

Ressort Immobilien aus der Morgenpost vom Mittwoch, 26 Oktober 2005

Eigentümer schon ab 1000 Euro

Immobilien-Telefon: Was Wohnungskandidaten bei Genossenschaften als Anteil zahlen und welche Rechte sie haben

Manch Berliner weiß gar nicht, wie Genossenschaften funktionieren. Abhilfe schafft Frank Schrecker, Sprecher der Imagekampagne Berliner Wohnungsbaugenossenschaften, am "Immobilien-Telefon" der Berliner Morgenpost. Hier weitere Leserfragen und seine Antworten darauf.

Wie hoch sind die Anteile, die man als Eintritt bei Genossenschaften zahlt?

Das hängt von der Genossenschaft und der Wohnungsgröße ab. Als ungefähre Hausnummer sage ich Ihnen 1500 bis 2000 Euro bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung. Bei einer kleineren Wohnung sind es vielleicht 1000 Euro.

Was geschieht mit dem Geld?

Die Genossenschaft investiert es in den Wohnungsbestand. Aber keine Sorge, die Anteile bekommen sie eins zu eins wieder heraus. Manchmal mit Dividende, manchmal aber sind die Genossenschaften der Überzeugung, man sollte lieber in bessere Haus-Standards investieren. Das ist dann ja Geld, das gewissermaßen "an mich selbst" als Nutzer im Haus ausgeschüttet wird.

Wie sieht es bei Ihnen mit Leerstand aus? Suchen Sie jetzt neue Mitglieder, weil sie hohe Leerstände haben?

Nein, wir haben nach allen unseren Erkenntnissen weniger Probleme als andere Vermieter. Ende 2004 hatten wir einen durchschnittlichen Leerstand von 1,8 Prozent. Doch diese erfreulichen Zahlen sind leider auch ein Problem. Wie wir schon von einem anderen Anrufer hörten, haben sich viele bei uns lange Zeit erfolglos beworben. Deshalb müssen wir jetzt uns und unsere Angebote erst einmal richtig in der Stadt bekanntmachen. Wartelisten aber gibt es bei uns jetzt nur noch in wenigen Ausnahmen in gefragten Lagen.

Weshalb werden Wohnungen frei?

Aus unterschiedlichsten Gründen. In "meiner" Innenstadt-Genossenschaft von 4000 Wohnungen etwa gibt es zu wenige familiengerechte Angebote. In meine kleineren Wohnungen ziehen oft

jüngere Leute ein, die bei einer Familiengründung wieder ausziehen.

Auszüge gibt es heute auch verstärkt aus Arbeitsgründen: Mitglieder ziehen für einen neuen Job nach Westdeutschland. Ältere ziehen weg, hin zu ihren Kindern. Aber daß jemand wegen Unzufriedenheit mit seiner Genossenschaft auszieht, kommt kaum vor.

Sie haben in einer Antwort schon betont, daß Genossenschaften Wirtschaftsunternehmen sind. Muß ich als neues Genossenschaftsmitglied befürchten, daß Sie und andere Hauptamtliche "auf Teufel komm raus" die Umsatzkurve nach oben bringen wollen?

Das nicht. Wenn Sie damit meinen, daß eine Genossenschaft immer größer werden muß, indem Sie ein Haus nach dem anderen aufkauft, ist das sicher nicht der richtige Weg. Aber zukunftsfähig muß man seinen Bestand schon halten. Ich kenne manche Genossenschaft mit kleinen Wohnungen, die für jüngere und ältere Nutzer gut sind - nicht aber für die Zeit der Familiengründung. Manchmal gehört zur Genossenschaft auch, eine freigewordene kleine Wohnung mit der benachbarten zu einer größeren, vermietungsfähigeren Einheit umzubauen.

Aber was sagt dann die Gemeinschaft zum Umbau - und zum Umbaulärm?

Es ist ganz wichtig, im Haus mit den Mitgliedern zu reden und ihnen zu erläutern, wie die Vermietbarkeit auch in Zukunft gesichert werden kann. Wichtig ist uns und den Mitgliedern sicher auch, daß die Häuser weiter in ihrer Sozialstruktur funktionieren. Heruntergewohnte oder verwahrloste Wohnungen für 1,35 Euro pro Quadratmeter wird es bei uns nicht geben.

Wie lange bleiben die Genossenschafts-"Mieter" bei Ihnen in der Wohnung?

Gerade in größeren Wohnungen, in denen Eltern auch Kinder großgezogen haben, erleben wir auch nach dem Auszug der Kinder nur wenige Wechsel. Da gibt es oft mehr als 20 Jahre Verweildauer. Bei ganz kleinen Wohnungen, in die eher 18jährige ziehen, gibt es Verweilzeiten von nur zwei, drei Jahren. Es kommt immer auf die persönlichen Lebensumstände an: Wenn sich ein jüngerer Mensch hier in Berlin beruflich weiterentwickeln kann, behalten wir ihn oft auch als Genossenschaftsmitglied über lange Zeiträume.

Ich bin bei einer Genossenschaft eingetreten und habe den Anteil bezahlt. Da ich aber keine Wohnung fand, habe ich wieder gekündigt. Jetzt aber behält die Genossenschaft noch für zweieinhalb Jahre meine Anteile, obwohl ich keinen einzigen Tag dort gewohnt habe.

Ich verstehe ihren Ärger, aber wie lange Ihr Anteil zur Genossenschaft gehört, das bestimmt die Satzung der Genossenschaft. Wenn jemand kündigt, dann gibt es feste und für alle Mitglieder gleiche Fristen, wann die Kündigung wirksam wird und wann Anteile ausbezahlt

werden. Übrigens: Die betreffenden Regeln haben sich die Genossenschaftsmitglieder weitgehend und demokratisch selbst gegeben.

Bei meiner wird das mit Haftungsaspekten begründet. Aber wenn ich nichts bewohnt habe, kann ich doch auch für nichts haften... Nur für eine Bewerbung mußte ich also 600 Euro Mitgliedsanteil bezahlen - wenn ich mich bei zehn Genossenschaften bewerbe, bin ich erst mal 6000 Euro los!

Es gibt viele Mitglieder, die nicht in der Genossenschaft wohnen. Manche möchten gerne andere Leistungen der Genossenschaft nutzen, z.B. die genossenschaftseigene Spareinrichtung mit ihren attraktiven Zinsen. Ihr Fall scheint mir eher die Ausnahme. Fast jede Genossenschaft stellt es heute den Wohnungsinteressenten frei, erst dann Mitglied zu werden, wenn sie eine konkrete Wohnung gefunden haben.

Wie komme ich an eine Genossenschaftswohnung heran?

Wo in Berlin soll es denn sein?

Am liebsten in Westend.

Haben Sie einen Internet-Anschluß?
www.wohnungsbaugenossenschaften.de bietet Angebote in Berlin und ganz Deutschland. Oder per Telefon unter der Hotline 01801/44 11 44. Natürlich haben Genossenschaften nicht jederzeit überall Wohnungen frei. Im eher durch Villen geprägten Westend könnte es sein, daß es dort kaum Genossenschaftswohnungen gibt. Generell kann ich sagen, daß in Berlin etwa jede zehnte der 1,7 Millionen Wohnungen zu einer Genossenschaft gehört.

Ich bin seit gut 30 Jahren Mitglied in einer Genossenschaft und möchte jetzt gern meine Drei-Zimmer-Wohnung gegen eine Wohnung mit zwei Zimmern tauschen. Weil meine Miete inzwischen sehr günstig ist, möchte ich diese natürlich behalten. Ist so etwas machbar, wenn bei mir gerade eine Nachbarwohnung mit dem gewünschten Zuschnitt und gleichem Renovierungsstand frei geworden ist?

Ich kann natürlich nicht für Ihre Genossenschaft sprechen. Worauf sich aber Nutzungsentgelte immer beziehen, ist die Frage, wieviel die Genossenschaft vor Ihrem Einzug investieren muß. Wenn aber gerade die Nachbarwohnung frei geworden ist, würde ich einfach mal meine Wünsche mit den Genossenschaftsmitarbeitern besprechen. Da sollte schon ein fairer Ausgleich möglich sein.

Allgemein dazu: Natürlich wollen Genossenschaften ein moderates Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten, aber der "billige Jakob" sind wir nicht. So kann es - bei unterschiedlichen Vermietungsterminen und anderer Marktlage - angehen, daß ein langjähriger Mieter 4,20 Euro/qm bezahlt, während ein neuer Nachbar für die renovierte Wohnung 4,90 Euro entrichtet.

Fortsetzung folgt am Samstag

tr

<i>URL dieses Artikels: http://www.morgenpost.de/content/2005/10/26/ratgeber/788140.html</i>
--