Grundsätze zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen/Reserveeinheiten bei der Möckernkiez eG

*– **Stand 02.05.2022** –*

I. Präambel

Die nachfolgenden Vergabegrundsätze sowie das nachstehend beschriebene, detaillierte Vergabeverfahren wurden partizipativ unter Beteiligung von Vorstand, Aufsichtsrat, Beirat und den Hausgruppen entwickelt. Die Genossenschaft verfolgt damit das Ziel, eine Vergabe der Wohnungen/Reserveeinheiten in einem transparenten Verfahren nach eindeutigen und objektiven Kriterien zu ermöglichen. Dabei werden die Zwecke der Genossenschaft berücksichtigt, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung und somit insbesondere ein gemeinschaftliches, ökologisches, barrierefreies, generationenverbindendes, interkulturelles und selbstbestimmtes Wohnen in dauerhaft gesicherten Verhältnissen (s. Satzung § 2 (1)) zu ermöglichen.

Die Vergabe erfolgt diskriminierungsfrei. Eine Benachteiligung aus Gründen der rassistischen Zuschreibung, wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität wird ausgeschlossen. Dem eventuellen Anschein von willkürlichen Vergabeentscheidungen soll durch diese Grundsätze von vornherein jegliche Grundlage entzogen werden.

Jede Vergabe ist von der Geschäftsstelle zu dokumentieren. Auf Wunsch können Mitglieder, unter Einhaltung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen, Einblick in die anonymisierte Dokumentation nehmen. Unabhängig davon wird der Vorstand auf der jährlichen Mitgliederversammlung (MV) eine Vergabestatistik für das Vorjahr vorstellen.

Bei der Wohnungsvergabe ist auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Zimmeranzahl der zu vergebenden Wohnung und der Zahl der einziehenden Bewohner:innen zu achten.

Wenn nachstehend von Wohnungen die Rede ist, gilt das gleichlautend auch für Reserveeinheiten, außer es wird ausdrücklich anderes erwähnt.

II. Regelablauf des Vergabeverfahrens

a) Information über eine gekündigte Wohnung

Wird eine Wohnung auf Grund einer Kündigung frei, so wird diese Wohnung allen Mitgliedern mit einer Bewerbungsfrist von mindestens 14 Tagen zur Anmietung angeboten. Die Veröffentlichung darf über eine interne Onlineplattform erfolgen und die Mitglieder können per Email über das Vorliegen eines Angebots informiert werden. Mitglieder, die an Wohnungsveröffentlichungen interessiert sind und über keine Emailadresse verfügen können eine andere Benachrichtigungsform bei der Geschäftsstelle beantragen.

In veröffentlichten Wohnungsexposé müssen die relevanten Wohnungsdaten hinterlegt sein und zwar mindestens:

- der Mietbeginn
- die Lage (Gebäude, Geschoss, Wohnungsnummer) und Größe (Anzahl der Räume, Wohnfläche) der Wohnung
- Aussage zur Rollstuhltauglichkeit der Wohnung
- Einschätzung der Angemessenheit bezogen auf die Bewohner:innenanzahl der Wohnung
- der Wohnungsgrundriss
- Hinweis auf Möglichkeit der Küchenübernahme (vom Vormieter)
- die Wohnwertstufe
- die einzelnen Bestandteile der Nutzungsgebühr und die Gesamtnutzungsgebühr

- das für die Wohnung benötigte Geschäftsguthaben
- die Angaben aus dem Energieausweis
- Angaben zur Besichtigungsmöglichkeit der Wohnung
- das Ende der Bewerbungsfrist

b) Wohnungsbesichtigung

Die Geschäftsstelle wird während der Bewerbungsfrist mindestens einen allgemeinen Besichtigungstermin für die Wohnung während der geschäftsüblichen Zeiten (vorzugsweise in den Nachmittagsstunden) anbieten. Der Besichtigungstermin wird frühestens eine Woche nach Einstellung der betreffenden Wohnung in die Onlineplattform stattfinden. An Besichtigungsterminen dürfen nur Mitglieder teilnehmen, die an der Wohnung interessiert sind und die sich vorher angemeldet haben.

c) Voraussetzungen für die Bewerbung um eine Wohnung, Art der Bewerbung

Um eine Wohnung dürfen sich nur Mitglieder der Möckernkiez eG bewerben, deren Mitgliedschaft zum Zeitpunkt der Bewerbung ungekündigt ist, und bei denen grundsätzlich keine rückständigen Zahlungen auf ihre Geschäftsguthaben (sowohl auf Pflicht- als auch auf weitere Anteile) vorhanden sind. Des Weiteren dürfen zum Zeitpunkt des Vergabeverfahrens grundsätzlich keine Zahlungen auf die zu leistenden Nutzungsgebühren ausstehen (im Fall von Wohnungswechsel innerhalb des Möckernkiezes) oder der Möckernkiez eG sonstige Zahlungen (z. B. für Schönheitsreparaturen aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen) geschuldet werden. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand davon abweichend entscheiden. Die Gründe für eine abweichende Entscheidung sind schriftlich festzuhalten und in die Dokumentation einzustellen.

Ein Mitglied, das seine Mitgliedschaft zuvor satzungsgemäß gekündigt hat, muss diese Kündigung vor Abgabe seiner Wohnungsbewerbung schriftlich zurücknehmen und der Vorstand muss dieser Rücknahme durch Beschluss mit Fortsetzung der Mitgliedschaft zugestimmt haben.

Die Bewerbung um eine Wohnung erfolgt mittels des von der Genossenschaft zur Verfügung gestellten Formulars und kann per Mail, per Brief oder per Fax erfolgen. Maßgeblich für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Eingang in der Geschäftsstelle zum vorgegebenen Ende der Bewerbungsfrist. Sofern das Mitglied z.B. für die Inanspruchnahme von Vorrängen weitere Unterlagen oder Nachweise beibringen möchte müssen diese bis zum Ende der Bewerbungsfrist vorliegen, um bei der Vergabe berücksichtigt zu werden.

Mitglieder, die sich gemeinsam um eine Wohnung bewerben, nehmen nicht einzeln, sondern als Einheit am Vergabeverfahren teil. In diesen Fällen gilt die Bewerbung als für die niedrigste Mitgliedsnummer abgegeben. Eine gleichzeitige Bewerbung eines Mitgliedes um mehrere Wohnungen ist zulässig.

d) Entscheidungskriterien für die Wohnungsvergabe

Gibt es nur eine Bewerbung für eine Wohnung, erhält diese den Zuschlag.

Gehen mehrere Bewerbungen ein so werden **die folgenden Regelungen in ihrer Reihenfolge angewandt**.

1.
Es werden in der weiteren Vergabe nur Bewerbungen berücksichtigt, bei denen ein angemessenes Verhältnis von Wohnungsgröße und einziehenden Bewohner:innen gegeben ist.

2.
Ist die beworbene Wohnung als rollstuhlgeeignet in der Veröffentlichung ausgewiesen und bewirbt sich um diese ein Mitglied, das nachweislich und dauerhaft auf einen Rollstuhl angewiesen ist, erhält dieses Mitglied - ungeachtet seiner Mitgliedsnummer - nach Ablauf der Bewerbungsfrist den Zuschlag für die Wohnung.

Liegen Bewerbungen von mehreren nachweislich und dauerhaft auf einen Rollstuhl angewiesenen Mitgliedern vor, gilt hilfsweise die niedrigste Mitgliedsnummer als Entscheidungskriterium.

3.
Bewirbt sich ein bereits im Möckernkiez als Hauptmieter:in wohnendes Mitglied um die angebotene Wohnung, bei gleichzeitiger Freimachung seiner bisherigen Wohnung, erhält dieses Mitglied - ungeachtet seiner Mitgliedsnummer - nach Ablauf der Bewerbungsfrist den Zuschlag für die Wohnung. Voraussetzung für diese vorrangige Berücksichtigung ist, dass sich die Lebenssituation des Mitglieds nach seinem Einzug in die momentan im Möckernkiez genutzte Wohnung deutlich verändert hat. Als deutliche Veränderung gelten:

- Verkleinerung um mind. 15 % Fläche oder mind. 1 Zimmer weniger
- Günstigere Nettokaltmiete um mind. 15 %
- erhöhter Platzbedarf unter Beachtung der Angemessenheitsregel (mind. 1 Zimmer mehr), sofern die Veränderung erst nach Anmietung der Bestandswohnung eingetreten ist.

Gehen mehrere Bewerbungen ein, die sich auf diesen Vorrang berufen, gelten zwischen diesen die Entscheidungskriterien für die Wohnungsvergabe gemäß Punkt d) entsprechend.

Vergabebedingung ist in diesem Fall, dass das den Zuschlag erhaltende Mitglied den Dauernutzungsvertrag für seine bisher im Möckernkiez innegehaltene Wohnung innerhalb von zwei Wochen nach Bestätigung der Geschäftsstelle über die verbindliche Wohnungsvergabe an sie, spätestens aber vor Unterzeichnung des Dauernutzungsvertrages für die neue Wohnung, schriftlich kündigen muss.

4.
Gehen mehrere Bewerbungen ein, erhält das Mitglied mit der niedrigsten Vergabenummer den Zuschlag. Die Vergabenummer ergibt sich aus der Mitgliedsnummer abzüglich der untenstehenden Abschläge bei Erfüllung der untenstehenden Kriterien. Diese Kriterien leiten sich aus den Zielstellungen der Genossenschaft ab.

Bei Erfüllung mehrerer Kriterien werden diese nicht kumulativ betrachtet, sondern der Abschlag bei der Berechnung der Vergabenummer nur einmal berücksichtigt. Bei gleichen Vergabenummern entscheidet die Mitgliedsnummer.

Nr.	Kriterium	Nachweis
A. barrierefreies und inklusives Wohnen		**- 30 %**
A.1	Ein:e Bewerber:in, der/die aufgrund ihrer dauerhaften Behinderung auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist.	Nachweise
B. Generationenverbindendes Wohnen		**- 30 %**
B.1	Ein:e Bewerber:in, in dessen/deren Haushalt ein oder mehrere Kinder wohnen.	Nachweise

B.2	Ein:e Bewerber:in, der/die dauerhaft auf Pflege durch eine bereits im Möckernkiez wohnende Person angewiesen ist, oder ein:e Bewerber:in, der/die dauerhaft die Pflege einer bereits im Möckernkiez wohnenden Person sicherstellen wird; jeweils ohne wirtschaftliches Interesse	Erklärung beider Parteien und geeignete Nachweise
C. sozial verantwortbare Wohnungsversorgung		**- 30 %**
C.1	Ein:e Bewerber:in, der/die berechtigt ist ALGII oder ein vergleichbares Transfereinkommen zu beziehen.	Leistungsbescheid
C.2	Ein:e Bewerber:in, dessen/deren Haushaltseinkommen unterhalb der Armutsgrenze liegt.	Einkommensnach-weis
C.3	Ein:e Bewerber:in, der/die berechtigt ist Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz zu beziehen.	Leistungsbescheid

Die benannten Nachweise für C1 – C3 sind nicht bereits mit der Bewerbung, sondern erst im Falle der Vergabezusage innerhalb von fünf Arbeitstagen (Montag bis Freitag) nach Eingang der Vergabezusage bei der Geschäftsstelle zur Prüfung einzureichen. Die Nachweise können als Kopie eingereicht werden.

5.
In Sonderfällen kann der Vorstand bei außergewöhnlichen Härtefällen unter Berücksichtigung der Gesamtumstände nach eigenem Ermessen von den vorgenannten Vergabegrundsätze abweichende Entscheidungen treffen. Die Gründe für eine abweichende Entscheidung sind schriftlich festzuhalten und in die Dokumentation einzustellen.

Sofern der Vorstand Kenntnis erlangt, dass im Bewerbungsverfahren falsche Angaben gemacht wurden, kann er die Bewerbung vom Vergabeverfahren ausschließen und das Mitglied für einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren für weitere Vergaben zu sperren.

e) Vermietung freiwerdender Reserveeinheiten

Bewirbt sich ein bereits im Möckernkiez als Hauptmieter:in wohnendes Mitglied um die angebotene Reserveeinheit, die an seine mit Dauernutzungsvertrag genutzte Wohnung unmittelbar angrenzt, so erhält dieses Mitglied - ungeachtet seiner Mitgliedsnummer - nach Ablauf der Bewerbungsfrist den Zuschlag für diese Reserveeinheit, sofern die Angemessenheitskriterien berücksichtigt sind.

Gehen mehrere Bewerbungen ein, die sich auf diesen Vorrang berufen, gilt hilfsweise die niedrigste Mitgliedsnummer als Entscheidungskriterium.

f) Vergabeentscheidung und Mitteilung

In Anwendung der vorstehend genannten Regelungen wird eine Rangfolge aller Bewerber:innen erstellt. Das an Nummer eins gesetzte Mitglied wird über die Reservierung der Wohnung zu seinen Gunsten informiert. Gleichzeitig erhalten alle anderen Bewerber:innen eine Absage unter Nennung der eigenen Rangnummer, der eigenen Vergabenummer und Benennung des

Vergabegrunds (2, 3, 4 oder 5). Die Zu- und Absagen können per Mail erfolgen. Allen abgesagten Mitgliedern steht das Recht zu, die Vergabeentscheidung von der Schlichtungskommission überprüfen zu lassen (siehe III.)

g) Erwerb von fehlendem Geschäftsguthaben

Verfügt ein Mitglied, das die verbindliche Reservierung für eine Wohnung erhalten hat, ggfs. nicht über das erforderliche Geschäftsguthaben für die betreffende Wohnung, hat dieses innerhalb von fünf Arbeitstagen (Montag bis Freitag) nach Eingang der Vergabezusage durch die Geschäftsstelle einen rechtsverbindlich unterzeichneten Zeichnungsvertrag über das fehlende Geschäftsguthaben dem Vorstand zur Annahme vorzulegen. Der Vorstand nimmt den Zeichnungsvertrag nicht an, wenn die Nachweise nicht eingereicht worden sind und/oder als unzureichend für eine Wohnungsvergabe angesehen werden. Bei Nichtvorliegen des Zeichnungsvertrages zum Fristablauf ist die Genossenschaft berechtigt, die Wohnungsvergabe zu widerrufen und die betreffende Wohnung entweder an den/die gemäß Kriterien folgenden Bewerber:in zu vergeben oder, sofern keine weitere Bewerbung vorhanden ist, erneut allen Mitgliedern anzubieten.

Nach Annahme des Zeichnungsvertrages durch den Vorstand hat das Mitglied innerhalb von längstens 20 Arbeitstagen, gerechnet ab dem Tag des Zuganges der Bestätigungsmail über die Annahme des Zeichnungsvertrages (bei Schreiben auf dem Postweg ab dem Folgetag der Absendung), mindestens 50 % des vertraglich zugesagten Geschäftsguthabens auf das angegebene Bankkonto der Genossenschaft einzuzahlen. Den noch ausstehenden Differenzbetrag aus dem abgeschlossenen Zeichnungsvertrag hat das Mitglied innerhalb von 30 Arbeitstagen, gerechnet ab dem Tag des Zuganges der Bestätigungsmail über die Annahme des Zeichnungsvertrages (bei Schreiben auf dem Postweg ab dem Folgetag der Absendung), auf das angegebene Bankkonto der Genossenschaft einzuzahlen. Maßgeblich für die Einhaltung der vorgenannten Fristen ist dabei der Eingang der Zahlung auf dem Bankkonto der Genossenschaft. Nach fruchtlosem Ablauf einer der vorgenannten Fristen und einer diesbezüglichen Mahnung per Mail mit Nachfristsetzung von fünf Arbeitstagen ist die Genossenschaft bei dann nicht vollständigem Zahlungseingang berechtigt, die Wohnungsvergabe zu widerrufen und die betreffende Wohnung entweder an den/die gemäß Kriterien folgende:n Bewerber:in zu vergeben oder, sofern keine weitere Bewerbung vorhanden ist, erneut allen Mitgliedern anzubieten.

Alternativ kann die Bereitstellung des erforderlichen Geschäftsguthabens, bei gleichbleibenden übrigen Kriterien, auch im Wege der solidarischen Übertragung erfolgen.

In Sonderfällen kann der Vorstand insbesondere hinsichtlich der Zahlungsfristen, eine von den in g) vorgenannten Grundsätzen abweichende Entscheidung treffen. Die Gründe für eine abweichende Entscheidung sind schriftlich festzuhalten und in die Dokumentation einzustellen.

h) Bestehende Geschäftsguthaben

Verfügt ein Mitglied, das den Zuschlag für eine Wohnung erhalten hat, bereits über das erforderliche Geschäftsguthaben für die an ihn vergebene Wohnung (z. B. in den Fällen von Punkt 2d3.), muss es keinen zusätzlichen Zeichnungsvertrag über das fehlende Geschäftsguthaben abschließen. Vielmehr wird das vorhandene Geschäftsguthaben (nach Kündigung der bisher innegehaltenen Wohnung) von der Geschäftsstelle auf die neue Wohnung übertragen. Ablauf bedingte Überschneidungen von längstens drei Monaten bleiben folgenlos.
Liegt das für die neue Wohnung erforderliche Geschäftsguthaben zum Zeitpunkt der Wohnungszusage nicht vollständig vor (z. B. weil die neue Wohnung größer ist und eines höheren Geschäftsguthabens bedarf), gilt Buchstabe g) dieser Grundsätze.

i) Abschluss des Dauernutzungsvertrages

Zwingende Voraussetzung für den Abschluss eines Dauernutzungsvertrages über die neu vergebene Wohnung ist die mitgliederseitige, unwiderrufliche Bereitstellung eines Geschäftsguthabens in der für die betreffende Wohnung benötigten Höhe (Vorliegen eines vom Vorstand angenommenen Zeichnungsvertrages). Ohne dem ist die Geschäftsstelle zur Erstellung eines Dauernutzungsvertrages nicht verpflichtet.

Die Unterzeichnung des Dauernutzungsvertrages hat im Interesse der beiden Vertragspartner zügig zu erfolgen, um Wohnungsleerstand zu vermeiden.

III. Schlichtungskommission

Die Schlichtungskommission unterstützt den Vergabeprozess als beratendes und überprüfendes Gremium.

Die Schlichtungskommission setzt sich zusammen aus je einer Vertreter:in des Vorstandes, des Aufsichtsrates und zwei Vertreter:innen der Mitgliedschaft. Die Mitgliedervertreter:innen sowie zwei Stellvertreter:innen werden für zwei Jahre durch die Mitgliederversammlung gewählt. Eine erneute Wahl der gleichen Person in die Kommission ist erst nach 2 Jahren Pause möglich.

Alle Mitglieder der Schlichtungskommission sind gleichermaßen stimmberechtigt. Die Schlichtungskommission tagt nichtöffentlich und arbeitet vertraulich.

Die Schlichtungskommission kann sich eine Geschäftsordnung geben, die im Intranet veröffentlicht wird.

Der Vorstand kann während des Vergabeverfahrens die Schlichtungskommission anrufen, sollte er im Einzelfall bei der Anwendung der Grundsätze zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen/ Reserveeinheiten Unterstützung benötigen.

Die Schlichtungskommission kann ebenfalls von einer abgelehnten Bewerber:in bis zum Ende des zweiten Werktags nach Zugang der Ablehnungsmail angerufen werden. In dem Fall wird das Mitglied, welches eine Vergabezusage erhalten hat, informiert, dass die Schlichtungskommission angerufen wurde und der Vergabeprozess so lange ruht, bis die Schlichtungskommission eine finale Entscheidung getroffen hat. Alle in diesen Vergabegrundsätzen genannten Fristen verlängern sich entsprechend.
Die Schlichtungskommission prüft schnellstmöglich die korrekte Anwendung der Grundsätze zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen/ Reserveeinheiten auf Grundlage der zum Bewerbungsende vorliegenden Informationen und kann nach den vorgenannten Grundsätzen in Einzelfällen und unter Berücksichtigung der Gesamtumstände über eine Abweichung der Vergabeentscheidung entscheiden.

Die Gründe für eine Entscheidung sind schriftlich festzuhalten und in die Dokumentation einzustellen.

IV. Inkrafttreten

Die vorstehenden Grundsätze zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen/Reserveeinheiten bei der Möckernkiez eG treten mit Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung am 09.06.2022 in Kraft und setzen die Vergabegrundsätze vom 02.05.2019 außer Kraft.