



Mieter im eigenen Haus?

Wie funktioniert genossenschaftliches Wohnen?

Genossenschaftliches Wohnen ist neben dem Wohnen in Miet- und in Eigentumswohnungen die dritt wichtigste Säule der Wohnraumversorgung in Deutschland. Rund 2000 Wohnungsgenossenschaften gibt es hierzulande mit etwa drei Millionen Mitgliedern und mehr als zwei Millionen Wohnungen. Manche Wohnungsgenossenschaften sind bereits über hundert, einige aber auch erst wenige Jahre alt. Manche haben nur zehn, andere – vor allem im Osten Deutschlands – bis zu 40.000 Wohnungen in ihrem Bestand.

Die Grundzüge des Genossenschaftswesens sind im Genossenschaftsgesetz festgelegt. Darüber hinaus hat jede Genossenschaft ihre eigene Satzung – auch Statut genannt – in der die Details ihrer Zielsetzung, ihres Förderauftrages, die Rechte und Pflichten der Mitglieder, ihre Organisationsstruktur, Wohnungsvergaberichtlinien, ihre Beitrittsbedingungen usw. festgelegt sind.

Was ist eigentlich eine Wohnungsgenossenschaft?

Genossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen mit unterschiedlich vielen Mitgliedern. Primärer Zweck einer Genossenschaft ist es, ihren Mitgliedern zu dienen, d.h. in der Regel ihnen preiswerte Dienste zu sichern, gleich ob es sich dabei um Produktions-, Einkaufs- oder eben Wohnungsgenossenschaften handelt. Der Förderauftrag von Wohnungsgenossenschaften besteht normalerweise darin, ihren Mitgliedern dauerhaft gute, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Es gibt aber auch Wohnungsgenossenschaften – insbesondere solche neueren Datums – die sich selbst noch andere Schwerpunkte ins Statut geschrieben haben, beispielsweise geeigneten Wohnraum speziell für Senioren zu errichten, wertvolle Altbauten zu sanieren und/oder eine besonders ökologische Bauweise zu fördern. Insofern gibt es heute ein breites Spektrum von Wohnungsgenossenschaften und ein ebenso breites Angebot genossenschaftlicher Immobilien auf unterschiedlichstem Niveau. Doch ganz gleich, ob es um kleine oder große, um eher traditionelle oder moderne Genossenschaften handelt – gemeinsamer und entscheidender Vorteil des genossenschaftlichen Wohnens ist das lebenslange Wohn- bzw. Nutzungsrecht, das man als Mitglied in einer Genossenschaftswohnung genießt. Vor allem die eigentumsähnliche Sicherheit, die z. B. eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters ausschließt, rechtfertigt das Schlagwort vom „Mieter im eigenen Haus“, selbst wenn ein Genossenschaftsmitglied in der Realität nur einen kleinen Anteil von einigen hundert Euro besitzt. Das Miteigentum des Genossenschaftsmitglieds bezieht sich also nicht auf die selbst genutzte Wohnung, sondern auf das Wohnungsunternehmen. Und die Genossenschaft bleibt auch stets Eigentümerin der Grundstücke, Häuser und Wohnungen, gleich wie viele Anteile jemand gezeichnet hat.

Wie wird man Mitglied?

Wer eine Genossenschaftswohnung beziehen will, muss normalerweise Genosse werden, d.h. einen Aufnahmeantrag stellen und mindestens einen Geschäftsanteil erwerben (Ausnahme: Eine Genossenschaft erwirbt eine Wohnung, die bereits vermietet ist. Weil Kauf/Miete nicht „bricht“, kann der bisherige Mieter nicht zur Mitgliedschaft gezwungen werden. Allerdings kann er dann auch nicht die besonderen Vorteile des Genossenschaftsrechts, insbesondere das lebenslange Wohnrecht, in Anspruch nehmen.) Solch ein Anteil kostet – je nach Genossenschaft – zwischen 250 und 3000 Euro. In manchen Genossenschaften genügt diese einmalige Einlage, um Anspruch auf eine Wohnung zu haben. Andere Genossenschaften verlangen von ihren Mitgliedern, über diesen Pflichtanteil hinaus zusätzliche wohnungsbezogene Anteile zu zeichnen (siehe Kasten). In diesem Fall wird man mit dem Erwerb des Pflichtanteils zunächst nur förderndes Mitglied und kommt auf eine Warteliste. Praktisch ist es leider so, dass in Großstädten wie München oft jahrelang gewartet werden muss, bis man Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft werden kann bzw. als Mitglied eine Wohnung bekommt.

Was passiert mit den Genossenschaftsanteilen?

Die Summe der Genossenschaftsanteile bildet einschließlich der angesparten Rücklagen das Eigenkapital einer Genossenschaft und damit die Basis ihres Geschäfts. D.h. die Anteile werden zusammen mit staatlichen Förderdarlehen und normalen Bankkrediten für Kauf oder Bau von Häusern, zur Instandhaltung, für Verwaltungszwecke etc. verwendet. Fast alle Genossenschaften beteiligen ihre Mitglieder an der Gewinnausschüttung (sofern Gewinne erwirtschaftet werden), d.h. sie zahlen eine, wenn auch geringe Dividende auf das eingezahlte Kapital. Geschäftliche Überschüsse, die über diese Dividende hinaus gehen, werden stets wieder reinvestiert oder für Rücklagen verwendet. Eine Abschöpfung der Gewinne wie bei kommerziellen Unternehmen findet also nicht statt. Wer aus einer Wohnung auszieht bzw. aus der Genossenschaft austritt, erhält sämtliche Anteile zurück. Allerdings muss man bei einigen Genossenschaften eine relativ lange Kündigungsfrist (der Anteile, nicht der Wohnung!) in Kauf nehmen, weil die Einlagen in laufenden Projekten gebunden sind und nicht sofort frei gemacht werden können.

Haftung

Eine Genossenschaft ist eine Solidargemeinschaft in guten wie in schlechten Zeiten. Das bedeutet, dass im Fall eines Konkurses die Genossenschaftsmitglieder mit ihren eingezahlten Geschäftsanteilen haften. Eine weitergehende Haftung bzw. Nachschusspflicht ist aber ausgeschlossen.

Nutzungsvertrag und Nutzungsentgelt

Wer in eine Genossenschaftswohnung zieht, schließt keinen Mietvertrag im eigentlichen Sinne, sondern einen Dauernutzungsvertrag mit der Genossenschaft ab. Dieser Nutzungsvertrag gleicht inhaltlich aber im wesentlichen einem Mietvertrag, d.h. dort sind sämtliche Rechte und Pflichten des Nutzers/Mieters in Bezug auf Benutzung der Wohnung, auf Reparaturen, Nebenkosten etc. festgelegt. Unter anderem wird im Nutzungsvertrag auch ein monatliches Nutzungsentgelt vereinbart, das einer Miete entspricht. Die Höhe des Nutzungsentgelts hängt dabei von vielen Faktoren ab: insbesondere von der Größe, der Lage und dem Zustand der Wohnung, vom Förderauftrag der jeweiligen Genossenschaft, je nach Satzung vielleicht auch vom Einkommen und/oder von der Höhe der persönlichen Einlage. Je mehr Anteile ein Genossenschaftsmitglied gezeichnet hat, desto geringer ist normalerweise das Nutzungsentgelt bzw. die Miete, die jeden Monat gezahlt werden muss. Aus dem Anspruch und der Bandbreite genossenschaftlichen Wohnens folgt jedoch auch, dass Genossenschaftswohnungen – zumal neue oder aufwändig modernisierte – nicht automatisch und immer billig sind. Denn auch Genossenschaften sind natürlich den Marktgesetzen unterworfen und müssen wirtschaftlich arbeiten, wenn sie erfolgreich sein wollen. Ferner sind die Genossenschaften nicht mehr an die Einhaltung der Kostenmiete

gebunden, seit das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz im Zuge der Steuerreform von 1990 aufgehoben wurde. Das heißt konkret: Wenn die Kostenmiete (Beschränkung der Miethöhe auf nachweisbare Kosten) nicht explizit im alten Miet- bzw. Nutzungsvertrag festgelegt ist, dürfen auch Genossenschaftsmieten – unter Beachtung der „normalen“ gesetzlichen Kappungsgrenzen – auf das ortsübliche Niveau angehoben werden. Weil es aber Genossenschaften nicht darum geht, mit dem Gut Wohnung zu spekulieren und höchst mögliche Gewinne zu erwirtschaften und abzuschöpfen, sind selbst hochwertige Genossenschaftswohnungen in der Regel eben doch günstiger als vergleichbare Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt.

Wie sind Wohnungsgenossenschaften organisiert?

Üblicherweise hat jedes Genossenschaftsmitglied eine Stimme, ganz gleich wie viele Anteile es besitzt (anders als z.B. bei Aktionären, wo derjenige das Sagen hat, dem die meisten Anteile gehören). Mindestens einmal im Jahr gibt es eine Mitgliederversammlung, das wichtigste Organ der Genossenschaften, wo über die Grundsätze der Geschäftspolitik abgestimmt wird. Je nach Größe der Genossenschaft können die Mitglieder aber auch Vertreter wählen. Die Mitglieder- oder Vertreterversammlung wählt aus ihrem Kreis einen Aufsichtsrat, der den Vorstand, der die Geschäfte führt, berät und kontrolliert. Jedes Mitglied besitzt ein aktives und ein passives Wahlrecht, d.h. es kann sich theoretisch auch selbst um eine Position im Aufsichtsrat bewerben.

Kann eine Genossenschaftswohnung gekündigt werden?

Zwar schützt das satzungsgemäße und vertraglich abgesicherte Dauernutzungsrecht Genossenschaftsmitglieder deutlich stärker vor überraschenden Kündigungen durch den Vermieter, z. B. wegen Sanierung, Umwandlung oder Eigenbedarf. Andererseits berechtigt dieses Recht natürlich nicht zum willkürlichen Umgang mit der Wohnung. Bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Genossenschaftssatzung und/oder den Nutzungsvertrag – so beispielsweise wenn die Miete nicht bezahlt oder die Wohnung demoliert wird – müssen auch Genossenschaftsmitglieder mit einer Kündigung rechnen. Auch wer die von der Genossenschaft zur Verfügung gestellte Wohnung kaum noch nutzt, kann unter Umständen aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden und letztlich die Wohnung verlieren.

Der Mieter selbst kann sowohl das Nutzungs-/Mietverhältnis als auch die Mitgliedschaft in der Genossenschaft (unabhängig von der Wohnnutzung) kündigen. Hierbei sind lediglich die in der jeweiligen Satzung festgelegten Kündigungsfristen einzuhalten. Beim Auszug bzw. Austritt aus der Genossenschaft wird das gesamte Geschäftsguthaben wieder ausgezahlt.

Kann die Wohnung vererbt werden?

Weil das genossenschaftliche Wohnrecht kein Eigentumsrecht, sondern ein Dauerwohnrecht auf Lebenszeit ist, kann die Wohnung nach dem Tode auch nicht vererbt werden. Vererbt werden können lediglich die Genossenschaftsanteile und damit in der Regel der Anspruch auf eine Wohnung. Das kann entweder die Wohnung sein, in der der/die Erbe/n – im Normalfall also der Ehepartner oder die Kinder – bereits wohnen, evtl. aber auch eine andere, besser geeignete Genossenschaftswohnung.

Was gilt: Mietrecht oder Genossenschaftsrecht?

Über Satzung und Nutzungsvertrag hinaus findet das „normale“ Mietrecht auch bei Genossenschaftswohnungen Anwendung. Ob Kündigungsschutz, Nebenkostenabrechnung, Schönheitsreparaturen, Wohnungsmängel u.ä. - Genossenschaften sind als Vermieter ganz genauso an die gesetzlichen Bestimmungen

gebunden wie alle anderen Wohnungseigentümer, seien es staatliche oder private. Auch bei Mieterhöhungen gelten die jeweiligen Vorschriften des Mietrechts (je nachdem ob es sich um eine freifinanzierte oder öffentlich geförderte Wohnung handelt). Allerdings verbietet es der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz, von einzelnen Mietern eine stärkere Mieterhöhung zu fordern als von den übrigen. Ansonsten werden Auseinandersetzungen zwischen Mitgliedern und Genossenschaften in den meisten Fällen nach dem Mietrecht entschieden.

Hat genossenschaftliches Wohnen Zukunft?

Ein Großteil des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in Deutschland stammt bereits aus der Zeit unmittelbar vor und unmittelbar nach dem zweiten Weltkrieg. Trotz der Vorteile, die eine Wohnungsgenossenschaft für ihre Mitglieder hat, sind Neugründungen und Neubauprojekte eher selten – auch in München. Dies hat wesentlich, aber nicht nur mit den stark gestiegenen Grundstückspreisen zu tun. Welche Faktoren sonst noch eine Rolle spielen und was getan werden kann, um das genossenschaftliche Wohnen wieder zu stärken, das versucht seit August letzten Jahres eine Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ der Bundesregierung herauszufinden. Ziel der Regierung sei es, „die Vorzüge der Wohnungsgenossenschaften auf den verschiedenen Wohnungsmärkten und in der Stadtentwicklung künftig besser zur Geltung zu bringen,“ so ein Regierungsvertreter zur Begründung. Deshalb erwarte man von den Kommissionsmitgliedern konkrete und umsetzbare Vorschläge, etwa zur Einbindung des genossenschaftlichen Wohnens in die Altersvorsorge oder zur steuerrechtlichen Behandlung, beispielsweise innerhalb des Eigenheimzulagengesetzes.“

Genossenschaftliche Selbstverwaltung am Beispiel der Wogeno eG

Bei der Wogeno eG - einer der wenigen Nachkriegsgründungen mit gegenwärtig rund 520 Mitgliedern und 90 Wohnungen in München – werden die traditionellen genossenschaftlichen Prinzipien Demokratie, Selbsthilfe und Selbstverwaltung sehr groß geschrieben werden. Wer eine Wogeno-Wohnung beziehen will, muss u.a. bereit sein, neben dem üblichen Pflichtanteil zusätzliche wohnungsbezogene Anteile zu erwerben und sich je nach Situation auch bei der Fertigstellung bzw. Sanierung eines Hauses aktiv zu beteiligen. Kapitalanteile können dabei in gewissen Grenzen mit (handwerklichen) Eigenleistungen verrechnet werden. Im Gegenzug verwaltet sich später jedes Wogeno-Haus weitgehend selbst. Die Mitglieder der Hausgemeinschaften sind als Mitglieder der Genossenschaft direkt in die demokratische Willensbildung eingebunden, so dass nichts über die Köpfe der Hausgemeinschaft hinweg entschieden werden kann, wenn es z. B. um Fragen der Instandhaltung, Miete, Hofgestaltung o.ä. geht. Faktisch sind die Bewohner hier also tatsächlich Mieter und Vermieter in einer Person, wenngleich das rechtliche Eigentum an den Wohnungen auch hier allein bei der Genossenschaft, sprich der Wogeno verbleibt.