

# Grundsätze zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen und Gewerbeeinheiten sowie Garagen, Stellplätze u.ä.:

## 1. Ziel und Zweck

Die vorliegenden Grundsätze bezwecken eine möglichst gerechte und sozial verantwortete Zuteilung von Genossenschaftswohnungen und Gewerbeeinheiten sowie Garagen und Stellplätzen der Baugenossenschaft eG im Sinne der in der Satzung niedergelegten Prinzipien und Ziele. Hierdurch soll die Vergabe für die Mitglieder transparent gestaltet werden. Die Vergabe liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Ein Rechtsanspruch eines Mitgliedes der Genossenschaft auf Zuteilung nach Maßgabe der folgenden Vergabegrundsätze ist nicht gegeben. Vorrangig sind bei der Vergabe Interessenten aus Neustadt sowie den umliegenden Gemeinden zu berücksichtigen. Eine Vergabe zum Zweck der Nutzung als Zweitwohnung (Ferienwohnung) wird ausgeschlossen.

## 2. Allgemeine Rahmenbedingungen

### 1. Voraussetzungen

Voraussetzung für die Vergabe einer Genossenschaftswohnung sind:

- a) die Mitgliedschaft in der Genossenschaft
- b) die Zahlung nutzungsbezogener Anteile

### 2. Verhältnis von Wohnungsgröße und Anzahl der Bewohner\*innen

Wohnraum kann nur vergeben werden, wenn Größe der Wohnung, Anzahl der Räume, Anzahl der sich bewerbenden Personen und Grad der Ausnutzung im Verhältnis stehen.

### 3. Öffentlich geförderter Wohnraum

Öffentlich geförderter Wohnraum kann nur an Personen mit entsprechender Berechtigung vergeben werden.

### 4. Erstbezug

Der Erstbezug einer Wohnung direkt nach Fertigstellung ist abhängig von der Beachtung der Vergabegrundsätze.

### 5. Interne Umzüge

- a) Sind interne Umzüge wegen Unterbelegung erforderlich, so hat dies bei der Vergabe Vorrang.
- b) Ein notwendiger interner Umzug bei Vergrößerung von Lebensgemeinschaften durch minderjährige Kinder hat Vorrang.
- c) Ein gewünschter Wechsel der Wohnform bzw. der Wohnung innerhalb der

Genossenschaft hat Vorrang vor externen Bewerbungen, solange andere Vergabegrundsätze dem nicht entgegenstehen.

## 6. Nachzug

Nachzüge in einen bestehenden Haushalt können genehmigt werden, wenn andere Vergabegrundsätze dem nicht entgegenstehen. Ein Anspruch auf eine größere Wohnung kann daraus nicht abgeleitet werden.

## 7. Haustiere

Der Bestand an Haustieren (Hunde, Katzen, Exoten) wird auf ein für alle Bewohner\*innen und die Tiere verträgliches Maß beschränkt.

## 3. Vergabekriterien

### 1. Durchmischung

Die von der Baugenossenschaft eG gewünschte soziale Durchmischung der Bewohner\*innenschaft orientiert sich an der Bewohnerstruktur der Baugenossenschaft eG. Bei der Wohnungsvergabe werden insbesondere folgende Ziele berücksichtigt und als Vergabekriterien abhängig von der aktuellen Belegung flexibel gewichtet:

- a) Eine ausgewogene Altersstruktur.
- b) Ein ausgewogenes Verhältnis der Geschlechter.
- c) Kulturelle Vielfalt der Bewohner\*innenschaft.
- d) Vielfalt der Bewohner\*innenschaft bezogen auf berufliche und nichtberufliche Tätigkeiten.
- e) Vielfalt der Bildungsabschlüsse der Bewohner\*innenschaft.
- f) Einbeziehung von Menschen in besonderen Lebenslagen oder in schwierigen finanziellen Situationen.

### 2. Ausnutzung

Eine bessere Ausnutzung des Wohnraums durch eine größere Anzahl an Personen wird unter Berücksichtigung anderer Vergabekriterien bevorzugt. Hierbei wird auch der beabsichtigte Zuwachs durch minderjährige Kinder berücksichtigt.

### 3. Dauer der Mitgliedschaft

Bei der Vergabe von Wohnraum ist die Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft zu berücksichtigen.

Das Wohnungsangebotsverfahren an interne wohnungssuchende Mitglieder wird auf externe Mietinteressenten bzw. Nichtmitglieder ausgeweitet, sofern die Anschlussvermietung gefährdet erscheint oder keine wohnungssuchenden Mitglieder für die zu vergebene Wohnung registriert sind.

Bei den Wohnungssuchenden, die nicht Mitglied der Genossenschaft sind, erfolgt die Vergabe nach dem Eingangsdatum der Bewerbung in der Genossenschaft.

Liegen für eine neu zu vermietende Wohnung mehrere Zusagen von Mietinteressenten vor, wird die Vergabe anhand sozialer und genossenschaftlicher (2. Allgemeine Rahmenbedingungen und 3. Vergabekriterien) Aspekte entschieden.

#### 4. Mieter\*innen von Gewerberäumen

Mieter\*innen von Gewerberäumen der Baugenossenschaft eG haben bei der Vergabe von Wohnraum Vorrang.

#### 5. Engagement für die Genossenschaft

a) Bewerber\*innen, die ehrenamtlichen Mitglieder des Vorstandes, des Aufsichtsrates sind, werden beim ersten Einzug bevorzugt.

b) Bewerber\*innen, die sich regelmäßig aktiv an der Entwicklung der Genossenschaft beteiligt haben, können bei der Vergabe bevorzugt werden, wenn andere Grundsätze dem nicht entgegenstehen.

c) Bewerber\*innen, die die Entwicklung der Baugenossenschaft eG maßgeblich gefördert haben, können bei der Vergabe bevorzugt werden, wenn andere Grundsätze dem nicht entgegenstehen.

#### 6. Vermeidung von Notlagen

Der Vorstand kann im Einzelfall aus wichtigem Grund und zur Vermeidung von Notlagen von den Vergabegrundsätzen abweichen.

#### 7. Tod

Treten bei Tod eines Wohnungsnutzers Berechtigte nach den gesetzlichen Bestimmungen in das Dauernutzungsverhältnis ein oder setzen dieses fort, finden die Wohnungsvergaberichtlinien keine Anwendung.

#### 8. Bonität

Der Wohnungsvergabe an einen Wohnungsbewerber geht eine Bonitätsprüfung voraus. Führt diese zu einer nicht ausreichenden Bonitätsbeurteilung, ist ein Abweichen von den Vergabegrundsätzen möglich.

#### 9. Bei Garagen soll die Vergabe grundsätzlich an Mitglieder erfolgen. Bei mehreren Interessenten ist die Reihenfolge der Warteliste zu berücksichtigen.

## **Bürgschaft**

Der Vorstand ist berechtigt, auf eine Bürgschaft zu bestehen, wenn zur Absicherung der vertraglichen Pflichten des Wohnungsnutzers eine Sicherheitsleistung geboten erscheint.

Der Vorstand wird die Vergabe von Genossenschaftswohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen nach den vorstehenden Grundsätzen ausrichten. Im Rahmen der ihm obliegenden Geschäftsführungsbefugnis ist der Vorstand jedoch in begründeten Fällen berechtigt, von diesen Grundsätzen abzuweichen.

Diese Grundsätze wurden auf der AR-Sitzung der Baugenossenschaft eG am 31.08.2023 beschlossen.

Stand: 31. August 2023.