

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

Die Wohnwertmiete ist ein überschaubares Regelwerk, das den Versuch unternimmt relativ komplexe Hintergründe und Beziehungen verständlich aufzuschlüsseln. Sie orientiert sich an den wichtigen Dingen des Lebens, die die Wohnqualität ausmachen. Und jede Regel ist nachprüfbar und vor Ort in Augenschein zu nehmen.

Für die Höhe des Nutzungsentgelts gibt es sechs Regeln und zwei Formeln, nach denen sich das Verhältnis zwischen Mitglied und Genossenschaft gestaltet.



© Dominik Joswig

## Die sechs Regeln der Wohnwertmiete\*

### Erste Regel: Genossenschaft lohnt sich

Mitglied in der **1892** zu sein, lohnt sich. Auch künftig werden sich die Nutzungsentgelte für vergleichbare Wohneinheiten 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 15

Wir passen die Höhe unserer Nutzungsentgelte nicht alle drei Jahre um die zurzeit gesetzlichen 15 Prozent an, wie es bei Wohnungsanbietern gang und gäbe ist. Unsere Genossenschaft erhöht im Rahmen des Mietspiegels das Entgelt in der Regel nur alle drei Jahre um rund 5 Prozent bis zum Erreichen der Wohnwertmiete. In der Summe ergibt sich hier eine geringere Belastung. 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. Nur bei Neuvermietungen beginnen wir sofort mit dem Nutzungsentgelt aus der zugehörigen Wohnwertgruppe.

### Dritte Regel: 6 statt 8

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. 8 Prozent pro Jahr erlaubt das Gesetz. Nicht so bei uns. Bei uns übernehmen die Nutzer pro Jahr nur 6 Prozent der umlagefähigen Kosten. Und dies heißt: Bei der **1892** erhalten die Mitglieder die gleichen guten Leistungen für einen geringeren Preis.

### Vierte Regel: Volles Programm, gekappter Preis

Natürlich modernisiert unsere Genossenschaft ihre Wohnungen, um gerade auch jene aus den 50er, 60er, 70er und 80er Jahren fit zu halten. Vielfach bieten wir hier Neubau-Standards an und das zu vorher festgelegten Kostenumlagen, die je nach Aufwand in der Regel bei 1,20 Euro/m<sup>2</sup> gekappt werden. Das macht Modernisierungen für den einzelnen Nutzer bezahlbar und das Wohnen bei der **1892** mehr als lohnenswert.

### Fünfte Regel: Treue lohnt sich

Wer seine Wohnung aufgeben möchte oder muss, um eine kleinere oder größere Wohnung bei der **1892** zu beziehen, wird belohnt. Ganz gleich, was die bisherige Wohnung gekostet hat, gilt: Wer mindestens zehn Jahre in derselben Wohnung bei der **1892** gewohnt hat, der erhält einen Treuebonus von 75 Cent/m<sup>2</sup>, bei 20 Jahren sind es sogar 1,25 Euro/m<sup>2</sup>.

### Sechste Regel: Mietfrei

Wer Mietvorauszahlungen leisten möchte, erhält die Garantie, dass für den Vorauszahlungszeitraum das Nutzungsentgelt nicht erhöht wird.

\* Die Wohnwertmiete gilt nicht für Vertragsverhältnisse mit Nichtmitgliedern. Auch Vertragsverhältnisse bei denen sich Mitglieder Vorteile zu Lasten der Solidargemeinschaft verschafft haben sind von den Regeln der Wohnwertmiete ausgenommen. Hier wird die **1892** die Miete ggf. bis zur gesetzlichen Miethöhe anpassen.

## Wohlfühlen auf den Cent genau – die Formel

Stimmen all die Dinge, die uns am Wohnen wichtig sind, ergibt sich das Gefühl, gut zu wohnen. Aber wie berechnet man Gefühle? Auch das kann 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.

### 1. Formel: Ermittlung der Wohnwertgruppe

#### Wohnwertgruppen

Wohnwertgruppe III.....	5,90 Euro
Wohnwertgruppe IV .....	6,40 Euro
Wohnwertgruppe V .....	8,45 Euro
Wohnwertgruppe VI .....	9,00 Euro

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 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.

### 2. Formel: Ermittlung der Wohnwertmiete

Stadtteilzuschlag.....	0,65 Euro
Bad Kategorie I.....	1,45 Euro
Bad Kategorie II.....	1,15 Euro
Bad Kategorie III.....	0,55 Euro
Einbauküche.....	1,00 Euro
Lagevorteil (Ruhe) .....	0,50 Euro
Maisonettewohnung .....	0,65 Euro
Energetische Modernisierung „klein“ .....	0,50 Euro
Energetische Modernisierung.....	1,00 Euro
Energetische Modernisierung inkl. Bad.....	1,50 Euro
Neubau Einfamilienhaus .....	1,00 Euro
Neubau ab 2014.....	2,00 Euro

#### Abschläge

ohne Balkon/Terrasse/Garten/Wintergarten.....	-0,45 Euro
Lagenachteil.....	-0,45 Euro
ohne modernisiertes Bad (WE 0610/0620/0206).....	-1,15 Euro

#### Treuebonus bei Umzug

mindestens 10 Jahre in ehemaliger Wohnung .....	-0,75 Euro
mindestens 20 Jahre in ehemaliger Wohnung.....	-1,25 Euro

#### Bewertung der Lage

- + Qualität der Siedlung
- + Zustand des Wohnhauses

#### Wohnwertgruppe

#### Wohnwertgruppe

- + Zuschläge für die Merkmale der Wohnungen
- Abschläge für die Merkmale der Wohnungen
- Bonus für Treue

#### Wohnwertmiete

## Siedlungen

WE	Straße	Gruppe		Stadtteil	Lage-nachteil	Lage-vorteil	Bad	Einbau-küche	Energ. Mod.	Energ. Bad	Neu-bau Haus	Neu-bau
1	Sickingenstraße 8, 8 I, 8 II	Gr. III	5,90									
2	Sickingenstraße 7, 7 I, 7 II	Gr. III	5,90									
100	Haeselerstraße 4–14c gerade	Gr. III	5,90	0,65								
	Haeselerstraße 2 Königin-Elisabeth-Straße 41–45 ungerade	Gr. III	5,90	0,65	-0,45							
110	Haeselerstraße 14d–22c gerade	Gr. III	5,90	0,65								
120	Haeselerstraße 22d–28 gerade Soorstraße 77–79	Gr. III	5,90	0,65								
130	Haeselerstraße 25d–27 ungerade Soorstraße 73–76	Gr. III	5,90	0,65								
140	Haeselerstraße 17h–25c ungerade	Gr. III	5,90	0,65								
150	Haeselerstraße 7d–17c ungerade	Gr. III	5,90	0,65								
160	Haeselerstraße 3–7c ungerade	Gr. III	5,90	0,65								
	Haeselerstraße 1 Königin-Elisabeth-Straße 33–37 ungerade	Gr. III	5,90	0,65	-0,45							
171	Knobelsdorffstraße 110–122 gerade Soorstraße 72	Gr. III	5,90	0,65								
172	Haeselerstraße 17d–17g	Gr. III	5,90	0,65								
173	Knobelsdorffstraße 94–102 gerade	Gr. III	5,90	0,65								
	Königin-Elisabeth-Straße 31	Gr. III	5,90	0,65	-0,45							
202	Sportforumstraße 1–11 ungerade	Gr. IV	6,40	0,65		0,50						
204	Nußbaumallee 26	Gr. IV	6,40	0,65								
205	Eschenallee 8 Ulmenallee 23, 27, 31	Gr. IV	6,40	0,65			1,15					
206	Nußbaumallee 24, 24a	Gr. VI	9,00	0,65								
211	Königin-Elisabeth-Straße 20–24 gerade	Gr. IV	6,40	0,65	-0,45				1,00			
	Knobelsdorffstraße 79–91 ungerade	Gr. IV	6,40	0,65					1,00			
212	Rognitzstraße 19–20a	Gr. IV	6,40	0,65	-0,45				1,00			
300	<b>Mehrfamilienhäuser</b> Buckower Damm 293–299 ungerade Heideläuferweg 66 Ringslebenstraße 100, 103–105, 107	Gr. IV	6,40							1,50		
	<b>Einfamilienhäuser</b> Buckower Damm 301–303c ungerade Heideläuferweg 72–74a	Gr. V	8,45									
301	Ernst-Arndt-Weg 4a–4d Gerlinger Straße 54a–54d Pfarrer-Wenke-Weg 4a–4d	Gr. IV	6,40				1,15					
330	Ortolanweg 52	Gr. IV	6,40				1,15					
331	Ortolanweg 56–64 gerade	Gr. IV	6,40									
332*	<b>Mehrfamilienhäuser</b> Ibisweg 3, 5, 7e, 7f, 9 Ibisweg 13a–13k, 19a–19L Ortolanweg 66–72 Wendehalsweg 2, 4	Gr. IV	6,40				1,15					
	<b>Einfamilienhäuser</b> Ibisweg 7, 7a–7d	Gr. V	8,45									
333	Ortolanweg 88 Wendehalsweg 1, 3	Sozialer Wohnungsbau										
400	Schäferstraße 11, 12	Gr. III	5,90						1,00			
410	Neuendorfer Straße 54 Schäferstraße 8, 9	Gr. III	5,90							1,50		

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

WE	Straße	Gruppe		Stadtteil	Lage-nachteil	Lage-vorteil	Bad	Einbau-küche	Energ. Mod.	Energ. Bad	Neu-bau Haus	Neu-bau
411	Schäferstraße 5–7	Sozialer Wohnungsbau										
412	Schäferstraße 3–4	Sozialer Wohnungsbau										
413	Schäferstraße 17–20	Sozialer Wohnungsbau										
414	Neuendorfer Straße 45–47 Schützenstraße 8–11	Gr. III	5,90							1,50		
415	Schützenstraße 7	Gr. III	5,90									
418	Schäferstraße 10, 10a	Gr. IV	6,40				1,15					
610	Asternplatz 1 Lilienstraße 1, 2 Tulpenstraße 28–33 Unter den Eichen 116–120 Hofseite	Gr. V	8,45									
	Unter den Eichen 116–120 Straßenseite	Gr. V	8,45		-0,45							
	Dachgeschoss	Gr. VI	9,00									2,00
620	Asternplatz 4 Hyazinthenstraße 3, 4 Tulpenstraße 34–40 Unter den Eichen 109a–112 Hofseite	Gr. V	8,45									
	Unter den Eichen 109a–112 Straßenseite	Gr. V	8,45		-0,45							
	Dachgeschoss	Gr. VI	9,00									2,00
710	Oudenarder Straße 23–28	Gr. III	5,90									
	Oudenarder Straße 26 (nach Sanierung)	Gr. III	5,90						1,00			
715	Liebenwalder Straße 4	Gr. III	5,90						1,00			
716	Liebenwalder Straße 6	Gr. III	5,90									
	Liebenwalder Straße 7 (ohne Dachgeschoss)	Gr. III	5,90									
	Liebenwalder Straße 7 (nur Dachgeschoss)	Sozialer Wohnungsbau										
717	Liebenwalder Straße 11	Fördermiete										
718	Liebenwalder Straße 13	Gr. III	5,90									
719	Liebenwalder Straße 16	Gr. IV	6,40							1,50		
720	Groninger Straße 22, 24	Fördermiete										
721	Groninger Straße 28	Gr. IV	6,40				0,55					
750	Adolfstraße 22, 23 Prinz-Eugen-Straße 4–6	Gr. III	5,90									
751	Antonstraße 23	Sozialer Wohnungsbau										
752	Prinz-Eugen-Straße 7	Fördermiete										
753	Adolfstraße 15	Sozialer Wohnungsbau										
754	Adolfstraße 12/12a Vorderhaus	Sozialer Wohnungsbau										
755	Adolfstraße 12/12a Hinterhaus	Gr. III	5,90									
808	Buchstraße 3	Gr. III	5,90	0,65								
809	Buchstraße 1, 2 Fehmarner Straße 10–12a Nordufer 15–19 Nordufer 16 I–II, 19 I–II	Gr. III	5,90	0,65								
						0,50						
810	Bristolstraße 1–11 ungerade Dubliner Straße 62–66 gerade Oxfordstraße 3–7 ungerade	Gr. IV	6,40									
821	Corker Straße 25–29 ungerade Oxfordstraße 9, 11 Windsorer Straße 4–10 gerade	Gr. IV	6,40									
822	Oxfordstraße 4–10 gerade	Gr. IV	6,40									
823	Corker Straße 33, 35 Windsorer Straße 3–11 ungerade	Gr. IV	6,40									
826	Barfusstraße 34	Sozialer Wohnungsbau										

WE	Straße	Gruppe		Stadtteil	Lagenachteil	Lagevorteil	Bad	Einbauküche	Energ. Mod.	Energ. Bad	Neubauhaus	Neubau
827	Barfusstraße 20a–20d Schwyzer Straße 1–1c	Gr. VI	9,00									2,00
830	Barfusstraße 27–31 ungerade Bristolstraße 13–17 ungerade	Gr. IV	6,40									
840	Barfusstraße 23, 25 Bristolstraße 19–23 ungerade	Gr. IV	6,40									
850	Bristolstraße 17a–17e, 19a–19e, 23a–23e, 25, 27 Corker Straße 3–23 ungerade	Gr. IV	6,40				1,15					
860	Corker Straße 32a–32c, 34a–34c Holländerstraße 80, 81	Gr. IV	6,40							1,50		
870	Corker Straße 26–30 gerade Holländerstraße 82–84	Gr. IV	6,40							1,50		
880	Eulerstraße 19–19b	Gr. IV	6,40									
882	Adolfstraße 4	Gr. VI	9,00									2,00
883	Pasewalker Straße 6	Gr. III	5,90									
885*	Adolfstraße 3 Pasewalker Straße 7, 8	Gr. IV	6,40						0,50			
886	Adolfstraße 1, 2	Gr. IV	6,40						0,50			
887*	Reinickendorfer Straße 105 Plantagenstraße 42, 43	Gr. IV	6,40									
907	Alt-Tempelhof 46–52 gerade	Gr. III	5,90		-0,45							
	Stolbergstraße 8–9a	Gr. III	5,90									
908	Borussiastraße 7–9c Stolbergstraße 10–11a	Gr. III	5,90									
910	Arnulfstraße 77, 78 Tankredstraße 1–15 ungerade Wittekindstraße 81, 83, 85	Gr. III	5,90									
	Tankredstraße 2–12 gerade	Gr. III	5,90						0,50			
	Arnulfstraße 79–82 Attilastraße 1–17	Gr. III	5,90		-0,45							
920	Totilastraße 1–23 ungerade Wittekindstraße 77, 79	Gr. III	5,90									
	Arnulfstraße 69–75 Manteuffelstraße 33–34	Gr. III	5,90		-0,45							
930	Arnulfstraße 86–88 Hofseite Paul-Schmidt-Straße 9–19 ungerade Tankredstraße 18–24 gerade Wittekindstraße 82, 84, 86	Gr. III	5,90									
	Arnulfstraße 83–89 Straßenseite Paul-Schmidt-Straße 7	Gr. III	5,90		-0,45							
940	Paul-Schmidt-Straße 21–39 ungerade Tankredstraße 17–25 ungerade	Gr. III	5,90									
	Attilastraße 18, 19	Gr. III	5,90		-0,45							
950	Totilastraße 25, 27 Wittekindstraße 78, 78a, 80	Gr. III	5,90									
	Arnulfstraße 63–67	Gr. III	5,90		-0,45							
960	Wittekindstraße 79a, 79b links	Gr. III	5,90									
	Arnulfstraße 68, Wittekindstraße 79b	Gr. III	5,90		-0,45							
970	Totilastraße 29, 31–31c, 33–33c, 35–35c	Gr. IV	6,40					1,15				
	Arnulfstraße 60, 61	Gr. IV	6,40		-0,45		1,15					
982	Gerdsmeierweg 2–8e gerade Paul-Schmidt-Straße 6–20 gerade	Gr. IV	6,40							1,50		
990	Arnulfstraße 93–97 Paul-Schmidt-Straße 1, 3, 5	Gr. IV	6,40							1,50		

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

WE	Straße	Gruppe		Stadt- teil	Lage- nach- teil	Lage- vor- teil	Bad	Einbau- küche	Energ. Mod.	Energ. Bad	Neu- bau Haus	Neu- bau
1000	Greifenhagener Straße 56, 57 Stargarder Straße 3, 3a, 4, 5	Gr. III	5,90	0,65								
	Stargarder Straße 3 I, 3a I, 3a II	Gr. III	5,90	0,65		0,50						
1100	Bänschstraße 26, 28, 30 Proskauer Straße 15-17 Schreinerstraße 63, 63a, 64, 64a	Gr. III	5,90	0,65								
	Bänschstraße 30 SF Schreinerstraße 63 SF	Gr. III	5,90	0,65		0,50						
1200	<b>Mehrfamilienhäuser</b> Akazienhof 6, 15	Gr. III	5,90									
	<b>Einfamilienhäuser</b> Akazienhof 1-5, 7-14, 16-26 Am Falkenberg 118, 118a, 120	Gr. V	8,45									
1206	Gartenstadtweg 9	Gr. V	8,45									
1207	<b>Doppelhaushälfte</b> Gartenstadtweg 11, 13	Gr. V	8,45								1,00	
1208	Gartenstadtweg 10-14 gerade Am Falkenberg 115, 116	Gr. VI	9,00									2,00
1210	<b>Mehrfamilienhäuser</b> Gartenstadtweg 15, 21, 29, 31, 33, 75, 84, 86	Gr. III	5,90									
	<b>Einfamilienhäuser</b> Gartenstadtweg 16-82, 88-98 gerade Gartenstadtweg 53-65, 83-99 ungerade	Gr. V	8,45									
1240	Gartenstadtweg 107 Mandelblütenweg 14, 16	Gr. V	8,45									
1241	Mandelblütenweg 17, 19, 21 Sternblütenweg 2, 10, 16	Gr. V	8,45									
1242	Mandelblütenweg 2-12 gerade Lindenblütenstraße 8, 10, 12	Gr. V	8,45									
1245	<b>Mehrfamilienhäuser</b> Mandelblütenweg 1 Lindenblütenweg 14, 24 Sternblütenweg 1, 3, 5	Gr. VI	9,00									
	<b>Einfamilienhäuser</b> Mandelblütenweg 3-13 ungerade Lindenblütenweg 16-22 gerade Sternblütenweg 7-13 ungerade	Gr. VI	9,00								1,00	
1250	<b>Mehrfamilienhäuser</b> Lindenblütenstraße 1, 5, 7, 9, 15, 17, 19, 25	Gr. VI	9,00									2,00
	<b>Einfamilienhäuser</b> Lindenblütenstraße 3-3e, 11-11d, 13-13c, 21-21d, 23-23f	Gr. VI	9,00								1,00	2,00
1300	Ewaldstraße 70, 74 Kleeblattstraße 35	Gr. IV	6,40				1,15					
1310	Ewaldstraße 73	Gr. VI	9,00					1,00				2,00
1500	Archenholdstraße 53-83 ungerade Bietzkestraße 14-18 gerade Delbrückstraße 17-25 ungerade	Gr. IV	6,40									
1600	Berliner Allee 198 Caseler Straße 4, 4a, 5	Gr. III	5,90	0,65								
2000	Drosselweg 1d, 1e, 1f	Gr. IV	6,40				1,15					
2010	Elsterweg 5, 6 Finkenweg 9	Sozialer Wohnungsbau										
2020	Finkenweg 10-13	Sozialer Wohnungsbau										
2030	Drosselweg 1a, 1b, 1c	Gr. IV	6,40				1,15					