



Die Wohnwertmiete

Bauverein der
Elbgemeinden eG

www.bve.de



Inhalt

- 3 Die Wohnwertmiete – Vorteile für alle
 - 4 Entstehung der Wohnwertmiete
 - 6 Berechnung der Wohnwertmiete
 - 8 Bewertung einer Wohnung
 - 12 Die Wohnwertstufen
 - 14 Anpassung der Mietzahlung
 - 16 Rolle des Hamburger Mietenspiegels
-

Die Wohnwertmiete: **solidarisch, transparent und zukunftssicher.**

Bereits 1998 hat der BVE als eine der ersten Wohnungsgenossenschaften ein auf das gesamte Unternehmen bezogenes Nutzungsentgeltsystem – die Wohnwertmiete – eingeführt. Das Ziel war eine gerechtere Miete für alle, außerdem die langfristige Absicherung der notwendigen Mittel für Instandsetzungen, Modernisierungen und Erneuerungen des genossenschaftlichen Wohnungsbestands

sowie die Bildung von Rücklagen für künftige Herausforderungen. Eine zukunftsweisende Maßnahme zum Nutzen und im Sinne aller Mitglieder.

Nicht in die Wohnwertmiete eingegliedert sind Wohnungen, die noch der öffentlichen Förderung unterliegen sowie Neubauten ab dem Baujahr 2000, deren Mieten auf einer eigenen Kostenkalkulation basieren.

Überzeugend: Vorteile für alle.

- Hohe Mietgerechtigkeit durch individuelle Bewertungen
- Solidarität, Fairness und Transparenz im Mittelpunkt
- Dauerhafte Sicherung der Wirtschaftlichkeit des BVE
- Durchdachtes, zukunftssicheres und flexibles System
- Anpassungen erfolgen langfristig und sozial verträglich

Warum hat der BVE die Wohnwertmiete eingeführt?

Auf dem freien Wohnungsmarkt richtet sich die Miethöhe vor allem nach der Nachfrage, die durch die Lage, Ausstattung und Größe der Wohnung bestimmt wird. Bei einer Genossenschaft steht jedoch die Gemeinschaft stärker im Vordergrund. Denn als Mitglied sind Sie Eigentümer und Mieter zugleich.

Eine Wohnungsgenossenschaft ist ein Wirtschaftsunternehmen wie andere auch. Allerdings mit einem entscheidenden Unterschied: Sie strebt keine Gewinnmaximierung an. Die anfallenden Nutzungsentgelte müssen allerdings so gestaltet sein, dass die Genossenschaft generationsübergreifend wirtschaftlich geführt werden kann und angemessene Rücklagen gebildet werden.

Durch die Einführung des System der Wohnwertmiete verfolgt der BVE das Ziel, den notwendigen Kapitalbedarf über die Nutzungsentgelte möglichst gerecht, solidarisch aber sozial verträglich abzusichern. Die Wohnwertmiete gilt derzeit für rund 9.000 Wohnungen beim BVE.

Die Wohnwertmieten beim BVE steigen lediglich im Rahmen der allgemeinen Kostensteigerungen. Sie werden jedes Jahr überprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst.

Mit der Einführung der Wohnwertmiete hat der Bauverein der Elbgemeinden einen entscheidenden Schritt zu einer gerechten und transparenten Berechnung der Nutzungsentgelte gemacht.

»Die Wohnwertmiete klingt erst zwar etwas kompliziert, ist aber gut nachvollziehbar und wohl auch eine gerechte Lösung für alle Mitglieder.«

Stephan Knothe



Wie genau wird meine Wohnwertmiete berechnet?

Der Bauverein der Elbgemeinden berechnet seinen Mitgliedern für ihre Wohnungen eine Wohnwertmiete. Also das Entgelt, das ein Mitglied für die Nutzung seiner Wohnung monatlich bezahlt, sie entspricht der Nettokaltmiete. Wie wird diese berechnet und aus welchen Einzelfaktoren setzt sie sich zusammen?

Zwei zentrale Kriterien stehen bei der Berechnung der Wohnwertmiete im Vordergrund: zum einen der Kapitalbedarf des BVE, zum anderen die Qualität der Wohnung. Aus dem Kapitalbedarf etwa für Instandhaltung und Modernisierung, die Verwaltung des BVE sowie Rücklagen für neue Projekte ergibt sich die sogenannte Unternehmenszielmiete.

Wären jetzt alle Wohnungen identisch und damit gleich groß, müsste man nur diesen Kapitalbedarf des BVE durch die Zahl der Wohnungen teilen und würde so die Zielmiete für jede einzelne Wohnung erhalten. Aber so einfach ist es nicht, denn die Wohnungen des BVE sind nicht identisch. Sie unterscheiden sich neben der Größe z.B. durch Ausstat-

tung, die Lage oder den energetischen Zustand des Gebäudes. Um dieser Unterschiedlichkeit gerecht zu werden, bewertet der BVE jede Wohnung nach 20 Kriterien. Das Ergebnis dieser Bewertung führt dann zu einer Zuordnung in eine von 13 Wohnwertstufen.

Aus der definierten Unternehmenszielmiete des BVE werden die einzelnen Wohnwertmieten für die 13 unterschiedlichen Wohnwertstufen abgeleitet. Das Ergebnis ist eine individuelle Wohnwertmiete für jede Wohnung. Sie bewegt sich in der Regel deutlich unter den Nettokaltmieten am freien Wohnungsmarkt. Gegenwärtig liegt das durchschnittliche Nutzungsentgelt unserer freifinanzierten Wohnungen mehr als 1,00 €/m² netto kalt unter dem gewichteten Mittelwert des Mietenspiegels. Dieses System hat zwei Vorteile: In der Summe decken die Wohnwertmieten den Kapitalbedarf des BVE – und zugleich werden sie den unterschiedlichen Qualitäten der Wohnungen gerecht.

Das Berechnungssystem im Überblick



Der Kapitalbedarf des BVE wird gedeckt und die individuellen Kriterien der einzelnen Wohnungen werden berücksichtigt.

Wie kommt die Bewertung einer Wohnung zustande?

Die Wohnwertmiete wird vom BVE so kalkuliert, dass jede Wohnung einen objektiven Mietpreis erhält. Dafür gibt es insgesamt 20 klar definierte Kriterien zur Bewertung, die Faktoren wie Wohnlage, Grundriss, Wohnumfeld, Ausstattung und Modernisierungsgrad berücksichtigen. Das Ergebnis führt zu einer Einteilung in eine der 13 Wohnwertstufen.

Grundlage des Wohnwertmietensystems des BVE ist die Einstufung aller Wohnungen in bestimmte Wohnwertstufen, um damit die Höhe des Nutzungsentgelts für jede einzelne Wohnung festzulegen. Es sind insgesamt 20 Merkmale, anhand derer eine Zuordnung zu einer Wohnwertstufe erfolgt.

Ein Kriterium mit einem hohen Bewertungsanteil ist die Lage der Wohnung. Des Weiteren spielen z.B. die Infrastruktur, die Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung, die Verkehrsanbindung und Bebauungsdichte eine wichtige Rolle.

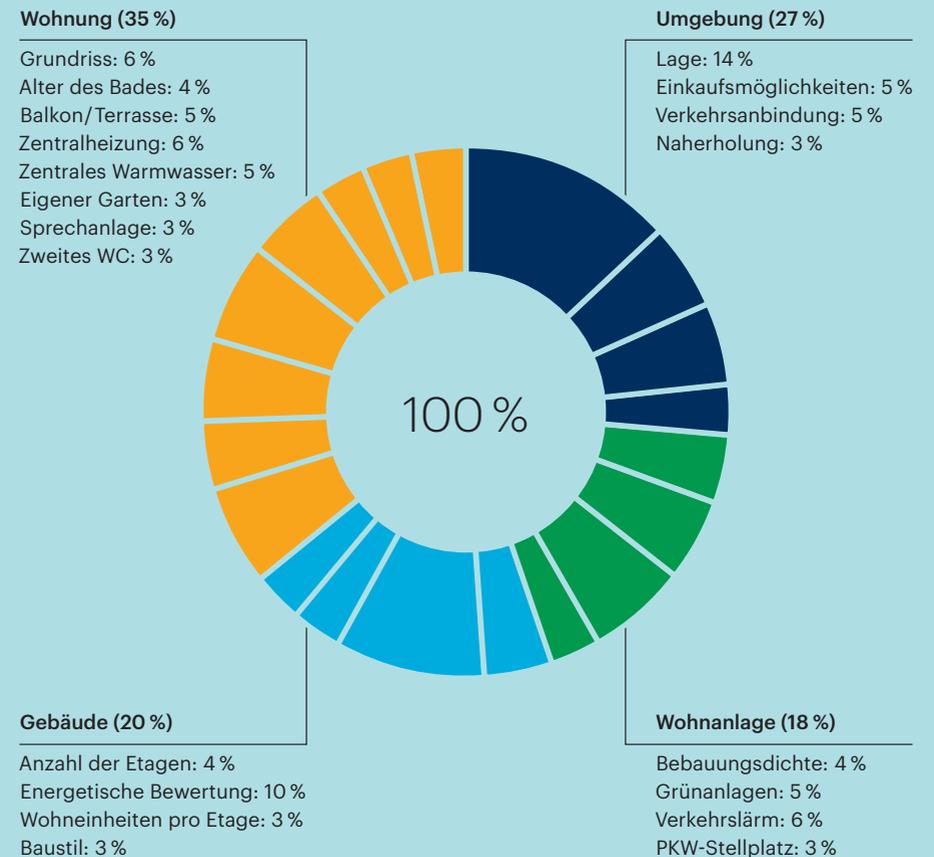
Wie sieht es im Umfeld aus mit Grünanlagen und Möglichkeiten zur Naherholung? Liegt die Wohnung an einer vielbefahrenen Hauptstraße oder an einer ruhigen Nebenstraße? All dies fließt in die Bewertung mit ein.

Auch die Wohnanlage und das Gebäude werden unter die Lupe genommen. Gibt es z.B. PKW-Stellplätze, wie ist der energetische Zustand des Hauses? In der Wohnung werden Ausstattungsmerkmale wie der Grundriss, Zustand von Bad und Heizung, Art der Warmwasserversorgung sowie Balkon oder Terrasse, eigener Garten und Gäste-WC bewertet und bei der Einordnung in die Wohnwertstufe berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nicht ein einzelnes Kriterium allein, sondern die Summe aller Faktoren ausschlaggebend für die Zuordnung in eine der Wohnwertstufen ist.

Wie das im Einzelnen genau aussieht, zeigt Ihnen die Grafik rechts.

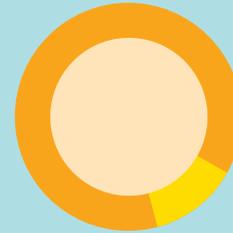
Alle Bewertungskriterien auf einen Blick



Dieses System sorgt für eine nachvollziehbare und faire Bewertung der Wohnqualität.



Eine Wohnanlage – zwei Bewertungen.



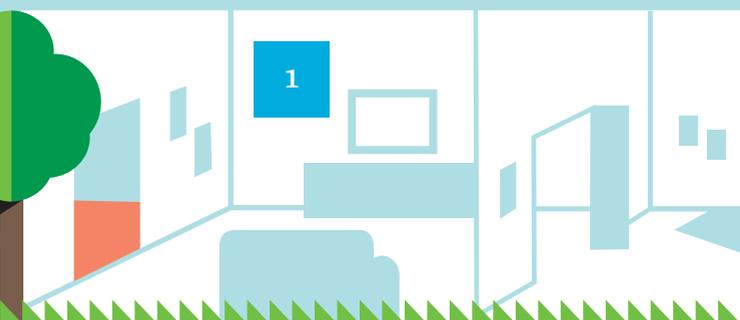
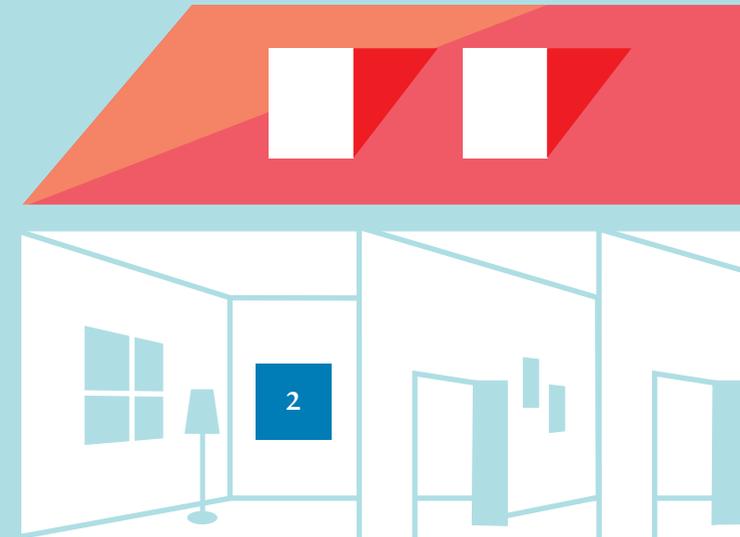
Obwohl sich diese beiden Wohnungen im gleichen Haus oder der gleichen Wohnanlage befinden, werden sie unterschiedlich bewertet und eingruppiert. Zwar haben sie das gleiche Wohnumfeld, sie unterscheiden sich aber in einigen wichtigen Merkmalen.

1

Die Wohnung 1 im Erdgeschoss hat eine große Terrasse und einen eigenen Garten, die Zimmer sind großzügig geschnitten. Außerdem gibt es ein Gäste-WC und das Bad wurde im vergangenen Jahr renoviert. Alle Kriterien, die bei der Bewertung der Wohnwertstufe berücksichtigt werden. → z.B. Wohnwertstufe 8

2

Wohnung 2 liegt im 3. Obergeschoss. Sie hat keinen Balkon, die Zimmer sind relativ klein, der Flur ist schmal und lang, der Schnitt ist insgesamt nicht optimal. Das Bad ist auch schon etwas älter, außerdem gibt es kein zweites WC. Entsprechend wird diese Wohnung anders bewertet als die Erdgeschoss-Wohnung. → z.B. Wohnwertstufe 6



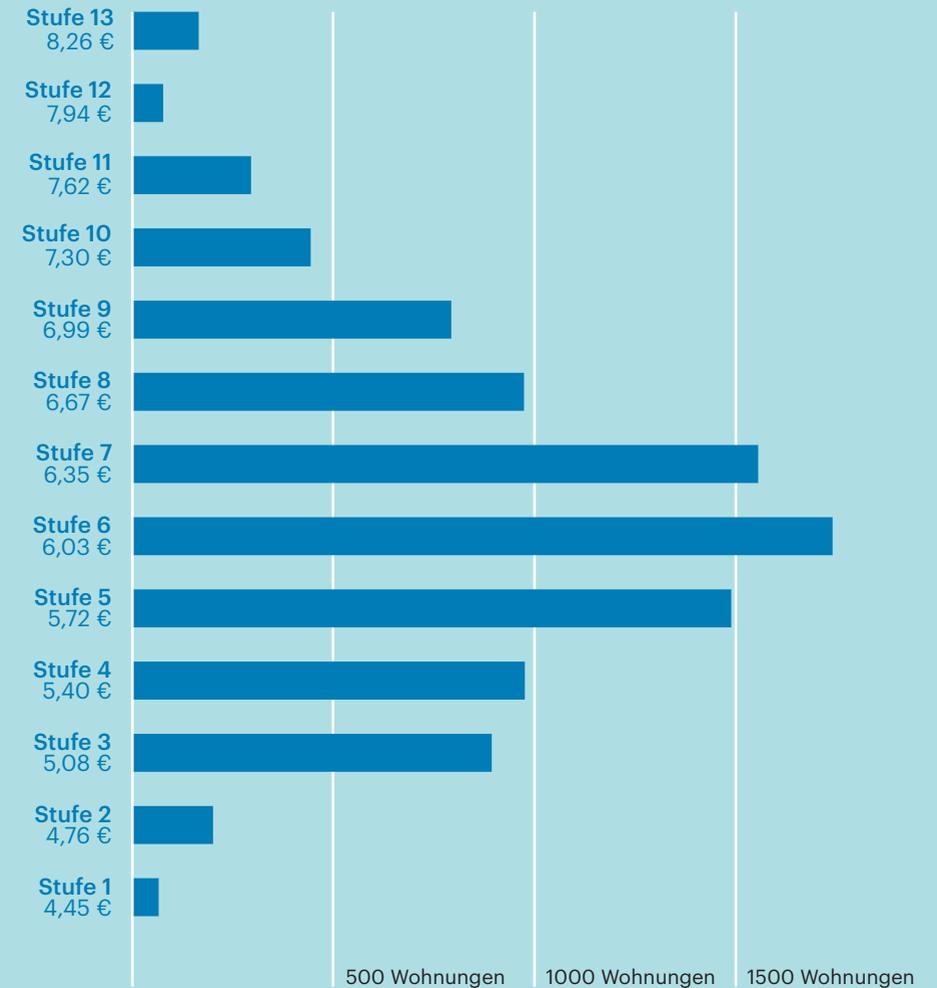
Wie sehen die Wohnwertstufen im Detail aus?

Die Einteilung in 13 Wohnwertstufen führt zu einer individuellen Wohnwertmiete für jede einzelne Wohnung. Das ist etwas komplizierter, als einfach innerhalb des gesetzlichen Rahmens die Mieten anzupassen. Der BVE hat sich aber für dieses Berechnungsmodell entschieden, um ein hohes Maß an Gerechtigkeit, Fairness und Nachvollziehbarkeit sicherzustellen.

Auf Basis der definierten Unternehmenszielmiete (vgl. Seite 6) und der individuellen Bewertung einer Wohnung erfolgt ihre Einteilung in eine der 13 Wohnwertstufen. Die Wohnungen mit der höchsten Punktzahl erhalten die Wohnwertstufe 13, die mit der niedrigsten Punktzahl die Wohnwertstufe 1. Der Preisunterschied von einer Wohnwertstufe zur nächsten macht etwa 0,30 €/m² aus – und damit maximal 4,00 €/m² von Stufe 1 bis zur Stufe 13.

Die akribische Vorgehensweise des BVE sorgt dafür, dass jede Wohnung möglichst fair und objektiv bewertet wird, dass die angewendeten Kriterien transparent und gerecht sind und dass somit alle Mitglieder Ihr monatliches Nutzungsentgelt mit dem guten Gefühl zahlen, ihren eigenen angemessenen Anteil an den gemeinschaftlichen Verpflichtungen zu leisten.

Die Nutzungsentgelt-Spanne des BVE



Die durchschnittliche Unternehmenszielmiete des BVE liegt bei 6,21 €.

Wie entwickelt sich das Nutzungsentgelt meiner Wohnung?

Als der BVE die Wohnwertmiete Ende der neunziger Jahre einführte, lagen die Nutzungsentgelte vieler vormals öffentlich geförderter Wohnungen deutlich unter der jeweiligen berechneten Wohnwertmiete. Daraufhin wurden diese Wohnungen in gleichmäßigen Schritten an ihre individuellen Wohnwertmieten herangeführt (10 Schritte in 12,5 Jahren). So verfahren wir auch heute mit Wohnungen, die aus der öffentlichen Bindung fallen. Auch die Wohnwertmiete selbst unterliegt einer Entwicklung, weil sie sich beispielsweise durch eine verbesserte

Ausstattung der Wohnung verändert oder weil eine notwendige Anpassung des Kapitalbedarfs zu einer Änderung der Unternehmenszielmiete führt, aus der sich wiederum die einzelnen Wohnwertmieten ableiten. Dies ist sozusagen der Beitrag des Einzelnen für die Gemeinschaft. Das nachstehende Diagramm veranschaulicht, wie das Nutzungsentgelt einer Wohnung an ihre Wohnwertmiete zunächst herangeführt worden ist und anschließend nur noch im Rahmen der sich verändernden Wohnwertmiete angepasst wird.



Heranführen einer Wohnung an ihre Zielmiete (allgemein): Ein abstraktes Beispiel, wie das Nutzungsentgelt über viele Jahre hinweg an die Wohnwertmiete angepasst wird.

»Wir wohnen schon fast ein halbes Jahrhundert beim BVE und haben schon einiges erlebt – die Wohnwertmiete hat uns beide aber gleich überzeugt.« Ehepaar Ewald

Welche Rolle spielt der Hamburger Mietenspiegel bei der Miethöhe?

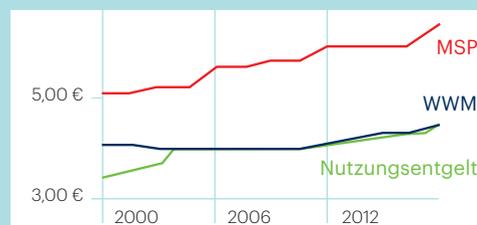
Der Mietenspiegel bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten für rund 537.000 Wohnungen in Hamburg. Bei der Berechnung des Nutzungsentgelts spielt er zunächst beim BVE keine Rolle. Der Mietenspiegel ist für den BVE vielmehr eine zusätzliche, freiwillig definierte Kappungsgrenze.

als Nachweis für Vergleichsmieten heranziehen, da der Gesetzgeber eine Begründung über das Modell einer Wohnwertmiete nicht vorsieht.

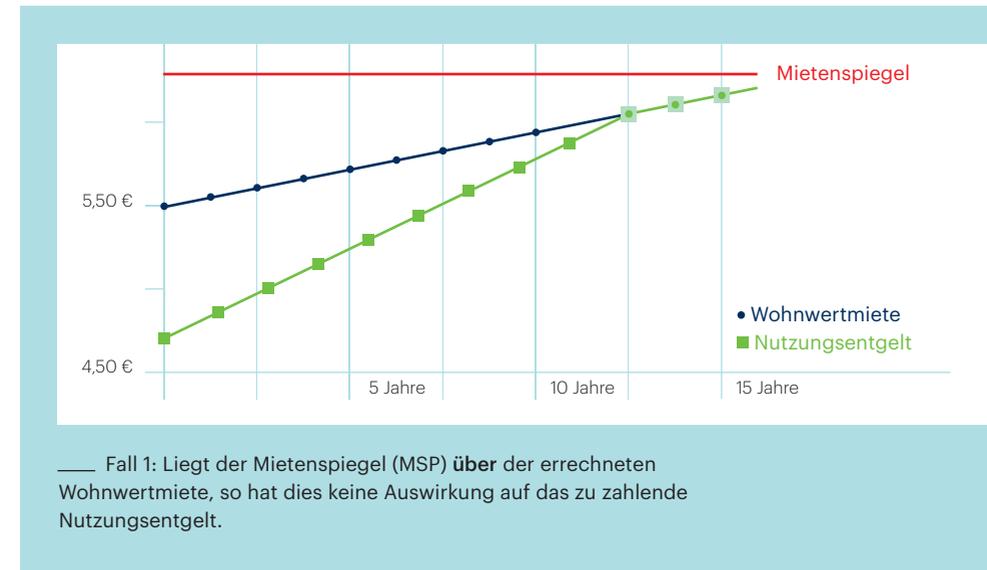
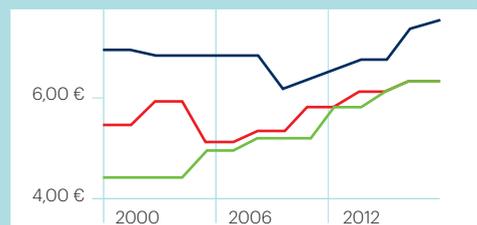
Um die Rolle des Hamburger Mietenspiegels bei Anpassungen der Wohnwertmiete nachvollziehbar zu machen, zeigen wir den Ablauf anhand zweier konkreter Beispiele aus unserem Wohnungsbestand.

Trotzdem müssen wir den Mietenspiegel bei Anpassungen der Nutzungsentgelte

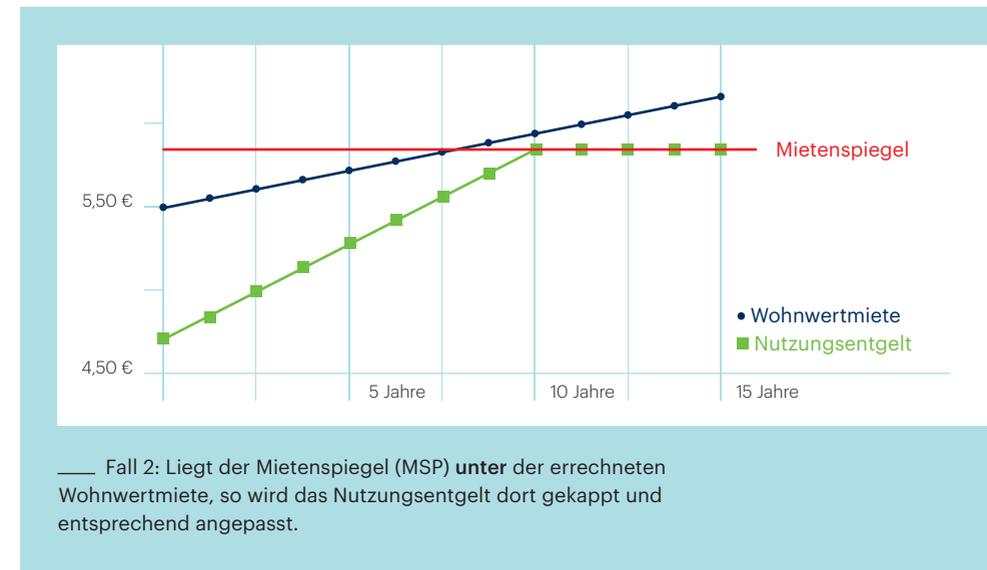
1. Beispiel – Ottensen, 2,5 Zimmer, Baujahr 1914: Da der Mietenspiegel (MSP) im gezeigten Zeitraum durchweg über der berechneten Wohnwertmiete (WWM) liegt, hat dies keine Auswirkung auf das zu zahlende Nutzungsentgelt.



2. Beispiel – Iserbrook-Nord, 4 Zimmer, Baujahr 1970: Da der Mietenspiegel (MSP) hier unterhalb der Wohnwertmiete (WWM) liegt, wird das Nutzungsentgelt nur bis zu der Höhe angepasst, de facto also gekappt.



Fall 1: Liegt der Mietenspiegel (MSP) **über** der errechneten Wohnwertmiete, so hat dies keine Auswirkung auf das zu zahlende Nutzungsentgelt.



Fall 2: Liegt der Mietenspiegel (MSP) **unter** der errechneten Wohnwertmiete, so wird das Nutzungsentgelt dort gekappt und entsprechend angepasst.



»Dank der Wohnwertmiete
des BVE ist die Zukunft unserer
Genossenschaft auch auf lange
Sicht gesichert.«

Axel Horn und Michael Wulf

— Sprechen Sie uns gerne an!

Bei Fragen zur Wohnwertmiete
wenden Sie sich bitte an Ihre
Ansprechpartner aus der Woh-
nungswirtschaftlichen Abteilung
des BVE.

Bauverein der Elbgemeinden eG
Heidrehmen 1, 22589 Hamburg
Postfach 55 01 80, 22561 Hamburg

T 040/244 22-0
F 040/244 22-555
E info@bve.de

www.bve.de

Stand: November 2013