

KOOPERATIONSVEREINBARUNG
ZUR
VERMEIDUNG
UND ZUR UNTERBRINGUNG
VON WOHNUNGSNOTFÄLLEN
IN WETZLAR

Wetzlar, im April 1999

K O O P E R A T I O N S V E R E I N B A R U N G

ZUR VERMEIDUNG UND ZUR UNTERBRINGUNG

VON WOHNUNGSNOTFÄLLEN IN WETZLAR

zwischen

1. WWG mbH, vertreten durch die Geschäftsführer Helmut Sinn und Siegbert Vogt, Konrad-Adenauer-Promenade 18, 35578 Wetzlar
2. GEWOBAU mbH vertreten durch die Geschäftsführer Ulrich Ehret und Dipl.Ing. Hermann Spory, Moritz-Hensoldt-Str. 32, 35576 Wetzlar
3. Spar- u. Bauverein Wetzlar-Weilburg E.G. vertreten durch die Vorstandsmitglieder Ottokar Lorenz und Frank Zorn, Moritz-Hensoldt-Str. 32, 35576 Wetzlar
4. Nassauische Heimstätte GmbH, vertreten durch den Leitenden Geschäftsführer Reinhart Chr. Bartholomäi und Geschäftsführer Wolfgang Weber, Schaumainkai 47, 60596 Frankfurt/M.

(im folgenden „Wohnungsgesellschaften“ genannt)

und

der Stadt Wetzlar, vertreten durch den Magistrat, Ernst-Leitz-Str. 30, 35573 Wetzlar (im folgenden „Stadt“ genannt)

Präambel

Die Wohnungsgesellschaften und die Stadt haben das gemeinsame Ziel, eine ausreichende Wohnungsversorgung für alle Gruppen der Bevölkerung, entsprechend ihrer unterschiedlichen Wohnbedürfnisse, sicherzustellen. Dazu zählt auch der Neubau von Wohnungen, die Modernisierung im Bestand und die Steigerung der Attraktivität (Gebäude, Wohnumfeld), insbesondere der Wohngebiete mit hohem Sozialwohnungsbestand bzw. mit überwiegend einkommensschwacher Bevölkerung.

Die Wohnungsgesellschaften und die Stadt arbeiten eng zusammen, um Wohnungsnotfälle im Stadtgebiet weitgehend zu vermeiden und sich dennoch ergebende Wohnungsnotfälle möglichst schnell und unbürokratisch im Normalwohnungsbestand unterzubringen. Dabei werden sowohl die Interessen der Stadt an einer Unterbringung von Haushalten, die kurzfristig mit Wohnraum versorgt werden müssen, als auch die der Wohnungsgesellschaften an der Erhaltung ausgewogener und stabiler Mieterstrukturen und zufriedenen Mietern/innen in den Wohnanlagen angemessen berücksichtigt.

Durch die Kooperationsvereinbarung soll ein einvernehmliches, sachorientiertes Arbeiten ermöglicht und einseitige Festsetzungen seitens der Stadt, insbesondere die Umsetzung der Verordnung nach § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes, vermieden werden.

§ 1 Städtische Dienstleistung „Wohnhilfebüro“

1) Das bei der Stadt eingerichtete „Wohnhilfebüro“ (WHB) ist ein Dienstleistungsangebot zur Vermeidung von Wohnungsnotfällen. Es wird von städtischen Stellen wie von der öffentlichen und privaten Wohnungswirtschaft bei Schwierigkeiten mit Mietern/innen sowohl in Fällen von Mietrückständen als auch bei mietwidrigem Verhalten genutzt.

2) Mietrückstände sollen nach § 15 a BSHG bei angemessenem Wohnraum (nach Größe und Mietpreis) vom Sozialhilfeträger übernommen oder nach einer Umschuldung vom Mieter selbst getragen werden. Bei mietwidrigem Verhalten und/oder Unfrieden im Haus kann das WHB Schlichtungsgespräche führen und/oder auf die Partei(en) einwirken sowie Sozialdienste vermitteln bzw. einschalten.

§ 2 Mietrückstände

1) Der Gesetzgeber will mit Hilfe des § 15a BSHG so weit wie möglich vermeiden, daß Wohnungsverlust durch Mietrückstände eintritt. Um dies in Wetzlar zu erreichen, verpflichten sich die Wohnungsgesellschaften, das WHB frühzeitig bei Erkennen kündigungsberechtigender Gründe, unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen, zu informieren - spätestens bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten.

2) Der Sozialhilfeträger kommt auf der Grundlage oben genannter gesetzlicher Regelungen in Fällen drohender Wohnungslosigkeit für die Mietzahlungen auf.

3) Die Wohnungsgesellschaften sowie die Stadt als Vermieterin sorgen jeweils dafür, daß das hauseigene Mahn- und Klagewesen sich an diesen Vorgaben orientiert und zuvor eigene Bemühungen zur Lösung der jeweiligen Situation in Zusammenarbeit mit der betroffenen Mietpartei unternommen und dokumentiert werden. Räumungsklagen sollen durch dieses Vorgehen vermieden werden.

§ 3 Umgang mit vertragswidrigem Mietverhalten

1) Die Wohnungsgesellschaften und die Stadt als Vermieterin wirken auf ihre Mieter/innen dahingehend ein, daß die Mietverhältnisse nach gut-nachbarschaftlichen Regeln und entsprechend den Mietverträgen/Hausordnungen ablaufen und Zwangsmaßnahmen entbehrlich werden. Dazu gehören auch innerbetriebliche Maßnahmen, die rechtzeitig auffällige Vorgänge im jeweiligen Wohnbestand erkennen helfen und denen nach Bedarf mit geeigneten präventiven Mitteln begegnet werden soll.

2) Bei Mieterinnen/Mietern, deren Verbleiben in der bisherigen Wohnung wegen schwerer Verletzung oder grober Störung des Hausfriedens für die Mietergemeinschaft eines Wohnhauses nicht zumutbar ist, ist seitens der betroffenen Wohnungsgesellschaft regelmäßig vor einer Kündigung bzw. einer Klage auf Räumung zu prüfen: Ist die Mietpartei in eine andere Wohnung im eigenen Bestand mit der Aussicht auf ein problemfreies Wohnen unterzubringen (unter Beachtung des unten aufgeführten § 5 Kooperationsvereinbarung)? Bei Bedarf sind unterstützende soziale Dienste einzubeziehen¹.

¹ Dienste wie Allgemeiner Sozialer Dienst des Jugendamtes, Caritas-Verband Wetzlar/Allgemeine Lebensberatung, Psychosozialer Dienst im Gesundheitsamt, Suchthilfe Wetzlar e.V., LWV, Betreuungsvereine

3) Die Wohnungsgesellschaften sichern zu, das WHB, unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen, vor dem Einreichen einer Räumungsklage über bekanntgewordene Entwicklungen zu informieren, die das Entstehen von Wohnungslosigkeit befürchten lassen.

Das WHB prüft in diesen Fällen die Einschaltung von sozialen Fachdiensten und beruft in besonderen Fällen Fallkonferenzen ein.

§ 4 Koordination und Kooperation, Clearingrunde

1) Die Wohnungsgesellschaften und die Stadt bilden eine Arbeitsgruppe (Clearingrunde) zur Koordination und Kooperation im Aufgabenfeld Wohnungsnotfälle.

2) Die Clearingrunde hat zur Aufgabe, im Vorfeld nicht zu verhindernde Wohnungsnotfälle im Wohnungsbestand der an dieser Vereinbarung Beteiligten unterzubringen. Darüber hinaus sollen häufig auftretende Probleme aufgegriffen und möglichst gelöst werden.

3) Das WHB lädt zu den Sitzungen der Clearingrunde ein. Sitzungen können auch von den Wohnungsgesellschaften angeregt werden. Über jede Sitzung wird vom WHB ein Protokoll verfaßt.

In die Clearingrunde entsenden die Wohnungsgesellschaften und die Stadt jeweils ihre zuständigen Sachbearbeiter/innen und bevollmächtigen sie, verbindliche Erklärungen abzugeben.

4) Das WHB bereitet die Fälle auf und stellt die notwendigen Informationen so vor, daß sich die Vertreter/innen der Wohnungsgesellschaften ein Bild vom jeweiligen Fall machen können. Die Wohnungsgesellschaften benennen dort ihre freien, öffentlich geförderten Wohnungen oder berichten von dem bevorstehenden Freiwerden einer Wohnung unter Angabe ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Miete.

5) Die Wohnungsgesellschaften und die Stadt als Vermieterin erklären sich bereit, Wohnungsnotfälle entsprechend ihrer jeweiligen Anteile am (öffentlich geförderten und freien) Wohnungsbestand (alle Vereinbarungsparteien: 5.708) im Stadtgebiet Wetzlar unterzubringen. Ausgehend von ca. 2.619 Wohnungen der WWG, 1.673 Wohnungen der GEWOBAU, 977 Wohnungen des Spar- und Bauvereins², 200 Wohnungen der Nassauischen Heimstätte und 239 Wohnungen der Stadt ergeben sich folgende Anteile (Stand 2/99): WWG 45,9 %, GEWOBAU 29,3 %, Spar- und Bauverein 17,1 %, Stadt 4,2 %, Nassauische Heimstätte 3,5 %. Diese jeweiligen Anteile werden jährlich (Januar) neu berechnet und festgeschrieben.

6) Gesprächsergebnisse der Clearingrunde sind für die Beteiligten nur dann verbindlich, wenn sie im Einvernehmen zustande kommen. Mehrheitsentscheidungen sind nicht möglich.

7) Die Wohnungsgesellschaften bzw. die Stadt als Vermieterin schließen mit den ihnen im Einvernehmen von der Clearingrunde benannten Wohnungssuchenden einen Mietvertrag ab.

² Der Wohnungsbestand des Spar- und Bauvereins wird in das Verfahren einbezogen, soweit Genossenschaftsmitglieder bei der Belegung von freien Wohnungen nicht vorzuziehen sind. Die Regelungen des Genossenschaftsgesetzes (insbesondere § 1 Abs. 2) werden bei der Gewobau beachtet.

§ 5 Verteilung der Wohnraumsuchenden

Die Wohnungsgesellschaften und die Stadt als Vermieterin achten jeweils darauf, bei Vermietung und Umsetzung die Bildung oder Verschärfung von sozialen Problemgebieten zu vermeiden.

§ 6 Berichterstattung

Jeweils nach Ablauf eines Jahres werden die Wohnungsgesellschaften und die Stadt gemeinsam einen Erfahrungsbericht erstellen.

§ 7 Dauer der Vereinbarung/Kündigung

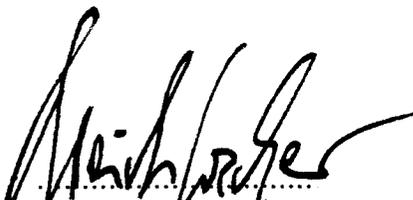
Die Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sie kann von jeder Vereinbarungspartei mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden. Die Kündigung ist schriftlich an den Magistrat der Stadt Wetzlar zu richten, der die übrigen Vereinbarungsparteien innerhalb von 14 Tagen über die Kündigung unterrichtet.

Die Wohnungsgesellschaften und die Stadt sind sich einig, daß die Vereinbarung bei deutlich veränderten Rahmenbedingungen, z.B. im Falle einer Entlassung aus der „Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf“, zu überarbeiten ist.

Wetzlar, den 20.4.99

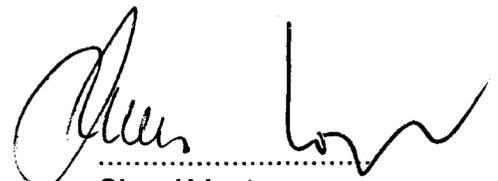
Stadt Wetzlar
Der Magistrat


.....
Detle
Oberbürgermeister


.....
Breidsprecher
Bürgermeister

Wetzlar, den

WWG mbH 20.4.99


.....
Sinn / Vogt

Wetzlar, den 20.4.99

GEWOBAU mbH


.....
Ehret / Spory

Wetzlar, den 20.4.99

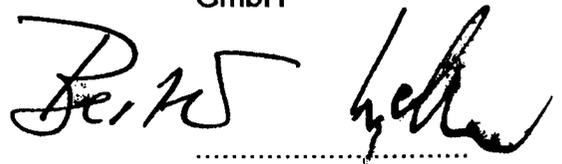
Spar- und Bauverein

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lorenz/Zorn', written over a dotted line. The signature is stylized and cursive.

Lorenz/Zorn

Wetzlar, den 20.4.99

Nassauische Heimstätte
GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bartholomäi/Weber', written over a dotted line. The signature is stylized and cursive.

Bartholomäi/Weber