

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Diese Wohnungsvergaberichtlinien ersetzen die Wohnungsvergaberichtlinien vom 26.02.2019. Sie wurden lt. Satzung § 28 nach gemeinsamer Beratung und in getrennter Abstimmung am 15.09.2020 beschlossen und am 19.08.2024 aktualisiert.

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. Die **Volljährigkeit** ist Voraussetzung für die Bewerbung um eine freiwerdende Genossenschaftswohnung.
2. 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.
3. **Die soziale Ausgewogenheit der Nutzerstruktur** sowie die Erfüllung der Pflichten aus dem (Dauer-) Nutzungsvertrag ist bei der Auswahl der Bewerber sicherzustellen. Der Vorstand kann eine von den Grundsätzen abweichende Entscheidung für jede Genossenschaftswohnung treffen.
4. Die **ausgefüllten Interessentenunterlagen** eines wohnungssuchenden Mitglieds sind Voraussetzung für die persönliche Interessenbekundung.

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

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. Mietinteressenten, die **nicht Mitglied** in der Wohnungsgenossenschaft sind, können sich auf eine bei unserem Partner ImmoScout24 online verfügbare Wohnung bewerben.
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 sind der Zeitpunkt des Zugangs der Bewerbung/Interessenbekundung und die Übereinstimmung mit den gesuchten Parametern, wie Größe, Lage, usw., bei der Wohnungsgenossenschaft ausschlaggebend. Die Bestimmungen der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sind zu beachten. |
| b) Nichtmitglieder | Der Bewerbungsprozess erfolgt ausschließlich über unseren Partner ImmoScout24. Für die Berücksichtigung bei der Neuvermietung ist die Übereinstimmung mit den gesuchten Parametern für die Wohnung ausschlaggebend. Es werden keine Wartelisten geführt. Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sind zu beachten. |

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

4. Allgemeine Voraussetzungen zur Stellung eines Wohnungsangebots/ Wohnungsvergabe

1. **Die Volljährigkeit** der/des Vertragspartner/s ist für den Abschluss eines Dauernutzungsvertrages zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung Voraussetzung.
2. **Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung** ist an die Mitgliedschaft nach Maßgabe der Satzung gebunden und die Einzahlung der lt. § 17 der Satzung erforderlichen Geschäftsanteile wird spätestens bei Vertragsabschluss fällig.
3. Für die Angebotserstellung wird immer die Besichtigung der Wohnung und die Abgabe der ausgefüllten und unterschriebenen Selbstauskunft vorausgesetzt.
4. Es ist eine **Vergabeakte** anzulegen, die nach erfolgtem Besichtigungstermin inhaltlich im Punkt 5 beschrieben wird.
5. **Die Angebotsfrist** für die Annahme beträgt 7 Tage. Mehrere Offerten auf eine Wohnung oder auch für einen Mietinteressent sind grundsätzlich möglich.
6. **Die Bonitätsprüfung** führt die Genossenschaft selbstständig durch. Es werden folgende Faktoren geprüft:
 - Der Anteil der Bruttowarmmiete am nachgewiesenen Haushaltseinkommen soll 33% nicht übersteigen
 - Es dürfen keine negativen Schufa-Einträge vorhanden sein
 - Die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters muss im Original vorgelegt werden.

Durch Vorlage einer selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Dritten, kann die Grenze der Mietbelastung im Ausnahmefall auf 40% angehoben werden.
7. **Eine Unter- bzw. Überbelegung des Wohnraumes ist zu vermeiden.** Bei den Auswahlkriterien wird das Verhältnis der Wohnungsgröße zur Anzahl der einziehenden Personen berücksichtigt. Im Allgemeinen gilt: 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.
8. **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.
9. **Belegungsrechte** des Landes bzw. des Bezirks sind bei der Wohnraumvergabe zu beachten.

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

10. **Vertragspartner** werden grundsätzlich nur Personen, die den Wohnraum auch beziehen wollen. Bei Menschen die in einem nachgewiesenen Ausbildungsverhältnis stehen (Ausbildung oder Studium), kann ein Familienangehöriger zusätzlich mit in den Dauernutzungsvertrag eintreten, wenn sonst eine Vergabe an der Mietbelastungsgrenze in Punkt 4.6. nicht zustande kommen kann.

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

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

- ✓ 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 Schufa- Informationsblatt ist dem Interessenten zur Verfügung zu stellen.
- ✓ 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 Bürgschaftsunterlagen auszufüllen und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Unterlagen des Bürgen beizubringen (aktuelle Einkommensnachweise, Schufa-Auskunft – 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.
- ✓ Bei einer positiven Vergabeentscheidung wird die Vergabeakte gemäß DSGVO archiviert. Bei einer negativen Vergabeentscheidung wird die Vergabeakte datenschutzkonform vernichtet oder zurückgeschickt.

Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

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 Schufa-Abfrage die, lt. dieser Vergaberichtlinie, erforderliche Bonität geprüft (siehe Punkt 4. Abs. 6).

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

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

Voraussetzung ist die Interessenbekundung, gemäß Punkt 2.

- Nach erfolgter Angebotsstellung an ein versorgtes oder unversorgtes Mitglied ist ein interner Prüflauf, durch das Forderungsmanagement (Zahlungsverhalten im Mietzeitraum) und zuständige Bestandsmanagement (Wohn-/Mietverhalten im Mietzeitraum), einzuleiten. Dies beinhaltet auch eine Vorabnahme der bis zu diesem Zeitpunkt bewohnten Genossenschaftswohnung.
- Eine negative Vergabeentscheidung, ist dem Interessenten mitzuteilen.
- Bei internen Umzügen endet der vorherige Dauernutzungsvertrag zum Beginn des neuen Dauernutzungsvertrages. Dem umziehenden Mieter wird ab Datum der Übergabe der neuen Wohnung ein 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. Gerät der Mieter mit der Rückgabe der alten Wohnung schuldhaft in Verzug, behält sich die Genossenschaft vor, die Miete für den Zeitraum der doppelten Nutzung nachzufordern.



Wohnungsvergaberichtlinien der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

8. Sonstiges

1. Die vorstehenden Grundsätze gelten ab dem 15.09.2020 und finden keine Anwendung auf Dauernutzungsverhältnisse, die Ihren Vertragsbeginn vor dem 15.09.2020 hatten.
2. Für die Vermietung von Gemeinschaftsräumen, Gewerbeflächen, Dienst- und Gästewohnungen, Stellplätzen, Kellerflächen, Rollatorenboxen und sonstigen Nutzungsverträgen gelten diese Vergaberichtlinien nicht.

Berlin, den 21.08.2024

Vorstand Uwe Heß

Vorstand Manuel Karasch