

Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen lt. §28 b der Satzung

Ziele dieser Richtlinien sind die Schaffung und die Erhaltung sozial stabiler und ausgewogener Bewohner- und Siedlungsstrukturen, insbesondere hinsichtlich ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse.

Diese Richtlinien sind ausschließlich **für Mitglieder der Genossenschaft** erstellt und einzuhalten.

A. Annahme von Mitgliederwohnungsbewerbungen und Führen der Mitgliederbewerbungsliste

Mitglieder können sich bei der Genossenschaft für eine Wohnung bewerben. Eine Wohnungsbewerbung ist schriftlich auf einem Bewerbungsbogen der Genossenschaft in der Verwaltung der Genossenschaft einzureichen.

Die Genossenschaft führt eine Bewerbungsliste für Mitglieder, in denen die Wohnungsbewerbungen der Mitglieder gelistet sind.

Zunächst ist ein Beratungsgespräch des Bewerbers (m/w) mit einem Mitarbeiter (m/w) der Genossenschaft zu führen. Das Beratungsgespräch dient zur Besprechung und Klärung der Bewerbungswünsche im Verhältnis zum Wohnungsangebot der Genossenschaft sowie zur Besprechung der Voraussetzungen für die Aufnahme des Mitglieds in die Bewerbungsliste. Ein Termin für ein Beratungsgespräch kann mit einem Mitarbeiter (m/w) der Genossenschaft telefonisch vereinbart werden. Als Voraussetzungen für die Annahme einer Wohnungsbewerbung gelten die Kriterien der Punkte B.1. bis B.4. und C.2b bis C.2c sinngemäß. Erfüllt ein Mitglied die Voraussetzungen für eine Wohnungsbewerbung und kann die Genossenschaft die Wünsche des Bewerbers erfüllen, so erhält der Bewerber (m/w) im Beratungsgespräch einen schriftlichen Bewerbungsbogen für eine Wohnung.

Erfüllt ein Mitglied die gesetzlichen Voraussetzungen für eine geförderte Wohnung, so ist dies im Bewerbungsantrag und in die Bewerbungsliste aufzunehmen. Das Mitglied ist verpflichtet, die entsprechenden Nachweise vorzulegen.

Eine Bewerbung wird in die Bewerbungsliste aufgenommen, wenn der Bewerber (m/w) den Bewerbungsbogen und alle erforderlichen Unterlagen vollständig bei der Genossenschaft eingereicht hat. Näheres zu den einzureichenden Unterlagen ist im Bewerbungsbogen geregelt.

Das Eingangsdatum der vollständigen Bewerbungsunterlagen wird als Bewerbungsbeginn in die Bewerbungsliste eingetragen und hinsichtlich der Wartezeit angerechnet. Unvollständige Bewerbungen sind ungültig und werden nicht in die Bewerbungsliste aufgenommen.

Jede Bewerbung ist ein Jahr gültig. Sie kann auf Antrag des Bewerbers (m/w) vor Ablauf eines Jahres jeweils um ein weiteres Jahr verlängert werden. Ein Antrag auf Verlängerung kann telefonisch, schriftlich oder per Email gestellt werden.

Stellt der Bewerber (m/w) bis zum Ablauf der Gültigkeit der Bewerbung keinen Verlängerungsantrag, wird die Bewerbung durch die Genossenschaft aus der Bewerbungsliste gelöscht. Die dazugehörigen Bewerbungsunterlagen werden vernichtet.

Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen lt. §28 b der Satzung

B. Auswahl der Bewerber (m/w) aus der Mitgliederbewerungsliste für den Versand der Wohnungsinformationen

Der Vorstand wählt nach den folgenden Kriterien aus der Bewerbungsliste in der Regel **3-8 Mitglieder** aus, denen jeweils eine schriftliche Wohnungsinformation zugeschickt wird.

Bei Bedarf kann der Vorstand auch mehr als 8 Mitglieder aus der Bewerberliste auswählen und jeweils eine schriftliche Wohnungsinformation zusenden.

1. Bewerbungswünsche

Die Wohnung sollte den Wünschen der Bewerber (m/w) hinsichtlich Einzugstermin, Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung entsprechen.

2. Belegung der Wohnung

Wohnungsgröße und Familiengröße sollen in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Folgende Belegungen der Wohnungen sind anzustreben:

Wohnung	Belegung
1-2 Zimmer Wohnungen	1 - 3 Personen (1 Erw., 2 Erw., 1-2 Erw. + 1 Kind)
3 Zimmer Wohnungen	2 - 4 Personen (1-2 Erw.+ 1 - 2 Kinder)
4 Zimmer Wohnungen	2 - 5 Personen (2 Erw., 2 Erw. + 1- 3 Kinder)
5 Zimmer Wohnungen	3 - 6 Personen (2 Erw. + 1- 4 Kinder)

Kinder oder Erwachsene zählen jeweils als eine Person.

3. Belegung im Haus/Anwesen/im Quartier

Bei der Vermietung von Wohnraum soll der Vorstand auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse achten.

4. Einkommen im Verhältnis zur Miethöhe (K.-o.-Kriterium)

Die Einkommen aller zukünftig im Haushalt lebenden Personen müssen ausreichend sein, die Miete sowie den Lebensunterhalt zu bestreiten.

Die monatliche Warmmiete darf höchstens 50 % der nachweisbaren Nettoeinkünfte abzgl. der laufenden finanziellen Verpflichtungen aller zukünftig im Haushalt lebenden Personen betragen.

Die Bewerber (m/w) haben ihre Einkünfte durch die Vorlage geeigneter Belege gegenüber der Genossenschaft nachzuweisen. In Ausnahmefällen kann durch einen Dritten eine selbstschuldnerische Bürgschaft für die Mietzahlungen übernommen werden.

Bei Empfängern von Arbeitslosen- und/oder Sozialhilfe sind Nachweise des Jobcenters über die Zahlungen der Mieten vorzulegen.

5. Länge der Wartezeit

Bei der Auswahl der Bewerber (m/w) ist die Wartezeit zu berücksichtigen. Bewerber (m/w) mit längerer Wartezeit haben Vorrang gegenüber Bewerbern (m/w) mit kürzerer Wartezeit.

Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen lt. §28 b der Satzung

C. Vergabe der Wohnungen an Mitglieder

Haben mehrere Bewerber (m/w) aus der Mitgliedschaft einer Wohnungsinformation zugestimmt, diese unterzeichnet und termingerecht in der Verwaltung abgegeben, so wählt der Vorstand aus den abgegebenen Wohnungsinformationen einen Bewerber (m/w) nach den folgenden Richtlinien in der angegebenen Reihenfolge aus. Zu spät abgegebene Wohnungsinformationen werden nicht berücksichtigt.

1. Entscheidungskriterien

- a. ausreichendes Einkommen
- b. fristgerechte Mietzahlung aus der laufenden Vermietung
- c. allgemeines Mietverhältnis
- d. genossenschaftliches und soziales Engagement
- e. soziale Not
- f. Wartezeit auf eine Wohnung

2. K.-o.-Kriterien

a) Kreditauskunft

Der zukünftige Mieter darf keine Negativmerkmale in der Kreditauskunft haben.

b) Insolvenzverfahren

Über den zukünftigen Mieter darf kein Insolvenzverfahren eröffnet sein.

c) Erfüllung der Pflichten aus der Mitgliedschaft

Die Wohnungsvergabe ist zu versagen, wenn ein Mitglied seinen satzungsgemäßen Pflichten nicht nachgekommen ist, insbesondere wenn die Einzahlung der Pflichtanteile für die Wohnraumversorgung nicht oder nicht fristgerecht erfolgte.

Über die Vergabe jeder Wohnung ist durch den Vorstand ein Beschluss zu fassen.

D. Öffentlich geförderte Wohnungen

Bei öffentlich geförderten Wohnungen gelten für alle Belange in der Wohnungsvergabe vorrangig die gesetzlichen Bestimmungen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen dieser Richtlinien.

E. Nichtmitglieder

Die o.g. Richtlinien schließen nicht aus, dass sich auch Nichtmitglieder bewerben können. Diese Bewerbungen sind vom Vorstand in einer Liste getrennt von den Mitgliederbewerbungen zu führen. Über die Bewerbungsaufnahme von Nichtmitgliedern entscheidet der Vorstand.

Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen lt. §28 b der Satzung

Sollten keine oder zu wenige geeignete Mitglieder in der Mitgliederbewerbungsliste für den Versand von Wohnungsinformationen gelistet sein, so kann der Vorstand aus der Liste der Nichtmitglieder geeignete Interessenten für den Versand der Wohnungsinformationen auswählen und/oder die Wohnung zur Vermietung in einer Tageszeitung oder im Internet anbieten. Über die Vorgehensweise entscheidet der Vorstand.

Wird eine Bewerbungsliste für Nichtmitglieder durch die Genossenschaft geführt, sollen **Angehörige der Mitglieder** Vorrang gegenüber anderen Nichtmitgliedern haben.

Angehörige der Mitglieder i.S. dieser Richtlinien sind:

- Ehegatte, Lebenspartner ¹⁾
- Geschwister
- Kinder
- Eltern

¹⁾ Als Lebenspartner i.S. dieser Richtlinien gelten Lebenspartner, die mindestens 2 Jahre gemeinsam mit dem Mitglied in einer Wohnung der Genossenschaft wohnen und dies per Meldebestätigung des Einwohnermeldeamtes nachweisen können.

F. Sonstiges

In begründeten Ausnahmefällen und bei der Vergabe der Reihenhäuser ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats berechtigt, eine von den vorstehenden Bestimmungen abweichende Entscheidung zu treffen.

G. Gültigkeit

Diese Richtlinien (V3/02.12.2020) gelten ab 03. Dezember 2020 gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 02. Dezember 2020.

Heimstättenbaugenossenschaft Pasing eG
Benediktstr. 35, 81241 München

Aufsichtsratsvorsitzender
gez. Herr Stefan Ernsberger

Vorstand
gez. Frau Eva Jahn
gez. Herr Tobias Mösmang