

# Genossenschaften solidarisieren

Mietaktivist Tobias Bernet fordert eine Besinnung auf die Wurzeln der Bewegung

Das Modell der Genossenschaft »Diese eG« wird von verschiedenen Seiten kritisiert. Die resultierenden Mieten bei der Wahrnehmung von Vorkaufsrechten seien zu hoch, das Modell finanziell riskant. Wieso hält Mieter das nicht ab?

Es ist absolut verständlich, dass Mieterinnen und Mieter in Berlin, die wissen was passiert, wenn der typische Briefkastenfirma-Investor ihr Haus kauft, lieber bei einer Genossenschaft unterkommen wollen. Schließlich sind es Genossenschaften, die oft weit unter den sonstigen Angebotsmieten vermieten. Und vor allem müssen Genossenschaftsmitglieder eben in aller Regel nicht damit rechnen, gegen ihren Willen rausgeschmissen zu werden.

Wirklich billig sind die aus den hohen Kaufpreisen resultierenden Mieten nicht. Ist das wirklich ein sinnvolles Modell für Mieter?

Das Problem sind natürlich die sehr hohen Preise. Selbst wenn die Genossenschaft keinen Profit über das Notwendige hinaus erwirtschaftet, weil die Mieter auch die Eigentümer sind. Aber Geld herbeizaubern kann sie auch nicht, sie muss sich also an den sehr hohen Aufwendungen orientieren. Längerfristig sind es wahrscheinlich in 30 Jahren eher die leistbareren Mieten, weil diese Häuser in der Zwischenzeit nicht noch dreimal weiterverkauft werden. In der Kombination mit günstigen Darlehen der Investitionsbank Berlin, einem Zuschuss des Landes und unverzinsten Anteilen, die die Leute selber zeichnen, scheint es mir ein sehr redlicher und gut austarierter Versuch, die Finanzierung zu stemmen. Es wurde immer zugegeben, dass alles sehr knapp kalkuliert ist, um mit Ach und Krach noch auf leistbare Mieten zu kommen.

Von linker Seite lautet oft die Kritik, dass Genossenschaften vor allem ein Modell für die Mittelschicht seien und nicht für Geringverdiener.

So pauschal ist dieser Vorwurf völliger Quatsch. Es handelt sich um eine solidarische Finanzierung, bei der ganz viele mitmachen und auch diejenigen, die sich vielleicht eine Eigentumswohnung leisten könnten, bewusst ein Genossenschaftsmodell unterstützen, bei dem alle mitgenommen werden. Wenn in einem Haus der »Diese eG« beispielsweise die Hälfte der Mietparteien den nötigen Eigenanteil einbringen kann, einige wenige sogar noch etwas mehr und Unterstützer von außerhalb ebenfalls Anteile zeichnen, kann das



An der Boxhagener Straße in Berlin-Friedrichshain

Foto: nd/Nicolas Šustr

auch für die wenig Verdienenden ein Modell sein. Das löst natürlich nicht das Wohnungsproblem für alle. Es braucht weiterhin kommunalen Wohnungsbau, der noch stärker subventioniert ist, damit auch Leute, die dauerhaft auf fünf oder sechs Euro Kaltmiete pro Quadratmeter angewiesen sind, wohnen können.



Bestehende Genossenschaften haben bisher bei den Vorkäufen abgewunken, weil sie die Käufe für nicht wirtschaftlich halten und hohe Umlagen für die anderen Mitglieder fürchten. Ist das gerechtfertigt?

Wieso die Genossenschaften von einer Umlage ausgehen, wenn die Leute in diesen Häusern sagen, dass sie

Tobias Bernet beschäftigt sich seit langem wissenschaftlich aber auch ganz konkret mit Stadt und Wohnraum und promoviert zu neuen Formen genossenschaftlichen Wohnens. In Leipzig ist er Vorstand der 2017 gegründeten Solidarischen Wohnungsgenossenschaft, der inzwischen drei Häuser gehören. Über die Genossenschaft »Diese eG« und den Mietendeckel sprach Nicolas Šustr für »nd« mit ihm.

Foto: privat

das Eigenkapital selber stemmen und höhere Mieten in Kauf nehmen, erschließt sich mir nicht. Dass eine Umlage potenziell auf Widerstand derjenigen stoßen könnte, die bereits gut und billig wohnen, ist naheliegend. Und im deutschen Genossenschaftswesen ist stark diese Idee des Mitgliedernutzens verankert und weniger jene einer expansiven Solidarität.

Sie beklagen also mangelnde Solidarität der Genossenschaften mit jenen, die noch nicht deren Mitglieder sind?

Ich frage mich schon, wieso die großen Wohnungsbaugenossenschaften mit ihren Reserven an dieser Stelle keine Verantwortung tragen. Ich bin mir fast sicher, dass es kein gewaltiges Problem wäre, wenn eine große Genossenschaft mit gut bewirtschafteten Beständen ab und zu ein einzelnes Haus im innerstädtischen Gebiet kaufen würde. Dafür hätten die Berliner Genossenschaften, die immerhin rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes halten, ja beispielsweise vor einigen Jahren, als die aktuelle Entwicklung schon absehbar war, eine Art Kriegskasse anlegen können. Es ist ein grundsätzliches Problem in Deutschland, dass spätestens mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit einige der großen Genossenschaften vergessen zu haben scheinen, wo sie herkommen und jetzt in Verbänden wie dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) munter mit der Deutsche Wohnen zusammensitzen.

Die Genossenschaften opponieren auch heftig gegen den geplanten Landes-Mietendeckel.

Wenn wir damit rechnen müssten, dass in Leipzig übermorgen ein Mietendeckel eingeführt wird, dann hätten wir wahrscheinlich auch das eine oder andere Problem. Der Senat erklärt, er dürfe nicht zwischen Genossenschaften und anderen unterscheiden. Das rührt daher, dass es keine fixe rechtliche Definition von nichtprofitorientierter Wohnungswirtschaft gibt, wie es mit der Gemeinnützigkeit der Fall war. Viele Genossenschaften wollen eine solche auch nicht wieder – aber wenn sie keiner zusätzlichen Regulierung unterworfen sein wollen, dann werden sie eben auch gleich behandelt, wie profitorientierte Unternehmen. Berlin sollte sich auf jeden Fall bemühen, den Mietendeckel so auszugestalten, dass nicht diejenigen Akteure in Mitleidenschaft gezogen werden, die im Gegensatz zu den ganzen Briefkastenfirmen für günstiges Wohnen stehen.