



Grundsätze

- Vergabe von Genossenschaftswohnungen

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	4
Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen	
1. Allgemeines	6
2. Allgemeine Grundsätze der Wohnungsvergabe	7
3. Wohnungsvergabe an wohnungssuchende Mitglieder	8
4. Wohnungsvergabe an Mietinteressenten	11
5. Ausnahmen	12
Unser Wohnungsbestand	14

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG
Gundelfinger Straße 8a | 10318 Berlin

Telefon: (030) 51 555-0

Fax: (030) 51 555-900

E-Mail: info@DPFonline.de

www.DPFonline.de

Gegründet am 28. Mai 1957

Im Genossenschaftsregister unter GnR 457 B
beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen

Gestaltung, Fotos und Herstellung:

Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG

Stand: Januar 2021

VORWORT



Noch vor einigen Jahren war das Wohnraumangebot in Berlin größer als die Nachfrage. Diese Situation hat sich grundlegend geändert. Insbesondere hat sich aktuell die Wohnraumversorgung für untere und mittlere Einkommen erschwert. Entsprechend unserem – nach Gesetz und Satzung – bestehenden Förderauftrag erwerben Sie mit der Mitgliedschaft in der Genossenschaft eine Anwartschaft auf Zuteilung einer Genossenschaftswohnung. Ein Anspruch auf Zuweisung einer bestimmten Genossenschaftswohnung ist damit allerdings nicht verbunden. Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens haben Genossenschaftsmitglieder einen Anspruch auf gleichberechtigten, diskriminierungsfreien Zugang nach Maßgabe der Satzung der Genossenschaft und der nachfolgenden Vergabegrundsätze.

Die Vergabegrundsätze regeln die vorrangige wohnliche Versorgung von Genossenschaftsmitgliedern sowie die nachrangige Berücksichtigung von Mietinteressenten (die bisher nicht Mitglied der Genossenschaft sind). Grundsätzlich richtet sich die Zuteilung von genossenschaftlichem Wohnraum nach der Dauer der Zugehörigkeit zur Genossenschaft (Zeitpunkt des Mitgliedschaftserwerbs), wobei Mitgliedschafts-

begründungen innerhalb von achtzehn Monaten als vergleichbar gelten (Nr. 3 der Vergabegrundsätze). Als weiteres Kriterium werden soziale und genossenschaftliche Aspekte herangezogen.

Durch die Vergabegrundsätze soll die Wohnungsvergabe transparent und nachvollziehbar gestaltet werden.

Die Vergabegrundsätze entsprechen dem Auftrag der Genossenschaft, ihre Mitglieder in der wohnlichen Versorgung zu fördern. Sie sind Ausdruck dafür, dass sich in einem knappen Wohnungsmarkt die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft lohnt!

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Andreas Böhm', written over a horizontal line.

Andreas Böhm
Kaufmännischer Vorstand

GRUNDSÄTZE

für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen

(§§ 13, 14, 15 und 28 der Satzung i. d. F. vom 29. Mai 2008 - Vergabegrundsätze)

Allgemeines

1. ALLGEMEINES

Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft eröffnet jedem Genossenschaftsmitglied die Anwartschaft auf Zuteilung einer Wohnung 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.

Nach §28 Buchstabe b) der Satzung 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.

Mit den nachfolgenden Grundsätzen haben die Gremien ein Verfahren entwickelt, welches die Wohnungsvergabe nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten prinzipiell regelt. Hierdurch soll die Vergabe von Genossenschaftswohnungen für die Mitglieder der Genossenschaft transparent gestaltet werden. Die Vergabe der Genossenschaftswohnungen liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Ein Rechtsanspruch eines Mitgliedes der Genossenschaft auf Zuteilung einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Vergabegrundsätze ist nicht gegeben. Der Vorstand wird die Wohnungsvergabe durch die Genossenschaft nach den folgenden Prinzipien ausrichten. Im Rahmen der ihm obliegenden Geschäftsführungsbefugnis ist der Vorstand jedoch in begründeten Fällen berechtigt, von diesen Grundsätzen abzuweichen.

2. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WOHNUNGSVERGABE

- Das Recht zur Überlassung einer frei werdenden Genossenschaftswohnung setzt nach §15 Abs.1 der Satzung grundsätzlich den Erwerb der Mitgliedschaft voraus.
- Von Mitgliedern, denen eine Genossenschaftswohnung überlassen wird, sind die satzungsgemäßen Pflichtanteile gemäß §17 sowie der Anlage zur Satzung zu zeichnen und zu erbringen. Ratenzahlungen kann der Vorstand entsprechend §17 Abs. 3 der Satzung zulassen.
- Das Nutzungsrecht für eine Genossenschaftswohnung setzt den vorherigen Abschluss eines schriftlichen Dauernutzungsvertrages voraus.
- Eine Genossenschaftswohnung, die durch Gesetz oder Vertrag einem bestimmten Personenkreis vorbehalten oder deren Zuteilung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist (z.B. Belegungsbindung), die der Wohnungsuchende erfüllen muss, kann für die Dauer der Bindung nur bestimmungsgemäß vergeben werden.
- Der Vorstand ist berechtigt, auf eine Kautionszahlung oder Bürgschaft zu bestehen, wenn zur Absicherung der vertraglichen Pflichten des Wohnungsnutzers eine Sicherheitsleistung geboten erscheint.
- Wohnungsgesuche von Mitgliedern oder von Mietinteressenten setzen ein Mindestalter von 18 Jahren der das Gesuch stellenden Person voraus.
- Der Abschluss eines Dauernutzungsvertrages für eine Genossenschaftswohnung setzt ein Mindestalter von 18 Jahren der vertragsführenden Mitglieder voraus.
- Der Wohnungsvergabe
 - > an ein **wohnungssuchendes Genossenschaftsmitglied** muss ein an die Genossenschaft gerichtetes formloses schriftliches Wohnungsgesuch vorausgegangen sein,
 - > an einen **Mietinteressenten** muss eine an die Genossenschaft gerichtete formlose schriftliche Wohnungsbewerbung vorausgegangen sein.
- Die Geschäftsstelle stellt hierzu Bewerbungsbögen auf ihrer Homepage zur Verfügung.

Allgemeine Grundsätze der Wohnungsvergabe

- Das Wohnungsangebotsverfahren an wohnungssuchende Mitglieder wird auf Mietinteressenten ausgeweitet, sofern die Anschlussvermietung gefährdet erscheint oder keine wohnungssuchenden Mitglieder für die zu vergebene Wohnung registriert sind.
- Die Vergabe von Wohnungen liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Wohnung nach Maßgabe dieser Grundsätze besteht nicht.

Wohnungsvergabe an suchende Mitglieder

3. WOHNUNGSVERGABE AN WOHNUNGSSUCHEDE MITGLIEDER

- Wohnungen werden vorrangig wohnungssuchenden Mitgliedern angeboten.
 - Die wohnungssuchenden Mitglieder erhalten Wohnungsangebote in der Reihenfolge der Begründung ihrer Mitgliedschaft.
- Mitglieder der Genossenschaft, die aufgrund der Anlage zur Verordnung zur Einführung des Genossenschaftsgesetzes vom 15. August 1990¹ (sogenannte Einführungsverordnung) ihre nach der Mustersatzung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften bestehende Ehegattenmitgliedschaft beendeten, die verbliebene Mitgliedschaft des Ehepartners später jedoch wieder fortsetzten und eine neue Mitgliedsnummer erhielten, werden hinsichtlich der Dauer der Mitgliedschaft dabei so gestellt, als sei die Mitgliedschaft aufgrund der Einführungsverordnung nicht beendet gewesen.

Vor dem 3. Oktober 1990 wurden mehrere Wohnungsbestände anderer Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften im Rahmen der von dem Magistrat von Berlin angestrebten regionalen Konzentration auf unsere Genossenschaft übertragen. Die Mitgliedschaften der Bewohner wurden ebenfalls an uns übertragen. In diesem Fall ist für die Bestimmung der Mitgliedschaftsdauer das Beitrittsdatum der Begründung der Mitgliedschaft bei der übertragenden Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft maßgebend.

Bei der Übernahme von genossenschaftlichen Wohnungsbeständen nach dem 3. Oktober 1990 kann die bei der bisherigen Genossenschaft bestehende Mitgliedschaftsdauer bei einer künftigen Wohnungsvergabe nach billigem Er-

messen des Vorstandes angerechnet werden, sofern die Mitgliedschaft bei der **Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG** erworben wird.

- Mit Abschluss des Dauernutzungsvertrages für ein angenommenes Wohnungsangebot endet das Wohnungsgesuch.
- Jedes wohnungssuchende Mitglied wird im Rahmen einer Bewerberdatei erfasst.

Wohnungsgesuche und deren Änderung sind schriftlich zu verfassen und zur Registrierung bei der Genossenschaft einzureichen.

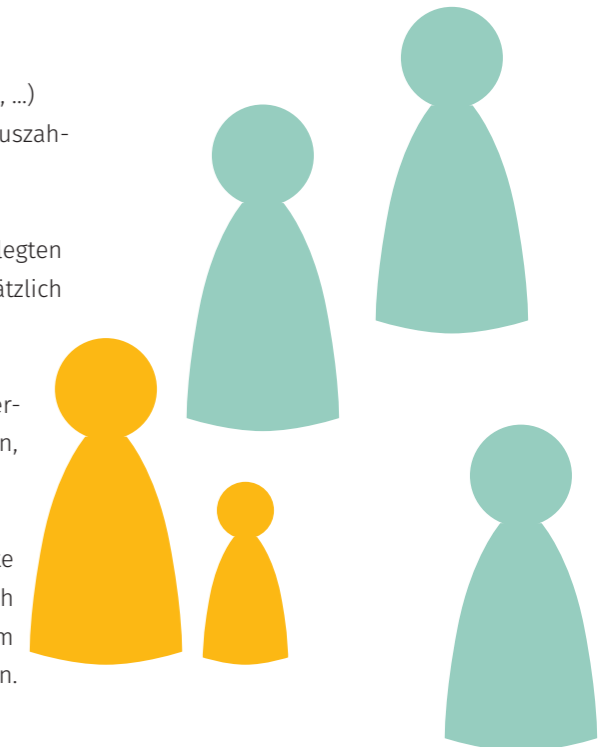
Zur Konkretisierung des Wohnungswunsches sollte das Mitglied insbesondere folgende Suchkriterien definieren:

- > gewünschte Wohnanlagen
- > Angaben zur gewünschten Zimmeranzahl
- > Festlegung der Wohnflächenangabe
- > Festlegung der Geschosslage
- > Festlegung zur gewünschten Ausstattung der Wohnung (z. B. Balkon, ...)
- > Festlegung der maximalen Nutzungsgebühr inklusive Umlagenvorauszahlungen

Zur Neuvermietung anstehende Wohnungen werden nach den festgelegten Suchkriterien ausgewertet und dem passenden Bewerberkreis grundsätzlich schriftlich angeboten.

Wird dem wohnungssuchenden Mitglied ein Wohnungsangebot unterbreitet, hat dies grundsätzlich eine Geltungsdauer von 10 Kalendertagen, um der Genossenschaft ein Anmietungsinteresse anzuzeigen.

Ein Wohnungsgesuch hat eine Geltungsdauer von maximal 3 Jahren. Sollte das Wohnungsgesuch innerhalb dieser Frist aktualisiert oder hinsichtlich der Suchkriterien durch das Mitglied verändert werden, schließt sich dem Änderungszeitpunkt eine erneute Geltungsdauer von maximal 3 Jahren an.



¹ BGBl 153,1072
Anlage zur Verordnung des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften der Bundesrepublik Deutschland für die Wohnungsbaugenossenschaften in der Deutschen Demokratischen Republik vom 15. August 1990

- e) Die Reihenfolge der Zuteilung richtet sich grundsätzlich nach der Dauer der Zugehörigkeit zur Genossenschaft (Zeitpunkt des Mitgliedschaftserwerbs). Dabei werden die unter obiger Nr. 3 Buchstabe b) genannten Sonderregelungen berücksichtigt.

Die Dauer der Zugehörigkeit gilt zwischen wohnungssuchenden Mitgliedern als vergleichbar im Sinne dieses Regelwerkes, sofern die Zeitpunkte der Mitgliedschaftsbegründung ausgehend von der am längsten bestehenden Mitgliedschaft innerhalb eines Zeitraumes von achtzehn Monaten liegen.

Liegen für eine neu zu vermietende Wohnung mehrere Zusagen als vergleichbar geltender Mitglieder vor, wird die Vergabe anhand sozialer und genossenschaftlicher Aspekte entschieden.

Liegen bei als vergleichbar geltenden Mitgliedern keine sozialen oder genossenschaftlichen Aspekte vor oder heben sich diese auf, entscheidet der Vorstand über die Wohnungsvergabe.

Als soziale und genossenschaftliche Aspekte gelten dabei unter anderem:

- > besondere familiäre, wirtschaftliche, gesundheitliche oder soziale Umstände der Lebenssituation des Mitglieds
- > die Haushaltsgröße im Sinne einer sogenannten familiengerechten Belegung
- > Mobilitätseinschränkungen
- > von Eigenbedarfskündigung bzw. Obdachlosigkeit betroffene Mitglieder
- > von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffene Mitglieder
- > unsichere Wohnsituation, z. B. Untermiete
- > von häuslicher Gewalt betroffene Mitglieder
- > inadäquater Wohnraum; z. B. Gewaltbeziehungen und / oder gesundheitliche Beeinträchtigungen in den Wohnverhältnissen
- > genossenschaftliches Gemeinwohlangagement
- > Umzüge innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Hierbei sind besonders Umzüge aus gesundheitlichen Gründen innerhalb des

gewohnten Wohnumfeldes zu berücksichtigen.

- > gesundheitliche Beeinträchtigungen durch die aktuellen Wohnverhältnisse
- > keine eigene Wohnung (z. B. Auszug aus elterlicher Wohnung)
- > Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen.

- f) Bereits wohnlich versorgte Mitglieder, welche die Anmietung einer weiteren Genossenschaftswohnung wünschen, werden bei der Wohnungsvergabe nachrangig zu anderen wohnungssuchenden Mitgliedern behandelt. Hierunter fallen nicht die Kleinst-Ein-Raum-Wohnungen in der Schwarzmeerstraße 23–25 und Rummelsburger Straße 37.

4. WOHNUNGSVERGABE AN MIETINTERESSENTEN

- a) Wohnungsbewerbungen von Mietinteressenten sind grundsätzlich schriftlich an die Genossenschaft zu richten.
- b) Sollte eine frei werdende Wohnung nicht an ein wohnungssuchendes Mitglied vergeben werden können, erfolgt die Zuteilung an einen Mietinteressenten.
- c) Liegen mehrere Zusagen von Mietinteressenten zum Bezug einer frei werdenden Genossenschaftswohnung vor, entscheidet der Vorstand nach pflichtgemäßen Ermessen und nach Abwägung der unter Nr. 3 Buchstabe e) genannten sozialen und genossenschaftlichen Aspekte über die Reihenfolge der Wohnungsvergabe.
- d) Eine schriftliche Wohnungsvormerkung hat eine Geltungsdauer von max. 2 Jahren (Vormerkungsdauer). Danach endet die Wohnungsvormerkung automatisch, wenn sie durch den Mietinteressenten nicht vor dem Ablauf schriftlich verlängert wurde. Eine Aktualisierung der Wohnungsvormerkung während der Vormerkungsdauer führt zur Verlängerung der Vormerkung um weitere zwei Jahre.
- e) Ein Rechtsanspruch des Mietinteressenten gegenüber der Genossenschaft auf Berücksichtigung der Wohnungsvormerkung bei der Vergabe einer Genossenschaftswohnung besteht nicht.

Wohnungsvergabe an Interessenten

Ausnahmen

5. AUSNAHMEN

Der Vorstand kann in begründeten Fällen 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 oder gerichtliche Entscheidungen zu achten ist, gelten die Vergabegrundsätze nachrangig.

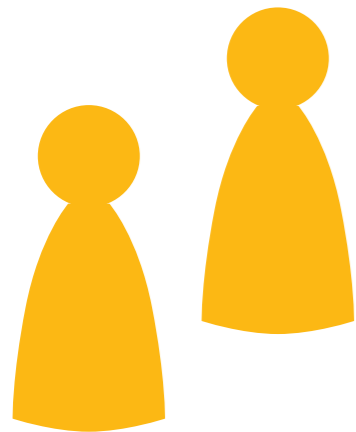
Bei Ehescheidung ist die seit 1. September 2009 geltende Vorschrift des § 1568a Abs. 3 BGB zu beachten. Danach kann bei einer einvernehmlichen Nutzungsregelung der Ehegatte und der entsprechenden übereinstimmenden Mitteilung an den Vermieter auch der nicht im Mietvertrag aufgeführte Ehegatte künftig ab Rechtskraft der Scheidung in das Mietverhältnis eintreten. Ist dieser geschiedene Ehegatte ein Nichtmitglied, muss die Genossenschaft darauf drängen, dass der in der Wohnung Verbliebene auch die Mitgliedschaft übernimmt bzw. eine Mitgliedschaft begründet. Andernfalls besteht unter Umständen die Möglichkeit des Sonderkündigungsrechts analog § 563 Abs. 4 BGB aus wichtigem Grund.

Treten bei Tod eines Wohnungsnutzers Berechtigte nach den gesetzlichen Bestimmungen in das Dauernutzungsverhältnis ein oder setzen dieses fort, finden die Wohnungsvergaberichtlinien 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 diese Regelungen nicht.

Die vorstehenden Grundsätze sind in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 28. April 2015 (Nr.195/2015) beschlossen worden. (Sie sind von der Vertreterversammlung der Genossenschaft am 4. Juni 2015 durch Beschluss bestätigt worden.) Diese Grundsätze gelten ab dem 1. Juli 2015.



UNSER WOHNUNGSBESTAND

Aus der tabellarischen Übersicht ergibt sich, in welchen Ortsteilen unsere Genossenschaft aktuell über Wohnungsbestand verfügt. In Alt-Treptow* und Baumschulenweg** soll der Bestand durch Neubau erweitert werden.

Ortsteil	Straße	1-Zimmer- Wohnung	2-Zimmer- Wohnung	3-Zimmer- Wohnung	4-Zimmer- Wohnung	5-Zimmer- Wohnung
Adlershof	Anna-Seghers-Straße		24			
	Neltestraße			128		
	Radickestraße			16		
Alt-Treptow	Grabowstraße		30		20	
	Harzer Straße*		33*	55*	12*	1*
	Lexisstraße			24		
	Lohmühlenstraße		36	40		
Baumschulenweg	Hänselstraße**		10**	64 17**	9**	3**
	Heidekampweg		48	88		
Friedrichsfelde	Am Tierpark	52	84	60	73	
	Balatonstraße		16	48	16	
	Michiganseestraße		8	32	8	
	Moldaustraße		8	16	8	
	Rummelsburger Straße	240				
	Salzmannstraße		8	32	8	
	Schwarzmeerstraße	299		79		
Friedrichshagen	Am Goldmannpark		2	4	4	
	Hartlebenstraße		3	7	6	
	Karl-Frank-Straße		36		40	
	Karl-Pokern-Straße			80		
	Klutstraße			9	6	
Karlshorst	Gundelfinger Straße		10	2		

Ortsteil	Straße	1-Zimmer- Wohnung	2-Zimmer- Wohnung	3-Zimmer- Wohnung	4-Zimmer- Wohnung	5-Zimmer- Wohnung
Köpenick	Annenallee			5	19	
	Seelenbinderstraße		24			
Lichtenberg	Delbrückstraße		12	24		
Lichterfelde Ost	Jägerstraße		2	2	1	
	Luisenstraße	1	1	12	7	1
Marzahn	Allee der Kosmonauten	41	66	86	71	
	Märkische Allee	38	42	163	95	10
Mitte	Schillingstraße		40	32		
Niederschöneweide	Grimaustraße	15	15	17	32	
Niederschönhausen	Blankenburger Straße		48	48		
	Elisabeth-Christinen-Straße				32	
	Karower Straße		94		1	
	Klothildestraße			48		
Oberschöneweide	Rolandstraße			144		
	Kottmeierstraße		60	32	32	
	Rathenaustraße			24		
Pankow	Elsa-Brändström-Straße		15	50		
	Gaillardstraße	3	6	2		
	Görschstraße	13	60	21	4	
	Maximilianstraße		48	40		
	Westerlandstraße	4	56			
Prenzlauer Berg	Greifswalder Straße		80	40		
	Michelangelostraße			40		
Rosenthal	Mittelstraße		4	3	7	
Weißensee	Else-Jahn-Straße			32		
	Sulzfelder Straße		48			
Summen:		706	1113	1515	490	11

Alt-Treptow* | Harzer Straße und Baumschulenweg** | Hänselstraße : In Planung befindliches Neubauvorhaben mit barrierefreien- und familiengerechten Wohnungen, Fertigstellung circa 2022 und 2023.

