



WOHN*f*ÜH/MIETE

Die Wohnwertmiete der
Berliner Bau- und Wohnungs-
genossenschaft von 1892 eG



So schreibt man Geschichte

Ein Mix aus Leidenschaft und Verantwortung stellt Weichen



Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

1999 begann die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ihr eigenes, von den Mitgliedern erarbeitetes System zur Berechnung der Nutzungsentgelte einzuführen, die Wohnwertmiete. In der Rückschau zeigt sich, dass ihre Einführung ein bedeutendes Ereignis in der Geschichte unserer Genossenschaft ist. Seinerzeit ging es nicht einfach um ein paar neue mietwirksame Regeln, um die eine oder andere Anpassung oder um eine beliebige betriebswirtschaftliche Korrektur. Weit mehr stand auf dem Spiel. Es ging um nicht mehr und nicht weniger als um die sichere Zukunft unserer Genossenschaft. Über Jahre war vor allem durch die Veränderung der äußeren Rahmenbedingungen eine besondere Problemlage entstanden, die es der Genossenschaft immer schwieriger machte, ihren Auftrag zu erfüllen: Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für ihre Mitglieder.

Der Schlüssel, um den Weg aus dieser Situation zu finden, war die Wohnwertmiete. Diesen Schlüssel hat die Genossenschaft selbst geschmiedet. Seit 1996 hatte sich ein intensiver und mehrjähriger Diskussions- und Arbeitsprozess entwickelt, an dem sich viele der Mitglieder beteiligten. Wer je daran gezweifelt haben sollte, dass unsere Genossenschaft eine lebendige Organisation ist, dessen Skepsis wurde schnell und restlos ausgeräumt. In den Diskussionen ging es um Werte und Ideen, ein Vorschlag wechselte den anderen ab, Kompromisse wurden ausgehandelt und wieder verworfen. Und natürlich wurde nicht nur nüchtern analysiert und voller Bedacht argumentiert, nein, da wurde auch leidenschaftlich gestritten. Aber vielleicht war es ja gerade diese Mischung von wissender Verantwortung und herzlichem Engagement, die den schwierigen Prozess der Erarbeitung der Wohnwertmiete zu einem guten Ende führte und damit (Genossenschafts-) Geschichte schrieb.

Dank der Wohnwertmiete konnte unsere Genossenschaft auch in den letzten Jahren ihren Auftrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erfüllen. Und: Unsere Genossenschaft wird auch zukünftig garantieren, dass der von ihren Mitgliedern genutzte Wohnraum einen angemessenen Preis hat. Zugleich wird sie in der Lage sein, ihre wirtschaftliche Stabilität zu sichern. Mit diesen Gewissheiten können wir zuversichtlich in die Zukunft schauen.

Ihre Dirk Lönnecker und Thorsten Schmitt



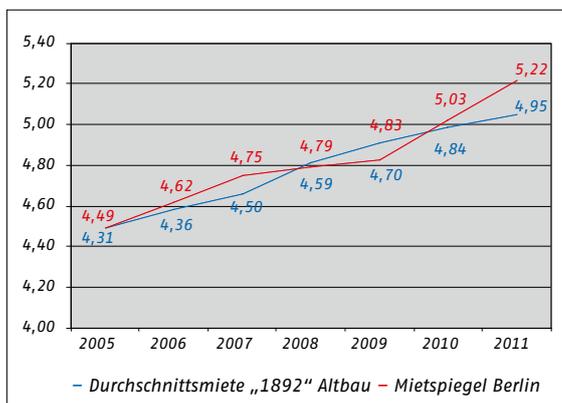
Siedlung Sickingenstraße, erbaut 1894/95, Architekt: Alfred Messel

Inhaltsverzeichnis

KAPITEL 1	Die Vorgeschichte	Was das Besondere außerordentlich macht	4
		Was auf Dauer nicht gut gehen konnte	6
		Eine Idee für Einerseits, Andererseits und Außerdem	8
KAPITEL 2	Die Kriterien	Gut wird, was lange seinen Weg sucht	11
		Von der Lust, genau hier zu wohnen	13
KAPITEL 3	Die Qualitätsmerkmale	Was eine gute Lage ausmacht	15
		Wie gute Siedlungen behaglich werden	16
		Warum wir uns in einem Haus wohlfühlen	17
		Was die Wohnung zu einem Zuhause macht	18
KAPITEL 4	Die Formel	Wohlfühlen auf den Cent genau	21
		Erste Formel: Ermittlung der Wohnwertgruppe	21
		Zweite Formel: Wohnwertmiete	21
KAPITEL 5	Resümee	Wenn man mal vergleicht	22

KAPITEL 1 Die Vorgeschichte

Was das Besondere außerordentlich macht



Die Entwicklung der Durchschnittsmiete ohne den preisgebundenen sozialen Wohnungsbau der „1892“ im Vergleich zum Berliner Mietspiegel.

Mehr als zehn Jahre ist es her, dass unsere Genossenschaft ihre Wohnwertmiete eingeführt hat. Was damals für viele ein mutiges, für manche auch gewagtes Unterfangen war, ist aus heutiger Sicht eine überzeugende Erfolgsgeschichte. Eine Geschichte von wirtschaftlicher Weiterentwicklung, von Solidarität und Miteinander, von Selbstbestimmung und Demokratie.

Und so könnte man sie zusammenfassen:

■ Mit der Wohnwertmiete haben wir es gemeinsam geschafft, wirtschaftlichen Schaden von unserer Genossenschaft abzuwenden. Mehr noch: Es ist uns gelungen, die Modernisierung unserer Gebäude und Anlagen im großen Umfang voranzutreiben, neue Wohnungen zu bauen und unsere Wohnungen und Häuser ordentlich instand zu halten.

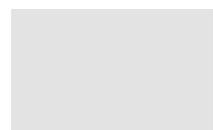
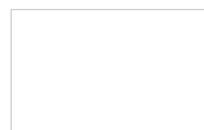
■ Es ist uns gelungen, ungleich und ungerecht verteilte Lasten ausgeglichener zu verteilen. Damit haben wir gezeigt, dass das genossenschaftliche Solidarprinzip lebendig ist. Und: Unsere Genossenschaft hat bewiesen, dass – allen



gegenteiligen Behauptungen zum Trotz – das solidarische Miteinander auch heute noch ein wirtschaftlich tragfähiges Modell ist.

- Wir haben erreicht, dass unsere Nutzungsentgelte nicht auf die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte nach oben geklettert sind. Das zeigt die Originalität des bei uns praktizierten Berechnungssystems: Unser maßgeschneidertes Regelwerk der Wohnwertmiete verbindet die wirtschaftlichen Erfordernisse eines modernen Wohnungsunternehmens mit den sozialen Interessen der Genossenschaftsmitglieder.
- Die Erarbeitung und Einführung der Wohnwertmiete in unserer Genossenschaft hat die innergenossenschaftliche Demokratie gestärkt und sie bereichert. Ohne die Mitwirkung der Vertreter, der Mitglieder des Aufsichtsrates, des Beirates und der Siedlungsausschüsse hätten wir diesen Weg – der wahrlich kein leichter war – niemals beschreiten können.

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ist eine der attraktivsten Genossenschaften in Berlin und darüber hinaus. Unsere Siedlungen wurden fast ohne Ausnahme von namhaften Architekten gebaut, die im Laufe ihres Arbeitslebens nationale oder auch internationale Reputation erfuhren. Zwei Siedlungen gelten sogar als Erbe der Weltkultur. Das macht unsere Genossenschaft zweifellos



*Siedlung Nordufer, erbaut 1905,
Architekt: Paul Kolb*



zu etwas Besonderem. Was sie aber zu etwas Außerordentlichem macht: Bei uns verbindet sich die baukulturelle Einmaligkeit mit einem sozialen Regelwerk, über welches nicht viele andere Genossenschaften verfügen.

Was auf Dauer nicht gut gehen konnte

Die Einführung der Wohnwertmiete war eine gute Idee, allerdings war sie nicht ohne Not geboren worden. Seit Mitte der neunziger Jahre sah sich die Genossenschaft mit zwei unannehmbaren Entwicklungen konfrontiert: Die Kosten zum Erhalt und zur Fortentwicklung des Wohnungsbestandes lagen über den Einnahmen. Zugleich hatte sich innerhalb der Genossenschaft ein ungerechtes Mietgefüge herausgebildet.



li.: Siedlung Stargarder Straße, erbaut 1900,
Architekten: Alfred Messel und Paul Kolb
re.: Siedlung Alt-Tempelhof, erbaut 1909,
Architekt: Paul Kolb

Wie war es dazu gekommen?

Wohnungen waren in Berlin schon immer ein rares Gut. Nicht zuletzt deshalb wurde unsere Genossenschaft gegründet. Und nicht zuletzt deshalb hat unsere Genossenschaft schon immer gebaut. In den sechziger bis achtziger Jahren erreichte die Bautätigkeit einen Höhepunkt: Wohnungen zu bauen galt geradezu als Pflicht. Der Staat förderte den Wohnungsbau, knüpfte aber seine finanzielle Unterstützung an



Bedingungen. In der Regel gehörten dazu langjährige Mietpreisbindungen. Dies begrenzte zwar die Mieteinnahmen, nicht aber die Kostenentwicklung. Jeder weiß: Wenn die Einnahmen geringer sind als die Ausgaben, kann nicht mehr ordentlich gewirtschaftet werden. Und so blieben notwendige Modernisierungen aus, konnten keine Rücklagen gebildet werden und wurden Instandhaltungsmaßnahmen nicht im notwendigen Umfang durchgeführt. Das alles konnte auf Dauer nicht gut gehen. Die Zukunft der Genossenschaft stand auf dem Spiel.

Die Begrenzung der Einnahmen auf der einen und der Kostendruck auf der anderen Seite haben ein ungerechtes Mietgefüge entstehen lassen. Während ein Teil der Mitglieder zu einem Preis wohnte, der unter den Kosten lag, trug ein anderer Teil der Mitglieder die vollen Kosten. Schwer Verständliches ergab sich: Wohnungen in schlechter Lage waren teurer als Wohnungen in guter Lage und kleine Wohnungen waren teurer als große. Nicht nur in Einzelfällen kam es vor, dass für zwei Wohnungen mit gleicher Ausstattung, gleicher Größe und in gleich guter Lage extrem unterschiedlich hohe Nutzungsgebühren zu zahlen waren. Zum Ende der neunziger Jahre lagen die Mietpreise in der Genossenschaft pro Quadratmeter zwischen 2,25 und 7,60 Euro. In dem einen Haus war wegen der Mietpreisbindung weit weniger zu zahlen als in dem vergleichbar guten Haus um die Ecke. Auch das konnte auf Dauer nicht gut gehen. Das Selbstverständnis der Genossenschaft als eine solidarische Gemeinschaft stand in Frage.

Eine Lösung musste gesucht werden, die beiden Problemen gerecht wurde. Wirtschaftlichkeit und Gerechtigkeit mussten wieder hergestellt werden. Aber wie?



Eine Idee für Einerseits, Andererseits und Außerdem

Für jene, die eher schlichte Wege bevorzugen, boten sich auf den ersten Blick drei Möglichkeiten an, „das Problem“ zu lösen. Aber „das Problem“ gab es nicht, es gab mindestens drei: Auf der einen Seite musste Geld her und das nicht nur einmalig, sondern kontinuierlich. Auf der anderen Seite sollte es gerechter bei der Lastenverteilung in der Genossenschaft zugehen. Was außerdem zu bedenken war: Immer wenn es um Geld geht, stehen soziale Fragen im Raum. Und so hatte man abzuwägen, wie man eine Erhöhung der Einnahmen erzielen kann, ohne den Bogen der sozialen Verträglichkeit allzu sehr anzuspannen.

Eine erste Option ergab sich aus dem Mietspiegel: Eine Ausnutzung seiner Spielräume hätte Geld in die Kasse gespült, aber die Ungerechtigkeiten der Kostenverteilung nicht beseitigt, im Gegenteil: Die Schere würde sich weiter öffnen. Hinzu kam die Befürchtung, dass eine solche Vorgehensweise bei einem Teil der Mitglieder zu unverhältnismäßigen Härten führen könnte.

Eine zweite Option war der Verkauf von Wohnungen der Genossenschaft: Mit dem Erlös hätte man die Kasse auffüllen und sich einiger drängender Sorgen entledigen können. Langfristig oder gar dauerhaft hätte man damit aber keines der Probleme lösen können.

Eine dritte Option war die bestandsweite Erhöhung der Mieten: Eine gleichmäßige Erhöhung aller Mieten hätte zwar Geld eingebracht, aber die Ungerechtigkeit nicht beseitigt. Vielmehr hätte man sie auf eine hö-



here Stufe gehoben. Beim näheren Hinsehen waren alle drei Möglichkeiten ungeeignet. Eine neue Option musste her. Eine dauerhafte Lösung. Ein Preissystem, das zu einer Genossenschaft passt: wirtschaftlich, gerecht, sozial und transparent. Und so wurde die Idee geboren, die Wohnwertmiete einzuführen.

Sie beruht auf einer Mischung zwischen tatsächlichen und gefühlten Werten. Ihre Systematik berücksichtigt, was die Dinge wirklich wert sind, und sie fragt zugleich, was die Dinge den Nutzern wert sind. Konkret: Der tatsächliche Wert ergibt sich aus der Lage, dem baulichen Zustand des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung. Der gefühlte Wert summiert sich aus jenen Faktoren, die die Mitglieder an ihren Wohnungen für wichtig erachten. Zu beachten ist dabei, dass das System der Wohnwertmiete keine Anwendung auf den sozialen Wohnungsbau finden kann.



li.: Siedlung Charlottenburg, erbaut 1906/1913, Architekt: Paul Kolb; re.: Siedlung Gartenstadt Falkenberg, erbaut 1913, Architekt: Bruno Taut; Welterbesiedlung



Siedlung Schillerpark, erbaut 1924/1930, Architekt: Bruno Taut; Welterbesiedlung

KAPITEL 2 Die Kriterien Gut wird, was lange seinen Weg sucht

Die Idee, das gesamte Mietenberechnungssystem neu zu ordnen, ist das eine. Es wirklich zu tun, vor allem es durchzusetzen, ist etwas ganz anderes. Das konnte und wollte der damalige Vorstand nicht selbst und schon gar nicht alleine tun.

Gewählte Vertreter sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Beirates und der Siedlungsausschüsse, alles in allem mehr als 100 Mitglieder, trafen sich im Februar 1998 zu einem Workshop. Seit 1996 hatte man in den verschiedenen Gremien immer wieder über die aktuelle Situation der Genossenschaft und die Wohnwertmiete diskutiert. Nun wollte man zur Sache kommen: Was sind Kriterien für den Wohnwert? Wonach richtet sich der Wert einer Wohnung? Exkursionen führten durch unsere Siedlungen, um selbst in Augenschein zu nehmen, was gut und werthaltig ist. Auf diese Weise entstand ein Katalog möglicher Kriterien, die den Wert der Wohnung, des Hauses und der Umgebung beschreiben könnten.



Die Vertreter, der Aufsichtsrat und der Vorstand waren bei der Erarbeitung beteiligt.



Nicht, dass man sich das selbst nicht zugetraut hätte, aber zur Sicherheit legte man das Kriterienverzeichnis den Wissenschaftlern des Institutes für betriebswirtschaftliche Innovationsforschung an der Universität Kiel zur Prüfung vor. Diese arbeiteten nach kritischer Erörterung der Wertekategorien einen Fragebogen aus: Die Mitglieder sollten entscheiden, ob die erarbeiteten Kriterien wirklich die richtigen waren und wie wichtig ihnen jedes einzelne ist.

Die Mitglieder, unabhängig von ihrem Wohnort, nutzten die Gelegenheit. Ein Drittel der Genossen beteiligte sich an der Befragung und ihr Urteil ergab ein ziemlich eindeutiges Bild. Nun wussten die Gremien, was den Mitgliedern wirklich wichtig ist. Was sie aber nicht wussten: Wie viel ist den Mitgliedern das Wichtige wert?

Die Arbeit an der Wohnwertmiete der „1892“ – Diskussionen, Abwägungen, Berechnungen, Vergleiche – ging in ihre nächste Phase.



*Siedlung Proskauer Straße, erbaut 1897,
Architekt: Alfred Messel*

Die Arbeitsgruppe Wohnwertmiete wurde gegründet, in der Vertreter aller Gremien mitarbeiteten. Ihre Zusammensetzung sicherte fachliche Kompetenz, gewährleistete Transparenz gegenüber den Mitgliedern und Gremien und sie garantierte die Wahrung der sozialen Interessen der Mitglieder. Jene, die hier mitarbeiteten, kannten die Siedlungen der Genossenschaft und sie kannten deren Bewohner.

Die Kriterien der Wohnwertmiete der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG

WOHNWERTKRITERIEN		QUALITÄTSMERKMALE	
LAGE	Qualität der Infrastruktur	Straßentyp, zum Beispiel laut oder leise, Haupt- oder Anliegerstraße	Verkehrsanbindung
SIEDLUNG	Generationengerechter Zustand der Siedlung	Qualität und Umfang des Wohngrüns	Gemeinschaftseinrichtungen
HAUS	Baulicher Zustand	Isolierung	Haustyp, zum Beispiel Mehrfamilienhaus oder Reihenhaus
WOHNUNG	Grundriss	Bad und Küche	Balkon, Loggia, Wintergarten, Garten, Terrasse

Entsprechend den Ergebnissen der Befragung bewertete die Arbeitsgruppe die Siedlungen ein weiteres Mal, wieder nahm sie die Siedlungen in Augenschein, beriet sich mit den Verwaltern, diskutierte ihre Einschätzungen, korrigierte sie, schlussfolgerte und glich ab und legte schließlich einen Vorschlag auf den Tisch.

Zweifellos war der klug und durchdacht, gleichwohl: Zu entscheiden hatten die Gremien, die laut Satzung und Wahl dazu berufen waren. Den Vertretern, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand oblag es, das letzte Wort zu sprechen.

Von der Lust, genau hier zu wohnen

Es mag ein langer Weg gewesen sein, aber am Ende klarte die Sicht auf und der Blick fing sich an einer übersichtlichen Struktur, an einem deutlich gegliederten Gebäude: Vier Wohnwertkriterien bildeten die Stockwerke und je drei Merkmale die Fenster.

Ein solides Gebäude war entstanden: Die Wohnwertmiete der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Ihre Kriterien waren mit der Befragung von den Mitgliedern bestätigt und gewichtet worden. Die Wohnlage, die Qualität der Siedlung, der Zustand des Hauses und die Ausstattung der Wohnung entschieden darüber, ob sich die Bewohner wohlfühlen, ob ihre Wohnung auch wirklich ihr Zuhause ist.



Wenn dies die entscheidenden Wohlfühlgründe sind, dann sollten sie künftig auch der Miete zugrunde gelegt werden. Die im Herbst 1998 gegründete Arbeitsgruppe Wohnwertmiete hatte jetzt die Aufgabe, die Kriterien auf jede einzelne Siedlung anzuwenden und die jeweilige Höhe der Miete zu ermitteln. Die Verwalter, die die Siedlungen wie ihr eigenes Zuhause kennen und die Siedlungsausschüsse halfen dabei. Die Siedlungen wurden bewertet, ihre Lage beurteilt, der Zustand der Gebäude erfasst und der Komfort und die Bequemlichkeit jeder Wohnung taxiert.

So entstand ein mit Zahlen akribisch untersetzter Katalog der Gebäude und Wohnungen der Genossenschaft: Siedlung für Siedlung, Haus für Haus, Aufgang für Aufgang und schließlich Wohnung für Wohnung.



*Siedlung Attila-/Marienhöhe, erbaut 1929-36,
Architekten: Franz Hoffmann, Cramer, Otto
Rudolf Salvisberg, Bruno Taut und Paul Zimmer-
reimer*

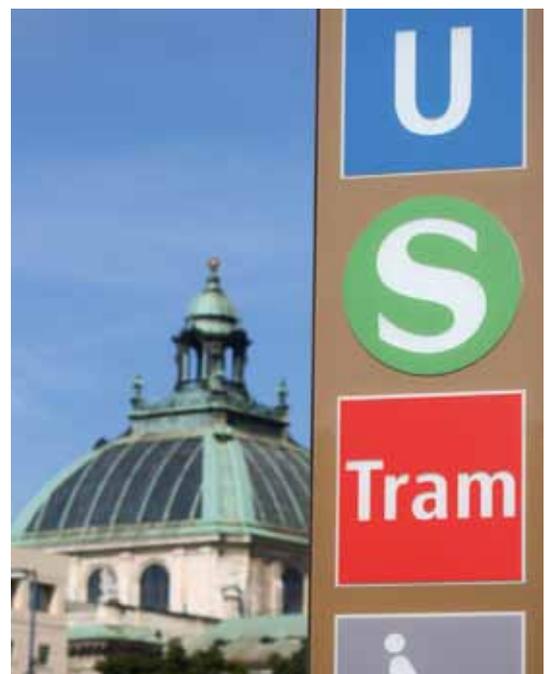
KAPITEL 3 Die Qualitätsmerkmale

Was eine gute Lage ausmacht

Wie wird eine Lage zur guten Lage? Die Infrastruktur im nahen Wohnumfeld muss stimmen: Pluspunkte sind zum Beispiel kurze Wege zum Einkaufen, zur Apotheke und zur Reinigung. Für Familien ist die Nähe zur Kita und zur Schule wichtig. Grün in der nahen Umgebung oder andere Gelegenheiten für Freizeit und Erholung gehören zu den angenehmen Dingen des Alltags und zu einer guten Lage.

Wie ist es um unsere Ruhe bestellt? Liegt unser Haus an einer vielbefahrenen Hauptstraße oder an einer ruhigen Nebenstraße? Das ist nicht nur eine wichtige Frage wegen möglicher Lärmbelästigung, sondern auch eine der Sicherheit. Nicht nur für ältere Mitglieder, sondern auch für Kinder.

Und wie steht es um die Verkehrsanbindung? Komme ich mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell in die Stadt und ins Umland? Eine Bushaltestelle in der Nachbarschaft, die U-Bahn oder die Tram in der Straße, die S-Bahn um die Ecke – das sind Pluspunkte, die sich zu einer guten Lage summieren.



Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind Pluspunkte bei der Wohnwertmiete.



Die Wohnwertmiete berücksichtigt die Qualität einer Wohnlage und sie macht es objektiv: Sie fragt nach der Infrastruktur, nach dem Straßentyp und nach der Verkehrsanbindung. Sind die gut, dann stimmt die Lage.

Wie gute Siedlungen behaglich werden

Wer unsere Genossenschaft kennt, der weiß, dass alle unsere Siedlungen gute Adressen sind. Aber wie wird eine gute Adresse zu einer besonders guten, wohnlichen Adresse? Wir wissen, dass es uns um Behaglichkeit geht und um unser Wohlbefinden. Aber was macht es uns behaglich? Da sind ganz sicher die Grünanlagen vor der Tür und zwischen den Wohnhäusern zu nennen. Sie machen ein gutes Bild und ein gutes Klima, schenken uns morgens das Gezwitscher von Vögeln, im Frühling wundersame Gerüche und im Herbst bunte Farben. Sie machen unsere Siedlungen schön.

Und jenseits jeder Romantik? Das Ganze mal ganz nüchtern betrachtet: Wie sicher kann ich mein Fahrrad abstellen? Wie lange suche ich am Ende eines anstrengenden Arbeitstages nach einem Parkplatz? Gibt es einen Trockenraum für die Wäsche? Kann ich meinen Besuch in einer nahegelegenen Gästewohnung unterbringen? Mit dem Alter ändern sich unsere Maßstäbe für Behaglichkeit. Wo die Jungen springen und hopsen wollen, da brauchen die Alten bequeme Wege. Ein Kleinkind braucht einen Sandkasten zum Spielen, ältere Menschen eine Bank zum Sitzen. Ein Kind braucht die Freude des Entdeckens, ein Senior das Gefühl der Sicherheit. Die Wohnwertmiete berücksichtigt die unterschiedlichen Bedürfnisse der Generationen, die



verschiedenen Ansprüche an Behaglichkeit. Außerdem fragt sie nach der Qualität der Grünanlagen sowie nach dem Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen.

Warum wir uns in einem Haus wohlfühlen

Kein Haus ist wie das andere. Was macht eine unbewegliche Konstruktion aus verschiedenen Baustoffen und Medienkreisläufen zu einem guten Haus? Natürlich ist es der bauliche Zustand. Einem uralten Haus muss man das Alter beim Wohnen nicht anmerken. Gut gepflegt und regelmäßig modernisiert kann der bauliche Zustand trotz hohem Alter bestens sein. Unter Umständen besser als der eines Hauses, das vor 30 Jahren erstmalig bezogen wurde.

Und wie leben jene, die in den Häusern wohnen, zusammen? Wie gehen sie miteinander um? Gute Nachbarschaft ist ein Merkmal, das vielen Mitgliedern wichtig ist. Aber da gibt es unterschiedliche Meinungen vom Guten: Mancher will seine Nachbarn kennen, legt Wert auf den Schwatz auf der Treppe, auf eine kleine und übersichtliche Gemeinde. Andere mögen die Nähe weniger, fühlen sich wohler in großen Häusern unter vielen Unbekannten.



*Siedlung Charlottenburg, erbaut 1962,
Architekt: Hans Hoffmann*



Was die Wohnung zu einem Zuhause macht

Was macht die Wohnung zu einem Zuhause? Das, was wir in ihr tun und erleben. Das, mit dem wir die Räume füllen. Das, womit wir die baulichen Hüllen lebendig machen. Aber was wir dort erleben oder auch hinterlassen können, hängt zuerst vom Grundriss ab. Lässt er uns Raum? Können wir ihn ausgestalten oder normiert er uns? Ist er großzügig geschnitten und bietet uns und unseren Möbeln ausreichend Platz? Die Geschmäcker sind verschieden.

Aber gleich, ob man es praktisch oder eher verspielt liebt, wichtig ist der Grundriss. Und außerdem? Das Badezimmer ist wichtig, wichtiger als noch vor Jahren. Passt da eine Wanne rein oder eine Dusche? Vielleicht sogar beides? Was schon immer wichtig war und wohl auch bleiben wird: Die Küche – das Zentrum des Familienlebens, die Kommunikationszentrale, der Ort familiärer Gemeinschaft. Erlaubt uns die Wohnung einen Ausflug nach draußen? Ist ein Balkon nicht nur vorhanden, sondern auch nutzbar? Lädt er ab dem Frühjahr zum Frühstück ein? Bietet er der ganzen Familie Platz? Oder gehört zur Wohnung gar ein Wintergarten oder eine Terrasse mit Garten?

Die Wohnwertmiete kennt drei Kriterien, die ein Zuhause mitbestimmen: Den Grundriss der Wohnung, die Beschaffenheit des Bades, das Vorhandensein eines Balkons, einer Loggia, einer Terrasse oder eines Wintergartens.



Siedlung Nordverbund, Liebenwalder Straße, erbaut um 1900



Siedlung Gerlinger Straße, erbaut 1995, Architekt: Hartmut Steigelmann

KAPITEL 4 Die Formel

Wohlfühlen auf den Cent genau

Stimmen alle die Dinge, die uns am Wohnen wichtig sind, ergibt sich das gute Gefühl, gut zu wohnen. Aber wie berechnet man Gefühle? Auch das versucht die Wohnwertmiete. Und das mit zwei einfachen Formeln. Die eine fasst alle Qualitäten der Wohnung zusammen, die zweite bezieht sich auf alle anderen wichtigen Parameter.

Erste Formel: Ermittlung der Wohnwertgruppe

Mit dieser Formel wird jedes Wohnhaus bewertet und in eine Wohnwertgruppe eingeordnet. Aus der Einordnung ergibt sich ein Sockelbetrag für die Berechnung der Nutzungsgebühr. Die Wohnwertgruppe gilt in der Regel für jede Wohnung eines Aufgangs.

Da keine Wohnung wie die andere ist, braucht es eine zweite Formel, um die spezifischen Qualitäten der Wohnung bei der Ermittlung der Nutzungsgebühr berücksichtigen zu können.

Zweite Formel: Wohnwertmiete

Im Ergebnis der zweiten Formel wird der Sockelbetrag der Nutzungsgebühr entweder verringert oder aufgestockt – je nach Qualität der Wohnung. So ergibt sich eine individuelle Nutzungsgebühr, deren Berechnung man leicht nachvollziehen kann.

1. FORMEL: Ermittlung der Wohnwertgruppe

$$\begin{array}{l} \text{Bewertung der Lage} \\ + \text{ Qualität der Siedlung} \\ + \text{ Zustand des Wohnhauses} \\ \hline = \text{Wohnwertgruppe} \end{array}$$

2. FORMEL: Ermittlung der Wohnwertmiete

$$\begin{array}{l} \text{Wohnwertgruppe} \\ + \text{ Zuschläge für die Merkmale} \\ \text{der Wohnungen} \\ - \text{ Abschläge für die Merkmale} \\ \text{der Wohnung} \\ - \text{ Bonus für Treue} \\ \hline = \text{Wohnwertmiete} \end{array}$$

KAPITEL 5 **Resümee**

Wenn man mal vergleicht

Die Wohnwertmiete ist ein überschaubares Regelwerk, das relativ komplexe Hintergründe und Beziehungen regelt. Es orientiert sich an den wichtigen Dingen des Lebens, die die Wohnqualität ausmachen. Und jede der Regeln ist nachprüfbar und vor Ort in Augenschein zu nehmen.

Wenn man mal vergleicht: Der Berliner Mietspiegel ist auch ein solches Regelwerk, dessen regelmäßige Erarbeitung vielen Fachleuten jede Menge Leistung abverlangt. Und trotzdem bleibt der Mietspiegel für den Normalbürger ein komplizierter Wust an Regelungen und Zahlen, den man allzu oft kaum durchleuchten kann.

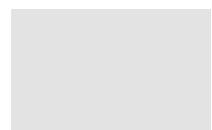
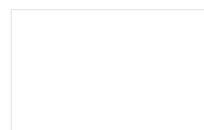
Gelingt es einem dann doch – allein oder auch mit fachlicher Unterstützung – dann kann man feststellen: Die Höhen der Nutzungsgebühren in unserer Genossenschaft haben sich anders entwickelt als die Miethöhen, wie sie der Mietspiegel regelt. Obwohl wir mit der Einführung der Wohnwertmiete die Nutzungsgebühren nach und nach angepasst haben, wohnen unsere Mitglieder bei ihrer Genossenschaft in vernünftigen Wohnungen zu vernünftigen Preisen. Das ist ein schöner Erfolg. Die Arbeit und die Erfahrung vieler Genossenschaftsmitglieder haben ein Regelwerk geschaffen, das solidarisch und gerecht, sozial angemessen und wirtschaftlich vernünftig ist. Dieses Regelwerk hat in einem Jahrzehnt dazu geführt, dass sich die Nutzungsgebühren moderat entwickelten.

Das wird sich in Zukunft bewähren. Der Berliner Wohnungsmarkt wird nach Jahren der Entspannung wieder enger, die Mieten ziehen an. Wohnungssuchende bekommen das zu spüren, aber auch für langjährige



Mieter erhöhen sich die Belastungen. Wer Vermietungsanzeigen in den Berliner Zeitungen oder im Internet vergleicht, der sieht: Wohnungen in der nahen Nachbarschaft unserer Siedlungen werden zu wesentlich höheren Mieten angeboten als unsere Wohnungen. Schon ein Haus weiter ist für den gleichen Komfort, die gleiche Lage und eine vergleichbare Wohnung in einem ganz ähnlichen Haus mehr zu zahlen.

Die Gremien der „1892“ werden dafür Sorge tragen, dass die Mitglieder der Genossenschaft auch in Zukunft sicher und in guter Qualität wohnen können. Wenn es um die Höhe des Nutzungsentgelt geht, dann sind es sieben Regeln, nach denen sich heute das Verhältnis zwischen Mitglied und Genossenschaft gestaltet. Sie haben ihr Fundament in der vor mehr als zehn Jahren erarbeiteten Wohnwertmiete und wenden sie auf die aktuellen Möglichkeiten der Genossenschaft an. In all diesen Regelungen findet sich die tragende gemeinschaftliche Idee der Genossenschaft wieder, was beweist: Das solidarische Miteinander ist auch heute noch ein wirtschaftlich tragfähiges Modell. Und eine gute Grundlage für sicheres und attraktives Wohnen.



*Siedlung Neue Gartenstadt Falkenberg,
erbaut 2012, Architekten: Hertfelder und Montojo*

Die sieben Regeln der Wohnwertmiete

Erste Regel: Genossenschaft lohnt sich

Mitglied in der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG zu sein, lohnt sich. Auch künftig werden sich die Nutzungsentgelte moderater und freundlicher entwickeln als die durchschnittliche Berliner Miete. Das wird so sein, weil die Gremien unserer Genossenschaft es sich so vorgenommen haben.

Zweite Regel: 5 statt 20

Wir passen die Höhe unserer Nutzungsentgelte nicht alle drei Jahre um die gesetzlichen 20% an, wie es bei Wohnungsanbietern gang und gäbe ist. Unsere Genossenschaft erhöht im Rahmen des Mietspiegels das Entgelt Jahr für Jahr in der Regel um 5% bis zum Erreichen der Wohnwertmiete. In der Summe ergibt sich hier eine geringere Mehrbelastung. Das Verfahren vermeidet überdies hohe Stufen, über die man mitunter nur mit außerordentlichen Anstrengungen kommt. Obwohl diese Vorgehensweise den Mitgliedern weniger abverlangt, ist es für die Genossenschaft wirtschaftlich ebenso auskömmlich wie das übliche Verfahren.

Dritte Regel: 9 statt 11

Wer sich für eine individuelle Modernisierung entscheidet, gleich ob sie das Bad betrifft oder die Fenster, der hat jedes Jahr einen Anteil der Kosten als Modernisierungsumlage zu tragen. 11% pro Jahr erlaubt das Gesetz und so ist es auch landauf, landab übliche Praxis. Nicht so bei uns. Bei uns übernehmen die Nutzer pro Jahr nur 9% der umlagefähigen Kosten. Und dies heißt: Bei der „1892“ erhalten die Mitglieder die gleichen guten Leistungen für einen besseren Preis. Das gilt auch bei komplexen Modernisierungen.

Vierte Regel: Volles Programm, gekappter Preis

Natürlich saniert unsere Genossenschaft ihre Wohnungen, um gerade auch jene aus den 50er, 60er und 70er Jahren fit zu halten. Vielfach bieten wir hier Neubau-Standards an und das zu vorher festgelegten Kostenumlagen, die je nach Aufwand bei 90 Cent, 1,20 oder 1,50 Euro gekappt werden. Das macht Modernisierungen für den einzelnen Nutzer bezahlbar und das Wohnen bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG mehr als lohnenswert.

Fünfte Regel: Treue lohnt sich

Wer aus seiner Wohnung ausziehen möchte oder muss, um eine kleinere oder größere Wohnung bei der „1892“ zu beziehen, wird belohnt. Ganz gleich, was die bisherige Wohnung vorher gekostet hat, gilt: Wer mindestens zehn Jahre in derselben Wohnung bei der „1892“ gewohnt hat, der erhält einen Treue-Bonus von 25 Cent/m², bei 20 Jahren sind es sogar 50 Cent/m².

Sechste Regel: Mietfrei bei Verzinsung

Wer Mietvorauszahlungen leisten möchte, bekommt eine ordentliche Verzinsung von derzeit 3% pro Jahr und zusätzlich die Garantie, dass für den Vorauszahlungszeitraum das Nutzungsentgelt nicht erhöht wird.

Siebente Regel: Anteile rauf, Fixkosten runter

Jedes Mitglied kann seine monatlichen Aufwendungen für die Wohnung reduzieren. Wer seine Geschäftsanteile erhöht, kann seine Nutzungsgebühr senken. Das erleichtert den Alltag und steuerfreundlich ist es auch.

Die Wohnwertmiete

1. Formel: Ermittlung der Wohnwertgruppe

Bewertung der Lage
+ Qualität der Siedlung
+ Zustand des Wohnhauses
<hr/>
= Wohnwertgruppe

	Euro
Wohnwertgruppe I	4,15 Euro
Wohnwertgruppe II	4,55 Euro
Wohnwertgruppe III	5,05 Euro
Wohnwertgruppe IV	5,55 Euro
Wohnwertgruppe V	7,70 Euro
Wohnwertgruppe VI	8,50 Euro

2. Formel: Ermittlung der Wohnwertmiete

Wohnwertgruppe
+ Zuschläge für die Merkmale der Wohnungen
- Abschläge für die Merkmale der Wohnung
- Bonus für Treue
<hr/>
= Wohnwertmiete

	Euro
Zuschläge	
Stadtteil (Charlottenburg/Prenzlauer Berg)	0,60 Euro
Bad Kategorie I	1,40 Euro
Bad Kategorie II	1,10 Euro
Bad Kategorie III	0,55 Euro
Lagevorteil (Ruhe)	0,45 Euro
Maisonettewohnung	0,60 Euro
Energetische Modernisierung (Energ. Mod.)	1,00 Euro
Energetische Modernisierung inkl. Bad (Energ. Bad)	1,50 Euro
Haus Neubau	1,00 Euro
Staffelgeschoss	1,00 Euro

Abschläge	
ohne Balkon/Terrasse/Garten/Wintergarten	0,35 Euro
Straßen-EG und dunkel	0,35 Euro
Lagenachteil (Lärm)	0,35 Euro

Treuebonus bei Umzug	
mindestens 10 Jahre in ehem. Wohnung	0,25 Euro
mindestens 20 Jahre in ehem. Wohnung	0,50 Euro

WE Straße

Gruppe

Stadtteil

Bad

Lagevorteil

Maisonette

Energ. Mod.

Energ. Bad

Haus Neubau

1	Sickingenstraße 8, 8 I, 8 II	Gr. III	5,05							
2	Sickingenstraße 7, 7 I, 7 II	Gr. III	5,05							
100	Haeselerstraße 4-14c gerade	Gr. III	5,05	0,60						
	Königin-Elisabeth-Straße 41-45 ungerade Haeselerstraße 2	Gr. II	4,55	0,60						
110	Haeselerstraße 14d-22c gerade	Gr. III	5,05	0,60						
120	Haeselerstraße 22d-28 gerade Soorstraße 77-79	Gr. III	5,05	0,60						
130	Haeselerstraße 25d-27 ungerade Soorstraße 73-76	Gr. III	5,05	0,60						
140	Haeselerstraße 17h-25c ungerade	Gr. III	5,05	0,60						
150	Haeselerstraße 7d-17c ungerade	Gr. III	5,05	0,60						
160	Haeselerstraße 3-7c ungerade	Gr. III	5,05	0,60						
	Königin-Elisabeth-Straße 33-37 ungerade Haeselerstraße 1	Gr. II	4,55	0,60						
171	Knobelsdorffstraße 110-122 gerade Soorstraße 72	Gr. III	5,05	0,60						
172	Haeselerstraße 17d-17g	Gr. III	5,05	0,60						
173	Knobelsdorffstraße 94-102 gerade	Gr. III	5,05	0,60						
	Königin-Elisabeth-Straße 31	Gr. II	4,55	0,60						
204	Nußbaumallee 26	Sozialer Wohnungsbau								
205	Ulmenallee 23, 27, 31 Eschenallee 8									
206	Nußbaumallee 24, 24a									
211	Königin-Elisabeth-Straße 20-24	Gr. II	4,55	0,60				1,00		
	Knobelsdorffstraße 79-91	Gr. III	5,05	0,60				1,00		
212	Rognitzstraße 19-20a	Gr. II	4,55	0,60				1,00		
300	Mehrfamilienhaus Buckower Damm 293-299 Heideläuferweg 66 Ringslebenstraße 100-107	Gr. III	5,05						1,50	
	Einfamilienhaus	Sozialer Wohnungsbau								
301**	Gerlinger Straße 54a-d Ernst-Arndt-Weg 4a-d Pfarrer-Wenke-Weg 4a-d	Gr. IV	5,55		1,10					
330	Ortolanweg 52	Sozialer Wohnungsbau								
331*	Ortolanweg 56-64 gerade	Gr. IV	5,55							
332*	Ortolanweg 66-72 gerade Ibisweg 3, 5, 7e, 7f, 9 Wendehalsweg 2, 4 Ibisweg 13a-k, 19a-k	Gr. IV	5,55		1,10					
	Einfamilienhaus Ibisweg 7a-7d	Gr. V	7,70							
333	Ortolanweg 88 Wendehalsweg 1, 3	Sozialer Wohnungsbau								
400	Schäferstraße 11, 12	Gr. III	5,05		1,10					
410	Schäferstraße 8, 9 Neuendorfer Straße 54	Sozialer Wohnungsbau								
411	Schäferstraße 5-7									
412	Schäferstraße 3-4									
413	Schäferstraße 17-20									
414	Schützenstraße 8-11 Neuendorfer 45-47									
418**	Schäferstraße 10, 10a	Gr. IV	5,55		1,10					

WE Straße

Gruppe

Stadtteil

Bad

Lagevorteil

Maisonette

Energ. Mod.

Energ. Bad

Haus Neubau

610	Tulpenstraße 28-33 Unter den Eichen 116-120 Straßenseite	Gr. IV	5,55							
	Unter den Eichen 116-120 Hofseite Lilienstraße 1, 2 Asterplatz 1	Gr. III	5,05			0,45				
620	Tulpenstraße 34-40	Gr. IV	5,55							
	Unter den Eichen 109a-112 Straßenseite	Gr. III	5,05							
	Unter den Eichen 109a-112 Hofseite Hyazintenstraße 3, 4 Asterplatz 4	Gr. III	5,05			0,45				
710	Oudenarder Straße 23-28	Gr. III	5,05							
	Oudenarder Straße 26	Gr. III	5,05					1,00		
715	Liebenwalder Straße 4	Gr. III	5,05							
716	Liebenwalder Straße 6, 7	Fördermiete								
717	Liebenwalder Straße 11	Fördermiete								
718	Liebenwalder Straße 13	Gr. III	5,05							
719	Liebenwalder Straße 16	Gr. IV	5,55						1,50	
720	Groninger Straße 22, 24	Fördermiete								
721	Groninger Straße 28	Fördermiete								
750	Adolfstraße 22, 23 Prinz-Eugen-Straße 4, 5, 6	Gr. III	5,05							
751*	Antonstraße 23	Gr. IV	5,55							
752	Prinz-Eugen-Straße 7	Fördermiete								
753*	Adolfstraße 15	Gr. IV	5,55							
754*	Adolfstraße 12/12a Vorderhaus	Gr. IV	5,55							
755	Adolfstraße 12/12a Hinterhaus	Gr. III	5,05							
808	Buchstraße 3	Gr. III	5,05							
809	Nordufer 15-19 ungerade Fehmarnner Straße 10-12a gerade Buchstraße 1, 2	Gr. III	5,05							
810	Bristolstraße 7-11 Oxfordstraße 3-7 ungerade	Gr. IV	5,55							
	Dubliner Straße 62-66 gerade Bristolstraße 1-5	Gr. III	5,05							
821	Windsorer Straße 4-10 gerade Corker Straße 25-29 ungerade Oxfordstraße 9, 11 ungerade	Gr. IV	5,55							
822	Oxfordstraße 4-10 gerade	Gr. IV	5,55							
823	Windsorer Straße 3-11 ungerade Corker Straße 33, 35 ungerade	Gr. III	5,05							
826	Barfusstraße 34	Sozialer Wohnungsbau								
830	Barfusstraße 27-31 ungerade Bristolstraße 13-17 ungerade	Gr. IV	5,55							
840	Barfusstraße 23, 25 Bristolstraße 19-23 ungerade	Gr. IV	5,55							
850	Bristolstraße 17-19a-e, 23a-e, 25, 27 Corker Straße 3-23 ungerade	Gr. IV	5,55			1,10				
860	Holländerstraße 80, 81 Corker Straße 32a-c, 34a-c	Gr. IV	5,55						1,50	
870	Holländerstraße 82-84 Corker Straße 26-30 gerade	Gr. IV	5,55						1,50	
880	Eulerstraße 19-19b	Gr. III	5,05							
883	Pasewalker Straße 6	Gr. III	5,05							

WE Straße

Gruppe

Stadtteil

Bad

Lagevorteil

Maisonette

Energ. Mod.

Energ. Bad

Haus Neubau

885*	Pasewalker Straße 7, 8 Adolfstraße 3	Gr. IV	5,55							
886*	Adolfstraße 1-2	Gr. IV	5,55							
887*	Reinickendorfer Straße 105	Gr. III	5,05							
	Plantagenstraße 42, 43	Gr. IV	5,55							
907	Alt-Tempelhof 46-52 gerade	Gr. II	4,55							
	Stolbergstraße 8, 8a, 8 I, 8 II, 9, 9 I	Gr. III	5,05							
908	Stolbergstraße 10, 10a, 11, 11a Borussiastraße 7-9 ungerade	Gr. III	5,05							
910	Tankredstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15 Wittekindstraße 81, 83, 85	Gr. III	5,05							
	Tankredstraße 2, 4, 6, 8, 10 und 12	Gr. IV	5,55							
	Attilastraße 1-17	Gr. II	4,55							
	Arnulfstraße 77-82	Gr. II	4,55							
920	Totilastraße 1-23 ungerade Wittekindstraße 77, 79	Gr. III	5,05							
	Manteufelstraße 33, 34	Gr. II	4,55							
	Arnulfstraße 69-75	Gr. II	4,55							
930	Tankredstraße 18-24 gerade Wittekindstraße 82-86 gerade	Gr. III	5,05							
	Paul-Schmidt-Straße 7-19 ungerade	Gr. II	4,55							
	Arnulfstraße 83-89	Gr. II	4,55							
940	Tankredstraße 17-25 ungerade	Gr. III	5,05							
	Paul-Schmidt-Straße 21-39 ungerade	Gr. II	4,55							
	Attilastraße 18, 19	Gr. II	4,55							
950	Totilastraße 25, 27 Wittekindstraße 78, 78a, 80	Gr. III	5,05							
	Arnulfstraße 63-67	Gr. II	4,55							
	Wittekindstraße 79a, 79b	Gr. III	5,05							
960	Arnulfstraße 68	Gr. II	4,55							
	Totilastraße 29, 31-31c, 33-33c, 35-35c	Gr. III	5,05							
970	Arnulfstraße 60, 61	Gr. II	4,55							
	Paul-Schmidt-Straße 6-20 gerade Gerdsmeierweg 2-8e	Gr. IV	5,55						1,50	
990	Paul-Schmidt-Straße 1, 3, 5 Arnulfstraße 93-97	Gr. IV	5,55						1,50	
1000	Greifenhagener Straße 56, 57 Stargarder Straße 3, 3a, 4, 5, 3I, 3aI, 3aII	Gr. III	5,05	0,60						
1100	Schreinerstraße 63, 63a, 64, 64a Proskauerstraße 15, 16, 17 Bänschstraße 26, 28, 30	Gr. III	5,05							
	Schreinerstraße 63 GH Bänschstraße 30 GH	Gr. III	5,05			0,45				
	Mehrfamilienhaus Akazienhof 6, 15 Am Falkenberg 118, 119, 120	Gr. III	5,05							
1200	Einfamilienhaus Akazienhof 1-5, 7-14, 16-26	Gr. V	7,70							
	Gartenstadtweg 9	Gr. V	7,70							
1206	Doppelhaushälfte Gartenstadtweg 11, 13	Gr. V	7,70							1,00
1210	Mehrfamilienhaus Gartenstadtweg 15, 21, 29-33, 75, 84, 86	Gr. III	5,05							

WE Straße

Gruppe

Stadtteil

Bad

Lagevorteil

Maisonette

Energ. Mod.

Energ. Bad

Haus Neubau

1210	Einfamilienhaus Gartenstadtweg 16-82, 86-98 gerade Gartenstadtweg 15-65, 83-99 ungerade	Gr. V	7,70							
1240	Gartenstadtweg 107 Mandelblütenweg 14, 16	Gr. V	7,70							
1241	Mandelblütenweg 17-21 Sternblütenweg 2, 10, 16	Gr. V	7,70							
1245	Einfamilienhäuser Mandelblütenweg 3-13 ungerade Lindenblütenstraße 16-22 gerade Sternblütenweg 7-13 ungerade	Gr. VI	8,50							1,00
	Mehrfamilienhäuser Mandelblütenweg 1 Lindenblütenstraße 14, 24 Sternblütenweg 1, 3, 5	Gr. VI	8,50							
1300**	Ewaldstraße 70, 74 Kleblattstraße 35	Gr. IV	5,55		1,10					
1500	Archenholdstraße 53-83 ungerade Bietzkestraße 14-18 gerade Delbrückstraße 17-25 ungerade	Gr. III	5,05							
2000**	Drosselweg 1d, 1e, 1f	Gr. IV	5,55		1,10					
2010	Elsterweg 5, 6 Finkenweg 9	Sozialer Wohnungsbau								
2020	Finkenweg 10-13									
2030	Drosselweg 1a, 1b, 1c	Gr. IV	5,55		1,10					

* Die Kostenmiete des Sozialen Wohnungsbaus wurde auf die Wohnwertmiete reduziert.

** Die Miete des II. bzw. III. Förderwegs wurde auf die Wohnwertmiete reduziert.





Impressum

Wohnfühlmiete – Die Wohnwertmiete
der Berliner Bau- und Wohnungsge-
nossenschaft von 1892 eG

Herausgeber:

© Berliner Bau- und Wohnungs-
genossenschaft von 1892 eG

Auflage: 1000 Ex.

Stand: Dezember 2012

Redaktion: Carsten Hagenau,
Gilde Heimbau
Gestaltung: Elo Hüskes
Druck: Medialis Offsetdruck GmbH

Titelbildcollage: Detlev Pusch

Fotonachweise:

Tina Merkau (S. 2, 5, 6 re., 7-10,
12, 14, 16 li., 19, 20)
Wolfgang Ruppel (S. 16 re., 17, 18)
Juliane Gast (S. 23, Grafik S. 11)
Sophia TybuBek (Grafik S. 4)
lagom_fotolia.de (S. 15)

