

Vergabekriterien für Miet- und Pachtobjekte als Wohnraum der Spiekerooger Genossenschaft

Wohnraum steht auf der Insel Spiekeroog nur sehr begrenzt zur Verfügung, die Nachfrage liegt zumeist deutlich über dem Angebot. Folglich ist davon auszugehen, dass angebotene Miet- oder Pachtobjekte der Spiekerooger Genossenschaft sich ebenfalls einer hohen Nachfrage erfreuen. Nicht jede Bewerbung kann somit positiv beschieden werden. Um eine transparente und faire Vergabe zu ermöglichen, handelt die Spiekerooger Genossenschaft nach festen und transparenten Vergabegrundsätzen.

Explizit keine Berücksichtigung bei der Vergabe findet die Anzahl der Genossenschaftsanteile oder die Höhe des zu zahlenden Jahresbeitrages.

I. Allgemeine Vergabekriterien für Wohnraumobjekte

1. Die allgemeinen Vergabekriterien gelten für alle genossenschaftlichen Pacht- und Mietangebote. Zuschlagsberechtigt ist das Mitglied mit den meisten Punkten, im Falle eines Gleichstands entscheidet das Los:

- 1.1. Jedes Jahr, in dem der/die Bewerber*in seinen/ihren Erstwohnsitz auf Spiekeroog angemeldet hat, berechtigt für folgende Vergabepunkte.

- Jahr 1 - 5 -> pro volle 12 Monate 1. Wohnsitz: 2 Vergabepunkte
- Jahr 6 - 10 -> pro volle 12 Monate 1. Wohnsitz: 1 Vergabepunkt,
- Jahr 11 - 15 -> pro volle 12 Monate 1. Wohnsitz: 0,5 Vergabepunkte
- Maximal-Punktzahl: 17,5

Sofern Kinder die Insel für die Schul-, Erstausbildungs- oder Studienzeit (maximal zusammenhängende 8 Jahre) verlassen mussten und zu einem späteren Zeitpunkt Bewerber*innen werden, wird diese Zeit analog 1.1. anerkannt. Sofern das Kind ein staatlich anerkanntes sog. Soziales Jahr (oder vergleichbare Leistung) abgeleistet hat, erhöht sich die anzuerkennende Zeit um diesen Zeitraum.

- 1.2. Jedes Jahr, in dem der/die Bewerber*in oder mind. ein Elternteil (Verwandtschaft 1. Grades, absteigend - bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres) Mitglied der Spiekerooger Genossenschaft ist, berechtigt für zwei Vergabepunkte.

- 1.3. Sofern der/die Bewerber*in für mindestens 5 Jahre ein aktives Ehrenamt ausgeübt oder besonderes Engagement¹ für das Gemeinwohl erbracht hat, erhält er/sie 5 Punkte. Für weitere oder längere Engagements können maximal 5 weitere Punkte erreicht werden. Das Engagement ist im Rahmen der Bewerbung anzugeben und wird anonymisiert bewertet.

- 1.4. In Ergänzung dazu kann ein Antragsschreiben eingereicht werden, in dem die soziale, persönliche und wohnliche Situation kurz dargelegt wird und ggfs. die Dringlichkeit des

Antrags erklärt wird. Das Schreiben wird von einem Vergabegremium anonymisiert bewertet und gibt bis zu 5 Punkte.

- 1.5. Die maximal mögliche Gesamtpunktzahl, die unter Ziffer 1.1, 1.3 und 1.4 zu erreichen ist, beträgt 32,5 Punkte.
2. Für das jeweilige Miet-/Pachtobjekt kann sich aus jeder Familie/Lebenspartnerschaft nur ein/e Genosse*in bewerben; dieses gilt auch, wenn mehrere Familienmitglieder/Lebenspartner*in Genoss*innen sind.
3. Der/Die zukünftige Mieter/Pächter/*in ist bereit, in dem mit der Genossenschaft abzuschließenden Miet-/Pachtvertrag u.a. folgende Bedingungen zu akzeptieren:
 - 3.1. Aufrechterhaltung der Stellung als Genoss*in
 - 3.2. Erster Wohnsitz auf Spiekeroog bleibt erhalten
 - 3.3. Keine Untervermietung
 - 3.4. Fristgerechte Kündigung durch die Genossenschaft im Falle der Aufgabe des 1. Wohnsitzes
 - 3.5. Im Falle des Ablebens des/der Mieters/Pächter*in bleibt das Miet-/Pachtverhältnis grundsätzlich bestehen; die weiterhin die Wohnung nutzenden Personen bleiben als Gesamtschuldner*in zur Zahlung der Miete/Pacht verpflichtet, können aber jederzeit unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften kündigen. Voraussetzung bleibt in jedem Fall die Mitgliedschaft in der Genossenschaft.

II. Allgemeine Ausschlusskriterien für Wohnraum

1. Ein/Eine Bewerber*in wird von der Vergabe ausgeschlossen, sofern mindestens ein allgemeines Ausschlusskriterium vorliegt:
 - 1.1. Ein/e Bewerber*in verfügt über einen negativen Schufa-Eintrag, der nachhaltige Zweifel an der langfristigen Bonität bzgl. der Zahlung des Miet-/Pachtzinses bei den Mitgliedern des Vergabegremiums begründet.
 - 1.2. Der/Die Bewerber*in oder sein/ihre Lebens- oder Ehepartner*in verfügen über eigene Immobilie(n) auf Spiekeroog und kann gegenüber dem Vergabegremium nicht nachvollziehbar begründen, warum diese nicht für eigene Wohnzwecke genutzt werden können.
 - 1.3. Der/Die Bewerber*in kann nicht nachweisen, dass seine/ihre aktuelle Wohnung auf Spiekeroog weiterhin für mindestens 5 Jahre als Dauerwohnraum zur Verfügung steht und damit nicht innerhalb dieses Zeitraums als Ferienwohnung umgewidmet oder genutzt wird. Entsprechendes gilt für den Fall einer Geltendmachung von Eigenbedarf durch den/die Vermieter*in. Die Genossenschaft wird sie/ihn bei der Nachweiserbringung aktiv unterstützen – eine Streichung dieses Ausschlusskriteriums ist im Einzelfall und bei besonderer Härte möglich. Darüber entscheidet das Vergabegremium.

III. Spezifische Vergabekriterien für Wohnraum

1. Sobald die Genossenschaft ein Miet- oder Pachtobjekt realisiert (Kauf, Bau, Anpachtung), werden vor oder unverzüglich nach Projektbeginn für dieses Objekt zusätzliche, spezifische Vergabekriterien erarbeitet, welche zusätzlich zu den allgemeinen Vergabekriterien gelten. So ist sichergestellt, dass z.B. besondere Wohnformen (z.B. generationsübergreifendes Wohnen, behindertengerechte Wohnung) realisiert werden können, aber auch eine hohe Passgenauigkeit (Größe des Mietobjektes = Mitglieder des Haushaltes) erreicht wird. Hier werden auch besondere Kriterien wie z.B. Inhaberschaft eines Wohnberechtigungsscheins bewertet. Die spezifischen Vergabekriterien werden im Rahmen des Vergabegremiums erarbeitet und mit Bewertungsmaßstab auf der Website der Spiekerooger Genossenschaft veröffentlicht.
2. Die Gesamtpunktzahl der spezifischen Vergabekriterien wird auf maximal 32,5 Punkte festgelegt.
3. Die Gesamtanzahl der Punkte aus den allgemeinen und spezifischen Vergabekriterien wird addiert.

VI. Vergabegremium

1. Das Vergabegremium besteht aus Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft, weiterhin werden aus dem Kreis der Mitglieder 3 stimmberechtigte Beisitzer*innen plus jeweils ein/e Stellvertreter*in für jeweils ein Jahr in der jährlichen Gesellschafterversammlung gewählt; Wiederwahl ist maximal zweimal möglich. Es gilt die einfache Mehrheit, es steht dem Vergabegremium frei, weitere, externe Berater*innen ohne Stimmrecht (z.B. Inselepastor*in, Bürgermeister*in der Gemeinde Spiekeroog, Geschäftsführung Nordseebad Spiekeroog GmbH) hinzuzuziehen.
 2. Die Anonymisierung etwaiger Unterlagen wird durch eine dritte, nicht stimmberechtigte Person, die nicht Genosse*in zu sein braucht, vorgenommen. Sie wird durch den/die Vorstandsvorsitzende(n) bestimmt.
 3. Sofern ein Vorstands-, Aufsichtsratsmitglied oder Beisitzer/Stellvertreter*in oder ein/e Familienangehörige*r (1. oder 2. Grad) gleichzeitig auch Bewerber*in für eine Wohnung und/oder Gewerbe ist, nimmt er/sie weder an Beratungen noch Abstimmungen teil; dieses gilt auch für den Fall, dass dieses Mitglied oder ein*e Familienangehörige*r (1. und 2. Grad, unabhängig von einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft) finanzielle Interessen in dem zur Entscheidung stehenden Projekt hat.
- 1) Aktive Vorstandsarbeit oder Leitung in
- einem Spiekerooger Verein: Museumsverein, Segelclub, Sportverein Klotschießerverein, Elterninititative
 - einer Spiekerooger Vereinigung (Chor, Posaunenchor, Musikverein)
 - einer Spiekerooger Institution (Beirat, Vorstand Förder- oder Schulverein der Hermann Lietz-Schule Spiekeroog, Beirat Wittbülten, Vorstand Spiekerooger Stiftung, Kulturstiftung, Kirchenvorstand oder Vorsteher ev. & kath. Kirche, Aufsichtsrat oder Vorstand Spiekerooger Genossenschaft) oder Mitglied im Gemeinderat, aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr, Elternratsvorsitz im Kindergarten oder der Schule(n), aktives Mitglied (Kasse) im Museumsverein, aktives Mitglied DGzRS oder außergewöhnliches, bürgerschaftliches oder soziales Engagement.