



BürgerWohnungsGenossenschaft

Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen

Vorwort

Der demografische Wandel und der weiterhin bestehende Zuzug von Arbeitskräften in die wirtschaftlich starken Regionen im Südwesten haben auch in Biberach 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 geschaffen werden.

Diesem Mangel will die BürgerWohnungsGenossenschaft durch die Vergabe von Genossenschaftswohnungen entgegenreten. In genossenschaftlichen Wohnquartieren wird das „Gemeinschaftliche Wohnen“ gepflegt und gefördert. Diese Wohnform steht jeder Altersgruppe offen: Junge und Alte, Schwache und Behinderte, Aktive und Stille, sie alle dürfen sich angesprochen fühlen, diese „Moderne Nachbarschaft“ mitzugestalten.

Das Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt spielt sich in einer Bandbreite zwischen dem Rückzug in die Wände der eigenen abgeschlossenen Wohnung und gemeinschaftlichen Aktivitäten ab. Die Bewohner leben nicht allein, bewahren sich aber ihre individuelle Selbständigkeit. Es liegt in ihrer Hand, wie viel Nähe und Kontakte sie zu ihren Mitbewohnern wünschen und ob sie innerhalb des Wohnprojektes freundschaftliche Beziehungen aufbauen.

Dazu hört auch, sich solidarisch zu zeigen und sich im Alltag und in besonderen Lebenslagen zu unterstützen und zu helfen – immer natürlich im Rahmen der persönlichen Möglichkeit jedes Einzelnen.

Dieses Zusammenwirken ist zudem ein ideales Mittel, die Folgen der Auflösung klassischer Bindungen zu mildern und auch einer drohenden Einsamkeit im Alter vorzubeugen.

Wir werden unsere Wohnprojekte nach ihrer Fertigstellung weiter begleiten und betreuen, denn wir wissen, dass Wohngebiete oder Wohnquartiere nur dann lebens- und liebenswert sind, wenn sie über die notwendige Infrastruktur hinaus Lebendigkeit und Freude ausstrahlen.

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 anzuwendenden **Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen**. Die Gremien der BürgerWohnungsGenossenschaft haben ein Verfahren entwickelt, welches die Wohnungsvergabe nach objektiven und sozialen/genossenschaftlichen Gesichtspunkten regelt.

2. Allgemeine Grundsätze der Wohnungsvergabe

- Das Recht zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung setzt grundsätzlich den Erwerb der Mitgliedschaft voraus.
- Von Mitgliedern, denen eine Genossenschaftswohnung überlassen wird, sind die satzungsgemäßen Pflichtanteile (Wohnanteile) vorher zu erbringen.
- Das Nutzungsrecht für eine Genossenschaftswohnung setzt den vorherigen Abschluss eines schriftlichen Nutzungsvertrages voraus.
- Wohnungsgesuche verlangen ein Mindestalter von 18 Jahren der stellenden Person.
- Der Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine Genossenschaftswohnung setzt ebenfalls ein Mindestalter von 18 Jahren voraus.
- Der Wohnungsvergabe muss ein an die Genossenschaft gerichtetes, schriftliches Wohnungsgesuch vorausgegangen sein.
- Jedes wohnungssuchende Mitglied wird in einer Bewerberdatei erfasst; Formulare hält die Geschäftsstelle bereit.
- Ein Wohnungsgesuch hat eine Geltungsdauer von max. 2 Jahren, sofern es nicht schon früher mit dem Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine angenommene Wohnung endet.
- Die verfügbaren Genossenschaftswohnungen werden vorrangig an wohnungssuchende Mitglieder zur **Eigennutzung** vergeben.

Ausnahmen sind zulässig:

- **Verkauf zur Eigenkapitalbildung**
z.B. im Rahmen von erforderlichen Mischfinanzierungen. **Voraussetzung ist die Sicherung des Konzeptes „Gemeinschaftlichen Wohnens“ durch Vorkaufsrechte, Erbpacht o.ä.**

- **Aufgeschobene Nutzung zur späteren Eigennutzung**, wenn ein Mitglied aus persönlichen Gründen die Eigennutzung erst später antreten kann.

Voraussetzung ist, dass spekulative Absichten im Zusammenhang mit der vorübergehenden Untervermietung über den Nutzungsvertrag unterbunden werden.

- Die Vergabe zur Nutzung anstehender Wohnungen liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Wohnung nach Maßgabe dieser Grundsätze besteht nicht.
- Bei Entscheidungsproblemen oder Härtefälle ist die Empfehlung des Aufsichtsrates einzuholen.

3. Vergabeverfahren

Die Vergabe von Genossenschaftswohnungen richtet sich nach:

1. Der **Höhe der Bewertungszahl**
und
2. **sozialen/genossenschaftlichen Gesichtspunkten**

ad 1.

Die **Bewertungszahl** ermittelt sich aus der addierten Punktzahl, bezogen auf die erworbenen Wohnanteile zum Monatsende. Die Punktzahl zum Monatsende beträgt 1/1000 der im Monat eingezahlten vollen Wohnanteile.

Bei vereinbarten Übertragungen wird, die vom Voreigentümer erzielte, addierte Punktzahl übernommen.

Mitarbeiter, einschließlich Organe, und Helfer erhalten Sonderpunkte für die Zeit ihrer Mitarbeit als Mitarbeiter, Organ oder Helfer der Sozial- oder WohnungsGenossenschaft: 1 Punkt pro Monat ihrer Zugehörigkeit.

ad 2.

Als **soziale/genossenschaftliche Gesichtspunkte** gelten u.a.:

- Besondere familiäre, wirtschaftliche, gesundheitliche oder soziale Umstände der Lebenssituation des Mitgliedes,
- die Haushaltsgröße im Sinne einer sog. familiengerechten Belegung,
- Wohnungen mit besonderen Merkmalen, die für eine bestimmte Gruppe von Mitgliedern errichtet oder geschaffen wurden (z.B. altersgerecht oder behindertengerecht ausgestattete Wohnungen, familiengerechte Wohnungen, Wohnungen für Studierende oder Auszubildende, Wohnungen für Wohngruppen),
- Erwartung eines guten genossenschaftlichen Gemeinwohlangagements im Sinne des Konzeptes „Gemeinschaftliches Wohnen“,
- Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen.

4. Ausnahmen

- Der Vorstand kann in begründeten Fällen von den vorgenannten Grundsätzen zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen abweichen, wenn dies nach pflichtgemäßem Ermessen als geboten erscheint. Die Dringlichkeit der übrigen wohnungssuchenden Mitglieder ist ausreichend zu berücksichtigen.
- 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 diese Regelungen nicht.
- Nach dem Tod eines die Wohnung nutzenden Mitglieds wird die infragenstehende Wohnung zunächst dem Personenkreis angeboten, der bis zum Tode des Mitglieds zu seinem Hausstand gehörte. Dies gilt entsprechend, wenn ein pflegebedürftiges Mitglied nachweisbar dauerhaft in einem Pflegeheim oder einem Heim für chronisch Kranke untergebracht wird.
Die Voraussetzungen von 3.2. dieser Vergabegrundsätze sollten erfüllt sein.

Biberach, den 5. Juli 2018