



Genossenschaft von Unten

eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

Grundsätze einer Mietenkonzeption 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 Sinne 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/ihr für die Nutzung der Wohnung ein Nutzungsentgelt erhoben. Das Nutzungsentgelt dient vorrangig 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. Deshalb ist der Mietspiegel kein Maßstab für das Nutzungsentgelt / die Miete.

Genossenschaftswohnungen sind keine Ware.

Pflege und Erhaltung des Wohnungsbestands

Die Pflege und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums ist eine vorrangige Aufgabe der Genossenschaft und ihrer Organe. Das verlangt die laufende Erhaltung des Wohnungsbestandes (Instandhaltung, Verhinderung von Schäden) und seine Instandsetzung.

Der Wohnungsbestand kann dem üblichen Stand der Technik angepasst werden.

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 Falle 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 Familien, bei Bedarf der heranwachsenden Kinder an einer eigenen Wohnung, bei Veränderung der Lebensweise bei Alter, Krankheit oder Behinderung. Interessenten*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 Standard vorzuhalten.

Planung der Nutzungsentgelte/Mieten

Gemäß den Erfordernissen der Erhaltung des Bestands und der Wohnwertverbesserung sowie unter Berücksichtigung der Preise, der Kosten für Verwaltung und Kapitaldienst sind die Kosten der Werterhaltung und Sanierung sowie die erforderlichen Nutzungs-entgelte/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 Wohle und der Förderung der Mitglieder untergeordnet. Die Entwicklung der Nutzungsentgelte/Mietpreisentwicklung der Genossenschaft unterliegt dem Maßstab des Wohles aller Mitglieder, jedoch nicht dem Mietspiegel.

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 personen-gebunden 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

Als Grundprinzip der Entwicklung der Nutzungsentgelte/Mieten werden die bestehenden Nutzungsentgelte/ Mieten weitgehend stabil gehalten.

Eine Erhöhung der Nutzungsentgelte/ Mieten ist nur bei nachgewiesener Notwendigkeit auf der Grundlage von Kostenrechnungen des Vorstands zulässig.

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 Mietkonzeption zu berichten. Notwendige Veränderungen sind von der General- oder Vertreterversammlung zu beschließen. Im Lagebericht ist vom Vorstand über die Förderung der Mitglieder durch die Wohnungszuweisung und durch die Festlegung der Nutzungsentgelte zu berichten.

Modernisierungsumlage

Bei der Modernisierung von Wohnungen ist in Bezug auf die Maßnahmen und die Erhöhung der Grundnutzungsentgelte/Nettokaltmieten die Zustimmung der Mitglieder/Mieter*innen einzuholen.

Bei der Modernisierung ist zu sichern:

- a) Es dürfen nicht mehr als 6 Prozent 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 3 Monate eine angemessene Mietminderung gewährt.
- d) Die Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der Instandhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen müssen vollständig in die Modernisierungsankündigung einbezogen werden. Instandhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen dürfen bei einzelnen Maßnahmen nicht zusätzlich zur Modernisierungsumlage 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 der Amortisierung der Modernisierungskosten werden die Nutzungsentgelte/Mieten der betreffenden Wohnungen auf das Niveau vor der Modernisierung zurückgeführt.

Mietenkonzeptionen unter den Bedingungen des Mietendeckels

Während der Geltungsdauer des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG; »Mietendeckelgesetz«) sind Erhöhungen der Mieten bzw. der Nutzungsentgelte nur in dem vom Gesetz vorgeschriebenen Rahmen zulässig. Dabei dürfen die im Gesetz festgelegten Mietobergrenzen für die betreffende Wohnlage und Wohnqualität nicht überschritten werden. Die Vereinbarung von »Schattenmieten« ist auszuschließen und als Verstoß gegen die genossenschaftliche Gleichbehandlung zu verurteilen.

Auch für die Erhöhungen der Nutzungsentgelte im Rahmen der zulässigen Steigerungsrate ist durch die Vorstände die wirtschaftliche Notwendigkeit auf der Grundlage von Kostenrechnungen nachzuweisen, und die Erhöhungen sind von der Generalversammlung oder Vertreterversammlung oder durch Mitgliederentscheid zu beschließen.

Die Nutzungsentgelte, die die Obergrenzen übersteigen, sind unverzüglich zu senken. Ein Verzicht durch das Mitglied oder den Mieter ist im Interesse der Gleichbehandlung nicht zulässig. Auch die Einbehaltung der zu viel gezahlten Nutzungsentgelte/Mieten durch die Genossenschaft im Hinblick auf eine mögliche Außerkraftsetzung des Gesetzes sind nicht zulässig.

Die in den Wohnungsgenossenschaften angewendeten Mietenkonzeptionen sind auszusetzen, sofern sie den Bestimmungen des MietenWoG widersprechen. Sie können den Erfordernissen des MietenWoG angepasst werden und sind von der General- oder Vertreterversammlung oder durch Mitgliederentscheid zu beschließen.

Auch nach dem Auslaufen des Gesetzes MietenWoG sind die Mietenkonzeptionen von der General- oder Vertreterversammlung oder durch Mitgliederentscheid zu beschließen.

Solidarische Hilfe unter den Bedingungen der Corona-Pandemie

Unter den Bedingungen der Corona-Pandemie und ihrer wirtschaftlichen und sozialen Folgen für Genossenschaftsmitglieder und Mieter sind den Betroffenen solidarische Hilfe und Unterstützung zu leisten. Keinem Betroffenen darf sein genossenschaftliches Dauerwohnrecht verloren gehen. Den durch Lohn- oder Einkommensverlust oder erhöhte Lebenshaltungskosten betroffenen Mitgliedern und Mietern sind Mietstundungen ohne Verzugszinsen oder Gebühren zu gewähren. Es sind rücksichtsvolle Zahlungsmodi zu vereinbaren. Mietrückstände sind nicht als Vertragsverletzung zu behandeln und als Kündigungsgrund zu ahnden. Mahnverfahren sind nicht zu führen. Bei echter Notlage können in begründeten Fällen Mietschulden erlassen werden. Kündigungen und Zwangsräumungen sind grundsätzlich auszuschließen.

Gewerbemieten sind im gleichen Sinne zu behandeln.

Die Grundsätze der Initiative »Genossenschaft von unten« einer Mietenkonzeption für Wohnungsgenossenschaften vom 11.08.2014 wurden am 14. 09.2020 in der vorliegenden Fassung präzisiert und beschlossen.

Initiative »Genossenschaft von unten«