

Regeln über die Vergabe von Wohnungen (§ 28b der Satzung)

(Vergaberichtlinien – Wohnungen)

Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat am 23. März 2021

Da der Bedarf an Genossenschaftswohnungen in der Regel größer ist als der zur Verfügung stehende Bestand, haben Vorstand und Aufsichtsrat Regeln für die Vergabe von Wohnungen beschlossen. Ziel dieser Regeln ist es, allen wohnungssuchenden Mitgliedern die gleichen Chancen einzuräumen und jede persönliche Einflussnahme zu verhindern. Mit Ausnahme des Erstbezugs von Neubauten sowie der Vergabe von Einfamilienhäusern werden alle Wohnungen grundsätzlich im Losverfahren vergeben.

I. Losverfahren für Bestandswohnungen

- a) Mitglieder, die vor dem 01. Januar 2019 der Genossenschaft beigetreten sind und ihre mitgliedschaftsbegründenden Pflichtanteile einbezahlt haben, sind 1 Jahr nach Wirksamwerden der Mitgliedschaft berechtigt, an der Wohnungsverlosung teilzunehmen.
Mitglieder, die ab dem 01. Januar 2019 der Genossenschaft beigetreten sind oder beitreten und ihre mitgliedschaftsbegründenden Pflichtanteile einbezahlt haben, sind 5 Jahre nach Wirksamwerden der Mitgliedschaft berechtigt, an der Wohnungsverlosung teilzunehmen.
- b) Mitglieder, die in eine erlostete Wohnung eingezogen sind, können vor Ablauf einer Frist von drei Jahren nur dann an einer weiteren Verlosung teilnehmen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (z. B. Änderung des Familienstandes).
- c) Wird eine erlostete Wohnung nicht angenommen, so ist der Genossenschaft eine Kostenpauschale zu entrichten, deren Höhe von Vorstand und Aufsichtsrat festgesetzt wird. Im Wiederholungsfall und bei offensichtlichem Missbrauch kann der Vorstand einen zeitweiligen Ausschluss von der Teilnahme an den Verlosungen verfügen. Bis zur Zahlung der Kostenpauschale ist das Mitglied von der Teilnahme an weiteren Verlosungen ausgeschlossen
- d) Die Anzahl der zugeteilten Lose ist nur von der Dauer der Mitgliedschaft abhängig:

1 Jahr Mitgliedschaft:	1 Los
3 Jahre Mitgliedschaft:	2 Lose
5 Jahre Mitgliedschaft:	3 Lose
7 Jahre Mitgliedschaft:	4 Lose
9 Jahre Mitgliedschaft:	5 Lose

Ab dem 10. Jahr Mitgliedschaft wird jedes weitere Jahr mit einem zusätzlichen Los berücksichtigt.

- e) Zur Verhinderung sozial instabiler Bewohnerstrukturen sowie überforderter Nachbarschaften, kann der Vorstand einzelne Wohnungen von der Wohnungsverlosung ausschließen. Diese Wohnungen werden dann wie Neubauten (s. Punkt II.a) vergeben.

- f) Im Übrigen gelten folgende Kriterien:
- i) Der erforderliche Familienstand sollte grundsätzlich gegeben sein (s. Punkt III.)
 - ii) Positive Schufa Auskunft
 - iii) Verlauf/Erfahrung bei bisherigen Mietverhältnissen

II. Erstbezug von Neubauten und Vergabe von Einfamilienhäusern

- a) Für Neubauten bei Erstbezug gelten abweichend von Punkt I der Vergaberichtlinien folgende Kriterien:
- i) Der erforderliche Familienstand sollte grundsätzlich gegeben sein (s. Punkt III.)
 - ii) Die Mitgliedsdauer (langjährige Mitglieder werden bevorzugt)
 - iii) Positive Schufa Auskunft
 - iv) Verlauf/Erfahrung bei bisherigen Mietverhältnissen
 - v) Haushaltsnettoeinkommen

Eine erneute Teilnahme an der Wohnungsvergabe ist abweichend von Punkt I.b erst nach Ablauf von 5 Jahren möglich, es sei denn ein wichtiger Grund liegt vor (z. B. Änderung des Familienstandes).

- b) Einfamilienhäuser werden abweichen von Punkt I nicht im Losverfahren vergeben, maßgeblich sind die Kriterien nach Punkt II.a.
Die für die Vergabe eines Einfamilienhauses erforderliche Anzahl an Kindern variiert je nach Größe und Zimmerzahl des jeweiligen Objekts und wird im Einzelfall entschieden. Die Mindestzahl an Kindern wird in der Ausschreibung angegeben. Diese Kinder dürfen das 15. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Für weitere im Haushalt lebende Kinder ist das Alter nicht maßgeblich.

III. Personenzahl und Wohnungsgröße

Für eine möglichst bedarfsgerechte Wohnungszuteilung wird die Wohnungsgröße an folgende Bedingungen geknüpft:

- 1-Zimmer-Wohnung: Nur für Alleinstehende
- 2-Zimmer-Wohnungen: Mindestens 1 Person, höchstens 3 Personen
- 3-Zimmer-Wohnungen: Ehepaare, eheähnliche Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften, lebenspartnerschaftliche Lebensgemeinschaften, Alleinerziehende mit mindestens 1 Kind
- 4-Zimmer-Wohnungen: Ehepaare, eheähnliche Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften, lebenspartnerschaftliche Lebensgemeinschaften, Alleinerziehende jeweils mit mindestens 2 Kindern
- 5-Zimmer-Wohnungen: Ehepaare, eheähnliche Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften, lebenspartnerschaftliche Lebensgemeinschaften, Alleinerziehende jeweils mit mindestens 3 Kindern

Bei der Berechnung der Personenzahl sind nur Ehepaare/eheähnliche Lebensgemeinschaften/ eingetragene Lebenspartnerschaften/lebenspartnerschaftliche Lebensgemeinschaften/ Alleinerziehende und deren Kinder, die in der Hausgemeinschaft leben, zu berücksichtigen. Kinder der/des Lebensgefährten/in zählen nur dann zu dieser Hausgemeinschaft, wenn der andere Elternteil dies bestätigt. Bei der Verlosung werden für die jeweilige Wohnung nur die Lose der Bewerber berücksichtigt die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen.

IV. Wohnungszuteilung außerhalb der Wohnungsverlosung

Eine kleinere Wohnung kann außerhalb der Verlosung zugeteilt werden, wenn der Mieter oder die Mieterin eine Drei- oder Mehrzimmerwohnung der Genossenschaft freigibt, deren Wohnfläche mindestens um 20 m² größer ist als die Wohnfläche der neuen Wohnung. Bei einer nachgewiesenen Schwerbehinderung (Kennzeichen G oder aG) eines Familienmitglieds kann im gleichen Haus oder Wohngebiet eine für den Behinderten günstiger gelegene Wohnung zugeteilt werden.

V. Übernahme von weiteren Geschäftsteilen

Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen zu übernehmen.

Einschließlich der beiden Pflichtanteile für die Mitgliedschaft sind:

für eine 1-Zimmer-Wohnung:	insgesamt 3 Anteile,
für eine 2-Zimmer-Wohnung:	insgesamt 4 Anteile,
für eine 3-Zimmer-Wohnung:	insgesamt 5 Anteile,
für eine 4-Zimmer-Wohnung:	insgesamt 6 Anteile,
für eine 5-Zimmer-Wohnung:	insgesamt 7 Anteile,
für ein Einfamilienhaus:	insgesamt 7 Anteile zu übernehmen.

Auch diese Anteile sind Pflichtanteile. Ist eine Wohnung mehreren Mitgliedern (z. B. Ehegatten, Lebenspartner, Familienangehörigen) überlassen, so ist eine Beteiligung mit den nutzungsbezogenen Pflichtanteilen nach § 17 Abs. 2 Satz 2 der Satzung nur von einem Mitglied zu übernehmen.

VI. Unrichtige Angaben bei der Bewerbung

Unrichtige Angaben bei der Bewerbung werden als Betrug bzw. Betrugsversuch gewertet und können eine außerordentliche Kündigung und den Ausschluss aus der Genossenschaft zur Folge haben.

VII. Bonität

Die Zuteilung einer Wohnung setzt voraus, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse des Wohnungsbewerbers geordnet sind. Auf Verlangen der Genossenschaft sind ggf. Nachweise bzw. Unterlagen über die Einkommensnachweise vorzulegen.

VIII. Ausschluss von der Teilnahme an der Wohnungsvergabe/Wohnungsverlosung

Bei berechtigtem Interesse, wie z. B.

- bei Verstößen gegen mietvertragliche Pflichten oder
- bei Verstößen gegen die Satzung des Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG oder das Genossenschaftsgesetz

kann der Vorstand Mitglieder von der Teilnahme an der Wohnungsvergabe oder der Wohnungsverlosung ausschließen.

IX. Grenzfälle

Der Vorstand behält sich im Grenzfall eine Prüfung vor.