

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)

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 Kosten¹ (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 m²	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 aktuell 1,30 €/m² der entsprechend der Haushaltsgröße abstrakt angemessenen Wohnfläche übernommen. Um eine mögliche Eigenbeteiligung von Mietern mit Leistungsbezug zu verhindern (bspw. aufgrund hoher Kosten für den Aufzug), werden die Nebenkosten bei Erreichen der oben genannten Grenze im Rahmen der jährlichen Abrechnung gedeckelt.

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.

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.

Hieraus ergeben sich die im Folgenden dargestellten Mietkosten und Einkommensgrenzen:

Variante 1:

Größe	ca. 50 m²	ca. 60 m²	ca. 75 m²
Kaltmiete/m²	7,50 €	7,00 €	6,00 €
Kaltmiete	375,00 €	420,00 €	450,00 €
Maximales Nettoeinkommen	1.366,67 €	1.500,00 €	1.700,00 €

Empfangene staatliche Leistungen/Sozialleistungen bleiben beim Nettoeinkommen unberücksichtigt.

Das Nettoeinkommen ist durch Vorlage von Lohn-/Gehaltsabrechnungen, Kontoauszügen, Steuerbescheiden, Rentenbescheiden oder, sollte dies nicht möglich sein, anderweitig glaubhaft nachzuweisen.

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 voraussichtlich dauerhaft höheres Nettoeinkommen festgestellt oder weigern sich Mieter, ihr Nettoeinkommen nachzuweisen, entfällt die Deckelung der Kaltmiete. Weist ein solcher Mieter zu einem späteren Zeitpunkt erneut ein voraussichtlich dauerhaftes Nettoeinkommen unterhalb der Einkommensgrenze nach, wird, ggf. nach Ablauf einer Frist, die Kaltmiete wieder entsprechend reduziert.

Weist ein Mieter den voraussichtlich längerfristigen Bezug von Leistungen (vgl. Wohnungen für Leistungsbezieher) nach, wird der Mieter als Leistungsbezieher behandelt und die Miete entsprechend angepasst.

Variante 2:

Die Kaltmiete beträgt generell und unabhängig von der Wohnungsgröße 30 % des Nettoeinkommens.

Beispiele:

Nettoeinkommen: 1.250,- € → Kaltmiete: 375,- €
Nettoeinkommen: 1.500,- € → Kaltmiete: 450,- €
Nettoeinkommen: 1.750,- € → Kaltmiete: 525,- €
Nettoeinkommen: 2.000,- € → Kaltmiete: 600,- €

Nettoeinkommen: 2.250,- € → Kaltmiete: 675,- €
Nettoeinkommen: 2.500,- € → Kaltmiete: 750,- €

Empfangene staatliche Leistungen/Sozialleistungen bleiben beim Nettoeinkommen unberücksichtigt.

Das Nettoeinkommen ist durch Vorlage von Lohn-/Gehaltsabrechnungen, Kontoauszügen, Steuerbescheiden, Rentenbescheiden oder, sollte dies nicht möglich sein, anderweitig glaubhaft nachzuweisen.

Maßgeblich ist die Höhe des Nettoeinkommens bei Abschluss des Mietvertrages. Der Mieter wird anschließend in regelmäßigen Abständen dazu aufgefordert, das Nettoeinkommen nachzuweisen. Sollte hierbei ein Nettoeinkommen festgestellt werden, welches mindestens 5 % über oder unter dem für die Höhe der Miete maßgeblichen Wert liegt, wird die Kaltmiete, soweit mietrechtlich zulässig, entsprechend angepasst. Weigert sich ein Mieter sein Nettoeinkommen nachzuweisen, entfällt die Deckelung der Kaltmiete.

Weist ein Mieter den voraussichtlich längerfristigen Bezug von Leistungen (vgl. Wohnungen für Leistungsbezieher) nach, wird der Mieter als Leistungsbezieher behandelt und die Miete entsprechend angepasst.

Variante 3:

Größe	ca. 50 m²	ca. 60 m²	ca. 75 m²
Kaltmiete/m²	7,50 €	7,00 €	6,30 €
Kaltmiete	375,00 €	420,00 €	472,50 €
Maximales Nettoeinkommen	1.500,00 €	2.000,00 €	2.500,00 €

Bei der Bestimmung des Nettoeinkommens wird jegliches Einkommen (nach Abzug von Steuern und sonstigen Abgaben) berücksichtigt, insbesondere auch Kindergeld.

Das Nettoeinkommen ist durch Vorlage von Lohn-/Gehaltsabrechnungen, Kontoauszügen, Steuerbescheiden, Rentenbescheiden oder, sollte dies nicht möglich sein, anderweitig glaubhaft nachzuweisen.

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 voraussichtlich dauerhaft höheres Nettoeinkommen festgestellt oder weigern sich Mieter, ihr Nettoeinkommen nachzuweisen, entfällt die Deckelung der Kaltmiete. Weist ein solcher Mieter zu einem späteren Zeitpunkt erneut ein voraussichtlich dauerhaftes Nettoeinkommen unterhalb der Einkommensgrenze nach, wird, ggf. nach Ablauf einer Frist, die Kaltmiete wieder entsprechend reduziert.

Weist ein Mieter den voraussichtlich längerfristigen Bezug von Leistungen (vgl. Wohnungen für Leistungsbezieher) nach, wird der Mieter als Leistungsbezieher behandelt und die Miete entsprechend angepasst.

Vergabe:

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch den NRB Liegenschafts- und Gebäudemanagement an Mietinteressenten, die eine Mieterselbstauskunft abgegeben sowie ihr Nettoeinkommen nachgewiesen haben. Eine Schufa-Auskunft ist nicht erforderlich. Besonders berücksichtigt werden Rentenbezieher sowie Personen mit Behinderung.

Ob eine freie Wohnung an eine Person mit Leistungsbezug oder mit geringem/mittlerem Einkommen vergeben wird, ergibt sich aus den jeweils bekannten Einkommensverhältnissen der bestehenden Mieter und dem anzustrebenden in den Kriterien festgelegten Verhältnis der Gruppen zueinander. Liegt in der entsprechend zu berücksichtigenden Gruppe keine die Kriterien erfüllende Selbstauskunft eines Mieters vor, wird die Wohnung an einen Interessenten aus der jeweils anderen Gruppe vergeben. Sollte auch hier keine geeignete Selbstauskunft vorliegen, wird die Wohnung unabhängig von den eigentlichen Kriterien vergeben.

Bei der Auswahlentscheidung zwischen geeigneten Mietinteressenten 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?

Im Zweifel werden Mietinteressenten mit geringerem Nettoeinkommen bevorzugt.

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