

Mehr Transparenz!

Mieterinitiative „Genossenschaft von unten Hamburg“ gegründet

Von Dr. Rolf Bosse

Mitglieder verschiedener Genossenschaften haben sich mit Unterstützung des Mietervereins zu Hamburg zusammengetan, um gemeinsam Missstände aufzuzeigen und sich für mehr Mitbestimmung und Transparenz einzusetzen.

Die Wohnungsmärkte in deutschen Ballungsräumen sind derzeit geprägt durch die Bestrebungen zahlreicher Wohnungsunternehmen, die Gewinne aus ihren Immobilien maximal zu steigern. Aufwertung, Umwandlung und exklusive Neuvermietung treiben den Mietpreis hoch – im konkreten Objekt und auch im gesamten Bestand durch den Eingang in den Mietenspiegel. Hamburg macht hier keine Ausnahme. Keine Woche vergeht, ohne dass ein neues Objekt ins Visier genommen wird und die betroffenen Mieter Unterstützung beim Mieterverein suchen.

Stabilisiert wird der Wohnungsmarkt noch durch diejenigen Vermieter, die ihren Bestand moderat entwickeln, Mieterhöhungen kappen und auch bei Neuvermietungen nicht die Möglichkeiten der Mietpreisbremse ausschöpfen oder diese gleich umgehen. Hiervon sollte es mehr geben und zu ihnen gehörten bislang die Wohnungsbaugenossenschaften, die einen Bestand von gut 130.000 Wohnungen und damit über 17 Prozent aller Hamburger Mietwohnungen bewirtschaften.

Genossenschaften gehören 17 Prozent der Hamburger Wohnungen

Hauptanliegen der Genossenschaften war über viele Jahrzehnte hinweg die Schaffung von Wohnraum für wirtschaftlich schwache Schichten der Bevölkerung, die Sicherstellung hygienischer Wohnverhältnisse und die Hilfe durch Selbsthilfe. Soweit diese Ziele im Vordergrund des genossenschaftlichen Unternehmensverhaltens gestanden haben und die Bewirtschaftungsentscheidungen von Genossenschaften bis heute prägen, kann mit Fug und Recht behauptet werden, dass Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften eine der letzten Bastionen gemeinnützig orientierter Wohnungswirtschaft sind. Und dabei soll es auch bleiben.

Verstärkt marktwirtschaftliche Ausrichtung

Allerdings meint eine wachsende Zahl von Mitgliedern Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zu beobachten, dass die ursprünglichen Ziele die Unternehmenspolitik ihrer Genossenschaft

und den Umgang mit den Mitgliedern nicht mehr in dem Maße bestimmen, wie dies wünschenswert wäre. Beim Thema Mieterhöhungen und Neuvermietungen unterscheidet sich manche Baugenossenschaft kaum noch von freien Wohnungsunternehmen. Rechnet man den Bestand an Sozialwohnungen heraus, liegt die Durchschnittsmiete vieler Genossenschaften nahe am Mittelwert des Mietenspiegels, teilweise sogar darüber. Neubau wird auch in erheblichem Maße frei finanziert errichtet mit entsprechenden Ausgangsmieten. Investitionsentscheidungen und Modernisierungsmaßnahmen richten sich, auch mit Blick auf die nachfolgende Mieterhöhung, immer stärker an marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten aus.

Sollte eine Genossenschaft sich verhalten wie ein „normales“ Wohnungsunternehmen? Welchen wirtschaftlichen Spielraum gibt es für Genossenschaften, ihren Bestand im Interesse ihrer Mitglieder möglichst preisgünstig zu erhalten, Modernisierungen ohne Mieterhöhung durchzuführen und durch günstig vermietete Neubauten weiterzuentwickeln? Wie wird die Gesamtheit aller Mitglieder einer Genossenschaft, beziehungsweise deren Vertretung, bei Investitionsentscheidungen und Modernisierungsplänen eingebunden? Welche Mitbestimmungsmöglichkeiten haben Genossenschaftsmitglieder in den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften?

Genossenschaftsmitglieder fordern mehr Transparenz

Diese Themen diskutierten zahlreiche Mitglieder Hamburger Wohnungsgenossenschaften im September auf einem Vernetzungstreffen in den Räumen des Mietervereins. Es herrschte bald Einigkeit darüber, dass es zur Klärung dieser Fragen einer größeren Transparenz der Wohnungsgenossenschaften gegenüber ihren Mitgliedern bedarf. Und dass es an der Zeit ist, Wege zu suchen und zu gehen, um dieses Ziel zu erreichen. Am Vorbild der Berliner Initiative „Genossenschaft von unten“ hat sich Anfang November die Initiative „Genossenschaft von unten Hamburg“ gegründet.

Der Mieterverein unterstützt die Initiative, denn in der Hansestadt wird auch in Zukunft ein starker genossenschaftlich organisierter Sektor in der Wohnungswirtschaft gebraucht. Die Bindung des Genossenschaftsgedankens an seine Basis, an die Mitglieder, stellt den Erhalt des Konzepts Wohnungsgenossenschaft sicher. Dieses Ziel will „Genossenschaft von unten Hamburg“ erreichen. ■



Rund 30 Genossenschaftsmitglieder kamen zu den ersten beiden Treffen der neuen Initiative.
Foto: Salewski



Neugierig geworden?

Dann kommen Sie zum nächsten Treffen von „Genossenschaft von unten Hamburg“ am Donnerstag, 11. Januar, um 17.50 Uhr in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg, Beim Strohhause 20. Mehr Infos und die Anschlusstermine gibt es hier: genossenschaft-von-unten-hamburg.de