

Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen der Eisenbahner-Wohnungsbau-genossenschaft Dresden eG, gültig ab 01.01.2016.

1. Einleitung

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht grundsätzlich nur Mitgliedern der Genossenschaft und Nichtmitgliedern im Rahmen der Grundsätze für Nichtmitgliedergeschäfte entsprechend der Beschlusslage des Vorstandes und Aufsichtsrates zu. Die Vergabe von Genossenschaftswohnungen erfolgt vorrangig an Mitglieder. Mit der Mitgliedschaft in der Genossenschaft erwirbt das Genossenschaftsmitglied eine Anwartschaft auf eine Wohnung, jedoch keinen Anspruch auf Zuteilung einer bestimmten Wohnung.

Die Vergabe der Wohnungen liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Mit den Vergabegrundsätzen hat die Genossenschaft ein Verfahren entwickelt, welches die Wohnungsvergabe nach objektiven, transparenten und nachvollziehbaren Gesichtspunkten regelt.

2. Bewerbung für eine Wohnung

2.1. Bewerbung für eine Wohnung durch Mitglieder

Die Aufnahme in die Bewerberliste der wohnungssuchenden Mitglieder setzt eine Mitgliedschaft in der EWG voraus. Zur Eintragung in die Bewerberliste ist ein Bewerbungsbogen auszufüllen, der alle relevanten Kriterien zur Bearbeitung des Wohnungsgesuches enthält. Die Mitglieder können sich entweder objektkonkret oder mit einem allgemeinen Wohnungsgesuch in die Bewerberliste eintragen lassen.

Das durch die Genossenschaft bestätigte Wohnungsgesuch hat eine Geltungsdauer von 12 Monaten. Sollte das Wohnungsgesuch innerhalb dieser Frist aktualisiert oder hinsichtlich der Suchkriterien durch das Mitglied verändert werden, schließt sich dem Änderungszeitpunkt eine erneute Geltungsdauer von 12 Monaten an. Nach Ablauf der Geltungsdauer erhält das Mitglied eine Information über die beabsichtigte Löschung aus der Bewerberliste. Sollte dem nicht widersprochen werden, wird das Mitglied aus der Bewerberliste entfernt. Bei Widerspruch verlängert sich die Geltungsdauer des Wohnungsgesuches um weitere 12 Monate.

2.2. Bewerbung für eine Wohnung durch Nichtmitglieder

Nichtmitglieder können sich lediglich objektkonkret, in der Regel für die Erstvermietung nach Modernisierung, in die Bewerberliste der Genossenschaft eintragen lassen. Zur Eintragung in die Bewerberliste ist ebenfalls ein Bewerbungsbogen auszufüllen. Diese Mietinteressenten werden jedoch nur berücksichtigt, wenn für eine zu vermietende Wohnung kein wohnungssuchendes Mitglied registriert ist. Die Geltungsdauer dieser Wohnungsgesuche endet mit der Erstvermietung des jeweiligen Objektes.

2.3. Voraussetzungen für eine Bewerbung

Bewerbungen werden rechnergestützt erfasst, verwaltet und ausgewertet.

Für die Aufnahme in die Bewerberliste ist der Bewerbungsbogen schriftlich mit folgenden Angaben auszufüllen:

- Name, Vorname, Geburtsdatum des Bewerbers,
- Mitglieds-Nr., Eintrittsdatum (sofern der Bewerber bereits Mitglied ist),
- Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail-Adresse,
- Nationalität/Staatsangehörigkeit,

- Angaben zu weiteren, mit in die Wohnung einziehenden Personen (Name, Vorname, Geb.-Datum, Verwandtschaftsverhältnis),
- Angaben zum benötigtem Wohnraum, Größe, Lage, gewünschte Ausstattung,
- Höhe der maximal möglichen Bruttonutzungsgebühr,
- Angaben über Sachverhalte, die einen Vorrang bei der Vergabe begründen können.

3. Vergabe von Wohnungen

3.1. Voraussetzungen für die Vergabe

Steht eine Wohnung zur Vermietung, wird eine aktuelle „Selbstauskunft“ benötigt und es werden folgende weitere Angaben und Voraussetzungen des Bewerbers geprüft:

- Prüfung des Zahlungsverhaltens: Einholung der SCHUFA-Auskunft
Negative Schufaeintragungen führen im Regelfall zum Ausscheiden aus dem Bewerberverfahren.
- Prüfung der Einkommensverhältnisse: Vorlage Einkommensnachweis
Das Nettoeinkommen (abzüglich evtl. weiterer Zahlungsverpflichtungen) sollte je nach Familiengröße mindestens das 2-fache, jedoch besser das 3-fache der Gesamtmiete betragen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss vom Interessenten entweder ein weiterer Vertragspartner oder ein solventer Bürge benannt werden. Dies gilt grundsätzlich auch bei Anmietungen durch Auszubildende und Studenten.
- Prüfung der Erfüllung bisheriger vertraglicher Verpflichtungen
Sollten offene Forderungen, laufende Prozesse, Verstöße gegen die Hausordnung o.ä. bekannt sein, bei denen auch in Zukunft von einem nichtvertragsgemäßen Verhalten auszugehen ist, sind weitergehende Wohnungsgesuche in der Regel abzulehnen.
- Prüfung der Nachweise/Angaben über Sachverhalte, die einen Vorrang bei der Vergabe begründen.
- Angaben zum laufenden Mietverhältnis (Mietschuldenfreiheitserklärung), ggf. zu Aufenthaltsgenehmigungen, Arbeitserlaubnis o.ä..
- Auszubildende ab 16 Jahren können sich ebenfalls um eine Wohnung bewerben. Ein erziehungsberechtigter Bürge sowie dessen Unterschrift auf der Beitrittserklärung und im Nutzungsvertrag sind Pflicht.

Unrichtige Angaben bei der Bewerbung werden als unzulässige Vorteilsnahme gewertet. Der Bewerber kann von weiteren Vergaben ausgeschlossen werden.

3.2. Rangfolge bei der Vergabe

Es wird eine Rangfolge der für die Wohnung registrierten Bewerber anhand der Dauer der Mitgliedschaft und der Dauer der bisherigen Bewerbung auf eine Wohnung erstellt. Dabei werden die Kalendertage ab Beitrittsdatum zur Genossenschaft bis zum Stichtag ermittelt und mit der Anzahl der Kalendertage ab Wohnungsbewerbung bis zum Stichtag addiert und der Größe nach absteigend sortiert. Die größte Summe ergibt Vergabeplatz 1 usw. Um der Zeit der Wohnungsbewerbung im Vergleich zur Dauer der Mitgliedschaft einen relevanten Einfluss zu gewähren, wird die Mitgliedschaftszeit für alle Mitglieder gleich bewertet, deren Mitgliedschaft länger oder gleich 10 Jahre beträgt. Stichtag ist der Tag, an dem die Genossenschaft Kenntnis von der zur Vermietung stehenden Wohnung erlangt. Bei Erstbezug oder Wiederbelegung nach Komplett-Reko wird der Stichtag objektbezogen im Rahmen von Objekt-/Quartierskonzepten (Vorstandsvorlage) festgelegt.

3.3. Abwicklung der Vergabe

Die Bewerber mit den Vergabeplätzen 1 bis 5 erhalten ein konkretes Wohnungsangebot - vorbehaltlich der Vergabeentscheidung - mit der Aufforderung, innerhalb einer Frist von 10 Tagen ihr Anmietungsinteresse zu erklären und alle weiteren erforderlichen Formalitäten zu klären. Nach Ablauf dieser Frist ist die Genossenschaft nicht mehr an ihr Angebot gebunden. Reagiert ein Bewerber zweimal auf ein Wohnungsangebot nicht oder lehnt ein Bewerber 3 Wohnungsangebote ab, wird er aus der Bewerberliste gestrichen.

Das Wohnungsangebotsverfahren an wohnungssuchende Mitglieder wird auf Mietinteressenten (ohne Mitgliedschaft) ausgeweitet, sofern keine wohnungssuchenden Mitglieder für die zu vergebende Wohnung vorhanden sind oder die Anschlussvermietung gefährdet erscheint.

Den Bewerbern ist das Ergebnis zur Vergabe mitzuteilen. Die Vergabeentscheidung ist zu dokumentieren.

Liegen für eine zur Vermietung stehende Wohnung keine Bewerbungen von Mitgliedern und anderen Interessenten (Nichtmitgliedern) vor, geht diese sofort in das allgemeine Marktangebot.

3.4. Abweichende Vergaberegeln

Der Vorstand ist in begründeten Fällen berechtigt, von der allgemeinen Rangfolge nach 3.2. abzuweichen. Mögliche Kriterien, die einen Vorrang bei der Vergabe begründen können, sind z.B.:

- Komplexe Modernisierungsmaßnahmen, die eine Freilegung erforderlich machen,
- Konzepte zur zielgruppenorientierten Belegung von Wohnungen oder Wohnquartieren (z.B. Familienwohnen, studentisches Wohnen, Seniorenwohnen),
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Nachbarschaften,
- Belegung von Wohnungen in einem angemessenen Personenverhältnis,
- Berücksichtigung sozialer Dringlichkeiten (z.B. Bewerber mit Behinderungen oder Beeinträchtigungen, Familien in stark überbelegtem Wohnraum, Alleinstehende mit Kind(ern) o.ä.),
- Vergabe kleinerer Wohnungen an Mitglieder, die eine Mehrzimmerwohnung aufgeben,
- Vergabe bedarfsgerechter Wohnungen an langjährige Mitglieder,
- Auswahl von Bewerbern für experimentelle Wohnprojekte

Abweichende Vergabegrundsätze, die sich im Rahmen von Quartiersentwicklungen erforderlich machen, werden in gesonderten Konzepten erarbeitet und vom Vorstand beschlossen.