



## Beschlussvorlage

- öffentlich -

323/2016

Dezernat	Dezernat I
Fachbereich	Jugend u. Soziales
Datum	19.10.2016

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

### **Mieterhöhung in der ehemaligen Reichelsiedlung - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 08.07.2016 Altersarmut - Antrag der SPD vom 13.09.2016**

Anlage(n):

1. Anlage 1 - Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom 08.07.16 - Mieterhöhung Reichelsiedlung
2. Anlage 2 - Antrag SPD vom 13.09.16 - Altersarmut

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Soziales, Familien und Senioren	23.11.2016	Beschluss

#### **Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnisnahme.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

#### **Sachdarstellung:**

##### **Mieterhöhung in der ehemaligen Reichelsiedlung**

In der ehemaligen Reichelsiedlung wurden folgende Objekte öffentlich gefördert und unterliegen somit den Zweckbindungen (Mietpreis- und Belegungsbindungen):

Objekt	Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen
Ahornstr. 30 - 44	64
Ahornstr. 1 - 23	96
Buchenstr. 26 - 30	42
Buchenstr. 32 - 34	42
<b>Summe</b>	<b>244</b>

Die Darlehen der o.g. Objekte wurden zwischenzeitlich alle vorzeitig getilgt. Dadurch befinden sich die Objekte gemäß § 22 Absatz 2 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in der sogenannten „Nachwirkungsfrist“. Diese hat den Zweck, dass zum Schutz des Mieters/der Mieterin die Zweckbindungen nach wie vor noch weitere 10

Jahre bestehen bleiben, sofern die Mittel nicht schon vor Ablauf der 10 Jahre planmäßig hätten getilgt werden können.

#### Ende der Zweckbindung für die o. g. Objekte

Die Objekte auf der Ahornstraße wurden in 2010 getilgt, so dass Zweckbindungen ab 01.01.2021 nicht mehr berücksichtigt werden müssen. Die Objekte auf der Buchenstraße wurden in 2014 getilgt, so dass hier das Bindungsende ab 01.01.2025 beginnt.

#### Mietpreiserhöhung

Die Miete bei öffentlich geförderten Objekten darf gemäß § 16 Absatz 2 WFNG NRW in Verbindung mit den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) nur in zulässiger bewilligter Höhe verlangt werden. Die sogenannte „Bewilligungsmiete“ orientiert sich immer an den Kosten der Wohnung. Dazu gehören die Kapitalkosten, also die Zinsen für die Finanzmittel, die zum Bau aufgewendet wurden, und die Bewirtschaftungskosten des Mietobjekts, also Kosten für Instandhaltung, Verwaltung oder Ähnliches.

Die beim Quartalsgespräch der Vermieter erwähnte Mieterhöhung wird sich auf die o. g. Wohnungen der Buchenstraße beziehen. Die jetzigen Eigentümer haben an diesen Mietobjekten geförderte Modernisierungsmaßnahmen, bewilligt durch den Kreis Wesel im Jahre 2016, durchführen lassen.

Hierbei handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 11 Absatz 6 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Bei der Förderzusage wurde die Tragbarkeit der Mieterhöhung für den bezugsberechtigten Personenkreis berücksichtigt. Bezugsberechtigte Personen sind die Personen, die im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines sind und somit Einkommensgrenzen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen nicht überschreiten.

Gemäß Nr. 6.41 der Verwaltungsvorschriften zum § 11 Abs. 7 II. BV wird es als sachgerecht erachtet, dass die in den geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) festgelegte Höchstdurchschnittsmiete einen wichtigen Anhaltspunkt für die Beurteilung der Tragbarkeit der Miete im Sinne von § 11 Abs. 7 II. BV bildet. Demnach ist eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme dann noch tragbar, wenn sie die in den WFB festgelegte Miete von 5,25 Euro/qm/mtl. Netto-kalt nicht übersteigt. Die zuvor für die Objekte der Buchenstraße durch den Kreis bewilligte Kaltmiete lag bei 4,40 Euro/qm/mtl.

#### Weitere öffentlich geförderte Objekte in Rheinberg in der Nachwirkungsfrist

<b>Objekt</b>	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Bindungsende</b>
Grote Gert 44 - 48	22	01.01.2017
Grote Gert 25	4	01.01.2022
Hafendamm 3 + 3a	13	01.01.2023
Zeisigweg 11 + 13	9	01.01.2024
Großer Markt 15	1	01.01.2024
Bischof-Roß-Str. 6	10	01.01.2025
Schützenstr. 62+64	6	01.01.2026
<b>insgesamt</b>	<b>65</b>	

## Öffentlich geförderte Objekte in Rheinberg mit vorläufig festgelegtem Bindungsende

Gemäß § 22, Absatz 1, WFNG NRW endet die Zweckbindung planmäßig mit Ablauf der in der Förderzusage bestimmten Frist. Bei öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) endet die Zweckbindung mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen planmäßig vollständig zurückgezahlt sind.

Die voraussichtlichen Endtermine der Ablösungen der Darlehen wurden bei der NRW.bank erfragt. Das angegebene Jahr des Auslaufs wird aus dem Tilgungsplan, dem die derzeit abgelegten Konditionen zu Grunde liegen, ermittelt. Sind mehrere Darlehen der gleichen Förderart vorhanden, wird der Auslauftermin des am längsten laufenden Darlehens angegeben.

<b>Objekt</b>	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Auslauf des Darlehens</b>
Gathstr. 5 + 7	8	2026
Karolinger Str. 20+22	8	2027
Rosenstr. 19/Am Pulverturm 18	11	2032
Zeisigweg 2 – 6	28	2041
Kuhstr. 2, 6, 8, 12, 14, 16	24	2061
Zeisigweg 8 + 10	12	2062
Zu den Stationen 5 + 7	16	2072
Zu den Stationen 9 + 11	8	2072
Katte Kull 21 – 25	24	2074
Binnefeldstr. 29	11	2076
Binnefeldstr. 31	3	2078
Zeisigweg 12	6	2078
Zeisigweg 7	3	2078
Rheinberger Str. 79	11	2089
Kamper Str. 41	10	2089
Allensteiner Str. 91+ 93	13	2095
<b>insgesamt</b>	<b>196</b>	

Bei einem weiteren Objekt auf der Pastor-Wilden-Str. 2 erfolgte die planmäßige Rückzahlung zum 30.06.2016, so dass das Objekt (2 Wohnungen) nur noch in diesem Jahr den Bindungen unterliegt.

Das Objekt Allensteiner Str. 93 wurde nach den Bestimmungen zur einkommensabhängigen Förderung von Mietwohnungen (WFB-EAF) mit einer 20jährigen Zweckbestimmungsfrist gefördert, so dass bei diesem Objekt die Zweckbestimmungen schon zum 28.08.2017 wegfallen. Es handelt sich hierbei um 8 Wohneinheiten.

### Leerstehende Wohnungen

Von den o. a. öffentlich geförderten Wohnungen sind aktuell insgesamt 21 nicht vermietet. Sie befinden sich in folgenden Objekten:

<b>Objekt</b>	<b>Anzahl der leerstehenden Wohnungen</b>
Hafendamm 3	2
Zeisigweg 6	1
Rheinberger Str. 79	1
Kamper Str. 41 (für Mieter ab 60 Jahren)	1
Ahornstr. 30 - 44	2
Ahornstr. 1 - 23	4

Buchenstr. 26 - 30	3
Buchenstr. 32 - 34	7
<b>Summe</b>	<b>21</b>

### Berücksichtigte Mieten in Grundsicherungsfällen nach dem SGB XII

In 207 Fällen (Stand 10/2016) werden derzeit in Rheinberg Grundsicherungsleistungen nach dem IV. Kapitel des SGB XII erbracht. Dies umfasst sowohl den Personenkreis der über 65jährigen als auch der kranken und behinderten Personen unter 65 Jahren, die aufgrund ihrer vorliegenden Erwerbsunfähigkeit auf Dauer keine Möglichkeit mehr haben ihren Lebensunterhalt durch Arbeit o. ä. sicherzustellen. In 145 Fällen werden Wohnungen mit angemessen hoher Miete von Hilfeempfängern bewohnt, so dass diese Unterkunftskosten durch das Sozialamt in vollem Umfang übernommen werden. In 25 Fällen wird eine Härtefallregelung durchgeführt, hier liegt die Miete über der angemessenen Höhe. Aufgrund des besonderen Einzelfalls, wie z. B. bei Behinderung oder Pflegebedürftigkeit des Hilfeempfängers, können die Unterkunftskosten, den Weisungen des Kreises entsprechend, in voller Höhe übernommen werden. In 27 Fällen liegt eine unangemessene hohe und nicht in der Person begründete Miete vor, hier wird gemäß der Weisung der angemessene Miethöchstbetrag bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt. In 10 Fällen werden keine Unterkunftskosten erhoben, z. B. bei Kindern, die im Haushalt der Eltern leben.

Ein Vergleich über die Übernahme der Miete/-anteile in anderen Kommunen liegt nicht vor und kann somit nicht beantwortet werden.

### Auszug aus den Weisungen des Kreises Wesel über die Anpassung der angemessenen Mietobergrenzen im SGB II und SGB XII

Der Kreis hat aufgrund einer erneuten Indexfortschreibung zum 01.10.16 die Mietobergrenzen wie folgt angepasst:

<b>Kreis Wesel: Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)</b>						
<b>Wohnort/Lage der Wohnung</b>	<b>Anzahl der Personen im Haushalt</b>					
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>je weitere Person</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alpen</li> <li>▪ Hamminkeln</li> <li>▪ Sonsbeck</li> <li>▪ Xanten</li> </ul>	341,00 €	432,90 €	530,40 €	605,15 €	705,10 €	96,27 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dinslaken</li> </ul>	355,00 €	426,40 €	490,40 €	582,35 €	691,90 €	94,67 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hünxe</li> <li>▪ <b>Rheinberg</b></li> <li>▪ Schermbeck</li> <li>▪ Wesel</li> </ul>	<b>345,00 €</b>	<b>422,50 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>616,55 €</b>	<b>661,10 €</b>	<b>90,37 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kamp-Lintfort</li> <li>▪ Moers</li> <li>▪ Neukirchen-Vluyn</li> <li>▪ Voerde</li> </ul>	351,00 €	428,35 €	496,00 €	577,60 €	652,30 €	89,09 €

Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich um **die monatliche Kaltmiete einschließlich der tatsächlich entstehenden Betriebs-/Nebenkosten** (ohne Heizung).

## **Fazit**

Rheinberg unterliegt als kreisangehörige Kommune den Weisungen des Kreises Wesel. Die o. a. Mietobergrenzen werden durch den Kreistag verabschiedet.

Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Kaltenbach