

Belegungsreglement für die Wohnungen Unterjesingen 'Auf der Mauer'

1. Grundsätze

Die Vermietung erfolgt in Anlehnung an die Statuten der Genossenschaft „Unterjesingen gut leben - in jedem Alter eG“.

Sie steht allen Menschen offen, soll aber vorrangig für Unterjesinger*innen und deren Angehörige reserviert sein. Es wird angestrebt, eine hohe Vielfalt und Unterschiedlichkeit der Bewohner*innen zu gewährleisten, hinsichtlich Geschlecht (m/w/d), Muttersprachlichkeit, Bildungsstatus und religiöser Orientierung. Nach Möglichkeit soll je ein Drittel der Wohnungen an das einkommens- und vermögensmäßig untere, mittlere und obere Drittel vergeben werden.¹ Es soll langfristig eine soziale und kulturelle Diversität gewährleistet werden.²

2. Belegungskriterien

In den Gebäuden der Genossenschaft befindliche Wohnungen werden nach einer Quote als geförderter Wohnraum / frei finanziierter Wohnraum entsprechend der Vorgaben des Programms „Fairer Wohnen“ der Stadt Tübingen erstellt und vermietet.

2.1 Kriterien

- Jede/r Mieter/in bzw. bei einer Mehrzahl von Mietenden mindestens ein Mitglied des Haushalts muss Mitglied der Genossenschaft sein
- Als Mieter*innen können sich Unterjesinger*innen bewerben, die seit mindestens zwei Jahren in Unterjesingen wohnen.
- Unterjesinger*innen gleichgestellt werden Menschen, die im Alter in die Nähe ihrer Angehörigen ziehen wollen, und deren Angehörige seit mindestens vier Jahren in Unterjesingen wohnen.
- Grundsätzlich sollte der/die Bewerber*in mindestens 60 Jahre alt sein. Ausnahmen gelten für Menschen, die aus Gründen der Zugänglichkeit/Barrierefreiheit in ihrer bisherigen Wohnung schlecht oder gar nicht bleiben können.
- Besondere Bedarfe: (bisherige Wohnung gekündigt / bisherige Wohnung aufgrund gesundheitlicher Verhältnisse nicht mehr nutzbar / ...)
- Für die geförderten Wohnungen: Menschen mit Wohnberechtigungsschein.

¹ Einkommensgrenzen werden noch recherchiert. Die ermittelten Summen werden regulär alle fünf Jahre an den Verbraucherpreis-Index angepasst.

² Die vor- und nachstehenden Kriterien gelten für die nicht-geförderten Wohnungen. Für die geförderten Wohnungen können sie nur angewendet werden, wenn es mehr Bewerbende gibt, als Wohnungen zu vergeben sind. Die Vergabekriterien müssen so angewendet werden, dass sie mit den Förder-Richtlinien kompatibel sind.

- Ehrenamtliches Engagement im Ort und anderswo: Ehrenamtlich Aktive können sich unter den festgelegten Kriterien bewerben wie alle anderen, bekommen aber einen Bonus. D.h. dass sie unter zwei ansonsten gleich zu gewichtenden Bewerbungen vorrangig berücksichtigt werden.
- Menschen, die eine große Wohnung oder Haus für jüngere Familien frei machen (je mehr Quadratmeter, desto mehr) bekommen ebenso einen Bonus.
- Einkommen/Vermögen (stehen zwei ansonsten gleich zu gewichtende Bewerbungen nebeneinander, wird diejenige bevorzugt, die auf dem „freien Markt“ schlechter eine Wohnung findet).
- Menschen, die mehr Genossenschaftsanteile einbringen (dieses Kriterium widerspricht leider etwas dem Bestreben nach einer gleichmäßigen Einkommens/Vermögensverteilung der Bewohnerschaft. Als junge Genossenschaft mit noch wenig Eigenkapital müssen wir diesen Spagat irgendwie hinkriegen).

Die Auswahl erfolgt nach der Selbstauskunft der Wohnungsbewerber*innen. Dazu wird ein Fragebogen entwickelt. Die Vergabekommission beauftragt eine zur beruflichen Verschwiegenheit verpflichtete Person (z.B. Notar*in, Rechtsanwält*in, Steuerberater*in), sich stichprobenartig Belege für die Angaben zur Einkommens- und Vermögenssituation vorlegen zu lassen. Wer sich selbst dem oberen Drittel zuordnet, muss keine Belege vorlegen.

2.2. Besetzung Vergabekommission

Insgesamt drei Mitglieder und drei Stellvertreter*innen, davon ein Mitglied des Vorstands der Genossenschaft und als dessen Stellvertreter*in ein weiteres Vorstandsmitglied.

Die Kommission für die Erstvermietung wird vom Vorstand ernannt und eventuell auch bezahlt.

Die Vergabekommission wird für zwei Jahre vom Vorstand ernannt, wobei Wiederernennung möglich ist. Sie beruft sich selber ein. Die Vergabekommission ist für die Einhaltung des Vermietungsreglements verantwortlich und gegenüber dem Vorstand rechenschaftspflichtig. Bei Befangenheit, aufgrund von z.B. Verwandtschaft, Freundschaft, Feindschaft oder Abhängigkeitsverhältnis eines Mitglieds der Vergabekommission tritt dieses Mitglied in den Ausstand und übergibt an die gewählte Stellvertretung.

2.3. Funktion der Vergabekommissionen

Bestimmung derjenigen, die eine Wohnung in dem / den Gebäude/n der Genossenschaft bekommen (formal unterschreibt die Mietverträge der Vorstand).

Kontrolle, dass die Belegungs-/Vermietungskriterien eingehalten werden. Wenn es Schwierigkeiten bei der Vermietung bestimmter Wohnungstypen gibt, muss die Kommission gestaltend eingreifen.

Die Vergabekommission ist rechenschaftspflichtig dem Vorstand gegenüber. Die Kommission informiert diesen über die aktuelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft. Die Kommission kommuniziert, welche Kriterien möglicherweise im kommenden Jahr Priorität haben, um soziale Diversität zu gewährleisten.

2.4. Weitere Zuständigkeiten der Vergabekommission

Die Vergabekommission kann sozialen Trägern die Belegung eines Teils der Wohnungen überlassen. Die sozialen Träger müssen sich an Statuten und Kriterien der Genossenschaft halten, insbesondere müssen sie in diesem Fall Mitglied der Genossenschaft sein.

Die Vergabekommission ist auch zuständig für die Vermietung von Gewerbe.

3. Belegungs- und Nutzungsvorschriften

Wohnungen werden erst dann öffentlich ausgeschrieben werden, wenn keine interne Nachfrage, d.h. innerhalb der Genossenschaftsmitglieder, gefunden werden konnte. Bei öffentlicher Ausschreibung wird bekanntgegeben, dass Bewerber/innen nur dann einen Zuschlag bekommen, wenn sie Mitglied in der Genossenschaft werden.

Bei Unterbelegung (Beispiel: eine Wohnung wurde an zwei Personen vermietet – eine zieht aus) wird soweit möglich ein interner Wohnungswechsel angeboten.

Die Belegungs- und Nutzungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung oder einer Veränderung des Mietverhältnisses erfüllt sein. Spätere Änderungen, welche die Belegungs- oder Nutzungsvorschriften verletzen, müssen der VK unverzüglich mitgeteilt werden.

4. Grundsätze der Vermietung

Die Vergabekommission ist für die Vermietung freiwerdender Wohnungen verantwortlich.

Bei der Genossenschaft wird eine Liste für von Bewerbungen entsprechend der unter Punkt 2 genannten Kriterien geführt. Die Vergabekommission prüft den Bedarf entsprechend der Kriterien.

4.1. Monitoring

Die Vergabekommission führt in regelmäßigen Abständen ein Monitoring zur Belegungssituation durch und berichtet dem Vorstand sowie der Mitgliederversammlung über die aktuelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft und die aktuellen Kriterien der Wohnungsvergaben. Es wird kommuniziert welche Kriterien bei der Vermietung im folgenden Jahr prioritär behandelt werden.

4.2 Vermietungsprozess

Der Vermietungsprozess gliedert sich in folgende Schritte:

- a. Die Genossenschaft schreibt die frei werdende Wohnung unter Hinweis auf die aktuellen Kriterien der Wohnungsvergabe gemäß den Vergabekriterien zunächst intern, und wenn keine Bewerbungen vorliegen oder eingehen auch extern, aus.
- b. Die Vergabekommission prüft die eingetroffenen Bewerbungen auf formale Kriterien und trifft eine Vorauswahl von zwei bis maximal vier Bewerbungen.
- c. Die Vergabekommission lädt die ausgewählten Bewerberinnen zu einem Gespräch ein. Anschließend trifft sie die Entscheidung. Die Gründe für die Auswahl werden protokolliert.

d. Die Vergabekommission regelt die Formalitäten der Vermietung (Beginn des Mietverhältnisses, Mietvertrag etc.). Den Mietvertrag unterschreibt der Vorstand.

4.3. Pflichtanteile (Genossenschaftsanteile)

Die Wohnungs-Anmietung ist mit dem Erwerb von Pflichtanteilen verbunden. Die Höhe der Pflichtanteile wird vom Vorstand pro Wohnung festgelegt und im jeweiligen Mietvertrag inklusive Zahlungsplan festgeschrieben. Mehrere Haushaltsmitglieder regeln unter sich die Aufteilung der Anteile.

Der Vorstand kann eine Nutzung ohne die nach dieser Richtlinie erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile (individuell oder allgemein) als Ersatz für diese Anteile zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil).

Ein höherer Beteiligungsbetrag als erforderlich (= mehr Anteile an der Genossenschaft) mindert die Grundmiete pro Quadratmeter. Dabei wird die Dividende auf die Miete angerechnet.

4.4. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung ist grundsätzlich nicht vorgesehen. In Einzelfällen kann die Vergabekommission ihre Zustimmung erteilen, wenn die Vermietungs-/Vergaberegeln eingehalten sind.

Die Mieter haften der Genossenschaft dafür, dass die Untermieter die Sache nicht anders gebrauchen, als es ihnen selbst gestattet ist.

4.5. Zwischenvermietung als Spezialfall der Untermiete

Als Zwischenvermietung wird die Miete einer Wohneinheit während der Abwesenheit der Mieterin verstanden. Zwischenvermietungen sind der VK zu melden und sind für maximal ein Jahr möglich. Zwischenmieterinnen haben kein Anrecht auf Wohnungsübernahme, sollte die Hauptmieterin die Wohnung aufgeben.

4.6. Wohnungstausch

Wenn zwei Wohneinheiten ihre Wohnungen tauschen möchten, soll ihnen dies ermöglicht werden. Die Abwicklung erfolgt über die Vermietungskommission.

4.7. Interner Wohnungswechsel

Wenn auf Grund eines Auszugs eine Wohneinheit frei wird, kann eine andere Wohneinheit in die freigewordene Wohneinheit wechseln. Eine freie Wohneinheit wird innerhalb der Genossenschaft ausgeschrieben und durch die Vermietungskommission bewilligt.

Weiter kann von Mieterinnen ein Wohnungswechsel in eine gleichwertige Wohnung innerhalb der gleichen Überbauung verlangt werden, wenn dies sowohl aus Barrierefreiheitsgründen wie zu Gunsten der sozialen Durchmischung für eine Neuvermietung notwendig ist.

5. Haustiere

Das Halten von Katzen und Hunden und anderen Haustieren ist in einem speziellen Haustierreglement geregelt, welches vom Vorstand erlassen wird.