



## Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG

### Wohnungsvergaberichtlinie

#### 1. Einleitung

Mit dieser Vergaberichtlinie soll die Entscheidung der Genossenschaft zur konkreten Vergabe von Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder und Wohnungsinteressenten nach einheitlichen und transparenten Kriterien erfolgen. Ein Rechtsanspruch eines Genossenschaftsmitgliedes oder Mietinteressenten auf Abschluss eines Dauernutzungsvertrages für eine Wohnung nach Maßgabe der folgenden Vergabegrundsätze ist nicht gegeben.

#### 2. Grundlage

Die Vergabe einer Wohnung liegt in der Verantwortung des Vorstandes der Genossenschaft. Grundlage für die Wohnungsvergabe sind die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzungsbestimmungen der Genossenschaft in der jeweils gültigen Fassung und diese Vergaberichtlinie.

#### 3. Allgemeines

Um eine freierwerbende oder leerstehende Wohnung können sich alle volljährigen natürlichen Personen bewerben. Alle Bewerbungen sind für maximal ein Jahr nach Zugang bei der Genossenschaft gültig und werden in einer entsprechenden Bewerberdatei unter Beachtung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) erfasst. Nach Ablauf der o.g. Frist werden die Bewerbungen, die nicht zu einer Vergabe geführt haben, gelöscht. Das Recht zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung setzt grundsätzlich den Erwerb der Mitgliedschaft voraus. Die Aufnahme von Neumitgliedern erfolgt erst unmittelbar im Zuge des Vermietungsprozesses.

#### 4. Vermietungsprüfung und Wohnungsvergabe

Bewerbungen von Genossenschaftsmitgliedern für eine Wohnung werden bevorzugt berücksichtigt. Wohnungsbewerber/-innen legen zur Vermietungsprüfung folgende Unterlagen vor:

- vollständig ausgefüllter Wohnungsbewerbungsbogen der Genossenschaft
- unterschriebene Datenschutzbelehrung - Informationspflicht zum Fragebogen für Mietinteressenten gem. Art. 13 DSGVO
- aktuelle Einkommensnachweise
- Bescheinigung des letzten Vermieters über die Mietschuldenfreiheit
- Schufaauskunft oder Bönitätsauskunft Creditreform

Der Vorstand trifft die Vergabeentscheidung für eine/-n Bewerber/-in auf Basis der entsprechenden Kriterien. Die Bewerber/-innen werden durch den/die Leiter/-in Vermietung / Mitgliederwesen vorgeschlagen.

Ein Anspruch auf Darlegung der Entscheidungsgründe, auf deren Grundlage eine Wohnung vergeben wurde, besteht nicht.

Die Wohnungsvergabe erfolgt durch Auswahl aus den vorliegenden Wohnungsbewerbungen nach Maßgabe der Satzung und der Vergaberichtlinie. Daneben werden genossenschaftliche Aspekte, familiäre oder soziale Umstände sowie die Lebenssituation der Bewerber/-innen berücksichtigt. Bei der Vergabe sind insbesondere die nachfolgenden Kriterien zugrunde zu legen:

#### Dauer der Mitgliedschaft:

- Die Reihenfolge für die Vergabe einer zur Neuvermietung anstehenden Wohnung für Genossenschaftsmitglieder richtet sich grundsätzlich nach der Dauer der Zugehörigkeit zur Genossenschaft. Dabei wird dem Genossenschaftsmitglied mit der längeren Zugehörigkeit der Vorzug bei der Wohnungsvergabe eingeräumt. Gleichwohl gilt nur das Kalenderjahr, in dem die Mitgliedschaft begründet wurde.

#### Bonität:

- Die Zahlung der monatlichen Nutzungsgebühr und der Genossenschaftsanteile muss dauerhaft sichergestellt sein.  
Negative Schufaeinträge stellen ein Ausschlusskriterium dar.

#### Bewerbungseingang:

- Die Reihenfolge für die Vergabe einer zur Neuvermietung anstehenden Wohnung für Bewerber/-innen richtet sich nach dem Zeitpunkt der Bewerbungserfassung. Dabei wird dem/der Bewerber/-in mit dem älteren Datum der Bewerbungserfassung der Vorzug eingeräumt. Gleichwohl gilt nur der Kalendermonat des jeweiligen Jahres, in dem die Wohnungsbewerbung eingetragen wurde.

Weitere Kriterien sind u.a.:

- Gesundheitliche Gründe: Damit sind u.a. Mobilitätseinschränkungen, Behinderung und sonstige Krankheiten gemeint.
- Genossenschaftliche Aspekte: Dazu zählen u.a. der interne Wohnungswechsel aufgrund von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
- Dringlichkeit der Bewerbung: Diese liegt u.a. bei Ortsveränderungen durch Arbeitsplatzwechsel, bei Veränderungen der persönlichen Lebenssituation wie u.a. Familienzuwachs, Scheidung, Tod des/der Partners/-in und ähnlichen sozialen Aspekten vor.
- Erhalt sozial stabiler und ausgewogener Bewohner- Siedlungsstrukturen: Ziel ist es, die soziale Ausgewogenheit der Nutzerstruktur sowie die Erfüllung der Pflichten aus dem Dauernutzungsvertrag sicherzustellen.
- Die Haushaltsgröße im Sinne einer sog. familiengerechten Belegung - dabei wird das Verhältnis der Wohnungsgröße zur Anzahl der einziehenden Personen berücksichtigt.

## **5. Folgende Ausnahmen können bei der Wohnungsvergabe gelten:**

- Für Vermietungsfälle, bei deren Belegung auf die vorrangige Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen bzw. auf die Wahrung von Förderverträgen zu achten ist, gelten die Vergabegrundsätze nachrangig (z.B. Tod eines Genossenschaftsmitgliedes, Belegungsbindung oder Ehescheidung / Trennung der eingetragenen Lebenspartner/-in). Treten bei Tod eines/-r Wohnungsnutzers/-in Berechtigte nach den gesetzlichen Bestimmungen in das Nutzungsverhältnis ein oder setzen dieses fort, findet diese Wohnungsvergaberichtlinie keine Anwendung.
- Der Vorstand kann in begründeten Fällen von den Grundsätzen zur Vergabe abweichen, wenn dies nach pflichtgemäßem Ermessen als geboten erscheint. Die Dringlichkeit der übrigen Genossenschaftsmitglieder und Wohnungsbewerber/-innen ist ausreichend zu berücksichtigen.
- Der Vorstand ist berechtigt, weitere Sicherheitsleistungen wie Kautionszahlung oder Bürgschaft einzufordern, wenn dies zur Absicherung der vertraglichen Pflichten geboten ist.
- Abweichend von der Vergaberichtlinie kann eine Vermietung als Einzelfallentscheidung durch den Vorstand auch an Nichtmitglieder erfolgen. Bei der Vergabe einer Wohnung an Nichtmitglieder sind entsprechende Regelungen für Sicherheitsleistungen wie z.B. Kautionszahlung, Bürgschaft o.ä. zu treffen.
- Für die Vermietung von Gewerbe-, Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen, Gäste- und Ferienwohnungen, Kammern, Kellern, Stellplätzen oder sonstigen Mieteinheiten gelten die Regelungen nicht.

## **6. Gültigkeit**

Diese Grundsätze gelten mit Beschlussfassung durch Aufsichtsrat und Vorstand.

## **7. Schlusswort**

Die vorstehenden Vergabegrundsätze wurden durch eine gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 30.08.2019 beraten und beschlossen.