



2. ALTERNATIVER GENOSSENSCHAFTSKONGRESS



Tagungsdokumentation

Samstag, 15. Februar 2025
Centro Sociale - Hamburg

Inhalt

Einleitung.....	3
Grußwort an den 2. Alternativen Genossenschaftskongress.....	4
Demokratie in Wohnungsgenossenschaften? Mitglieder klagen über fehlende Rechte.....	6
Ergebnissicherung Workshops.....	10
Workshop Flächensuffizienz.....	11
Workshop Rücklagenverwendung.....	13
Workshop Herzensthemen und Mitgliederaktivierung.....	14
Workshop Genossenschaftliche Solidarität: Querfinanzierung.....	16
Workshop Nutzungsentgelte.....	18
Workshop Offener Erfahrungsaustausch.....	26
Workshop Erfahrungsaustausch, konkret am Fall Flüwo.....	27
Workshop Gerechte und transparente Vergabe von Wohnraum.....	28
Workshop Mitbestimmung im Rahmen der Satzung!?!.....	30
Forderungen.....	31
Empfehlungen zum Weiterlesen.....	33
Kontakte.....	34

Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser dieser Tagungsdokumentation,

der 2. Alternative Genossenschaftskongress am 15.02.2025 war eine bundesweite Konferenz, die von Genossenschaftsmitgliedern für Genossenschaftsmitglieder organisiert wurde. Dabei folgten wir den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbstverwaltung, Selbsthilfe und Selbstverantwortung. Die Ziele waren Erfahrungsaustausch Vernetzung der Mitglieder über die aktuellen Herausforderungen in Wohnungsgenossenschaften im Rahmen eines selbstorganisierten Bildungsangebots, um voneinander zu lernen und die genossenschaftliche Demokratie zu fördern.

Dies ist uns auf vielfältige Art und Weise gelungen. Die zahlreichen Workshops zu verschiedenen Themen rund um das genossenschaftliche Mitgliedschafts- und Nutzungsverhältnis boten Gelegenheit, in den Dialog zu treten und das Gespür für die Bedürfnisse, Konflikte und ungenutzten Potenziale in unseren Genossenschaften zu vertiefen.

Hieran wollen wir anknüpfen und uns auch weiterhin um den Diskurs innerhalb und zwischen den Mitgliedern, Vertreter:innen, Aufsichtsratsangehörigen und Vorständen von Wohnungsgenossenschaften bemühen.

Wie notwendig der Dialog und Veranstaltungen wie der Alternative Genossenschaftskongress sind, zeigt sich an verschiedensten Stellen. Nur durch Aufklärung, was Genossenschaft bedeutet, welche Rechte und Verpflichtungen sich aus Mitgliedschaft und Vertreteramt ergeben, kann ein Weg aus der Passivität, in der sich viele Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften befinden, in eine lebendige Kultur der Mitbestimmung gefunden werden. Dazu gehört, auch Konflikte als Ausgangspunkt für positive Veränderungen zu begreifen.

Ich wünsche mir, dass alle genossenschaftlich organisierten Personen die genossenschaftliche Demokratie in jeder Hinsicht fördern. Grundsätzlich stellen die Initiativen „Genossenschaft von Unten“ fest, dass es Mitgliedern an Möglichkeiten mangelt, über die direkte Nachbarschaft hinaus miteinander in Kontakt zu treten und Genossenschaft kooperativ und ko-kreativ zu gestalten. Die Kommunikation über Themen, die eine Genossenschaft als Ganzes betreffen, erfolgt nahezu ausschließlich top-down. Wenn schon privatwirtschaftliche Unternehmen im Rahmen von New Work zunehmend auf kooperative Mitbestimmung setzen, unterstützt durch digitale Kommunikations-tools, wieviel mehr müsste das dann für unsere Genossenschaften gelten, für die wir den Anspruch der demokratischsten Rechtsform erheben und deren Eigentümer die Mitglieder sind?

Werden Sie aktiv und setzen Sie sich für Transparenz und Mitgliedermitbestimmung in Wohnungsgenossenschaften ein. Diese Tagungsdokumentation gibt Ihnen dazu Ideen und Anregungen.

Ich wünsche Ihnen spannende Lektüre!

Ihr Dr. Rolf Bosse

Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Hinweis:

Der erste Teil der Veranstaltung mit Begrüßung, Grußwort und die Beiträge von Elisabeth Voss und Marko Lohmann, ist als Mitschnitt auch auf [Youtube](#) veröffentlicht.

Grußwort an den 2. Alternativen Genossenschaftskongress

Von Manfred Ziemer, Genossenschaft von unten (Berlin)

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Gäste, meine Damen und Herren,

Im März 2022 fand in Berlin ein 1. Alternativer Genossenschaftskongress statt, genauer gesagt: ein Kongress der Basis von Wohnungsgenossenschaften, ein Kongress der Mitglieder.

Warum „alternativ“?

Ein Alternativer Genossenschaftskongress wurde erforderlich, weil die Genossenschaftsverbände, z.B. in Berlin der BBU - der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. - sich anmaßen, Genossenschaftskongresse durchzuführen und dabei den Anspruch implizierten, für die Wohnungsgenossenschaften insgesamt, d.h. für die Mitglieder und ihre Vertreter, für die Vorstände und die Aufsichtsräte, zu sprechen. Es wurden und werden jedoch nur die Interessen der Vorstände und Aufsichtsräte behandelt. Die Basis wurde und wird nicht eingeladen - sie blieb und bleibt außen vor! Das ist auch verständlich, denn im BBU sind z.B. neben Genossenschaften, kirchliche und private Wohnungsunternehmen (wie Vonovia und Dt. Wohnen) Mitglied und die wollen in ihrem Profitstreben von der Basis nicht gestört werden. Doch Genossenschaftswohnungen sind keine Ware und Nutzungsentgelte sind keine Marktpreise!

Deshalb hielten wir - die Mitglieder der Initiative Genossenschaft von unten Berlin - es für legitim, einen Kongress der Genossenschaftsbasis einzuberufen, um die Probleme der Genossenschaftsmitglieder zu diskutieren. Die Teilnehmer dieses Kongresses erkannten, dass es mehr Mitbestimmung und mehr Demokratie in den Genossenschaften bedarf, um den hohen Ansprüchen und Grundprinzipien, die einst einer der Gründerväter der modernen Genossenschaftsbewegung, Hermann Schulze-Delitzsch, mit **Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung** formulierte, zu genügen.

Wenn wir heute einen 2. Alternativen Genossenschaftskongress durchführen, dann dank der gewachsenen Breite dieser Bewegung, die neben den neu entstandenen „Initiativen Genossenschaft von unten“ in Hamburg und Dortmund auch viele andere Initiativen in diesen und anderen Städten umfasst.

In diesem Sinne möchte ich Sie alle im Namen unserer Berliner Initiative recht herzlich begrüßen.

Liebe Teilnehmer/Mitglieder!

Die UNO hat das Jahr 2025 zum Internationalen Genossenschaftsjahr erklärt. Das fördert Erwartungen und Herausforderungen, anders als das Internationale Genossenschaftsjahr 2012, dessen Ziele weitgehend verpufften. Die Genossenschaften sind eine moderne Unternehmensform, die von gleichberechtigten Mitgliedern gesteuert werden sollten. Die Leitung der Genossenschaft hat sich an den Interessen ihrer Mitglieder zu orientieren.

Wir müssen uns heute u.a. fragen und darüber beraten:

- Ist es in den rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften Deutschlands mit ihren ca. 2,2 Mio Mitgliedern schon so oder gibt es Erscheinungen bzw. Missstände, die verändert werden müssen?
- Werden die Vorstände überall von den Mitgliedern gewählt?
- Bestimmen die General- bzw. Vertreterversammlungen, welche Grundstückskäufe und -verkäufe getätigt werden sollen, welche Neubau- oder Abrissmaßnahmen geplant sind?
- Beschließen die Mitglieder bzw. ihre Vertretungen in Mietenkonzeptionen über die Mietenentwicklung in ihrer Genossenschaft oder orientiert sich der Vorstand am Mietspiegel und am Markt?

- Sind die Satzungen ausreichend demokratisch aufgebaut **oder sichern sie die Macht der Vorstände?**
- Gibt es in den General- bzw. Vertreterversammlungen eine Atmosphäre, wo nicht nur der Lage- und Geschäftsbericht und die Verwendung eventueller Überschüsse „abgenickt“ werden, oder gibt es lebendige Diskussionen über die Weiterentwicklung der Genossenschaft und des genossenschaftlichen Lebens in ihr?

Es gibt Beispiele, wo demokratiebewusste Mitglieder wegen ihres Engagements aus der Genossenschaft ausgeschlossen wurden. Es gibt aber auch Beispiele, wo demokratiebewusste Mitglieder über eine progressiv gestaltete Satzung die Mitbestimmung ausgebaut haben. Dort müssen mehr Möglichkeiten erschlossen werden. Denn Professor Kessler, ein profunder Kommentator des Genossenschaftsgesetzes, erklärte, dass **für die Satzung Gestaltungsfreiheit bestehe**, sofern der Inhalt nicht dem Gesetz widerspräche.

Die Mitglieder der WBG Zentrum in Berlin haben eine solch fortschrittliche Satzung beschlossen. In dieser steht u. a., dass die Notwendigkeit einer Erhöhung der Nutzungsentgelte durch den Vorstand nachzuweisen ist. Als der Vorstand das unterließ, haben Mitglieder sich geweigert der Erhöhung zuzustimmen und wurden daraufhin von ihrer Genossenschaft auf Zustimmung verklagt. Sie haben vor Gericht Recht erhalten.¹ Ein interessanter Präzedenzfall, der sicher in den Arbeitsgruppen diskutiert werden sollte. Wir haben das Glück, dass mit Bernd Landgraf einer dieser Beklagten uns heute zur Verfügung steht.

Was hier auf der Ebene der Genossenschaft erfolgreich geschah, ist auch auf Gesetzesebene erforderlich. Der § 27 des Genossenschaftsgesetzes lässt z. Z. dem Vorstand mit der Aussage „Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat dabei die Beschränkungen zu beachten, die durch die Satzung festgesetzt worden sind.“ völlig freie Hand.

„Freie Hand“ deshalb, weil fast alle Satzungen vorstandsdominiert erarbeitet wurden und deshalb dazu keine fordernden Aussagen enthalten.

Um dies zu ändern, haben die 3 Initiativen aus Hamburg, Dortmund und Berlin, unterstützt durch Mietervereine, eine gemeinsame Stellungnahme für die Überarbeitung des Genossenschaftsgesetzes beim Ministerium der Justiz eingereicht. Der Text dieser Stellungnahme liegt aus. Darin heißt es zum § 27:

„Die Satzung kann vorsehen, dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung oder eines aus der Mitte der Generalversammlung gebildeten Entscheidungsgremiums gebunden ist.“

Diesem Text haben wir, obwohl er mit der „kann“-Aussage nicht unserem eigentlichen Anliegen entsprach, unsere Zustimmung gegeben, sozusagen als Kompromiss.

Doch selbst diese Kompromiss-Aussage wird durch die Verbände, wie z.B. den bereits genannten BBU, den GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft Deutschlands) und den Verband der Bayrischen Wohnungswirtschaft, torpediert. Sie fordern eine Beschränkung dieser Aussage auf Genossenschaften bis zu 1.500 Mitglieder. Doch jetzt ist die Bearbeitung der Gesetzesnovelle erst einmal wegen der Auflösung der Bundesregierung und der Neuwahl des Bundestages gestoppt. Durch die mögliche Zusammensetzung einer neuen Bundesregierung wird die von uns angestrebte Gesetzesänderung nicht leichter.

Doch wir bleiben dran! Lassen Sie uns deshalb gemeinsam 2025 zum Jahr der Verbesserung der Demokratie in Genossenschaften machen!

Danke!

¹ Das Urteil wurde inzwischen durch ein Berufungsgericht zugunsten des Vorstands der Genossenschaft abgeändert.

Demokratie in Wohnungsgenossenschaften?

Mitglieder klagen über fehlende Rechte

Elisabeth Voß aus Berlin gab zum Auftakt einen Input, den sie für eine Veröffentlichung im [Untergrundblättle](#) für eine bessere allgemeine Verständlichkeit leicht bearbeitet hat. Wir danken für die Erlaubnis zum Abdruck.

Große, alte Wohnungsgenossenschaften sind sehr wichtig für eine sichere und bezahlbare Versorgung mit Wohnraum für ihre Mitglieder. Aber es gibt auch zunehmend Unzufriedenheiten - ausgerechnet um die Frage der demokratischen Mitentscheidung. Dabei gilt doch die Genossenschaft als demokratische Rechtsform, in der nicht das Geld zählt, sondern die Menschen. Die Hamburger Initiative „Genossenschaft von unten“ schreibt in ihrer Einladung zum Kongress: „Eine Demokratie funktioniert nur, wenn die demokratischen Strukturen intakt sind und mit Leben gefüllt werden. Viele erleben die bundesdeutsche Demokratie derzeit als gefährdet. Dasselbe gilt für Wohnungsgenossenschaften.“

Dabei ist es - bei aller notwendigen Kritik - wichtig, immer wieder zu betonen, dass Genossenschaften eine wichtige Funktion haben, gerade in diesen immer räuberischeren Immobilienmärkten.

Probleme mit der genossenschaftlichen Demokratie

Da geht es dann zum Beispiel darum, dass Genossenschaften ihren Mitgliedern das Nutzungsentgelt erhöhen und das mit dem Mietspiegel begründen. Das widerspricht dem Genossenschaftsgedanken der Mitgliederförderung, auf den Genossenschaften verpflichtet sind, denn was hat der Mietspiegel damit zu tun, wie eine Genossenschaft intern die Kosten der Bewirtschaftung verteilt?

Ein anderes Problem ist, dass oftmals Modernisierungen über die Köpfe der Mitglieder hinweg durchgeführt werden. Sie sind dann mit den entsprechenden Modernisierungsaufschlägen auf ihr Nutzungsentgelt konfrontiert, so dass manche Angst haben, das nicht mehr bezahlen zu können.

Ein weiteres Problem gibt es, wenn Genossenschaften preisgünstigen Wohnraum abreißen, um dann teuer neu zu bauen. Oft wird das mit Klimaschutz begründet, und dass es angeblich nicht wirtschaftlich sei, die alten Gebäude klimatisch herzurichten. Aber irgendwann wird dann doch deutlich, dass es eigentlich darum geht, dass sich mit diesen Neubauten deutlich höhere Nutzungsentgelte erzielen lassen. Da werden dann gewachsene Gemeinschaften auseinandergerissen, teils von älteren Leuten, die sich gegenseitig unterstützt haben. Die Mitglieder können sich beklagen, aber sie können nichts tun.

Und wenn sie dann in ihrer Verzweiflung an die Öffentlichkeit gehen, droht ihnen möglicherweise sogar der Ausschluss aus der Genossenschaft, wegen genossenschaftswidrigem Verhalten. Das kann schlimmstenfalls dazu führen, dass sie dann als Nichtmitglied auch ihre Wohnung verlieren, weil die Genossenschaft - wie man es sonst aus der Privatwirtschaft kennt - auf Eigenbedarf klagt. Ein Nichtmitglied muss dann vielleicht Mitgliedern von der Warteliste Platz machen. Das ist ein großes Problem, dabei hat doch die Genossenschaft eigentlich diesen besonderen Charakter der Mitgliederförderung statt der Geldvermehrung.

Wie kommt das?

Ich möchte drei Ursachen benennen.

Das erste ist die rechtliche Situation. In der Genossenschaft gilt „ein Mitglied, eine Stimme“, aber worüber darf dieses Mitglied mit seiner einen Stimme entscheiden? In ganz vielen Genossenschaften kann das Mitglied gerade mal die Vertreter wählen, und das war's dann - und das ist ja nun keine besonders ausgeprägte Form der demokratischen Mitentscheidung.

Wenn dann die Vertreter- oder Generalversammlung - je nachdem, wie das in der Genossenschaft geregelt ist - zusammenkommt, was kann die entscheiden? Sie kann den Aufsichtsrat wählen, den Vorstand oft schon nicht mehr, weil der vom Aufsichtsrat benannt wird, obwohl er auch von den Mitgliedern gewählt werden könnte. Aber die meisten Genossenschaften, jedenfalls die großen, handhaben das anders. Die Versammlung kann Satzungsänderungen beschließen - Satzungen sind oft in einem so autoritären Befehlstone verfasst, so direktiv, allein von der Wortwahl her schon topdown. Die Versammlung kann den Jahresabschluss feststellen und die Gewinnverwendung oder Verlustdeckung besprechen und darüber entscheiden. Sie kann den Vorstand und Aufsichtsrat entlasten, also zusagen, dass die Mitglieder gegen das, wovon sie Kenntnis haben, nicht gerichtlich vorgehen werden und keine Regressansprüche stellen werden - nur darauf bezieht sich die Entlastung.

Sehr viel mehr gibt's für die Mitglieder eigentlich nicht zu entscheiden, das ist also eine sehr, sehr eingeschränkte Form der Mitentscheidung.

Alles andere entscheiden die Vorstände, das liegt an diesem Paragraph 27 des Genossenschaftsgesetzes, der sagt: „Der Vorstand hat die Genossenschaft in eigener Verantwortung zu leiten“. Es gibt seit ein paar Jahren Ausnahmen für Genossenschaften bis 20 Mitglieder, das hat aber für große Wohnungsgenossenschaften keine Relevanz.

Es gab im letzten Jahr den Entwurf eines „Gesetzes zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform“, da sollte eigentlich vom Justizministerium her dieser Passus entfallen. Es sollte möglich sein, in der Satzung - unabhängig von der Größe der Genossenschaft - zuzulassen, dass der Vorstand an das Votum der Generalversammlung gebunden ist. Das hat die Bundesregierung in ihrem Entwurf wieder rausgenommen, und hat es auf Genossenschaften bis 1.500 Mitglieder beschränkt. Ob dieses Gesetz nun jemals durchkommt, ist unklar, der Entwurf liegt seit November vor.

Das zweite Problem ist die Genossenschaftskultur. Viele Mitglieder wollen einfach in Ruhe wohnen, die interessieren sich nicht für viel mehr, sind überwiegend zufrieden, und das ist ja auch schön. Aber sie fühlen sich auch oft nicht gesehen von ihrer Genossenschaft, nicht angesprochen. Wann hat ein Mitglied denn Kontakt mit seiner Genossenschaft? Wenn es die Nebenkostenabrechnung bekommt, oder vielleicht die Dividendenabrechnung - das ist auch so ein Thema: warum muss eine Genossenschaft Dividenden ausschütten, obwohl sie nicht zur Geldvermehrung da ist? Hinzu kommt, dass früher Mitgliederzeitungen gedruckt wurden, nun jedoch Genossenschaften zunehmend dazu übergehen, diese nur noch online abrufbar bereitzustellen. Es erschwert den Kontakt, wenn die Zeitung nicht mehr einfach auf dem Frühstückstisch liegt, denn wer macht schon diesen Online-Abdruck? Viele wissen wohl gar nicht mehr, dass sie eigentlich Mitglieder sind, dass sie Miteigentümer*innen sind, dass sie eigentlich Teil einer demokratischen Organisation sind.

Auf der General- oder Vertreterversammlung ist es leider so, dass oft eine drückende Stille herrscht, dass kaum jemand sich traut, etwas zu sagen, kritisch zu fragen. Und wenn doch, dann kann es leider auch passieren, dass man von anderen Mitgliedern als Querulant angesehen und angerannt wird: „hey, hör doch mal auf“ oder so, so dass viele sich gar nicht trauen, etwas zu sagen. Es gibt leider auch fast schon bedrohlich wirkende Äußerungen vom Podium der Vorstände und Aufsichtsräte. Und insofern ist das oft so eine Stimmung von Anpassung, man orientiert sich an anderen, man guckt, wie stimmen die ab, okay, dann hebe ich mein Händchen an der richtigen Stelle. Das ist keine lebendige Gesprächskultur, oder nur ganz selten.

Die Gruppendynamik innerhalb der Leitungsorgane oder zwischen ihnen, also innerhalb und zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, sollte auch nicht unterschätzt werden. Man sitzt viel zusammen, man geht gemeinsam essen - auf Kosten der Genossenschaft - fühlt sich miteinander verbunden, ist genervt von den Mitgliedern - die stören, wie können wir uns die vom Hals halten - und im Kon-

fliktfall macht man gemeinsam Front gegen die Mitglieder. Es ist auch schon vorgekommen, dass dann bei der Generalversammlung ein Jurist neben dem Vorstand auf dem Podium sitzt, und die Mitglieder-Fragen beantwortet. Das ist dann der Endpunkt der nicht vorhandenen Kommunikation.

Das dritte Problem ist die wirtschaftliche Orientierung. Vorstandsmitglieder kommen oft aus der herrschenden Betriebswirtschaftslehre, es gibt auch zu wenig Ausbildungsstätten für genossenschaftliches Wirtschaften, das ja vollkommen anders funktioniert als die konventionelle Gewinnerzielungswirtschaft. Da gibt es immer die schönen Werte und Prinzipien, die sagt man gerne her, aber die wirklich zu durchdringen, wirklich zu verstehen und zu leben und umzusetzen, das ist leider nicht so verbreitet, und das macht sich dann fest an der Gewinnorientierung statt der Mitgliederförderung und der Kostendeckung.

Das ist in den Geschäftsberichten zu sehen, wenn da steht: „wir haben gute Gewinne erzielt“ und „wir sind wettbewerbsfähig“ - warum muss eine große Wohnungsgenossenschaft wettbewerbsfähig sein? Es gibt keinen Grund dafür. Die Prüfungsverbände spielen eine ganz große Rolle. Sie geben vieles vor, auch an Material für die Öffentlichkeitsarbeit, und sie regen zum Beispiel Satzungsänderungen an, die dann oftmals direkt eins zu eins von den Genossenschaften übernommen werden. Die Verbände machen Lobbyarbeit, sie sind ja auch Sturm gelaufen gegen die geplante Genossenschaftsgesetz-Änderung vom letzten Jahr, und haben sich ganz stark gegen die Möglichkeit ausgesprochen, in der Satzung vorzusehen, dass Mitglieder dem Vorstand Anweisungen erteilen können.

In Berlin zum Beispiel ist es sogar so, dass der BBU - der Prüfungsverband der großen Wohnungsgenossenschaften - auch gewinnorientierte Konzerne in der Mitgliedschaft hat, sogar Vonovia. Und die haben eine Kampagne gemacht mit dem Bauklötzchenverband - diesem Marketing-Verband der Genossenschaften - gegen den Berliner Mietendeckel und gegen „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“. Diese Verbände sind also ein richtig großes Problem.

Was tun?

Erstens: Aktiv werden und miteinander ins Gespräch kommen ist das A und O, dass Mitglieder miteinander reden, dass Mitglieder auch mit ihren Vertreter*innen reden. Das ist sonst wie eine repräsentative Demokratie, man wählt die Vertreter, und dann machen sie fünf Jahre lang, was sie wollen. Dabei müssen sie ja mitbekommen, was die Mitglieder brauchen. Ich will jetzt nicht alle über einen Kamm scheren, aber das ist ganz oft ein Problem.

Wichtig ist auch die Vernetzung über verschiedene Genossenschaften hinaus. Das passiert ja zum Teil auch, dass sich sowohl Mitglieder als auch Vertreter*innen austauschen, auch mit Vorständen und Aufsichtsräten ins Gespräch kommen - das ist auch wichtig, sie für die Anliegen der Mitglieder zu gewinnen. Und sich auch mit sozialen Bewegungen und mit Mietrechtsbewegungen jenseits von Genossenschaften auszutauschen und zu vernetzen.

Ein zweiter Punkt: Für all diesen Austausch sind Strukturen notwendig. Es reicht nicht aus, mal miteinander zu reden, das bleiben dann so einzelne Geschichten, sondern man braucht Strukturen, das heißt man braucht Räume für physische Treffen, vielleicht auch Online-Foren oder andere Möglichkeiten, sich auszutauschen.

Man braucht Verbindlichkeit, Regelmäßigkeit, und Leute, die das auch verantwortlich koordinierend in die Hand nehmen. Denn ohne Strukturen, und ohne sich zu organisieren, bleiben das Eintagsfliegen und einmalige Aktionen. Es ist toll, auch so etwas zu machen, aber wenn wir langfristig etwas erreichen wollen, dann sind Strukturen unabdingbar.

Und der dritte Punkt ist die rechtliche Ebene: Die Genossenschaftssatzung verändern, und den Mitgliedern darin mehr Mitentscheidungsrechte geben. Da ist aber das Problem in Großgenossenschaften, dass man per Gesetz zehn Prozent der Mitglieder braucht, um überhaupt so eine Genos-

senschaftssatzungsänderung, in der dann dieses Quorum auch herabgesetzt werden könnte, auf die Tagesordnung zu setzen. Das ist in großen Genossenschaften nahezu unmöglich.

Und insofern ist da einiges zu tun, und man muss trotzdem versuchen, es irgendwie durchzusetzen, und perspektivisch auch das Genossenschaftsgesetz entsprechend zu ändern.

Es gibt noch einige weitere Themen, beispielsweise die Frage Dividendenzahlung statt genossenschaftlicher Rückvergütung, die Frage von sozialer Verantwortung von Genossenschaften - wer kann überhaupt in Genossenschaften wohnen -, und die Frage der Vertreterversammlung, soll es so etwas geben, Pro und Kontra.

Und es ist wichtig, **immer wieder zu betonen**: Die drei Organe der Genossenschaft: Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung - oder Vertreterversammlung, die an die Stelle der Generalversammlung tritt - sind keine drei gleichberechtigten Organe, sondern **die Generalversammlung oder Vertreterversammlung ist das höchste beschlussfassende Organ einer Genossenschaft**.

Die meisten Mitglieder wissen das nicht. Sie glauben, dass sie untergeordnet sind, aber die soziale Organisation einer Genossenschaft unterscheidet sich fundamental von jedem Immobilienkonzern, jedem kapitalistischen gewinnorientierten Unternehmen, aufgrund der sozialen Organisation. Es ist nicht das letztlich entwürdigende Unterordnungsverhältnis der Mieter*innen, die den Vermietern ausgeliefert sind, sondern die Mitgliedschaft ist das oberste beschlussfassende Organ, und der Aufsichtsrat ist dazu da, diese Mitglieder - und zwar die Interessen der Mitglieder - zu vertreten, indem er den Vorstand in seiner Geschäftsführungstätigkeit überwacht, kontrolliert und auch berät. Insofern ist der Aufsichtsrat im Interesse und im Auftrag der Mitgliedschaft tätig. Der Vorstand hat zwar nach Paragraph 27 Genossenschaftsgesetz die Geschäftsführungsbefugnis, ist dabei aber an Gesetz und Satzung gebunden, und hat im Interesse der Mitglieder zu handeln und sie zu fördern. Das ist richtig wichtig.

Quelle: <https://www.untergrund-blättele.ch/politik/deutschland/hamburg-alternativer-genossenschaftskongress-von-unten-mitglieder-klagen-ueber-fehlende-rechte-008947.html>

Die Veröffentlichungen von Elisabeth Voß zum Thema Genossenschaften sind hier zu finden: <https://genossenschaften.elisabeth-voss.de>

Ergebnissicherung Workshops

Die Dokumentation stellt die Ergebnisse der Diskussion der Teilnehmenden am 15.02.2025 im Rahmen des Kongresses dar. Es erfolgte keine redaktionelle Überarbeitung.

Workshop Flächensuffizienz

1) Ausgangslage und Anliegen

Allgemeine Anliegen:

- Wohnraum für alle
- Gerechtigkeit
- Umwelt- und Flächenschutz
- Netto-Null-Flächenverbrauch

Situation auf dem Wohnungsmarkt:

- hoher Bedarf an Wohnraum
- allgemeiner Wohnungsmangel
- Wunsch nach und Entwicklung zu mehr Fläche pro Kopf
- schlechte Verfügbarkeit unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -typen
- kaum flexible Grundflächen
- 54% Single-Haushalte in Hamburg
- Neubauten: oft zu hoher Standard, zu groß, vorbei am Bedarf der meisten Bestandsmitglieder

Persönliche Anliegen und Situationen:

- 44 qm/1 Person, Wunsch nach mehr Wohnfläche für Besuch, Feiern, Bücher
- 83 qm für 2 Personen, zufrieden, jeweils eigenes Zimmer
- bei sich verändernder Lebenslage: fehlende Flexibilität hinsichtlich Tauschen/Wechseln von Wohnungen innerhalb und zwischen Genossenschaften
- die Mitglieder haben ein Recht darauf, dass ihre Bedarfe und Wünsche bearbeitet werden

2) Forderungen & Lösungen

Verwaltung:

- Personal sollte flexibel, geschult, offen für diese Fragen sein
- Personalverfügbarkeit sicherstellen
- jeweils Ansprechpartner für Mitglieder statt Zuständigkeiten
- Raum für Gäste, Aktivitäten, Treffen zum Dazumieten bereitstellen
- Gemeinschaftsflächen schaffen
- Grundrisse bei Neubau und im Bestand entsprechend gestalten

Verändertes Mindset in Verwaltung und bei Mitgliedern:

- individuelle Bedarfe sind ok
- Teilhabe und Solidarität
- Zuhören, Austauschen, Mitbestimmen
- Strukturen bereitstellen, Foren

Flächen- und Wohnungspolitik, Stadtentwicklung:

- Eigentum öffentlich und privat, Erbpacht
- Sozialpflichtigkeit des Eigentums: entsprechende Vorgaben und Bedingungen schaffen (auch bzgl. Fläche pro Kopf)
- Recht auf Privateigentum versus vergesellschaftetes Eigentum
Gemeingüter würden eher Kriterien wie Gerechtigkeit und Umweltschutz erfüllen

- 30qm/Kopf durchschnittlich als langfristige genossenschaftliche und gesellschaftliche Zielgröße (entsprechend Anfang 90er Jahre) ?
- sinnvollen Spielraum für Wohnungsgrößen für Single- und Mehrpersonen-Haushalte einräumen

Workshop Rücklagenverwendung

Innerhalb der Arbeitsgruppe wurde zunächst der Begriff Rücklagen und ihre Entstehung geklärt (war nicht allen Anwesenden klar). Festgestellt wurde, dass zu unterscheiden ist sowohl in

gesetzliche Rücklagen
+
verfügbare Rücklagen

Auf die gesetzlichen Rücklagen, die zwingend zur Deckung eventueller Verluste einzusetzen sind, wurde nicht weiter eingegangen. Verwiesen wurde auf das GenG. Außerdem muss die Satzung der Genossenschaft - zur Deckung eines Bilanzverlustes - einen entsprechenden Passus über die Vorgehensweise enthalten.

Bei den verfügbaren/freien Rücklagen wurde darüber diskutiert wie sie verwendet werden sollten/ können. Es ergaben sich folgende Optionen :

- A Auszahlung an die Mitglieder
- B Umwandlung von Rücklagen in Geschäftsanteile
- C Beteiligung beim Verlassen der Genossenschaft

Zu A : Wenn Rücklagen zu hoch sind und für den Förderzweck bzw. Gläubigerschutz nicht notwendig sind.

Zu B : Eine Maßnahme der Selbsthilfe wäre, wenn ein Teil der Rücklagen zur Erhöhung der Geschäftsanteile genutzt wird.

Zu C : In diesem Fall muss die Satzung der Genossenschaft vorsehen, dass aus einer zu diesem Zweck gebildeten Sonderergebnisrücklage Gelder zur Verfügung stehen (§ 73 III GenG).

Die Optionen A+B wären Entscheidungen der General- oder Vertreterversammlung, während C in der Satzung der Genossenschaft verankert sein muss, so das GenG.

Keiner der Anwesenden konnte allerdings berichten, dass in seiner Genossenschaft eine der drei Möglichkeiten praktiziert wird.

Unisono stellten die Teilnehmer:innen fest, dass der Komplex Rücklagen sehr umfangreich ist.

Pros und Cons der Optionen konnten aus zeitlichen Gründen nicht herausgearbeitet und gegenübergestellt werden.

Workshop Herzensthemen und Mitgliederaktivierung

Zu den folgenden vier Fragen haben die Teilnehmenden jeweils im Austausch zu zweit ihre Antworten gesammelt und auf Post-Its geschrieben. Anschließend haben sie die Post-Its für jede Frage thematisch gruppiert auf Poster geklebt. Dieser Inhalt wird unkommentiert wiedergegeben.

Welche Themen brennen mir in meiner Genossenschaft unter den Nägeln?

- Mitglieder-Aktivierung
- mehr Mitglieder begeistern für Genossenschaftsidee + Austausch + Mitmachen
- Vernetzung
- Wie können die Themen von unten stärker entwickelt und eingebracht werden?
- Verdrossenheit (ggü. Demokratie, Engagement)
- Was nützt es mir eigentlich, wenn ich mich in einer großen Genossenschaft engagiere?
- Sind [... (unleserlich)] reif für die Idee der Geno.?

- gemeinsam entscheiden
- Beteiligung/Mitsprache bei Vollversammlung aller Mitglieder

- Nutzungsentgelte, -> Sicherheit, Vertrauen
- Steigende Mieten + Verdrängung in d. Wohnblöcken
- vergleichbar überhöhte Miete

- positive Konfliktkultur
- Angst vor Wohnungsverlust bei Beschwerden von Mängeln

- genossenschaftliche Identität
- früher war Mitgliedschaft vererbbar

- kompetentes Handeln in Genos

- Vorstand wird Aufsichtsrat genehm erstellt, nicht transparent für Mitglieder

Was hindert mich (oder jemanden den ich kenne) daran, bei meinem Herzensthema in meiner Genossenschaft mehr aktiv zu sein?

- Problem: Größe d. Geno
- < 1.500 Mitglieder, große Genossenschaft
- Schwierigkeit Mitglieder zu kontaktieren
- fehlende Gemeinschaft

- mangelnde Kenntnis der Gesetze und Satzung
- wenig Bildungsangebote
- Info-Angebote werden noch zu wenig genutzt

- Trägheit, Inertia
- zu viele Leute sind passiv, nehmen Gespräche nicht wahr
- Diskurs ist vielen Leuten zu anstrengend

- Hierarchien
- vorherrschendes Modell: Alleinbesitzer oder Mieter, Mitarbeiter oder Kunde

- fühle mich unwillkommen mit Anliegen
- soziale Phobie
- fehlende Regeln
- Interessen der Einzelnen

Was motiviert mich, bei meinem Herzensthema in meiner Genossenschaft mehr aktiv zu sein?

- gemeinsam Dinge zu bewegen
- aktive Verbündete finden
- Vernetzung, Kontakte
- Demokratie
- Genossenschaft bietet mehr Demokratie als andere Unternehmen
- lebendige, lebenswerte Nachbarschaft
- Unterstützungssystem
- Solidarität
- Hoffnung, Dinge zu verbessern
- Idealismus, Potenzial erkennen
- Diskussionslebendigkeit, Ideale, gute Therapie
- Genossenschaften sind ein wichtiger Baustein für die Zukunft, in der ich leben möchte
- Genossenschaft ist viel besser als die meisten anderen Vermieter
- meine Genossenschaft ist innovativer als viele andere Wohnangebote
- Interesse am Thema Genossenschaft
- Genossenschaft bietet viel Sicherheiten (kein Eigenbedarf gegenüber Mitgliedern)
- persönliches Wachstum
- das ignorante Verhalten des Vorstands ist Herausforderung und damit Motivation genug!
- wie erreichen, dass Menschen Geno-Idee verstehen?

Wie können wir die Hindernisse beseitigen?

- Bildung über die Genossenschaftsbewegung
- Aufklären über Aufgaben Aufsichtsrat und Vorstand
- Satzung verständlich formulieren
- gegenseitige Offenheit für konstruktive Lösungen
- Regeln für Kommunikation
- Gemeinschaft schaffen
- gemeinsames Gremium für Modernisierung, Neubau, etc.
- kleinteilige Genossenschaft
- sich selbst ehrlich beantworten, wie sich nötige Investitionen für Klimaschutz oder barrierefreien Neubau refinanzieren lassen

Workshop Genossenschaftliche Solidarität: Querfinanzierung

zwischen Häusern, Standards/neu-alt /Baugemeinschaften

1) Ausgangslagen, Bedarfe, Problemdefinition, Aspekte

Fallbeispiele:

Baugemeinschaft

- Wunsch nach Wohnung in Baugemeinschaft (klein, persönlich, solidarisch)
- Mitgliedschaft als Erbe, aber unversorgt, neue Lebensphase
- mit §5-Schein Anspruch in Hamburg auf Wohnung in Baugemeinschaft

VHW finanziert /ist Träger von Seniorenheimen/-residenzen

- Erhöhungen der Nutzungsentgelte werden damit begründet
- Bilanzen sind intransparent
- viele Vertreterinnen werden aus Seniorenheimen rekrutiert

Berlin

- moralischer und Rechtsschutz in Gemeinschaft
- Aufnahmesperre wegen vieler unversorgter Mitglieder
- Frage der Querfinanzierung zwischen „Altversorgten“ und Neubau-Mitgliedern
- sollten Neubauwohnungen querfinanziert werden durch erhöhte Nutzungsgebühren?

Altbau (1930):

- bei Auszug Komplettsanierung, Nutzungsentgelt danach nur um 0,50€ (pro qm?) teurer
- andererseits allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte nach Mietspiegel und Erhöhung um 120 € bei Wunsch nach Badsanierung
- Einschüchterung bei Nachfragen

Flüwo

Innerhalb von Genossenschaft sind Alter, Standards und Lage von Wohnungen und Wohnanlagen sehr unterschiedlich, daraus ergeben sich Fragen wie:

- Sind die Kosten gerecht aufgeteilt?
- Wer bekommt die großen, hochwertigen Wohnungen?
- Sind die Nutzungsgebühren jeweils angemessen?
- Welche Rolle spielen Einkommen, Bedürftigkeit, Lage etc. jeweils?
- Wer muss versorgt werden?
- Sollten bei Neubau viele kleine Wohnungen oder weniger große Wohnungen für wenige finanziert werden?

2) Forderungen & Lösungen

- Schulung von Vertreterinnen im Lesen von Bilanzen
- Bilanzen müssen detailliert sein, damit mögliche unzulässige Querfinanzierungen erkennbar sind und ggf. neu ausgehandelt bzw. in Frage gestellt werden können
- durch Transparenz Vertrauen in Korrektheit der Bilanzen und Gremien stärken
- Kriterien für solidarische Querfinanzierungen erkennbar machen / erarbeiten / aushandeln
- Gerechtigkeit und Transparenz bei Erhöhung von Nutzungsentgelten:

- Kriterien und Hintergründe für unterschiedliche Kosten für Maßnahmen für einzelne Wohnungen aufzeigen (Komplettsanierung, Sanierung Bad etc), Neubezug, Erhöhungen allgemein (Kosten Bau, Instandhaltung, Material etc, Mietspiegel usw)
- Vertreterinnen sollten bzgl dieser Fragen kontaktiert werden

Mietspiegel:

- Lage als Kriterium muss erkennbar sein
- Nutzungsgebühren sollten generell unterhalb bleiben

Workshop Nutzungsentgelte

Michael Kamphausen und Frank Giebel

Zitate

„Es ist eine notwendige gesellschaftspolitische Reform, die Miete an die Kosten zu binden, die der Vermieter wirklich braucht. Auch dies ist für die Gemeinnützigen geltendes Recht, auch für die Altbauwohnungen. **Ich bin der Auffassung, daß die Kostenmiete im sozialen Rechtsstaat allgemeiner Rechtsgrundsatz werden muß.**“²

- Paul Nevermann
*Erster Bürgermeister der Stadt Hamburg 1961-1965,
Präsident des Deutschen Mieterbundes 1967-1975*

„Die einzige unerlässliche Besonderheit jeder eG ist die Art und Weise der Mitgliederförderung. Sie erfolgt seit 1867 mittels eines gemeinsamen Geschäftsbetriebs, dessen Kunden die Mitglieder zugleich sind. Das genossenschaftliche Unternehmen ist zwingend auf die Mitglieder und deren Förderbelange auszurichten und nach dem **Selbstkostenprinzip** zu betreiben.“³

- Marcus Geschwandtner
*Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Marburger Genossenschaftsinstitut 1999-2005,
Rechtsanwalt*

Begriffe

Der Begriff Nutzungsentgelt wird oft synonym für Miete benutzt. Wir bevorzugen den Begriff Nutzungsentgelt, weil wir als Genossenschaftsmitglieder keine Mieter sind, sondern eine zweifache Identität innehaben, mit der weitergehende Rechte verbunden sind: wir sind sowohl Nutzer einer Genossenschaftswohnung mit einem Dauernutzungsrecht, als auch Eigentümer der Genossenschaft mit Mitbestimmungsrechten.

Wir beziehen uns im Nachfolgenden ausschließlich auf frei finanzierten Wohnraum, bei dem es für die Kalkulation von Nutzungsentgelten weniger gesetzliche Vorgaben zu beachten gibt als für öffentlich geförderten Wohnraum.

Welche relevanten Berechnungsarten für Nutzungsentgelte gibt es?

Orientierung am Mietspiegel: Vergleich mit durchschnittlichen Marktpreisen für Neuvermietungen und Mieterhöhungen der letzten 6 Jahre vor der Erhebung, gruppiert nach den Kriterien Wohnungsgröße und -ausstattung, Baualter, energetische Beschaffenheit und Wohnlage.

Wohnwertmiete: genossenschaftsinternes Vergleichsmietensystem, das mehr Kriterien als der Mietspiegel bewertet wie Ausstattung, Verkehrsanbindung, Umfeld, Stadtteil etc., aber letztlich in der Praxis oft auch eine Orientierung am Mietspiegel beinhaltet. Zudem erscheint die Objektivität und Quantifizierbarkeit der Kriterien fraglich.⁴

² S. 22f. in: Eisenbahnbauverein Harburg eGmbH (Hrsg.): 50 [Jahre] Eisenbahnbauverein Harburg eGmbH, Hamburg: Hammonia-Verlag, 1971.

³ S. 152 in: Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft: warum früher, warum heute - Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen, Heft 59.2, 2009.

⁴ S. 204f. in: Lennart Prill: Gut und günstig? - Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zwischen genossenschaftlichen Idealen und dem kapitalistischen Wohnungsmarkt. In: Monika Grubbauer, Joscha Metzger (Hrsg.): Wohnen in Hamburg - Akteure, Instrumente und Konfliktfelder; Bielefeld: transcript Verlag, 2023.

Kostendeckendes Nutzungsentgelt (Kostenmiete): verzichtet auf Vergleiche, sondern kalkuliert das Nutzungsentgelt „einer einzelnen Wohnung basierend auf deren Bau- und Unterhaltungskosten. Ziel ist es, Überschüsse aufseiten der Genossenschaft zu vermeiden und die einzelnen Wohneinheiten so günstig wie möglich anzubieten“⁴

Für letzteres ist der Begriff Kostenmiete etablierter, dennoch bevorzugen wir bei der Anwendung des Selbstkostenprinzips auf Wohnungsgenossenschaften den Begriff Kostendeckendes Nutzungsentgelt aus den zuvor genannten Gründen.

Unterscheidung betriebswirtschaftlicher Prinzipien

erwerbswirtschaftliche Unternehmen	gegenüber	bedarfswirtschaftliche Unternehmen
wirtschaften nach unterschiedlichen Prinzipien:		
Gewinn maximieren	gegenüber	Nutzen der Nutzer maximieren

Wir unterscheiden zwischen zwei betriebswirtschaftlichen Ansätzen, mit denen zwei sehr verschiedene Ziele verfolgt werden. In der Betriebswirtschaftslehre vorherrschend ist der Blick auf erwerbswirtschaftliche Unternehmen, deren Ziel die Gewinnmaximierung ist.

Gleichzeitig gibt es auch bedarfswirtschaftliche Unternehmen, deren Ziel die Nutzenmaximierung für die Nutzer ist. Dazu zählen Genossenschaften, sowie manche kommunalen oder öffentlich-rechtlichen Unternehmen. Für die Zielerreichung gemäß dem bedarfswirtschaftlichen Prinzip benötigen wir teilweise andere betriebswirtschaftliche Methoden und Betrachtungsweisen als für das erwerbswirtschaftliche Prinzip. Wir beobachten, dass es an diesem Bewusstsein bei der Anwendung in etlichen Wohnungsgenossenschaften leider mangelt.

Zur Berechnung kostendeckender Nutzungsentgelte

Kalkulationsbestandteile

Die beiden hauptsächlichen Kostenbestandteile der Nettokalt-Nutzungsentgelte für Wohnraum sind die Kapitalkosten für den Bau - oder eine Modernisierung in einem späteren Gebäude-Lebenszyklus - und die Bewirtschaftungskosten für den laufenden Unterhalt des Gebäudes.

Es sind verschiedene Modelle und Berechnungsverfahren zur Kalkulation von kostendeckenden Nutzungsentgelten denkbar und möglich, sofern es keine gesetzlichen Vorgaben gibt. „Kostenmiete“ ist also nicht gleich „Kostenmiete“ - es kommt auf die Details an. Das Denkmodell, mit welchem Kalkulationsbestandteilen und durch welches Verfahren ein kostendeckendes Nutzungsentgelt im Detail berechnet wird, ist in Deutschland stark durch die Kostenmiete-Definition der II. Berechnungsverordnung (II. BV) geprägt, auch wenn diese nicht für frei finanzierten Wohnraum galt und auch für öffentlich geförderten Wohnraum nicht mehr angewendet wird. Tatsächlich war ihre Berechnungsmethode keine Kostenmiete im eigentlichen Sinn, sondern ermöglichte zusätzlichen Spielraum für Gewinnerzielung über die wahren Kosten hinaus, zum Beispiel durch gleichbleibende Fremdkapitalzinsen, obwohl die Zinslast durch Tilgung der Kreditsumme kontinuierlich abnimmt.

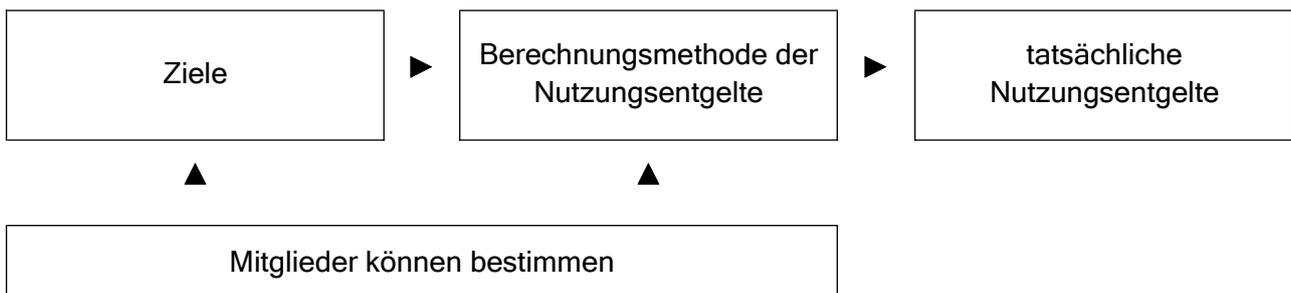
Mit Ausnahme der Eigenkapitalzinsen sind die Kalkulationsbestandteile der Kostenmiete-Definition der II. BV als Grundlage eines Modells zur Berechnung eines kostendeckenden Nettokalt-Nutzungsentgelts für bedarfswirtschaftliche Unternehmen grundsätzlich geeignet. Daher wollen wir sie nachfolgend erläutern:

Kapitalkosten:	
Fremdkapitalzinsen	<i>Zinsen für Kredite</i>
Eigenkapitalzinsen	<i>kalkulatorische Zinsen für Eigenkapital, sind keine echten Kosten im Sinne der Kostenrechnung, sondern Opportunitätskosten für entgangenen Gewinn im Vergleich zu Investitionsalternativen</i>
Bewirtschaftungskosten:	
Abschreibung	<i>eigentlich Abnutzung der Wohnanlage, faktisch die Rückzahlung der Kapitalkosten inkl. Tilgung der Kredite, auch wenn sich Zeithorizont und Höhe der Tilgung von der Abschreibung unterscheidet (Liquiditätsrechnung vs. Kostenrechnung)</i>
Verwaltungskosten	<i>überwiegend Personalaufwand für Verwaltung des Wohnungsunternehmens, sowie Kosten für Verwaltungsgebäude, EDV-Anlagen, Wirtschaftsprüfer, Verbandsmitgliedschaften uvm.</i>
Instandhaltungskosten	<i>Reparaturen um den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, beinhaltet keine Modernisierung</i>
Mietausfallwagnis	<i>kompensiert ausbleibende Mieteinnahmen (z.B. Leerstand)</i>

Bausteine einer Kostenrechnung

1. Kostenartenrechnung: welche Kosten sind in welcher Höhe angefallen?
2. Kostenstellenrechnung: wo sind die Kosten angefallen?
3. Kostenträgerrechnung: wie hoch sind die Selbstkosten der Wohnanlage?

Zusammenhänge im Entscheidungsprozess



Zunächst gilt es, die genossenschaftlichen Unternehmensziele klar zu definieren: auf welche Weise wollen wir als Mitglieder gefördert werden? Wollen wir beispielsweise in erster Linie günstig oder vor allem komfortabel wohnen, oder wollen wir möglichst viel expandieren durch Neubau?

Sobald die Ziele und ihre Priorisierung geklärt sind, folgt im zweiten Schritt die Ausarbeitung eines Berechnungsverfahrens für Nutzungsentgelte, die die Zielerreichung ermöglichen. Welche Kosten- oder Kalkulationspositionen als Bestandteil des Nutzungsentgelts benötigen wir für jedes einzelne Ziel und wieviel Geld brauchen wir jährlich zur Finanzierung der jeweiligen Ziele? Welche Sonderfälle und Risiken sind noch zu beachten? Ein klares Berechnungsverfahren ermöglicht die Kalkulation des Nutzungsentgelts je Quadratmeter für jede einzelne Wohnanlage und macht dabei transparent, welche Kalkulationsposition welches Ziel in welcher Höhe finanziert.

Durch die Anwendung des Berechnungsverfahrens kann das tatsächliche, kostendeckende Nutzungsentgelt für jede Wohnung berechnet werden. Die Entscheidung über die Ziele und die Ausgestaltung des Berechnungsverfahrens liegt bei den Mitgliedern, die in der Rechtsform Genossenschaft gemeinschaftlich bestimmen, wie sie gefördert werden wollen. Der Entscheidungsprozess zur Ausarbeitung einer Beschlussvorlage könnte beispielsweise in einem gelosten Mitgliederrat erfolgen, während die finale Diskussion und Beschlussfassung in der Mitglieder- oder Vertreterversammlung erfolgen würde.

Beeinflussbare Variablen

Grundsätzlich ist jeder Kostenfaktor auch gleichzeitig als Variable beeinflussbar wie eine Schraube - vorausgesetzt es gibt keine gesetzlichen Vorgaben -, wobei die Beeinflussbarkeit der Variablen und ihr Einfluss auf das Nutzungsentgelt jeweils unterschiedlich stark ausfallen.

Kapitalkosten:

		<i>Bau- / Modernisierungskosten</i>
Fremdkapitalzinsen		<i>typ. 1 - 4 %</i>
Eigenkapitalzinsen		<i>typ. 0 - 4 %</i>

Bewirtschaftungskosten:

Abschreibung		<i>typ. 50 - 100 Jahre (und mehr)</i>
Verwaltungskosten		<i>typ. 10 - 13 € Personalaufwand je qm und Jahr</i>
Instandhaltungskosten		<i>typ. 15 - 30 € je qm und Jahr</i>
Mietausfallwagnis		<i>typ. 2 %</i>

Zunächst einmal hat die Höhe der Bau- oder Modernisierungskosten großen Einfluss auf den gesamten Finanzierungsbedarf durch Fremd- und Eigenkapital und ist hinsichtlich der eigenen Anforderungen an den Bau auch steuerbar. Da die Höhe der Fremdkapitalzinsen innerhalb einer gewissen Spanne meist dem aktuellen Zinsniveau entspricht, sind diese nur in geringem Maße beeinflussbar. Anders ist es beim Eigenkapitalzins: hier wird oft argumentiert, er solle als Opportunitätskosten die entgangene Verzinsung kompensieren, wenn das Eigenkapital anderweitig angelegt worden wäre, beispielsweise am Kapitalmarkt. Bei Genossenschaften greift diese Sichtweise nicht, da diese das Eigenkapital nicht anlegen dürfen, sondern nutzen- statt profitmaximierend zur Förderung der Mitglieder einsetzen müssen. Den Eigenkapitalzins mit mehr als Null Prozent anzusetzen, ist bei Genossenschaften nur dann sinnvoll und notwendig, wenn dieser Betrag vollständig als Dividende, also als Zins auf die Geschäftsanteile der Mitglieder, an diese ausgeschüttet wird. Widersinnig wäre es hingegen, auch die Rücklagen der Genossenschaft zu verzinsen, daher müsste der Prozentsatz eines Eigenkapitalzinses niedriger ausfallen als der Prozentsatz der Dividende. Ein niedrig angesetzter Eigenkapitalzins reduziert die Finanzierungskosten und senkt somit die Nutzungsentgelte spürbar.

Noch größeren Einfluss hat die Abschreibungsdauer. Hier ist das Ziel, diese möglichst an der realistisch erwarteten Gebäude-Nutzungsdauer auszurichten: im Neubau wären heute 100 Jahre eine realistische Dauer. Die Verwaltungskosten bestehen überwiegend aus Personalkosten und weisen

in der Regel eine begrenzte Variabilität bei bedarfswirtschaftlichen Unternehmen auf. Anders die Instandhaltungskosten, bei denen sich in der Praxis überraschend große Unterschiede zeigen, je nach Zielsetzung der Unternehmen. Manche Genossenschaften geben sogar noch höhere Instandhaltungskosten jenseits von 40 €/qm an, wobei hier oftmals auch offensichtliche oder verdeckte Modernisierungen als Instandhaltung bezeichnet werden. Aus Mitgliedersicht ist es wünschenswert, zwischen Instandhaltung und Modernisierung korrekt zu unterscheiden und letztere immer zu aktivieren, also mit der Orientierung an einer realistischen Nutzungsdauer abzuschreiben. Das Mietausfallwagnis hat letztlich nur geringen Einfluss auf die Nutzungsentgelte, zumal sich oft eher vernachlässigbare Abweichungen vom Durchschnitt beobachten lassen.

Zuordnung von Kosten-Variablen zu Unternehmenszielen

Je nachdem, ob niedrige oder hohe Zahlenwerte für diese Variablen angesetzt werden, lassen sich daraus Rückschlüsse auf die verfolgten Unternehmensziele ziehen, selbst wenn die Ziele einer Genossenschaft nicht klar kommuniziert werden. Anders ausgedrückt: die Taten sprechen mehr als Worte. Nachfolgend erläutern wir, welche Ziele das für die jeweiligen Kosten-Variablen sein können, wenn diese hoch oder niedrig angesetzt werden, und klären über verbreitete Mythen auf.

Ziele bei niedrigem Zahlenwert	Kosten-Variable	Ziele bei hohem Zahlenwert
Gewinn reduzieren, Liquidität und stille Rücklagen erhöhen, Expansion	◀ Abschreibungsdauer ▶	niedrigere Nutzungsentgelte, wirtschaftliche Mitgliederförderung
niedrigere Nutzungsentgelte, wirtschaftliche Mitgliederförderung	◀ Eigenkapitalzinssatz ▶	höherer Gewinn, Rücklagen erhöhen, Expansion
niedrigere Nutzungsentgelte, oder: höherer Gewinn & Rücklagen	◀ Instandhaltungskosten ▶	Mitgliederzufriedenheit und Zustimmung zur Leitung erhöhen
Nutzer mit niedrigerem Einkommen	◀ Bau-/ Modernisierungskost. ▶	Nutzer mit höherem Einkommen

Als Grund für eine kurze Abschreibungsdauer wird oft ein steuerlicher Vorteil behauptet, was insofern nur ein vorgeschobenes Argument ist, weil dies lediglich die Steuerbilanz betrifft, während die genossenschaftsinterne Kostenrechnung davon unabhängig betrachtet wird. Bei der Kostenrechnung spielen gesetzlich zulässige Abschreibungssätze keine Rolle, stattdessen soll die Kostenrechnung so nahe an der Wirklichkeit wie möglich erfolgen. Es ist also beides möglich: eine schnelle Abschreibung bei der Steuer und eine realistisch lange Abschreibungsdauer für die Kostenrechnung.

Ein hoher Eigenkapitalzins führt dazu, dass das in der Immobilie gebundene Eigenkapital früher und in größerem Umfang zur Finanzierung des nächsten Projekts bereitsteht, und verschleiert gewissermaßen die damit verbundenen, aber nicht explizit genannten Ziele wie Expansion oder Modernisierungsansparung. Bei bedarfswirtschaftlichen Unternehmen und insbesondere Genossenschaften ist es angesichts der Nutzenmaximierung für die Mitglieder geboten, den Eigenkapitalzins so niedrig wie möglich anzusetzen.

Es fällt auf, dass in der obigen Auflistung der Variablen mit ihren Auswirkungen auf mögliche Unternehmensziele das Ziel möglichst niedriger Nutzungsentgelte gegensätzlich zum Ziel der Expan-

sion durch Neubau erscheint. Dieser Zielkonflikt ist naheliegend. Folgt daraus, dass Neubau mit niedrigen Nutzungsentgelten im Bestand nicht umsetzbar ist? Es erfordert zumindest mehr Kreativität und Planung um Strategien umzusetzen, die in Kombination dazu beitragen würden, diesen Zielkonflikt zu reduzieren, von denen wir einige beispielhaft nennen möchten:

- Die Finanzierungskosten können durch den Bau öffentlich geförderten Wohnraums gesenkt werden, wobei eine lange Dauer der Mietpreisbindung auch im Interesse der Mitglieder läge.
- Die Genossenschaft kann eine andere Quelle für Eigenkapital nutzen als eine Rücklageerhöhung, in dem sie sich um mehr gezeichnete Genossenschaftsanteile durch ihre Mitglieder bemüht.
- Sie kann bei der Planung von Bauprojekten den Bedarf ihrer Mitglieder im Hinblick auf Wohnraum und Ausstattung präziser ermitteln und diesen zugrundelegen, um Baukosten zu senken statt Annahmen über „den Markt“ zu treffen.
- Darüber hinaus hilft eine genauere Kostenrechnung und Investitions- und Finanzplanung um Kostensenkungspotenziale zu erkennen und zu nutzen.

Weitere Kostenfaktoren nachvollziehbar machen

Da die Kalkulation kostendeckender Nutzungsentgelte für frei finanzierten Wohnraum in Deutschland nicht gesetzlich geregelt ist, steht es den Mitgliedern frei gemeinsam ein Berechnungsmodell für kostendeckende Nutzungsentgelte auszuarbeiten, das ihren Zielen und Bedürfnissen möglichst nahekommt. Dabei können sie auch zusätzliche Kalkulationspositionen einführen, die die von ihnen explizit definierten Ziele finanzieren, wie beispielsweise soziale Projekte, Nachbarschaftstreffs oder sonstige Kosten. Auch die umstrittene Querfinanzierung von Neubau könnte als explizite Kalkulationsposition eingeführt werden, wenn dies von den Mitgliedern gewünscht wird.

Besondere Aufmerksamkeit erfordert die Finanzierung einer Modernisierung, nachdem die ursprünglichen Baukosten getilgt sind. Ohne langfristige finanzielle Planung könnten die Nutzungsentgelte zum Modernisierungszeitpunkt stark ansteigen, unter Umständen sogar mehr als die mietrechtliche Kappungsgrenze, da die Baukosten zwischenzeitlich deutlich teurer sein werden als beim Bau oder der vorherigen Modernisierung. Daher ergibt es Sinn, den Lebenszyklus einer Wohnanlage in Phasen zu unterteilen: auf eine Tilgungsphase folgt jeweils eine Ansparphase, in der Rücklagen für die kommende Modernisierung oder Grundsanierung gebildet werden um größere Nutzungsentgelt-Steigerungen zu vermeiden. Eine solche Modernisierungumlage in Ansparphasen wäre daher als explizite Kalkulationsposition im Berechnungsverfahren der Nutzungsentgelte sinnvoll und empfehlenswert.

Aus Gründen der Transparenz wäre dieser Ansatz mit expliziter Benennung der Unternehmensziele als Kalkulationspositionen der bisherigen Praxis vorzuziehen, bei der sonstige Ziele und ihre Ausgaben verdeckt querfinanziert wurden, etwa durch unrealistisch kurze Abschreibungsdauern oder höheren Eigenkapitalzins. Nur so werden die realen Ausgaben für diese Ziele und der eigene Beitrag dazu nachvollziehbar. Jedes Unternehmensziel erhält ein Preisschild, entsprechend der von den Mitgliedern beschlossenen Prioritäten, die sich im Berechnungsverfahren widerspiegeln. Die Transparenz und die Selbstbestimmung sind aus Mitgliedersicht die wesentlichen Stärken des Prinzips kostendeckender Nutzungsentgelte.

Welche Ziele wollen wir als Mitglieder bei der Gestaltung der Nutzungsentgelte verfolgen?

Für ein Meinungsbild im Arbeitskreis haben die Teilnehmenden zunächst von ihnen gewünschte Ziele bei der Gestaltung der Nutzungsentgelte genannt und auf einer Flip-Chart dokumentiert. Anschließend konnten alle Teilnehmenden über die Priorisierung dieser Ziele abstimmen mit jeweils

drei Klebepunkten, die jeder auf ein bis maximal drei Ziele verteilt kleben konnte. Das nach Stimmen sortierte Ergebnis lautet:

- Transparente Nutzungsentgelte: 14 Stimmen
- Mitbestimmung bei den Grundsätzen der Entgeltberechnung: 13 Stimmen
- niedrige Nutzungsentgelte: 9 Stimmen
- Wohnungstausch zu gleichem m²-Preis: 6 Stimmen
- Instandhaltung vor Neubau: 4 Stimmen
- Förderung der Gemeinschaft & Kommunikation: 4 Stimmen
- Expansion durch Neubau: 2 Stimmen
- Altersgerecht, Barrierefrei/arm: 1 Stimme
- keine Erhöhung bei konkreten Maßnahmen: 0 Stimmen

Von insgesamt 53 Stimmen entfielen 68 % auf die drei Ziele „Transparente Nutzungsentgelte“, „Mitbestimmung bei den Grundsätzen der Entgeltberechnung“ und „niedrige Nutzungsentgelte“. Das verdeutlicht, dass besonders die Nachvollziehbarkeit und die Mitbestimmung bei der Entgeltberechnung unter Nutzung von konsensfähigen Kostensenkungs-Potenzialen entscheidend zur Sicherheit und zum Vertrauen der Mitglieder beitragen. Gleichzeitig sind in einem demokratischen Prozess auch die weiteren Ziele mit niedrigerem Stimmengewicht zu berücksichtigen und die zugrundeliegenden Bedürfnisse in eine Gesamtlösung zu integrieren.

Bewertung

Vorteile kostendeckender Nutzungsentgelte

- Nachvollziehbarkeit
- bietet solide Datengrundlage für Entscheidungen
- Kostensenkungspotenziale werden sichtbar
- finanzielle Auswirkungen der Ziele werden verhandelbar
- günstiger, da unabhängig von Preissteigerungen am Mietenmarkt
- gemeinsame Lernerfahrung, Mündigkeit im Sinne der Aufklärung
- ermöglicht Lernen aus (teuren) Fehlern, Wachstum von Know-How

Nachteile kostendeckender Nutzungsentgelte

- anspruchsvoller im Sinne einer gemeinsamen Fehlerkultur eines guten Miteinanders
- Erklärungsbedarf steigt, Vorstand macht sich angreifbarer
- ggf. einmaliger Aufwand zur Anpassung der Software für optimierte Datenverarbeitung
- zusätzlicher Personalbedarf für die Berechnungen, dessen Personalkosten sich für die Mitglieder rechnen müssen
- rechtlicher Rahmen für notwendige Mieterhöhungen muss weiterhin beachtet werden

Empfehlungen

- Mitglieder legen die Ziele der Mitgliederförderung in ihrer jeweiligen Genossenschaft selbst fest
- alle Ziele erscheinen explizit als Kalkulationspositionen „mit Preisschild“ in der Berechnung
- Arbeitsgruppe mit im Losverfahren ausgewählten Mitgliedern erarbeitet Konzeption und Berechnungsverfahren der Nutzungsentgelte (analog zu Bürgerräten)
- Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung beschließt über den Vorschlag der Arbeitsgruppe
- die Bedürfnisse und Bedenken von Mitgliedern, Vorstand und Aufsichtsrat werden wertschätzend gehört und in die Konzeption integriert
- Bau- und Modernisierungsvorhaben richten sich nach dem abzufragenden Bedarf und der Zahlungsbereitschaft der Mitglieder
- klare Empfehlung für kostendeckende Nutzungsentgelte, wobei entscheidend ist, dass die Mitglieder über die Ausgestaltung der Ziele und der Berechnungsmethode entscheiden

Abschließend spricht sich Michael Kamphausen dafür aus, das Prinzip der Kostenmiete über Genossenschaften hinaus auf den gesamten vermieteten Wohnungsbestand anzuwenden und die Vision Paul Nevermanns von der Kostenmiete als allgemeinem Rechtsgrundsatz im sozialen Rechtsstaat zu verwirklichen. Hierfür müsste der gesetzliche Rahmen für eine soziale Berechnungsmethodik geschaffen werden, bei der auch die maximale Höhe der Eigenkapitalverzinsung für Vermieter Gegenstand der demokratischen Debatte wird. Das Konzept einer allgemein verbindlichen Kostenmiete für Wohnraum würde wie das Konzept eines Mietendeckels darauf abzielen, Nutzungsentgelte und Mieten zu senken und die finanzielle Umverteilung zulasten von Wohnungsnutzenden und Mietenden aufzuhalten. Zur Erreichung dieser Ziele kann die Kostenmiete ein präziseres Instrument sein als ein Mietendeckel, da es das Problem an der Wurzel angeht, indem es die Kosten und Berechnungsmodelle für jede Baualtersklasse und Wohn- und Bewirtschaftungsform transparent macht und daher keiner starren und letztlich willkürlichen Preis-Grenzziehungen und Ausnahmen bedarf.

Es ergibt Sinn, sich die Lösungen genauer anzuschauen, die in Bezug auf die kostenbasierte Preiskalkulation in der Schweiz gefunden wurden, zum Beispiel in Zürich, und wie in Wien im sogenannten Gemeindebau mit sehr niedrigen Mieten gerechnet wird.

Ergänzende Literatur und Hinweise

Genossenschaft von Unten - eine Initiative von Mitgliedern Berliner Wohnungsgenossenschaften: Grundsätze einer Mietenkonzeption für Wohnungsgenossenschaften.

<https://www.genossenschaft-von-unten.eu/2022-03-26-grundsaeetze-einer-mietenkonzeption-gvu.pdf>

Genossenschaft von unten Hamburg - Initiative von Mitgliedern Hamburger Wohnungsgenossenschaften: Kostenmiete vs. Mietenspiegel.

<https://genossenschaft-von-unten-hamburg.de/kostenmiete-vs-mietenspiegel/>

Frank Giebel: liberal und kooperativ - Blog über kooperatives, nachhaltiges Wirtschaften mit vielen Artikeln zum Thema Kostenmiete / kostendeckende Nutzungsentgelte.

<https://liberalundkooperativ.blogspot.com>

Frank Giebel: Kalkulatorische Eigenkapitalverzinsung und Opportunitätskosten im Kontext einer bedarfswirtschaftlichen Investitionstheorie; Munich Personal RePEc Archive, 2025.

<https://mpira.ub.uni-muenchen.de/124086/>

Lennart Prill: Gut und günstig? - Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zwischen genossenschaftlichen Idealen und dem kapitalistischen Wohnungsmarkt. In: Monika Grubbauer, Joscha Metzger (Hrsg.): Wohnen in Hamburg - Akteure, Instrumente und Konfliktfelder; Bielefeld: transcript Verlag, 2023.

<https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-6729-5/wohnen-in-hamburg/?number=978-3-8394-6729-9>

Andrej Holm, Sebastian Gerhardt, David Scheller, Itziar Gastaminza Vacas: Keine Profite mit der Miete! - Strategien für eine bestandssichernde, nachhaltige und soziale Bewirtschaftung großer Wohnungsbestände. In: Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hrsg.): Studien 2/2024, 2. Auflage. Berlin: 2024.

<https://www.rosalux.de/publikation/id/52303/keine-profite-mit-der-miete>

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt: Kostenmietenrechner.

Ein kostenloses Rechenwerkzeug als Software für Windows mit Beschreibung und Beispielen zum Download, die einen ersten Überblick über die Kostenmiete pro Quadratmeter transparent darstellt. Die Berechnungsmethode basiert überwiegend auf der „Kostenmieten“-Definition der II. Berechnungsverordnung.

<http://www.kostenmietenrechner.de>

Workshop Offener Erfahrungsaustausch

Wesentliche Aspekte / Verlauf der Diskussion

- Kontakt zu Mietervereinen und Initiativen wurde diskutiert. In den verschiedenen Städten unterschiedlich ausgeprägt.
- Erfahrungen der Genossenschaften im Umgang mit Widersprüchen gegen Mieterhöhungen oder Nebenkosten- und Heizkostenabrechnungen wurden ausgetauscht. Nach erfolgreichem Widerspruch wird, ähnlich wie bei anderen Vermietern, nur für einzelne Personen korrigiert.
- Wir haben uns zu den Aufgaben und Kosten der Prüfverbände ausgetauscht. Durch die Zwangsmitgliedschaft in einem Prüfverband, können die Genossenschaften auf diese Kosten i.d.R. nur geringen Einfluss nehmen.
- Kontrolle der Prüfverbände sei nur begrenzt vorhanden
- Ist die Vertreterversammlung bei großen Genossenschaften wirklich notwendig? Wie viele Mitglieder würden auf eine Mitgliederversammlung kommen?

Ergebnisse / Forderung

- Verbandsarbeit und Kosten müssen auf den Prüfstand. Kann die Prüfung auch günstiger angeboten werden?
- Gleichbehandlung der Genossenschaftsmitglieder! Tauchen Fehler bei Mieterhöhungen / Abrechnungen durch Widerspruch auf, sollten diese für alle Betroffenen korrigiert werden.
- Verbindung Vertreter und Mitgliedern soll gestärkt werden.

Workshop Erfahrungsaustausch, konkret am Fall Flüwo

Wesentliche Aspekte / Verlauf der Diskussion

- Bericht der Mieterinitiative Flüwo: <https://mieterinitiativen-stuttgart.de/tag/fluewo/>
- Flüwo ist eine große Genossenschaft in Baden-Württemberg (+Dresden), mit Standorten in mehreren Städten. Die Mobilisierung über das eigene Quartier hinaus, wird damit weiter erschwert.
- Anstoß: Anhebung der Nutzungsentgelte um 100 €/Monat, ohne Erläuterung, warum diese notwendig sei. Im Schreiben wird gedroht, dass bei fehlender Zustimmung diese eingeklagt würde.
- Prüfung durch Mieterverein: Mieterhöhung in der Höhe in der Regel gerechtfertigt. Einzelne Einsortierungen in den Mietspiegel konnten korrigiert werden.
- Mieterinitiative versteht sich daher als politischer Widerstand gegen die Mieterhöhung. In Gerichtsverfahren könnte nicht auf eine Korrektur gehofft werden.
- Ein erstes Treffen soll im Treffpunkt der Genossenschaft stattfinden. Mitglieder verteilen Flugblätter. Reaktion der Genossenschaft: Keine politischen Treffen in den Räumlichkeiten. Nutzungsrecht für die Räumlichkeiten entzogen. Ausweichen auf Gemeinderäume -> knapp 30 Teilnehmende
- Brief an Vorstand mit Bitte um Dialog - > Keine Antwort
- 2. Treffen mit Gründung der Mieterinitiative / Mieterrat. Unterschriften-Aktion im landesweiten Bestand ! Insgesamt knapp 120 Unterschriften! Übergabe wird von der Genossenschaft erschwert.
- Über Unterschriften-Aktion gibt es ein Netzwerk an Mitgliedern, die überlegen sich bei der nächsten Vertreterwahl zur Wahl zu stellen.

Ergebnisse/ Forderungen

- Kontakt zu weiteren Initiativen und damit Kontakt zur Presse sehr hilfreich
- Rechtliche Einschätzung wichtig, um schnell zu klären wo man kämpfen kann
- Bundesweiter Austausch wichtig
- Gewünscht: Gemeinsamer Pool, um Materialien aus den Städten hochzuladen und austauschen zu können.

Workshop Gerechte und transparente Vergabe von Wohnraum

1) Situation – Problemdefinition - Aspekte

Vergabekriterien

- kein Einblick für Mitglieder und Bewerberinnen
- Verhältnis Fläche - Zahl der Bewohner ist unklar/nicht geregelt
- Große Wohnungen werden oft an Einzelpersonen vergeben
- viele haben lange Wartezeiten oder bekommen nie eine Wohnung angeboten, während andere sofort eine Wohnung bekommen
- die Warteliste wird nach 2 Monaten gelöscht wegen Datenschutz oder weil viele Bewerber sich nicht mehr melden - viele Bewerberinnen wissen das nicht!
- Vergabe nach Mitgliedsnummer - ist das gerecht?

Willkürliche Vergabe

- Mitgliederbetreuerinnen haben das letzte Wort
- „unliebsame“ Mitglieder werden benachteiligt
- Bevorzugung / Vorteilsnahme /Bestechlichkeit??

Vergabe nach sozialen Kriterien

- wegen Datenschutz nicht nachvollziehbar
- Sozialwohnungen: bürokratischer Dschungel (§5-Schein, Bürgergeld, Bafög, Einkommen, ...)
- die Höhe des Mindesteinkommens als Vergabekriterium ist in vielen Genossenschaften zu hoch angesetzt: 3faches der Nutzungsgebühr, Gentrifizierung als Folge
- vorausschauende Vergabe bezüglich sich verändernder Lebenslagen (Familie, Rente, Alter, Behinderung, Pflegebedarf ...)
- Zwang zum Aus-/Umzug durch zu hohe Nutzungsentgelte

Sachbearbeiterinnen sind überfordert

Fehlbelegungen:

- kein Anlass aus-/umzuziehen
- billiger als in kleinere Wohnung umzuziehen
- soziales Umfeld erhalten
- hoher Aufwand für Umzug
- keine Unterstützung für bessere Lösungen

Neubauwohnungen:

- Neubau vorbei an Bedarfen der Mitglieder und dann Vergabe an Neu- oder Nichtmitglieder (Hafencity, Neue Mitte Altona, Geesthacht, Holsten-Quartier)
- es werden zum Teil Luxuswohnungen gebaut

2) Forderungen & Lösungen

- Leerstände im Bestand beenden, um Druck vom allgemeinen Wohnungsmarkt zu nehmen und Verdrängung in Genossenschaften zu verhindern (45.000 Whg im Stuttgarter Raum, betrifft Hamburg nicht so sehr)

Beispiele für mögliche Vergabekriterien und Verfahren:

- große Wohnungen für Familien, Wohngemeinschaften etc. vergeben
- 1 Person - max. 2-Zimmerwohnung
- Dauer der Mitgliedschaft (z.B. 5 Jahre, solange Zahl unversorgter Mitglieder hoch ist)
- soziale Kriterien: Einkommen, Familien, ...
- Zahl der Zimmer und Fläche je nach Haushaltsgröße
- Losverfahren entsprechend den obigen Voraussetzungen
- Kontrollausschuss kann Dokumentation der Vergabe einsehen
- Punktesystem als objektive Grundlage statt subjektiver Kriterien
- Schulung von Sacharbeiterinnen
- am Bedarf der Mitglieder ausgerichteter Neubau

Workshop Mitbestimmung im Rahmen der Satzung!?

Ergebnisse / Forderungen

- Durch die Satzung verankert deutlich mehr Rechte für Mitglieder bzw. Vertreter:innen erreichen, zum Beispiel:
Mitbestimmung/ Mitgestaltung der Nutzerentgelte
Mitbestimmung/ Mitgestaltung bei größeren operativen Geschäften
Prüfverbände für Wohnungsgenossenschaften auswählen, die sich dem Genossenschaftswesen verpflichtet fühlen und nicht der privaten, profitorientierten Wohnungswirtschaft, wie z.B. der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)
- Weg mit dem 10%-Quorum; auch 5 % sind noch viel zu viel. In Genossenschaften ohne Vertreterstruktur ist es für die Mitglieder nicht möglich, Tagesordnungspunkte einzubringen und dass darüber entschieden wird. Beispiel einer Genossenschaft hinsichtlich des 10%-Quorums: 335 Unterschriften bei gleichzeitiger Unkenntnis der Antragsteller darüber, wie man die Genoss:innen/ Mitglieder erreichen kann bzw. die Genossenschaft ist nicht bereit, Kontaktinformationen bereitzustellen, so dass Mitglieder andere Mitglieder erreichen können. Hierzu bedarf es dringend einer Änderung im Genossenschaftsgesetz.
- Der § „Ausschluss eines Mitgliedes“, hier insbesondere: „...**Versuch** der Schädigung der Genossenschaft...“ ist undemokratisch. Hier haben sich die meisten Wohnungs(-bau)genossenschaften der Mustersatzung des GdW bedient - sie unkritisch oder wohlwollend übernommen. Kritischen Genoss:innen kann qua Satzung die Mitgliedschaft entzogen werden. Werte in unserer Gesellschaft, wie zum Beispiel das Recht auf ein Dach über dem Kopf, werden mit diesem restriktiven Paragraphen zunichte gemacht, das betroffene Mitglied in seiner Existenz bedroht. Aktuell kann dies aufgrund der deutschlandweiten Wohnungsknappheit den Weg in die Obdachlosigkeit bedeuten.
- Wenn es zu einer Wohnungskündigung kommt im Rahmen des § „...Ausschluss eines Mitgliedes...der **Versuch** der Schädigung der Genossenschaft...“, muss die Möglichkeit geschaffen werden, eine einstweilige Verfügung dagegen zu erwirken. Diesbezüglich muss die Satzung geändert werden resp. das sollte auch im Genossenschaftsgesetz verankert sein.
- Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sollten für alle Mitglieder/Vertreter:innen öffentlich sein.
Es muss transparent sein, **wie** Entscheidungen getroffen werden.
- Mitglieder- bzw. Vertreter-Versammlungen sollten einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil haben, so dass auch die Presse anwesend sein kann.

Forderungen

anlässlich des 2. Alternativen Genossenschaftskongresses vom 15. Februar 2025 in Hamburg:

- Deutlich mehr Mitbestimmungsrechte und Mitgestaltungsmöglichkeiten schaffen und gesetzlich absichern
- Faire Nutzungsentgelte garantieren - Wohnen darf nicht zur Armut führen
- Bundesweiten Mietpreisdeckel jetzt beschließen

Die Kongressteilnehmenden berieten im Rahmen des Internationalen Jahres der Genossenschaften 2025 über grundsätzliche Fragen der Demokratie und Mitbestimmung der Genossenschaftsmitglieder sowie der Höhe der Nutzungsentgelte in Wohnungsgenossenschaften.

Im Ergebnis der Beratungen fordern wir:

1. Der innergenossenschaftlichen Demokratie und Mitbestimmung durch die Genossenschaftsmitglieder ist mehr gesellschaftliche Bedeutung beizumessen. Wir begrüßen die ursprünglich mit dem Referentenentwurf des Ministeriums der Justiz beabsichtigte Anpassung des Genossenschaftsgesetzes an veränderte Bedingungen und bekräftigen die in der Stellungnahme vom 22.08.2024 der Initiativen „**Genossenschaft von unten**“ und der sie unterstützenden Mietervereine enthaltenden Positionen.

Insbesondere fordern wir, dass der im Referentenentwurf enthaltene Vorschlag zum § 27 Absatz 1 Satz 3 „*Die Satzung kann vorsehen, dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung oder eines aus der Mitte der Generalversammlung gebildeten Entscheidungsgremiums gebunden ist.*“ zum Gesetzestext erhoben wird.

2. Wohnen muss bezahlbar bleiben und darf nicht arm machen. Deshalb unterstützen wir die Initiative „Mietendeckel jetzt“. Ein Mietendeckel, würde auch die Nutzungsentgelte in Genossenschaften begrenzen. In Wohnungsgenossenschaften sollten sich Nutzungsentgelt-erhöhungen nicht ausschließlich an den Möglichkeiten des Mietspiegels orientieren, sondern nur in dem Maße stattfinden, wie sie für die Aufrechterhaltung der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, seine Modernisierung und ggf. Erweiterung erforderlich sind. Dazu sollen Mietenkonzeptionen erarbeitet und durch die Mitglieder beschlossen werden. Als Grundlage sollen die vom 1. Alternativen Genossenschaftskongress beschlossenen «Grundsätze einer Mietenkonzeption für Wohnungsgenossenschaften» genutzt werden. Ausgangspunkt muss die Sicherung des Dauerwohnrechts der Mitglieder sein. Die Betriebskosten müssen durch geeignete Maßnahmen gedämpft werden.
3. Um der Mietpreistreiberei entgegenzuwirken, wurde in Berlin per Volksentscheid mit 59,1 % Zustimmung beschlossen, große private Wohnungsbestände von mehr als 3.000 Wohnungen zu vergesellschaften und sie dazu in eine Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) zu überführen. Genossenschaftliches Wohneigentum soll davon ausdrücklich ausgeschlossen werden, was laut Abschlussbericht der Expertenkommission zum Volksentscheid (vgl. S. 82) auch rechtssicher möglich ist. Auch in Hamburg läuft eine Volksinitiative zur Schaffung gesetzlicher Regelungen zur Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen über 500 Wohnungen. Die Versammelten begrüßen diese Ansätze und fordern eine zügige gesetzliche, bundesweite Umsetzung.

Unsere mittelfristigen Ziele sind unter anderem:

4. Die vom 1. Alternativen Genossenschaftskongress 2022 in Berlin beschlossene alternative «Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften mit Vertreterversammlung» ist als demokratische Alternative zur Mustersatzung des GdW den veränderten Bedingungen anzupassen. Sie muss auch für Wohnungsgenossenschaften ohne Vertreterversammlung angepasst werden.
Die Mustersatzung soll gewährleisten, dass sich Mitglieder, Vertreter, Aufsichtsrat und Vorstand mehr auf Augenhöhe begegnen. Sie soll zudem stabile Nutzungsentgelte und das Dauerwohnrecht der Mitglieder absichern. Zur Anpassung der Mustersatzung wollen wir eine Arbeitsgruppe bilden.
5. Spätestens im Jahre 2027 soll ein weiterer Alternativen Genossenschaftskongress in Dortmund stattfinden. Gegenstand sollen die Nutzungsentgelte der Wohnungsgenossenschaften sowie die angepassten Mustersatzungen sein.

Empfehlungen zum Weiterlesen

Gvu Berlin: Achtung! Satzungsänderungen in Wohnungsbaugenossenschaften - Abbau von Demokratie nicht zustimmen! <https://genossenschaft-von-unten.eu/zu-satzungsaenderungen-gdw-2019-05.html>

Genosschafter*innen: Selbstverwaltet und solidarisch wohnen

<https://www.rosalux.de/publikation/id/44677/selbstverwaltet-und-solidarisch-wohnen>

Verbraucherzentralen: Wohnungsbau-Genossenschaften - Nicht alle sind seriös

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/sparen-und-anlegen/wohnungsbaugenossenschaften-nicht-alle-sind-serioes-35268>

Genonachrichten: <https://www.genonachrichten.de/>

Kontakte

Genossenschaft von unten Berlin

e-mail: treffen@genossenschaft-von-unten.eu

Webseite: www.genossenschaft-von-unten.eu

Genossenschaft von unten Hamburg

Website: www.genossenschaft-von-unten-hamburg.de

Genossenschaft von unten Dortmund

e-mail: gvu-dortmund@posteo.de

Website: www.gvu-dortmund.de

Genossenschaftler*innen

Mailadresse: info@genossenschaftler-innen.de

Internetadresse: <https://www.genossenschaftler-innen.de>

Neuerdings auf bluesky: [genossenschaftler.bsky.social](https://bsky.app/profile/genossenschaftler.bsky.social)

Berliner Mietergemeinschaft

Webseite: www.bmgev.de

Mail: verwaltung@bmgev.de

Möckernstraße 92

10963 Berlin

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Website: www.mieterverein-hamburg.de

Beim Strohhouse 20

20097 Hamburg

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Website: www.mieterverein-dortmund.de

Mail: info@mieterverein-dortmund.de

Kampstraße 4

44137 Dortmund