

Die Leitlinien zur Wohnraumvergabe sollen den Prozess der Wohnraumbelegung insbesondere für die erste Bewerbungsphase strukturieren und transparent gestalten. Darüber hinaus erklären die Leitlinien die Vergabekriterien und das Ausstiegsszenario für Genoss:innen, die vor dem Bezug der Wohneinheiten den Bewerbungsprozess und die damit verbundenen finanziellen Verpflichtungen aufgeben. Dies ist gleichermaßen wichtig für die Wohninteressierten (Bewerbungen) und den Vorstand der ALTE MU eG (eG) (Entscheidungen).

Für die Folgebelegungen dienen die Leitlinien ebenfalls als Diskussionsgrundlage, durch den langen Zeitraum und die Notwendigkeit auf sich wandelnde Bedürfnisse flexibel reagieren zu können, wird das Dokument weiterentwickelt werden. Dies betrifft insbesondere die Gewichtung der Vergabekriterien oder die Entwicklung eines Bepunktungssystems um Transparenz im Vergabeprozess herzustellen.

Leitlinien für die Wohnraumvergabe der Clusterwohneinheiten in der ALTEN MU

Stand: 27. Juni 2024

1. Einleitung und Hintergrund

Dieses Dokument dient als Leitlinie für die Erst- und Folgebelegung der Clusterwohneinheiten der ALTEN MU. Es erklärt insbesondere die Vergabekriterien, den Wohnraumvergabeprozess und das Ausstiegsszenario für Genoss:innen, die vor dem Bezug der Wohneinheiten den Bewerbungsprozess und die damit verbundenen finanziellen Verpflichtungen aufgeben. Dies ist gleichermaßen wichtig für die Wohninteressierten (Bewerbungen) und den Vorstand der ALTE MU eG (eG) (Entscheidungen). Allen Beteiligten ist klar, dass im Verlauf der Zeit bis zum Einzug noch einige Veränderungen eintreten können. Dennoch soll ein Text vorgelegt werden, der als Diskussionsgrundlage dienen kann. Die vorliegenden Leitlinien schaffen Transparenz bezüglich der Bewerbung um Wohnraum und den Vergabekriterien. Im weiteren Projektverlauf wird dieses Dokument weiterentwickelt werden (z.B. in Bezug auf die Gewichtung der Vergabekriterien).

Es tut sich zudem ein Spannungsfeld von Interessen auf zwischen

- der eG: Sicherung der Projektfinanzierung durch möglichst frühe Klärung der Vermietung der frei finanzierten Wohneinheiten; Zahlung der Baukostenanteile und
- den Wohninteressierten: bekomme ich einen Platz in der ALTEN MU; Absicherung der gezahlten Baukostenanteile.

Für die eG ist aus Gründen der Finanzierung eine **sehr baldige**, verbindliche Zusage zur Vermietung von mindestens 50 % der Fläche (entspricht 100 % der frei finanzierten Fläche) inkl. finanzieller Beiträge sehr wichtig [50% der Wohnfläche in den Clustern (100% der freifinanzierten Fläche; Beschluss in GenV) muss bis Ende 2024 stehen, damit die Finanzierung gesichert werden kann].

Für viele (wenn nicht die meisten) der Wohninteressierten ist eine verbindliche Festlegung inkl. eventueller finanzieller Zusagen aktuell nicht möglich: **zu früh**.

Aktuell (Juni 2024) sind noch nicht alle Details der Grundrisse final; das macht es einigen Wohninteressierten schwer, schon jetzt zuzusagen. Für die Bewerbungsphase (siehe Ablaufschema) werden die Grundrisse sowie Kosten vorliegen, sodass Wohninteressierte sich auf konkrete Wohneinheiten bzw. Waben bewerben können.

Dieses Dokument schafft für beide Seiten jetzt schon eine möglichst hohe (finanzielle) Verbindlichkeit.

2. Vergabekriterien

Diese Kriterien sollen grundsätzlich für die Erst- und auch die Folgebelegungen gelten. Ihre Gewichtung wird sich allerdings verschieben; aktuell (Juni 2024) ist noch keine Gewichtung definiert.

Kommentiert [AG1]: *Transparenz:* Anmerkung von Clara auf WeChange: "dafür sind die genannten Kriterien mMn noch nicht klar genug formuliert + fehlt eine Gewichtung. Fokus auf Aushandlung erschwert Setzungen im Sinne der vorgeschlagenen Kriterien"; ggfs. einen Passus ergänzen, der aussagt, dass soziale Durchmischung Vorrang hat, d.h. dass immer aktuell geguckt wird, welche Zielgruppen fehlen uns gerade und dass diese Kriterien dann ausschlaggebend sind?

Kommentiert [AG2]: *Die Kriterien sollen für Erst- und Folgebelegung gelten, sind aber noch nicht gewichtet.* Es ist eine Gewichtung/Bepunktung notwendig, ansonsten schaffen die Punkte keine Transparenz, sondern erscheinen willkürlich für Zu/Absage.

Genossenschaftszugehörigkeit

Die Bewerbung um Wohnraum ist nur für Personen möglich, die einen Pflichtanteil gezeichnet haben
Ausnahme: Bei der Bewerbung auf geförderten Wohnraum ist eine Bewerbung auch ohne Zeichnung des Pflichtanteils möglich, die WBS-Unterlagen müssen bei Einzug gültig sein. Bei der Bewerbung ist die frühe Zeichnung des Pflichtanteiles förderlich.

Weiterhin ist die Zeichnung weiterer Anteile als Baukostenzuschuss nötig. Aktuell (Juni 2024) beläuft sich der Baukostenzuschuss auf 400 €/m². Dieser Beitrag wird spätestens bei Unterzeichnung des Mietvertrages fällig. Die Bemessung der entsprechenden Fläche setzt sich zusammen aus der individuell genutzten Fläche der Wohneinheit („Wabe“) plus der anteiligen Fläche der Gemeinschaftsflächen. Die grundsätzliche und frühe Zeichnung freiwilliger Anteile für den Baukostenzuschuss ist bei der Bewerbung im Rahmen des Erstbezugs um Wohnraum förderlich.

Die Gewährung eines Mitgliederdarlehns an die eG ist bei der Bewerbung um Wohnraum ebenfalls förderlich.

Die Übernahme einer Bürgschaft gegenüber der GLS-Bank ist bei der Bewerbung um Wohnraum ebenfalls förderlich.

Durchmischung

Die ALTE MU strebt eine gute Durchmischung der Bewohnenden-Struktur an. Dies bezieht sich unter anderem auf:

- Alter
- Spezielle Bedürfnisse
- Herkunft
- Sozialer Status/Einkommen
- Ausbildungshintergrund

Weil nicht alle diese Merkmale auf Clusterebene erreichbar sind, gilt dieses Ziel auf Ebene des gesamten Projektes. Eine Durchmischung im Wohnprojekt erfolgt durch das Angebot von unterschiedlichen Wohnformen (Studentisches Wohnen, Kieler Fenster, Atelierwohnen und Clusterwohnen), -größen (1 bis 4 Personen-Einheiten) und Finanzierungsarten (gefördert und frei finanziert).

Soziale Kriterien

Entsprechend dem Code of Conduct der ALTEN MU ist den Genoss:innen eine Reihe von Werten für das Zusammenleben wichtig. Diese Merkmale lauten in Kriterien übersetzt:

Wir fördern zivilgesellschaftliches Engagement innerhalb und/oder außerhalb der ATEN MU.

Wir fördern einkommensschwache Personen: Bruttomiete soll nicht höher sein als 40% des Nettoeinkommens;

Wir fördern sozial-ökologisches Verhalten: Durch den Einzug in die ALTE MU sinkt die Pendelentfernung zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz

Kommentiert [AG3]: hier muss abgewogen werden: Vorteil für Menschen die schon lange und aktiv dabei sind, gleichzeitig ausschließendes Kriterium für Menschen die neu nach Kiel ziehen/akut umziehen müssen

Kommentiert [KB4]: Aktualisieren sobald der Betrag feststeht!

Kommentiert [AG5]: Reicht das für die eG? Braucht ihr das Geld schon mit der Unterzeichnung des Vorvertrags? Wann wird der Mietvertrag unterschrieben? Braucht ihr das „reale“ Geld oder nur die Finanzierungszusage? Muss aus meiner Sicht noch konkreter formuliert werden.

Kommentiert [AG6]: Hinweis: Kriterium sollte nachrangig bewertet werden, da Menschen mit weniger Einkommen benachteiligt werden (Alleinerziehende, junge Menschen/Familien - die das Geld nicht auf dem Konto haben sondern einen Kredit aufnehmen müssen, etc)

Kommentiert [AG7]: Beide Punkte bevorzugen Menschen mit gutem sozio-ökonomischen Status und finanziellen Ressourcen. Kommentar Clara: in welcher Gewichtung? sollte in Hinblick auf den Wunsch nach "guter Durchmischung" überlegt werden

Kommentiert [KB8]: Kommentar Clara: unklar, was das konkret heißen soll

Kommentiert [AG9]: Muss umformuliert werden: 40% des Nettoeinkommens für Miete ist schon ganz schön viel. Unterschiedliche Initiativen/Bewegungen fordern eher 25% des Nettoeinkommens für soziale Gerechtigkeit. Besser: wir fördern einkommensschwache Haushalte: mehr als 50% der Wohnungen werden an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vergeben

Kommentiert [AG10]: Hier gibt es noch weitere Aspekte, wie z.B. Verkleinerung der Wohnsituation

Kommentiert [AG11]: Soll dies als Kriterium berücksichtigt werden? Dh.es fördert die Zusagewahrscheinlichkeit? - Dann muss es noch konkreter formuliert werden?

Soziale Wohnraumförderung

50% der Wohneinheiten sollen an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben werden. 40% davon sollen über den ersten Förderweg und 10% über den zweiten Förderweg vergeben werden.

Wohnraum

Die ALTE MU eG ist bestrebt, die Flächen optimal zu nutzen. Bewerber:innen erkennen dies an, in dem sie eine realistische Erwartungshaltung an die Größe der Wohneinheiten mitbringen. Z.B. hat das Erreichen einer Maximalbelegung einer Wohneinheit Vorrang vor einer Unterbelegung (beispielsweise haben 3 Personen, die sich auf eine 3-Personen-Einheit bewerben Vorrang vor 2 Personen, die sich eine 3-Personen-Einheit bewerben). Bewerber:innen erklären sich zudem bereit, Unterbelegungen von Wohneinheiten durch interne Umzüge innerhalb eines angemessenen zeitlichen (z.B. innerhalb von drei Monaten) und finanziellen Rahmens aufzulösen.

Überbelegungen durch heranwachsende Kinder oder Partnerschaften sollen mit Unterstützung des Vorstandes der eG und der Bewohnenden aufgelöst werden. Hierzu sieht das Bewirtschaftungskonzept u.a. so genannte „Jokerräume“ vor, die zeitlich befristet, die Wohneinheit entsprechender Bewohner:innen vergrößern können.

Bewerber:innen die von akuter Wohnungslosigkeit bedroht sind, werden bei sozialer Passung vorrangig berücksichtigt.

Sympathie und Clusterpassung

Im Partizipationsprozess zum Thema Wohnen wurden verschiedene Mottos für Cluster diskutiert. Dies waren

- wir wollen eine große Familie werden/sein,
- aus Zweck-WG wird echtes Zusammenleben,
- Gemeinsam Kinder großziehen,
- Gemeinsam älter werden,
- Konsequenter vegan leben,
- Abbild einer idealen Gesellschaft multikulti, divers jung und alt etc.

Im Bewerbungsprozess könnten diese Mottos als orientierendes Merkmal der Clusterpassung (vor allem im Prozess der Folgebelegung) genutzt werden. Weitere Kriterien könnten vergleichbar allgemeine Merkmale sein wie

- Vorstellungen vom Zusammenleben
- Lebenseinstellung
- Ernährung
- Tiere (ja/nein)
- Kinder (ja/nein)
- Rauchen (ja/nein)

Die finale Entscheidung für die Ablehnung oder Annahme eines:r Bewerber:in in der Folgebelegung liegt beim Cluster. Kann sich ein Cluster nicht innerhalb einer realistischen Frist (Vorschlag: 1 Monat)

Kommentiert [KB12]: 50% der Gesamtwohneinheiten oder der Clustereinheiten? Mit Studiowohnen zusammen müssten es ja mehr als 50% sein oder?

Kommentiert [AG13]: Muss überprüft werden, rechtlich wahrscheinlich nicht haltbar. Besser: Bewerber:innen erklären sich bereit, bei Unterbelegung von Wohneinheiten an einem unverbindlichen Tauschgespräch teilzunehmen um zu klären, wie sich die Unterbelegung auflösen lässt (innerhalb eines angemessenen finanziellen Rahmens).

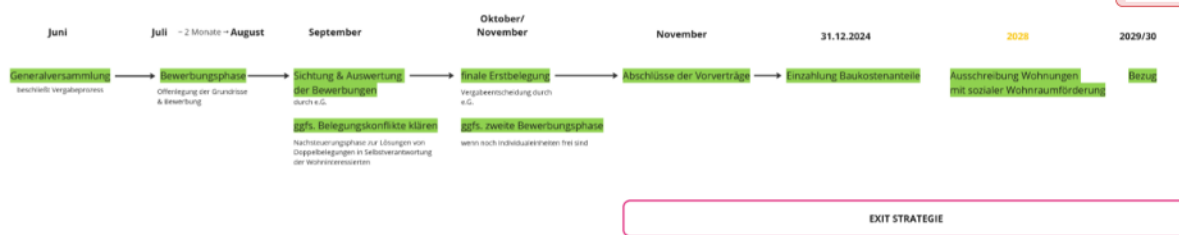
Kommentiert [AG14]: Eine Definition wählen: in dem Bewerbungsbogen wird von Flexräumen gesprochen, hier von Jokerräumen

für eine Person entscheiden, so muss der Cluster entweder den Ausfall der Mieteinnahmen gegenüber der eG kompensieren oder sich auf die Entscheidung der eG einlassen. Im weiteren Verlauf soll der Entscheidungsprozess innerhalb der Wohngemeinschaft erarbeitet werden. Vorschläge dafür sind Einstimmigkeit, Veto-Recht, Konsens-Entscheidung und vorzugsweise keine Mehrheitsentscheidung. Die Cluster, die sich nach der ersten Ausschreibung gefunden haben, sollen hier einen Vorschlag für einen Prozess zur vollständigen Belegung machen.

3. Bewerbungsprozess

Ablaufplan (mit Ablauf Bewerbungsprozess für die Erstbelegung)

Kommentiert [AG15]: hier sind noch viele Punkte und Verantwortlichkeiten unklar - Siehe Dokument: Erstbelegungsprozess



Erstbelegung

Nach dem Beschluss der GenV über den Vergabeprozess beginnt dieser mit

1. Kommunikation des Prozessablaufs und Prozessstarts per E-Mail und auf WeChange an alle Genoss:innen, die jemals Interesse am Wohnen bekundet haben durch die eG.
2. zweimonatige Offenlage der finalen Grundrisse inkl. Angaben zu geschätztem Baukostenanteil je Quadratmeter – Wo und wie findet dieses statt?
3. währenddessen Sichtung der Grundrisse durch Mitglieder
4. Bewerbung um Wohnraum mit Nennung von max. 3 relevanten Individueinheiten inkl. Priorisierung, Abgabe des Bewerbungsbogen an die eG durch Genoss:innen
5. Schluss der ersten Bewerbungsfrist und Auswertung der Bewerbungen durch die eG
6. Information der Bewerber:innen per WeChange/Mitglieder-E-Mail über den Zwischenstand durch die eG
7. ggf. eG schafft online-Plattform, in der Bewerber:innen ihre Interessen gegenseitig mitteilen, z.B. als Tabelle auf WeChange, die alle Räume als Zeilen enthält und wo in den Spalten Interessenbekundungen eingetragen werden (unbedingt mit Tel/E-Mail, damit bilaterale Gespräche stattfinden können und sich der Prozess möglichst ‚sanft zurechtruckelt‘)
8. ggf. Phase zur Nachsteuerung bzw. Lösung von Doppelbelegungen in Selbstverantwortung der Wohninteressierten
9. ALTE MU eG organisiert Präsenztreffen zur ‚Aushandlung‘ der angestrebten finalen Erstbelegung; ‚Tauschbörse‘; ggf. über Stellvertretungen nachdenken, damit auch Personen berücksichtigt werden können, die wirklich verhindert sind

10. finale (bereinigte) Bewerbungen auf eine definierte Wohneinheit (es darf nun keine Doppelbelegungen mehr geben, damit die eG nicht zwischen mehreren Bewerbungen entscheiden muss)
11. Vergabeentscheidungen mit Zusagen und Absagen, sowie Erstellung einer Warteliste durch die eG
12. vorläufige Berechnung der individuellen Baukosten-Anteile je Wohninteressiertem durch die eG
13. Vorverträge: Vertragsschlüsse inkl. Zahlungsmodalitäten für die Baukostenanteile (möglichst im Herbst 2024); das wird noch kein Mietvertrag sein!
14. Einzahlung der Baukosten-Anteile bis xxxx (als Anteile oder Mitgliederdarlehn --> Frage an Harald für dritte Option)
15. falls Individualflächen nicht vergeben sind: Werbung machen und eine zweite Runde vorsehen (z.B. für Ende 2024)
16. ggf. laufend weiter nach Personen suchen, die schon Einlagen in Form von Baukosten-Anteilen zeichnen, um die Finanzierung voranzubringen

Dieser Ablauf basiert auf individuellen Bewerbungen, nicht Bewerbungen als Gruppe; der Aushandlungsprozess in der Feinjustierung (s. 7. und 8. im Ablauf) kann ohne Beteiligung der eG laufen und in Selbstverantwortung der Wohninteressierten liegen.

Folgebelegungen

Die genannten Vergabekriterien gelten prinzipiell auch für die Folgebelegungen. Hier wird eine Gewichtung der Kriterien erfolgen müssen. Zum derzeitigen Stand (Juni 2024) ist diese Gewichtung aber nur schwer vorzunehmen und unterbleibt deshalb vorläufig.

In der Phase werden insbesondere die sozial geförderten Wohneinheiten belegt; folglich werden die sozialen Kriterien wichtiger werden.

4. Exit-Strategie

Durch die Schaffung einer Exit-Strategie sollten sich persönliche Unsicherheiten bei den Wohninteressierten (s.o.) minimieren lassen. Der Ausstieg aus dem Prozess wird in erster Linie (wenn nicht ausschließlich) die Baukostenanteile betreffen. Zum Pflicht-Genossenschaftsanteil gibt es bereits die einschlägige Regelung in der Satzung. Die eG braucht zusätzliche Finanzmittel (Baukostenanteile) zur Finanzierung des gesamten Projektes—die Wohninteressierten müssen das Risiko ihres finanziellen Engagements im Blick behalten, aber wer einziehen will, der muss irgendwann bezahlen.

Aktuelle Exitmöglichkeit 1

Kündigung nach Satzung § 6:

wichtigste Aussagen:

Kommentiert [AG16]: Warteliste: Können sich nur Menschen, die auf der Warteliste stehen bewerben? Oder werden alle Menschen auf der Warteliste bei Freiwerden einer Wohnung automatisch informiert? Also was bringt es einem auf der Warteliste zu stehen? Kommen alle Menschen auf die Warteliste und muss dann jedes Mal neu geprüft werden, ob sie die Kriterien der AM erfüllen?

Kommentiert [AG17]: sind beide Strategien parallel denkbar?

Kommentiert [AG18]: Strategie 1 für Normalverdienende/Einkommensschwache Haushalte nicht tragbar, wie funktioniert, dass wenn für die Baukostenanteile ein Kredit aufgenommen wurde?

soll das mit: *Ausnahmen: GenG § 65, Kündigung des Mitglieds Abs. 3: Vorzeitige Beendigung, wenn persönliche Verhältnisse nicht zumutbar sind*, geregelt werden? Wie muss das dann nachgewiesen werden?

- geht zum Ende eines Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum Ende des vierten Geschäftsjahres, das dem Beitritt folgt; vier Jahre Verpflichtung zum Projekt
- Ausnahmen: GenG § 65, Kündigung des Mitglieds Abs. 3: Vorzeitige Beendigung, wenn persönliche Verhältnisse nicht zumutbar sind
- Ausnahmen: GenG § 67a außerordentliches Kündigungsrecht, wenn Satzung geändert wird und Mitglied in GenV widerspricht; GenV und Beschlussfassung nicht ordnungsgemäß stattgefunden hat
- Ausnahmen: GenG § 67b Kündigung einzelner Geschäftsanteile: Kündigung einzelner freiwilliger Geschäftsanteile möglich, vgl. auch Satzung §6 Abs. 3
- Auseinandersetzung Satzung §18 innerhalb von 6 Monaten, Ausnahme: Sachanlagevermögen unter 20%

Hierbei scheidet die Person eventuell komplett aus der Genossenschaft aus.

Aktuelle Exitmöglichkeit 2

Übertragung des Geschäftsguthabens nach Satzung § 7:

wichtigste Aussagen:

- Unterjährig möglich von Mitglied zu Mitglied möglich; Nachfolge mit Zustimmung von Vorstand bzw. Aufsichtsrat
- Vorstand unterstützt Suche von Nachfolge durch Einsicht in Warteliste
- Voraussetzung: ausscheidendes Mitglied muss selbst Nachfolge suchen (Hilfe über wechange / Werbung der AM eG)
- Vgl. GenG § 76 Übertragung des Geschäftsguthabens

Auf diesem Weg können Personen ihren Baukostenzuschuss zurückerlangen, falls sie vor der Unterzeichnung des Mietvertrages den Bewerbungsprozess beenden wollen und bereits Baukostenanteile gezeichnet haben.

Anmerkungen

Dieser Weg verschafft Wohninteressierten eine hohe finanzielle Sicherheit bezüglich ihres eingezahlten Baukostenzuschusses. Immerhin ist davon auszugehen, dass aufgrund der angespannten Wohnraumlage in Kiel stets Wohninteressierte auf der Warteliste stehen werden, je näher der Fertigstellungstermin rückt.

Der eG verschafft dieser Weg (hoffentlich) die benötigten Finanzmittel zur Finanzierung des Projektes, weil nun mehr Menschen bereit sein sollten, bereits frühzeitig ihren Beitrag als Baukostenzuschuss (teilweise) zu leisten.