



## Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und Stellplätzen



# Inhalt

---

<b>I. WOHNUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1 Allgemeines .....	4
1.2 Interessenbekundung für eine Wohnung .....	4
1.2.1 Mitglieder entsprechend der Satzung der Genossenschaft .....	4
1.2.2 Nichtmitglieder entsprechend der Satzung der Genossenschaft .....	4
1.3 Vergabe von Genossenschaftswohnungen .....	4
1.4 Weitere Kriterien für die Vergabe von Wohnungen .....	4
1.4.1 Verhältnis von Wohnungsgröße und Anzahl der einziehenden Personen .....	5
1.4.2 Ausnahmeregelung aus wichtigem Grund .....	5
1.4.3 Bonitätsabfrage .....	5
1.5 Vergabe von Wohnungen an Mitarbeitende von NEUES BERLIN .....	5
1.6 Vermietung belegungsgebundener und öffentlich geförderter Wohnungen .....	5

---

<b>II. STELLPLÄTZE</b>	<b>5</b>
2.1 Allgemeines .....	5
2.2 Interessenbekundung für einen Stellplatz .....	5
2.3 Reguläre Vergabe von Stellplätzen .....	5
2.4 Ausnahmen für die Vergabe von Stellplätzen .....	6

---

<b>III. SCHLUSSBESTIMMUNG</b>	<b>6</b>
-------------------------------	----------

## I. WOHNUNGEN

### 1.1 Allgemeines

Mitglieder der Genossenschaft haben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Wohnungen der Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN eG Anspruch auf die Versorgung mit Wohnraum.

Die Vermietung von je einer Wohnung erfolgt grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft und im Rahmen der Grundsätze für Nichtmitgliedergeschäfte entsprechend der Beschlusslage des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Entsprechend der Satzung der Genossenschaft entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung in getrennter Abstimmung über die Grundsätze der Vergabe von Genossenschaftswohnungen. Das Konzept wurde in mehreren Schritten debattiert und mit dem Aufsichtsrat sowie den Vertretern erarbeitet. Die dabei entwickelten Vorschläge flossen in die vorliegenden Vergabegrundsätze ein.

Die Vergabegrundsätze der Genossenschaft gelten für alle Mitglieder, welche natürliche Personen sind. Bei der Vergabe von Wohnungen an juristische Personen entscheidet der Vorstand im Einzelfall.

### 1.2 Interessenbekundung für eine Wohnung

#### 1.2.1 Mitglieder entsprechend der Satzung der Genossenschaft

Zur Eintragung wohnungssuchender Mitglieder in die digitale Interessentenliste der Mitglieder, ist ein Wohnungsgesuch mit der Festlegung von Auswahlkriterien durch den Interessenten vorzunehmen.

Jedes Mitglied kann sich entsprechend seines Wohnungsgesuches in der Interessentenliste einmal erfassen lassen.

Bei Erstbezug von neu gebauten Wohnungen wird die Vergabe von Wohnraum durch gemeinsamen Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates gemäß § 28 a) der Satzung außerhalb dieser Vergaberichtlinien geregelt.

Die Geltungsdauer eines Wohnungsgesuches beträgt maximal ein Jahr und kann im Anschluss jederzeit verlängert werden.

Bei Nichteinhaltung der Rückmeldefrist für Wohnungsangebote von sieben Kalendertagen, zu drei aufeinander folgenden Wohnungsangeboten, wird das Wohnungsgesuch gelöscht. Das Mitglied erhält eine Information über die Löschung aus der Interessentenliste. Ein neues Gesuch kann jederzeit aktiv aufgegeben werden.

#### 1.2.2 Nichtmitglieder entsprechend der Satzung der Genossenschaft

Für Nichtmitglieder besteht die Möglichkeit, sich auf aktuelle Wohnungsangebote zu bewerben, die öffentlich sofort nach dem zweiten Bewerberlauf angeboten werden.

### 1.3 Interessenbekundung für eine Wohnung

Steht eine Wohnung zur Vermietung zur Verfügung, erfolgt die Vergabe nach folgendem Verfahren, wobei jedes Mitglied nur maximal eine Wohnung der Genossenschaft anmieten darf.

Ab Kenntnisnahme der Genossenschaft von der zur Vermietung verfügbaren Wohnung, wird eine Rangliste zu den Vergabepätzen aller für die Wohnung registrierten Interessenten erstellt. Die Reihenfolge der Vergabepätze für Mitglieder richtet sich nach der Dauer der Mitgliedschaft zuzüglich der Dauer der bisherigen Bewerbung auf eine Wohnung. Bei gleicher Dauer entscheidet die Dauer der Mitgliedschaft.

Die Interessenten mit den Vergabepätzen eins bis maximal sieben erhalten ein konkretes Wohnungsangebot zur Anmietung. Zeigt das Mitglied nicht innerhalb von sieben Kalendertagen der Genossenschaft sein Anmietungsinteresse auf das konkrete Wohnungsangebot an, so wird das Angebot als abgelehnt gewertet. Lehnt ein Mitglied die angebotene Wohnung innerhalb der gesetzten Frist ab, so bleibt die Interessensbekundung auf eine andere Wohnung erhalten.

Ergibt sich aus dem ersten Angebotslauf nach Ablauf der Rückmeldefrist kein konkreter Mietinteressent, erfolgt ein zweiter Angebotslauf, mit dem alle verbliebenen Interessenten ein konkretes Wohnungsangebot erhalten.

Sofern sich auch aus dem zweiten Angebotslauf, nach Ablauf der siebentägigen Rückmeldefrist, kein konkretes Bewerbungsinteresse ergibt, wird die Wohnung öffentlich beworben.

Ab dem Zeitpunkt der Internetveröffentlichung ist eine freie Vermietungsentscheidung, abweichend von Vergabepätzen, auch für Nichtmitglieder möglich.

### 1.4 Weitere Kriterien für die Vergabe von Wohnungen

Die Rangfolge der zur Vermietungsentscheidung führenden Interessentenliste der Mitglieder ändert sich unter Berücksichtigung folgender Gründe:

- Anzahl der Zimmer im Gesuch, im Verhältnis zur Anzahl der Personen
- Ergebnis aus der Bonitätsprüfung

#### 1.4.1 Verhältnis von Wohnungsgröße und Anzahl der einziehenden Personen

Bei der Vergabe einer Genossenschaftswohnung wird das Verhältnis von Wohnungsgröße und Anzahl der einziehenden Personen berücksichtigt. Dabei können höchstens folgende Wohnungsgrößen beansprucht werden:

1 einziehende Person	1 oder 2 Zimmer
2 einziehende Personen	2 oder 3 Zimmer
3 einziehende Personen	3 oder 4 Zimmer
4 und mehr einziehende Personen	4 oder mehr Zimmer

Von diesem Verhältnis kann abgewichen werden, sofern in den ersten beiden Bewerbungsläufen keine Mitglieder mit der entsprechenden Personenanzahl für die zu vermietende Wohnung vorhanden sind.

Im dritten Bewerberlauf ist ebenfalls darauf zu achten, dass die Verhältnismäßigkeit der Anzahl der einziehenden Personen der oberen Tabelle entspricht.

#### 1.4.2 Ausnahmeregelung aus wichtigem Grund

Der Vorstand kann in begründeten Einzelfällen durch Vorstandsbeschluss, von dieser Vergabeordnung abweichen. Der Vorgang ist zu dokumentieren und der Grund der Ausnahme ausreichend darzulegen.

Die Vergabe der Wohnung an langfristig in der Wohnung lebende Haushaltsangehörige ist abweichend von der Rangfolge dieser Grundsätze möglich, jedoch kann daraus kein Rechtsanspruch geltend gemacht werden und muss durch die Abteilungsleitung Bestandsmanagement bestätigt und dokumentiert werden.

#### 1.4.3 Bonitätsabfrage

Wird seitens des Interessenten das Interesse zur Anmietung der vorgeschlagenen Wohnung bekundet, erfolgt vor dem Vertragsabschluss im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen eine Bonitätsabfrage.

### 1.5 Vergabe von Wohnungen an Mitarbeitende von NEUES BERLIN

Der Vorstand behält sich vor, Mitarbeitenden von NEUES BERLIN zum Zwecke der Mitarbeiterbindung und -gewinnung durch Arbeitsplatznähe, in Absprache mit der Abteilungsleitung Bestandsmanagement, den Vorrang bei der Vergabe von Wohnungen zu geben.

### 1.6 Vermietung belegungsgebundener und öffentlich geförderter Wohnungen

Für die Vermietung belegungsgebundener und öffentlich geförderter Wohnungen gelten zusätzlich und nachgelagert zu den Vergabegrundsätzen der Genossenschaft die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen, welche bei der Vermietung zu berücksichtigen sind.

---

## II. STELLPLÄTZE

### 2.1 Allgemeines

Diese Vergabegrundsätze regeln auch die Verteilung von Stellplätzen in den Wohnanlagen der Genossenschaft.

### 2.2 Interessenbekundung für einen Stellplatz

#### 2.2.1 Mitglieder entsprechend der Satzung der Genossenschaft

Für alle Stellplätze der Genossenschaft gibt es Bewerberlisten für die jeweiligen Stellplatzbereiche. Jedes Mitglied von NEUES BERLIN kann sich darauf registrieren lassen.

Jeder Haushalt eines Mitglieds kann nur einen Stellplatz erhalten. Ein weiterer Stellplatz wird nur dann vergeben, wenn kein anderes Mitglied dadurch auf die Anmietung verzichten muss.

#### 2.2.2 Nichtmitglieder entsprechend der Satzung der Genossenschaft

Nichtmitglieder können ein Parkplatzgesuch abgeben, dieses wird jedoch erst berücksichtigt, wenn kein Mitglied von NEUES BERLIN ein Interesse bekundet.

Bei konkret begründetem Stellplatzbedarf von Mitgliedern der Genossenschaft, können Stellplatzmietverträge mit Nichtmitgliedern gekündigt werden, um Mitglieder vorrangig zu versorgen.

### 2.3 Reguläre Vergabe von Stellplätzen

Ein gekündigter Stellplatz wird dem Mitglied auf der entsprechenden Bewerberliste angeboten, das am längsten auf einen Stellplatz wartet. Ist die Dauer der Wartezeit bei zwei Mitgliedern gleich, wird der Bewerber mit der längeren Mitgliedschaft bei NEUES BERLIN bevorzugt.

Wird einem Mitglied ein Stellplatz angeboten, muss es sich innerhalb von sieben Kalendertagen zurückmelden, ansonsten verwirkt das Mitglied den Anspruch auf den angebotenen Stellplatz.

## 2.4 Ausnahmen für die Vergabe von Stellplätzen

In begründeten Fällen sowie bei der Vermietung von neu geschaffenen Stellplätzen kann der Vorstand von den Vergabegrundsätzen abweichende Entscheidungen treffen.

Abweichungen der Grundsätze sind bei Vorlage eines Schwerbehindertenausweises mit den Merkzeichen G, aG oder B, wobei die Begleitperson eine im Haushalt lebende Person ist, möglich.

Ein Stellplatztausch ist nach Zustimmung von NEUES BERLIN innerhalb des jeweiligen Stellplatzbereiches möglich. Dazu ist eine Erklärung der Mieter gegenüber der Genossenschaft abzugeben.

Die bestehenden Stellplatz-Mietverträge müssen nach Zustimmung von NEUES BERLIN, unter Einhaltung der Kündigungsfrist, gekündigt und neue Verträge abgeschlossen werden.

Entfallen Stellplätze aufgrund von baulichen Maßnahmen oder der Umsetzung von Mobilitätskonzepten, werden die betreffenden Mitglieder, deren Stellplatz seitens der Genossenschaft zu den benannten Zwecken gekündigt wurde, vorrangig bei der erneuten Stellplatzvergabe berücksichtigt.

## III. SCHLUSSBESTIMMUNG

Die Vergabegrundsätze begründen keinen Rechtsanspruch auf die Anmietung einer Genossenschaftswohnung oder eines Stellplatzes bei NEUES BERLIN.

Die Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und Stellplätzen haben der Vorstand und der Aufsichtsrat in ihrer gemeinsamen Sitzung am 18. Dezember 2024 gemäß der Satzung beschlossen.

Die Vergabegrundsätze treten am 1. Januar 2025 in Kraft. Die bisherigen Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen vom 22. Juni 2016 und die Vergabe von Stellplätzen vom 11. Juni 2019 werden aufgehoben.

**Bei Rückfragen melden Sie sich bitte:**

 030 98 19 20 00  [info@neues-berlin.de](mailto:info@neues-berlin.de)

