BWV
Beamten-Wohnungs-Verein
zu Berlin eG

Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen

der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG

(§§ 13, 14, 15 und 28 der Satzung)

1. Allgemeines

Jedes Mitglied der Genossenschaft hat das Recht auf wohnliche Versorgung und auf die Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen. Es ist ferner zur Teilnahme an sonstigen Vorteilen berechtigt, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt.

Satzungsgemäß entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über die dabei anzuwendenden Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft.

Die Gremien haben nachstehend ein Wohnungsvergabeverfahren entwickelt, welches die Zuteilung der für eine Erst- oder Neuvermietung anstehenden Wohnungen regelt.

Wohnungsgesuche können nach Maßgabe dieser Grundsätze ausschließlich über eine digitale Vermietungsplattform registriert und bearbeitet werden. Wohnungssuchenden Mitgliedern, denen die Nutzung der digitalen Vermietungsplattform unmöglich ist, wird dies während der Geschäftszeiten in den Räumlichkeiten der Genossenschaft ermöglicht. Eine vorherige Terminvereinbarung ist hierfür erforderlich.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text die männliche Ausdrucksform gewählt, wobei sich alle Ausführungen auf Angehörige aller Geschlechter beziehen.

2. Allgemeine Grundsätze

- Wohnungsgesuche können ausschließlich Genossenschaftsmitglieder an die Genossenschaft richten.

- Bei Anmietung einer Genossenschaftswohnung müssen die gemäß § 17 Abs. 3 der Satzung zu erbringenden Pflichtanteile durch die Vertragspartner nachgewiesen werden.

- Das Nutzungsrecht für eine Genossenschaftswohnung setzt den vorherigen Abschluss eines schriftlichen Dauernutzungsvertrages voraus.

- Das Nutzungsrecht für an Belegungsrechte gebundene Wohnungen setzt ggf. zusätzlich den Besitz und den Nachweis der hierfür erforderlichen Bezugsvoraussetzungen des Bewerbers voraus.

- In der Regel sind bei Abschluss eines Dauernutzungsvertrages keine Mietsicherheiten zu leisten. Sollte die Bonitätsprüfung eines Wohnungsbewerbers jedoch eine mietvertragliche Sicherheitsleistung erforderlich machen, gelten für diese die gesetzlichen Bestimmungen (§ 551 BGB). Auch behält sich die Genossenschaft vor, eine selbstschuldnerische Bürgschaft zur Absicherung mietvertraglicher Pflichten als Anmietungsvoraussetzung zu benennen. Über die Erforderlichkeit zur Stellung von Mietsicherheiten und/oder einer selbstschuldnerischen Bürgschaft entscheidet der Vorstand.

- Der Abschluss eines Dauernutzungsvertrages für eine Genossenschaftswohnung setzt ein Mindestalter von 18 Jahren der vertragsführenden Mitglieder voraus.
- Das Wohnungsangebotsverfahren an wohnungssuchende Mitglieder wird auf Mietinteressenten ausgeweitet, sofern die Anschlussvermietung gefährdet erscheint oder keine wohnungssuchenden Mitglieder für den zu vergebenden Wohnungstyp registriert sind.
- Die Vergabe von zur Vermietung anstehenden Wohnungen liegt in der Verantwortung des Vorstandes.

3. Voraussetzungen für Wohnungsgesuche

Voraussetzungen für die Teilnahme sind:

- ein Mindestalter von 18 Jahren
- ein ungekündigtes Mitgliedschaftsverhältnis
- die gesuchte Wohnung muss den Maßstab einer als angemessen geltenden Wohnungsgröße erfüllen (vgl. Punkt 4.)
- die Hinterlegung eines Wohnungsgesuchs auf der digitalen Vermietungsplattform

4. Maßstab einer als angemessen geltenden Wohnungsgröße

Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen nach Maßgabe dieser Grundsätze:

- Ein-Personen-Haushalte: bis maximal 3 Wohnräume
- Zwei-Personen-Haushalte: bis maximal 4 Wohnräume
- Drei-Personen-Haushalte: bis maximal 5 Wohnräume
- Vier-Personen-Haushalte: bis maximal 6 Wohnräume
- ab einer Haushaltsgröße von fünf Personen: keine Beschränkungen

Ein Wohnraum im Sinne dieser Grundsätze hat eine Mindestwohnfläche von 10 m².

5. Vergabeverfahren für zur Vermietung anstehender 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. Wohnungssuchende Mitglieder mit Dringlichkeitsstatus werden entsprechend dieser Grundsätze bevorzugt behandelt (vgl. Punkt 5 Buchstabe e).

- Bereits wohnlich versorgte Mitglieder, welche die Anmietung einer weiteren Genossenschaftswohnung wünschen, werden bei der Wohnungsvergabe nachrangig zu anderen wohnungssuchenden Mitgliedern behandelt. Als wohnlich versorgt gelten die Mitglieder, welche bereits Vertragspartner für eine Wohnung im genossenschaftlichen Bestand sind.

- Die Vergabeentscheidung wird dokumentiert.

b. Wohnungsgesuche

- Wohnungsgesuche sind über eine digitale Vermietungsplattform in elektronischer Form zu übermitteln. Die digitale Vermietungsplattform kann im geschützten Mitgliederbereich, erreichbar über die Homepage der Genossenschaft unter www.bwv-berlin.de, zur Erfassung eines Wohnungsgesuches aufgerufen werden.

- Die Erfassung, Änderung und Löschung des Wohnungsgesuchs erfolgen grundsätzlich durch das wohnungssuchende Mitglied in eigener Verantwortung.

c. Wohnungsangebote und Wohnungsbesichtigungen

- Durch Abgleich der Objektdaten und der registrierten Gesuche werden passende Interessenten durch die digitale Vermietungsplattform ermittelt. In der Regel erhalten alle aus dem Abgleich von Objekt und Gesuchen ermittelten Interessenten das Wohnungsangebot per E-Mail übersandt.
  Mit dem Wohnungsangebot werden die Interessenten aufgefordert, ihr grundsätzliches Interesse an der Anmietung des konkret angebotenen Mietobjektes elektronisch mitzuteilen. Die Rückmeldung muss innerhalb von 7 Tagen nach Übersendung des Angebotes erfolgen.
  Mitglieder, die ihr Anmietungsinteresse elektronisch übermittelt haben, erhalten nach Ablauf der 7-tägigen Rückmeldefrist eine Mitteilung darüber, ob ihnen unter Berücksichtigung eines etwaigen Dringlichkeitsstatus sowie der Dauer der Mitgliedschaft die Möglichkeit eingeräumt wird, das Mietobjekt zu besichtigen. Die Besichtigung der Wohnung durch das wohnungssuchende Mitglied oder einer von ihm beauftragten Person ist in der Regel Voraussetzung für die Anmietung der Wohnung (vgl. Punkt 5 Buchstabe e) Wohnungsvergabe).

› Wohnungssuchende Mitglieder, welche ihr Anmietungsinteresse nach Punkt 5 Buchstabe c) dieses Regelwerks für eine zur Vermietung anstehenden Wohnung angezeigt haben, jedoch bei der Vergabe keine Berücksichtigung finden konnten, erhalten hierüber eine Information. Ein Anspruch auf Darlegung der Entscheidungsgründe besteht nicht.

d. Dringlichkeitsstatus

› Wohnungssuchenden Mitgliedern, welche ein Wohnungsgesuch über die digitale Vermietungsplattform an die Genossenschaft gerichtet haben und mindestens 5 Jahre Mitglied der Genossenschaft sind, wird bei Vorlage bestimmter Voraussetzungen ein Dringlichkeitsstatus zur Wohnungsvergabe eingeräumt.

Voraussetzung für die Berücksichtigung eines Dringlichkeitsstatus ist das Vorliegen von mindestens einem der nachfolgenden Kriterien:

- Die Dauer der Mitgliedschaft des wohnungssuchenden Mitglieds beträgt mindestens 20 Jahre.
- Das wohnungssuchende Mitglied bewohnt eine Wohnung der Genossenschaft, deren Personenbelegung im Verhältnis zu der Anzahl der Wohnräume nach Punkt 4 als unangemessen groß gilt und sucht nunmehr eine Wohnung, die mindestens um einen Wohnraum kleiner ist, als dies die Festlegungen nach Punkt 4 vorsehen und die mindestens zwei Wohnräume kleiner ist als die bisher genutzte Wohnung.
- Das wohnungssuchende Mitglied und/oder ein im Haushalt lebendes Familienmitglied sind/ist aufgrund Behinderung oder altersbedingt stark bewegungseingeschränkt und suchen/sucht in Folge eine bedarfsgerechte Wohnung. Als bedarfsgerechte Wohnungen gelten behindertengerechte als auch barriereredzierte Wohnungen sowie Wohnungen in Erdgeschosslage. Die Bewegungseinschränkungen sind zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe der Genossenschaft geeignet nachzuweisen.
- Das wohnungssuchende Mitglied bewohnt eine Wohnung der Genossenschaft, die nach § 22 Absatz 1 SGB II als nicht angemessener Wohnraum qualifiziert wurde und in dessen Folge ein Kostensenkungsverfahren der Leistungsbewilligungsstelle eingeleitet wurde. Ein entsprechender Nachweis ist seitens des wohnungssuchenden Mitglieds zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe der Genossenschaft vorzulegen.
- Das wohnungssuchende Mitglied bewohnt eine Wohnung, deren Größe im Hinblick auf diese Grundsätze als überbelegt gilt und sucht nunmehr eine angemessene Wohnung. Als überbelegt gilt eine Wohnung, wenn diese:

  • über einen Wohnraum verfügt und mit mindestens zwei Personen belegt ist,
  • über zwei Wohnräume verfügt und mit mindestens drei Personen belegt ist,
  • über drei Wohnräume verfügt und mit mindestens fünf Personen belegt ist,
  • über vier Wohnräume verfügt und mit mindestens sieben Personen belegt ist,
  • die Wohnfläche der derzeitigen Wohnung kleiner als 20 m² ist.

Wohnungssuchende Mitglieder, die bislang nicht im genossenschaftlichen Wohnungsbestand wohnhaft sind, müssen die Überbelegung zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe der Genossenschaft geeignet nachweisen (z.B. Vermieterbestätigung).

- Wohnungssuchenden Mitgliedern, welche ein Wohnungsgesuch an die Genossenschaft gerichtet haben, wird weitergehend bei Vorlage bestimmter Voraussetzungen ein Dringlichkeitsstatus zur Wohnungsvergabe eingeräumt, ohne dass hierfür eine Mindestmitgliedschaftsdauer nachgewiesen werden muss.

Voraussetzung für die Berücksichtigung eines Dringlichkeitsstatus unter diesen Voraussetzungen ist das Vorliegen von mindestens einem der nachfolgend genannten Aspekte:

- Das wohnungssuchende Mitglied ist als Berechtigter nach den gesetzlichen Bestimmungen in den Dauernutzungsvertrag eines verstorbenen Mitgliedes eingetreten.

- Das wohnungssuchende Mitglied hat als Hauptmieter nachweislich eine Eigenbedarfskündigung für die aktuell bewohnte Wohnung (Hauptwohnsitz) erhalten. Dies gilt nicht für Untermietverhältnisse.

e. Wohnungsvergabe

- Die Reihenfolge der Zuteilung einer zur Neuvermietung anstehenden Wohnung richtet sich für den Bewerberlauf mit und ohne Dringlichkeitsstatus grundsätzlich nach der Dauer der Zugehörigkeit der wohnungssuchenden Mitglieder zur Genossenschaft (Zeitpunkt des Mitgliedschaftserwerbs).

  - Sollten mehrere wohnungssuchende Mitglieder ihr Anmietungsinteresse für eine zur Vermietung anstehenden Wohnung angezeigt haben, wird grundsätzlich dem Mitglied mit Dringlichkeitsstatus der Vorzug bei der Wohnungsvergabe eingeräumt.
  - Sollten mehrere wohnungssuchende Mitglieder mit Dringlichkeitsstatus ihr Anmietungsinteresse für eine zur Vermietung anstehenden Wohnung angezeigt haben, wird grundsätzlich dem Mitglied der Vorzug bei der Wohnungsvergabe eingeräumt, welches die meisten Dringlichkeitsaspekte auf sich vereint. Weisen mehrere wohnungssuchende Mitglieder mit Dringlichkeitsstatus die gleiche Anzahl der Dringlichkeitsaspekte nach, wird grundsätzlich dem Mitglied mit der längeren Zugehörigkeit zur Genossenschaft der Vorzug bei der Wohnungsvergabe eingeräumt.
  - Sollten mehrere wohnungssuchende Mitglieder ihr Anmietungsinteresse für eine zur Vermietung anstehenden Wohnung angezeigt haben, wird grundsätzlich dem Mitglied mit der längeren Zugehörigkeit zur Genossenschaft der Vorzug bei der Wohnungsvergabe eingeräumt, sollten keine Wohnungsgesuche von Mitgliedern mit Dringlichkeitsstatus vorliegen.

- Eine Wohnungsvergabe setzt eine positive Bonitätsprüfung durch die Genossenschaft voraus. Liegt die Miethöhe brutto unterhalb von 40% des Haushaltseinkommens des Bewerbers, werden neben den Einkommensnachweisen, einer Schufa-Auskunft und einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung in der Regel keine weiteren Bonitätsnachweise, Mietsicherheiten und/oder eine selbstschuldnerische Bürgschaft als Anmietungsbedingung erhoben.
- Eine Wohnungsvergabe setzt eine Erklärung des Wohnungssuchenden voraus, dass dieser nach Einzug beabsichtigt, unter dieser Adresse durch polizeiliche Anmeldung seinen Hauptwohnsitz zu unterhalten.
- Eine Wohnungsvergabe setzt in der Regel eine vorherige Wohnungsbesichtigung des Wohnungsbewerbers oder einer von ihn beauftragten Person voraus.

6. Festlegung der Neuvermietungsentgelte

a. Die Anmietkonditionen zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung werden durch den Vorstand unter Beachtung satzungsgemäßer und gesetzlicher Vorgaben festgelegt.

b. Waren oder sind wohnungssuchende Mitglieder bereits Vertragsinhaber einer genossenschaftlichen Wohnung wirkt sich deren Wohntreue mindernd auf die Anmietkonditionen aus.

- Besteht das bisherige Dauernutzungsverhältnis des wohnungssuchenden Mitgliedes länger als 10 Jahre, mindert sich das üblicherweise zu zahlende Neuvermietungsentgelt nettokalt um 0,30 EUR/m² - Wohnfläche mtl.
- Besteht das bisherige Dauernutzungsverhältnis des wohnungssuchenden Mitgliedes länger als 15 Jahre, mindert sich das üblicherweise zu zahlende Neuvermietungsentgelt nettokalt um 0,45 EUR/m² - Wohnfläche mtl.
- Kann das wohnungssuchende Mitglied Vertragslaufzeiten als Vertragsinhaber eines Dauernutzungsvertrages mit der Genossenschaft von insgesamt mehr als 10 Jahren nachweisen, mindert sich das üblicherweise zu zahlende Neuvermietungsentgelt nettokalt um 0,15 EUR/m² - Wohnfläche mtl. Der Nachweis ist durch den Wohnungssuchenden rechtzeitig vor Abschluss des Dauernutzungsvertrages zu erbringen.

Eine Minderung der Neuvermietungskonditionen aufgrund der Wohntreue nach Buchstabe b) findet nur bei Neuvermietungsvorgängen Anwendung, bei denen das Mietentgelt nettokalt/m² - Wohnfläche für das bisherige Dauernutzungsverhältnis im Vergleich zu dem üblicherweise zu zahlenden Neuvermietungsentgelt nettokalt/m² - Wohnfläche für die zu vergebende Genossenschaftswohnung, geringer ist.

Ist einem wohnungssuchenden Mitglied eine Minderung der Neuvermietungskonditionen aufgrund der Wohntreue nach Buchstabe b) zu gewähren, wird ausschließlich der höchste Minderungsbetrag bei der Mietpreisbildung in Abzug gebracht.

c. Das Mitglied, bei welchem eine Reduzierung aufgrund der Wohntreue nach Buchstabe b) angerechnet wird, erhält darüber hinaus eine Miethöhegarantie von 5 Jahren, beginnend ab Vertragsbeginn.

7. Gewährung einer Umzugsbeihilfe

Kann das wohnungssuchende Mitglied bei Bezug einer Genossenschaftswohnung eine Genossenschaftszugehörigkeit von > 10 Jahren nachweisen, kann dieser eine Umzugsbeihilfe beanspruchen. Die Umzugsbeihilfe beträgt 30% der per Rechnungskopie nachgewiesenen Umzugskosten brutto, höchstens 500,00 EUR. Der Umzug und die Rechnungslegung müssen in einem Zeitraum von bis zu 6 Monaten nach Beginn des Dauernutzungsvertrages vollzogen worden sein.

8. Gewährung einer Renovierungskostenbeihilfe

Kann das wohnungssuchende Mitglied bei Bezug einer Genossenschaftswohnung eine Genossenschaftszugehörigkeit von > 10 Jahren nachweisen, kann dieser eine Renovierungskostenbeihilfe beanspruchen. Die Renovierungskostenbeihilfe beträgt 30% der per Rechnungskopie nachgewiesenen Renovierungskosten brutto eines Malerfachunternehmens, höchstens 1.000,00 EUR. Die Renovierungsleistung muss in einem Zeitraum von bis zu 6 Monaten nach Beginn des Dauernutzungsvertrages erbracht worden sein.

Gehört zu den Anmietungsbedingungen die Übernahme von Renovierungsverpflichtungen der Genossenschaft durch das wohnungssuchende Mitglied bei Zahlung eines pauschalen Ausgleichsbetrages, kann die Renovierungskostenbeihilfe zusätzlich beansprucht werden.

9. Ausnahmen

- Der Vorstand kann in begründeten Einzelfällen von den Grundsätzen zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen abweichen, wenn dies nach pflichtgemäßem Ermessen als geboten erscheint. Die Dringlichkeit der übrigen wohnungssuchenden Mitglieder ist ausreichend zu berücksichtigen.
- Für Vermietungsfälle, bei deren Belegung auf die vorrangige Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen bzw. auf die Wahrung von Fördergrundsätzen zu achten ist, gelten die Vergabegrundsätze nachrangig.
- Setzen bei Tod eines Wohnungsnutzers Berechtigte nach den gesetzlichen Bestimmungen das bestehende Dauernutzungsverhältnis fort oder wird für dieses mit Berechtigten ein neuer Dauernutzungsvertrag geschlossen, finden die vorstehenden Regelungen keine Anwendung.
- Der 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 Gewerbe-, Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen, Dienst- und Gästewohnungen, Stellplätzen sowie sonstige Mieteinheiten gelten die vorstehenden Regelungen nicht.

10. Inkrafttreten

Die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen sind am 09. Oktober 2023 in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und beschlossen worden.

Diese Grundsätze treten am 27. November 2023 in Kraft.

Vielen Dank.

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG
Lutherstraße 11
12167 Berlin

info@bwv-berlin.de
www.bwv-berlin.de