



## **AG Solidarität der WBG „Bremer Höhe“ eG**

### **Protokoll der zweiten Sitzung am 15.01.2013**

Anwesende: 18 Mitglieder

Die Sitzung leitete G. J..

G. J. stellte den bisherigen Stand der Diskussion in der AG-Solidarität vor.

1. „Zustiftungen oder Spenden an die Genossenschaft“ (in Anlehnung an die GIMA in München), U. H. berichtete, dass man sich zwar getroffen und über das Spenden geredet hat, aber zu keinem Ergebnis gekommen ist, das die Genossenschaft in Punkto Solidarität weiter bringen könnte.
2. „Maximale Mietenspanne und Umverteilungsmöglichkeiten in der Genossenschaft“ (u.a. am Beispiel Neubau), Barbara König berichtete aus dem Protokoll (im Anhang dieses Protokolls).
3. „Solidarfonds und interne Sozialmiete“, Bettina Darsow und Dino Laufer berichteten: die Gruppe sah einen verbindlichen „Solidarbeitrag“ eher kritisch und schlug vor, solch einen Ansatz eher freiwillig halten. Für sinnvoll hielten sie eine Differenzierung von Miethöhen innerhalb eines Projektes. Modelle, die eine einkommensbezogene Differenzierung von Bestandsmieten vorsehen, wurden von der Gruppe diskutiert, aber als nicht handhabbar angesehen; denn dazu müsste die Genossenschaft die Einkommensverhältnisse ihrer Mitglieder prüfen.

In der anschließenden Diskussion wurden folgende Aspekte angesprochen:

- Die Anwesenden waren sich einig, dass alle Vorschläge zur Solidarität mit der Notwendigkeit verbunden sind, grundsätzlich günstig zu bauen. Möglichkeiten der Mietenreduzierung/günstigen Finanzierung müssten aber anhand konkreter Bauvorhaben in den dann einzuberufenden Mitgliederversammlungen diskutiert werden.
- Ein zwingender Solidarbeitrag wurde überwiegend kritisch gesehen. Einverständnis gab es nur für die Einführung einer freiwilligen Möglichkeit, sich mit Projekten/Vorhaben solidarisch zu zeigen. Bevorzugt wurde die Einrichtung eines Fonds, da dieser geeignet wäre, verschiedene Geldflüsse wie monatliche Zahlungen kleiner Beträge, Zinsersparnisse bei freiwillig zinsgünstig gegebenen Darlehen oder auch verfügbare größere Summen wie z.B. Versicherungszahlungen aufzunehmen. Unsicherheit bestand allerdings darüber, welche Mengeneffekte sich mit einem rein freiwilligen Modell erzielen lassen. Über die Erfahrungen damit sollte daher nach etwa einem Jahr Bilanz gezogen werden.
- Kontrovers diskutiert wurde die Frage, worauf sich die diskutierten Formen von Solidarität beziehen sollen: auf „Subjekte“, also einzelne Mitglieder, deren Bedürftigkeit dann aber festzustellen und zu überprüfen wäre; oder auf „Objekte“, wodurch günstige Mieten

unabhängig vom Nutzer ermöglicht werden, damit aber auch in Kauf genommen werden muss, dass diejenigen die dort wohnen, ggf. keiner solidarischen Unterstützung bedürfen. Für beide Positionen wurden schlüssige Argumente vorgetragen, ohne zu einem Schluss zu kommen.

- Das Ziel, eine Mietobergrenze für neue Vorhaben festzuschreiben (z.B. auf den Mietspiegel bezogen), fand keine mehrheitliche Zustimmung. Damit würde unter anderem eine Binnendifferenzierung von Mieten innerhalb eines Neubauvorhabens erschwert. Von mehreren Diskussionsteilnehmern wurde aber darauf hingewiesen, dass die Formulierung einer konkreten Miethöhe wichtig für die Bereitschaft sei, sich an den diskutierten Modellen von Solidarität auf freiwilliger Basis zu beteiligen. Als Kompromiss wurde eine nicht bindende Zielvorstellung vorgeschlagen deren Überschreitung durch den Vorstand begründet werden müsste.
- Als wichtig bewerteten die Teilnehmenden die Notwendigkeit einer guten Kommunikation: Die Notwendigkeit für die Solidarität muss gut und immer wieder begründet werden, um nennenswerte Reaktionen zu erreichen. Z.B. wurde darauf hingewiesen, dass auch auf die Möglichkeit der Mitgliedsdarlehen erneut hingewiesen werden sollte.
- Diskutiert wurde, inwiefern sich Eigenleistungen, unterschiedliche bauliche Standards und Baustände („Rohbau zum Selbstausbau“) begünstigend auf die Miete in Neubauten auswirken könnten. Solche Modelle werden zum Teil vom Vorstand schon umgesetzt, haben darüber hinaus aber nichts mit dem Thema der Arbeitsgruppe zu tun.
- Die Option, die Genossenschaftsanteile für bestimmte Wohnungsgrößen zu erhöhen, wurde überwiegend kritisch bzw. als nicht realisierbar angesehen.

Zum weiteren Vorgehen verabredeten die Anwesenden die Bildung einer Unterarbeitsgruppe, die Vorschläge für die praktische Ausgestaltung eines Solidarfonds erarbeiten soll. Zu klären ist, wie solch ein Fonds konkret funktionieren könnte, wer wie und auf welchem Wege dort hinein einzahlen kann, wie der Fonds steuerlich durch die Genossenschaft zu behandeln ist und wie bzw. durch wen daraus das Geld zu vergeben ist. Zu der Arbeitsgruppe haben sich G. J., M. B., B. D., T. K., B. K. gemeldet. Die Unterarbeitsgruppe trifft sich am Montag, dem 18.02., um 20:30 in der Bremer Höhle.

Die Ergebnisse der Unterarbeitsgruppe werden in einem in einem weiteren Treffen der AG Solidarität vorgestellt und beraten. Die jeweiligen Treffen sowie das Plenum sind offen für alle interessierten Mitglieder. Ein Termin für das gemeinsame Plenum wird noch festgelegt.

Berlin, den 11.10.2013

B. K.

G. J.

Anlage: Protokoll der Unter-AG Mietenspannen und Sozialmiete



### Protokoll

---

#### AG Mietenspannen und Sozialmiete

Treffen am 05.12.2012; Anwesende: M. G., W. K., J. S., T. K., B. K.

Ergebnisse der Diskussion:

Die Genossenschaft sollte als Gemeinschaft verstanden werden, die verschiedene Wohn- und Lebensformen ermöglicht – die aber auch unterschiedlich viel kosten. Insofern kann es nicht das Ziel sein, eine einheitliche Miete über alle Objekte anzustreben. Die Kostenmiete für Neubau liegt deutlich über den durchschnittlichen Mieten der anderen Bestände der Genossenschaft. Neubau bietet in der Regel aber eine etwas höhere Bauqualität durch z.B. besseren Schallschutz, geringeren Heizungsverbrauch etc.

#### Mietenspanne

Dennoch ist es das Ziel der Genossenschaft, die Miete möglichst niedrig zu halten, also auch im Neubau nicht nur besonders gut Verdienende versorgen zu können. Eine anzustrebende Obergrenze für die Neubaumiete wäre der Mittelwert der entsprechenden Spalte für Neubau des jeweils aktuellen Berliner Miet spiegels, plus maximal 10 %. Dem entspricht beim momentan geltenden Mietspiegel 2011 für eine 100 m<sup>2</sup> Wohnung in mittlerer Wohnlage eine Miete von 7,86 €/m<sup>2</sup> (=Mittelwert 7,15 € + 10 %).

Eine solche günstige Miete im Neubau kann durch zwei Wege erreicht werden:

#### 1. Kosten sparen

Die Genossenschaft sollte als oberste Prämisse versuchen, neuen Wohnraum günstig zu errichten bzw. zu finanzieren, z.B. durch

- kostensparendes Bauen,
- kleine, aber gut geschnittene Grundrissplanung (z.B. 4-Zimmer-Wohnung auf 90 m<sup>2</sup>),
- Eigenleistungen der zukünftigen Bewohner,
- günstige Finanzierungskonditionen,
- Nutzung von Fördermöglichkeiten.

#### 2. Solidarbeitrag

Falls dennoch für neu erbaute Wohnungen Kosten in einer Höhe entstehen, die nur durch Mieten über der oben beschriebenen Obergrenze refinanziert werden können, könnten Mittel aus Solidarbeiträgen der Genossenschaftsmitglieder herangezogen werden, um die Mieten auf die Obergrenze zu senken.

Ein solcher Solidarbeitrag könnte so aussehen, dass pro Wohnung und Monat von den Nutzern ein Beitrag von 2-5 € zusätzlich zur regulären Miete gezahlt würde. Über die Verwendung der Mittel müsste ein Gremium der Genossenschaft entscheiden.

Dabei sind folgende Fragen noch ungeklärt und sollten auf der nächsten Sitzung der AG Solidarität besprochen/beschlossen werden:

- Wird der Solidarbeitrag erst dann erhoben, wenn es ein konkretes zu unterstützendes Projekt gibt, oder wird er generell in einen Fonds eingezahlt, aus dem dann ggf. Projekte unterstützt werden können?
- Wer ist das Entscheidungsgremium für die Verwendung der Solidarbeiträge: Der Aufsichtsrat oder eine zu wählende „Jury“ aus Mitgliedern der Genossenschaft?
- Wird der Solidarbetrag freiwillig gezahlt oder durch eine formal wirksame Mieterhöhung verbindlich für alle festgesetzt?