Norderstr. 6/8

In der Norderstraße 6/8 werden im Rahmen des Projektes „Bezahlbarer Wohnraum“ 11 Wohnungen für Personen geschaffen, die aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Mittel besondere Schwierigkeiten haben, in Aurich angemessenen Wohnraum zu finden.

Alle 11 Wohnungen werden nur an Personen vergeben, die folgende Bedingungen erfüllen:

- der Mieter/die Mieterin ist mindestens 18 Jahre alt.
- mindestens einer der Mieter hat bereits seinen Wohnsitz oder Arbeitsort in der Stadt Aurich.
- keiner der Mieter ist (Teil-)Eigentümer einer Immobilie.

Darüber hinaus sind je nach Wohnung die im Folgenden geschilderten Anforderungen an das Einkommen der Personen zu erfüllen.

Wohnungen für Leistungsbezieher:

Von den 11 Wohnungen in der Norderstr. 6/8 werden 4 Wohnungen an Personen vergeben die aufgrund ihrer Einkommenssituation berechtigt sind, eine der folgenden Leistungen in Anspruch zu nehmen:

- Arbeitslosengeld II (SGB II)
- Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII)
- Wohngeld (WoGG)
- Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)
- Berufsausbildungsbeihilfe (SGB III)
- Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG)

Die entsprechende Berechtigung ist durch Bescheid der jeweiligen Behörde nachzuweisen. Maßgeblich ist die Berechtigung bei Abschluss des Mietvertrages unter Zugrundelegung der Kosten für die neue Wohnung. Der Wegfall der Berechtigung darf darüber hinaus nicht absehbar sein.

Entsprechend berechtigten Personen werden die Wohnungen, in Abhängigkeit von der Personenzahl, zu folgenden Konditionen angeboten:

Personenzahl	1	2	3	4	5
Größe	bis zu 50 m ²	bis zu 60 m ²	bis zu 60 m ²	bis zu 75 m ²	bis zu 75 m ²
Angemessene Kosten ¹ (Bruttokaltmiete)	426,00 €	433,80 €	489,75 €	584,80 €	628,90 €
Mietnebenkosten (ohne Strom/Gas)	65,00 €	78,00 €	97,50 €	110,50 €	123,50 €
Kaltmiete	361,00 €	355,80 €	392,25 €	474,30 €	505,40 €
Kaltmiete pro m ²	mind. 7,22 €	mind. 5,93 €	mind. 6,54 €	mind. 6,32 €	mind. 6,74 €

¹ <https://www.landkreis-aurich.de/soziales-gesundheit/jobcenter/leistungsgewaehrung/hilfe-zum-lebensunterhalt.html>

Die Konditionen orientieren sich an den vom Landkreis Aurich/Sozialamt vorgegebenen angemessenen Kosten der Unterkunft. Damit soll die Übernahme der Kosten durch den Leistungsträger sichergestellt werden. Fraglich ist dies bei den angemessenen Mietnebenkosten, die zum einen noch nicht genau bekannt sind, zum anderen auch individuell verbrauchsabhängig anfallen. Diese werden vom Leistungsträger bis zur Höhe von 1,30 €/m² der entsprechend der Haushaltsgröße abstrakt angemessenen Wohnfläche übernommen.

Eine darüberhinausgehende Übernahme von Mietnebenkosten durch den Leistungsträger ist bedingt möglich, wenn die angemessene Bruttokaltmiete durch eine geringere Kaltmiete in Summe gewahrt bleibt. Dies ist durch die Ausgestaltung der Konditionen hier jedoch ausgeschlossen. Insbesondere bei den sechs mit einem Aufzug angebotenen Wohnungen ist je nach Einzelfall damit zu rechnen, dass durch die hohen umlegbaren Kosten der Aufzugswartung (monatlich ca. 20,- € je Mieter) die angemessenen Mietnebenkosten nicht eingehalten werden können.

Um eine Eigenbeteiligung der entsprechenden Mieter mit Leistungsbezug auszuschließen, wird daher auf eine Umlegung der Aufzugskosten generell verzichtet. Darüber hinaus wird nochmal mit dem LK Aurich verhandelt, ob nicht eine Übernahme dieser höheren Kosten vor dem Hintergrund der zu erwartenden niedrigen Heizkosten (separate Angemessenheitswerte und Prüfung) doch möglich ist.

Sollten die als angemessen angesehenen Kosten der Unterkunft in Zukunft neu bestimmt werden, wird die Miete für die Wohnungen bei Neuvermietungen und, sofern mietrechtlich zulässig, auch bei laufenden Mietverhältnissen entsprechend angepasst. Sollte durch eine Änderung der Personenzahl im Einzelfall eine höhere (oder niedrigere?) als die vereinbarte Miete als angemessen angesehen werden, wird ebenso eine Anpassung im Rahmen der mietrechtlichen Möglichkeiten vorgenommen.

Ein bestehendes Mietverhältnis wird durch den später möglichen Wegfall der Berechtigung zum Leistungsbezug nicht berührt. Bei entsprechenden Personen wird allerdings im Rahmen der mietrechtlichen Möglichkeiten eine Angleichung der Miete auf das Niveau für Personen ohne Leistungsbezug vorgenommen. (Umgang mit Personen die erstmalig oder wieder in den Leistungsbezug geraten?)

Wohnungen für Personen mit geringem und mittlerem Einkommen:

Von den 11 Wohnungen in der Norderstr. 6/8 werden 7 Wohnungen an Personen vergeben, deren Nettoeinkommen festgelegte Grenzen nicht überschreitet.

Die Höhe der Kaltmiete orientiert sich dabei an den im Mietspiegel der Stadt Aurich ausgewiesenen Mittelwerten für die entsprechenden Wohnungen.

Hieraus ergeben sich die im Folgenden dargestellten Mietkosten und Einkommensgrenzen:

	Größe	ca. 50 m²	ca. 60 m²	ca. 75 m²
Kaltmiete nach Mietspiegel *0,9	Kaltmiete/m²	7,38 €	6,75 €	6,12 €
	Kaltmiete	369,00 €	405,00 €	459,00 €
	Anteil am Nettoeinkommen mind.	32%	32%	32%
	Maximales Nettoeinkommen	1.153,13 €	1.265,63 €	1.434,38 €
Kaltmiete nach Mietspiegel	Kaltmiete/m²	8,20 €	7,50 €	6,80 €
	Kaltmiete	410,00 €	450,00 €	510,00 €
	Anteil am Nettoeinkommen mind.	30%	30%	30%
	Maximales Nettoeinkommen	1.366,67 €	1.500,00 €	1.700,00 €
Kaltmiete nach Mietspiegel *1,1	Kaltmiete/m²	9,02 €	8,25 €	7,48 €
	Kaltmiete	451,00 €	495,00 €	561,00 €
	Anteil am Nettoeinkommen mind.	28%	28%	28%
	Maximales Nettoeinkommen	1.610,71 €	1.767,86 €	2.003,57 €

Sollte zukünftig ein neuer Mietspiegel herausgegeben werden, wird die Miete für die Wohnungen bei Neuvermietungen und, sofern mietrechtlich zulässig, auch bei laufenden Mietverhältnissen entsprechend angepasst. In Folge dessen verändert sich auch das maximal zulässige Nettoeinkommen entsprechend.

Das Nettoeinkommen ist durch Vorlage von Lohn-/Gehaltsabrechnungen, Kontoauszügen, Steuerbescheiden, Rentenbescheiden oder, sollte dies nicht möglich sein, anderweitig glaubhaft nachzuweisen. Empfangene staatliche Leistungen/Sozialleistungen bleiben beim Nettoeinkommen unberücksichtigt.

Maßgeblich ist die Höhe des Nettoeinkommens bei Abschluss des Mietvertrages. Eine Änderung des Nettoeinkommens dergestalt, dass die festgelegten Höchstgrenzen nicht mehr eingehalten werden, darf nicht absehbar sein.

Ein bestehendes Mietverhältnis wird durch den später möglichen Wegfall der Berechtigung durch bspw. ein steigendes Nettoeinkommen nicht berührt. Wird ein höheres Nettoeinkommen festgestellt, wird jedoch die Kaltmiete im Rahmen der mietrechtlichen Möglichkeiten auf den Wert der entsprechend höheren Einkommensgrenze angehoben. Wird die höchste Einkommensgrenze überschritten oder weigern sich Mieter, ihr Nettoeinkommen nachzuweisen, entfällt die Deckelung der Kaltmiete.

(Wie wird mit Mietern verfahren, die eine niedrigere Einkommensgrenze als bisher nachweisen? Entsprechende Reduzierung der Miete?)

(Darf unter rechtlichen Gesichtspunkten von Mietern der Nachweis des Einkommens im laufenden Mietverhältnis verlangt bzw. ggf. die oben genannte Konsequenz gezogen werden, sollten sie dem nicht nachkommen?)

Vergabe:

Die Vergabe der Wohnungen wird durch den NRB Liegenschafts- und Gebäudemanagement an die sich aus den Kriterien ergebenden potenziellen Mieter vorgenommen. Bei der Auswahlentscheidung werden insbesondere folgende Punkte berücksichtigt:

- Sofern es sich um eine barrierefreie/rollstuhlgerechte Wohnung handelt: Ist der Mieter/die Mieterin auf diese angewiesen?
- Werden die vorhandenen Räumlichkeiten durch die Anzahl der Bewohner ausgelastet?
- Besteht ein zwingender Bedarf? (Drohender Wohnungsverlust, Umzug aus krankheits- oder altersbedingten Gründen, unzumutbare aktuelle Wohnverhältnisse)
- Wurden mit dem Mieter/der Mieterin bereits negative Erfahrungen gemacht?
- Hat der Mieter/die Mieterin Zahlungsrückstände bei der Stadt Aurich?
- Besteht durch die Mieterkonstellation bereits abzusehendes Konfliktpotenzial?

Der NRB Liegenschafts- und Gebäudemanagement erstellt einmal jährlich einen Bericht über die Vergabe der bezahlbaren Wohnungen und bringt diesen in das zuständige politische Gremium ein.

Übersicht Wohnungen Norderstr. 6 / 8:

Wohnung	Standort	Größe	Schlafzimmer	Zugang	Anmerkungen/Besonderheiten
Wohnung 1	Norderstr. 6, 1. OG	60 m²	2	Treppe	
Wohnung 2	Norderstr. 6, 1. OG	60 m²	2	Treppe	
Wohnung 3	Norderstr. 6, DG	50 m²	1	Treppe	
Wohnung 4	Norderstr. 8, 1. OG/DG	60 m²	1	Treppe	Maisonettewohnung
Wohnung 5	Norderstr. 8, 1. OG/DG	75 m²	2	Treppe	Maisonettewohnung
Wohnung 6	Norderstr. 8a, 1. OG	60 m²	1	Treppe, Aufzug	barrierefrei, breite Türen, Bad über Schlafzimmer und Flur erreichbar
Wohnung 7	Norderstr. 8a, 1. OG	50 m²	1	Treppe, Aufzug	barrierefrei, breite Türen
Wohnung 8	Norderstr. 8a, 1. OG	50 m²	1	Treppe, Aufzug	barrierefrei, breite Türen
Wohnung 9	Norderstr. 8a, 2. OG	60 m²	1	Treppe, Aufzug	barrierefrei, breite Türen, Bad über Schlafzimmer und Flur erreichbar
Wohnung 10	Norderstr. 8a, 2. OG	50 m²	1	Treppe, Aufzug	barrierefrei, breite Türen
Wohnung 11	Norderstr. 8a, 2. OG	50 m²	1	Treppe, Aufzug	barrierefrei, breite Türen