

Konzept der Nutzungsgebühren für Wohnungen und Einfamilienhäuser

Stabile Nutzungsgebühren für Sicherheit beim Wohnen

Menschen, die in Berlin in einer Mietwohnung zu Hause sind, treibt zunehmend mehr 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 Sicherheit für die nächsten Jahre haben. Aus diesem Grund haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam ein Konzept der Nutzungsgebühren für Wohnungen und Einfamilienhäuser erarbeitet und nach zwei Jahren aufgrund der Änderung wirtschaftlicher Bedingungen, die gravierende Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse haben, in einzelnen Punkten modifiziert, um unseren wohnenden und wohnungssuchenden Mitgliedern Sicherheit für die nächsten Jahre zu geben.

1 Geltungsbereich

Das Konzept ist bindend bei der Berechnung der Nutzungsgebühren für den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft „**Freie Scholle**“ zu Berlin eG. Für den geförderten, sozialen Wohnungsbau gelten die Regelungen der II. Berechnungsverordnung bzw. der Fördervereinbarungen. Die Zahlenangaben je m² beziehen sich - wenn nicht anders angegeben - auf die Nutzungsgebühren nettokalt.

2 Angemessene Nutzungsgebühren als Garant für die wirtschaftliche Entwicklung und die Lösung zukünftiger Aufgaben

Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung der 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 § 15 der Satzung soll die Genossenschaft angemessene Preise für die Überlassung des Gebrauchs von Genossenschaftswohnungen bilden, das heißt

- eine Kosten- und Aufwandsdeckung
- einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie
- der ausreichenden Bildung von Rücklagen
- unter Berücksichtigung der Gesamtkapitalrentabilität der Genossenschaft

ermöglichen.

Die Nutzungsgebühren sind die wichtigste Einnahmequelle der Genossenschaft. Sie sollen im Wesentlichen für nachfolgende Ausgaben verwendet werden:

- Bewirtschaftungskosten
- Investitionen in den Gebäude- und Wohnungsbestand
- Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen und Förderung des Beirats und der Kooperationen
- Verwaltung der Genossenschaft
- Zins- und Tilgungsleistungen für Darlehen
- Bildung von Rücklagen für die Entwicklung der Genossenschaft.

Seit nunmehr fast 25 Jahren wurde an die Mitglieder keine Dividende mehr ausgeschüttet. Stattdessen investierten wir umfangreich in den Erhalt und in die Verbesserung des Wohnungsbestandes. Darüber hinaus erweiterten wir durch Neubau den Wohnungsbestand.

Zur Finanzierung wurden die Nutzungsgebühren angepasst

- auf Basis § 558 BGB¹
- bei Neuvermietung
- in Einzelfällen nach Modernisierungen.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr (nettokalt) der Wohnungen lag zum 1. September 2017 bei moderaten 4,56 €/m² Wohnfläche monatlich. Der Berliner Mietspiegel 2017 gibt demgegenüber eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,39 €/m² Wohnfläche durchschnittlich an.

Für die Einfamilienhäuser, für die es keinen vergleichbaren Wert im Mietspiegel gibt und deren Nutzungsgebühren große Teile der Betriebskosten beinhalten, werden ab dem 1. Dezember 2017 im Durchschnitt 6,06 €/m² Wohnfläche monatlich erhoben.

¹ § 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. ...“; (3) Dabei darf die Miete nicht mehr als 15% innerhalb von drei Jahren erhöht werden.

3 Investitionsbedarf und 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 ausbauen.

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 kontinuierlich durch Neubau erweitern.

Die Genossenschaft benötigt für die laufende und die geplante Instandhaltung in den nächsten fünf Jahren einen Gesamtbetrag in Höhe von mindestens 20 Mio€. Davon entfallen 7,5 Mio€ auf außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen von Mehrfamilienhäusern und die Instandsetzung von Einfamilienhäusern zur Wiedervermietung.

Die Finanzierung soll vorrangig durch Eigenmittel und gegebenenfalls durch die Aufnahme von Darlehen erfolgen. Dies setzt voraus, dass weiterhin kein Liquiditätsabfluss durch Dividendenzahlungen erfolgt und der Bilanzgewinn dem Eigenkapital zugeführt wird.

4 Entwicklung der Nutzungsgebühren

Auf Basis dieser Planungsprämissen haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam folgendes Konzept der Nutzungsgebühren für Wohnungen und Einfamilienhäuser erarbeitet:

4.1 Nutzungsgebühren bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die „**Freie Scholle**“ verpflichtet sich bis auf weiteres die Nutzungsgebühren im Wohnungsbestand im Abstand von rd. zwei Jahren maximal um 5% anzuheben. Bei Anhebungen werden wir eine Obergrenze von 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des aktuellen Berliner Mietspiegels beachten.

Wir führen damit ein in unserer Genossenschaft langjährig bewährtes Verfahren fort.

Bei Investitionen aufgrund von Nutzerwünschen können kostendeckende Anpassungen der Nutzungsgebühren individuell vereinbart werden.

Die Nutzungsgebühren für neuvermietete Wohnungen im Bestand begrenzt die „**Freie Scholle**“ als freiwillige Selbstverpflichtung auf den Mittelwert des Berliner Mietspiegels. Die Netto-Nutzungsgebühr wird fünf Jahre nach Bezug nicht verändert. Wir bleiben damit weit unterhalb der gesetzlich festgeschriebenen Obergrenze von 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete².

4.2 Nutzungsgebühren bei Einfamilienhäusern

Die „**Freie Scholle**“ verpflichtet sich bis auf weiteres die Nutzungsgebühren im Bestand der Einfamilienhäuser im Abstand von

rund zwei Jahren maximal um 5% anzuheben. Weil es für Einfamilienhäuser keinen vergleichbaren Wert im Mietspiegel gibt³, werden wir bei Anhebungen in analoger Anwendung des Berliner Mietspiegels die „ortsüblichen Vergleichsmiete“ als Obergrenze beachten.

Bei Investitionen aufgrund von Nutzerwünschen können kostendeckende Anpassungen der Nutzungsgebühren individuell vereinbart werden.

Höhere technische Anforderungen ließen die Kosten für die Instandsetzung von Einfamilienhäusern bei der Neuvermietung in den vergangenen Jahren kontinuierlich ansteigen. Um Kostendeckung zu erreichen, ist es notwendig, die Nutzungsgebühren für Einfamilienhäuser bei der Neuvermietung anzupassen. Wir werden bei gestiegenen Ausstattungsqualitäten jedoch nicht die „ortsübliche Vergleichsmiete“ bei analoger Anwendung des Berliner Mietspiegels überschreiten.

4.3 Preisbildung für zukünftigen Neubau

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

Wir werden hierfür die Wohnungsbauförderung des Berliner Senats mit den darin vorgesehenen Mietpreisbegrenzungen in Anspruch nehmen.

5 Selbstverpflichtung

Ziel dieses Konzepts ist es, unseren wohnenden und wohnungssuchenden Mitgliedern für die nächsten Jahre Sicherheit im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Nutzungsgebühren für Wohnungen und Einfamilienhäuser zu geben. Der Vorstand verpflichtet sich deshalb bei zukünftigen Nutzungsgebührenanhebungen und für die Neuberechnung von Nutzungsgebühren diese Handlungsgrundsätze zu beachten.

Bei Änderungen der rechtlichen oder wirtschaftlichen Bedingungen, die gravierende Auswirkung auf die wirtschaftlichen Verhältnisse haben und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen, muss die Notwendigkeit einer Anpassung des Konzepts geprüft und gegebenenfalls durchgeführt werden.

Nach kontroverser Diskussion hat der Aufsichtsrat dieses Konzept des Vorstandes in einer gemeinsamen Sitzung am 13. Dezember 2017 zustimmend zur Kenntnis genommen.

² Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden für die jeweilige Wohnung Zu- bzw. Abschläge auf den betreffenden Mittelwert des Mietspiegels für wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale berechnet

³ Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes kann ein Vermieter zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus auf einen Mietspiegel, der keine Angaben zu Einfamilienhäusern enthält, jedenfalls dann Bezug nehmen, wenn die geforderte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt. BGH VIII ZR 58/08 vom 17. September 2008