

Was ist eine Wohnungsbaugenossenschaft?

Die Genossenschaft ist eine Rechtsform (wie z.B. die GmbH), in der das wirtschaftliche Zusammenwirken mehrerer Menschen geregelt ist. In einer *Wohnungsbaugenossenschaft* bewirtschaften mehrere Menschen gemeinsam ihren Wohnraum.

Wohnungsbaugenossenschaften gibt es in Deutschland seit Ende des 19. Jahrhunderts. Sie sind ursprünglich aus der Arbeiterbewegung entstanden und hatten das Ziel, Wohnraum zu schaffen, der den Arbeitern selbst gehörte: nach dem Prinzip „Gemeinsam sind wir stark“. Viele alte Wohnungsbaugenossenschaften, die seit über hundert Jahren bestehen, sind noch heute Anbieter bezahlbarer und sicherer Wohnungen. Insgesamt gibt es in Deutschland mehr als 2,3 Millionen Wohnungen in genossenschaftlichem Besitz, davon etwa die Hälfte in den neuen Bundesländern. Seit 1995 ist es im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes möglich, die Bestände von Wohnungsunternehmen wie der WIP auch an von den Mietern gegründete Wohnungsbaugenossenschaften zu verkaufen. Diese Art der Privatisierung von Wohnungsbeständen wird von vielen Stadtpolitikern als eine mieterfreundliche Lösung eingeschätzt und dem Verkauf an private Investoren vorgezogen. Wohnungsbaugenossenschaften sind *auch* private Eigentümer, allerdings *Gemeinschaftseigentümer*. Die Mitglieder erwerben Anteile und werden damit Mitbesitzer am genossenschaftlichen Eigentum. Jedes Mitglied haftet aber nur in Höhe der Anteile, nicht mit seinem weiteren Vermögen. Deshalb ist die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft mit nur geringen Risiken verbunden. Bei Austritt erhält das Mitglied seinen eingezahlten Anteil - gegebenenfalls sogar verzinst - zurück. Das investierte Geld ist nicht verloren, es bringt dem Mitglied Vorteile.

Die Besonderheit der Genossenschaft ist, dass der erzielte Vorteil nicht nur in einem finanziellen Gewinn liegt, sondern in der Förderung der Mitglieder. Im Falle einer Wohnungsbaugenossenschaft heißt das, dass ihr Ziel die Versorgung der Mitglieder mit *angemessenem, bezahlbarem und langfristig sicherem* Wohnraum ist. Erzielte Gewinne werden auf Beschluss der Mitgliederversammlung entweder für Modernisierungen, Neubau oder Schaffung von besonderen Einrichtungen für die Mitglieder verwendet, oder zur Verzinsung der Genossenschaftsanteile oder sogar zu *Mietsenkungen*.

Wie ist eine Wohnungsbaugenossenschaft organisiert?

Das Ziel der Versorgung ihrer Mitglieder wird von der Genossenschaft mittels demokratisch organisierter und eigenverantwortlicher Selbstverwaltung verfolgt. Die Organisation einer Genossenschaft ist im Genossenschaftsgesetz verankert. Vorgesehen sind dort ein Vorstand, der die Geschäftsleitung übernimmt, ein den Vorstand kontrollierender Aufsichtsrat und die Mitgliederversammlung, die höchstes Organ die generellen Entscheidungen zur Geschäftspolitik beschließt. Hier kann jedes Mitglied

der Genossenschaft mit einer Stimme mitentscheiden – unabhängig von der Höhe seiner Anteile. In diesen Organen sind die Mitglieder selbst aktiv. Die meiste Arbeit muss ehrenamtlich erbracht werden. Das einzelne Mitglied kann so nicht nur über die allgemeinen Belange der Genossenschaft mitbestimmen, sondern auch direkt auf die Qualität seines Wohnraums Einfluss nehmen. Allerdings dürfen auch die Entscheidungen der Mitgliederversammlung nicht den wirtschaftlichen Interessen der Genossenschaft widersprechen und z. B. durch Beschlüsse über Mietsenkungen, Abschaffung der Instandsetzungsrücklagen oder ähnliches die Existenz der Genossenschaft gefährden.

Welche Vorteile haben die Mitglieder?

Als Mitglied einer Genossenschaft ist der Nutzer Mitbesitzer der gesamten Immobilie, aber nicht Eigentümer der Wohnung, in der er lebt. Er kann seine Wohnung also nicht verkaufen; bei Austritt aus der Genossenschaft bekommt er seine Anteile an der Genossenschaft zurückerstattet. Ein Mitglied hat aber ein Dauerwohnrecht an seiner Wohnung, was dem Eigentum sehr nahe kommt. Sofern es im Rahmen der Gesamtmodernisierung und der Kosten möglich ist, kann das Mitglied weitgehend über seine Wohnung bestimmen. Zudem ist seine Mitgliedschaft vererbbar, so dass auch seine Nachkommen nach dem Auszug oder dem Tod davon Vorteile haben. Über die in der Satzung festgeschriebene „Eigentumsorientierung“ der Genossenschaft ist schließlich ein möglicher späterer Kauf der eigenen Wohnung geregelt (Fragen hierzu bitte an den Vorstand). Die Nutzung seiner Wohnung ist dem Mitglied dauerhaft gesichert, da die Auflösung bzw. der Verkauf einer Genossenschaft von 75% der Mitglieder beschlossen werden müsste. Dies kommt in der Realität so gut wie nie vor. Die Wohnungen bleiben langfristig im Besitz der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Da das Ziel der Genossenschaft nicht Gewinn, sondern die Förderung ihrer Mitglieder ist, wird sie versuchen, die Mieten langfristig niedrig zu halten. Das ist gerade deshalb möglich, weil in die Miete keine Gewinnspanne eingerechnet wird. Da aber eine Genossenschaft auch nicht wesentlich billiger bauen kann als andere Wohnungsunternehmen, ist die Miete direkt nach dem Bau bzw. der Sanierung erst einmal ähnlich hoch, wie bei anderen Eigentümern. Nach längerer Zeit aber zeigt sich der Vorteil der Genossenschaft: Sie wird die Mieten für ihre Mitglieder viel weniger erhöht haben, als auf Gewinnerzielung ausgerichtete Wohnungsunternehmen im selben Zeitraum.

Wie wird das Mitglied finanziell gefördert?

Laut Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG kann jede volljährige Person Mitglied werden. Sie muss Beitrittserklärung unterzeichnen, dadurch Anteile von 10.000 DM zeichnen und ein nicht rückzahlbares Eintrittsgeld von 200 DM entrichten. Dem Beitritt muss der Vorstand zustimmen (Einzelheiten in der Sat-

zung). Die Genossenschaft braucht dieses Geld, um Eigenkapital für die Sanierung und Bewirtschaftung zu haben. Je mehr Eigenkapital die Genossenschaft hat, desto weniger muss sie teure Kredite aufnehmen.

Eine staatliche Förderung erhält jedes Mitglied, dessen jährliches Haushaltseinkommen 80.000 DM bzw. bei Ehepartnern 160.000 DM nicht übersteigt. Je Kind kann dieses Einkommen um nochmals 60.000 DM höher sein. Für die von ihm *bezahlten* Geschäftsanteile in Höhe von 10.000 DM erhält das Mitglied, das die genannten Einkommensgrenzen nicht übersteigt, eine Förderung: Über einen Zeitraum von 8 Jahren nach Beitritt werden dem Mitglied jährlich 300 DM gezahlt plus 500 DM jährlich für jedes im Haushalt wohnende Kind. Dieser Zuschuss des Staates beträgt demnach für eine Einzelperson 2.400 DM, für Haushalte mit einem Kind 6400 DM und für Haushalte mit zwei Kindern sogar 10.400 DM – also *mehr als die erworbenen Anteile*. Das staatliche Geld wird dem Mitglied geschenkt, da es sein in die Genossenschaft eingezahltes Geld bei Austritt zurückerhält, es die Förderung aber nicht zurückzahlen muss.

Wenn ein Mitglied Schwierigkeiten hat, die 10.000 DM aufzubringen, kann es von der Investitionsbank Berlin (IBB) ein zinsloses Darlehen in Höhe von 8.000 DM in Anspruch nehmen, das über einen Zeitraum von 8 Jahren mit mindestens 750 DM jährlich zurückgezahlt werden muss. Bei niedrigem Einkommen wird das restliche Darlehen nach diesen 8 Jahren gegebenenfalls in einen Zuschuss umgewandelt – das heißt dem Mitglied werden u. U. weitere 2.000 DM geschenkt. Grundsätzlich muss der Mieter aber zuerst 2.000 DM in die Genossenschaft einzahlen, um das Darlehen über 8000 DM zu erhalten.

Vorteile nicht *nur* für die Genossenschafter

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG mehrere Vorteile hat. Zum einen erhält es Geld vom Staat geschenkt, zum anderen genießt es die Rechte eines Genossenschaftsmitglieds: ein Dauernutzungsrecht an seiner Wohnung, Mitbestimmungsbefugnisse in der Genos-

senschaft und langfristig eine verhältnismäßig niedrige Miete. Zusätzliche Vorteile wie ein persönlicherer Umgang zwischen der Genossenschaft und ihren Bewohnern, regere Nachbarschaftskontakte und Angebote wie Wohnungstausch bei Bedarf und Machbarkeit kommen für das Mitglied hinzu. Außerdem wird die Genossenschaft durch Einbindung von Eigenleistungen und kostengünstige Bewirtschaftung versuchen, Betriebskosten zu sparen. Das Mitglied genießt diese Vorteile auch, wenn es sich *nicht* an der Arbeit der Genossenschaft beteiligt. Eine Beteiligung wäre natürlich wünschenswert.

Diese Vorteile haben diejenigen der Bewohner, die Mieter bleiben, nicht unbedingt. Sie müssen insbesondere mit höheren Mietsteigerungen rechnen. Ein großes, bisher ungelöstes Problem ist, dass es Sozialhilfeempfängern zur Zeit nicht möglich ist, Mitglied zu werden, auch wenn ihnen jemand das Geld gäbe. Denn nach der aktuellen Praxis der Sozialämter werden Genossenschaftsanteile als Vermögen angesehen, weshalb ein Sozialhilfeempfänger im Besitz solcher Anteile seine Sozialhilfebezüge verlieren würde. Die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG verhandelt mit dem Bezirk darüber, dass der Bezirk für Sozialhilfeempfänger Anteile kauft, um diesen ihren preiswerten Wohnraum zu sichern. Diese Art der sozialen Wohnraumversorgung wird schon in anderen Städten praktiziert. Es gilt nun die Entscheidung des Bezirks Prenzlauer Berg abzuwarten, bis diese Frage geklärt werden kann.

Dabei wäre eine positive Entscheidung des Bezirks oder der Stadt nur gerechtfertigt. Denn die Genossenschaft hat neben dem niedrigen Mietniveau auch weitere Vorteile für die Stadtpolitik. Z.B. bleibt die Bewohnermischung in einer Genossenschaft relativ stabil; ärmere Haushalte werden nicht mit Verdrängung bedroht, nachbarschaftliche Beziehungen bleiben erhalten. Die Genossenschaft stellt einen langfristigen Verhandlungspartner für die Stadt dar, der sich mit dem Stadtteil identifiziert und gegebenenfalls auch für ihn engagiert. Dies kommt dann nicht *nur* den Mitgliedern der Genossenschaft zugute.

Weitere Informationen über die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG und die Mitgliedschaft finden Sie in der Satzung der Genossenschaft und in den Förderrichtlinien der IBB. Beides können Sie in der Sprechstunde der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG, jeweils Donnerstags von 9:00 bis 11:00 und von 16:00 bis 20:00 in der Schönhauser Allee 59b erhalten. Dort stehen Ihnen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat auch für persönliche Fragen zur Verfügung.