

Ressort Immobilien aus der Morgenpost vom Samstag, 22 Oktober 2005

"Ich bin mein eigener Vermieter"

Genossenschaften als Thema am Immobilien-Telefon - Experte: Keine Angst vor neuen Eigentümern

Teilweise viel Wissen, teils aber auch Unwissen über Genossenschaften offenbarte das 59. Immobilien-Telefon der Berliner Morgenpost. Wollten wir dazu alle Gespräche am Telefon und alle schriftlich gestellten Fragen wortwörtlich wiedergeben, könnten die Immobilienmarkt-Seiten in "Genossenschaftsmarkt" umbenannt werden. Daher hat die Redaktion wiederum aus dem Telefongeschehen und aus Briefen, Faxen und E-Mails wieder die wichtigsten Leserfragen herausgefiltert. Die Antworten gab Frank Schrecker, Sprecher der Imagekampagne Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und Vorstand der Genossenschaft "Berolina".

Ende der 1980er Jahre habe ich auf meiner Wohnungssuche bei Ihnen, also bei den Genossenschaften, oft erfolglos angerufen - warum sollte ich es heute tun? Oder, konkreter gefragt: Wieso soll das Wohnen bei Ihnen jetzt so besonders sicher sein?

Wie Sie sicher wissen, ist speziell am Berliner Mietwohnungsmarkt derzeit vieles in Bewegung. Da werden ganze Wohnungsbaugesellschaften an Investoren etwa aus den USA verkauft. Sie erwerben von Großunternehmen oder Bestände der öffentlichen Hand. Und selbst die Kirche hat in Berlin das "Petruswerk" verkauft. Da können wir uns als Genossenschaften als nahezu einzige hinstellen und sagen: "Zieht bei uns ein, Ihr braucht Euch keine Sorgen zu machen, wer übermorgen Eigentümer ist."

Kann es denn nicht auch passieren, daß zum Beispiel Ihre Genossenschaft plötzlich sagt: "Morgen gehören wir dem Investor Soundso"?

Rein theoretisch schon, aber die Strukturen sprechen dagegen. Vielleicht sollte ich einmal den Hintergrund erläutern - für alle Leser, die sich damit nicht auskennen. Wer in einer Genossenschaft wohnt, ist fast immer auch Mitglied dieser Genossenschaft, in der es demokratische Strukturen gibt.

Wir haben eine Art Parlament, die Vertreterversammlung. Aus den einzelnen Häusern der Genossenschaft werden Vertreter in dieses Parlament entsandt. Gäbe es den Antrag, die komplette Genossenschaft zu verkaufen, müßte dort darüber abgestimmt werden. Es ist unvorstellbar, daß eine Genossenschaft "sich verkauft" oder auflöst gegen den Willen der Mehrheit - und diese Mehrheit ist sicher

auch deshalb in eine Genossenschaftswohnung gezogen, um hier in Sicherheit zu leben. Können Sie sich vorstellen, daß Sie eine Drei-Viertel-Mehrheit der Stimmen für eine Auflösung und für das Ende Ihres sicheren Wohnens zusammenbekommen?! Reine Theorie...

Schon überzeugend, aber kann es nicht außergewöhnliche Umstände dafür geben? Was wäre denn, wenn die Genossenschaft so geringe Mieten nimmt, daß man davon die Instandhaltung nicht mehr bezahlen kann?

Auch nur Theorie. In der Praxis nämlich sind wir Genossenschaften Wirtschaftsunternehmen, die nichts geschenkt bekommen und die sich über Mieten bzw. Nutzungsentgelte finanzieren müssen. Wir - Genossen und Vorstand - wissen, wieviel Geld wir in diesem Jahr einnehmen, was wir davon bezahlen müssen und wieviel wir von den Einnahmen zurücklegen können.

Wir wissen, daß wir an dem einen oder anderen Haus renovieren oder sanieren müssen. Und wir fragen unsere Mitglieder, wo es vielleicht Modernisierungsbedarf gibt. Da ist dann ein Vorstand gefragt, Ideen zu äußern, wie es im Haus und allen Häusern weitergehen soll, um die Wohnungen nachhaltig marktgerecht anbieten zu können. Bei den Genossenschaften geht es nicht darum, eine 2,50-Euro-Quadratmetermiete anzubieten, denn mit solchen Einnahmen kann ich nötige Sanierungen nicht bezahlen.

Wie läuft so was praktisch ab, wenn Mitglieder Wohnungen bei Ihnen vielleicht unmodern finden?

Wir fragen unsere Mitglieder. Bei uns beispielsweise votierten in einer Umfrage zum Thema Modernisierung viele Innenstadt-Bewohner für nachträglich angebaute Balkone. Die aber müssen wir dann neben der normalen Bewirtschaftung aus unseren eigenen Einnahmen bezahlen.

Läuft das dann wie bei meiner "normalen" Mietwohnung: Elf Prozent der Modernisierungskosten werden auf die Jahresmiete draufgeschlagen?

Im Prinzip unterliegen Genossenschaften demselben Mietrecht wie jeder "Vermieter". Es wird sicher auch einen Modernisierungszuschlag geben - die Frage ist nur: Wie gehen die Genossenschaften damit um?

Beispiel neuer Balkon: Der würde im Durchschnitt 7000 Euro kosten. Wenn Sie dies mit den genannten elf Prozent auf die Bewohner umlegen würden, wären das rund 65 Euro Mehrbelastung im Monat. Bei vielen Genossenschaften aber macht man daraus 30 Euro, weil wir sagen, daß eine Genossenschaft nicht das Maximum dabei herausholen sollte. Finanziert werden könnte dies solidarisch über die Gemeinschaft, über alle Häuser der Genossenschaft, über "sonstige Einnahmen". Andere beispielsweise bekommen im nächsten Jahr vielleicht eine bessere Wärmedämmung an ihrer Hausfassade.

Der Unterschied ist also: Wir entnehmen keine Vermietergewinne,

sondern stecken das Geld wieder in die Häuser und Wohnungen.

Dann müßten Sie ja ziemlich reich sein - Sie, die Genossenschaften.

Sicher nicht. Auch wir müssen Kredite aufnehmen. In meiner Genossenschaft beispielsweise sind die Häuser im Durchschnitt mit etwa 50 Prozent über Hypotheken finanziert. Deren Zinsen und Tilgung müssen auch aus den Mieten bezahlt werden. Andere Genossenschaften übrigens haben nur zehn Prozent Eigenkapital - und funktionieren seit 100 Jahren.

Wenn eine zu erwartende Fragestellung in der Genossenschaft mir einerseits so wichtig erscheint, daß ich auch etwas dazu sagen will, ich aber andererseits kein "Vertreter" bin - wie kann ich mir dann Gehör verschaffen? Gibt es im einzelnen Genossenschafts-Haus eigene Versammlungen?

Das hängt von den Häusern selbst ab. Wenn es eine 50 Jahre alte Genossenschaft mit Häusern gibt, die von anpackenden Mitgliedern selbst miterrichtet worden sind und in denen diese erste Generation immer noch wohnt, dann dürfte es dort wohl auch noch sehr gute nachbarschaftliche Strukturen und Mitbestimmungswünsche geben.

Dies ist eine der wichtigsten Aufgaben, vor denen Genossenschaften heute stehen - diese Strukturen auch für die Zukunft und für neue Wohngenerationen zu sichern. Das bedeutet natürlich nicht, daß ein von 9 bis 19 Uhr von der Wohnung abwesender Arbeitnehmer dreimal in der Woche zu Nachmittagssitzungen erscheinen müßte. Aber es ist schon wichtig, daß man in den Häusern Informationen austauscht und weitergibt. Beispielsweise zur Frage: Wollen die Leute überhaupt Balkone?

Fortsetzung im Immobilienteil der Berliner Morgenpost am Mittwoch

tr

<i>URL dieses Artikels: http://www.morgenpost.de/content/2005/10/22/ratgeber/787163.html</i>
