



Richtlinie für die Vergabe von genossenschaftlichem Wohnraum

(gemäß § 28b der Satzung)

Stand: 01.10.2025

Für die Bewerbung um genossenschaftlichen Wohnraum und dessen Vergabe gelten die nachfolgenden Regeln:

Um freiwerdenden Wohnraum können sich alle volljährigen Mitglieder der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe e. G. bewerben. Die beiden Pflichtanteile gemäß § 17 Abs. 2 der Satzung müssen voll einbezahlt sein. In begründeten Fällen (z. B. Ausbildung, Studium) können sich auch Mitglieder ab dem vollendeten 16. Lebensjahr bewerben, solange die untenstehenden Kriterien, insbesondere hinsichtlich der Bonität, erfüllt werden. Gemäß § 17 Abs. 2 Satz 3 der Satzung hat jedes Mitglied für die Inanspruchnahme von Leistungen und Einrichtungen der Genossenschaft eine festgelegte Anzahl von Geschäftsanteilen zu übernehmen; die Anzahl der Anteile wurde zuletzt am 23.06.2008 in einer Anlage zur Satzung festgelegt (Grundsätze, welche die Anzahl der Geschäftsanteile für genossenschaftlichen Wohnraum und Gewerbeflächen festlegen). Zusätzlich kann bei Neuvermietungen die Übernahme weiterer Anteile im Rahmen einer Individualvereinbarung verlangt werden, so dass die insgesamt zu zeichnende Anzahl von Anteilen über die in diesen Grundsätzen festgelegte Anzahl von Anteilen hinausgeht. Zur Zeit sind zwei zusätzliche Anteile für Wohnungen bzw. Häuser zu zeichnen.

Die **Vergabe der Wohnungen und Einfamilienhäuser** erfolgt im **Regelprozess anhand der nachfolgenden Kriterien**, wobei die Reihenfolge der Kriterien keine Gewichtung darstellt:

- **Angemessene Wohnraumgröße zur Haushaltsgröße**

Eine Unter- bzw. Überbelegung soll vermieden werden.

Wohnungen (Orientierungswerte):

bis ca. 70 m ²	mind. Ein-Personen-Haushalt
ca. 70 m ² bis ca. 90 m ²	mind. Zwei-Personen-Haushalt
ca. 90 m ² bis ca. 120 m ²	mind. Drei-Personen-Haushalt
über ca. 120 m ²	mind. Vier-Personen-Haushalt

Einfamilienhäuser (Orientierungswerte):

bis ca. 80 m ²	mind. Zwei-Personen-Haushalt
ca. 80 m ² bis ca. 100 m ²	mind. Drei-Personen-Haushalt
ca. 100 m ² bis ca. 120 m ²	mind. Vier-Personen-Haushalt
über ca. 120 m ²	mind. Fünf-Personen-Haushalt

Bei der Vergabe von Einfamilienhäusern und Wohnungen können größere Haushalte oder Haushalte mit nicht-volljährigen Kindern bevorzugt werden.

- **Dauer der Mitgliedschaft**

Die Dauer der Mitgliedschaft der sich bewerbenden Mitglieder ist eines der maßgeblichen Kriterien bei der Vergabe von Wohnraum.

Bei verwitweten Mitgliedern kann die Dauer der Mitgliedschaft des verstorbenen Mitglieds berücksichtigt werden.

- **Bonität**

Jeder Wohnungsvergabe geht eine Bonitätsprüfung voraus. Führt diese zu einer nicht ausreichenden Bonitätsbeurteilung, ist eine Abweichung von den Grundsätzen der Vergabe möglich. Die Mitglieder haben ihre Einkünfte durch die Vorlage geeigneter Belege nachzuweisen. Bei Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfängern sind entsprechende Nachweise für die Übernahme der Mietzahlungen vorzulegen. Vorhandene negative Schufa-Einträge können zur Nicht-Berücksichtigung bei der Vergabe führen.

Die Genossenschaft behält sich vor, eine selbstschuldnerische Bürgschaft zur Absicherung mietvertraglicher Pflichten als Voraussetzung zu verlangen.

- **Wohnlich versorgte Mitglieder**

Wohnlich versorgte Mitglieder, die durch die Vergabe eine deutlich größere Wohnung oder ein Einfamilienhaus der Genossenschaft aufgeben, können bei der Vergabe kleinerer Wohnungen bevorzugt werden.

Mitglieder, die bereits mit Wohnraum versorgt sind, können sich erst nach mindestens fünf Jahren Nutzungsdauer auf einen anderen Wohnraum bewerben. Bei einer Bewerbung innerhalb der fünf Jahre ist eine ausführliche Begründung für die Notwendigkeit des Wechsels erforderlich.

Bei strategischem Leerzug eines Gebäudes auf Veranlassung der Genossenschaft (z. B. aufgrund einer anstehenden Baumaßnahme), hat die Versorgung der betroffenen Mitglieder vor allen anderen Kriterien Vorrang.



- **Geförderter Wohnraum**

Für öffentlich geförderten Wohnraum gelten die genannten Kriterien nicht; hier gelten die jeweils maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen wie z. B. die Einkommensgrenzen, die Haushaltsgröße oder die Wohnflächenvorgaben.

- **Vergabeverfahren**

Bei der Vergabe des Wohnraums werden nur vollständige und fristgerecht eingereichte Unterlagen berücksichtigt. Unrichtige Angaben bei der Bewerbung werden als unzulässige Vorteilsnahme gewertet und können zum Ausschluss bei der aktuellen bzw. weiteren Vergaben führen.

Nach erfolgter Besichtigung müssen die Mitglieder fristgerecht ihr weiteres Interesse an dem Objekt bekunden; eine fehlende Rückmeldung wird als Absage gewertet.

Bei Zuschlag müssen die Mitglieder den Wohnraum zum angebotenen Termin übernehmen. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, dass Leerstände bei der Neuvermietung weitgehend vermieden werden.

Bei Verstößen gegen vertragliche Pflichten aus vorherigen Mietverhältnissen (z. B. unpünktliche und unvollständige Mietzahlungen), Verstößen gegen die Satzung o. ä., können Mitglieder von der Teilnahme an der Wohnungsvergabe ausgeschlossen werden.

- **Vergabeentscheidung**

Über die Vergabe entscheidet der Vorstand im Rahmen der Richtlinien und nach pflichtgemäßem Ermessen. Zur Förderung sozialer Ausgewogenheit kann der Vorstand eine abweichende Entscheidung für jedes Wohnobjekt treffen. In besonders gelagerten Ausnahmefällen behält sich der Vorstand vor, die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen.

Sollte genossenschaftlicher Wohnraum nicht im Rahmen der Vergabe von Mitgliedern nachgefragt werden, kann dieser Wohnraum auch über den freien Markt an Nicht-Mitglieder vergeben werden.

Für die Vergabe von Wohnraum an Mitarbeitende gelten diese Richtlinien gleichermaßen; in diesen Fällen beschließt der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat.

- **Sonderschiene (Ausnahmen)**

Neben dem Regelprozess gibt es eine sogenannte Sonderschiene, um flexibel auf die Bedürfnisse der Genossenschaft und der Mitglieder reagieren zu können. In der Sonderschiene werden gemeinschaftliche und nachhaltige Wohnformen gefördert, die den sozialen Zusammenhalt und den genossenschaftlichen Grundgedanken fördern.

Die Sonderschiene ist ein Ausnahmeverfahren, das in bestimmten Fällen angewendet wird, um die Vergabe von besonderen Objekten und die Vergabe an besondere Zielgruppen zu fördern. Diese Objekte werden über gesonderte Bewerbungs- und Konzeptverfahren vergeben.

Die Sonderschiene dient auch dazu, innovative oder experimentelle Wohnprojekte zu fördern und neue Ansätze im gemeinschaftlichen Wohnen zu erproben.