

## **Beschluss - Nr. 1 der außerordentlichen Vertreterversammlung vom 14.05.2018**

Die außerordentliche Vertreterversammlung beschließt mit Wirkung vom 14.05.2018 folgende **Grundsätze zur Gestaltung der Nutzungsentgelte:**

### **1. Sanierung und Modernisierung von Wohnungen sowie von Wohngebäuden**

- 1.1.** Unter Berücksichtigung des notwendigen Sanierungsbedarfes von Wohngebäuden und Wohnungen und der hierfür bereitzustellenden Bauplanungs-, Bau- und Sanierungskosten sowie der zu erwartenden Baupreisentwicklung für den Zeitraum Juni 2018 bis Juni 2023 stellte die Vertreterversammlung fest, dass die Kostendeckung oberste Priorität hat.
- 1.2.** Dabei sind die Bauplanungs-, Bau- und Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten für die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen sowie von Wohngebäuden so zu planen und auszuführen, dass die sich daraus ergebende gesetzlich zulässige Modernisierungsumlage von zz. 11% p.a. zuzüglich des jeweils bestehenden Netto- Nutzungsentgeltes den Mittelwert des Nettokaltmietenbetrages des jeweils geltenden Potsdamer Mietspiegels nicht überschreitet.
- 1.3.** Soweit eine Modernisierungsumlage von zz. 11% p.a. erhoben wurde, sollte diese für einen Zeitraum von 10 Jahren erhoben werden. Nach Ablauf dieser Frist ist eine Prüfung durch den Vorstand und Aufsichtsrat notwendig, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sicherzustellen. Die Rücknahme der Modernisierungsumlage und damit verbundene Angleichung des Nutzungsentgeltes an den dann gültigen Mietspiegel-Mittelwert des jeweils geltenden Potsdamer Mietspiegels kann gemäß gesetzlicher Vorgaben und unter Berücksichtigung der voran gegangenen Grundsätze erfolgen.

### **2. Anpassung der Nutzungsentgelte außerhalb der Ziffer 1.**

- 2.1.** Die Nutzungsentgelte, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – eine gesonderte Einstufung von Wohnungen als Ein- oder Zweifamilienhaus ist nicht zulässig - sollen so angeglichen werden, dass sie sich am Mittelwert des Mietspiegels orientieren und diesen nicht überschreitet.
- 2.2.** Die Netto- Nutzungsentgelte werden alle drei Jahre mit dem zz. geltenden gesetzlichen Erhöhungsbetrag von 15% angeglichen, wobei der jeweils geltende Mittelwert des Mietspiegels nicht überschritten werden **darf**.
- 2.3.** Es werden gleiche Nutzungsentgelte für vergleichbare Wohnungen angestrebt. (Die Kostendeckung soll demnächst erreicht werden.) Bei der Bildung der Netto- Nutzungsentgelte sollte es keine individuelle Betrachtung einzelner Wohnungen / Wohnungsblocks oder Vorstädte geben.
- 2.4.** Bei Neuvermietung einer leergezogenen Wohnung ist der Mittelwert des Potsdamer Mietspiegels Richtschnur für die Bildung der Nutzungsentgelte, wobei der zum Zeitpunkt der Neuvermietung geltende Mittelwert nicht überschritten werden darf. Ein Neuver-

mietungszuschlag im Sinne des BGB wird nicht erhoben.

## **2.5 Wohnungstausch**

Der Wohnungstausch ist nach der geltenden Wohnraum-Vergaberichtlinie der WBG vom Vorstand zu fördern.

Grundsätzlich sollte die kleinere Wohnung nicht teurer (auch nicht im Verhältnis Wohnfläche) sein als die bisherige größere Wohnung.

Die Vertreterversammlung regt an, die Wohnraum-Vergaberichtlinie der WBG dahingehend zu überarbeiten, daß eine attraktive Preisgestaltung zur Förderung des Wohnungstausches angeboten wird.