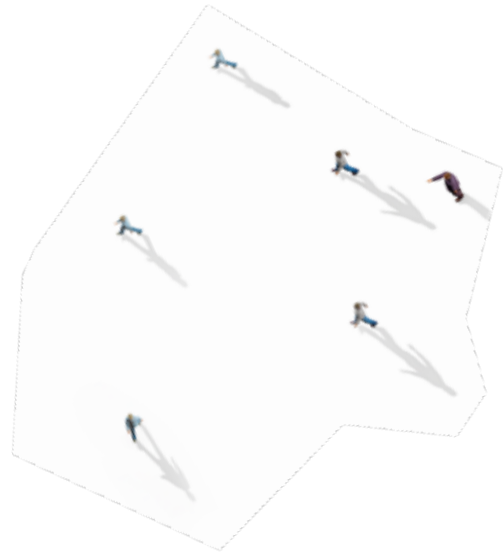
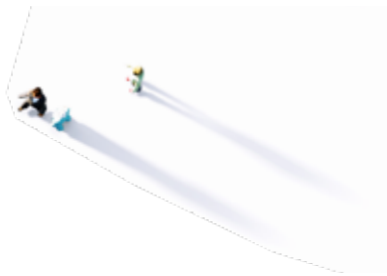


# Grundsätze

unserer Wohnungsvergabe

Fassung ab 1. Juli 2026





# Präambel

Wir fördern unsere Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Grundlagen für die Vergabe von Wohnungen sind unsere Satzung sowie etwaige gesetzliche Bestimmungen. Mit den nachfolgenden Grundsätzen unserer Wohnungsvergabe wird transparent und nachvollziehbar geregelt, nach welchen Kriterien die Vergabe einer Wohnung an interessierte Genossenschaftsmitglieder und Nicht-Mitglieder erfolgt.

Im Folgenden erfahren Sie:

- welche Voraussetzungen für die Überlassung einer Genossenschaftswohnung gelten,
- wie Sie Ihr Interesse an einer solchen Wohnung bekunden,
- wie der Ablauf der Wohnungsvergabe gestaltet ist,
- nach welchen Kriterien die Vergabe erfolgt,
- welche Besonderheiten oder Ausnahmen es zu beachten gilt und
- welche Vergünstigungen es für einen Umzug in eine kleinere Wohnung geben kann.

Bei alledem ist die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft die grundlegende Voraussetzung für die Überlassung einer Wohnung. Wohnungsinteressenten, die noch kein Mitglied sind, können erst nachrangig berücksichtigt werden, sofern kein Mitglied Interesse bekundet. Freiwerdende Wohnungen werden deshalb zuerst den Genossenschaftsmitgliedern angeboten.

Unsere Vergabegrundsätze sind Ausdruck des genossenschaftlichen Förderauftrags und sollen der diskriminierungsfreien, sozialen und gerechten Wohnraumvergabe dienen. Ein Anspruch auf eine bestimmte Wohnung besteht dabei nicht.

Diese Grundsätze bieten Raum, den Interessen möglichst vieler Mitglieder und Nicht-Mitglieder gerecht zu werden, ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben.

## **i. Die Voraussetzungen für eine Wohnungs- überlassung**

Die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft ist zwingende Voraussetzung für die Überlassung einer Wohnung. Dabei sind die satzungsgemäßen Geschäftsanteile zu zeichnen und zu erbringen. Erst nach erfolgreicher Bonitätsprüfung und Abschluss eines Dauernutzungsvertrages kann eine Wohnung überlassen werden.

## **ii. Die Interessen- bekundung**

### **1. Für Mitglieder: Das Online-Portal**

Mitglieder können ihr Wohnungsgesuch bequem im Mitgliederbereich auf unserer Internetseite [dpfonline.de](http://dpfonline.de) hinterlegen. Alternativ ist eine telefonische oder schriftliche Einreichung bei unserem Vermietungsteam möglich.

**Tipp:** Bei gemeinsamen Gesuchen (z. B. Wohngemeinschaften oder Partnerschaften) sollte das Mitglied mit der längsten Mitgliedschaftsdauer das Gesuch einreichen.

Wohnungsangebote und Besichtigungseinladungen werden grundsätzlich per E-Mail an alle vorgemerkten bzw. interessierten Mitglieder verschickt. Ausgenommen hiervon sind Mitglieder ohne Internetzugang.

### **2. Für Nicht-Mitglieder (externe Interessenten)**

Nicht-Mitglieder können sich regelmäßig auf unserer Internetseite über verfügbare Wohnungsangebote informieren. Bewerbungen von Nicht-Mitgliedern werden erst berücksichtigt, wenn für die jeweilige Wohnung kein bestehendes Mitglied Interesse bekundet hat. Ein Anspruch auf die Versorgung mit Wohnraum besteht für Nicht-Mitglieder nicht.

## **iii. Wohnungsangebote**

Auf Basis der hinterlegten Wohnungsgesuche versenden wir passende Wohnungsangebote an die Mitglieder, sobald eine dem Gesuch entsprechende Wohnung gekündigt wurde. Bei Interesse an diesem Wohnungsangebot muss das Mitglied dies konkret mitteilen.

Alle interessierten Mitglieder werden anschließend zu einem Besichtigungstermin eingeladen, wobei pro Zeitfenster maximal fünf Bewerber berücksichtigt werden. Erst nach der durchgeführten Besichtigung haben die Mitglieder die Möglichkeit, sich verbindlich auf die Wohnung zu bewerben.

Ziel der Vergabegrundsätze ist es, eine **faire, diskriminierungsfreie, transparente** und **nachvollziehbare** Entscheidung zu ermöglichen, welche die genossenschaftlichen Grundsätze als auch soziale Aspekte berücksichtigt. Gleichwohl setzt die endgültige Wohnungsvergabe eine ausreichende **Bonität** der Interessenten voraus.

Bereits wohnlich versorgte Mitglieder, welche die Anmietung einer **zusätzlichen Genossenschaftswohnung** wünschen, werden nachrangig zu anderen Mitgliedern behandelt, jedoch gegenüber Nicht-Mitgliedern bevorzugt.

### 1. Vergabekriterien für Mitglieder

#### a) Mitgliedschaftsdauer

Die Dauer der Mitgliedschaft ist das grundlegende Kriterium. Damit ähnlich lange Mitgliedschaften durch eine strenge Zeitdifferenzierung nicht zu unbilligen Vergabeentscheidungen führen, wird die Dauer der Mitgliedschaft in vergleichbare Zeitspannen gegliedert.

Diese Zeitspannen sind wie folgt gruppiert:

- **Gruppe 1:** 0 bis unter 3 Jahre
- **Gruppe 2:** 3 bis unter 6 Jahre
- **Gruppe 3:** 6 bis unter 11 Jahre
- **Gruppe 4:** 11 bis unter 16 Jahre
- **Gruppe 5:** 16 bis unter 21 Jahre
- **Gruppe 6:** 21 bis unter 26 Jahre
- **Gruppe 7:** 26 bis unter 30 Jahre
- **Gruppe 8:** ab 30 Jahre

Mitgliedschaften, deren Dauer in derselben Zeitspanne liegen, gelten als gleichwertig. Bei unterschiedlichen Zeitspannen hat die höhere Zeitspannengruppe Vorrang.

#### b) Haushaltsgröße

Sind Mitglieder im Rahmen ihrer Mitgliedschaftsdauer als gleichwertig anzusehen, bestimmt sich die Vergabe nach der Haushaltsgröße im Sinne einer familiengerechten Belegung.

## IV. Die Wohnungsvergabe

Die Wohnung soll zur Personenanzahl passen. Grundsätzlich wird maximal ein Zimmer mehr als zum Haushalt gehörende Personen berücksichtigt.

Innerhalb derselben Haushaltsgröße werden Haushalte mit Kindern bevorzugt.

**c) Versorgungssituation**

Sind auch nach dem Kriterium der Haushaltsgröße die Mitglieder weiterhin als vergleichbar anzusehen, haben **unversorgte** Mitglieder Vorrang **vor** bereits **versorgten** Mitgliedern.

**d) Soziale Aspekte**

Ergibt sich auch nach dem Kriterium der Versorgungssituation keine Rangfolge zwischen den Mitgliedern, werden soziale Aspekte berücksichtigt.

Soziale Aspekte sind dabei nicht abschließend definiert, sondern umfassen unter anderem besondere Belastungen, Umstände oder Merkmale von Mitgliedern, die sie unter genossenschaftlichen, humanistischen, gesellschaftlichen oder gemeinwohlorientierten Gesichtspunkten gegenüber anderen Mitgliedern vorzugswürdig erscheinen lassen.

Beispielhaft kämen dabei drohender Wohnungsverlust, gesundheitliche Einschränkungen oder besondere familiäre Merkmale und Belastungen in Betracht.

**e) Keine Rangfolge ermittelbar**

Wenn auch nach Berücksichtigung der vorgenannten Vergabekriterien keine Rangfolge zwischen den Mitgliedern feststellbar ist, entscheidet das **genaue Beitrittsdatum** zur Genossenschaft über die Vergabe der Wohnung.

Ist auch das Beitrittsdatum identisch, entscheidet ein durch die Abteilungsleitung des Rechnungswesens der Genossenschaft, bei Abwesenheit deren Stellvertretung, zu ziehende **Los**.

Mit Überlassung einer Wohnung auf Grundlage eines angenommenen Wohnungsangebotes endet das Wohnungsgesuch.

## 2. Vergabekriterien für Nicht-Mitglieder

Wohnungsbewerbungen von Nicht-Mitgliedern werden nur berücksichtigt, wenn kein Mitglied Interesse an der entsprechenden Wohnung zeigt. Ein Anspruch auf Überlassung von Wohnraum besteht nicht.

Nicht-Mitglieder können ihr Interesse auf ein veröffentlichtes Angebot bekunden. Nach der Besichtigung ist eine verbindliche Bewerbung auf eine konkrete Wohnung notwendig. Nach positiver Bonitätsprüfung folgt die Vergabeentscheidung.

Für Vergabeentscheidung zwischen mehreren Nicht-Mitgliedern gelten dieselben Vergabekriterien wie für Genossenschaftsmitglieder – mit Ausnahme des Kriteriums unter IV. 1. a) *Mitgliedschaftsdauer*.

Vor Vertragsabschluss ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erforderlich.

Von den Vergabekriterien kann in begründeten Fällen abgewichen werden, wobei Ausnahmen ausschließlich für Mitglieder gelten. Dazu zählen insbesondere:

- die Vergabe barrierefrei oder barrierearm erreichbarer oder ausgestalteter Wohnungen an einen darauf angewiesenen Mitgliederkreis, beispielsweise an Mitglieder mit Behinderung oder besonderen gesundheitlichen Bedürfnissen.
- die wohnliche Erst-Versorgung von Mitarbeitenden der Genossenschaft. Umzüge von Mitarbeitenden innerhalb der Genossenschaft sind davon nicht erfasst.
- besondere soziale Notlagen bereits wohnhafter Mitglieder, die ein Zuwarten auf wohnliche Versorgung ausschließen.
- gesetzliche, vertragliche oder gerichtliche Bestimmungen, etwa bei Belegungsbindungen im Rahmen öffentlicher Förderungen, gerichtlichen Entscheidungen (z. B. Scheidungsurteile) oder bei Fortführung des Vertrages mit einem Wohnungsnutzer nach Ableben des Mitgliedes und Vertragspartners.

Die Ausnahmen sind zu dokumentieren und zu archivieren. Weitere Ausnahmen können durch Vorstandsbeschluss im Einzelfall zugelassen werden, sofern diese sachlich gerechtfertigt erscheinen, begründet und dokumentiert sind.

## v. Ausnahmen

## vi. Erleichterung des Wohnungswechsels für bereits wohnlich versorgte Mitglieder

Mitglieder, die bereits eine unserer Wohnungen nutzen, können unter bestimmten Voraussetzungen Vergünstigungen für ihre neue Wohnung erhalten.

Ziel ist es, dadurch mehr Mitglieder mit Wohnraum versorgen zu können. Zudem soll dies interne Umzüge erleichtern und die effiziente Nutzung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes fördern.

### 1. Verkürzte Kündigungsfrist bei internem Umzug

Bei einem Umzug innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes kann die Kündigungsfrist der bisherigen Wohnung verkürzt werden, sofern für die neue Wohnung ein Dauernutzungsvertrag abgeschlossen wurde.

### 2. Unveränderte Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) bei Umzug in eine kleinere Wohnung

Mitglieder, die nach einer bestehender Vertragslaufzeit von mindestens **15 Jahren** mit uns einen Dauernutzungsvertrag über eine kleinere Wohnung abschließen und dabei die Wohnfläche um mindestens **einen Wohnraum** oder mindestens **10 Quadratmeter reduzieren**, behalten die zuvor gezahlte Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) je Quadratmeter Wohnfläche im Monat auch in der neuen Wohnung.

Dies gilt jedoch nur, wenn keine umfassende Modernisierung der neuen Wohnung erfolgt. Erfolgt eine umfassende Herrichtung und Qualitätssteigerung der neuen Wohnung durch die Genossenschaft, wird lediglich ein angemessener anteiliger Aufschlag für die Modernisierungskosten der neuen Wohnung erhoben. Die neue Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) setzt sich dann aus der alten Grundnutzungsgebühr und dem Modernisierungsaufschlag zusammen. Hinzu kommen noch die warmen und kalten Betriebskosten der neuen Wohnungen und etwaige sonstige mit dem Mitglied vereinbarte Aufschläge und Entgelte.

Verkleinern sich Mitglieder mit bestehender Vertragslaufzeit von mindestens **15 Jahren** mindestens um **zwei Wohnräume** oder mindestens **15 Quadratmeter**, gewährt die Genossenschaft zusätzlich zur zuvor beschriebenen unveränderten monatlichen Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) eine einmalige Umzugshilfe.

Diese Regelungen gelten nicht für Umzüge in Neubauten der Genossenschaft mit einem Baujahr nach 2003.

### 3. Voraussetzungen der Vergünstigungen

Die Anwendung dieser Vergünstigungen setzt voraus, dass die Mitgliedschaft ununterbrochen bestanden hat, keine Zahlungsrückstände oder Verstöße gegen den bisherigen Dauernutzungsvertrag oder im Rahmen der Mitgliedschaft vorliegen.

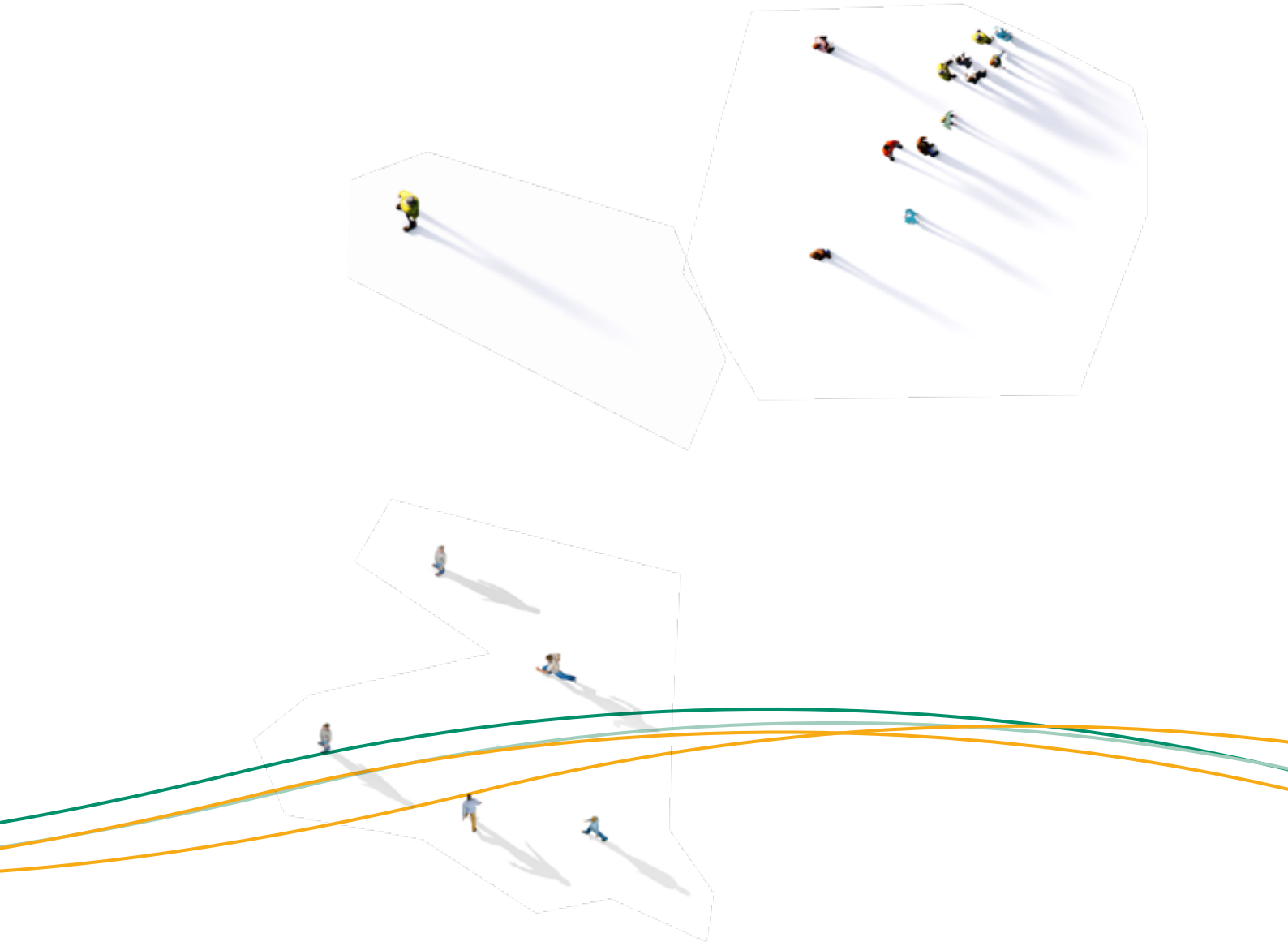
# Schluss**b**emerkungen

Diese Vergabegrundsätze konkretisieren die in unserer Satzung und den gesetzlichen Bestimmungen verankerten Grundsätze zur Wohnungsvergabe. Sie dienen allen Interessenten als Orientierung und sollen unseren Vergabeprozess für alle Beteiligten gerecht und nachvollziehbar machen.

Wir freuen uns sehr, wenn Sie uns Hinweise oder Anregungen geben, aber auch, wenn Sie uns auf Fehler aufmerksam machen oder einfach nur ein Feedback zukommen lassen.

Die Vergabegrundsätze gelten ab dem 1. Juli 2026 und ersetzen die bisherigen Regelungen zur Wohnungsvergabe.

Ihre Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG





**Layout:**

Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG

**Illustration:**

iStock

Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG  
Gundelfinger Straße 8a  
10318 Berlin

Registereintrag: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg GnR 457 B  
030 51555-0 | [info@dpfonline.de](mailto:info@dpfonline.de)

**dpfonline.de**