

Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen

(Fassung September 2023)

1. Präambel

Der demographische Wandel und der weiterhin bestehende Zuzug von Arbeitskräften hat auch in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dazu geführt, dass mittlerweile die Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot übersteigt. Insbesondere hat sich die Wohnraumversorgung für mittlere und untere Einkommensschichten erschwert, weil kaum noch bezahlbare Wohnungen aufgrund der aktuellen Situation auf dem Finanzmarkt und der hohen Baukosten geschaffen werden.

Deshalb wurde die Hanse- und Universitätsstadt Rostock von der Landesregierung M-V zu einem Gebiet erklärt, in dem ein „angespannter Wohnungsmarkt“ herrscht. In diesen Gebietskulissen treten dann Regelungen in Kraft, die zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs dienen sollen.

Nach § 28 b) der Satzung beraten Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam über Regeln für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen.

Nach diesen Grundsätzen soll die Vergabe der Wohnungen nach objektiven und sozialen Grundsätzen prinzipiell geregelt sein. Der Vorstand wendet die folgenden Vergabekriterien an, ist jedoch in begründeten Einzelfällen berechtigt, von den Grundsätzen abzuweichen. Der Vorstand kann die Vergabeentscheidungen an Mitarbeiter der Genossenschaft delegieren.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text die männliche Ausdrucksform gewählt, wobei sich alle Ausführungen auf Angehörige aller Geschlechter beziehen (m/w/d).

2. Allgemeine Grundsätze der Wohnungsvergabe

- Das Recht zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung setzt grundsätzlich den Erwerb der Mitgliedschaft voraus. Nichtmitgliedergeschäfte sind ausgeschlossen.
- Von Mitgliedern, denen eine Genossenschaftswohnung überlassen wird, sind die satzungsmäßigen Pflichtanteile zu erbringen. Vor Überlassung einer Wohnung sind (gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom 22.03.2021) weitere Geschäftsanteile zu zeichnen und zu erwerben.
- Das Nutzungsrecht für eine Genossenschaftswohnung setzt den vorherigen Abschluss eines schriftlichen Nutzungsvertrages voraus.

- Das Nutzungsrecht für an Belegungsrechte gebundene Wohnungen setzt ggf. den Besitz der hierfür erforderlichen Bezugsvoraussetzungen (z.B. Wohnberechtigungsschein, etc.) des Bewerbers voraus.
- Die Genossenschaft behält sich vor, eine selbstschuldnerische Bürgschaft zur Absicherung mietvertraglicher Pflichten als Anmietungs voraussetzung zu benennen.
- Der Abschluss eines Dauernutzungsvertrages für eine Genossenschaftswohnung setzt ein Mindestalter von 18 Jahren voraus.
- Der Wohnungsvergabe an ein wohnungssuchendes Mitglied muss ein, an die Genossenschaft gerichtetes, schriftliches Wohnungsgesuch oder eine Wohnungsdirektanfrage vorausgegangen sein.
- Die gesuchte Wohnung muss den Maßstab einer als angemessen geltenden Wohnungsgröße entsprechen. Eine als angemessen geltende Wohnung sollte höchstens ein Zimmer mehr umfassen, als Personen zum Haushalt gehören. Als Zimmer gelten nur Wohnräume wie Schlafzimmer, Wohnzimmer (nicht Küche, Bad, Flur). In begründeten Fällen ist eine Abweichung möglich.
- Für Vermietungsfälle, bei deren Belegung auf die vorrangige Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen bzw. auf die Wahrung von Fördergrundsätzen zu achten ist, gelten die Vergabegrundsätze nachrangig.
- Das Wohnungsangebotsverfahren wird auf andere Interessenten ausgeweitet, sofern die Anschlussvermietung gefährdet erscheint oder keine Bewerbungen von Mitgliedern für die zu vergebende Wohnung vorhanden sind.
- Bei Havarien oder notwendigen Umsetzungen von Mitgliedern wegen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen werden betroffene Mitglieder vorrangig versorgt und vorstehende Regelungen finden keine Anwendung.
- Die Vergabe von Wohnungen liegt in der Verantwortung des Vorstandes.

3. Vergabeverfahren für zu vermietende Wohnungen

a) Allgemein

- Zur Vermietung anstehende Wohnungen werden grundsätzlich wohnungssuchenden Mitgliedern in der Reihenfolge Ihrer Zugehörigkeit zur Genossenschaft (Zeitpunkt des Mitgliedschaftserwerbs) angeboten bzw. diesen zugeteilt.
- Mit Abschluss des Dauernutzungsvertrages für ein angenommenes Wohnungsangebot endet das Wohnungsgesuch.
- Jedes wohnungssuchende Mitglied wird über das Portal ImmoBlue Pro in einer Bewerberdatei erfasst. Das Wohnungsgesuch wird nach 6 Monaten gelöscht.

b) Wohnungsgesuche

- Wohnungsgesuche sind ausschließlich unter Nutzung des Formulars „Wohnungswunsch“ auf der Homepage zu erstellen.
- Für Interessenten ohne Internetanschluss wird ein Formular „Interessentenbogen“ in der Geschäftsstelle oder den Hauswartbüros zur Verfügung gestellt.
- Eine Erfassung des Wohnungswunsches ist nur möglich, wenn alle Pflichtfelder ausgefüllt sind.

- Ein Wohnungswunsch hat eine Geltungsdauer von 6 Monaten und wird nach Ablauf automatisch gelöscht. Eine frühere Beendigung erfolgt nach schriftlicher Aufforderung manuell.
- Sollte ein wohnungssuchendes Mitglied innerhalb der 6-monatigen Geltungsdauer seinen Wohnungswunsch ändern, muss das formlos schriftlich beantragt werden. Mit der Erfassung des aktualisierten Gesuchs in der Bewerberdatei wird das Alte beendet.

c) Wohnungsdirektanfrage

- Mitglieder können auch schriftliche Wohnungsdirektanfragen an die Genossenschaft richten.

Das vollständige Angebot der aktuell zu vermietenden Wohnungen, auf welches sich wohnungssuchende Mitglieder beziehen können, veröffentlicht die Genossenschaft auf ihrer Homepage und wird auf den einschlägigen Portalen angeboten.

Wohnungsdirektanfragen sind ausschließlich in Textform an die Genossenschaft zu richten.

d) Wohnungsangebote

- Schriftliche Angebote werden in der Reihenfolge der Zugehörigkeit des jeweiligen Mitglieds zur Genossenschaft zugestellt. Hierzu wird seitens der Genossenschaft eine angemessene Anzahl an Wohnungsbewerbern zum Bewerberkreis zusammengefasst.
- Sollte das Mitglied bei der Genossenschaft eine E-Mail-Adresse hinterlegt haben, erfolgt die Zustellung des Exposés vorzugsweise per E-Mail, ansonsten per Briefpost. Die Geltungsdauer des Angebotes beträgt in der Regel 14 Tage. Sollte innerhalb dieses Zeitraums kein Nutzungsvertrag abgeschlossen worden sein, verliert das Angebot seine Gültigkeit.

e) Wohnungsvergabe

- Die Reihenfolge der Vergabe einer zu vermietenden Wohnung richtet sich grundsätzlich nach der Dauer der Zugehörigkeit der wohnungssuchenden Mitglieder zur Genossenschaft (Zeitpunkt des Mitgliedschaftserwerbs).
- Sollten mehrere wohnungssuchende Mitglieder ihr Anmietungsinteresse für eine zu vermietende Wohnung schriftlich angezeigt haben, wird grundsätzlich dem Mitglied mit der längeren Zugehörigkeit der Vorzug bei der Wohnungsvergabe eingeräumt.
- Von diesem Grundsatz der Vergabe kann abgewichen werden, wenn soziale, kulturelle oder genossenschaftliche Aspekte zu beachten sind.

Als soziale, kulturelle und genossenschaftliche Aspekte gelten dabei unter anderem:

- besondere familiäre, wirtschaftliche, gesundheitliche oder soziale Umstände der Lebenssituation
- kulturelle Ausgeglichenheit der Bewohnerschaft
- die Haushaltsgröße im Sinne einer familiengerechten Belegung
- Mobilitätseinschränkungen
- von Eigenbedarfskündigung bzw. Obdachlosigkeit betroffen
- unsichere oder gesundheitsschädigende Wohnsituation
- Trennung vom Ehepartner bzw. Lebensgefährten (gemeinsamer Hausstand muss mindestens 4 Jahre bestanden haben)
- von häuslicher Gewalt betroffen
- keine eigene Wohnung (Auszug aus Elternhaus)

- Bewerber, die die Entwicklung der WG Süd seit mindestens 1 Jahr maßgeblich beeinflussen, z.B. Mitglieder des Aufsichtsrates, Mitarbeiter, werden bei der Vergabe bevorzugt, wenn andere Grundsätze dem nicht entgegenstehen
- Wohnungssuchende Mitglieder, welche ihr Anmietungsinteresse für eine zu vermietende Wohnung angezeigt haben, jedoch bei der Vergabe keine Berücksichtigung finden konnten, erhalten hierüber eine Information in Textform.
Wir bitten um Ihr Verständnis, dass grundsätzlich kein Anspruch auf Darlegung der Entscheidungsgründe besteht.

4. Festlegung der Neuvermietungsentgelte

- Die Anmietkonditionen zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung werden durch den Vorstand unter Beachtung satzungsgemäßer und gesetzlicher Vorgaben festgelegt.
- Waren oder sind wohnungssuchende Mitglieder bereits Vertragsinhaber einer genossenschaftlichen Wohnung, wirkt sich deren Wohntreue mindernd auf die Grundnutzungsgebühr aus.
 - Besteht das bisherige Nutzungsverhältnis des wohnungssuchenden Mitgliedes länger als 10 Jahre, mindert sich das üblicherweise zu zahlende Neuvermietungsentgelt nettokalt um 0,30 EUR/m² mtl.
 - Besteht das bisherige Nutzungsverhältnis des wohnungssuchenden Mitgliedes länger als 15 Jahre, mindert sich das üblicherweise zu zahlende Neuvermietungsentgelt nettokalt um 0,45 EUR/m² mtl.
- Eine Minderung der Neuvermietungskonditionen findet nur Anwendung, bei denen die Grundnutzungsgebühr/m² für das bisherige Nutzungsverhältnis geringer ist, als die üblicherweise zu zahlende Nutzungsgebühr für die neue Genossenschaftswohnung.

5. Schlussbestimmungen

- Setzen bei Tod eines Wohnungsnutzers Berechtigte nach den gesetzlichen Bestimmungen das bestehende Dauernutzungsverhältnis fort, finden die vorstehenden Regelungen keine Anwendung.
- Jeder Wohnungsvergabe an einen Wohnungsbewerber geht eine Bonitätsprüfung voraus. Führt diese zu einer nicht ausreichenden Bonitätsbeurteilung, ist ein Abweichen von den Vergabegrundsätzen möglich.
- Für die Vermietung von Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen, Stellplätzen sowie sonstigen Mieteinheiten gelten die vorstehenden Regelungen nicht.

Die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen wurden am 01.09.2023 in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und beschlossen.

Diese Grundsätze treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Alle in der Vergangenheit gefassten Beschlüsse zur Wohnungsvergabe und die darauf bezogenen Novellierungen werden damit gegenstandslos.