



Mietenkonzept

DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SCHWEDT EG

WOBAG Schwedt eG
FLINKENBERG 26-30 | 16303 SCHWEDT/ODER

Präambel

Die Genossenschaft hat die Aufgabe, ihre Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial ausgewogene Wohnungsversorgung zu fördern. Zugleich erfordern steigende Kosten für Instandhaltung, Modernisierung, energetische Anforderungen sowie allgemeine Bewirtschaftung eine verlässliche wirtschaftliche Grundlage. Notwendige Investitionen in den Wohnungsbestand dienen der Verbesserung der Wohnqualität, der Reduzierung von Energieverbräuchen und dem langfristigen Werterhalt. Dieses Mietenkonzept soll dazu beitragen, angemessene Miethöhen, die soziale Verantwortung der Genossenschaft und die wirtschaftliche Stabilität dauerhaft in Einklang zu bringen. Vorstand und Aufsichtsrat haben das Konzept daher gemeinsam beraten, bearbeitet und beschlossen.

Geltungsbereich

Die Regelungen dieses Mietenkonzeptes gelten für alle Wohnraummietverhältnisse der Genossenschaft. Der Vorstand kann in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat einzelne Objekte oder Bestände von Mieterhöhungen ausnehmen, sofern dies im Sinne der genossenschaftlichen Entwicklung erforderlich ist. Dieses Mietenkonzept gilt für die Mietentwicklung bestehender Mietverhältnisse gemäß § 558 BGB, für Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen gemäß § 559 BGB sowie für die Gestaltung von Neuvertragsmieten. Neuvertragsmieten werden unter Berücksichtigung des jeweils gültigen qualifizierten Mietspiegels festgelegt. Der Mietspiegel stellt dabei eine wesentliche Orientierungshilfe dar. Darüber hinaus werden Lage, Ausstattung, Modernisierungsgrad, energetischer Zustand sowie Marktsituation berücksichtigt. Der Begriff „Mieten“ definiert ausschließlich die Nettokaltmiete bzw. die Nutzungsgebühr.

Gesetzliche Grundlagen

Die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB bildet die Grundlage für die Entwicklung von Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Die Genossenschaft orientiert sich am jeweils gültigen qualifizierten Mietspiegel, an dessen Erstellung sie aktiv mitwirkt. Der Mietspiegel stellt eine maßgebliche Orientierungshilfe dar. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen erfolgen gemäß § 559 BGB in der jeweils gültigen Fassung.

Mieterhöhungen

Eine Überprüfung der Bestandsmieten in Bezug auf Anpassungsmöglichkeiten auf Basis des Mietspiegels erfolgt regelmäßig. Dabei werden die gesetzlichen Schutzfristen sowie die jeweils gültigen gesetzlichen Kappungsgrenzen eingehalten. Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen werden unter Berücksichtigung der erzielbaren Miethöhe, der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sowie der sozialen Belange der Mitglieder vorgenommen. Die Refinanzierung erfolgt gemäß § 559 BGB in der jeweils gültigen Fassung.

Sozialkriterien

Der Vorstand kann in begründeten Einzelfällen im Sinne von Härtefallregelungen Ausnahmen von Mieterhöhungen beschließen. Soziale Belange der Mitglieder werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten berücksichtigt. Die Genossenschaft unterstützt betroffene

Mitglieder auf Antrag durch Beratung, Umzugshilfen sowie die Suche nach geeigneten Wohnungen innerhalb des Bestandes.

Gewerbemieten

Gewerbemieten unterliegen nicht den Regelungen des § 558 BGB und § 559 BGB. Anpassungen erfolgen auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen sowie unter Berücksichtigung der Marktentwicklung. Eine regelmäßige Überprüfung wird durchgeführt. Grundlage können unter anderem marktübliche Vergleichswerte sowie Veröffentlichungen der zuständigen Kammern sein.

Geltungsdauer

Die Regelungen dieses Mietenkonzeptes sind langfristig angelegt. Bei Änderungen gesetzlicher oder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erfolgt eine Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung durch Vorstand und Aufsichtsrat.

Veröffentlichungen

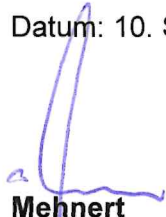
Die Veröffentlichung erfolgt auf der Internetseite der Genossenschaft. Eine Einsichtnahme des Konzeptes ist in der Geschäftsstelle der WOBAG Schwedt eG während der Geschäftszeiten möglich.

Inkrafttreten

Das vorliegende Mietenkonzept tritt mit Datum der Unterzeichnung in Kraft und ersetzt das bisherige Mietenkonzept vom 15.11.2018.

Schwedt/Oder

Datum: 10. September 2026



Mehnert

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Datum: 10. September 2026



Stammert

Precht

Vorstand