



Grundsätze über die Vergabe von Wohnungen und Häusern sowie die Benutzung von Einrichtungen der Gartenstadt Staaken eG

I. Vergabegrundsätze

§ 1 Allgemeines

Das Recht auf wohnliche Versorgung durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht grundsätzlich den Mitgliedern der Genossenschaft zu (§ 14 der Satzung).

Die Vergabe von Wohnungen obliegt grundsätzlich dem Vorstand. Dieser hat die rechtlichen Bestimmungen, die Satzung sowie die hier verankerten Vergabegrundsätze einzuhalten. Bei seiner Entscheidung wird der Vorstand die Chancen und Risiken für die Genossenschaft sorgfältig abwägen und diese sowie die Interessen des Bewerbers berücksichtigen.

Eine Vergabe von Wohnraum erfolgt nur an Mitglieder, die das 18. Lebensjahr vollendet und Ihren Genossenschaftsanteil vollständig eingezahlt haben.

§ 2 Wohnungsangebote

Unsere Wohnungsangebote veröffentlichen wir unter Angabe der Bewerbungsfrist auf unseren Internetseiten (www.gartenstadt-staaken.de) im Login-Bereich, der ausschließlich unseren Mitgliedern zugänglich ist. Darüber hinaus sind diese Wohnungsangebote im Schaukasten oder auf einer digitalen Anzeige im Schaufenster des Verwaltungsbüros (Am Heideberg 12) zu finden.

Findet sich innerhalb der Bewerbungsfrist kein*e geeignete*r Bewerber*in, so erfolgt eine öffentliche Ausschreibung über Plattformanbieter im Internet.

§ 3 Bewerbungen

Um Zugang zum Login-Bereich auf unseren Internetseiten zu erhalten, ist eine Registrierung erforderlich, da der Login-Bereich ausschließlich unseren Mitgliedern vorbehalten ist. Sobald diese erfolgt und bestätigt ist, können sich wohnungssuchende Mitglieder dann auf die ausgeschriebene Wohnung / das ausgeschriebene Haus bewerben.

Alternativ dazu können sich Mitglieder, die sich auf ein von uns veröffentlichtes Wohnungsangebot bewerben möchten, aber über keinen Internetzugang verfügen, auch zu den üblichen Sprechzeiten an die Mitarbeiter in der Verwaltung wenden, um sich als Wohnungsbewerber für diese/s Wohnung / Haus registrieren zu lassen. Dafür ist die Mitgliedsnummer erforderlich.

Wohnungssuchende, die gleichzeitig Nutzungsberechtigte sind und sich für eine größere Wohnung interessieren, können sich frühestens nach Ablauf eines Jahres nach Beginn des bestehenden Nutzungsverhältnisses bewerben.

Bei Interesse für eine kleinere Wohnung (mind. 8 m² kleiner oder 1 Raum weniger) gilt die Jahresfrist nicht.



§ 4 Vergabe von Wohnungen

Über die Vergabe der Wohnungen und Häuser entscheidet grundsätzlich der Vorstand, nach Prüfung aller vom Bewerber eingereichten Unterlagen und Nachweise.

Für neu zu vergebende Wohnungen oder Häuser kommen grundsätzlich nur Mitglieder unserer Genossenschaft zur Auswahl.

Bewirbt sich bis zum Ende der Bewerbungsfrist bzw. zum Ablauf der öffentlichen Ausschreibung kein Mitglied, das die Voraussetzungen für die Wohnungsvergabe erfüllt, kann die Wohnungsvergabe auch an eine*n geeignete*n Bewerber*in erfolgen, die*der bis zum Ende der Bewerbungsfrist noch kein Mitglied unserer Genossenschaft war, sofern die*der Bewerber*in noch vor Abschluss des Dauernutzungsvertrages Mitglied wird.

Die Vergabe erfolgt unter Berücksichtigung der Mitgliedsnummer, der Familiengröße sowie der wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse des*r Bewerbers*in.

Nutzungsberechtigte, welche sich für eine kleinere (mind. 8 m² kleiner oder 1 Raum weniger) als die aufzugebende Wohnung bewerben oder ihr Einfamilienhaus für eine kleinere Wohnung aufgeben wollen, werden bei der Vergabe bevorzugt.

§ 5. Versagung der Vergabe

Folgende Gründe können dazu führen, dass die Vergabe der Wohnung versagt wird, sofern der*die Bewerber*in nicht bereits Nutzungsberechtigte*r ist und eine kleinere/günstigere Wohnung begehrt:

- ✓ wenn der*die Bewerber*in eine Vermögensauskunft (eidesstattliche Versicherung) abgegeben hat oder
- ✓ wenn eine negative Eintragung im Schuldnerverzeichnis und/oder in der Schufa - Auskunft (z.B. Gläubigerbefriedigung ausgeschlossen, Gläubigerbefriedigung nach einem Monat nicht nachgewiesen) vorliegt,
- ✓ wenn der*die Bewerber*in einen Antrag auf Verbraucher-/ oder Firmeninsolvenz angemeldet hat bzw. sich in einer solchen befindet,
- ✓ wenn dem*der Bewerber*in die bisherige Wohnung aus Gründen fristlos gekündigt wurde, die sie*er selbst zu vertreten hatte,
- ✓ die Nutzungsgebühren der zu vergebenden Wohnung nicht langfristig (mehr als 1 Jahr) über die dem*der Bewerber*in zustehenden Transferleistungen (z.B. Bürgergeld, Sozialhilfe, Ausbildungshilfen wie das BAföG, Elterngeld etc.) gedeckt sind
- ✓ das nachgewiesene Einkommen nicht ausreichend erscheint, um eine dauerhaft ordnungsgemäße Begleichung der Nutzungsgebühr zu gewährleisten
- ✓ wenn in der Person des Bewerbers oder einer zu seinem Haushalt gehörenden Person Hinderungsgründe vorliegen (z.B. Ausschluss aus der Genossenschaft).

§ 6 Wohnungsgröße bei Vergabe

Wohnungen unter 75 m² werden ohne Einschränkung der Wohnungsgrößen (m²) und ohne Anrechnung der Personenzahl vergeben.



Wohnungen ab 75 m² und Einfamilienhäuser werden nur an Ehepaare bzw. Eingetragene Lebenspartnerschaften mit mindestens einem Kind, welches zum Zeitpunkt des Beginns des Dauernutzungsverhältnisses das 14. Lebensjahr noch nicht vollendet haben darf oder an Alleinerziehende mit mindestens zwei Kindern unter 18 Jahren, wobei mindestens eines der Kinder zum Zeitpunkt des Beginns des Dauernutzungsverhältnisses das 14. Lebensjahr noch nicht vollendet haben darf, vergeben.

Als Kind gilt auch ein Ungeborenes ab dem 6. Schwangerschaftsmonat.

§ 7 Wohnungstausch

Ziel der Genossenschaft ist, allen Mitgliedern eine ihren Wünschen und Möglichkeiten entsprechende Wohnung zur Verfügung zu stellen. Haben sich Tauschpartner gefunden, müssen diese gemeinsam ihre Tauschentscheidung schriftlich der Verwaltung mitteilen.

Jeder Wohnungstausch muss durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat genehmigt werden. Die Regelungen aus § 5 und § 6 finden entsprechend Anwendung.

Ist die Zustimmung erteilt, müssen die Nutzer ihre Wohnungen innerhalb einer Frist von 3 Monaten unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften kündigen. Mit beiden Nutzern werden unter Anpassung der Nutzungsgebühren neue Dauernutzungsverträge für die jeweilige Wohnung abgeschlossen, welche das Recht auf ordentliche Kündigung für einen Zeitraum von 2 Jahren ausschließen.

§ 8 Bevorzugung bei der Neuvergabe

Verstirbt ein*e Nutzungsberechtigter*e können Kinder oder Enkelkinder, der*s Verstorbenen, die zum Zeitpunkt des Todes der*s Nutzungsberechtigten keinen gemeinsamen Haushalt mit dem verstorbenen Mitglied führten, bei der Neuvergabe der Wohnung / des Hauses bevorzugt werden.

Die Voraussetzungen hierfür sind:

- ✓ dass das Kind bzw. Enkelkind zum Zeitpunkt des Todes der*des Nutzungsberechtigten bereits Mitglied der Gartenstadt Staaken eG war,
- ✓ dass das Kind bzw. Enkelkind volljährig ist,
- ✓ dass keine Versagungsgründe i. S. von § 5 vorliegen und
- ✓ dass das Dauernutzungsverhältnis mit dem*r Verstorbenen ohne Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft beendet wurde oder dass das Kind bzw. Enkelkind Sicherheiten für die hinterlassenen Verbindlichkeiten (z.B. in Form einer Kautions) des verstorbenen Mitglieds leistet.

Diese Regelung gilt auch für den Fall, dass der*die Nutzungsberechtigte in ein Pflegeheim zieht und die Wohnung oder das Haus aufgibt (kündigt).

Mitarbeiter der Gartenstadt Staaken eG können unter Berücksichtigung des § 5 und des § 6 bei der Neuvergabe von Wohnungen oder Häusern ebenfalls bevorzugt werden, sofern diese Mitglieder unserer Genossenschaft sind und nicht bereits bei uns wohnen.



§ 9 Sonderfälle

Werden vom Mitglied im Rahmen seiner Wohnungsbewerbung Gründe geltend gemacht, die eine vorrangige Versorgung mit Wohnraum rechtfertigen, können Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam beschließen, dass diese*r Bewerber*in bei der Vergabe der Wohnung / des Hauses bevorzugt wird.

Als Sonderfälle gelten u.a. Wohnungszusammenlegungen oder die Überlassung von bedarfsgerecht umgebauten Wohnraum, der in seinem Gebrauch den besonderen Bedürfnissen des Bewerbers entspricht sowie der Wunsch nach kleinerem Wohnraum.

§ 10 Überprüfung der Vergabe

Die Vergabe von Genossenschaftswohnungen wird vierteljährlich vom Aufsichtsrat geprüft.

II. Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft

§ 1 Benutzung von Einrichtungen

Regelungen über die Benutzung von Einrichtungen unserer Genossenschaft enthalten:

1. der Nutzungsvertrag,
2. die Hausordnung,
3. die Gartenordnung
4. der Garagenstellplatz-Mietvertrag einschl. der Garagenordnung und
5. der Nutzungsvertrag Gästewohnung

§ 2 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Die Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen ist von Fall zu Fall im Einvernehmen mit der Verwaltung abzusprechen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung diese „Grundsätze über die Vergabe von Wohnungen und Häusern sowie die Benutzung von Einrichtungen der Gartenstadt Staaken eG“ gem. § 28 Buchstabe b) der Satzung beschlossen.

13591 Berlin, den 15.05.2025

für den Vorstand

für den Aufsichtsrat