



# Genossenschaft von Unten

eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

## Grundsätze einer Mietenkonzption für Wohnungsgenossenschaften

### Förderzweck

Der Auftrag der Genossenschaft und ihrer Organe (Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung, Vorstand, Aufsichtsrat) lautet gemäß § 2 der (Muster)Satzung:

»Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.«

Gemäß § 15 Absatz 1 begründet die vertragliche Überlassung einer Genossenschaftswohnung »grundsätzlich ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitglieds«.

Der Satzungszweck bestimmt, dass die Mitglieder ein dauerhaftes Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung erhalten, die gut, sicher und sozial verantwortbar zugewiesen wurde. Im rechtlichen Sinn wurde sie vom Mitglied mit seinen Geschäftsanteilen teilfinanziert. Darin besteht der Förderzweck der Genossenschaft.

Dieser Förderzweck muss dem Mitglied mit seinem Dauernutzungsrecht gewährleistet werden. Das heißt, dass die Wohnbedingungen und die Nutzungsentgelte / Mieten so gestaltet werden müssen, dass dem Mitglied sein Dauernutzungsrecht auf Lebenszeit erhalten bleibt.

### Nutzungsentgelt / Miete

Der Stellung des Mitglieds als Miteigentümer\*in entsprechend wird von ihm für die Nutzung der Wohnung ein Nutzungsentgelt erhoben. Das Nutzungsentgelt dient der Deckung der Kosten der Bewirtschaftung der Wohnung. Es ist kein Mietpreis, der auf dem Wohnungsmarkt gebildet wird und der der Verwertung des eingesetzten Kapitals einschließlich der Erzielung einer Rendite unterworfen ist.

### Pflege und Erhaltung des Wohnungsbestands

Pflege und Erhalt des genossenschaftlichen Eigentums ist eine der wichtigsten Aufgaben der Genossenschaft und ihrer Organe. Dies erfordert eine laufende Aktivität zur Erhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes.

Der Wohnungsbestand ist in dem Sinne erweitert zu reproduzieren, als der Wohnwert dem üblichen Standard der Technik angepasst und sozialverträglich erhöht wird.

### Modernisierung

Die Modernisierung der Wohnungsbestände ist mit dem Ziel der Erhöhung des Wohnwerts und der Energieeinsparung entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Mitglieder zu betreiben. Sie darf in keinem Fall zur Vertreibung der Mitglieder und Mieter\*innen und damit zur Gefährdung des genossenschaftlichen Dauernutzungsrechts führen. Die Zustimmung oder Nichtzustimmung der Mitglieder und Mieter\*innen zu Art und Umfang der Modernisierung bleibt unverzichtbares Recht der Mitglieder und Mieter.

## **Neubau von Wohnungen**

Der Neubau von Wohnungen kann entsprechend dem Bedarf der Mitglieder geplant und nach einer demokratischen Beschlussfassung durchgeführt werden. Dabei ist in erster Linie vom Bedarf der bestehenden Mitglieder und Mieter\*innen auszugehen, zum Beispiel bei der Vergrößerung oder Verkleinerung der Familie, bei Bedarf der heranwachsenden Kinder an einer eigenen Wohnung, bei Veränderung der Lebensweise im Alter, bei Krankheit oder Behinderung.

Interessent\*innen von außerhalb der Genossenschaft können beim Neubau berücksichtigt werden, sofern zu einer effektiven Baugestaltung die Aufnahme neuer Mitglieder zweckmäßig ist. Eine soziale Durchmischung ist dabei ebenso zu gewährleisten wie die Eingliederung der Neumitglieder in das genossenschaftliche Leben.

## **Vermeidung von Wohnungslosigkeit**

Unter Berücksichtigung der Erfordernisse von Menschen mit geringem Einkommen ist zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit eine bestimmte Anzahl von preiswerten Wohnungen mit einfachem Ausstattungsstandard vorzuhalten.

## **Planung der Nutzungsentgelte / Mieten**

Gemäß den Erfordernissen der Erhaltung des Bestands und der Wohnwertverbesserung und unter Berücksichtigung der Preise und der Kosten für Verwaltung und Kapitaldienst sind die Kosten der Werterhaltung und Sanierung sowie die erforderlichen Nutzungsentgelte / Mieteinnahmen vom Vorstand langfristig zu berechnen und zu planen. Luxusmodernisierung ist auszuschließen.

Die Nutzungsentgelte / Mieten dienen der Erhaltung des Wohnungsbestandes, jedoch nicht der Erwirtschaftung von Gewinn.

Ein langfristig ausgewogenes Verhältnis von Einnahmen und Ausgaben sichert zugleich die wirtschaftliche Stabilität und Liquidität der Genossenschaft. Die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben ist ausschließlich dem Wohl und der Förderung der Mitglieder untergeordnet. Die Entwicklung der Nutzungsentgelte / Mieten der Genossenschaft unterliegt dem Maßstab des Wohles aller Mitglieder.

## **Kosten des Wohnungsneubaus**

Wohnungsneubau ist dem Bedarf entsprechend kostendeckend zu planen. Die Refinanzierung ist durch rechtzeitige Belegung zu sichern. Eine Querfinanzierung des Wohnungsneubaus durch die Erhöhung der Nutzungsentgelte von Bestandswohnungen der Genossenschaft ist nicht zulässig. In Einzelfällen können Neubauwohnungen personengebunden an bedürftige Altmitglieder unterhalb der Kosten vergeben werden.

Neubauvorhaben einschließlich der zu zahlenden Nutzungsentgelte werden in der Generalversammlung oder in der Vertreterversammlung beschlossen. Die geplanten bzw. vorausgerechneten Konditionen sind den Mitgliedern vor der Behandlung in der General- oder Vertreterversammlung bekanntzugeben und zur Diskussion zu stellen. Auf Forderung der Mitglieder kann in einem Mitgliederentscheid über das Neubauvorhaben abgestimmt werden.

( Anmerkung: Zur Einführung eines Mitgliederentscheids ist eine Satzungsänderung erforderlich. Bis zur Satzungsänderung bleibt der Mitgliederentscheid unberücksichtigt. )

## **Stabilität der Nutzungsentgelte / Mieten**

Grundprinzip bei der Entwicklung der Nutzungsentgelte / Mieten ist deren Stabilität. Hieraus ergibt sich für die Genossenschaft die Bestreben, hier möglichst keine Änderungen vorzunehmen.

Eine Erhöhung der Nutzungsentgelte/ Mieten ist nur bei nachgewiesener Notwendigkeit auf der Grundlage von Kostenrechnungen des Vorstands zulässig. Die Steigerung des Nutzungsentgelts / der Miete darf für jeden Nutzungsvertrag jeweils nicht mehr als 10 Prozent in 3 Jahren betragen.

Erhöhungen der Nutzungsentgelte / Mieten sind von der General- oder Vertreterversammlung oder auf Forderung der Mitglieder von einer einzuberufenden Generalversammlung oder durch Mitgliederentscheid zu bestätigen.

In der jährlichen General- oder Vertreterversammlung, die über den Jahresabschluss beschließt, ist vom Vorstand über die Realisierung der Mietenkonzeption zu berichten. Notwendige Veränderungen sind von der General- oder Vertreterversammlung zu beschließen. In dem Förderbericht, der vom Vorstand vorzulegen ist, ist über die Förderung der Mitglieder durch die Wohnungszuweisung und durch die Festlegung der Nutzungsentgelte zu berichten.

## **Modernisierungumlage**

Bei Modernisierung von Wohnungen ist mit Bezug auf Art und Umfang der geplanten Maßnahmen und dadurch eintretender Erhöhung der Grundnutzungsentgelte/ Nettokaltmieten die Zustimmung der Mitglieder/Mieter\*innen einzuholen.

### **Bei der Modernisierung ist folgendes abzusichern:**

- a) Es dürfen hierbei nicht mehr als 6 % der anrechenbaren Kosten umgelegt werden.
- b) Bei energetischer Modernisierung darf die Erhöhung der Nutzungsentgelte/Mieten die nachgewiesene Einsparung an Energie nicht übersteigen.
- c) Bei energetischer Modernisierung wird den Mietern für drei Monate eine angemessene Mietminderung gewährt.
- d) Die Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen müssen vollständig in die Modernisierungsankündigung einbezogen werden. Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen dürfen bei den jeweiligen Maßnahmen nicht zusätzlich zur Modernisierungumlage auf das Nutzungsentgelt / die Miete aufgeschlagen werden.
- e) Härtefälle werden mit den betroffenen Mietern innerhalb der Zustimmungsfrist beraten, um die Härten auszugleichen oder zu mildern.
- f) Nach Amortisierung der Kosten einer Modernisierungsmaßnahme werden die Nutzungsentgelte / Mieten der betreffenden Wohnungen auf das Niveau vor der Modernisierung zurückgeführt.

*Die Mietenkonzeption der Initiative »Genossenschaft von unten« vom 11.08.2014 wurde am 8. Oktober 2018 in der vorliegenden Fassung präzisiert und beschlossen.*

## **Initiative »Genossenschaft von unten«**

**Berlin, 8. Oktober 2018**