



# Genossenschaft von unten

eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

## **Die armen Opfer**

### **Die Wohnungsgenossenschaften und der Volksentscheid**

#### **Von Sigurd Schulze**

Was haben Genossenschaften mit dem Volksentscheid »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« zu tun? Eigentlich nichts. Genossenschaften sind eine privatwirtschaftliche Eigentumsform, die gemeinschaftliches oder kollektives Eigentum begründet, und die gemäß dem Genossenschaftsgesetz den Zweck haben, die wirtschaftliche Tätigkeit ihrer Mitglieder zu fördern. »In den Genossenschaften gibt es keine übergeordneten Eigentümer. Eigentümer ist der Genossenschaftler«, schreibt Rainer Mausfeld. Jeder, der in die Genossenschaft eintritt, muss Anteile – Geschäftsanteile – erwerben. Damit ist er Miteigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums und hat in der Generalversammlung eine Stimme. Die Genossenschaften sind nicht als Kapitalgesellschaften und nicht zur Verwertung von Kapital organisiert. Wenn die Genossenschaft für ihre Mitglieder Wohnungen baut, erhält das Mitglied eine Wohnung zur Nutzung und zahlt ein Nutzungsentgelt. Genossenschaftswohnungen sind keine Ware. Weil die Genossenschaften keine Kapitalgesellschaften sind, sondern eine Form von Gemeinwirtschaft, können sie, Folgt man dem Ziel des Volksentscheids, auch nicht enteignet werden. Ihre Wohnungen können nicht vergesellschaftet werden, weil sie sich schon in gemeinschaftlichem Eigentum befinden und bereits dem Gemeinwohl verpflichtet sind.

#### **»Warnende« Stimmen**

Doch es gibt warnende Stimmen. Kaum wurde das Ziel der Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« bekannt, Immobilienunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen zu vergesellschaften, riefen die Vorstände der Berliner Wohnungsgenossenschaften: »Achtung! Die Genossenschaften werden enteignet!« In den Mitgliederzeitschriften der Genossenschaften vom April 2021 hieß es:

»Werden auch wir morgen enteignet?« Und, wie ernst das sei: »29 Berliner Wohnungsbaugenossenschaften haben jeweils über 3000 Wohnungen. Zusammen haben sie 140.000 Wohnungen und 225.000 Mitglieder. Folglich würden nicht nur 29 Genossenschaften enteignet, sondern gleichzeitig auch deren Mitglieder.« Zeugen wurden zitiert: »Die SPD ist gespalten. Allerdings hat ihre wohnungspolitische Sprecherin (Iris Spranger, Mitglied des Abgeordnetenhauses, heute Innensenatorin. Der Verf.) bereits erklärt, dass man Genossenschaften von der Enteignung wohl nicht ausnehmen könne – wie schon beim Mietendeckel nicht, wegen der Gleichbehandlung.« Auf Nachfrage bestätigte Frau Spranger gegenüber dem Autor: »Genau deshalb bin ich gegen Enteignung!!!!!!«»

Die Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« sah das als Missverständnis und stellte klar, dass die Genossenschaften mit der Vergesellschaftung nicht gemeint sind. Denn Artikel 15 des Grundgesetzes nimmt Gemeineigentum und »andere Formen von Gemeinwirtschaft« aus der Enteignung aus. In der amtlichen Mitteilung für den Volksentscheid, die alle Berliner Wähler erhielten, heißt es:

»Ziel einer Vergesellschaftung ist die Schaffung von Gemeineigentum, weshalb Unternehmen in öffentlichem Eigentum oder in kollektivem Besitz der Mieter\*innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen rechtssicher ausgenommen werden sollen.«

### **Wohlerwogenes Verwirrspiel**

Doch nichtsdestotrotz betrieben die Vorstände, organisiert in den »Wohnungsbaugenossenschaften Berlin«, weiter ihr Verwirrspiel. »So soll die Enteignung funktionieren – oder tut dies eben nicht«, titelte die Beilage zu den Mitgliederzeitschriften im Sommer 2021. Und im Klartext: »Wir als Vorstand der Genossenschaft lehnen das Volksbegehren... ab, denn ein Volksentscheid will genau überlegt sein – vor allem einer mit so weitreichenden Auswirkungen.« Die Vorstände der Wohnungsbaugenossenschaft Berolina, Frank Schrecker und Carla Kaiser, schrieben zum Beispiel einen herzerreißenden Brief an ihre Mitglieder, in dem sie sie aufforderten, dem Volksentscheid nicht zuzustimmen.

Wie die Genossenschaftsmitglieder abstimmten, weiß man nicht. Doch mit 57,6 Prozent der Wählerstimmen brachte der Volksentscheid eine klare Entscheidung. Dabei

zählten Hunderttausende Berliner Einwohner, die keine deutsche Staatsbürgerschaft besitzen, aber von der Preistreiberei der Konzerne noch mehr betroffen sind, weil sie weniger Rechte haben, nicht mit.

Aber noch passiert nichts. Denn die Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) ist dagegen, die Berliner SPD ist dagegen (CDU, FDP und AfD sowieso), die Grünen sind unentschlossen, und die Linke, die den Volksentscheid unterstützt hatte, knickt ein und lässt sich mit einer Expertenkommission, die die »Möglichkeiten« der »Umsetzung« prüfen soll, auf die Nudel schieben. Obwohl es schrittweise gelingt, den Volksentscheid zu hintertreiben, verbreitet der Sprecher der »Wohnungsbaugenossenschaften Berlin«, Dirk Enzesberger, in den Mitgliederzeitschriften noch immer:

»Genossenschaften fürchten nach wie vor, nicht rechtssicher von Enteignungen ausgenommen werden zu können. Die weiter andauernde Unsicherheit wird zudem Investitionen in Modernisierung und Neubau bremsen.« Und der Vorstand der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow fühlt sich bemüßigt, an das »Versprechen der Politik und der Initiative« zu erinnern, »Genossenschaften von der Enteignung ausnehmen zu wollen«. Dabei hatten Vorstände namhafter Ostberliner Wohnungsgenossenschaften keine Hemmungen, einen Teil ihrer Wohnungen selbst zu enteignen, indem sie die sogenannte Altschuldenhilfe, das heißt die Entschuldung von Krediten in der DDR, in Anspruch genommen haben. Allein von der Wohnungsgenossenschaft Friedrichshain wurden 800 Wohnungen verkauft. Aus war es mit Genossenschaft und genossenschaftlicher Teilhabe.

## **Veränderungen in den Genossenschaften**

Wozu das Affentheater? Niemand sagt, dass er die Genossenschaften enteignen will, aber der Teufel wird trotzdem an die Wand gemalt. Das erfährt keine breite Öffentlichkeit, denn die Mitgliederzeitschriften werden ohnehin, wenn überhaupt, nur von den Mitgliedern der Genossenschaften gelesen. Aber gerade um die geht es. Denen soll Angst gemacht werden, sie könnten ihre Wohnung verlieren. Denn mit ihrem Dauernutzungsrecht fühlen sich die Mitglieder sehr sicher. Die Mieten sind relativ günstig. Eigenbedarfskündigungen sind in den Genossenschaften ausgeschlossen – ein Privileg gegenüber den Privatmietern. Doch in den Genossenschaften vollziehen sich Veränderungen, die die Mitglieder erst nach und nach mitbekommen.

Im Jahre 1973 wurde die Klausel, wonach die Generalversammlung dem Vorstand geschäftspolitische Weisungen erteilen darf, aus dem Genossenschaftsgesetz gestrichen. Seitdem leitet der Vorstand die Genossenschaft »unter eigener Verantwortung«. Niemand, weder die Vertreterversammlung noch der Aufsichtsrat, geschweige denn die Mitglieder, dürfen ihm hineinreden. Rein theoretisch kann die Generalversammlung oder die Vertreterversammlung ihre Unzufriedenheit zeigen, indem sie den Vorstand in der nächsten Vertreterversammlung nicht entlastet. Aber dahin ist ein weiter Weg. Die Vorstände der vier Berliner Genossenschaften, die gegen den Mietendeckel Verfassungsbeschwerde geführt hatten, wurden 2021 entlastet, obwohl sie gegen die Interessen der Mitglieder und ohne deren Zustimmung gehandelt hatten. Dass die Mitglieder in derartigen Grundfragen nicht gefragt werden, müsste Widerstand wecken, doch das geschieht nur in Einzelfällen. Widerstand regt sich jedoch hier und da, wo die Vorstände den Mitgliedern zum Beispiel mit der Modernisierung Mieterhöhungen bis auf das Doppelte aufzwingen. Oder weil die Vorstände Mietenkonzeptionen erlassen, in denen die Mieten planmäßig erhöht werden, ohne dass die ökonomische Notwendigkeit nachgewiesen ist oder dass sie den Mitgliedern zur Abstimmung vorgelegt worden wäre, denn diese sind die Eigentümer der Genossenschaft und sie hätten über Mieterhöhungen zu entscheiden und ihre Notwendigkeit genau zu prüfen.

### **Vorkehrungen gegen Widerstand**

Aber gegen einen Widerstand werden, fast unbemerkt von den Mitgliedern, Vorkehrungen getroffen. In der neuen Mustersatzung des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vom Jahre 2018 wurden die Bedingungen für den Ausschluss von Mitgliedern verschärft. Vorher konnte ein Mitglied ausgeschlossen werden, »wenn es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht.« Nun kommt hinzu: »...(wenn es) der Genossenschaft gegenüber seine Pflichten aus der Satzung, aus dem sonstigen Genossenschaftsrecht, aus den allgemeinen Gesetzen sowie aus der Förderbeziehung (insbesondere aus dem Nutzungsvertrag über die Wohnung) schuldhaft oder für die Genossenschaft und ihre Mitglieder unzumutbar verletzt; als Pflichtverletzung in diesem Sinne gilt insbesondere, wenn es das Anse-

hen der Genossenschaft in der Öffentlichkeit schädigt oder zu schädigen versucht...« Was sind zum Beispiel Pflichtverletzungen aus den allgemeinen Gesetzen – Verkehrsunfall, Ladendiebstahl, Kind verhuuen? Vielleicht. Wichtiger sind dem Verband andere Delikte. In seiner Arbeitshilfe 82 (2018) kommt er auf den Kern der Sache, nämlich den angestrebten »strafrechtlichen.Ehrenschutz gegen Beleidigungen, üble Nachrede oder Verleumdungen.« Der Verband sorgt vor für eine Verschärfung der Auseinandersetzungen in der Genossenschaft, zum Beispiel mit der Mietpreistreiberei, die dem einzelnen Mitglied das Leben schwer macht. Scharfe Kritik kann leicht als Beleidigung ausgelegt werden, was ein Straftatbestand ist und zum Ausschluss führen kann. Wer entscheidet über den Ausschluss? Der Vorstand. Welche Gefahr besteht dann? Eine Pflichtverletzung aus der »Förderbeziehung, (insbesondere aus dem Nutzungsvertrag über die Wohnung)»! Das Ziel der Neufassung ist die Einschüchterung der Mitglieder und die Unterdrückung ihrer Kritik.

Was hat das mit dem Volksentscheid zu tun? Die Vorstände behaupten, die Enteignung der Wohnungskonzerne behindere den Neubau, weil »Investoren« das Interesse verlören. Das aber ist nicht das Hauptmotiv der Enteignung. Die Initiative «Deutsche Wohnen und Co. enteignen» begründet ihre Forderung ausdrücklich mit der Mietpreistreiberei und der Verdrängung der Mieter. Neubauwohnungen können sich »Normalverbraucher« sowieso nicht leisten. Es geht darum, dass sie als »Bestandsmieter« von den Immobilienhaien durch die Mietsteigerungen aus ihren Wohnungen vertrieben werden und in größte Not geraten können. Der Druck auf die Mieten soll weg. Das haben die Wähler begriffen. Genau da trifft es auf die Interessen der Vorstände. Sie wollen die Mieten planmäßig und systematisch erhöhen, um ihre ehrgeizigen Neubauplane »für gut Verdienende aus der Mittelschicht« (Frank Schrecker) realisieren zu können. Wo die Konzerne die Mieten nicht mehr hochziehen können, können die Genossenschaften auch nicht nachziehen. Deshalb sind die Vorstände gegen die Enteignung. Deshalb gebrauchen sie das Scheinargument, die Genossenschaften könnten enteignet werden. Die Mitglieder sollen Angst haben und bei allen Konflikten in der Genossenschaft stillhalten. Es geht nicht um die Mitglieder, sondern um die Macht der Vorstände. Deshalb drängen sie die Genossenschaften in die Opferrolle. Das macht sogar Eindruck, denn die Vertreter aller vier Berliner Genossenschaften, die gegen den Mietendeckel Verfassungsbeschwerde erhoben hatten, haben ihre Vorstände nicht etwa wegen Verstosses gegen die Mitgliederinteressen abgesetzt, sondern entlastet. Auf Druck von Anhängern des Volksentscheids hat der

Vorstand der Berliner Baugenossenschaft von 1892 erklärt, der Zusage der Initiative glauben zu wollen. Doch eine Schwalbe macht noch keinen Sommer.

## **Neuorientierung der Genossenschaften**

Daraus erhebt sich die Frage: Was sind die Genossenschaften? Wozu sind sie da? Wissen die Berliner Wohnungsbaugenossen, wo sie hingehören?

Die Wohnungsgenossenschaften entstanden ursprünglich im Arbeitermilieu, zur Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnungen. Der vielfach proletarisch geprägte Charakter der Wohnungsgenossenschaften kam und kommt jedoch kaum in einer klassenbewussten, solidarischen und progressiven Position zum Ausdruck, zum Beispiel nicht in der Solidarität mit der Mieterbewegung und der Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen«. Ursprünglich proletarisch sozialisiert und von proletarischer Lebensweise gekennzeichnet, driften sie seit geraumer Zeit in ein bürgerliches Milieu ab. Sie nahmen widerspruchslos hin, dass sich die Vorstände im Namen der Genossenschaften mit den Immobilienkonzernen solidarisierten. Es fragt sich, für wen die Genossenschaften vom Staat gefördert werden sollen.

Die Initiative »Genossenschaft von unten« fordert die Rückkehr der Wohnungsgenossenschaften zum Charakter einer Heimstatt von Arbeitern und Angestellten, zur Zuflucht für all jene, die eine bezahlbare Wohnung brauchen, weil sie sonst mit ihrem Einkommen nicht mehr auskommen. Sie schlägt vor, dass die Genossenschaften wohnungssuchende Beschäftigte von Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen, Altenheimen und kommunalen Betrieben bevorzugt als Mitglieder aufnehmen und mit Wohnungen versorgen. Das könnte von Gewerkschaften und Kommunen unterstützt werden und zum Beispiel zur Milderung des Pflegenotstands beitragen. Es wird sich erweisen, ob die Vorstände ihre oft beanspruchte soziale Verantwortung beweisen und diesen Weg mitzugehen bereit sind.

## **Das Kapital schläft nicht**

Bestrebungen ähnlicher Art gibt es auch in den Wirtschaftsverbänden. Das Kapital schläft nicht. Es hat ein Problem mit dem Fachkräftemangel. Initiativen regen sich in Berlin, Hamburg, München und anderswo. Kapitaleigner – juristische Personen – gründen Genossenschaften, um Fachkräfte an Produktionsbetriebe oder Dienstleis-

tungs- und Forschungseinrichtungen zu binden. In diese »Mitarbeiterwohnungsbau-genossenschaften« können Beschäftigte eintreten, die 17.500, 50.000 oder mehr Euro für Eigenanteile aufbringen können. Ein Dauerwohnrecht ist ihnen nicht garantiert, denn durch die Koppelung von Arbeits- und Mietvertrag kann der Arbeitgeber die Kündigung der Wohnung veranlassen, wenn der Arbeitnehmer die Arbeitsstelle wechselt. Eine Genossenschaft »Job und Wohnen« in Berlin will in Spandau für 20 Millionen Euro 140 Wohnungen bauen. Sie genießt sogar die Förderung des ehemaligen Stadtentwicklungssenators Sebastian Scheel (Die Linke). Der Alternative Genossenschaftskongress am 26. März 2022 in Berlin wird sich mit der Frage auseinandersetzen, ob diese Form der Genossenschaft die Genossenschaftsidee diskreditiert und die Genossenschaftsbewegung spaltet.

Eine Wende in der Orientierung der Wohnungsgenossenschaften muss Hand in Hand mit ihrer Demokratisierung gehen. Auf dem Alternativen Genossenschaftskongress wird die Initiative »Genossenschaft von unten« die Änderung des Genossenschaftsgesetzes fordern, insbesondere die Wiederherstellung des Rechts der Generalversammlung, Beschlüsse zu fassen, an die der Vorstand gebunden ist. Um die Mitbestimmung der Mitglieder zu erhöhen, sollen (in Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern) die Kompetenzen der Vertreterversammlung wesentlich erweitert werden. Sie sollen in Grundfragen wie Neubau und Abriss von Wohnungen, Modernisierungsvorhaben, Vergabe von Wohnungen, Höhe der Nutzungsentgelte (Mieterkonzeption), Rückvergütung, Gewinnverwendung und Bildung von Rücklagen entscheiden sowie den Vorstand direkt wählen. Das bedeutet mehr Arbeit für die Vertreter als nur die Teilnahme an einer Pflichtversammlung im Jahr. Ein Vertreterrat soll den Inhalt der Vertreterversammlung mitbestimmen und Initiativen der Vertreter koordinieren. Die Initiative »Genossenschaft von unten« wird den Entwurf einer Demokratischen Mieterkonzeption und den Entwurf einer Demokratischen Mustersatzung zur Diskussion und zur Abstimmung stellen. Alle Mitglieder der Berliner Genossenschaften sind dazu eingeladen.

(23.1.2022/ 14.3.2022)