SELBSTVERWALTET UND SOLIDARISCH WOHNEN

GENOSSENSCHAFTEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR EINE GEMEINWOHLORIENTIERTE WOHNUNGSPOLITIK

REDAKTIONSGRUPPE
DIE GENOSSENSCHAFTER*INNEN

INHALT

Vorwort 3

1 Genossenschaftliches Wohnen: Selbsthilfe und Solidarität 7
Die Genossenschaftsidee 10
EXKURS: Sieben Prinzipien genossenschaftlicher Praxis 12
Unternehmensform Genossenschaft: Wie sind Genossenschaften strukturiert? 13

2 Genossenschaften seit 1945: Aufbau, Stagnation, Aufbruch 15
Genossenschaften in der Bundesrepublik und in Westberlin 17
Die Wohnraumversorgung in der DDR und in Ostberlin 18
EXKURS: Wie die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn mit «Eigentum 2000» vor die Wand gefahren wurde 23
Neue Genossenschaften in West und Ost 25
EXKURS: Genossenschaften und Gemeinwohl – passt das zusammen? 27
EXKURS: BeGeno16 – wenn aus Wohnenden «investierende Mitglieder» werden 30

3 Wohnungsgenossenschaften in Berlin heute: Ein statistischer Überblick 35
EXKURS: Die Berliner Genossenschaftsförderung 41

4 Genossenschaften zwischen Immobilienwirtschaft, Mitgliederinteressen und Gemeinwohl 43
Kommerzielle Orientierung der Vorstände 45

EXKURS: Wohnungsgenossenschaften gestalten eine solidarische Wohnungspolitik 48
Die Rolle der Verbände 50
EXKURS: Genossenschaft von unten – der lange Kampf um die innergenossenschaftliche Demokratie 52
Positionen zum Mietendeckel und zur Vergesellschaftung 53
EXKURS: «Nicht in unserem Namen» 54

5 Herausforderungen und Perspektiven 57
Ansätze für eine gemeinwohlorientierte Genossenschaftsbewegung 60
EXKURS: Stadtpolitische Bewegung und Genossenschaften – eine komplizierte Partnerschaft 61
EXKURS: Eine neue Dynamik – Erfahrungsbericht aus einer älteren Neuköllner Genossenschaft 65

6 Resümee 67

7 Aktiv werden 73
Ich bin unzufrieden, was tun? 75
Demokratische Entscheidungen in Genossenschaften: Handlungsmöglichkeiten, Hindernisse und Probleme 80
Zwischen Konflikt und Kooperation 86

Quellen und weiterführendes Material 89

VORWORT

Welchen Beitrag leisten Genossenschaften zur gesellschaftlichen Transformation? Sind sie ein Baustein im Prozess hin zur Überwindung kapitalistischer Verhältnisse? Ein «dritter Weg» zwischen Privateigentum und Vergesellschaftung? Oder sind sie Wohlfühlinseln, die die Verhältnisse stabilisieren, anstatt sie zu verändern? Denn das «Meer der kapitalistischen Bitternis» wird nicht unbedingt durch «flaschenweises Hinzufügen sozialreformerischer Limonade» in ein «Meer sozialistischer Süßigkeit» verwandelt, wie es eine der schärfsten Kritiker*innen der Genossenschaftsbewegung, Rosa Luxemburg, formulierte (Luxemburg 1982 [1899]: 434).
In diesem Spannungsverhältnis bewegt sich auch die aktuelle Debatte um die Rolle von Wohnungsgenossenschaften bei der Schaffung einer solidarischen und gemeinwirtschaftlichen Boden- und Wohnungspolitik. Allerdings haben sich seit Rosa Luxemburgs Zeiten die Rahmenbedingungen wesentlich verändert. Das betrifft zum einen den Zerfall des sozialdemokratisch-gewerkschaftlichen Milieus, in dem die Wohnungsgenossenschaften fest verankert waren, und zum anderen das Aufkommen der «Alternativbewegung» Mitte der 1970er Jahre, der es nicht nur darum ging, preiswert zu wohnen, sondern auch anders zu leben. Die Genossenschaftsidee bot dieser neuen Bewegung ein attraktives Organisationsmodell, das Raum für demokratische, selbstbestimmte Experimente ließ. Aber auch diese neuen Genossenschaften sahen sich schnell mit dem alten Vorwurf konfrontiert, wenig zur allgemeinen Veränderung der Verhältnisse beizutragen und nur Wohlfühlinseln für wenige zu schaffen.
Hinzu kommt, dass Genossenschafter*innen in den stadtpolitischen Auseinandersetzungen der letzten Jahre kaum sichtbar waren. Stattdessen singen Genossenschafts-

verbände und viele Vorstände ein Loblied auf den privaten Wohnungsmarkt und sind oft ganz vorn dabei, wenn es gegen Mietendeckel und Vergesellschaftung großer Immobilienvermögen geht.

Kein Wunder also, dass der Beitrag der Genossenschaften zu einer solidarischen Neuausrichtung der Wohnungspolitik zwar oft genannt, aber selten im Detail diskutiert wird. Auch die Politik setzt vor allem auf landeseigene Wohnungsunternehmen zur Lösung der Wohnungskrise.

Diese Spannungen und Widersprüche, aber auch die Vielfalt der Genossenschaftsbewegung sollen im Folgenden dokumentiert und eingeordnet werden. Ziel ist es, die grundlegenden Ideen der Genossenschaftsbewegung – Selbstverwaltung, Solidarität und Wohnen ohne Renditedruck – starkzumachen, ohne die damit verbundenen Probleme zu verschweigen, und diese Erfahrungen und Prinzipien zurück in den stadtpolitischen Diskus zu tragen.

Denn ohne Genossenschaften wird die Transformation des Immobilien- und Wohnsektors auf halber Strecke steckenbleiben. Die Kompetenz, die Genossenschafter*innen in die Transformationsprozesse einbringen können, ist das Wissen um den Umgang mit Kollektiveigentum in Selbstverwaltung und Solidarität. Dieser Erfahrungsschatz mag zum Teil verschüttet sein, er stellt aber – allen Ab- und Umwegen der Genossenschaftsbewegung zum Trotz – ein großes Potenzial dar.

Laut Elmar Altvater sind Genossenschaften ein Beleg dafür, «dass auch in der dominant kapitalistischen Gesellschaft nicht alle Räume durchkapitalisiert sind und dass in den ‹Residuen› anders, nicht individualistisch und privat, sondern ‹eingebettet in die Gesellschaft› kollektiv gewirtschaftet werden kann» (Altvater 2012).

Die unterschiedlichen Formen von Wohnungsgenossenschaften zeigen, dass sie einerseits die gesellschaftlichen Verhältnisse widerspiegeln, andererseits aber auch Möglichkeiten bieten, diese Verhältnisse mitzugestalten. Im Zentrum des Interesses der vorliegenden Broschüre steht darum eine verändernde Praxis. Kehrseite dieser praxisorientierten Herangehensweise ist allerdings, dass wir einige Lücken in der Klärung der grundlegenden Rolle von Genossenschaften in einer profitorientierten Wirtschaftsordnung hinnehmen müssen.

Der erste Teil – Kapitel 1 bis 3 – beschreibt, welche Prozesse in den vergangenen Jahrzehnten dazu beigetragen haben, dass sich viele Genossenschaften von ihrer Ur-

sprungsidee entfernt haben. Im zweiten Teil – Kapitel 4 bis 6 – fragen wir, worin trotz alledem die Potenziale der Genossenschaften bestehen und welche Rahmenbedingungen nötig sind, damit ihre gemeinwirtschaftliche Funktion wieder zum Tragen kommen kann.

Eines ist dabei klar: Diese Veränderungen können nicht «von oben» verordnet werden, sondern müssen durch aktive Mitglieder in den Genossenschaften und auf der Straße – gemeinsam mit den stadtpolitischen Initiativen – erkämpft werden. Besonders wichtig ist uns darum der abschließende Teil, in dem wir Hilfestellungen geben wollen, wie Mitglieder in Genossenschaften aktiv werden können (Kapitel 7).

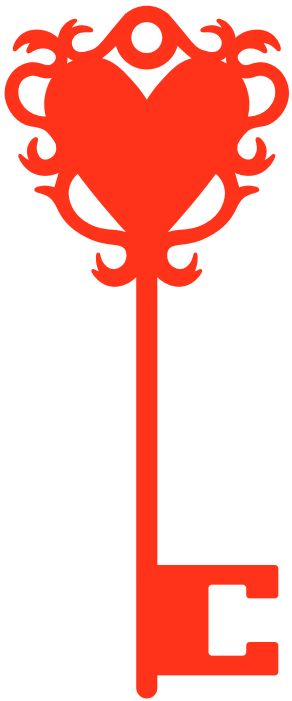
ZU DEN AUTOR*INNEN

DIE GENOSSENSCHAFTER*INNEN sind Mitglieder verschiedener Berliner Wohnungsgenossenschaften, die sich im Zuge der mietenpolitischen Auseinandersetzungen im Februar 2020 zusammengeschlossen haben. Die Initiative will Genossenschaftsmitglieder aktivieren, Hindernisse, die einem wohnungspolitischen Engagement von Genossenschaften im Weg stehen, abbauen, die genossenschaftliche Demokratie und Mitbestimmung stärken und zu einer Verbreitung des Genossenschaftsgedankens beitragen. DIE GENOSSENSCHAFTER*INNEN veranstalten den «Alternativen Genossenschaftstag» und informieren auf der Webseite www.genossenschafter-innen.de über die Genossenschaftsbewegung und einzelne Genossenschaften.

Wir haben diese Broschüre gemeinschaftlich verfasst und uns dagegen entschieden, einzelne Abschnitte den jeweiligen Autor*innen zuzuordnen. Auf diese Weise wollen wir wichtigen Aspekten des Genossenschaftswesens möglichst viel Raum geben und unterschiedliche Perspektiven aufzeigen. Wir sind uns darüber im Klaren, dass dabei einzelne Widersprüche und offene Punkte sichtbar werden. An verschiedenen Stellen haben wir thematische Exkurse verfasst, die als inhaltliche Vertiefung gedacht sind und weiter gehende Fragen aufwerfen. Wir haben dieses Vorgehen gewählt, um dem Spektrum in unserer Gruppe, aber auch jenem in den Berliner Wohnungsgenossenschaften gerecht zu werden. Am Ende der Broschüre finden sich weitere wissenschaftliche und praktische Leseempfehlungen, die diese Vielfalt aufzeigen und sie kreativ nutzbar machen.

1

GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN: SELBSTHILFE UND SOLIDARITÄT



Berlin ist seit vielen Jahren mit einer Wohnungskrise konfrontiert. Auch Genossenschaften wurden und werden durch schwierige wohnungswirtschaftliche Bedingungen herausgefordert und müssen sich anpassen. In Genossenschaften sind die Mitglieder zugleich die Nutznießer*innen, daraus ergeben sich Möglichkeiten der Selbstverwaltung und Mitbestimmung, die Genossenschaften von anderen Unternehmen unterscheiden.

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts ist Wohnen wieder politisch umkämpft. In vielen Städten – in Metropolen und Großstädten, aber auch in kleineren Universitätsstädten – zeigt sich eine wohnungspolitische Notlage, die auch Genossenschaften betrifft. Diese Krise zeichnet sich durch zwei Merkmale aus: Erstens gibt es zu wenig Wohnraum. Seit Jahren nehmen Obdach- und Wohnungslosigkeit zu. Wohnraummangel zeigt sich auch daran, dass seit langer Zeit der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnraum erstmals wieder abnimmt, das heißt, dass mehr Menschen in kleineren Wohnungen wohnen oder sich Wohnungen mit mehr Personen teilen.
Zweitens sind die Mieten deutlich gestiegen, und zwar schneller als die Reallöhne. Deshalb ist vor allem bezahlbarer Wohnraum knapp. Regelrecht explodiert sind die Mieten bei neu abgeschlossenen Verträgen. Die Preise für die Wiedervermietung instandgesetzter oder modernisierter Wohnungen und die Preise für Neubauwohnungen sind in keiner Stadt so rasant angestiegen wie in Berlin: Hier erhöhten sich die Wiedervermietungsmieten zwischen 2012 und 2019 von 7,00 auf 11,56 Euro nettokalt pro Quadratmeter (Deutscher Bundestag 2020: 4). Alle, die innerhalb Berlins umziehen wollen oder müssen, und alle, die neu in die Stadt kommen, stehen vor der großen Herausforderung, überhaupt eine bezahlbare Wohnung zu finden.
Dabei sind die Probleme, guten und bezahlbaren Wohnraum auch dauerhaft zu finden, nicht neu. Prekäre Wohnverhältnisse, Wohnungsmangel und soziale Notlagen hat es immer wieder gegeben. Die Bereitstellung von Wohnraum ist ein umkämpftes Feld, bei dem Kompromisse gesucht werden. Die Wohnungsgenossenschaften, die sich Ende des 19. Jahrhunderts etabliert haben, waren eine Antwort auf die Wohnungskrise der damaligen Zeit. Sie schufen bezahlbare Wohnungen, um die durch Industrialisierung und Zuzug in die Städte entstandene Not zu lindern. Auch die Genossenschaftsgründungen in der Weimarer Republik sollten dem Mangel an Wohnraum begegnen. Wohnungsbaugenossenschaften sind daher sowohl eine kollektive Reaktion auf unmittel-

bare Not als auch eine langfristige Antwort in Form von Selbsthilfe und Solidarität, weil sie günstigen Wohnraum dauerhaft zur Verfügung stellen und Mitbestimmung ermöglichen.
Heute bewirtschaften die Berliner Wohnungsgenossenschaften 11,5 Prozent des Berliner Wohnungsmarkts und versorgen damit etwa 350.000 Menschen mit Wohnraum (IBB 2021: 51). Genossenschaften sind ein wichtiger Teil des gemeinwohlorientierten Wohnungssektors, weil sie tendenziell günstigeren Wohnraum zur Verfügung stellen und damit auch der Immobilienspekulation entgegenwirken können. Gleichzeitig stehen Genossenschaften unter Kostendruck, und einige von ihnen bedienen sich mittlerweile selber Praktiken der profitorientierten Immobilienbewirtschaftung. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welchen Beitrag Genossenschaften zur Lösung der aktuellen Wohnungskrise leisten können. Mit welchen Herausforderungen sind Genossenschaften zurzeit konfrontiert? Wie lässt sich in der gegenwärtigen Situation der Anteil der Menschen, die solidarisch und selbstbestimmt wohnen, erhöhen?

DIE GENOSSENSCHAFTSIDEE

Genossenschaften sind vielfältig. Sie können auf eine lange Tradition zurückblicken: Deutschland ist ein Land der Genossenschaften. Vor allem Konsumgenossenschaften, landwirtschaftliche Genossenschaften sowie Genossenschaftsbanken spielen hierzulande eine wichtige Rolle im Wirtschaftsleben. In der Regel fußen sie auf der Idee der demokratischen Selbstverwaltung. Fast jede vierte Person in Deutschland ist Mitglied in einer Genossenschaft, insgesamt über 20 Millionen Menschen. Der Vergleich mit anderen Formen des geteilten Eigentums zeigt die Bedeutung des Genossenschaftswesens: Die Anzahl der Aktionär*innen erreicht in Deutschland mit etwa neun Millionen nicht einmal die Hälfte derjenigen der Genossenschaftsmitglieder.
Deutschlandweit leben etwa vier Millionen Menschen in Genossenschaftswohnungen. Dabei handelt es sich nicht um Eigentumswohnungen, vielmehr erlaubt die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft die dauerhafte Nutzung des Wohnraums. Auch wenn es für Außenstehende zunächst kaum Unterschiede zwischen Wohnungsgenossenschaften und anderen privatwirtschaftlichen Wohnungsanbietern geben mag,

zeichnen sich Genossenschaften doch durch Besonderheiten aus. Sie heben die Trennung zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen auf, da Genossenschaftsmitglieder beides zugleich sind: Sie müssen finanzielle Anteile an einer Genossenschaft erwerben und leben dann in einer Wohnung der Genossenschaft, für die sie keine Miete, sondern ein Nutzungsentgelt bezahlen. Im Kern bedeutet das, dass Genoss*innen sich selbst für die Nutzung eines Anteils der gemeinsamen Immobilie bezahlen.
Genossenschaften zeichnet die Möglichkeit aus, gemeinschaftlich über Eigentum zu verfügen und es gleichzeitig sowohl für die eigenen Bedürfnisse als auch für einen gesellschaftlichen Zweck zu nutzen. Der Besitz von Genossenschaftsanteilen begründet das Stimmrecht bei formalen Abstimmungen auf der Generalversammlung. Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von den Anteilen, die es hält.
Selbstbestimmtes Wohnen geht aber über diese formalen Rechte hinaus. Es lebt von einem solidarischen Miteinander und gegenseitiger Hilfe und Unterstützung. Genossenschaften stellen einen Weg dar, Eigentum kollektiv zu bewirtschaften und dabei nachhaltig und demokratisch vorzugehen. Eigentum kann auf diese Weise auch dauerhaft der Spekulation und der Renditeorientierung entzogen werden. Genossenschaften bieten die Möglichkeit dazu, aber ob diese Ideale in der Praxis zum Tragen kommen, hängt davon ab, ob Genossenschaftsmitglieder dafür einstehen.

SIEBEN PRINZIPIEN GENOSSENSCHAFTLICHER PRAXIS

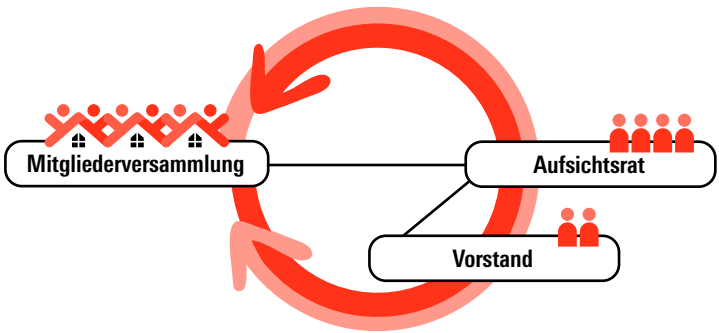
Die internationale Genossenschaftsbewegung hat sich 1995 auf die folgenden sieben Grundsätze verständigt: (1) freiwillige und offene Mitgliedschaft, (2) demokratische Mitgliederkontrolle, (3) ökonomische Teilhabe der Mitglieder, (4) Autonomie und Unabhängigkeit, (5) Ausbildung, Fortbildung und Information, (6) Kooperation mit anderen Genossenschaften und (7) Vorsorge für die Gemeinschaft (ZdK o. J.). Auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobi-

lienunternehmen e. V. (GdW), der neben anderen Immobilienfirmen auch einen Teil der Genossenschaften vertritt, beruft sich als Mitglied im europäischen Ableger des Internationalen Genossenschaftsbunds (International Co-operative Alliance, ICA) auf ebendiese sieben Prinzipien. Vor allem die beiden letzten Punkte gehen deutlich über die enge Mitgliederorientierung im recht formalen deutschen Genossenschaftsverständnis hinaus: Solidarität zwischen Genossenschaften wird ebenso als grundlegendes Merkmal betrachtet wie eine soziale und nachhaltige Ausrichtung der genossenschaftlichen Praxis in Bezug auf gesamtgesellschaftliche Belange.
Mit diesen allgemeinen sieben Prinzipien ist ein Wertekanon formuliert, der auch für die Berliner Wohnungsgenossenschaften Ansporn sein kann, sich positiv in gesellschaftlichen, umweltpolitischen und sozialen Fragen zu engagieren. Etliche Genossenschaften tun dies bereits mit großer Selbstverständlichkeit in ihren Kiezen, indem sie sozialen Einrichtungen Räume günstig zur Verfügung stellen oder Nachbarschaftseinrichtungen fördern. Aber die prekäre Wohnungslage in Berlin lässt größeren Bedarf erkennen. Das betrifft vor allem ein stärkeres Engagement bei der Bereitstellung von Wohnraum für Gruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

UNTERNEHMENSFORM GENOSSENSCHAFT: WIE SIND GENOSSENSCHAFTEN STRUKTURIERT?

Aus rein formaler Perspektive handelt es sich bei einer eingetragenen Genossenschaft (eG) um eine mitgliederorientierte Unternehmensform, die dem gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb dient. Ihre Grundlagen sind im Genossenschaftsge-

Aufbau von Genossenschaften



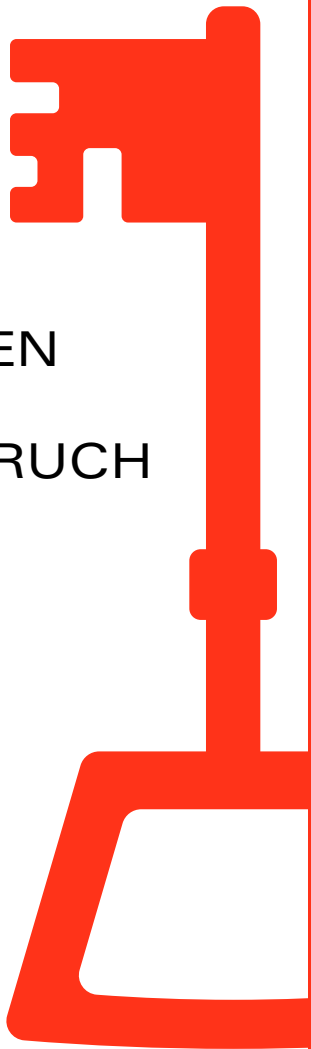
setz (GenG) festgelegt. Genossenschaften sind Gesellschaften von mindestens drei Mitgliedern, deren Zweck die Förderung der wirtschaftlichen Aktivitäten dieser Mitglieder ist.
Genossenschaften zeichnen sich durch die Besonderheit aus, dass ihre Mitglieder zugleich Eigentümer*innen und unmittelbar Begünstigte sind. Dafür steht das Identitätsprinzip, das bedeutet, dass es keine außenstehenden Personen gibt, die Eigentumsrechte in Anspruch nehmen können oder an die Gewinne abgeführt werden. In diesem Sinn sind Genossenschaften vereinsähnliche Organisationen, die der Idee des solidarischen Wirtschaftens verpflichtet sind. Auch wenn sich das unternehmerische Vorgehen in manchen Fällen nur schwer von der Praxis anderer privatwirtschaftlicher Firmen zu unterscheiden scheint, müssen sich Genossenschaften vorrangig an den Bedürfnissen ihrer Mitglieder orientieren.
Die tatsächliche Art und Weise des Wirtschaftens in Genossenschaften kann sich stark unterscheiden: Welche Ziele Wohnungsgenossenschaften verfolgen, wie sie ih-

ren Wohnungsbestand bewirtschaften und in welcher Form sie Solidarität zwischen alten und neuen Mitgliedern pflegen, muss innerhalb der jeweiligen Genossenschaft ausgehandelt werden. Dazu bedarf es engagierter und aktiver Mitglieder – aber auch der richtigen Strukturen. Die Gremien einer Genossenschaft werden im Detail in Kapitel 7 «Aktiv werden» vorgestellt.

Jede Genossenschaft benötigt zudem eine Satzung, die die Rechte und Pflichten von drei wichtigen Organen festschreibt: Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung der Mitglieder. Die Generalversammlung ist dabei das wichtigste Gremium. Sie entscheidet über die grundsätzliche Ausrichtung der Genossenschaft, stimmt über Satzungsänderungen ab und wählt den Aufsichtsrat (Kontrollorgan). Der Vorstand (Leitungsorgan) wird entweder ebenfalls von der Generalversammlung gewählt oder vom Aufsichtsrat bestellt. Die Generalversammlung kann bei Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern auch eine Vertreterversammlung sein. All dies ist in der Satzung geregelt, ebenso wie die weiteren Entscheidungsbefugnisse der genossenschaftlichen Organe. Was auf dem Papier einfach und demokratisch aussieht, ist in der Praxis ein kompliziertes, spannungsreiches Geflecht.

2

GENOSSENSCHAFTEN SEIT 1945: AUFBAU, STAGNATION, AUFBRUCH



Die Entstehung zweier deutscher Staaten nach dem Zweiten Weltkrieg hat auch die Wohnungsgenossenschaften geprägt, denen jeweils unterschiedliche Rollen bei der Wohnraumversorgung zukamen. Während sie in der BRD lange Zeit als Teil des gemeinnützigen Wohnungssektors gefördert wurden, waren sie in der DDR wesentlicher Bestandteil der staatlich gelenkten Wohnungspolitik. Mit der neoliberalen Wende ab den 1980er Jahren in Westdeutschland und der Privatisierung von Wohnraum in Ostdeutschland nach 1990 wurden Marktzwänge für alle Genossenschaften zu einer großen Herausforderung. Gesetzliche Regelungen und die Förderungen von Eigentumserwerb veränderten auch den Genossenschaftssektor.

Genossenschaften spielen seit über 100 Jahren eine wichtige Rolle in Deutschland. Nach den ersten Gründungen Ende des 19. Jahrhunderts, einem starken Wachstum in der Weimarer Republik und der Integration in den nationalsozialistischen Herrschaftsapparat in den 1930er Jahren entwickelten sich Genossenschaften in beiden deutschen Staaten unterschiedlich.

GENOSSENSCHAFTEN IN DER BUNDESREPUBLIK UND IN WESTBERLIN

In der Bundesrepublik wurden Genossenschaften als Teil des gemeinnützigen Wohnungssegments gefördert. Aufgrund des extremen Wohnraummangels in der Nachkriegszeit wurde die Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum zu einer wichtigen sozialpolitischen Aufgabe. Ein wesentliches Element war dabei die Wohnungsgemeinnützigkeit, ein staatliches Förderprogramm, das Unternehmen unabhängig von ihrer Rechtsform in Anspruch nehmen konnten. Im Kern zielte es darauf ab, die Bewirtschaftung von Wohnraum zwar marktorientiert zu organisieren, die Renditeerwartungen aber zu deckeln. Angestrebt wurde eine sozialorientierte Wohnraumbewirtschaftung mit mietpreisdämpfendem Effekt. Mit der Wohnungsgemeinnützigkeit waren zudem steuerliche Erleichterungen verbunden, von denen auch Genossenschaften profitierten. Zugleich wurde in der Nachkriegszeit eine Reihe von Förderprogrammen aufgelegt, die mit Miet- und Belegungsbindungen verbunden waren, sodass die Praxis der demokratischen Selbstverwaltung und der Selbstorganisation in den Hintergrund trat.
Ende des Jahres 1989 wurden diese Regelungen von der konservativ-liberalen Bundesregierung unter Kanzler Helmut Kohl abgeschafft, da nach damaliger Meinung der Regierenden eine steuerliche Förderung der sozialorientierten Wohnungswirtschaft

nicht mehr nötig sei. Man hielt die Wohnraumfrage in Westdeutschland für gelöst und konzentrierte die Förderung vor allem auf den Bau und Erwerb von Wohneigentum. Großer Nutznießer dieser Abschaffung war die privatwirtschaftlich ausgerichtete Immobilienwirtschaft. Sie musste nun nicht mehr mit gemeinwirtschaftlichen Akteuren konkurrieren, die den Erfolg einer sozialwirtschaftlichen Alternative dokumentierten. Die Durchsetzung von marktradikalem Denken in der Wohnungspolitik bildete auch die Basis für die spätere Privatisierung großer kommunaler Wohnungsbestände.
In Westberlin war die Bau- und Wohnungspolitik ein besonders wichtiges Themenfeld. Die Insellage, die oft als «Schaufenster des Westens» interpretiert wurde, und die große Knappheit an Wohnraum sorgten dafür, dass Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik viel Aufmerksamkeit auf sich zogen und von großer Bedeutung waren. Veränderungen im Stadtbild ergaben sich vor allem durch den Bau großer Siedlungen am Stadtrand in Neukölln, Reinickendorf und Spandau. Die Innenstadtentwicklung war lange von «Kahlschlagsanierung» und Abriss sowie dem Ausbau der autogerechten Stadt geprägt und führte zum Widerstand der sozialen Bewegungen und der Hausbesetzer*innen. In Berlin galten bis in die späten 1980er Jahre hinein zudem strenge Mietpreiskontrollen, die erst unter den konservativ-liberalen Regierungen in Berlin und im Bund 1987 abgeschafft wurden. Damit entfiel ein wichtiges Instrument sozialpolitischer Regulierung, sodass auch in Westberlin Genossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen der Marktlogik zunehmend unterworfen waren. Die freie Preisentwicklung weckte zudem Begehrlichkeiten aufseiten der Investoren.

DIE WOHNRAUMVERSORGUNG IN DER DDR UND IN OSTBERLIN

Nach der Gründung der DDR ging es zunächst darum, Ersatz für die kriegszerstörten Gebäude zu schaffen und marode Wohnhäuser zu sanieren. Doch schon bald zeigte sich, dass die Wohnraumversorgung eine Daueraufgabe blieb. Neben staatlichen Bauunternehmen wurden damit vor allem Genossenschaften betraut. In der DDR wurden fast 750 Wohnungsbaugenossenschaften gegründet bzw. wiederbelebt. Dazu gehörten zum einen die schon vor dem Zweiten Weltkrieg bestehenden

Wohnungsgenossenschaften, die 1957 in Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften (GWG) umgewandelt wurden, und zum anderen die Wohnungsgenossenschaften für die Arbeiterklasse.
Besonders diese Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) mit ihrer Bindung an Betriebe, später auch an andere Institutionen galten als Weg, moderne Wohnbedingungen für die Beschäftigten zu schaffen. 1953 wurde die erste «Verordnung über die gesetzliche Grundlage zur Zulassung von AWG als freiwilliger Zusammenschluss von Arbeitern, Angestellten und Angehörigen der Intelligenz zum genossenschaftlichen Bau und der Erhaltung von Wohnungen» verabschiedet. Staatlich gefördert wurden die Genossenschaften vor allem durch die Gewährung zinsloser Kredite. Zudem hatten die Bezirks- und Kreisräte umfangreiche Beratungs- und Unterstützungsverpflichtungen, die sich unter anderem auf Standortfragen und die Bereitstellung von Reparaturkapazitäten bezogen. Gleichzeitig sollten die AWG zu Zentren des gesellschaftlichen und kulturellen Zusammenlebens im Wohngebiet werden. Verbindliche Eigenleistungen und transparente, in den Musterstatuten festgeschriebene Beteiligungsstrukturen unterstützten die Identifikationsmöglichkeiten für Genossenschaftsmitglieder. Zugangsregelungen, Nutzungsentgelte und anderes mehr waren in einem Kriterienkatalog einheitlich festgelegt. Allerdings waren die AWG nur bedingt selbstverwaltet: Die Entscheidung über die Mitgliedschaft oblag den Leiter*innen der Betriebe, Kombinate und Einrichtungen in Abstimmung mit den jeweiligen Gewerkschaftsorganen. Die Zuteilung hatte das Ziel, Arbeitskräfte an die Unternehmen und Institutionen zu binden, Betriebstreue und Loyalität zu honorieren und besonders ungünstige Wohnverhältnisse zu beseitigen.
Die meisten AWG in Berlin wurden in den Jahren 1954 bis 1958 gegründet. Die Mehrzahl der fast 9.000 Wohnungen entstand zunächst in Köpenick und Treptow, denn dort konzentrierten sich die großen Industriebetriebe in den Bereichen Maschinenbau, Energiewirtschaft und Bauwesen. Im Jahr 1957 standen für 2.448 Mitglieder in 23 AWG 1.125 Wohnungen zur Verfügung. Diese Zahl stieg kontinuierlich an. 16 Jahre später, 1973, verfügten 32 AWG mit 49.483 Mitgliedern aus 939 angeschlossenen Kombinaten, Betrieben und Einrichtungen über mehr als 43.000 Wohnungen. Am Ende der DDR betrug der genossenschaftliche Anteil am Wohnungsbestand insgesamt 16 Prozent und lag damit deutlich höher als in der Bundesrepublik. Diese

Bestände waren allerdings ungleich verteilt. Die damaligen Ostberliner Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften waren vor allem in den Außenbezirken vertreten: über 60.000 Wohnungen allein in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf.

Demokratie und Beteiligungsstrukturen: Selbsthilfe und solidarisches Zusammenleben waren die formalen Grundprinzipien der DDR-Genossenschaften. Das Engagement für die eigene Wohnanlage und ein gutes Wohnumfeld galt als vorbildliches Verhalten ebenso wie eine «aktive Teilnahme am genossenschaftlichen Leben», wie es im Musterstatut für AWG von 1973 heißt (Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft der DDR 1983). Das höchste Organ war die Vollversammlung. Sie fasste Grundsatzbeschlüsse für die Entwicklung der Genossenschaft. Die gewählten ehrenamtlichen Vorstände organisierten und koordinierten die Arbeit. Die ebenfalls gewählte Revisionskommission war als Kontrollorgan auch für alle finanziellen Aktivitäten zuständig.
Auf der Ebene der Häuser und Wohnkomplexe galt für die Mitglieder das Recht auf Selbstverwaltung: Hausvertrauensleute stellten die Verbindung zwischen Vorstand/Geschäftsstelle und den einzelnen Mitgliedern her; sie bildeten einen häuserübergreifenden Verbund der Hausgemeinschaftsleitungen (HGL), die ihrerseits wiederum zur Genossenschaftlichen Selbstverwaltung (GSV) für die jeweiligen Wohnkomplexe zusammengeschlossen waren. Der Trend, kleine AWG zu größeren Organisationseinheiten zusammenzufassen, war auch eine Folge der zunehmenden industriellen Fertigungsweise («Plattenbau»), die den Bau großer Wohnanlagen ermöglichte.
In der Praxis wurden die Prinzipien der genossenschaftlichen Selbstverwaltung, Selbstbestimmung und Mitgliederförderung im Rahmen wohnungswirtschaftlicher Planvorgaben allerdings zunehmend ausgehebelt. Die Gründe dafür waren vielfältig:

- Das Recht auf Zugangskontrolle der Mitgliederversammlung war eingeschränkt durch von der Parteiführung festgelegte Kontingente für besondere Gruppen wie Funktionär*innen oder Angehörige der Volksarmee.
- In den großen Wohnkomplexen wurde mit der Einführung von Delegiertenversammlungen die direkte Mitsprache, wie sie in Mitgliederversammlungen erfolgen kann, abgeschafft.
- Das Interesse am genossenschaftlichen Leben ging zurück, die Mitglieder waren versorgt, der Problemdruck nahm ab.

So blieb auch der im Musterstatut AWG unter VIII B (1) festgehaltene Passus der direkten Beauftragung des Vorstands ein Papiertiger. Dort war festgelegt: Der Vorstand ist das ausführende Organ und der Mitgliederversammlung gegenüber rechenschaftspflichtig (Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft der DDR 1983). Dieses genossenschaftliche Grundprinzip, das selbst zu Beginn der 1930er Jahre noch gültig war, wurde in der Bundesrepublik 1973 abgeschafft. Seither können die Vorstände «in eigener Verantwortung» entscheiden und sind nicht mehr durch die Mitgliederversammlung weisungsgebunden. Eine Übernahme der DDR-Regelung nach 1990 hätte einen starken Impuls für die Demokratisierung der Genossenschaften geben können.

Die Folgen des Beitritts: Die Übertragung der Genossenschaften in das Wirtschaftssystem der Bundesrepublik wurde im Einheitsvertrag geregelt und fiel in die Frühphase der neoliberalen Ausrichtung der bundesdeutschen Wohnungspolitik. Die DDR-Genossenschaften waren mit zahlreichen Problemen konfrontiert: Privatisierungspflicht, Umwandlung in kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Bodenrecht, «Altschuldenregelungen». Das führte zu einer nachhaltigen Veränderung der Genossenschaftslandschaft auch in Ostberlin.
In Bonn wurden zwei für die Genossenschaften entscheidende Gesetze verabschiedet: Das eine war das «Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz», das 1993 in Kraft trat. Der Grund und Boden, auf denen die Gebäude standen, war Volkseigentum, eine Klärung der Vermögensverhältnisse war daher notwendig. Mit dem Gesetz wurden die Genossenschaften nun Eigentümer der von ihnen genutzten Wohngebäude und den zugeordneten Flächen. Die Kommunen erhielten dafür einen finanziellen Ausgleich von den Genossenschaften, in Berlin lag der Betrag bei drei D-Mark pro Quadratmeter. Mit dieser Entscheidung verfügten die Genossenschaften nun über Grundbesitz und damit auch über die Möglichkeit, Bankkredite vor allem für die anstehenden Sanierungen zu erhalten.
Das zweite, wesentlich komplexere und folgenreichere Gesetz war das 1993 verabschiedete «Altschuldenhilfegesetz» (AHG). Es betraf die Regelung der Altschulden der DDR-Wohnungsunternehmen, die sich insgesamt auf 36 Milliarden D-Mark beliefen. In Berlin wurden Schuldtitel im Wert von 6,7 Milliarden D-Mark festgelegt. Bei

diesen «Altschulden» handelte es sich um frühere Investitionsmittel des staatlichen Wohnungsbauprogramms, die als Verrechnungsgrößen im Rahmen des Staatshaushalts der DDR den Wohnungsunternehmen zugeordnet worden waren, ohne dass allerdings eine tatsächliche Rückzahlung vorgesehen gewesen wäre. Für die Rechtsnachfolger von AWG und GWG hieß das, dass sie nach der Währungsumstellung 1990 mit Verbindlichkeiten im Umfang von rund 14,3 Milliarden D-Mark umzugehen hatten. So wurden aus den fiktiven Schulden in der DDR reale Schulden in der BRD. Diese Verbindlichkeiten der Wohnungsunternehmen gingen im Zuge der Privatisierung der DDR-Banken an die westdeutschen Banken über.

Die «Hilfe» des Altschuldenhilfegesetzes bestand darin, dass der Bund – unter Auflagen – einen Teil der Schulden übernahm. Durch die Bedingungen dieser Hilfe konnte die Bundesregierung steuernd in den Wohnungsbestand kommunaler und genossenschaftlicher Betriebe in Ostdeutschland eingreifen. Finanziell entlastete das AHG die Wohnungsgenossenschaften, die konkreten Auflagen führten jedoch zu einer starken Einschränkung der Handlungsfähigkeit und zur Abhängigkeit von Banken.

Bei Wohnungsunternehmen, die diese Altschuldenhilfe in Anspruch nahmen, trug der Bund den Teil der Altschulden, der über einen Sockelbetrag von 150 D-Mark pro Quadratmeter hinausging. Im Gegenzug mussten die Wohnungsunternehmen die «Altschulden» anerkennen und sich verpflichten, 15 Prozent ihres Bestands bis zum Jahr 2003 zu verkaufen. In Berlin hätte das den Verkauf von rund 12.600 Genossenschaftswohnungen bedeutet. Die Privatisierungspflicht stieß in vielen Genossenschaften auf Widerstand, denn das Ziel, die Wohnungen vornehmlich an Genossenschaftsmitglieder zu veräußern, war angesichts einer allgemeinen Verunsicherung, fehlenden Geldes, gefährdeter Arbeitsplätze sowie des meist sanierungsbedürftigen Zustands der Wohnungen unrealistisch.

Während die kommunalen Wohnungsunternehmen große Kontingente ihres Bestands an Immobiliengesellschaften verkauften, versuchten die Genossenschaften daher, die notwendige Veräußerungsquote zu erreichen, indem sie größere Wohnbestände an «Zwischenerwerber» verkauften, die diese wiederum an Privatleute verkaufen sollten. War das nicht erfolgreich, ging das lukrative Kaufangebot an Immobiliengesellschaften über. Ein anderes Modell war der Teilverkauf an Mitglieder, die ihrerseits eine neue Genossenschaft gründeten.

Manche der Ostberliner Genossenschaften wurden in dieser Umwandlungsphase von Patengenossenschaften aus Westberlin begleitet, zum Beispiel die Treptow-Süd eG von der Gewo-Süd eG. Damit einher ging oft eine Übernahme der westdeutschen Genossenschaftsstrukturen. Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) nutzte die Gunst der Stunde und bot sich bereits 1990 als beratende Instanz an. Damit sicherte er sich einen wesentlichen Einfluss auf die innergenossenschaftliche Verfasstheit.
Weitere steuerrechtliche Regelungen waren auch für Genossenschaften bedeutsam: Eine Steuergesetzänderung im Jahr 1996 schuf die neue Form der «eigentumsorientierten Wohnungsbaugenossenschaft». Damit wurde es erstmals möglich, unterhalb einer festgelegten Einkommensgrenze eine staatliche Eigenheimzulage auch für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu bekommen, die es bis dahin nur für Haus- und Wohneigentum gegeben hatte. Die Förderung beschränkte sich allerdings auf Genossenschaften mit einer eigentumsorientierten Satzung, die ab dem 1. Januar 1995 in das Genossenschaftsregister eingetragen wurden. Dies unterstützte den Gründungsboom eigentumsorientierter Genossenschaften auch in Berlin.

WIE DIE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MARZAHN MIT «EIGENTUM 2000» VOR DIE WAND GEFAHREN WURDE

Im August 1997 startete das Land Berlin die «Eigentumsinitiative Berlin 2000», mit der die Wohneigentumsquote in Berlin von acht auf 16 Prozent verdoppelt werden sollte. Ein Bestandteil war die «Richtlinie zur Förderung eigentumsorientierter Genossenschaften in Berlin». Diese müsste eigentlich «privateigentumsorientiert» heißen, denn hier haben Mitglieder nicht nur ein Nutzungsrecht – wie in Genossenschaften üblich –, sondern können ihre Wohnung auch kaufen, wenn sich eine satzungsgemäße Mehrheit dafür ausspricht. Nötig wurde die Festlegung als eigentumsorientierte Woh-

nungsbaugenossenschaft, um in den Genuss von staatlicher Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz zu kommen. Denn die Zulage kam auch für Personen infrage, die Genossenschaftsanteile erwerben wollten. Im Kern wurden auf diesem Weg Genossenschaftsanteile in Wohneigentum überführt.

Viele durch das Altschuldenhilfegesetz in Not geratene Genossenschaften griffen zu diesem Strohhalm, denn die Eigenheimzulage versprach finanzielle Entlastung. Auch die größte Berliner Genossenschaft, die WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG, ehemals AWG Elektrokohle Lichtenberg, wandelte sich in eine eigentumsorientierte Genossenschaft um, ebenso wie die Fortuna eG. Und auch in der Satzung der Genossenschaft Bremer Höhe heißt es: «Die Umwandlung der Wohnungen in Wohneigentum ist durchzuführen, wenn mehr als die Hälfte der wohnenden Mitglieder eines der genannten Objekte oder wenn die Mehrheit aller in den bezeichneten Objekten wohnenden Mitglieder schriftlich zugestimmt hat, die Wohnungen dieses Objektes umzuwandeln und an die Wohnenden zu veräußern.» (Bremer Höhe eG 2011)

Manchmal war der Schritt zur eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft der Einstieg in den vollständigen Verkauf und die Auflösung der Genossenschaft. So erging es den Bewohner*innen der vormaligen Wohnungsbaugesellschaft Marzahn (WBG Marzahn). Ende der 1990er Jahre war die WBG Marzahn wegen einer Leerstandsrate von rund 25 Prozent in Bedrängnis geraten. Auf Initiative des damaligen Berliner Senators für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Peter Strieder (SPD) wurde sie in eine eigentumsorientierte Genossenschaft mit dem vielversprechenden Namen «Eigentum 2000» umgewandelt, die den Bestand übernehmen sollte. Allerdings gab es kaum Genoss*innen, die sich ihre Wohnung leisten konnten oder wollten. Die Lage verbesserte sich also nicht, 2005 meldete die «Eigentum 2000» Insolvenz an, 2006 übernahm die Vivacon AG die 1.269 Wohnungen.[1]

Auch als 2006 die Eigenheimzulage abgeschafft wurde, blieb die Form der eigentumsorientierten Genossenschaften attraktiv, da sie «auch für die Bauwilligen interessant sein können, die sich sonst nicht für diese Organisationsform einer Bauherrengemeinschaft interessieren würden» (CoHousing Berlin o. J.). Besonders für Unternehmensberater*innen und Projektentwickler*innen bot sich eine Fundgrube an Möglichkeiten. Der Unternehmensberater Thomas Bestgen, einer der umtriebigsten seiner Branche, brachte es so auf den Punkt: «Diese eigentümerorientierten Genossenschaften haben mit dem Prinzip der traditionellen Wohnungsbaugenossenschaften soviel zu tun wie der alte Golf mit dem neuen.» (Zit. nach: Berliner Mietergemeinschaft 1997) Vielleicht ist es aber auch gar kein Golf, sondern ein Wolf – der Wolf des Privateigentums im Schafspelz des ursprünglich dem Gemeineigentum verpflichteten Genossenschaftsgedankens.

NEUE GENOSSENSCHAFTEN IN WEST UND OST

Seit den 1980er Jahren, zuerst in Westberlin und später in der ganzen Stadt, entstehen neue Genossenschaften mit unterschiedlicher Ausrichtung. Das Spektrum reicht von Genossenschaften in ehemals besetzten Häusern, die im Zuge des Widerstands gegen die Stadterneuerung entstanden sind, über kleine Genossenschaften, die sich zum Erwerb privatisierter Wohnungen in Ostberlin gründeten, bis hin zu baugruppen-

1 Der Fall WBG Marzahn und ähnliche Fälle aus der Privatisierungsphase um die Jahrtausendwende sind gut dokumentiert im Archiv der Berliner Mietergemeinschaft unter: www.bmgev.de/politik/archiv/genossenschaften/.

ähnlichen Projekten, die als Genossenschaft firmieren. Diese Genossenschaften spielen in ausgewählten Kiezen eine wichtige Rolle, der größte Teil des genossenschaftlichen Wohnungsbestands wird aber weiterhin von großen Altgenossenschaften im Westen bzw. den ehemaligen Großgenossenschaften Ostberlins bewirtschaftet.

Zu den Neugründungen in Westberlin in den 1980er Jahren gehört die Selbstbaugenossenschaft Berlin eG. Sie wurde 1984 im Zuge der Internationalen Bauausstellung (IBA) gegründet, um einige Neubauvorhaben umzusetzen. Es handelte sich um eine Reihe kleiner Projekte mit innovativem Anspruch, die gemeinsam mit den Nutzer*innen entwickelt wurden. Wichtige Impulse erhielt die Genossenschaftsbewegung auch im Zuge der Stadterneuerung der 1980er Jahre. Im Westteil der Stadt war dies mit Veränderungen in der Stadtentwicklung verbunden, die den Abschied von der «Kahlschlagsanierung» bedeutete. Mehrere ursprünglich «instandbesetzte» Häuser wurden in eine genossenschaftliche, gemeinsame Verwaltung überführt, wie beispielsweise in der Kreuzberger Luisenstadt.

Allerdings war bei einigen Projekten schon damals ein hoher Eigenanteil in Form von Einlagen nötig, was dazu führte, dass die neuen Impulse für genossenschaftliches Wohnen eher auf neue Wohn- und Bauformen abzielten als auf die soziale Zusammensetzung der Bewohner*innen. Auch das 2014 fertiggestellte «Spreefeld» ist als eingetragene Genossenschaft verfasst. Dort wurden 54 Wohnungen gemeinsam mit den zukünftigen Bewohner*innen entwickelt. Es entstanden große Gemeinschaftszonen und neue Wohnkonzepte wurden umgesetzt. Die Beteiligten betonen den innovativen Charakter ihres Projekts, räumen aber auch ein, dass sie «de facto eine Baugruppe» sind – so einer der Initiator*innen des Projekts, der Architekt Christian Schöningh (Schöningh 2014: 19). Auf der Habenseite sehen die Initiator*innen vor allem, dass junge Genossenschafter*innen risikobereiter sind und Widerstände nicht scheuen. Das sei ein Unterscheidungsmerkmal zu den etablierten Genossenschaften, die den weitaus größten Teil des Berliner Wohnungsbestands bewirtschaften: «Die alten Genossenschaften, die alle abgeschriebene, entschuldete, oft riesige Bestände haben, die zwar in den Büchern ganz arm sind, aber in Wahrheit reich, einige sind wohl auch fett und faul und seit zwanzig Jahren nicht mehr aktiv.» (Ebd.)

Nach 1990 erwarben Mietergenossenschaften wie die SelbstBau eG im Ostteil der Stadt einzelne Häuser und sanierten diese gemeinschaftlich und mithilfe öffentlicher

Förderprogramme der Stadterneuerung. Von dem Engagement und der Eigeninitiative solcher Gruppen profitieren oft auch gemeinnützige Einrichtungen wie beispielsweise Kitas, die hier Räume mieten. Weitere Neugründungen entstanden im Zuge von Privatisierungen nach dem Altschuldenhilfegesetz. Dabei gründete sich die Mieterschaft als Genossenschaft und übernahm einen Teil des Bestands einer AWG oder vorheriger kommunaler Wohnungsunternehmen, wie beispielsweise die Grüne Mitte Hellersdorf eG oder die Bremer Höhe eG im Prenzlauer Berg.

GENOSSENSCHAFTEN UND GEMEINWOHL – PASST DAS ZUSAMMEN?

Das Genossenschaftsgesetz legt fest, dass Genossenschaften ihren Mitgliedern dienen sollen. Die Überprüfung der Mitgliederförderung ist die wichtigste Aufgabe der Prüfungsverbände. Erst seit der Änderung des Genossenschaftsgesetzes 2006 ist es überhaupt zulässig, dass Genossenschaften neben der wirtschaftlichen Förderung ihrer Mitglieder auch deren soziale oder kulturelle Belange fördern dürfen. Es geht jedoch immer um die Interessen der Mitglieder, über die Förderziele und deren Umsetzung entscheidet die Genossenschaft selbst.

Allerdings gehört zu den international anerkannten sieben Genossenschaftsprinzipien auch die Sorge um die Gemeinschaft: «Genossenschaften setzen sich für eine nachhaltige Entwicklung ihrer Gemeinschaften durch von ihren Mitgliedern genehmigte Richtlinien ein.» (ICA 1995) Daraus lässt sich jedoch vor allem eine moralische Verpflichtung ableiten.

Wohnungsbaugenossenschaften, die ihren Zweck der Mitgliederförderung erfüllen, genießen einen Steuervorteil, ähnlich der 1990 abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit. Jedoch sind Gemein-

nützigkeit und Gemeinwohl nicht das Gleiche. Gemeinnützigkeit ist ein steuerrechtlicher Tatbestand, während der stadtpolitisch beliebte Begriff Gemeinwohl oft unbestimmt ist. Kann es in einer von Ungleichheit geprägten Gesellschaft überhaupt ein Wohl für alle geben? Verschleiert dieser Begriff nicht, dass es unterschiedliche, oft einander entgegengesetzte Interessenlagen gibt?
Auch der Konzern Deutsche Wohnen behauptet, sich auf vielfältige Weise für das Gemeinwohl einzusetzen. Demgegenüber beruft sich die Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen! auf Artikel 15 des Grundgesetzes, der die Überführung in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft ermöglicht. Durch ihre Herkunft aus der Arbeiterbewegung ist die Gemeinwirtschaft viel klarer interessenpolitisch positioniert und passt insofern besser zur Genossenschaft als ein diffuses Gemeinwohl.

Gerade die neuen Genossenschaften stehen vor großen Herausforderungen, da sie oft über wenig Kapital verfügen und ihr Handlungsspielraum dadurch eingeschränkt ist. Dies zeigt sich auch bei ihrem Engagement im Rahmen des Vorkaufsrechts. Immer häufiger machen die Berliner Bezirke von ihrem Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten Gebrauch und üben dies zugunsten Dritter aus, damit Wohnraum nicht an profitorientierte Privatinvestoren geht. Hier bieten sich als begünstigte Dritte sowohl die landeseigenen Wohnungsunternehmen als auch Genossenschaften an. Neben einigen alteingesessenen Genossenschaften sind hier vor allem die jungen Genossenschaften aktiv. Hervorzuheben ist die DIESE eG, die 2019 zu dem Zweck gegründet wurde, solche Häuser zu übernehmen. Dafür benötigen Genossenschaften allerdings finanzielle Unterstützung vonseiten der Landesregierung. Auch wenn auf diese Weise einzelne Häuser der Wohnraumspekulation entzogen werden können, ist der Verkauf an Genossenschaften nicht unumstritten: Beim Erwerb werden oftmals überhöhte Marktpreise gezahlt und in der Regel sind große Beträge als Einlagen zukünftiger Genoss*innen nötig.

Auch der Neubau stellt für kleine Genossenschaften eine immense Herausforderung dar. Während im Altbaubestand genossenschaftliche Neubauprojekte in kleinem Umfang umgesetzt werden, sind Neubauvorhaben der jungen Genossenschaften fast vollständig zum Erliegen gekommen. Wesentliche Ursache dafür sind die drastisch gestiegenen Grundstücks- und Baupreise, die sehr hohe Nutzungsentgelte nach sich ziehen. So liegt das durchschnittliche Nutzungsentgelt der ohne staatliche Zuschüsse errichteten Möckernkiez eG mit 11,06 Euro nettokalt pro Quadratmeter zwar immer noch deutlich unter den Mieten im Privatneubau, aber Geringverdienende haben kaum eine Möglichkeit, diese Kosten zu stemmen. Auch die Liegenschaftspolitik des Landes ist oft keine Hilfe, denn die landeseigenen Wohnungsunternehmen erhalten bevorzugt die geeigneten und großen Bauflächen. Ebenso entspricht die Vergabe von Erbbaurechten, also der langfristigen Zurverfügungstellung von Boden, selten den formulierten Bedürfnissen von Genossenschaftsvorständen.

Berliner Wohnungsgenossenschaften nach 1945 – eine bittere Bilanz: Die Bilanz der Berliner Wohnungsgenossenschaften nach 1945 fällt zwiespältig aus. Der Einfluss staatlicher Politik ist stark zu spüren und hat die Prinzipien von Selbstbau, Selbstverwaltung und demokratischer Teilhabe in den Hintergrund treten lassen.
Die Einpassung in den sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit beförderte an vielen Stellen Verkrustungen und Klüngel. Genossenschaften waren Teil derselben Förderprogramme und unterschieden sich in ihrer Bewirtschaftungspraxis oft kaum von kommunalen Wohnungsunternehmen. Der Rückzug des Staates und die neoliberale Wohnungspolitik hatten besonders brutale Folgen für die Wohngenossenschaften im Osten der Stadt und konfrontierten sie mit dem Renditehunger und den Preissteigerungen eines Wohnungsmarkts, der ihre Spielräume einengte.
Neue Impulse kamen aus der Alternativbewegung. Aber sie blieben auf kleine Nischen beschränkt und konnten bisher, auch aufgrund der politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen, kaum Breitenwirkung im Genossenschaftssektor oder gar auf dem Wohnungsmarkt insgesamt entfalten. Gleichzeitig wirken alternative Projekte trotzdem als Leuchttürme und zeigen, wie zeitgemäße Formen von gemeinschaftlichem Wohnen und kollektivem Eigentum aussehen können. Mit neu-

en Mischmodellen aus staatlicher Förderung, Eigenheimbau und Genossenschaften wird versucht, auch im Neubau preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.
Heute gibt es in Berlin eine Vielzahl an Wohnungsgenossenschaften, die sehr unterschiedlich organisiert sind und bei denen häufig von der ursprünglichen Genossenschaftsidee – Solidarität und kollektives Eigentum in Selbstverwaltung – nur noch wenig zu spüren ist.

BEGENO16 – WENN AUS WOHNENDEN «INVESTIERENDE MITGLIEDER» WERDEN

Die im Jahr 2006 ins Genossenschaftsgesetz eingeführte Kategorie der «investierenden Mitglieder» öffnete die Tür für Kapitalanleger ein Stück weiter. Investoren sahen die Vorteile, die die Rechtsform der Genossenschaft bei der Reduzierung der Körperschaftssteuer und der Erbschaftssteuer bot. Die Sache hatte aber einen Haken: Durch das Prinzip, dass jedes Mitglied eine Stimme hat, «können die Mieter plötzlich mitsprechen und ggfs. den Vorstand absetzen. Auch erscheint damit auf den ersten Blick eine Sozialisierung des Eigentums verbunden, was sicherlich nicht gewollt ist», warnt etwa die Immobilien Investment Akademie (2020: 110).
Die Lösung suchten findige Anleger in Paragraf 8 Absatz 2 Genossenschaftsgesetz, demzufolge investierende Mitglieder vom Stimmrecht ausgeschlossen werden können. Und so wurden aus den wohnenden Genossenschafter*innen plötzlich «investierende Mitglieder», die Einlagen mitbringen durften, aber nichts zu sagen hatten. Die Investoren hingegen waren «normale Mitglieder» mit Stimmrecht, die entschieden, wo es langgeht. Dieses Konzept bot die Grundlage für eine ganze Reihe von neuen Modellen, die zwar Genossenschaften heißen, sich aber de facto kaum noch vom

Mietwohnen unterscheiden. Angelockt durch die Steuervorteile, gründeten sich auch im Immobiliensektor vermehrt «Familiengenossenschaften»: Die Hausbesitzer, häufig Erbengemeinschaften, sind die Genossenschaftsmitglieder, ihre Mieter*innen werden zu stimmlosen «investierenden Mitgliedern».

Selbst als die Familiengenossenschaften wegen ihrer Ausnutzung der Steuervorteile in Verruf gerieten und 2020 eine Verschärfung der Steuerbefreiung in Kraft trat, blieb das Modell attraktiv. Zunehmend entdeckten soziale Träger hier eine Möglichkeit, Mittel zu akquirieren, ohne Beteiligungsrechte zu gewähren. In Berlin hat die Projektentwicklungsgesellschaft UTB daraus ein eigenes Geschäftsmodell gemacht, mit dem sie verspricht, auch im aktuellen überteuerten Wohnungsmarkt Wohnraum zu moderaten Preisen zu schaffen. «Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016» eG (BeGeno16) heißt die Baugenossenschaft. Ihr Vorzeigeprojekt ist derzeit das «Quartier Wir» in Weißensee. Die Bewohner*innen sind investierende Mitglieder, die Anteile von 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche eingezahlt haben. Entscheiden können sie nichts. In Vorstand und Aufsichtsrat haben UTB-nahe Leute das Sagen.

Begründet wird diese Konstruktion damit, dass nur durch die Entmachtung der Mitglieder die soziale Ausrichtung des Projekts langfristig sichergestellt werden könne. Die Genossenschaft versteht sich als «Social Business». In der Tat bietet das «Quartier Wir» Wohnungen für Geflüchtete und einige Trägerwohnungen an und kooperiert mit Vereinen wie XENION – Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e. V. Angesichts der ideenlosen Passivität der meisten Genossenschaften ist BeGeno16 immerhin ein Versuch, trotz komplizierter Rahmenbedingungen Wohnraum für eine gemischte Bewohnerschaft zur Verfügung zu stellen. Nur mit einer Genossenschaft, in der die wohnenden Mitglieder mitbestimmen, hat dieses Konzept nichts mehr zu tun.

ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFTEN IN OST UND WEST

nach **1945** OST/WEST

Wohnungsnot als Kriegsfolge: Im Ostteil Berlins stehen nur etwa 20 Prozent des Wohnungsbestands voll zur Verfügung.

1953 OST

Die «Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und der Rechte der Gewerkschaften» erlaubt die Gründung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG)

1964 OST

Mit der «Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften» werden die Aufnahmeregelungen (z. B. Wohnungsgröße/Person) verschärft, Bezirksräte bekommen mehr Mitspracherecht.

1973 OST

Beschluss: Der Bau von 2,8 bis 3 Millionen Wohnungen von 1976 bis 1990 soll die Wohnungsfrage als soziales Problem lösen.

1973 WEST

Veränderung des Genossenschaftsgesetzes

1984 OST

Die Konzentration auf Neubau in Großsiedlungen führt zur Vernachlässigung der Altbestände. Der Sanierungsbedarf ist groß. Die Unzufriedenheit wächst.

1987 WEST

Abschaffung der Mietpreiskontrollen in Westberlin

1989 WEST

Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit

1990 OST/WEST

MÄRZ: Gründung des Verbands der Wohnungsgenossenschaften in der DDR e. V. mit rund 800 Wohnungsgenossenschaften und Bildung von regionalen Prüfungsverbänden

OKTOBER: Beitritt des Verbands zum inzwischen neu konstituierten Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)

1992 OST/WEST

Gründung des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) durch Zusammenschluss der Berliner und Brandenburger Regionalverbände

1993 OST/WEST

Der Bundestag beschließt das Altschuldenhilfegesetz als Artikel 39 des Gesetzes zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogramms (FKPG). Der Bundestag verabschiedet das zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz. Wohnungsgenossenschaften sind damit Eigentümer des von ihnen für Wohnungszwecke genutzten ehemals volkseigenen Grund und Bodens.

1996 OST/WEST

Die Eigenheimförderung wird auf Genossenschaften ausgedehnt.

2000 OST/WEST

Privatisierung von rund 240.000 kommunalen Wohnungen in Berlin

3

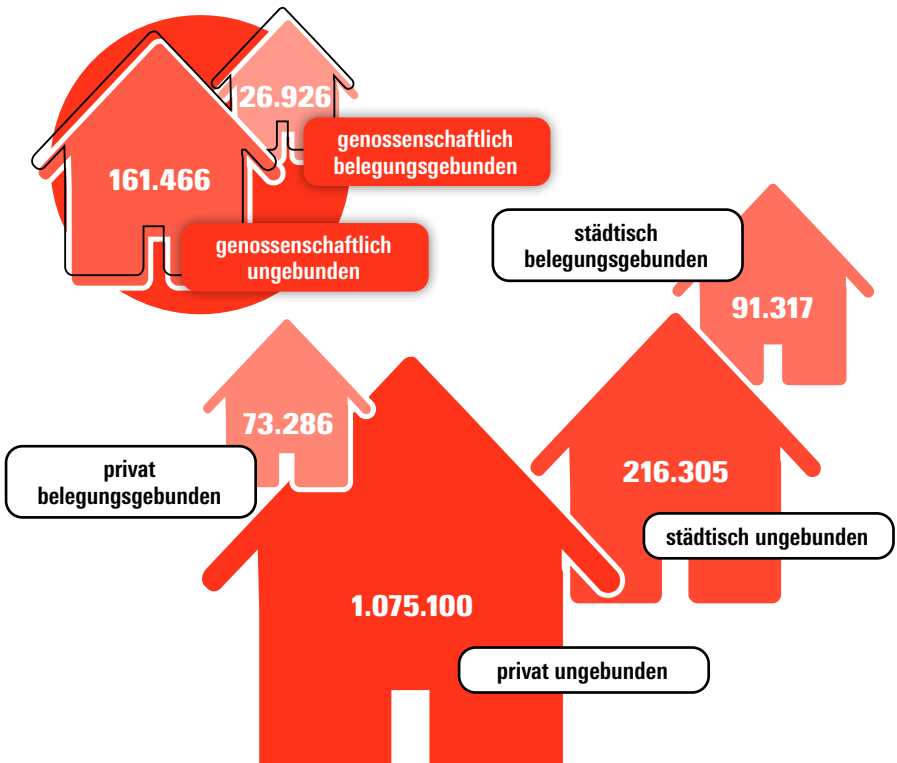
WOHNUNGSGENOSSEN-SCHAFTEN IN BERLIN HEUTE: EIN STATISTISCHER ÜBERBLICK

Genossenschaften sind ein wichtiger Faktor auf dem Wohnungsmarkt in Berlin. Die durchschnittlichen Kosten liegen unter den Mietpreisen, die öffentliche und private Wohnungsunternehmen verlangen.
Die Bestände der Wohnungsgenossenschaften sind aber ungleich verteilt. Die meisten Wohnungen werden von den großen Altgenossenschaften verwaltet, die Mitglieder im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. sind.

In den letzten Jahren sind die Preise auf dem Berliner Miet- und Immobilienmarkt explodiert. Berlin ist ein Eldorado für das Finanzkapital auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten, aber die Ursachen für den Wohnungsmangel sind vielschichtig: Berlins Attraktivität strahlt weit über die Stadtgrenzen hinaus. Es ist ein Ort, der bundesweit, aber auch international wegen seiner Kreativität, Vielfalt und noch bestehender Rückzugsräume positiv wahrgenommen wird. Der Zuzug in den letzten Jahren war enorm, auch wenn er sich während der Pandemie abgeschwächt hat. Die Stadt wächst besonders stark, weil sie Menschen aus dem Ausland anzieht, Menschen, die hier feiern, leben und arbeiten, und auch Migrant*innen, die in Berlin Zuflucht und eine Perspektive suchen. Obwohl sich der Zuzug nach Berlin verlangsamt hat, steigen die Grundstücks- und Immobilienpreise weiter.

Genossenschaftlicher Wohnungsbestand: Von den fast zwei Millionen Wohnungen in Berlin werden nur 17 Prozent von ihren Eigentümer*innen bewohnt. Berlin ist eine Stadt der Mieter*innen und eine Stadt der Genoss*innen: Von den 1,65 Millionen Mietwohnungen der Stadt befinden sich etwa 11,5 Prozent in der Hand von Genossenschaften, das sind rund 190.000 Wohnungen (vgl. IBB 2021).
In Berlin stellen derzeit über 80 Genossenschaften Wohnraum zur Verfügung. Die Anzahl der Wohnungen, über die einzelne Genossenschaften verfügen, variiert allerdings stark. Einer Reihe von kleineren Genossenschaften, die in den letzten drei Jahrzehnten gegründet wurden, stehen große Wohnungsgenossenschaften gegenüber, die zum Teil seit mehr als 100 Jahren Wohnraum bewirtschaften. Die zehn größten Genossenschaften besitzen mehr als ein Drittel der über 180.000 Wohnungen des Genossenschaftssektors, zusammen stellen sie 64.516 Wohnungen bereit.
Der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen am Mietwohnungsbestand ist im Ostteil der Stadt besonders hoch. In Marzahn-Hellersdorf wird nach den Berechnungen

MIETWOHNUNGEN IN BERLIN, 2018 – NACH EIGENTÜMERSTRUKTUR



Quelle: IBB 2019: 50

Tabelle 1: Wohnungsbestand der zehn größten Berliner Genossenschaften 2018/19

Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG	**10.242**
Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG	**7.212**
bbg Berliner Baugenossenschaft eG	**7.026**
Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG	**6.860**
Charlottenburger Baugenossenschaft eG	**6.667**
Wohnungsbau-Verein Neukölln eG	**5.700**
Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG	**5.344**
EVM Berlin eG	**5.224**
Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG	**5.140**
Neues Berlin eG	**5.101**

Quelle: Geschäftsberichte der jeweiligen Genossenschaften von 2019

des Internetportals haufe.de mehr als jede vierte Wohnung von Genoss*innen bewohnt (26,1 Prozent), in Lichtenberg sind es 24,7 Prozent und in Treptow-Köpenick 22,8 Prozent. Ganz anders dagegen im Westteil der Stadt: In Reinickendorf sind es 10,8 Prozent, in Charlottenburg-Wilmersdorf nur fünf Prozent und in Friedrichshain-Kreuzberg sogar nur 3,2 Prozent.

Mietkosten: Der explosionsartige Preisanstieg bei Neuvermietungen liegt in Berlin weit über dem Bundesdurchschnitt. Von 2012 bis 2018 stiegen die Wieder- und Neuvermietungspreise in der Stadt von 7,00 auf 11,56 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Das ist ein Anstieg um 65 Prozent. Die Miethöhe in Bestandsverträgen – also bei Mie-

ten, die sich auf bestehende Mietverhältnisse beziehen – steigt zwar auch, jedoch weniger stark als bei Wiedervermietungen. Die Jahresstatistik des BBU, dem größten wohnungswirtschaftlichen Interessenverband in Berlin, weist stadtweit einen mittleren Quadratmeterpreis für Bestandsverträge von 6,72 Euro pro Quadratmeter aus. Bei den Genossenschaften, die im BBU Mitglied sind, betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis (nettokalt) für Bestandsmieten am Jahresende 2019 dagegen 5,66 Euro. Dieser Durchschnittswert enthält allerdings nicht die erheblich höheren Preise bei Neuverträgen, die teilweise über zehn Euro liegen. Dies zeigt nicht nur, dass auch in Genossenschaften die Spanne zwischen Bestands- und Neuverträgen groß ist, sondern ist auch ein Hinweis darauf, dass es für sie nicht mehr selbstverständlich ist, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
Auch im Bestand steigen die Nutzungsentgelte der Berliner Genossenschaften. Im vergangenen Jahr lag die Steigerung der Kosten mit 1,98 Prozent (auf 5,66 Euro pro Quadratmeter) erstmals sogar leicht über dem Anstieg nicht genossenschaftlicher Anbieter, die ein Plus von 1,72 Prozent verzeichneten (auf 6,51 Euro pro Quadratmeter). Auch wenn die absoluten Preise für Bestandswohnungen recht niedrig sind, ist die Zunahme beachtlich und unterscheidet sich kaum von anderen Immobilienfirmen.

Neubau: Vor allem in den Innenstadtbezirken herrscht seit Jahren Wohnungsmangel, dem auch Genossenschaften nur wenig entgegensetzen können. Deren Neubauleistung verharrt seit Jahren auf niedrigem Niveau. In den vergangenen fünf Jahren bauten sie pro Jahr etwa 660 neue Wohnungen. Die Nutzungsentgelte wurden trotzdem deutlich erhöht, das Geld wurde aber vor allem für Modernisierungen und Rücklagen verwendet. Im Jahr 2015 machte der genossenschaftliche Neubau noch rund ein Drittel des stadtweiten Neubaus aus, im Jahr 2019 waren es weniger als zehn Prozent (BBU 2019).
Gerade die etablierten Genossenschaften, die mehrere Tausend Wohnungen bewirtschaften, haben in der Vergangenheit wenig gebaut. Dass mehr möglich gewesen wäre, zeigen die zum Teil erstaunlich hohen Eigenkapitalquoten. Eine Durchsicht der Geschäftsberichte zeigt, dass mehr als 20 der großen Genossenschaften eine Eigenkapitalquote von über 50 Prozent der Bilanzsumme haben. Fünf von ihnen weisen sogar eine Eigenkapitalquote zwischen 70 und 95 Prozent aus.[2] Das deutet auf ausreichend Spielraum für den Neubau hin. Gerade die Altgenossenschaften könnten auch ohne Bo-

denerwerb Wohnraum schaffen, beispielsweise durch den Ausbau von Dachgeschossen oder durch Nachverdichtung auf ihrem Grund zwischen bereits bestehenden Gebäuden.

DIE BERLINER GENOSSENSCHAFTS-FÖRDERUNG

Der Berliner Senat hat 2018 ein Förderprogramm für Genossenschaften aufgelegt, das über die Investitionsbank Berlin (IBB) abgewickelt wird. Das Programm hat zwei Förderstränge: zum einen die Objektförderung zur Unterstützung des Neubaus und des Erwerbs von Wohnimmobilien durch Genossenschaften; zum anderen wird mit der Subjektförderung der Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch Mitglieder erleichtert. Beides soll dazu dienen, das Genossenschaftswesen zu stärken und preiswerten Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen bereitzustellen. Der Zuschuss erfolgt durch zinsfreie Darlehen.

Voraussetzung für die Neubauförderung ist, dass die Genossenschaft für mindestens 30 Prozent der Wohnungen auch Mittel aus dem IBB-Wohnungsneubaufonds in Anspruch nimmt. Die finanzielle Unterstützung ist an Belegungsbindungen und an eine Begrenzung der Miethöhe für die geförderten Wohnungen für maximal 30 Jahre geknüpft. Wenn sie diese Voraussetzungen erfüllt, kann eine Genossenschaft ein zinsloses Darlehen von bis zu 21.000 Euro pro neu geschaffener Wohnung bekommen, sofern das Neubauvorhaben ohne diese Förderung nicht durchführbar wäre.

2 Vgl. die Jahresberichte und weitere Informationen, die alle großen Genossenschaften auf ihren jeweiligen Webseiten veröffentlichen.

Wenn Genossenschaften Bestandsgebäude erwerben oder wenn Mieter*innen eine Genossenschaft gründen, um von ihnen bewohnte Gebäude zu erwerben, können sie auch dafür zinsfreie Darlehen erhalten, die ebenfalls an Belegungsbindungen und Begrenzungen der Miethöhe für 30 Jahre geknüpft sind. Wenn Häuser im Rahmen des bezirklichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten erworben werden, können zusätzlich Senatszuschüsse beantragt werden.
Wer einen Wohnberechtigungsschein hat, kann ein zinsloses Darlehen von bis zu 50.000 Euro für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen beantragen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von maximal 20 Jahren, die Rückzahlung beginnt spätestens nach fünf Jahren. Nach Rückzahlung von 75 Prozent des Darlehensbetrags wird auf die Rückzahlung der restlichen 25 Prozent verzichtet, wenn weiterhin Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besteht.

Die Verbesserungen der Förderbedingungen haben in der Praxis allerdings nur in den seltensten Fällen dazu geführt, dass Menschen aus benachteiligten Gruppen bei der Vergabe von Wohnungen in Genossenschaften stärker berücksichtigt worden sind. Zum einen verzichten die Vorstände der meisten Genossenschaften grundsätzlich auf Zuschüsse für den Neubau, wenn sie mit der Auflage verbunden sind, einen festen Anteil der Wohnungen an Menschen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vermieten. Zum anderen funktioniert die Fördermöglichkeit in Form eines Darlehens für Menschen mit WBS in der Praxis nicht, weil die Antragsteller*innen als nicht kreditwürdig angesehen werden. Und Geflüchtete, die auf dem Wohnungsmarkt besonders geringe Chancen haben, haben in der Regel keinen WBS und sind von vornherein ausgeschlossen. Nach Auskunft der Investitionsbank Berlin gegenüber dem Berliner Mieterverein wurden 2020 nur sieben Anträge auf Förderung von Genossenschaftsanteilen mit einem Gesamtvolumen von 242.900 Euro genehmigt. 14 Anträge wurden abgelehnt. Fazit des Verbands: «Einen wirksamen Beitrag zum genossenschaftlichen Wohnen für Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt leistet diese Förderung nicht.» (Voß 2021)

4

GENOSSENSCHAFTEN ZWISCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT, MITGLIEDERINTERESSEN UND GEMEINWOHL

Genossenschaften sind in ein Netz rechtlicher, ökonomischer und politischer Vorgaben und Interessen eingebunden. Ein Teil der Vorstände und das etablierte Verbandswesen führen Genossenschaften in den Bereich der profitorientierten Wohnungswirtschaft.
Dagegen stehen die Interessen vieler Mitglieder und ihre Bemühungen, Genossenschaften wieder stärker gemeinwohlorientiert auszurichten.

Genossenschaften sehen sich mit Ansprüchen von verschiedenen Seiten konfrontiert: Rechtliche Auflagen bestimmen Haftungs- und Steuerregeln, Genossenschaften unterliegen der Mitgliedschaftspflicht in einem Prüfverband, Geschäfts- und Vertragspartner beeinflussen ihre Kreditausstattung und Betriebskosten. Die fortschreitende Vermarktlichung des Wohnungswesens betrifft auch Genossenschaften, wie an den Grundstücks- und Baupreisen sichtbar wird, aber auch an den Managemententscheidungen einzelner Genossenschaftsvorstände.

KOMMERZIELLE ORIENTIERUNG DER VORSTÄNDE

Die Ausrichtung vieler Genossenschaften und die Auffassungen ihrer Vorstände haben sich in den letzten 30 Jahren stark verändert. Vorstände haben großen Einfluss, da sie eine wichtige Rolle bei der Steuerung der Organisation spielen. Das Genossenschaftsgesetz bestimmt in Paragraf 27: «Der Vorstand hat die Genossenschaft unter eigener Verantwortung zu leiten.» (§ 27 Absatz 1 Satz 1 GenG) Damit wird den Mitgliedern des Vorstands erhebliche Macht zugesprochen, die sie entsprechend ihrem Selbstverständnis nutzen können. In der Art und Weise der Geschäftsführung verfügen sie über große Spielräume in grundlegenden Fragen der Entwicklung der Genossenschaft. Sie treffen Entscheidungen etwa über Höhe und Verwendung von Nutzungsentgelten und Einlagen oder Investitionen, oftmals, ohne die Mitgliederschaft im Vorfeld konsultieren zu müssen. Einige Vorstände orientieren sich dabei sehr eng an der Verwertungslogik der Immobilienbranche und sehen sich als Bestandteil der profitorientierten Wohnungswirtschaft.

Wie Vorstände ihre Arbeit verstehen und in welche Richtung sie die Genossenschaft steuern, ist auch von ihrem persönlichen Hintergrund und ihrer Ausbildung abhängig. Während in der Vergangenheit viele Vorstände aus dem genossenschaftlichen Umfeld stammten, bringen heute viele ihre Managementerfahrungen aus der «freien Wirtschaft» ein. Hinzu kommt, dass es keine spezielle Ausbildung gibt, in der Genossenschaftsbelange thematisiert werden. Ob und in welcher Weise Vorstände bereit und in der Lage sind, von den Markt- und Profitlogiken der Immobilienwirtschaft Abstand zu nehmen, ist jedoch nicht nur eine Frage der Persönlichkeit und des Arbeitszusammenhangs, sondern wird auch vom jeweiligen Selbstverständnis einer Genossenschaft beeinflusst und von der Stärke ihrer Mitglieder, mit der sie Rechenschaft sowie die Berücksichtigung ihrer Interessen einfordern und durchsetzen.
In Berlin gibt es dennoch viele Beispiele für eine Geschäftsführung im Sinne der ursprünglichen Genossenschaftsidee. Diese Vorstände – manche von ihnen ehrenamtlich tätig – sind tragende Säulen einer Genossenschaft. Sie investieren viel Zeit und Engagement, Bedingungen für gutes Wohnen zu gestalten. Viele setzen auch Impulse für gesellschaftliches Engagement im Kiez oder bei politischen Fragen wie der Aufnahme von Geflüchteten. Damit leisten diese Genossenschaften einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag, gerade weil sie sich nicht ausschließlich an den Finanzindikatoren marktorientierter Unternehmen ausrichten.
Genossenschaften sind, insbesondere dann, wenn sie über eine geringe Eigenkapitalausstattung verfügen und keine hohen Einlagen von ihren Mitgliedern verlangen wollen, vom Marktumfeld und den Förderbedingungen öffentlicher Institutionen abhängig. In diesem Spannungsfeld treffen sie ihre Entscheidungen und müssen Schwerpunkte setzen: Gehen sie auf die Erwartungen ihrer Geschäftspartner ein (etwa Banken oder Kapitalgeber) oder orientieren sie sich an den Zielen einer solidarischen und sozialen Wirtschaftsweise und an den Interessen ihrer Mitglieder?

Die Höhe der Dividende auf Mitgliedsanteile ist ein Indikator dafür, wie Vorstände in diesem Spannungsfeld agieren. Auch wenn sich Mitglieder über eine Verzinsung ihrer Genossenschaftsanteile freuen, bleibt festzuhalten, dass dieses Geld mit den Wohnungen erwirtschaftet werden muss. Der Zweck einer Genossenschaft ist

die Förderung ihrer Mitglieder und nicht deren Kapitalvermehrung. Die Verzinsung kann daher ein Hinweis darauf sein, dass eine Genossenschaft ihren Mitgliedern überhöhte Entgelte abnimmt – die sie dann in Form der Verzinsung «zurückerhalten». Die Alternative zur Verzinsung der Anteile ist eine direkte Rückvergütung, mit der ein Teil des Nutzungsentgelts erstattet wird und die sich darüber hinaus steuermindernd auswirkt. Über die Verwendung des Gewinns entscheidet die General- bzw. Vertreterversammlung. Genoss*innen können die Nutzung der Überschüsse also selbst zum Diskussionsgegenstand machen.

In der Praxis ist die Spanne des Umgangs mit genossenschaftlichen Überschüssen groß: Einige Genossenschaften zahlen keine Dividende, andere zahlen unterschiedlich hohe Dividenden, je nachdem ob es sich um Pflichtanteile oder freiwillige Anteile handelt. Wiederum andere betreiben eigene Spareinrichtungen, die einen weiten Kreis von Anleger*innen ansprechen wollen und für die sogar eine Banklizenz benötigt wird.

Die Frage der Verzinsung von Genossenschaftsanteilen spitzt sich zu, wenn die Anzahl von Genossenschaftsmitgliedern weit über der Zahl der tatsächlich Wohnenden liegt. Formal sind Mitglieder gleich zu behandeln, aber Nutzungsentgelte zahlen nur die Wohnenden. Nicht wohnende Mitglieder können ein großes Interesse an einer hohen Verzinsung haben, während die Bewohner*innen in der Regel ein geringeres Nutzungsentgelt bevorzugen. Diese Interessengegensätze können besonders in jenen Genossenschaften sehr massiv werden, in denen auch Nichtwohnende (z. B. Familienangehörige) Anteile kaufen können. Dies war zu Zeiten hoher Kreditzinsen für Genossenschaften eine interessante Möglichkeit der Kapitalbeschaffung, um beispielsweise Neubauaktivitäten zu finanzieren. Bei dem derzeitigen Zinsniveau ist diese Option für die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft weniger interessant. Für die Anteilseigner*innen sind Zinsen von bis zu 3,5 Prozent aber sehr lukrativ – Zinsen, die wohlgemerkt von den Nutzer*innen finanziert werden.

Die Marktorientierung einzelner Vorstände lässt sich auch an ihrer Begründung für steigende Nutzungsentgelte ablesen: Wenn Genossenschaften regelmäßige Erhöhungen der Nutzungsentgelte mit Verweis auf den Mietspiegelanstieg rechtfertigen, zeigt dies deren Bereitschaft, den vorherrschenden Renditelogiken der profitorientierten Immobilienwirtschaft zu folgen. Schließlich ist es nicht Sinn und Zweck des

Mietspiegels, Preissteigerungen zu begründen, er bildet vielmehr die allgemeine Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ab. Eine hinreichende Begründung für eine Anhebung der Nutzungsentgelte wäre hingegen ein nachvollziehbar dargelegter Kapitalbedarf, der zum Bewirtschaften des Bestands oder für Investitionen erforderlich ist. Wenn eine Genossenschaft ihre Rücklagen ausweitet, hohe Einnahmeüberschüsse ins Eigenkapital überführt und über Barreserven in Millionenhöhe verfügt, sollten Mitglieder hellhörig werden. Es sind ihre Nutzungsentgelte, aus denen sich die Überschüsse speisen. Geld zu horten – insbesondere in Zeiten, in denen Immobilienkredite zu sehr günstigen Zinsen zu bekommen sind – ist keine genossenschaftliche Tugend. Eine zunehmende Profitorientierung genossenschaftlichen Wirtschaftens ist vor allem dann fragwürdig, wenn keine größeren Instandsetzungen oder Modernisierungen anstehen oder wenn nicht neu gebaut werden soll.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN GESTALTEN EINE SOLIDARISCHE WOHNUNGSPOLITIK

In Zeiten explodierender Spekulationsgewinne auf dem Berliner Wohnungsmarkt scheinen Wohnungsgenossenschaften Oasen der Glückseligkeit zu sein – für diejenigen, die den Weg in eine solche gefunden haben. Doch was ist mit den auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen, beispielsweise Menschen im Leistungsbezug, Alleinerziehende, Menschen mit Unterstützungsbedarf, Wohnungslose, Geflüchtete, Familien mit vielen Kindern, LGBTQI*, Schüler*innen oder Auszubildende? Ihnen allen bleibt der Zugang zu einer Genossenschaftswohnung viel zu oft versperrt. Bestandsgenossenschaften haben in der Regel günstige Nutzungsentgelte, hohe Rücklagen, schaffen aber kaum neuen Wohnraum, während junge Genossenschaften durch die hohen

Bodenpreise und Baukosten Entgelte um die zwölf Euro pro Quadratmeter und mehr sowie Einlagen in fünfstelliger Höhe für den Bezug einer Wohnung verlangen müssen. Doch der Bedarf an gemeinschaftlichem Wohnen und sozialer Integration von benachteiligten Gruppen ist gerade in jungen Gemeinschaftswohnprojekten enorm hoch. Hierfür können Wohnungsgenossenschaften gemeinsam kreative Lösungen entwickeln. Das solidarische, den Menschen verpflichtete Wirtschaften von Genossenschaften in deutlicher Abgrenzung zu den Global Playern auf unserem entfesselten Wohnungsmarkt bietet hierfür eine wunderbare Grundlage. Gerade Genossenschaften können einen Beitrag zur Integration leisten und eine sozial- und gesellschaftspolitische Vorreiterrolle einnehmen – ganz so, wie sie es auch im 19. Jahrhundert getan haben.

Bestandsgenossenschaften können sich zum Beispiel finanziell an einem Unterstützungsfonds für genossenschaftliche Neugründungen beteiligen, damit auch diese gutes und bezahlbares Wohnen ermöglichen können. In Neubauprojekten sollten sich sowohl Mitglieder als auch externe Wohnungssuchende bewerben können, die dann neue Genossenschaftsmitglieder werden. Darüber hinaus muss mit dem Senat ein umsetzbares Finanzierungsmodell für hohe Genossenschaftseinlagen auf den Weg gebracht werden, das auch Menschen im Leistungsbezug den Einzug in neue gemeinschaftliche, sozial und kulturell integrative Genossenschaftsprojekte ermöglicht.

Wenn Genossenschaften selbstgenügsam und ideenlos agieren, verweist das auch auf ein strukturelles Problem, vor dem viele Institutionen stehen: Verkrustung und Beharrung. Mit zunehmendem Alter und zunehmender Größe durchlaufen Organi-

sationen oft eine Bürokratisierung. Auch eine älter gewordene Mitgliederschaft mag dazu beitragen, dass Neues weniger stark in den Blick genommen wird. Häufig werden die eingetretenen Pfade nur noch selten verlassen und der genossenschaftliche Ursprung als Selbsthilfe- und zum Teil sogar als Selbstbauprojekt gerät zuweilen in Vergessenheit.

DIE ROLLE DER VERBÄNDE

Verbände spielen in der Wohnungspolitik eine wichtige Rolle. Sie organisieren die Interessen von Mitgliedsunternehmen und vertreten sie nach außen. Im Bau- und Wohnungsbereich geht es um viel Geld beim Neubau, aber auch bei Modernisierungen oder der Finanzierung sozialpolitischer Maßnahmen. In Berlin gibt es einen klaren Platzhirsch unter den Verbänden, den bereits erwähnten Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU). Seine Wurzeln reichen bis ins Jahr 1897 zurück, als der Vorläufer des BBU als genossenschaftlicher Selbsthilfeverband gegründet wurde. War er zunächst von genossenschaftlichen und öffentlichen Wohnungsunternehmen geprägt, gehören mittlerweile auch große börsennotierte Wohnungsunternehmen wie Deutsche Wohnen, Convivio und Vonovia, Grundstücksverwaltungsgesellschaften und Immobilienfinanzierer oder Anbieter von Kabelanschlüssen zu seinen Mitgliedern. Das genossenschaftliche Prüfwesen stellt nur noch einen kleinen Arbeitsbereich dar. Viel stärker inszeniert sich der BBU als Interessenvertretung für die Wohnungswirtschaft der Hauptstadtregion. Auf der Internetseite wird deutlich, worum es vor allem geht: Ertragskraft fördern und Lobbyismus betreiben.

Genossenschaften sind gesetzlich verpflichtet, Mitglied in einem Prüfverband zu sein. Dies dient dem Schutz der Mitglieder und Geschäftspartner der Genossenschaften und soll sicherstellen, dass die gesetzlich vorgeschriebene Mitgliederförderung umgesetzt wird. Mit der Prüfung erhält der Verband einen umfassenden Einblick in die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft. Das ermöglicht dem BBU weitgehenden Einfluss auf die Geschäftspolitik und sichert ihm – als mitgliederstarkem Verband – eine ständig sprudelnde Einnahmequelle.

Inzwischen gibt es Alternativen zum BBU, zum Beispiel den Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e. V. (PkmG). Ihm sind in Berlin vor allem neue und kleinere Genossenschaften beigetreten. Auch unter den Mitgliedern anderer Genossenschaften wird die Forderung lauter, angesichts der politischen Positionierungen des BBU gegen die Berliner Wohnungspolitik in einen anderen Prüfungsverband zu wechseln.

Ebenso wie der BBU vertritt auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), der die Interessen der Landesverbände wie des BBU bündelt, heute vor allem marktorientierte, teilweise auch börsennotierte Unternehmen. Der GdW ist ein mächtiger Player mit umfangreichen Rechts- und Dokumentationsabteilungen und betreibt Lobbybüros in Berlin und Brüssel.

In Berlin gibt es zwei weitere Interessenvereine, in denen Genossenschaften organisiert sind. Der gemeinnützige Verein Berliner Genossenschaftsforum ist eine BBU-Partnerorganisation, die laut Selbstdarstellung «Potenziale von Genossenschaften für die Stadtentwicklung und die Gesellschaft» aufzeigen und diskutieren möchte (Berliner Genossenschaftsforum o. J). Im Bündnis junge Genossenschaften haben sich seit 2017 überwiegend kleinere Genossenschaften zusammengeschlossen, die als Motiv «die Förderung unserer Mitglieder, die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit gutem und sicherem Wohnraum und die Schaffung lebendiger Nachbarschaften» angeben (Bündnis junger Genossenschaften o. J.). Zum Teil sind diese Organisationen als Gegenbewegung zur kommerziellen Orientierung des BBU, aufgrund dessen hoher Gebühren oder auch inhaltlicher Differenzen entstanden. Das gilt vor allem für das Bündnis junge Genossenschaften, dessen Mitgliedsorganisationen ein progressiveres Selbstverständnis haben und deren Wurzeln eher in der Tradition der fortschrittlichen und durch Selbsthilfe gekennzeichneten Genossenschaften liegen. Ein wichtiger Aspekt ist dabei auch, die spezifischen Bedürfnisse der jungen Genossenschaften, die über weniger Kapitalkraft verfügen, gegenüber der Berliner Politik und den Förderinstitutionen zu vertreten. Dessen ungeachtet gibt es auch innerhalb des Bündnisses junge Genossenschaften Unstimmigkeiten, die sich etwa bei der Positionierung zum Berliner Mietendeckel 2020 zeigten und dazu führten, dass mindestens eine Genossenschaft das Bündnis verlassen hat.

GENOSSENSCHAFT VON UNTEN – DER LANGE KAMPF UM DIE INNERGENOSSENSCHAFTLICHE DEMOKRATIE

Gibt es wirkliche Demokratie in Wohnungsgenossenschaften, in denen die Mitglieder bekanntlich die Eigentümer*innen der Genossenschaft sind und die Vorstände nur deren Angestellte? Außer der Abstimmung über den Jahresabschluss, die Verwendung des Jahresüberschusses, Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand sowie der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern gibt es im Regelfall keine Entscheidungsmöglichkeit, weder in Bezug auf die Höhe der Nutzungsentgelte noch bei Modernisierung, Abriss oder Neubau. Sogar Informationen werden häufig verweigert, etwa über die Vorstandsgehälter. Jüngstes Zeugnis dafür ist die Kampagne gegen den Berliner Mietendeckel (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen) sowie die Verfassungsbeschwerde mehrerer Genossenschaftsvorstände gegen dieses Gesetz. Dieses Vorgehen ist demokratisch nicht legitimiert, weil es nicht von den Mitgliedern beschlossen wurde, und verletzt deren Interesse an stabilen Mieten.
Woran liegt das? Die meisten Berliner Wohnungsgenossenschaften sind Mitglied im BBU, der auch berüchtigte Immobilienhaie wie Deutsche Wohnen und Vonovia vertritt. Der BBU übt über Fortbildungen, Beratungen und Posten großen Einfluss auf die Vorstände ihrer Mitglieder aus. Der Dachverband des BBU, der GdW, beeinflusst durch seine Mustersatzung die Satzungen der einzelnen Genossenschaften, in der Mitgliederrechte beschnitten werden. Das betrifft zum Beispiel die Wahl des Vorstands, die in der GdW-Satzung von der Generalversammlung an den Aufsichtsrat übertragen wurde, sowie die Erleichterung des Ausschlusses von kritischen Mitgliedern. Fast alle Genossenschaften haben diese Satzung voll-

ständig übernommen. Das Genossenschaftsgesetz lässt dies zu. In ihm wurde auch das bis 1973 bestehende Weisungsrecht der Generalversammlung gestrichen. Gleichzeitig wird die Haftung der Vorstände bei Fehlentscheidungen begrenzt. Die seit über zwölf Jahren bestehende Initiative Genossenschaft von unten fordert deshalb die Änderung des Genossenschaftsgesetzes und hat eine Mustersatzung erarbeitet, um die Wohnungsgenossenschaften zu demokratisieren. Außerdem hat sie Grundsätze zu einer Mietenkonzeption erarbeitet, in der die Forderung zentral ist, dass sich die Nutzungsentgelte in den Genossenschaften nachweisbar an den wirklichen Kosten für Bau und Unterhaltung der Wohnungen orientieren müssen – und nicht am Profit.
Die Materialien finden sich auf der Homepage der Initiative Genossenschaft von unten unter: www.genossenschaft-von-unten.eu

POSITIONEN ZUM MIETENDECKEL UND ZUR VERGESELLSCHAFTUNG

Wie weit sich viele Genossenschaftsvorstände und ihre Verbände durch ihre Einbindung in die Immobilienwirtschaft von einer solidarischen Wohnungspolitik entfernt haben, zeigte sich 2019 in der Auseinandersetzung um den Berliner Mietendeckel und die Vergesellschaftung der großen Immobilienunternehmen.
Mit der Einführung des Mietendeckels reagierte die Berliner Landesregierung 2020 auf die wohnungspolitische Notlage in der Stadt. Durch den Mietendeckel sollte mithilfe eines öffentlichen Wohnraumrechts der Mietanstieg in Berlin begrenzt werden. Im Kern enthielt das Gesetz zwei aufeinander aufbauende Stufen: zum einen ein Einfrieren der Bestandsmieten, das zukünftige Erhöhungen der Miete kaum zuließ, und

zum anderen die Absenkung von Mieten, die einer Tabelle mit unterschiedlichen Wohnungsmerkmalen folgt. Auf beides hat die Wohnungswirtschaft mit teilweise massiven Anwürfen gegenüber den politischen Entscheidungsträger*innen reagiert. Berlin wiederum hat dieser konsequente Schritt auch internationale Aufmerksamkeit beschert, und in anderen Metropolen, wie Barcelona, London oder Toronto, wurde beobachtet, ob Berlin sich als Vorbild eignet.

Der politische Gegenwind zu dem Gesetz wurde auch aus genossenschaftlichen Verbandsstrukturen heraus organisiert. Insbesondere die Dienstleistungsfirma Gilde Heimbau, die zu einer alteingesessenen Wohnungsgenossenschaft (Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG) gehört, und der von ihr betreute Marketingverein Wohnungsbaugenossenschaften dienten als operativer Arm. Dieser wegen seines bunten Logos auch «Bauklötzcheninitiative» genannte Verein überschwemmte im Sommer 2019 die Litfaßsäulen und Plakatwände der Stadt mit Anti-Mietendeckel-Plakaten. Obwohl dem Verein nur rund ein Drittel der Berliner Wohnungsgenossenschaften angehört, tritt dessen Spitze häufig als Sprecher «der Berliner Wohnungsgenossenschaften» auf. So auch im August 2020, als vier Genossenschaften aus dem Vereinsspektrum Klage gegen das Gesetz vor dem Bundesverfassungsgericht einlegten. Ihre Argumentation: Als gemeinwohlorientierte Vermieter würden sie durch den Mietendeckel besonders bestraft.

«NICHT IN UNSEREM NAMEN»

Damit hatten die großen Interessenverbände der Genossenschaften wohl nicht gerechnet: Als sie 2019 mit Gutachten, Pressekonferenzen und teuren Kampagnen Stimmung gegen den Berliner Mietendeckel und das Volksbegehren Deutsche Wohnen & Co enteignen! machten, muckten die Mitglieder auf und machten vielerorts klar, dass die Verbände «nicht in unserem Namen» (so der Titel

eines offenen Briefs) sprechen: «Wir fordern die genossenschaftlichen Dachverbände auf: Hört endlich auf, Euch zum Sprachrohr der ‹Deutsche Wohnen AG› zu machen, die – nur zur Erinnerung – nicht einmal den Berliner Mietspiegel akzeptiert. Wir wünschen uns Genossenschaften und Dachverbände, die die Selbsthilfe und die Interessen der Mitglieder in den Mittelpunkt stellen, die gemeinwohlorientierte Reformen nicht behindern, sondern durch sachliche Information fördern! Wir brauchen nicht mehr ‹Wohnungsmarkt› sondern mehr nicht renditeorientierte Wohnungen. Darum fangt an, mit dem Senat darüber zu reden, wie auch Genossenschaften zum Zuge kommen, wenn es um städtische Grundstücke geht, setzt Euch ein für eine bessere Berücksichtigung der Genossenschaften bei den Förderbedingungen, setzt Euch ein für mehr Mietermitbestimmung.» (Offener Brief 2019)

Auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen plante eine mehrere Millionen teure Kampagne gegen den Mietendeckel, um, wie er selbst schrieb, «dem süßen Gift des Mietendeckels» etwas entgegenzusetzen (Molor-Erdene2019). Pech nur, dass Genoss*innen die Planungen an die Öffentlichkeit brachten, bevor die Kampagne überhaupt startete – kleinlaut wurde sie eingestampft.

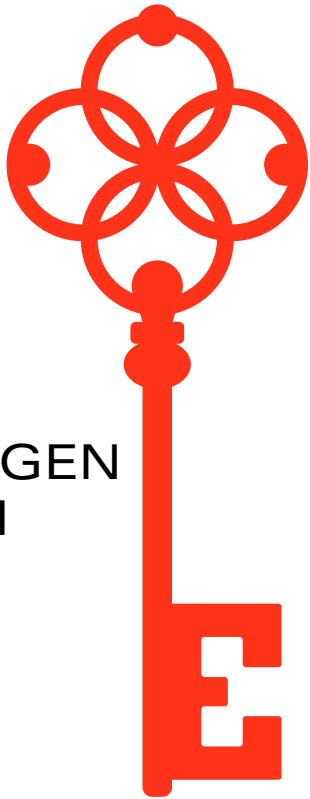
Auch Vorstände einzelner Genossenschaften konnten nicht mehr unwidersprochen Stimmung gegen den Mietendeckel machen. Nachdem auch der Vorstand der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG das Standardargument vorgebracht hatte, der Mietendeckel mache sie handlungsunfähig, schauten einige Genossenschafter*innen in die Bilanzen – und siehe da: Die Genossenschaft hat so viele Überschüsse auf der hohen Kante, dass sie die Einbußen durch den Mietendeckel lässig finanzieren kann (vgl. Piening 2020).

Mit der Einführung des Mietendeckels zeigte sich, dass auch die Entgelte für Genossenschaftswohnungen zum Teil erheblich über den gesetzlich erlaubten Wohnungspreisen lagen, sodass auch hier die Nutzungsentgelte den Vorgaben entsprechend gesenkt werden mussten.

Als der Mietendeckel im Mai 2021 vor dem Bundesverfassungsgericht scheiterte, hoben die Genossenschaften nicht nur die Nutzungsentgelte wieder auf das alte Niveau an, sondern forderten auch die Nachzahlung der entgangenen Beträge. Das traf auch auf direkt an der Kampagne beteiligte Genossenschaften mit großen Rücklagen zu und lässt ihre Selbstbeschreibung als «soziale Vermieter» fraglich erscheinen.

In den zurückliegenden Jahren dominierte der neoliberale Zeitgeist auch die Genossenschaftsbewegung. Sowohl die Vorstände als auch die Verbände agierten profitorientiert. Aufgrund ihrer Tradition und ihrer rechtlichen Stellung sind Genossenschaften jedoch keine gewöhnlichen Marktteilnehmer, sondern Mitgliederunternehmen mit sozialer Verantwortung. Glücklicherweise besinnen sich mittlerweile einzelne Vorstände und ein wachsender Teil der Mitgliederschaft wieder auf diesen Ursprung.

5



HERAUSFORDERUNGEN UND PERSPEKTIVEN

Die aktuellen Bedingungen stellen Wohnungsgenossenschaften in Berlin vor große Herausforderungen: Ein ungünstiges Marktumfeld mit hohen Preisen für Boden und Neubau, die Profitausrichtung einzelner Vorstände und die Unzufriedenheit mancher Mitglieder prägen die gegenwärtige Situation. Gleichzeitig gibt es Bemühungen, Genossenschaften im Sinne ihrer Mitglieder zu verändern und sich als Bündnispartner stärker in die stadtpolitischen Auseinandersetzungen um ein Recht auf Stadt und gutes Wohnen einzubringen.

Die Stadt ist attraktiv für Immobilieninvestoren und Spekulanten. In- und ausländische Großkonzerne setzen den Immobilienmarkt unter Druck, indem sie die Preise für Boden und Immobilien in die Höhe treiben. Damit verdrängen sie Mieter*innen und verändern die soziale Zusammensetzung der Kieze. Vielen Investoren geht es nicht um eine langfristige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, sondern um maximale Rendite. Dieses spekulative Vorgehen ist zwar legal und folgt den politischen Vorgaben einer marktliberalen Wohnungswirtschaft, verursacht aber große soziale Probleme wie Verdrängung und Wohnungsnot. Von dieser Entwicklung sind auch Genossenschaften betroffen: Boden- und Immobilienpreise explodieren, der Neubau wird teurer und auch die Kosten für die Gebäudedienstleistungen steigen.
Gleichzeitig besteht im Hinblick auf die politischen Rahmenbedingungen für Genossenschaften Verbesserungsbedarf: Die Förderprogramme nehmen die spezifische Situation von Gewerkschaften erst in jüngerer Zeit wieder in den Blick. Die Kosten für Erbbaurechte, mit denen Grundstücke dauerhaft genutzt werden können, ohne in den Besitz der Genossenschaften überzugehen, sind oft zu hoch. Sie sind weiterhin an den Verkehrswert gebunden und vielfach mit Zinsen belegt, die über den Bankkrediten liegen.
Unter den derzeitigen Gegebenheiten ist es kaum möglich, ein Neubauprojekt zu entwickeln, wenn die zukünftigen Genoss*innen nicht einen fünfstelligen Betrag zu den Einlagen beisteuern. Das gilt auch für manche Bemühungen von Genossenschaften, bei dem Verkauf von Häusern in Milieuschutzgebieten, die als besonders wichtig für die Stadtentwicklung gelten, von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Wenn eine Genossenschaft diese Häuser übernehmen kann oder sich die Bewohner*innen zu einer Genossenschaft zusammenschließen, sind sie der Spekulation entzogen. Der Preis dafür kann aber sehr hoch sein – das betrifft sowohl den Erwerbspreis, der an den Alteigentümer der Immobilie geht, als auch den Preis für die Genossen-

schaftsanteile von über 500 Euro pro Quadratmeter der Wohnfläche, die Mitglieder als Einlage zu zahlen haben. Vor dem Hintergrund, dass die Hälfte der Bevölkerung verschuldet ist oder faktisch kein Vermögen hat, wird nachvollziehbar, warum neuen Genossenschaftsmodellen schnell vorgeworfen wird, es handele sich um ein modernes Wohnkonzept, das vor allem für die gehobene Mittelschicht in Betracht kommt.
Genossenschaftliche Neugründungen gelingen angesichts dieser schwierigen ökonomischen Rahmenbedingungen nur, wenn die beteiligten Personen sich an vielen Stellen aktiv einbringen, etwa wenn sie einen Teil der Hausverwaltung selbst übernehmen. Wichtig ist auch die staatliche Unterstützung durch Kredite und Förderungen sowie die Zusammenarbeit mit anderen gemeinwohlorientierten Akteuren. So können beispielsweise gemeinnützige Stiftungen den Boden erwerben und faire Erbbaurechtsverträge mit Genossenschaften abschließen. Genossenschaften verpflichten sich im Gegenzug, ihren Bestand nachhaltig zu bewirtschaften und dauerhaft dem Immobilienmarkt zu entziehen, indem sie zukünftige Verkäufe ausschließen.
Einer Ökonomisierung der Genossenschaften «von oben», also durch ihre Vorstände, können am ehesten die Mitglieder der Genossenschaften selbst entgegentreten, wenn sie sich zusammentun. In ihren Mitglieder- oder Vertreterversammlungen können sie Rechenschaft einfordern, ihren Unmut zum Ausdruck bringen und Gegenvorschläge machen. Erleichtert wird dies auch durch den inhaltlichen Austausch zwischen Mitgliedern unterschiedlicher Genossenschaften und durch gegenseitiges Lernen. Das kann von konkreter Hilfe bis zur gemeinsamen Lektüre von Geschäftsberichten reichen. Eine Vernetzung von Genossenschaftsmitgliedern stärkt insbesondere diejenigen, die in ihrer eigenen Genossenschaft eine Minderheitenposition vertreten.

ANSÄTZE FÜR EINE GEMEINWOHLORIENTIERTE GENOSSENSCHAFTSBEWEGUNG

Die Hindernisse, die einer solidarischen Rückbesinnung und Weiterentwicklung der Genossenschaften im Wege stehen, sind groß. Es gilt, an verschiedenen Stellen anzusetzen, um Veränderungen in den Genossenschaften selbst und bei der Verbes-

serung von finanziellen und politischen Rahmenbedingungen zu schaffen. Darüber hinaus liegt großes Potenzial in der aktiven Integration der kritischen Genossenschaftsbewegung in die stadt- und wohnungspolitische Bewegung.
Viele Genossenschafter*innen teilen die Ziele und Überzeugungen stadtpolitischer Initiativen, aber nicht immer sind die Anknüpfungspunkte offensichtlich. Bündnisse und gemeinsamer Widerstand gegen Privatisierung und Spekulation sind für beide Seiten ein Gewinn: Einerseits können Genossenschaftsmitglieder profitieren, wenn sie sich der stadtpolitischen Bewegung gegenüber öffnen und von anderen Formen der Gemeinwohlorientierung lernen, wie sie zum Beispiel in rekommunalisierten Häusern oder beim Mietshäuser Syndikat praktiziert werden. Andererseits verfügen viele Genossenschaftsmitglieder über reichhaltiges Wissen hinsichtlich der sozialverträglichen Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen. Viele kennen und leben Basisdemokratie und kollektive Verantwortungsübernahme. Diese Erfahrungen können sie mit der stadtpolitischen Bewegung teilen.

STADTPOLITISCHE BEWEGUNG UND GENOSSENSCHAFTEN – EINE KOMPLIZIERTE PARTNERSCHAFT

Genossenschaften sind Hoffnungsträger für viele Mieter*innen. Sie versprechen dauerhaftes Wohnrecht und Mitbestimmung – ähnlich den Zielen von Kiezinitiativen oder rebellischen Hausgemeinschaften. Dementsprechend ist die Rechtsform «Genossenschaft» immer wieder die Lösung für Mietenkonflikte gewesen: nicht nur im 19. Jahrhundert, sondern auch in den 1980er Jahren, um Hausbesetzungen zu legalisieren, dann, um die Jahrtausendwende, als Alternative zur Markt-Privatisierung oder aktuell, um als (teils eigens gegründete) Genossenschaft Vorkäufer von Häusern in Milieuschutzgebieten zu sein. Auch im Hinblick auf das von verschie-

denen Akteuren formulierte Ziel, 50 Prozent oder mehr der Berliner Wohnungen in «gemeinwohlorientierte Trägerschaft» zu bringen (Berliner Mieterverein 2019), spielen Genossenschaften eine Rolle. Gleichzeitig sind Genossenschaften rechtlich jedoch nur ihren Mitgliedern gegenüber verpflichtet, nicht der Stadtgesellschaft. Es existieren für sie seit dem Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 keine anderen Regulierungen in Bezug auf Miethöhe und Verhalten als für profitorientierte Vermieter. Von wirtschaftspolitischen Idealen wie der «Gemeinwirtschaft», denen sich viele Genossenschaften lange verpflichtet fühlten, sind aufgrund der Neoliberalisierung der Dachverbände nur noch Reste vorhanden.
Genossenschaften und stadtpolitische Initiativen agieren daher oft nur nebeneinander statt miteinander: Kämpfende Mieter*innen wünschen sich mehr Genossenschaft, real existierende Genossenschaften schauen eher nach innen als nach außen. Erst in jüngster Zeit ist in einigen der älteren und größeren Genossenschaften etwas in Bewegung geraten: Vor allem das wütende Agieren der Genossenschaftsverbände gegen den Berliner Mietendeckel und den Vergesellschaftungs-Volksentscheid haben Befremden ausgelöst. Hier besteht eine Chance, neue Bündnisse zu schmieden, um die gemeinsamen Interessen – bezahlbare Mieten und mehr Selbstverwaltung – zu vertreten. Denn diese Forderungen erheben nicht nur stadtpolitische Bewegung, sondern auch Mieter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und privater Vermieter*innen.

Aufbauen auf den Stärken von Genossenschaften: Durch ihr Selbstverständnis unterscheiden sich Genossenschaften grundsätzlich von anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, denn sie erwirtschaften keinen Profit. Sie versorgen ihre Mitglieder mit Wohnraum. Ihre soziale Orientierung zeigt sich auch an ihrem vielfältigen Enga-

gement für Nachbarschaften und Kieze. Einige Genossenschaften vermieten Gewerbeflächen an soziale Träger zu günstigen Konditionen. Auch als Arbeitgeber agieren Genossenschaften oft arbeitnehmerfreundlicher als private Immobilienunternehmen. Häufig sind Genossenschaften Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft oder halten sich an dessen Tarifvertrag. Gleichzeitig liegt der Anteil von Auszubildenden oft deutlich über der Quote von börsennotierten Immobilienunternehmen. Wie lassen sich die positiven Eigenschaften von Genossenschaften – solidarisches Selbstverständnis, Ausrichtung auf die Versorgung mit günstigem Wohnraum, demokratische Beteiligung der Mitglieder – stärken, um die nötige wohnungspolitische Wende in der Stadt zu befördern? Wir schlagen Veränderungen auf zwei Feldern vor: erstens die Potenziale innerhalb der Genossenschaften voll auszuschöpfen und die Demokratisierung zu stärken bzw. wiederzubeleben und zweitens die genossenschaftlichen Stärken sichtbar zu machen und in die Stadtgesellschaft zu tragen.

Erneuerung und Ausweitung der demokratischen Teilhabe: Genossenschaften sind Mitgliederbetriebe. Mitglieder sind Eigentümer*innen und Nutznießer*innen gleichermaßen und bestimmen über die Geschicke der Genossenschaft. Ihre Stimme muss mehr Gewicht haben. Das bedeutet keineswegs, dass Vorstände überflüssig wären, ganz im Gegenteil. Ihr Fachwissen ist gefragt, sie sind die Expert*innen für die Bewirtschaftung des Bestands und den Neubau. Aber es sollte sichergestellt sein, dass sie die Interessen ihrer Mitglieder kennen und ihnen entsprechend handeln. Dazu bedarf es vielfältiger Möglichkeiten der direkten Mitbestimmung auf Haus-, Block- und Kiezebene. Nicht jede Einzelentscheidung soll hinterfragt werden, aber die großen Linien sollten Gegenstand der Diskussion sein: Wie, wo und für wen soll gebaut werden? Welche Gruppen sollen als Neumitglieder bevorzugt aufgenommen werden? Wie wird mit Überschüssen verfahren? Werden neue Projekte angestrebt oder wird das Geld an die Mitglieder zurückgegeben? Für diese Fragen gibt es keine einfachen Antworten. Aber Genossenschaftsvorstände müssen offen für die Anliegen ihrer Mitglieder sein, das Gespräch mit ihnen suchen, Entscheidungen transparent machen und bei wichtigen Fragen das Votum ihrer Mitgliederschaft einholen. Detaillierte Empfehlungen, wie Mitglieder aktiv werden können, finden sich in Kapitel 7.

Profitorientierung zurückschrauben und stadtpolitische Solidarität beweisen: Auch als Marktakteure haben Genossenschaften eine Verantwortung. Diese nehmen sie wahr, wenn sie ökologisch verantwortlich mit ihrem Bestand umgehen und partnerschaftliche Geschäftsbeziehungen mit Dienstleistungsunternehmen pflegen. Genossenschaften können verstärkt die bestehenden Förderprogramme für den belegungsgebundenen Neubau nutzen und so mehr Menschen mit Wohnberechtigungsscheinen eine Wohnung anbieten. Genossenschaften können sich aktiv für die Erschließung neuer Quartiere einsetzen, sollten sich dann aber auch für Kooperationen öffnen. Genossenschaften engagieren sich derzeit vermehrt im Vorkauf und beweisen damit stadtpolitische Verantwortung. Genossenschaftsvorstände haben die Aufgabe, auf die Besonderheiten genossenschaftlichen Wirtschaftens hinzuweisen und dafür Sorge zu tragen, dass es keinen Konflikt zwischen Genossenschaftspraxis und den sozial- und wohnungspolitischen Zielen einer stadtpolitischen Reformpolitik gibt.

Genossenschaften sind auch stadtpolitische Akteure. Sie können sich in die bau- und stadtpolitische Debatte einmischen und mit neuen Bau- und Wohnkonzepten den ökologischen und sozialen Umbau der Stadt befördern. Die großen Genossenschaften im Ostteil der Stadt können von ihrer Bewältigung der besonderen Herausforderungen und ihrem Umgang mit dem tiefgreifenden Wandel erzählen, die jungen Genossenschaften können ihre kreativen und praxisorientierten Lösungen als Inspiration für andere anbieten. Ein entscheidender Aspekt der Solidarität ist das gegenseitige Lernen.

Ein Anstoß, sich stärker in die stadtpolitische Debatte einzubringen, bietet die aktuelle Diskussion um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wenn künftig nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften, preisgünstiges Wohnen und stadtpolitischer Ideenreichtum durch bessere Förderbedingungen honoriert werden, können Genossenschaften ganz vorn dabei sein – viele sind experimentierfreudiger als die landeseigenen Unternehmen und verantwortungsvoller als die privaten. Nachhaltigkeitsberichte oder eine «Gemeinwohlbilanz» – wie 2019 von der Möckernkiez eG vorgelegt (Möckernkiez 2019) – können ein hilfreicher Baustein sein, die eigenen Leistungen im Sinne des solidarischen Wirtschaftens transparent zu machen.

Die Stärken der Genossenschaftsbewegung liegen aber vor allem in ihrem demokratischen Selbstverständnis und den Möglichkeiten der Mitgestaltung. Genossenschaf-

ten veranstalten regelmäßig Treffen, ermöglichen Diskussionen und führen Wahlen durch. Es gibt viele Beispiele guter genossenschaftlicher Praxis, bei der auf der Ebene eines einzelnen Hauses oder eines Häuserblocks basisdemokratisch Entscheidungen vorbereitet, diskutiert und getroffen werden. Diese Formen der gemeinschaftlichen Organisation ließen sich öffnen – für die Nachbarschaft und den Kiez. Genossenschaften können zu einem Baustein lokaler wohnungs- und stadtpolitischer Netzwerke werden. Sie verfügen oft über Räume, in die sie weitere Initiativen einladen können, und über ein breites Wissen auf vielen Ebenen – organisatorisch, wirtschaftlich, politisch und sozial –, das sie an die stadtpolitische Bewegung weitergeben können. Und sie selbst können von den Impulsen von außen profitieren.

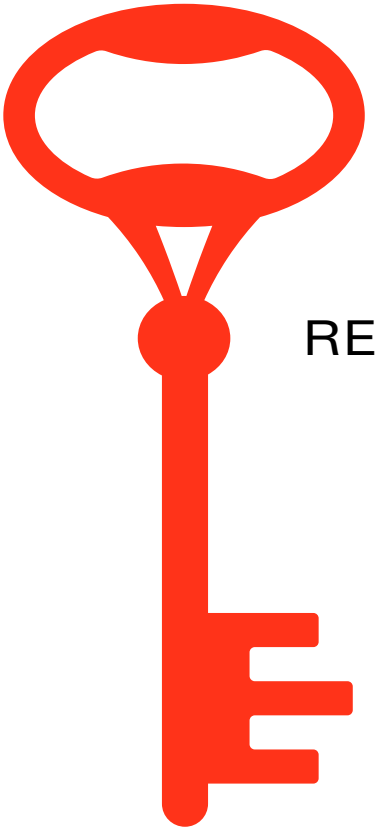
EINE NEUE DYNAMIK – ERFAHRUNGSBERICHT AUS EINER ÄLTEREN NEUKÖLLNER GENOSSENSCHAFT

Wichtiger Ausgangspunkt des Engagements vieler Mitglieder in unserer Genossenschaft war eine geplante Satzungsänderung auf der anstehenden Mitgliederversammlung. Einige von uns kannten sich schon vorher, aber mit vielen Nachbar*innen sind wir erst über die Satzungsänderung ins Gespräch gekommen. Hieraus hat sich ein regelmäßiges offenes Treffen entwickelt, bei dem wir intensiv über die Satzung diskutiert, aber auch andere Themen angesprochen haben.

Viele von uns wohnen noch keine zehn Jahre in ihrer Genossenschaftswohnung, aber über unsere Aktivitäten haben wir auch Genoss*innen kennengelernt, die bereits sehr lange zur Genossenschaft gehören und auch schon lange versuchen, mehr Mitbestimmung einzufordern, ohne dabei sehr erfolgreich zu sein.

Der Konflikt um die Satzung und die vielen neuen Genossenschaftsmitglieder haben dazu geführt, dass in der Genossenschaft einiges in Bewegung geraten ist. Die Satzungsänderungen, die sich am Vorschlag des Bundesverbands der Wohnungswirtschaft orientiert haben, wurden verhindert, und uns ist es sogar gelungen, neue junge Genoss*innen in den Aufsichtsrat zu wählen.
Das für Vorstand, alten Aufsichtsrat und langjährige Genossenschaftsmitglieder ungewohnt große Interesse an dem, was in der Genossenschaft passiert, hat auch zu großer Verunsicherung und Konflikten geführt. Insbesondere einige langjährige Mitglieder haben sich durch uns in ihrer Ruhe bedroht gefühlt und mit Unverständnis und sogar Aggression reagiert.
Darum haben viele von uns, also von denen, die gegen die Satzungsänderungen waren, verstärkt den Dialog gesucht. Die explizite Einforderung von Dialog und Beteiligung, der Umstand, dass an uns kein Weg vorbeigeführt hat, und die Wahl der neuen Aufsichtsratsmitglieder haben dazu geführt, dass der Vorstand und der Aufsichtsrat stärker als früher darum bemüht sind, die Mitglieder frühzeitig in wichtige Entscheidungsprozesse einzubeziehen. Dies betrifft etwa die Nutzung von Gemeinschaftsflächen, einen möglichen Neubau und zukünftige Satzungsänderungen. Für die Satzungsänderungen soll eine Arbeitsgemeinschaft aus Mitgliedern, Vorstand und Aufsichtsrat eingerichtet werden, was bisher aufgrund der Corona-Pandemie jedoch noch nicht umgesetzt werden konnte.

6



RESÜMEE

Welchen Beitrag leisten Genossenschaften in der Auseinandersetzung um eine selbstbestimmte, solidarische und nicht profitorientierte Wohnungspolitik?

Der Blick auf die Geschichte der Wohnungsgenossenschaften in Berlin verdeutlicht, dass Genossenschaften vielfältigen, sich zum Teil widersprechenden Einflüssen ausgesetzt sind. Die fortschreitende Neoliberalisierung der Wohnungspolitik und eine Marktgläubigkeit, die bis weit in die Vorstände vieler Genossenschaften hineinreicht, prägen auch die Berliner Wohnungsgenossenschaften. Doch selbst wenn Genossenschaften mitunter eine Dividende an ihre investierenden Mitglieder zahlen, die deutlich über dem derzeitigen Sparzinsniveau liegt, sind sie weit von der Renditeorientierung privater Wohnungsgesellschaften entfernt. Wohnungsgenossenschaften bleiben eine eigenständige Wirtschafts- und Eigentumsform, in der das Prinzip der Profitmaximierung keinen Platz hat. Eine Ausweitung genossenschaftlich organisierter Wohnformen ist also durchaus geeignet, die Profitorientierung in der Wohnungswirtschaft zurückzudrängen. Ob dies erreicht werden kann, hängt jedoch nicht vom Verhalten der Genossenschaften ab, sondern auch von den politischen Kräfteverhältnissen.

Genossenschaften sind außerdem weit mehr als bloße Marktakteure, die lediglich Wohnraum zur Verfügung stellen. Wohnungsgenossenschaften sind für ihre Mitglieder da. Ihnen gehört die Genossenschaft und sie tragen sie. Ohne Mitgliederbeteiligung sind Genossenschaften nicht denkbar – weder juristisch noch praktisch. Selbstverwaltung und Selbstbestimmung sind ein Kernbestandteil genossenschaftlicher Wohnraumbewirtschaftung. Es gibt eine Reihe von positiven Beispielen, die zeigen, wie weitreichende demokratische Beteiligung und ein gutes Miteinander funktionieren. Aber es gibt leider immer noch genügend Genossenschaften, in denen Mitglieder kaum zu Wort kommen, sich ohnmächtig fühlen oder in denen ihre Bedürfnisse nicht ernst genommen werden. Auch wenn die Selbstbestimmung in vielen Genossenschaften oft verschüttgegangen ist, kann sie mit genügend aktiven Mitgliedern jederzeit wieder «freigelegt» werden.

Während Selbstbestimmung und Ablehnung der Profitorientierung aus der Organisationsform der Genossenschaften selbst erwachsen, ist die Solidarität mit Nichtmitgliedern keine Selbstverständlichkeit. Wenn Genossenschaften zu ihren eigenen Prinzipien stehen, dann sollten sie sich auch dafür einsetzen, dass diese grundsätzlich für alle zum Tragen kommen können. Werden Genossenschaften jedoch als normale kapitalistische Wirtschaftsunternehmen geführt, gehen die Prinzipien verloren und Solidarität wird zu einem Störfaktor. Sollen Wohnungsgenossenschaften aber eine positive Rolle in der Transformation der Wohnungswirtschaft spielen, ist Solidarität nach innen und nach außen eine Selbstverständlichkeit. Dann sind Genossenschaften auch nicht bloß Wohlfühlinseln, sondern Orte der politischen Auseinandersetzung.

GENOSSENSCHAFTEN WERDEN BEEINFLUSST DURCH:

Diese Broschüre zeigt, dass es Spielräume für Mitglieder gibt und dass hier der Schlüssel für Veränderung liegt. Immer dort, wo Engagement, Miteinander und kreative Lösungen zusammenkommen, stehen die Chancen gut, etwas zu verändern. Dabei gibt es kein fertiges Rezept, wie solidarisches und selbstbestimmtes Wohnen aussehen sollte und welcher Weg eingeschlagen werden muss, um dieses Ziel zu erreichen. Es hängt vielmehr davon ab, welche Vorstellungen es gibt und welche Bedürfnisse und Interessen zusammengebracht werden sollen. Das betrifft auch Solidarität in und mit der Stadtbevölkerung. Der Beitrag, den Genossenschaften zur wohnungspolitischen Wende leisten, wird davon abhängen, ob ihre große Stärke – die Beteiligung ihrer Mitglieder – positive Impulse vermitteln kann. Es gilt, die Ideen von Demokratie und Solidarität innerhalb von Genossenschaften zu stärken und sie nach außen zu vermitteln. Selbstverwaltetes und solidarisches Wohnen ist kein Zustand, sondern ein dauerhafter Prozess, der von den Mitgliedern einer Genossenschaft immer wieder eingefordert und verwirklicht werden muss.

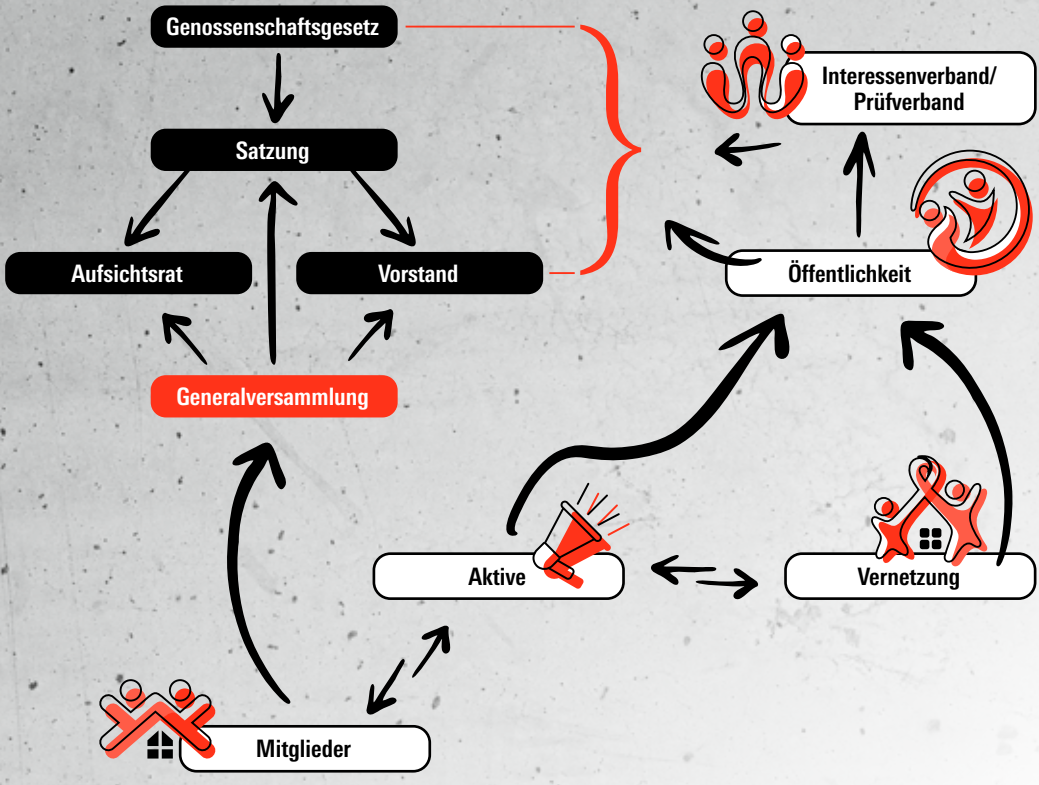
Das heißt nicht, dass wir den rechtlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen keine Bedeutung beimessen. Förderung innergenossenschaftlicher Demokratie etwa durch eine Reform des Genossenschaftsgesetzes und die Umsetzung einer Wohnungspolitik, die in ihren Förderinstrumenten auch die besonderen Bedingungen der Genossenschaften besser berücksichtigt, sind dringend nötig. Aber die Erfüllung dieser gesellschaftspolitischen Forderungen fällt nicht vom Himmel, sondern braucht eine innergenossenschaftliche Basis, um sie gegen Widerstände durchzusetzen.

In den letzten Jahren ist der Wunsch nach einem genossenschaftlichen Aufbruch stärker geworden. Wesentlich beigetragen hat dazu der Stimmungswechsel aus der stadt- und wohnungspolitischen Bewegung, der auch in den Genossenschaften spürbar ist und zu neuen Vernetzungen und Initiativen geführt hat. Eine neue Gemeinsamkeit entsteht – sowohl innerhalb der Genossenschaften als auch zwischen den Genossenschaften sowie zwischen Genossenschafter*innen und stadtpolitischen Initiativen. In diesen neuen Netzwerken liegt der Keim einer an Solidarität und Selbstbestimmung ausgerichteten wohnungspolitischen Wende, in der auch die Genossenschaften ihrem Selbstverständnis nach einen festen Platz haben.

7

AKTIV WERDEN

GENOSSENSCHAFTLICHE AKTEURE UND RAHMENBEDINGUNGEN



Quelle: eigene Darstellung

Gründe für den Wunsch, in einer Genossenschaft aktiv zu werden und Leute zu finden, mit denen dies gemeinsam möglich ist, gibt es viele: Mieterhöhungen, Modernisierungen, Neubau, fragwürdige politische Äußerungen des Vorstands, Verhinderung von Projekten der Bewohner*innen, Intransparenz von Entscheidungen und Ausgaben, kleinere Konflikte um Dinge des alltäglichen Wohnens oder einfach nur das Interesse, auf Augenhöhe an den Gestaltungsprozessen beteiligt zu sein. Obwohl die gegenseitige Hilfe der Mitglieder und die gemeinsame demokratische Entscheidung über wichtige Belange Genossenschaftsprinzipien sind, ist es oft nicht leicht, diese mit Leben zu füllen. Viele Mitglieder fühlen sich mit ihrer Unzufriedenheit oft alleingelassen, obwohl es andere gibt, denen es ähnlich geht. Dieses Kapitel setzt sich damit auseinander, wodurch demokratische Entscheidungen erschwert werden, was jedes einzelne Mitglied tun kann und wie sich Mitstreiter*innen finden lassen, um gemeinsam aktiv zu werden.

ICH BIN UNZUFRIEDEN, WAS TUN?

Grundsätzlich gibt es einige Dinge, die sich auch allein verändern lassen. Vieles geht jedoch besser gemeinsam. Der Vorteil von Genossenschaften gegenüber anderen Wohnformen besteht darin, dass Genossenschaften grundsätzlich demokratisch organisiert sind. Das heißt, dass ein demokratischer Weg über Wahlen offensteht. Demokratie lebt aber nicht nur von Wahlen, sondern auch von Diskussionen, Öffentlichkeit und Engagement. Wenn über wichtige Fragen nicht in geeigneter Form abgestimmt wird, ist die Demokratie eingeschränkt. Die Aktivierung von Mitgliedern

der Genossenschaft und die Diskussion über demokratische Verfahren sind also neben der Teilnahme an den bereits existierenden demokratischen Prozessen ein wichtiger Bestandteil gelebter genossenschaftlicher Praxis.

Informationen beschaffen

Grundsätzlich ist es wichtig, darüber informiert zu sein, was in eurer Genossenschaft passiert.

- Besorgt euch die Satzung, um eure Rechte zu kennen, euch über die demokratischen Verfahren in eurer Genossenschaft zu informieren und Mängel und Probleme erkennen zu können. Jedes Mitglied muss auf Verlangen eine Satzung von der Genossenschaft erhalten. Oft ist diese auch auf der Homepage zu finden. Fragt auch nach, ob es zusätzlich eine Geschäftsordnung gibt.
- Sofern ihr ihn nicht sowieso schon habt, besorgt euch den letzten Geschäftsbericht eurer Genossenschaft. Dieser sollte auch die Bilanz der Genossenschaft beinhalten. Die Bilanz gibt Auskunft über das Vermögen einer Genossenschaft und darüber, wie es sich im Laufe des Jahres verändert hat. Daran lässt sich beispielsweise ablesen, ob es eurer Genossenschaft wirklich wirtschaftlich schlecht geht. Dies wird fälschlicherweise oft vom Vorstand behauptet, um Mieterhöhungen durchzusetzen oder gegen Milieuschutz und Mietendeckel zu wettern.
- Auch die Gewinn- und Verlustrechnung ist wichtig, denn aus ihr sind die Kosten und Erträge des vergangenen Geschäftsjahrs ersichtlich. Ihr könnt zum Beispiel nachfragen, was sich hinter größeren Posten verbirgt oder woran es liegt, wenn es auffällige Veränderungen zum Vorjahr gibt. Oft wird das bereits im Geschäftsbericht ausgeführt, ist aber nicht immer verständlich.
- Anhand der Protokolle der Generalversammlungen lassen sich vergangene Entscheidungen, Wahlen und manchmal auch Konflikte nachvollziehen.
- In der Regel ist es auch möglich, als Gast an der Vertreterversammlung teilzunehmen. Einfach nachfragen.

Mit anderen Mitgliedern sprechen

Wer mit wem welche Positionen teilt, wird insbesondere dann sichtbar, wenn gerade große Konflikte ausgetragen werden.

- Mitstreiter*innen lassen sich gut auf der Generalversammlung ausfindig machen. Wer dort redet, wird von den anderen wahrgenommen, wenn sich andere dazu äußern, werden geteilte Unzufriedenheiten, Einschätzungen und Interessen deutlich.
- Neben der Generalversammlung ist der effektivste Weg, um Mitstreiter*innen zu finden, Gespräche mit Nachbar*innen zu führen. Dies kostet oft Überwindung, aber nicht selten stellt sich heraus, dass es anderen genauso geht und sie die Probleme ähnlich sehen. Leichter kann es sein, solche Gespräche zu zweit zu führen. Dabei ist es wichtig, viel zuzuhören und anschließend die Kontaktdaten auszutauschen, um alle Interessierten zu erreichen und sie zum Beispiel zu späteren Treffen einzuladen.
- Persönliche Gespräche erzeugen Vertrauen und sind verbindlicher als Flugblätter oder Aushänge.
- Wenn ihr in eurer Genossenschaft keine Mitstreiter*innen findet, könnt ihr euch auch mit Aktiven aus anderen Genossenschaften zusammenschließen. Hierzu könnt ihr mit uns Kontakt aufnehmen:
  info@genossenschafter-innen.de oder
  auch über www.genossenschaft-von-unten.eu.

Auf der Generalversammlung

Sofern die Generalversammlung eine Mitgliederversammlung ist, solltet ihr sie besuchen. Auf der Versammlung selbst zu reden und Punkte vorzutragen fällt leichter, wenn ihr zusammen mit anderen zur Versammlung geht. Dann könnt ihr auch nicht als einzelne Querulant*innen abgetan werden.

- Es gibt bei Mitgliederversammlungen die Möglichkeit, das eigene Stimmrecht anderen zu übertragen, wenn man selbst nicht an der Versammlung teilnehmen kann (§ 43 Absatz 5 GenG). Hiervon solltet ihr auf jeden Fall Gebrauch machen.

- Wenn es sich um eine Vertreterversammlung handelt, stellt euch selbst zur Wahl oder sucht geeignete Personen, die dazu bereit sind. Vertreter*in zu sein ist nicht schwer und ihr solltet keine Angst davor haben. Besonders gut ist es natürlich, wenn ihr andere Mitglieder kennt, die sich auch wählen lassen wollen. Dann habt ihr Mitstreiter*innen bei der Vertreterversammlung und könnt euch koordinieren.
- Der Aufsichtsrat wird regelmäßig neu gewählt. Wenn sich die Gelegenheit ergibt, solltet ihr versuchen, eine Person in den Aufsichtsrat zu bekommen, die die Interessen der Mitglieder wirklich vertritt. Auch wenn ihr nicht im Wohnungswirtschaftsbereich gearbeitet habt oder Betriebswirte seid, könnt ihr problemlos kandidieren. Die Genossenschaft muss Fortbildungen zur Verfügung stellen.
- Auf Generalversammlungen kann es nicht nur mit dem Vorstand zu scharfen Konflikten kommen, sondern auch zwischen den Mitgliedern oder Vertreter*innen selbst. Hilfreich ist es hierbei, Ruhe zu bewahren und sachlich zu bleiben. Ansonsten kann es passieren, dass man insbesondere bei den Mitgliedern, die man erst überzeugen muss, nur als «Querulant» wahrgenommen wird. Manchmal lässt sich das nicht vermeiden, doch die langfristige Arbeit in der Genossenschaft wird dadurch erschwert.

Das kleine Einmaleins der Organisierung

Wenn ihr Mitstreiter*innen gefunden habt, stellt sich die Frage, was ihr tun wollt und wie ihr euch organisieren möchtet. Hierfür braucht es Versammlungen, auf denen ihr euch austauschen und euer Vorgehen gemeinsam planen könnt. Zu diesen Versammlungen könnt ihr dann auch breiter einladen und darüber weitere Personen kennenlernen.

- Zunächst gilt es zu klären, wo ihr euch treffen wollt. Wenn ihr wenige seid, könnt ihr euch in Privatwohnungen treffen, aber bei größeren Treffen kommt dies nicht immer infrage. Manchmal haben Genossenschaften auch Veranstaltungsräume, die jedoch oft nicht zur Verfügung gestellt werden. Außerdem könnte dies problematisch sein, wenn der Vorstand nichts von

euren Treffen erfahren soll, sei es, um Konflikte zu vermeiden, sei es, um Beeinflussung zu verhindern. Oft verfügen politische Initiativen, Mietervereine, Schulen, Cafés oder auch Kirchengemeinden in den Kiezen über Räume, die genutzt werden können. Übrigens: Wenn unter den Einladenden ein Mitglied der Berliner Mietergemeinschaft ist, kann diese Mieterorganisation eine Anwältin bzw. einen Anwalt zu dem Treffen schicken – kostenlos. Auch der Mieterverein kann eine solche Unterstützung bieten.

- Einladungen funktionieren am besten, wenn sie persönlich ausgesprochen oder überreicht werden. E-Mail-Verteiler sind weniger persönlich als die individuelle Ansprache über einzelne E-Mails. Einladungen per Flugblatt oder Aushang sollten nur dann eine Option sein, wenn es keine anderen Möglichkeiten gibt.
- Versammlungen sollten nicht zu lang dauern (höchstens zwei Stunden), außerhalb typischer Arbeitszeiten liegen und auch für Personen mit Kindern zeitlich machbar sein.
- Bei größeren Treffen ist es wichtig, eine Moderation (inkl. Redeliste) zu haben und die Ergebnisse – etwa in einem Protokoll – festzuhalten.
- Damit Ergebnisse nicht verpuffen, sollten Zuständigkeiten festgelegt, Aufgaben verteilt und nächste Treffen vereinbart werden. Wer in Aktivitäten eingebunden ist, bleibt für gewöhnlich länger und aktiver bei der Gruppe. Die Bildung von Arbeitsgruppen zu bestimmten Themen kann ebenfalls sinnvoll sein.
- Informiert auch diejenigen über eure Aktivitäten, von denen ihr die Kontaktdaten habt, die aber nicht zu den Treffen gekommen sind.
- In mehreren Genossenschaften gibt es bereits aktive Gruppen. Erfahrungen anderer helfen oft beim Umgang mit Konflikten. Gegenseitige Unterstützung, gerade bei vergleichbaren Problemen, macht es leichter, die eigenen Anliegen durchzusetzen. Über www.genossenschafter-innen.de könnt ihr euch mit anderen Gruppen und Einzelpersonen vernetzen.
- Organisierung heißt auch, Klarheit über eure Ziele zu gewinnen und in einen Dialog mit euren Mitstreiter*innen zu treten. Hierfür ist es hilfreich, ein Treffen zu organisieren, bei dem es hauptsächlich darum geht zu schauen,

wo ihr Probleme seht, welche Ideen ihr dazu habt, wie die Genossenschaft organisiert sein sollte und wie das Zusammenleben in der Genossenschaft ausschauen könnte. Zukunftswerkstätten, die zum Beispiel einmal im Jahr stattfinden können, sind eine verbreitete Methode, die hierfür geeignet ist und positive Impulse setzen kann. Zukunftswerkstätten erlauben es auch, die eigene Aktivität als ein solidarisches Miteinander und als gestaltend zu erleben und nicht nur als Abwehrkampf gegen Verschlechterungen in der Genossenschaft.

DEMOKRATISCHE ENTSCHEIDUNGEN IN GENOSSENSCHAFTEN: HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN, HINDERNISSE UND PROBLEME

Die innergenossenschaftliche Demokratie ermöglicht es, Einfluss auf das Verhalten der eigenen Genossenschaft zu nehmen. Leider steht dieser demokratischen Praxis häufig eine Reihe von Hindernissen im Weg. Das größte hiervon ist es sicherlich, andere Genossenschaftsmitglieder zu finden, die bereit sind, sich aktiv einzubringen. Darüber hinaus verhindern häufig Beschränkungen des Genossenschaftsgesetzes, undemokratische Satzungen, unkooperative Vorstände, unkritische Aufsichtsrät*innen und Konflikte zwischen Genossenschaftsmitgliedern eine lebendige Demokratie. Wie lässt sich das verändern?

Vorstand

Der Vorstand kümmert sich um die täglichen Geschäfte der Genossenschaft und vertritt sie rechtlich nach außen. Der Vorstand ist daher sehr einflussreich und trifft weitreichende Entscheidungen darüber, was in der Genossenschaft passiert. Grundsätzlich ist im Genossenschaftsgesetz vorgesehen, dass der Vorstand von der Generalversammlung gewählt wird. Damit hätte er auch eine große demokratische Legitimität. Das Gesetz erlaubt jedoch auch andere Regelungen. Oft entscheidet der Aufsichtsrat und nicht die Generalversammlung über den Vorstand. Je weiter weg die

Bestimmung des Vorstands von der Generalversammlung ist, desto weniger demokratisch legitimiert ist er und desto weniger Druck können die einzelnen Mitglieder auf den Vorstand ausüben, um ihre Interessen durchzusetzen.
Manche Vorstände haben kein Problem mit aktiven Mitgliedern, die an Entscheidungsprozessen beteiligt werden wollen, sind dies aber häufig nicht gewöhnt. Hier lohnt es sich, in einen Dialog zu treten und nicht von Anfang an konfrontativ vorzugehen. Ein Vorstand, der auf eurer Seite ist, ist bei der Durchsetzung von Anliegen von größtem Vorteil. Leider sind viele Vorstände von dem Engagement der Mitglieder nicht begeistert.
Demokratiefeindliche Vorstände sind oft ein zentrales Problem. Entweder sie verweigern demokratischen Bemühungen die Unterstützung oder gehen sogar aktiv gegen sie vor. Durch ihre einflussreiche Stellung in der Genossenschaft können sie allein schon durch die Denunziation einzelner aktiver Mitglieder und die Ablehnung bestimmter demokratischer Bemühungen für eine Stimmung in der Genossenschaft sorgen, die es erschwert, Mitglieder zu organisieren und Meinungen offen zu vertreten. Je größer eure Gruppe von Aktiven ist, desto leichter ist es, sich nicht einschüchtern zu lassen. Daher kann es manchmal sinnvoll sein, erst an die innergenossenschaftliche Öffentlichkeit zu gehen, wenn eure Gruppe von Aktiven so groß ist, dass ihr euch nicht einschüchtern lasst. Besteht auf euren Rechten und betont, dass ihr es seid, die die Idee der Genossenschaft hochhaltet.
Generell besteht die Möglichkeit, Druck auf Vorstände auszuüben, indem deren Verhalten in der Genossenschaft öffentlich gemacht wird. Wenn Mitglieder dabei identifizierbar sind, kann ihnen eventuell vorgeworfen werden, dass sie den Ruf der Genossenschaft schädigen. Wenn die Vorstände extrem konfrontativ sind und versuchen, Mitglieder wegen genossenschaftsschädlichen Verhaltens oder Schädigung des Rufs aus der Genossenschaft zu werfen, holt euch Unterstützung durch eine Anwältin bzw. einen Anwalt und tragt das Verhalten des Vorstands an die Öffentlichkeit. Wir von genossenschafter-innen.de und die Genossenschaft-von-unten.eu können euch dabei unterstützen.
Vorstände sind dann am besten kontrollierbar, wenn sie nicht vom Aufsichtsrat bestellt werden, sondern von einer Mitglieder- oder zumindest einer Vertreterversammlung gewählt werden. Dies muss in der Satzung festgelegt werden. Die Satzung kann

auch vorschreiben, dass der Vorstand an bestimmte Entscheidungen der Generalversammlung gebunden ist. Um den Vorstand als Demokratiehindernis auszuhebeln, lohnt sich also ein Kampf um die Satzung, der jedoch Mehrheiten erfordert und nicht leicht zu gewinnen ist.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat muss durch die Generalversammlung gewählt werden, überwacht (in Satzungen oft: «fördert und berät») den Vorstand und vertritt die Interessen der Mitglieder gegenüber diesem. Leider kann es in verschlafenen oder verkrusteten Genossenschaften schnell passieren, dass sich niemand für den Aufsichtsrat interessiert und deshalb Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt werden, die die Arbeit des Vorstands einfach nur unkritisch abnicken. Sehr oft schlägt der Vorstand sogar vor, wer in den Aufsichtsrat gewählt werden sollte. Der Aufsichtsrat ist wichtig, um mitzukriegen, was im täglichen Geschäft in der Genossenschaft passiert, und um Einfluss darauf auszuüben. Außerdem ist er eine wichtige Verbindungsstelle zu den Mitgliedern. Daher ist es von großer Bedeutung, Leute in den Aufsichtsrat zu wählen, die auch bereit sind, die Interessen der Mitglieder gegenüber dem Vorstand zu vertreten. Vorstände versuchen oft, die Kommunikation zwischen den Mitgliedern und dem Aufsichtsrat zu hemmen, indem sie behaupten, dass im Grunde genommen alles ein Geschäftsgeheimnis und deshalb der Aufsichtsrat zur Verschwiegenheit verpflichtet sei. Nur in den seltensten Fällen trifft dies jedoch zu und der Aufsichtsrat sollte sich von Argumenten dieser Art nicht einschüchtern lassen.

Generalversammlung

Die Generalversammlung ist das höchste Organ der Genossenschaft. Die wichtigsten Fragen werden in der Generalversammlung besprochen und hier wird auch über sie abgestimmt. Das betrifft unter anderem Änderungen der Satzung und die Wahl des Aufsichtsrats, manchmal auch des Vorstands. Große Investitionen wie etwa Neubau und Modernisierungen oder auch Mieterhöhungen können grundsätzlich auf der Generalversammlung beschlossen werden. Dies muss die Satzung jedoch ausdrücklich vorsehen (§ 27 GenG), was selten der Fall ist. Wenn ihr über eine Mehrheit verfügt, um die Satzung zu ändern, solltet ihr versuchen, die Generalversammlung gegenüber

dem Vorstand zu stärken und entsprechende Passagen in die Satzung aufzunehmen. In Genossenschaften, in denen die Mitglieder kaum aktiv sind, verkommt die Generalversammlung schnell zu einer Art Formalität. Wichtige Entscheidungen werden nicht diskutiert, sondern nur durchgewunken. Manchmal setzt der Vorstand strittige Punkte nicht einmal auf die Tagesordnung oder versucht, die Satzung so zu ändern, dass zentrale Fragen nicht mehr von der Generalversammlung, sondern von ihm selbst entschieden werden. Beachtet daher die Punkte zur Generalversammlung, in den vorherigen Abschnitten schon erwähnt wurden. Besonders wichtig ist es, im Vorfeld der Generalversammlung Vertreter*innen direkt auf die eigenen Anliegen anzusprechen, informelle Treffen der Vertreter*innen zu veranstalten oder dort, wo es sich um eine Mitgliederversammlung handelt, für diese zu mobilisieren und Übertragungen von Stimmrechten zu organisieren.

Vertreter*innen

Die Generalversammlung kann eine Mitgliederversammlung sein, zu der alle Mitglieder kommen dürfen, oder sie kann (muss aber nicht) in Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern eine Versammlung von Vertreter*innen sein. Dann wählen die Mitglieder Vertreter*innen, an die Stelle der Generalversammlung tritt die Vertreterversammlung. Soweit es möglich ist, solltet ihr versuchen, aktive engagierte Leute als Vertreter*innen zu wählen.

Da es bei mehr als 1.500 Mitgliedern eine Vertreterversammlung geben kann, aber nicht muss, könnt ihr auch in größeren Genossenschaften versuchen, Vertreterversammlungen durch Mitgliederversammlungen zu ersetzen. Um dies durchzusetzen, reicht die Zustimmung von zehn Prozent der Mitglieder (§ 43a Absatz 7 GenG). Manche Verfahren können damit zwar zäher und komplizierter werden, aber es bedeutet einen Zugewinn an Transparenz und direkter demokratischer Einflussnahme.

Vertreter*innen sollen in der Theorie die Interessen der Mitglieder vertreten, in der Praxis muss das aber nicht immer der Fall sein. Vertreter*innen können unmotiviert, desinteressiert und unkritisch sein. Daher ist es wichtig, euch selbst wählen zu lassen oder zumindest engagierte Mitglieder zu wählen. Es hat sich als äußerst effektiv erwiesen, eine Vernetzung der Vertreter*innen außerhalb der Generalversammlung

anzustreben, um sich über die Belange der Mitglieder und der Genossenschaft auszutauschen und die engagierten Vertreter*innen zu stärken. Außerdem ist es wichtig, einen Dialog zwischen Mitgliedern und Vertreter*innen zu organisieren, damit die Vertreter*innen die Interessen der Mitglieder auch wirklich kennen und sich für sie starkmachen können. Darüber hinaus gibt es viele gute Erfahrungen mit dem Austausch zwischen Vertreter*innen verschiedener Genossenschaften, da Probleme und Lösungsmöglichkeiten oft ähnlich gelagert sind. Wir können euch dabei helfen, Kontakte zu anderen Vertreter*innen herzustellen.

Satzung

Die Satzung legt viele wichtige Punkte fest, die die Demokratie in der Genossenschaft betreffen. Sie kann den demokratischen Spielraum der Mitglieder stark erweitern, aber auch stark einschränken. Daher solltet ihr euch eure Satzung genau anschauen und im Zweifelsfall darauf drängen, dass Anpassungen vorgenommen werden. Dies ist auch deshalb wichtig, weil etwa der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen als ein von Wohnungskonzernen und nicht von Genossenschaften dominierter Interessenverband regelmäßig Vorschläge macht, wie die Satzung – auch der Genossenschaften – ausgestaltet werden sollte. Nicht ganz überraschend spielt hierbei weniger die Stärkung der Demokratie eine Rolle, sondern die Stärkung der Vorstände und die Umwandlung von Genossenschaften in gewöhnliche Wirtschaftsunternehmen.

In der Regel erfordern Satzungsänderungen eine Dreiviertelmehrheit. Daran lässt sich schon erkennen, dass grundlegende Konflikte nicht hilfreich sind bei Satzungsänderungen. Eine so große Mehrheit macht es erforderlich, nach Kompromissen und Kooperationen zu suchen, damit möglichst viele Mitglieder mitgenommen und überzeugt werden können. Wenn ihr eine solche Mehrheit erreichen solltet, was bei großen Genossenschaften nicht leicht ist, dann habt ihr die Chance, demokratische Mitbestimmungsmöglichkeiten deutlich auszuweiten. Dazu gehören insbesondere die direkte Wahl des Vorstands und die Bindung desselben an Beschlüsse der Generalversammlung bei bestimmten Entscheidungen, die nach Art und Umfang genau benannt sein sollten. Ein Beispiel für eine demokratische Satzung findet ihr bei genossenschaft-von-unten.eu.

Genossenschaftsgesetz (GenG)

Der Kampf um eine demokratischere Satzung ist nicht leicht zu gewinnen. Der Vorstand kann seine einflussreiche Position nutzen, um dies zu erschweren, denn eine Dreiviertelmehrheit zu organisieren ist nicht einfach, außerdem üben die Lobbyarbeit und die Vorgabe der Mustersatzung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen starken Einfluss auf die Genossenschaften aus. Aufgrund dieses Machtungleichgewichts wäre es angemessen, wenn das Genossenschaftsgesetz dahingehend geändert werden würde, dass demokratischere Strukturen in der Genossenschaft verpflichtend werden und nicht nur optional durch die Satzung eingeführt werden können. Einige dieser demokratischen Verpflichtungen waren schon einmal Teil des Genossenschaftsgesetzes, wurden aber wieder abgeschafft. Daher kann es sinnvoll sein, sich nicht nur innerhalb der eigenen Genossenschaft zu organisieren, sondern sich auch außerhalb für ein demokratischeres Genossenschaftsgesetz einzusetzen.

Interessenverband/Prüfungsverband

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) ist ein Interessenverband, in dem auch der Interessenverband BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) Mitglied ist. Diese Verbände vertreten neoliberale Wirtschaftsinteressen und versuchen, auch Genossenschaften zu profitorientierten Unternehmen zu machen. Genossenschaften müssen einem Prüfungsverband angehören. Die meisten dieser Verbände sind aus historischen, praktischen und ideologischen Gründen Mitglied im BBU. Deshalb kann der BBU, obwohl dort auch nicht genossenschaftliche Wohnungsunternehmen – wie etwa Deutsche Wohnen – den größten Einfluss haben, auch im Namen von Genossenschaften sprechen und außerdem auf Genossenschaften und deren Vorstände ideologischen Einfluss nehmen. Wichtig sind hierbei die Mustersatzungen und Argumentationshilfen, die der GdW an die Genossenschaften schickt. Dabei werden zum Beispiel Satzungen empfohlen, die es erlauben, unliebsame Mitglieder leichter rauszuwerfen. Aber auch öffentliche Kampagnen gegen eine Politik, die Profite schmälern könnte, werden vom BBU finanziert (siehe den Exkurs: «Nicht in unserem Namen»). Daher solltet ihr euch dafür einsetzen, dass eure Genossenschaft aus

dem BBU austritt und einem alternativen Prüfungsverband beitritt. Hierbei bestehen verschiedene Möglichkeiten, etwa der Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e. V.

Vernetzung

In unterschiedlichen Genossenschaften ähneln sich nicht nur die Probleme, sondern auch die Lösungsansätze und Strategien lassen sich oft übertragen. Daher ist es sinnvoll, sich sowohl innerhalb einer Genossenschaft zu vernetzen als auch zwischen Genossenschaften. Das schafft die Basis dafür, voneinander zu lernen. Außerdem ist es gemeinsam leichter, der Lobbyarbeit des BBU etwas entgegenzusetzen und eine Öffentlichkeit zu erzeugen, die nicht nur die Perspektive von profitorientierten Unternehmen oder Vorständen der Genossenschaften widerspiegelt, sondern auch die Interessen der Genossenschaftsmitglieder. Wir, die Initiative DIE GENOSSENSCHAFTER*INNEN, sind ein Beispiel für einen solchen Versuch. Die Genossenschaft von unten ist ein weiteres Beispiel. Doch auch informellere Vernetzungen, die dem reinen Informationsaustausch dienen, sind sehr erfolgversprechend, denn sie helfen dabei, einen systematischeren Überblick über das Agieren der unterschiedlichen Genossenschaften zu gewinnen: Wie verhalten sich die Vorstände in politischen Auseinandersetzungen? Wie wird mit Mieterhöhungen umgegangen? Werden Mitglieder gemobbt oder wird versucht, sie rauszuwerfen? Wie steht es wirtschaftlich um die Genossenschaften und was wird mit dem erwirtschafteten Geld gemacht? Wir von DIE GENOSSENSCHAFTER*INNEN bieten alle paar Monate informelle Treffen an, die jeweils von Mitgliedern in unterschiedlichen Genossenschaften ausgerichtet werden. Alle interessierten Genossenschafter*innen sind dazu herzlich eingeladen.

ZWISCHEN KONFLIKT UND KOOPERATION

Wer sich gemeinsam mit anderen gegen eine*n fiese*n, nicht genossenschaftliche*n Vermieter*in wehrt, hat die Konfliktlinien oft klar vor Augen und kann relativ konfrontativ versuchen, die eigenen Ziele durchzusetzen. Bei Genossenschaften ist das schwieriger. Nicht wenige Genossenschaften haben tatsächlich das Ziel, ihre Mitglie-

der mit günstigem und gutem Wohnraum zu versorgen. Häufig sind sie zumindest sympathischer als rein profitorientierte Vermieter*innen. Außerdem existieren demokratische Verfahren, in deren Rahmen all jene Interessen, die durch Mehrheiten getragen werden, umgesetzt werden können – in der Regel zwar nicht von heute auf morgen, sondern zumeist in eher zähen und langfristigen Prozessen. Konflikte können dabei auch zwischen Mitgliedern der Genossenschaft entstehen. Wenn zum Beispiel ein Neubau geplant ist, können das einige Mitglieder unterstützen, weil sie der Ansicht sind, dass Genossenschaften bauen sollten, um günstigen Wohnraum für mehr Menschen zu schaffen, oder weil sie sich selbst Hoffnung auf bessere Wohnungen machen, während andere Genoss*innen Mieterhöhungen durch Neubauprojekte befürchten. Oft sind die Konfliktlinien nicht immer so klar. Darüber hinaus kann es auch Projekte geben, für die man auf eine gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand angewiesen ist. Wer die eigene Genossenschaft schlecht macht, wird es schwerer haben, andere Mitglieder, die vielleicht schon lange Teil der Genossenschaft sind und sich mit ihr identifizieren, für bestimmte Anliegen zu gewinnen.

Je nach Situation und Ziel gilt es daher einzuschätzen, wie intensiv ein Konflikt geführt werden kann. Zumeist ist es sinnvoll, an die positiven Aspekte der eigenen Genossenschaft anzuknüpfen, sich selbst als positiven Teil der Genossenschaft zu verstehen und einzufordern, dass euer Unternehmen versucht, den genossenschaftlichen Idealen der demokratischen Selbstbestimmung, Solidarität und günstigen Wohnraumversorgung besser gerecht zu werden. Wenn es dabei gelingt, nicht gegen den Vorstand zu kämpfen, sondern diesen von den eigenen Zielen zu überzeugen, dann lassen sich Vorhaben besser, leichter und nachhaltiger realisieren. Manchmal ist es sogar möglich, gemeinsame Arbeitsgruppen zu bilden, um konkrete Projekte zu diskutieren und voranzubringen. Dies ist zum Beispiel bei manchen Genossenschaften schon bei anstehenden Satzungsänderungen in Form einer Satzungs-Arbeitsgruppe gelungen.

Häufiger lässt sich der Vorstand jedoch nicht überzeugen, selbst wenn viele Mitglieder bestimmte Forderungen gemeinsam stellen. Dann muss der Druck erhöht werden. Die beste und nachhaltigste Strategie ist es hierbei, Mehrheiten für die Generalversammlung zu organisieren, um den Vorstand demokratisch zu zwingen, bestimmte Dinge zu tun. Gerade in großen Genossenschaften ist das alles andere als

einfach. Viele Mitglieder müssen überzeugt werden und Vertreterversammlungen erschweren und verlangsamen den Prozess. Es lohnt sich jedoch, kontinuierlich daran zu arbeiten. Manchmal braucht es Jahre, bis in verkrusteten Genossenschaften, in denen jahrzehntelang nichts passiert ist, nennenswerte Aktivität entsteht. Manchmal ist es sinnvoll, Öffentlichkeit für bestimmte Konflikte zu erzeugen, gerade dann, wenn der Vorstand grob gegen genossenschaftliche Ideale verstößt – seien dies überhöhte Mieten und antidemokratische Verfahren oder sei es die Gängelung von Mitgliedern.
Leider gibt es Vorstände, die es überhaupt nicht mögen, wenn kritische Mitglieder aktiv werden und sich einmischen. Dann kommt es nicht selten zu Versuchen, Mitglieder mit der Begründung auszuschließen, sie würden der Genossenschaft oder ihrem Ansehen schaden. Manchmal reicht schon der Versuch, ein Mitglied auszuschließen, um Veränderungsansätze im Keim zu ersticken. Aber niemand sollte sich von solchen Aktionen einschüchtern lassen, denn Kritik von Mitgliedern ist nichts Schlechtes. Rechtlich ist dies in der Regel nicht haltbar, solange es nicht um größeren wirtschaftlichen Schaden geht. Wenn der Vorstand einen Ausschluss aus der Genossenschaft ernsthaft in Erwägung zieht, sollten sachkundige Anwält*innen eingeschaltet werden – gern vermitteln wir den Kontakt.
So schlimm muss es jedoch nicht kommen. Es gibt auch Fälle, in denen Vorstand und Aufsichtsrat die aktive Beteiligung ihrer Mitglieder begrüßen. Schließlich können dadurch mögliche Konflikte frühzeitig erkannt und bearbeitet werden. Der Kampf darum, stärker an Entscheidungsprozessen in der Genossenschaft beteiligt zu werden, lohnt sich auf jeden Fall. Nicht nur können auf diese Weise Entscheidungen im eigenen Interesse beeinflusst werden, sondern auch das Verhältnis zwischen den Mitgliedern der Genossenschaft untereinander und ihr Verhältnis zur Genossenschaft als gemeinschaftlichem Projekt können sich wandeln und dadurch wieder stärker von der Idee der Solidarität getragen werden.

QUELLEN UND WEITERFÜHRENDES MATERIAL

ZITIERTE QUELLEN

Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft der DDR (Hrsg.) (1983): Sozialistische Wohnungspolitik, Berlin, S. 118–125.

Altvater, Elmar (2012): Genossenschaft und gutes Leben. Der Sozialismus des 21. Jahrhunderts, in: Blätter für deutsche und internationale Politik 4/2012, S. 53–63.

BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (2020): Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU, Berlin, unter: https://bbu.de/sites/default/files/publications/buch_jstat_2020_web__0.pdf.

Berliner Genossenschaftsforum (o. J): Genossenschaftsforum, Homepageeintrag, unter: www.berliner-genossenschaftsforum.de.

Berliner Mietergemeinschaft (1997): Der alte und der neue Golf, in: Mieterecho 263, unter: www.bmgev.de/mieterecho/263/263-04.htm.

Berliner Mieterverein (2019): Für eine starke Mietrechtsreform, die Beschränkung des freien Kapitalverkehrs bei Immobilien und Grundstücken sowie für einen Masterplan «Berlin 50 % gemeinwohlorientiert». Leitantrag von Vorstand und Beirat, beschlossen auf der Delegiertenversammlung des BMV am 6. Mai 2019, unter: www.berliner-mieterverein.de/politik/bmv-forderungen.htm#2019.

Bremer Höhe eG (2011): Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft «Bremer Höhe» eG, 20.6.2011, unter: www.bremer-hoehe.de/media/pdf/Satzung/Aktuelle%20Satzung%2006-2011.pdf.

Bündnis junger Genossenschaften (o. J.): Für eine nachhaltige, durchmischte und solidarische Stadt, Homepageeintrag, unter: https://junge-genossenschaften.berlin/.

CoHousing Berlin (o. J.): Überblick über die Eigentumsorientierte Genossenschaft, Homepageeintrag, unter: www.cohousing-berlin.de/en/node/108.

Deutscher Bundestag (2020): Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Canan Bayram, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN «Zielerreichung der Bundesregierung, für bezahlbare Mieten zu sorgen», BT-Drs. 19/18230, 17.3.2020, Berlin, unter: https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/182/1918230.pdf.

IBB– Investitionsbank Berlin (2020): Wohnungsmarktreport 2019, Berlin, unter: www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2019.pdf.

IBB – Investitionsbank Berlin (2021): Wohnungsmarktbericht 2020, Berlin, unter: www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf.

ICA – International Co-operative Alliance (1995): Cooperative Principles, unter: www.ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity.

Immobilien Investment Akademie (2020): Die Familiengenossenschaft – eine eierlegende Wollmilchsau?, in: dies.: Steuertipps für Immobilien-Investoren, Dresden, S. 110–111, unter: www.immobilien-investment-akademie.de/wp-content/uploads/2020/01/Kapitel-Genossenschaften.pdf.

Luxemburg, Rosa (1982): Sozialreform oder Revolution [1899], in: dies.: Gesammelte Werke, Bd. 1, Berlin, S. 369–445.

Möckernkiez (2019): Gemeinwohlbilanz 2019, Berlin, unter: www.moeckernkiez.de/genossenschaft/gemeinwohl/.

Molor-Erdene, Bulgan (2019): Immobilienlobby: Mit Geo-Targeting gegen den Mietendeckel, heise.de, 17.10.2019, unter: www.heise.de/tp/features/Immobilienlobby-Mit-Geo-Targeting-gegen-den-Mietendeckel-4557668.html.

Offener Brief von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern zu den aktuellen Kampagnen der Dachverbände gegen eine soziale Mietenpolitik in Berlin (4.7.2019), unter: www.genossenschafter-innen.de/wp-content/uploads/2020/03/Offener_Brief.pdf.

Piening, Günter (2020): Nachgerechnet: 1892 und ihre Klagen über die Wirkungen des Mietendeckels, Die Genossenschafter*innen, unter: www.genossenschafter-

innen.de/2020/12/11/nachgerechnet-1892-und-ihre-klagen-ueber-die-wirkungen-des-mietendeckels/.
Schöningh, Christian (2014): Spreefeld, in: Bauwelt 39/2014, S. 14–23, unter: www.bauwelt.de/dl/805623/bw_2014_39_0014-0023_NEU.pdf.
Voß, Elisabeth (2021): An den Adressaten vorbei. Darlehen für genossenschaftliches Wohnen, in: Mietermagazin 3/2021, unter: www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0321/vergabe-von-darlehen-zum-erwerb-von-genossenschaftsanteilen-erfolgt-an-den-adressaten-vorbei-032125.htm.
ZdK – Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften (o. J.): Werte und Prinzipien der Genossenschaften, in: Was ist eine Genossenschaft, Homepageeintrag, unter: https://genossenschaftsgruendung.de/was-ist-eine-genossenschaft/#3.

WEITERFÜHRENDE LITERATUR UND INFORMATIONEN

Genossenschaftsgeschichte und Hintergründe

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019): Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik, Bonn, unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2019/gemeinwohlorientierte-wohnungspolitik-dl.pdf.
Berliner Mietergemeinschaft (o. J.): Wohnungs-Genossenschaften, Online-Archiv der Zeitschrift Mieterecho, unter: www.bmgev.de/politik/archiv/genossenschaften/.
Bernt, Matthias/Holm, Andrej (2020): Die Ostdeutschlandforschung muss das Wohnen in den Blick nehmen. Plädoyer für eine neue politisch-institutionelle Perspektive auf ostdeutsche Städte, in: sub\urban. zeitschrift für kritische Stadtforschung 3/2020, S. 97–114, unter: https://doi.org/10.36900/suburban.v8i3.593.
Holm, Andrej (Hrsg.) (2021): Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch, Hamburg, unter: www.rosalux.de/publikation/id/43808.

Holm, Andrej/Horlitz, Sabine/Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Studien 5/2017, 2. Aufl., Berlin, unter: www.rosalux.de/publikation/id/37380.

Mattern, Philipp (Hrsg.) (2018): Mieterkämpfe. Vom Kaiserreich bis heute, Berlin.

Metzger, Phillip (2020): Die Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des Wohnungsmarktes, Münster.

Mühlmann, Manfred/Beck, Mathias (1986): Wohnen als AWG-Mitglied, Berlin (Ost).

Westerholt, Stefanie (2003): Die Entwicklung der ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften nach der Wiedervereinigung im Lichte der Gesetzgebung, Aachen.

Wohnungsgenossenschaft Treptow-Süd eG (Hrsg.) (2007): 50 Jahre Entwicklung zur Wohnungsgenossenschaft Treptow-Süd eG, Berlin.

Selbstorganisierung, Widerstand und gute Praxis

AG Starthilfe des Mieter*innenprotests Deutsche Wohnen und der Kampagne Deutsche Wohnen & Co enteignen (2019): Zusammentun! Wie wir uns gemeinsam gegen den Mietenwahnsinn wehren können, Berlin, unter: http://deutsche-wohnen-protest.de/wp-content/uploads/2019/02/mieterinnen_protest_deutsche_wohnen_broschuere_zusammentun_2019.pdf.

Deutsche Wohnen & Co enteignen (2020): Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft. Lösungen für die Berliner Wohnungskrise, Berlin, unter: www.dwenteignen.de/wp-content/uploads/2020/01/2020-01-29_Vergesellschaftung-und-Gemeinwirtschaft_Download.pdf.

Kratsch, Claudia/Maruschke, Robert (2016): Basisorganisierung verändert die politische Landschaft, in: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 2–3/2016, S. 103–112.

Maruschke, Robert (2019): Linkes Organizing, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin, unter: www.rosalux.de/publikation/id/41297.

McAlevey, Jane (2019): Keine halben Sachen! Machtaufbau durch Organizing, Hamburg, unter: www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/sonst_publikationen/VSA_McAlevey_Keine_halben_Sachen.pdf.

Pieschke, Miriam/Rokitte, Rico (Hrsg.) (2019): Transformative Organizing – Reading the Practice, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin, unter: www.rosalux.de/publikation/id/40241.

Initiativen, Netzwerke und Interessenvertretungen

Berliner Mietergemeinschaft – www.bmgev.de/
Berliner Mieterverein – www.berliner-mieterverein.de
Deutsche Wohnen & Co enteignen – www.dwenteignen.de
DIE GENOSSENSCHAFTER*INNEN – www.genossenschafter-innen.de
Genossenschaften von unten – www.genossenschaft-von-unten.eu
Initiativenforum Stadtpolitik Berlin – https://iniforum-berlin.de

IMPRESSUM

herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Gabriele Nintemann
Straße der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin · www.rosalux.de
ISBN 978-3-948250-31-7 · Redaktionsschluss: Juni 2021
Autor*innen: Redaktionsgruppe DIE GENOSSENSCHAFTER*INNEN:
Sebastian Botzem, Bea Fünfrocken, Ralf Hoffrogge, Heiner Koch, Günter Piening,
Thomas Schmidt, Irmhild Schrader; weitere Mitwirkende: Elisabeth Voß,
Thomas Knorr-Siedow
Redaktion: Stefan Thimmel, Referent für Wohnungs- und Stadtpolitik
der Rosa-Luxemburg-Stiftung
Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin
Fotos: US1 istock/AF-studio, S. 73 istock/Daniel Lange
Layout/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation
Gedruckt auf Circleoffset Premium White, 100 % Recycling

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Rosa-Luxemburg-Stiftung.
Sie wird kostenlos abgegeben und darf nicht zu Wahlkampfzwecken
verwendet werden.

ROSA
LUXEMBURG
STIFTUNG