

Leitfaden zu Grundsätzen für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen

Stand 09. Januar 2015

**Beraten im Fachausschuss Rechtsfragen und Verträge am 28. Oktober 2014 und in der
BAG der Wohnungsgenossenschaften am 3. Februar 2015**

Genehmigt durch Beschluss des Aufsichtsrates am 09.03.2015

Leitfaden zu Grundsätzen für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen

Vorbemerkung

Ein wichtiger Gegenstand der gemeinsamen Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat ist die Beschlussfassung von Grundsätzen für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft (vgl. § 28b Mustersatzung des GdW – Ausgabe 2009). Hiervon ausgehend ist der vorliegende Leitfaden mit seinen Erläuterungen eine Hilfestellung für die Erarbeitung von Vergabegrundsätzen und möglichen Kriterien der Vergabe. Es handelt sich um Vorschläge, die sich auf praktische Erfahrungen von Wohnungsgenossenschaften stützen, jedoch nicht verbindlich sind. Die Regeln zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen können und sollen an den besonderen Verhältnissen und Bedürfnissen der jeweiligen Genossenschaft angepasst werden. Das betrifft insbesondere auch die Festlegung der Vergabekriterien unter 1.3 und 1.4.

Der Leitfaden geht von einem zweistufigen Verfahren aus. In der ersten Stufe werden lediglich die Interessenten für die Vergabe einer bestimmten Wohnung ausgewählt. Daran schließt sich dann das reine „Vermietungsgeschäft“ an, d. h. wenn sich die Vermietung konkretisiert und weitere Auskünfte (z. B. Mieterelbstauskunft und Bonitätsprüfung) für den Abschluss des Nutzungsvertrages erforderlich sind. Der Leitfaden bezieht sich vornehmlich auf die erste Stufe.

1

Vergabegrundsätze

1.1

Anliegen der Genossenschaft ist es, Mitglieder bzw. Interessenten möglichst schnell mit einer angemessenen Genossenschaftswohnung zu versorgen.

1.2

Der Vorstand entscheidet im Rahmen von Gesetz und Satzung über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen.

1.3

Die Wohnungsvergabe erfolgt grundsätzlich an volljährige Personen.

Bei der Vergabe von Wohnungen sind folgende Kriterien zugrunde zu legen:

- Grundsätzlich ist für die Reihenfolge der Berücksichtigung von Interessenten maßgeblich
 - bei Erstversorgung: die Dauer der Mitgliedschaft (Mitgliedsnummer)
Bei den Interessenten, die (noch) nicht Mitglied der Genossenschaft sind, das Datum der Bewerbung
 - bei Wohnungswechsel:
(innerhalb der Genossenschaft) der Zeitpunkt des Zugangs der Bewerbung bei der Genossenschaft
 - bei Wiederversorgung: der Zeitpunkt des Zugangs der Bewerbung bei der Genossenschaft
- Die Genossenschaftswohnungen werden abhängig von der Personenzahl vergeben. Dies gilt, sofern keine anderen Bestimmungen (z.B. bei preisgebundenen Wohnungen) zu beachten sind.

1.4

Von der nach 1.3 zu bestimmenden Reihenfolge kann abgewichen werden, insbesondere aufgrund eines Konzepts zur zielgruppenorientierten Belegung von Wohnungen oder in Wohngebieten *) unter Berücksichtigung sozialer Dringlichkeiten oder im Zusammenhang mit der Durchführung von Stadterneuerungsaufgaben. *)

*) Weiterhin ist bei der Vergabe das Konzept gemäß § 19 Abs. 3 AGG zu berücksichtigen.

1.5

Die Vergabe von Garagen, Stellplätzen u. ä. soll grundsätzlich an Mitglieder erfolgen. Bei mehreren Interessenten ist die Reihenfolge der Warteliste zu berücksichtigen.

2

Bewerbung

2.1

Wohnungssuchende müssen sich bei der Genossenschaft um eine Wohnung bewerben.

2.2

Die Genossenschaft benötigt für die sachgerechte Beurteilung der Bewerbung insbesondere folgende Angaben:

- a) Name, Vorname, Geburtsdatum des Interessenten
- b) Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse des Interessenten
- c) *) Nationalität, Abstammung
- d) Zahl der Haushaltsangehörigen sowie Alter der zum Haushalt gehörenden Kinder
- e) Mitgliedschaft, soweit der Interessent bereits Mitglied ist (Mitgliedsnummer)
- f) Benötigter Wohnraum, Lage, gewünschte Ausstattung
- g) Höhe des monatlichen Entgelts, das der Wohnungssuchende zu zahlen bereit ist
- h) *) Wohnberechtigungsschein
- i) *) Nachweise/Angaben über Sachverhalte und Voraussetzungen, die einen Vorrang bei der Versorgung mit Wohnraum begründen

2.3*)

Nichtmitglieder können sich um eine Genossenschaftswohnung bewerben. Ohne Bewerbung wird besonders vermerkt und wird je nach Satzungsregelung (Mitgliedergeschäft, Nichtmitgliedergeschäft) entsprechend berücksichtigt. Die Wohnungssuchenden sind hierauf hinzuweisen.

3

Auswahl der Interessenten und Vergabe der Wohnung

3.1

Nach den Angaben zur Bewerbung und unter Berücksichtigung der Vergabebegrundsätze ist zu entscheiden, welchen Interessenten freiwerdende oder neue Wohnungen angeboten werden. Etwaige öffentlich-rechtliche oder vertragliche Vorbehalte sind dabei zu beachten.

*) Nichtmitglieder sind erst zu berücksichtigen, wenn die zur Vergabe stehende Wohnung keinem Mitglied zugewiesen werden kann oder in Frage kommende Interessenten die angebotene Wohnung abgelehnt haben.

3.2

Der Interessent ist aufzufordern, sich innerhalb einer Frist von 2 Wochen darüber zu erklären, ob er - vorbehaltlich der Vergabeentscheidung - bereit ist, die angebotene Wohnung zu den angegebenen Bedingungen zu übernehmen.

In der Aufforderung ist darauf hinzuweisen, dass die Genossenschaft nach Ablauf der Frist nicht mehr an ihr Angebot gebunden ist.

3.3

Der Vorstand beschließt nach Annahme des Angebots über die Vergabe der Wohnung und teilt dem Interessenten das Ergebnis mit.