Richtlinie zur Möglichkeit des Tausches von Genossenschaftswohnungen bei der Möckernkiez eG

– Stand 04.06.2024, ergänzt um Anmerkungen des Vorstands 19.06.2025–

1. Präambel

Für ein selbst bestimmtes Wohnen in dauerhaft gesicherten Verhältnissen kann es notwendig sein, den Wohnraum an sich ändernde Lebenssituationen anzupassen. Da die Möckernkiez eG zu wenige Wohnungen zur Verfügung hat um alle Mitgliederbedürfnisse zu befriedigen führt dies auch dazu, dass Mitglieder, die in einer Genossenschaftswohnung wohnen und deren Lebenssituation sich ändert nur wenige Möglichkeiten haben, eine den veränderten Bedürfnissen angepasste Wohnsituation zu bekommen. In der Folge bleiben z.B. Mitglieder, deren Haushalt sich verkleinert hat (z.B. durch Auszug von erwachsenen Kindern, Tod des Lebenspartners, Trennung) in einer für ihre Bedürfnisse zu großen Wohnung wohnen und blockieren kostbaren Wohnraum, da Ihnen das geringe Wohnungsangebot kaum realisierbare Alternativen bietet.

Vor diesem Hintergrund wollen wir Möglichkeit testen, dass wohnende Mitglieder ihre Wohnungen tauschen können, um eine möglichst optimale Auslastung der vorhandenen Wohnungen zu ermöglichen und bei deutlicher Veränderung der Lebenssituation die Chance auf den Verbleib in der Kiezgemeinschaft zu erhöhen.

Gleichzeitig gilt es zu verhindern, dass die schwierige Wohnraumversorgungssituation dazu genutzt wird, das einzelne Mitglieder aus einem Wohnungstausch wirtschaftliche Vorteile ziehen, oder durch den Wohnungstausch ein ordentliches Vergabeverfahren verhindert wird.

2. Voraussetzung für einen Wohnungstausch

- Ein Mitglied, was eine größere Wohnung zu Gunsten einer kleineren Wohnung aufgibt muss sich in der Fläche um mindestens 15% verkleinern und mindestens ein Zimmer weniger beziehen.
- Ein Mitglied, welches sich vergrößern möchte muss einen erhöhter Platzbedarf (mind. 1 Zimmer mehr) unter Beachtung der Angemessenheitsregel haben.
- Um transparent zu machen, welche Absprachen zwischen den Nutzern getroffen wurden (Übernahme Einrichtungen, Übernahme Rückbauverpflichtung, Renovierungsverpflichtungen, Abstandsvereinbarung etc.) müssen diese gegenüber dem Vorstand offengelegt werden.

3. Procedere

Die beteiligten Mietparteien müssen beim Vorstand den Wohnungstausch beantragen und in ihrer Begründung alle relevanten Angaben zu den obenstehenden Punkten machen.

Auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen prüft der Vorstand das Tauschgesuch wohlwollend und trifft eine Einzelfallentscheidung, ob und unter welchen Bedingungen er dem Wohnungstausch zustimmt und dokumentiert seine Entscheidung.

In strittigen Fällen können die beteiligten Parteien die Schlichtungskommission analog zu den Regelungen der Vergabegrundsätze anrufen.

Um sicherzustellen, dass der Bedarf an der neuen Wohnung langfristig ist, wird in den neuen Dauernutzungsverträgen (DNV) sowohl eine ordentliche Kündigung, als auch eine Untervermietung für 2 Jahre ausgeschlossen. Alle weiteren Prozessschritte (Auflösungsvereinbarung zu DNV, neue DNVs, Anpassung notwendiger Geschäftsguthaben, Übergabeprozedere etc.) werden im Falle einer Genehmigung des

Wohnungstausches mit den betroffenen Mitgliedern abgestimmt.

Sofern der Vorstand Kenntnis erlangt, dass im Antragsverfahren falsche Angaben gemacht wurden, kann er den Antrag sofort ablehnen und die betroffenen Mitglieder von weiteren Wohnungstauschen ausschließen und für einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren auch für reguläre Vergaben sperren.

Im Rahmen seiner Berichterstattung informiert der Vorstand auf der ordentlichen MV kumuliert über die im Vorjahr stattgefundenen Wohnungstausche. Wenn sich die Tauschregeln bewähren können sie auch mittelfristig in die Vergabegrundsätze implementiert werden.

4. Inkrafttreten

Die vorstehende Richtlinie trat mit Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung am 09.06.2022 in Kraft.

Die Ergänzung zur Schlichtungskommission unter *3. Procedere* wurde mit Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung am 04.06.2024 hinzugefügt.

Erläuternder Auszug aus dem Bericht des Vorstands zur MV 19.06.2025

2.2.2 Tauschregularien

Die nun etwas weiter gefassten Angemessenheitskriterien finden auch Anwendung bei den Tauschregularien. In den Diskussionen hierzu hat sich gezeigt, dass die Tauschregularien teilweise unterschiedlich gelesen und interpretiert werden, deshalb möchten wir an dieser Stelle folgendes klarstellen:

Bei einem Wohnungstausch innerhalb des Möckernkiezes müssen sich die Tauschpartner nicht zwingend vergrößern oder verkleinern. So können z.B. auch die Lage, der Wohnungsschnitt oder die Miethöhe Tauschgründe sein. Generell gilt, dass die Wohnung, in die eine Mietpartei tauschen möchte, den Angemessenheitsgrundsätzen entsprechen muss. Einzige Ausnahme ist, wenn ein Mitglied bereit ist, seine Wohnung zu verkleinern. In dem Fall reicht es aus, dass die neue Wohnung mindestens ein Zimmer weniger und eine mindestens 15% kleinere Fläche aufweist, auch wenn sie den Angemessenheitsgrundsätzen nicht entspricht. Entsprechend wurden die Tauschrichtlinien von Anfang an auch angewandt. Wenn individuelle Fragen zur Anwendung der Tauschrichtlinien bestehen, steht die Geschäftsstelle für eine Beratung gern zur Verfügung. Im Intranet werden unter der Rubrik „Anzeigen“ Tauschgesuche und Tauschangebote von Mitgliedern veröffentlicht.

Anlage 4 zur MV am 19.06.2025: Bericht des Vorstandes 5 von 9