

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

(Vergaberichtlinien - Wohnungen)

Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat am 24.03.2020

Da auf absehbare Zeit der Bedarf an Genossenschaftswohnungen größer sein wird 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 auszuschalten. Mit Ausnahme des Erstbezugs sowie der Vergabe von Einfamilienhäusern werden alle Wohnungen grundsätzlich im Losverfahren vergeben.

1. Losverfahren für Bestandswohnungen

- 1.1. Mitglieder die vor dem 01. Januar 2019 der Genossenschaft beigetreten sind und ihre mitgliedschaftsbegründenden Pflichtanteile einbezahlt haben, sind nach 1 Jahr berechtigt, an der Wohnungsverlosung teilzunehmen.
Mitglieder die ab dem 01. Januar 2019 der Genossenschaft beigetreten sind und ihre mitgliedschaftsbegründenden Pflichtanteile einbezahlt haben, sind nach 5 Jahren berechtigt, an der Wohnungsverlosung teilzunehmen.
- 1.2. Zur besseren Integration der Mitglieder und zur Verhinderung sozial instabiler Bewohnerstrukturen sowie überforderter Nachbarschaften kann der Vorstand eine Begrenzung der Anzahl der Mitglieder aus Nicht-EU-Staaten bzw. mit Migrationshintergrund für jedes Wohnungsobjekt bestimmen.
- 1.3. Mitglieder, die in eine erlostete Wohnung eingezogen sind, können vor Ablauf einer Frist von drei Jahren nur dann an einer Verlosung teilnehmen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (z.B. Änderung des Familienstandes). Bei Erstbezug einer Neubauwohnung gelten die unter Nr. 2 geltenden Fristen.
- 1.4. 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.
- 1.5. Die Anzahl der zugeteilten Lose ist nur von der Dauer der Mitgliedschaft abhängig:

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

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

2. Erstbezug und Vergabe von Einfamilienhäusern

Beim erstmaligen Bezug von Neubauwohnungen und beim Bezug von Einfamilienhäusern erfolgt die Vergabe nicht nach Nr. 1 der Vergaberegeln.

Für die Vergabe sind folgende Bedingungen relevant:

1. der erforderliche Familienstand sollte gegeben sein (siehe Punkt 3. der Vergaberichtlinien)
2. die Mitgliedsdauer
3. positive Schufa Auskunft
4. die bisherigen Mietverhältnisse/Erfahrung
5. Haushaltsnettoeinkommen

Eine weitere Teilnahme an der Verlosung, bzw. Bewerbung um eine neue Neubauwohnung oder ein Einfamilienhaus ist nicht wie unter 1.3. beschrieben nach 3 Jahren, sondern erst nach Ablauf von 5 Jahren möglich, es sei denn ein wichtiger Grund liegt vor (z.B. Änderung des Familienstandes).

3. Personenzahl und Wohnungsgröße

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

- 3 - Zi.-Wohnungen: Ehepaare, eheähnliche Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften, lebenspartnerschaftliche Lebensgemeinschaften, Alleinerziehende mit mind. 1 Kind
- 4 - Zi.-Wohnungen: Ehepaare, eheähnliche Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften, lebenspartnerschaftliche Lebensgemeinschaften, Alleinerziehende jeweils mit mind. 2 Kindern.
- 5 - Zi.-Wohnungen: Ehepaare, eheähnliche Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften, lebenspartnerschaftliche Lebensgemeinschaften, Alleinerziehende jeweils mit mind. 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.

4. Wohnungszuteilung außerhalb der Wohnungsverlosung

Eine kleinere Wohnung kann außerhalb der Verlosung zugeteilt werden, wenn eine Drei- oder Mehrzimmerwohnung der Genossenschaft freigegeben wird, 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.

5. Übernahme von weiteren Geschäftsanteilen

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.

6. Unrichtige Angaben bei der Bewerbung

Unrichtige Angaben bei der Bewerbung werden als Vorteilserschleichung gewertet und haben den sofortigen Wohnungsentzug und ggf. den Ausschluss aus der Genossenschaft zur Folge.

7. 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.

8. Vertragsstörungen

Wohnungsbewerbern, deren bisheriges Mietverhältnis nicht störungsfrei verlaufen ist, kann die erneute Zulassung zur Wohnungsvergabe versagt werden.

9. Grenzfälle

Der Vorstand behält sich im Grenzfall eine Prüfung vor.