

Beschlussentwurf

Mietenkonzept der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

§ 1 Präambel

Aufgabe der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial und wirtschaftlich verantwortbare Wohnungsversorgung. Für die Realisierung dieser Aufgabe sind sozial verantwortbare Miethöhen und die notwendige wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft in Einklang zu bringen. Angesichts gestiegener und ständig steigender Preise für Handwerkerleistungen für Instandhaltung und Modernisierung, steigender Löhne und Gehälter gemäß Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft und steigender Allgemeinkosten auf der einen Seite und den Erwartungen der Mitglieder an eine zukunftsorientierte Wohnungsausstattung auf der anderen Seite haben Vorstand und Aufsichtsrat intensiv über ein Mietenkonzept in unserer Genossenschaft diskutiert und dieses in einer gemeinsamen Sitzung beschlossen.

§ 2 Geltungsbereich

Die Regelungen dieses Mietenkonzeptes gelten für derzeit 4.517 Mieteinheiten. Der Vorstand kann in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat einzelne Objekte von Mieterhöhungen ausnehmen, sofern dies z.B. aufgrund der Marktsituation im Sinne der genossenschaftlichen Entwicklung ist. Dieses Mietenkonzept gilt für die Mietentwicklung bestehender Mietverhältnisse im Sinne des § 558 BGB, für Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen im Sinne des § 559 BGB sowie die Gestaltung von Neuvertragsmieten.

Die Mieten für Neuvermietungen werden vom Vorstand unter Berücksichtigung des Mietspiegels, der Marktlage, notwendiger Investitionen in die einzelnen Wohnungen und der sozialen Verantwortung unserer Genossenschaft gegenüber den Mitgliedern und Mietern regelmäßig überprüft und beschlossen.

Bei der Durchführung von komplexen Modernisierungsmaßnahmen werden vom Vorstand Regelungen getroffen, welche im Sinne des § 14 der Satzung neben der wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft auch die sozialen Belange der Mitglieder und Mieter berücksichtigen. Bei Einzelmodernisierungen auf Antrag des Mitgliedes werden vom Vorstand Regelungen getroffen, welche in ihrer Systematik im Sinne einer Gleichbehandlung für alle Bestände der Genossenschaft Geltung haben. Der Begriff „Mieten“ definiert ausschließlich die Nettokaltmiete bzw. die Nutzungsgebühr.

§ 3 Gesetzliche Grundlagen

Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet die Basis für die Entwicklung von Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen gemäß den Regelungen in § 558 BGB. Die Stadt Schwedt erstellt in regelmäßigen Abständen (derzeit alle zwei Jahre) nach Möglichkeit in Zusammenarbeit mit Mieter- und Vermietervertretern sowie anderen Institutionen einen qualifizierten Mietspiegel.

Die Mieterhöhung wegen Modernisierung richtet sich nach § 559 BGB.

§ 4 Mieterhöhungen

Eine Überprüfung der Miete in Bezug auf Mieterhöhungsmöglichkeiten auf Basis des Mietspiegels wird jährlich zum Jahresende durchgeführt. Durch die Schutzfrist des § 558 BGB bleibt die Miete mindestens 15 Monate unverändert, und wird in der Höhe auf 20 % innerhalb von 3 Jahren und dem oberen Wert des zutreffenden Mietspiegelrasters begrenzt.

Mieterhöhungen wegen Modernisierung werden unter Berücksichtigung der erzielbaren Miethöhe nach der Modernisierung und der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme vorgenommen. Die Mieterhöhung darf aktuell maximal 11% jährlich von den für die Modernisierung aufgewendeten Kosten betragen (§ 559 BGB).

§ 5 Sozialkriterien

Der Vorstand kann in begründeten Einzelfällen, im Sinne von Härtefallregelungen, Ausnahmeregelungen von den mietrechtlich zulässigen Miethöhen oder Mieterhöhungen beschließen. Die Genossenschaft verpflichtet sich auf Antrag des von einer Mieterhöhung betroffenen Mitgliedes mit Umzugshilfe, Suche einer neuen Wohnung im WOBAG Bestand und Einrichtungspauschalen zu unterstützen.

§ 6 Gewerbemieten

Gewerbemieten unterliegen nicht den Regelungen des § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) und des § 559 BGB (Mieterhöhung wegen Modernisierung). In diesen Fällen ist eine Erhöhung nur durch Vereinbarung oder einer vertraglichen Regelung möglich. Eine Überprüfung wird jährlich zum Jahresende durchgeführt. Basis für eventuelle Anpassungen oder Vertragsänderungen bildet der Mietspiegel für Gewerbemieten der IHK Ostbrandenburg.

§ 7 Geltungsdauer

Die Regelungen dieses Mietenkonzeptes sind langfristig angelegt. Sollten sich gesetzliche oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen verändern, ist eine notwendige Anpassung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat zu diskutieren und zu beschließen.

§ 8 Veröffentlichungen

Das Mietenkonzept wird im Mitteilungsblatt der Genossenschaft sowie im Internet unter www.wobag-schwedt.de veröffentlicht.

Schwedt, den 15.11.2018



Vorstand



BENUTZUNG



Rinas

Vorsitzender des Aufsichtsrates