



**Marzahner Tor**  
Wohnungsgenossenschaft

# **Unser Mietekonzept für Ihre sichere Zukunft**



**WIE WIR HEUTE DEN FORTBESTAND  
UNSERER GENOSSENSCHAFT SICHERN**

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	05
Unsere Mieter*innen im Mittelpunkt .....	06
Handlungsfelder des Mietenkonzepts .....	07
Für uns und Sie ein sensibles Thema .....	08
1. Präambel .....	09
1.1 Geltungsbereich .....	09
1.2 Satzungsauftrag – Balance zwischen heute und morgen .....	09
2. Mietrechtliche Bestimmungen .....	10
2.1 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	10
2.2 Mieterhöhung bei Modernisierung .....	10
2.3 Neuvertragsmieten .....	10
3. Freiwillige Selbstverpflichtung .....	11
3.1 Erhöhung der Grundmiete im Bestand .....	11
3.2 Erhöhung der Miete durch Modernisierungsumlagen .....	11
3.3 Mietenbildung im Rahmen der Neuvermietung .....	11
3.4 Umzug innerhalb der Genossenschaft .....	11
3.5 Härtefalllösungen .....	11
3.6 Veröffentlichung des Mietenkonzepts .....	11
3.7 Rechtsanspruch .....	11
4. Geltungszeitraum .....	12
5. Auf einen Blick .....	13



## Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, liebe Mitglieder,

wir freuen uns, Ihnen die 3. Auflage unseres Mietkonzepts präsentieren zu können – für uns eine wichtige Selbstverpflichtung, mit der wir die Zukunft unserer Wohnungsgenossenschaft langfristig sichern wollen.

Mit diesem Mietkonzept orientieren wir uns klar an den Regelungen des Gesetzgebers, ergänzen sie aber durch eine eigene Handschrift und unseren Anspruch, als Genossenschaft sozial und zum Wohle unserer Mieter\*innen zu agieren. Wir wollen Ihnen Planungssicherheit geben und die Zukunft unserer Wohnungsgenossenschaft gewährleisten.

Das vorliegende Mietkonzept soll dabei nicht nur Ausdruck einer vorausschauenden Mietpreispolitik sein und uns helfen, auf gesellschaftliche und strukturelle Veränderungen reagieren zu können. Es spiegelt vielmehr auch unsere Wertvorstellungen wider. Denn seit jeher steht Marzahner Tor für Zugehörigkeit, Gemeinschaft, Sicherheit, Selbstbestimmung. Aspekte, die wir mit diesem Mietkonzept einmal mehr festschreiben wollen.

Unsere Mitglieder setzen ihr ganzes Vertrauen in uns. Und das wollen wir rechtfertigen. Ohne Wenn und Aber. Es geht uns darum, ältere Mitglieder im Hinblick auf ein lebenslanges, selbstbestimmtes Wohnen zu fördern und zu unterstützen. Gleichzeitig wollen wir aber auch neue Familien gewinnen.

Kurzum: Für uns ist es nicht einfach nur ein Anspruch, unseren Mieter\*innen einen sicheren Wohnraum zu bieten und ihnen zu ermöglichen, dort in jeder Lebenssituation selbstbestimmt zu leben. Für uns ist es eine Verpflichtung, Sicherheit und Planbarkeit in unwägaren Zeiten zu geben.

Wenn Sie Fragen zum Mietkonzept haben, wenden Sie sich gerne an uns.

Ihre Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor.

Berlin, 21. März 2022



Uwe Wachsmann  
Vorstand

Uwe Heß  
Vorstand





## Unsere Mieter\*innen im Mittelpunkt

**Eine vorausschauende Mietpreispolitik bietet uns Handlungsspielraum und Ihnen Wohnraumsicherheit**

### Erstes Mietenkonzept bereits 2012

Seit unserer Gründung im Jahr 1979 haben wir als Wohnungsgenossenschaft den Anspruch, die Belange unserer Mitglieder in den Vordergrund zu rücken. Gemäß unserer Satzung wollen wir guten Wohnraum zur Verfügung stellen, bei dem mit Blick auf den Mietpreis seit jeher maßvoll gehandelt wurde. Und so war Marzahner Tor im Jahr 2012 auch eines der ersten Wohnungsunternehmen mit einem eigenen Mietenkonzept – selbstverpflichtende Regeln für eine nachvollziehbare und transparente Mietentwicklung.

### Zusammen für die Zukunft der Genossenschaft

Fakt ist: Ganz ohne Mieterhöhungen können wir die Wohngebäude nicht auf dem Niveau instandhalten und weiterentwickeln, wie es zukünftige gesellschaftliche und auch individuelle Anforderungen notwendig machen. Gerade in Zeiten von Wohnungsknappheit und einem dynamischen lokalen und globalen Umfeld wollen wir verlässlich und langfristig für die Mitglieder da sein. Die dafür notwendigen Schritte müssen von allen Mitgliedern, Genossenschaftsvertreter\*innen, Mieter\*innen, Mitarbeitenden, Vorstand und Aufsichtsrat gleichermaßen getragen werden. Denn nur zusammen können wir die Herausforderungen der Zukunft in der Art bewältigen, die die Genossenschaft seit ihrer Gründung auszeichnet.

### Die Basis für mehr Handlungsspielraum

Das vorliegende Mietenkonzept bildet hierfür den Handlungsspielraum. Einerseits soll es uns dabei helfen, auf die gesellschaftlichen und sozialen Strukturveränderungen mit den demographischen Entwicklungen reagieren zu können. Andererseits wollen wir dem Wohnen auch weiterhin den entsprechend hohen Stellenwert einräumen – und zwar durch vorausschauende und berechenbare Mietpreispolitik. Es geht uns darum, ältere Mitglieder im Hinblick auf ein lebenslanges, selbstbestimmtes Wohnen zu fördern und zu unterstützen. Gleichzeitig wollen wir auch neue Familien gewinnen, um für die Zukunft gewappnet zu sein.

### Gesammelte Erfahrungen aus 10 Jahren

Mit unserem nunmehr dritten Mietenkonzept bauen wir auf den Erfahrungen der vergangenen 10 Jahre auf. Inhaltlich haben wir es noch einmal grundlegend überarbeitet und neugestaltet. Denn ein Mietenkonzept muss nicht nur seinen Zweck erfüllen. Vor allem muss es auch jenen, die es betrifft, alle wichtigen Informationen liefern – verständlich und transparent. Wichtig: Trotz eigener Maßnahmen müssen wir als Genossenschaft die geltenden Gesetze als Rahmen berücksichtigen. Die den Mietpreis betreffenden Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bilden auch weiterhin die Grundlage unseres Mietenkonzepts. Deshalb werden wir immer die Regelung der Genossenschaft zur Miete der entsprechenden gesetzlichen Grundlage gegenüberstellen. So erreichen wir, dass unser Mietenkonzept für Sie in einem hohen Maß nachvollziehbar ist. Dies betrifft im Wesentlichen fünf Handlungsfelder:

### Modernisierung

Bei der Mieterhöhung bei Modernisierung (§ 559 BGB) können maximal 8% der aufgewendeten Kosten bei Modernisierung und Sanierungsvorhaben angerechnet werden – vorausgesetzt, sie gehören zu den sogenannten wohnwerterhöhenden oder energieeinsparenden Maßnahmen. Das beinhaltet nach § 555b BGB auch Maßnahmen, die z. B. den Verbrauch von Wasser reduzieren oder solche, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

### Ortsübliche Vergleichsmiete

Die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) erlaubt es, die Grundmiete bis zur sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Berliner Mietspiegel definiert wird, anzupassen. Es können andere Begründungen für eine Erhöhung herangezogen werden, wenn es, wie z. B. in Blumberg, keinen Mietspiegel gibt.

## Handlungsfelder des Mietenkonzepts

**Die freiwillige Selbstverpflichtung von Marzahner Tor greift in fünf wesentlichen Bereichen**

3

### Neuvertragsmieten

Diese sind in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Rechtsgrundlage ist der § 556d BGB. Bis auf wenige Ausnahmen darf dieser Wert nicht überschritten werden.

4

### Umzüge innerhalb der Genossenschaft

Etwas mehr als jeder fünfte Umzug in der Genossenschaft war im Jahr 2021 auf einen internen Umzugswunsch zurückzuführen. Es freut uns, dass wir viele Mitglieder bei einer veränderten Situation weiterhin in unserer Genossenschaft mit einer Wohnung versorgen können. Und wenn gleich es hier keine gesetzlichen Regelungen gibt: Wir wollen auch hier einen Anreiz schaffen, veränderten Lebensbedingungen mit einer vielleicht besser passenden Wohnung zu begegnen.

5

### Härtefalllösungen

Bereits bei vorangegangenen Mieterhöhungen wurde festgelegt, dass in jeweils begründeten Einzelfällen vorgesehene Obergrenzen bei der Mieterhöhung unterschritten werden können. Solche Härtefalllösungen werden auch in unserem Mietenkonzept auf die Zukunft festgeschrieben und daher die sozialgenossenschaftliche Ausrichtung untermauern.

## Für uns und Sie ein sensibles Thema

**Eine moderate Anpassung der Mieten ist notwendig, um unseren Wohnungsbestand und Ihren Wohnraum langfristig zu erhalten**

### Mieterhöhungen müssen sein


Es ist selten angenehm, Haushalte mit einer Mieterhöhung zu belasten – trotz aller Bemühungen um Transparenz und die strenge Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und die Selbstverpflichtungen nach diesem Mietkonzept.


Das nachfolgende Mietkonzept soll zum einen einen verlässlichen Rahmen mit Planungssicherheit schaffen. Zum anderen soll es erklären, warum auch in einem genossenschaftlichen Unternehmen, dessen Tätigkeit nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet ist, Mieterhöhungen unumgänglich bleiben.

### Die Erhaltung von Lebensqualität kostet

Die Mieteinnahmen sind die wesentliche Einnahmequelle der Genossenschaft. Sie sichern die nachhaltige, sichere und soziale Wohnungsversorgung und Bewirtschaftung gemäß Satzung. Entwickeln sich die Mieten nicht weiter, können wir Sanierungen, Instandhaltung und Serviceangebote unserer Genossenschaft nicht im notwendigen und gewohnten Maße fortsetzen. Da Maßnahmen immer abschnittsweise nur nach und nach umgesetzt werden können, würde eine Verminderung z. B. der Sanierungstätigkeit nicht nur langfristig die Substanz unserer Gebäude angreifen – sie würde auch die nachhaltige Transformation und damit die Grundlage für zukünftige Generationen gefährden.

08





**Das Mietkonzept als Download**

Das vorliegende Mietkonzept wurde durch uns entwickelt und gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beraten. Auf unserer Internetseite haben Sie die Möglichkeit, das Dokument jederzeit einzusehen und herunterzuladen.

[www.marzahner-tor.de](http://www.marzahner-tor.de)

## 1. Präambel

**Wir wollen unserer sozialen Verantwortung jederzeit nachkommen und in Ihrem Sinne wirtschaftlich handeln**

### 1.1 Geltungsbereich

Das Mietkonzept unserer Genossenschaft ist die verbindliche Grundlage für die Mietpolitik des Vorstandes. Es gilt für den gesamten Wohnungsbestand mit Ausnahme der Wohnungen, die unter die Belegungsbindung fallen. Alle Angaben zur Miete beziehen sich ausschließlich auf die Nettokaltmiete. Dieses Mietkonzept tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Es hat eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren. Eine rückwirkende Gültigkeit ist ausgeschlossen.

### 1.2 Satzungsauftrag – Balance zwischen heute und morgen

§ 2 unserer Satzung regelt den Zweck und Gegenstand unserer Genossenschaft. Er legt „... vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Wohnungen ...“ fest, die „... nach Ausstattung, Größe und Mietpreis für breite Bevölkerungsschichten geeignet sind.“

Ob Marzahner Tor diese Aufgabe erfüllt, wird geprüft und nicht zuletzt auf der jährlichen Vertreterversammlung durch die gewählten Genossenschaftsvertreter bestätigt. Ist also alles gut? Sofern die Genossenschaft ein Jahr mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen hat, konnten in diesem Jahr alle Ausgaben mit den Mieteinnahmen gedeckt werden. Warum muss die Miete also weiter erhöht werden?

Mieterhöhungen spielen in erster Linie für die Zukunft eine entscheidende Rolle. Sie gleichen steigende Baukosten in der Instandhaltung und in geplanten wiederkehrenden und einmaligen Bauprojekten aus. Sie decken aber z. B. auch steigende Personalkosten durch Tarifabschlüsse und führen so zu dem, was in der Summe verschiedener Dinge als Inflation bezeichnet wird. Dies ist aber nur ein Teil der Gleichung. In der langfristigen Planung unserer



### Warum Mieterhöhungen?

- » Ausgleich inflationsbedingter Preissteigerungen
- » Verhinderung von Schäden durch Instandhaltung und Instandsetzung (Reparaturen/Sanierung)
- » Modernisierung von Gebäuden zur Einsparung von Energie und Ressourcen und Anpassung an den Bedarf der Mitglieder
- Erhöhung der Energieeffizienz, um steigenden Heizkosten entgegenzuwirken
- Klimaneutralität bis 2045
- Sicherheit durch wirtschaftliche Stabilität

09

Genossenschaft spielen viele bekannte und unbekannte Faktoren eine Rolle. Bekannt sind z. B. unsere Gebäude mit den Lebenszyklen der Bestandteile der technischen Anlagen und Einrichtungen. Ebenso bekannt ist die Bewohnerstruktur von Marzahner Tor. Aus ihr leiten sich Modernisierungsmaßnahmen wie ein Aufzugsanbau ab. Unbekannt sind die tatsächlichen zukünftigen Preissteigerungen. Hierfür lassen sich lediglich Annahmen treffen. Unbekannt sind zudem gesetzliche Anforderungen, mit dem Ziel, Deutschland und damit auch die Genossenschaft auf den Pfad der Klimaneutralität zu führen.

Sich auf all diese Herausforderungen vorzubereiten, bedarf in Zukunft moderater Anpassungen der Grundmieten. Ein Vorgehen, das sicherstellt, dass unsere Genossenschaft auch für zukünftige Generationen ihrem satzungsgemäßen Auftrag mit sozialer Verantwortung und als wirtschaftlich stabiles Unternehmen nachkommen kann.



## 2. Mietrechtliche Bestimmungen

**Der Berliner Mietspiegel stellt eine verbindliche Grundlage für Mieterhöhungen dar – für Sie und uns**

### 2.1 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Grundlage für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist der § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches. In Berlin wird hierzu alle zwei Jahre ein qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht. Er wird mit Hilfe anerkannter statistischer Verfahren durch eine Arbeitsgemeinschaft aus Interessenvertreter\*innen von Vermieter- und Mieterseite erstellt. Ziel ist es, die Wohnungen hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar zu machen.

Der Berliner Mietspiegel schafft eine für Mieter\*innen und Vermieter\*innen transparente und verbindliche Grundlage. Unter Abwägung aller Interessen bietet sie Planungssicherheit für unsere Mitglieder und die Genossenschaft.

Der § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches sieht folgende Grenzen für die Mieterhöhung vor:

- Die Nettokaltmiete darf maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.
- Die Nettokaltmiete muss 15 Monate unverändert sein (Sperrfrist).
- Innerhalb von drei Jahren darf die Nettokaltmiete maximal um 15% steigen (Kappungsgrenze).

### 2.2 Mieterhöhung bei Modernisierung

Gemäß § 559 BGB kann bei wohnwerterhöhenden oder ressourcensparenden Maßnahmen die jährliche Miete um 8% der anrechenbaren Kosten erhöht werden.

### 2.3 Neuvertragsmieten

Bei der Neuvermietung sind die Mieten lediglich durch das Wirtschaftsstrafgesetz (§ 5 WiStG) und die Regelung des Strafgesetzbuches (§ 291 StGB) sowie die einschlägige Rechtsprechung auf eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20% begrenzt.

Das Land Berlin hat zusätzlich zum 01.06.2015 die Mietenbegrenzungsverordnung, die sogenannte Mietpreisbremse erlassen. Sie erlaubt bei Neuvertragsmieten in Berlin eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 10%. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals vermietet wurden. Wohnungen, die umfassend saniert oder modernisiert wurden sowie auch wirksam vereinbarte Bestandsmieten müssen nicht nach unten korrigiert werden.

## 3. Freiwillige Selbstverpflichtung

**Im Rahmen unserer Selbstverpflichtung bleiben wir unter den Vorgaben des Gesetzgebers und des Mietspiegels**

### 3.1 Erhöhung der Grundmiete im Bestand bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Marzahner Tor schränkt die Möglichkeiten zur Erhöhung der Grundmiete im Bestand bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete über diese gesetzlichen Anforderungen hinaus als freiwillige Selbstverpflichtung weiter ein:

- Liegen Mietsteigerungspotenziale vor, wird eine Mieterhöhung jährlich geprüft und ggf. zum 1. Januar angepasst.
- Die beim Mietverhältnis geprüfte Grundmiete darf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mieterhöhung mindestens 24 Monate nicht erhöht worden sein.
- Die Mietsteigerung wird auf 5% innerhalb von zwei Jahren begrenzt.

Die gesetzlichen Vorgaben und die Vorgaben des Berliner Mietspiegels dürfen nicht überschritten werden.

### 3.2 Erhöhung der Miete durch Modernisierungsumlagen im Rahmen von komplexen Baumaßnahmen

Zusätzlich zur gesetzlichen Modernisierungskostenumlage in Höhe von 8% der anrechenbaren Kosten (Vorgaben des § 559 BGB) erhalten betroffene Mitglieder unserer Wohnungsgenossenschaft ein Angebot einer Modernisierungsvereinbarung. Im Rahmen dieses Vereinbarungsangebots wird die Modernisierungsumlage auf 4% der anrechenbaren Kosten reduziert. Das Mitglied verzichtet im Gegenzug für den Zeitraum der angekündigten Modernisierung auf das Recht zur Mietminderung.

### 3.3 Mietenbildung im Rahmen der Neuvermietung

Die Neuvertragsmieten werden auf 5% über der jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Hierfür muss aber die Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die für die Vermietung getätigten Investitionen gegeben sein.

### 3.4 Umzug innerhalb der Genossenschaft

Wer sich bei einem Umzug innerhalb der Genossenschaft um mindestens einen Wohnraum verkleinert, dem garantieren wir für mindestens fünf Jahre die Grundmiete. Ausgenommen sind hier lediglich Modernisierungen.

### 3.5 Härtefalllösungen

Der Vorstand kann in begründeten Einzelfällen per Vorstandsbeschluss die hier festgelegten Richtwerte unterschreiten.

### 3.6 Veröffentlichung des Mietenkonzepts

Das Mietenkonzept wird im „WOHNFÜHLER“ sowie auf der Homepage der Genossenschaft veröffentlicht und erläutert. Neue Mieter\*innen erhalten das Mietenkonzept mit ihrem Mietvertrag.

### 3.7 Rechtsanspruch

Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor haben einen Anspruch auf die Umsetzung der Konzeption bei zukünftigen Mietänderungen, solange das Mietenkonzept in Kraft ist. Ein Anspruch auf die Anpassung bestehender Mietverhältnisse (Mietpreissenkung) besteht nicht.

## 4. Geltungszeitraum

**Verändern sich gesetzliche oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen, kann das Mietkonzept angepasst werden**

Der Vorstand wird dem Aufsichtsrat in seinen regelmäßigen Sitzungen über die Umsetzung und Einhaltung dieses Mietkonzepts berichten.

Sollten sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen verändern, ist der Aufsichtsrat vom Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung vor einer durchzuführenden Anpassung zu unterrichten.

Bei gravierenden Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind notwendige Änderungen ebenfalls nach vorheriger Information des Aufsichtsrats zu beschließen.

Berlin, 21. März 2022



## 5. Auf einen Blick

**Ein direkter Vergleich zeigt, wie sich unser Mietkonzept von den gesetzlichen Vorgaben unterscheidet**



### Gesetzliche Rahmenbedingungen



### Freiwillige Selbstverpflichtung Marzahner Tor eG

#### 1. Erhöhung der Grundmiete im Bestand

1.1 Erhöhungszeitpunkt  
Die Miete muss zum Erhöhungszeitpunkt **15 Monate** unverändert sein.

1.2 Erhöhungspotenzial  
Die Miete darf **in drei Jahren nicht mehr als 15%** steigen (Kappungsgrenzenverordnung).\*

1.1 Erhöhungszeitpunkt  
Die Miete muss zum Erhöhungszeitpunkt **24 Monate** unverändert sein.

1.2 Erhöhungspotenzial  
Die Miete darf **in zwei Jahren nicht mehr als 5%** steigen.

#### 2. Mieterhöhung bei Modernisierung

2.1 Mieterhöhungspotenzial  
Erhöhung der jährlichen Miete **um 8%** der anrechenbaren Kosten (§ 559 BGB).

2.1 Mieterhöhungspotenzial  
Erhöhung der jährlichen Miete **um max. 8%** der anrechenbaren Kosten (§ 559 BGB).  
**+ Angebot Modernisierungsvereinbarung:**  
Erhöhung der jährlichen Miete um 4% der anrechenbaren Kosten bei Verzicht auf Mietminderung.

#### 3. Neuvertragsmieten

3.1 Festsetzung Mietobergrenze  
Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um **max. 10%** (Mietenpreisbremse).

3.1 Festsetzung Mietobergrenze  
Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um **max. 5%\*\***

#### 4. Verkleinerung des Wohnraums

Bei Verkleinerung des Wohnraums durch internen Umzug um mindestens einen Wohnraum, wird eine **Mieterhöhung** nach § 558 BGB für **fünf Jahre ausgeschlossen**.

\* vorbehaltlich der Anpassung gesetzlicher Vorgaben  
\*\* ausgenommen fehlende Wirtschaftlichkeit







## Marzahner Tor

Wohnungsgenossenschaft  
Marzahner Tor eG

Märkische Allee 210 A  
12679 Berlin

Telefon: 030 549942-0

Telefax: 030 549942-29

[www.marzahner-tor.de](http://www.marzahner-tor.de)