

Thesen

**zum Alternativen Genossenschaftskongress
»Bezahlbares Wohnen in Genossenschaften?«
am 26.3.2022 in Berlin**

Für einen bundesweiten Mietendeckel!
Schluss mit der Solidarisierung der Vorstände mit den Immobilienkonzernen!
Für die Demokratisierung der Genossenschaften!
Für bezahlbare Mieten in Genossenschaften!

- 1.** Wohnungsgenossenschaften sind eine geeignete Form der Versorgung breiter Schichten mit Wohnungen – auf der Grundlage der Solidarität und der kollektiven Selbstverwaltung. Sie gingen vorrangig aus der Arbeiterbewegung hervor, unterstützt von der Sozialdemokratie und den Gewerkschaften, im günstigen Falle auch von sozialstaatlichen Institutionen. In der Weimarer Republik wurde gezielt auch die Gründung von Genossenschaften von Beamten und Besserverdienenden gefördert.
- 2.** In der DDR wurden Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften gegründet, um die Wohnungsnot zu beseitigen und um die Arbeiter an ihre Betriebe zu binden. Stabile niedrige Mieten waren garantiert. Diese Genossenschaften mussten sich nach 1990 den Bedingungen und Strukturen des Genossenschaftsgesetzes der Bundesrepublik anpassen. Sie stellen in Ostdeutschland ein bedeutendes Potential in der Wohnungswirtschaft dar.
- 3.** Der vielfach proletarisch geprägte Charakter der Wohnungsgenossenschaften kam und kommt nicht in einer klassenbewussten, solidarischen und fortschrittlichen Position zum Ausdruck, zum Beispiel in der Solidarität mit politisch und rassistisch Verfolgten. Gegen die Unterordnung der Genossenschaften unter das Naziregime gab es kaum Widerstand. Durch eine Verordnung Hermann Görings wurden Juden ab 1. Dezember 1938 aus den Genossenschaften ausgesperrt. Jüdische Mitglieder wurden zwangsweise in »Judenhäuser« vertrieben und von dort in Konzentrationslager deportiert und ermordet.

Für wen bauen die Genossenschaften Wohnungen?

4. Die ursprünglich proletarisch sozialisierten Genossenschaften, in denen eine proletarische Lebensweise kennzeichnend war, driften seit geraumer Zeit in ein bürgerliches Milieu ab. Es stellt sich die Frage, für wen die Genossenschaften da sind und für wen sie Wohnungen bauen. Es gibt keine Vorstellungen, wie sich die soziale Zusammensetzung der Genossenschaften entwickeln soll. Noch sind Mitglieder unterschiedlicher Nationalität in den Wohnungsgenossenschaften nicht so selbstverständlich wie in der Gesellschaft. Solidarität mit Flüchtlingen wird nicht geübt, sondern sogar abgelehnt, wie vom Wohnungsbau-Verein Neukölln, der darin von der damaligen Bezirksbürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) unterstützt wurde.

Für die Aufnahme von Mitgliedern gibt es keine (bekannten) Kriterien außer der Einbringung von Geschäftsanteilen und des Nachweises der Fähigkeit zur Zahlung der Miete / des Nutzungsentgelts. Die Vorstände entscheiden allein und ohne Kontrolle durch die General- oder Vertreterversammlung über Aufnahme oder Ablehnung von Mitgliedern. Sie haben den Ehrgeiz, komfortable Wohnungen »anbieten« zu können. Die Wohnungen werden nicht für Arbeiter, Angestellte, Alleinerziehende, Solo-Selbständige, Rentner, Behinderte, Studenten oder für von Wohnungslosigkeit Bedrohte gebaut, sondern »für eine gut verdienende, breite Mittelschicht« (Frank Schrecker, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft <Berolina>) oder »für Leute, die für ihr Alter eine schöne Wohnung suchen. Der Neubau geht für Arme nicht, denen bleibt er verschlossen. Wir bauen nicht als soziale Einrichtung« (Ulrich Wacker, Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow). »Wir wollen nicht der billige Jakob sein« (Frank Schrecker).

An soziale Kriterien und Quoten der Wohnraumvergabe wie die Berücksichtigung von Wohnberechtigungsscheinen oder von Härtefall-Gruppen sind die Genossenschaften im Unterschied zu den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nicht gebunden (Rainer Balcerowiak in: Mieterecho, Mai 2020)). Im Gegenteil versuchen Vorstände mit Erfolg, soziale Auflagen bei öffentlicher Förderung herunterzuhandeln oder zu verhindern. Gerade die im Genossenschaftsgesetz und in den Satzungen begründete rechtliche Sonderstellung der Wohnungsgenossenschaften und ihre Nähe zur Immobilienwirtschaft macht eine bedingungslose Förderung durch den Staat fragwürdig.

5. Neubauwohnungen werden in den Genossenschaften bis zu 13 Euro/qm kalt vermietet. Diese Wohnungen sind für Alt-Mitglieder, die wegen Alters, Behinderung, Krankheit oder

Verkleinerung umziehen wollen, angesichts ihres Einkommens unerschwinglich. Neue Wohnungen werden (pro forma) innerhalb der Genossenschaften angeboten, aber auch zahlungsfähigen Interessenten von außen, die dann zu diesem Zweck in die Genossenschaft eintreten. Mit dem Erwerb des Rechts auf eine Genossenschaftswohnung ersparen sie sich den Kauf einer Eigentumswohnung.

Verdienen die Wohnungsgenossenschaften staatliche Förderung?

6. Die soziale Zusammensetzung der Genossenschaften differenziert sich immer mehr. Seit geraumer Zeit werden in bestimmten, vermögenden Schichten Genossenschaften mit hohem Anspruch an den Standort und den Wohnkomfort gegründet. Dafür werden hohe Eigenanteile wie zum Beispiel 800 Euro/qm in der Genossenschaft Möckernkiez gefordert, was das Einbringen eines »Kapitals« von 32.000 bis 80.000 Euro bedeutet. In einer neuen Genossenschaft in Berlin-Rudow sind für eine 50-qm-Wohnung 44.000 Euro einzubringen. Es bilden sich Genossenschaften für die Mittelklasse, die zusammen mit Baugruppen und Eigentümergemeinschaften Wohlstandsinseln hervorbringen (Philipp Möller in: Mieterecho, Mai 2020). Das wiederum reizt die klassischen Wohnungsgenossenschaften dazu an, sich diesem Niveau anzupassen. Die geforderte oder praktizierte Förderung durch den Staat geht damit gerade an der Unterstützung der ärmeren proletarischen und kleinbürgerlichen Schichten vorbei.

7. Wenn Berliner Wohnungsgenossenschaften die besondere Förderung des Senats beanspruchen, wirft das die Frage auf, welche soziale Funktion die Genossenschaften im sozialen Gefüge der Stadt und der Gesellschaft haben. Traditionell waren sie in proletarischen oder kleinbürgerlichen Schichten verankert. Dank ihrer nicht-profitorientierten Wirtschaftsweise lagen ihre Mieten / Nutzungsentgelte deutlich unter den Preisen auf dem Wohnungsmarkt. Gerade der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und die Vorstände rühmten sich, mit ihren Mieten unter dem Durchschnitt des Mietspiegels zu liegen. Mit der auf planmäßige Mietsteigerungen gerichteten Einführung von Mietenkonzeptionen stiegen ihre Mieten / Nutzungsentgelte jedoch vielfach über den mittleren Mietspiegelwert. Der beste Indikator für die Mietpreistreiberi waren die zeitweilig geltenden Grenzwerte des Berliner Mietendeckels. So musste die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 bei 1.222 von 7.000 Wohnungen (17,5 %) die Mieten senken. 257 Wohnungen fielen sogar unter die Kategorie Wuchermiete (Magazin »1892 aktu-

ell«). Ähnlich verhielt es sich bei anderen Genossenschaften. Unter diesen Bedingungen würde der Berlin Senat Wohnungsunternehmen im oberen Preissegment fördern. Die Förderung sozial schwacher Schichten fiel weg. Die Legende, dass »die Gesellschaft die Genossenschaften braucht« (1892 aktuell) wird damit zur leeren Phrase.

Neue Mitglieder aus Schwerpunktbereichen

8. Eine Umkehrung dieser Entwicklung zur bürgerlichen oder Mittelklasse-Genossenschaft könnte z. B. mit der bevorzugten Aufnahme und Versorgung von wohnungssuchenden Beschäftigten von Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen, Altenheimen oder kommunalen Betrieben erreicht werden. Das könnte z. B. zur Beseitigung des Pflegenotstands beitragen und von den Ländern und Kommunen gefördert werden. Bewusst getragen von den Mitgliedern, würde eine solche Orientierung auch zu einem sozialen und solidarischen Klima in der Kommune beitragen.

In Zusammenarbeit mit Gewerkschaften könnten Arbeiter und Angestellte aus der Industrie, der Bauwirtschaft, aus dem Dienstleistungsgewerbe und aus Verwaltungen Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften werden und mit Wohnungen versorgt werden. Das könnte zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Die Genossenschaften würden sich dem multikulturellen Charakter der bundesdeutschen Gesellschaft annähern.

Genossenschaftswohnungen sind keine Ware

9. Wohnungsgenossenschaften können in Großstädten und Ballungsgebieten ein wichtiger Faktor der Wohnungsversorgung sein und den Kommunen ihre Aufgabe in der öffentlichen Daseinsvorsorge erleichtern. Gewichtige Anteile am Wohnungsbestand haben zum Beispiel die Genossenschaften in

- Berlin mit 11 Prozent (188.000 Wohnungen)
- Dresden mit 23 Prozent (67.000 Wohnungen)
- Sachsen mit 13 Prozent.

10. Der wichtigste Unterschied der Wohnungsgenossenschaften zu anderen Wohnungsunternehmen besteht darin, dass die Genossenschaften für ihre Mitglieder bauen, nicht für den Markt, und nicht, um Kapital zu verwerten und einen Profit zu erzielen. **Genossen-**

schaftswohnungen sind keine Ware.

Im Gegensatz dazu stehen Bestimmungen in den Satzungen, in denen die Genossenschaft ausdrücklich als Unternehmen der Immobilienwirtschaft bestimmt und der Kauf und Verkauf von Wohngebäuden zu ihren Aufgaben erklärt wird. Die Genossenschaft degeneriert von einer Solidargemeinschaft zum Geschäftsbetrieb der Immobilienwirtschaft.

11. Ausgehend vom Zweck der Wohnungsgenossenschaft – der gemeinschaftlichen Selbstversorgung mit Wohnungen – müssen die Mieten / Nutzungsentgelte entsprechend den Kosten des Baus und der Unterhaltung der Wohnungen kalkuliert werden. Sie dürfen keinen Gewinn enthalten. Deshalb werden sie als Nutzungsentgelt bezeichnet. Die Nutzungsentgelte sind kein Mietpreis, der auf dem Wohnungsmarkt gebildet wird – abhängig von Angebot,

Nachfrage und Profiterwartung. Dieser Grundsatz ist die Grundlage der Mietenkonzeption der Initiative »Genossenschaft von unten«.

12. Entsprechend dem Buchstaben des Genossenschaftsgesetzes könnten die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften theoretisch in der Generalversammlung entscheiden, ob und welche Wohnungen gebaut werden und was sie kosten dürfen, damit die Mitglieder sie bezahlen können.

In der Praxis aber treffen die Entscheidungen über Neubau, Abriss, Modernisierung und über die Mieten / Nutzungsentgelte allein die Vorstände.

Spaltung zwischen Mitgliedern und Vorständen

13. Seit im Jahre 1973 das Genossenschaftsgesetz geändert wurde, leitet der Vorstand die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Die Generalversammlung oder die Vertreterversammlung, also die Mitglieder, haben keinen Einfluss auf die Entscheidungen. Infolge dessen hat sich eine abgehobene Schicht von Vorständen und Aufsichtsräten gebildet, die sich nicht als Treuhänder der Mitglieder, sondern als Unternehmer betrachten. Infolge der verkrusteten Strukturen und der passiven Stellung der Mitglieder ist deren Interesse an der Mitwirkung gesunken. Das erleichtert es den Vorständen, für die Vertreterversammlung oder den Aufsichtsrat ihnen genehme Mitglieder auszuwählen und zur Wahl vorzuschlagen.

14. Die Spaltung zwischen Mitgliedern und Vorständen bzw. die selbstherrliche Haltung der Vorstände spiegeln sich scharf in der Haltung zum Mietendeckel in Berlin wider.

Die Vorstände der Mehrheit der Berliner Wohnungsgenossenschaften lehnten den Mietendeckel ab, sie zahlten Beiträge für eine verlogene Kampagne gegen den Mietendeckel, sie unterstützten eine Verfassungsbeschwerde gegen das Gesetz zur Mietenbegrenzung, sie verweigerten den Neubau von Wohnungen und versuchten, die Mitglieder gegen den Mietendeckel aufzubringen – offene Sabotage der sozialen Wohnungspolitik des Senats. **Die Mitglieder wurden dazu nicht gefragt.** Im Klassenkampf zwischen Kapital und Arbeit stellen sich die Vorstände offen auf die Seite des Kapitals, indem sie sich mit den Immobilienkonzernen wie Deutsche Wohnen, Vonovia u.a. solidarisieren und die Volksinitiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« diskreditieren. Sie sind keine Kapitalisten, jedoch hochbezahlte Sachwalter der Stabilität des Kapitals, auf einem Felde, das ursprünglich antikapitalistisch organisiert war. Indem sie die Interessen ihrer Mitglieder verraten und sie dem Diktat des Immobilien- und Finanzkapitals unterwerfen, sind die Vorstände reaktionär.

Die Mitglieder wurden und werden zu den Grundfragen der Existenz der Genossenschaften nicht gefragt. Infolge des Abbaus der genossenschaftlichen Demokratie sind sie eine passive Masse. Die Genossenschaften werden zu Inseln der Restauration und zur Manövriermasse der Immobilienverbände. Ihr ursprünglich proletarischer Charakter geht auf diese Weise verloren.

15. Die Mietenpolitik der Vorstände, d.h. die Politik der Mietsteigerungen, dient der planmäßigen Akkumulation von Gewinn. Die Mitglieder, deren Nutzungsentgelte sich durch die Modernisierung zum Teil verdoppelt haben, werden dazu herangezogen, mit Mieterhöhungen den Neubau von Wohnungen für neue Mitglieder aus einer gut verdienenden Mittelschicht zu finanzieren. Die Kluft zwischen »arm« und »reich« in den Genossenschaften hat sich vertieft und wird sich weiter vertiefen. Das gilt auch für freiwerdende Wohnungen, die teurer vermietet werden.

Keine Legitimation für die Verfassungsbeschwerde gegen den Mietendeckel

16. Die von vier Berliner Wohnungsgenossenschaften angestrebte Verfassungsbeschwerde gegen das Gesetz zur Mietenbegrenzung war ein treffender Beweis für

Entscheidungen der Vorstände, die dem Interesse der Mitglieder an stabilen Mieten krass widersprechen.

Abgeordnete handeln im Parlament im Sinne ihrer Wähler, die sie von ihren politischen Programmen überzeugt haben. Mit der Verfassungsbeschwerde folgten die Vorstände einem politischen Willen, von dem sie ihre Genossenschaftsmitglieder nicht überzeugt hatten. **Die Mitglieder wurden nicht gefragt.** Die aber sind an stabilen Mieten interessiert. Sie wollen und brauchen keine Mietpreistreiberei, wie die Vorstände sie betreiben. Genossenschaften sind keine politischen Organisationen. Wenn sie sich im Ausnahmefall politisch erklären wollen, muss das von den Mitgliedern beschlossen und getragen werden (in der Generalversammlung oder durch Mitgliederentscheid). Mit der Verfassungsbeschwerde überschritten die Vorstände ihre Kompetenzen. Sie verstießen gegen das Satzungsziel der Förderung einer guten, sicheren, sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung und sie besaßen keine Legitimation der Genossenschaft. Mit der Verfassungsbeschwerde offenbarten die beteiligten Vorstände ihre politische Verantwortungslosigkeit gegenüber der Mehrheit der Berliner Bevölkerung und gegenüber ihren Mitgliedern. Die beteiligten Genossenschaften brauchen neue, verantwortungsbewusste Vorstände.

17. Das Fehlen jeglichen sozialen Verantwortungsbewusstseins der Vorstände gegenüber der Gestaltung des Lebensniveaus der Bevölkerung der Stadt zeigte und zeigt sich auch in ihrer Haltung zum Volksentscheid Deutsche Wohnen und Co. enteignen. Unter Missachtung des erklärten Willens der Initiative Deutsche Wohnen und Co. enteignen, Wohnungsgenossenschaften nicht enteignen zu wollen, verbreiteten die Vorstände gegenüber den Mitgliedern die Lüge, die Genossenschaften sollten enteignet werden. Die Mitglieder wurden zum Teil in persönlichen Schreiben aufgefordert, mit Nein zu stimmen. Dabei gewährt das Genossenschaftsrecht den Vorständen nicht die Zuständigkeit, die Entscheidungen der Wähler zu beeinflussen. Diese Vorstände haben das politische und moralische Recht, Genossenschaften zu leiten, verwirkt. Sie müssen ihres Amtes enthoben werden.

Mietpreistreiberei

18. Um höhere Mieten einzunehmen, erlassen die Vorstände Mietenkonzeptionen, mit deren Hilfe sie planmäßig die Mieten erhöhen und sie der Steigerung des Mietspiegels anpassen. Das Prinzip der Kostendeckung wird durchbrochen. Ganz im Gegensatz zum Prinzip der Kostendeckung planen die Vorstände langfristig Überschüsse in Millionenhöhe, die durch Mieterhöhungen gespeist werden. Ohne Notwendigkeit beteiligen sich die Genossenschaften an der Mietpreistreiberei. Sie tragen zur Mietenexplosion bei, indem sie am unteren Ende der Mietschraube zur Anhebung des Gesamtniveaus beitragen. Demgegenüber könnten die Genossenschaften mit nichtprofitorientierten Nutzungsentgelten ein Korrektiv für die Mietpreise sein. **Die Mitglieder werden zu den Mietenkonzeptionen nicht gefragt.** Hinter ihrem Rücken wird von Vorständen die Höherstufung der Wohnanlagen beantragt. Wenn sie mit der Erhöhung der Mieten / Nutzungsentgelte nicht einverstanden sind und sich miteinander absprechen, stehen sie vor einem ernstem Problem. Verweigerung der Mieterhöhungen droht der Ausschluss aus der Genossenschaft und der Verlust der Wohnung. Zu diesem Zweck hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in seiner Mustersatzung vom Jahre 2018 die Regelungen für einen Ausschluss aus der Genossenschaft verschärft, z.B., indem Kritik am Vorstand als Beleidigung, üble Nachrede oder Verleumdung zur Straftat erklärt werden und zum Ausschluss führen kann – und damit zum Verlust der Genossenschaftswohnung.

19. Die **Hauptursache** der Alleinherrschaft der Vorstände liegt in § 27 des Genossenschaftsgesetzes begründet. Er bestimmt, dass der Vorstand die Genossenschaft unter eigener Verantwortung leitet. Das Genossenschaftsgesetz ist im Kern undemokratisch, weil es den Vorständen die alleinige Entscheidungsbefugnis überlässt. Der Vorstand wird in den meisten Genossenschaften auch nicht, wie es das Genossenschaftsgesetz vorsieht, von den Mitgliedern gewählt, sondern vom Aufsichtsrat eingesetzt. Die Mitsprache oder Entscheidung der Mitglieder ist auf diese Weise ausgeschlossen.

Die Initiative »Genossenschaft von unten« fordert deshalb die Änderung des Genossenschaftsgesetzes und die Wiederherstellung des Rechts der Generalversammlung, dem Vorstand Weisungen erteilen zu dürfen. Sie wird 2022 gemeinsam mit der Rosa-Luxemburg-Stiftung einen Alternativen Genossenschaftskongress mit dem Ziel durchführen, die

Genossenschaftsbasis für die Demokratisierung der Genossenschaften und für die Unterstützung eines bundesweiten Mietendeckels zu mobilisieren.

20. Die Mitglieder der Genossenschaften können ihre Meinung nur schwer artikulieren, weil sie dazu keine organisatorische Basis haben.

Der Alternative Genossenschaftskongress wird ein Forum für die Bekundung der Interessen der Genossenschaftsmitglieder bieten.

Der Kongress wird Beschlüsse über eine Demokratische Mietenkonzeption, eine Demokratische Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften und über Vorschläge zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes fassen.

Beschlussentwürfe für den Alternativen Genossenschaftskongress

Die Demokratische Mietenkonzeption

21. Dem Kongress wird der Entwurf einer Demokratischen Mietenkonzeption vorgelegt, ausgearbeitet von der Initiative »Genossenschaft von unten«. Der Stellung der Mitglieder als kollektive Eigentümer entsprechend wird im Sinne der Konzeption von ihnen für die Nutzung der Wohnung ein Nutzungsentgelt erhoben. Das Nutzungsentgelt dient der Deckung der Kosten des Baus und der Bewirtschaftung der Wohnungen. Es ist kein Mietpreis, der auf dem Wohnungsmarkt gebildet wird und der der Verwertung des eingesetzten Kapitals und der Erzielung eines Profits unterworfen ist. Die Grundsätze für die Demokratische Mietenkonzeption gehen von dem Prinzip der Nichtprofitwirtschaft aus.

22. Die Demokratische Mietenkonzeption enthält Vorschläge für die Handhabung der Modernisierungumlage, für die Planung und die Stabilität der Nutzungsentgelte und für die Preisbildung beim Neubau von Wohnungen sowie für die Vermeidung von Wohnungslosigkeit. Beschlüsse über diese Maßnahmen sind grundsätzlich von den Mitgliedern in der Generalversammlung, in der Vertreterversammlung oder durch Mitgliederentscheid zu fassen.

Die Demokratische Mietenkonzeption fordert in den Genossenschaften unter den Bedingungen der Corona-Pandemie solidarische Hilfe für Betroffene, zum Beispiel durch die Stundung oder den Erlass der Nutzungsentgelte, durch Verzicht auf Verzugszinsen und

Gebühren sowie durch Verzicht auf Mahnverfahren und Kündigungen, auch für Gewerbemieten.

23. Der Kongress wird sich mit der Legende auseinandersetzen, dass die Wohnungsgenossenschaften nur durch die Erhöhung der Mieten / Nutzungsentgelte neue Wohnungen bauen können. Diese Legende erweist sich als verlogen, wenn man die Bilanzen der Genossenschaften untersucht. Durch fortwährende Erwirtschaftung von Bilanzgewinnen wird planmäßige Akkumulation betrieben, durch Erhöhung der Rücklagen, durch Erhöhung des Eigenkapitals usw. Zum Beispiel erwirtschaftete die Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 2018 10,2 Millionen Gewinn, die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor 2019 2,7 Millionen, die Erste Wohnungsgenossenschaft Pankow 2019 2,0 Millionen und die Wohnungsbaugenossenschaft Berolina 2019 3,9 Millionen. In den letzten 7 Jahren erzielte die »1892« einen Überschuss von 40 Millionen Euro und bildete Rücklagen von 59,1 Millionen Euro. Dies war auch durch überhöhte Mieten möglich. Die Wohnungsgenossenschaften verfügen über genügend Reserven, um den Neubau finanzieren zu können. Kredite sind zudem als normale Finanzierungsquellen bei Investitionen verfügbar und in der gegenwärtigen Niedrigzinsphase besonders günstig. Die Drosselung des Wohnungsneubaus durch die Vorstände hintertreibt bewusst die vom Senat geplante Verbesserung der Wohnraumversorgung und beweist die politische Verantwortungslosigkeit der daran beteiligten Vorstände.

24. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen und die Genossenschaftsvorstände beschwören einen Auftragsmangel und Arbeitslosigkeit in Bau- und Handwerksbetrieben infolge des Ausfalls von Mieterhöhungen in den Jahren 2020 und 2021. Die Verweigerungshaltung der privaten Immobilienwirtschaft und der Wohnungsgenossenschaften erzwingt höhere Wohnungsbauziele der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften. Doch dort bleibt die Leistung hinter dem Bedarf zurück.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 sieht den Bau von 200.000 Wohnungen bis 2030 vor, davon 100.000 gemeinwohlorientierende Wohnungen. Ein Anteil von Genossenschaftswohnungen ist nicht ausgewiesen. Doch die Leistung bleibt weit hinter dem Bedarf zurück. Nach Feststellung von Andrej Holm (Mieterecho vom September 2021) sind mindestens 80.000 Wohnungen nicht gesichert. Zu prüfen wäre die Gründung eines leistungsfähigen landeseigenen Baubetriebes. Dort könnten auch Bauarbeiter und Handwerker beschäftigt werden, die angeblich von den Genossenschaften keine Aufträge mehr bekom-

men. Vor allem könnte eine einheitliche Planung und Leitung mehr Sicherheit bei der Realisierung der Pläne gewährleisten. Mit seinen Kapazitäten könnten auch Neubaupläne der Berliner Wohnungsgenossenschaften abgedeckt werden. Der Betrieb könnte die Tradition der sozialen Bauhütten der 1920er Jahre fortsetzen, die von der Sozialdemokratie und den Gewerkschaften unterstützt wurden. Die Wohnungsbauprogramme des Magistrats von Berlin erbrachten von 1925 bis 1930 in Berlin 160.000 neue Wohnungen, 28.000 jährlich (Andrej Holm in: Mieterecho, September 2020).

Die Demokratische Mustersatzung

25. Dem Kongress wird der Entwurf der Initiative »Genossenschaft von unten« für eine Demokratische Mustersatzung vorgelegt. Die bestehende Mustersatzung des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist von keinem demokratischen Gremium beschlossen, sondern autoritär erlassen worden. Sie zementiert die Macht der Vorstände und diszipliniert die Mitglieder. Sie unterhöhlt das Dauerwohnrecht der Mitglieder. Die Genossenschaften werden aufgefordert, sich vom Rechtsverständnis der Mustersatzung des GdW zu trennen.

Vom Alternativen Genossenschaftskongress soll eine Demokratische Mustersatzung angenommen werden, welche die Mitbestimmung der Mitglieder beim Bau von Wohnungen, bei der Modernisierung, bei der Wohnungsvergabe und bei der Festlegung der Nutzungsentgelte / Mieten sichert. Das Dauerwohnrecht muss garantiert werden.

Besondere Bedeutung wird dem Schutz der Mitglieder vor willkürlicher Maßregelung durch die Vorstände, insbesondere von Kritikern und von in Not geratenen Mitgliedern und Mietern, beigemessen. Als neue Form der Mitbestimmung der Mitglieder soll ein Mitgliederentscheid in die Mustersatzung aufgenommen werden.

26. Die Notwendigkeit der Einführung eines Mitgliederentscheids wird durch das antidemokratische Gesetz vom 27.3.2020 zur Abmilderung der Folgen der COVID – 19 – Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrechtsverfahrensrecht unterstrichen. Dort wurde der Vertreterversammlung das Recht zur Feststellung des Jahresabschlusses entzogen und dem Aufsichtsrat übertragen – was auch praktiziert wurde. Wenn eine Vertreterversammlung aus medizinischen Gründen nicht einberufen werden darf, wäre ein Mitgliederentscheid (in Form einer Briefabstimmung) die demokratischere Form der Entscheidung. Sie hat auch

den Vorteil einer vorhergehenden verbindlichen Information der Mitglieder. Als demokratische Alternative haben einige Wohnungsgenossenschaften dazu Mitgliederentscheide durchgeführt.

27. Im Gegensatz zu den verschärften Bestimmungen der Mustersatzung des GdW für den Ausschluss von Mitgliedern wurden im geänderten Genossenschaftsgesetz die Bestimmungen für die Haftung der Vorstände gemildert. Das widerspricht der Argumentation der Vorstände gegen ein Weisungsrecht der Generalversammlung, denn sie müssten für falsche Entscheidungen haften. Wie erfinderisch sich Vorstände ihrer Verantwortung entziehen, zeigt sich in der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor. Dort hat der Aufsichtsrat nach dem Erlass des Gesetzes vom 27.3.2020 dem Vorstand umgehend Haftungsfreistellung gewährt, falls er gegen den Mietendeckel verstoßen sollte und Bußgeld bezahlen müsste. Statt eine Vertreterversammlung abzuwarten, wurde der Vorstand sofort von der Haftung befreit. Die Vertreter wurden nachträglich informiert, die Satzung im Umlaufverfahren geändert. Die Frage der Wahrnehmung der persönlichen Verantwortung der Vorstandsmitglieder wurde ohne Diskussion erledigt. Einmal mehr wurden Entscheidungen ohne Beteiligung der Mitglieder »durchgezogen«. Statt den Vorstand zu verpflichten, das Gesetz zu befolgen, wurde ihm indirekt freigestellt, dagegen zu verstoßen.

Die Vorstände sind gegen eine Haftung wegen Pflichtverletzungen durch eine Haftpflichtversicherung geschützt. Die Initiative »Genossenschaft von unten« fordert die Einführung einer Rechtsschutzversicherung für Mitglieder und Vertreter in den Wohnungsgenossenschaften oder die Erweiterung des Mietrechtsschutzes, um Rechtsschutz gegen einen Ausschluss zu gewährleisten.

Änderung des Genossenschaftsgesetzes

28. Das Genossenschaftsgesetz muss grundlegend reformiert werden, um die genossenschaftliche Demokratie und die Mitbestimmung der Mitglieder zu sichern. Vor allem muss das Recht der Generalversammlung wiederhergestellt werden, Beschlüsse zu fassen, an die der Vorstand gebunden ist (die gegenwärtige Regelung, dass in Genossenschaften von bis zu 20 Mitgliedern die Generalversammlung bindende Beschlüsse fassen kann, ist völlig unzureichend und muss auf alle Genossenschaften ausgedehnt werden). Der Vorstand muss von den Mitgliedern gewählt und darf nicht vom Aufsichtsrat eingesetzt werden.

Wie Volker Beuthien feststellt, besteht ein wesentlicher Fehler des Genossenschaftsgesetzes darin, die Generalversammlung durch eine Vertreterversammlung zu ersetzen. Die Vertreterversammlung nimmt allen anderen Mitgliedern ihre Rechte. Sie ist manipulierbar. Zudem hat sie in Grundfragen wie Neubau oder Mietenkonzeption keine Kompetenz. Der Vorstand entscheidet allein.

Die Vertreterversammlung durch eine Generalversammlung abzulösen, hätte großen organisatorischen Aufwand zur Folge. Die genossenschaftliche Demokratie kann durch die Erhöhung der Kompetenzen der Vertreterversammlung gefördert werden. Gleichzeitig können die Rechte der Mitglieder erweitert werden, indem die Vertreterversammlung öffentlich ist und Mitglieder Rede- und Antragsrecht erhalten.

Die Initiative »Genossenschaft von unten« wird Vorschläge zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes vorlegen, die der Kongress bestätigen soll.

29. Die Initiative »Genossenschaft von unten« unterstützt die Forderung nach dem Austritt der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Wohnungsgenossenschaften aus dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen und nach der Gründung eines Verbandes der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einschließlich der Wohnungsgenossenschaften.

Vorschläge an den Senat

30. Der Alternative Genossenschaftskongress wird an den Senat von Berlin Vorschläge richten:

- Förderung der Wohnungsgenossenschaften unter der Bedingung, ihre demokratischen Strukturen wiederherzustellen und die Mitbestimmung der Mitglieder zu sichern, insbesondere beim Neubau, bei der Modernisierung und bei der Festlegung der Nutzungsentgelte / Mieten.
- Gezielte Förderung von Wohnungsgenossenschaften, die durch Wohnungsangebote zur Beseitigung des Pflegenotstands beitragen (Beschäftigte von Krankenhäusern, Pflegeheimen usw.)
- Festlegung von sozialen Mindestbedingungen für den Wohnungsneubau, insbesondere für soziale Mieten in den Wohnungsgenossenschaften.
- Unterstützung der Aufnahme von Geringverdienern, Erwerbslosen, von von Wohnungs-

losigkeit Bedrohten sowie von von Gewalt bedrohten Frauen in die Wohnungsgenossenschaften durch die Übernahme ihrer Geschäftsanteile durch den Senat.

– Keine Unterstützung für den BBU und seine Politik zugunsten der Miethaie.

Unterstützung der Unabhängigkeit der Genossenschaften vom BBU. Unterstützung der Gründung eines Verbands kommunaler Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften.

Im Interesse der Dämpfung der Mieten fordern wir die Durchsetzung des Volkstschheids Deutsche Wohnen und Co. enteignen.

Angenommen in der Sitzung der Initiative »Genossenschaft von unten«

am 11. Oktober 2021