NEUES BERLIN
Wohnungsbaugenossenschaft

Mietkonzeption

Gestaltung und Entwicklung der Mietpreisbildung

PRÄAMBEL

Die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN regelt in dieser Mietkonzeption die Gestaltung und Entwicklung der Mietpreisbildung der Wohnungen der Genossenschaft. Grundlage für die Mietpreisbildung sind die Satzung der Genossenschaft sowie die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen. Demnach besteht der Zweck der Genossenschaft in der Förderung ihrer Mitglieder sowie der Gewährleistung der wirtschaftlichen Stabilität als Wirtschaftsunternehmen.

Um dies zu erreichen, soll die Miete für Genossenschaftswohnungen

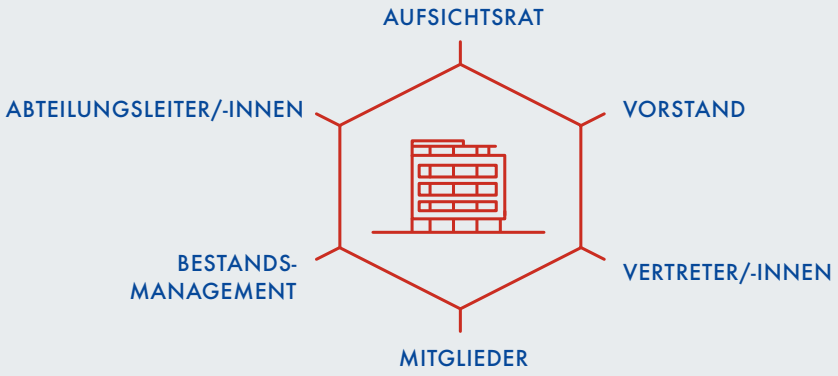
- **kosten- und aufwandsdeckend sein,**
- **eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals der Genossenschaft ermöglichen,**
- **eine ausreichende Bildung von Rücklagen sicherstellen und**
- **eine angebrachte/hinreichende Gesamtrentabilität der Genossenschaft gewährleisten.**

Laut Satzung beschließen Aufsichtsrat und Vorstand über die Grundsätze der Mietpreisbildung.

Zur Unterstützung und Abbildung der unterschiedlichen Vorstellungen der Interessengruppen der Genossenschaft ist dauerhaft eine Mietenkommission eingerichtet. Diese besteht aus Personen, welche die Interessen der Mitglieder, der Vertreter, des Aufsichtsrates, des Vorstandes sowie der Mitarbeiter der Genossenschaft vertreten.

Ausnahmen von dieser Mietkonzeption sind im Rahmen des Wohnungstausches von Genossenschaftswohnungen möglich.

Akteure der Mietkonzeption



1. BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten werden laufend nach möglichen Einsparungspotenzialen analysiert. Hierfür erfolgt eine kontinuierliche Kontrolle von internen wie externen Vergleichszahlen. Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit und die Qualitätssicherung haben oberste Priorität bei der Neuausschreibung von Verträgen und bei der Überprüfung von bestehenden Verträgen.

2. NEUVERMIETUNG

Für gekündigte Wohnungen erfolgt die Neuberechnung der Nettokaltmiete auf Basis der Durchschnittsmiete vergleichbarer Wohnungen der Genossenschaft.
Zu dieser Durchschnittsmiete werden folgende Zuschläge hinzugerechnet:

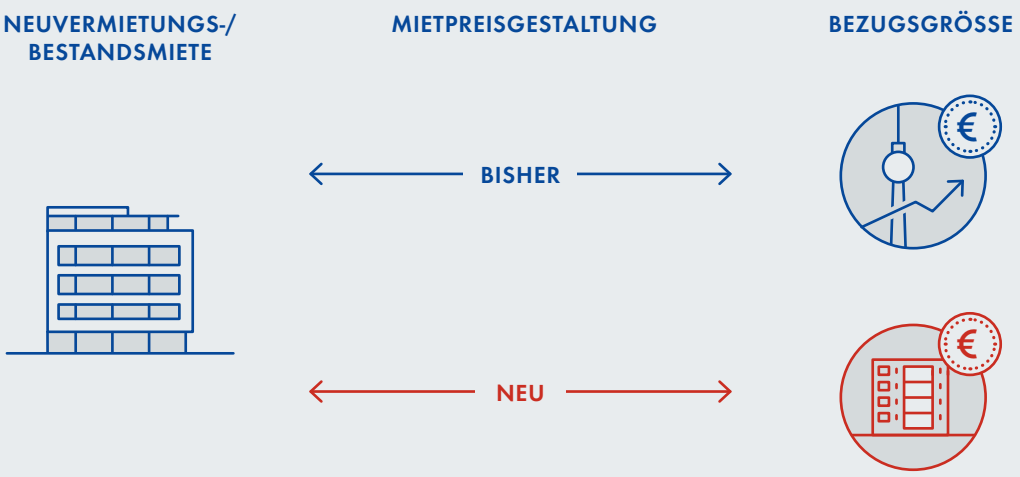
- die im Finanzplan festgelegten Mietentwicklungen (Punkt 3)
- wohnwerterhöhende Investitionen mit 8 Prozent der Kosten

Die ortsübliche Vergleichsmiete und die gesetzlichen Regelungen bilden die Obergrenze der Miete in der Neuvermietung. Die Nettokaltmiete des Vormieters bildet die Untergrenze für die Neuvermietung.

3. MIETERHÖHUNG BEI WOHNUNGEN

Die Erforderlichkeit von Mieterhöhungen richtet sich nach der jeweils aktuellen Wirtschafts- und Finanzplanung der Genossenschaft, welche einmal im Jahr für einen Zeithorizont von zehn Jahren erstellt wird. Nach Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat wird diese der Mietenkommission vorgestellt.

Das Wesen der Mietkonzeption



BISHER

Ortsübliche Vergleichsmieten auf Basis des stadtweit gültigen Mietspiegels

NEU

Eigene Vergleichsmieten werden bestimmt von der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft (Mietspiegel nur noch rechtliche Obergrenze)

Die im Finanzplan festgelegten Mietentwicklungen werden auf alle Mietverhältnisse mit einem gesetzlichen Erhöhungspotenzial entsprechend der Wohnfläche gleich verteilt. Die Erhöhung erfolgt alle zwei Jahre, erstmalig zum 1. Januar 2023. Zur Begründung der Mieterhöhung wird für die Rechtssicherheit der Berliner Mietspiegel herangezogen.

4. MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG

Bei Modernisierungsmaßnahmen werden maximal 8 Prozent der Modernisierungskosten pro Jahr auf die Nettokaltmiete umgelegt. Davon ausgenommen sind individualvertragliche Vereinbarungen bei Modernisierungen auf Wunsch des Mitglieds.

5. HÄRTEFALLKOMMISSION

Zur Lösung besonderer Einzelfälle wurde vom Vorstand eine Härtefallkommission ins Leben gerufen, bestehend aus einem Vertreter, einem Mitglied der Seniorenkommission und einem Mitarbeiter des Bestandsmanagements.

Die Härtefallkommission kann durch jedes Mitglied bei Unzumutbarkeit der Höhe der Neuvertragsmiete, bei Umzügen innerhalb der Genossenschaft, Unzumutbarkeit der Höhe der vertraglich vereinbarten Miete sowie deren Erhöhung angerufen werden. Dabei gelten folgende Kriterien für die Ermittlung der Unzumutbarkeit der Mietbelastung:

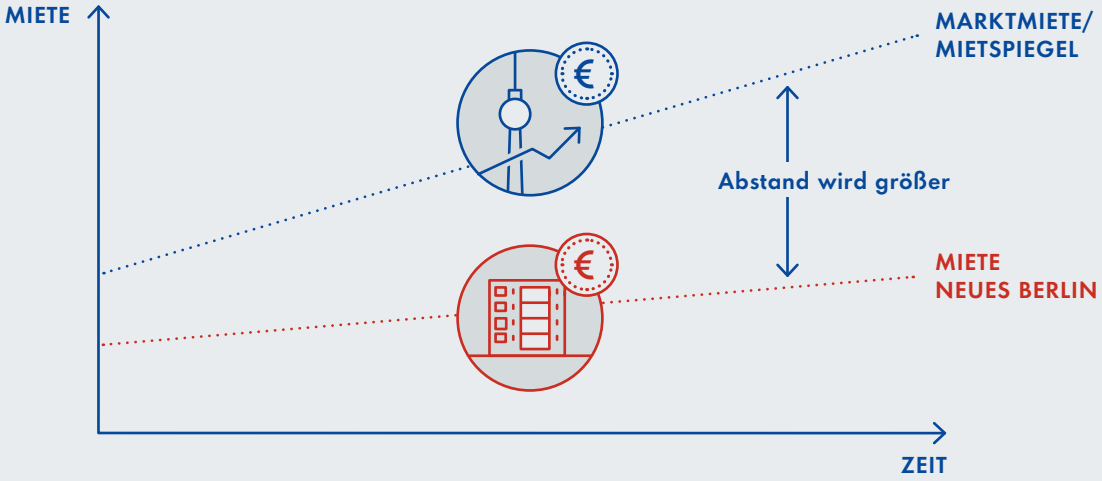
- die Nettokaltmiete übersteigt 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens nach Ausschöpfung sämtlicher staatlicher Transferleistungen oder
- die Bruttowarmmiete übersteigt 50 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens nach Ausschöpfung sämtlicher staatlicher Transferleistungen
- angemessene Wohnsituation
- nachgewiesener dringender Wohnraumbedarf

Für die an die Härtefallkommission herangetragenen Fälle erarbeitet das Gremium Lösungsvarianten und legt diese dem Vorstand zur Entscheidung vor.

6. INKRAFTTRETEN

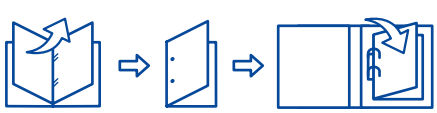
Die vorstehende Mietenkonzeption trat am 1. Juli 2021 in Kraft und gilt so lange, bis wegen Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft eine zuvor der Mietenkommission vorgestellte und durch den Aufsichtsrat und Vorstand beschlossene Anpassung in Kraft tritt.

Prognostizierte Entwicklung der Mieten



Die Mietenkommission

Die Mitglieder der Mietenkommission (v. l. n. r): Thomas Fleck, Karin Wegener, Helga Bukowski, Wolfgang Eberhardt, Ingrid Schliefke, Bernd Schalwat, Petra Landmann, Stefan Krause, Tobias Pfeifer, Evelyn Sehls (nicht abgebildet: Kommissionsmitglied Marcel Fölski).



MIETERORDNER

Wohnungsbaugenossenschaft
NEUES BERLIN
eingetragene Genossenschaft

Suermondtstraße 26 A | 13053 Berlin

WWW.NEUES-BERLIN.DE