

## **Antrag auf Änderung der Tagesordnung für die am 14.05.2018 anberaumte außerordentliche Vertreterversammlung der WBG 1903 Potsdam eG**

Die Tagesordnung wird um Punkt „3b neu“ ergänzt, die aoVV stimmt über „3b neu“ ab, aus bisher „3.“ wird „3a“:

TOP „3b neu“ lautet:

Die außerordentliche Vertreterversammlung beschließt mit Wirkung vom 14.05.2018 die folgenden Grundsätze zur Gestaltung der Nutzungsentgelte (NE):

1. Basis ist eine Datenbank aller 1903-Wohnungen. Darin sind die Wohnungen Gruppen zugeordnet, die u.a. Ausstattungsgrad, Sanierungszustand, Art der Wärmeversorgung, Dämmung beinhalten. Gleiche Gruppe = gleiche Qualität (Gleichheitsgrundsatz). Sonderbedingungen sind zu berücksichtigen (z.B. gesetzl. Erfordernisse), aber zu minimieren. Einfamilienhäuser sind dabei wie Wohnungen zu behandeln. Ein Einfamilienhaus ist einer höheren Gruppe zuzuordnen, wenn es Ausstattungsvorteile hat, z.B. Garten/Garage.
2. Das Nutzungsentgelt (Wert pro m<sup>2</sup>) wird nach dem Kostendeckungsprinzip (Satzungsgrundsatz) festgelegt. Die Festsetzung des Nutzungsentgelts richtet sich dabei ausschließlich nach dem Innen-Finanzbedarf und unterliegt weder einer unternehmerischen Gewinnmaximierung noch einem renditeorientierten Mietspiegel. Eine alle 3 Jahre um 15% anhebbare „Miete“ ist ausgeschlossen. Dieser Finanzbedarf seinerseits richtet sich im Wesentlichen aus an den Einnahmen aus Nutzungsentgelt und den Kapitalkosten, Abschreibungen, Instandhaltungs-/Sanierungskosten, Verwaltungskosten, Mietausfall.  
Grundsatz: Steigerungen der NE`e sind nur dann vorzunehmen, wenn das eingenommene NE o.g. Kosten nicht mehr abdeckt oder durch genossenschaftliche Gemeinschaftsentscheidungen zusätzlich Projekte in Angriff zu nehmen sind oder verstärkt modernisiert werden soll.  
In einem 1. Schritt sind die NE`e für gleiche Wohnungsgruppen auf einen gleichen Wert zu bringen. Unter Beachtung o.g. Grundsatzes ist dafür ein NE-Zielwert und ein Zielzeitpunkt pro Wohnungsgruppe festzulegen (langfristiger Ansatz). Um sich diesem Zielwert in Schritten zu nähern, wird das NE in 3-jährigen Zeitetappen angepasst. Je Zeitetappe (alle 3 Jahre) darf das NE dabei nicht höher steigen als 3 - 6 %. Nutzer, die bereits dicht am Zielwert sind, erhalten pro Zeitetappe (zu der eine NE-Anpassung ausgesprochen wird) eine geminderte NE-Erhöhung. Bei Nutzern, die jetzt schon mit ihrem NE über dem NE-Zielwert liegen, wird das NE gekappt auf NE-Zielwerthöhe. Auch je Zeitetappe bildet o.g. Einnahmen- und Ausgabenrechnung die Grundlage für die NE-Anpassung. Zielzeitpunkt, Zeitetappen und die prozentuale Erhöhung sind aufeinander abzustimmen.  
Fazit: Es kommt bei der Bestimmung der NE-Höhe pro Zielzeitpunkt und pro Zeitetappe darauf an, die Substanz zu erhalten, den Anspruch der Nutzer auf niedrige Nutzungsentgelte zu sichern und den Spielraum erweiterter Maßnahmen zu nutzen – durch ein Austarieren.
3. Am Ende dieses 1.Schrittes haben alle Wohnungen einer Wohnungsgruppe die gleiche festgelegte NE-Höhe dieser Gruppe.  
Der Ablauf wiederholt sich analog Punkt 2, wenn Marktgesichtspunkte (neue Gesetze, Kostensteigerungen) oder neue Herausforderungen vor der 1903 stehen oder beschlossen werden, z.B. der Bedarf an verstärkter Modernisierung. Die Notwendigkeit ist durch die GF zu begründen. Eine Anpassung der NE`e kann nun prozentual gleich erfolgen, da alle Wohnungen einer Gruppe das gleiche NE erreicht haben. Das Verfahren vereinfacht sich. Die Langfristigkeit entfällt. Maximum eines jeden NE je Wohnungsgruppe ist der adäquate Mittelwert des Mietspiegels.
4. Bei der Sanierung/Modernisierung sind die Bauplanungs-, Bau- und Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten von Wohnungen/Wohngebäuden so zu planen und auszuführen, dass die sich daraus ergebende gesetzlich zulässige Modernisierungsumlage von 11% p.a. zuzüglich des jeweils bestehenden Netto-NE den NE-Zielwert dieser Wohnungsgruppe nicht überschreitet.

nachfolgend Seite 2 - Antrag Änderung der Tagesordnung für die auf 14.05.2018 anberaumte aoVV

**Seite 2 - Antrag Änderung der Tagesordnung für die auf 14.05.2018 anberaumte aoVV**

5. Eine Modernisierungsumlage wird maximal 10 Jahre erhoben und wird dann aus dem NE dieser Wohnung wieder herausgerechnet. Für die Wohnung gilt dann nur der NE-Zielwert der Gruppe.
6. Neuvermietungen erfolgen mit einem NE, das sich aus der Eingruppierung dieser Wohnung in die 1903-Wohnungsgruppen ergibt.
7. Der Wohnungstausch ist nach der geltenden Wohnraum-Vergaberichtlinie der WBG vom Vorstand zu fördern. Das zu zahlende NE richtet sich nach der NE-Höhe der Gruppe, der die Wohnung in der 1903 zugeordnet wurde.
8. Nach gemeinsamer Beratung der 3 Satzungsorgane beschließen diese gemeinsam die Festsetzung neuer Nutzungsentgelte, den Zielzeitpunkt und die Erhöhung pro Zeitintervall.

Potsdam, 02.05.2018   gez. Bernd Klug Michael Kuleschir Eberhard Löser Joachim W. Schiwy