

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Stand: Februar 2019

Seitenanzahl gesamt: 7

Diese Wohnungsvergaberichtlinien ersetzen die Wohnungsvergaberichtlinien vom Mai 2018. Sie wurden lt. Satzung § 28 nach gemeinsamer Beratung und in getrennter Abstimmung am 26.02.2019 beschlossen.

Die rechtlichen Bestimmungen, insbesondere der datenschutzrechtlichen Vorgaben der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG, die Satzung der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG sowie diese Wohnungsvergaberichtlinien sind in jedem Fall zu beachten.

1. Allgemeines

Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht gemäß Satzung § 14 in erster Linie Mitgliedern der Genossenschaft zu. Mit dieser Richtlinie sollen die Entscheidungen der Genossenschaft zur Vergabe von Wohnungen für die Mitglieder und Mietinteressenten geregelt werden.

Die Mitarbeiter/innen der zuständigen Abteilungen treffen eine Vorauswahl aus den persönlich vorgestellten Interessenten und den Angaben aus den Interessentenformularen. **Die Aufnahme von Nichtmitgliedern und die Vergabe von genossenschaftlichem Wohnraum obliegen in der Entscheidungsverantwortung dem Vorstand. Im Rahmen seiner Geschäftsführungsbefugnis ist der Vorstand in begründeten Einzelfällen berechtigt, von diesen Richtlinien abzuweichen.**

Das Mitglied der Genossenschaft sowie der Mietinteressent erlangen keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Genossenschaftswohnung nach Maßgabe der folgenden Vergaberegelungen.

2. Allgemeine Grundsätze der Interessenbekundung/Wohnungsbewerbung

1. Um eine freiwerdende Genossenschaftswohnung können sich alle volljährigen Personen bewerben.
2. Der Wohnungsvergabe an ein wohnungssuchendes Mitglied sind die persönliche Interessenbekundung sowie das Ausfüllen der verwendeten Interessentenunterlagen vorausgesetzt.
3. Die Art und Dauer des Aufenthaltsstatus eines Mitgliedes und Mietinteressenten muss, zur Annahme der Bewerbung, den vertraglichen Laufzeiten entsprechen. Der Vorstand ist berechtigt, in begründeten Fällen, abweichende Entscheidungen zu treffen.
4. Mietinteressenten, die nicht Mitglied in der Wohnungsgenossenschaft sind, müssen sich vor Annahme der Bewerbung legitimieren und die zur Interessenbekundung erforderlichen Bewerbungsbögen ausfüllen.

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Stand: Februar 2019

Seitenanzahl gesamt: 7

5. Alle Bewerbungen für eine Genossenschaftswohnung sind für sechs Monate gültig. Sollte in diesem Zeitraum kein Wohnungsangebot möglich sein, grundsätzlich jedoch weiterhin Interesse bestehen, so muss dies spätestens mit Ablauf der Frist in Textform angezeigt werden.
6. Es erfolgt eine Ausweitung des Angebotsverfahrens für Wohnungen an suchende Nichtmitglieder/Mietinteressenten, falls die Anschlussvermietung gefährdet scheint oder keine wohnungssuchenden Mitglieder für die zu vergebende Wohnung in Frage kommen. Soziale sowie wirtschaftliche Faktoren sind zu beachten.
7. Die Auswahl der Bewerber soll die soziale Ausgewogenheit der Nutzerstruktur sowie die Erfüllung der Pflichten aus dem (Dauer-)Nutzungsvertrag sicherstellen. Dazu kann der Vorstand eine von den Grundsätzen abweichende Entscheidung für jede Genossenschaftswohnung treffen.

3. Kriterien der Wohnungsvergabe für Mitglieder und Nichtmitglieder

Grundsätzlich ist für die Reihenfolge der Berücksichtigung von Interessenten folgender Sachstand maßgeblich:

- | | |
|---|--|
| a) bei unversorgten und versorgten Mitgliedern | Unversorgte und versorgte Mitglieder haben gegenüber Nichtmitgliedern Vorrang in der Wohnraumversorgung. Für eine Berücksichtigung bei der Neuvermietung ist der Zeitpunkt des Zugangs der Bewerbung/Interessenbekundung bei der Wohnungsgenossenschaft ausschlaggebend. Die wirksamen datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sind zu beachten. |
| b) Nichtmitglieder (zum Zeitpunkt der Antragstellung) | Für die Berücksichtigung bei der Neuvermietung ist der Zeitpunkt des Zugangs der Bewerbung bei der Wohnungsgenossenschaft ausschlaggebend. Die Anträge der unversorgten und versorgten Mitglieder sowie die wirksamen datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sind zu beachten. |

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Stand: Februar 2019

Seitenanzahl gesamt: 7

4. Allgemeine Voraussetzungen zur Stellung eines Wohnungsangebots/ Wohnungsvergabe

1. Für den Abschluss eines Dauernutzungsvertrages zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung ist die Volljährigkeit der/des abschließenden Vertragspartner/s Voraussetzung.
2. Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung ist an die Mitgliedschaft nach Maßgabe der Satzung gebunden.
3. Die Einzahlung der lt. § 17 der Satzung erforderlichen Geschäftsanteile wird spätestens bei Vertragsabschluss fällig.
4. Für die Angebotsstellung ist immer die Besichtigung der Wohnung vorausgesetzt.
5. Nach erfolgtem Besichtigungstermin ist eine Vergabeakte anzulegen, inhaltlich wie im Punkt 5 beschrieben.
6. Der Interessent erhält mit dem Angebot eine angemessene Frist von 7 Tagen zur Annahme. Mehrere Offerten auf eine Wohnung oder auch für einen Mietinteressent sind grundsätzlich möglich.
7. Die Genossenschaft prüft, ob die Bewerber die erforderlichen monatlichen Wohnungskosten dauerhaft selbst aufbringen können. Als maßgeblicher Richtwert für das nachweisbare Haushaltsnettoeinkommen wird das Dreifache der monatlichen Bruttowarmmiete festgelegt. Der Vorstand ist berechtigt eine Sicherheitsleistung in Form einer Bürgschaft und/oder Anderes festzulegen, wenn es für die Absicherung der vertraglichen Pflichten des Wohnungsnutzers erforderlich scheint.
8. Bei den Auswahlkriterien wird das Verhältnis der Wohnungsgröße zur Anzahl der einziehenden Personen berücksichtigt. Eine Unter- bzw. Überbelegung des Wohnraumes ist zu vermeiden. Als Richtlinie gilt im Allgemeinen: die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen entspricht der Anzahl der Wohnräume. In der Regel ist ein Wohnraum mehr als Personen, die im Haushalt leben, als Obergrenze einzuhalten.
9. Die Ausstattungsmerkmale zur Wiedervermietung einer Wohnung werden durch die zuständigen Mitarbeiter festgelegt, der vertragsgemäße Zweck ist dabei zu beachten. Die Überprüfung der elektrotechnischen Anlagen muss bei jeder Neuvermietung erfolgen.
10. Belegungsrechte des Landes bzw. des Bezirks sind bei der Wohnraumvergabe zu beachten.

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Stand: Februar 2019

Seitenanzahl gesamt: 7

5. Erforderliche Unterlagen zur Erstellung einer Vergabeakte

Vorangestellt an die Erstellung einer Vergabeakte ist die Durchführung des Besichtigungstermins. Zu diesem Termin bzw. in einem zeitnahen Abstand (nach der Besichtigung maximal 7 Tage) sind folgende Unterlagen durch den Mietinteressenten beizubringen (Originale sollten zur Einsichtnahme mitgeführt werden):

- ✓ Personalausweis/Pass/Aufenthaltstitel zur Vorlage und Einsichtnahme im Original zur Identifikation der bewerbenden Person. Diese Vorlage hat beim Erstkontakt zu erfolgen.
- ✓ Selbstauskunft, vollständig ausgefüllt und vom Antragsteller/Wohnungssuchenden unterschrieben. Diese Selbstauskunft ist zur weiteren Prüfung an die Mitarbeiter/innen der Mitgliederverwaltung weiterzuleiten (4 Augen-Prinzip);

Pflichtangaben	Zweck
Name, Vorname, Geburtsdatum	Diese Daten sind für die Identifikation der Person erforderlich
Beruf, Arbeitgeber, Angaben zum Arbeitsverhältnis	Diese Daten sind für die Beurteilung unseres finanziellen Ausfallrisikos erforderlich
zur Verfügung stehendes nachweisbares monatliches Einkommen	Diese Angabe ist für die Beurteilung unseres finanziellen Ausfallrisikos wichtig
Name, Vorname der miteinziehenden Personen	Diese Daten sind für die Ausstellung der Wohnungsgeberbescheinigung erforderlich (Formular Personenstandserklärung bei Vertragsabschluss)
Geburtsdatum der miteinziehenden Personen	Diese Angabe ist für den Fall erforderlich, dass eine Räumungsklage notwendig wird, um alle über 18 Jahre alten Personen im Haushalt zu kennen
Zustimmungspflichtige Haustiere	Diese Angabe ist erforderlich, da lt. Hausordnung nur ein Haustier genehmigungsfrei ist und nicht alle Wohnungen für die tierfreundliche Haustierhaltung geeignet sind
Fragen zu möglichen Räumungsklagen, Pfändungen, Mahn- und Vollstreckungsbescheiden	Diese Angaben sind für die Beurteilung unseres finanziellen Ausfallrisikos erforderlich

- ✓ Schufa-Bonitätsauskunft, vollständig ausgefüllt und vom Antragsteller/Wohnungssuchenden unterschrieben (wird ausschließlich durch die Mitarbeiter/innen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG eingeholt; Schufa-Selbstauskünfte oder andere Auskunfteien, die die Interessenten beibringen, sind zu vernichten), Negativeintragungen stellen ein Ausschlusskriterium dar. Das Schufainformationsblatt ist dem Interessenten zur Verfügung zu stellen.

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Stand: Februar 2019

Seitenanzahl gesamt: 7

- ✓ Monatliche Einkommensnachweise ggf. Rentenbescheide oder bei Selbständigkeit die testierte betriebswirtschaftliche Auswertung der letzten 2 Jahre oder den letzten Einkommenssteuerbescheid sowie die aktuelle testierte betriebswirtschaftliche Auswertung zzgl. Gewerbeanmeldung sind vorzulegen;
- ✓ Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des letzten Vermieters; bei Kindern die den elterlichen Haushalt verlassen, eine Bestätigung der Eltern, dass die Kinder bisher im elterlichen Haushalt gewohnt haben. Sollte dieser Nachweis auf Grund der persönlichen Situation nicht erbracht werden können, muss der Wohnungsinteressent eine Erklärung an Eidesstatt abgeben, die folgende Angaben beinhalten sollte: bisherige Wohnadresse, Name des Hauptmieters, Name des Vermieters, bis wann dort wohnhaft und ob noch offene Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen;
- ✓ Bei Inanspruchnahme von sozialen Leistungen ist die Zusage des JobCenters oder des Sozialamtes zur Kostenübernahme der aus dem Wohnungsangebot offerierten monatlichen Mietpositionen Voraussetzung. Die aus dem Wohnungsangebot erforderlichen Genossenschaftsanteile müssen direkt am Tag der Vertragsunterzeichnung eingezahlt werden. Eine nachgestellte Zahlung über sogenannte Darlehnsverträge durch Leistungsträger wird nicht akzeptiert;
- ✓ Bei Erfordernis einer Bürgschaft sind zur Absicherung der vertraglich vereinbarten Pflichten die Bürgschaftunterlagen auszufüllen und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Unterlagen des Bürgen beizubringen (aktuelle Einkommensnachweise, Schufaauskunft – Abfrage durch die Mitarbeiter/innen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG);
- ✓ Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins (WBS), falls die Notwendigkeit für die Wohnraumvergabe bestehen sollte.
- ✓ Die Angaben zu Insolvenzen werden in öffentlichen Verzeichnissen geprüft.

6. Regelungen der Wohnungsvergabe bei Entlassung eines Vertragspartners aus dem bestehenden genossenschaftlichen Mietverhältnis

Der im Vertrag verbleibende Vertragspartner muss die lt. Satzung § 17 erforderlichen Geschäftsanteile nachweisen. Des Weiteren wird an Hand des monatlichen nachweisbaren Haushaltsnettoeinkommens und mittels einer Schufaabfrage die, lt. Vergaberichtlinie, erforderliche Bonität geprüft (siehe Punkt 4. Abs. 7).

Eine vorherige Begehung des Wohnraumes durch die zuständigen Mitarbeiter/innen ist grundsätzlich durchzuführen.

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Stand: Februar 2019

Seitenanzahl gesamt: 7

7. Regelungen bei Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft mit einer bestehenden Mitgliedschaft (versorgte und/oder unversorgte Mitglieder)

Voraussetzung ist die Interessenbekundung, siehe Punkt 2. Dabei ist die Angemessenheit der Wohnungsgröße und ggf. der altersgerechte Zustand der Wohnung zu beachten. Auf eine ausgewogene Belegungspersonenanzahl pro Haushalt ist zu achten.

- Nach erfolgter Interessenbekundung durch ein versorgtes oder unversorgtes Mitglied ist ein interner Prüflauf, durch das Forderungsmanagement (Zahlungsverhalten im Mietzeitraum) und zuständige Bestandsmanagement (Wohn-/Mietverhalten im Mietzeitraum), einzuleiten. Mit Freigabe durch die zuständigen Mitarbeiter/innen kann ein Wohnungsgesuch aktiv angenommen werden. Im anderen Fall ist die Absage dem Interessenten mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Dieser Prüfmechanismus dient der Beurteilung unseres finanziellen Ausfallrisikos, dem Schutz von genossenschaftlichen Eigentum und des genossenschaftlichen Miteinanders.
- Sollte sich eine Versorgung mit Wohnraum innerhalb der Genossenschaft ergeben, ist eine Vorabnahme durch die zuständigen Mitarbeiter/innen der bisher bewohnten Wohnung durchzuführen.
- Im Weiteren wird wie in der Vergaberichtlinie voran aufgeführt verfahren.
- Bei internen Umzügen endet der vorherige Dauernutzungsvertrag zum Beginn des neuen Dauernutzungsvertrages. Dem umziehenden Mieter wird ab Datum der Übergabe der neuen Wohnung ein maximaler Zeitraum von vier Wochen zur Rückgabe der vorherigen Wohnung eingeräumt. Eine doppelte Mietbelastung entfällt, lediglich die verbrauchsabhängigen Betriebskosten werden, bis zur Abgabe der Wohnung gemäß dem Abnahmeprotokoll, berechnet.
- Bei einem Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft verzichtet die Genossenschaft auf einen Neuvermietungszuschlag insofern in der neu anzumietenden Wohnung keine Investitionskosten anfallen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnungen, bei denen zwingend technische Maßnahmen erbracht werden müssen, um die Erfüllung des Vertrages sicherzustellen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Arbeiten die im Rahmen der Schönheitsreparaturleistungen liegen.

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Stand: Februar 2019

Seitenanzahl gesamt: 7

8. Sonstiges

1. Die vorstehenden Grundsätze gelten ab dem 26.02.2019 und finden keine Anwendung auf Dauernutzungsverhältnisse, die Ihren Vertragsbeginn vor dem 26.02.2019 hatten.
2. Für die Vermietung von Gemeinschaftsräumen, Gewerbeflächen, Dienst- und Gästewohnungen, Stellplätzen, Kellerflächen, Rollatorenboxen und sonstigen Nutzungsverträgen gelten diese Vergaberichtlinien nicht.

Berlin, den 26.02.2019



Vorstand Uwe Wachsmann



Vorstand Uwe Heß