



Genossenschaft von unten

eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften

Artikel zum Alternativen Genossenschaftskongress:

Demokratische Mietenkonzeptionen für die Genossenschaften sind überfällig!

Es geht hier um nicht weniger als das Menschenrecht auf eine menschenwürdige Wohnung. Es ist ein Skandal, dass so viele Menschen in extrem beengten Verhältnissen leben müssen, gar keine Wohnung haben oder auf der Straße leben. Wer mit offenen Augen durch die Stadt geht, erlebt Obdachlose und sehr arme Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

Eine Vorbemerkung: Genossenschaftsmitglieder sind keine Mieter, sondern Miteigentümer, die Vorstände sind eigentlich ihre Angestellten, obwohl diese sich oft so verhalten, als wären sie die Besitzer der Genossenschaftshäuser und Wohnungen. Deshalb heißen die monatlichen Beträge, die die Genossenschaftsmitglieder bezahlen, eigentlich „Nutzungsentgelte“. Der Einfachheit halber wird in diesem Artikel, der in der Öffentlichkeit besser verständliche Begriff „Miete“ verwendet. Wir von der Initiative »Genossenschaft von unten« haben deshalb auch unsere Konzeption „Mietenkonzeption“ genannt. Auch deshalb, weil es vereinzelt in Genossenschaften auch Wohnungsnutzer*innen gibt, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind und deshalb tatsächlich ein Mietverhältnis mit der Genossenschaft haben. Für alle Nutzer*innen von Wohnungen einer Genossenschaft gilt als Mindeststandard der Mietrechtsschutz.

Warum ist eine Mietenkonzeption in den Genossenschaften notwendig?

Viele Vorstände von Wohnungsgenossenschaften erhöhen die Nutzungsentgelte – gerade in letzter Zeit. Einige Vorstände haben dafür sog. „Mietenkonzeptionen“ erlassen, in denen regelmäßige Erhöhungen vorgesehen sind. Die Mitglieder und Vertreter*innen wurden daran nicht beteiligt.

Bei der Erhöhung der Nutzungsentgelte berufen sich die Vorstände auf den Mietspiegel. Der aber ergibt sich aus freien Marktpreisen auf dem Wohnungsmarkt. In den Genossenschaften gilt jedoch ein völlig anderes Prinzip der Miet-Preisbildung. Genossenschaften bauen ihre Wohnungen nicht für den Markt, sondern für ihre Mitglieder. Wenn es in den Genossenschaften demokratisch zugeht, werden die Wohnungen und ihre Ausstattung so geplant, dass die Mitglieder sie bezahlen können.

Sie müssen keinen Gewinn erzielen, sondern sie können allein ihre realen Kosten auf die Wohnungsnutzer umlegen – eben als Nutzungsentgelt. Deshalb können und müssen die Wohnungen billiger sein als auf dem kapitalistischen Wohnungsmarkt. Auf diese Weise hat sich in den Genossenschaften historisch ein niedrigeres Mietniveau als in der übrigen Wohnungswirtschaft herausgebildet. Darauf waren die Genossenschaften lange Zeit stolz. Für Vorstände und Politiker gilt das heute noch als Aushängeschild. Aber neuerdings haben Vorstände den Ehrgeiz, sie müssten Wohnungen bauen und Mieten kalkulieren wie auf dem »freien« Wohnungsmarkt und dafür Leute aufnehmen, die gut verdienen. Das aber ist kein genossenschaftliches Denken mehr.

Die untragbare Mietensituation in unserer Stadt braucht Genossenschaften, die deutlich geringere Mieten verlangen. Die Wohnungsgenossenschaften müssen hier wieder vorbildhaft werden, wie vor der Abschaffung der Gemeinnützigkeit in den 90er Jahren. Damit würden die Genossenschaftswohnungen kostendämpfend auf den Mietenspiegel wirken. Die Realität sieht leider anders aus. Mit dem Mietspiegel werden regelmäßig die Mietsteigerungen begründet, obwohl dazu überhaupt keine Notwendigkeit besteht, aber bedauerlicherweise die rechtliche Möglichkeit.

Mehr noch: Es gibt in Wohnungsgenossenschaften sogar Abriss von preiswertem Wohnraum für teureren Neubau, z.B. aktuell in Mariendorf und vor einigen Jahren in Neukölln in der Heidelberger Str. In Neukölln stiegen die Mieten zum Beispiel von 4,29 Euro auf 8,50 Euro je Quadratmeter kalt. Die abgerissenen Wohnungen waren nicht abrisssreif. Es wurde »attraktiv« gebaut und die Mieter wurden »ausgetauscht«. Das ist kein Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems, sondern einer zur Mietpreistreiberei.

Immer wieder hören wir von extremen Nutzungsentgelterhöhungen nach Modernisierungen.

Was muss eine solche Mietenkonzption enthalten?

Die Nutzungsentgelte in Genossenschaften müssen sich an den **realen Kosten** orientieren müssen die Kosten der Bewirtschaftung, Instandhaltung, Sanierung und Rücklagen für Reparaturen und Neubeschaffungen sein. Deshalb darf der Mietspiegel keine Begründung für eine Nutzungsentgelterhöhung sein.

Es darf **keine Vertreibung** aus Genossenschaftswohnungen geben, auch nicht nach Modernisierung. Gegebenenfalls muss es Härtefallregelungen für bedürftige Menschen geben. Mietschulden aus wirtschaftlicher Notlage dürfen unserer Ansicht nach nicht als Vertragsverletzung und Kündigungsgrund behandelt werden. Solidarische Hilfe ist unserer Auffassung nach nötig für Wohnungsnutzer, die weniger Einkünfte haben oder arbeitslos geworden sind (gerade nach Corona).

Zwangsräumungen sind ebenso auszuschließen wie **Luxusmodernisierungen** und Anträge auf **Höherstufen** der Wohnlage im Mietspiegel, insbesondere, wenn öffentliche Investitionen Grundlage der Wohnwertverbesserung sind.

Energetische Sanierung darf nicht mehr kosten als die Einsparung der Energiekosten.

Nutzungsentgelte sollen stabil bleiben – auch um den Mietspiegel zu dämpfen, alles Andere treibt den Mietspiegel hoch und damit alle Mieten in unserer Stadt. Außerdem: Der meist über 100 Jahre alte Hausbestand ist bei den traditionellen Genossenschaften bereits vollständig abbezahlt. Modernisierungen, auch energetische Sanierungen werden umgelegt. Frage an die Wohnungsnutzer*innen: wie oft wurden Fenster denn außen von der Genossenschaft gestrichen? Wie oft wurden Kloschüsseln und Fliesen im Bestand erneuert? Bei Neuvermietung wird bis an den Mietspiegel erhöht. Da sind nicht die Kosten entscheidend, sondern was »herausgeholt« werden kann. Ist nicht manchmal die fehlende Fenstersanierung das Argument, dass neue Fenster eingebaut werden müssen? Ehrliche Genossenschaftsvorstände setzen den Instandhaltungsanteil immerhin in Abzug, aber ist das immer so?

Wohnungswechsel ermöglichen: Durch die Veränderung der Familiensituation würden viele ältere Menschen in kleinere Wohnungen wechseln. Bei den geringen Mieten in

Genossenschaft früher kein Problem. Jetzt ist die kleinere Genossenschaftswohnung oft deutlich teurer als die alte größere. Wer macht das? Wer kann sich das leisten? Ist das solidarisch gegenüber diesen Menschen?

Genossenschaften könnten auch einen Beitrag leisten, dass in der Stadt dringend benötigte Kräfte (z.B. im Pflegebereich) für sie bezahlbaren Wohnraum erhalten können. Hier wäre eine Zusammenarbeit mit Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sinnvoll, auch mit den Gewerkschaften.

Demokratie in Genossenschaften

Ein wichtiger Punkt für die Initiative „Genossenschaft von unten“ ist dabei die Einbeziehung der Vertreter*innen und der Mitglieder. Deshalb muss das Genossenschaftsgesetz geändert werden. Die Generalversammlung oder die Vertreterversammlung müssen das Recht haben, über so wichtige Fragen wie die Bildung der Mieten zu entscheiden. Wenn Mieterhöhungen unumgänglich sind, müssen die Vorstände das begründen und die Mitglieder müssen entscheiden. Gerade das macht die Genossenschaft aus.

Wie kann solch eine Konzeption durchgesetzt werden?

Wir möchten unsere Mietenkonzeption auf dem Alternativen Genossenschaftskongress mit der Rosa-Luxemburg-Stiftung diskutieren und weiterentwickeln.

Wir wollen damit unsere Vorschläge auf eine breitere Basis stellen und danach die Forderungen in die Öffentlichkeit und so in die Genossenschaften einbringen.

Wir sehen darin einen wichtigen Schritt, dass die Wohnungsgenossenschaften einen wertvollen Betrag zur Lösung des Wohnungsproblems in unserer Stadt leisten können.

Thomas Schmidt

14-03-2022