

Richtlinien für die Wohnungsvergabe

Wir informieren Sie, dass Vorstand und Aufsichtsrat in ihrer gemeinsamen Beratung am 17. Februar 2026 die folgenden Änderungen der Vergaberichtlinien beschlossen haben:

1. Im Falle der sogenannten Genossenschaftskinder wird der Beginn der Wartezeit vom Tag des 14. Geburtstags auf den Tag des 17. Geburtstags heraufgesetzt.
2. Auch kleinere 3-Zimmer-Wohnungen (unter 80 m²) werden vorrangig Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind angeboten.

Die Änderungen gelten ab sofort und werden auf alle noch nicht abgeschlossenen Vorgänge angewandt.

In der folgenden Vergaberichtlinie sind diese Änderungen bereits berücksichtigt.

I Wohnungsbewerbungen und Angebote

Seit Juli 2025 nutzt die GeWoSüd das Portal "Wohnungshelden", das bereits bei vielen Genossenschaften im Einsatz ist. Über unsere Homepage (www.gewosued.de) können Mitglieder, Genossenschaftskinder und auch Nichtmitglieder Ihre Gesuche online stellen und selbst verwalten.

Für die Registrierung benötigt jeder Interessent eine eigene E-Mail-Adresse.

Wohnungen werden zunächst Mitgliedern und Genossenschaftskindern angeboten, die sich zu diesem Zeitpunkt über das auf unserer Homepage befindliche Portal "Wohnungshelden" mit passenden Kriterien registriert haben.

Wenn diese Angebotsphase erfolglos ist, wird die Wohnung Nicht-Mitgliedern angeboten, die sich über das auf unserer Homepage befindliche Portal "Wohnungshelden" registriert haben.

Das wichtigste Kriterium bei der Vergabe einer Wohnung ist die von uns so genannte Wartezeit. Ab dem 1. Juli 2025 (Startdatum von "Wohnungshelden") gilt Folgendes:

Die Wartezeit beginnt erstmalig bei Eintritt des Mitglieds in die Genossenschaft. Wenn das Mitglied mit einer Wohnung der GeWoSüd versorgt worden ist, beginnt die Wartezeit automatisch wieder von neuem mit dem Datum des Vertragsbeginns lt. Dauernutzungsvertrag.

Für Mitglieder, die vor dem 31.03.2025 Mitglied geworden sind, haben wir eine Übergangsregelung geschaffen, die wir weiter unten beschreiben.

In den meisten Fällen werden mehrere Bewerber vorhanden sein, deren Such-Kriterien mit der Beschaffenheit der Wohnung übereinstimmen. Die Wohnung wird von uns zunächst den Bewerbern mit der längsten Wartezeit angeboten. Entscheiden sich mehrere Bewerber für die Wohnung, erhält der Bewerber mit der längsten Wartezeit den Zuschlag, vorausgesetzt die Prüfung der Bonität ist positiv.

Grundsätzlich sollte die Bruttowarmmiete 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens nicht übersteigen.

Ausnahmen:

Bestimmte Wohnungen werden vorrangig Haushalten mit Kind(ern) unter 18 Jahren angeboten:

1. Haushalten mit mindestens einem minderjährigen Kind und insgesamt mindestens zwei Personen:
 - a) 2 ½ Zimmer mit Garten,
 - b) 3 Zimmer,
 - c) 3 ½ Zimmer und
 - d) 2 2/2 Zimmer

2. Haushalten mit mindestens einem minderjährigen Kind und insgesamt mindestens drei Personen darüber hinaus:
 - a) Reihenhäuser im Lindenhof oder
 - b) Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern.

Als Kinder im Sinne dieser Richtlinie gelten Kinder des Mitglieds, die mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt leben. Ein gemeinsamer Haushalt liegt auch dann vor, wenn sich minderjährige Kinder im Rahmen von Umgangsregelungen regelmäßig (z. B. Besuchs- oder Wechselmodell) in der Wohnung aufhalten. Die Geburtsurkunde der Kinder ist vorzulegen.

Außerdem: Um das Konzept des Mehr-Generationen-Wohnens in der Friedrich-Wilhelm-Straße 59 ggf. auch frei von den Bindungen der üblichen Vergabeordnung umsetzen zu können, gelten die hier beschriebenen Regeln für die Wohnungen in dieser Wohnanlage nicht ausschließlich.

Hier können bei der Vergabe auch soziale Aspekte eine Rolle spielen, unabhängig vom Bewerbungsdatum / der Wartezeit. Es sollten Bewerber gesucht und ausgewählt werden, die sich mit dem Konzept des Mehr-Generationen-Wohnens identifizieren können.

Mitarbeiter der Abteilungen Nutzerservice und Sozialarbeit/Mitgliederbetreuung erarbeiten gemeinsam einen Vorschlag zur Wohnungsvergabe, der dem Vorstand zur Entscheidung vorgelegt wird. Ggf. werden hierfür mit Bewerbern entsprechende Gespräche geführt, wenn diese noch nicht im Objekt wohnhaft sein sollten.

Sobald eine Wohnung zugewiesen wurde, wird das Gesuch gelöscht. Falls sich der Interessent später erneut bewerben mag, muss er ein neues Gesuch anlegen.

Die Wartezeit beginnt automatisch mit dem Vertragsbeginn der zugewiesenen Wohnung. Das bedeutet, Sie müssen erst dann wieder ein neues Gesuch anlegen, wenn sie konkrete Absichten haben, in eine andere Wohnung der GeWoSüd zu wechseln.

Sie haben keine Vorteile, wenn sie sofort wieder ein neues Gesuch anlegen.

Die GeWoSüd behält sich in den folgenden Fällen vor, die Gesuche von Bewerbern zu löschen:

- Nach 12 Monaten Laufzeit der Bewerbung. Dies erfolgt automatisiert, es sei denn, der Bewerber verlängert sein Gesuch selbstständig. Zuvor erhalten die Bewerber zwei Erinnerungen per E-Mail, um das Gesuch bei Bedarf zu verlängern. Eine Erinnerung an Bewerber ohne E-Mail-Adresse erfolgt leider nicht, diese müssen sich selbstständig mit der Geschäftsstelle der GeWoSüd zur Verlängerung und/ oder Aktualisierung der Suchkriterien in Verbindung setzen.
- Bei 20 Ablehnungen und/ oder Nichtrückmeldungen. Das Gesuch kann dann neu erstellt werden.
- Bei 5 Ablehnungen und/ oder Nichtrückmeldungen im Falle eines "Genossenschaftskinds". Dieses verliert dann den Status als "Genossenschaftskind" und kann sich aber mit dem Tagesdatum als "Nichtmitglied" erneut bewerben.
- Der Bewerber kündigt seine Mitgliedschaft. Hier kann durch den Bewerber eine Neuanlage des Gesuchs als "Nichtmitglied" erfolgen.
- Das Mitglied/der Bewerber wird aus der GeWoSüd ausgeschlossen.
- Die Anschrift und/ oder E-Mail-Adresse des Bewerbers ist nicht (mehr) korrekt.
- Es wurden vorsätzlich falsche Angaben getätigt.
- Weitergabe von Wohnungsangeboten und/ oder weitergehende Daten an Dritte.

Übergangsregelung für Mitglieder, die vor dem 31. März 2025 Mitglied geworden sind

Die per 31.03.2025 erfassten Mitglieder wurden über die Digitalisierung der Wohnungsbewerbung per Postbrief in Kenntnis gesetzt.

Diejenigen, bei denen das Informationsschreiben aufgrund einer nicht mitgeteilten Verzugsadresse zurückgesendet wurde und die nicht telefonisch erreichbar waren, werden zugewise per Anschriftenermittlung ausfindig gemacht.

Die GeWoSüd behält sich vor, dass sich diese im Nachgang selbsttätig informieren müssen.

Jeder Interessent muss sein Gesuch ab dem 01.07.2025 bei Bedarf neu anlegen.

Wenn ein Mitglied einen bereits bestehenden Wohnungsantrag geändert hatte, so beginnt die Wartezeit mit Datum der ältesten Bewerbung/dem ältesten Antrag.

Bei einem Mitglied, welches per 07.05.2025 bereits auf der bisherigen Bewerberliste registriert war, jedoch wegen fehlender Rückmeldung von der Warteliste gelöscht würde, beginnt die Wartezeit mit dem Startdatum von Wohnungshelden (01.07.2025).

Bei einem Mitglied, welches per 07.05.2025 nicht auf der bisherigen Bewerberliste registriert war, beginnt die Wartezeit mit dem Startdatum von Wohnungshelden (01.07.2025).

II. Wohnungswechsel und Wohnungsvergabe, Berücksichtigung der Sozialstruktur, Genossenschaftskinder

Kinder von Mitgliedern werden bei der Wohnungsvergabe bereits wie Mitglieder behandelt, auch wenn sie selbst noch keine sind („Genossenschaftskind“). Voraussetzung dafür ist, dass das Kind mindestens 17 Jahre alt ist und noch Anspruch auf Kindergeld besteht. Die Bewerbung kann bis zu einem Jahr nach Wegfall dieses Anspruchs aufrechterhalten werden. Sollte ein Genossenschaftskind jünger als 17 Jahre alt oder ist der Kindergeldanspruch länger als 1 Jahr verwirkt, wird das Gesuch gelöscht. Gleiches gilt, wenn fünf angebotene Wohnungen, die den Wunschkriterien entsprechen, abgelehnt werden. In diesem Fall kann sich das Genossenschaftskind erneut als „Nichtmitglied“ registrieren, falls weiterhin Interesse an einer Wohnung der GeWoSüd besteht. Die Bevorzugung als Genossenschaftskind ist dann verwirkt.

Als Beginn der Wartezeit wird hier der Tag des 17. Geburtstages gewertet.

Bei Erwerb einer Mitgliedschaft während oder nach Ende der Eigenschaft als „Genossenschaftskind“ beginnt die Wartezeit neu, mit dem Beginn der Mitgliedschaft.

Sofern Forderungen aus anderen Dauernutzungsverhältnissen bei der GeWoSüd bestehen, behält sich die GeWoSüd vor, dies im Wohnungsvergabeprozess entsprechend zu berücksichtigen.

Bei einem Wohnungswechsel innerhalb der Wohnanlage der GeWoSüd bietet die Genossenschaft an, auf einen Kündigungsmonat zu verzichten, so dass sich die gesetzliche Kündigungsfrist nach BGB auf zwei Monate zum Monatsende verkürzt. Dies unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt in einem vertragsgemäßen Zustand zurückgegeben wird.

III. Vergabeunterlagen

Wird ein Bewerber dem Vorstand der GeWoSüd unverbindlich zur Anmietung einer Wohnung vorgeschlagen, sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Personalausweis oder alternativ Reisepass mit Anmeldebescheinigung (Vorlage im Original erst bei einer möglichen Vertragsunterzeichnung),
- Aktuelle Vermietersauskunft (z. B. SCHUFA-BonitätsCheck für Vermieter, Bürgel- oder CRIF-Mietersauskunft); das Dokument kann auch persönlich in der Geschäftsstelle vorgelegt werden,
- Einkommensnachweise der letzten drei Monate, bei Selbstständigen eine betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) oder eine Einkommensprognose des Steuerberaters,
- Bei Bezug von Transfergeldleistungen: Übernahmeerklärung der zuständigen Stelle (z. B. Jobcenter) sowie der aktuell gültige Leistungsbescheid,
- Bescheinigung der Mietschuldenfreiheit des derzeitigen Vermieters, sofern es sich nicht um die GeWoSüd handelt,
- Bei Wohneigentum: Auszug aus Abteilung 1 des Grundbuchs; frühere Eigentümer oder sonstige personenbezogene Angaben Dritter können geschwärzt oder geweißt werden,
- Bei erforderlicher selbstschuldnerischer Bürgschaft: Vorlage der vorgenannten Unterlagen des Bürgen in gleicher Form.

Die Unterlagen sind innerhalb von fünf Werktagen nach Anforderung bereitzustellen. Es erfolgt selbstverständlich ein datenschutzkonformer Umgang mit den Daten und Unterlagen. Nach Abschluss des Auswahlverfahrens werden die Unterlagen für maximal zwölf Monate aufbewahrt und anschließend gelöscht.

IV. Ausnahmen

Bei der Vergabe von Wohnraum ist eine Abweichung von den Vergaberichtlinien durch den Vorstand zulässig, insbesondere wenn dadurch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler und ausgewogener Bewohner- und Siedlungsstrukturen gefördert wird. Der Aufsichtsrat wird hierüber informiert.

V. Erwerb Mitgliedschaft (Auszug aus der Satzung der GeWoSüd)

Zum Erwerb der Mitgliedschaft, die Voraussetzung für den Abschluss eines Dauernutzungsvertrages ist, bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden Erklärung sowie der Zulassung zur Genossenschaft.

Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld zu zahlen. Über die Höhe des Eintrittsgeldes bis zum Höchstbetrag eines Geschäftsanteils beschließen Vorstand und Aufsichtsrat. Der Geschäftsanteil ist auf 150 EUR festgesetzt.

Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, mindestens drei Anteile zu erwerben (mitgliedschaftsbegründende Anteile).

Darüber hinaus sind für eine überlassene Wohnung weitere Anteile zu erwerben (nutzungsbezogene Anteile).

Zu erwerben sind für Wohnungen zusätzlich zu den 3 Pflichtanteilen mit einer Gesamtfläche zwischen

20,01 und 30 m² 1 Anteil,
30,01 und 40 m² 2 Anteile,
40,01 und 50 m² 3 Anteile,
50,01 und 60 m² 4 Anteile,
60,01 und 70 m² 5 Anteile,
70,01 und 80 m² 6 Anteile,
80,01 und 90 m² 7 Anteile,
90,01 und 100 m² 8 Anteile,
100,01 und 110 m² 9 Anteile,
110,01 und 120 m² 10 Anteile,
ab 120,01 m² sind für je weitere 10 m² jeweils 1 weiterer Anteil zu übernehmen.

VI. Sonstiges

Die Kontrolle der korrekten Vergabe gemäß den hier beschriebenen Richtlinien erfolgt vom Wohnungsangebot bis zum Abschluss des Dauernutzungsvertrages im „Sechsaugenprinzip“ durch

- einen Mitarbeiter des Teams Nutzerservice,
- die Teamleitung des Teams Nutzerservice,
 - im Abwesenheitsfall ggf. durch einen zweiten Mitarbeiter des Teams Nutzerservice,
- mindestens einem Prokuristen und/ oder ein Vorstandsmitglied.

Durch den Aufsichtsrat der GeWoSüd erfolgt jährlich eine entsprechende Stichprobenkontrolle.

Zur besseren Lesbarkeit verwenden wir im Text unserer Ausführungen die männliche Form. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.