

Ressort Immobilien aus der Morgenpost vom Samstag, 29 Oktober 2005

Wohne ich bei Ihnen wirklich sicher?

Angst vor großen Immobilienpaket-Verkäufen führt zu mehr Nachfragen bei den Berliner Genossenschaften



Die Genossenschaften horchen auf. Da ganze Wohnungsbauunternehmen oder auch Werkwohnungsbestände von großen Aktiengesellschaften die Besitzer gewechselt haben, fragen verunsicherte Mieter jetzt bei den Genossenschaften nach - weil sie Sorgen um wechselnde Eigentümer und das Schicksal ihres Mietshauses haben. Frank Schrecker, Sprecher der Imagekampagne Berliner Wohnungsbaugenossenschaften, stand Rede und Antwort beim 59. "Immobilien-Telefon" der Berliner Morgenpost.

Kommt das Thema Sicherheit bei Wohnungsnachfragen oft vor? Etwa wegen Eigenbedarfskündigung?

Tatsächlich bekommen wir in letzter Zeit vermehrt Anfragen. Allerdings nicht von Leuten, die sich vor Eigenbedarfskündigungen ihres Vermieters fürchten, sondern - so scheint es uns - eher von Mietern aus großen Wohnungsbeständen, die den Besitzer gewechselt haben. Aber uns liegt nicht daran, solche Leute zu verunsichern, sondern sie mit unseren Vorteilen zu überzeugen.

Was wir übrigens auch als neuen Nachfrage-Trend feststellen: Leute, die ins Umland gezogen sind, kommen wieder zurück. Welche Sicherheitsaspekte diese Menschen mehrheitlich leiten, vermag ich aber noch nicht zu analysieren. Zumindest fragen sie intensiver nach der Sicherheit ihrer nächsten Wohnung als noch vor fünf Jahren.

Vermieter haben bekanntlich auch das Kündigungsargument einer "besseren wirtschaftlichen Verwertung" ihres Mietshauses. Wie ist dieses Kapitel bei den Genossenschaften geregelt?

Ein solches Vorgehen wie bei Privatvermietern will ich für unsere Genossenschaften ausschließen. Seit über 100 Jahren gilt der Grundsatz, daß Genossenschaften ihre Mitglieder fördern, und das

wird auch künftig so sein. Im Regelfall haben Sie als Genossenschaftsmitglied einen "Dauernutzungsvertrag", der Ihnen ein lebenslanges Wohnrecht sichert.

Was aber sagen Sie dazu, daß ich beim Umzug von einer Wohnung in einer andere derselben Genossenschaft eine deutlich höhere Miete zahlen soll?

Nun kenne ich natürlich nicht die genauen Gegebenheiten Ihres Falles, aber allgemein kann ich sagen: Vielleicht liegt das auch an einem größeren Komfort in der neuen, vielleicht auch besser gelegenen Wohnung. Und in manchen Genossenschaften wird in einer nach vielen Jahren freiwerdenden Wohnung die Ausstattung modernisiert - auch das kann ein höheres Nutzungsentgelt erklären.

Wenn ich ein langjähriger Bewohner einer Genossenschaftswohnung werden sollte, habe ich dann automatisch eine geringere Miete als der, der später neu einzieht?

In der Regel ja. Natürlich orientiert sich die Miethöhe an der erzielbaren Marktmiete. Aber es gibt immer eine Spreizung zwischen den Altmieten und den Mieten, die neu Einziehende zahlen. Beide Zahlen entwickeln sich - wie in jeder Mietwohnung - in der Zukunft immer etwas nach oben.

Sie sind also vor Mieterhöhungen zwar nicht geschützt, wohl aber vor überproportionalen Erhöhungen wie etwa durch Luxusmodernisierungen. Mieterhöhungen begründen sich meist durch Modernisierungen wie neue Balkone oder energiesparende Wärmedämmung, die wir aber nicht in voller Höhe weitergeben.

Ich bin sicher ein sehr kritischer Kunde und habe öfter mit meiner Genossenschaftsverwaltung zu tun, da geht es um Mieterhöhungen oder auch um Mietminderungen. Ist das ein Kündigungsgrund?

Kritik ist kein Kündigungsgrund. Bei Mietminderungen unterliegen Sie ganz normal dem Mietrecht und könnten Ihre Rechte vor Gericht durchsetzen. Aber ich meine, daß man in Genossenschaften immer versuchen sollte, den Ausgleich untereinander zu suchen, statt mit Mietminderung zu drohen. Sie sollten bedenken, daß bei Genossenschaften es oft um 3000, 4000 oder 5000 Mitglieder geht und die Verwaltung nicht nur an den Einzelnen denken kann.

Na, ich denke jedenfalls nicht, daß die "Vertreter" bei unserem Vorstand viel Einfluß haben...

Aus meiner und vielen anderen Genossenschaften möchte ich da widersprechen. Die Vertreter sind für uns Vorstände wichtige Partner vor Entscheidungen, als Ansprechpartner und Informationsquelle.

Aber 5000 Mitglieder können natürlich nicht alle einzeln mitsprechen und mitentscheiden. Dazu gibt es alle fünf Jahre die Vertreterwahlen, dazu schlagen die Mitglieder aus ihren Häusern Namen für die Wahlliste vor.

Die Vertreterversammlung ist das entscheidende Gremium für die grundsätzliche Ausrichtung der Genossenschaft. Einzelfragen wird ein Vorstand sicher im täglichen Geschäft entscheiden müssen - aber ich kann mir kaum Entscheidungen vorstellen, bei denen der Vorstand sich über Mehrheitsentscheide hinwegsetzen würde. Schlecht geputzte Hausflure dagegen gehören eher ins Gespräch zwischen Mitglied und Verwaltung.

Wie gehen Sie denn eigentlich mit dem Thema Mietminderung um? Schließlich ist dann doch mein Nachbar als Genossenschaftsmitglied auch betroffen davon, daß ich wegen eines Näscheschadens in der Wand meine Miete mindern will.

Die Genossenschaft wird bestrebt sein, berechtigt angemeldete Mängel schnell zu beseitigen. Das hilft Ihnen und dem Nachbarn - feuchte Wände kann keiner im Haus gebrauchen.

Bekannte stehen vor dem Kauf eines Mietshauses. Sie denken auch an eine Genossenschaft als Erwerbsform. Ich habe aber mal etwas von kleinen, privaten Genossenschaften gehört, die als Mieter "ihr" Mietshaus kaufen und als Genossenschaft führen wollten. Die sollen Probleme bekommen haben, bis hin zur Pleite...

So eine Pleite wäre sehr schade. Das zeigt wiederum, daß auch Genossenschaften solide wirtschaften müssen. Mitte bis Ende der 90er Jahre kam es zu vielen Genossenschaftsgründungen, darunter auch Genossenschaftsmodelle für solche Hausübernahmen - für Normalverdiener ist es schließlich nicht möglich, daß man allein ein ganzes Mietshaus kauft und betreibt. Manche Gemeinschaft gründete daher eine Genossenschaft, für die es teilweise interessante Fördermöglichkeit durch das Land Berlin gab, gerade bei Privatisierungen aus dem öffentlichen Wohnungsbestand.

Schwierigkeiten ergaben sich dabei, wenn plötzlich von zehn Wohnungen eine nicht kurzfristig wieder vermietet werden konnte. In so einem Fall können Wirtschaftspläne schnell ins Schlingern geraten. Eine größere Genossenschaft mit mehr Wohneinheiten kann das eher auffangen.

Probleme machen auch Sanierungsfragen. Wenn Sie keinen Altbau-Fachmann im Team haben und Ihnen die Kosten aus dem Ruder laufen, kann eine kleine Genossenschaft sich leicht einmal übernehmen.

Gibt es einen Verband, der da hilft? Kann man sich Ihnen anschließen?

Diesen Weg sind andere auch schon gegangen. Die meisten Berliner Genossenschaften sind im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zusammengeschlossen, der auch Beratung bietet.

Denkbar ist auch, daß eine bestehende Genossenschaft Sie und das ganze Projekt übernimmt. Aber das muß dann dort ins Konzept

passen. In Friedrichshain gibt es eine Genossenschaft, die mehrheitlich aus "Privatisierungen" entstanden ist. Tatsächlich ist ein großes (Verbands-)Dach über dem Kopf wichtig - denn Sie als Einzelgenossenschaft sollten sich schon auskennen, vom Antidiskriminierungsgesetz über das Mietrecht (weil vielleicht nicht alle Mieter zu Genossenschaftsmitgliedern werden) bis zum Straßenausbaubeitragsgesetz.

Kann das Wohnen bei einer Genossenschaft mich bei den Mietnebenkosten mehr entlasten als in einer normalen Mietwohnung?

Selbstverständlich. Gegen höhere Gebühren oder Abgaben können wir natürlich auch nichts tun, aber die Genossenschaften haben daneben eben einen etwas anderen Aufbau als ein normaler Vermieter. So ist der Verwaltungsapparat bei uns kleiner. Genossenschaften mit 25 Mitarbeitern und 4000 Wohneinheiten kennen ihre Mitglieder noch - und wir sind diesen Mitgliedern verpflichtet, nicht einem Privatvermieter.

Was machen die Genossenschaften mit älter werdenden Mitgliedern?

Diese Frage ist nicht neu, weil bei uns viele "Mieter" gern länger wohnen bleiben. Für meine eigene Genossenschaft weiß ich, daß unsere Mitglieder im Schnitt 56 Jahre alt sind. Wenn sie in Häusern ohne Fahrstuhl in einer oberen Etage wohnen, kann das in der Zukunft zu mühevoll werden. Deshalb haben wir uns entschieden, ein Projekt mit 36 Seniorenwohnungen zu starten. Dazu haben wir alle Haushalte angeschrieben, die 60 Jahre und älter sind - 200 davon sind interessiert an einer solchen Wohnung.

Es ist eben unsere Überzeugung, daß Genossenschaften nicht nur bauen und verwalten, sondern Mitglieder rund um das Wohnen beraten und betreuen. Wollen viele einen Concierge am Hauseingang? Oder Einkaufservice, Begleitungen oder Veranstaltungen?

Fortsetzung am Mittwoch

tr

URL dieses Artikels: http://www.morgenpost.de/content/2005/10/29/ratgeber/788679.html
--