

# Leitlinien zur Preisgestaltung für WOGENO Wohnungen

## **Päambel**

Die Wogeno stellt ihren Mitgliedern dauerhaft preisgünstigen Wohnraum in guter und zeitgemäßer Qualität zur Verfügung und berücksichtigt dabei soziale und ökologische Kriterien. Die Mieten und wohnungsbezogenen Geschäftsanteile sichern die aktuelle und zukünftige Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft und ihrer Objekte. Die Interessen der bereits wohnenden Mitglieder sind dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Interessen der Mitglieder, die zukünftig mit Wohnraum versorgt werden sollen.

## **Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Objekte**

- Ausgangspunkt ist die dauerhafte Erzielung der Kostenmiete je Objekt.
- In allen Objekten sollen zeitgemäße Wohnstandards erreicht werden. Die dazu erforderlichen Modernisierungskosten müssen langfristig aus den Nutzungsentgelten bestritten werden.
- Die Nutzungsentgelte sind so festzusetzen, dass eine dauerhafte Vermietbarkeit und damit die Anpassung des Objekts an zeitgemäße Wohnstandards ermöglicht werden. Spielräume, die sich aus der fortlaufenden Abschreibung bzw. Tilgung von Fremddarlehen ergeben, kommen zunächst den Objekten selbst zugute, insbesondere durch Rücklagenbildung zugunsten von Bauinstandhaltung und gegebenenfalls Modernisierung.
- Im Weiteren werden sie dafür herangezogen, um annähernd gleiche Wohn-/Mietpreisbedingungen in den WOGENO Objekten herzustellen. Schließlich sollen diese Finanzierungsspielräume zur sAnschubfinanzierung%neuer Projekte genutzt werden.

## **Soziale Verpflichtung**

- Die Mieten in Wohnungen ohne Einkommensbindungen sollen dauerhaft deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. (\*)
- Öffentliche Wohnbauförderung wird gezielt zur langfristigen Bereitstellung günstigen Wohnraums für mittlere und untere Einkommensgruppen eingesetzt.

## **Wohnungsbezogene Anteile**

- Eine anfängliche Eigenkapitalquote von mindestens 25% soll in allen Objekten sichergestellt werden. Die Bewohnerschaft soll dazu mit mindestens 15% der Gestehungskosten in Form von Geschäftsanteilen beitragen. Mittelfristig soll bei jedem Objekt eine Eigenkapitalquote oberhalb 40% erreicht werden
- Bei der Festlegung der Höhe der wohnungsbezogenen Pflichtanteile ist nach Einkommensgruppen der Haushalte zu differenzieren. Der Vorstand kann in begründeten Einzelfällen die Höhe der Pflichtanteile herabsetzen und zum Ausgleich das Nutzungsentgelt anheben.

## **Nutzungsentgelte (Mieten)**

- Basis für die Miete wie für Mietsteigerungen ist die solidarische Kostenmiete.
- Vorstand und Aufsichtsrat beschließen unter Berücksichtigung dieser Leitlinien in regelmäßigen Abständen Zielmieten für den Wohnungsbestand.
- Vor der Durchführung von Mieterhöhungen sind diese zu begründen. Die betroffene Hausgemeinschaft ist zu informieren. Auf deren Wunsch findet eine Beratung über die geplante Erhöhung statt.
- Wenn die mit der Wohnung korrespondierenden Einkommensgrenzen längerfristig deutlich unterschritten werden, können Haushalte die Reduzierung des Nutzungsentgelts beantragen bzw. von der Mieterhöhung ganz oder teilweise ausgenommen werden. Über diese Anträge entscheidet der Vorstand.

### **Wohnwerte**

- Anzustreben ist die Herstellung vergleichbarer Wohnwerte aller Wohnungen eines WOGENO-Objekts. In die Wohnwerte fließen insbesondere ein: Orientierung der Wohnung/ Stockwerkslage/Ausstattung der Wohnung/ baubedingte Vor-, beziehungsweise Nachteile.
- Wo die Herstellung vergleichbarer Wohnwerte nicht möglich ist, können unterschiedliche Qualitäten der Wohnungen bei der Festlegung der Nutzungsentgelte Berücksichtigung finden.
- Die Spreizung der Nutzungsentgelte aufgrund unterschiedlicher Wohnwerte (Punkt 2) darf sich in den *Spannenbreiten* der Mietspiegelsystematik bewegen. Sie ist bei Neubauten vor Erstbezug und bei Bestandshäusern nach ihrem Erwerb durch Vorstand und Aufsichtsrat festzulegen.

### **Lastenausgleich zwischen Objekten und zugunsten neuer Projekte**

- Zwischen den Objekten findet ein Lastenausgleich statt, wenn die Bruttomieten in nicht zu rechtfertigender Weise auseinander driften. Gründe dafür sind z.B. stark unterschiedliche Erwerbs- oder Gestehungskosten, Erhöhungen des Erbbauzinses, unterschiedliche Darlehenskonditionen, etc.
- Mittel- und langfristig werden Spielräume, die sich aus der Entschuldung von Objekten ergeben, werden zugunsten neuer WOGENO-Projekte sowie zur allgemeinen Daseinsvorsorge der Genossenschaft und ihre Mitglieder genutzt.

### **Umsetzung**

Über die konkrete Umsetzung der einzelnen Punkte beschließt jeweils der Vorstand. Die Leitlinien finden unter Berücksichtigung von Förderbestimmungen und des Mietrechts Eingang in die Mietverträge.

Eine Anpassung der Nutzungsverträge im Sinne der Leitlinien in gegenseitigem Einvernehmen wird angestrebt, wenn bereits abgeschlossene Verträge in Teilen von den Leitlinien abweichen.

Statistiken über jeweils aktuelle Mieten und Zielmieten, Betriebskosten, Pflichtanteile sowie die Wirtschaftlichkeit und Planung der Objekte werden regelmäßig erstellt und sind den Mitgliedern der WOGENO zugänglich.

(\*) Hinweis zum Diskussionsverlauf: Unter allen Beteiligten war einhellige Meinung, dass die Nutzungsentgelte der WOGENO dauerhaft die ortsüblichen Mieten unterschreiten sollen. Ein anzustrebender Mindestabstand von 15 Prozent war in der Diskussion unstrittig, auf die Fixierung einer starren Zahl wurde aber in den Leitlinien verzichtet und stattdessen die oben stehende Formulierung gewählt.

**Beschlossen von der WOGENO-Generalversammlung am 11. Juni 2010**