

Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen gemäß § 28 b) Satzung

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über die Grundsätze der Vergabe von Genossenschaftswohnungen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder. Die Genossenschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Rahmen ihrer Satzung. Sie soll angemessene Preise für die Überlassung von Genossenschaftswohnungen bilden, d.h. eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie ausreichender Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamrentabilität der Genossenschaft ermöglichen.

1. Aufnahme in die Bewerberdatei

- Die Vergabe von Wohnungen erfolgt vorrangig an Mitglieder. Die Aufnahme in die Bewerberdatei sowie die Zulassung der Bewerbung um eine Wohnung erfolgt nur, wenn das Mitglied/der Wohnungssuchende den übergebenen Fragebogen vollständig und wahrheitsgemäß ausgefüllt hat und alle geforderten Unterlagen vollständig vorgelegt hat. Die Genossenschaft führt eine EDV-gestützte Bewerberdatei. Diese unterliegen dem Datenschutz, alle Angaben werden vertraulich behandelt.
- Für die differenzierte Beurteilung der Bewerbung werden die im jeweils übergebenen „Fragebogen für Interessenten“ einzutragenden Angaben benötigt (Anlage 1). Der Fragebogen enthält nur Fragen, die für die Vergabe einer Wohnung relevant sind. Treten innerhalb des Bewerbungszeitraumes Veränderungen ein, sind diese der Genossenschaft umgehend schriftlich mitzuteilen. Dies trifft insbesondere für die Veränderung der Personenanzahl und der Einkommenslage zu. Die Genossenschaft wird nur Tatsachen bei der Erstellung von Wohnungsangeboten berücksichtigen, die sich aus den Unterlagen ergeben.
- Nicht – EU – Bürger

Bei nicht – EU- Bürgern ist eine besondere Sorgfalt vorzunehmen. Daten sind entsprechend dem Fragebogen für nicht – EU – Bürger sowie den Hinweisen des DSB / ITSB Ralf Müller vom 04.09.2014 zu erfassen und zu überprüfen (Anlage 2).
- Sollten die geforderten Unterlagen nicht vorliegen, so wird in einer Eingangsbestätigung für den Bewerberbogen darauf hingewiesen, dass bis zur Abgabe aller Unterlagen der Antrag zwar erfasst, eine Berücksichtigung des Interessenten bei der Vergabe von Wohnraum jedoch nicht möglich ist (Inaktivierung im CRM - IVM).
- Für den Fall, dass ein Bewerberbogen mit allen erforderlichen Unterlagen vorliegt, wird dem Interessenten eine Bestätigung mit Benennung seiner Interessenten-ID gestellt.

1.1 Der Vorstand kann die Aufnahme in die Bewerberdatei versagen, bei:

- Mitgliedern, die ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen
- Nichtmitgliedern auch ohne Begründung
- Die Bewerbung/der Antrag gemäß 2. a) unbegründet ist

Die Bewerberdaten werden gelöscht/inaktiviert:

- Nach der Vergabe einer Wohnung
- Auf Antrag des Bewerbers
- Wenn innerhalb von 5 Jahren keine Wohnung vergeben wurde/vergeben werden konnte
- Wenn der Bewerber unter der angegebenen Adresse nicht erreichbar ist (Postrückläufer)
- Bei Verstoß gegen die Satzung oder bei Verstoß gegen mietvertraglichen Verpflichtungen
- Wenn sich ein Bewerber zu einem Wohnungsangebot nicht fristgerecht äußert

2. Vergabekriterien

a) Verhältnis von Personenanzahl, Raumzahl, Wohnfläche:

Um eine bedarfsgerechte Wohnungszuweisung (Alleinerziehende, Familien, Senioren, Singles, Lebensgemeinschaften, Personen mit spezifischen Wohnungsproblemen) zu erreichen, wird die Wohnungsgröße an die Haushaltsgröße bzw. an die zu erwartende Haushaltsgröße gekoppelt. Vorrang hat dabei die Anzahl der Zimmer. Zugelassen sind Bewerbungen und die Vergabe einer Wohnung für Haushalte mit:

Haushaltsgröße	Sozialer/geförderter Wohnungsbau	freier WOBAG-Bestand
- einer Person:	bis zu 50 m ² Wohnfläche	60 m ² bis drei Räume
- zwei Personen:	bis zu 65 m ² Wohnfläche	75 m ² bis vier Räume
- drei Personen:	bis zu 80 m ² Wohnfläche	90 m ² bis fünf Räume
- vier Personen:	bis zu 90 m ² Wohnfläche	120 m ² „Zusammenlegungen“

Überschreitungen der Wohnfläche um bis zu 10 m² sind je nach Grundrißvarianten zulässig. Der Vorstand kann weitere Abweichungen zulassen. Überbelegungen werden nicht bei der Vergabe zugelassen.

Bei Unterbelegung einer Wohnung kann die WOBAG zugunsten von wohnungssuchenden Mitgliedern Eigenbedarf geltend machen.

Bei Wohnungen, die der Belegungsbindung/Preisbindung unterliegen, gelten bei der Vergabe die Vorschriften der jeweiligen Förderrichtlinien. Bei Vorhandensein von Beschränkungen bei der Vergabe wird in Wohnungsangeboten gesondert darauf hingewiesen.

b) Vergabe einer Wohnung an nicht zum Haushalt gehörende Familienangehörige des Mitgliedes nach Beendigung des Mietvertrages - Priviligierung -

Gibt ein Mitglied seine Wohnung auf, so kann es der Genossenschaft nachfolgend genannte Familienangehörige für die Vergabe der Wohnung vorschlagen:

- Volljährige Kinder des Mitgliedes, dessen Ehepartner oder dessen zum Haushalt gehörenden Lebenspartner
- Eltern des Mitgliedes, dessen Ehepartner oder dessen zum Haushalt gehörenden Lebenspartner
- Geschwister des Mitgliedes, dessen Ehepartner oder dessen zum Haushalt gehörenden Lebenspartner
- Großeltern des Mitgliedes, dessen Ehepartner oder dessen zum Haushalt gehörenden Lebenspartner

Sofern die Vergabegrundsätze sowie die satzungsmäßigen und wirtschaftlichen Voraussetzungen es zulassen, erfolgt die Vergabe der Wohnung an v.g. Personenkreis. Alle anderen Wohnungssuchenden scheiden dann für die Vergabe dieser Wohnung aus. Der Nutzungsvertrag wird durch Eintritt in das Vertragsverhältnis des Kündigenden ab einem vereinbarten Stichtag fortgesetzt.

c) Vergabe einer Wohnung durch Wohnungstausch

Die Genossenschaft fördert den Wohnungstausch der Mitglieder untereinander, wenn der Tausch dazu dient, dass die Tauschwohnung ihren Wünschen, ihrem Bedarf und ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit besser entspricht. Sie organisiert den Tausch jedoch nicht. Haben sich Tauschwillige gefunden, sind die Tauschgesuche mit Angabe der Gründe und mit von beiden Tauschparteien ausgefüllten „Fragebogen für Interessenten“ an die Genossenschaft zu richten. Über den Antrag entscheidet der Vorstand nach pflichtgemäßem Ermessen.

Wird dem Tausch zugestimmt, verpflichtet sich jeder Tauschpartner zum Abschluss eines neuen Mietvertrages für mindestens 4 Jahre unter Verzicht auf ein ordentliches Kündigungsrecht während der Mindestlaufzeit. Der Vertrag ist dann erstmals mit 3 Monaten zum Ablauf der Mindestlaufzeit kündbar. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit wandelt sich der Vertrag in einen unbefristeten Vertrag um.

d) Vergabe einer Wohnung nach Vorschlagsliste

Sofern bei der Vergabe einer Wohnung nicht Punkt 2. c) oder 2. b) dieser Vergabegrundsätze zu berücksichtigen ist, gilt Folgendes:

Kommen für eine Wohnung mehrere Wohnungssuchende in Frage, gilt für ein Wohnungsangebot folgende Reihenfolge:

1. Die Haushaltsgröße muss mit der in 2. a) genannten Zuordnung übereinstimmen.
2. Die Bonität des vorgeschlagenen Interessenten muss für die Gesamtmiete der Wohnung ausreichend sein. Je nach Einkommenslage sollte die Gesamtmiete nicht mehr als 50 % vom Nettoeinkommen betragen (Anlage 3 Bonitätsrechner WOBAG)
oder
die Miete wird ganz oder teilweise von Dritten übernommen.
3. Besondere Gesichtspunkte, z.B. Behinderung, Alter sind zu berücksichtigen. Die Gewinnung von Neumitgliedern ist angemessen zu berücksichtigen.

4. Die Dauer der Bewerbung um eine Wohnung ist zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der v.g. Vergabekriterien bzw. für eine eventuelle Geltendmachung von Eigenbedarf soll der „Pointrechner“ (Anlage 4) genutzt werden. Sofern der „Pointrechner“ zur Feststellung der Reihenfolge genutzt wurde, ist das Ergebnis aufzubewahren.

e) Angebot / Angebotsfrist

Der auf der Grundlage der Vergabegrundsätze ermittelte Wohnungssuchende erhält ein schriftliches Angebot mit allen Angaben zur Wohnung und einer Annahmefrist von in der Regel 7 Wochentagen. Liegt nach einer Zuwartefrist von 2 Wochentagen keine schriftliche oder zumindest mündliche Angebotsannahme bei der Genossenschaft vor, gilt das Angebot als nicht angenommen. Der Suchauftrag wird gemäß 1.1 inaktiviert.

f) Abgleich von Interessentenunterlagen im Falle der Angebotsannahme

Da zwischen der Aufnahme in die Bewerberdatei (fremde Bewerber) und einem Wohnungsangebot längere Fristen entstehen können, sind im Falle der Angebotsannahme eine aktuelle Vorvermieterbescheinigung, ein aktueller Einkommensnachweis und ein aktuell ausgefüllter Fragebogen an die Genossenschaft zu übermitteln. Auf Basis dieser Unterlagen ist über die Vergabe gemäß dieser Richtlinie zu entscheiden. Es ist eine Vergabebestätigung oder eine Rücknahme des Angebotes an den Interessenten zu übermitteln.

g) Ausschluss von Wohnungsangeboten

1. Mitglieder / Mieter die bereits eine Wohnung bei der Genossenschaft bewohnen, erhalten im Falle einer erneuten Wohnungssuche erst nach Ablauf von 3 Jahren nach Beginn des Nutzungsvertrages erneut ein Wohnungsangebot.

Eine neue Bewerbung und Wohnungsvergabe vor Ablauf der 3 Jahre ist nur

- nach Änderung der familiären Verhältnisse,
- bei nachgewiesener erheblicher Verschlechterung der Gesundheit oder
- einer nachzuweisenden erheblichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die nicht durch Transferleistung ausgeglichen wird, zulässig.
- Bei vorher nicht genannten Gründen entscheidet der Vorstand.

2. Wohnungssuchende, die innerhalb eines Jahres zwei Wohnungsangebote nicht annehmen oder von angenommenen Angeboten zurücktreten, werden für die Dauer von einem Jahr bei der Wohnungssuche nicht mehr berücksichtigt (Inaktivierung im CRM – IVM). Der Wohnungssuchende wird schriftlich darüber informiert.

Die Vergabegrundsätze vom 29.10.1997 treten mit diesem Beschluss sofort außer Kraft.

Beschlossen auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 13.11.2014.


Rinas
Vorsitzender des Aufsichtsrates


Stammert


Bentzin
Vorstand