

# Mietenkonzept des BWV zu Köpenick

## Stabile Nutzungsgebühren für mehr Sicherheit beim Wohnen

**Menschen, die in Berlin in einer Mietwohnung zu Hause sind, treibt häufig die Sorge um, ob sie in ihren vertrauten vier Wänden, in denen sie derzeit wohnen, auch künftig wohnen bleiben können. Für viele stellt sich die Frage, ob sie sich diese Wohnung in einigen Jahren noch leisten können. Auch unsere Mitglieder haben ein Recht darauf, Antworten auf diese Fragen zu erhalten, so dass sie Mietsicherheit für die nächsten Jahre haben. Aus diesem Grund haben wir ein Mietenkonzept beschlossen, das unseren wohnenden Mitgliedern Sicherheit für den Zeitraum vom 1.1.2016 bis 31.12.2019 gibt.**

### 1. Geltungsbereich

Das Mietenkonzept ist bindend bei der Mietpreisgestaltung für den Wohnungsbestand des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Köpenick eG (Genossenschaft). Für den geförderten Wohnungsbau gelten die Regelungen der II. Berechnungsverordnung bzw. des vereinbarten Fördervertrages. Zur Vereinfachung werden im Weiteren die Nutzungsgebühren als Mieten bezeichnet. Die Angaben zu Mieten beziehen sich ausschließlich auf die Nettokaltmiete.

### 2. Angemessene Mieten als Garant für die wirtschaftliche Entwicklung und die Lösung der Aufgaben für die Zukunft

Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dabei ist die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft stets zu gewährleisten. Dafür ist eine angemessene Ausstattung mit Eigenkapital unabdingbar.

Gemäß §13 Abs. 3 der Satzung unserer Genossenschaft sind die Mieten so zu gestalten, dass

- die Gesamtkostendeckung für die Wohnungsbewirtschaftung der Genossenschaft gewährleistet ist,
- eine ausreichende Bildung von Rückstellungen berücksichtigt ist,
- eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals gewährleistet ist und eine angemessene Bildung von Rücklagen erfolgt.

Die Mieten sind dabei die wichtigste Einnahmequelle der Genossenschaft. Sie werden im Wesentlichen für nachfolgende Ausgaben verwandt:

- Verwaltung der Genossenschaft,
- Investitionen in den Gebäude- und Wohnungsbestand,
- Finanzierung des Neubaus von Wohnanlagen,
- Finanzierung des Kaufs von Grundstücken,
- Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen und der Sozialarbeit.

In den letzten zwanzig Jahren tätigten wir umfangreiche Investitionen in den Erhalt und in die Verbesserung des Wohnungsbestandes. Darüber hinaus erweiterten wir durch Neubau den Wohnungsbestand. Insgesamt wurden für alle Maßnahmen rund 262 Mio. € investiert.

Zur Refinanzierung wurden Mieterhöhungen durchgeführt

- auf Basis § 558 BGB<sup>1</sup>
- bei Neuvermietung
- nach Modernisierungen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Genossenschaft zum 31.12.2014 lag bei moderaten 5,16 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Demgegenüber gibt der Berliner Mietspiegel 2013 durchschnittlich eine Nettokaltmiete in Höhe von 5,54 €/m<sup>2</sup> an.

### 3. Investitionsbedarf bis 2019 und deren Finanzierung

Mit unseren Investitionen in den Bestand wollen wir auch in Zukunft auf die sich ändernden Ansprüche unserer Mitglieder und eine älter werdende Gesellschaft reagieren und gleichzeitig die Qualität des Wohnens in unserer Genossenschaft sichern.

Um die wachsende Zahl der Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen und gesamtstädtisch seitens der Genossenschaften bedarfsorientiert und preishemmend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken, will die Genossenschaft ihren Bestand in den Jahren 2015 – 2019 kontinuierlich durch Neubau auf eigenen Grundstücken erweitern.

Die Genossenschaft benötigt für die laufende und die geplante Instandhaltung in den nächsten 5 Jahren einen Gesamtbetrag in Höhe von rund 44 Mio. €, für den geplanten Neubau von 170 Wohnungen mit einem Bauvolumen von rund 25 Mio. € und für geplante Komplexmodernisierungen in Marienfelde von rund 12 Mio. €.

Die Finanzierung soll durch Eigenmittel, Einsatz von Spareinlagen und Aufnahme von Darlehen erfolgen. Dies setzt voraus, dass kein Liquiditätsabfluss durch Dividendenzahlung erfolgt und der Bilanzgewinn dem Eigenkapital zugeführt wird.

### 4. Mietentwicklung

Auf Basis dieser Planungsprämissen haben sich Aufsichtsrat und Vorstand auf folgendes Mietenkonzept – gültig ab 1.1.2016 – verständigt:

<sup>1</sup> § 558 (1) BGB: „Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. ...“ Dabei darf die Miete nicht mehr als 15% innerhalb von drei Jahren erhöht werden.

## 4.1 Erhöhung der Miete bei Bestandswohnungen

### 4.1.1 Erhöhung der Miete nach umfangreicheren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Genossenschaft verzichtet nach Modernisierungen auf die Erhebung der gesetzlich möglichen Modernisierungsumlage. Es wird stattdessen eine angemessene einmalige Erhöhung der Mieten auf Basis §558 BGB<sup>1</sup> durchgeführt. Die Mieterhöhung orientiert sich an den zu erwartenden Einsparungen bei den Betriebskosten. Bei Großmaßnahmen ohne energetische Verbesserung ist die Erhöhung auf 10 % begrenzt.

### 4.1.2 Erhöhung der Mieten des übrigen Bestandes

Der BWV verpflichtet sich bis 31.12.2019, keine Mieterhöhungen in dem Wohnungsbestand durchzuführen, in dem keine größeren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgen.

Von dieser Selbstverpflichtung sind ausgeschlossen:

- Nichtmitglieder, da sie nicht zur Solidargemeinschaft gehören,
- Wohnungen mit der Verpflichtung des BWV zur Schönheitsreparatur, da der Genossenschaft hier höhere Kosten entstehen,
- Bewohner von Wohnungen, die sich im Vergleich zu anderen Mitgliedern Vorteile zu Lasten der Solidargemeinschaft verschaffen, z. B. durch überzogene Mietminderungen.

Hier wird die Genossenschaft die Miete gegebenenfalls bis zur gesetzlich erlaubten Miethöhe anpassen.

Bei Investitionen aufgrund von Mieterwünschen werden Mieterhöhungen individuell vereinbart.

## 4.2 Mietpreisbildung bei Neuvermietung

Der BWV zu Köpenick schränkt im Bestand die Neuvermietungspreise bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete als freiwillige Selbstverpflichtung ein. Von der möglichen Erhöhung nach der neuen Gesetzgebung (Mietpreisbremse) von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete macht die Genossenschaft keinen Gebrauch.

Bei der Festlegung des Neuvermietungspreises berücksichtigt die Genossenschaft die durchzuführenden Investitionen in den Wohnungen, die Ausstattung der Wohnung, die Attraktivität des Wohngebietes und den Zustand des Gebäudes.

Die Neuvermietungspreise liegen in einer Spanne von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Im Neubau der Hämmerlingstraße liegt die Spanne zwischen 6,50 €/m<sup>2</sup> und 11,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

## 4.3 Mietpreisbildung für zukünftigen Neubau

Auch für die zukünftig neu gebauten Wohnungen wollen wir mit differenzierten Mieten der Lage, der Qualität der Wohnungen/Gebäude und der Attraktivität der Wohnungen innerhalb des Gebäudes Rechnung tragen. Bei der Festlegung der Höhe der Mieten werden wir Wert darauf legen, dass sie für eine breite Schicht der Mitglieder bezahlbar sind.

Hierbei wird sichergestellt, dass für mindestens 20% der Wohnungen eine Miete von maximal 7,50 €/m<sup>2</sup> monatlich verlangt wird.

## 5. Rechtsanspruch und Laufzeit

Die Mitglieder der Genossenschaft haben Anspruch auf die Einhaltung des Mietkonzepts bei zukünftigen Mietpreisgestaltungen. Ein Anspruch auf Anpassung bestehender Mietvereinbarungen (Mietpreissenkung) besteht nicht.

Sollte eine Dividendenzahlung bis einschließlich 2019 durch die Vertreterversammlung beschlossen werden, so wird geprüft, ob Anpassungen des Mietkonzeptes erforderlich werden und wenn ja, welcher Art die Anpassungen sein könnten. Weiterhin wird bei Änderungen der rechtlichen oder wirtschaftlichen Bedingungen, die gravierende Auswirkung auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft haben, ebenfalls die Notwendigkeit einer Anpassung geprüft und gegebenenfalls durchgeführt.

Das Mietkonzept ist gültig ab 01.01.2016 und hat eine Laufzeit von 4 Jahren.

